Modification N°6 du PLU Projet Mirade

L'Association Saint-Maximinoise des commerçants et artisans regroupant tous les secteurs économiques, se permet d'apporter des observations relevées sur l'OAP ,qui nous font douter de l'intérêt de l'implantation de nouveaux appareils commerciaux en périphéries et le fait que cela puisse être compatible et complémentaire aux commerces du centre- ville.

Nous allons donc vous exposer les différents points qui nous permettent de remettre en question le projet et de former une opposition.

- Sur le principe de l'opportunité de l'OAP MIRADE :

Le document PLU modif n°6 reconnait l'*importance de pérennisation du dynamisme du centre ancien dont la Basilique constitue l'élément structurant*. La confortation de ce centre nécessiterait de prioriser la résorption de l'habitat insalubre (3000 habitants) avant de se lancer dans la création d'un pôle nouveau concurrentiel qui ne manquera pas d'affaiblir encore l'économie du coeur de Ville .

- Le devenir commercial du quartier de Mirade

La philosophie sur le secteur de projet de Mirade est de créer un projet mixte alliant logements, équipements et activités. L'enjeux est de créer un véritable prolongement piéton du centre-ville mais également un espace de transition avec les secteurs commerciaux et d'équipements voisins.

Les commerces seront préférentiellement ouverts vers les axes piétons en coeur de quartier.

Ce descriptif des futurs commerces correspond forcément à des commerces de proximité qui rentreront en concurrence directe avec ceux du centre-ville . C'est une conception de fonctionnement **économique en autarcie** qui viendra contrarier la volonté de création d'une communication urbaine nécessaire à une harmonie urbaine.

L'objectif de transition

Cet objectif est largement contrarié par le contenu du programme de l'OAP et les axes de circulations piétons.

L'aménagement du quartier favorisera la création d'un coeur de quartier réservé aux piétons. La place de l'automobile sera restreinte à la périphérie du site de projet.

Ces espaces piétons permettront notamment la mise en place de terrasses et de devantures commerciales, aires de jeux, etc., qui favoriseront la vie du quartier.

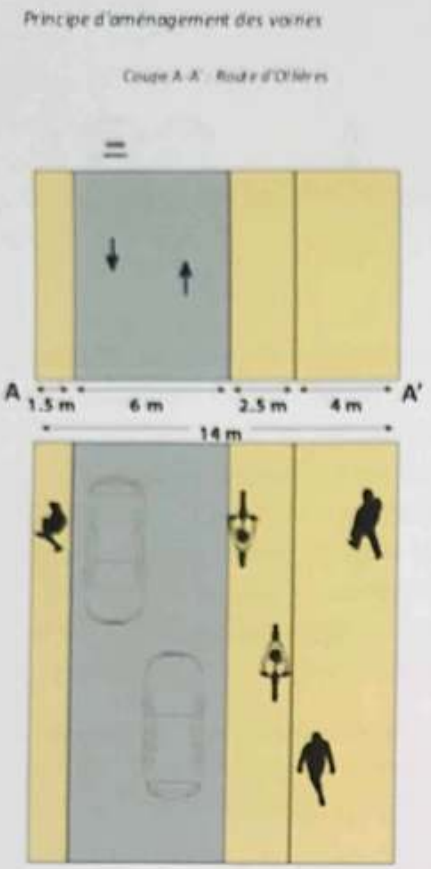
Preuve en est que c'est un quartier autonome dans la Ville qui sera créé et non pas un élément de transition et de continuité urbaine. Un pôle qui fonctionnera en autarcie et non pas en osmose avec le centre Ville ;

Un trottoir d'au moins un mètre cinquante ne constitue pas véritablement une incitation à la promenade dans la Ville . Je persiste à dire que la Route d'Ollières est sous dimensionnée en tant que principal axe de liaison entre les différents pôles constituant l'environnement du projet . Les aménagements piétonniers et la végétalisation de cet axe essentiel doivent être reconçus pour une véritable incitation à la promenade entre le Cap Sainte Baume et le centre Ville . Un parc végétalisé conséquent sur la route d'Ollieres serait une porte d'entrée incitative de ce quartier nouveau.

AP.

Le plan de Principe de cheminement doux démontre l'insuffisance notoire des circulations piétonnes projetées à travers le Pré de Foire et en contournement du bâti existant avant d'arriver dans le futur quartier Mirade.

AB.



-Le parti architectural de MIRADE

Le parti architectural s'inscrira dans la continuité du centre-ville, avec des épannelages variés, en harmonie avec les quartiers voisins du Pré de Foire et des abords de la RDN7.

Comment envisager une harmonie architecturale sans l'intégration dans le projet MIRADE d'un volet architectural précisant non pas une intention mais un véritable inventaire des formes architecturales locales , des matériaux et des couleurs des façades.

Ce volet architectural devra être intégré dans un cahier des charges qui s'imposera aux maitres d'oeuvre qui seront sollicités pour la conception des différents ilots à bâtir .

Bien évidement ce volet architectural devra être soumis à l'accord de l'ABF. On ne peut pas laisser se dévaloriser notre patrimoine par des conceptions architecturales contemporaines en incohérence avec le caractère de notre Ville.

-Le stationnement dans et autour de MIRADE

Le stationnement sous terrain envisagée est peu crédible compte tenu des contraintes techniques de la zone inondable. L'alternative envisagée (page 32) est une augmentation de hauteur dans la limite de 3 mètres pour l'intégration des stationnements dans le volume clos des constructions en REDC. Cette solution est une aberration sur le plan de la qualité architecturale des constructions comportant des places de stationnement à RDC. De plus ce supplément de hauteur des immeubles aurait pour effet d'impacter sur le cône de visibilité de la Basilique.

AP.

En conséquence le stationnement sur l'OAP reste dans une **improvisation flagrante.** La Solution préconisée sera de nature à dégrader la qualité architecturale du site et la visibilité de la basilique . La question se pose donc de **l'importance du nombre de logements trop ambitieux** compte tenu des contraintes patrimoniale et du risque d'inondation dans ce secteur.

En conclusion ,nous ne pouvons donc pas être favorable à cet OAP tel que présenté , car **la passerelle annoncée** ne semble **pas pertinente** pour le maintien de l'attractivité du centre-ville et aussi du fait il qu'il ne soit pas indiqué sur le schéma directeur **la superficie des locaux commerciaux** prévus, éléments essentiels , car, le SCOT Provence verte -verdon 2020-2040 article 15.1.2.3 dans le principe d'implantation des commerces dans les pôles commerciaux périphériques ,rappelle qu'il ne peut être accueillis que des commerces d'importance , dont la taille de surface de vente est supérieure à 300m2 , afin de favoriser le maintien et le développement des commerces du centre-ville de fait la surface de vente ou ensemble commerciaux inferieurs à 300m2 sont exclus des secteurs périphériques.

De plus la loi climat et résilience du 22 aout 2021 article 215 édicte l'interdiction d'implanter ou d'étendre une exploitation commerciale qui se traduirait par une artificialisation des sols , il faudrait donc plus d'éléments pour convenir d'y déroger.

Notre ville ayant été éligible au programme « Petite ville de demain » le point de vigilance est de veiller à ce que le type d'activités commerciales ou autres à implanter sur ce quartier ne puissent pas entrer en collision avec l'économie du centre-ville mais plutôt créer une complémentarité. »

Rappelons que le centre-ville de saint Maximin la Ste Baume, connait une vacance commerciale de 22% sur la zone 1 et 2 du centre ville , qui pour une ville touristique démontre un manque d'attractivité évident.

Nom Perdriel Prénom Adélaïde

En Qualité de : Gérante

PERLES DE SUCRE
24 avenue Albert 1er
83470 Saint Maximin La Sainte Baume
☎ : 04 94 72 59 46
Siret : 897 511 895 00012