Remarque concernant les commerces pneus d'implantation ne connaissant pas les superficies, a priori réduites et venant en concurrence directe avec les commerces de proximité implantés en centre ville.

23 avril 2025 - 10h30 - Hélène NICOLAS et Sylvain BOUCHET -
Feuille laissée avec questions posées au commissaire enquêteur.
pour la coller ici.

Jeudi 24 Avril 2025
Aucune observation

Vendredi 25 Avril 2025
Aucune observation

Lundi 28 Avril 2025
Aucune observation

Mardi 29 Avril 2025
Aucune observation

**Enquête publique Modif PLU M6 avril 2025 – Questions aux commissaires enquêteur**

1. Le propriétaire de Mirade, la famille Fabre, sont-ils vendeurs ?

2. Y a-t-il d'autres propriétaires ?

3. Y a-t-il des parcelles appartenant à la commune ?

4. Combien de m2 représente la surface commerciale ?

5. Combien de cellules commerciales en tout sont prévues ?

6. Combien de m2 de la place intérieure du projet qui recevra des terrasses ?

7. Nombre de places de stationnement prévues pour les habitants du projet + commerces

8. Y a-t-il eu une étude de la répartition du chiffre d'affaires entre Cap Ste Baume et le centre-ville comme pour le FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) 2015 pour ce projet ?

9. En quelle zone actuellement est la partie bâtie, zone A, Ub, ?

10. L'absence de circulation intérieure à l'îlot ne risque-t-elle pas de constituer une entrave à l'action et la surveillance de la police municipale ?

11. Quid des accès pompiers nécessaires à la Sécurité incendie des bâtiments ?

12. La route d'Ollières qui constituera l'axe de liaison principale entre la vieille ville et le Cap Sainte Baume n'est-elle pas sous-dimensionnée pour assurer l'aspect de transition du projet ?

13. La création d'un nombre de logements aussi conséquent dans une zone inondable n'est-elle pas en incohérence avec le règlement sur les risques naturels ?

14. Quand on voit l'état d'entretien des ronds-points sur le territoire de la commune, a-t-on chiffré le surcoût d'entretien et l'effectif du personnel technique pour assurer l'entretien des nouveaux espaces verts ?

15. L'aspect enclavé du projet ne risque-t-il pas de constituer un ghetto social urbain ?

16. L'augmentation conséquente de l'apport d'eaux usées a-t-il été calculé et est-il absorbable par notre système d'assainissement déjà déficient ?

17. Page 5 :

- « 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. » → quels équipements et activités ?

« La desserte automobile et le stationnement extérieur seront circonscrits à la périphérie du quartier. » → des navettes gratuites régulières sont-elles d'ores et déjà prévues ?

Hélène NICOLAS - H. [signature]

23 Avril 2025

S. Boucher [signature]

Permanence n° 4 : Mercredi 30 Avril 2025 de 9H à 12H.

- 9H : ouverture.

Requête déposée le Mercredi 30 Avril 2025 (1)

cf.

MODIFICATION N° 6 du PLU

Pb. d'affichage pour information. cf MIRADE

Opposition complète à ce projet
Plusieurs problèmes se posent
- Construction de 300 logements
(cela équivaut environ 650 personnes
Soit le village d'Ollières) !
- qui dit logement dit parking
1 parking par logement
→ 300 places
- Quid de la scolarité des enfants
écoles déjà complètes actuellement saturées
- proximité des lycées Zanetti et agricole
Provence Verte
qui représente env 2500 élèves !
- zone cap de Bonne avec Hyper U ?
déjà accès difficile certains jours fériés
Voirie → Gros problème sécuritaire
Voie de contournement saturée aux heures
de pointe, voire certains week end.
Tout ce nouveau complexe Mirade débouche
sur un carrefour difficile d'accès et d'autant
que la route d'Ollières est un "INTERDIT BIS"
pour accéder aux Alpes et à l'Italie.

(2) Par ailleurs le 2ème Volet de la modif n°6 du PLU fait suite au jugement de la Cour Administrative d'appel du 8 Juillet 2020 qui annule le projet d'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteur de la Ville (Recours Auvière Rebuzau)

Quid ? - Annulation la limite de construction
=> d'une seule habitation par unité foncière.
- Annulation certaines pastilles vertes (zones devenues inconstructibles dans le PLU de 2016)

=> Es ce que les parcelles cadastrées quartier l'AUVIERE Section CB (avec pastilles vertes celles ci avant de se prévues) ?

=> Serons nous informé des nouvelles dispositions ?.

GA le 30/4/2025 - 9h25

[signature]

10h / Allies Vincent

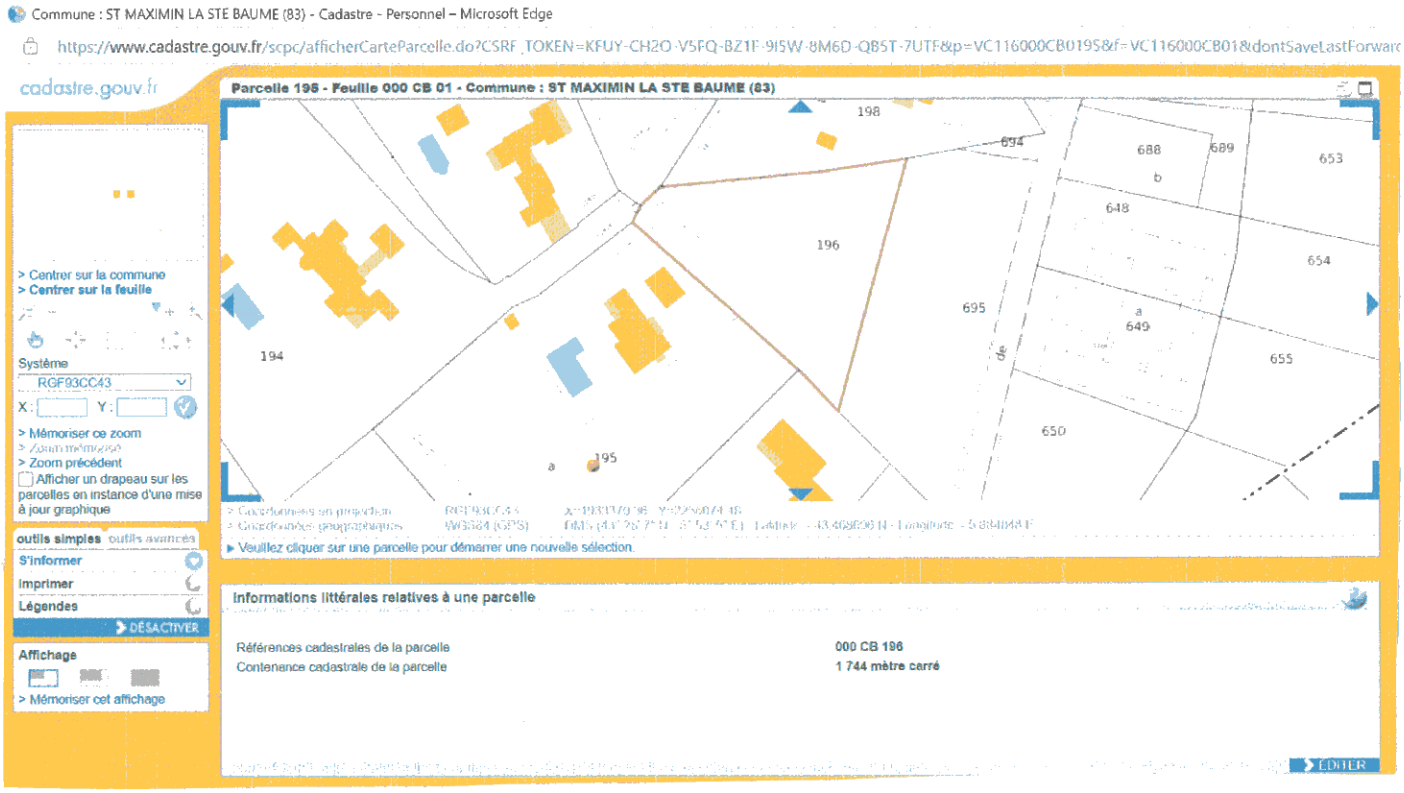
Non au pget Minade

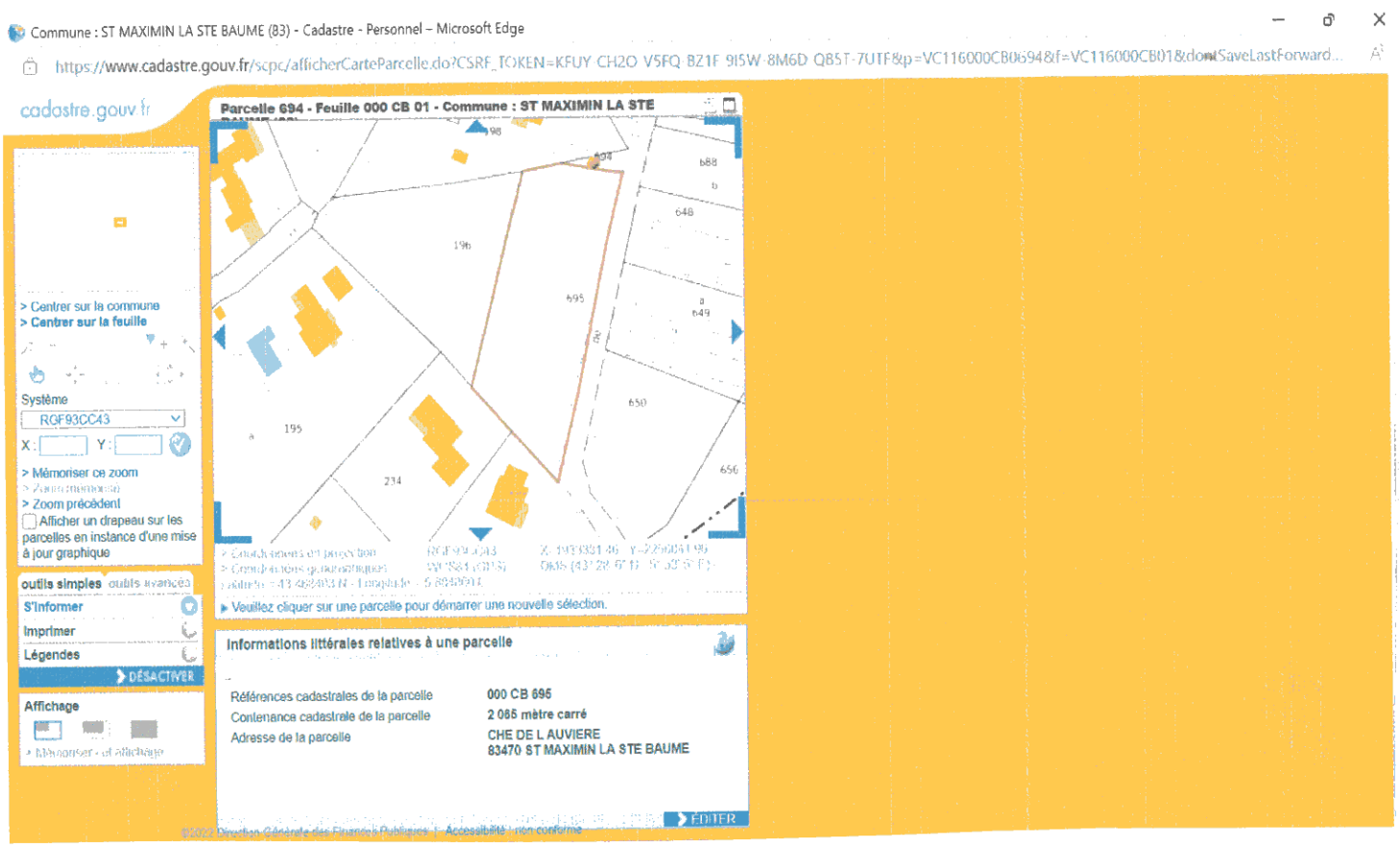
- Denaturation du paysage et du "village"
- Perte de l'esprit "village"
- Mort des commerces du Centre ville
- Déplacement des commerces vers zone d'activité commerciale
- Infrastructure route inadaptée et deja proche saturation
- " scolaire insuffisante
- " assainissement
- Secteur qui va devenir une "zone" au sens péjoratif avec ces logements sociaux + commerces
- Potentiel endettement de la ville ?

10h20. SAMAT Sophie
RAVENAUX Evgénie. Pour Madame ZULESI Jeanine.

Mme Zulesi voulait savoir si son Terrain situé chemin de l'Auvière cadastré section CB N° 695 d'une Surface de 2065 M², est concerné par le fait que certains Terrains en Zone paysagère passeraient en Zone Constructible.

le 30/04/25


Commune : ST MAXIMIN LA STE BAUME (83) - Cadastre - Personnel – Microsoft Edge
https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/afficherCarteParcelle.do?CSRF_TOKEN=KFUY-CH2O-V5FQ-BZ1F-9I5W-8M6D-QB5T-7UTF&p=VC116000CB0195&f=VC116000CB018&dontSaveLastForwar
cadastre.gouv.fr
Parcelle 196 - Feuille 000 CB 01 - Commune : ST MAXIMIN LA STE BAUME (83)
198
694
688
689
653
b
648
196
654
695
a
649
194
655
650
195
> Centrer sur la commune
> Centrer sur la feuille
Système
RGF93CC43
X :
Y :
> Mémoriser ce zoom
> Zoom précédent
Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique
outils simples
outils avancés
S'informer
Imprimer
Légendes
DÉSACTIVER
Affichage
> Mémoriser cet affichage
> Coordonnées en projection
> Coordonnées géographiques
WGS84 (GPS)
Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.
Informations littérales relatives à une parcelle
Références cadastrales de la parcelle
000 CB 196
Contenance cadastrale de la parcelle
1 744 mètre carré
EDITER


Commune : ST MAXIMIN LA STE BAUME (83) - Cadastre - Personnel – Microsoft Edge
https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/afficherCarteParcelle.do?CSRF_TOKEN=KFUY-CH2O-V5FQ-BZ1F-9I5W-8M6D-QB5T-7UTF&p=VC116000CB0694&f=VC116000CB018&dontSaveLastForward...
cadastre.gouv.fr
Parcelle 694 - Feuille 000 CB 01 - Commune : ST MAXIMIN LA STE
98
694
688
b
648
196
695
a
649
650
195
234
656
> Centrer sur la commune
> Centrer sur la feuille
Système
RGF93CC43
X :
Y :
> Mémoriser ce zoom
> Zoom précédent
Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique
outils simples
outils avancés
S'informer
Imprimer
Légendes
DÉSACTIVER
Affichage
> Coordonnées en projection
> Coordonnées géographiques
WGS84 (GPS)
Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.
Informations littérales relatives à une parcelle
Références cadastrales de la parcelle
000 CB 695
Contenance cadastrale de la parcelle
2 065 mètre carré
Adresse de la parcelle
CHE DE L AUVIERE
83470 ST MAXIMIN LA STE BAUME
EDITER
Accessibilité : non conforme

- 10h45 Mlle NGUYEN présidente du tissu économique de St Raimin
Mme VENET Michèle

Mlle NGUYEN : En ce qui concerne les cellules commerciales, nous souhaitons connaitre les superficies des locaux prévus dans le secteur à réhabiliter pour de l'activité.

Mr. Brigitte VATON. Agence INVESTIMMO 83 -
Le developpement d'habitations me semble peu gérable avec les problemes de notre reseau d'eau.
Le probleme va être réglé en partie -
Mais nous rencontrons sur la commune des coupures très fréquentes.
La zone commerciale était un relais entre le village et Cap Sta Fauma.

11h45 Joëlle SILVY ALIBERT
lettre jointe -

Joëlle SILVY ALIBERT

SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAULE

Le 28 avril 2025

Observation Au commissaire enquêteur :

MODIFICATION N° 6 PLU SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

PROJET MIRADE :

*La philosophie du projet de Mirade est de créer un projet mixte* alliant logements, équipements et activités. Créer un véritable prolongement piéton du Centre-ville mais également un espace de transition avec les secteurs commerciaux e équipements voisins.

Le projet afin de dynamiser le centre-ville doit aller avant tout dans le sens d'emmener des piétons vers ce centre-ville et non l'inverse, cela doit passer par un aménagement de circulation automobile élargi à l'ensemble du territoire de la commune et un flux piétonnier par des espaces spacieux et frais mieux évalués et ouvert vers le centre-ville, par des axes de circulation correctement définis vers le centre-ville et là ce n'est pas le cas.

Principe d'insertion urbaine et fonctionnement urbain :

« Une place publique piétonne ombragée sera créée ..... avec mise en place de terrasses et devantures commerciales..... » Terrasses de quoi ? devantures commerciales de quoi ? Ce peu de précision amène un risque de concurrence avec les terrasses et commerces du centre-ville.

Accès automobile :

Les axes routiers de proximité de ce lieu sont à de nombreuses heures de la journée engorgés, surtout dû à la modification des sens de circulation suite à la fermeture de la place malherbe, difficultés pour les automobilistes d'atteindre les parkings du centre-ville (encore faut 'ils les trouver) les automobilistes venant du Nord de Saint Maximin subissent quotidiennement ces engorgements. Modifier les ronds-points ne suffira pas, une vraie étude de circulation de la commune est à faire au risque d'aggraver cette situation.

Dans le chapitre mixité fonctionnelle et sociale :

Il est navrant que le projet d'une école maternelle et primaire publique ait disparu étant un bon complément à l'habitat pour un quartier non desservi par une telle structure.

Dans le secteur à réhabiliter entre la route d'Ollières et la RD7, le logement est interdit, je n'en vois pas l'utilité d'autant qu'à l'heure actuelle il y en a. L'autoriser permettrait d'harmoniser le secteur et serait en concordance avec le reste sans en faire un petit bout de zone commerciale.

Mobilités douces : piétons

De larges espaces piétons sont prévus mais pas partout, un trottoir d'au moins 1.50m est prévu le long du linéaire nord là ce n'est plus un large accès piéton. Une bonne largeur permettrait toutefois de se croiser correctement avec des poussettes et les fauteuils handicapés.

**A l'échelle de l'opération d'aménagement « 50% de plancher de la surface sont destinés à des commerces », dans le SCOT Provence Verte Verdon les commerces en zones périphériques du centre-ville doivent être obligatoirement de plus de 300m2 et cela n'est nullement mentionné. Le site de Mirade n'est pas identifié dans l'OAP comme faisant parti de l'inter urbain du centre-ville.**

Dans la rubrique parkings automobiles :

les parkings privées des logements sont obligatoirement souterrains mais en cas d'impossibilité compris dans le volume constructif en rez-de-chaussée ou en parking silo, il serait important que cela soit clairement défini dans un seul sens, vue l'importance de l'emprise au sol des parkings silo au détriment de la végétalisation, de la hauteur supplémentaire des bâtiments d'habitation pour les parkings rez-de-chaussée qui ne peut qu'avoir un impact négatif sur l'intégration architecturale du site au niveau paysager et cône de vue basilique.

La qualité environnementale dans l'OAP est respectée mais reste à surveiller au cas par cas au moment de la délivrance des permis. Mais non imposée dans le règlement et cela laisse beaucoup de liberté aux constructeurs.

Dans les grandes lignes les commerces sont autorisés mais sans précisions de surface et d'objet alors qu'ils ne doivent pas être inférieur à 300m2 (SCOT) ;

En termes règlementaires là encore une incompréhension à quoi correspond « petites activités » (mini boutiques, mini bureaux, mini restaurants, mini bars...) c'est l'ouverture à n'importe quoi et non règlementaire.

Hauteur maximale :

De 7 à 9m dans l'OAP mais dans le règlement quartier Mirade en UBa1 « ne doit pas dépasser 9m ». Mais autorisé à 12m soit un niveau supplémentaire si impossibilité parking souterrain. Cela est encore un non-sens déjà signalé plus haut. Le contexte du lieu et de l'architecture paysagère permettant une belle intégration architecturale avec un cône de vue sur la basilique ne peut permettre une telle hauteur de 12m.

Dans ce secteur les principes de hauteurs maximales doivent restées de 7 à 9m suivant le lieu d'implantation comme défini par ailleurs. Dans la zone UB les constructions ne dépassant pas 9m, il doit en être de même pour ses sous-secteurs.

Dans le règlement à :

Voirie : la notion de perméabilité des sols à disparue

A l'article UB11 obligations aux constructions stationnement : la notion de perméabilité des sols à disparue

Article UB13 : Aucune obligation au niveau des performances énergique et environnementale (en contradiction avec l'OAP

Article UB14 : aucune obligation alors que les réseaux doivent être enterrés dans l'OAP

Il manque également la surface minimale des commerces.

Les mesures environnementales ont pratiquement disparu en comparaison de l'OAP

En conséquence le projet MIRADE montre ne nombreuses lacunes, manque de concordances entre l'OAP et le règlement, concernant les commerces et activités qui, quoi, comment, surface, etc. Le stationnement souterrain ou pas, suppression de places de stationnements gratuites pour les habitants du centre-ville. La hauteur autorisée des bâtiments dénaturera le site et le cône de vue sur la basilique, pas de projection architecturale d'ensemble au niveau de l'intégration paysagère, les bâtiments proposés en exemple ne correspondent pas à une intégration harmonieuse avec les bâtiments du centre-ville. Fluidité de la circulations routières non défini sur l'ensemble de la commune amenant à ce site. Liaison piétonnière qui n'avantage pas la fréquentation du centre-ville par leur dimension et leur direction. Dans l'ensemble ce projet qui comme il est dit dans l'OAP doit être un véritable prolongement piéton du centre-ville et lieu de transition est plutôt un quartier indépendant sans grande ouverture vers le pré de foire et la place malherbe (centre-ville) en l'état actuel ce projet risque fortement d'être un quartier style ghetto indépendant du centre-ville et n'avantageant que le centre commercial tout proche.

Certes la qualité environnementale dans l'OAP est respectée en fonction de ce qui est demandé par les instances. Mais ce n'est pas un projet ambitieux en qualité environnementale, le bassin de rétention fera parti d'un site paysager alors que c'est de l'eau stagnante nid à moustiques, pas de système de récupération d'eau (toilettes, arrosages...) pas d'obligation de panneaux solaires pour l'eau chaude, éclairage et autres. Ce site de Mirade pourrait être un modèle de transition écologique et ce n'est pas le cas, pourtant de nombreuses aides existent, d'étude, d'aide à projet, de fonds spéciaux et autres. Non il est juste le clone de ce qui s'est eu fait par ailleurs et à ce jour périmé.

Joëlle SILVY ALIBERT

Présidente Association Mont Aurélien Environnement

SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME