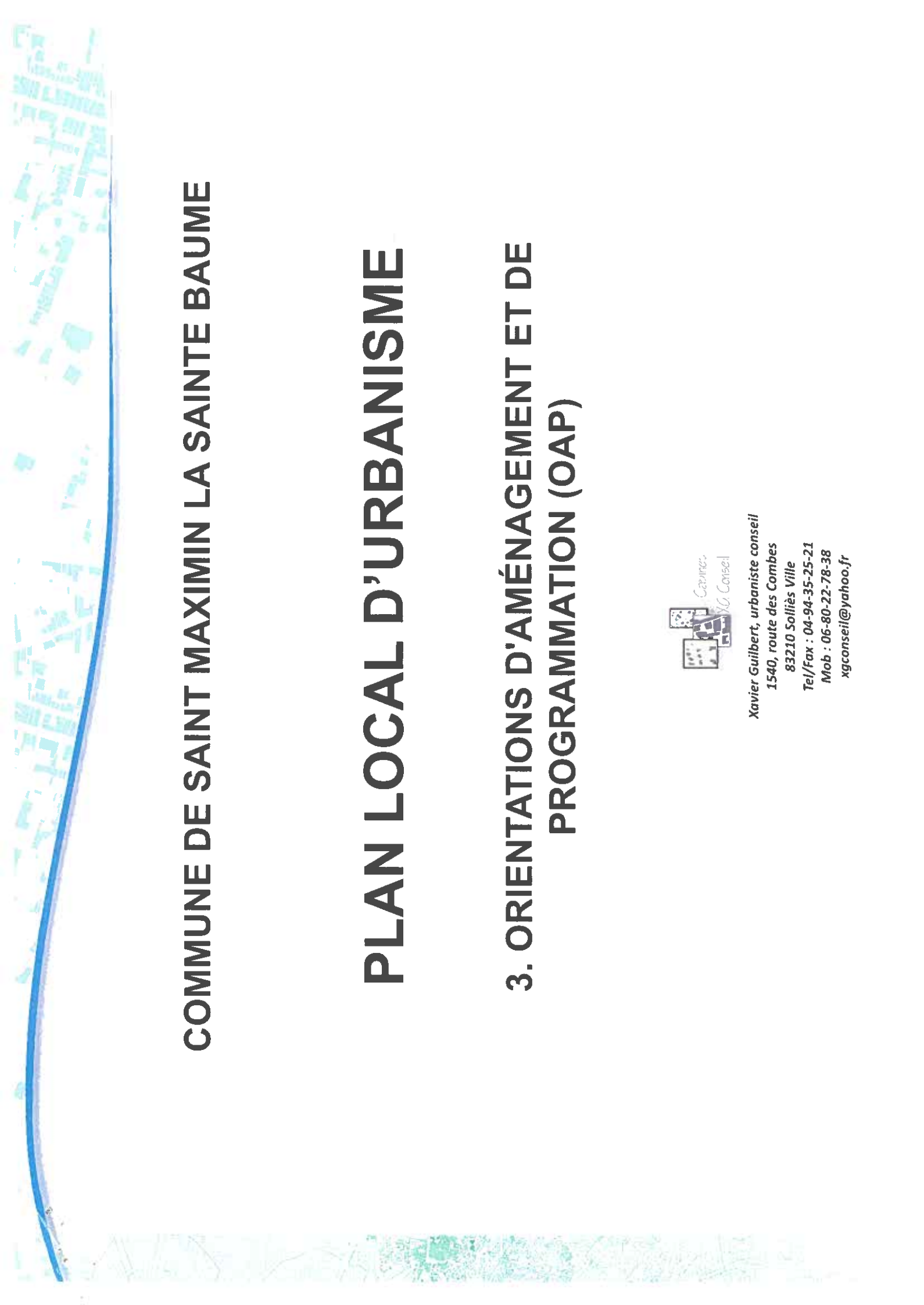




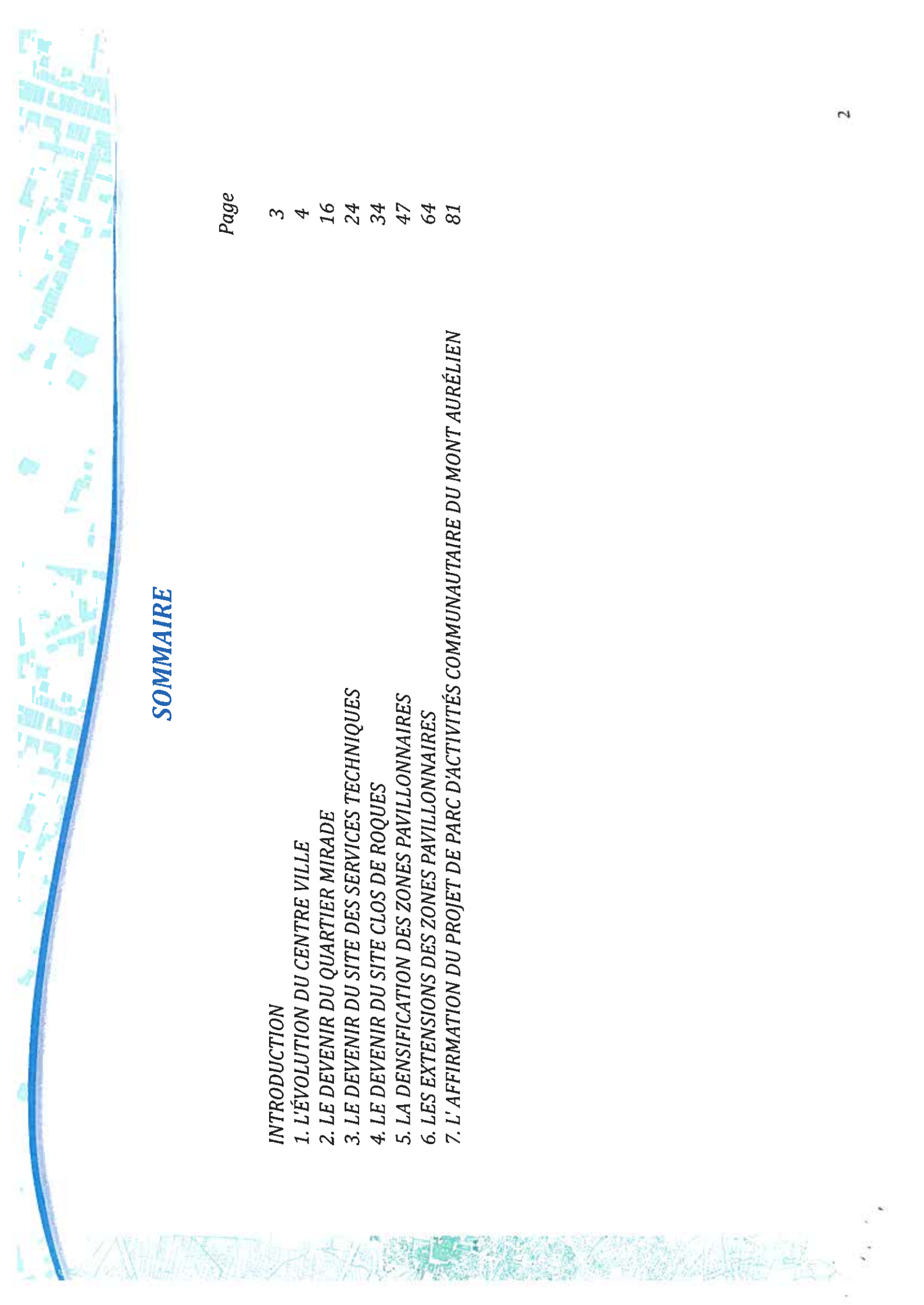
COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	3
1. L'ÉVOLUTION DU CENTRE VILLE	4
2. LE DEVENIR DU QUARTIER MIRADE	16
3. LE DEVENIR DU SITE DES SERVICES TECHNIQUES	24
4. LE DEVENIR DU SITE CLOS DE ROQUES	34
5. LA DENSIFICATION DES ZONES PAVILLONNAIRES	47
6. LES EXTENSIONS DES ZONES PAVILLONNAIRES	64
7. L'AFFIRMATION DU PROJET DE PARC D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRE DU MONT AURÉLIEN	81

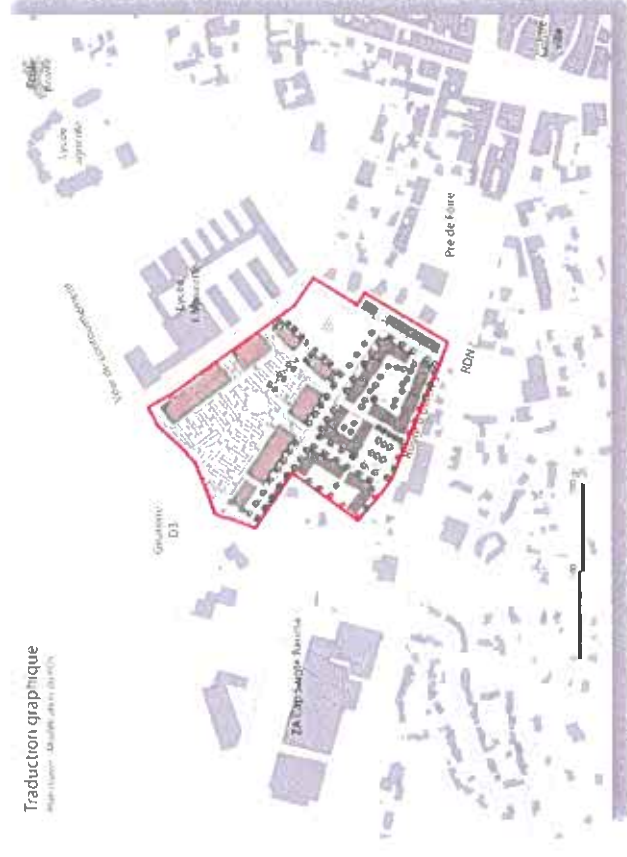
Grandes lignes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Vocation du site : mixte (habitat, commerces, services et bureaux)
- Aménagement : organisation en six îlots bâtis
- Desserte : 1 voie pénétrante et 2 voies transversales Nord/Sud
- Forme urbaine : habitat collectif
- Architecture : diversité des formes et volumes (de RDC à R+2)
- Paysage : cœurs d'îlots arborés, alignements d'arbres et parkings paysagers

L'illustration ci-contre est le plan masse présenté dans la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2012. Cette cartographie présente une traduction graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation parmi d'autres et ne constitue pas un plan masse définitif.

En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquence :

- Le classement du site en zone urbaine centrale de projet UBa
- La levée des règles de prospects
- La règle de hauteur portée à 9 mètres, suivant les principes fixés par l'OAP





3. LE DEVENIR DU SITE DES SERVICES TECHNIQUES

1. PRÉAMBULE

L'objectif premier du Plan Local d'Urbanisme de Saint Maximin la Sainte Baume est de proposer un développement en corrélation avec les efforts d'équipements, de services publics et de vitalité effectués par la commune. Ces efforts se concentrent sur le centre historique et ses faubourgs : la priorité pour la commune saint-maximinoise est le recentrage de l'urbanisation au cœur des politiques urbaines. Ces politiques sont diverses et touchent des domaines variés : le désengorgement du centre ville par l'aménagement d'un contournement routier ; la requalification d'espaces publics et l'aménagement de liaisons piétonnes ; l'entretien des équipements publics et de leurs accès ; le développement d'une offre culturelle en plein cœur de ville ; etc. L'ensemble de ces actions témoigne d'un engagement pour une qualité de vie en centre ville et participe à la construction d'une identité urbaine.

En effet, Saint Maximin la Sainte Baume, au carrefour de grands axes de communication de l'Ouest Var, constitue un pôle de centralité grandissant, tant en matière d'équipements, qu'en matière d'emplois ou en logement. En résulte une pression foncière importante et une tension du marché immobilier. Ces dernières décennies ont été marquées par un développement important, sous la forme d'extensions urbaines fortement consommatrices d'espace. Les évolutions sociales, économiques et environnementales participent à la transformation des dynamiques individuelles : l'aspiration à la maison individuelle éloignée des services et équipements ne constitue plus l'unique source de production de logement. Des produits à proximité des centralités, de taille réduite et de prix inférieurs deviennent de plus en plus prisés d'une large part de la population.

Le PLU tient compte de ce constat et intègre la nécessité d'un accroissement de la production de l'offre en logement. Consciente que les enjeux de développement communal se concentrent au cœur des tissus urbains centraux, la commune engage une démarche prospective au travers du PLU sur leurs potentialités résiduelles. Ainsi, la commune a lancée en 2011, en partenariat avec la Région Provence Alpes Côtes d'Azur et la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien (CCSB-MA), une étude des sites à enjeux sur l'ensemble de la commune. Celle-ci a mis en évidence la possibilité d'exploiter trois secteurs stratégiques :

- le secteur Mirade, à l'Ouest du centre, en bordure de la route d'Ollières et ayant fait l'objet d'une modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) ;
- les services techniques, à l'Est du centre ;
- le secteur de la cave/supermarché.

Ces trois sites ont fait l'objet de réflexions sur leur potentiel d'évolution et d'esquisses d'aménagement. Ces esquisses d'aménagement visent une mixité des usages et des fonctions, ainsi qu'une diversité typologique des logements, principes précieux aux yeux de la commune. Afin de permettre la concrétisation de ces projets, la commune souhaite intégrer ces principes dans le Plan Local d'Urbanisme. La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objet la détermination du devenir du secteur des services techniques, classé en zone UBb au PLU. Cette OAP s'appuie sur les esquisses d'aménagement proposées dans le cadre de l'étude des sites à enjeux.

2. UN SECTEUR STRATÉGIQUE

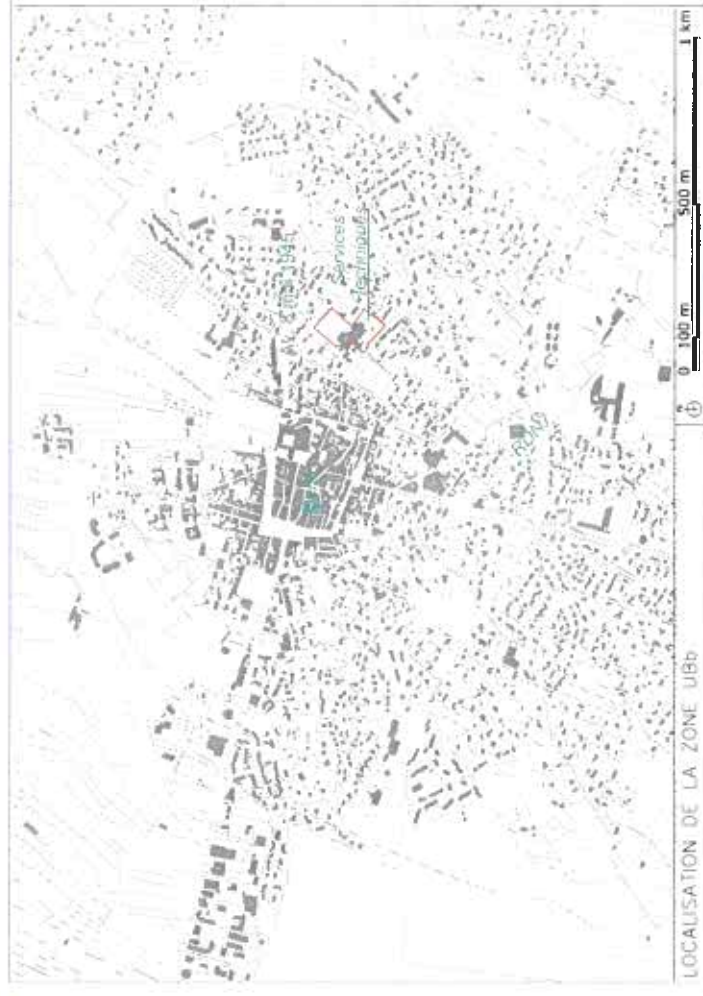
1. Localisation et présentation

Le secteur des services techniques occupe une superficie de 15 100 m², à 300 mètres à l'Est du centre ville. Il est aujourd'hui occupé par les services techniques municipaux et des courts de tennis, destinés à être déplacés en périphérie. Les bâtiments occupent aujourd'hui une surface de 3 730 m². Les espaces libres sont utilisés uniquement pour le fonctionnement des services et ne présentent aucun élément végétal ou paysager à préserver.

Ce secteur est situé en bordure Nord du chemin de Saint-Simon et se trouve à proximité du boulevard de Saint-Jean et de l'avenue du 8 mai 1945 (RD 28). Le boulevard Saint-Jean constitue l'articulation entre les deux entrées de ville Est : l'avenue du 8 mai 1945 depuis la route de Bras et la nationale 7 (RD N 7) depuis Tourves. Ce maillage viaire environnant fait du site des services techniques un secteur bien desservi.

Ce site est entouré de situations urbaines très diverses :

- en pourtour immédiat : des quartiers d'habitat pavillonnaire ;
- en limite Sud : un lotissement dense (Jardins de Vaucanson) et un équipement public (pôle enfance Jean Doriac) ;
- en bordure Ouest : les faubourgs du centre ville.



II. L'héritage réglementaire

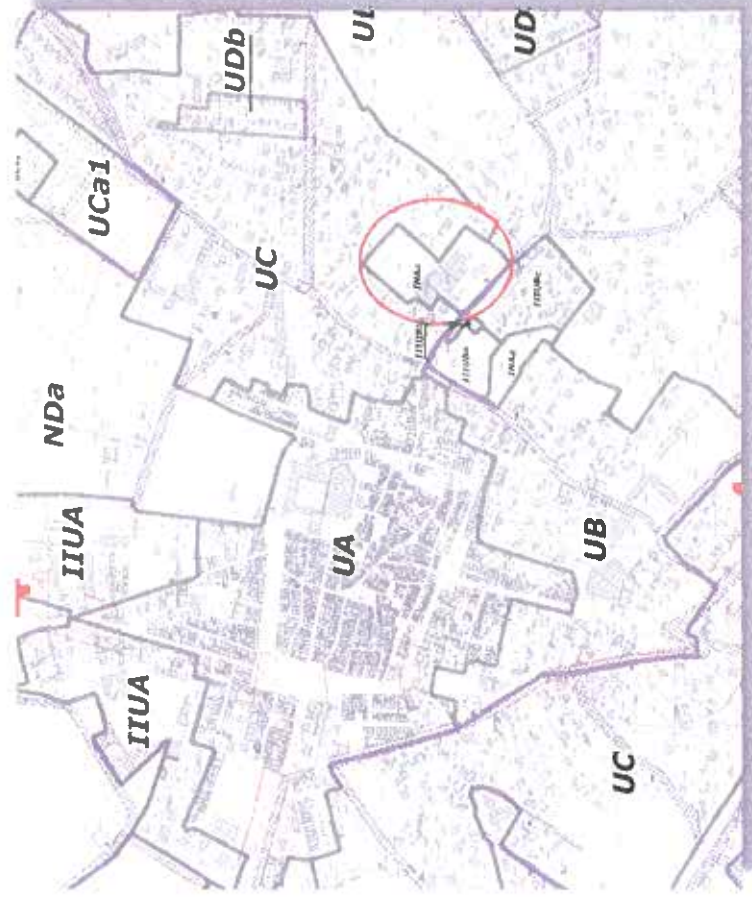
Le Plan d'Occupation des Sols classait ce secteur en zone 1NAa, soit une zone peu équipée et destinée à une urbanisation future organisée. Le règlement de la zone spécifiait que :

- elle était réservée à l'implantation de logements, de services et d'équipements liés à l'habitat ;
- constituant l'extension de la partie centrale, elle avait vocation à accueillir un tissu urbain dense et mixte ;
- les constructions devaient respecter un recul de 5 m. par rapport à l'emprise de la voie ;
- la hauteur des constructions était limitée à 9 m. ;
- le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'était pas réglementé.

Ces dispositions réglementaires laissaient la possibilité de réaliser un projet d'ensemble, sous réserve que les constructions soient raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau potable.

Le Plan Local d'Urbanisme maintient la vocation de mixité du secteur, mais apporte des éléments de concrétisation du projet.

Il vise la réalisation prochaine d'une opération sur le site des services techniques et définit les conditions de son urbanisation.



III. Potentiel d'évolution

Le site des services techniques constitue un secteur stratégique de par sa proximité au centre ville, sa desserte optimale, son emprise foncière et l'absence de contraintes environnementales.

- ♦ De la proximité au centre :

Le site se trouve à 500 mètres de la place de l'Hôtel de Ville, soit environ 5 minutes à pied. Voisin d'un équipement de petite enfance récent, l'ensemble des cheminements piétons alentours sont aménagés et de qualité. La liaison du site au centre s'effectue par la rue Vaucanson, bordée par des constructions en alignement de voirie et bâties en ordre continu. Cette configuration indique l'entrée dans l'enceinte centrale dense, où le piéton est prioritaire. De ce fait, les liaisons vers les principaux équipements publics du centre (Hôtel de Ville, Maison de la Jeunesse et des Associations, les écoles, le pôle culturel, etc.) peuvent être aisément effectuées en modes doux. Cette considération implique une réduction des déplacements motorisés en centre ville.

- ♦ De la desserte optimale :

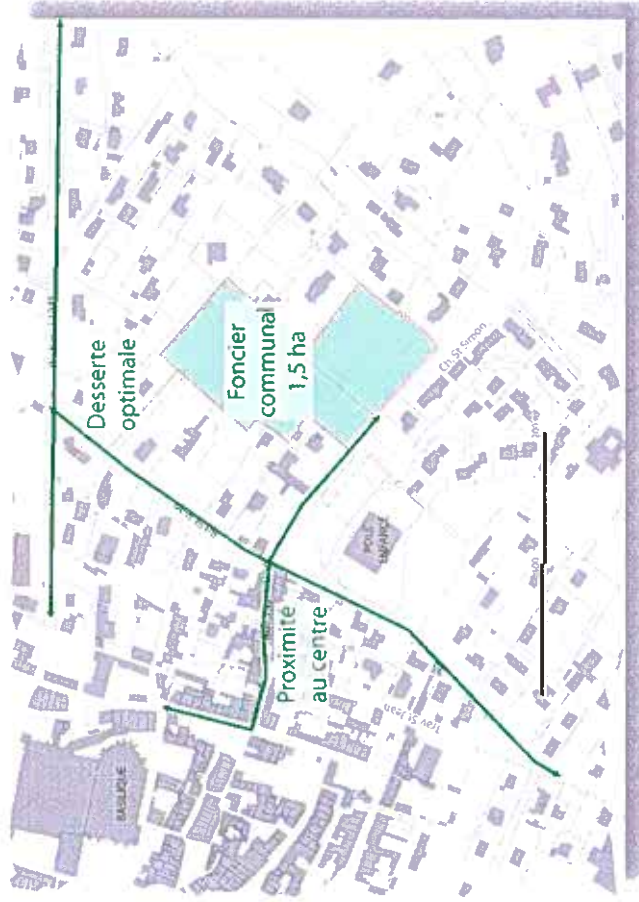
Les entrées Est du centre se situent à moins de 700 mètres du site des services techniques : 300 mètres de l'avenue du 8 mai 1945 et à 700 m. de la RDN7. La présence d'un parc de stationnement relais en face des services techniques témoigne de la localisation stratégique. Ce parking compte une centaine de places de stationnement destinées aux usagers du pôle enfance, mais également aux visiteurs du centre ville. Il bénéficie aujourd'hui d'une fréquentation et d'une rotation satisfaisantes.

- ♦ De son emprise foncière :

Le principal atout de ce site est la maîtrise foncière par la commune. Cet atout permet d'envisager un dessein ambitieux pour ce site. Bien que près d'un quart de l'emprise des services techniques soit aujourd'hui bâti, le déplacement des bâtiments ne pose pas de problème majeur. Ce site n'accueillant que les locaux administratifs et assurant les fonctions de dépôts, le déménagement n'implique pas de travaux de dépollution. Avec le retrait de ces bâtiments, il s'agit de 1,5 hectare en continuité du centre, qui peut être utilisé pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- ♦ De l'absence de contraintes environnementales :

En plein cœur de tissus urbains déjà constitués, le site des services techniques n'est **aucunement concerné par une quelconque protection environnementale**. Il compte actuellement des espaces libres utilisés pour l'entrepôt de matériel et le garage des véhicules municipaux. Aucun élément paysager ou végétal n'a été relevé. L'unique contrainte est la proximité de constructions d'habitations en limite Est, qui ne doivent pas être perturbées par l'arrivée de nouvelles constructions.



Il bénéficie aujourd'hui d'une fréquentation et d'une rotation satisfaisantes.

3. OPTIMISER LES DENTS CREUSES

1. Un projet architectural et urbain ambitieux

Au regard de sa situation, des enjeux en matière de développement communal et de l'évolution des besoins de la population, il apparaît évident que le secteur des services techniques doit accueillir un projet dense, visant l'optimisation du foncier. L'évolution des savoir-faire et de la culture urbaine permet de proposer des typologies denses qui soient créatrices de valeur architecturale et urbaine.

L'ambition pour ce site est donc la réalisation d'un projet d'habitat, visant une mixité des typologies, variant entre de l'habitat collectif et de l'habitat intermédiaire. Cette diversité typologique permet de varier l'offre en proposant tant des appartements que des maisons de ville. La multiplicité des formes urbaines offre des typologies d'espaces libres différentes, comme des jardins privatifs en fond de parcelle ou des parcs collectifs.

• Principes de desserte

La desserte du site devra s'effectuer au travers de deux accès depuis le chemin de Saint-Simon uniquement.

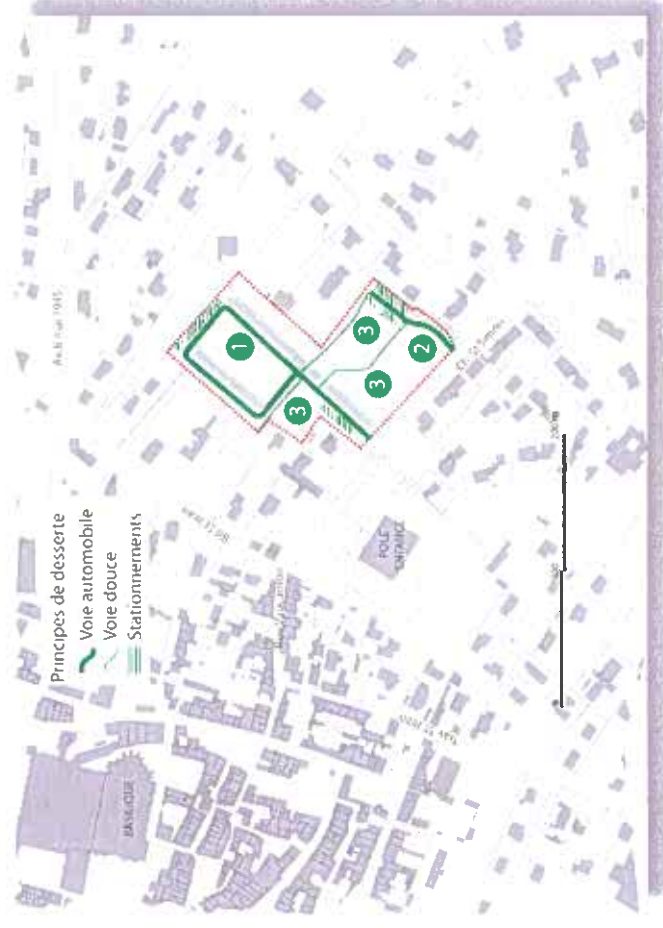
Un premier axe sur l'axe Ouest (1), profonde de 14,5 mètres, desservira sous forme de bouclage les îlots Nord.

Un second axe sur la portion Sud-Est (2) proposera une desserte en impasse pour l'îlot Sud.

Ces deux axes accueilleront des usages mixtes : voitures et piétons. De ces deux voies principales se détacheront des liaisons piétonnes (3) entre parcs de stationnement et îlots bâtis.

Une voie douce pourra également être envisagée entre la voie Ouest et le boulevard St Jean.

Trois poches de stationnements latéraux devront être aménagées : l'une en bordure de l'axe 1 ; une autre à l'extrémité Nord du site et une troisième de part et d'autre de l'axe 2.



◆ Principes de vocation par îlots et de morphologie urbaine

• Principes architecturaux

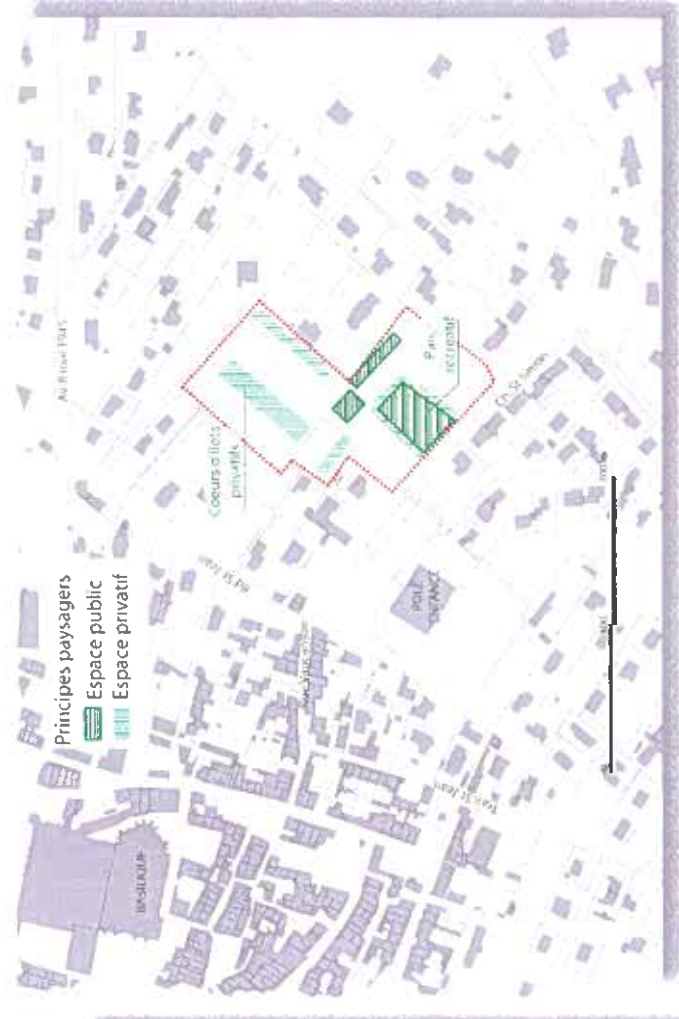
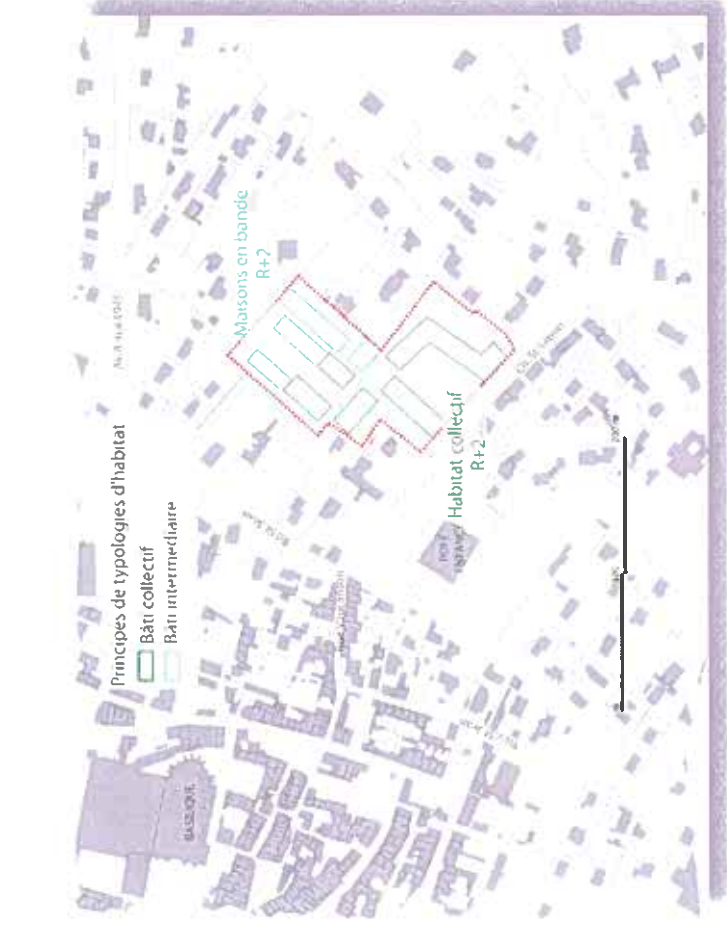
Le site doit proposer une offre diversifiée, constituant une alternative à la maison individuelle prédominante à l'échelle communale, de qualité. La réalisation de l'opération s'accompagnera d'une réflexion sur les innovations en matière d'intégration architecturale.

Par ailleurs, le projet devra répondre à des objectifs de maîtrise de consommations d'énergies (isolation performante), de recours aux énergies renouvelables (solaire, géothermie), de gestion de la ressource en eau (systèmes de récupération des eaux de pluie, parkings perméables) et d'insertion dans un circuit de valorisation des déchets (dispositif de collecte et de tri des déchets ménagers).

• Principes d'aménagement paysager

La densité du quartier permet de libérer des espaces verts privatifs et collectifs. Ces espaces seront des lieux de détente et de convivialité. Un parc récréatif occupera la partie Sud du site, à destination des habitants, mais également aux usagers du pôle d'enfance.

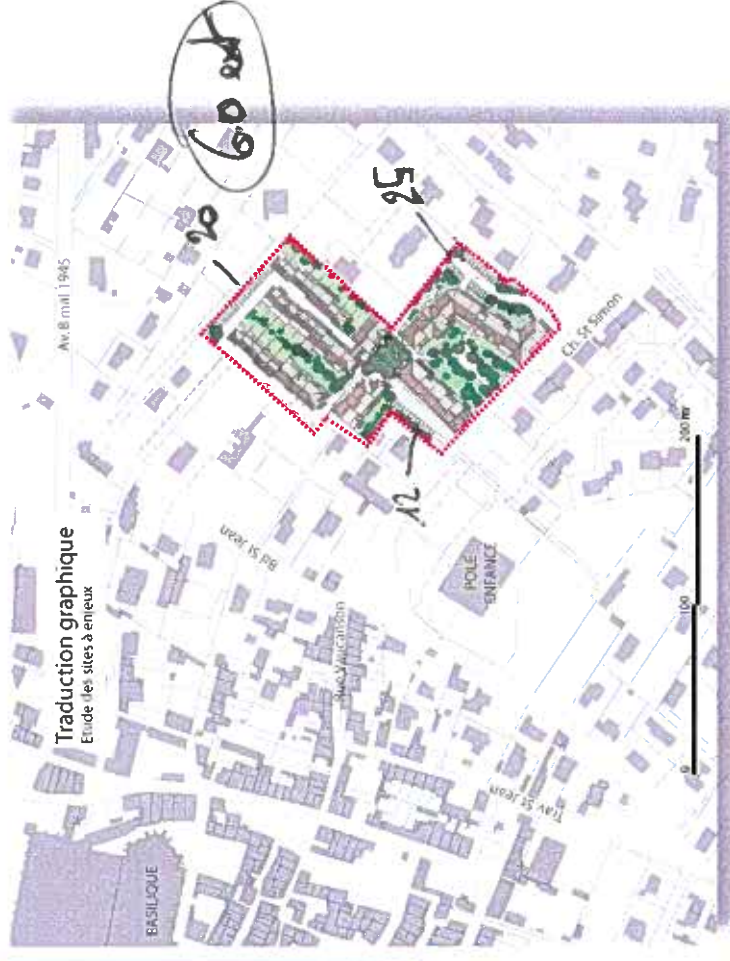
Dans les espaces publics, les essences végétales locales seront privilégiées, afin de limiter les consommations en eau et faciliter leur entretien.



Grandes lignes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Vocation du site : résidentielle
- Aménagement : organisation en cinq îlots bâtis
- Desserte : structuration du quartier de voies d'accès à usage mixte (voiture et piétons) ; définition de liaisons douces
- Forme urbaine : habitat intermédiaire au Nord et habitat collectif au Sud
- Architecture : innovations pour l'intégration paysagère et objectifs environnementaux
- Paysage : aménagement d'un parc au Sud et dégagement de jardins privatifs au Nord

L'illustration ci-contre présente le plan masse présenté dans le cadre de l'étude des sites à enjeux. Il ne s'agit que d'une cartographie informative sur le potentiel de ce secteur et sur une hypothèse de spatialisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.



En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquence :

- Le classement du site en zone urbaine centrale de projet UBb
- La levée des règles de prospects
- La règle de hauteur portée à 9 mètres

II. Une vision programmatique

L'ambition première de ce projet est la création de nouveaux logements. La densité visée par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet d'optimiser et valoriser le foncier et ainsi assurer le financement de l'opération. Suivant les principes précédemment évoqués, le site accueillera :

- dans le secteur Nord : 19 unités d'habitations, soit 1 800 m² de surface de plancher ;
- dans le secteur Sud : 133 appartements, soit 8 700 m² de surface de plancher.

Au total, le secteur des services techniques comprendra 152 logements soit 10 500 m² de surface de plancher.

Un autre objectif poursuivi par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est le développement d'une offre en habitat, aujourd'hui déficitaire sur la commune : les logements locatifs, notamment sociaux. La situation de crise économique et de rareté du foncier sont à l'origine de l'évolution des pratiques individuelles : réduction des dépenses immobilières, réduction des dépenses en transport individuel, recherche de produits plus compacts. La commune souhaite participer à la diversification de l'offre en logement et à la mise en place d'un parcours résidentiel sur la commune.

De plus, le Programme Local d'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien (CCSBMA) fixe des objectifs ambitieux en matière de production d'habitat, notamment en locatif social.

En ce sens, sur l'ensemble de ces nouveaux logements, différents modes opératoires devront être utilisés :

- logements Ilbres ;
- logements aux prix maîtrisés ;
- logements locatifs sociaux (LLS).

Sur l'ensemble de la zone UBb du PLU, une servitude de mixité sociale, au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, impose que 30% de la capacité totale d'habitat soit affectée à de l'habitat à caractère social.

4. LE DEVENIR DU SITE CLOS DU ROQUES