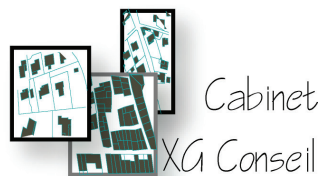


COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

SOMMAIRE

Préambule	2
Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?	3
D'hier à aujourd'hui	4
Saint-Maximin en 2025, un scénario de développement maîtrisé	5
 Orientation 1 : Maîtriser le développement urbain – Pour une ville solidaire	 8
Maîtriser la croissance démographique et urbaine	9
Optimiser le tissu urbain existant	10
Éviter le développement des zones inaptes à la densification	12
Consolider l'offre en équipements et services publics	12
 Orientation 2 : Affirmer la centralité urbaine – Pour une ville économe	 14
Conforter le centre ville par des opérations de greffe urbaine	15
Valoriser la nouvelle entrée de ville issue du contournement routier pour fluidifier le centre-ville	15
Développer une politique de déplacements doux	16
Poursuivre les opérations d'embellissement des entrées de ville	16
 Orientation 3 : Gérer les espaces excentrés – Pour une ville planifiée	 18
Éviter le scénario « au fil de l'eau »	19
Valoriser le caractère paysager de ces espaces	21
Proposer des outils réglementaires	22

SOMMAIRE

Orientation 4 : Poursuivre le développement économique – Pour une ville active **24**

Appuyer l'agriculture et encourager les pratiques alternatives 25

Conforter l'activité commerciale en centre ville et dans les zones d'activités 26

Créer une offre touristique diversifiée 27

Accompagner les projets novateurs utilisant les énergies renouvelables 27

Orientation 5 : Protéger le patrimoine naturel et culturel – Pour une ville ouverte **29**

Mettre en valeur les trames vertes et bleues de la commune et ses grands espaces naturels 30

Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain 32

Dynamiser le terroir agricole 33

Objectifs de Modération de la Consommation de l'Espace et de Lutte contre l'Étalement Urbain **35**

PRÉAMBULE

1- QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

Le PADD est un document essentiel du PLU, exprimant une vision prospective du développement territorial, pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles.

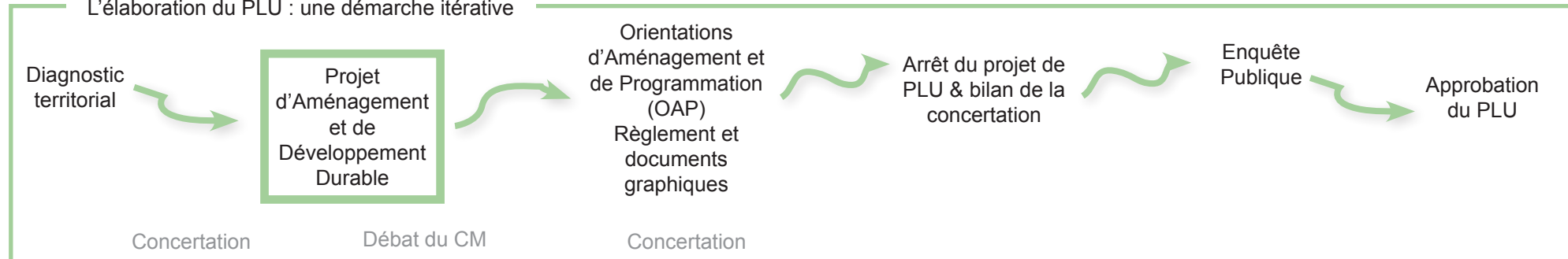
Le PADD est l'expression du **projet de territoire** et du **projet urbain** communal. Il est constitué d'**orientations générales** pour l'ensemble des thématiques de la planification territoriale et d'**objectifs** en matière de consommation de l'espace. Le PADD doit en outre respecter les **objectifs du développement durable** et les **principes d'équilibre** tels que définis par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Rappel du contexte réglementaire

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) ;
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) ;
- Diverses lois en matière d'environnement dont les lois Grenelle 1 et 2 (2010)
- Loi ALUR de Mars 2014

L'élaboration du PLU : une démarche itérative



PRÉAMBULE

2 – D’HIER À AUJOURD’HUI

Le contexte démographique de Saint-Maximin est en grande partie lié à sa proximité aux agglomérations d’Aix-en-Provence et de Toulon, ainsi que par le mouvement de résidentialisation initié dans les années 1980. En effet, au cours de cette décennie, Saint-Maximin a connu un rythme de croissance soutenu, avec un gain de près de 75% de la population entre 1982 et 1990. A partir des années 1990, cette croissance s’est ralentie pour atteindre aujourd’hui un taux de croissance de 1,7%.

La production de logement pendant cette décennie s’est caractérisée par la prééminence de l’habitat individuel. D’importantes zones d’urbanisation étant ouvertes depuis le POS de 1977, elles ont été progressivement urbanisées, notamment sur les piémont de l’Auvrière et au vallon du Chemin de Mazaugues. S’est alors mise en place une répartition déséquilibrée à l’échelle du territoire communal. Depuis lors, les zones périphériques constituées d’habitat individuel diffus comptent une population plus importante que le centre bourg. Ces espaces résidentiels se caractérisent par des densités faibles et une importante consommation d’espace. Elles sont en outre dissociées spatialement et fonctionnellement du centre. Aujourd’hui, cette forme urbaine est maîtrisée, par le biais d’une réglementation spécifique (surface minimale), limitant la densification.

Un fort développement démographique et urbain

- ➔ Un rythme de croissance soutenu dans la décennie 1980
- ➔ Prééminence de la production d’habitat individuel
- ➔ Développement d’espaces résidentiels périphériques

Alors que Saint-Maximin présentait des caractéristiques de bourg encore jusqu’au milieu des années 1970, elle s’impose aujourd’hui au rang de ville. La commune connaît ainsi une mutation rapide et importante, lui attribuant le statut de pôle central à l’échelle du canton ou de l’Ouest Var.

Elle est devenue en moins de trente ans un pôle d’attractivité majeur, en dehors de son attractivité résidentielle, avec un pôle économique de 3834 emplois en 2007 ; des réseaux de transports structurants ; un capital architectural et urbain important ; un cadre paysager et naturel de qualité.

Passage de Bourg à ville

- ➔ Attractivité résidentielle
- ➔ Pôle économique central
- ➔ Réseau de transports développé

De plus, Saint-Maximin observe de nouvelles tendances ces dernières années.

En ce qui concerne l’habitat, une majorité des nouveaux logements se situent en zone urbaine, et non plus en zone d’habitat résidentiel périphérique. Ces nouveaux logements sont pour la plupart des opérations d’habitat groupé, sur des greffes urbaines. Alors que la répartition typologique était en moyenne de 60 % de maisons individuelles, 25% d’habitat collectif et 15% d’habitat individuel groupé sur la période 1999-2006, elle est aujourd’hui inversée, avec 1/3 d’habitat individuel et 2/3 de logements individuels groupés et collectifs. Les opérations réalisées en centre ville sont attractives, y compris pour des ménages habitant déjà sur la commune. La commune souhaite ainsi promouvoir un parcours résidentiel.

Le tissu économique est en pleine expansion avec l’ouverture de nouvelles zones d’activités telles que le Cap Sainte-Baume, La Laouve, générant de nouveaux emplois. L’augmentation des possibilités d’emplois sur la commune a ainsi fait diminuer l’évasion des actifs vers d’autres bassins d’emplois. Saint-Maximin est donc à ce titre doublement attractive : augmentation de l’offre commerciale et artisanale et accroissement du bassin d’emplois. Sa position au cœur d’un réseau de communication structurant ne fait qu’amplifier ces atouts.

De nouvelles tendances

- ➔ Prédominance de la production de logements en zone urbaine
- ➔ Typologies d’habitat intermédiaire et collectif favorisées
- ➔ Développement du tissu économique

PRÉAMBULE

3 – SAINT-MAXIMIN EN 2025, UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

Dans le sens de ces tendances actuelles, la commune souhaite conforter sa détermination vers un développement urbain durable.

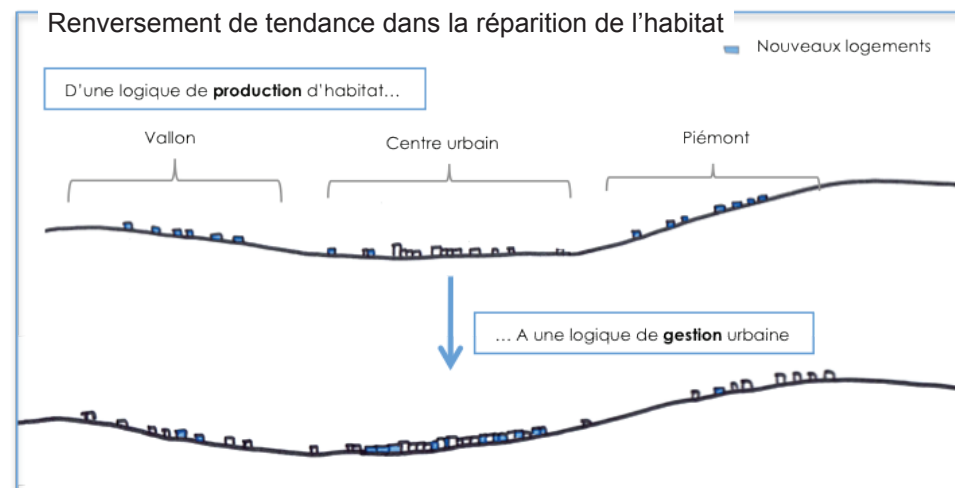
Ainsi, elle se positionne clairement pour le passage d'une logique de production d'habitat à une véritable gestion urbaine. Le devenir et la forme urbaine de la commune doivent être planifiées en fonction des besoins et de la préservation du cadre de vie. Une gestion urbaine passe par un développement à proximité des équipements et des réseaux déjà existants.

La volonté communale est d'opter pour un rééquilibrage territorial en maintenant le développement des zones urbanisées et la maîtrise des zones résidentielles périphériques. En ce sens, la commune souhaite passer d'une répartition de la population actuelle de 1/3 en zone urbaine et 2/3 en zone d'habitat périphérique, à une répartition de 1/2 en zone urbaine et 1/2 en zone d'habitat périphérique.

Par ces différents objectifs, la commune fait le choix d'un scénario démographique mesuré, en optimisant les tissus urbains constitués.

- Volonté communale
- ➔ Développement urbain avec une logique de gestion
 - ➔ Rééquilibrage territorial
 - ➔ Choix d'un scénario démographique mesuré

Renversement de tendance dans la répartition de l'habitat



Projections démographiques selon le rythme de croissance

	Population en 2010	Taux de croissance annuel	Population horizon 2025	Augmentation de population 2010-2025	Nombre de logements à construire sur 15 ans (2,5 pers/ménage)	Nombre de logements à construire sur 15 ans (2 pers/ménage)
Scénario 1 : Rythme de croissance soutenu	15500	2,5%	22449	6949	2779	3474
Scénario 2 : Maintien de la tendance actuelle	15500	1,7%	19959	4459	1784	2230
Scénario 3 : Réduction du rythme de croissance	15500	1%	17995	2495	998	1248

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

QUELLES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD ?

Le PADD doit être porteur des cinq orientations souhaitées par la commune :

Orientation 1 : Maîtriser le développement urbain – Pour une ville solidaire

Comment assurer une répartition spatiale équilibrée ?

Quel projet de ville ?

Orientation 2 : Affirmer la centralité urbaine – Pour une ville économe

Comment répondre au mieux aux besoins de la population ?

De quelle manière réinvestir les espaces sous-utilisés ?

Orientation 3 : Gérer le devenir des espaces excentrés – Pour une ville planifiée

Quel devenir pour les zones résidentielles périphériques ?

Quels outils réglementaires sont proposés ?

Orientation 4 : Poursuivre le développement économique – Pour une ville active

De quelle façon valoriser les forces économiques existantes ?

Quel type d'activités économiques souhaité sur la commune ?

Orientation 5 : Protéger le patrimoine naturel et culturel – Pour une ville ouverte

Comment préserver le patrimoine naturel ?

Comment mieux explorer le patrimoine historique architectural et culturel ?



ORIENTATION 1

Pour une ville solidaire

ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN – POUR UNE VILLE SOLIDAIRE

La commune de Saint-Maximin a été marquée par un rythme de croissance urbain soutenu, notamment sur la décennie 1980. Un ralentissement est observé à partir du début des années 1990, confirmé sur les années 2000. Ce développement démographique s'explique notamment par l'arrivée de jeunes couples actifs des agglomérations aixoise et marseillaise, en recherche d'un cadre de vie de qualité. Les espaces ouverts à l'urbanisation en périphérie du centre bourg ont donc été rapidement consommés, sous la forme d'habitat individuel.

Aujourd'hui, la population Saint-Maximinoise connaît un léger vieillissement et est composée pour un tiers de personnes âgées de 40 à 59 ans, ce qui correspond au vieillissement des jeunes actifs installés dans les années 80. Sa population jeune reste toutefois importante par rapport à la moyenne départementale.

En corrélation avec ce vieillissement et avec les phénomènes fréquents de décohabitation, une augmentation du nombre des ménages et une diminution de leur taille sont observés.

Entre les années 1980 et aujourd'hui, les besoins des Saint-Maximinois ne sont plus les mêmes. La hausse du prix du foncier rend difficile l'accession à la propriété pour les jeunes actifs dans ces zones résidentielles. Les personnes âgées ne sont plus forcément en mesure de conserver un logement de grande taille et aspirent à une fonctionnalité de l'habitat ainsi qu'à la proximité aux équipements et aux services.

La commune souhaite prendre en considération ces nouvelles dynamiques et proposer une offre en logements correspondant aux nouveaux besoins. Pour ce faire, elle privilégie la densification du centre urbain, déjà pourvu d'équipements et réseaux et la maîtrise du développement des zones d'habitat périphériques.



ORIENTATION 1

Pour une ville solidaire

1-1 Maîtriser la croissance démographique et urbaine

Entre 1982 et 1990, la population de Saint-Maximin a presque doublé (passage de 5511 à 9594 habitants), soit un taux de variation annuel de 7,2%. Face à cette très forte croissance, la gestion urbaine est difficile : coûts importants en matière de réseaux, déficit d'équipements publics,... L'objectif communal est d'éviter de reproduire ce modèle de développement et de contrôler la croissance future.

Une croissance gérée

Contenir la croissance démographique avec comme seuil un maximum de 20 000 habitants à l'horizon 2025

En maintenant le rythme de croissance actuel, la population communale en 2025 approcherait les 20 000 habitants. La commune souhaite conserver son attractivité résidentielle, tout en promouvant un développement mesuré.

Limiter l'urbanisation des espaces urbanisés excentrés

Les efforts de production d'habitat vont se concentrer dans les espaces déjà pourvus en réseaux et en équipements. La commune souhaite privilégier les espaces de centralité et limiter l'urbanisation des quartiers résidentiels périphériques.

ORIENTATION 1

Pour une ville solidaire

1-2 Optimiser le tissu urbain existant

Pendant la période 1975-1990, le développement urbain s'est effectué sur les zones périphériques du centre ville, sous la forme d'habitat diffus. Cette typologie d'habitat s'est révélée très consommatrice d'espace et génératrice de nombreux déplacements motorisés vers la centralité. Ces espaces excentrés ne présentent pas d'intérêt d'évolution. En revanche, des secteurs sous-utilisés au sein du tissu urbain existant sont stratégiques pour l'accueil de nouveaux projets d'habitat. La commune souhaite investir ces sites stratégiques afin de fournir une offre en logement importante et diversifiée.

Mixité de l'offre en logement

Proposer un **parcours résidentiel** sur la commune

Dans la même dynamique que ces dernières années, la commune souhaite mettre en place un parcours résidentiel sur la commune : à chaque phase de la vie et à chaque besoin, pouvoir trouver un logement.

Inciter les opérations de logements locatifs ou des accessions à la propriété

La mixité de l'habitat passe par la diversité des statuts d'occupation des logements en favorisant notamment les logements intermédiaires et les accessions sociales à la propriété.

Accroître la part de logements aidés

Le territoire communal comprend une dizaine d'opérations de logements aidés et compte soutenir cet effort. Cet effort peut passer par l'incitation au conventionnement dans le cadre d'opérations de renouvellement ou réhabilitation du parc privé.

Offre en logement adaptée aux nouveaux besoins

Augmenter l'offre en logements

Cet objectif passe par la poursuite de la requalification du parc privé de logements (dans la continuité de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre RHI notamment).

ORIENTATION 1

Pour une ville solidaire

1-2 Optimiser le tissu urbain existant

Accueillir des petits logements accessibles et à proximité d'équipements et de services

Il s'agit notamment de faciliter le maintien à domicile et l'accès au logement des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

Inciter les projets alternatifs à la maison individuelle

L'habitat de type intermédiaire, comme il en existe déjà (Jardins de Magdala par exemple), propose une offre attractive : logements de taille moyenne, à proximité du centre ville et de ses services et dans un cadre de vie agréable.

Conserver le cadre de vie qualitatif de la commune

Les nouvelles opérations d'habitat doivent maintenir le niveau de densité végétale existant et doivent intégrer des espaces publics de qualité : inciter à la réalisation d'espaces verts, jardins, aménagements paysagers.

Des jardins familiaux peuvent également être associés à des projets d'habitat. Ceux-ci font l'objet de beaucoup de demandes notamment du fait de la hausse du coût de la vie et de la recherche de proximité à la nature.

Renouvellement urbain

Définir des sites stratégiques de développement

Le PLU doit identifier les secteurs potentiellement mutables et présentant des avantages en matière de desserte, de proximité au centre urbain et de cadre paysager. Ces sites doivent faire l'objet d'études approfondies sur leur évolution.

Favoriser les opérations de renouvellement urbain dans les dents creuses du centre ville

Plusieurs sites localisés en dents creuses ou ayant vocation à muter ont été identifiés : la cave coopérative, les services techniques et la Mirade. Ces sites sont voués à recevoir des opérations mixte d'habitat de services et de commerces.

Adapter le règlement pour une densification mesurée en centre ville

Afin de correspondre aux objectifs de diversification de l'habitat et de promotion des logements aidés, il est nécessaire d'adapter le règlement, notamment par la prise en compte des dispositifs de la loi ALUR de mars 2014 qui supprime les règles de superficie minimale et de COS. Il convient donc de réévaluer le corps de règles dans son ensemble (hauteur, prospects, emprise au sol, etc.) et d'envisager la définition de servitudes adaptées.

ORIENTATION 1

Pour une ville solidaire

1-3 Éviter le développement des zones inaptes à la densification

L'urbanisation des espaces périphériques a un coût en matière d'allongement des réseaux et d'offre en équipements. Ces espaces sont également soumis à de fortes contraintes telles que l'exposition aux risques, des contraintes d'assainissement autonome et un impact paysager fort.

Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif et peu favorables à l'assainissement autonome

Les zones NB de l'actuel Plan d'Occupation des Sols (POS) sont des espaces dits ruraux, peu équipés et en cours d'urbanisation. Ces zones concentrent l'essentiel de l'habitat diffus de la commune sur d'importantes superficies et sont généralement non raccordées. Actuellement, elles sont réglementées par un corps de règles spécifiques, notamment la règle de superficie minimale, permettant un développement mesuré. Avec le passage en PLU, ces zones doivent conserver les outils de maîtrise de développement.

Maintenir le tissu urbain existant dans les zones non vouées à se densifier

Pour les actuelles zones NB qui ne présentent ni des caractéristiques urbaines, ni des particularités naturelles et qui ne sont pas vouées à être densifiées, le reclassement doit privilégier le statu quo. Compte tenu de la suppression du COS et de la superficie minimale, il est préférable de fixer des règles d'emprise, de hauteur ou encore de prospect assurant le maintien du cadre urbain et paysager existant.

Privilégier l'urbanisation des secteurs à proximité d'équipements

Le développement de la commune doit s'envisager dans la perspective d'un confortement de la qualité de vie existante. Cette qualité de vie est corrélée à la proximité des espaces naturels, mais également à l'offre en équipements. C'est dans les secteurs proches de ces équipements que la densification est la plus opportune.

1-4 Consolider l'offre en équipements et services publics

La commune de Saint-Maximin est d'ores et déjà bien dotée en équipements publics : scolaires (sept écoles, deux collèges et deux lycées), culturels (salle des fêtes, bibliothèque, centre socioculturel) et sportifs (piscine, stade, tennis). A travers le PLU, l'équipe municipale cherche à compléter cette trame d'équipements publics de proximité.

Répondre à la demande d'équipements sportifs

Face au constat d'une offre en équipements sportifs saturée (une quarantaine d'associations sportives, 20 000 heures/an de pratiques sportives), l'équipe municipale envisage la création de nouveaux équipements, pouvant bénéficier tant aux associations qu'aux structures scolaires. Ainsi, un projet de parc des sports est à l'étude sur le secteur de Clos de Roque, en extension du stade existant. Ce parc comprendrait un gymnase couvert, un stade et des terrains de tennis.

Créer un nouveau cimetière

La commune compte plus de 15 000 habitants et l'accroissement démographique est important. La limite de la capacité du cimetière actuel est bientôt atteinte. De ce fait, la commune envisage la création d'un nouveau. Une étude a été réalisée afin de déterminer le site approprié selon des critères de disponibilités du foncier, de paysage et d'environnement, et celui de la Courtoise a été retenu.

ORIENTATION 1

Pour une ville solidaire

Maîtriser le développement urbain

Croissance gérée

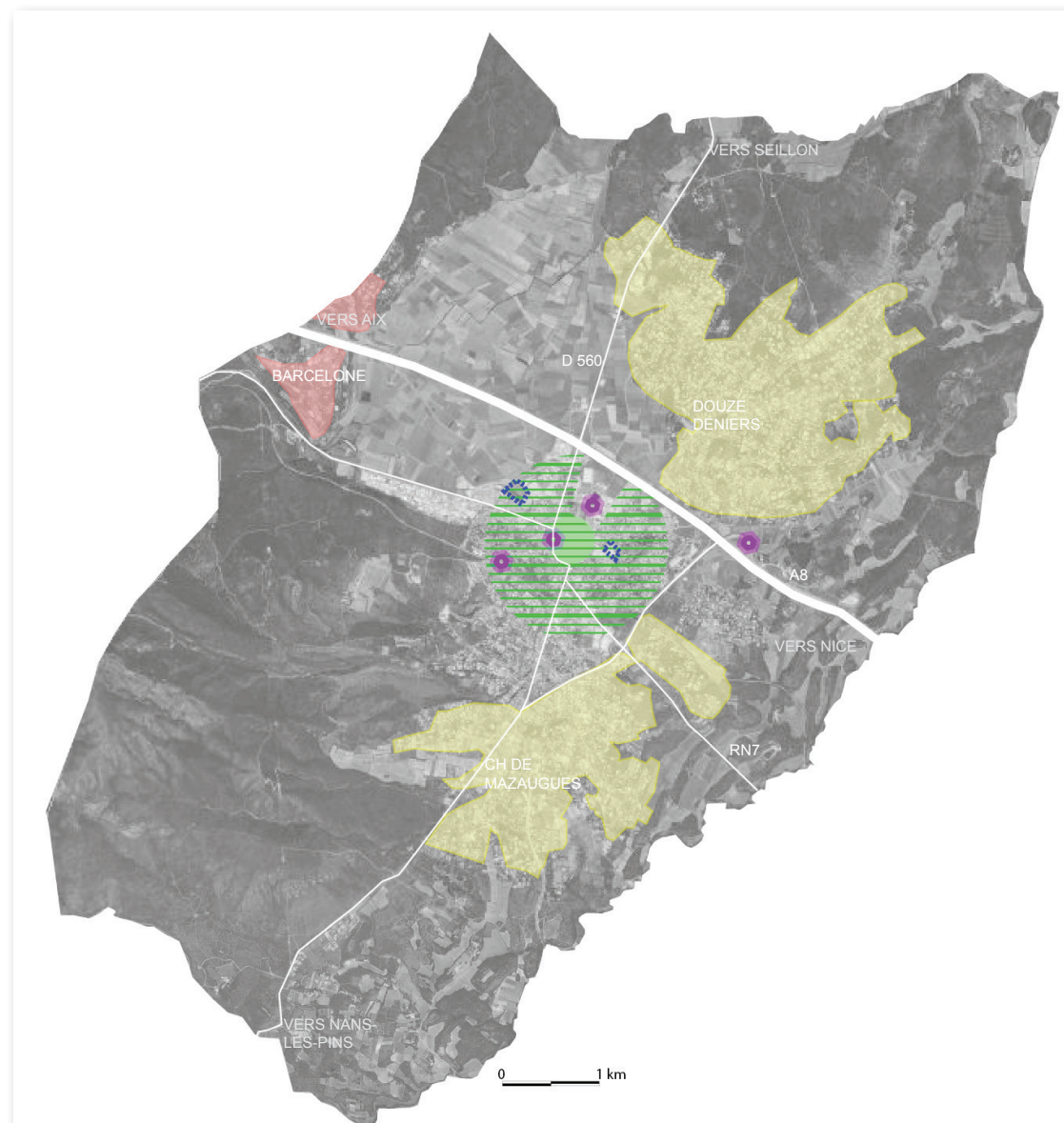
-  Secteur d'urbanisation très limitée
-  Secteurs urbanisés non voués à se densifier

Parcours résidentiel

-  Secteur propice à la densification
-  Secteur de rénovation urbaine

Reconquérir les espaces stratégiques

-  Étudier les possibilités d'opérations d'habitat
-  Nouveaux équipements



ORIENTATION 2

Pour une ville économe

ORIENTATION 2 : AFFIRMER LA CENTRALITÉ URBAINE – POUR UNE VILLE ÉCONOME

La commune de Saint-Maximin s'organise en trois entités : un centre ville, lieu de concentration des services publics et des activités économiques ; un parc habité au Nord, zone résidentielle au milieu d'un massif boisé ; une campagne habitée au Sud, espace résidentiel sur un site vallonné. Ces deux pôles résidentiels périphériques sont en déconnection spatiale et fonctionnelle avec le centre. Néanmoins, ils sont en interaction avec celui-ci, pour l'offre en services et en équipements. Cette répartition territoriale fait apparaître un déséquilibre où le centre ville compte moins de population que ces zones d'habitat périphériques.

Toutefois, un renversement de tendance a commencé ces dernières années, avec des logements produits en zone urbaine majoritairement.

L'objectif communal est de conforter cette tendance nouvelle et de parvenir à une nouvelle répartition : 50% de la population en zone urbaine et 50% en zone d'habitat périphérique, contre 30% en zone urbaine et 70% en zone périphérique jusqu'à présent.



ORIENTATION 2

Pour une ville économe

2-1 Conforter le centre ville par des opérations de greffe urbaine

Dans la perspective de renouvellement urbain et de limitation de consommation d'espace, la commune de Saint-Maximin est déterminée dans la définition de sites stratégiques en centre ville pouvant recevoir des opérations d'habitat, commerces et équipements.

Lister les sites stratégiques pour le développement urbain

Quels sont les espaces susceptibles de muter ? Y a-t-il des terrains sous-utilisés en centre ville ? Telle doit être la préoccupation constante en matière de réflexion et gestion urbaine.

Proposer des projets en cohérence avec le projet urbain

Le projet urbain s'articule autour de plusieurs axes : l'achèvement d'une voie de contournement du centre ville, la réalisation de nouveaux stationnements périphériques, l'aménagement de cheminements piétons, la création d'une nouvelle entrée de ville Nord, la réhabilitation de l'habitat insalubre en centre ville, la valorisation du patrimoine architectural.

2-2 Valoriser la nouvelle entrée de ville issue du contournement routier pour fluidifier le centre ville

L'achèvement récent du contournement routier permet de reconsidérer les conditions de fonctionnement du centre ville, libéré d'une large part des flux de transit. De plus, le nouveau schéma de circulation et de déplacement permet l'émergence d'une nouvelle entrée de ville.

Conforter les parcs de stationnements périphériques

Dans la perspective de réduire l'impact de l'automobile, la commune a récemment achevé de nouveaux parcs de stationnements périphériques au centre ville. Depuis ces stationnements, des aménagements sont réalisés afin de permettre les connexions piétonnes.

Au travers d'un projet urbain d'ensemble, valoriser l'effet vitrine de l'entrée de ville Nord et soutenir l'émergence d'un nouveau quartier

Le contournement Nord étant désormais achevé dans sa dimension routière, il y a désormais lieu de poursuivre le projet urbain communal au travers de l'aménagement, à la fois d'une nouvelle entrée de ville (dans sa dimension fonctionnelle et paysagère) et d'un nouveau quartier en continuité du centre.

L'axe principal Nord-Sud de l'entrée de ville et du futur quartier se situe dans l'axe du cône de vue de la basilique et participe à sa valorisation. Par ailleurs, le travail de traitement de l'espace public, des formes urbaines et la création d'aires de stationnements à l'entrée, devront inciter les visiteurs à emprunter les liaisons douces pour rejoindre le cœur de ville.

Inciter à l'utilisation des transports collectifs par une meilleure communication

Le réseau de transport collectif assuré par le Conseil Général VarLib offre d'importantes possibilités en matière de desserte de grandes agglomérations comme des petites communes. Cette offre doit être davantage mise en exergue par une requalification de la gare routière notamment.

ORIENTATION 2

Pour une ville économe

2-3 Développer une politique de déplacements doux

Le projet urbain comprend, en parallèle de la réalisation de la voie de contournement et des parcs de stationnements périphériques, la création de liaisons douces reliant les principales centralités : cœur de ville – lycée M. Janetti – Pôle culturel de l'Av. Jean Jaurès – parcs de stationnements. La commune souhaite achever ces ouvrages et poursuivre cette politique.

Intégrer la problématique des **déplacements des personnes à mobilité réduite**

Un diagnostic sur l'accessibilité des établissements recevant du public a été réalisé. De manière générale, la commune propose des aménagements aux équipements accessibles. Des petites améliorations peuvent être effectuées.

Par ailleurs, tous les nouveaux aménagements de voirie et d'espaces publics tiennent déjà compte des nouvelles réglementations.

Poursuivre les actions engagées en matière de liaisons douces

Le projet urbain de Saint-Maximin prévoit la réalisation de plusieurs liaisons douces : liaison lycée/Pré de Foire (déjà réalisée) ; l'aménagement de la place de la Victoire ; le piétonnier de l'îlot Rey et la liaison Parking des Cerisiers/centre ville. Les établissements publics doivent se porter relais de l'offre en transports collectifs. La gare routière et le parking de la gare doivent représenter un pôle multimodal.

Faciliter les liaisons inter-quartiers

Plusieurs circuits sont empruntés pour rejoindre le centre ville depuis les quartiers de première couronne, ou entre les quartiers. Ces liaisons gagneraient à être identifiées et valorisées.

2-4 Poursuivre les opérations d'embellissement des entrées de ville

Les entrées de ville sont la vitrine de la commune. A ce titre, il a d'ores et déjà été engagées des opérations d'embellissement au Sud et à l'Ouest.

Valoriser l'entrée de ville Sud-Est par un projet de requalification du quartier de la gare

L'entrée de ville du quartier de la gare est d'autant plus stratégique du fait de la présence du collège Henri Matisse à proximité. La fréquentation d'un jeune public impose la sécurisation des aménagements, notamment la traversée de la RN7.

Achever l'harmonisation des traitements routiers afin de signaler l'entrée dans l'aire urbaine

De manière générale, toutes les entrées de ville gagneraient à un aménagement routier qualitatif : traitement des voies pénétrantes en boulevard urbain pour inciter au boulevard urbain, mettre en sécurité et aménager les voies pour piétons et cyclistes, aménagement paysager.

ORIENTATION 2

Pour une ville économe

Affirmer la centralité urbaine

Optimiser l'existant

 Valoriser les potentialités de greffe urbaine

 Explorer les potentialités de mutation

Gérer les déplacements

 Voie de contournement

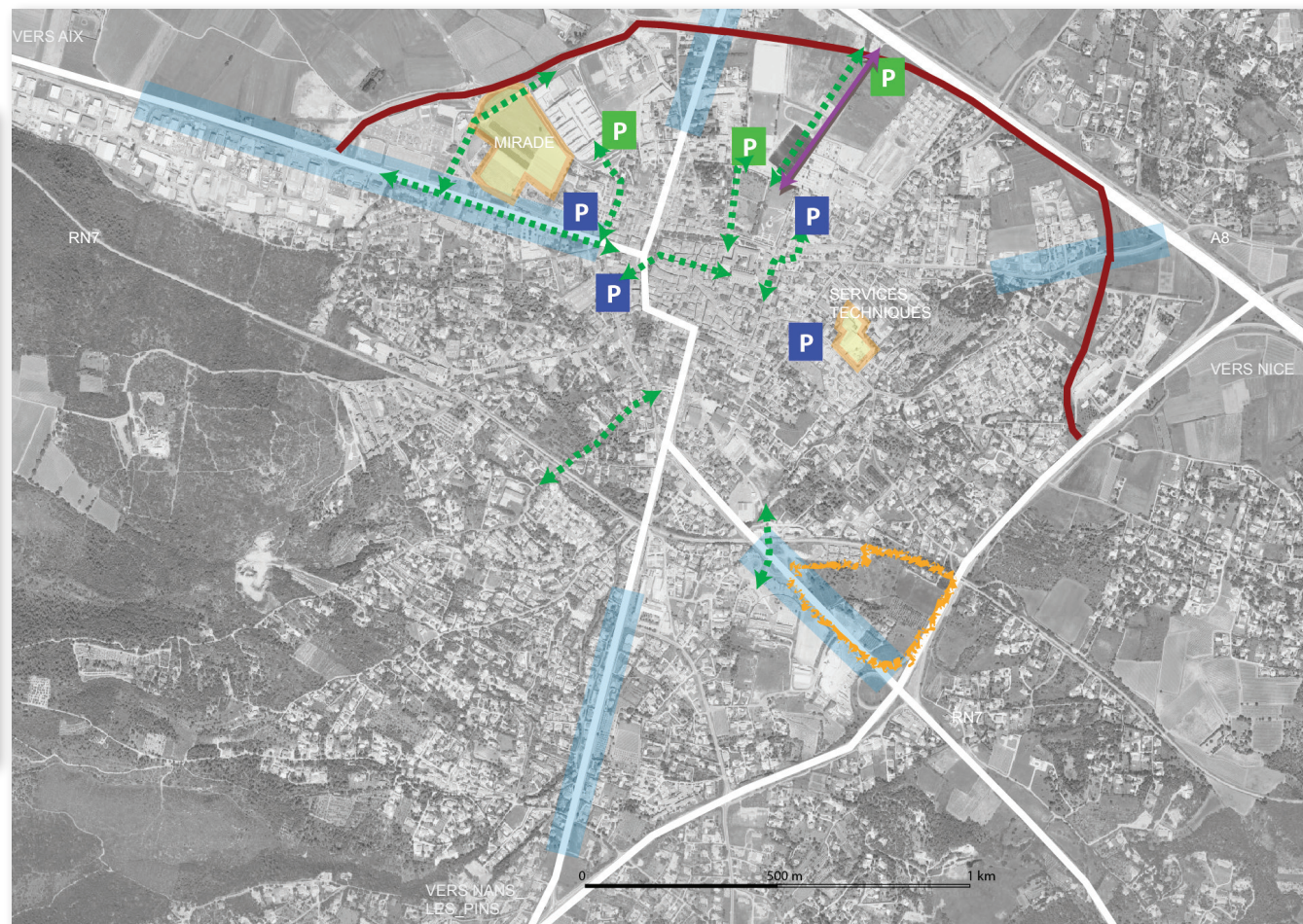
 Valoriser l'entrée de ville Nord

 Parking relais réalisé

 Parking relais en cours ou à l'étude

 Promouvoir les liaisons douces

 Qualifier les entrées de ville



ORIENTATION 3

Pour une ville planifiée

ORIENTATION 3 : GÉRER LE DEVENIR DES ESPACES EXCENTRÉS

Le principal objectif affiché par le PADD en matière d'urbanisme est bien le recentrage de l'urbanisation vers les quartiers urbains et dotés en équipements et services. Toutefois, il tient également compte des tissus existants et se détermine dans la définition de leur devenir. Les territoires urbanisés éloignés du centre, situés en zones NB au POS, font partie de ces tissus existants dont la vocation future est à déterminer.

Ces territoires ni véritablement urbains ni naturels mais en tout état de cause urbanisés font dorénavant partie d'un héritage avec lequel le PLU doit composer.

Le passage du POS au PLU implique le reclassement des zones NB en zones urbaines (U), à urbaniser (AU) ou naturelles (N). Essentiellement composées d'ensembles résidentiels de faible densité, les zones NB du POS couvrent environ 975 hectares soit 15% du territoire communal. Des disparités en matière de densité, de formes urbaines et de foncier disponible sont observables selon les secteurs. Environ 2200 habitations y sont dénombrées, représentant près d'un tiers du parc de logement de la commune.

Ces zones sont décomposées en trois sous-secteurs : la zone NBa aux Batailloles, les zones NBb au Recours et à l'Auvière et les zones NBc à Rouvière, Viguière, Vérane, Courtoise et Barcelone.

Au regard de différents éléments d'analyse, la commune souhaite maintenir le caractère « résidentiel en milieu naturel » de ces territoires. Outre les contraintes en matière d'éloignement en réseaux et de services, une éventuelle densification aurait pour conséquence la dégradation d'un paysage constitué et un non respect des objectifs en matière de développement démographique.



ORIENTATION 3

Pour une ville planifiée

3-1 Eviter le scénario « au fil de l'eau »

Les décennies 1980 et 1990 ont été marquées par une croissance démographique galopante, croissance étroitement liée au phénomène d'attractivité exercée par d'importantes opportunités foncières dans les zones NB. L'analyse de l'évolution de la croissance urbaine montre combien l'étalement urbain observé sur la commune s'est opéré dans cette période passée. Une des questions fondamentales posée par le PLU est : le devenir de Saint-Maximin est-il de densifier ces zones excentrées ?

Tenir compte de l'évolution de la « tâche urbaine »

L'analyse de la croissance urbaine montre que l'essentiel de l'urbanisation diffuse s'est effectuée sur la deuxième moitié des années 1980. C'est sur cette période que la majeure partie des zones ouvertes à l'urbanisation par le POS de 1977 a été consommée.

Le retard dans la consommation de ce foncier disponible (entre 1977 et le milieu des années 80) s'explique par une évolution réglementaire réalisée par le POS de 1985. Alors que les zones périphériques nord et sud (zones NBb) étaient gérées par une règle superficie minimale de 4000 m², le POS de 1985 abaisse ce seuil à 1500 m². Cette modification a eu pour impact direct la division de grands lots en lots de 1500 m² et donc une densification massive.

La loi ALUR ayant supprimé les règles de COS et de superficie minimale, un scénario de densification majeure peut être envisagé pour le futur dans le cadre d'une mauvaise appréciation de ces potentiels.

La commune ainsi affiche la volonté d'éviter ce scénario catastrophe.

Se préserver d'une densification non contrôlée

Le régime de PLU implique le reclassement des zones NB du POS en zone urbaine, à urbaniser ou naturelle. Dans le cas d'un reclassement en zone urbaine, la gestion de la densité ne plus être gérée ni par le COS, ni par la superficie minimale.

Sans l'application de ces deux règles, les potentialités de divisions foncières sont très importantes, ce qui aurait pour conséquence une production en logements non négligeable. En outre, à partir d'un calcul basé sur l'application d'une ancienne règle de COS très faible, l'audit du POS du 2009 montrait que :

- avec une hypothèse de divisions foncières de 20%, les actuelles zones NB pourraient accueillir 410 nouveaux logements (dont 80% en zone NBb) ;
- avec une hypothèse de divisions foncières de 60% - ce qui correspondrait à un scénario « catastrophiste » - les estimations montent à plus de 1200 nouveaux logements.

Notons que du fait de la suppression du COS, ces chiffres pourraient être revus à la hausse.

L'hypothèse d'une densification pose un certain nombre de question : les tissus urbains originellement constitués de grands terrains sont-ils aptes à voir un doublement du nombre des constructions ? Les équipements structurants sont-ils prévus pour recevoir ces nouvelles populations ?

Ces zones se sont bâties au « coup par coup », sans véritable programmation. La taille de la voirie, les stationnements et l'implantation du bâti sont autant de paramètres qui n'ont pas été prévus pour l'accueil de tissus urbains denses.

La densification de ces zones urbanisées à faible densité peut générer des problématiques en matière de fonctionnement urbain comme de voisinage.

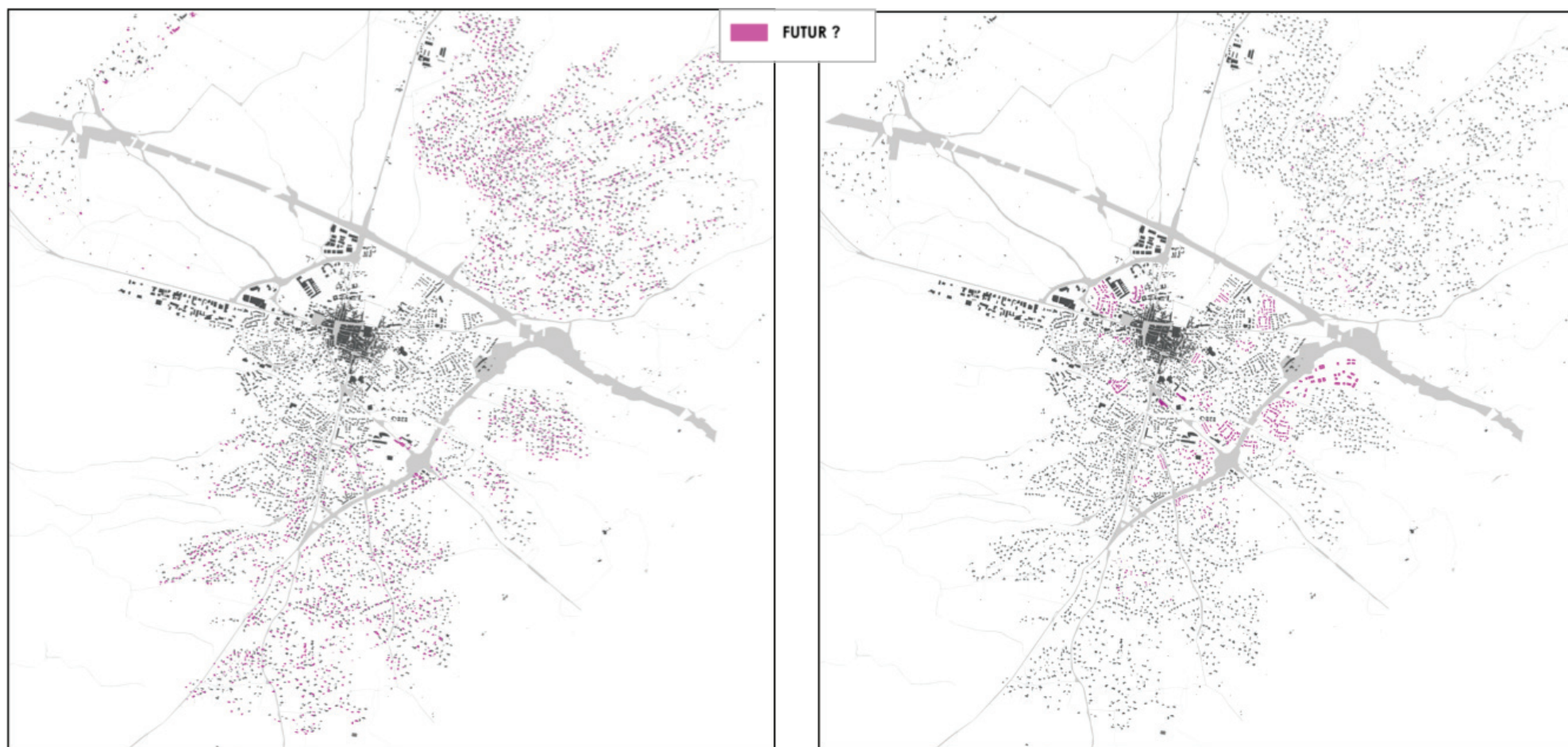
ORIENTATION 3

Pour une ville planifiée

3-1 Eviter le scénario « au fil de l'eau »

Vers une densification des zones NB ?

... Ou vers l'affirmation de la centralité urbaine ?



ORIENTATION 3

Pour une ville planifiée

3-2 Valoriser le caractère paysager de ces espaces

Le caractère hétérogène des zones excentrées classées en zone NB rend difficile la définition de leur nature. Il apparaît toutefois nettement une différence entre les trois sous-secteurs des zones NB.

Le cas de la zone NBa est particulier. En effet, bien que de densité faible, elle possède des fonctionnements et des caractéristiques semblables aux zones urbaines périphériques.

A l'inverse, les zones NBc les plus excentrées et de très faible densité, gérées par une règle de superficie minimale de 10 000 m². Cette réglementation a produit un paysage de maisons de grande taille dissimulées dans le milieu naturel.

Les zones NBb couvrent un territoire important (811 hectares) et sont composées de paysages variés. La zone NBb nord à l'Auvière prend l'allure d'un « parc habité », alors que la zone NBb sud se rapproche davantage d'un paysage de « campagne habitée ». À leurs franges, les secteurs de Vérane, Viguière, Revaute ou Saint Jacques présentent des tissus urbains et des caractéristiques similaires tant d'un point de vue du paysage que des logiques fonctionnelles.

Maintenir une **urbanisation fondue dans le paysage**

De par sa proximité aux espaces urbanisés et par les facilités de raccordement aux réseaux publics, la vocation de la zone NBa est résidentielle en zone urbaine.

Les zones NBc de l'actuel POS situés aux extrémités ouest, de la commune sont destinées à ne plus être urbanisées. Le caractère naturel prédomine sur le caractère urbain : ces zones ne sauraient être qualifiées d'urbaines. Au travers du PLU, la commune souhaite reclasser ces espaces en zone naturelle, où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

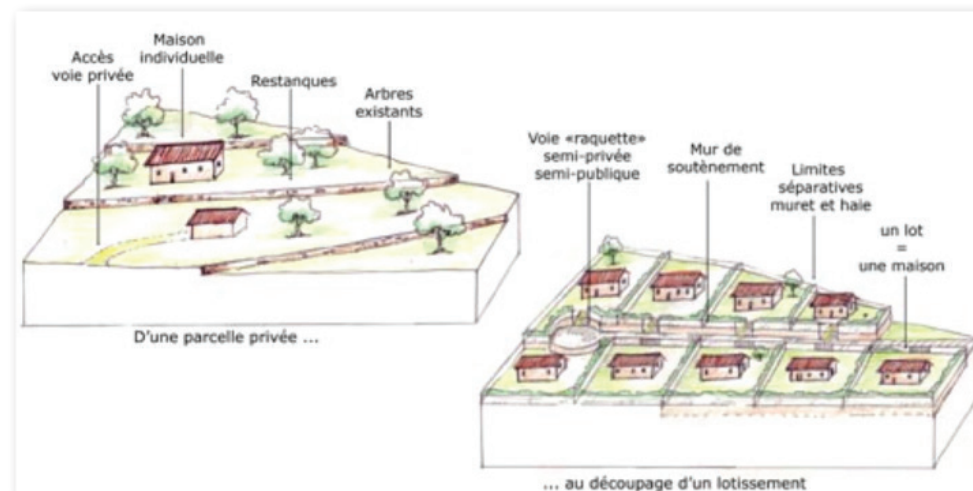
Initialement composées d'espaces boisés et collinaires, les zones NBb et les quartiers à leurs franges cités précédemment ont accueillis une urbanisation diffuse. Il s'agit pour la plupart d'habitations de type pavillonnaire sur des lots de moyenne ou grande taille. Dans l'hypothèse d'une densification de ces territoires, l'équilibre paysager obtenu au fil des années en serait perturbé.

Sur un terrain de taille moyenne, le détachement de lots de petite taille peut modifier radicalement la perception d'un paysage. Les lotissements créent un paysage spécifique, faisant généralement abstraction des composantes initiales (topographie, végétation, implantation du bâti).

La commune se positionne en faveur du maintien de l'équilibre actuel, en protégeant les perceptions paysagères de toute dénaturation excessive.

Conforter un tissu résidentiel

Le choix communal de préserver ces espaces excentrés de toute densification non contrôlée tient en la volonté de préservation d'un cadre de vie. Hormis dans le cas particulier des zones NBc Ouest, les zones NB sont confortées dans leur vocation résidentielle. Représentant une part importante du parc immobilier de la commune, ces espaces seront reclassés dans le PLU en zones urbaines de faible densité.



ORIENTATION 3

Pour une ville planifiée

3-3 Proposer des outils réglementaires

Afin d'avoir les moyens de ses ambitions, la commune souhaite créer une réglementation permettant de gérer le devenir des ces espaces périphériques. Si la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000, n'autorisait plus la règle de superficie minimale dans les PLU, La loi Urbanisme et Habitat (UH) de juillet 2003 revenait sur cette interdiction afin de permettre aux communes de contrôler leur trame urbaine en évitant la surdensification de secteurs non propices à une densification.

La loi ALUR de mars 2014, a de nouveau supprimé cette possibilité, et dans le même temps, celle de définir un Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Face à cette nouvelle évolution réglementaire, il convient de repenser les règles d'urbanisme dans leur ensemble. Les règles de prospects (implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies), de hauteur et d'emprise au sol sont les principales règles restantes permettant de maîtriser les droits à construire.

Repenser la forme urbaine, par l'articulation les règles de prospect, d'emprise et de hauteur

La consommation verticale des droits à construire issue de l'application d'une règle d'emprise au sol et d'une règle de hauteur absolue permet la production de bâti sous formes de «maisons tubes», une architecture parfois banalisante et ne respectant pas les formes locales. En plus des incidences potentielles en termes d'insertion paysagère, ce type de construction multiplie les vis-à-vis ce qui pourrait dégrader la qualité de vie dans ces quartiers et multiplier les conflits de voisinage.

La commune souhaite donc redéfinir les différentes règles du PLU pour anticiper sur ces potentielles incidences et préserver l'identité de ces quartiers.

Assumer les fonctions écologiques et paysagères inhérentes à ces espaces

Les zones périphériques dites zones NB constituent de fait un paysage de parc habité au Nord et de campagne habitée au Sud, où un équilibre entre constructions et milieu naturel s'observe aujourd'hui. Cet équilibre peut être mis en péril dans l'hypothèse d'une densification.

Ces zones doivent être préservées de toute modification paysagère exagérée. En outre les continuités boisées, restanques ou encore terrains cultivés présents représentent des éléments remarquables qui contribuent d'une part aux fonctions écologiques de ces zones (infiltration des sols, corridors écologiques, etc.) et d'autre part à la constitution de l'identité locale (paysage et patrimoine). La commune souhaite ainsi engager une double démarche de valorisation et de protection des entités citées par des dispositifs à double échelle : de la parcelle au quartier.

Ainsi, la commune souhaite valoriser le rôle paysager et écologique des jardins privés en adaptant le coefficient d'espace libre du règlement du PLU.

De plus, la commune souhaite révéler et encadrer les grandes continuités paysagères et naturelles par la définition de servitudes de protection du patrimoine au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Limiter les procédures de divisions foncières

Dans la perspective d'éviter la densification par la division de lots de grande taille en petits lots et dans un souci de préservation paysagère, le PLU propose une réglementation spécifique pour les actuelles zones NBb et leurs franges urbanisées.

Le PLU mentionnera que les différentes règles du PLU s'appliquent aux terrains existants comme à ceux issus de divisions foncières (écartement des dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ORIENTATION 3

Pour une ville planifiée

Éviter le scénario au fil de l'eau



Limiter la surdensification

Valoriser le paysage



- Respecter les limites d'urbanisation
- Instaurer des servitudes de protection du paysage et patrimoine au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme

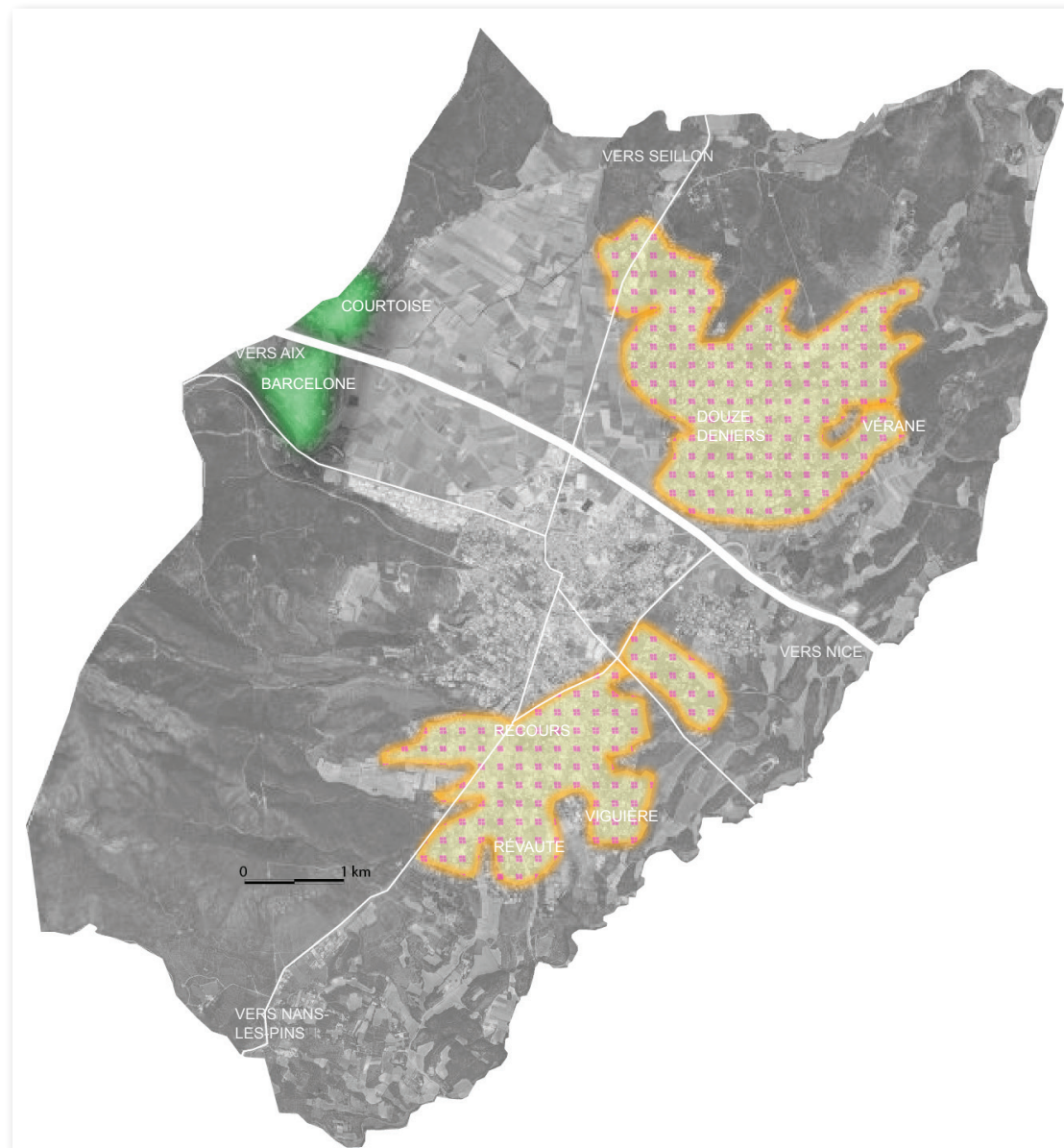


Conforter la prédominance naturelle

S'appuyer sur un corps de règles spécifiques



Appliquer de nouvelles règles aux terrains existants comme aux lots nouveaux pour une meilleure prise en compte de la forme urbaine : hauteur, emprise, prospect, espace libre



ORIENTATION 4

Pour une ville active

ORIENTATION 4 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE – POUR UNE VILLE ACTIVE

Malgré une vocation résidentielle, la commune connaît un important dynamisme économique. Elle attire de nombreux actifs, venant essentiellement des communes voisines.

Durant de nombreuses années, elle comptait un grand nombre d'actifs sortants (actifs travaillant à l'extérieur de la commune), représentant près de 60% des actifs. Avec l'implantation de nouvelles zones d'activités (Cap Sainte-Baume, La Laouve), cette tendance s'est atténuée, faisant progresser le nombre d'emplois sur la commune. En 2007, le nombre d'emplois était de 3834 contre 2661 en 1999. L'économie Saint-Maximinoise est centrée sur l'activité tertiaire, par l'importante implantation commerciale et un secteur de services croissant. L'agriculture, bien que la surface agricole soit très importante (1748 hectares), ne représente que 2,1% des emplois (chiffre INSEE 2007).

Par ailleurs, la commune possède un patrimoine architectural, urbain et culturel très riche, mis en valeur par l'Office du Tourisme entre autres.



ORIENTATION 4

Pour une ville active

4-1 Appuyer l'agriculture et encourager les pratiques alternatives

L'agriculture sur le territoire communal se concentre sur le maraîchage et la viticulture. Entre 1988 et 2000, ce secteur d'activité a connu une diminution des Surfaces Agricoles Utiles (SAU). Ce phénomène, présent également à l'échelle nationale, témoigne d'une professionnalisation de l'activité. En 2007, sur les 3834 emplois que comptait la commune, 43 étaient des agriculteurs exploitants, soit 1,12% des emplois locaux. Des initiatives de mise en réseaux et de réduction des intermédiaires émergent progressivement, telles que le PVC (Point de Vente Collectif). Le projet communal porte sur l'appui de ce type d'initiatives et de pratiques alternatives, notamment par le maintien du foncier agricole.

Maintenir une production de qualité et privilégier l'agriculture raisonnée

L'essentiel de l'agriculture Saint-Maximinoise est une activité intensive, qu'il convient de conforter. En parallèle, la volonté communale s'appuie sur la valorisation des terres susceptibles d'accueillir une agriculture raisonnée et de développer des cultures AOC sur le territoire.

Inciter les producteurs à emprunter les circuits courts

La commune souhaite encourager les initiatives des ventes de proximité, telles que le futur Point de Vente Collectif (PVC) de l'Avenue Foch, regroupant des producteurs des communes voisines.

Soutenir les exploitants existants

Dans le double objectif d'appuyer les exploitants maximinois et celui d'optimiser les infrastructures, la commune envisage la création d'un pôle agricole route de Barjols, dans la poursuite de la dynamique initiée par l'implantation récente du Cellier de la Sainte Baume. Ce pôle bénéficiant d'une localisation optimale et d'une desserte satisfaisante permet de mettre en valeur la production locale. Par ailleurs, ce pôle agricole recevra des jardins familiaux, afin de satisfaire les demandes de jardinage des habitants du centre ville.

ORIENTATION 4

Pour une ville active

4-2 Conforter l'activité commerciale en centre ville et dans les zones d'activités

C'est grâce au dynamisme de l'activité tertiaire et à un tissu économique consolidé que Saint-Maximin occupe un rôle central en matière de développement économique à l'échelle du canton. La commune est consciente de cet atout et exprime le souhait de le conforter. De nouvelles zones commerciales ont été créées ces dernières années, sans pour autant que le centre ville perde de la clientèle. Cette réussite vient d'une politique de valorisation des petits commerces, que la commune souhaite faire perdurer.

Les zones d'activités du Chemin d'Aix, du Cap Sainte Baume et de la Laouve bénéficient d'une forte attractivité et génèrent de nombreux emplois : plus de 1000 emplois au Chemin d'Aix et 227 au Cap Sainte Baume.

Du fait de problématiques de fonctionnement et de gestion interne, la ZA du Chemin d'Aix nécessite quelques ouvrages d'aménagement.

A l'échelle intercommunale, le besoin d'une zone d'activités drainant des emplois à une plus grande échelle s'est fait ressentir : peu de zones d'activités, des capacités résiduelles négligeables. La commune affiche sa volonté d'appuyer cette décision collective en créant le parc communautaire du Mont Aurélien.

Soutenir l'offre commerciale en centre ville et valoriser son particularisme

Le centre ville compte de nombreux commerces, contribuant fortement à l'attractivité et au dynamisme de la commune. Les commerces de centre ville ont un charme du fait de leur localisation dans le tissu médiéval. Cette particularité participe du tourisme de la commune et doit être préservée.

La commune a déjà réalisé des opérations dans l'objectif de préservation et de valorisation de ce particularisme au travers de la fluidification du trafic, de la création de piétonniers et d'espaces publics et par la résorption de l'habitat insalubre (RHI). L'édification du pôle culturel s'inscrit dans cette même logique : au cœur du centre ville (pl. Malherbe), cet espace propose une salle de spectacle de 400 places, une école de musique - théâtre - danse, une salle de cinéma, une bibliothèque/ médiathèque et un hall d'exposition.

Requalifier la zone d'activité du Chemin d'Aix

La zone du Chemin d'Aix, située en bordure de la RDN7 et à l'entrée Ouest de la commune, s'étend sur une superficie de 17 hectares et compte environ 130 commerces. Elle connaît des problématiques de stationnements, d'accès et de zones de délaissés. Une étude élaborée par le CAUE du Var met en exergue ces difficultés et propose des actions d'aménagement.

Créer un parc d'activités communautaire

A l'initiative de l'intercommunalité CCSBMA, un parc d'activités va être réalisé pour partie à l'entrée Ouest de Saint-Maximin et pour partie sur la commune d'Ollières. L'objectif de ce parc d'activités est d'accroître l'offre d'emplois sur le bassin de vie et soutenir les entreprises proposant des emplois qualifiants et de qualité. A travers ce parc, les activités de loisir et de détente seront également privilégiées.

ORIENTATION 4

Pour une ville active

4-3 Créer une offre touristique diversifiée

La commune de Saint-Maximin est forte de son patrimoine architectural et culturel et souhaite le conforter.

Plusieurs sites d'hébergement existent sur la commune, dont le plus prestigieux est l'Hôtellerie du Couvent royal. L'hébergement en chambre d'hôtes se développe de plus en plus.

La volonté communale est de conforter ce réseau touristique et de proposer une offre diversifiée.

Mettre en place des circuits touristiques

Il existe des circuits de découverte du patrimoine et des commerces de Saint-Maximin. Toutefois, aucun circuit pédestre, de découverte du milieu naturel n'existe. Des sentiers balisés vers le Deffends – les Cavades pourraient être aménagés.

Développer un projet de CIAP

La commune a pour projet de réaliser un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP). Dans l'optique de créer un lieu culturel de promotion patrimoniale, il pourrait par exemple être envisagé d'étudier les potentialités de réinvestissement du Jardin de l'Enclos ou de l'Hôtel Dieu.

Conforter les sites d'hébergement de la commune

L'Hôtellerie du Couvent royal est le principal lieu d'hébergement et un site d'attractivité touristique qu'il convient de renforcer. Les plus petites structures – notamment sous la forme de gîte rural – doivent également être valorisées afin de proposer une offre touristique correspondant à tout type de besoin.

4-4 Accompagner les projets novateurs utilisant des énergies renouvelables et les communications numériques

A l'image de ses choix de gestion urbaine (limitation de l'étalement urbain et optimisation des tissus urbains existants), la commune souhaite inciter et promouvoir toutes les opérations d'habitats, d'équipements et de commerces économes en espace, en énergie et en ressources naturelles.

Limitier les déplacements en voiture, favoriser les transports collectifs et favoriser les liaisons douces inter-quartiers

Des liaisons piétonnes inter-quartiers existent, notamment entre le Deffends et le Real Vieux et le long de la voie ferrée, qu'il convient d'aménager.

Par ailleurs, l'aménagement d'une entrée de ville Nord constitue à la fois un facteur de valorisation patrimoniale et à la fois une invitation à la déambulation par l'implantation d'une nouvelle aire de stationnement.

Encourager le recours aux énergies renouvelables

Il est nécessaire de privilégier l'éco-construction et l'architecture contemporaine de qualité : Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Développer les communications numériques

A l'heure actuelle, la majeure partie du territoire est couverte par le réseau numérique ADSL haut ou très haut débit.

Toutefois, dans un souci d'équité et de permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer une cohérence des infrastructures de communication avec les options d'aménagement retenues. Les secteurs du cœur de ville sont ceux où s'appliquent des critères de qualité renforcée en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

ORIENTATION 4

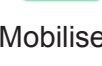
Pour une ville active

Poursuivre le développement économique

Conforter la vocation économique

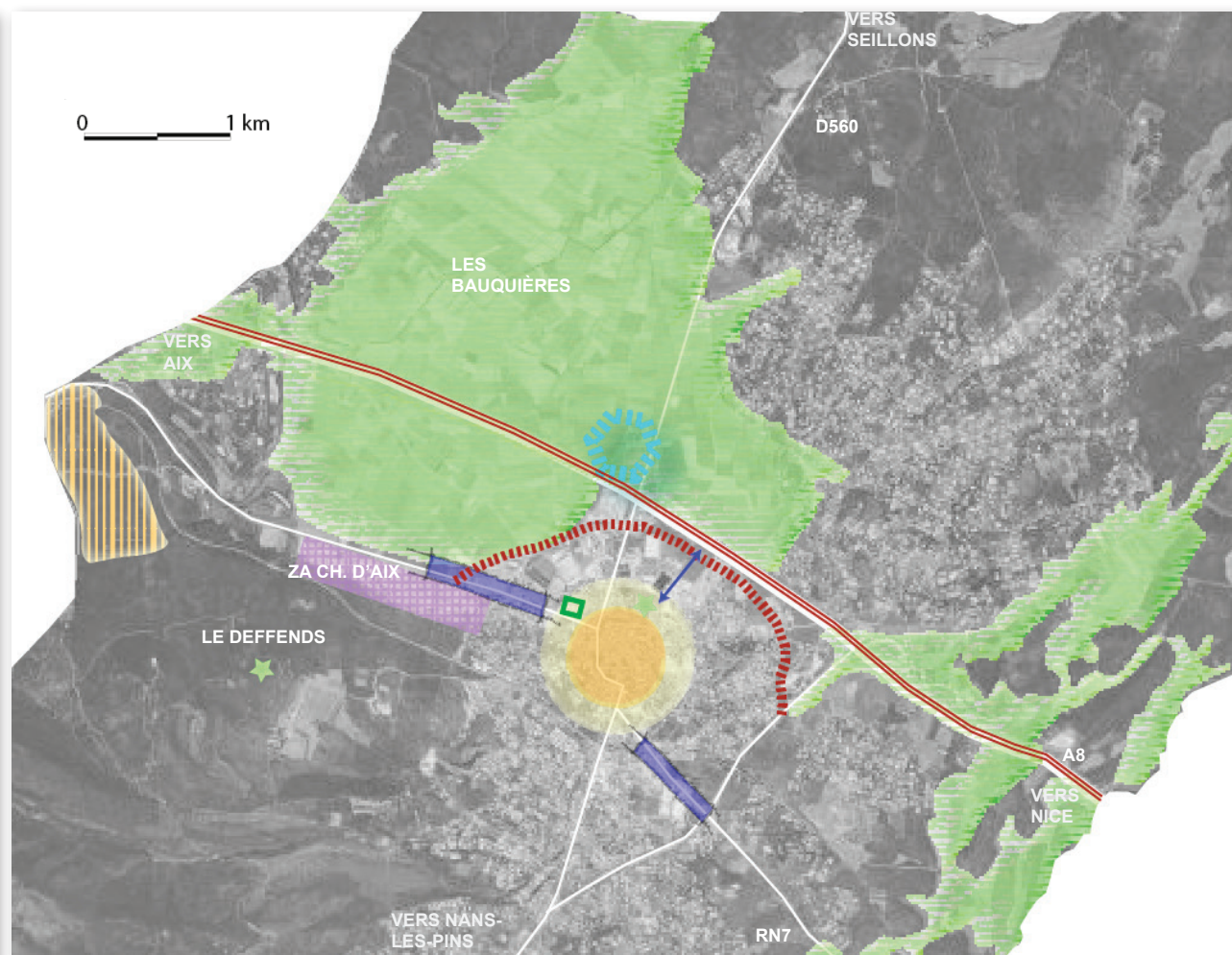
-  Conforter l'activité commerciale du centre-ville
-  Requalifier la ZA du Chemin d'Aix
-  Créer un parc d'activités communautaire

Optimiser le fonctionnement et hiérarchiser les déplacements

-  Autoroute A8, Axe fort
-  Voie de contournement, cordon urbain à affirmer
-  Nouvelle entrée Nord
-  Valoriser les entrées de ville
-  Gare routière comme pôle multimodal

Mobiliser les ressources économiques potentielles

-  Soutenir l'activité agricole
-  Projet de pôle agricole (caves et jardins familiaux)
-  Développer les activités touristiques et de loisirs



ORIENTATION 5

Pour une ville ouverte

ORIENTATION 5 : PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL – POUR UNE VILLE OUVERTE

Saint-Maximin puise son identité dans la diversité de ses espaces naturels et agricoles qui composent le cadre de vie. Elle détient un patrimoine naturel, environnemental et paysager reconnu à divers titres : ZNIEFF et ENS.

Le patrimoine architectural, urbain et culturel de Saint-Maximin est également très important, avec le classement de nombreux bâtis en Monuments Historiques.

La vaste plaine agricole constitue un atout à la fois économique et patrimonial, que la commune souhaite soutenir. L'ensemble des espaces de qualité doit être préservé pour y assurer le maintien de la biodiversité économique et paysagère, ainsi que les activités agricoles associées. Dans un souci d'ouverture au public et de sensibilisation au respect de l'environnement, certains espaces pourront faire l'objet d'aménagements légers.

Par ailleurs, ces entités paysagères et notamment les massifs boisés induisent plusieurs risques naturels qu'il est indispensable de prendre en considération.



ORIENTATION 5

Pour une ville ouverte

5-1 Mettre en valeur les trames vertes et bleues de la commune et ses grands espaces naturels

Les espaces naturels ont une place capitale dans la préservation de la biodiversité. La préservation de leur vocation naturelle et de leur rôle écologique est indispensable. Sous réserve qu'ils répondent aux obligations réglementaires, des projets économiques (exploitation de ressources naturelles ou développement économique local ou touristique) pourront être autorisés.

Les massifs boisés

Préserver de l'urbanisation le Massif du Deffends et des Cavades, contrefort de la Sainte-Baume

Les Cavades occupent une superficie de près de 1700 hectares. Cette entité paysagère est caractérisée par une grande diversité écologique, mise en évidence par les études ZNIEFF.

Conserver les Espaces Boisés Classés (EBC) présentant un intérêt environnemental

La surface occupée par les EBC dans le POS est importante, puisqu'elle couvre une grande partie des Cavades, les Rabinets, ainsi qu'une portion de l'Auvière. Les espaces présentant un véritable intérêt environnemental seront conservés en zonage EBC.

Valoriser les îlots de verdure en centre urbain

Le centre ville de Saint-Maximin ne compte qu'un seul parc : le Jardin de l'Enclos, propriété du Conseil Général. Les espaces publics du centre doivent être requalifiés en optimisant les espaces végétalisés, créant une véritable trame verte.

Les zones humides

La Mare de l'Etendard

Cette dépression située en bordure de la RDN7, à l'entrée Est de la commune, représente un espace de respiration à proximité d'espaces urbanisés. Elle accueille un paysage typique, en plus d'une flore et une faune abondante.

La source et le marais de l'Argens

Ce site, en partie occupé par des parcelles agricoles, porte sur le cours du fleuve Argens. Celui-ci prend sa source à Seillons, à quelques kilomètres de ce site. Principal cours d'eau du Var, il présente un véritable intérêt faunistique et floristique.

Le cours d'eau et les berges du Cauron

Le Cauron prend sa source au pied de la Sainte-Baume et parcourt la commune en sa limite Est. Ce cours d'eau de plaine sinueux et peu large, doit être considéré comme une trame bleue à préserver.

ORIENTATION 5

Pour une ville ouverte

5-1 Mettre en valeur les trames vertes et bleues de la commune et ses grands espaces naturels

Risques

Deux risques naturels grèvent le territoire communal : le risque feux de forêts et le risque inondation. Les secteurs de de l'Auvière et des Douze Deniers au Nord, ainsi que l'Argérie, Recours et Canjauffret sont particulièrement exposés au risque incendie. Le risque d'inondabilité concerne la zone d'activité du Chemin d'Aix et le quartier des Anges pour la partie centrale, ainsi que le quartier de la Sorbière au Sud. La gestion de ces espaces doit prendre en compte la connaissance du risque et les usages présents.

Développer l'activité agricole en zone tampon, entre tissus urbanisés et espaces naturels soumis à risque incendie : Les espaces agricoles des Bauquières, pour protéger l'Auvière, les Douze Deniers et Mitre ; ainsi que des petites poches situées à proximité des quartiers des Anges, Argérie, Recours, ainsi que les Terriers.

Limiter l'urbanisation des zones à risque

Les zones à risque sont des zones urbanisées directement exposées aux risques, telles que : les Douze Deniers et l'ensemble du parc habité au Nord ; ainsi que les Batailloles et le Recours.

Réduire l'imperméabilisation des quartiers, en encourageant des solutions alternatives pour l'infiltration des eaux

Il s'agit de valoriser et développer le patrimoine végétal (alignements d'arbre, li-sières urbaines) pour réduire l'imperméabilisation en milieu urbain. Dans ce sens, la commune souhaite que dès la conception des opérations d'aménagement, la gestion des eaux pluviales soit intégrée.

ORIENTATION 5

Pour une ville ouverte

5-2 Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain

Saint-Maximin est constitué d'un noyau médiéval originel, avec des vestiges gallo-romains. De par son passé et sa volonté de valorisation, la commune possède de nombreux éléments patrimoniaux dont certains sont classés Monuments Historiques (MH), tels que le baptistère, le couvent des Dominicains, la basilique Saint-Madeleine et l'Hôtel de Ville. A l'extérieur de la ville, deux autres monuments sont classés : l'Oratoire Saint-Pilon et le pont romain. Ces marques du passé représentent des atouts culturels, historiques et architecturaux considérables, contribuant fortement à l'attractivité touristique.

Patrimoine architectural

Valoriser l'image de la ville médiévale

La foire de la quinzaine médiévale est une activité culturelle et commerciale qui fait la promotion de la cité médiévale passée et de son histoire.

Poursuivre la valorisation et la protection des monuments historiques

L'ensemble formé par la basilique, le couvent royal et l'hôtel de ville constitue une des grandes caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères de la commune. Les perspectives sur ces monuments doivent être préservées. De manière générale, les monuments historiques font l'objet d'une attention particulière. L'éventualité de la mise en place d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM) ou d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est en réflexion.

Conserver le cône de vue de la basilique

Le secteur Clos de Roque situé au Nord du centre ville est actuellement classé en zone NDa, soit une zone naturelle destinée à la préservation de la fenêtre de perception de la basilique réservée à des équipements publics de plein air.

Cette vocation est confortée dans le PADD, avec le maintien du cône de vue depuis l'autoroute A8. Le projet d'équipements sportifs en continuité du stade existant tient compte de cet impératif et les bâtiments permettront une insertion paysagère exemplaire.

Potentiel touristique

Explorer davantage les potentialités touristiques, par la création de circuits guidés à travers la ville

Deux circuits touristiques ont émané du projet urbain communal : un parcours patrimoine avec le Pays d'Art et d'Histoire qui fait découvrir la vie de la cité et un second parcours commercial mettant en valeur les ruelles commerçantes et le marché. La réalisation d'un CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine) permettrait d'approfondir ces démarches.

Valoriser l'image rurale et naturelle

La valorisation de l'image rurale et naturelle de la commune passe notamment par l'aménagement de sentiers de randonnées sur les massifs et les chemins ruraux. Des activités touristiques liées au patrimoine naturel peuvent être envisagées. Ainsi, la commune souhaite conforter l'attractivité des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Deffends, comme espaces publics de découverte et de sensibilisation à l'environnement. En ce sens, la commune envisage en outre l'implantation d'un site d'activités de type « accrobranche » sur l'ancienne carrière, au Nord des Batailloles. Ce projet permet le réinvestissement d'un site délaissé et la valorisation touristique par une activité de plein air, en harmonie avec l'environnement.

ORIENTATION 5

Pour une ville ouverte

5-3 Dynamiser le terroir agricole

Les espaces agricoles de la commune participent à son identité et témoignent d'une tradition très ancrée. La volonté communale vise la reconnaissance et la pérennisation des sites majeurs exploités et sources de valeur ajoutée pour l'économie locale.

Stopper le mitage agricole

La commune entend préserver l'intégralité des surfaces agricoles actuellement exploitées. La plaine agricole Saint-Maximinoise, structurée par la variété des cultures et agrémentée de plusieurs ruisseaux, est un élément constitutif du grand paysage qu'il est nécessaire de conserver.

Valoriser le paysage identitaire rural

Ces espaces agricoles s'inscrivent dans des continuités écologiques et paysagères à protéger. Par le maintien des terres agricoles et l'entretien des chemins ruraux, la commune affiche sa détermination pour la préservation de ce paysage identitaire. Le maintien de ces paysages peut passer notamment par la réalisation de jardins familiaux, sur des terrains moins stratégiques pour les exploitations agricoles.

Permettre une diversification des activités agricoles

L'agritourisme est une forme de diversification de l'agriculture qui connaît une attractivité grandissante. Les activités pédagogiques du type « séjour à la ferme » et les visites guidées d'un paysage ou d'un patrimoine bâti identitaires peuvent être des possibilités d'évolution de l'activité.

Mettre en place des jardins familiaux

Afin de répondre à une demande croissante des habitants de proximité à leur terroir, la commune envisage la création de jardins familiaux. Ce projet permet la mise à disposition de lopins de terre pour le jardinage des habitants.

ORIENTATION 5

Pour une ville ouverte

Protéger le patrimoine naturel et culturel

Protéger et valoriser les trames vertes et bleues



Espaces naturels protégés



Cours d'eau et zones humides à préserver



Activité « nature » touristique à conforter (ENS, accrobranche)



Corridors écologiques à valoriser

Prise en compte des risques naturels



Agriculture comme pare-feu



Limiter l'urbanisation des zones à risque

Promouvoir la qualité urbaine et paysagère



Jardin à valoriser



Maillage doux à privilégier

Protéger et révéler l'identité communale à travers son patrimoine



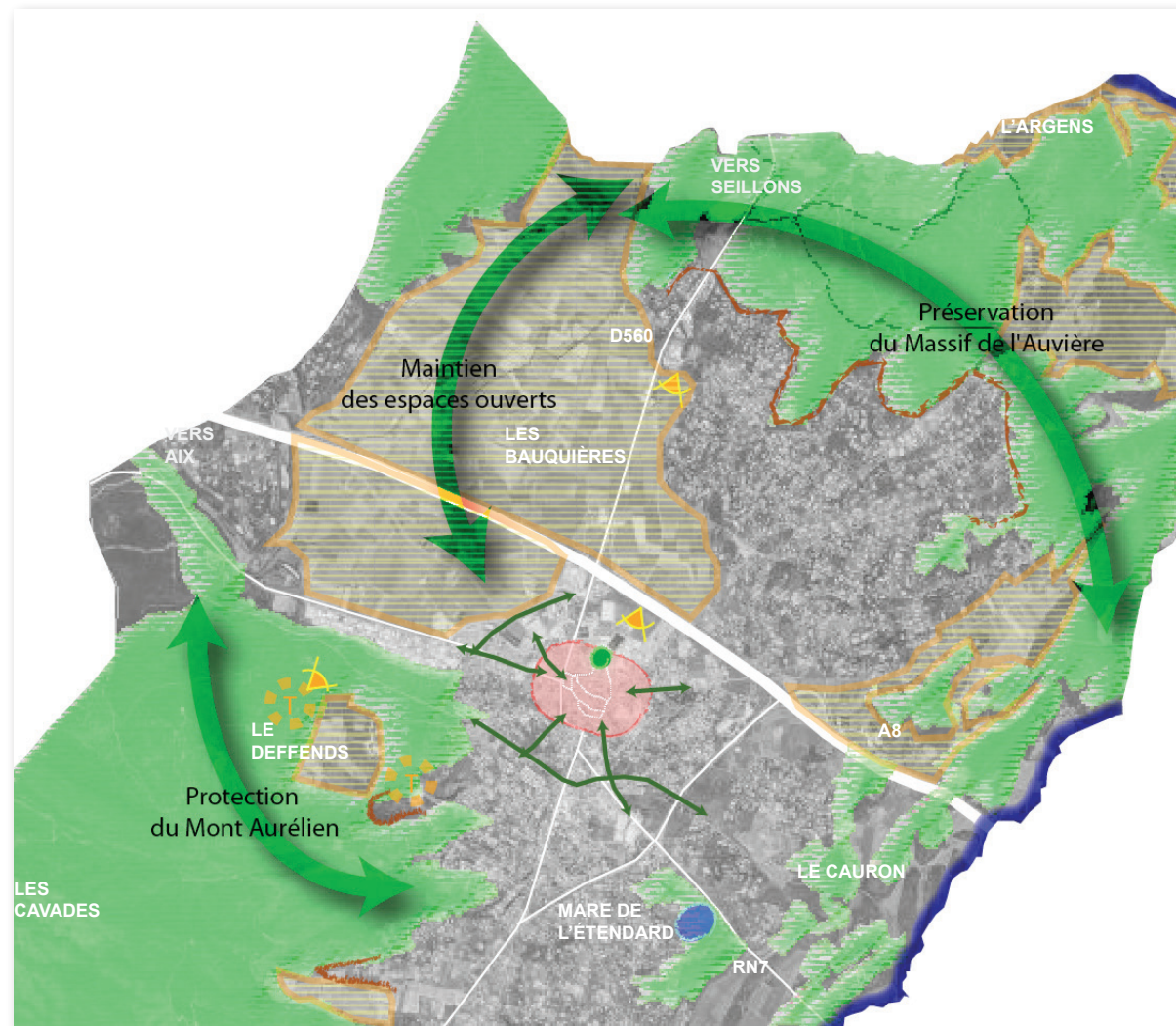
Cônes de vue à préserver et à valoriser



Patrimoine bâti à mettre en valeur



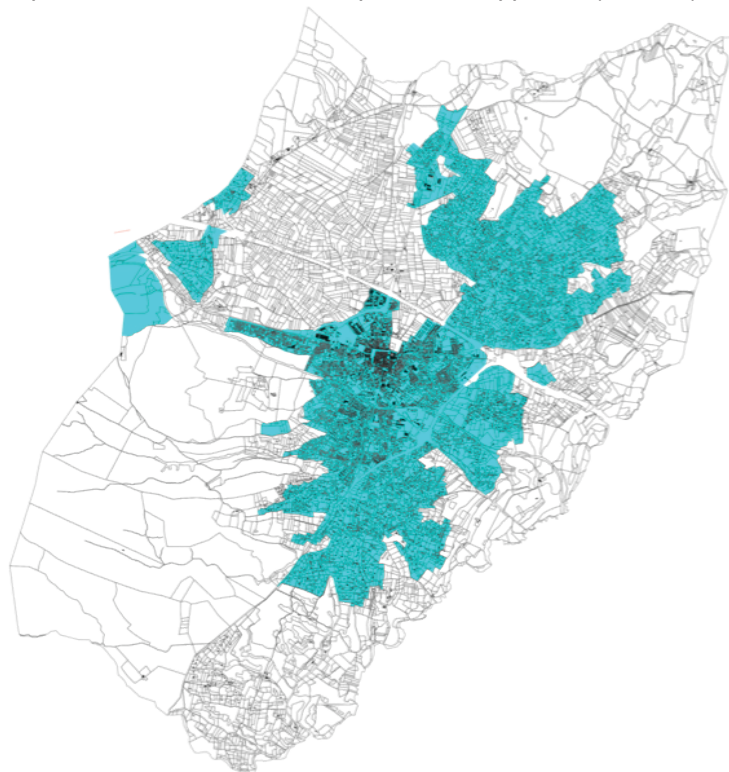
Circuits touristiques à conforter



Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les POS successifs de la commune de Saint Maximin avaient ouvert de vastes espaces à l'urbanisation, dans la poursuite du premier POS approuvé en 1977. Ainsi le POS approuvé compte un total de 1591 ha de zones ouvertes à l'urbanisation, soit sous forme de zones immédiatement constructibles (zones U et NB), soit sous forme de zones d'urbanisation future (dites zones NA). **Les différentes orientations générales du PADD et leur déclinaison concrète dans le PLU visent à un recentrage de l'urbanisation, à une modération de la consommation d'espace, et à la lutte contre l'étalement urbain.** Le projet de PLU compte ainsi un total de **1530,2 ha** de zones constructibles (zones U et AU), soit **une diminution de 63,8 ha**. Cette diminution représente **une baisse de 4% dans la consommation de l'espace**, baisse qu'il faut en outre mettre en perspective avec les objectifs de développement de la commune (horizon 20.000 habitants au terme du PLU, dans une enveloppe foncière globale réduite par rapport à celle du POS). Dans la même logique, le PLU œuvre en faveur de la lutte contre l'étalement urbain par le gel des secteurs d'urbanisation les plus excentrés et par un encouragement au renouvellement urbain et à la densification dans les secteurs du centre et de sa périphérie proche.

Espaces ouverts à l'urbanisation par le POS approuvé (1591 ha)



Une baisse de
63,8 ha, soit 4%,
de la consumma-
tion de l'espace

Espaces ouverts à l'urbanisation par le projet de PLU (1530 ha)

