

## Mairie de Saint-Maximin

---

**De:** HODEN Evelyne (Chef de Service) - DDTM 83/STOV <evelyne.hoden@var.gouv.fr>  
**Envoyé:** jeudi 20 juillet 2017 10:50  
**À:** secretariatgeneral@st-maximin.fr; Isabelle Zichi  
**Cc:** xgconseil; guerin jacques; MONTOYA Marc (Adjoint au chef de service et Chef de Bureau) - DDTM 83/STOV/BA  
**Objet:** Avis sur projet de modification n°2 Clos de Roques  
**Pièces jointes:** SKM\_C284e17072010510.pdf

MAIRIE DE ST MAXIMIN  
Reçu le

20 JUL. 2017

A l'attention de madame le maire,

N° D'ARRIVEE : 183.  
TRANSMIS A : DDTM 83/STOV  
POUR INFORMATION

Par courrier en date du 16 juin 2017, vous avez notifié au Préfet le dossier de projet de modification n°2 du PLU;

Je vous informe que ce dossier n'appelle pas d'observation.

En effet:

- les évolutions relatives à l'OAP Clos de Roques tiennent compte des échanges qui ont eu lieu entre la mairie et l'UDAP et prennent en compte les remarques de l'ABF.
- la création de l'Emplacement Réserve pour aire de covoiturage entre bien dans le champ d'application de la procédure de modification.
- la correction de l'erreur matérielle relative au tracé des lignes électriques répond à la demande formulée par RTE au stade du PLU arrêté.

Ce message électronique vaut Avis de l'Etat sur le projet notifié.

Cordialement,

Evelyne HODEN

Direction départementale des territoires et de la mer Chef du service territorial ouest Var Tél : 04 94 46 83 47  
courriel : [evelyne.hoden@var.gouv.fr](mailto:evelyne.hoden@var.gouv.fr)

---

Adresse du service:  
DDTM/STOV  
Avenue Adjudant Chef Marie-Louis BROQUIER Quartier du PLAN  
83 170 BRIGNOLES

---

Adresse postale de la DDTM:  
Préfecture du Var  
DDTM  
Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209  
83070 TOULON CEDEX

site : [www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

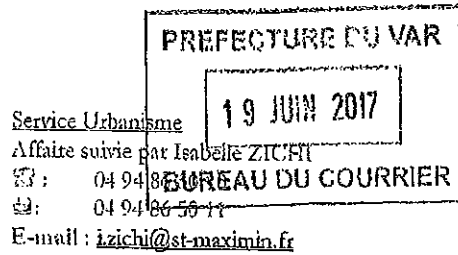
Le Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

à

Monsieur le Préfet du Var  
Préfecture de Toulon  
Boulevard du 112<sup>ème</sup> Régiment d'infanterie

83 070 TOULON

Saint Maximin la Sainte Baume, le 16 JUIN 2017



**Objet :** Modification n° 2 du Plan Local d'urbanisme  
**Nos réf. :** CLD / JP / IZ - le 12 juin 2017 / n° 132

Monsieur le Préfet,

La commune de Saint Maximin la Sainte Baume a initié une procédure de modification n° 2 du Plan Local d'urbanisme.

En votre qualité de Personne Publique Associée, je vous adresse ci-joint pour avis un exemplaire du dossier mis à l'enquête publique du 17 juillet au 18 août 2017.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma haute considération.

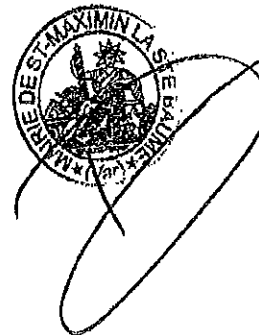
Christine LANFRANCHI-DORGAL

SERVICE TERRITORIAL OUEST VAR  
27 JUN 2017

Arrivée

19 JUN 2017  
S.A.D. n° 1450

	AT	AV	INF	SIGN	CI
CS					
ADJ					
SC					
ADS					
RISQ					
PAT					
SIG				Y	
PER					
PUBAC					
REG					
TRI					



STOV  
8

CD demandé à la mairie ( Mme Zichi )  
SIG = M.

⇒ (STOV)



Verification  
Nouveau dossier notifié pour avis  
le 16 Juin 2017

Sujet : Clos de Roques

De : guerin jacques <jacques.guerin@culture.gouv.fr>

Date : 06/04/2017 12:50

Pour : c.guisiano@st-maximin.fr, j.pailhes@st-maximin.fr,  
evelyne.hodden@developpement-durable.gouv.fr, "christele.payen@culture.gouv.fr"  
<christele.payen@culture.gouv.fr>

E. HODEN

Bonjour,

J'ai bien reçu le document d'étude suite à réunion en Mairie du 23 février.

Après analyse des documents je me permets les remarques suivantes:

- OK - Pour le logements à l'est de l'opération, l'alignement sur l'espace central doit être plus souple, moins haut, moins rectiligne, en évitant le front bâti continu.
  - OK - l'esplanade au devant des logements, sera paysagée, non destinée à supporter les parkings qui doivent être sous l'opération de logements.
  - OK - Cette esplanade est le support d'un aménagement de mail planté avec alignements d'arbres de hautes tiges, et forme l'espace de transition avec la plaine des équipements sportifs.
  - OK - Côté parc de sport, laisser une bande paysagère le long de la voie, afin d'éviter une grille de défense au ras de la voirie, comme le long du stade plus au sud, le passage est enchâssé entre le mur du cimetière et la grille du stade,
  - OK - **A l'ouest pour les équipements sportifs:** Les volumes doivent rester à l'extérieur du cône de vue vers la basilique sans dépasser côté plaine de jeux.  
et rester situés dans l'épure du terrain d'entraînement en terre battue.
  - la masse des équipements sportifs sera intégrée architecturalement et paysagèrement, par les volumes à morceler, par les traitements de surface en matériau naturels de type local, terre cuite, bois naturel, tuiles vernissées, enduits naturels, etc..
  - les solutions constructives doivent tendre vers une intégration et gommage des volumes dans ce secteur à enjeux.
- Pour les Stationnements sur l'espace de la plaine de jeux, le système doit concourir à un impact minimum, éviter l'imperméabilisation des surfaces, masquer les parking par des haies vives, recouper les aires de stationnement, limiter les voiries, se servir des bassins de rétention pour cet usage, etc.

Les modalités de concours et le cahier des charges sera à valider avant appel d'offre.

Voilà pour l'essentiel.

En pièce jointe un croquis de principe de ces différents points.

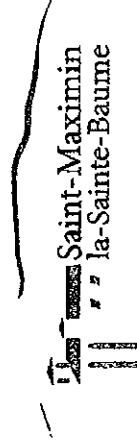
J Guérin

Jacques



*Département du Var*

## **Commune de Saint Maximin la Sainte Baume**



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

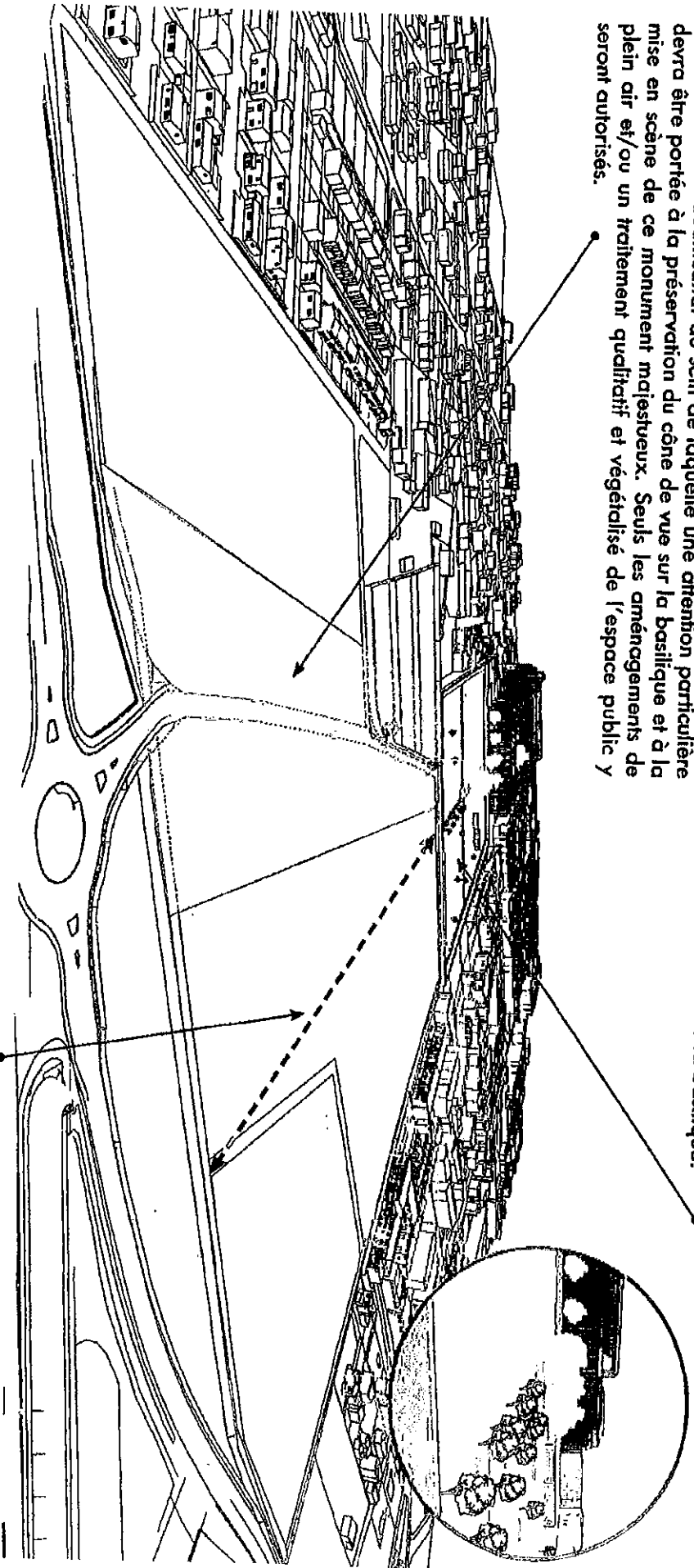
### **Modification n°2**

#### **1. Notice de présentation**

## AP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

Le cône de vue sur la basilique depuis l'entrée de ville ou Nord est intégré dans l'OAP comme un élément fédérateur dans le choix de composition urbaine du quartier. Véritable colonne vertébrale du site, ce secteur restera une zone non aedificandi au sein de laquelle une attention particulière devra être portée à la préservation du cône de vue sur la basilique et à la mise en scène de ce monument majestueux. Seuls les aménagements de plein air et/ou un traitement qualitatif et végétalisé de l'espace public y seront autorisés.

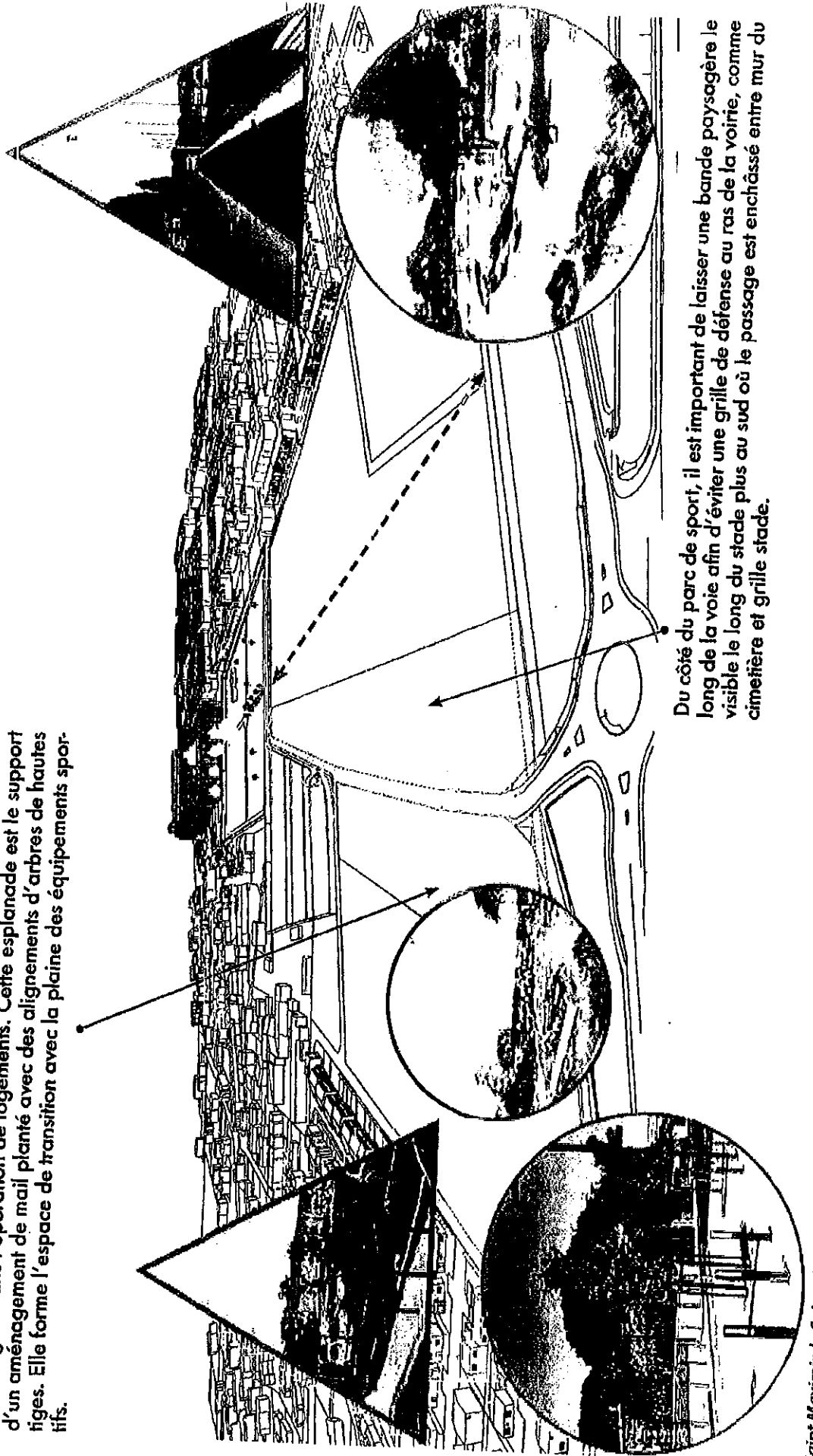
Le Jardin de l'Enclos doit conserver sa vocation de parc public. Il s'agit d'un espace de respiration important du centre ville. Ce poumon vert ce situe d'ailleurs au socle de la basilique.



Le prolongement et la mise en scène de l'axe historique partant du Jardin de l'Enclos reliant la place de la Victoire à la rue de la Glacière apporterait une valeur ajoutée à l'ensemble urbain de la plaine sportive. Le prolongement symbolique de l'axe par un travail sur les liaisons, espaces publics et formes urbaines sera à mener.

## AP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

L'esplanade au devant de l'espace dédié à l'habitat devra être traitée paysagèrement. Ce secteur est non destiné à supporter les parkings qui doivent être intégrés dans l'opération de logements. Cette esplanade est le support d'un aménagement de mail planté avec des alignements d'arbres de hautes tiges. Elle forme l'espace de transition avec la plaine des équipements sportifs.



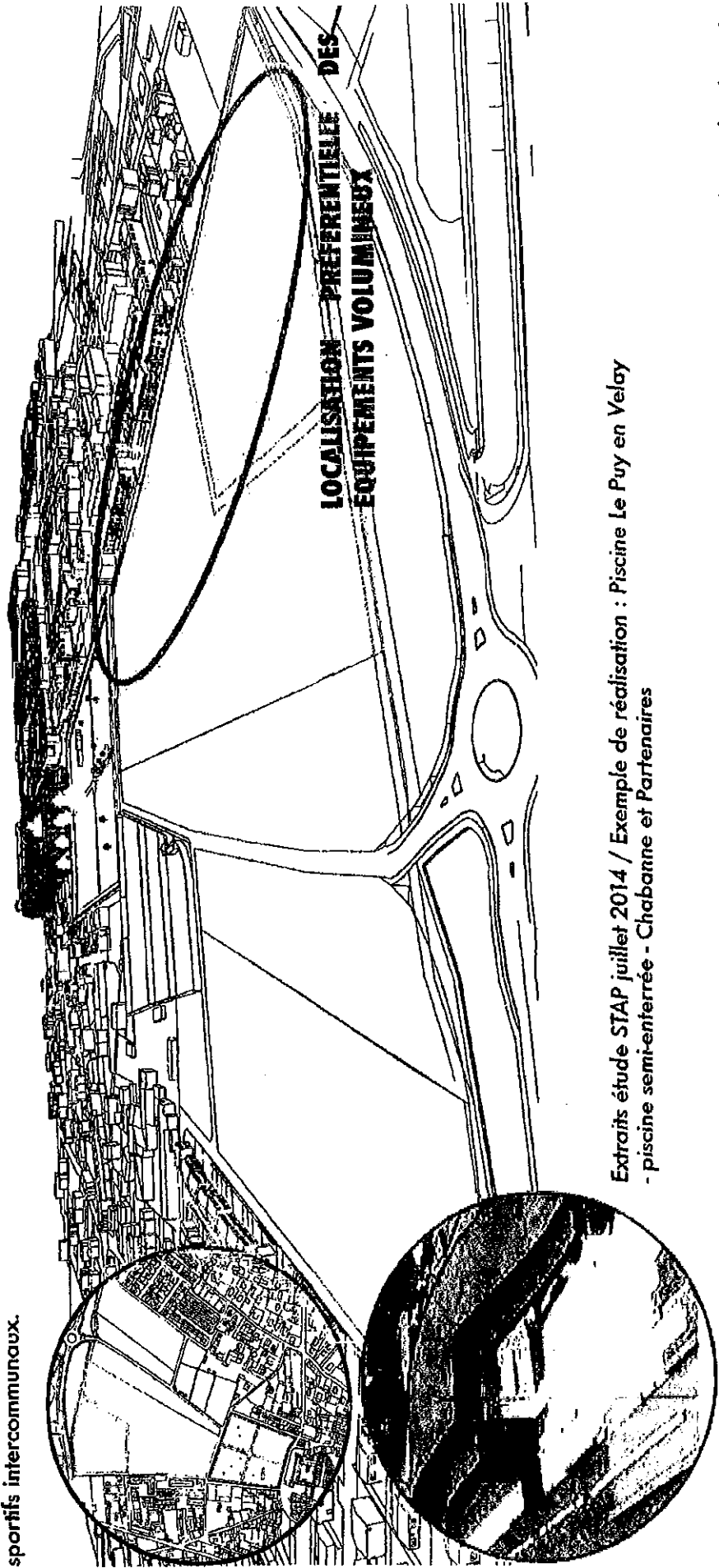
Du côté du parc de sport, il est important de laisser une bande paysagère le long de la voie afin d'éviter une grille de défense au ras de la voirie, comme visible le long du stade plus au sud où le passage est enchâssé entre mur du cimetière et grille stade.

## AP : INTEGRATION ARCHITECTURALE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS

Le secteur Ouest sera constitué d'une majorité d'îlots dédiés aux équipements publics sportifs (aplat de couleur bleu). Il accueillera notamment : un équipement multifonctions de type gymnase omnisports (comportant notamment des salles multisports, des espaces en gradin, de gym, de squash et des dojos), l'espace nécessaires (aux bureaux, vestiaires, salles de stockage), un complexe de tennis, un espace aquatique, un skate-park et une piste d'athlétisme.

La réalisation du parc aquatique viendra renforcer l'offre en équipements sportifs intercommunaux.

Les volumes des équipements devront rester à l'extérieur du cône de vue vers la basilique sans dépasser coté plaine de jeux et rester situés dans l'épure du terrain d'entraînement en terre battue. La masse des équipements sportifs sera intégrée architecturalement et paysagèrement, par les volumes à morceler, par les traitements de surface en matériaux naturels de type local, terre cuite, bois naturel, tuiles vernissées, enduits naturels, etc. Les solutions doivent tendre vers une intégration et gommage des volumes dans ce secteur à enjeux.



Extraits étude STAP juillet 2014 / Exemple de réalisation : Piscine Le Puy en Velay  
- piscine semi-enterrée - Chabanne et Partenaires



## ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

Au travers de la présente modification, la commune souhaite procéder à des adaptations réglementaires diverses et mineures, adaptations qui relèvent pour l'essentiel de remontées du service d'instruction du droit des sols.

### 1. Modification des règles de prospect en zone urbaine centrale UA.

L'article UA6 définissant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du PLU approuvé définissait le corps de règles suivant :

1. Dans la bande de 20m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies existantes ou futures, les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux d'une limite latérale à l'autre. Dans le cas où cette continuité n'est pas possible, des clôtures constituées par des murs pleins doivent obligatoirement être réalisées dans le prolongement des constructions d'une limite latérale à l'autre.

2. Au-delà de la bande de 20m, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,5m de hauteur
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin implanté en limite

3. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions ou d'extensions sur emprises préexistantes.

Si cette rédaction correspond bien à la forme urbaine dense du centre urbain stricto sensu, sa rigidité pose des problèmes récurrents pour l'instruction des permis sur les secteurs d'extension du centre qui présentent une morphologie urbaine et parcellaire différente. Aussi, même si les principes de prospects ne sont pas remis en cause, il est proposé au travers de la

présente modification la nouvelle rédaction suivante pour l'article UA6 (en rouge les modifications apportées) :

1. Dans la bande de 20m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies existantes ou futures, les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux d'une limite latérale à l'autre. Dans le cas où cette continuité n'est pas possible, des clôtures constituées par des murs pleins doivent obligatoirement être réalisées dans le prolongement des constructions d'une limite latérale à l'autre. Une implantation différente pourra être autorisée sur les terrains bordés par deux ou trois voies, sous réserve de garantir une bonne intégration architecturale et urbaine du projet.

2. Au-delà de la bande de 20m, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,5m de hauteur
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin implanté en limite. Si les bâtiments ne sont pas implantés le long de la limite séparative, ils devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.

3. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions ou d'extensions sur emprises préexistantes.

### 2. Modification des conditions de mesure de la règle de hauteur.

Dans le PLU approuvé de janvier 2016, les articles 9 relatifs à la règle de hauteur des différentes zones précisaient que la hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait.

Si cette condition de mesure est pertinente en zone urbaine centrale (zone UA notamment) où l'implantation des constructions à l'alignement des voies

## ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

est la règle générale, elle ne l'est en revanche pas dans les autres types de fassus urbains et notamment dans les espaces d'habitat pavillonnaire où le PLU impose des retrails par rapport à l'alignement des voies. Afin de pallier et il est désormais précisé que la hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, jusqu'à l'égot des couvertures. Cette modification est apportée au règlement des zones UC, UD, UG, UM, A et N.

Pour la zone UB qui comporte un tissu urbain mixte (dense à l'alignement et pavillonnaire), le règlement prévoit les deux cas de figure envisageables.

### 3. Rajout d'une mention relative à l'accès aux terrains.

En zone pavillonnaire UE, le règlement du PLU approuvé précise que les accès des propriétés comme l'implantation des garages doivent être conçus de manière à permettre l'arrêt des véhicules nécessité par l'ouverture / la fermeture des portails ou portes en dehors de la vaine principale et qu'un espace de caractéristiques suffisantes doit être prévu à cet effet sur le terrain.

Cette mention est rajoutée au règlement des zones UB, UC et UD.

### 4. Rajout de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en zone pavillonnaire UE.

Le règlement du PLU approuvé n'avait pas défini de dispositions réglementaires relatives aux couvertures des constructions. Dans le cadre de la présente modification, il est rajouté à l'article UE 10 les règles suivantes :

- pour les constructions à toitures en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, «canal» de même couleur que les tuiles environnantes.

- les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.
- les toitures terrasses doivent être plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux garantissant leur bonne intégration architecturale et urbaine.

Saint Maximin la Sainte Baume

- les débords aval de la couverture doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.

### 5. Rajout d'une disposition réglementaire relative aux obligations en matière de stationnement pour les bureaux en zone UG.

La zone UG est spécifiquement dévolue à l'implantation d'activités économiques (commerces, service, etc....). Le PLU approuvé avait toutefois omis de réglementer les obligations en matière de création de place de stationnement pour les constructions à usage de bureau. Afin de corriger cette omission, il est rajouté une mention à l'article UG11 précisant que pour les constructions à usage de bureau il est imposée une place de stationnement ou de garage par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 6. Rajout d'une mention relative au réseau électrique en zone agricole.

RTE (Réseau de Transport d'Electricité) mène actuellement un projet de sécurisation de l'alimentation électrique du Centre Var consistant en un aménagement d'un nouveau poste de transformation électrique 225.000 / 63.000 volts sur la commune d'Ollières et d'une liaison souterraine à 90.000 volts reliant ce nouveau poste au poste existant de Saint Maximin.

Cette liaison souterraine passant sous des terrains agricoles, RTE a demandé à la commune qu'il soit rajouté une mention au règlement de la zone agricole, mention précisant que sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au développement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

## ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

### 7. Application des dispositions de l'article L.151-37 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme précise que «nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des sur-faces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce»

L'article L.151-37 précise pour sa part que «le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce».

Au travers de la présente modification, la commune souhaite faire application de cette disposition. A cet effet, il est rajouté un alinéa spécifique dans les dispositions générales du règlement, alinéa qui précise que dans les zones où les commerces sont autorisés, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale peut égar la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

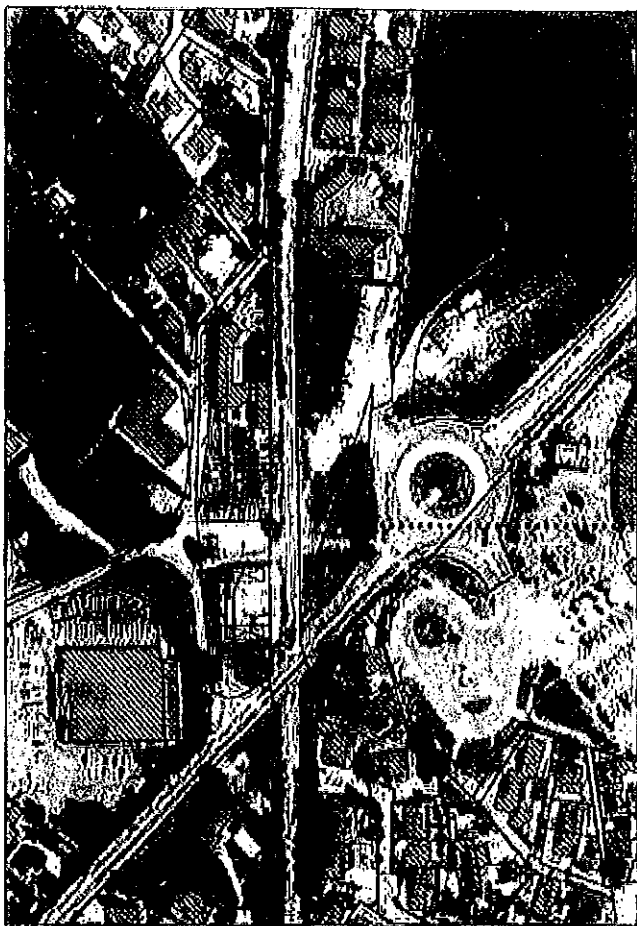
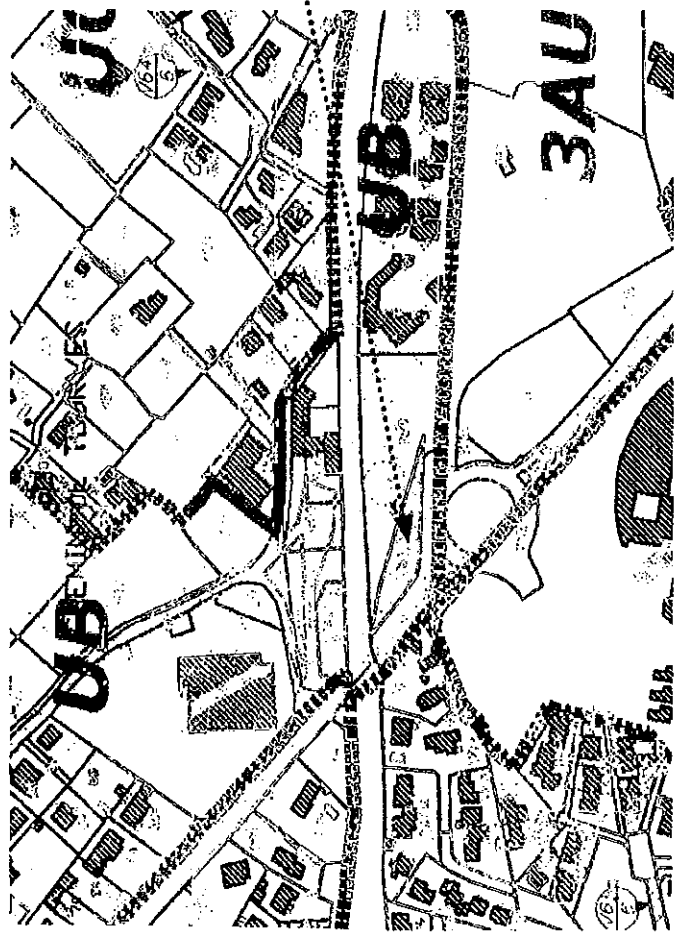
Le rajout de cet alinéa ne modifie en rien les règles en matière de stationnement avec le maintien de l'obligation en toutes zones où les commerces sont autorisées hormis le centre ville UA de de réalisation d'une place de stationnement pour 17m2 de surface de plancher.

## EMPLACEMENTS RESERVES

La commune projette d'aménager une aire de covoiturage sur le secteur de l'ancienne gare. Situé en entrée de ville, aisément accessible, à proximité du collège, ce secteur de la commune compte d'ores et déjà plusieurs terrains qui font de facto l'objet d'un stationnement à la journée, stationnement qui peut se reporter sur des parkings privés en cas d'encadrement (exemple de l'Intermarché tout proche).

Dans le cadre de la présente modification, il est à cet effet créé un nouvel emplacement sur la parcelle AO 314, emplacement réservé au bénéfice de la commune et qui couvre une superficie de 1073 m<sup>2</sup>.

Cet emplacement réservé est matérialisé au document graphique du PLU (ER n°8) et dans la liste des emplacements réservés.



Aménagement aire covoiturage :

# URS MATERIELLES

Le PLU approuvé avait matérialisé les ouvrages de transport d'électricité :  
 - au niveau du plan des servitudes d'utilité publique  
 - par un couloir dans les Espaces Boisés Classés (EBC) du massif du Défens.

La société RTE, gestionnaire du réseau électrique a informé la commune d'erreurs dans ces reports graphiques sur le plan des servitudes et sur le plan de zonage dans le tracé du couloir des EBC pour la ligne Boutre-Le Coudon. Ces erreurs sont corrigées au travers de la présente modification avec un nouveau tracé du couloir des EBC (mais sans aucune modification de sa largeur) et un nouveau plan des servitudes d'utilité publique annexé au dossier PLU.

Couloir EBC  
 PLU approuvé

Couloir EBC  
 PLU modifié

