

# **MODIFICATION N°2 AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**de la commune de**

## **SAINT MAXIMIN**

**17 juillet – 18 août 2017**



# **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **1 - Le Projet du Clos de Roques**

Le site du Clos de Roques, propriété de la commune, avait été classé avant 1976 en zone naturelle afin de préserver la fenêtre de perception de la basilique.

Le PLU approuvé le 19 janvier 2016, a eu l'ambition de profiter de la situation exceptionnelle du site, proche du centre historique, en créant une nouvelle entrée de ville que permettait le nouveau contournement routier.

Le PLU créait alors une zone "à urbaniser (AU)" et définissait dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) les intentions de la commune :

- Création d'un projet urbain majeur répondant aux besoins en logements et en équipements sportifs de rayonnement régional.
- Valorisation de richesses patrimoniales et paysagères exceptionnelles
- Création d'une nouvelle entrée de ville présentant un effet "vitrine" de la dynamique locale et de son patrimoine.

Les services de l'état ont alors noté une contradiction entre le classement "à urbaniser" qui renvoie le projet à une future procédure de modification ou de révision du PLU et l'existence d'une OAP qui semble permettre une réalisation sans formalités supplémentaires. Ce contre temps a été à l'origine de la modification N°1 du PLU. Celui-ci maintenait le classement AU de la zone mais modifiait sensiblement l'OAP en précisant explicitement qu'une procédure de modification serait nécessaire et qu'elle serait précédée par une concertation de tous les services concernés.

Cette concertation a eu lieu et a permis un consensus entre la commune, la DDTM, le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) et l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Il en est résulté un projet de modification N°2 qui fait l'objet de la présente enquête publique.

Les objectifs principaux de la commune, rappelés ci-dessus, ne sont pas modifiés, la zone est classée UA et l'OAP a été remanié afin de tenir compte des résultats de la concertation. Fort du consensus obtenu avec les différentes administrations, la commune s'apprête, après avis du public qui résulte de la présente enquête, à lancer un concours d'architecture afin de passer à une phase plus concrète.

## **2 – Autres rectifications incluses dans la modification N°2**

Il faut noter que la commune a profité de cette procédure pour introduire quelques modifications mineures qui concernent des précisions de certains articles du règlement, la possibilité de faire passer une ligne électrique en terrain agricole, le rajout d'un emplacement réservé pour une aire de covoiturage ainsi que la correction d'une erreur matérielle.

## **3 – L'enquête publique**

Cette enquête publique s'est déroulée du 17 juillet 2017 au 18 août 2017

J'ai effectué 10 permanences de trois heures en mairie de Saint Maximin. Malgré cette durée de présence significative et la possibilité qu'avait le public de s'exprimer par courrier électronique, la participation a été très modeste et n'a quasiment pas concerné l'aménagement du Clos de Roques qui était pourtant l'objet principal de cette modification.

Les observations recueillies concernent le PLU en général. Elles ne sont pas sans intérêt mais leur prise en compte dans cette modification pourrait être contestée en arguant du fait qu'elles relèvent d'une révision plutôt que d'une modification. Cela risquerait de retarder voire de fragiliser le projet essentiel du Clos de Roques. J'ai donné, dans mon rapport, mon avis sur les demandes formulées pendant l'enquête, certaines d'entre elles me paraissent recevables et devraient faire l'objet d'un examen attentif lors de la prochaine révision du PLU annoncée par la commune.

#### **4 – Avis**

Le projet d'aménagement du Clos de Roques est un projet structurant de nature à améliorer sensiblement un secteur proche du centre et de son élément emblématique qu'est la basilique. Il doit accueillir des équipements sportifs indispensables à Saint Maximin et aux communes avoisinantes ainsi qu'un ensemble d'habitations comportant une large part de logements sociaux. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit des aménagements de qualité, respectueux de l'environnement. Ils constitueront une nouvelle entrée de ville qui, si le traitement paysager de l'ensemble répond bien aux engagements de l'OAP, sera sans conteste une véritable vitrine pour la commune.

Une des préoccupations principales du projet était de préserver la vue de la basilique à partir du nord. Elle a été au cœur des discussions qui ont présidé à l'élaboration de cette modification N°2 du PLU. Le but semble avoir été atteint car aussi bien les services de l'état que le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et l'Architecte des Bâtiments de France ont participé à ces discussions et ont finalement approuvé le projet.

Il est regrettable, en revanche, que les maximinois s'en soient désintéressés. Il est vrai qu'ils ont eu l'occasion de s'exprimer lors d'une précédente enquête publique et qu'ils considèrent peut-être que l'aménagement du Clos de Roques est une affaire acquise !

Les quelques autres modifications qui ont trouvé place dans cette procédure sont d'importance mineure, elles ne portent pas à conséquence et n'ont fait l'objet d'aucune observation.

Dans ces conditions:

**J'émet un avis favorable à la modification N°2 au PLU de Saint Maximin telle qu'elle a été définie dans le dossier d'enquête**

#### **5 – Observations et recommandations**

##### **5-1 La participation du public**

J'ai dit plus haut que celle-ci avait été très modeste et surtout sans rapport avec le projet soumis à l'enquête. Je ne souhaite pas, cependant, que ces observations soient simplement qualifiées de "hors sujet" et donc négligées. Certaines d'entre elles méritent d'être examinées afin d'être prises en compte lors d'une prochaine révision. J'ai donné mon avis, pour chacune d'entre elles dans le corps du rapport

## 5-2 Le Clos de Roques projet global ?

Sur le papier, le projet est très séduisant. J'observe cependant qu'il comporte des opérations très différentes, équipements sportifs, ensemble d'habitation, aménagement paysager. La maîtrise d'ouvrage et les financements seront d'origine diverse, or, il n'en est rien dit dans le dossier.

Celui-ci insiste sur le fait que le projet doit être « global ». Je comprends par-là que les différentes opérations qui le composent doivent être simultanées. Il serait regrettable, par exemple que le projet immobilier prenne beaucoup d'avance sur les équipements sportifs et surtout sur les aménagements paysagers qui donneront au Clos de Roques son aspect définitif.

Je recommande donc de veiller à ce que le projet soit global, comme il est dit dans l'OAP, et que donc les différentes opérations soient menées, sinon simultanément, du moins dans des délais raisonnables.

Bien que cela ne concerne en aucune façon l'enquête publique, il m'a été donné de traverser à plusieurs reprises le jardin de l'Enclos et de constater que son aménagement est, pour le moins perfectible. Si le Clos de Roques est revalorisé comme il est prévu, il serait dommage de laisser le jardin de l'Enclos en l'état car il fait partie de la fameuse entrée de ville qui justifie grandement le projet.

Le Castellet, le 08 septembre 2017  
Jacques BRANELLEC  
Commissaire enquêteur