Commune de Saint Maximin la Sainte Baume

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4

1. Notice de présentation

Dossier d'approbation

Cabinet XG Conseil

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

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume a été approuvé le 19 janvier 2016.

Il a depuis lors fait l'objet :
- d'une première modification approuvée le 27 septembre 2016
- d'une deuxième modification approuvée le 28 septembre 2017

Par délibération en date du 30 octobre 2017, le Conseil Municipal a prescrit la mise en oeuvre d'une troisième procédure de modification relative au projet d'éco-quartier du secteur de Bonneval. Cette procédure est en cours.

Indépendamment de cette modification n°3 qui nécessite d'importantes études préalables, une nouvelle procédure de modification (n°4) de portée exclusivement réglementaire est aujourd'hui mise en oeuvre avec pour objets :
- une redéfinition du corps de règle applicable sur le secteur de l'ancienne coopérative agricole fruitière, anciennement située au sein d'un tissu résidentiel, et qui est relocalisée dans le pôle agricole communal. La friche dégagée couvre une surface de 7120 m2 qui a été récemment rachetée par l'EPF Paca. Y est programmée une opération de renouvellement urbain et de mixité sociale de l'habitat.
- une redéfinition réglementaire permettant d'autoriser des dispositifs d'assainissement non collectif sur un quartier bien particulier (quartier de l'Enclos), du fait de sa morphologie urbaine et des difficultés à établir des servitudes de tréfonds pour le raccordement à l'assainissement collectif
- l'actualisation des dispositions règlementaires relatives aux annexes des constructions d'habitations existantes en zone agricole, le règlement ayant été rédigé antérieurement à la loi du 6 août 2015 ayant reformulé les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme
- une redéfinition réglementaire en matière d'évacuation des eaux pluviales en zones UA et UB.
- une redéfinition des règles d'implantation par rapport aux voies en zones UC et UD

Cette procédure respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Le dossier de modification fait l'objet :
- d'une saisine préalable de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de la procédure d'évaluation environnementale dite au cas par cas
- d'une notification préalable aux Personnes Publiques Associées (Préfet, Région, Département, Chambres Consulaires, Communauté d'Agglomération, Syndicat Mixte SCOT Provence Verte, PNR Sainte Baume) et aux communes limitrophes
- d'une enquête publique.

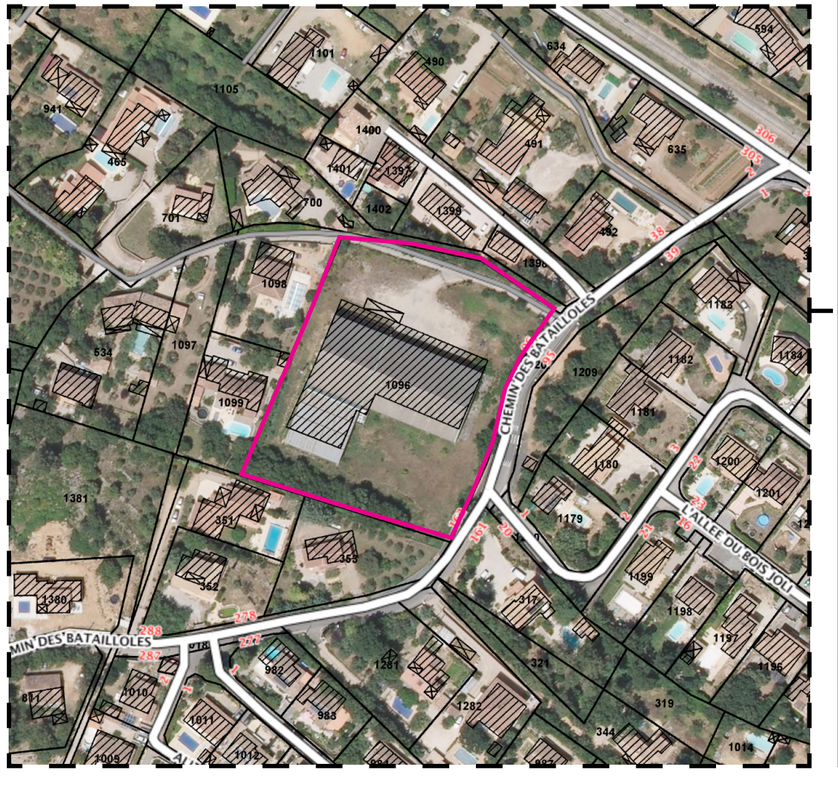
Au terme de cette procédure, le dossier est destiné à être approuvé par le Conseil Municipal.

1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Du fait de sa situation au coeur d'un terroir agricole séculaire, la commune de Saint Maximin la Sainte Baume comptait dans son enveloppe urbaine plusieurs bâtiments et installations en lien direct avec les diverses activités agricoles en présence.

Ainsi la coopérative viticole des Celliers de la Sainte Baume était jusqu'à une date récente (2011) située à proximité immédiate du centre ville, en entrée de ville Est en bordure de la RDN7. Elle a depuis lors été relocalisée au sein du pôle agricole situé dans la plaine de Saint Maximin, en bordure de la route de Barjols, tandis que l'emprise foncière dégagée intra muros a fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain sous forme de petits collectifs mêlant habitat et services.

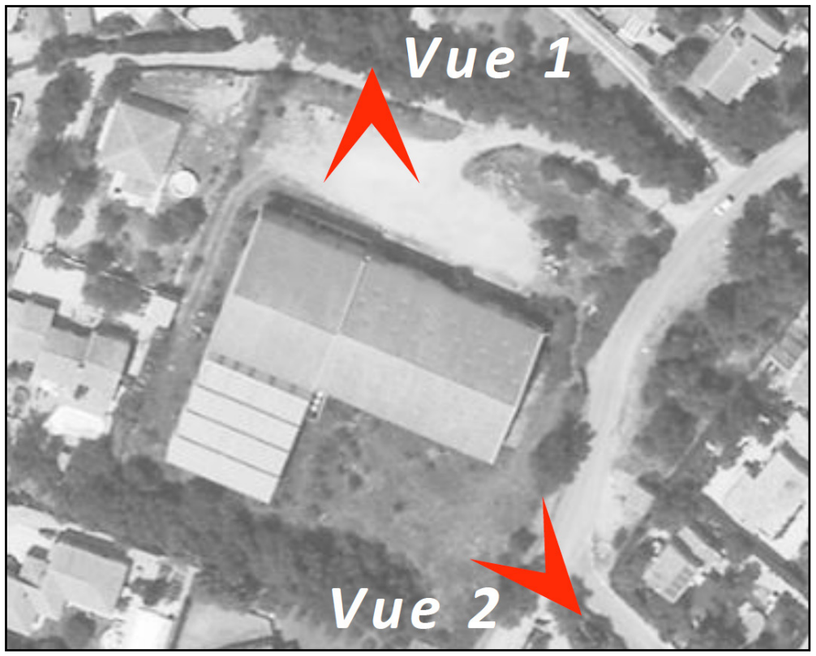
La coopérative Argens Fruits, dite également coopérative des pommes était pour sa part située au Sud du centre ville, au-delà de l'emprise ferroviaire désaffectée, en bordure du chemin des Batailloles



1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

L'emprise foncière de cette ancienne coopérative fruitière couvre une seule et unique parcelle (BN 1096), d'une superficie de 7120 m2, occupée dans sa partie centrale par les anciens bâtiments de type hangar qui couvrent une emprise au sol totale de 1930 m2.

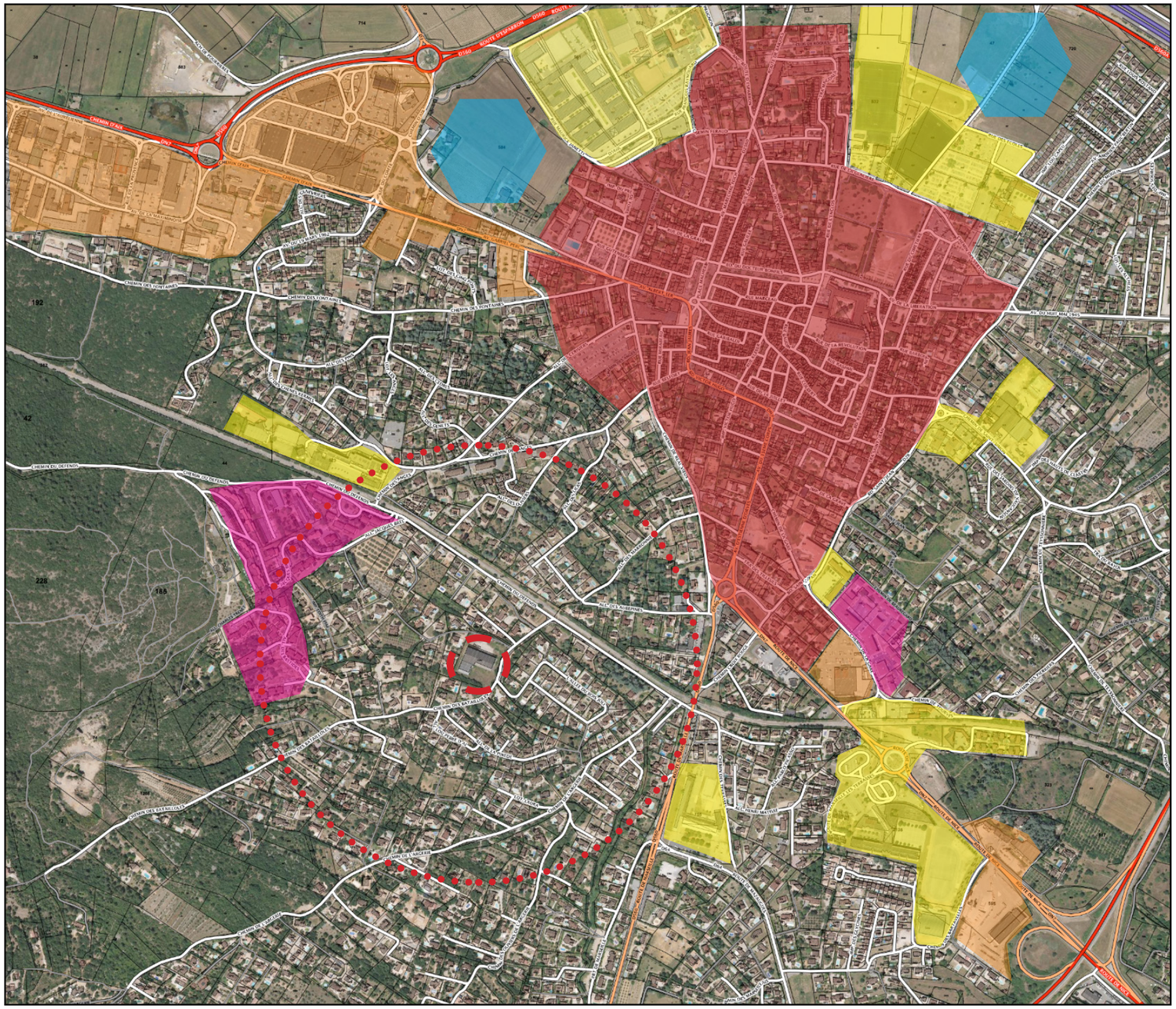
Cette parcelle est immédiatement bordée :
- au Nord par une voie en impasse desservant quelques habitations et par laquelle se faisait l'accès à la coopérative
- à l'Est par le chemin des Batailloles qui dessert des quartiers pavillonnaires depuis le chemin du Défends
- au Sud par des espaces pavillonnaires situés au delà de la bande boisée fermant la parcelle BN 1096
- à l'Ouest par des espaces pavillonnaires



1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Le tissu urbain de Saint Maximin la Sainte Baume se compose :
- du centre historique et de ses extensions denses, qui combine des fonctions d'habitat, de commerces, de services, et d'équipements. Il s'articule autour du centre médiéval et de son emblématique basilique.
- de plusieurs secteurs spécifiquement dévolus aux équipements publics (lycées, collèges, écoles, petite enfance, équipements sportifs, etc...)
- de secteurs où domine un habitat collectif composé de petits immeubles. Certains correspondent à des opération anciennes (le Défends) mais d'autres sont récents (exemple de la récente opération du chemin de la Gare)
- de secteurs spécifiquement dévolus aux activités économiques (commerces, artisanat, etc...)
- de secteurs de projet en cours (secteur Mirade à l'Ouest pour un programme combinant commerce et habitat, secteur Clos de Roques au Nord pour un programme combinant équipements sportifs et habitat)

Outre ces secteurs bien identifiés, la trame urbaine se compose d'habitat individuel prédominant, mais avec des densités et des formes urbaines assez variables selon les quartiers : habitat individuel groupé d'opérations d'aménagement (lotissements, ZAC, etc...), habitat individuel stricto sensu. Le secteur de l'ancienne coopérative fruitière s'inscrit au coeur de cette trame urbaine.



- ***Centre historique** & **extensions denses***
- ***Equipements publics***
- ***Tissu d'habitat collectif dominant***
- ***Tissu d'activités économiques et commerciales***
- ***Secteurs de projet***
- ***Ancienne coopérative des Pommes** & **périmètre 400 mètres***

1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

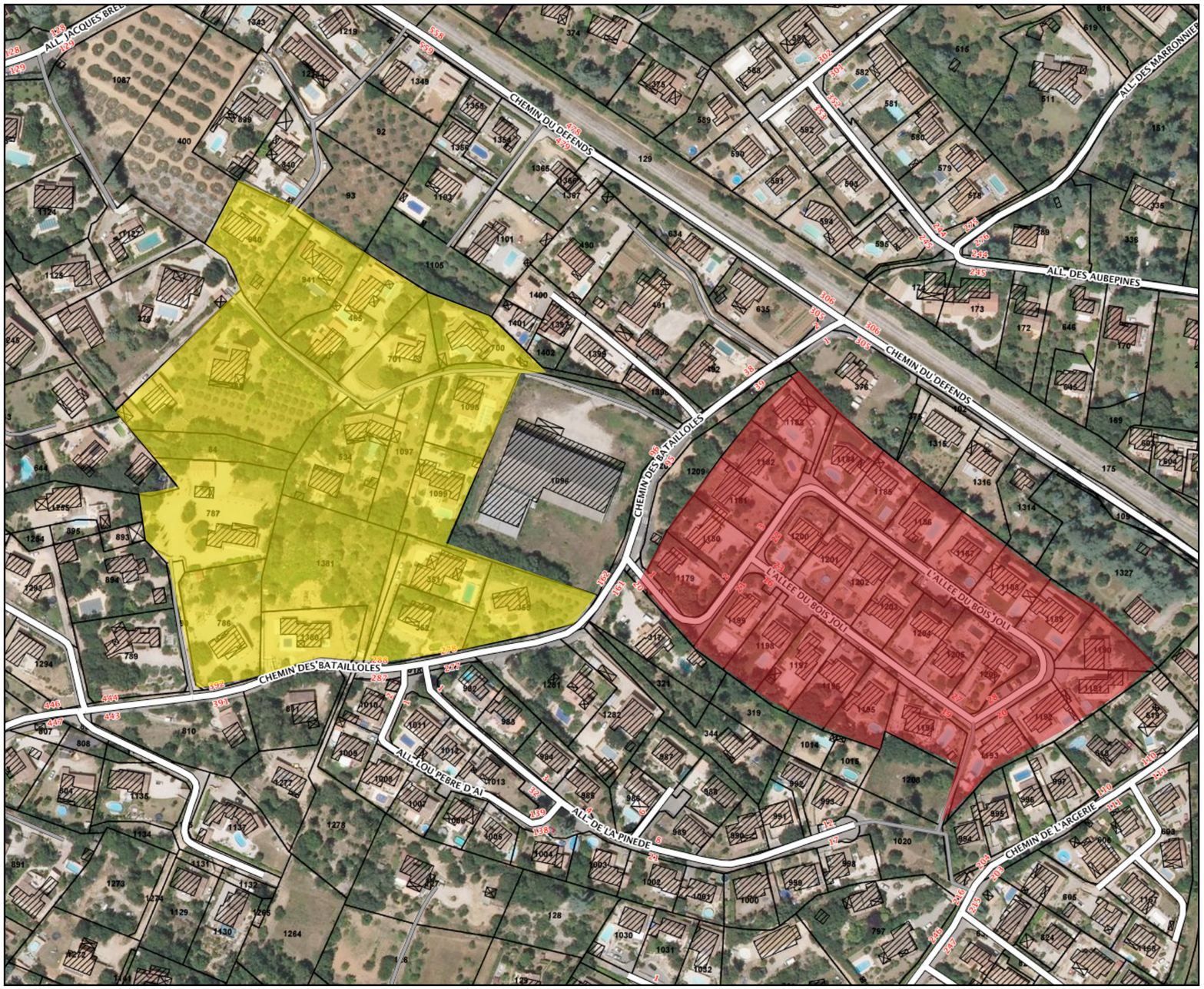
Dans le périmètre immédiat alentour de l'ancienne coopérative, on peut ainsi recenser :

- un périmètre de lotissement «traditionnel», la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Bois Joli. Sur une surface de 24.630 m2 (2,4 ha), il regroupe 28 logements sur parcelles individuelles assez homogènes d'environ 800 m2, avec certaines constructions en mitoyenneté. Il présente une densité brute de 11,6 logements par hectare. Les emprises bâties sont relativement importantes (100-150 m2), avec un coefficient d'emprise au sol oscillant entre 15 et 30 % (hors annexes). On note également l'importance des surfaces aménagées (stationnement sur parcelles privatives, terrasses, piscines...).

- de l'habitat pavillonnaire d'initiatives individuelles. Sur l'exemple pris (découpage aléatoire), on recense sur un total de 31.700 m2 un total de 18 logements implantés sur un parcellaire très hétérogène (parcelles oscillant entre 1200 et plus de 3500 m2), soit une densité brute de 5,8 logements par hectare. Les emprise bâties sont guère différentes de celles du lotissement (de 100 à 150 m2, avec localement des surfaces supérieures), et d'importantes variations de coefficients d'emprises au sol en fonction de la superficie des terrains (de 5 à 15 %). Comme dans la forme du lotissement, on note également l'importance des surfaces aménagées (stationnement sur parcelles privatives, terrasses, piscines...).

Dans les deux types de tissus pavillonnaires on recense :
- de l'habitat de plain pied sur un seul niveau
- de l'habitat de plain pied avec un R+1 partiel sur une partie de l'emprise bâtie (forme prédominante)
- de l'habitat en R+1 sur la totalité de l'emprise bâtie

Aucune construction dans le périmètre proche n'excède une hauteur de R+1.



ZAC du Bois Joli

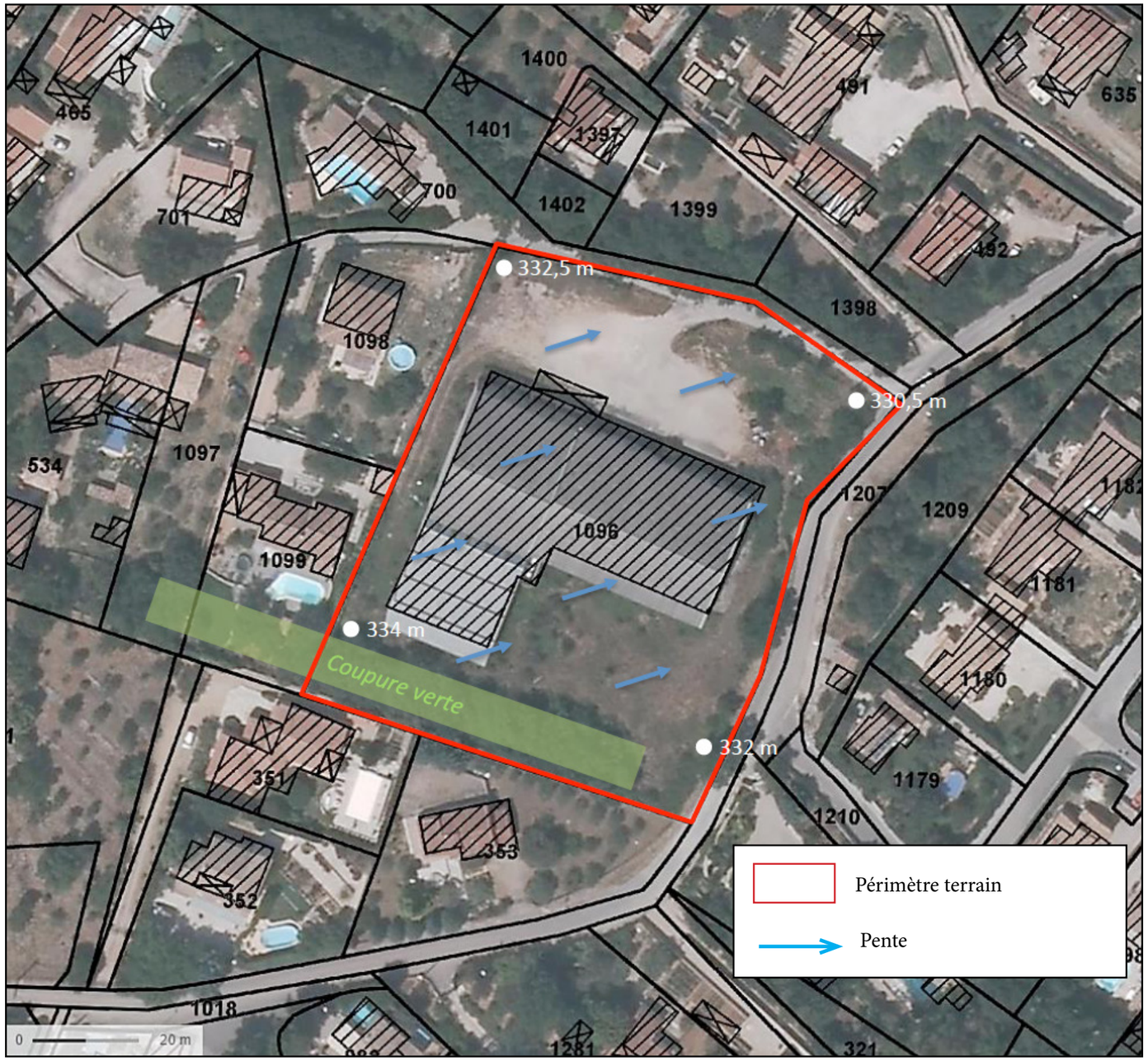
Habitat pavillonnaire d'initiatives individuelles

1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Le terrain de l'ancienne coopérative des Pommes présente peu de contraintes et un potentiel de renouvellement urbain intéressant. En effet :

- il s'inscrit dans une topographie relativement plane, avec une légère pente vers le Nord-Est, qui le rend **facilement aménageable**
- il s'inscrit dans un **paysage pavillonnaire constitué**
- il bénéficie d'une **accessibilité aisée** par voies automobiles via le chemin des Batailloles et le chemin du Defends. La connection entre le chemin du Defends et la route dite de Marseille (RD 560, qui relie également vers le centre ville) se fait par un carrefour aménagé et sécurisé avec feux tricolores.
- il se situe à une distance tout à fait raisonnable par rapport à des équipements publics structurants (groupe scolaire Paul Barles, collège Leï Garrus), avec des possibilités de **liaisons piétonnes sécurisées** vers ces équipements et au-delà vers le centre ville
- il ne fait l'objet d'**aucune contrainte particulière** liée aux risques ou aux servitudes
- il ne présente **pas d'enjeux environnementaux** (friche agro-industrielle)
- il bénéficie de l'ensemble des **réseaux divers** (eau, assainissement, etc...)

L'articulation chemin du Defends / route de Marseille : carrefour à feux tricolores, cheminements piétonniers sécurisés, etc...



1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Le périmètre de projet de renouvellement urbain est spatialement dissocié du centre ville par l'ancienne voie ferrée aujourd'hui désaffectée (utilisation uniquement pour l'activité de loisir de vélorail).

Pour autant, il est physiquement relié à ce dernier et aux principaux équipements proches (collèges Lei Garrus & Henri Matisse, école Paul Barles) par un réseau continu de cheminements piétonniers en site propre (trottoirs aménagés, passages piétons signalisés et sécurisés) et répondant aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, bandes de guidage tactile pour les personnes malvoyantes ou aveugles pour l'accessibilité aux établissements recevant du public).

Ce réseau est continu tout au long du chemin du Deffends qui borde la voie ferrée désaffectée et permet de rejoindre le collège Lei Garrus à l'Ouest et l'école Paul Barles et le collège Matisse à l'Est via l'intersection avec la route de Marseille. Le franchissement de la voie ferrée se fait par des passages sous voie au niveau de l'intersection chemin des Anges / chemin du Deffends (accès Lei Garrus) et de l'intersection RDN560 / chemin du Deffends.
A noter, proche de cette intersection, un point de rencontre et un site spécialement aménagé dans le cadre du réseau Saint Maxipieds.
Tous ces aménagements permettent des liaisons piétonnes de qualité entre le périmètre de projet et les espaces & équipements des alentours.

1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

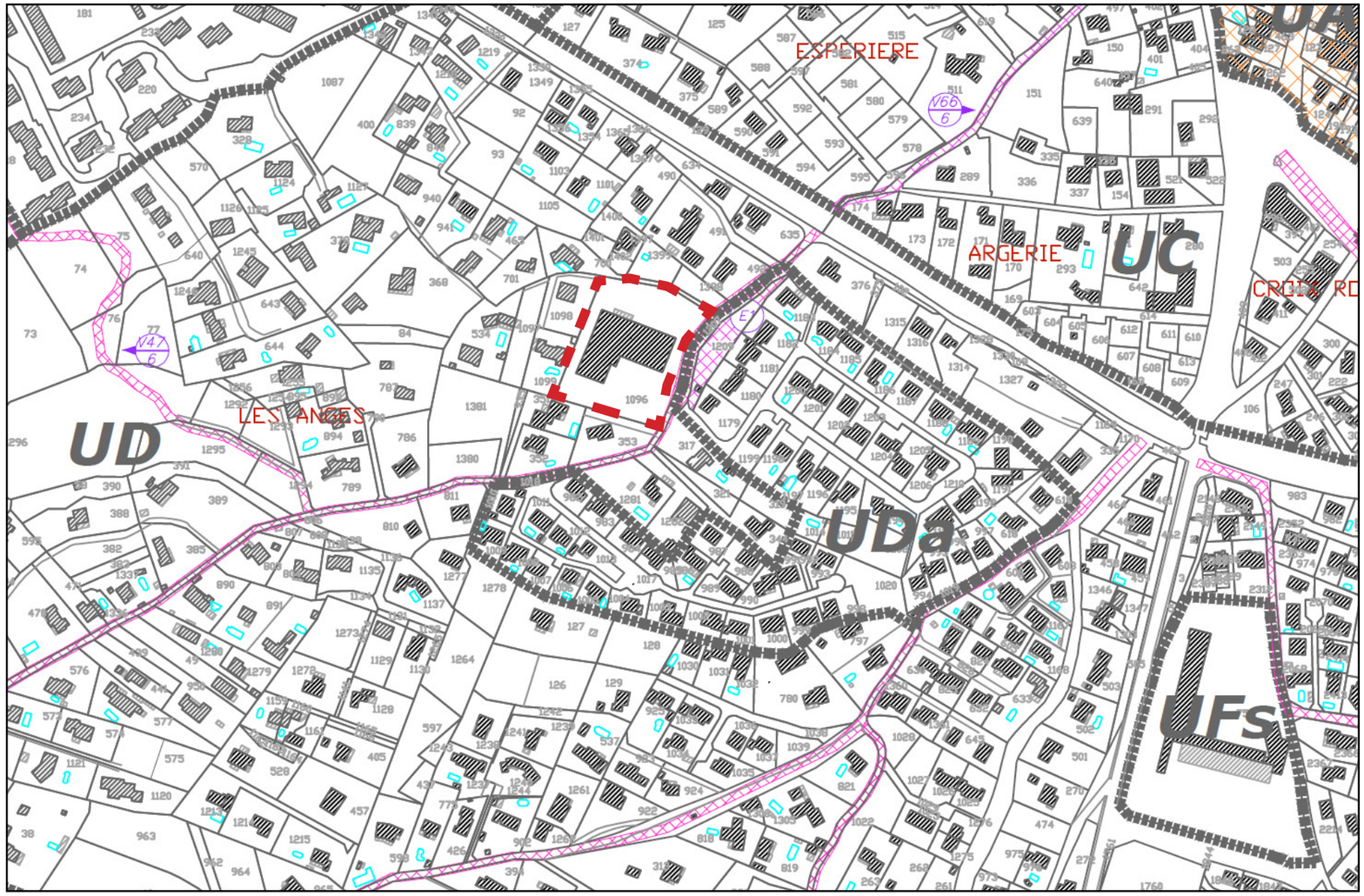
1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Dans le PLU approuvé, l'emprise foncière de l'ancienne coopérative est classée en zone urbaine UD.
La zone UD correspond à des secteurs pavillonnaires à vocation principale d'habitat, de densité moyenne. On note que les secteurs immédiatement adjacents à l'Est, à l'exemple de la ZAC du Bois Joli, font l'objet d'un secteur particulier du fait de leur densité plus importante.

Les principales règles applicables au sein de cette zone sont les suivantes :

- emprise au sol des constructions limitée à 15% (20% dans le secteur UDa)
- coefficient d'espace libre (de toute construction et de tout aménagement) de 60% (50% en UDa)
- hauteur limitée à un niveau de construction, avec la possibilité d'édifier un niveau supplémentaire (R+1) sur 30% de l'emprise de la construction
- implantation des constructions à un minimum de 3,5 mètres des limites séparatives, avec la possibilité de construire en limite séparative si la hauteur sur cette limite ne dépasse pas 3,20 mètres ou pour les constructions en bande
- obligation de réaliser une place de stationnement par tranche de 70 m2 de surface de plancher, plus une place visiteur supplémentaire pour trois logements dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissement, etc...).

Outre ce corps de règles, on notera que le PLU avait identifié un emplacement réservé à l'Est immédiat de la coopérative, au niveau de son interface avec la ZAC du Bois Joli. Cet emplacement réservé (E1), d'une superficie de 1800 m2 est destiné à l'aménagement d'un espace public de proximité (aménagements légers, jeux d'enfants).



1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

L'ancienne coopérative des Pommes qui ne fonctionne plus depuis plusieurs années est aujourd'hui une friche agri-industrielle enserrée dans un tissu pavillonnaire constitué.
Dans le cadre de la convention habitat multisites entre la commune de Saint Maximin la Sainte Baume et l'Etablissement Public Foncier Régional PACA, ce dernier a procédé à l'acquisition foncière de cette friche, en vue d'y réaliser une opération de renouvellement urbain et de diversifier le parc d'habitat de la commune.

Ce programme s'inscrit en parfaite cohérence avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2016 et notamment avec l'orientation 1 «Pour une ville solidaire» et la sous-orientation 1-2 «Optimiser le tissu urbain existant» relative à la mixité de l'offre en logement qui déclinait notamment les objectifs suivants :

- proposer un parcours résidentiel sur la commune
- inciter les opérations de logements locatifs ou des accessions à la propriété
- accroître la part des logements aidés
- accueillir des petits logements accessibles et à proximité d'équipements et de services
- favoriser les opérations de renouvellement urbain.

Ce programme s'inscrit également en parfaite compatibilité avec les orientations définies à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Provence Verte approuvé en 2014 et à l'échelle du Programme Locale de l'Habitat (PLH) de l'ancienne Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien approuvé en 2012.

Ce programme s'inscrit enfin en réponse aux nouvelles obligations de la commune en matière de mixité sociale de l'habitat depuis l'émergence de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte qui impose désormais à un certain nombre de communes, dont la commune de Saint Maximin la Sainte Baume, les dispositions de l'article 55 de la loi SRU de décembre 2000 renforcées par la loi du 18 janvier 2013.

Toutefois, le corps de règle de la zone UD à laquelle appartient le terrain de l'ancienne coopérative a été défini dans un objectif premier de gestion des espaces résidentiels pavillonnaires destinée à éviter toute surdensification ananrchique, notamment par divisions foncières de terrains déjà bâtis.

Il apparaît en conséquence pour partie inadapté à une opération de renouvellement urbain privilégiant une certaine densité avec notamment une règle d'emprise au sol insuffisante et une règle de hauteur privilégiant la construction de plain pied.

Au travers de la présente modification, et ce projet de renouvellement urbain s'inscrivant en parfaite cohérence avec les objectifs définis par la commune au travers de son PADD, il est proposé de créer un sous-secteur spécifique sur l'emprise foncière de l'ancienne coopérative fruitière, sous-secteur identifié par un classement UDru et qui diffère du reste de la zone UD par :
- un coefficient d'emprise au sol porté à 25% (au lieu de 15%)
- une règle de hauteur majorée à 7 m (R+1) pour la totalité des constructions
- un coefficient d'espaces libres de toute construction et de tout aménagement porté à 50% (au lieu de 60%).

Ce corps de règle permet d'envisager un programme d'habitat en adéquation architecturale et urbaine avec l'environnement pavillonnaire résidentiel du terrain d'opération, tout en autorisant une densité légèrement plus élevée, à l'image par exemple des opérations d'aménagement déjà existantes (ZAC du Bois Joli).
A titre indicatif, on notera que les nouvelles règles de densité autorisée sur ce périmètre de renouvellement urbain sont plus restrictives que celles qui régissaient la ZAC du Bois Joli adjacente (le Règlement d'Aménagement de Zone de cette ZAC autorisait une emprise au sol de 30%, une hauteur des constructions de 7 m, et n'imposait que 20% d'espaces libres).

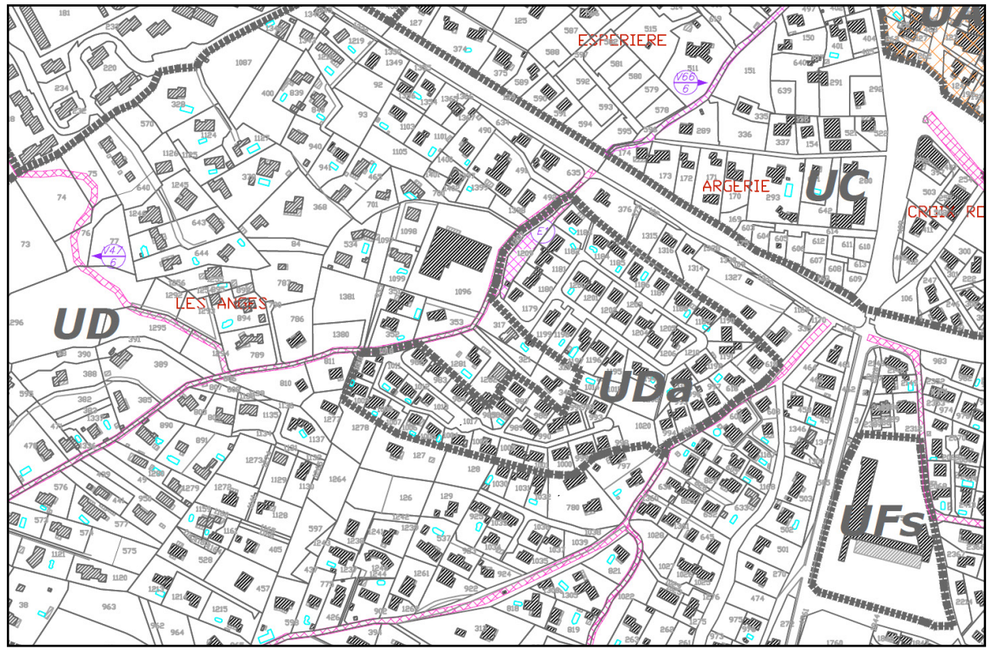
La commune affiche au travers de ce corps de règle sa volonté de définir les conditions d'un renouvellement urbain localisé, et qui ne vient pas remettre en cause l'environnement pavillonnaire du projet, dans une logique d'intégration urbaine, architecturale, et sociale.

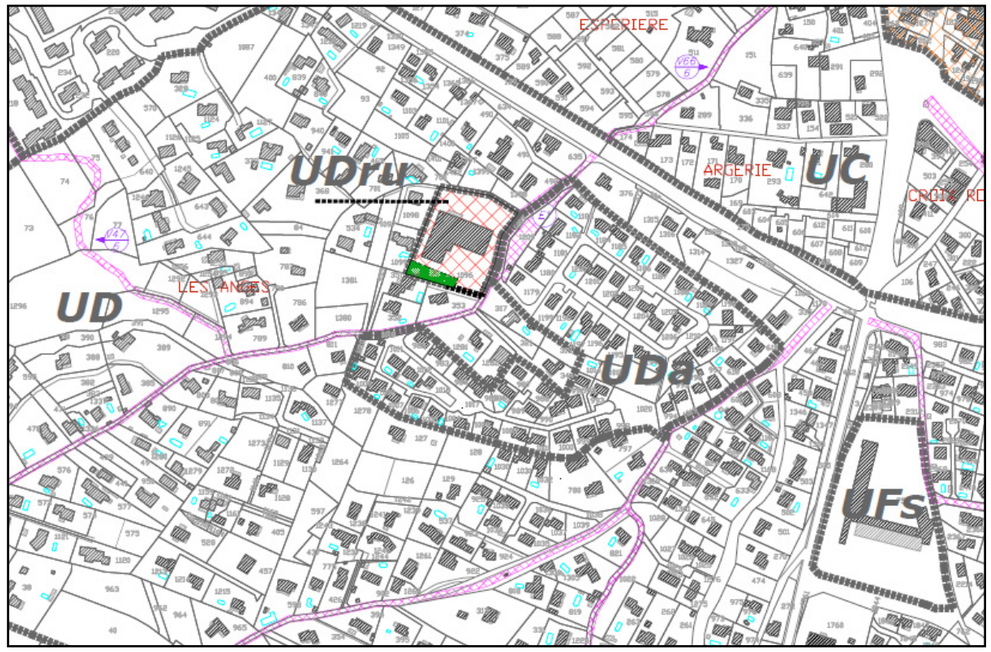
Ce renouvellement urbain s'inscrit également dans une logique de mixité sociale de l'habitat avec l'inscription au travers de la modification du PLU, d'une servitude de mixité sociale qui impose sur le programme un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

En accompagnement de ce nouveau corps de règle, et afin d'assurer une parfaite intégration du projet, la partie Sud de la parcelle de renouvellement urbain, déjà occupée par un rideau arboré écran avec les parcelles bâties adjacentes, fait l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), par une extension au sein de ce secteur UDru de la servitude déjà en vigueur au sein des zones UE.

1. PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COOPÉRATIVE DES POMMES

Les deux extraits du plan de zonage centre ci-contre montrent :
- le zonage du PLU approuvé (en haut)
- le zonage du PLU modifié (en bas) avec la création du nouveau secteur UDru sur le périmètre de l'ancienne coopérative fruitière et la servitude d'espace vert paysager en partie Sud de ce secteur, espace vert à protéger afin d'assurer un «tampon» avec les parcelles attenantes au Sud, et la servitude de mixité sociale imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.



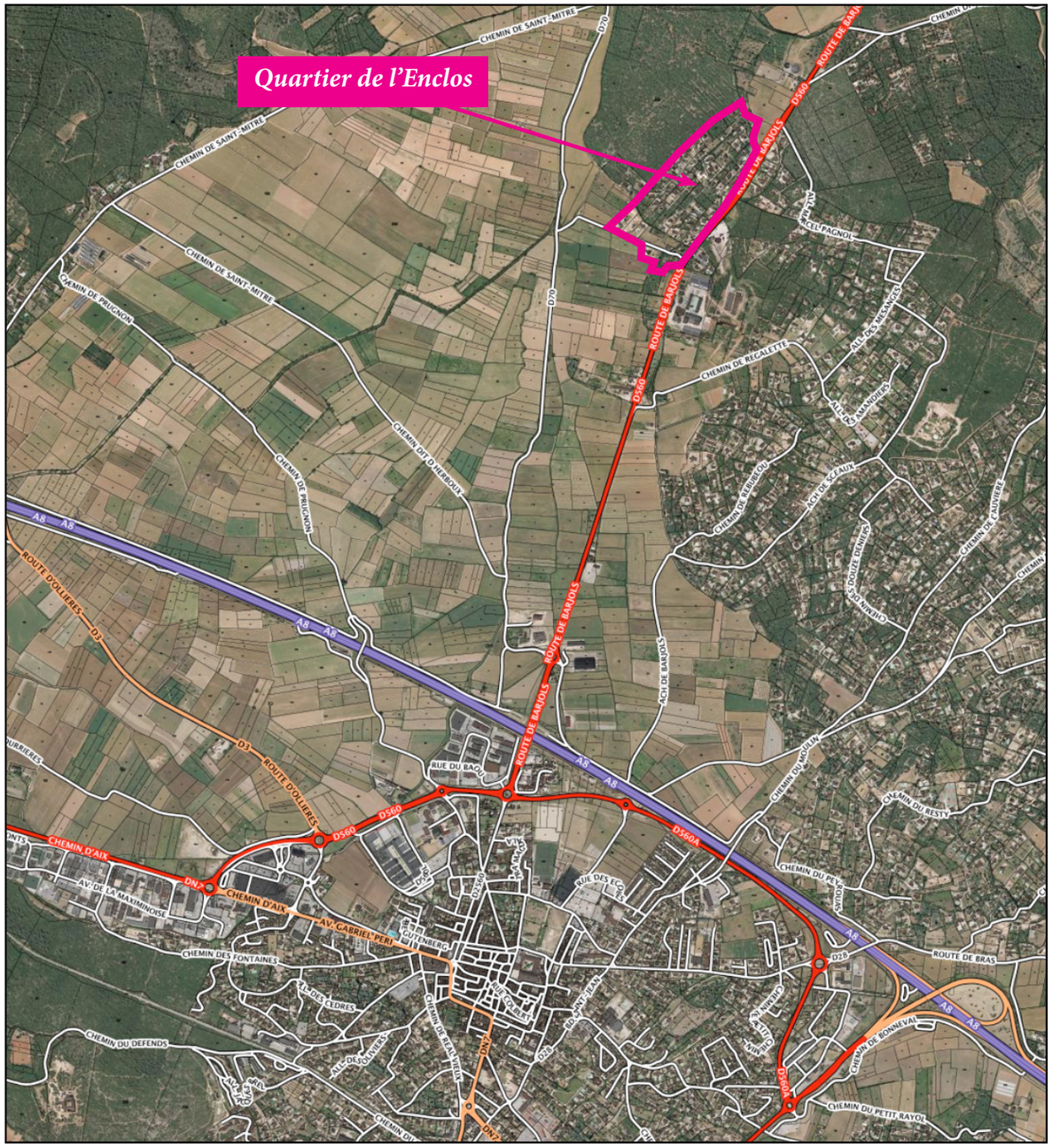


2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES SUR LE QUARTIER DE L'ENCLOS

Le quartier de l'Enclos se situe au Nord du territoire communal, en bordure Ouest de la RD 560 (dite route de Barjols ou route de Seillons), à proximité de l'ancienne distillerie. Il est situé à l'interface entre la plaine agricole et les espaces collinaires boisés la ceinturant au Nord.

Il a fait l'objet d'un début d'urbanisation sous forme d'habitat individuel pavillonnaire dès avant le premier document d'urbanisme de la commune, approuvé il y a 41 ans (1977), c'est à dire bien avant l'implantation de la station d'épuration qui sera ultérieurement implantée au Nord du quartier (mise en service en 2008).

Cette urbanisation s'est confirmée au fil du temps par l'application des POS successifs qui autorisait une urbanisation pavillonnaire, mais avec des règles strictes de gestion de la densité (superficie minimale), ce secteur fonctionnant sous forme d'assainissements individuels.



2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES SUR LE QUARTIER DE L'ENCLOS

Le quartier de l'Enclos couvre une superficie totale de 14 hectares et compte une soixante de constructions d'habitations pavillonnaires implantées dans un couvert arboré dominant.
Le parcellaire y est assez hétérogène, tant en forme qu'en dimensions, avec des parcelles oscillant entre 1200 et 3000 m2.
L'habitat y est de type pavillonnaire résidentiel, avec des implantations en coeurs de parcelles et accompagnées de jardins et d'annexes (piscines). Les constructions sont soit de plain pieds, soit en R+1 total ou le plus souvent partiel.

Le secteur est peu perceptible dans son environnement car noyé derrière des écrans végétaux qui limitent fortement les perceptions, notamment depuis la RD 560.

La desserte viaire du quartier se fait via un réseau d'allées, avec un piquage principal et sécurisé sur la RD 560 au Nord du quartier et une contre-allée latérale de desserte, un piquage secondaire au Sud et quelques constructions desservies par le chemin du Pigeonnier qui irrigue la plaine agricole.

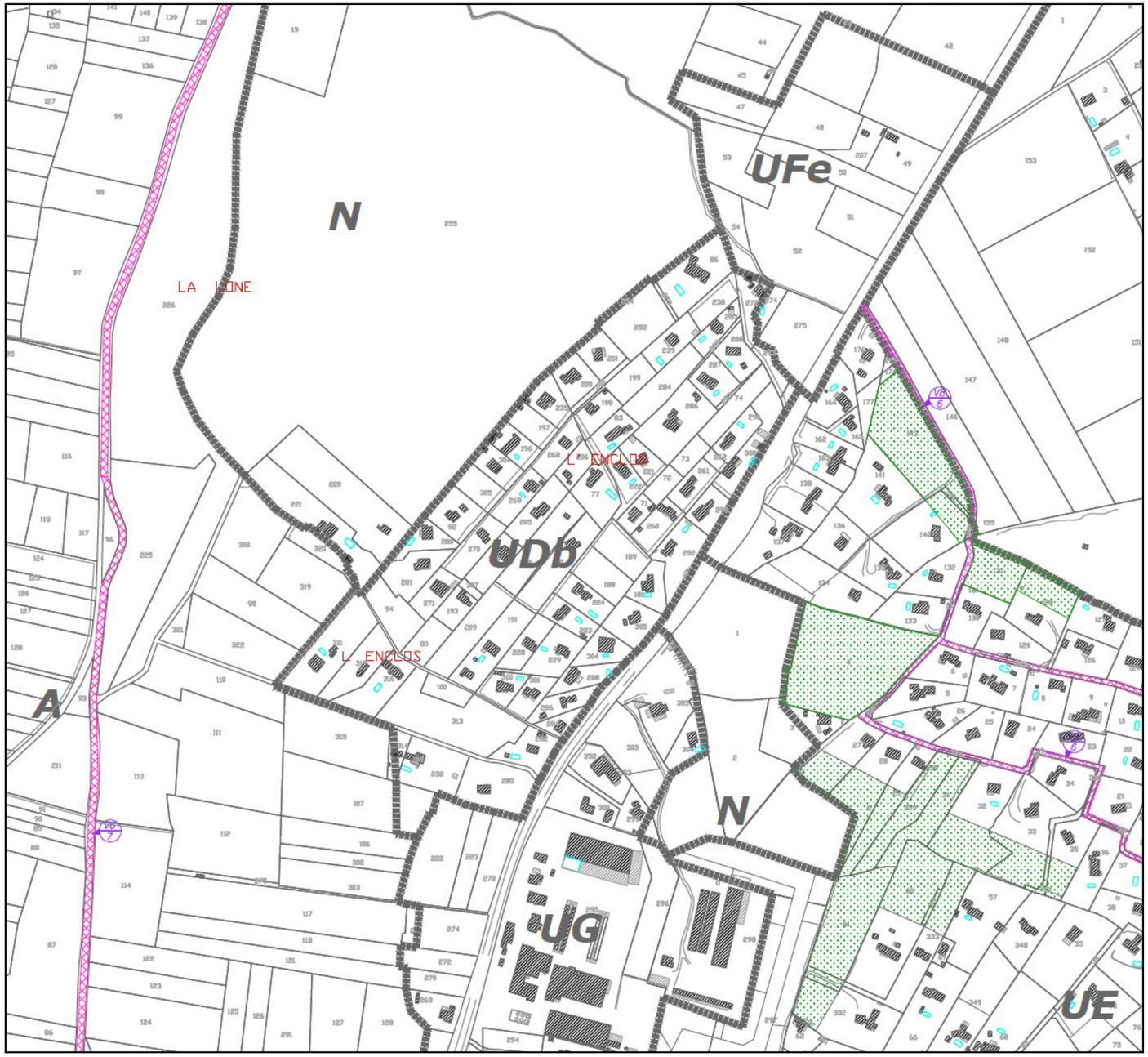
2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES SUR LE QUARTIER DE L'ENCLOS

Dans le PLU approuvé en 2016, le secteur de l'Enclos fut classé en zone UDb, zone pavillonnaire de moyenne densité.

Les principales règles applicables au sein de cette zone sont les suivantes :

- emprise au sol des constructions limitée à 10%
- coefficient d'espace libre (de toute construction et de tout aménagement) de 70%
- hauteur limitée à un niveau de construction, avec la possibilité d'édifier un niveau supplémentaire (R+1) sur 30% de l'emprise de la construction
- implantation des constructions à un minimum de 3,5 mètres des limites séparatives, avec la possibilité de construire en limite séparative si la hauteur sur cette limite ne dépasse pas 3,20 mètres ou pour les constructions en bande
- obligation de réaliser une place de stationnement par tranche de 70 m2 de surface de plancher, plus une place visiteur supplémentaire pour trois logements dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissement, etc...)
- obligation de raccordement à l'assainissement collectif.

Ce classement et ces dispositions réglementaires étaient motivés par :
- la caractère déjà urbanisé du secteur
- la volonté de la commune d'étendre son réseau d'assainissement collectif et d'y raccorder le quartier de l'Enclos, ce quartier pouvant être facilement raccordé (en gravitaire) et à proximité de la station d'épuration.



2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES SUR LE QUARTIER DE L'ENCLOS

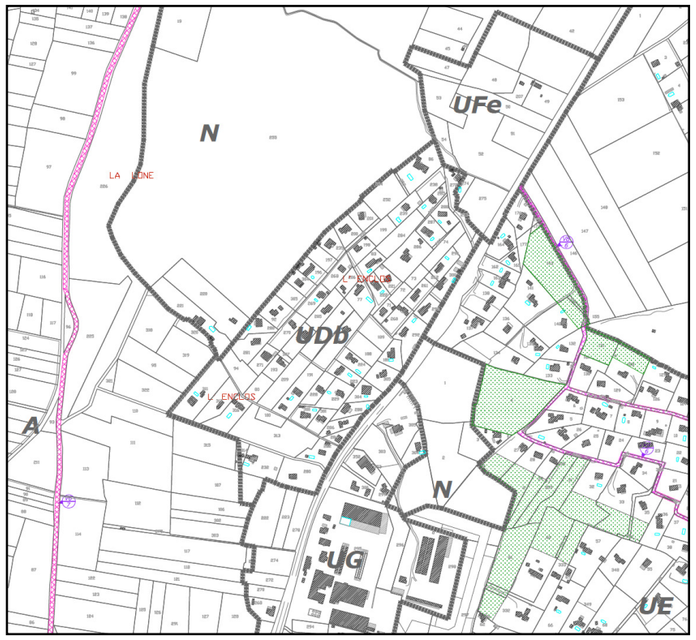
Malgré cette volonté affichée de la commune d'étendre son réseau d'assainissement, elle se heurte à des oppositions de certains habitants qui refusent notamment l'établissement des servitudes de tréfonds pour le passage de l'assainissement collectif.

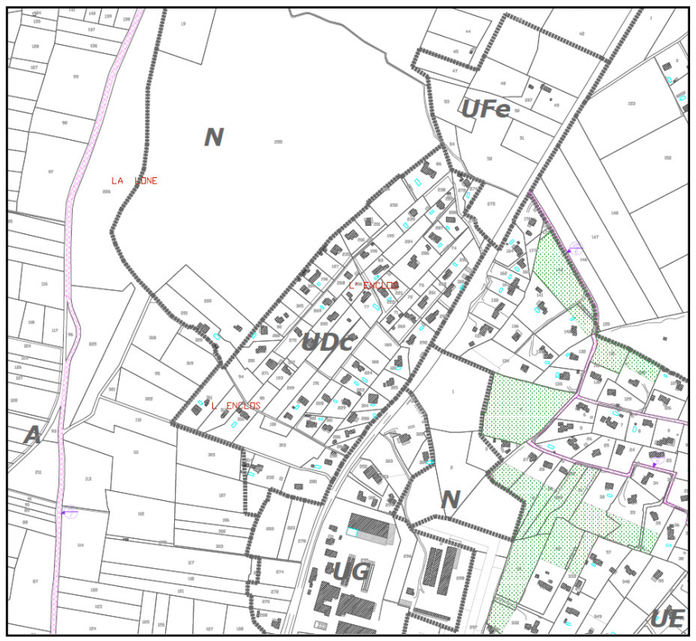
Pour autant, le secteur bénéficie d'une certaine capacité d'accueil résiduelle, par comblements de dents creuses (parcelles non bâties) situées au coeur du tissu résidentiel existant et desservies par les autres réseaux (voirie, eau potable, protection incendie), mais qui se trouve bloquée par la disposition réglementaire imposant le raccordement à l'assainissement collectif.

Afin de permettre un comblement de ces dents creuses, et la quartier fonctionnant déjà sur des dispositifs d'assainissement individuels ne posant pas de problèmes recensés de dysfonctionnements (bonne aptitude des sols, densité urbaine faible avec des ténements fonciers suffisants pour assurer le bon fonctionnement des dispositifs individuels, pas de contraintes topographiques particulières), le zonage et le règlement applicables sur le secteur de l'Enclos sont modifiés au travers de la présente modification avec :
- la création d'un nouveau secteur UDc exclusivement centrés sur ce quartier
- le rajout à l'article UD4 d'un nouvel alinéa précisant que «*dans le seul secteur UDc, en l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le dispositif devra être conçu afin de pouvoir être raccordé à l'assainissement collectif. L'avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*».

Les autres règles du PLU, et notamment les règles encadrant la densité (coefficient d'emprise au sol, coefficient d'espace libre, règle de hauteur, règles de prospects) sont inchangées.

Les deux extraits ci-contre montrent l'évolution apportée au document graphique du PLU (plan Nord) entre le PLU approuvé (en haut) et le PLU modifié (en bas) qui est modifié par la seule transformation du secteur UDb de l'Enclos en secteur UDc.





3. RÉGIME RÉGLEMENTAIRE DES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES

Si le PLU de Saint Maximin la Sainte Baume fut approuvé en janvier 2016, il avait été initialement arrêté par le Conseil Municipal le 10 mars 2015, et c'est donc sur les textes législatifs et réglementaires en vigueur à cette date que fut rédigé le règlement de PLU.

Ainsi, conformément aux dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAF) et aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU intégrait des dispositions règlementaires relatives aux extensions des constructions existantes en zones agricoles. Ces extensions étaient autorisées, dans une limite de 30% de l'emprise au sol initiale et dans une limite totale de 300 m2 de surface de plancher.

En revanche, le règlement ayant été rédigé antérieurement à la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 ayant redéfini les dispositions du nouvel article L.151-12 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-5) en ce qui concerne les possibilités de constructions d'annexes pour ces constructions d'habitation existantes en zones agricoles, il n'avait pu définir de dispositions règlementaires sur cette question et ces annexes sont aujourd'hui de fait interdites dans ces zones, malgré l'évolution législative sur la question.

Afin de mettre en concordance le règlement d'urbanisme avec les possibilités réglementaires, le règlement du PLU est modifié afin d'introduire à l'article A2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zones agricoles) un alinéa précisant que les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées aux conditions :
- d'être limitées à 60m2 d'emprise au sol,
- d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres,
- d'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction d'habitation,
- et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Est en outre imposée une haie végétale entre les constructions et les espaces agricoles environnants.

Ce régime réglementaire relatif aux annexes est également introduit dans le règlement de la zone naturelle en application des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

4. GESTION DES EAUX PLUVIALES EN ZONES UA & UB

Dans le règlement du PLU approuvé, les obligations en matière de gestion des eaux pluviales dans les zones urbaines UA et UB étaient définies comme telles :

«Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet .
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.»

Ces zones couvrent notamment différents types de secteurs épars autour du centre ville stricto sensu (zone UA) et propices à un renouvellement urbain à l'exemple :
- de l'ancien couvent des Dominicaines (UAa)
- du secteur de l'ancienne cave coopérative (UAa)
- secteur de projet Mirade (UBa)
- secteur de la gare et entrée de ville Est (UB)
- secteurs de renouvellement urbain des services techniques et de la caserne des pompiers (UB)
- etc...

Certains terrains de ces secteurs ne sont pas raccordés ou pas raccordables au réseau collectif des eaux pluviales. Par ailleurs, leur renouvellement urbain potentiel pourrait s'accompagner de problématiques d'imperméabilisation et d'insuffisance du réseau public à absorber une augmentation trop importante des volumes rejetés dans le réseau.
En outre ces secteurs présentent une trame urbaine moins compacte que le centre ville stricto sensu, avec donc la possibilité de réaliser une rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Dès lors, il apparaît opportun de redéfinir le corps règlementaire en matière de gestion des eaux pluviales pour ces secteurs.
L'ancienne rédaction est donc supprimée et y est substituée la nouvelle rédaction suivante :

«Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, soit de l'insuffisance du réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.»

Avec ce nouveau corps de règle, le raccordement au réseau pluvial reste la règle de droit commun mais un traitement à la parcelle est possible en l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de ce dernier.

5. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS EN ZONES PAVILLONNAIRES UC & UD

Dans les zones pavillonnaires UC et UD, le règlement du PLU approuvé impose une implantation des constructions à un minimum de 5 mètres de l'axe des voies de circulation autres que les routes départementales.
La distance d'implantation étant mesurée à partir de l'axe des voies, en fonction des largeurs de chaussée de ces dernières cette règlementation peut conduire à des implantations de constructions trop proches de l'alignement de la voie et obérer ainsi toute perspective future d'élargissement des voies de circulation ou des aménagements d'espaces publics latéraux.

Afin de pallier à ce problème, la distance d'implantation des constructions est portée au travers de la présente modification à 6 mètres par rapport à l'axe des voies.

Département du Var

Commune de Saint Maximin la Sainte Baume

Saint-Maximin
la-Sainte-Baume

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

1. Notice de présentation

Cabinet
XG Conseil

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume a été approuvé par délibération du 19 janvier 2016.

Il a depuis lors fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 septembre 2016.

Le 21 février 2017, une nouvelle procédure de modification a été engagée par le Conseil Municipal. Cette nouvelle modification porte principalemeent sur le projet d'aménagement du secteur dit du Clos de Roques, et secondairement sur des points divers (adaptations règlementaires notamment).

Il est précisé que ces différentes modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme qui précise que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Déroulement de procédure

La présente modification a été engagée par délibération du Conseil municipal en date du 21 février 2017.

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal. Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées listées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.
En l'espèce :
- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- à la Présidente de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte
- au Président du Syndicat Mixte SCOT Provence Verte
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes.

Après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.
La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

1. LE PROJET CLOS DE ROQUES

PRÉAMBULE

Le site du Clos de Roques se situe en première couronne du centre ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Originellement dédié à accueillir de l'habitat dans les premiers POS, ce vaste espace de maîtrise foncière communale est aujourd'hui vide de constructions et exclusivement réservé aux équipements sportifs.

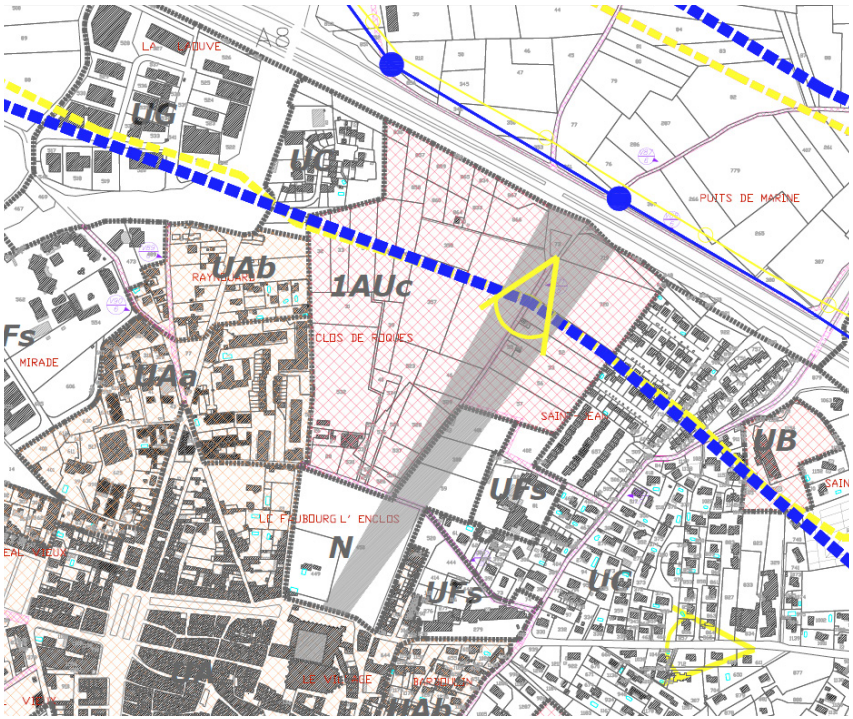
Dans le PLU approuvé le 19 janvier 2016, le site d'études était classé en zone 1AUc, hormis le cimetière et le jardin de l'Enclos qui sont classés en zone N. La zone 1AUc était une zone AU stricte, soumise à la réalisation d'un projet global.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique avait été définie pour assurer un développement urbain cohérent avec les objectifs communaux et tout en respectant les cônes de vue sur la basilique. Outre des principes de constructions, une zone non aedificandi avait été précisé dans l'OAP pour préserver un cône de vue. Rappelons utilement que les OAP des PLU sont des documents opposables, et que le cône de vue ainsi inscrit est la garantie visant à empêcher la construction de bâtiments pouvant obstruer la vue sur la basilique le long du nouvel axe viaire d'entrée de ville. Par ailleurs, ce cône de vue est aussi présent sur le document graphique du PLU, ainsi que le périmètre de la zone non aedificandi de l'OAP afin de limiter les risques de confusions.

La présente modification intervient dans la continuité des objectifs portés par la commune visant à la promotion d'une ville des courtes distances et de renforcement de la vitalité et de la notoriété du centre ville par la réalisation d'opérations d'aménagement connectées à ce dernier. Ces principes s'inscrivent dans une recherche de respect des objectifs du développement durable de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume, visant à réduire les déplacements routiers locaux, et à rapprocher logements, commerces et équipements.

En amont de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain durable sur le secteur du Clos de Roques, les services de l'État ont demandé à travailler avec la commune afin de préciser certains aspects ou attentes du projet. La présente étude vise ainsi à clarifier certains aspects réglementaires pour pouvoir ensuite engager des démarches opérationnelles.

EXTRAIT : ZONAGE PLU APPROUVE



RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION

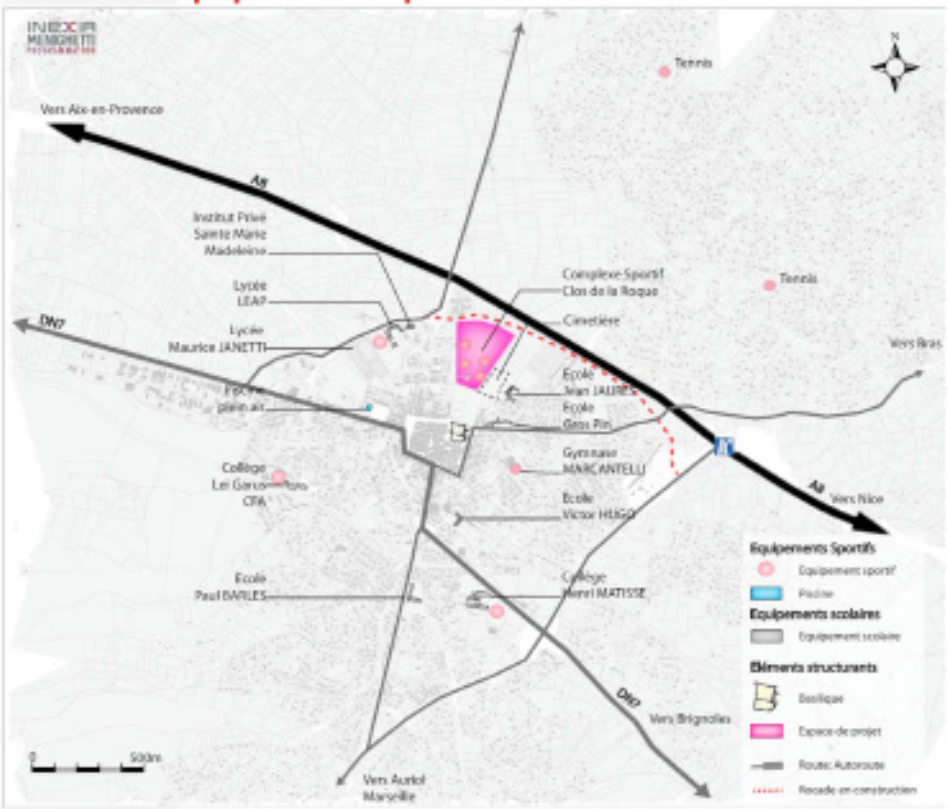
Les réflexions portant sur la réalisation d'un projet au Clos de Roques ont été alimentées par plusieurs études, dont notamment l'étude paysagère et patrimoniale réalisée par le CAUE83 en 2012, ainsi qu'une étude de programmation réalisée en 2012.

Ces travaux mettaient en perspective les besoins en équipements sportifs communaux et intercommunaux et la nécessité du projet. Ils mettaient aussi en perspective le projet de localisation de tels équipements sur le secteur du Clos de Roques au regard du fonctionnement urbain communal.

EXTRAIT ÉTUDE DE PROGRAMMATION (2012)

1. Présentation des espaces et locaux sportifs de Saint Maximin

1.1 Les Equipements sportifs existants



- Espaces couverts:
  - Gymnase collège Lei Garrus
  - Gymnase lycée M.Janetti
  - Gymnase collège Matisse
  - Salle Omnisport Coubertin
  - Salles Spécialisées
- Espaces extérieurs:
  - Parc des sports (3 terrains)
  - Piste d'athlétisme
  - Espaces de proximité (hand/basket)
  - Skate park
- Commentaires
  - Des terrains de petits jeux en nombre suffisants liés aux besoins scolaires.
  - Une offre essentiellement dépendante des équipements éducatifs du secondaire

Le site du Clos de Roques se situe à proximité de plusieurs établissements scolaires. Un projet de pôle sportif sur ce lieu compléterait l'offre existante. Par ailleurs, les équipements, qui auront un rayonnement intercommunal majeur, seraient aisément accessibles.

RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION

Concernant l'estimation des besoins des associations, habitants ou scolaires, l'étude de programmation faisait état du bilan général suivant :

- Des effectifs en croissance pour les 2/3 des associations ayant répondu au questionnaire
- Des niveaux de pratique variés, avec un certain nombre de disciplines ayant des pratiquants de niveau compétition
- Des équipements dans l'ensemble proches de la saturation ou saturés. Parmi ceux-ci on compte notamment les équipements sportifs accueillant les scolaires du secondaire.
- Création d'un club de tennis avec 2 courts couverts et 6 courts extérieurs
- Saturation ou quasi saturation des salles omnisports
- Des équipements qui ont besoin de capacité pour accueillir du public

Les conséquences sur les besoins étaient alors les suivants :
- Une salle omnisports intégrant une surface artificielle d'escalade
- Un espace d'accueil des spectateurs (250 personnes) permettant d'organiser des compétitions de niveau départemental
- Une salle spécialisée pour les activités de type gymnastique douce – non spécialisée arts martiaux, le dojo disposant encore de larges créneaux horaires-
- Des locaux annexes permettant un fonctionnement simultané des salles

Soit les besoins en terme de locaux sportifs de :
- 1 salle omnisports
- 2 bassins couverts
- 1 espace futsal
- 1 surface artificielle d'escalade

EXTRAIT ÉTUDE DE PROGRAMMATION (2012)

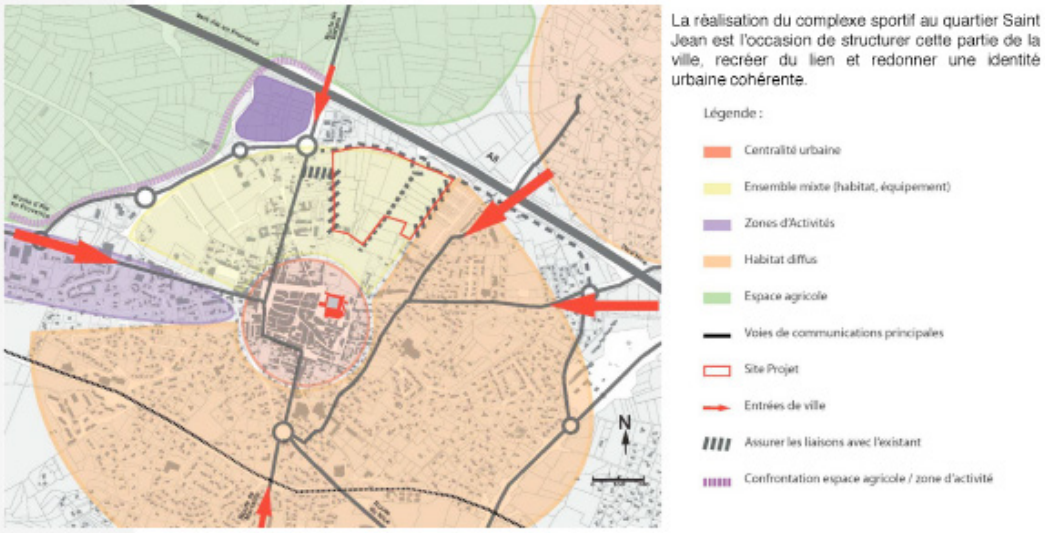
RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION

La réalisation d'un projet sur le secteur du Clos De Roques permettrait de structurer la partie Nord du centre-ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Tout d'abord, un projet permettrait de faire le lien avec les quartiers voisins existants et de travailler les continuités et les fronts bâtis.

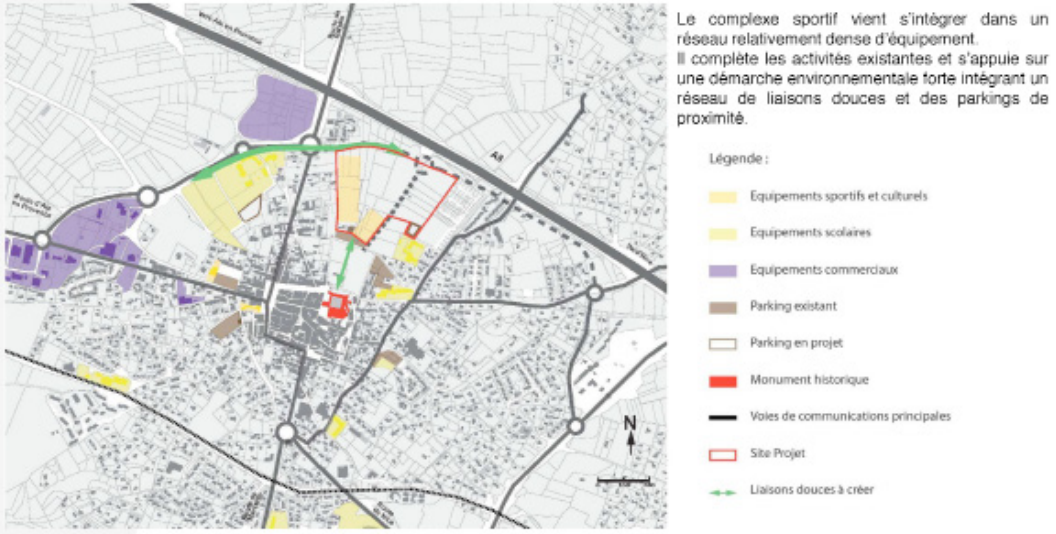
La réalisation d'un programme mixte aurait pour but d'étendre et de conforter l'activité du centre. Ceci serait possible par l'apport de nouvelles populations et par la complémentarité de l'offre ainsi créée. Par ailleurs, l'opération serait une occasion de revaloriser un site aujourd'hui quelque peu délaissé.

Si on observe la seconde carte, on constate la localisation des équipements locaux, espaces commerciaux ou encore parkings existants. La réalisation d'une opération mixte, permettrait une scénographie intéressante de l'entrée Nord de la commune.

6.1 Présentation du site : S'intégrer dans une logique urbaine déjà initiée

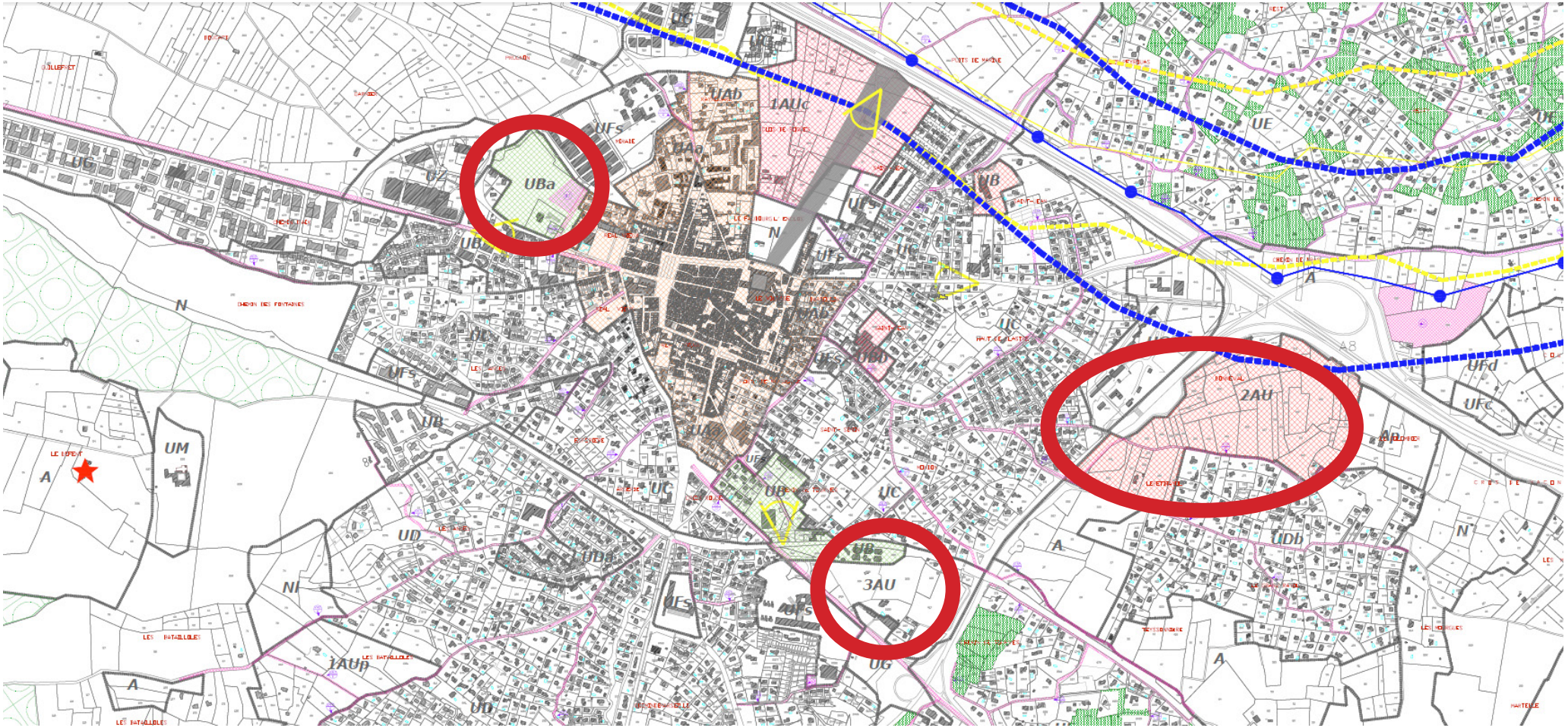


6.1 Présentation du site : Concentration des équipements dans la partie nord de la commune



EXTRAIT ÉTUDE DE PROGRAMMATION (2012)

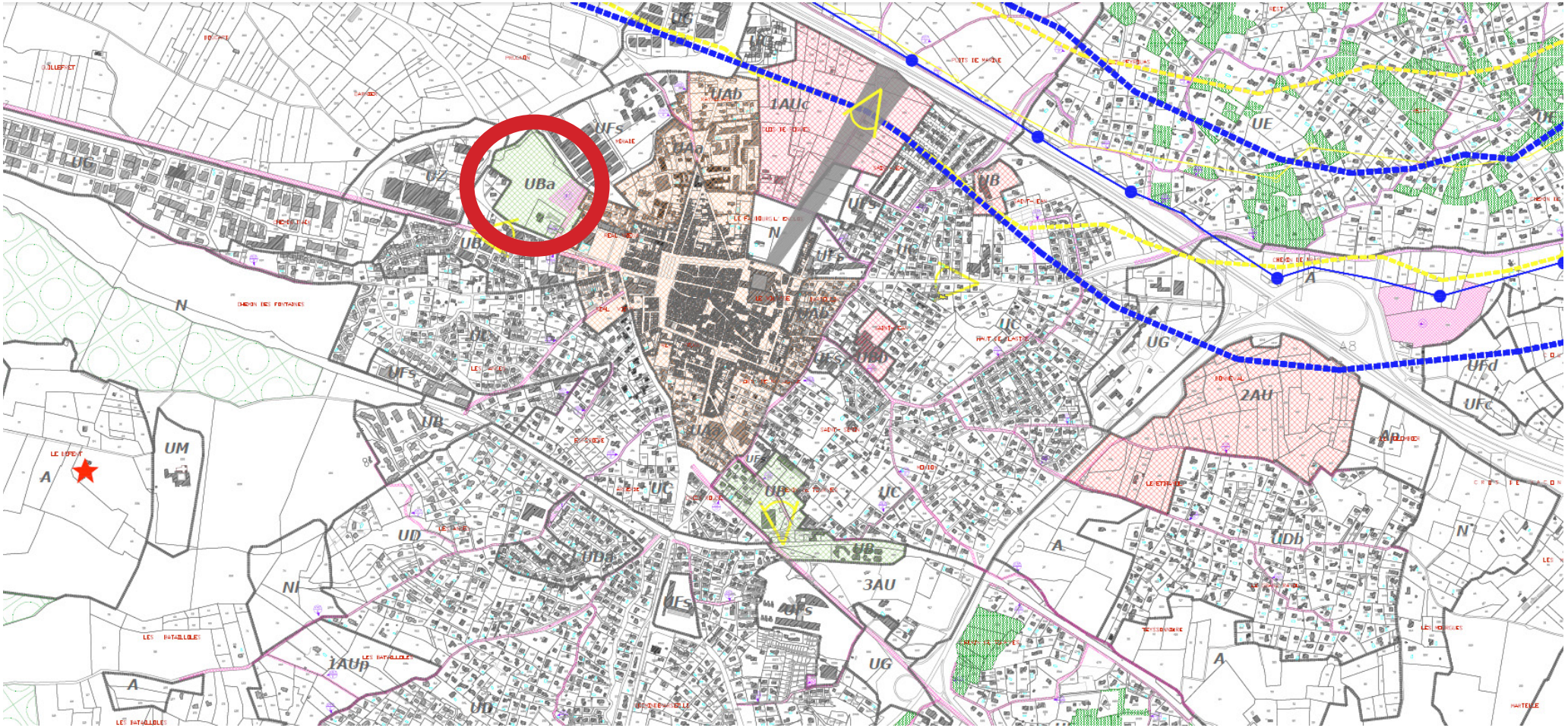
RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION



Le site du Clos de Roques n'est pas l'unique emplacement qui fût envisagé pour la réalisation d'un tel programme.

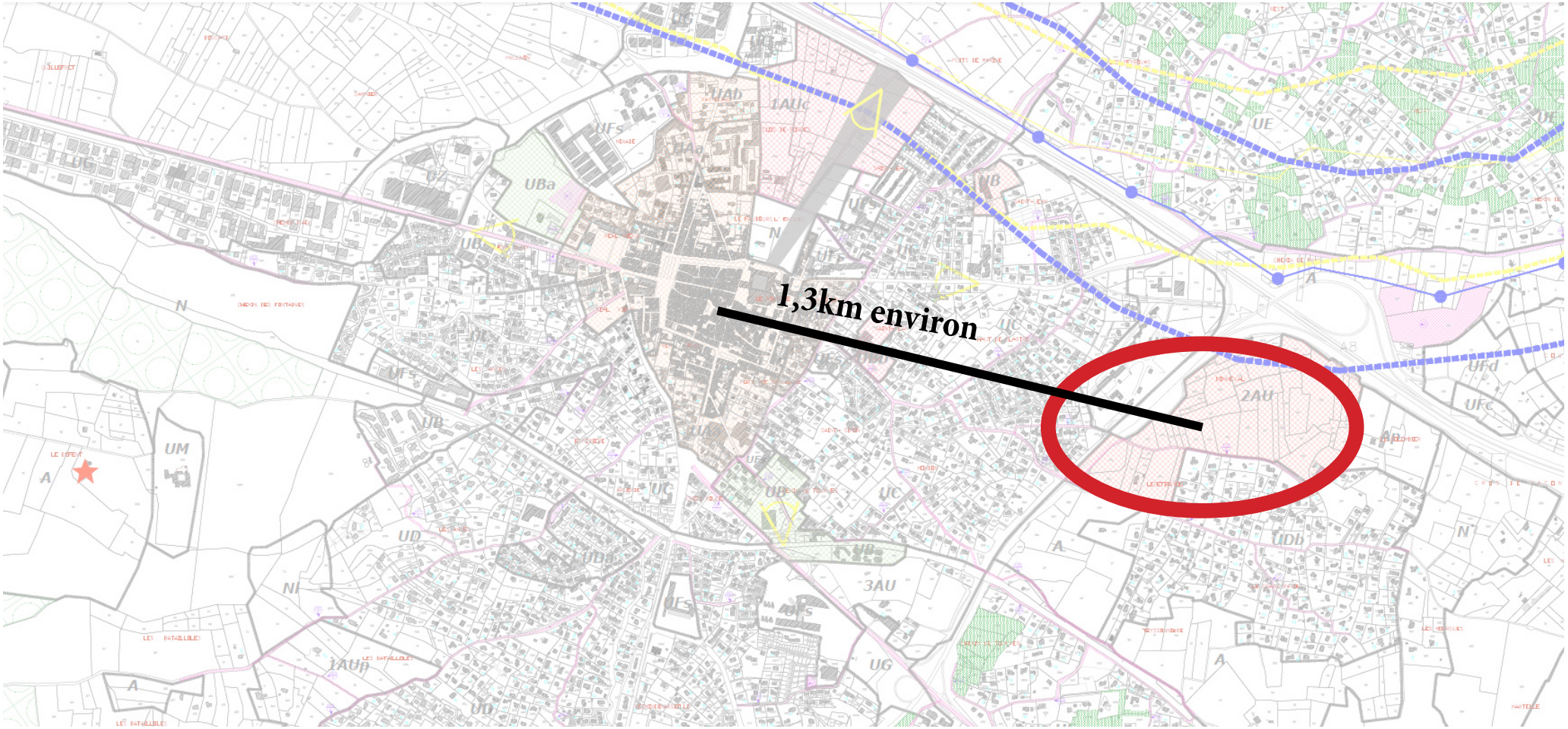
D'autres emplacements furent questionnés mais non retenus : le secteur de la Mirade, secteur de Bonneval et la zone 3AU proche du Rayol.

RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION



Le site de La Mirade, situé en zone urbaine UB n'a pas été retenu. Tout d'abord, son emprise de 4,8 ha limite les potentialités du projet. Par ailleurs, les équipements se situeraient surtout à proximité de zones commerciales. Ceci est contraire aux objectifs visant à rapprocher équipements et espaces habités.
Enfin, et surtout, le foncier de ce secteur est privé et une acquisition pour un programme d'équipements publics viendrait grevé le cuût du programme et le rendrait irréalisable.

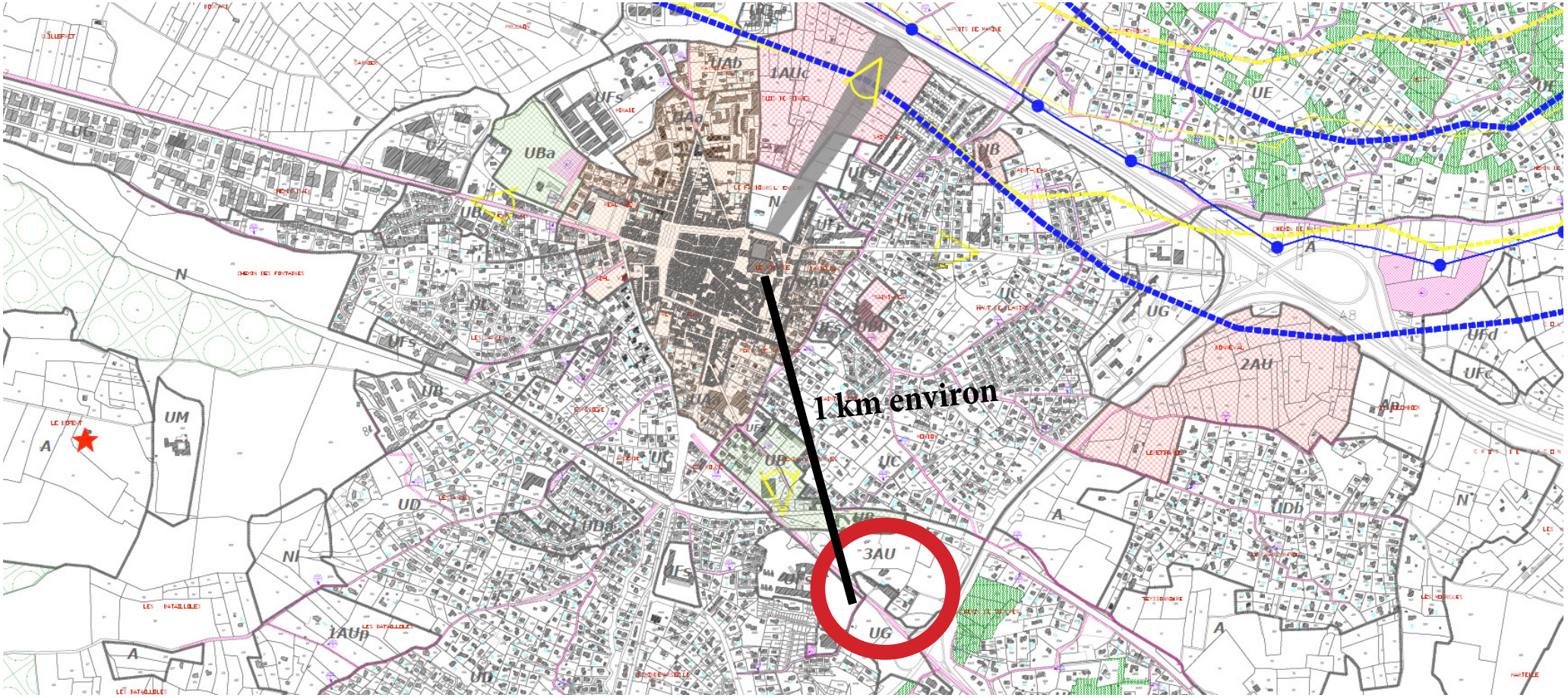
RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION



Le secteur 2 AU de Bonneval couvre une superficie d'environ 20ha et est partiellement de maîtrise foncière communale. Il aurait pu potentiellement accueillir le projet de structure sportive. Cependant, la réalisation d'un projet sur ce site va a l'encontre d'objectif communaux majeurs. Il est tout d'abord situé à environ 1,3km à vol d'oiseau du centre. De plus, il est majoritairement bordé de quelques espaces résidentiels moyennement denses, de terres agricoles ou naturelles.

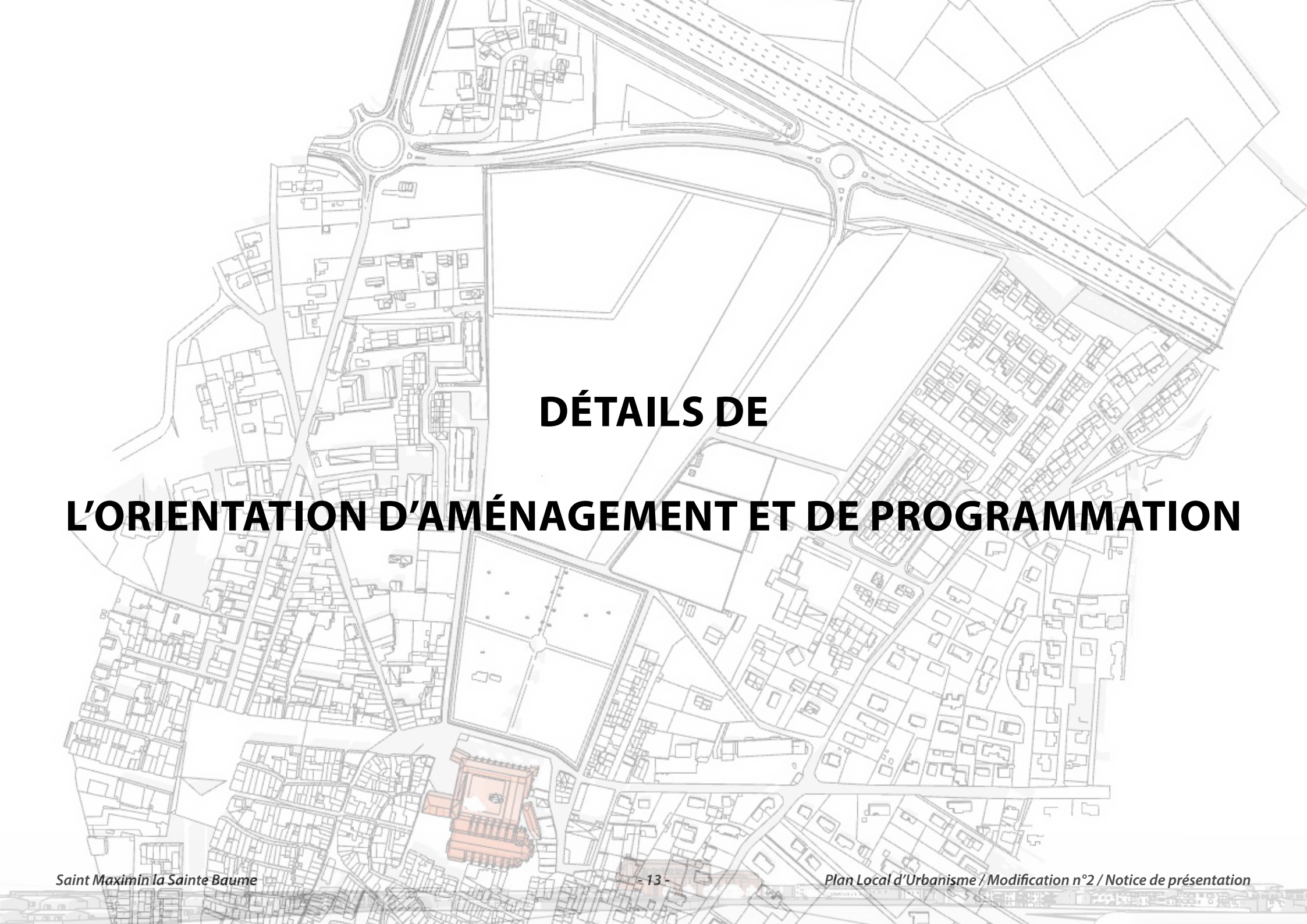
Les équipements ne seraient ainsi que peu accessibles pour les habitants du centre ville, qui devraient notamment traverser la D560A et de nombreux espaces résidentiels. Un tel projet créerait un déséquilibre avec le centre et desservirait l'attractivité de ce dernier, pourtant objectif majeur des volontés de développement. Par ailleurs, il aurait tendance à augmenter le trafic routier, objectif contraire à la notion de «courtes-distances» recherchée par la commune.

RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION



La zone 3AU à proximité du Rayol est d'une superficie d'environ 8 ha.
La zone se trouve au delà de la voie ferrée, limite symbolique et physique déterminant les espaces se trouvant au dehors de la première couronne urbaine du centre ville historique. L'environnement du lieu est principalement routier et difficilement accessible depuis le centre.

Le site, de maîtrise foncière privée est principalement proche de secteurs résidentiels moyennement denses, de quelques services et de secteurs pavillonnaires et naturels. Une nouvelle fois, le site ne constitue pas un secteur stratégique dans une optique de concentration des services dans le centre. Le projet implanté dans ce lieu ne contribuerait pas à alimenter le dynamisme et le rayonnement du centre. Il ne permettrait pas une organisation des déplacements s'inscrivant dans une logique durable (donc hors véhicule individuel uniquement).
De même, il aurait aussi tendance à augmenter les flux routiers, qui serait contraire à des objectifs de développement durable.



DÉTAILS DE

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ACTUALISATION DE L'OAP : PRÉAMBULE

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation avait été définie dans le PLU compte tenu de la position stratégique du secteur et de l'enjeu que représente le développement du site du Clos de Roques pour la commune et l'intercommunalité. Cette OAP permet d'assurer le respect de grands principes d'aménagements dans le cas de la réalisation d'un futur projet.

Rappelons que les OAP sont des pièces opposables du PLU, visant à renforcer l'aspect opérationnel et qualitatif de ces documents au contraire d'une approche uniquement normative.

Après l'approbation du PLU, de nombreuses réunions de travail ont été menées en concertation avec les services associés, notamment le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), en vue d'affiner cette OAP et de définir les termes du cahier des charges du concours d'architecture que la commune souhaite lancer pour la mise en oeuvre opérationnelle de ce prohramme. La présente modification du PLU vient ainsi préciser certains éléments de l'OAP du Clos de Roques, afin d'assurer la cohérence du projet et de renforcer la valorisation du paysage et du contexte urbain.

ACTUALISATION DE L'OAP : PRÉAMBULE

Le site du Clos de Roques se situe en première couronne du centre ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Originellement dédié à accueillir de l'habitat dans les premiers POS, ce vaste espace est aujourd'hui vide de constructions et exclusivement réservé aux équipements sportifs. Le site d'études est majoritairement classé en zone 1AUc dans le PLU, hormis le cimetière et le jardin de l'Enclos qui sont classés en zone N.

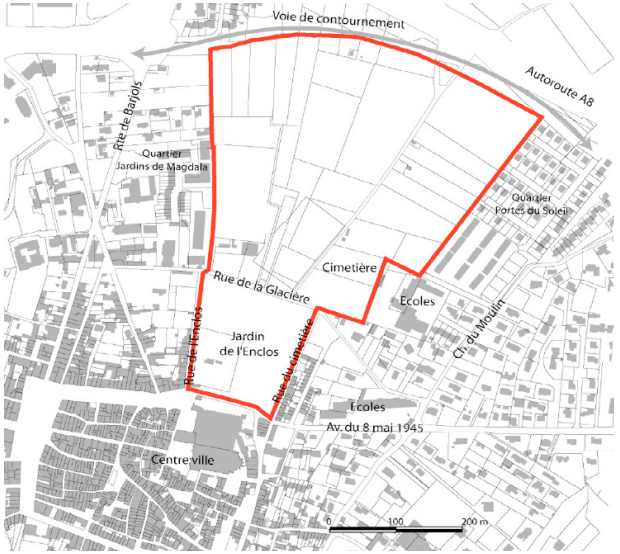
Si de prime abord les règles de protection passées ont pu paraître contraignantes, force est de constater qu'elles ont encouragé la conservation du site et permis d'éviter la constitution d'un étalement urbain désorganisé. Cette préservation permet aujourd'hui d'envisager un projet global, enrichi et soutenu par plusieurs études et une large concertation avec les acteurs, notamment le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et dont l'intérêt est renforcé par de nouveaux aménagements et éléments de contexte.

En effet, la commune de Saint Maximin la Sainte Baume dispose d'un rayonnement plus important que par le passé et joue aujourd'hui un rôle clef dans la structuration de l'intercommunalité de la Provence Verte et plus largement de l'ensemble de l'Ouest Var.

Au cours de l'élaboration du PLU, il est apparu comme une nécessité de renforcer les points de centralité du territoire communal, notamment du centre-ville, par le biais d'opérations d'ensemble. Le site du Clos de Roques, ne serait-ce que par son emprise foncière, en devenait forcément stratégique. Par ailleurs la commune souffre d'un manque de structures sportives et souhaite mettre en oeuvre un programme global d'aménagement pour renforcer ses équipements sportifs. La pré-existence de ce type d'équipements sur le secteur de Clos de Roques renforce d'autant plus son intérêt.

Par ailleurs, la commune dispose de la maîtrise foncière du secteur facilitant la réalisation d'un projet global.

TERRAIN D'ÉTUDES



NOUVEL AXE

ACTUALISATION DE L'OAP : PRÉAMBULE

En plus de ces critères encourageants, c'est une modification du réseau viaire qui est venue largement motiver la réalisation d'un projet sur ce site. En effet, la création de la voie de contournement et l'aménagement d'un nouvel axe Nord/Sud de desserte du centre ville sont venus conférer un nouveau statut d'entrée de ville stratégique au secteur de Clos de Roques. Ces nouveaux éléments ont mis en lumière la problématique d'un manque de scénographie générale de l'aménagement du secteur. Si les protections réglementaires garantissent une fenêtre de perception de la Basilique depuis l'A8, ni aménagements, ni formes urbaines ne viennent sublimer la vue.

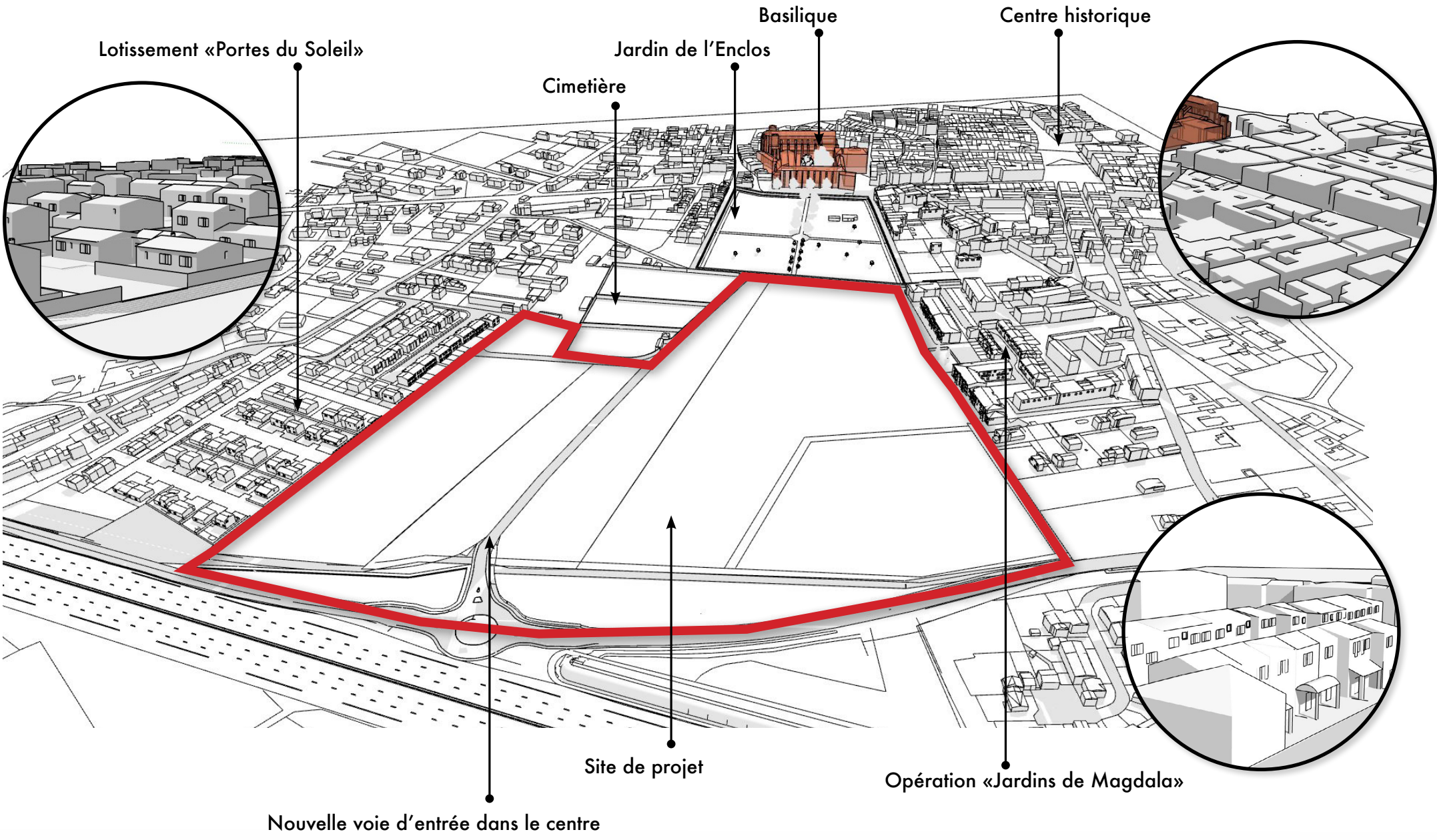
Le site ne joue alors pas son rôle de vitrine et ne constitue pour le moment qu'un espace de délaissé quelconque.

À l'heure actuelle, il est important de relever le défi que représente le développement du Clos de Roques. Il ne s'agit donc ni de déréguler en proposant un contexte réglementaire permissif, ni de figer un site aussi stratégique de part ses caractéristiques patrimoniales et atouts territoriaux. Il faut au contraire, définir les bases d'un projet urbain majeur, assumant un statut de centralité et capable de répondre aux besoins en logements et en équipements communaux. Ce projet doit, dans le même temps, veiller à la valorisation de richesses patrimoniales et paysagères exceptionnelles qui sont à la fois des éléments identitaires ainsi que des supports de projets et d'idées remarquables. Ce site, et le projet qu'il devra accueillir, doivent représenter un effet «vitrine» de la dynamique locale, et être emblématiques des ambitions communales en terme de valorisation du patrimoine et d'un développement urbain durable.

UNE ZONE PEU QUALITATIVE

DÉLAISSÉS

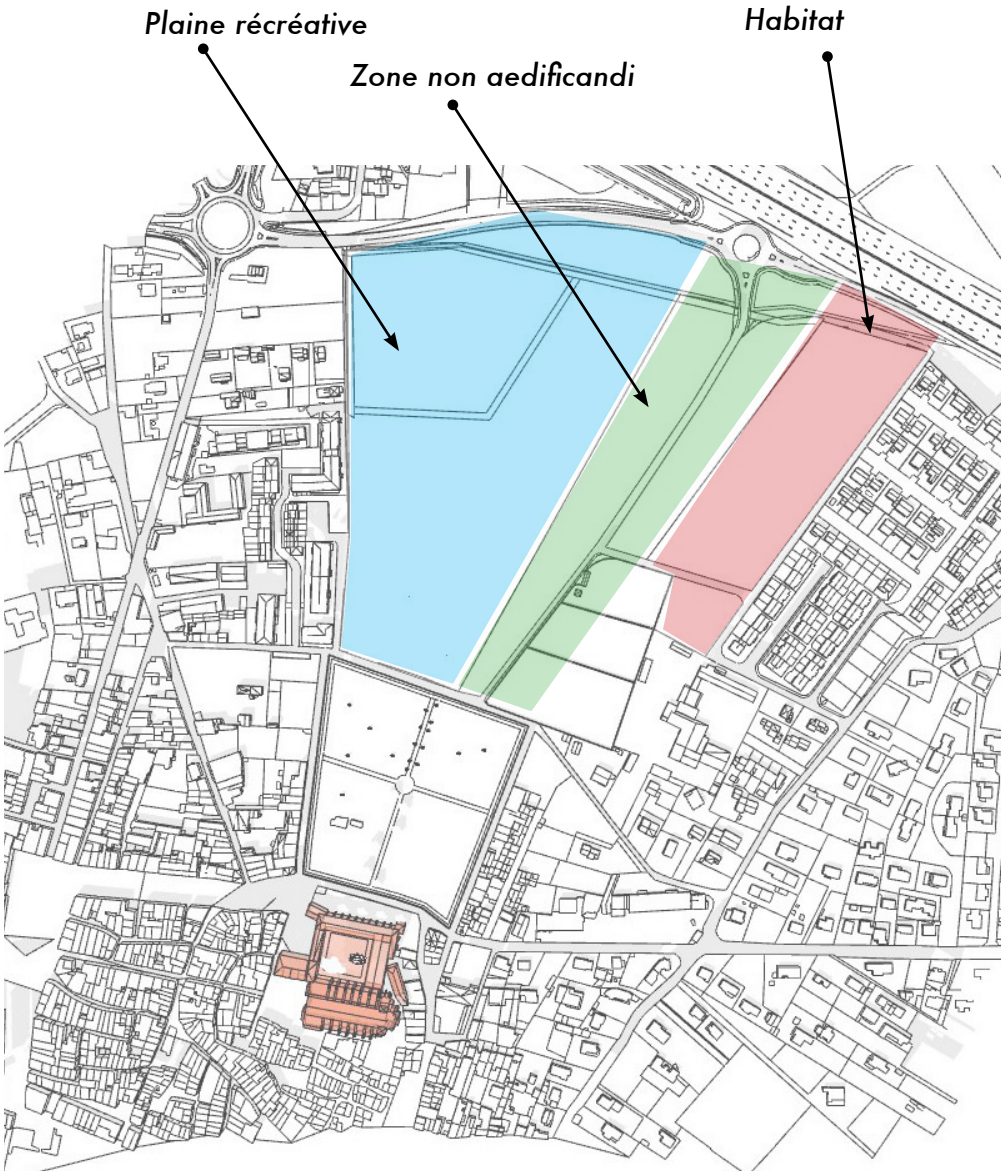
OAP : VISUALISATION DU SITE D'ÉTUDES



OAP : UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Il est impératif d'imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble au Clos de Roques, notamment parce que ce site stratégique est d'une emprise conséquente et au regard des problématiques paysagères et patrimoniales sensibles.
Cette notion d'aménagement d'ensemble est d'ailleurs particulièrement intéressante car elle permet une véritable gestion économe des sols en évitant l'existence de terrains exclus d'une opération plus globale. Par ailleurs, du fait des enjeux sensibles en termes de protection du patrimoine et du paysage remarquable (mise en scène et cône de vue sur la Basilique), ce choix permet un véritable travail cohérent sur les formes et fonctions urbaines du secteur pris dans son ensemble.

La réalisation de l'opération dans sa globalité devra répondre à plusieurs enjeux et objectifs :
- le respect du patrimoine se traduisant par la préservation d'un cône de vue sur la basilique et d'une mise en scène qualitative de la nouvelle entrée de ville et du monument historique
- la vocation mixte du site pour répondre aux différents besoins locaux
- une opération d'habitat intégrant au moins 30% de logement social
- l'aménagement d'îlots traversants, dans un esprit de centre-ville
- la réalisation des équipements sportifs dans une logique de plaine récréative et sportive, veillant à leur intégration dans le grand paysage notamment en lien avec la situation de la basilique
- l'assurance d'une desserte à la fois Nord/Sud et Est-Ouest, veillant à limiter les effets de rupture de la voirie et assurant les continuités des axes dédiés aux modes doux par des réponses qualitatives concernant espace public et logiques fonctionnelles
- la réponse aux besoins en stationnements liés aux logements, équipements mais aussi dans une logique de soutien à la pratique des mobilités douces dans le centre.

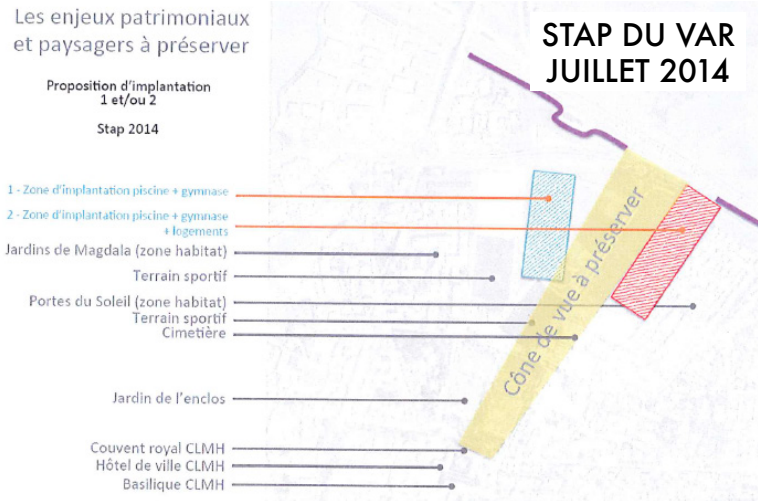


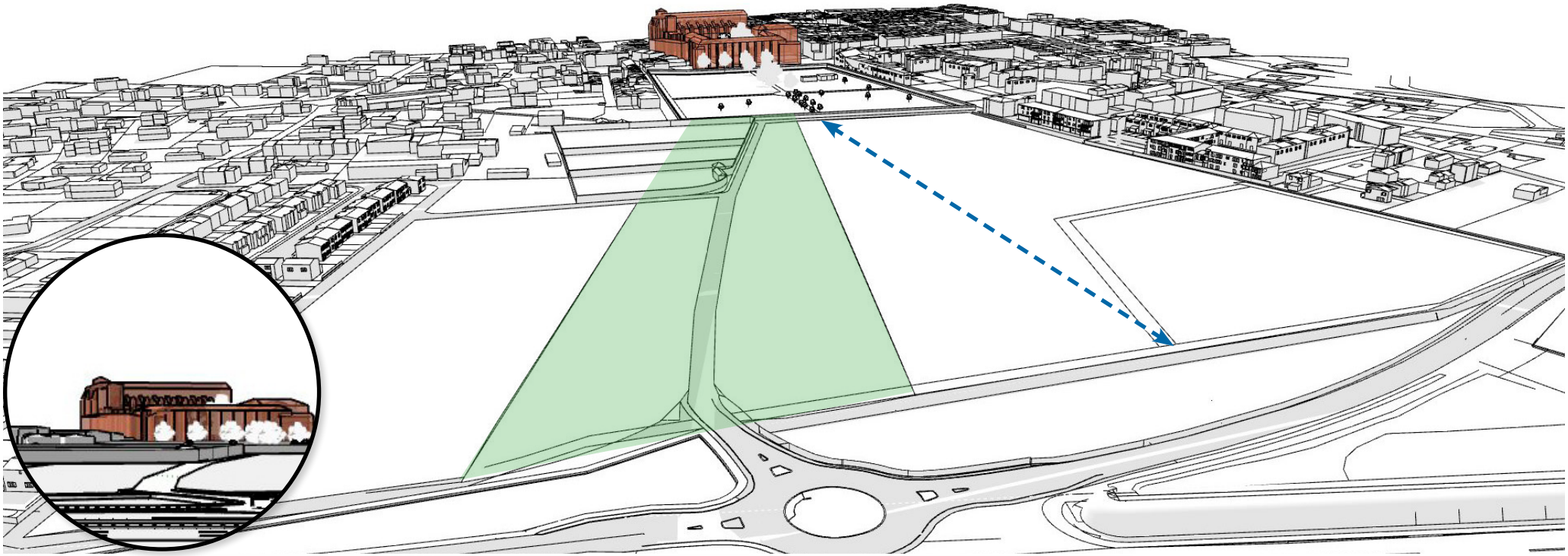
ORGANISATION GLOBALE DU PROJET

OAP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

Une importante problématique du développement du secteur du Clos de Roques tient d'une part dans la valorisation des monuments patrimoniaux exceptionnels à proximité et d'autre dans les choix de composition paysagère et urbaine. Actuellement, la vue sur la basilique est certes protégée mais en aucun cas sublimée. Actuellement vide, voir délaissé, ce site présente pourtant un énorme potentiel de scénographie à la fois des éléments de patrimoine et de l'entrée de ville de Saint Maximin la Sainte Baume.

Cette problématique centrale est placée au coeur de l'OAP correspondante. L'objectif n'est donc pas ici d'interdire pour garantir la vue sur la basilique mais bien de guider le regard par de subtils jeux d'échelles, de formes urbaines, de compositions paysagères et architecturales. Le projet devra conférer au site un effet «vitrine» des dynamiques communales tout en valorisant le patrimoine.

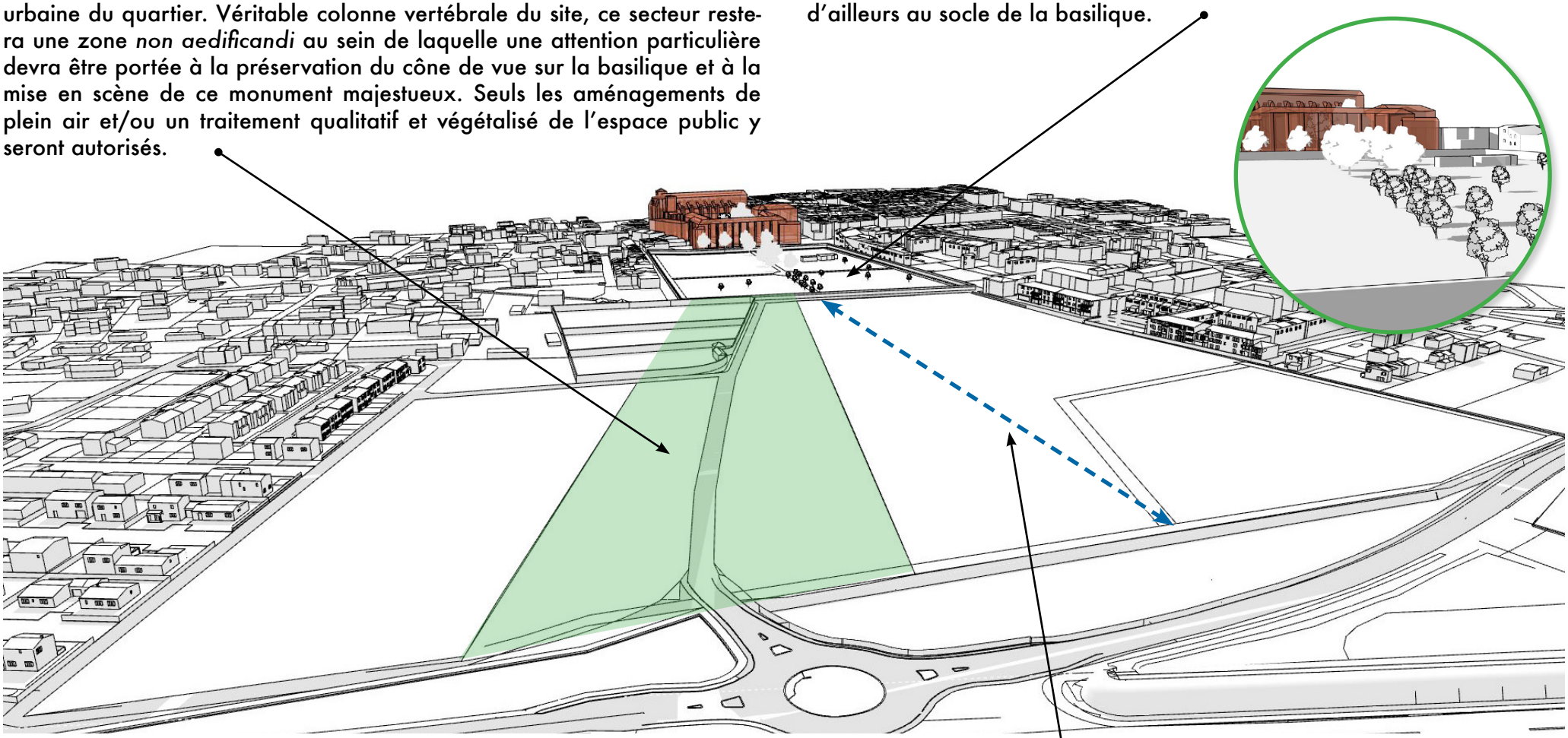




OAP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

Le cône de vue sur la basilique depuis l'entrée de ville au 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.

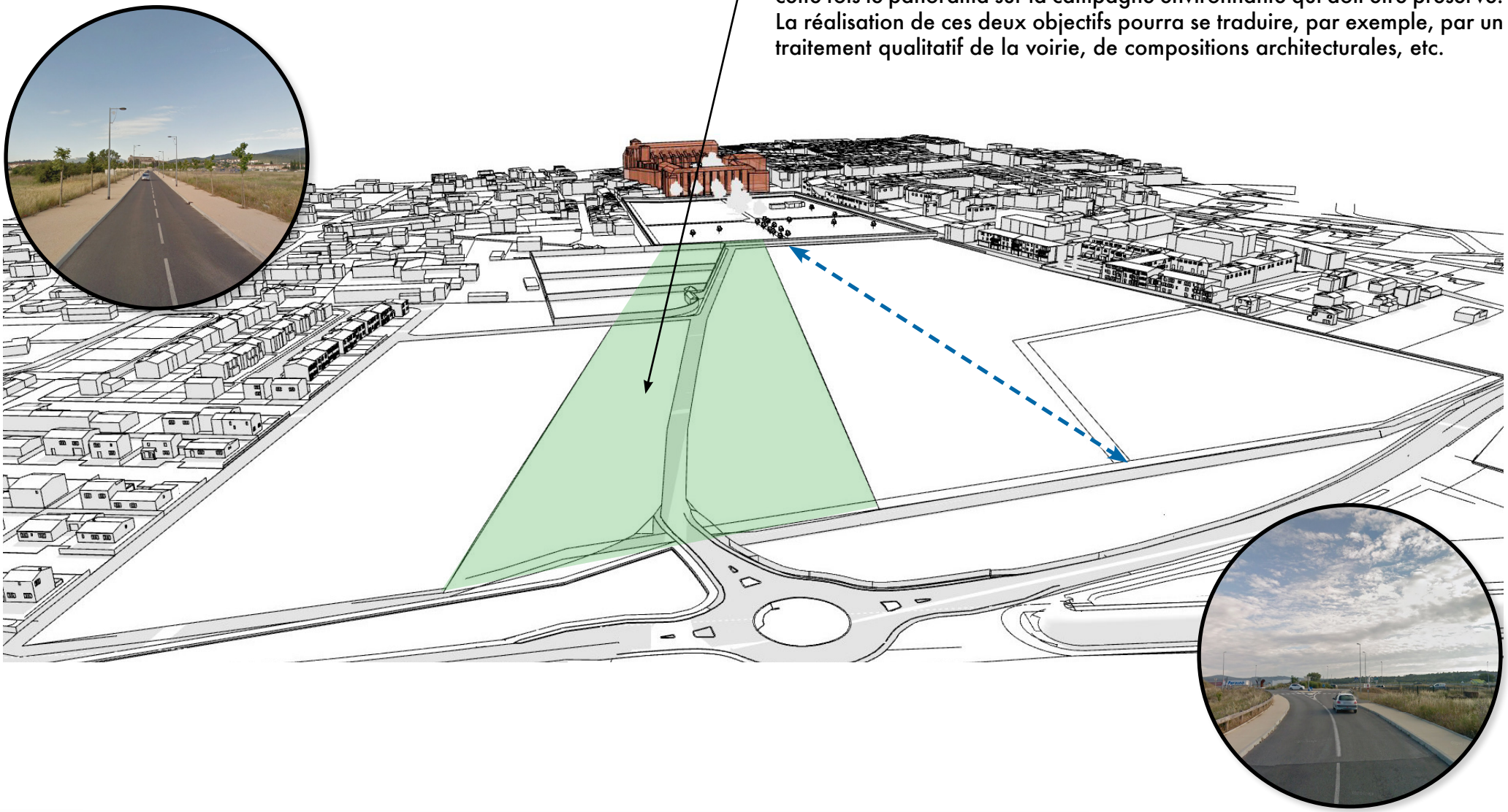


Le prolongement et la mise en scène de l'axe historique partant du Jardin de l'Enclos reliant la place de la Victoire à la rue de la Glacière apporterait une valeur ajoutée à l'ensemble urbain de la plaine sportive. Le prolongement symbolique de l'axe par un travail sur les liaisons, espaces publics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

OAP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

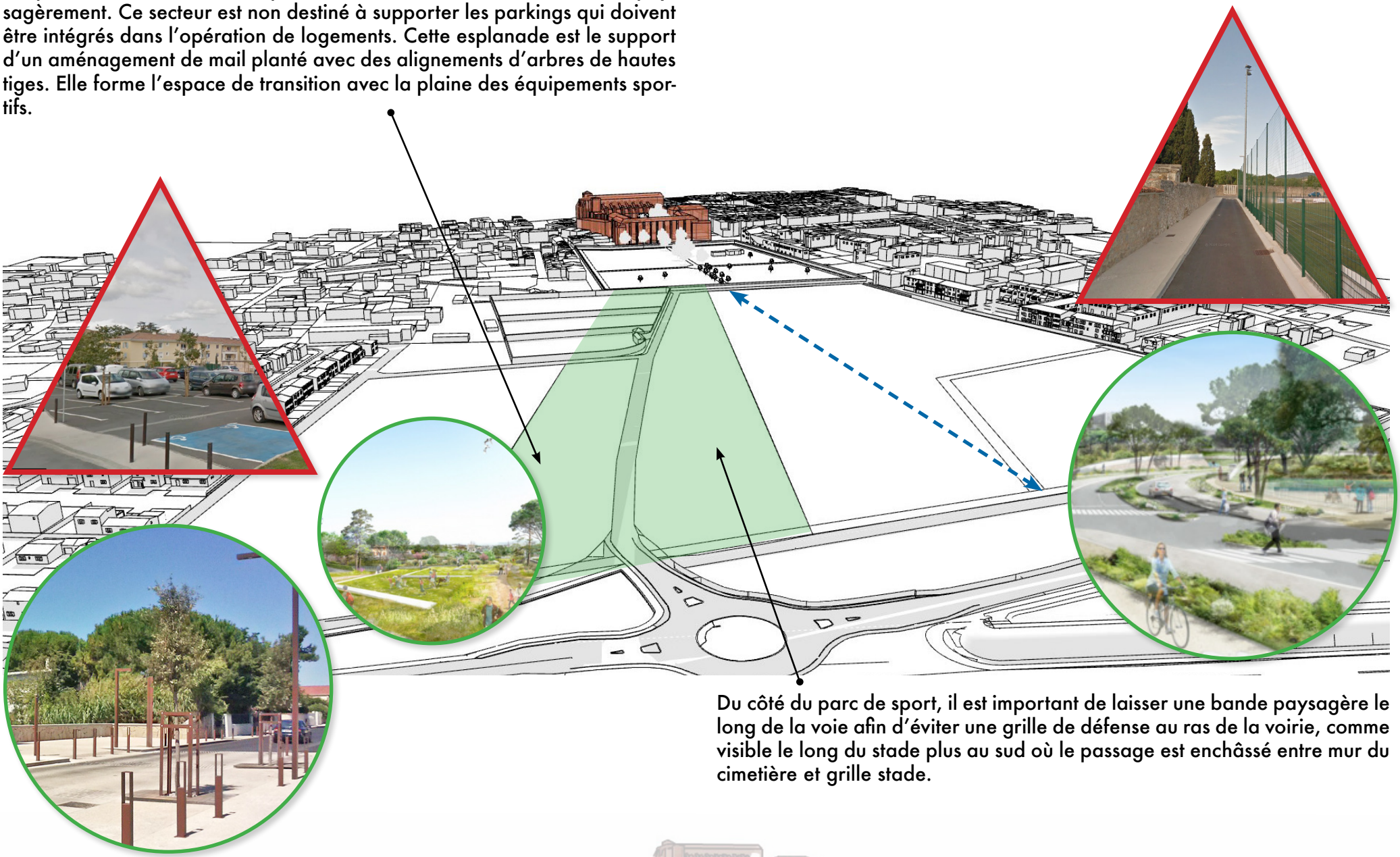
La mise en scène de l'entrée de ville devra chercher à produire un habile jeux de perspective. Pour éviter l'actuelle impression de vide, l'espace public pourra être tenu par du bâti.

Les éléments aménagés de part et d'autres de l'axe Nord Sud, permettront de guider le regard de l'observateur sur les éléments de patrimoine tout en cherchant à les sublimer. Inversement, depuis le Jardin de l'Enclos, c'est cette fois le panorama sur la campagne environnante qui doit être préservé. La réalisation de ces deux objectifs pourra se traduire, par exemple, par un traitement qualitatif de la voirie, de compositions architecturales, etc.



OAP : 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.

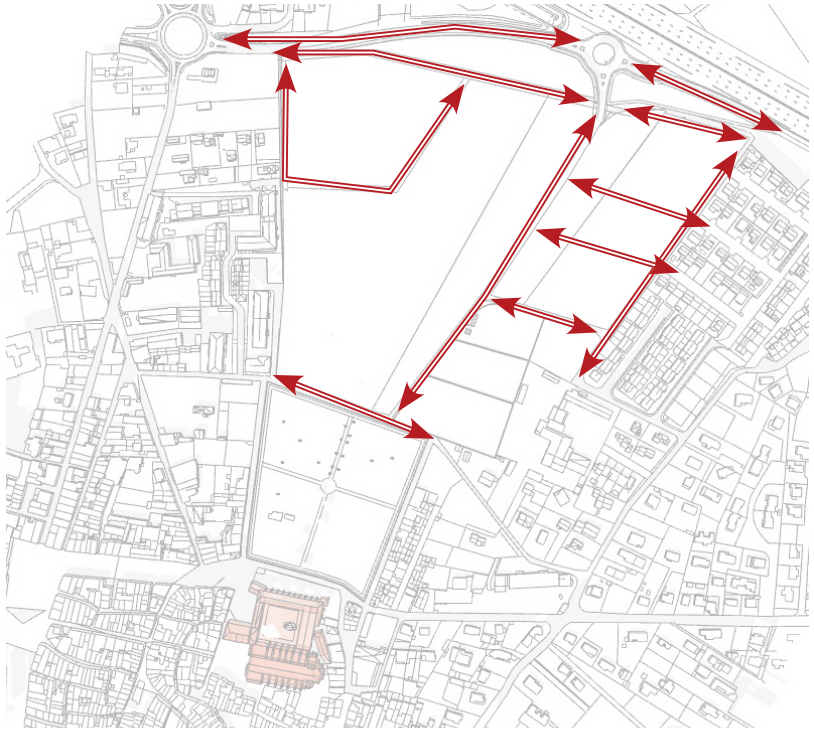
OAP : LA STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DES DÉPLACEMENTS AU COEUR DU PROJET

Le site se situe en continuité directe du centre ville et est donc de ce fait particulièrement stratégique. Situé en nouvelle entrée de ville depuis le nord de la commune, il représente un espace de transition stratégique en plus d'être bordé de part et d'autres par des ensembles de logements et des équipements.

Principes de desserte

Dans l'optique de la réalisation d'un projet global à l'échelle de la zone, le dessin des voies doit laisser une liberté dans la composition urbaine. Cependant, certains principes d'articulations du réseau viaire, de connexions aux voies existantes et de stationnement sont tout de même précisés.

L'organisation du maillage viaire du site de Clos de Roques devra assurer les éléments suivants :
- une voie pénétrante reliant la voie de contournement au Nord et la rue de la Glacière au Sud (déjà réalisée) ;
- une voie de bouclage à l'Est pour la desserte d'îlots bâtis ;
- une liaison vers la rue des Ecoles ;
- de nouveaux parcs de stationnement à localiser notamment au Nord (parking relais en bordure de la voie de contournement Nord) et en limite du cimetière ;
- un maillage de liaisons douces entre les différents équipements, les îlots bâtis et le centre ville ;
- le prolongement de l'axe partant du Jardin de l'Enclos reliant la place de la Victoire à la rue de la Glacière



STRUCTURATION DES LIAISONS VIAIRES

CONTINUITÉS DES DÉPLACEMENTS DOUX

OAP : LA STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DES DÉPLACEMENTS AU COEUR DU PROJET

L'axe Nord/Sud qui traverse le site, relie directement le Jardin de l'Enclos, socle de verdure des monuments patrimoniaux, à l'autoroute ainsi qu'à la déviation du centre ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Cette voie lorsqu'elle est parcourue du Nord au Sud, présente un fort enjeu de perspective et de vue sur la basilique . Il est important de mettre en scène cet axe par l'emploi d'un jeux habile d'éléments paysagers et boisés. Du Sud au Nord, c'est cette fois le panorama exceptionnel qui devra être mis en valeur.

L'axe viaire Nord/Sud représente de même un espace de contemplation entre l'opération d'habitat et les équipements sportifs. Cette aération devra être traitée comme telle, et devra permettre les échanges entre ces deux futurs ensembles urbains.

Cette voie devra participer à la structuration de Clos de Roques par :

- un traitement de type « boulevard urbain » ;
- l'aménagement de voies réservées aux modes doux (piétons, cycles) ;
- des aménagements paysagers ;
- la mise en perspective de la basilique.

Un maillage de voies douces devra être réalisé en accompagnement pour connecter les différents quartiers limitrophes, les nouveaux îlots de logements et d'équipements sportifs, les espaces de stationnement, le centre ville, le jardin de l'Enclos.

Une attention toute particulière devra être portée afin d'éviter les effets de rupture des continuités piétonnes et viaires. Au contraire, l'opération devra assurer la porosité des îlots constitués et des espaces sportifs.

Ainsi les îlots d'habitat devront être traversants pour éviter une résidentialisation qui empêche les échanges et communications interquartiers, créant ainsi des ruptures nettes de l'espace public.

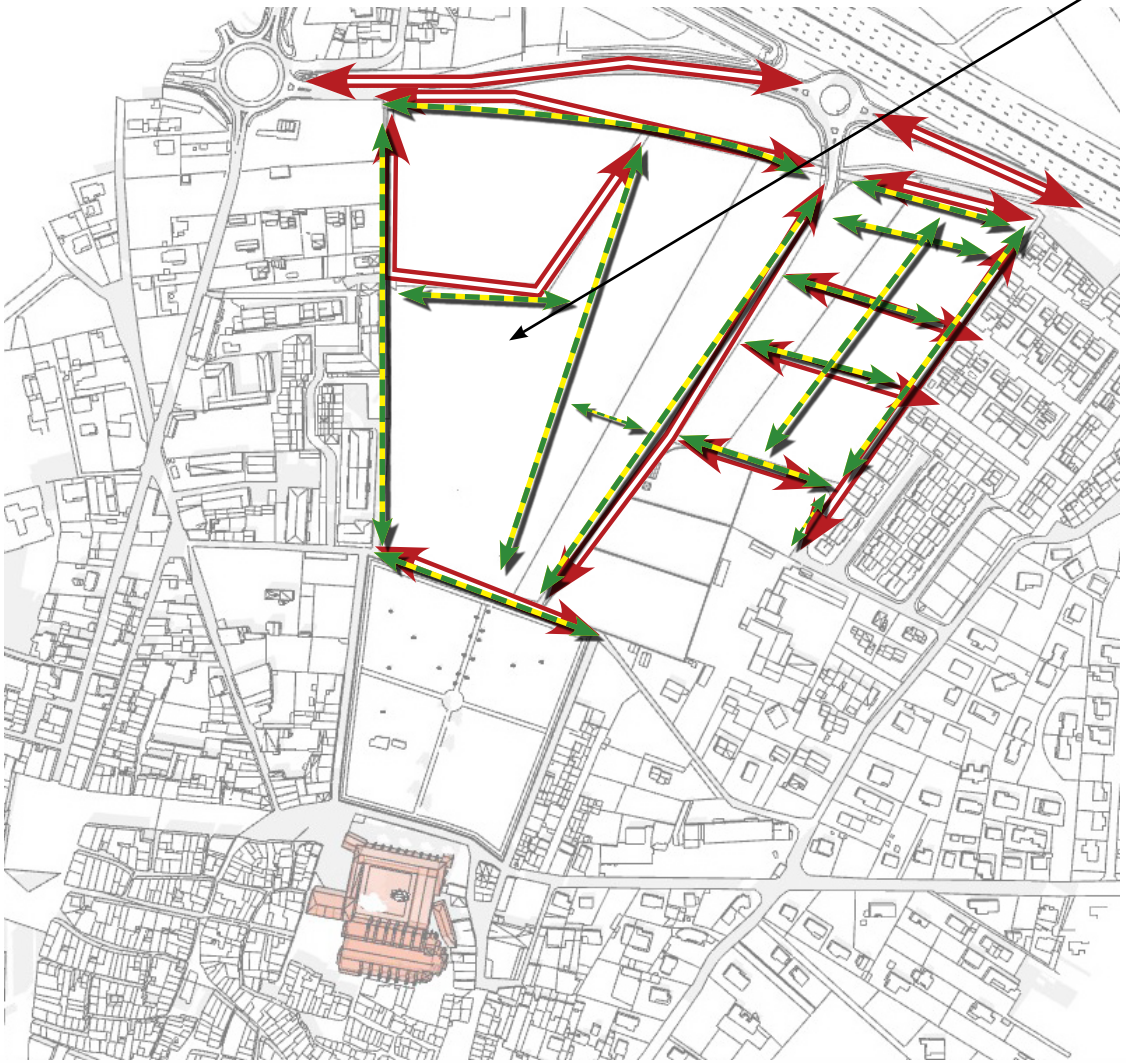
Concernant les espaces sportifs et récréatifs, le travail sur les volumes et le tissu urbain devra aussi assurer ces continuités d'espace public.

OAP : LA STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DES DÉPLACEMENTS AU COEUR DU PROJET

Les nouvelles voies, notamment le maillage de liaisons piétonnes et d'axes de circulation douce seront traitées qualitativement. Le recours à un vocabulaire végétal, arboré est fortement encouragé. Le nombre de ces voies et leur traitement devra assurer une connexion suffisante entre les quartiers avoisinants et permettre une circulation aisée et sécurisée au sein de l'opération.

À tous les niveaux de l'opération (espaces sportifs, habitat, zone non aedificandi) doit être laissée une grande place aux mobilités actives. Les solutions proposées devront respecter plusieurs grandes orientations :

- Espaces publics qualitatifs, traitement paysager soutenu
- Porosité des îlots,
- Structuration et continuité du maillage viaire / doux,
- Mixité des modes de mobilité



Concernant les stationnements sur l'espace de la plaine de jeux, le système doit concourir à un impact minimum en usant de solutions durables et qualitatives comme par exemples : éviter l'imperméabilisation des surfaces, masquer les parkings par des haies vives, recouper les aires de stationnement, limiter les voiries, se servir des bassins de rétention pour cet usage, etc.

Au niveau des espaces dédiés à l'habitat, rappelons que le secteur en *zone non aedificandi* est non destiné à supporter les parkings . Ces derniers doivent être intégrés dans l'opération de logements.

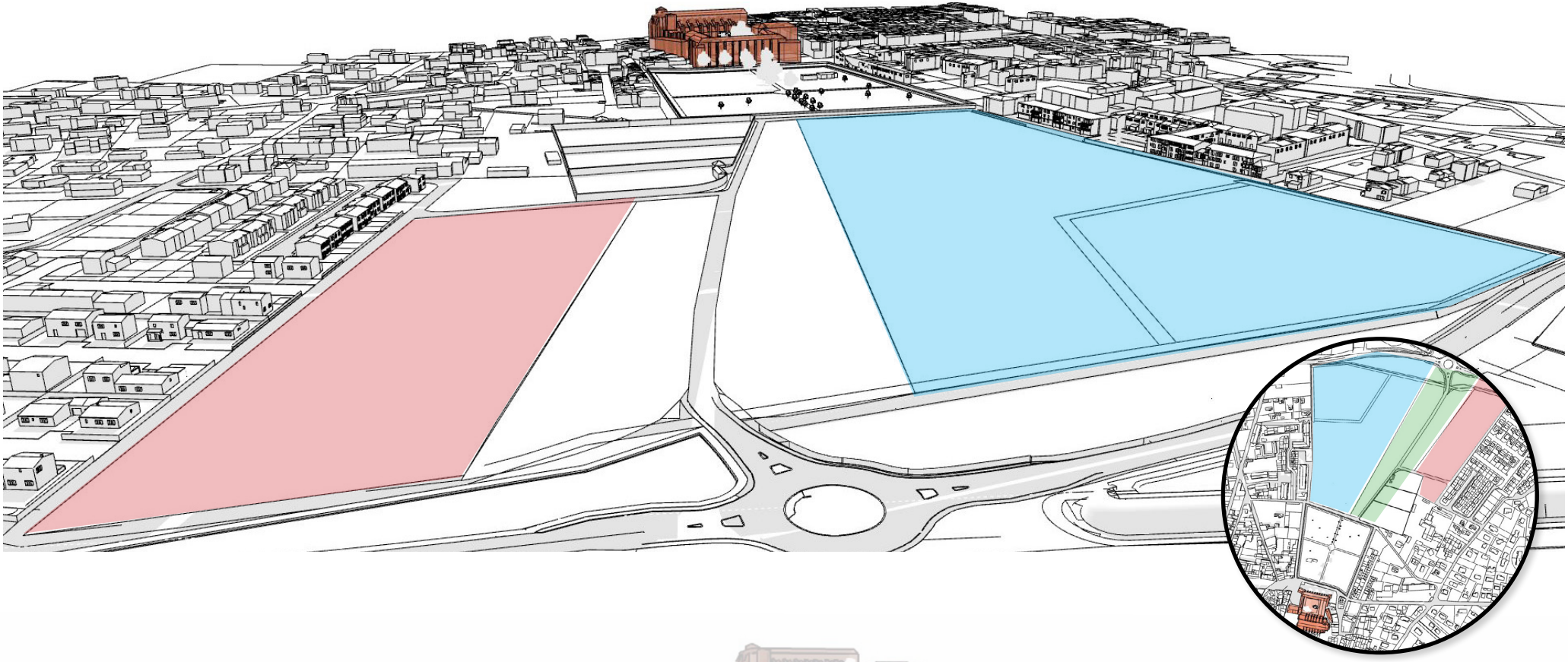
Rappelons que l'offre de stationnement devra répondre proportionnellement aux besoins liés aux nouveaux équipements et au nombre de logements de l'opération.

OAP : UN TISSU URBAIN À COMPOSER

Les constructions devront respecter une architecture de qualité, sobre et adaptée aux caractéristiques locales, notamment au niveau des matériaux. Le recours à des formes plus contemporaines sera soutenu si cela permet une valorisation des éléments patrimoniaux et du paysage. Par ailleurs, les constructions devront intégrer les principes de la lutte contre la précarité énergétique, en employant par exemple des écomatériaux ou en assurant une production d'énergie renouvelable.

Le traitement de l'espace public et l'articulation des formes urbaines devront permettre la réalisation d'un projet particulièrement soutenu dans sa composante paysagère, passant notamment par l'utilisation d'essences végétales et boisées.

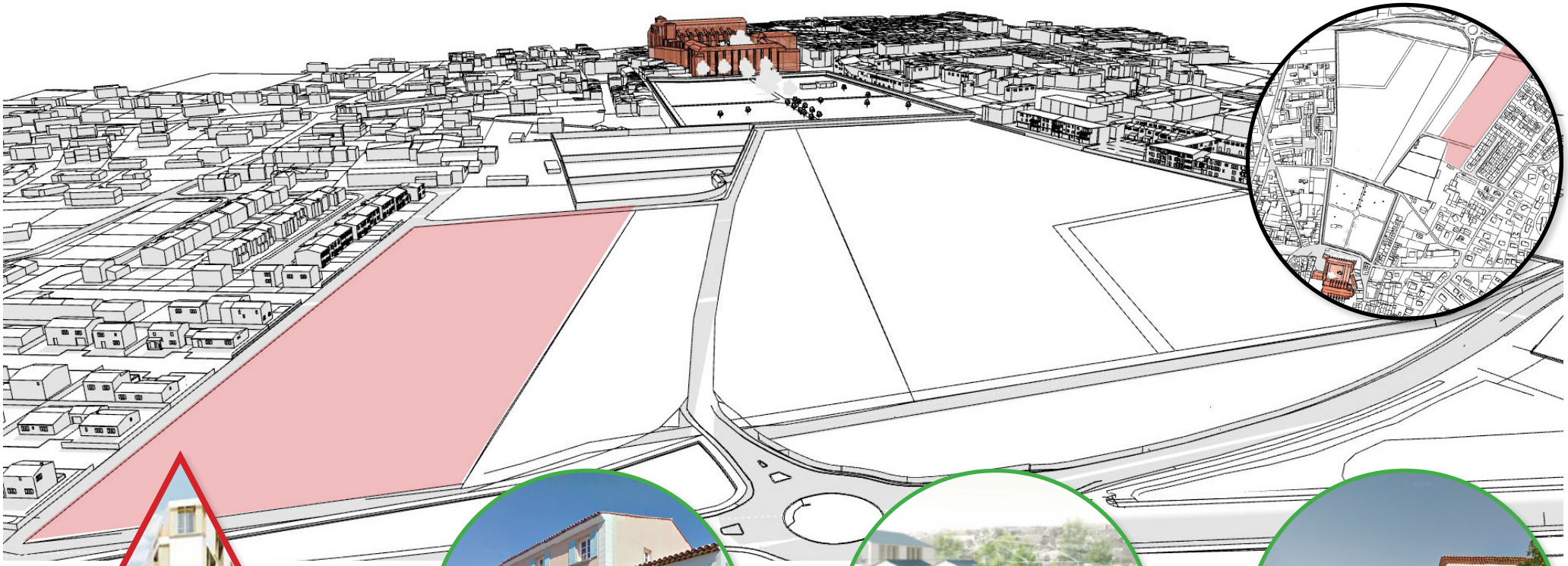
Les limites avec les quartiers Est et Ouest devront être traitées qualitativement. Le projet doit veiller à rechercher de la complémentarité entre les éléments bâtis existants et les nouvelles constructions.



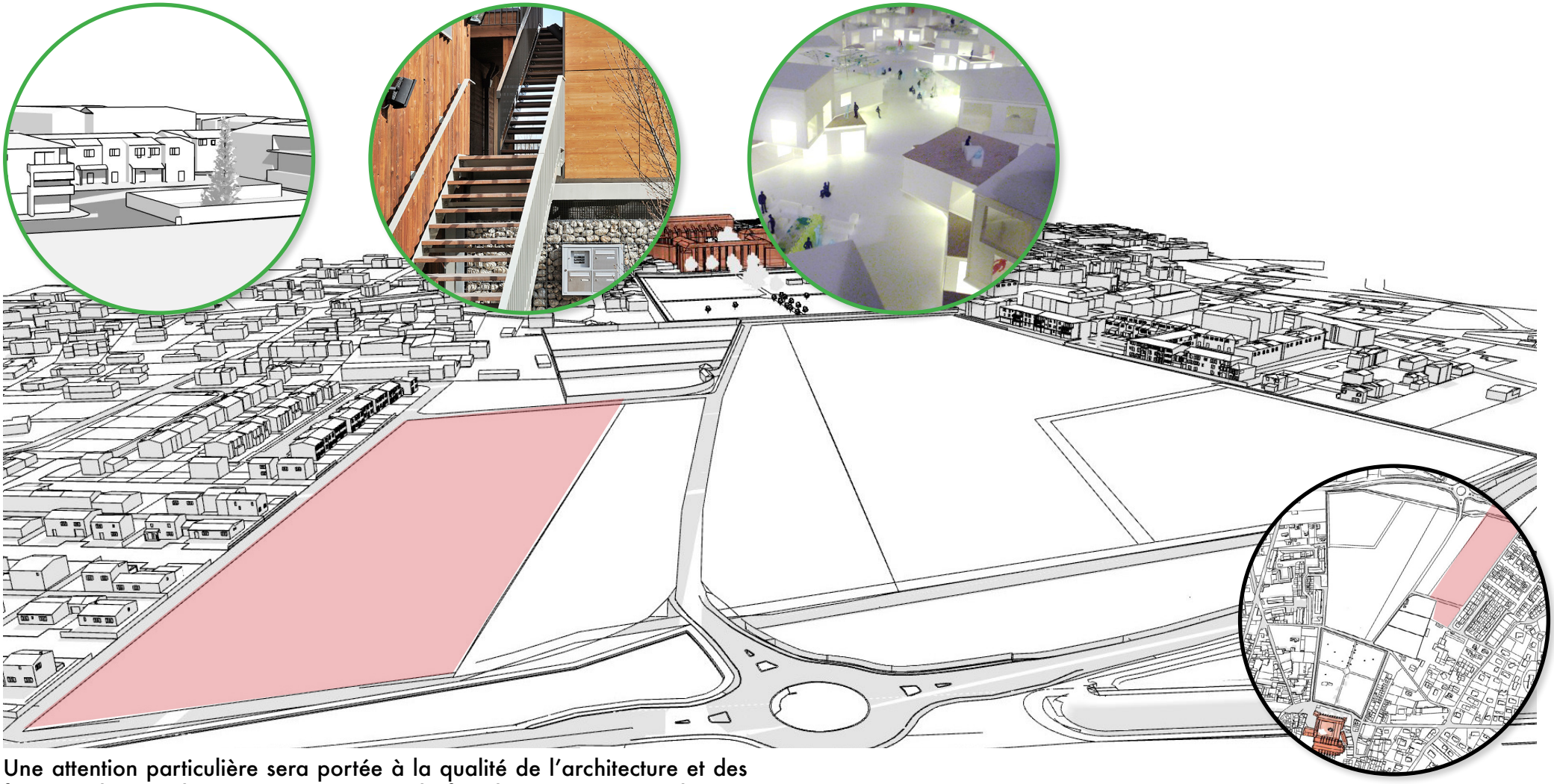
OAP : UNE OPÉRATION D'HABITAT EN CONTINUITÉ DU TISSU URBAIN

La Partie Nord-Est (aplat de couleur saumon)est réservée à la construction d'un ensemble de logements. Les hauteurs des constructions devront varier du R+1 au R+3 vers le centre ville. Les îlots ainsi créés se voudront traversants afin d'assurer une continuité des déplacements entre les Portes du Soleil, l'avenue Père Lagrange et le centre. Concernant les volumes, l'alignement sur l'espace central *(zone non aedificandi)* doit être souple en évitant le front bâti continu.

Le programme veillera à une mixité des typologies d'habitats en proposant par exemple du collectif ou de l'individuel groupé. Des formes denses seront préférées. Dans les zones de prolongement de centre-ville, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Provence Verte impose une densité minimale de 50 logements à l'hectare qui devra être respectée.
Le site est soumis à une servitude de mixité sociale impliquant un minimum de 30% de logements sociaux sur l'opération.



OAP : UNE OPÉRATION D'HABITAT EN CONTINUITÉ DU TISSU URBAIN



Une attention particulière sera portée à la qualité de l'architecture et des formes urbaines du projet. L'opération, du fait de sa position sur le site, devra contribuer à s'implanter dans la logique de la silhouette du centre de Saint Maximin la Sainte Baume. La qualité des matériaux utilisés et les ambitions architecturales devront être soutenues pour éviter un effet banalisant du paysage : toitures en terre cuite, enduits traditionnels dont la couleur s'inscrit en harmonie avec le sol naturel, etc.

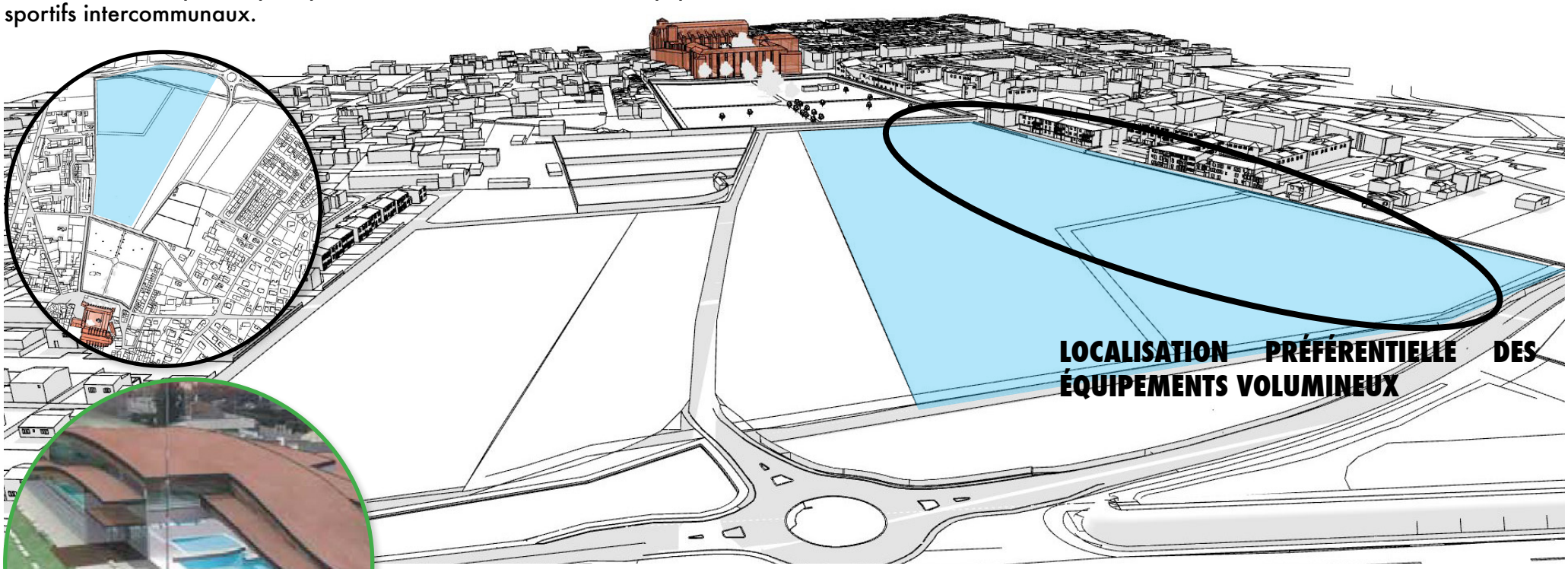
Cette opération devra compléter la trame urbaine avoisinante. La continuité et l'amélioration des échanges et déplacements sur le site et avec les secteurs proches devront être assurées (continuités viaires, douces, etc.). Le stationnement devra être assuré proportionnellement au nombre de logements projetés.

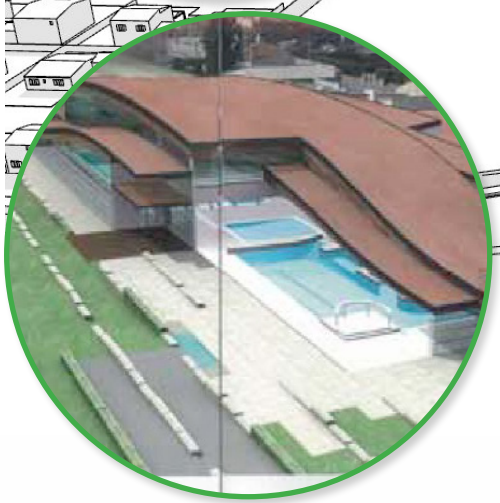
OAP : INTEGRATION ARCHITECTURALE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS

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 (comprenant 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.

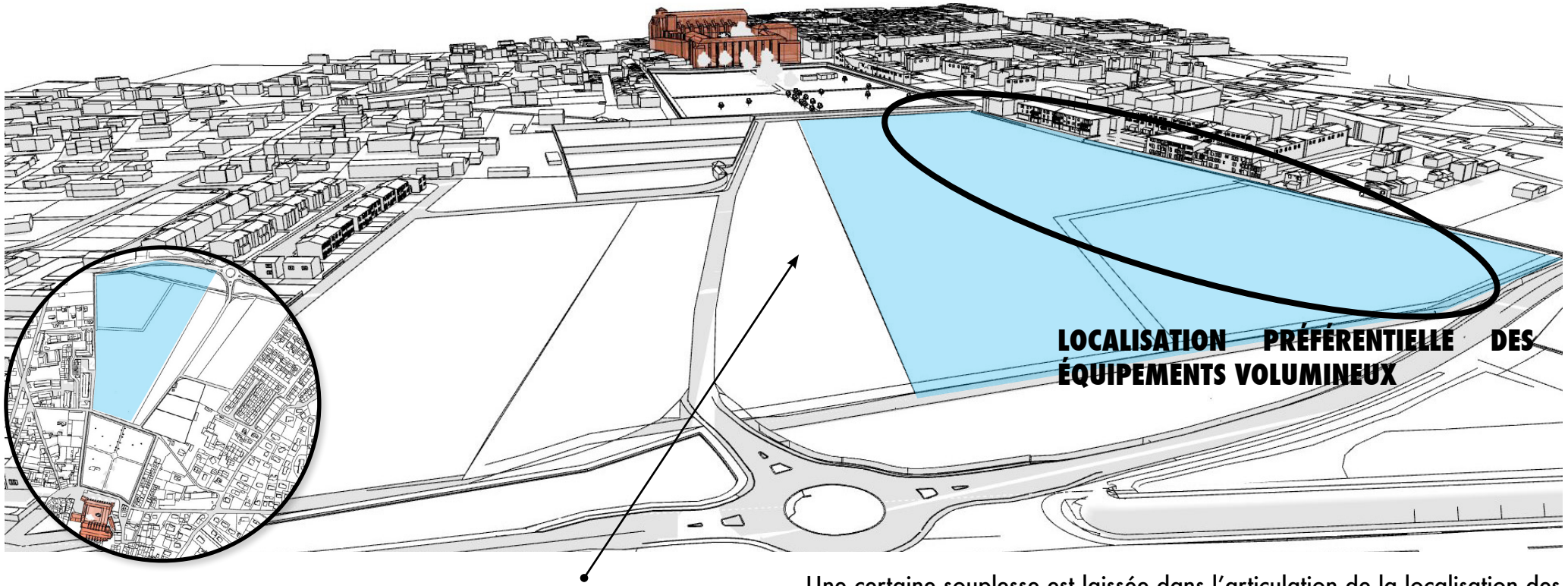
Les volumes des équipements devront rester à l'extérieur du cône de vue vers la basilique sans dépasser coté plaine de jeux et rester situés dans l'épure du terrain d'entraînement en terre battue.
La masse des équipements sportifs sera intégrée architecturalement et paysagèrement, par les volumes à morceler, 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

OAP : INTEGRATION ARCHITECTURALE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS



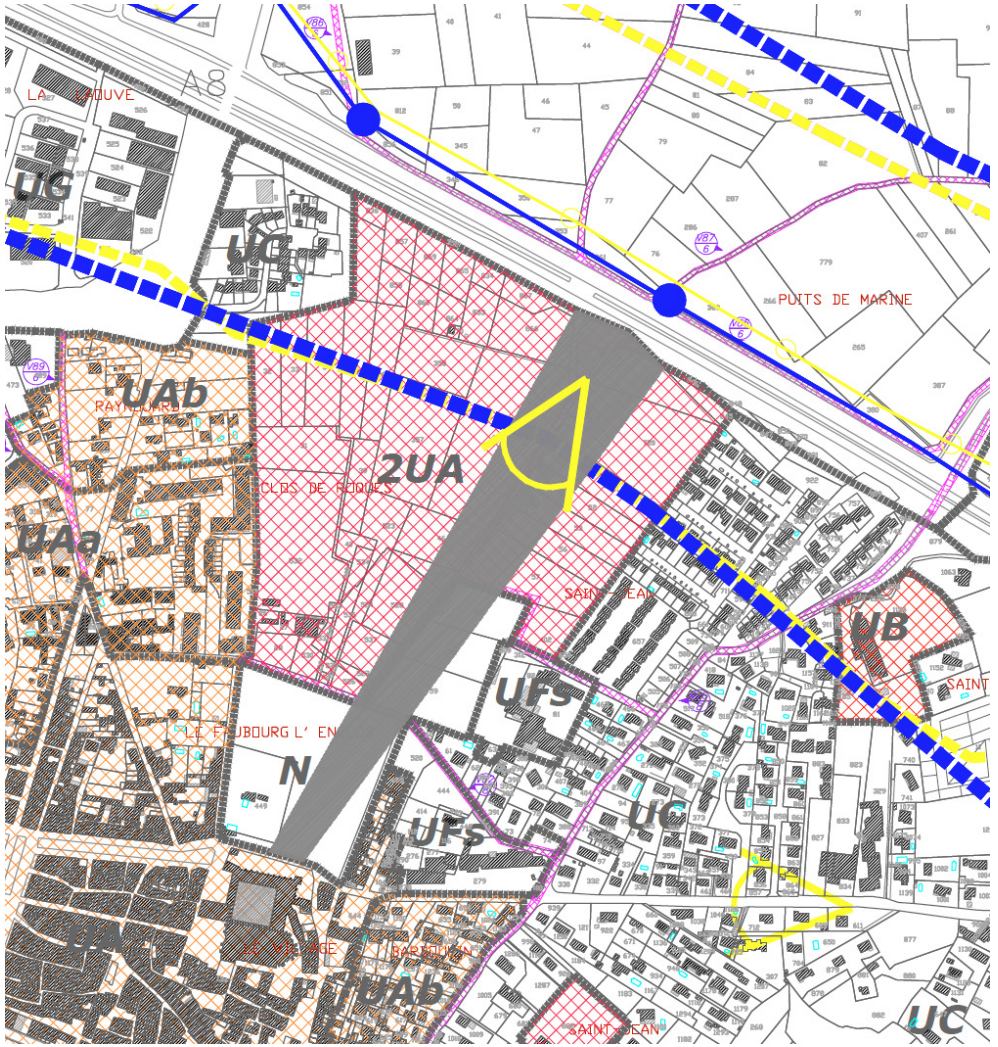
Une bande paysagère sera laissé le long de la voie afin d'éviter une grille de défense au ras de la voirie, comme le long du stade plus au sud, le passage étant enchâssé entre mur du cimetière et grille du stade.

Une certaine souplesse est laissée dans l'articulation de la localisation des équipements sportifs pour des soucis de cohérence urbaine et architecturale. La nécessité ou non de déplacer certains équipements existants sera apprécié au travers du projet global.

LE NOUVEAU CLASSEMENT DANS LE PLU

Après avoir réalisé l'ensemble des études préalables (étude de définition du projet et du programme, études techniques, etc...), la commune souhaite désormais mettre en oeuvre le programme d'aménagement et d'équipements du Clos de Roques dans les meilleurs délais. Pour ce faire, elle souhaite lancer un concours d'architecture dont le cahier des charges est en cours de rédaction, toujours en étroite concertation avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Parallèlement à ce concours, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dont le foncier est rappelons-le maîtrisé par la commune suppose un reclassement en zone urbaine dans le PLU. S'agissant d'un nouveau quartier à créer dans le prolongement naturel du centre ville, il a été choisé de créer une nouvelle zone dénommée zone 2UA. Le règlement défini sur cette zone limite les possibilités de constructions aux seuls équipements publics et à l'habitat, dans le strict respect des orientations d'aménagement et de programmation définies ci-avant. En matière de logement, le PLU maintient la servitude de mixité sociale de 30% qui avait déjà été définies dans le PLU approuvé.



Extrait zonage PLU modifié

2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

Au travers de la présente modification, la commune souhaite procéder à des adaptations règlementaires 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 reconstructions 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 reconstructions 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

est la règle générale, elle ne l'est en revanche pas dans les autres types de tissus urbains et notamment dans les espaces d'habitat pavillonnaire où le PLU impose des retraits par rapport à l'alignement des voies. Afin de pallier à ce problème, la rédaction des articles 9 des différentes zones est reprise 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'égout 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'accés 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 voirie 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 règlementaires 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.
- les débords aval de la couverture doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.

5. Rajout d'une disposition règlementaire 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 règlementer 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 30m² 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 surfaces, 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*».

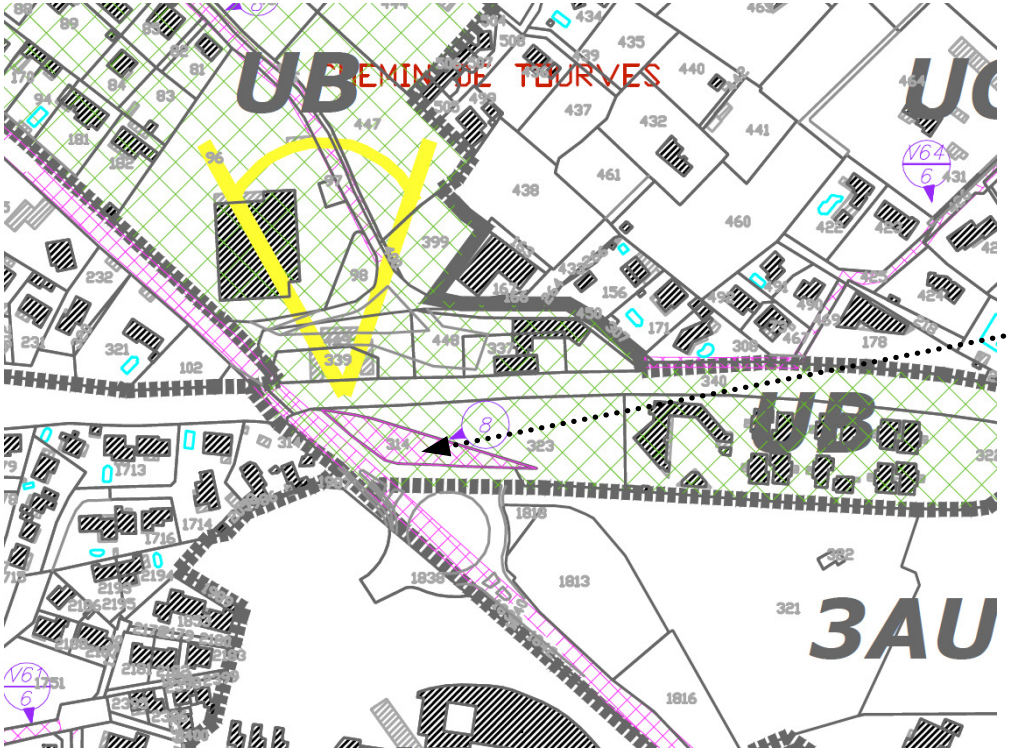
Au travers de la présente modification, la commune souhaite faire application de cette disposition. A cet effet, il est rajouté un alinéa spécifique dans les dispositions générales du règlement, alinéa qui précise que dans les zones où les commerces sont autorisés, l'emprise au sol des surfaces affectées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

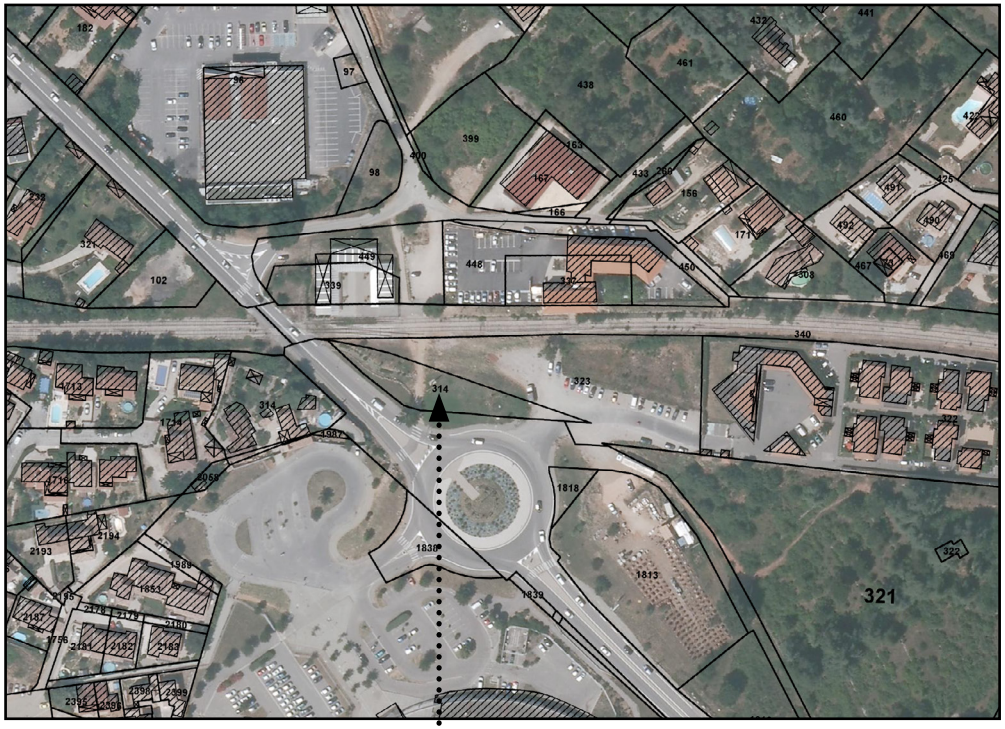
Le rajout de cet alinéa ne modifie en rien les règles en matière de stationnement avec le maintien de l'obligation en toutes zones où les commerces sont autorisées hormis le centre ville UA de de réalisation d'une place de stationnement pour 17m2 de surface de plancher.

3. EMPLACEMENTS RESERVES

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'encombrement (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 béfice de la commune et qui couvre une superficie de 1073 m2.
Cet emplacement réservé est matérialisé au document graphique du PLU (ER n°8) et dans la liste des emplacements réservés.





Aménagement aire covoiturage

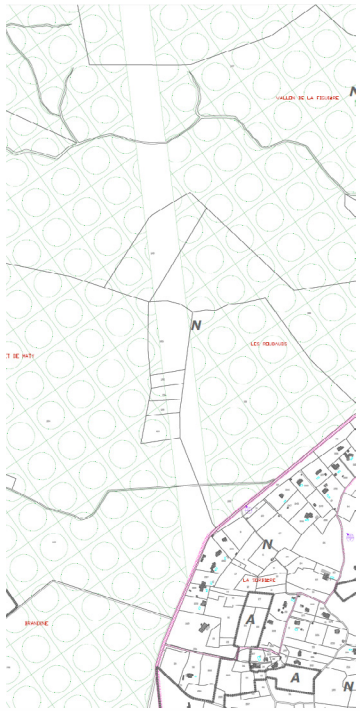
4. CORRECTIONS ERREURS MATERIELLES

ERREURS MATERIELLES

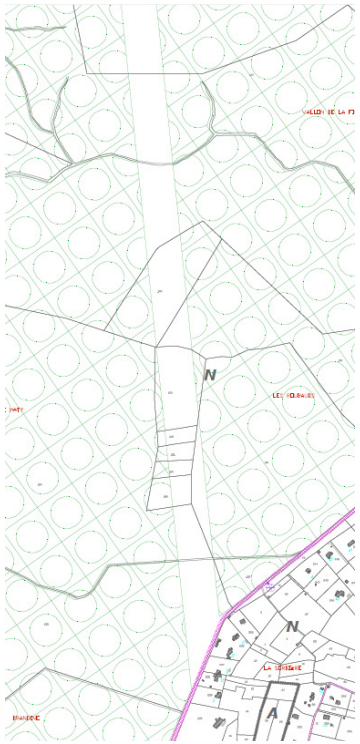
Le PLU approuvé avait matérialisé les ouvrages de transport d'électricité :
- au niveau du plan des servitudes d'utilité publique
- par un couloir dans les Espaces Boisés Classés (EBC) du massif du Défends.

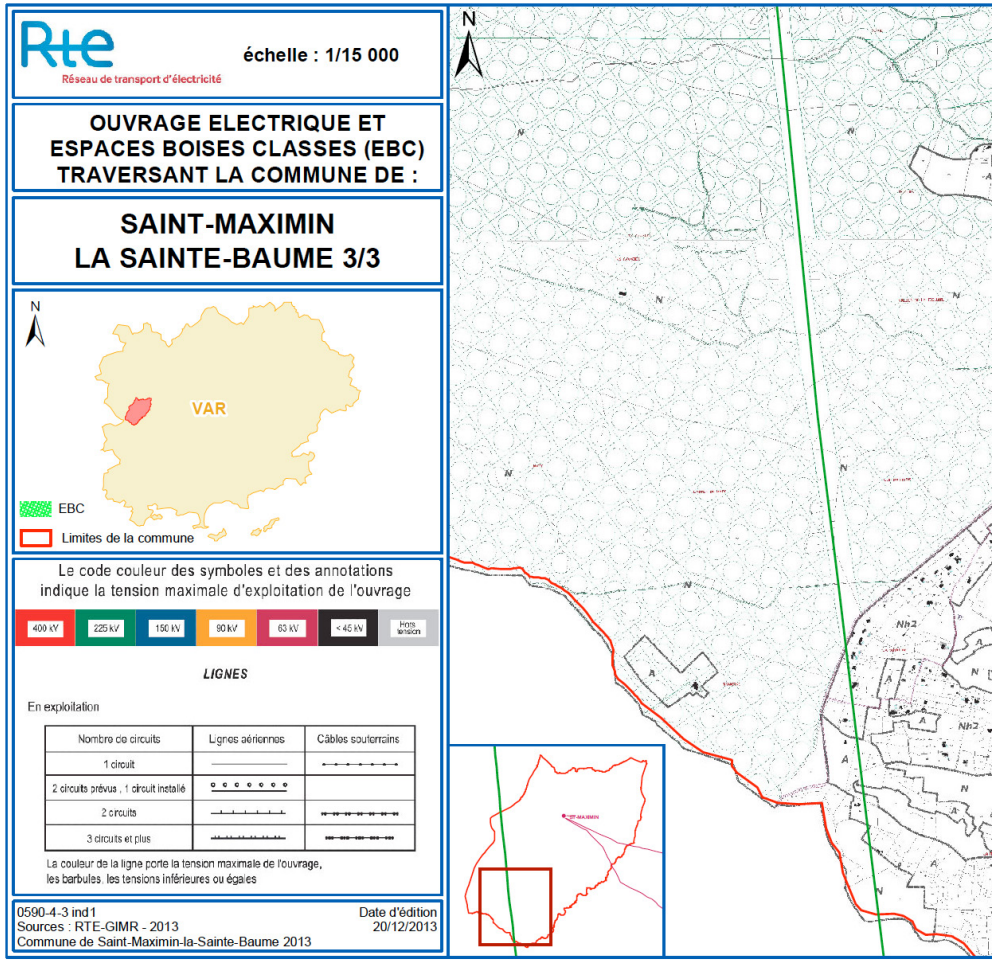
La société RTE, gestionnaire du réseau électrique a informé la commune d'erreurs dans ces reports graphiques sur le plan des servitudes et sur le plan de zonage dans le tracé du couloir des EBC pour la ligne Boutre-Le Coudon. Ces erreurs sont corrigées au travers de la présente modification avec un nouveau 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





5. MODIFICATIONS APPORTEES APRES ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATIONS APPORTEES APRES ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à la procédure, le dossier de modification n°2 du PLU a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (Préfet, Région, Département, Chambres Consulaires, etc...) et a fait l'objet d'une enquête publique tenue du 17 juillet au 18 août 2017. Suite à ces notifications et à cette phase d'enquête publique des modifications mineures sont apportées au dossier et sont listées ci-après :

1. A la demande de la Chambre d'Agriculture du Var, l'article A2 du règlement du PLU est modifié afin d'y rajouter un alinéa précisant que 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, sont autorisées à la condition que la nécessité technique de leur implantation en zone agricole soit démontrée et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

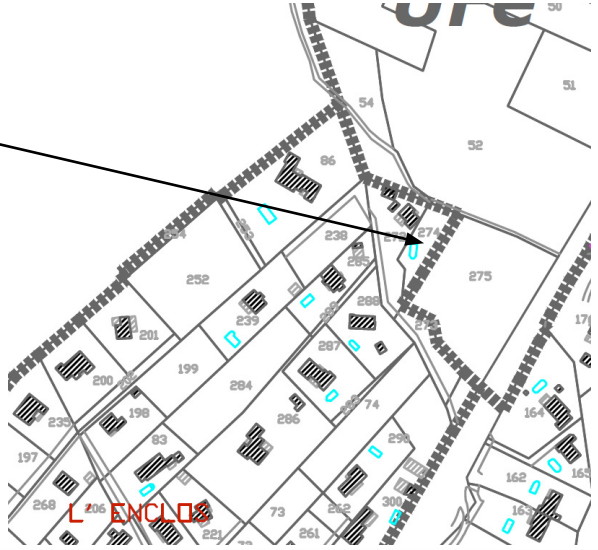
2. Suite à une requête formulée en phase d'enquête publique la parcelle 274 située sur le quartier de l'Enclos et qui était par erreur classée dans le PLU approuvée en zone réservée aux équipements publics (UF) est reclassée dans la zone UD, afin d'assurer une cohérence de zonage pour l'unité foncière (cf extraits graphiques ci-contre).

Ces différentes modifications apportées au dossier sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du dossier de modification n°2.

Extrait PLU mis à l'enquête publique

Extrait PLU modifié suite enquête publique

Reclassement en zone UD de la parcelle 274



Saint-Maximin
la-Sainte-Baume

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

PLAN LOCAL D'URBANISME

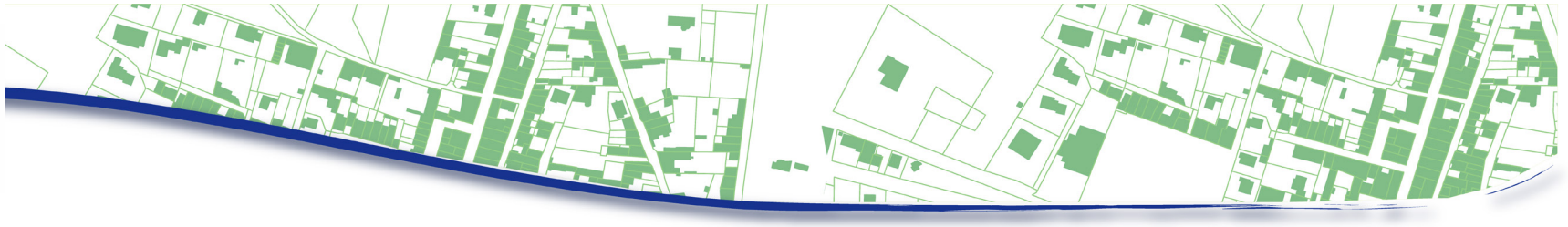
Modification n°1

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Cabinet
XG Conseil

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

Saint-Maximin
la-Sainte-Baume



Préambule

Le Conseil Municipal de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune selon délibération du 19 janvier 2016.

Par courrier en date du 18 mars 2016, Monsieur le Préfet du Var a formulé certaines observations dont il convient de relever le caractère bien fondé et impliquant une modification du PLU approuvé.

Afin de satisfaire à cette demande, une procédure de modification du PLU doit être initiée afin :

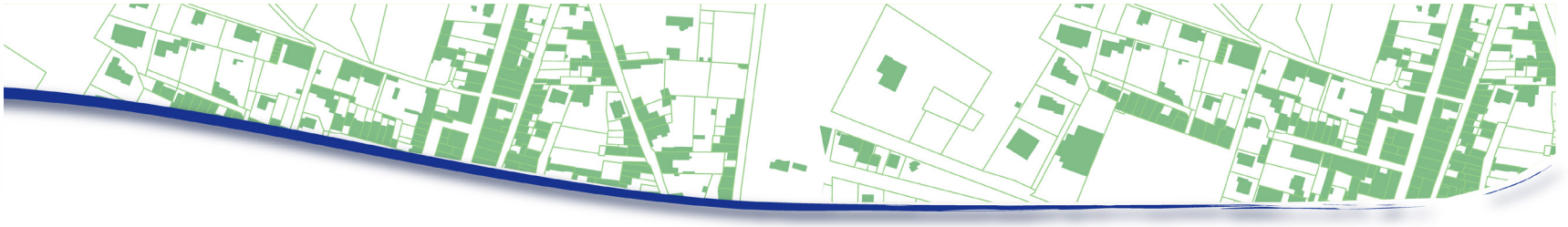
- de redéfinir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur des terrains communaux du projet du Clos de Roques (projet communal associant un programme d'équipements sportifs et un programme d'habitat)

- de redéfinir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de projet du Parc d'Activités du Mont Aurélien (projet communautaire de parc d'activités économiques)

- de renforcer la prise en compte de l'environnement par la mise en oeuvre d'outils règlementaires venant renforcer les zonages agricoles et naturels des rives du Cauron et du Marais de l'Argens, et par le reclassement en zone naturelle de la zone humide de l'Etandart.

Il est précisé que ces différentes modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme qui précise que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque […] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Saint-Maximin
la-Sainte-Baume



Déroulement de procédure

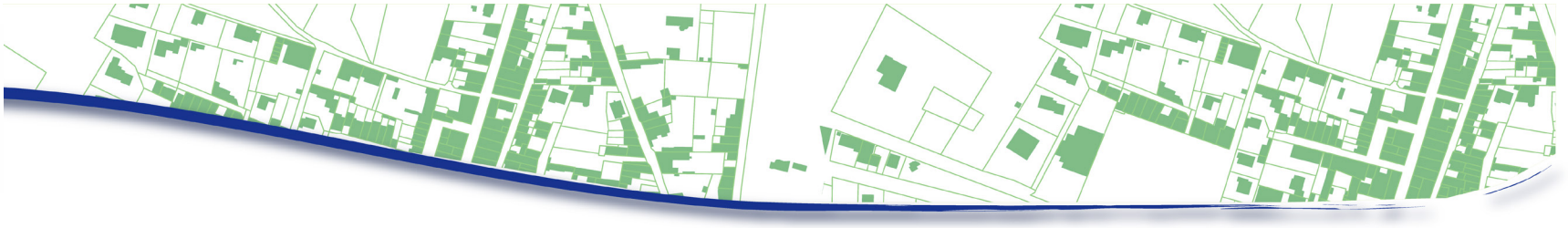
Le Maire initie la procédure de modification du PLU et établit le projet de modification (Article L153-37 du Code de l'Urbanisme)
La présente modification ne portant pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le Conseil municipal n'a pas à délibérer sur l'utilité de ladite ouverture à l'urbanisation.

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal. Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées listées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.
En l'espèce :
- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- à la Présidente de la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien
- au Président du Syndicat Mixte SCOT Provence Verte
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes.

Après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Saint-Maximin
la-Sainte-Baume



1. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Clos de Roques

Le secteur du Clos de Roques est un secteur d'enjeux stratégiques dans le fonctionnement urbain communal pour différentes raisons :

- il se situe dans le prolongement immédiat du centre ville,
- il correspond à une nouvelle entrée de ville Nord depuis l'achévement de la déviation routière,
- il couvre plus de 13 hectares fonciérement maîtrisés par la commune,
- il n'est à l'heure actuelle occupé que par des équipements sportifs communaux (stades).

Pour ces différentes raisons, le PLU l'avait identifié comme un espace privilégié de développement urbain dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et y avait consacré une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique.

La définition de cette OAP reposait sur plusieurs principes d'aménagement invariants :

- la nécessité de composer un projet en harmonie avec l'environnement urbain immédiat et notamment avec le coeur historique de la commune articulé autour de la Basilique
- la nécessité pour la commune de développer ses équipements sportifs afin de répondre à une forte demande en la matière
- la nécessaire logique de regroupement de ces équipements pour une optimisation fonctionnelle
- un développement de l'habitat - et notamment de l'habitat social - dans un secteur privilégié de densification et de renouvellement urbain
- un aménagement d'une nouvelle entrée de ville dans la logique globale du projet urbain communal

Ces principes ont été étudiés au travers de plusieurs études préalables :

- une étude de programmation qui a permis de définir précisément, sur la base des besoins recensés, le programme d'équipements sportifs à réaliser
- une étude paysagère réalisée par le CAUE du Var
- une modélisation 3D de l'environnement urbain du projet

Ces études ont durant toute la phase d'élaboration du PLU alimenté les nombreuses réunions de travail du groupe des Personnes Publiques Associées (PPA), les réunions techniques avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, les réunions publiques de concertation, etc.

Saint-Maximin
la-Sainte-Baume

1. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Clos de Roques

Dans sa déclinaison règlementaire, le PLU approuvé avait :
- reclassé le secteur du Clos de Roques de zone naturelle NDa au POS en zone à urbaniser 1AUc
- institué une zone *non aedificandi* sur le cône de perception de la Basilique au document graphique du PLU
- institué une servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 30% d'habitat social pour les programmes de logements
- défini une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) agrémentée de principes d'aménagement cartographiés et définissant les grandes lignes du projet
- précisé dans le règlement d'urbanisme que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se ferait au travers d'une procédure de modification du PLU (les différents articles règlementaires de densité, de hauteur, etc... n'étant en conséquence pas renseignés).

Dans le courrier d'observations adressé par Monsieur le Préfet du Var le 18 mars 2016, ce dernier précisait qu'il subsitait toutefois une ambiguité dans le PLU approuvé car si le règlement du PLU subordonne bien l'ouverture à l'urbanisation à une procédure de modification du PLU, les OAP mentionnent pour leur part une ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble, sans imposer de procédure règlementaire d'évolution du PLU.

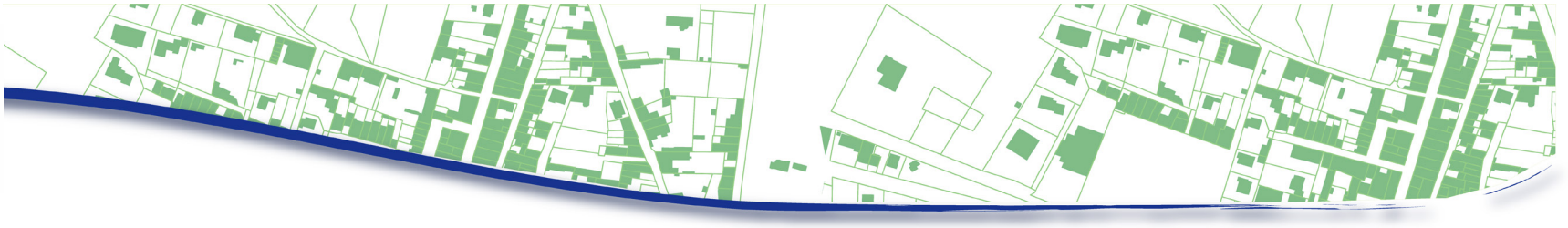
Dans ce courrier, Monsieur le Préfet sollicitait donc de la part de la commune, soit de reclasser le secteur du Clos de Roques en zone naturelle, soit de modifier le niveau de détail graphique de l'OAP en supprimant les schémas des pages 39, 42, 43 et 46 du document OAP, et de préciser explicitement que le principe d'aménagement sera traité dans une procédure de modification ultérieure du PLU.

Au regard de ces observations pertinentes et fondées, il est proposé, au travers de la présente procédure de modification :

- de supprimer les schémas des pages 39, 42, 43 et 46 du document OAP

- de reprendre le corps du texte de l'OAP afin d'y préciser que le principe d'aménagement sera traité dans une procédure de modification ultérieure du PLU, modification qui sera menée en étroite concertation avec les services de l'Etat et notamment le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) afin de définir un projet partagé.

Saint-Maximin
la-Sainte-Baume



2. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du projet de Parc d'Activités du Mont Aurélien (PAMA)

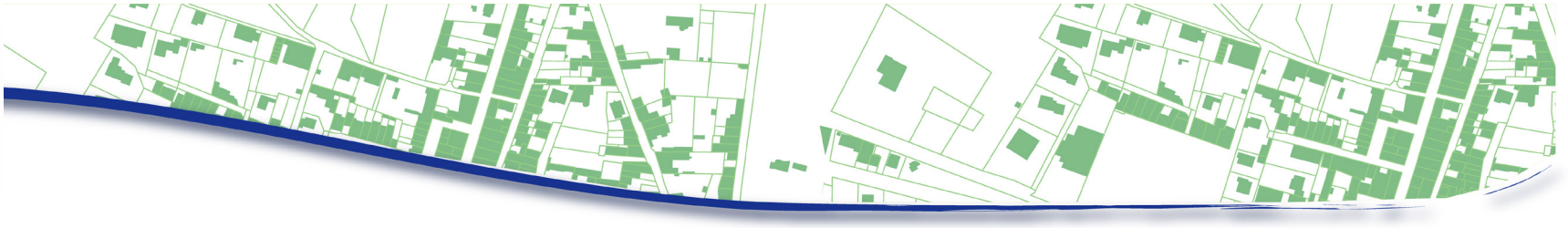
La compétence du développement économique est une compétence communautaire de la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien (CCSBMA) depuis 2004. Dès ces années 2000, la CCSBMA avait initié des réflexions relatives au développement d'un parc d'activités économiques afin de répondre aux enjeux d'un développement économique endogène sur un territoire marqué par sa forte vocation résidentielle.

Un premier projet d'implantation d'un parc d'activités économiques fut présenté sur la commune de Pourrières dès 2004 mais ce projet fût abandonné du fait de la nécessaire protection des terres agricoles.
A la demande des services associés et notamment de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) de l'époque et de la Chambre d'Agriculture du Var un nouveau secteur de projet fût étudié à partir de l'année 2005, secteur situé de part et d'autre de l'axe historique de la RDN7 sur les territoires communaux de Saint Maximin la Sainte Baume, Ollières et Pourcieux. Ce secteur fût choisi au regard de plusieurs critères combinés :
- sa proximité avec les bassins d'habitat
- son bon niveau de desserte
- sa centralité à l'échelle du bassin de vie de la CCSBMA
- l'absence de mise en valeur agricole
- l'absence de contraintes environnementales institutionnelles, ce secteur étant classé hors périmètre de ZNIEFF ou de Natura 2000

Une première étude préalable fût menée par le CAUE du Var en 2006 sur un périmètre de plus de 100 hectares. En 2007-2008 la commune de Pourcieux fit part de sa volonté que le projet ne se développe pas sur son territoire communal et les réflexions furent reprises sur un périmètre plus réduit et limité aux communes de Saint Maximin et Ollières.

En 2009, les POS de Saint Maximin et Ollières firent l'objet d'une procédure de révision simplifiée (menée exclusivement pour des projets d'intérêt général) afin de classer le périmètre de projet en zone d'urbanisation future NA en lieu et place d'un classement en zone naturelle.

En 2010, la CCSBMA initia des études plus approfondies au travers d'une démarche labellisée d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). Dans le cadre de cette démarche intervinrent de nombreux experts (architecte, urbaniste, environnementaliste, paysagiste, économiste, ingénieur VRD, etc...). Le projet opérationnel fit l'objet de plusieurs scénarios d'aménagement et d'une large concertation publique (exposition dans toutes les mairies de la CCSBMA, articles dans la revue communautaire, etc...) ainsi que de nombreuses réunions de travail avec les services associés.



2. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du projet de Parc d'Activités du Mont Aurélien (PAMA)

Le parti d'aménagement définitif fût présenté au début de l'année 2011 et validé par les services de l'État associés à la démarche d'AEU.
Suite à cette validation, un arrêté préfectoral de février 2011 créait le périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du PAMA.

En décembre 2011, la CCSBMA signait une convention avec l'Etablissement Public Foncier Régional (EPF PACA) afin d'engager les acquisitions foncières pour la mise en œuvre du programme.

En 2012-2013, au regard de nouveaux inventaires naturalistes, le projet d'aménagement fût reconsidéré afin de limiter ses impacts sur l'environnement naturel et notamment sur une espèce protégée (Criquet Hérisson) dont la présence a pu être inventoriée. Ce nouveau parti d'aménagement fût également redéfini au travers d'une modification du POS de Saint Maximin qui reconsidérait alors l'enveloppe spatiale du projet en la diminuant de 24 hectares au profit de la zone naturelle.

En octobre 2013, la CCSBMA tirait le bilan de la concertation menée sur le projet et créait la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc d'Activités du Mont Aurélien (ZAC PAMA)

En 2014, le SCOT de la Provence Verte identifiait le projet de PAMA comme projet de développement économique stratégique à l'échelle de l'ensemble du territoire de SCOT.

Enfin, en 2015 étaient définies l'ensemble des mesures compensatoires et était réalisée l'étude multicritères de justification du choix du site retenu. Ces éléments furent présentés et validés à l'occasion tenue le 12 mai 2015 sous l'autorité de Monsieur le Sous Préfet de Brignoles et en présence de la DDTM et de la DREAL.

Toutes ces études furent reprises tout au long de l'élaboration du PLU de Saint Maximin et ce document définissait en traduction règlementaire :
- un périmètre de zone 1AUe sur l'emprise du projet
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique.

2. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du projet de Parc d'Activités du Mont Aurélien (PAMA)

Dans son courrier d'observations du 18 mars 2016, Monsieur le Préfet du Var précisait que le choix du site n'était pas remis en cause par l'approbation de documents de norme supérieure et notamment par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en novembre 2014 qui identifie un corridor écologique sur le site de projet. Il précisait toutefois que l'issue du projet ne dépendait pas du PLU mais de l'instruction de la procédure de ZAC et notamment de la position du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN) qui pourrait conduire à retravailler les secteurs d'implantation des constructions à l'intérieur du périmètre d'étude que constitue la zone 1AUe.

Au regard de ces éléments, Monsieur le Préfet demandait dans ce courrier que soit reconsidéré le niveau de détail de l'OAP du projet en supprimant les schémas d'aménagement des pages 85 et 86 du document OAP et qu'il soit précisé que le principe d'aménagement sera traité dans une procédure de modification ultérieure du PLU.

Au regard de ces observations pertinentes et fondées, il est proposé, au travers de la présente procédure de modification :

- de supprimer les schémas des pages 85 et 86 du document OAP

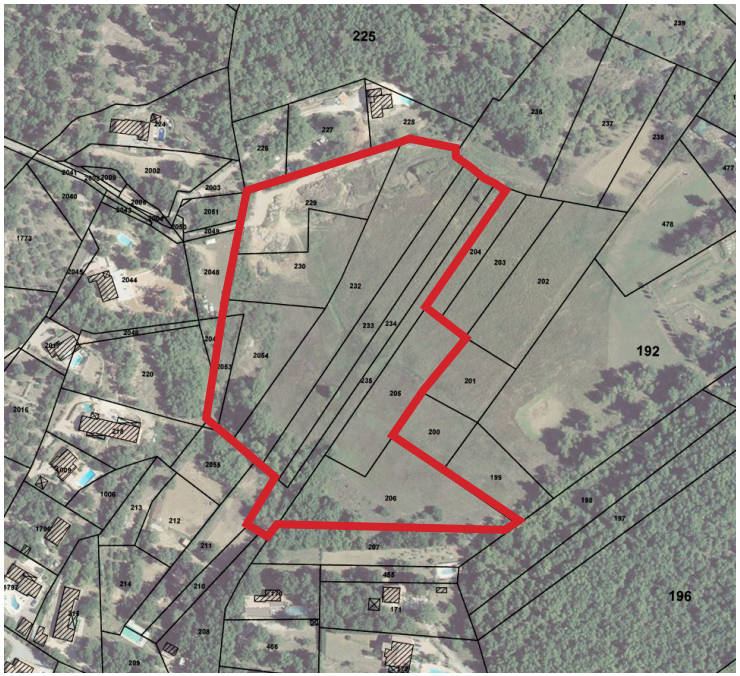
- de reprendre le corps du texte de l'OAP afin d'y préciser que le principe d'aménagement sera traité dans une procédure de modification ultérieure du PLU, modification qui sera menée en étroite concertation avec les services de l'Etat.

Saint-Maximin
la-Sainte-Baume

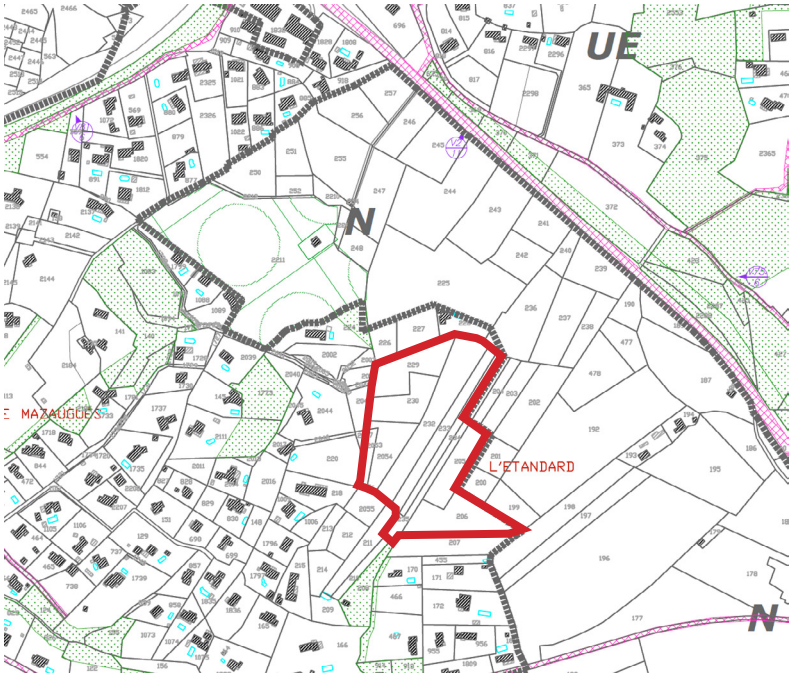
3. Prise en compte de l'environnement et de la biodiversité

Dans son courrier d'observations du 18 mars 2016, Monsieur le Préfet du Var relevait que le PLU présente des insuffisances dans la prise en compte des enjeux de biodiversité et notamment concernant la protection de certains éléments sensibles du territoire. Il regrettait ainsi que le PLU ne mette pas en œuvre des outils réglementaires de protection venant renforcer les zonages en zone naturelle ou agricole sur les rives du Cauron et du Marais de l'Argens. Il notait également que le classement en zone urbaine UE d'une partie de la zone humide dite de l'Etendart ne respecte pas les principes de préservation et de protection des zones humides et demandait en conséquence le reclassement en zone naturelle des 2,6 hectares de ce secteur.

Au regard de ces observations pertinentes et fondées tant juridiquement que factuellement, la modification du PLU reclasse en zone naturelle les terrains représentés sur la cartographie ci-dessous afin de renforcer la protection de la zone humide de l'Etendart et dans la mesure où ces zones correspondent, au regard de leurs caractéristiques, à la définition de la notion de zone naturelle au sens du droit de l'urbanisme.



Périmètre des parcelles reclassées en zone naturelle



3. Prise en compte de l'environnement et de la biodiversité

En ce qui concerne les rives du Cauron et du Marais de l'Argens, il est procédé via la présente modification à la mise en place d'un zonage complémentaire en Espace Boisé Classé (EBC, article L113-1 du Code de l'Urbanisme) sur les boisements de ripisylve. Cette servitude vient compléter les protections d'ores et déjà définies par le PLU avec le classement de ces espaces en zones agricoles ou naturelles.

Saint-Maximin
la-Sainte-Baume

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Cabinet
XG Conseil

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

L'élaboration du PLU de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume a été prescrite par délibération en date du 22 octobre 2008.

Le débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévu par les dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme a été tenu en date du 30 novembre 2011.

En conséquence, le présent rapport de présentation est soumis aux dispositions de l'article L.123-1-2 dans sa rédaction antérieure à celle introduite par la loi Alur du 24 mars 2014 (cf Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art.139 II)

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 7

I - PRÉAMBULE 8
1) LE CONTEXTE D'UNE VILLE EN DEVENIR 8

II - DU POS AU PLU : PROCÉDURE DE RÉVISION 11
1) LE PLU EN QUELQUES MOTS 11
2) PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU 13
3) ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME 14

III – ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE 18
1) DEMOGRAPHIE 18
2) HABITAT 21
3) ECONOMIE 24
4) AGRICULTURE 28
5) EQUIPEMENTS 32
6) CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS 34
7) PROJECTIONS 37

IV – ANALYSE DES ÉVOLUTIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) 40
1) PRÉAMBULE 40
2) EVOLUTIONS DEPUIS 1977 41
3) UN SCÉNARIO JUSTIFIÉ DE DENSIFICATION DU CENTRE ET DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN DES ZONES PAVILLONNAIRE 45

V– ANALYSE SECTORIELLE ET FONCTIONNEMENT URBAIN: 46
1) LE CENTRE VILLE ET SES PREMIÈRES COURONNES 47
2) LE CENTRE VILLE: UN ESPACE DE CENTRALITÉ À CONFORTER 53
3) LES POCHES PAVILLONNAIRES DU PARC ET DE LA CAMPAGNE HABITÉS 55
4) QUEL AVENIR POUR CES SECTEURS PAVILLONNAIRES? 68

SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES ENJEUX 73

PARTIE 2 : ETAT INITAL DE L'ENVIRONNEMENT 75

I – CARACTÉRISTIQUE DU MILIEU PHYSIQUE 77
1) CARACTÉRISTIQUES GÉOLOGIQUE ET TOPOGRAPHIQUE 77
2) CLIMATOLOGIE 78
3) HYDROGRAPHIE et HYDROGÉOLOGIE 79

II – ANALYSE PAYSAGÈRE 80
1) LE GRAND PAYSAGE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME 80
2) UN PAYSAGE HABITÉ 82
3) UN PAYSAGE PERÇU : POINTS DE VUES SUR LA BASILIQUE 91
4) SYNTHÈSE DU PAYSAGE COMMUNAL 93

III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ 94
1) PRÉAMBULE 94
2) LES ESPACES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE MAJEUR : RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 95
3) DES ESPACES RELAIS INDISPENSABLES À LA TVB 98
4) SYNTHÈSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE 101

IV - GESTION ET TRAITEMENT DE L'EAU 102
1) UNE BONNE ALIMENTATION EN EAU POTABLE 102
2) ASSAINISSEMENT 103
3) GESTION DES EAUX PLUVIALES 107

V - RISQUES ET NUISANCES 108
1) DES RISQUES NATURELS À PRENDRE EN COMPTE 108
2) UN RISQUE TECHNOLOGIQUE RELATIVEMENT FAIBLE 111
3) DE FAIBLES NUISANCES À PRENDRE EN COMPTE 112

VI - ÉNERGIE 115
1) UNE POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE EN DÉVELOPPEMENT 115
2) ÉNERGIES RENOUVELABLES : UN POTENTIEL QU'IL RESTE À EXPLOITER 115

VII GESTION ET TRAITEMENT DES DÉCHETS 118
1) UN TONNAGE D'ORDURES MÉNAGÈRES ENCORE RELATIVEMENT ÉLEVÉ 118
2) TRAITEMENT: UN STOCKAGE ENCORE TROP SYSTÉMATIQUE 118
3) UN PROJET DE ISDI À SAINT-MAXIMIN 119

VIII MOBILITÉ 120
1) UN ENJEU FORT : L'IMPORTANCE DES TRAFICS DE TRANSIT EN CENTRE VILLE 120
2) LA PROBLÉMATIQUE DU STATIONNEMENT EN CENTRE VILLE 122
3) UNE FAIBLE REPRÉSENTATION DES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS 123

IX - SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES ENJEUX 125

X - EN L'ABSENCE DE PLU: SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU 128
1) UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE STABLE, FACE À UNE PÉNURIE DE FONCIER DÉJÀ INSTALLÉE 128
2) UN DÉSÉQUILIBRE SOCIAL, ENVIRONNEMENTAL ET URBAIN QUI VA CONTINUER DE CROÎTRE ENTRE CENTRE-VILLE ET QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES 128
3) UN MANQUE D'ÉQUIPEMENT STRUCTURANTS QUI RISQUE DE CONTRAINDRE FORTEMENT LE DYNAMISME COMMUNAL 130

XI - CARACTÉRISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN PLACE DU PLU 132
1) CHANGEMENT D'ORIENTATIONS CONCERNANT LES ZONES IIUA, IIUAa UB et UC FORMANT LES EXTENSIONS DU CENTRE : 132
2) CHANGEMENT D'ORIENTATIONS DES SECTEURS D'OAP 134
3) CHANGEMENT DE STATUT DES ZONES NB 139
4) CHANGEMENT DE STATUT DES ZONES ND et NC AU PROFIT D'EXTENSIONS PAVILLONNAIRES 142
5) CHANGEMENT DE VOCATION DE LA ZONE 4NA AU PROFIT DE LA CRÉATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DU MONT-AURÉLIEN 148

PARTIE 3 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 149

I - INCIDENCES GÉNÉRALES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 151
1) PRÉAMBULE 151
2) ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT 152
3) INCIDENCES DU PLAN SUR LES RESSOURCES EN EAU ET LA QUALITÉ DES MILIEUX AQUATIQUES 157
4) INCIDENCES DU PLAN SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES, LES MILIEUX NATURELS ET ESPACES AGRICOLES 159
5) INCIDENCES DU PLAN SUR LE PAYSAGE 167
6) INCIDENCES DU PLAN SUR LES RISQUES ET NUISANCES 172

II - INCIDENCES SECTORIELLES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN PLACE DU PLU 174
1) INCIDENCES LIÉES AU CHANGEMENT D'ORIENTATION DES ZONES IIUA, IIUAa UB et UC FORMANT LES EXTENSIONS DU CENTRE 174
2) INCIDENCES LIÉES AU CHANGEMENT D'ORIENTATIONS DES SECTEURS D'OAP 177
3) INCIDENCES LIÉES AUX SECTEURS D'EXTENSIONS PAVILLONNAIRES 186
4) INCIDENCES LIÉES À LA CRÉATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DU MONT-AURÉLIEN 201

III - CONCLUSION 211

IV - INCIDENCES NATURA 2000 212

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 217

I - EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 218
ORIENTATION 1 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN 218
ORIENTATION 2 : AFFIRMER LA CENTRALITÉ URBAINE 220
ORIENTATION 3 : GÉRER LE DEVENIR DES ESPACES EXCENTRÉS 221
ORIENTATION 4 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 223
ORIENTATION 5 : PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL 224

II- EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 226
1) LA ZONE UBa DU QUARTIER MIRADE 227
2) LA ZONE UBb DES SERVICES TECHNIQUES 229
3) LE SECTEUR CLOS DE ROQUES 231
4) EXTENSION DU SECTEUR DE L'AUVIÈRE 239
5) EXTENSION DU SECTEUR RÉBUBÉOU 240
6) EXTENSION DU SECTEUR BATAILLOLES 241
7) EXTENSION DU SECTEUR RÉAL VIEUX 242
8) EXTENSION DU SECTEUR RECOURS 243
9) LA ZONE D'ACTIVITÉS DU MONT-AURÉLIEN 244

III- EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT APPLICABLE 246
1) RAPPEL PRÉALABLE RELATIF AU PASSAGE DU POS AU PLU 246
2) DÉLIMITATION ET RÉGLEMENTATION DES ZONES URBAINES 246
3) DÉLIMITATION ET RÉGLEMENTATION DES ZONES À URBANISER 269
4) DÉLIMITATION ET RÉGLEMENTATION DE LA ZONE AGRICOLE A 274
5) DÉLIMITATION ET RÉGLEMENTATION DE LA ZONE NATURELLE N 295

6) JUSTIFICATION DE LA LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 300
7) JUSTIFICATION DES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE 301

IV - JUSTIFICATION DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 302
1) JUSTIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX 302
2) JUSTIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE 304
3) COMPATIBILITÉ AVEC LE PLH 306

PARTIE 5 : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 309

PRÉAMBULE 310
I - MESURES EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU 310
II - MESURES EN FAVEUR DE LA RÉDUCTION DES NUISANCES 311
III - MESURES EN FAVEUR D'UN IMPACT PAYSAGER LIMITÉ 312
IV - MESURES EN FAVEUR DU RÉTABLISSEMENT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 313

PARTIE 6 : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 315

I- MESURES D'ÉVALUATION ET DE SUIVI DES RÉSULTATS 316

PARTIE 7 : RÉSUMÉS NON TECHNIQUE 319

I. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU DIAGNOSTIC 320

II. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 321

III. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 323

IV. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLU 324

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I - PRÉAMBULE

1) LE CONTEXTE D'UNE VILLE EN DEVENIR

1-1 L'atout d'une localisation entre ville et campagne

La commune de Saint Maximin la Sainte Baume dispose d'une localisation intéressante, qui situe la commune dans une forte relation entre ville et campagne. D'une superficie de 6 286 hectares, la commune s'articule entre les paysages naturels et cultivés des massifs du Mont-Aurélien et des plaines viticoles, et les aménités des grands pôles urbains que sont les agglomérations de Toulon et d'Aix-Marseille.

La commune située à 37 kilomètres à l'Est d'Aix en Provence, à 50 kilomètres de Marseille et à 66 kilomètres de Toulon, apparaît comme «un couloir» de communication entre la vallée du Rhône et la Côte d'Azur. Elle bénéficie, en effet, d'une très bonne desserte routière et autoroutière (A8 et RDN7) ce qui lui a permis ces dernières années d'augmenter son attractivité et de faire partie intégrante de l'aire d'influence de l'agglomération Aix-Marseille.

Forte de cette localisation, qui lui confère un cadre de vie particulièrement attractif, la commune s'est considérablement développée. Le desserrement des agglomérations Aixoise et Marseillaise ainsi que le mouvement de résidentialisation des années 1980 -1990 expliquent le phénomène de croissance démographique fort. Ces bouleversements conduisent aujourd'hui la commune vers un changement de statut, qui doit faire évoluer l'image de cet ancien village vers l'image plus dynamique d'une ville à part entière.

Pourtant, malgré des évolutions récentes en faveur d'un changement de visage, la commune conserve un déséquilibre entre les secteurs centraux et les secteurs périphériques pavillonnaires, déséquilibre qui rend encore difficile sa caractérisation en tant que ville. En outre, l'urbanisation de Saint Maximin s'est organisée autour du centre ville pour s'étendre ensuite, notamment à partir des années 80, sur de vastes secteurs anciennement agricoles ou naturels, secteurs ouverts à l'urbanisation par le premier POS approuvé en 1977. Cette croissance urbaine qui s'est traduite par un développement pavillonnaire soutenu et une consommation d'espace importante a laissé entrevoir certains dysfonctionnements : en matière de déplacements, de diffusion du bâti sur les espaces naturels, de multiplication des besoins en matière de réseaux et équipements, et de déséquilibre social. Ces espaces excentrés continuent d'accueillir aujourd'hui les 2/3 de la population Saint-Maximoise et tendent à concurrencer la ville centre, en réduisant le potentiel de centralité du secteur.

Aujourd'hui, la tendance est au ralentissement du rythme de croissance et à la gestion de cet héritage.

- Comment gérer ces zones pavillonnaires ?
- Où accueillir les nouvelles populations ?
- Quels sont les enjeux du passage du POS au PLU ?

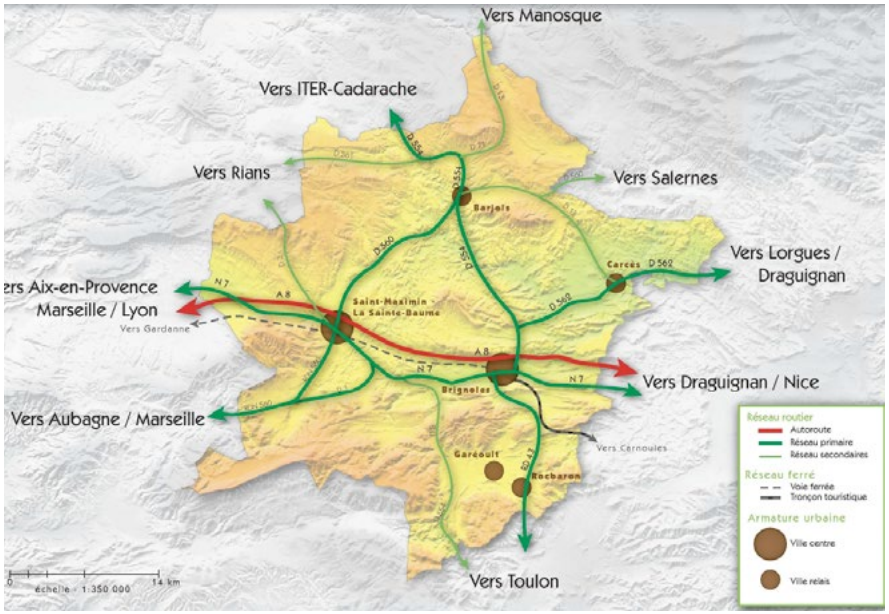
1-2 Un contexte supracommunal qui se dynamise

La commune de Saint-Maximin se développe au sein d'un bassin de vie à dominante péri-urbaine et rurale. Elle est limitrophe des communes d'Ollieres et Pourcieux à l'Ouest, Nans les Pins et Rougiers au Sud, Tourves et Bras à l'Est, Brue Auriac et Seillons au Nord. La commune est membre de la Communauté de Communes Sainte-Baume-Mont-Aurélien (CCSBMA) constituée de huit communes et comptant une population de 30.837 habitants (INSEE 2011), pour une superficie de 310 km2.

La communauté de communes est compétente en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'élimination et valorisation des déchets, de politique de la ville.

Elle s'est également dotée de compétences facultatives telles que la petite enfance, l'assainissement non collectif, les transports scolaires, l'environnement et les actions sociales.
Dans ce contexte, Saint-Maximin occupe un rôle central, tant géographiquement qu'administrativement.

Par ailleurs, la CCSBMA appartient au Syndicat Mixte du Pays de la « Provence Verte » avec trois autres communautés de communes (Comté de Provence, Provence d'Argens en Verdon et Val d'Issole) qui compte aujourd'hui environ 100.000 habitants. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Provence Verte a été approuvé le 21 janvier 2014.



II - DU POS AU PLU : PROCÉDURE DE RÉVISION

1) LE PLU EN QUELQUES MOTS

Le PLU est le document d'urbanisme qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains « SRU » du 13 décembre 2000. C'est un document stratégique de planification urbaine qui prévoit et organise l'avenir du territoire sur une dizaine d'années. Il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de documents graphiques et d'un règlement.

Il doit être compatible avec les documents supérieurs (SCOT, PLH....)
Le PLU s'impose aux programmes communaux et doit respecter :

- La loi SRU du 13 décembre 2000,
- La loi Urbanisme et Habitat « UH » du 3 juillet 2003 ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement « ENL » du 16 juillet 2006;
- Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (dite «lois Grenelle») du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010

Le PLU doit respecter et promouvoir :

- Un équilibre entre renouvellement, développement, restructuration, revitalisation et mise en valeur ;
- Une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale ;
- La préservation de l'environnement
- La Loi ALUR de mars 2014
- La loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt d'octobre 2014

Conformément à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier PLU comporte obligatoirement 5 pièces :

- Le rapport de Présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement
- Les documents graphiques

Il est en outre accompagné d'annexes.

Le Rapport de Présentation (art. L.123-1-2 et L.123-1-6)

Ce document non opposable au tiers, s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Ces conclusions tendent ensuite à expliciter les choix retenus pour établir le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Il justifie ainsi la consommation d'espace au regard des dynamiques observées et objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale (SCot). Il évalue ensuite les incidences de la mise en place du plan sur l'environnement et présente les mesures de réductions et de compensations en cas d'incidences négatives.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (art. L.123-1-3)

Ce document, non opposable au tiers, doit être cohérent avec le règlement. Il ne se borne plus à définir les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune mais peut également proposer les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que de préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (art. L.123-1-4)

Les OAP, aujourd'hui obligatoires et opposables juridiquement, remplacent les orientations d'aménagement qui étaient facultatives. Ces documents, en partie fixées dans le respect des orientations définies par le PADD, se composent de pièces manuscrites et graphiques .

Les orientations relatives à l'aménagement peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour, par exemple, mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine (représentation de la TVB à l'échelle du quartier, principe d'aménagement des espaces publics etc.) Elles peuvent aussi permettre de lutter contre l'insalubrité, en portant sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou aménager.

Les schémas d'aménagement peuvent ainsi préciser les principes de densités, de formes urbaines et les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

Le règlement (art. L.123-1-5, L.123-1-12 et L.111-6-2)

Les dispositions du nouvel article L.123-1-5 relatives au contenu du règlement sont reprises dans leur totalité et complétées pour répondre aux enjeux nouveaux du développement durable. Désormais le règlement peut (outre les dispositions existantes,qui restent inchangées) :

- fixer les conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement ;
- imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs qu'il détermine ;
- imposer des performances énergétiques et environnementales renforcées notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation ;
- délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles et forestières, sous réserve de conditions;
- fixer des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques et les imposer aux constructions ainsi qu'au installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation
- fixer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent ;
- comporter le document d'aménagement commercial.

Les documents graphiques

Chaque pièce du PLU peut comporter des documents graphiques. Suivant les cas, ils peuvent contenir des indications et des informations diverses concernant les espaces auxquels ils s'appliquent. Les documents graphiques du règlement ont, quand à eux, la même valeur juridique que le règlement.

2) PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat dite UH du 2 Septembre 2003 et la loi Grenelle du 12 juillet 2010, les documents de planification urbaine traduisent la nécessité de promouvoir un aménagement et un développement des territoires cohérents, durables et solidaires. Le POS est ainsi remplacé par le PLU qui met en place un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Dans l'objectif de maîtriser l'évolution de son territoire, de prendre en compte le nouveau cadre législatif, et de mettre en application les principes du développement durable, la commune a délibéré le 22 octobre 2008 pour la révision du POS et la prescription de l'élaboration de son PLU.

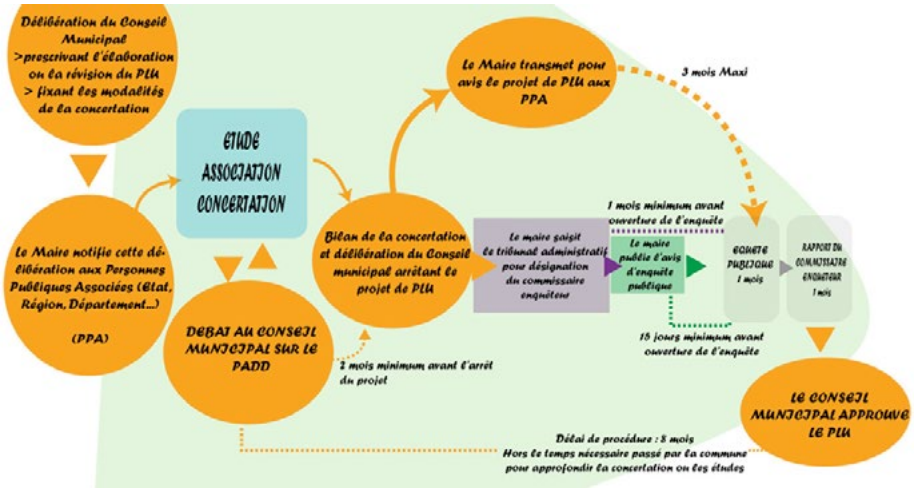
Au travers de son PADD, le PLU affiche clairement cinq orientations stratégiques :

- maîtriser le développement urbain ;
- affirmer la centralité urbaine ;
- gérer les espaces excentrés ;
- poursuivre le développement économique;
- protéger le patrimoine naturel et culturel communal.

Cette révision totale du POS est aussi l'occasion de mettre en oeuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Provence Verte et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCSBMA..

Par ailleurs, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a modifié l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme dans le sens d'un élargissement du champ d'application de l'évaluation environnementale des PLU.
L'évaluation environnementale a pour objectif l'intégration des préoccupations environnementales le plus en amont possible. Cette analyse critique des incidences du PLU au regard des enjeux environnementaux a pour conséquences :

- l'identification des impacts potentiels sur l'environnement du PLU en phase d'élaboration ;
- la prise en compte des enjeux environnementaux de façon itérative

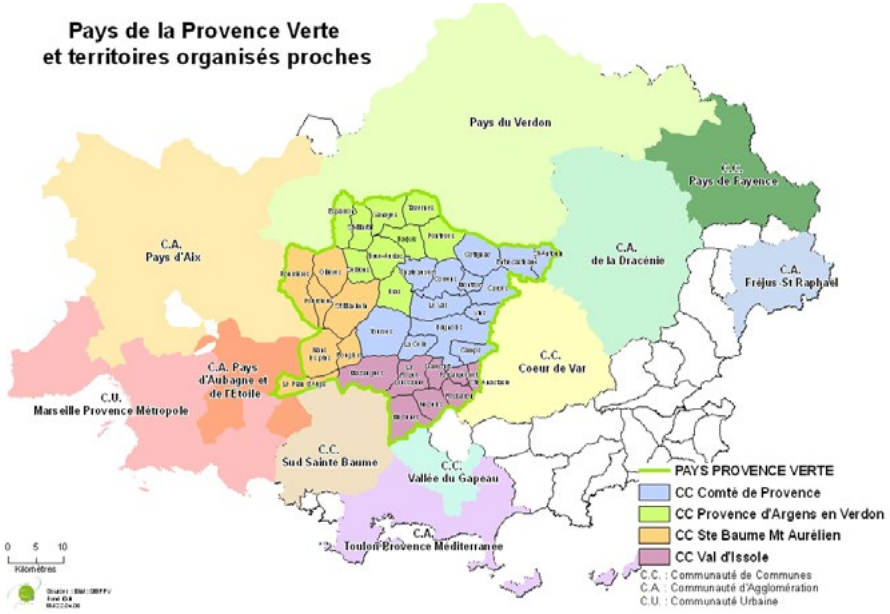


3) ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification présentant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune. En ce qui concerne Saint-Maximin, la portée de ce document est uniquement communale. Néanmoins, le PLU doit tenir compte des documents à l'échelle supra-communale (régional, départemental etc.) ayant un impact direct ou indirect sur la commune. En effet, l'article L 122-4 du Code de l'Environnement indique que l'évaluation environnementale doit expliciter l'articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes devant être pris en considération ou avec lesquels il doit être compatible.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le SCoT est élaboré à l'échelle de la Provence Verte du regroupe les quatre communautés de communes Sainte Baume Mont Aurélien (CCSBMA), Comté de Provence (CCCP), Val d'Issole (CCVI) et Provence d'Argens en Verdon (CCPAV). Il recouvre un périmètre de 122.100 hectares et une population d'environ 100.000 habitants.



La démarche de SCOT cherche à proposer une stratégie collective d'aménagement et de développement, ainsi que définir les moyens d'une valorisation paysagère, d'une protection des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT développe un certain nombre d'objectifs par thématique, dont :

THÉMATIQUE	OBJECTIFS DU SCOT (liste non exhaustive)
Habitat	Maîtriser la croissance démographique et ses impacts Densifier l'habitat pour stopper sa diffusion Maintenir la SAU communale existante à la date de validation du SCOT Concourir à l'objectif de 15% de logements sociaux à l'échelle de la Provence Verte
Environnement	Maintenir la biodiversité et la valorisation des paysages Sécuriser l'approvisionnement en eau potable par la recherche préalable d'économies d'eau Renforcer et améliorer les performances en assainissement et en gestion des déchets Mettre en place une politique énergétique
Agriculture	Préserver le foncier agricole Favoriser l'accès au foncier des agriculteurs Favoriser la diversité des activités et productions agricoles Renforcer la compétitivité de l'agriculture locale
Tourisme	Communiquer sur une image touristique forte Renforcer les atouts touristiques Favoriser l'implantation de nouveaux professionnels selon les choix politiques de développement touristique Qualifier les professionnels du tourisme
Economie	Conforter la filière du « tourisme vert » Privilégier l'implantation des nouvelles zones d'activités à proximité des grands axes de circulation et en dehors des espaces agricoles Trouver une meilleure adéquation entre offre et demande d'emploi Compléter l'offre commerciale dans le cadre du Schéma de Développement et d'Urbanisme Commercial (SDUC)
Culture et patrimoine	Soutenir les structures professionnelles de création et de diffusion Installer un multiplex cinématographique Développer l'offre d'évènementiels culturels Valorisation du patrimoine des centres anciens
Déplacements	Définir une armature urbaine d'axes prioritaires et y prioriser les aménagements Maîtriser la circulation automobile Préférer la localisation des commerces, services et activités dans les centres urbains Elaborer un schéma de déplacements doux Développer les transports en commun

Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

La CCSBMA a élaboré un PLH qui a été approuvé en décembre 2012. Ce document fixe des orientations et des objectifs en matière de production de logements, de diversité de l'habitat, de mixité sociale, orientations et objectifs avec lesquels le PLU doit être compatible.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin rhône-méditerranée-corse (SDAGE)

L'ensemble du bassin méditerranéen est couvert par un seul SDAGE, entré en vigueur le 17/12/2009. Il traduit la Directive Cadre sur l'Eau et décline les orientations permettant d'atteindre une bonne qualité des masses d'eau d'ici 2015.

Il donne deux objectifs prioritaires : évoluer de la gestion de l'eau à la gestion des milieux aquatiques et donner la priorité à l'intérêt collectif.

Dix principes ont été définis comme étant les stratégies d'actions à mettre en place, déclinés sous la forme de fiches :

- poursuivre la lutte contre la pollution ;
- garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages ;
- réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines ;
- mieux gérer avant d'investir ;
- respecter le fonctionnement naturel des milieux ;
- restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables ;
- restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés ;
- s'investir plus efficacement dans la gestion des risques ;
- penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire ;
- renforcer la gestion locale et concertée.

Schéma départemental des ressources et de l'alimentation en eau

Ce schéma a été élaboré à l'échelle du département du Var en 2006 afin de garantir une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante à l'horizon 2015. Il s'articule autour de quatre grands objectifs :
- établir un état des lieux de la situation actuelle, évaluer la situation future en matière de ressource et d'alimentation en eau potable dans le Var et évaluer les besoins en eau à l'horizon 2015.
- dégager les priorités majeures et planifier les actions et équipements à prévoir pour l'assurance d'une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante, dans les règles de gestion durable de la ressource.
- évaluer les enveloppes budgétaires nécessaires à prévoir pour la prochaine décennie.
- donner l'état des indicateurs de la ressource et de l'alimentation en eau.

Schéma Départemental des Carrières

Le Var est doté d'un Schéma Directeur des Carrières datant de janvier 1998. Ce schéma a pour but de recenser les gisements, les activités existantes ainsi que d'encadrer le développement des activités d'extraction de minéraux autant que la reconversion des sites. Il prend en compte les contraintes environnementales, urbaines et les infrastructures routières.

Plan Climat Énergie du Var

La Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » a pour ambition la réduction des émissions de gaz à effet de serre et renforce les mesures d'économies d'énergies. En ce sens, le Conseil Général du Var réalise un Agenda 21, dont le volet « énergie » correspond au Plan climat du Var. Ce document est actuellement en cours d'élaboration.
Les premiers objectifs sont d'ores et déjà fixés :
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle départementale;
- L 'amélioration de la qualité de l'air ;
- La valorisation des ressources locales et renouvelables ;
- L'amélioration de l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique ;
- La prise en compte des effets du changement climatique.

Schéma régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document régional qui identifie les continuités écologiques telles que les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors qui les relient entre eux. Ce nouvel outil d'aménagement co-piloté par l'État a été adopté par arrêté du préfet de région le 26 novembre 2014. Notons que le Plan Régional de la Qualité de l'Air est abrogé et remplacé par ce document.

Ce document comprend 3 orientations principales :
- agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
- maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques
- développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture

Plan Départemental pour l'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

D'après l'article L 541-14 du Code de l'Environnement chaque département doit posséder un PDEDMA dans l'objectif de planifier et de prévenir l'augmentation de la production des déchets ménagers, y compris les déchets d'emballages.

Suite à l'annulation du premier plan datant de 1988 par le Tribunal Administratif de Nice, en avril 2000, l'élaboration d'un nouveau plan a été menée à son terme en janvier 2004 sous la conduite de la DDAF. Ce plan se caractérise par la promotion de la réutilisation des déchets, la définition d'un inventaire prospectif, et la définition des proportions traitées établis sur 5 à 10 ans, par catégorie de déchets. Ce plan vient également anticiper les projets et les estimations recommandées pour la réalisation d'équipements majeurs.

Plan départemental pour la gestion des déchets BTP

Ce plan a été actualisé récemment et approuvé le 19 avril 2010. Il répond à

six grands objectifs :

- Lutter contre les décharges sauvages qui sont illégales.
- Mettre en place un réseau de traitement ainsi qu'un dispositif de financement, de façon équilibrée sur chaque territoire, entre recyclage, valorisation et stockage.
- Réduire la production de déchets à la source.
- Limiter la mise en décharge au profit du recyclage et de la valorisation des
- déchets.
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés dans les chantiers
- Mieux impliquer les maîtres d'ouvrages publics dans l'élimination des déchets générés par la réalisation de leurs commandes.

Une charte pour la gestion des déchets du BTP dans le Var est validée depuis le 7 juin 2010. Celle-ci s'engage pour une politique volontariste dans le respect de la réglementation et de la gestion des déchets BTP.

Plan de prévention des risques

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs fait état pour la commune de Saint Maximin des risques naturels suivants :

- risque feux de forêt ;
- risque inondation ;
- risque mouvement de terrain ;
- risque sismique.

Outre ces risques naturels, ce dossier fait état des risques technologiques suivants :

- risque industriel ;
- risque transport de matières dangereuses.

Classement des voies bruyantes

Un classement au titre des voies bruyantes a été réalisé par les services de l'Etat, sur des secteurs situés au voisinage d'infrastructures viaires. Ainsi, certains secteurs situés à proximité de l'A8, de la RDN7, de la RD560 et de la RD3 sont concernés. Sur ces secteurs, le PLU devra imposer des prescriptions d'isolement acoustique à l'exposition du bruit, conformément aux articles R 123-13 du Code de l'Urbanisme et L 571-10 du Code de l'Environnement.

III – ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

1) DÉMOGRAPHIE

1-1 Une croissance démographique très forte sur la période 1975-1999

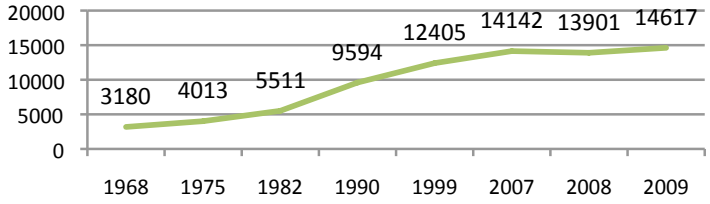
En 2009 (dernier recensement de référence), la population de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume s'élèvait à 14 617 habitants avec un taux de variation annuel de l'ordre de + 1,3% entre 1999 et 2009, traduisant ainsi une augmentation de population positive et progressive adaptée aux dynamiques du territoire. Cette stabilité démographique est relativement récente. La commune a en effet été marquée par un accroissement démographique très important entre 1975 et 1999. Durant cette période, et en moins de 30 ans, la commune a quasiment triplé sa population passant de 4 013 habitants en 1975 à 12 405 en 1999.

Cet accroissement est loin d'avoir été homogène, puisqu'on observe différentes périodes de croissance :

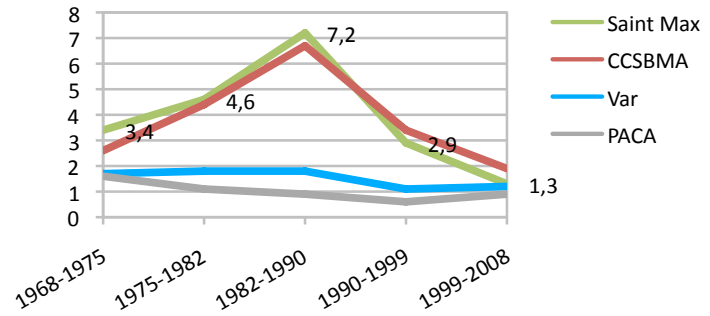
- sur la période 1975-1982, la croissance est déjà relativement élevée puisque le taux de variation annuel de population atteint une moyenne de +4,61% par an;
- un pic de croissance démographique se fait sentir, sur la période 1982-1990, durant laquelle, le taux de variation annuel atteint des chiffres très élevés avec une moyenne de +7,17% par an
- un ralentissement relatif est ensuite observé sur la période 1990-1999 avec un taux à +2,89% ;
- ce ralentissement se confirme à partir de 1999 avec un taux plus faible sur la période 1999-2009, de l'ordre de +1,3%.

Entre 1975 et 2009, ces tendances se vérifient sur l'ensemble du bassin de vie de la commune, puisque le taux de variation annuel de population de la CCSBMA est sensiblement identique. Ce phénomène de croissance diffère cependant des communes du littoral varois et des chiffres de l'ensemble de la région PACA qui apparaissent faibles et relativement stables (valeurs comprises entre 0,5 et 2).
La croissance démographique de Saint Maximin repose essentiellement sur des soldes naturels et migratoires excédentaires. Si le solde naturel reste stable depuis 1968 (+ 0,4%/an en moyenne), le solde migratoire est en moyenne dix fois plus élevé. Entre 1982 et 1990, il contribuait à 93% de la croissance démographique de la commune. Entre 1999 et 2008, bien que la croissance démographique soit plus modérée, elle reposait toujours à 70% sur le solde migratoire.
Ce phénomène s'explique par l'importante attractivité de la commune et par le desserement des agglomérations d'Aix en Provence et de Marseille Aubagne

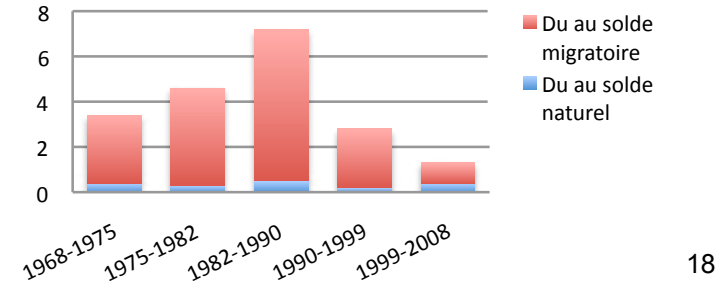
Evolution de la population entre 1968 et 2009



Evolution comparée du taux de variation annuel



Taux de variation annuel de la population



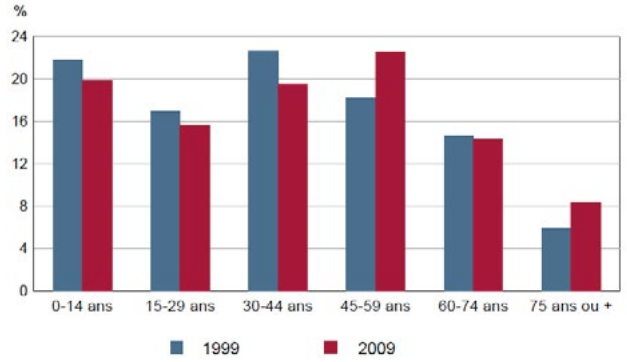
1-2 Un ralentissement progressif depuis 2000

Toutefois, si les taux de variation annuel de population enregistrés ces quarante dernières années par la commune étaient élevés, depuis 1999 son rythme de croissance démographique ralentit sensiblement. Ce ralentissement de la croissance démographique et urbaine s'explique par la réduction forte des capacités d'accueil, du fait d'une raréfaction relative de foncier constructible dans le POS actuel.

1-3 Une population jeune, mais une tendance au vieillissement

L'analyse de la structuration démographique communale fait apparaître que la population Sant-Maximinoise est relativement jeune, mais tend vers un vieillissement progressif. En effet, sur la période 1999-2009 (dernière période intercensitaire de référence) on observe que :

- la part des 0-14 et des 15-29 reste globalement élevée malgré une tendance générale à la baisse entre 1999 et 2009.
- le vieillissement de la population est mis en perspective dés l'analyse des tranches d'âges 30-44 et 45-59 ans. En effet, on voit très clairement sur le graphique qu'entre 1999 et 2009, les diagrammes se sont littéralement inversés. Ces chiffres correspondent, en réalité, au vieillissement de la génération de population qui s'est installée à Saint-Maximin pendant les années 80.
- la part des seniors augmente sensiblement, suivant en cela la tendance globale que l'on peut observer à toute échelle d'analyse (augmentation de l'espèrance de vie, etc...)



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

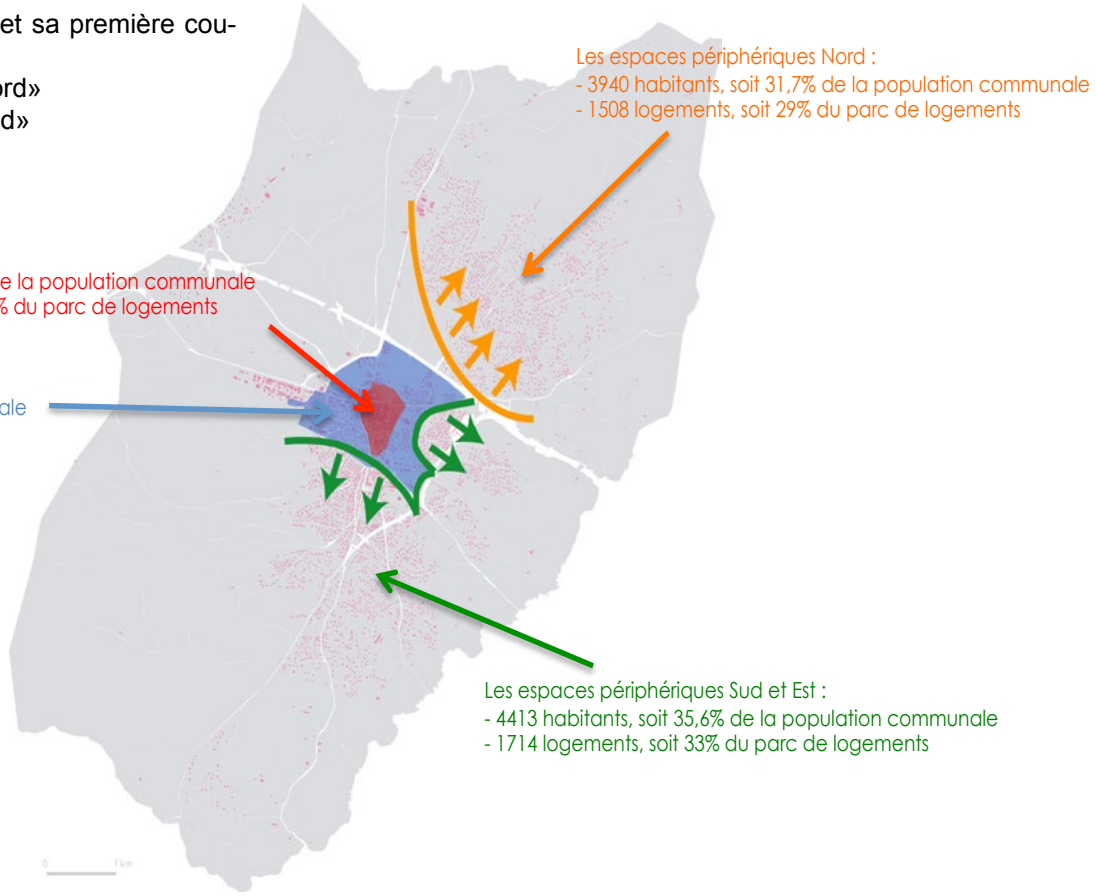
1-4 Une augmentation sensible du nombre de ménages

Si sur les périodes les plus récentes on observe un ralentissement de la croissance démographique, on observe parallèlement une augmentation très sensible du nombre de ménages. Cette tendance s'explique par de nombreux facteurs qui ne sont bien sûr pas spécifiques à la commune de Saint Maximin (phénomène de décohabitation, familles monoparentales, etc...). Elle suppose une réflexion particulière sur la question du logement (cf infra)

1-5 Un certain déséquilibre dans la répartition spatiale de la population, avec une sous représentation du centre

L'analyse des données IRIS du dernier recensement de 1999 (données qui ne sont plus aujourd'hui disponibles depuis la réforme du recensement de la population) permet pour cette date de référence d'analyser la répartition géographique de la population communale. On observe ainsi schématiquement que :
- un tiers environ de la population communale réside dans le centre et sa première couronne périphérique
- un autre tiers réside dans les espaces résidentiels périphériques «Nord»
- le dernier tiers réside dans les espaces résidntiels périphériques «Sud»

Le centre ville apparaît ainsi relativement sous-représenté.



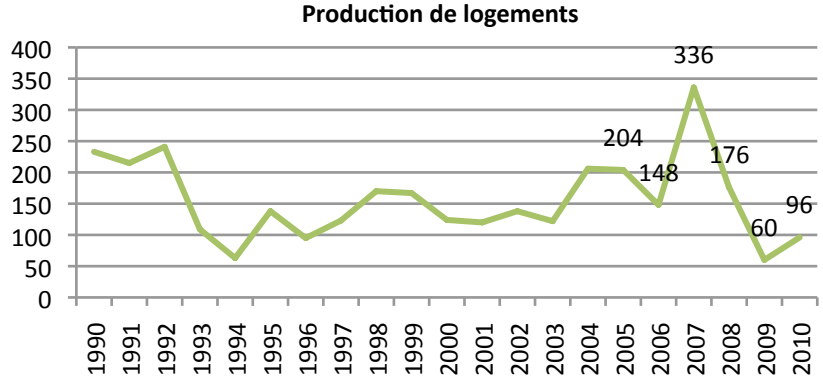
SYNTHÈSE DES ENJEUX
► Maintenir le taux de croissance démographique actuel qui permet un développement raisonné et adapté aux capacités d'accueil du territoire ; ► Adapter l'offre de logements à l'augmentation du nombre des ménages et proposer un parcours résidentiel adéquat ; ► Répondre aux besoins d'une population vieillissante en matière de logements, de services et d'accessibilité ; ► Développer la centralité urbaine

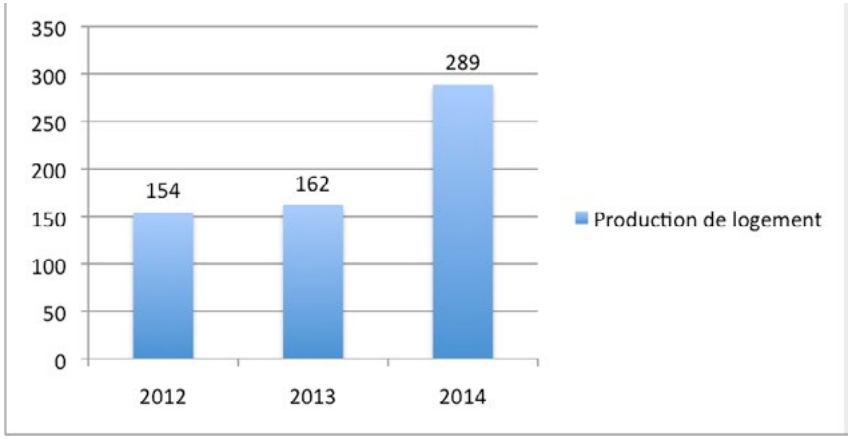
2) L'HABITAT : UNE PRÉDOMINANCE DE L'HABITAT INDIVIDUEL, MAIS UN INVERSEMENT DES TENDANCES CES DERNIÈRES ANNÉES

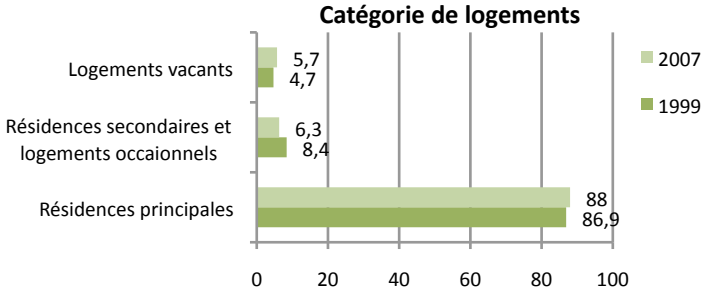
2-1 Une irrégularité dans la production de logements ces dernières années

En l'espace de 30 ans, le parc d'habitat de Saint Maximin la Sainte Baume a pratiquement triplé. En 1999 la commune comptait un total de 5 174 logements, en 2009, ce chiffre est passé à 6 245, soit une augmentation de +16% en 10 ans. Cependant si la production de logements apparaît relativement forte, elle n'est cependant pas homogène dans le temps. Cette irrégularité s'explique principalement par des facteurs conjoncturels mais aussi par les capacités d'accueil offertes par les documents d'urbanisme successifs

- Entre 1982 et 1990, la production de logements sur Saint-Maximin s'est avérée relativement forte. En effet, sur cette période la moyenne des constructions atteignait +200 logements/an. Ce pic de croissance du parc s'explique principalement par les grandes disponibilités foncières ouvertes par le POS, avec notamment l'ouverture à l'urbanisation d'importantes superficies de zones NB (alors pour la plupart constructibles sur des terrains de 1500 m2, cf infra).
- Depuis ce pic, la construction subit une période de creux. Entre 1993 et 2004, la production de logements s'est stabilisée autour des 150 logements/an en moyenne. Ce qui s'assimile également à la fin des disponibilités foncières au sein du POS rendu plus contraignant à partir de 1993 (superficie minimale ramenée à 5000 m2, cf infra).
- Depuis les années 2000, la production moyenne de logements reste aux alentours de 150 logements par an, mais avec toutefois de fortes variations annuelles (liées notamment à la mise en oeuvre de programmes d'habitat collectif en centre ville, cf par exemple ci-contre avec un pic de production en 2014 lié à la mise en oeuvre de la seconde tranche du programme de la Cave Coopérative et le programme Mosaïque Provence).







2- 2 Une prédominance toujours forte de l'habitat individuel mais l'émergence de nouvelles tendances dans la production de l'habitat.

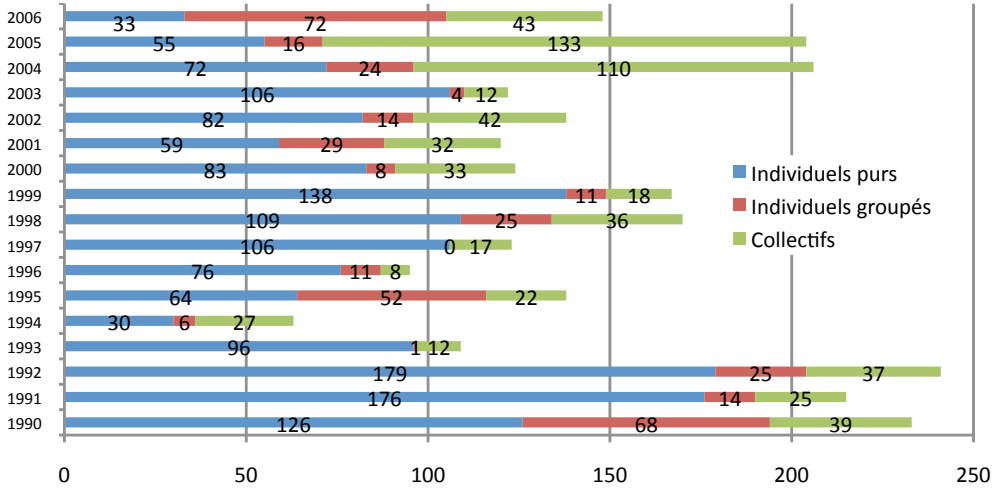
La maison individuelle reste largement prédominante sur la commune de Saint-Maxi-

min. L'évolution du rapport maisons individuelles / logements collectifs est resté inchangée entre 1990 et 2003 (82% d'individuel contre 16% de collectif). En effet, durant cette période, la grande majorité des logements produits sont des maisons individuelles. Cependant la commune porte une attention particulière à la production de logements collectifs.

Bien qu'inférieure à la production de maisons individuelles, on observe, en nombre, une augmentation de 34% de la production de ce type d 'habitat sur l'ensemble du parc de logements (passage de 520 logements collectifs en 1990 à 701 en 1999). Cette tendance se précise en 1994, 2004 et 2006, puisque l'habitat collectif représente près de la moitié, voire plus, de la production annuelle totale de logements à l'échelle communale. Aussi, sur la période 1999-2006 un changement de répartition typologique de l'habitat se met en place. On constate ainsi, un rapport de 25% d'habitat collectif face à 75% de maisons individuelles dont 15% sont de type «groupées».

Sur la période 2008-2009 cette évolution positive de la production d'habitat collectif se confirme avec un rapport de quasiment 1/3 de logements individuels, contre 2/3 de logements individuels groupés et collectifs. La commune a en effet réalisé plusieurs opérations immobilières afin de développer ce type d'habitat en centre-ville. À travers ce type d'opération elle a également enclenché les premières démarches en faveur de la mise en place d'un parcours résidentiel adapté aux besoins de la population en place. En effet, les différents projets d'habitat réalisés en centre ville ont été particulièrement attractifs, y compris pour des ménages résidant déjà sur la commune.

Sur les toutes dernières années, cette tendance se confirme avec de nombreuses opérations d'habitat individuel groupé et de collectif, avec par exemple la mise en oeuvre en 2013 du programme de la cave coopérative (en lieu et place de l'ancienne cave coopérative «délocalisée» dans la plaine agricole) ou plus récemment avec le programme Mosaïque Provence.



2.3 Une insuffisance du parc locatif et de l'habitat social

Le développement urbain de Saint Maximin s'est principalement opéré ces dernières décennies sous forme d'habitat individuel. Il en résulte une très large majorité de ménages propriétaires, et une sous représentation de l'habitat locatif qui se concentre presque exclusivement dans le centre historique et dans les programmes d'habitat collectif récemment mis en oeuvre (exemple des Jardins de la Magdala).

Cette sous représentation de l'habitat locatif pose des problèmes pour certaines populations, notamment les jeunes qui ne trouvent pas une offre pourtant nécessaire à l'accomplissement de leur parcours résidentiel. Au delà de la question de la satisfaction des besoins en logement, cette situation peut avoir des conséquences négatives sur l'économie locale, certaines entreprises ayant du mal à attirer une main d'oeuvre qui ne peut trouver satisfaction à ses besoins en logement.

On relève également une nette insuffisance du parc d'habitat social. Ce dernier compte en effet 268 logements, soit 4,3% du parc total de logement. Consciente de ce déficit et bien que non soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU la commune encourage depuis plusieurs années les opérateurs à produire au moins 20% de logement social dans les opérations d'habitat collectif. Par ailleurs, la commune a initié une démarche de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sur certains îlots du centre historique avec des opérations de réhabilitation du bâti dégradé et de production d'habitat social. Enfin, la commune participe au Programme d'Intérêt Général (PIG) sur l'habitat piloté par la CCSBMA et qui permet le financement d'opération de réhabilitation de l'habitat ancien.

Malgré ces actions, l'offre en habitat social reste déficitaire puisque le PLH élaboré à l'échelle de la CCSBMA fait état de plus de 400 demandes de logements locatifs sociaux non satisfaites, dont une part importante se concentre sur la ville centre de Saint Maximin.

Il est à noter que de multiples indicateurs (prix moyen des loyers, taux d'effort des locataires c'est à dire le pourcentage représenté par le loyer dans le revenu élevé, faible taux de mobilité des bénéficiaires de logements sociaux, faible taux de vacance, etc....) témoignent du caractère tendu du marché locatif sur la commune de Saint Maximin.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

► Poursuivre la diversification des formes d'habitat (collectif, intermédiaires), afin de répondre à la demande et de renforcer une certaine densification du centre-ville;
► Prioriser les opérations de logements dans des secteurs dotés d'équipements et de services;
► Promouvoir davantage de mixité sociale au sein des futurs projets d'habitat : développement du locatif et du logement social

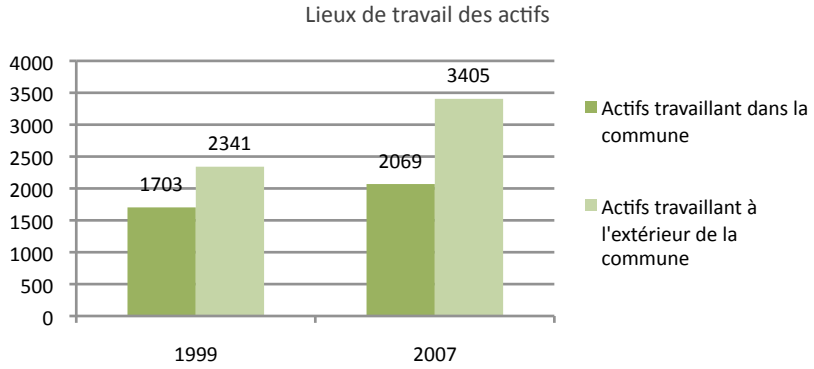
3) L'ÉCONOMIE

3.1 Une commune dynamique malgré une vocation résidentielle prédominante

De part les modes de son développement au cours des années 80 et 90 (développement résidentiel largement lié au desserrement des agglomérations aixoises et marseillaise), la commune de Saint Maximin présente un profil marqué de commune résidentielle, avec une part importante d'actifs travaillant en dehors de la commune.

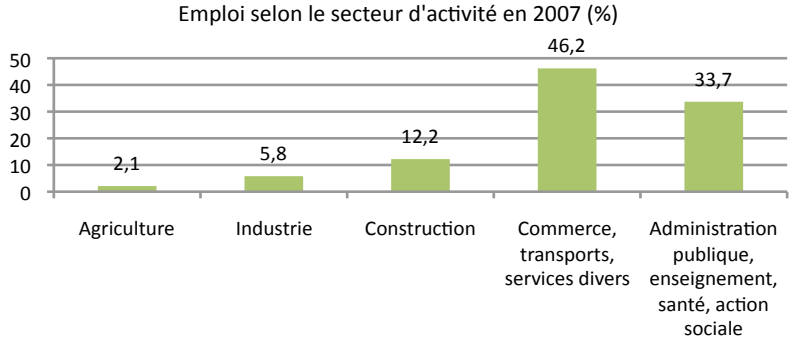
Pour autant, la commune présente également une économie dynamique et s'est progressivement imposée comme un pôle d'emploi important à l'échelle de son territoire (échelle de la Communauté de Communes élargie à d'autres communes voisines comme Tourves, Seillons, Bras, etc...) et attire ainsi plus de 1500 actifs venant de son bassin de vie et travaillant sur Saint Maximin.

Cette dynamique se retrouve par exemple au niveau commercial, avec des zones commerciales (Cap Sainte Baume, La Laouve) dont l'aire de chalandise dépasse largement l'échelle communale pour s'étendre sur l'ensemble du bassin de vie, voire pour certains commerces ou activités sur l'ensemble de la Provence Verte et certains territoires plus éloignés (Haut Var Verdon par exemple).



3.2 Un tissu économique centré sur l'activité tertiaire

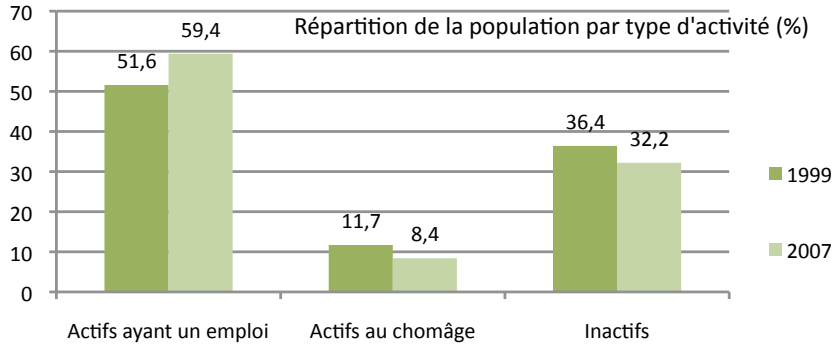
L'activité économique est dynamique avec une progression du nombre d'emplois de 44% entre 1999 et 2007 et un passage respectif de 2 661 à 3 834 emplois sur la commune. L'économie locale est essentiellement basée sur d'importantes implantations commerciales et une forte croissance du secteur tertiaire du fait de son rôle de ville centre.



Actuellement et malgré la tendance nationale, le chômage est globalement en baisse depuis 1999, passant de 11,7% à 8,4% de personnes sans emploi. Cette baisse est très révélatrice du dynamisme économique croissant dont bénéficie la commune, **dynamisme qui explique qu'en 2012 Saint Maximin a été classée dans le trio de tête des 887 communes françaises de plus de 10.000 habitants les plus actives** (classement établi par le journal du Net sur l'analyse de vingt indicateurs socio-économiques).

Concernant la répartition socioprofessionnelle de la population, la commune est majoritairement constituée de professions intermédiaires (24,6% des emplois) et d'employés (31,6% des emplois). Les ouvriers représentent un corps professionnel très présent également avec 20,1% des emplois.
On retrouve ces proportions dans la répartition des emplois en fonction du secteur d'activité, avec la prédominance des secteurs commerciaux (46,2%) et de l'administration (33,7%). Concernant l'agriculture, bien que la surface agricole soit très importante, l'activité ne représente que (2,1%) de l'emploi communal.

Les entreprises les plus nombreuses sont celles qui n'emploient aucun salarié (53%) ou qui comptent moins de 10 salariés (41%).
Plus rares sont les entreprises comprenant plus de 10 salariés (10% avec 1% pour les entreprises de plus de 50 salariés et 5% pour les établissements de 10 à 49 salariés).



3.3 Un potentiel touristique important

La commune possède une attractivité touristique forte de part sa localisation au cœur de la Provence-Verte, sa bonne accessibilité par l'A8 et la RN7 et sa renommée culturelle et cultuelle. La Basilique est ainsi visitée annuellement par plus de 200.000 visiteurs. Ce tourisme rayonne sur l'ensemble du centre ancien qui bénéficie d'une très belle vitalité commerciale pour une commune de ce poids démographique.
Si la vitalité touristique de la commune est indéniable, elle mériterait d'être encore développée par une augmentation de sa capacité d'accueil touristique (et notamment l'offre en hébergement) et la poursuite des actions d'ores et déjà entreprises en matière de réhabilitation et de mise en valeur du centre historique et de ses atouts.

3.4 Des zones d'activités aujourd'hui saturées

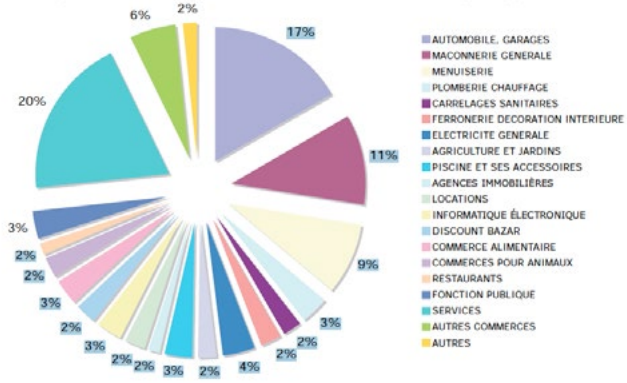
Outre les nombreuses activités du centre ville (commerces, services, etc...), l'activité économique se concentre principalement sur les grandes zones d'activités du Chemin d'Aix, de Cap Sainte Baume et de la Laouve.

La zone du Chemin d'Aix se situe en entrée de ville Ouest, sur environ 17 hectares. Initiée dans les années 80, cette zone a été réalisée en deux tranches et a connu un vif succès.Le nombre d'établissements présents est ainsi passé de 64 entreprises en 2002 à 127 entreprises en 2006 alors que dans le même temps le nombre d'emplois sur la zone passait de 310 à plus de 1000. Elle est principalement composée de Très Petites Entreprises (TPE) puisque 64% des établissements comptent moins de dix salariès.
Les établissements à vocation commerciale représentent plus de la moitié (52%) des entreprises présentes sur la zone, tandis que les activités de services et les activités industrielles représentent respectivement 30 et 18%.

La zone est aujourd'hui saturée et ne présente plus de réelle possibilité d'implantations nouvelles. Elle fait l'objet d'un programme de requalification (requalification viaire, création de parkings et d'espaces verts, signalétique, etc...) et s'inscrit dans une démarche de labellisation portée par le Conseil Général, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Communauté de Communes et l'ADPACA (Association de Développement du Parc d'Activités du Chemin d'Aix)

La ZAC Garnier (ou zone dite de Cap Sainte Baume) occupe environ 3 hectares, également en entrée de ville Ouest. Sa vocation est à 100% commerciale avec la présence d'un supermarché (Super U), d'un magasin de bricolage (Mr Bricolage), d'un magasin de sport (Sport 2000), et d'activités diverses (hi-fi, banque, restauration, centre auto...). Elle regroupe environ 250 emplois et s'est progressivement imposée comme la principale zone commerciale du bassin de vie au détriment de zones sensiblement plus éloignées (Plan de Campagne, Les Milles...)

Répartition des entreprises de la ZA du Chemin d'Aix par type d'activité



La zone de la Laouve a été réalisée plus récemment sur 6,5 hectares situés à l'articulation de la RD560 et de la voie de contournement. Réalisée sous la forme d'un lotissement par le CCSBMA dans le cadre de sa compétence déléguée, la zone de la Laouve compte 22 lots qui ont aujourd'hui tous été commercialisés. Elle compte principalement des activités commerciales (habillement, articles de sport, magasin de jouet) et des services. Parmi les dernières implantations en date, on recense un hôtel et un bowling. Tout comme les deux autres zones d'activités, la Laouve dépasse aujourd'hui le strict cadre communal puisque certaines des activités attire une clientèle de l'ensemble de la Provence Verte (exemple du bowling).

Outre ces trois principales zones d'activités, la commune compte un certain nombre d'autres espaces principalement dévolus à l'activité économique, notamment en entrée de ville Est (concession automobile, dépôt de matériau, supermarché) mais il ne s'agit pas de zones d'activités stricto sensu mais plutôt d'activités éparses.

Au regard tant de la saturation des zones d'activités existantes que des importantes potentialités de développement économique du territoire, la commune et la CCSBMA ont initié depuis plus de dix ans des réflexions relatives au développement économique. Le choix s'est porté sur la réalisation d'un nouveau parc d'activités communautaire dit du Mont Aurélien, sur les communes de Saint Maximin et Ollières. Les premières études préalables pour ce projet ont été validées en 2006 et ce projet a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS approuvée en 2009, révision simplifiée par laquelle il a été créée une zone d'urbanisation future à vocation économique.
Suite à cela, la CCSBMA a initié l'ensemble des études complémentaires dans le cadre d'une démarche de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). Le projet vise à créer une nouvelle zone d'activités à vocation tertiaire dominante, zone destinée notamment à promouvoir l'emploi local et à limiter l'évasion des actifs vers les pôles d'emplois voisins (agglomérations aixoise, marseillaise et aubagnaise notamment).

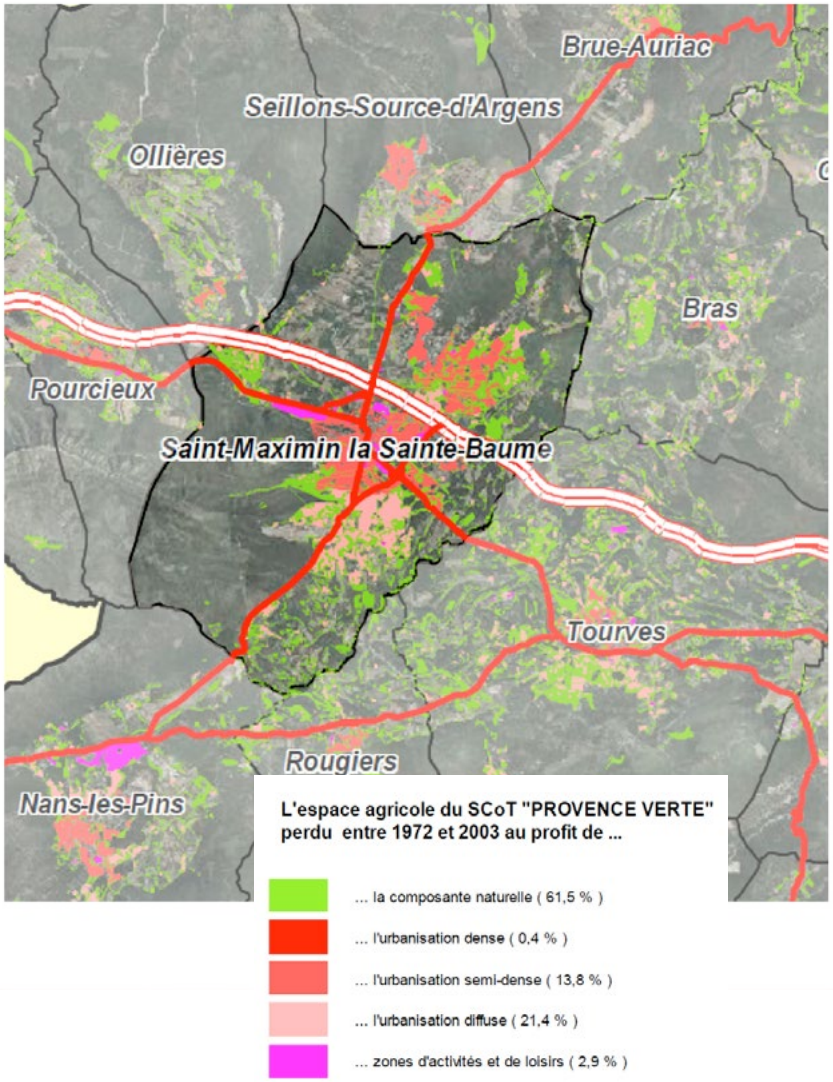
SYNTHÈSE DES ENJEUX
► Soutenir et renforcer l'activité économique locale existante afin de réguler et stabiliser l'évasion des actifs; ► Conforter la position de pôle économique central à l'échelle du bassin de vie; ► Poursuivre l'aménagement et le développement des zones d'activités tertiaires et commerciales; ► Maintenir et promouvoir davantage l'activité touristique;

4) L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Avec 18.400 ha de Surface Agricole Utilisée (SAU) et 1500 exploitations, la Provence Verte apparaît comme le premier territoire agricole du Var, devant l'aire Toulonnaise (12 300 ha) et le Cœur du Var et la Dracénie (7 200 ha chacun).

La commune de Saint Maximin a toujours bénéficié d'une forte composante agricole avec un terroir riche et diversifié (vaste plaine agricole irrigable, côteaux viticoles et oléicoles) et de vastes espaces dévolus à cette activité. La Surface Agricole Utilisée était lors du dernier recensement agricole de 2010 de 1162 hectares, soit 18,1% du territoire communal, chiffre sensiblement supérieur à celui que l'on peut observer à l'échelle du Département ou du SCoT.
Cette SAU est pourtant en régression constante depuis plusieurs décennies puisqu'elle est passée de 1551 ha en 1988 à 1271 ha en 2000 et à 1162 ha en 2010.
Cette régression cache toutefois des situations contrastées. Ainsi, sur la période 2000-2010, on observe une diminution sensible de la SAU dévolue aux fruits et aux cultures diverses (qui passe de 110 à 18 ha) alors que l'on observe une augmentation de la SAU consacrée aux grandes cultures (qui passe de 144 à 177 ha) ou de la SAU viticole (qui passe de 775 à 899 ha).
Corrélativement, on observe une diminution régulière du nombre d'exploitations agricoles professionnelles, passées de 166 unités en 1988 à 97 en 2000 et à 80 en 2010. L'élevage a quasiment disparu de la commune (on comptait 809 unités de bétail en 1988 et seulement 8 en 2010).

Ces évolutions qui ne sont bien sûr pas spécifiques à la commune de Saint Maximin sont principalement liées à un vieillissement des actifs agricoles et à un non renouvellement de certaines exploitations lors des départs à la retraite. Elles sont aussi l'expression d'une professionnalisation croissante de l'activité agricole avec surtout un recul de l'agriculture dite de loisir.
Il est à noter que contrairement à l'idée reçue, ce relatif recul de l'activité agricole est d'abord et avant tout lié à une déprise agricole et à une reconquête forestière progressive des espaces abandonnés.
La carte ci-contre fait en effet clairement apparaître que plus de 60% de l'espace agricole perdu entre 1972 et 2000 l'a été au bénéfice de la composante naturelle.



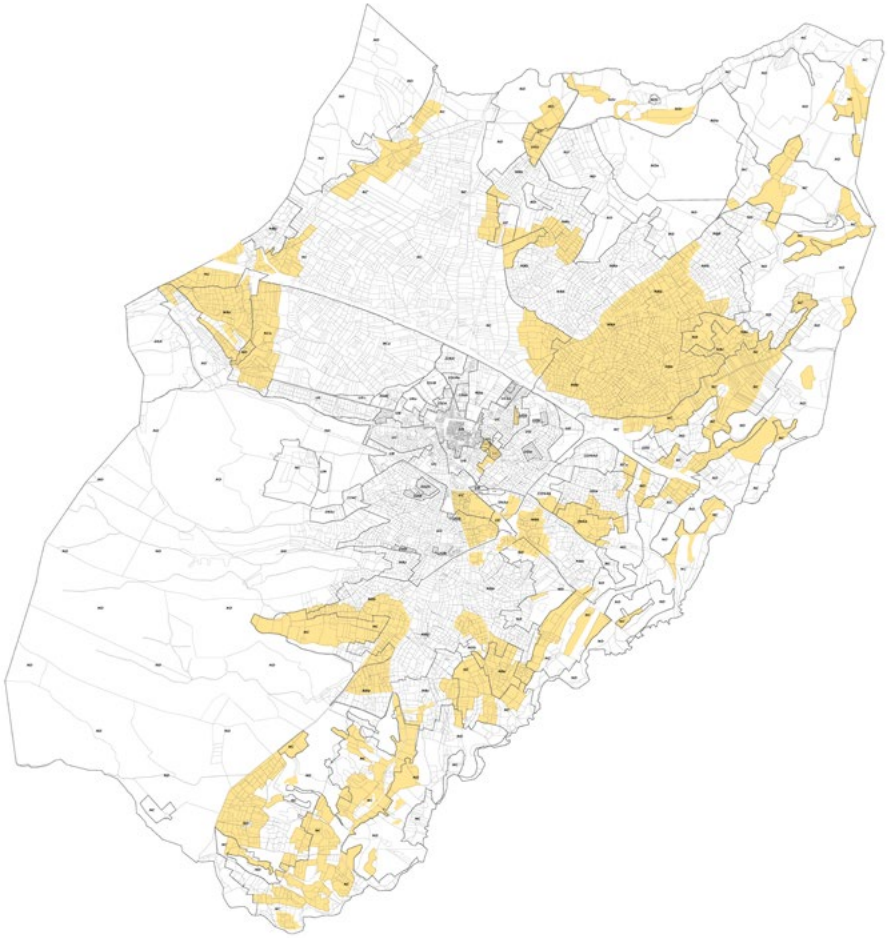
Le terroir agricole de la commune se compose principalement :

- de la vaste plaine située au Nord Ouest du centre historique, plaine coupée par l'autoroute A8 et qui se compose de sols épais et lourds, avec une nappe alluviale peu profonde. Cette plaine est localement irriguée par un réseau de canaux gravitaires.
- des secteurs de vallons et de côteaux sur deux axes Sud-Ouest / Nord-Est, en partie Nord Ouest du territoire communal (secteur Courtoise) et sur toute la frange Est du territoire communal. C'est sur ces secteurs que se concentre l'essentiel du terroir AOC Côteaux Varois en Provence (cartographie ci-contre).

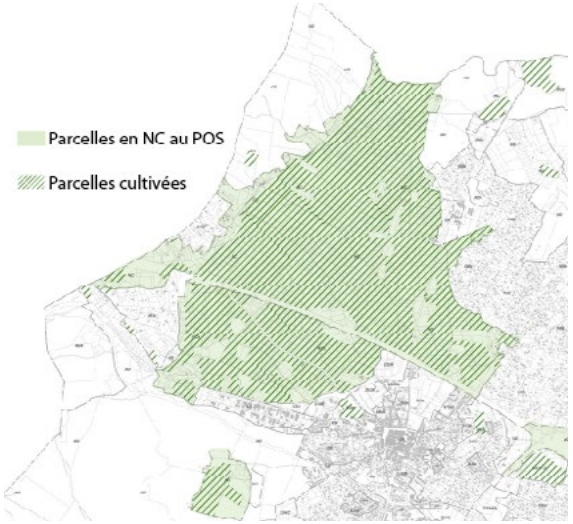
La commune bénéficie également de l'IGP (Indication Gégographique Protégée) Agneau de Sisteron, AOC Huile d'Olive de Provence, IGP Méditerrannée (blanc, mousseux, primeur, rosé et rouge), IGP Miel de Provence, IGP Var (blanc, mousseux, primeur, rosé et rouge).

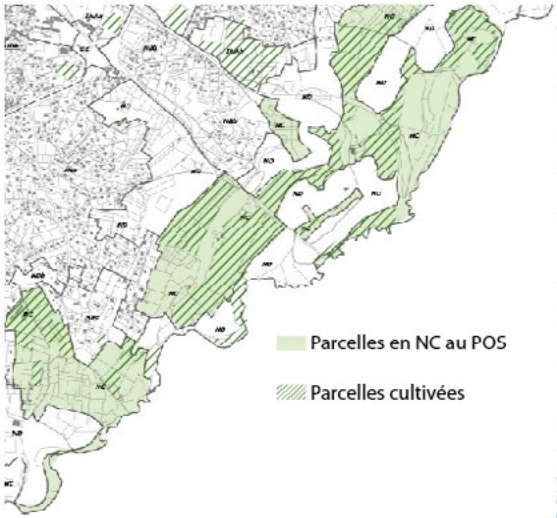
La production agricole est aujourd'hui principalement tournée vers la viticulture, avec une SAU en hausse et une production répartie entre quelques châteaux et caves privées et la coopérative du Cellier de la Sainte Baume. A l'initiative des coopérateurs et afin d'optimiser tant les conditions d'exploitation de la coopérative et la commercialisation de ses produits, le Cellier de la Sainte Baume a récemment quitté le centre ville pour s'implanter au coeur de la plaine agricole, contribuant ainsi à la création d'un pôle agricole de part et d'autre de la route de Barjols.

Cartographie du terroir AOC

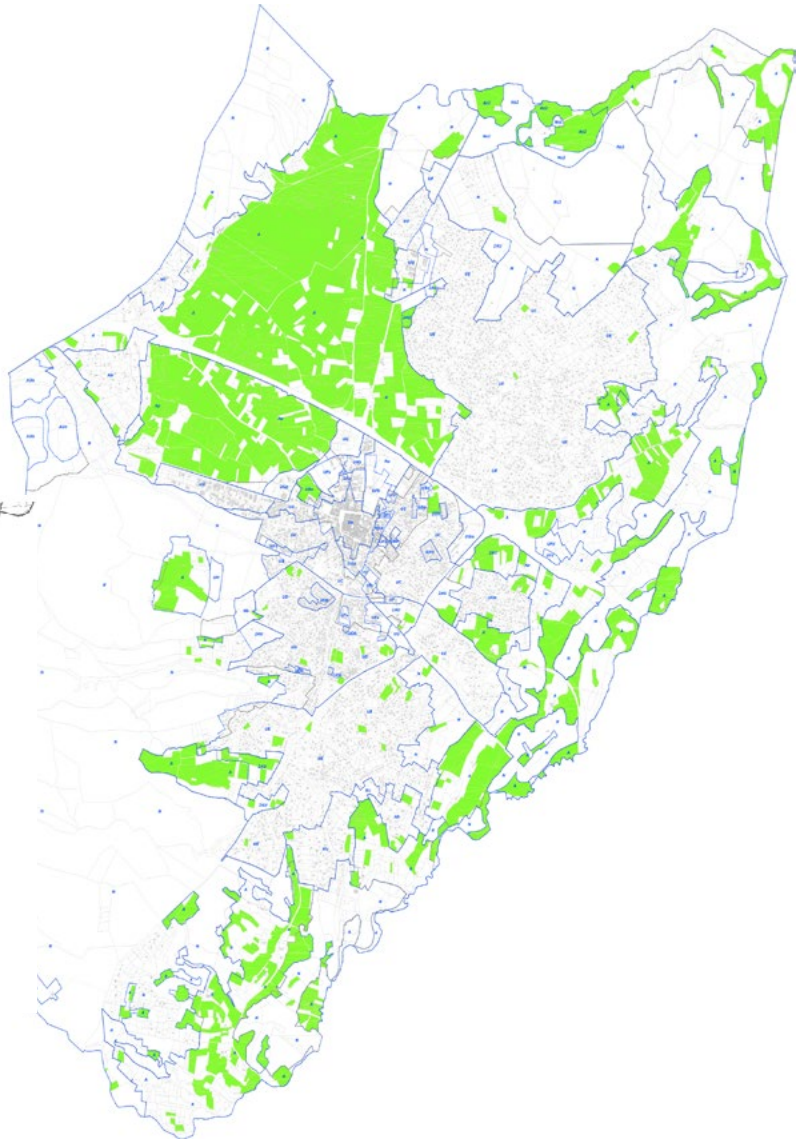


Le POS approuvé classe en zone agricole un total de 1764 hectares, soit 27,5% du territoire communal.
Dans le cadre des études préalables du présent PLU, il a été procédé à une cartographie des espaces réellement exploités par l'agriculture, sur la base d'une photointerpréatation et de relevés de terrains. D'une manière générale on observe (cf cartographie ci-contre) :
- une assez bonne correspondance entre terrains exploités et zonage du POS
- une déprise agricole sur les secteurs de la plaine, avec de nombreux terrains gagnés par des friches
- un tissu assez lâche des espaces exploités sur la frange Est mais qui s'explique par la structure topographique particulière de ce secteur de la commune (alternance de vallons et de collines)
- une agriculture tout à fait résiduelle et marginale au coeur des espaces urbanisés, même ceux de très faible densité.





Reconnaissance des terrains utilisés par l'agriculture



Après des périodes difficiles et une sensible régression de l'agriculture sur la commune, les dernières années semblent faire apparaître un certain regain pour l'activité. En témoignent par exemple les augmentations de la SAU viticole et les Unités de Travail Agricole (UTA) qui sont passées de 43 en 2007 à 59 en 2000.

Toutefois, des difficultés tendent à ralentir ces évolutions positives :

- une population agricole encore trop faible : malgré un potentiel très important d'évolution de l'activité (1160 hectares utilisés face à des surfaces accordées de 1755 hectares au POS), le diagnostic foncier réalisé par l'ADASEA (Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles) du Var, en décembre 2004, relève un certains nombres d'éléments d'analyse. Elle catégorise la commune comme ayant une situation foncière non optimisée, avec une situation sociale moyenne : «Il s'agit d'un territoire dont la situation n'est pas encore critique mais qui naturellement n'ira pas seul vers une amélioration». La commune bénéficie d'un important potentiel de développement, mais pâtit d'une faible population agricole, qui pourrait prendre en charge les actions de maintien.

- un vieillissement des exploitants: à l'image de l'ensemble de la Provence Verte, le vieillissement des exploitants est un fait avéré à Saint-Maximin. Même si la situation apparaît moins préoccupante que dans certains secteurs, la classe des moins de 40 ans ne représente que 13% des exploitants (de 16 en 2000 ils passent à 11 en 2010) et les plus de 60 ans ont augmenté, passant de 31 en 2000, à 35 en 2010.

- une difficulté d'accès au foncier : outre les surfaces classées agricoles non exploitables (routes, chemins, etc.) certains terrains sont «pris en étau» entre des zones urbanisées impliquant une configuration foncière difficilement exploitable ou simplement rentable. L'étude lancée par la CCSBMA sur le foncier agricole devrait apporter des solutions sur l'optimisation du fonctionnement de ce type d'espaces.

On notera toutefois que ces difficultés sont d'abord et avant tout d'ordre économique et social (baisse des vocations, vieillissement des exploitants...) et ne sont pas liées à une insuffisance du foncier agricole du document d'urbanisme, foncier qui dépasse d'ores et déjà très largement la SAU existante et qui laisse donc une très large marge de manoeuvre pour des projets de reconquête agricole.
Ces reconquêtes passent toutefois par des initiatives individuelles et collectives et ne relèvent en aucune manière du document d'urbanisme

SYNTHÈSE DES ENJEUX

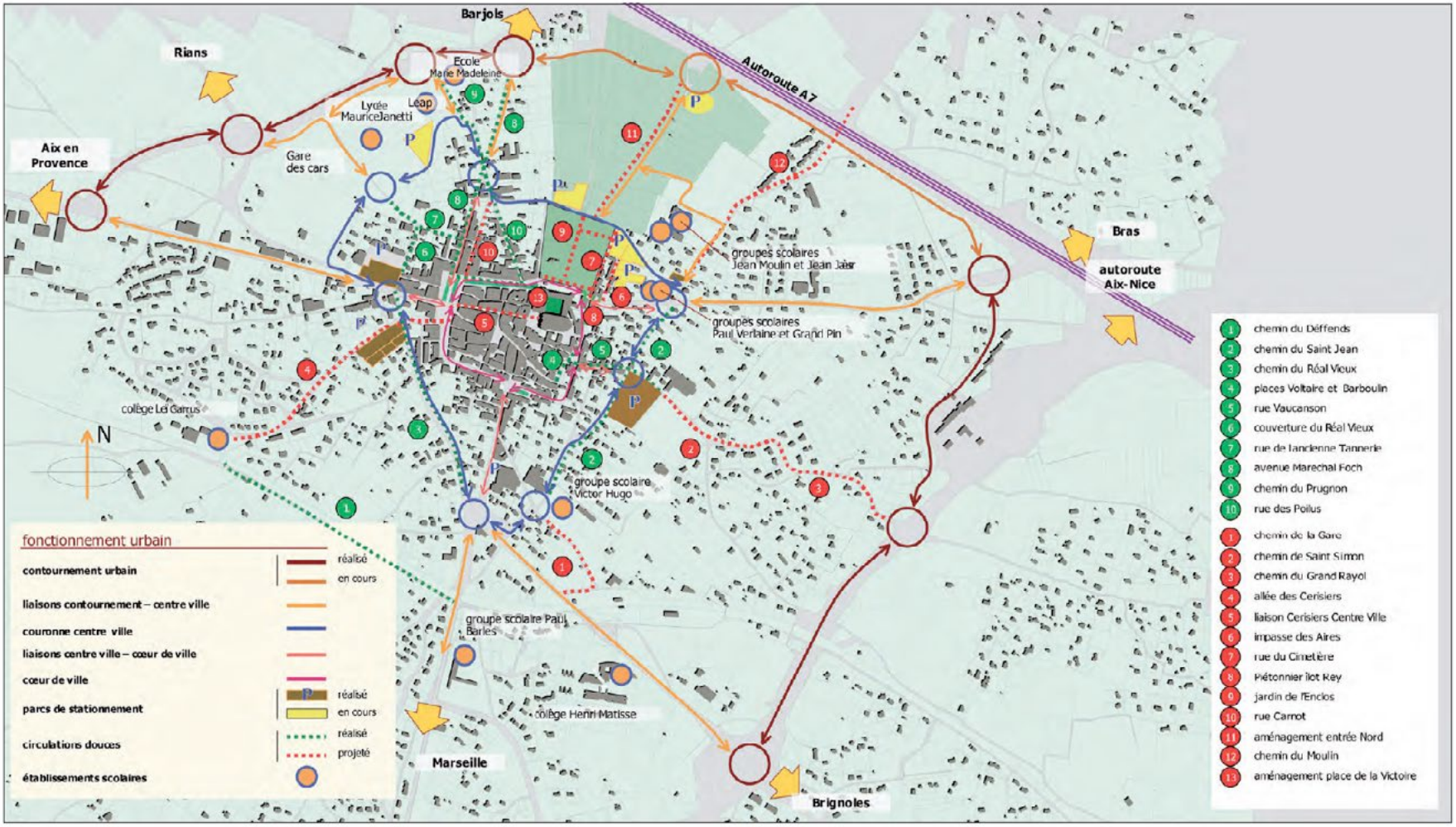
► Renforcer le potentiel de diversification des cultures;
► Maintenir un équilibre stable entre grandes, petites et moyennes structures;
► Entreprendre une reconquête des terres agricoles, au regard des usages du sol et du potentiel agronomique des terres;
► Mettre en place une politique de soutien et d'appui à l'activité agricole (notamment aux jeunes), et maintenir un foncier indispensable au développement de l'activité

REMARQUES :

Un lycée agricole est implanté sur la commune de Saint Maximin. Il constitue, comme le pôle agricole en émergence autour de la nouvelle cave coopérative, un type de structure collective susceptible d'encourager et de dynamiser l'activité agricole locale.
Par ailleurs, la CCSBMA a initié en février 2015 une étude de diagnostic et de prospective sur le développement agricole à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire.

5) LES EQUIPEMENTS

La commune de Saint Maximin regroupe de très nombreux équipements, principalement localisés dans le centre ville et sa première couronne périphérique.



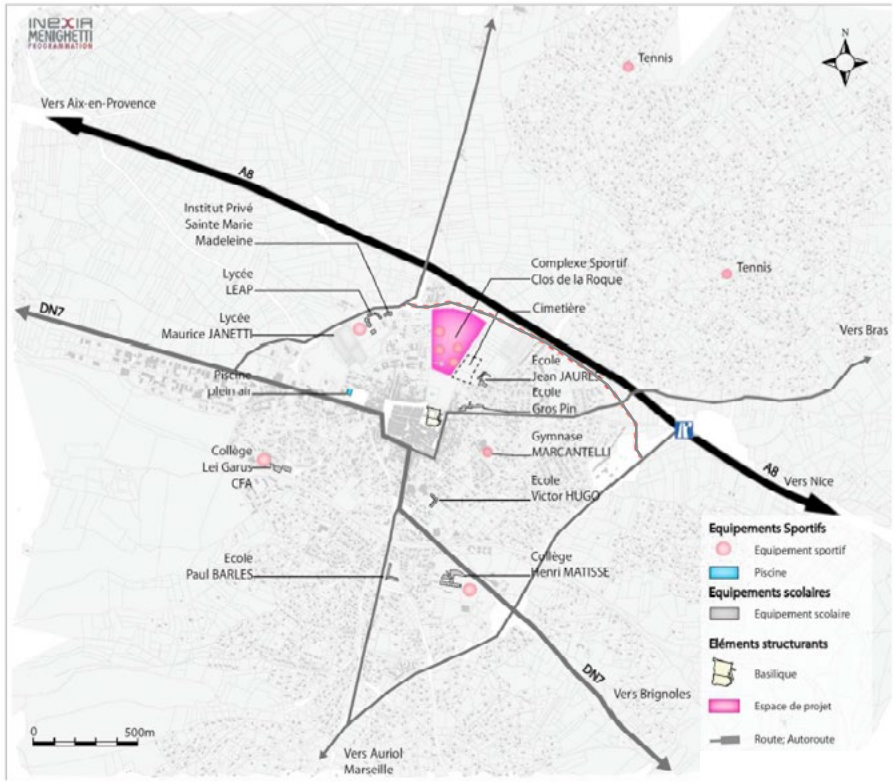
Source : PAS CCSBMA / XGCONSEIL / CONSEIL URBAIN / 2010

En matière d'équipements scolaires, on recense :
- le pôle petite enfance Jean Doriac
- quatre écoles maternelles (Grand Pin, Paul Verlaine, Paul Barles, Victor Hugo)
- quatre écoles primaires (Paul Barles, Victor Hugo, Jean Jaurès, Jean Moulin)
- deux collèges (Henri Matisse et Leï Garrus)
- un lycée (Maurice Janetti)
- une école privée (Marie Madeleine)
- un lycée d'enseignement agricole

Les effectifs scolarisés font état d'une relative stabilité au cours des dernières années en ce qui concerne les effectifs scolarisés en maternelle et primaire, à l'exception de l'école Paul Barles (problème d'application de la carte scolaire).
En revanche, les effectifs scolarisés en collège et lycée sont à la hausse, mais cette hausse s'explique surtout par l'augmentation des effectifs venant des communes voisines qui connaissent pour certaines une forte vitalité démographique.

La commune bénéficie également d'un bon niveau d'équipements sportifs, avec :
- 4 salles omnisports, dont 3 implantées à proximité immédiate des collèges et lycée
- 9 salles spécialisées, dont 3 liées à une salle omnisports, 2 structures privées, et une salle réservée aux arts martiaux
- des pistes d'athlétisme à proximité immédiate des collèges et lycée
- des terrains de grands jeux pour football et rugby
- des terrains de petits jeux en grand nombre, la majorité étant située à proximité des écoles primaires et des établissements du secondaire
- huit courts de tennis, dont 2 privés
- une piscine municipale avec deux bassins extérieurs

Malgré ce très bon niveau en équipements sportifs, certains manques se font sentir, du fait notamment des très hauts niveaux de fréquentation des équipements existants (très nombreuses associations sportives, avec chevauchements possibles dans les horaires d'utilisation) et du déficit relatif en structure couverte (par exemple pour le tennis ou la piscine)
Toujours sur cette thématique des équipements, on notera que la commune dispose depuis 2012 d'un nouvel espace culturel «La Croisée des Arts» qui regroupe médiathèque et salle de spectacle et de cinéma (420 places), équipement qui dépasse les stricts besoins communaux et qui contribue très activement à l'attractivité de la commune au sein de son bassin de vie.



Source : Etude de programmation / Menighetti / 2012

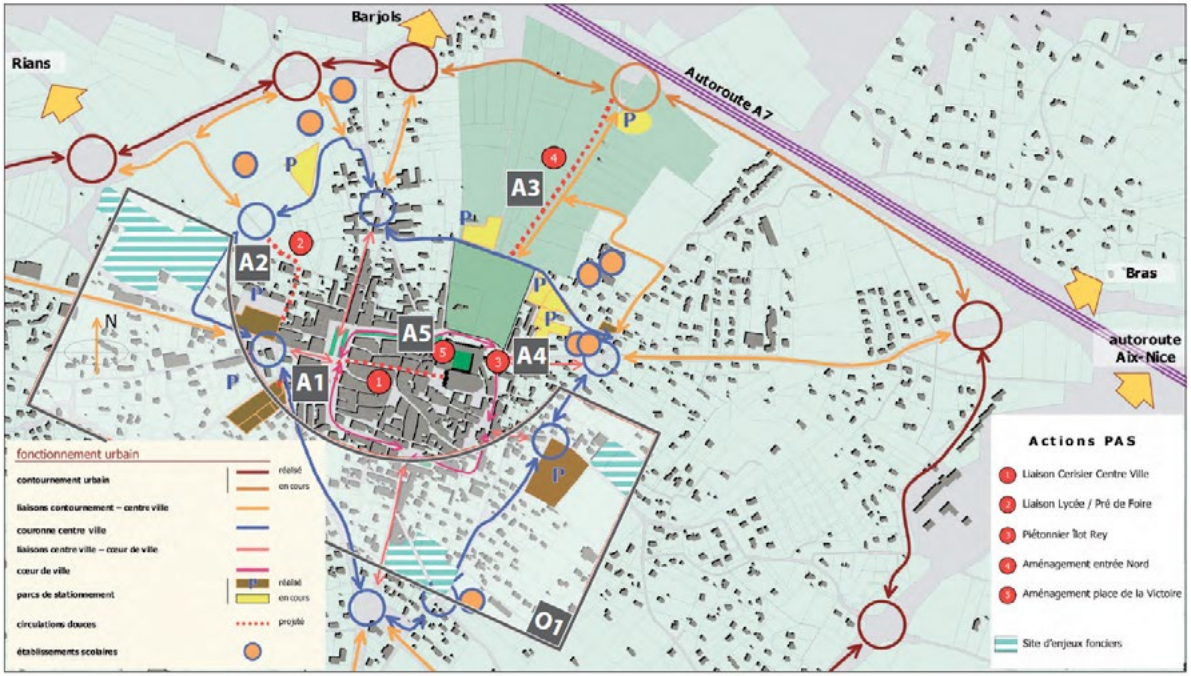
6) CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

La commune de Saint Maximin bénéficie d'un très bon niveau de desserte en infrastructures routières avec :
- l'autoroute A8 qui la situe à moins d'une demi heure du bassin aixois et qui positionne la commune sur l'axe stratégique Barcelone-Gênes
- la RDN7, axe historique du développement communal
- la RD560 dite route de Marseille au Sud qui relie la commune aux bassins aubagnais et marseillais par le col du Sambuc, et dite route de Barjols au Nord
- la RD 3 dite route d'Ollières qui relie la commune au Nord Ouest du département du Var et au Val de Durance (Cadarache, ITER)

La commune est également traversée par l'axe ferroviaire Gardanne-Carnoules, axe qui n'est plus exploité actuellement et qui sert aujourd'hui à une fonction de loisirs (vélorail).

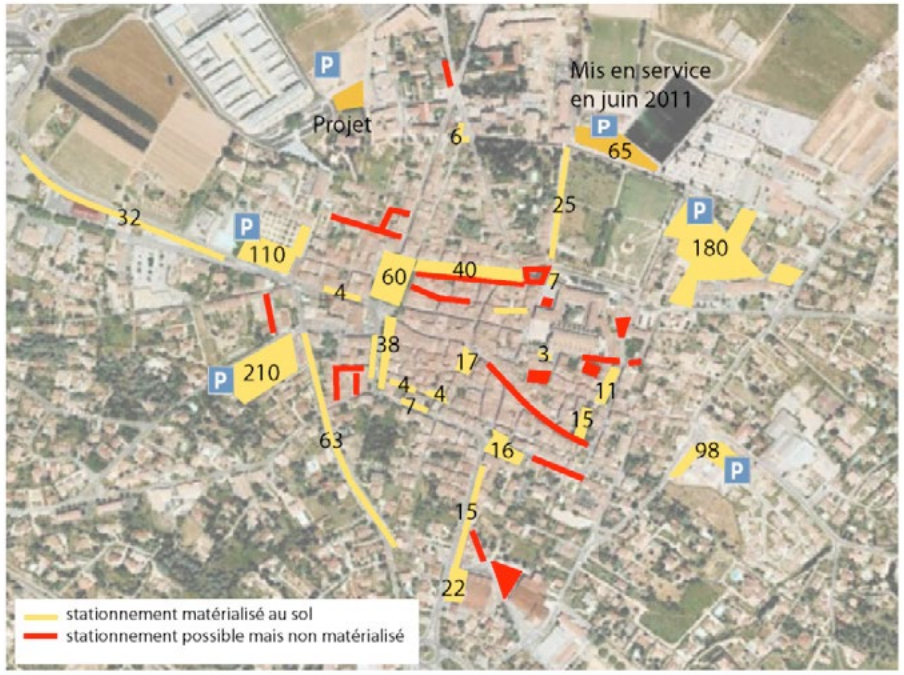
La commune étant traversée par l'axe historique de la RDN7, elle a longtemps était caractérisée par des passages importants de flux de transit non captés par l'autoroute A8. La mise en service au printemps 2012 du dernier tronçon de la déviation du centre ville a permis de reconfigurer les conditions de circulation et d'apaiser sensiblement la circulation routière en centre ville. Cet apaisement permet aujourd'hui de poursuivre les actions engagées en matière de reconquête de la place des piétons en centre ville, avec l'aménagement d'un certain nombre de liaisons douces desservant le centre urbain à partir des parkings relais.

A noter également que parallèlement à l'achèvement récent du contournement routier, la commune a aménagé un nouveau barreau d'entrée de ville, barreau permettant un accès direct au Jardin de l'Enclos et à la Basilique attenante.
Cet aménagement permet de reconfigurer le fonctionnement viaire d'accès au centre ville et l'aménagement programmé de nouveaux espaces de stationnement combiné à l'aménagement du cheminement piétonnier au travers du Jardin de l'Enclos (avec notamment le percement récent de son mur Nord) est prévu pour améliorer les circulations et les déplacements.



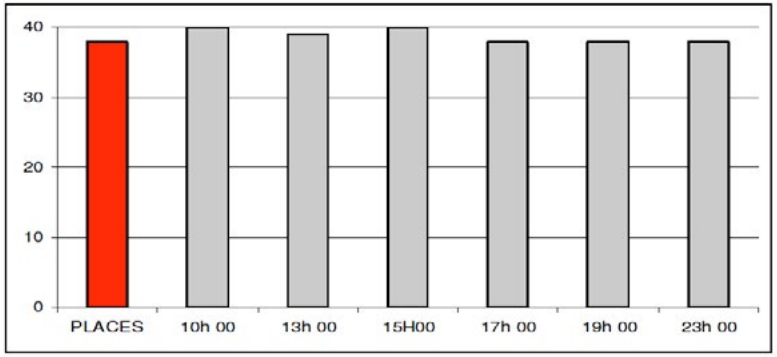
Source : PAS CCSBMA / XGCONSEIL / CONSEIL URBAIN / 2010

En matière de stationnement, le centre ville et sa première périphérie offrent une capacité de plus de 1000 places pour le stationnement automobile. L'étude de circulation et de déplacement réalisée en 2010 montre que cette offre répond à la demande mais que les problèmes constatés (encombrement voire saturation de certains parkings, notamment sur l'hypercentre de la place Malherbe et du boulevard Bonfils) sont d'abord et avant tout liés à une sous utilisation de certains parcs publics de stationnement. Le parking du souvenir français qui présente une capacité de 180 places à proximité immédiate du centre ville (trois minutes à pied) apparaît ainsi sous occupé, tandis que d'autres parcs de stationnement saturent (cf ci-contre). Les problèmes en matière de stationnement relèvent donc d'abord de problèmes comportementaux de la part des usagers (comportements qui trouvent leur origine dans le temps pas si lointain où Saint Maximin fonctionnait comme un village et non un centre urbain), et non d'un déficit en offre de stationnement.

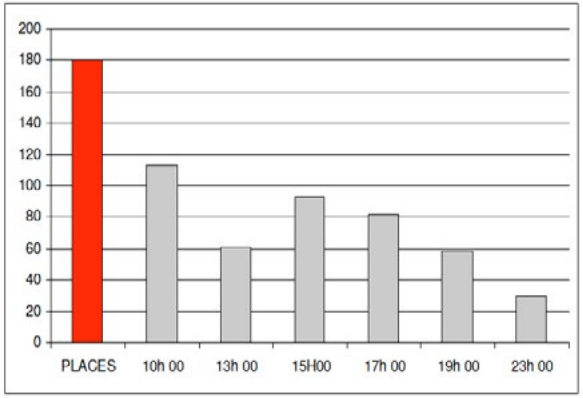


Source : étude circulation/ CGCONSEIL/ 2010

BOULEVARD DU DOCTEUR BONFILS	PLACES	10h 00	13h 00	15H00	17h 00	19h 00	23h 00
CONTRE ALLEE NON MATERIALISEE		10	12	11	9	8	7
MATERIALISEES PAYANTES	36	38	38	38	37	37	38
HANDICAPES	2	2	1	2	1	1	0
TOTAL	38	40	39	40	38	38	38

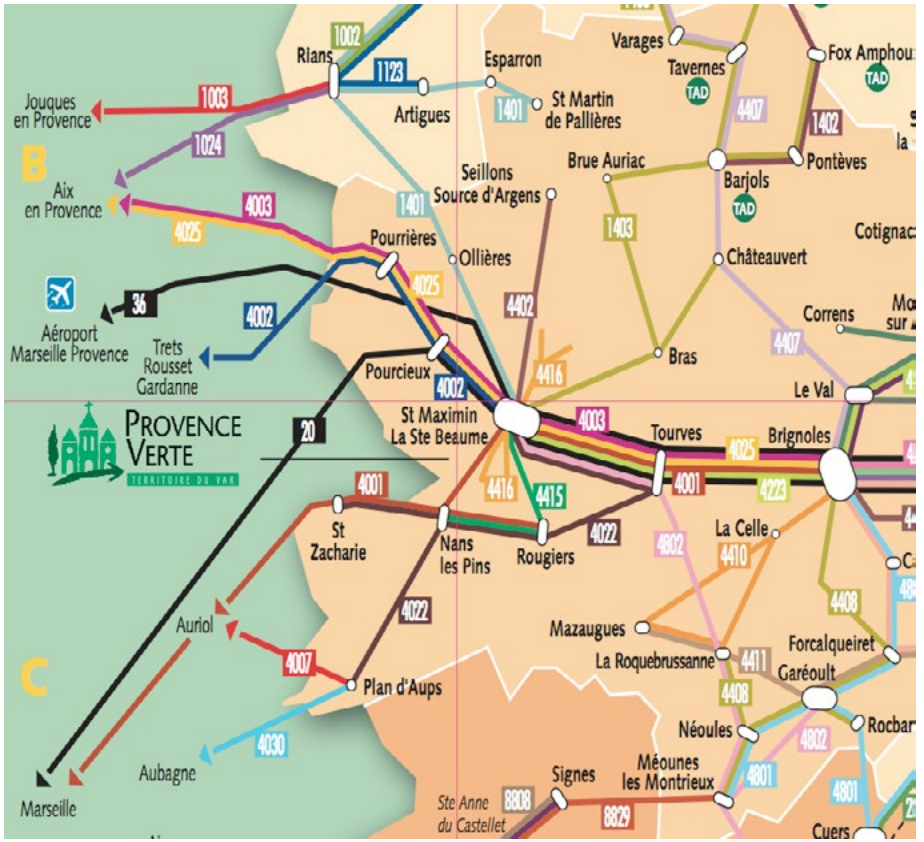


PARKING DU SOUVENIR FRANCAIS	PLACES	10h00	13h00	15H00	17h00	19h00	23h00
MATERIALISEES	174	113	60	93	81	58	30
HANDICAPES	6	0	1	0	1	0	0
TOTAL	180	113	61	93	82	58	30



En matière de transports collectifs, la commune bénéficie du réseau départemental Varlib qui la rellie à l'ensemble des communes alentours mais aussi à l'agglomération marseillaise (ligne 4001), à l'agglomération toulonnaise (ligne 4802), à l'agglomération aixoise (lignes 4003 et 40025). Ce réseau est complété par les lignes régionales, notamment la ligne 20 qui relie Marseille et la ligne 36 qui relie la commune à Aix en Provence, à la gare d'Aix TGV et à l'aéroport Marseille-Provence.

A noter également que la commune assure des navettes régulières vers les différents quartiers excentrés chaque mercredi pour le marché hebdomadaire.



7) PROJECTIONS ET ANALYSE DES BESOINS

Sur la base des dernières valeurs de population recensée ont été élaborés différents scénarios de croissance et de développement urbain, et des simulations des besoins afférents.

	Population en 2010	Taux de croissance annuel	Population 2025	Augmentation de la population 2010-2025	Nombre de logements à construire sur 15 ans		Nombre de logements à construire par an	
					2 pers/lgt	2,5 pers/lgt	2pers/lgt	2,5 pers/lgt
Scénario 1 : Rythme de croissance soutenu	15 500	2,5%	22 449	6 949	3474	2779	232	232
Scénario 2 : Maintien de la tendance actuelle	**15 500**	**1,7%**	**19 959**	**4 459**	**2230**	**1784**	**149**	**119**
Scénario 3 : Réduction du rythme de croissance	15 500	1%	17 995	2 495	1248	998	83	67

	Nbr de lgt à construire par an		Densité urbaine	Besoin en foncier par an		Besoin en foncier horizon 2025	
	2 pers/lgt	2,5 pers/lgt		2 pers/lgt	2,5 pers/lgt	2 pers/lgt	2,5 pers/lgt
Variante 1 : poursuite de l'actuelle répartition dans la production de logements							
60 % individuel	89	71	8 lgts/ha	11,15	8,92	167,22 ha	133,78 ha
25% collectif	37	30	50 lgts /ha	0,74	0,59	11,15 ha	8,92 ha
15% intermédiaire	22	18	20 lgts/ha	1,11	0,89	16,72 ha	0,89 ha
					TOTAL	195,10 ha	156,08 ha
Variante 2 : vers davantage de mixité urbaine							
35% individuel	52	42	8 lgts/ha	6,5	5,20	97,55 ha	78,04 ha
35% collectif	52	42	50 lgts /ha	1,04	0,83	15,61 ha	12,49 ha
30% intermédiaire	45	36	20 lgts/ha	2,23	1,78	33,44 ha	26,76 ha
					TOTAL	146,60 ha	117,28 ha

Au regard de ces différents scénarios, **la commune opte pour le choix du scénario 2,** à savoir la poursuite de la tendance actuelle (celle que l'on observe depuis une dizaine d'années maintenant), soit une projection prospective d'un taux moyen de croissance de 1,70% par an. C'est ce même taux qui a été choisi à l'échelle de l'ensemble du SCOT de la Provence Verte en cours d'élaboration

En matière de production d'habitat, il y a lieu de prendre en considération une base de 2 personnes par logement afin de suivre les tendances d'ores et déjà observées en matière de baisse régulière du taux de cohabitation (nombre moyen d'habitants par logement) et de prise en compte globale de la notion de point mort en matière de production d'habitat (pour rappel le dernier taux de cohabitation sur Saint Maximin est de 2,47 donc une simulation à 2 personnes par logement permet d'intégrer la notion de point mort). Cette anticipation permet de caler la prospective en fonction de la satisfaction des nouvelles population et des besoins propres à satisfaire.

Dès lors la nécessaire satisfaction des besoins en logements impose au PLU d'autoriser un total de plus de 2200 logements, soit une production annuelle moyenne de 150 logements (soit peu ou prou la moyenne annuelle observée ces dix dernières années).

Au regard de cette projection démographique et de la nécessaire satisfaction des besoins en logement (article L.110 du Code de l'Urbanisme) est posée la question des besoins en foncier à vocation d'habitat.
Dans la poursuite des tendances actuelles en matière de production d'habitat (60% d'habitat individuel, 25% d'habitat collectif et 15% d'habitat dit intermédiaire), le besoin total en foncier s'éléverait à 195 hectares dont 167 ha dévolus à l'habitat individuel, 11 ha dévolus à l'habitat collectif, et 17 ha dévolus à l'habitat intermédiaire.

Afin de satisfaire à ses objectifs de recentrage de l'urbanisation, de diversification typologique dans la production d'habitat, et de consommation économe de l'espace, la commune opte pour un scénario visant à davantage de mixité urbaine avec une production d'habitat répartie suivant la règle dite des trois tiers (35% d'habitat individuel, 35% d'habitat collectif, 30% d'habitat intermédiaire).

Cet objectif ambitieux et vertueux permet de minimiser sensiblement les besoins fonciers, avec un besoin total de 147 hectares, dont 98 ha dévolus à l'habitat individuel, 16 ha dévolus à l'habitat collectif, et 33 ha dévolus à l'habitat intermédiaire. Le PLU aura à répondre à ces besoins par la définition de corps de règles adaptés aux différents tissus urbains et à leur capacité d'évolution/densification et par d'éventuelles ouvertures à l'urbanisation.

En matière de **développement des équipements publics** de compétence communale et notamment de programmation des besoins scolaires, les scénarios prospectifs sont présentés ci-dessous. Sur la base du scénario de croissance modérée choisi par la commune, les nouveaux besoins à l'horizon 2025 sont de 7 classes de maternelle et de 13 classes de primaire. Au regard des ratios fréquemment retenus en matière de programmation scolaire, à savoir 470 m2 par classe de primaire et 530 m2 par classe de maternelle, une emprise foncière de 9000 à 10000 m2 sera à programmer dans le PLU pour la satisfaction de ces besoins.

Population 2010	Effectifs scolarisés en 2010 maternelle	Taux scolarisation en 2010 maternelle	Simulation effectifs scolarisés maternelle en 2025 19 959 habitants	Différentiel	Besoin classes ratio 1 classe par 25 élèves	Besoin foncier programmatique base ratio 530m2 par classe
15 500 habitants	572 élèves	3,7%	738 élèves	166 élèves	6	3180m2

Population 2010	Effectifs scolarisés en 2010 primaire	Taux scolarisation en 2010 primaire	Simulation effectifs scolarisés primaire en 2025 19 959 habitants	Différentiel	Besoin classes ratio 1 classe par 25 élèves	Besoin foncier programmatique base ratio 470m2 par classe
15 500 habitants	1102 éléves	7,1%	1417 élèves	315 élèves	12	5640m2

En matière d'équipements sportifs, de nouveaux programmes sont à prévoir, tant pour satisfaire les besoins d'ores et déjà identifiés (besoins des scolaires, des associations, des particuliers...) que pour anticiper les besoins futurs. A cet effet la commune a réalisé en 2011 une étude globale de programmation des équipements sportifs, étude qui a conclu à la nécessité programmatique d'un espace sportif structuré et regroupant une salle polyvalente, une piscine, et les tennis communaux. Le PLU aura à programmer ces équipements.

Par ailleurs, outre ces besoins en foncier dévolu à l'habitat et aux équipements, le PLU aura à prévoir une ou des réserve(s) foncière(s) pour la satisfaction des besoins en termes de développement économique. En effet, au regard de la saturation des zones d'activités économiques existantes et de la nécessité d'éviter l'évasion des actifs, un ou de nouveau(x) espace(s) doivent répondre aux besoins d'implantations d'entreprises. Ces besoins ne peuvent être précisément quantifiés car ils sont étroitement dépendants des typologies d'activités économiques et ne peuvent donc être exprimés en ratios par habitants. De plus, dans une logique de renforcement de la polarité économique de la commune au sein de son bassin de vie, le développement de l'économie locale attire des actifs des communes extérieures qu'il faut nécessairement prendre en compte sans pouvoir les quantifier précisément. En tout état de cause, le PLU doit intégrer cette problématique et offrir une capacité de développement économique au territoire communal.

Enfin, au niveau du développement agricole, on soulignera que le foncier classé en zone agricole dans le POS excède la SAU communale et offre des surfaces nécessaires au développement de projets agricoles. La satisfaction des besoins en surfaces agricoles passera avant tout par une optimisation foncière. En terme de superficie, la satisfaction des besoins semble d'ores et déjà assurée par le POS, et devra être maintenue par le PLU. Il en va de même en matière de développement forestier.

REMARQUE : PLU et objectifs PLH

Le Programme Local de l'Habitat de la CCSBMA impose des objectifs en terme de production de logements sur les 6 ans de son application. Il fixe pour la commune de Saint Maximin, des objectifs de production de 145 logements par an en moyenne (870 sur 6 ans), ce qui concorde avec les objectifs du PLU.

Toujours en accord avec le PLH, la volonté de la commune est de diversifier son parc de logement, et de maîtriser la production de logement individuel, notamment dans les zones trop excentrées.

IV – ANALYSE DES ÉVOLUTIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

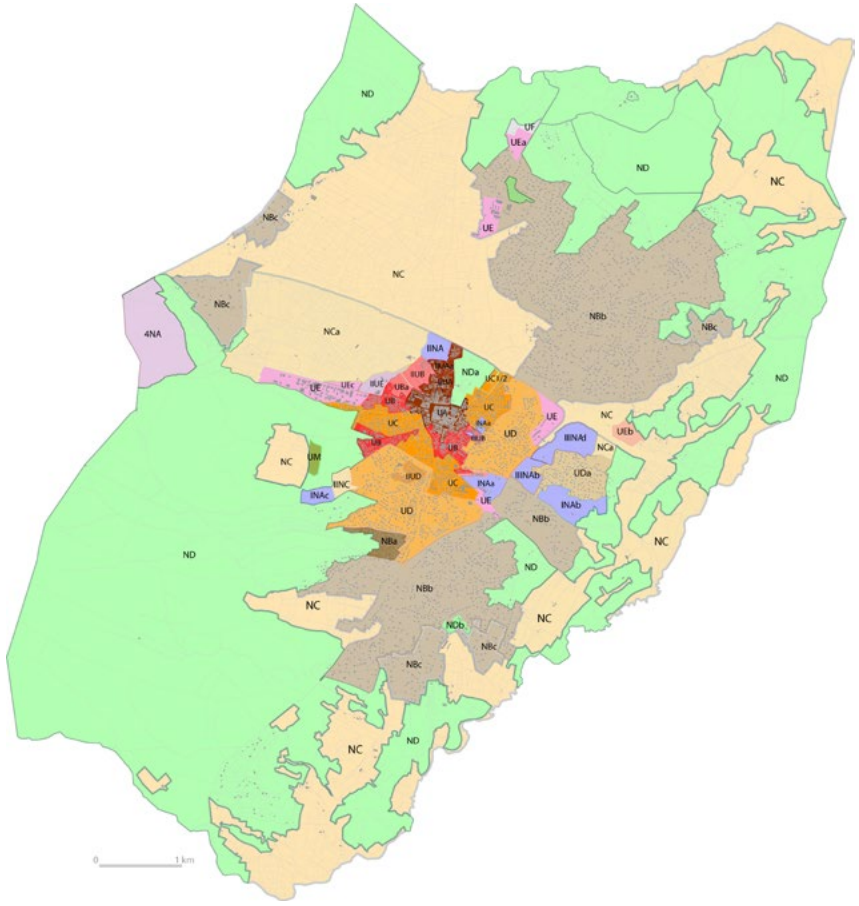
1) PRÉAMBULE

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) initial de la commune a été élaboré par les services de l'Etat et approuvé par arrêté préfectoral en 1977, c'est à dire antérieurement aux lois de décentralisation ayant transféré aux communes la compétence de l'urbanisme. Ce document a jeté les bases de tout le développement urbain des dernières décennies en ouvrant alors à l'urbanisation un total de 1673 hectares, dont une très grande part de secteurs d'habitat diffus alors caractérisés de «campagne habitée»

POS de 1977			
Zones	Superficie en hectares	Zones	Superficie en hectares
Zones constructbles	1 673	Zones non constructibles	4 613

POS de 1985			
Zones	Superficie en hectares	Zones	Superficie en hectares
Zones constructbles	1 699	Zones non constructibles	4 587

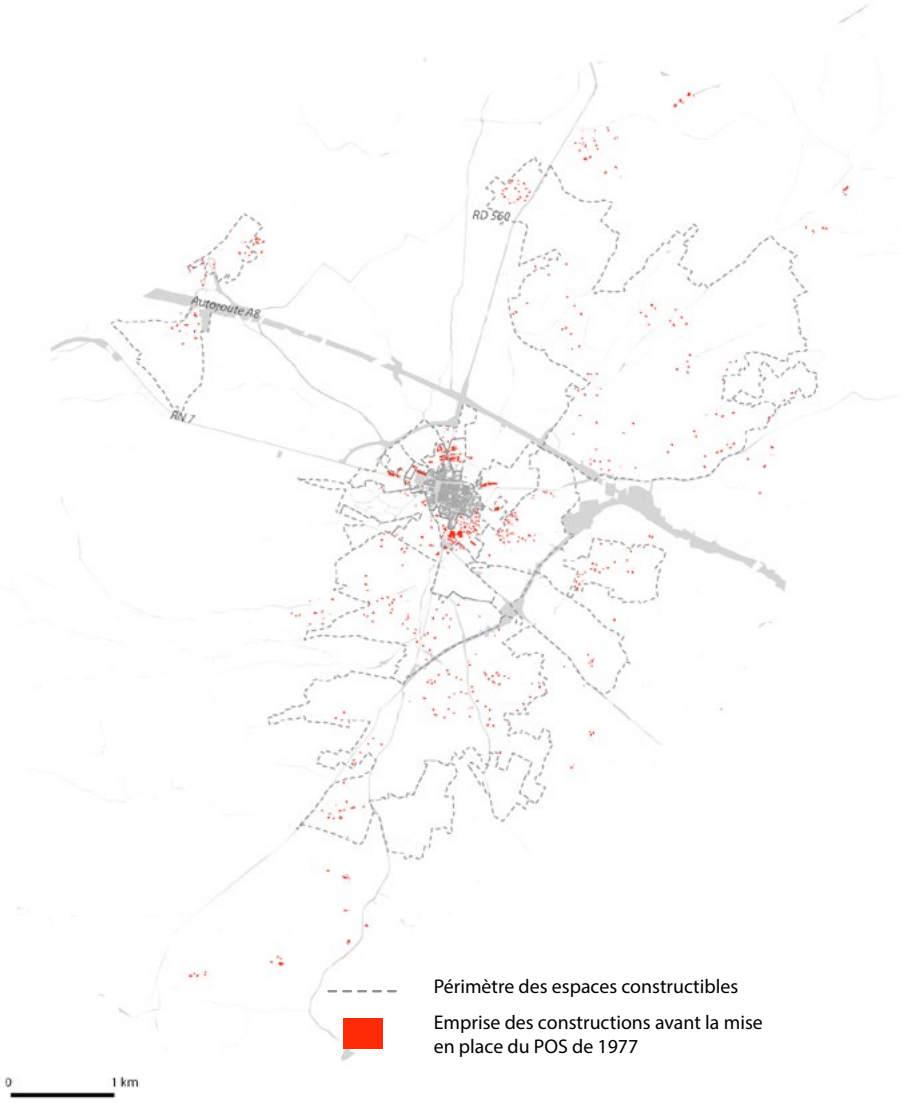
POS de 1993			
Zones	Superficie en hectares	Zones	Superficie en hectares
Zones constructbles	1 591,5	Zones non constructibles	4 694,5



2) EVOLUTIONS DEPUIS 1977

Au milieu des années 70, la commune de Saint Maximin comptait une population de 4013 habitants et un parc de logements de 1973 unités. L'essentiel des espaces urbanisés sont alors concentrés autour du centre historique mais la mise en oeuvre du premier POS initie un mouvement de diffusion spatiale de l'urbanisation.

Cette dernière est dans un premier temps relativement modérée en nombre de constructions mais concerne de manière éparse l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation (cf carte ci-contre sur laquelle les points rouges font apparaître la diffusion spatiale de l'habitat au milieu des années 70)



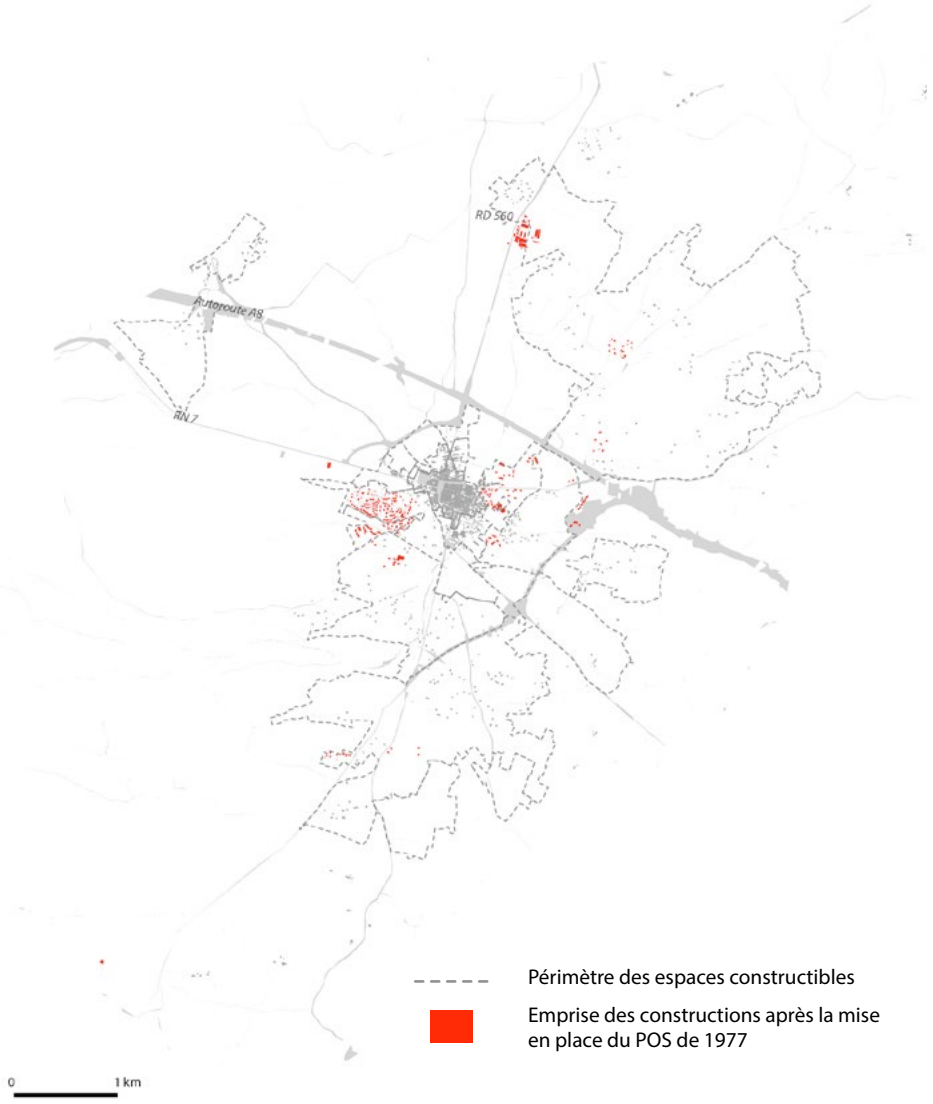
Entre 1975 et 1982 la commune est marquée par une croissance démographique importante, sensiblement supérieure à la moyenne départementale. Elle enregistre un gain de 1 498 habitants supplémentaires passant ainsi à une population de 5511 habitants en 1982, soit une variation annuelle moyenne de + 4,6% globalement plus élevée que celle des années précédentes (+ 3,4% sur la période 1968-1975).

La production de logements s'accélère également avec un accroissement annuel moyen de 170 logements supplémentaires sur la période 1975-1982 (construction de 700 logements). Cette croissance se calque sur l'augmentation de population amenant ainsi le nombre total de logements à 2 673.

Malgré l'augmentation significative de la population, l'urbanisation de la commune reste relativement stable. Il apparaît qu'avant la mise en place du POS de 1985, l'expansion de l'urbanisation s'avère relativement faible et principalement localisée à proximité de secteurs déjà urbanisés proche du centre.

Les secteurs nouvellement urbanisés sont peu nombreux et se concentrent autour de hameaux déjà plus ou moins installés, où de nouvelles habitations diffuses apparaissent : quartier de l'Enclos, et quartier de l'Auvière.

Les zones NB qui sont alors régies par une règle de superficie minimale imposant un minimum de 4000 m2 par unité foncière n'accueillent alors que peu de constructions nouvelles



Entre 1982 et 1990 la croissance démographique s'accélère brusquement et s'accompagne d'un processus d'urbanisation très important. La commune connait un accroissement de sa population de l'ordre de +7,2% en moyenne par an sur cette période (pour un total de 9 594 habitants) et voit son urbanisation s'intensifier, au sein de l'ensemble des secteurs périphériques, créant ainsi les secteurs d'extensions pavillonnaires que l'on connaît aujourd'hui : quartier des Douze Deniers, des Terners, Resty, ainsi que Revaute.

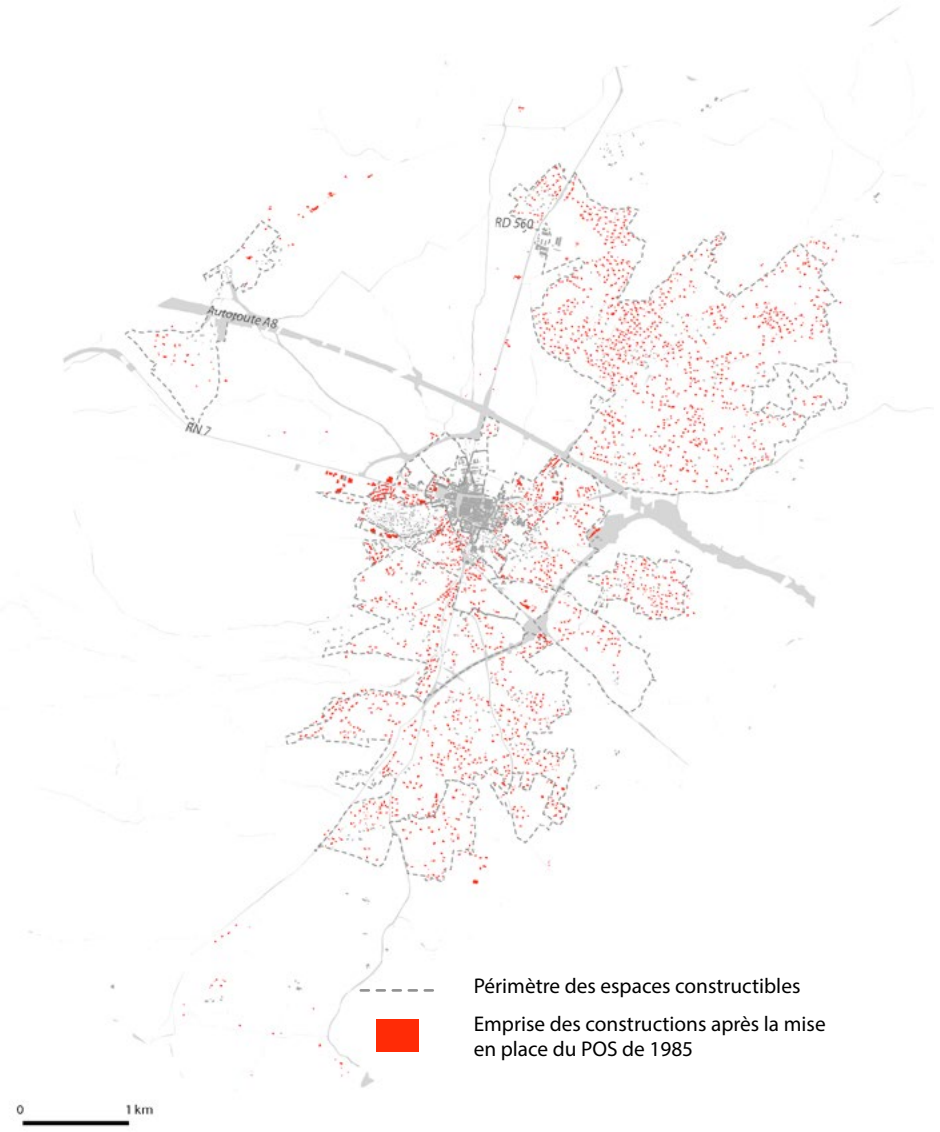
En 1990, la commune compte 4 084 logements, soit un gain de 1 411 logements, représentant une augmentation de presque 100% par rapport aux chiffres de 1982.

Cet accroissement soudain de l'attractivité communale s'explique principalement par la mise en place en 1985 d'un nouveau POS qui va encourager la densification des zones NB en abaissant sensiblement leur seuil de superficie minimale qui passe sur la majeure partie des zones de 4000 m2 à 1500 m2. Ce changement, va engendrer de très nombreuses démarches de divisions et générer une densification massive et difficilement maîtrisable de ces quartiers.

Cette extension urbaine sans précédent s'accompagne d'une importante consommation d'espaces. En effet, entre le POS de 1977 et celui de 1985 la tâche urbaine s'est considérablement élargie du fait de la multiplication des constructions.
Les constructions nouvelles sous forme d'extensions pavillonnaires sont en ordre discontinues, sur un tissu parcellaire très lâche. On distingue des différences entre les tissus urbains du Nord et du Sud:

- la contraction du tissu : plus resserré au Nord
- la structuration de l'urbanisation : autours des axes de communications au Sud
- la faiblesses des connexions latérales au Nord

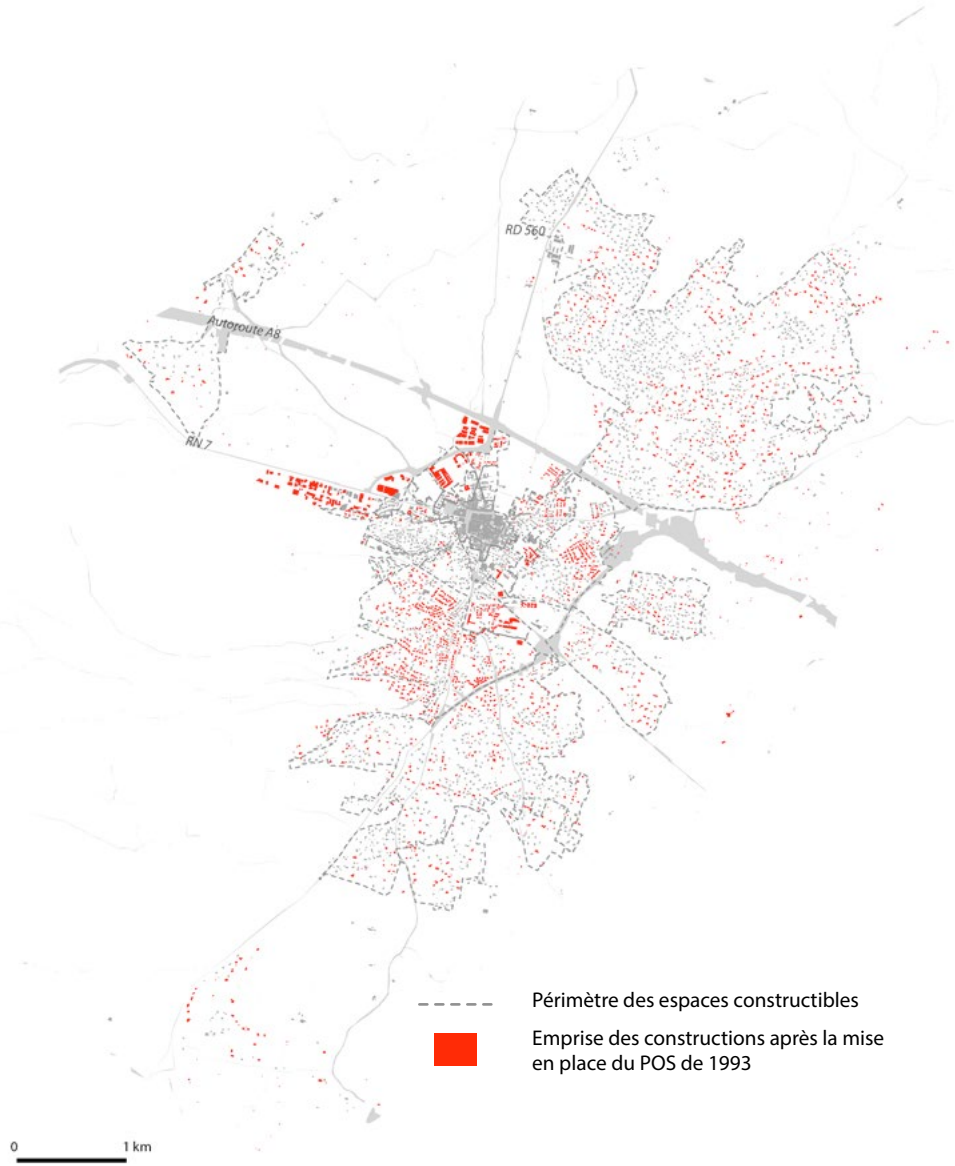
D'autre part, durant cette période, les capacités d'accueil du territoire sont soumises à de fortes pressions, les besoins en infrastructures et équipements augmentent proportionnellement à la population, ce qui est difficilement gérable pour une collectivité.



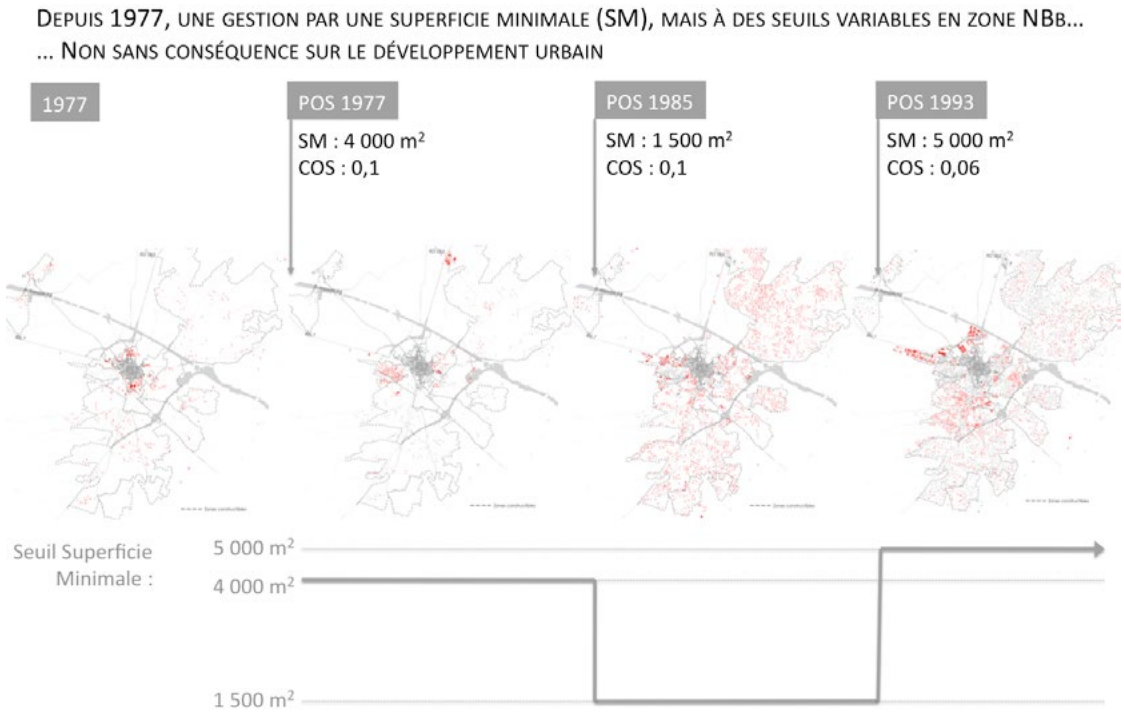
C’est afin de pallier aux difficultés rencontrées par ce « remplissage » incontrôlé, que le POS de 1993 réinstaure un seuil plus élevé de superficie minimale qui est ramené à 5000m2

Aussi depuis1993, l’urbanisation continue de se poursuivre, mais revêt un caractère plus central et moins diffus. Entre 1990 et 1999 le taux de variation annuel de la population a sensiblement régressé (+2,9% par an) tout en restant positif. Forte de ce changement, la commune retrouve peu à peu une croissance démographique maîtrisée et adaptée aux capacités d’accueil de son territoire, ainsi qu’une réorientation de son urbanisation autour du développement des secteurs plus urbains à proximité du centre.

Les zones urbanisées au Nord et au Sud se remplissent alors à un rythme raisonné, alors que l’essentiel des nouvelles constructions se trouvent concentrées autour du centre.



3) UN SCÉNARIO JUSTIFIÉ DE DENSIFICATION DU CENTRE ET DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN DES ZONES PAVILLONNAIRES



Au regard de la cartographie d'évolution de la tâche urbaine, on observe très clairement que l'urbanisation de Saint-Maximin s'est structurée selon un étalement urbain important, très consommateur d'espace.

Ce phénomène s'explique principalement par l'enchaînement des modifications réglementaires qui ont eu lieu à partir des années 1985. En effet, jusqu'à cette période, les zones NB sont soumises au régime de superficie minimale des terrains de 4 000 m2. En 1985, le POS modifie cette règle et abaisse le plancher à 1500m2, ce qui provoque instantanément une multiplication des divisions foncières et un rythme de développement urbain effréné.

Depuis quelques années, de nouvelles dynamiques s'observent.

Si se loger dans une maison au grand terrain continue d'être une aspiration pour de nombreux habitants, les changements conjoncturels et sociétaux (hausse du prix du foncier, tension du marché et évolution structurelle de la population) participent à réduire la part de la production de logements dans ces secteurs pavillonnaires.
Depuis une dizaine d'années, une inversion des dynamiques s'opère dans la localisation des demandes de logements. Alors qu'une grande partie du développement communal s'est effectué au sein des zones excentrées, c'est aujourd'hui dans les zones urbaines que se concentrent les nouveaux logements (73,2% des logements en 2010), alors que la production d'habitat en espace pavillonnaire périphérique (NB) reste minoritaire (26,8% des logements en 2010).

Ces changements témoignent également de l'efficacité du corps de règle mis en place par le dernier Plan d'Occupation des Sols (1993), qui permet encore aujourd'hui :

- d'assurer la densification de la zone urbaine, équipée ;
- de développer de manière mesurée les zones pavillonnaires NB, non équipées et excentrées.

Il est donc admis que les dynamiques de croissance urbaine non maîtrisées sont directement liées aux règles édictées par les documents d'urbanisme successifs. Les règles relatives aux caractéristiques de terrains et plus précisément les superficies minimales sont un moyen de contrôle non négligeable de l'urbanisation puisque l'on peut observer très concrétement :
- que les zones dites d'habitat diffus ne font l'objet que d'un remplissage modéré avec les seuils de superficie minimale élevée de 4000m2 (POS de 1977) et 5000m2 (POS de 1993)
- que la diffusion spatiale de l'urbanisation fût en revanche sensiblement plus massive avec l'application du POS de 1985 et sa superficie minimale alors fixée à 1500m2.

On notera également :
- que l'essentiel de la diffusion spatiale de l'urbanisation s'est opéré sur un laps de temps très court (période 1985-1993), il y a plus de vingt ans.
- que depuis 1993 la situation de ces zones est globalement sous contrôle

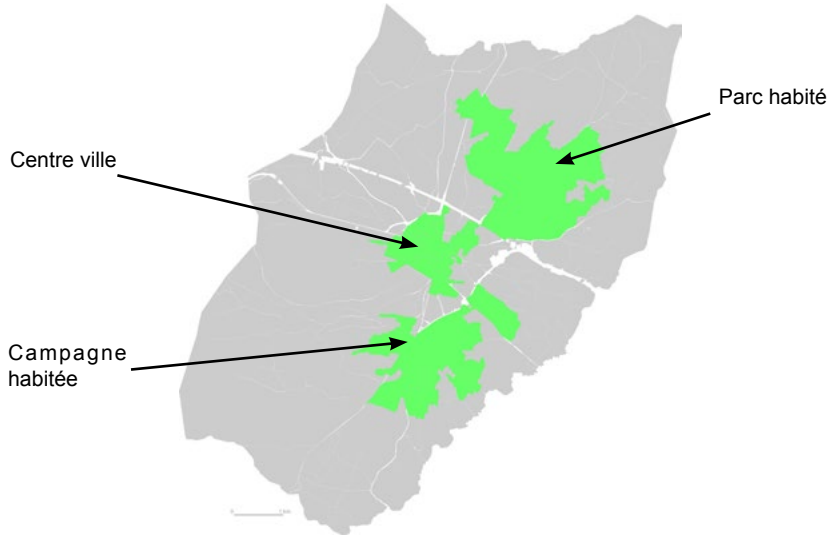
V – ANALYSE SECTORIELLE ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Cette évolution des dynamiques urbaines explique aujourd'hui l'organisation particulière de la commune de Saint-Maximin. En effet, celle ci se découpe aujourd'hui en trois secteurs distincts :

- Un espace de «centralité» recouvrant l'hyper-centre, la première couronne urbaine ainsi que les premières zones pavillonnaires denses;
- Deux larges poches pavillonnaires :
  - les quartiers du parc habité se situant au Nord de l'autoroute A8
  - les quartiers de la campagne habitée se situant au Sud de la commune

Le centre ville est considéré comme le point de concentration des services publics (écoles, équipements sportifs, mairie), mais également des activités économiques. Ce pôle central a une ampleur croissante et assume son rôle de centralité urbaine.

Les deux poches résidentielles Nord et Sud, n'interagissent pas ensembles, les liens entre ces secteurs sont presque inexistants. Néanmoins, ces pôles d'habitat interagissent fortement avec le centre-ville dans sa globalité. Ces interactions sont principalement liées aux besoins d'équipements et de services absents de ces secteurs essentiellement pavillonnaires.



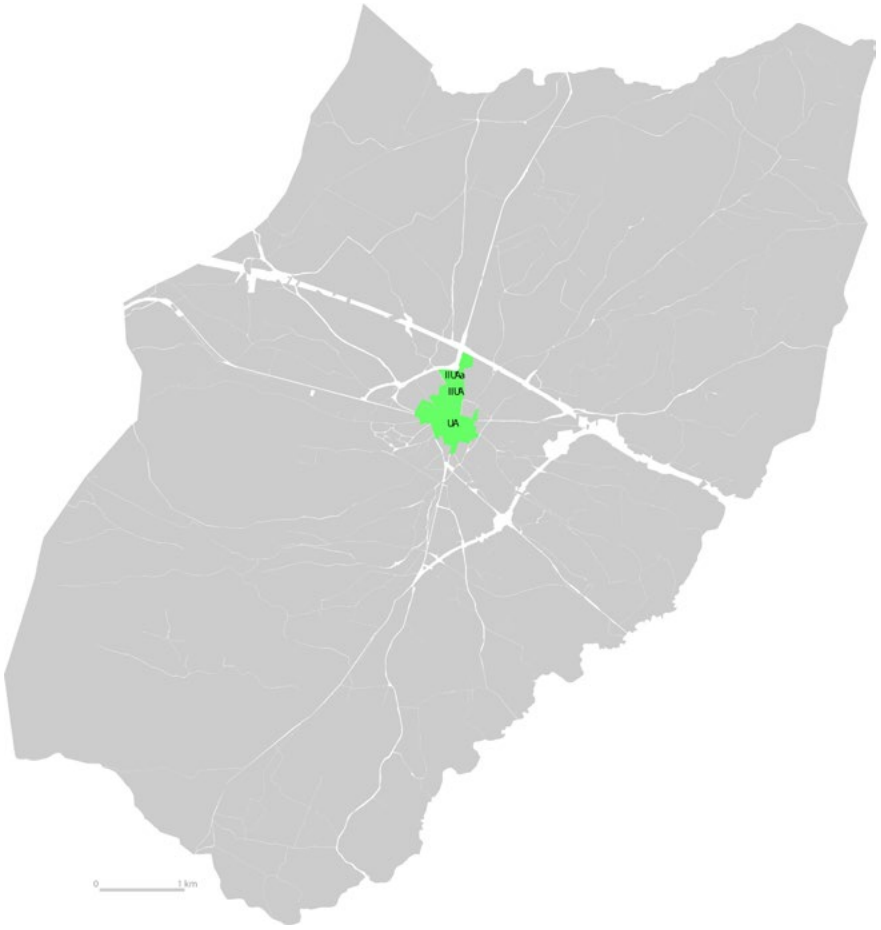
1) LE CENTRE VILLE ET SES PREMIÈRES COURONNES :

1-1 Le centre ville

Le centre ville de Saint-Maximin se caractérise par une forme urbaine dense et compacte, avec des constructions édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies. On y retrouve toutes les phases historiques de constitution du centre, depuis le noyau originel vers la ville médiévale alors entourée de remparts. Le bâti y présente souvent une forte valeur architecturale et patrimoniale.

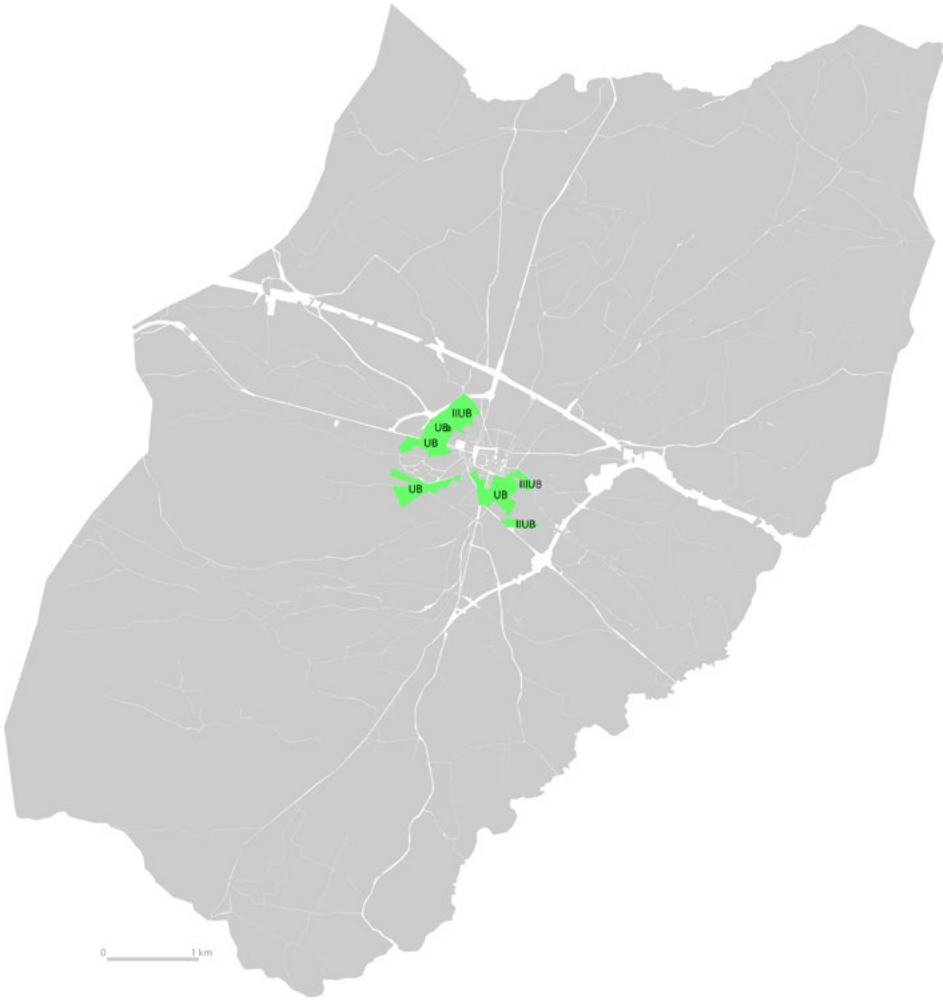
Le centre ville correpond à la zone UA identifiée par le POS, zone qui couvre une superficie totale de 40 hectares et qui regroupe environ 15% des constructions.

On y relève une morphologie urbaine contrastée en fonction des périodes de construction (noyau médiéval, extensions de la période moderne, etc...)



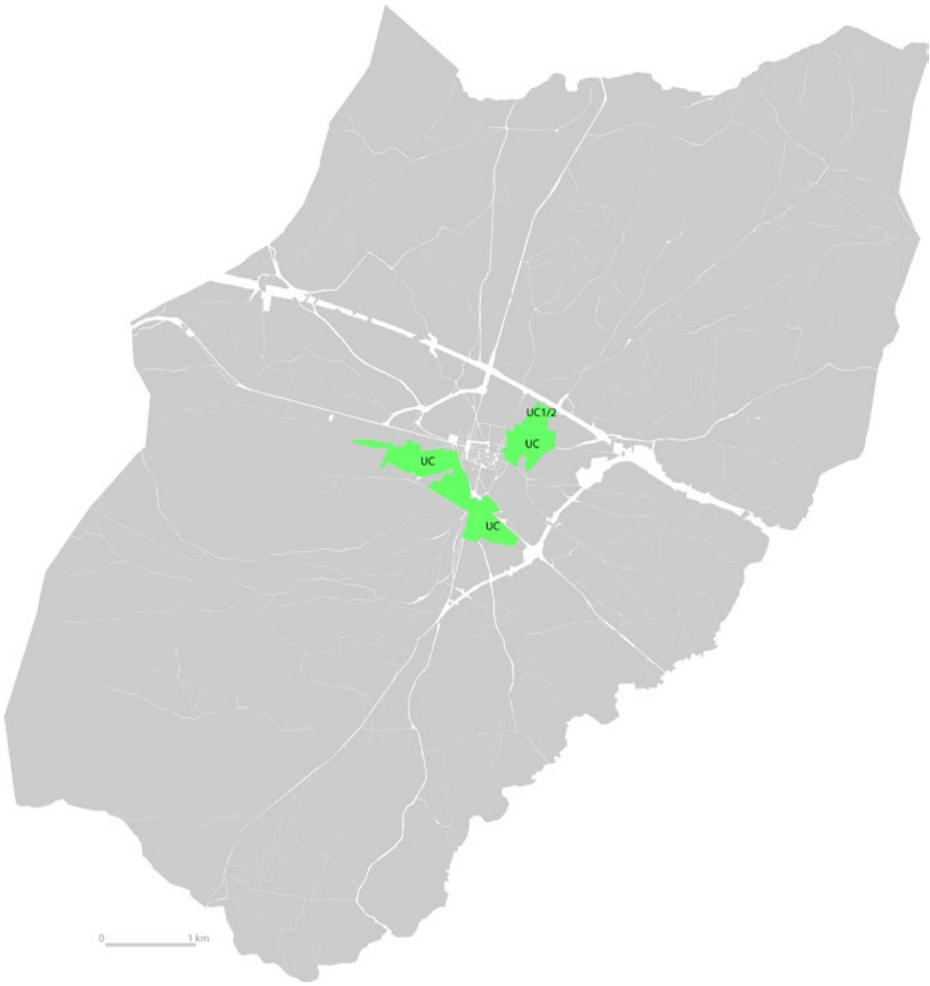
1-2 La première couronne périphérique:

La première couronne périphérique entoure le centre historique avec une morphologie urbaine caractéristique de faubourg. La densité y est relativement forte mais cache des situations contrastées avec des secteurs d'habitat dense (bâti en alignement) et des secteurs à la morphologie plus aérée. Ces secteurs sont pour l'essentiel classés en zone UB dans le POS. Ils couvrent une superficie de 54 hectares et comptent approximativement 5 % des constructions des constructions.



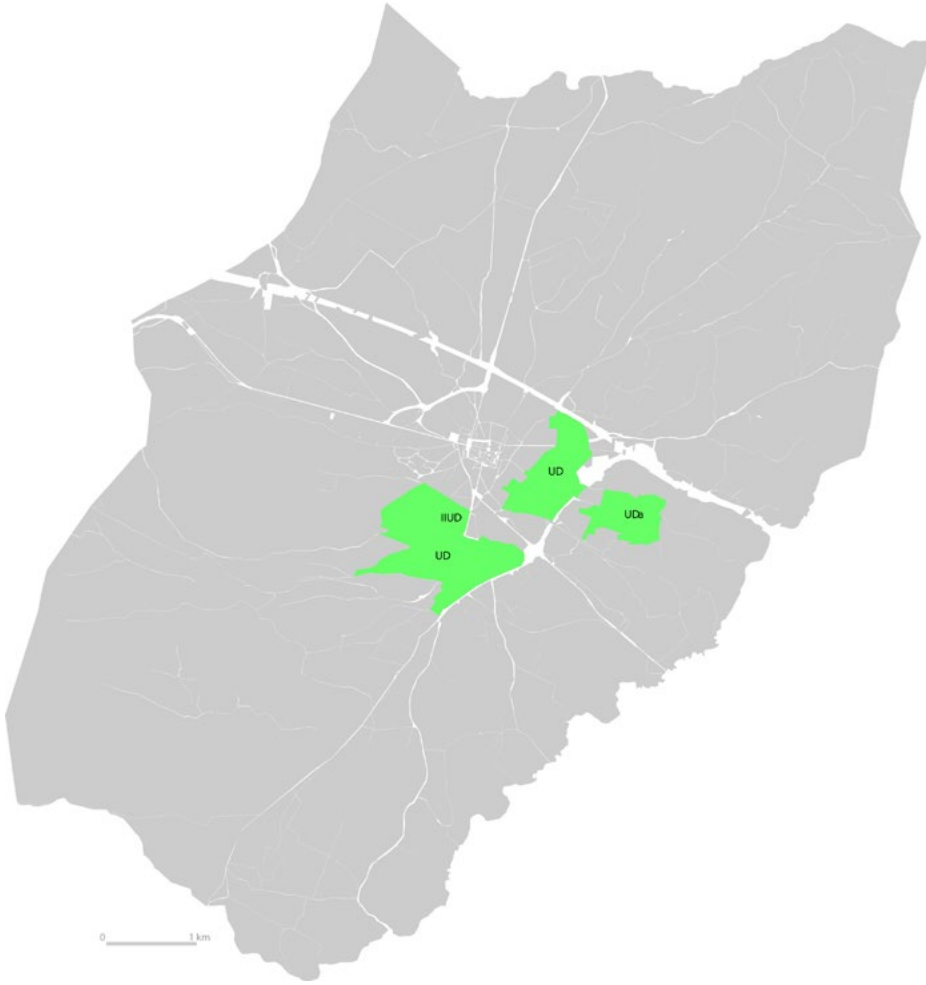
1-3 Les extensions pavillonnaires denses:

Les extensions pavillonnaires denses entourent le centre historique, notamment sur ses franges Est et Sud. Elles sont constituées d'un habitat individuel organisé (opérations de lotissements) ou en implantations libres. Elles correspondent pour l'essentiel aux zones UC identifiées par le POS, couvrent un total de 83 hectares et correspondent à environ 8% des constructions.



1-4 Les extensions pavillonnaires semi-denses :

Les extensions pavillonnaires se caractérisent par un tissu d'habitat individuel sur des ténements fonciers oscillant entre 400 et 1000 m2 dans la plupart des cas. Elles sont classées au POS pour l'essentiel en zones UD, zone qui couvrent un total de 217 hectares et regroupent environ 13% des constructions. On note des situations relativement contrastées au sein de ces extensions, avec des secteurs de densité forte (opérations d'habitat individuel groupé pour l'essentiel) et des secteurs à la morphologie sensiblement plus aérée comme par exemple le secteur du Rayol, en limite Est du tissu aggloméré. L'héritage réglementaire des POS successifs et notamment les évolutions en matière de règle de superficie minimale est à l'origine de ces contrastes.



Caractéristiques générales et organisation :

Trois sous-secteurs composent cette entité urbaine :
- Le cœur historique
- La première couronne située en continuité des secteurs centraux
- Les extensions pavillonnaires denses et semi denses situées plus en périphérie

Typo-morphologie :
Dans le cœur historique et médiéval, les constructions sont en ordre continu et de petites tailles. La hauteur du bâti est de R+2 ou R+3 dans la majorité. Le tissu parcellaire est constitué de petites formes carrées ou rectangulaires. Les îlots sont compacts, sans cœur d'îlots, formant un tissu urbain dense.

La première couronne s'organise de façon concentrique autour du cœur historique et le long des voies de communication. Le tissu urbain est desserré par rapport au cœur historique, mais reste dense. Les parcelles sont étroites et allongées, marquées par une irrégularité du maillage. Les constructions bâties sont en limite de voies, créant ainsi un front bâti. Les constructions sont des maisons de ville, généralement en R+1 et R+2. On note la présence de cœur d'îlots et des jardins en fond de parcelles.

Les extensions pavillonnaires denses sont constituées de constructions individuelles ou jumelées avec des hauteurs variant entre R et R+1. Des opérations d'habitat collectif sont présentes avec des bâtiments de R+2 et R+3. Les parcelles forment un tissu plus lâche avec des constructions de taille moyenne et grande.

Environnement et paysage :
Le cœur de ville médiéval présente un paysage historique et identitaire (cf. État Initial de l'environnement infra). En effet, le patrimoine architectural et culturel de Saint-Maximin se concentre pour l'essentiel dans le centre ville. Le secteur détient l'un des éléments les plus identitaires et remarquable pour la commune, la Basilique Sainte Marie Madeleine, mais également d'autres bâtiments très caractéristiques comme l'hôtel de ville et le couvent royal.

Au Nord de la Basilique, le Jardin de l'Enclos (propriété du Conseil Général), constitue un véritable poumon vert dans le centre urbain. Aménagé comme espace de déambulation et de contemplation, ce jardin est le principal espace public et naturel du centre.

En matière d'activités et d'équipements, ce secteur est également le mieux doté. Il regroupe:
- l'essentiel des commerces de proximité
- l'ensemble des équipements scolaires sont également répertoriés sur ce secteur : l'école Marie Madeleine ; les groupes scolaires Jean Moulin, Jean Jaurès, Paul Verlaine, Grand Pin, Victor Hugo et Paul Barles ; les collèges Leï Garrus et Henri Matisse ; un lycée d'Enseignement Agricole Professionnel et le lycée Maurice Janetti.
- l'ensemble des équipements sportifs et culturels : salle des fêtes, Croisée des Arts, piscine municipale....

Desserte et fonctionnement :
Ce secteur est très bien desservi par les voies de communication puisqu'il est au croisement de la RN7 et de la D560. De plus, l'autoroute A8 reliant Aix-en-Provence à Nice passe à sa limite Nord. À l'intérieur du secteur, de grandes artères telles que le boulevard du Dr Bonfils, l'avenue de la Libération, le Chemin du Moulin ou encore la Route de Mazaugues, drainent les différents quartiers.

La circulation automobile est limitée dans le cœur historique, créant ainsi un espace semi-piéton, davantage approprié au tourisme. Des poches de stationnements ont été créée, ou sont en cours de création, en périphérie du cœur de ville, afin de limiter la présence automobile et les stationnements anarchiques. Des cheminements piétons sont aménagés permettant la liaison entre ces parcs de stationnement et le centre. Dans les quartiers pavillonnaires alentours, le stationnement est généralement géré sur la propriété privée.

Droits des sols :
Au sein du POS, cette zone centrale est composée de différents zonage : UA, IIUA, UB, IIUB, IIIUB, UC, UD, IIUD, UE et IIUE.

La zone UA est une zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres. Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Le COS n'est pas réglementé.

La zone IIUA possède les mêmes caractéristiques que la zone UA, hormis concernant les hauteurs qui sont de 7 mètres maximum et le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) qui est de 50% maximum.

La zone UB est affectée essentiellement à l'habitat, aux services. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement et ne pas dépasser une hauteur de 9 mètres. Le COS est fixé à 0,5.

La zone IIUB est une zone destinée aux équipements collectifs dans le quartier Nord de la Mirade. Les zones IIUBa et IIUBb correspondent à la ZAC de la gare. Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement et ne peuvent dépasser une hauteur de 12 mètres (8 mètres en IIUBa et 9 mètres en IIUBb). Le COS est fixé à 0,5.

La zone IIIUB est destinée à des aménagements paysagers et des équipements d'infrastructures (IIIUBa) ; à une opération de logement social (IIIUBb) et à la construction de maisons individuelles (IIUBc). Toute nouvelle installation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Les constructions sont limitées à 9 mètres en IIIUBa, 8 mètres en IIIUBb et 7 mètres en IIIUBc.

La zone UC est une zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités. Toute construction doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. En cas de division de propriété, les lots doivent avoir une superficie d'au moins 800 m2 (400 m2 en UCa2). Les terrains non raccordés au réseau public d'assainissement devront disposer d'au moins 1200 m2. Le CES est de 30% maximum, hormis pour la zone UCa1 où il est de 50%. Les constructions ne peuvent dépasser 7 mètres. Le COS est fixé à 0,3 en UC (0,10 pour les constructions non raccordées au réseau) et 0,35 en UCa.

En zone UD, destinée à l'habitat, aux services et aux activités, toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public. En l'absence de raccordement, les terrains doivent avoir une superficie supérieure à 1200 m2. En cas de division de propriété, les lots doivent avoir une superficie d'au moins 1200 m2 (2500 m2 en UDa). Le CES est de 25% maximum en UD et UDa et 30% en UDb. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres. Le COS est fixé 0,20 (0,10 en UDa et pour les constructions non raccordées ; 0,30 en UDb).

La zone IIUD correspond à la ZAC du « Bois Joli », où toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; où la hauteur des constructions de peut dépasser 7 mètres, où le CES est fixé à 30% maximum et où la surface de plancher de la zone est de 5000 m2.

La zone UE est réservée aux activités industrielles, artisanales commerciales et de services. Toute installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. La hauteur des constructions ne peut dépasser 7 mètres (10 m en UEc). Le CES est de 50% maximum et le COS est fixé à 0,50 en UEc. La zone IIUE correspond à la ZAC Garnier : les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement et doivent être édifiées dans le périmètre spécifié dans le document graphique. La hauteur maximale est de 10 mètres et le COS n'est pas réglementé.

SYNTHÈSE DES ENJEUX
► Intensifier l'urbanisation de ce secteur, soit par l'aménagement des dents creuses, soit par requalification de sites non utilisés ► Poursuivre la requalification des espaces publics ► Valoriser le patrimoine architectural et culturel

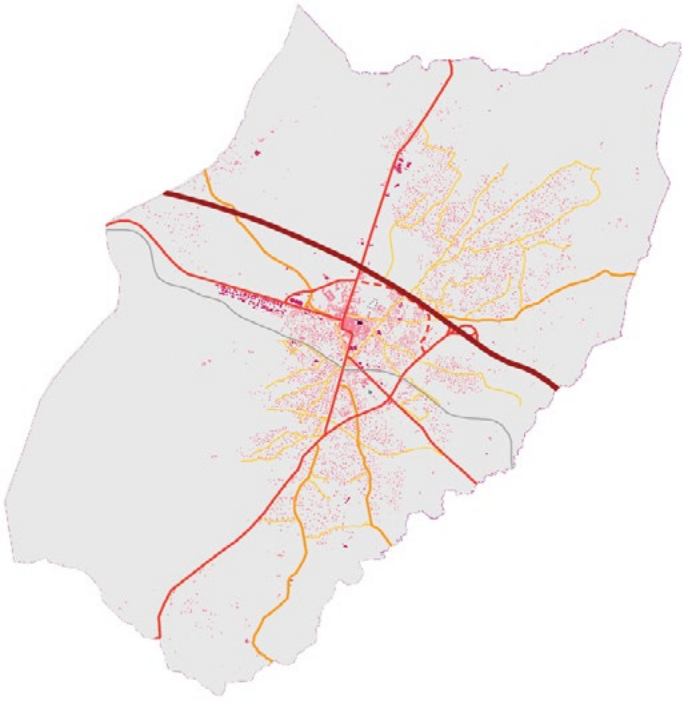
2) LE CENTRE VILLE : UN ESPACE DE CENTRALITÉ À CONFORTER

2-1 : Un carrefour routier important

La commune est traversée par l'autoroute A8 qui relie à Aix-en-Provence et à la Côte d'Azur (Nice). Cette autoroute constitue une véritable coupure physique entre les parties Nord et Sud de la commune.
Plusieurs axes viennent ensuite structurer le paysage communal. La route nationale RDN7 traverse d'Est en Ouest la commune. Elle assure une fonction de transit et le trafic y est important, avec un passage difficile au niveau du centre ville, récemment résolu par l'achèvement du contournement routier.
La route départementale RD560 sur un axe Nord-Sud lie Seillons à Nans-les-Pins, avec également une circulation ralentie par la traversée du centre. Du centre en direction du Nord-Ouest, la D3 dite route d'Ollières et du centre vers le Sud-est, la D64 dite route de Mazaugues, sont des axes secondaires, mais qui sont également beaucoup empruntés.

2-2 : De nouvelles perspectives de développement

L'achèvement récent du contournement routier du centre ville offre des perspectives nouvelles au développement urbain communal. Jusqu'à une date récente encombré (parfois jusqu'à saturation) par les flux de transit, le centre ville en est aujourd'hui largement libéré ce qui permet d'y envisager le développement urbain avec un prisme nouveau. Le centre ville concentre en effet de multiples fonctions et s'est progressivement affirmé comme un espace de polarité majeur à l'échelle du bassin de vie. Pour autant, il conserve encore de nombreuses traces de son passé de «bourg rural» et sa centralité urbaine reste à conforter.
Il offre à cet égard de nombreuses potentialités (notamment foncières) à valoriser et un important gisement de renouvellement urbain qu'il reste à structurer dans une vision d'ensemble de renforcement des fonctions urbaines.
Cette dynamique est du reste déjà à l'oeuvre actuellement, qu'il s'agisse de dynamiques privées (programmes d'habitat des Jardins de la Magdala ou de la cave coopérative) ou publiques (pôle culturel de la Croisée des Arts, renouvellement urbain sur les îlots dégradés). **Le principal enjeu du PLU est bien de poursuivre cette dynamique pour conforter cette centralité en devenir.**



SYNTHÈSE DES ENJEUX
► Poursuivre le développement des services de proximité et l'implantion des équipements en centre ville et plus particulièrement dans l'hyper-centre ► Adapter l'offre en équipements aux nouvelles tendances démographiques ► Renforcer la centralité du centre-ville par la mise en place de projets d'ensembles (habitat, commerces, services...)

2-3 : Quel devenir pour les couronnes périphériques pavillonnaires, prise en compte de la loi ALUR

La perspective de renforcement du centre-ville s'impose comme un véritable enjeu de planification à inscrire dans la stratégie de développement communal. En outre, une logique de dynamisation de l'activité du centre doit s'inscrire dans une véritable logique de projet, incluant des programmes de renouvellement urbain, de soutien à l'activité locale ou encore de projets d'aménagements durables avec des ambitions majeures en termes d'habitat et de logement

Toutefois, il apparaît nécessaire de prendre en compte les logiques fonctionnelles entre le centre ville et les quartiers périphériques qui l'entourent. Comme présenté préalablement, la commune se caractérise par ses différentes «ceintures» pavillonnaires au sein desquelles ont pu se développer des formes d'habitat individuel, avec des profils variables de densité.

Il semble ainsi intéressant de porter une réflexion stratégique et prospective sur le devenir du territoire. La densification des quartiers proches du centre (précédemment présentés comme les extensions pavillonnaires denses), en relation directe avec ce dernier, semble pouvoir soutenir le dynamisme du centre et faire émerger une véritable logique de développement durable. Ceci permettrait de rapprocher les habitants des zones de services et de commerces. Cela devrait aussi conduire à une réduction des déplacements automobiles dans le cadre d'un traitement qualitatif de l'espace public et de renforcement des liaisons douces. Dans cette optique, la commune souhaite permettre la densification des premières couronnes pavillonnaires, dans le cadre d'opérations de type BIMBY (notion détaillée dans l'OAP correspondante aux zones UC).

Mais quel devenir pouvons-nous envisager pour les espaces situés à des distances plus conséquentes des pôles de services ou de commerces, sur des emprises plus vastes, et au tissu urbain peu dense, ou peu équipés en réseau ? Les zones urbaines présentées auparavant comme les extensions pavillonnaires semi-denses et par la suite comme les poches pavillonnaires du parc et de la campagne habités, ne présentent aucunement les mêmes atouts ou raisons qui légitimeraient leur densification. Ce sont paradoxalement les zones qui présentent les plus forts potentiels de densification. La demande en terrains à bâtir ou en logement individuel pavillonnaire est très importante sur la commune. Ces zones au tissu bâti plus lâche et à la morphologie parcellaire propice aux divisions sont largement sous pression. Avec la suppression des règles de Coefficient d'Occupation des Sols et de superficie minimale suite à l'application de la loi ALUR de mars 2014, les traditionnels moyens de maîtrise des zones pavillonnaires sont d'autant plus réduits. Il convient alors de mettre en place de nouvelles logiques réglementaires pour maîtriser le développement urbain de ces quartiers.

L'un des objectifs majeurs du PLU sera d'assurer une densité dégressive des zones pavillonnaires pour assurer un développement concentré dans le centre et ses abords directs.

En outre, la maîtrise de l'urbanisation des zones pavillonnaires excentrées devra permettre d'anticiper sur les diverses incidences potentielles d'une densification trop rapide :
- limitation des surfaces imperméabilisées pour réduire les phénomènes de ruissellement des eaux, et dans une autre mesure d'inondation
- respect des caractéristiques paysagères et de la forme du tissu urbain pour éviter une dégradation de la qualité de vie dans ces quartiers
- définition de règles de constructibilités anticipant sur les éventuels problèmes de vis à vis, de desserte, conflits de voisinage, etc.
- valorisation des fonctions écologiques des jardins privés et des espaces de respirations, terrains cultivés, etc. par la mise en place de servitudes de protection paysagère et du patrimoine
- réduction des phénomènes de congestion liés à l'accentuation du trafic automobile
- etc.

3) LES POCHES PAVILLONNAIRES DU PARC ET DE LA CAMPAGNE HABITÉS

3-1 Préambule

Une part très importante du développement urbain communal des dernières décennies s'est opéré sous forme d'habitat diffus au sein des vastes zones NB ouvertes à l'urbanisation par le premier POS de 1977.
Or, la loi SRU est à l'origine d'une problématique importante concernant le passage du POS au PLU : la suppression typologique des zones NB.

Au sein de ces anciens POS, les zones dites NB étaient des zones naturelles partiellement desservies par les équipements (voirie, eau potable, assainissement) qu'il n'était pas prévu de renforcer (à la différence des zones urbaines U) mais au sein desquelles les constructions à usage d'habitation étaient autorisées.

Généralement dépourvues d'assainissement collectif, ces zones étaient gérées par différents outils règlementaires, au premier rang desquels figurait toujours la règle de superficie minimale des terrains constructibles (superficies minimales qui oscillaient en fonction des communes et des circonstances locales, généralement entre 1000 m2 et 5000 m2, parfois plus), cette superficie minimale déterminant la densité des zones NB (dans les exemples ci-dessus, de 2 habitations à l'hectare avec 5000 m2 à 10 habitations à l'hectare avec 1000m2).

En fonction des choix faits par les règlements de POS pour la règle de superficie minimale étaient fixés des COS eux aussi variables mais en étroite corrélation avec la-dite règle de superficie minimale (par exemple dans les zones dites «à 2500 m2» était souvent fixé un COS de 0,10 qui permettait de construire 250 m2 de surface de plancher, dans les zones dites «à 5000 m2 était souvent fixé un COS de 0,05 qui permettait là aussi de construire 250 m2 de surface de plancher, etc....).

En corollaire de ce corps de règle, la plupart des zones NB interdisaient les lotissements (dans le sens classique de la notion de lotissement, à savoir une opération d'habitat individuel organisée) et se constituaient donc au «coup par coup» au gré des initiatives individuelles, des divisions foncières, etc...

La commune de Saint-Maximin (loin d'être un cas isolé) a fait partie, des très nombreuses communes du Sud-Est de la France à mettre en place un POS dans les années 70 et 80 qui crée d'importantes zones NB, sur de vastes secteurs et en périphérie plus ou moins proche des villes et villages.

En 1977 lors de l'élaboration du tout premier POS communal, la superficie de ces espaces représente l'essentiel des zones constructibles du document de planification (plus de 70%).
La superficie des zones NB s'élève alors à 1 235 hectares soit près de 20% de la superficie communale totale.

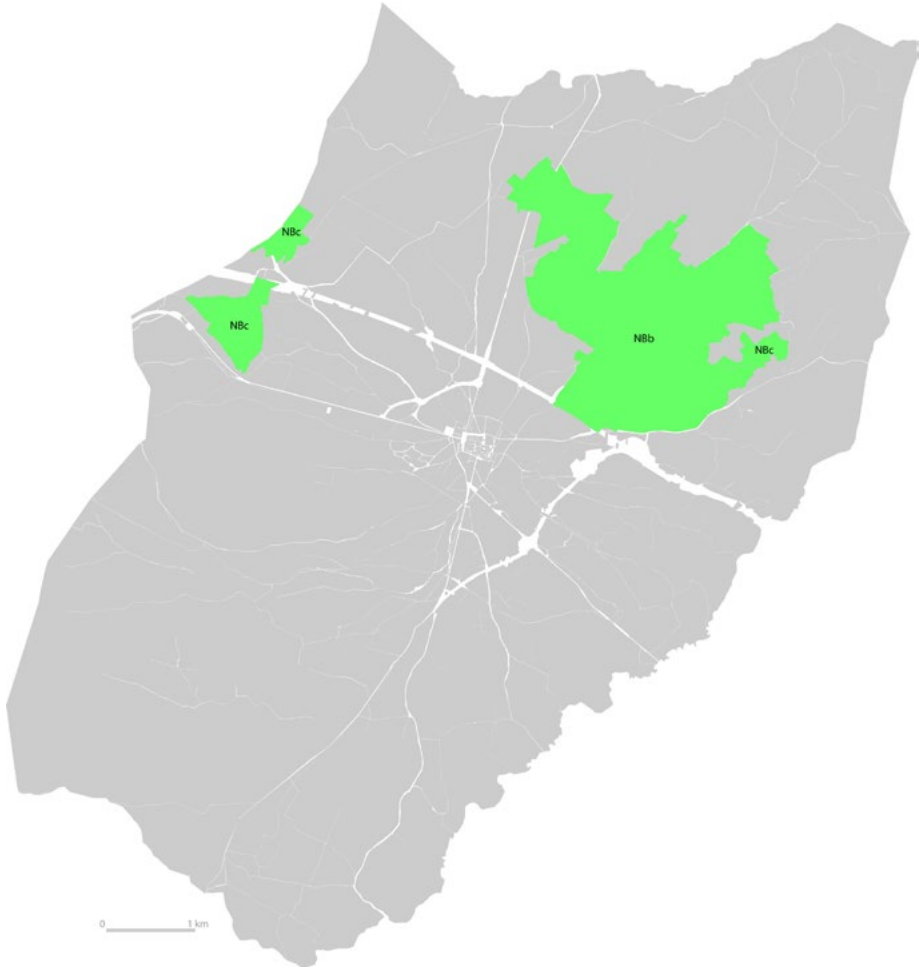
Si ces zones ont été le réceptacle de l'essentiel du développement de la commune c'est notamment du au fait de l'existence de cette disponibilité foncière importante (qui plus est à des coûts à l'époque encore relativement abordables) et de la parfaite adéquation de cette typologie d'habitat avec la demande sociale (la volonté partagée par 80% de la population de vivre en maison individuelle, avec un vaste jardin et a fortiori dans le Var avec une piscine, à laquelle il convient de rajouter les aspirations des populations exogènes attirés par le mouvement généralisé d'héliotropisme)

Le POS de Saint Maximin compte encore aujourd'hui trois types de zones NB classés en fonction des possibilités de densification, il s'agit des zones NBa, NBb et NBc qualifiées de zones rurales peu équipées. En plus de ces premières caractéristiques, c'est l'aspect reculé, naturel et paysager de ces secteur résidentiels qui les définissent en tant que parc et campagne habités.

A noter également que certains secteurs classés au POS en zone naturelle présentent des physionomies urbaines et paysagères très proches de ces zones NB (exemple du secteur Saint Jacques). L'explication tient au fait que ces secteurs avaient par le passé été constructibles avant d'être reclassés par une ancienne révision de POS.

3-2 Le «Parc» habité

Le parc habité correspond aux espaces résidentiels de faible densité situés au Nord de l'A8 et en partie Ouest du territoire communal (Barcelone, Courtoise). Ces espaces sont monofonctionnels puisqu'exclusivement tournés vers leur fonction résidentielle sous forme d'habitat individuel de faible densité. Ils bénéficient globalement d'un bon niveau de desserte viaire (réseau communal, très étendu) et sont raccordés à l'AEP. L'assainissement s'y fait sous forme individuelle, à la parcelle. Ces espaces sont particuliérement étendus puisqu'ils couvrent un total de 607 hectares, répartis entre zone NBb (avec une règle de superficie minimale de 5000m2 depuis 1993) et zone NBc (avec une règle de superficie minimale de 10.000m2). **On y recense plus de 1500 habitations et une population d'environ 3700 habitants.**



Caractéristiques générales et organisation :
Le secteur du parc habité est constitué de deux typologie d'habitat distincts correspondant aux caractéristiques de morphologie urbaine des zones NBb et NBc

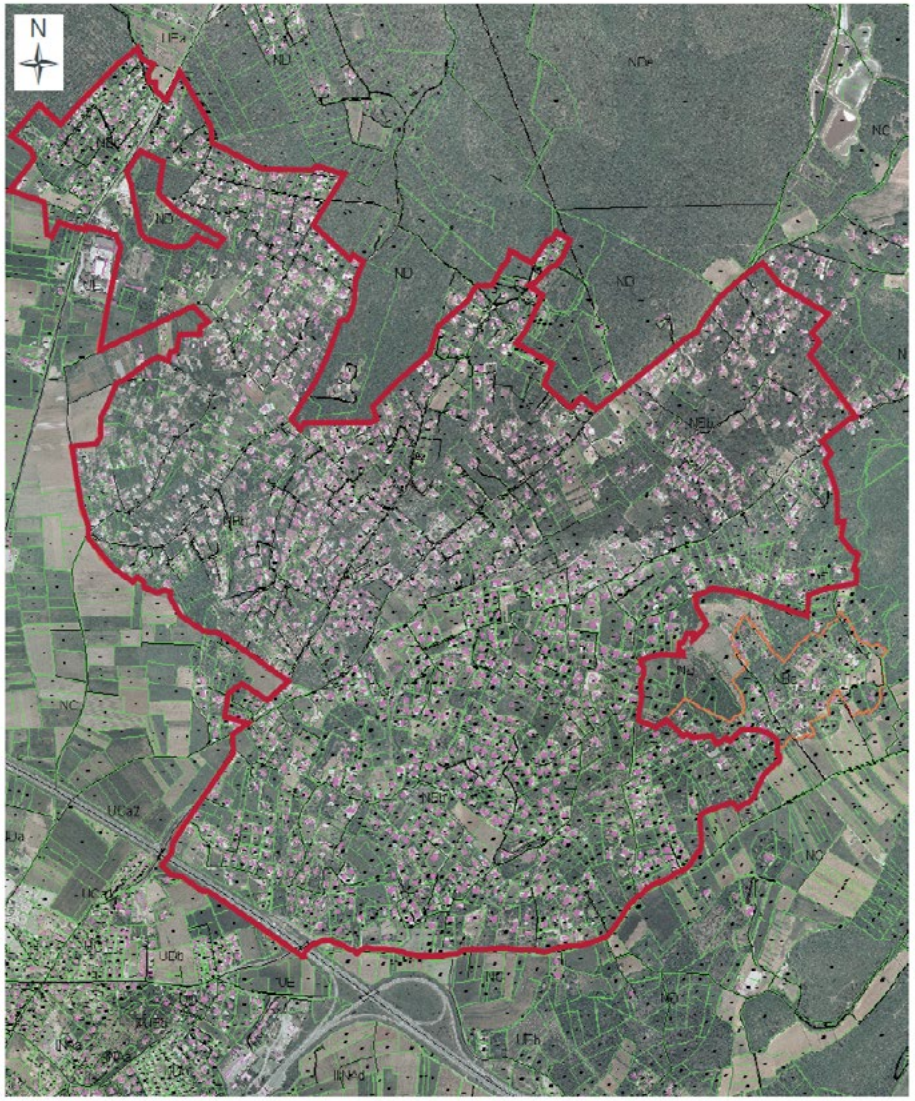
La zone NBb présente au Nord de l'autoroute recouvre des quartiers d'habitat diffus périphériques, présentant des densités moyennes. Ce développement urbain prend place au milieu des colline boisées des quartiers de l'Auvière, de Resty, des Terners, et des Douze Deniers.
Les zones NBc des quartiers de Courtoise, de Barcelone (à l'Ouest) présentent des typologies d'habitat différentes car moins denses. Le quartier de la Vérane (à l'Est) ainsi que des secteurs habités aux franges des zones NBb présentent de fortes similitudes avec cette dernière.

Typo-morphologie :
La zone NBb se caractérise par un habitat à la fois dense (par le nombre d'habitation et le potentiel de population présent) et diffus (du fait de la superficie globale du secteur), constitué de maisons individuelles contemporaines, situées en milieu de parcelles. Les parcelles sont de grandes tailles. On note toutefois de nombreuses parcelles de taille moyenne, résultat d' importantes divisions parcellaires lors de la mise en oeuvre du POS de 1985 et de la superficie minimale alors ramenée à 1500m2 jusqu'en 1993.

Concernant les zones NBc Ouest, le tissu urbain apparaît plus lâche avec une densité de logements plus faible qu'en zone NBb. Elles présentent de ce fait un caractère naturel davantage préservé. Cette typologie distinctes s'explique notamment par le fait, qu'au POS, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 10 000 m2 contre 5 000 m2 dans les zones NBb. Cette disposition explique également les caractéristiques et la qualité architecturale des maisons des quartiers de la Courtoise et de Barcelone.

Environnement et paysage :
L'État initial de l'environnement fait état de la qualité paysagère et environnementale de ces sites (cf. infra : État Initial de l'environnement).

Au sein des zones NBb ce paysage de « Parc habité » se conjugue sous la forme de collines et de vallons boisés et urbanisés. Le paysage y est globalement fermé et la topographie localement marquée. Les habitations se dissimulent dans un pay-



La zone NBb dite Nord, un paysage et un fonctionnement caractéristiques de parc habité

sage boisé constituant, çà et là, des poches de respiration au sein d'un tissu relativement dense.
Si le paysage est ici qualitatif, il ne s'agit pas d'espaces naturels à part entière. **La forte anthropisation de ces secteurs, dont témoigne la complexité de l'implantation des habitations et la multiplication des clôtures, murets et voies de circulation, justifie leur dénomination en tant qu'espace urbain à dominante rurale.**

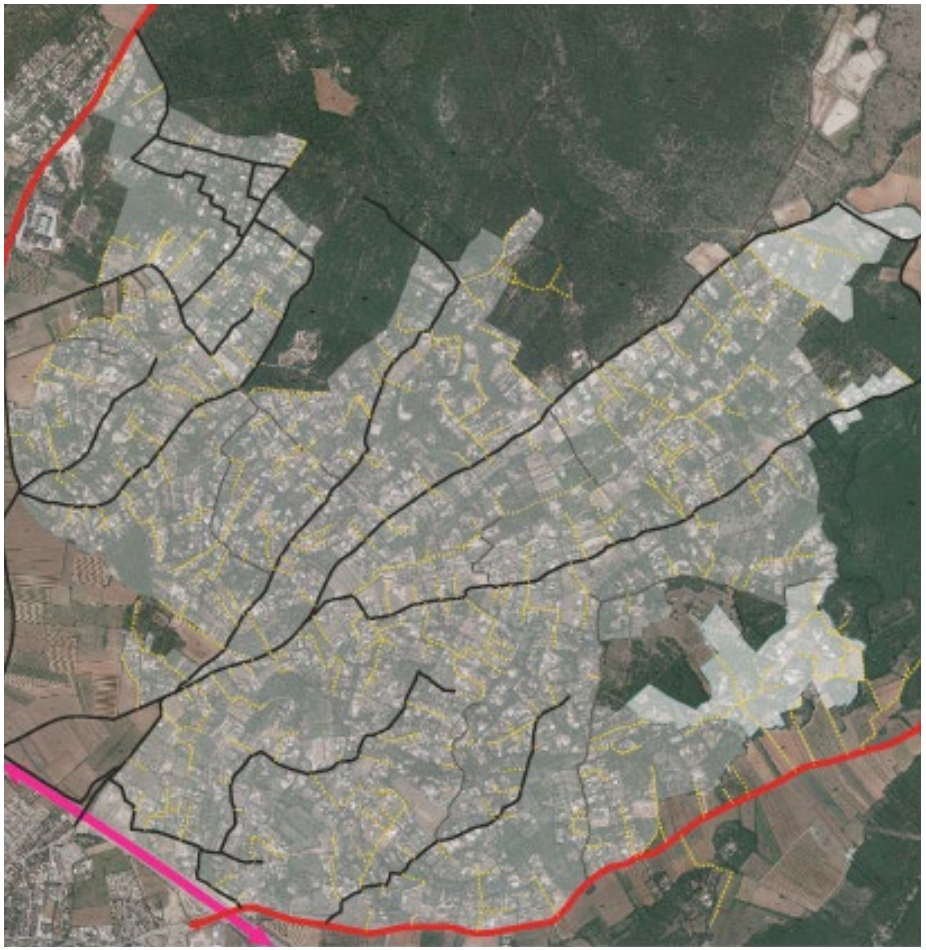
Les zones NBc à l'extrême Ouest ne disposent pas des mêmes caractéristiques. Si leur paysage est tout aussi qualitatif, ces secteurs jouissent également d'un environnement naturel préservé qui qualifie ces espaces «d'espaces naturels habités».

Desserte et fonctionnement :
Les principaux axes qui desservent ce secteur sont la route de Bras, le chemin du Moulin, le chemin de la Régalette et le chemin de l'Auvière. L'organisation viaire se fait sous la forme «d'arête de poisson», avec un déficit de liaison transversales Ouest/Est.

Concernant ces quartiers, des problématiques concernant la mobilité et la sécurité des voies ont d'ores et déjà été soulevées. Le réseau se caractérise ainsi par sa forme tentaculaire et ses nombreuses impasses greffées en «arêtes de poisson». Certains quartiers sont soumis a d'importantes difficultés d'accès qui pourraient être dommageable en cas de sinistre (feux de forêt notamment).

Droit des sols :
Les différences d'ordre typologiques et paysagère entre la zone NBb et les zones NBc Ouest s'expliquent par les différences contenues au sein du corpus réglementaire. Les zones NBb disposent de caractéristiques plus propices à la densification que les secteurs NBc:
- Règle de superficie minimale : 5000 m2 en NBb et 10 000 m2 en NBc
- Coefficient d'Occupation des Sols : 0,06 en NBb et 0,03 en NBc

On notera en outre que le secteur de Saint Jean (au Nord-Est) présente une physionomie urbaine et paysagère exactement comparable malgré son statut de zone ND au POS approuvé. Dans une logique de cohérence, ce secteur est donc rattaché au reste de la zone NBb dans le projet de PLU.



Différentes catégories de Voies :
- Autoroute
- Départementales
- Chemins principaux
- voies secondaires
- impasses

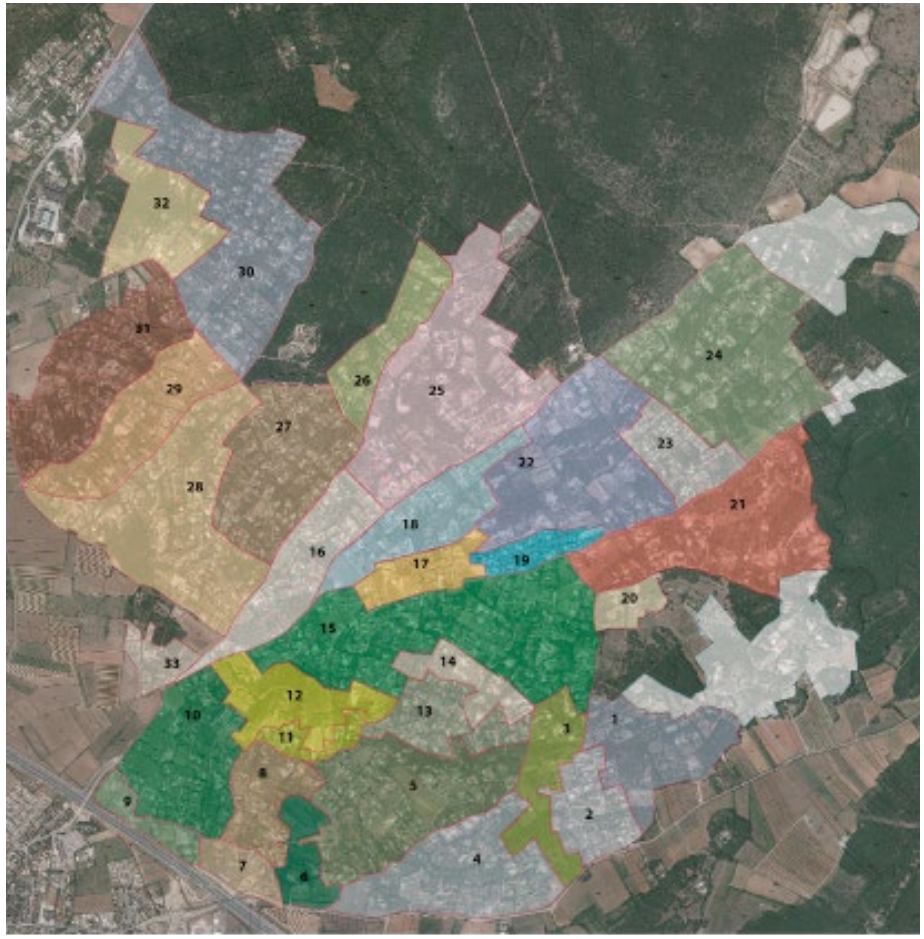
Approche de la densité et du paysage, peut-on envisager une sectorisation de ce vaste ensemble pavillonnaire ?

L'estimation des potentiels de densification est difficile et complexe compte tenu de l'étendue de la zone et de l'hétérogénéité du tissu urbain. En terme de structure urbaine et paysagère, aucune caractéristique majeure ne permet réellement de faire émerger de «sous zones» à part entière. Il s'agit alors d'aborder ce patchwork de situations pavillonnaires par une approche multicritère, permettant ainsi une sectorisation «pratique». Cette démarche vise principalement à effectuer un calcul des densités de différents secteurs.

La sectorisation présentée ci-contre se base sur la prise en compte de plusieurs éléments : du maillage viaire, de l'occupation du sol (habitat, boisement, culture), de la structure et morphologie parcellaire (superficie, forme, etc.) et de la proximité avec le centre ville. A noter que certains secteurs sont non numérotés car classés en zone ND dans le POS mais qu'ils présentent des physionomies urbaines et paysagères comparables (exemple du secteur de Saint Jacques)

Cette analyse a permis de calculer la densité brute pour chaque zone (incluant les espaces publics, réseau viaire, espaces boisés etc.) et la densité nette (soit la densité brute déduction faite des éléments hors parcelles habitées).

La zone NBc de Courtoise, en limite avec Ollières, très excentrée, peu dense

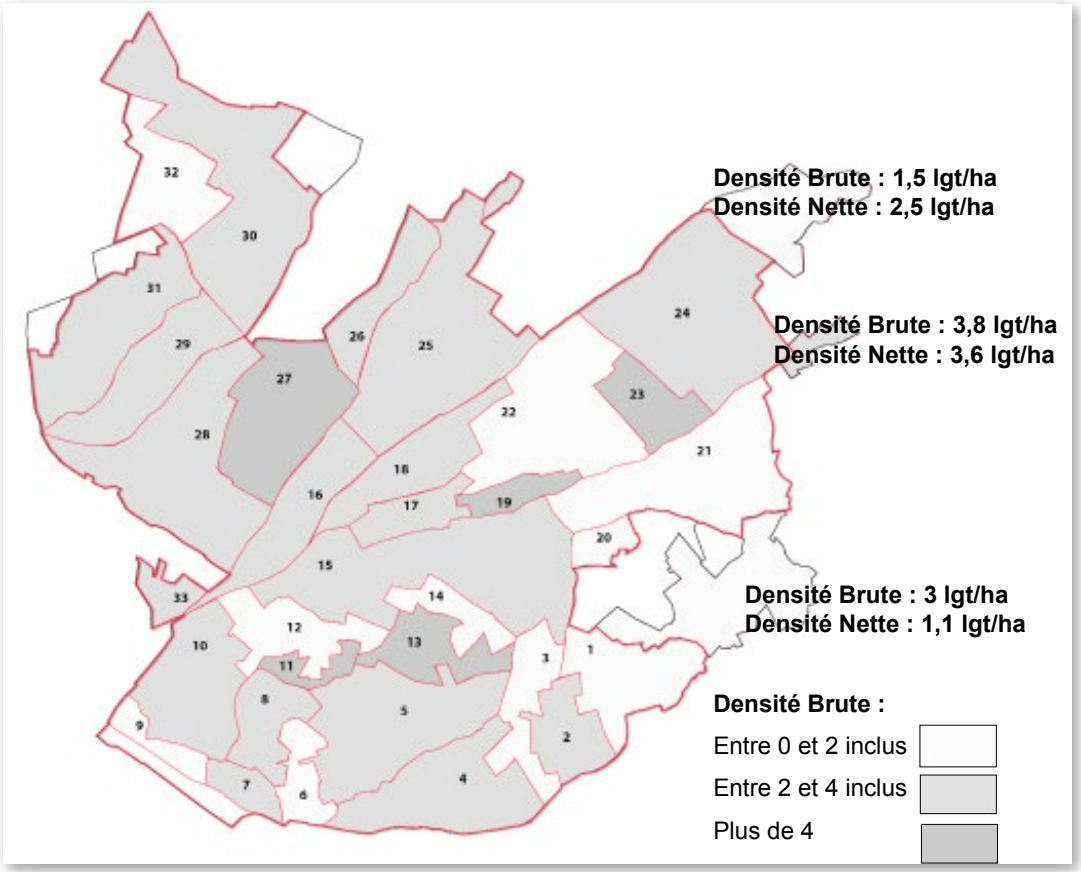


Critères de sectorisation du parc habité :
- maillage viaire
- occupation du sol (habitat, boisement, culture)
- structure et morphologie parcellaire (superficie, forme, etc.)
- proximité du centre ville

Observation des densités du Parc habité

Il apparaît au regard des densités observées, que la seule approche quantitative de la densité ne saurait justifier d'une sectorisation du Parc Habité. En outre, les densités observées sont globalement similaires sur la totalité de la zone et oscillent principalement entre 2 et 4 logements par hectare. Il est par ailleurs à préciser que ces calculs de densité ont été réalisés antérieurement aux nombreuses divisions foncières qui ont suivi «l'arrêt Callian» du Conseil d'Etat de juillet 2012.

De même, les espaces bâti sur les franges, anciennes zones ND ou NBc présentent des densités relativement proches en plus d'une structure urbaine similaire.



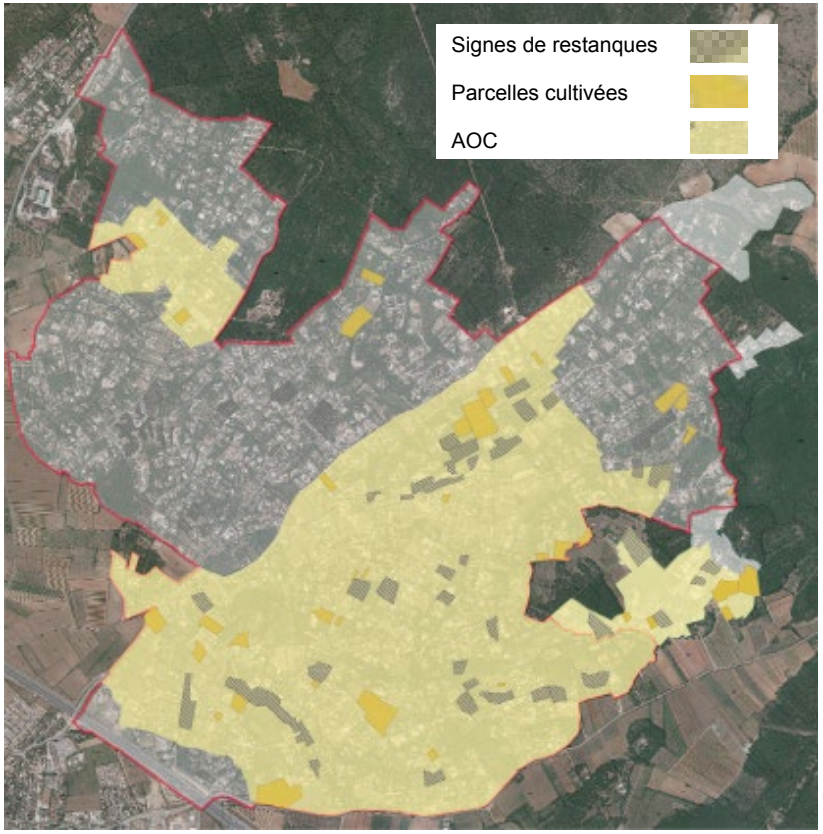
ZONE	Nbr Lgts	Densité Brute (lgt/ha)	Densité Nette (lgt/ha)
1	21	**1,5**	2,3
2	5	**3,6**	4,1
3	7	**0,8**	1,8
4	49	**2,7**	3,6
5	69	**3,7**	4,4
6	1	**0,2**	2
7	10	**2,8**	3,6
8	22	**2,8**	4,1
9	5	**1,4**	1,8
10	59	**3,5**	5
11	13	**4,3**	5
12	6	**0,6**	1,5
13	46	**5,4**	5,8
14	9	**1,6**	3,2
15	109	**3,2**	3,7
16	45	**3,7**	5
17	21	**3,5**	5,3
18	35	**2,9**	4,4
19	22	**5,5**	6,2
20	4	**1,3**	3,3
21	44	**1,8**	3,8
22	39	**1,6**	3,2
23	36	**4,6**	5
24	75	**2,3**	2,8
25	68	**2,1**	2,9
26	24	**2,7**	3,2
27	84	**4,2**	6
28	84	**2,9**	3,7
29	48	**3,4**	4,2
30	111	**3,3**	3,6
31	78	**3,9**	5
32	21	**1,4**	3,6
33	10	**2,9**	4
--	Total : 1280	**Moyenne : 2,8**	Moyenne : 3,5
		Densité Brute : 2,8	Densité nette : 3,7

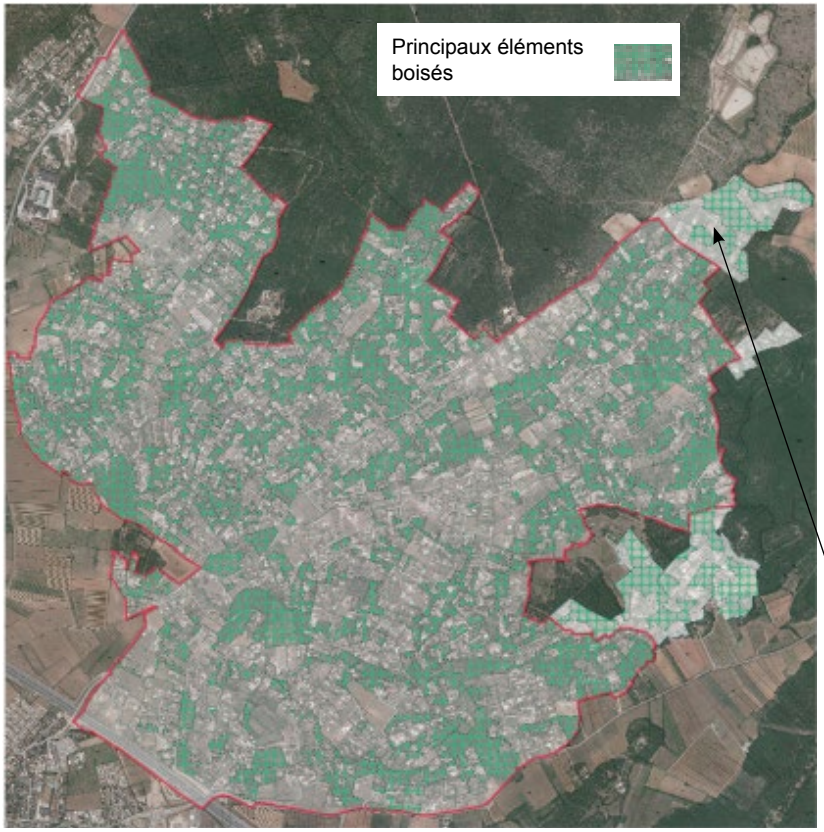
D'une approche quantitative à une démarche de terrain et d'observation

L'analyse chiffrée de la densité ne se révèle donc que peu concluante. Les densités sur l'ensemble de la zone sont relativement proches et ne permettent ni de considérer la zone comme naturelle ni de procéder à un découpage cohérent.
Il s'agit alors de procéder à une approche très fine du territoire partant d'observation de photographies aériennes, de travail de terrain et d'observation des déclarations préalables de division pour illustrer la qualité des espaces de respirations, des boisements et des espaces cultivés internes à ces quartiers. Cette démarche permettra d'anticiper les incidences sur ces éléments qu'engendrerait une vaste densification de ces secteurs.

En effet, la qualité de vie locale passe par ces très nombreux boisements, parcelles cultivées ou encore vestiges ou restanques entretenues. Si la plupart de ces éléments étaient protégés car inconstructibles via règle de superficie minimale dans le POS, rappelons que la loi ALUR a supprimé cette dernière en plus de celle du COS.

Le potentiel de densification de ces zones est donc très important. Cependant, la densification non maîtrisée ne semble pas envisageable compte tenu des caractéristiques de ces zones : non raccordement au réseau d'assainissement, faiblesse du réseau viaire, importants coûts écologiques et paysagers d'une dégradation des éléments naturels, boisés ou patrimoniaux,



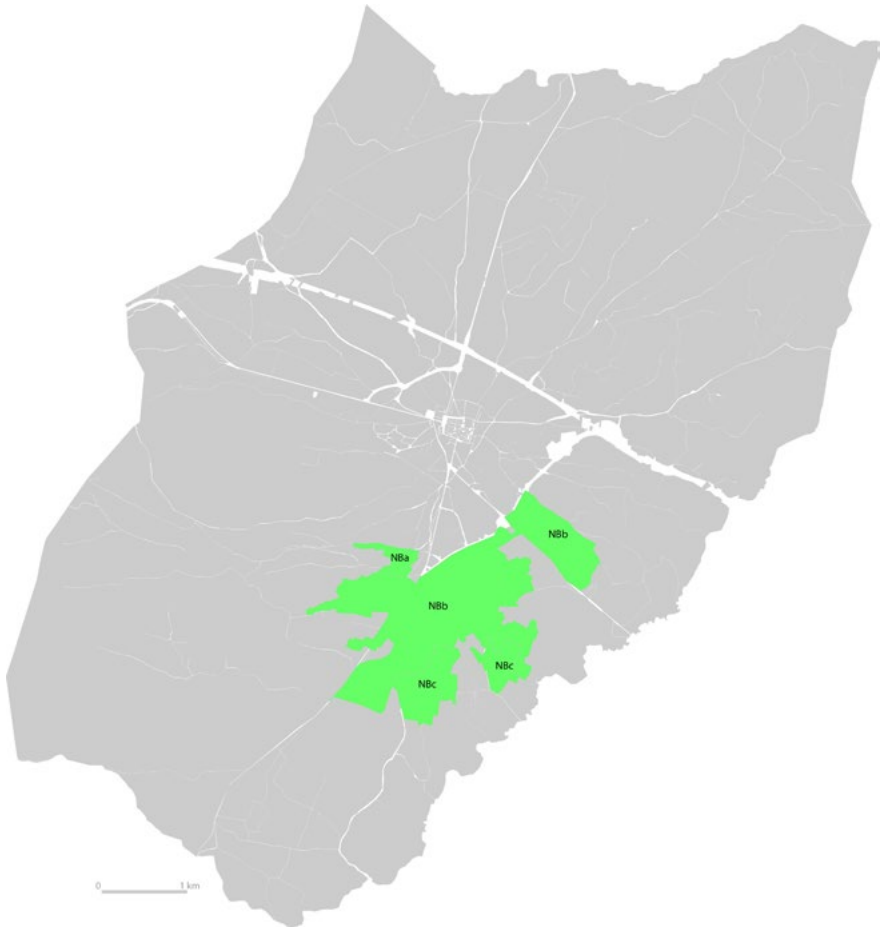


En plus d'une analyse cadastrale et de photos aériennes ainsi que d'une investigation de terrain, l'analyse du tissu notamment urbain portait sur une prise en compte des très nombreuses déclarations préalables de divisions parcellaires consécutives à l'arrêt Callian de 2012.

Dans une logique de cohérence, le secteur de Saint Jean est traité à l'identique du reste de la zone au regard de sa physionomie urbaine et paysagère.

3-3 La «Campagne» habitée

La campagne habitée correspond aux espaces résidentiels de faible densité situés en partie Sud du territoire communal. Ces espaces sont eux aussi monofonctionnels puisqu'exclusivement tournés vers leur fonction résidentielle sous forme d'habitat individuel de faible densité. Ils bénéficient globalement d'un bon niveau de desserte viaire (réseau communal, très étendu) et sont raccordés à l'AEP. L'assainissement s'y fait sous forme individuelle, à la parcelle. Ces espaces sont également très étendus puisqu'ils couvrent un total de 670 hectares, également répartis entre zone NBb (avec une règle de superficie minimale de 5000m2 depuis 1993) et zone NBc (avec une règle de superficie minimale de 10.000m2). Contrairement au parc habité précedemment décrit, cette campagne habitée s'inscrit dans un paysage sensiblement plus ouvert, aux masses boisées moins prégnantes dans l'ambiance paysagère des lieux. **On y recense près de 800 habitations et une population d'environ 2000 habitants.**



Caractéristiques générales et organisation :

Le secteur de la campagne habitée se situe sur la partie Sud de la commune. Cette zone qui recouvre l'ensemble des quartier du Petit Rayol, de Revaute, Recours et Viguière, est constitué de trois typologies urbaines différentes que représentent les zones NBa, NBb et NBc.

Typo-morphologie :

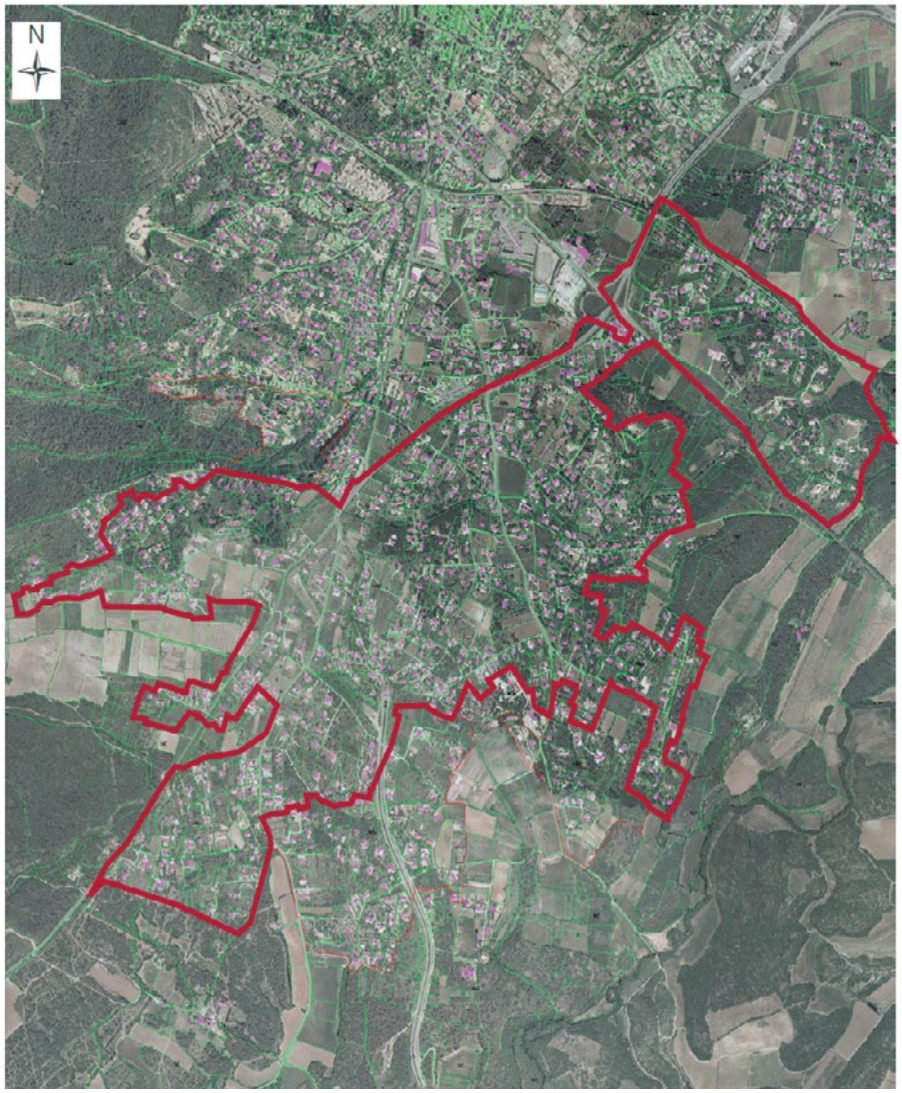
Tout comme le parc habité, ce secteur se caractérise par de l'habitat individuel de faible densité sur un parcellaire lâche. Il en diffère toutefois par son paysage, sensiblement plus ouvert, et sa plus grande homogénéité en terme de densité puisque l'on n'y retrouve pas comme dans le parc habité de micro poches de «surdensité» (toute relative) liées à la mise en oeuvre du POS de 1985.

Environnement et paysage :

L'État Initial de l'Environnement fait état de la qualité paysagère et environnementale de ces sites (cf. infra : État Initial de l'Environnement).

Sur l'ensemble du secteur, le paysage de la «campagne habitée» se distingue par son caractère plus rural de « maison à la campagne ». L'ambiance bucolique est liée à la présence de nombreuses parcelles anciennement agricoles et aujourd'hui entretenues sous forme de jardins d'agrément avec oliveraie et pieds de vigne, témoignant de l'ancienne vocation de cette zone. Le paysage y est ouvert, les parcelles cultivées marquant les espaces de transparence au sein du tissu bâti.

Pour les mêmes raisons qu'au sein du Parc habité, les zones NBb et NBa ne peuvent être cependant être définies en tant qu'espaces naturel à part entière. Ces espaces trop anthropisés ne sont pas véritablement attractif pour la faune et la flore, seules les espèces dites «ordinaires» adaptées au milieu urbain sont susceptibles d'habiter la zone.



La zone NBb dite Sud, un paysage et un fonctionnement caractéristiques d'une campagne habitée

Desserte et fonctionnement :

Ces espaces sont desservis par le réseau départemental (RD560, dite route de Marseille, RD 83 dite route de Rougiers, RD 80 dite route de Mazaugues) et par le réseau viaire communal (chemin du Petit Nice, chemin Aurélien, etc...). S'ils bénéficient globalement d'un bon niveau de desserte, ces espaces peuvent toutefois poser localement des problèmes de sécurité par des déficits de structuration viaire globale.

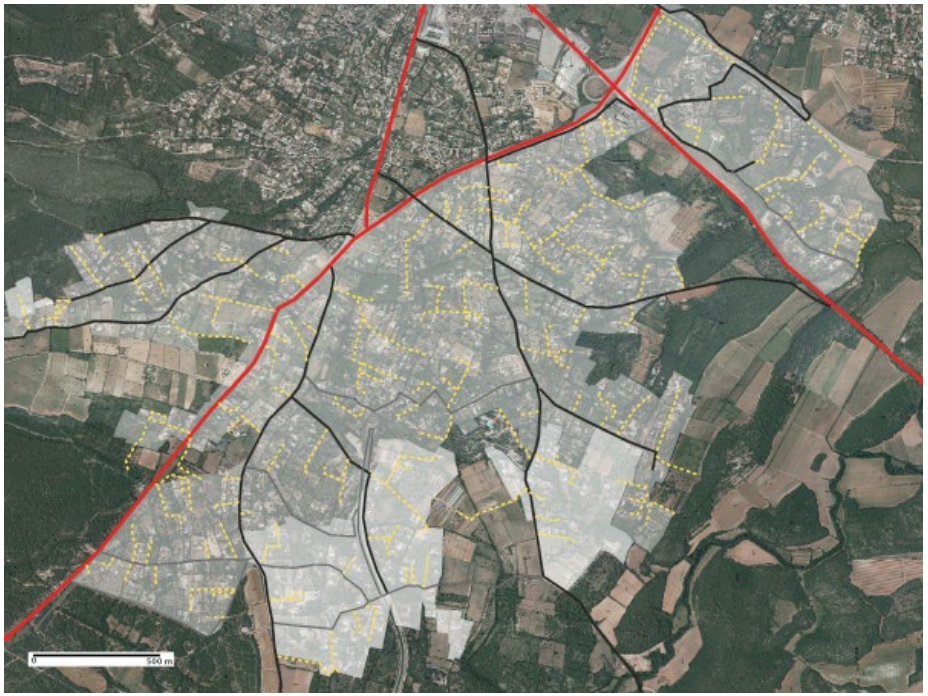
Une observation similaire à celle faite sur le parc habité peut être effectuée ici. Le réseau est tentaculaire et présente de très nombreuses impasses, uniquement réservées à la desserte privée. Ce réseau n'est donc que très peu propice à supporter des flux supplémentaires, ce qui, en plus d'engendrer des difficultés de circulation, ne serait pas sans poser des problématiques de voisinage (servitudes de passage etc.).

Droit des sols :

Les différences d'ordre typologiques et paysagère entre la zone NBa, NBb et NBc s'expliquent par les différences contenues au sein du corpus réglementaire.

La zone NBa correspond à un secteur acceptant de plus grandes densités car raccordée à l'assainissement collectif. Elle est située au sud du centre ville et est circonscrite, au nord par la zone UDd, à l'est et au sud par la zone NBb. La zone NBa dispose de caractéristiques plus propices à la densification que les secteurs NBb et NBc:

- Règle de superficie minimale : 1 200 m2 en NBa (2 500 m2 si non raccordé au réseau d'assainissement), 5 000 m2 en NBb et 10 000 m2 en NBc
- Coefficient d'Occupation des Sols : 0,10 en NBa, 0,06 en NBb et 0,03 en NBc



Différentes catégories de Voies :

- Départementales
- Chemins principaux
- voies secondaires
- impasses

Approche de la densité et du paysage, peut-on envisager une sectorisation de ce vaste ensemble pavillonnaire ?

La même démarche que pour le parc habité fut réalisée pour le secteur de la campagne habitée. Très étendue aussi, cette zone a fait l'objet d'une sectorisation selon les mêmes critères : maillage viaire, occupation du sol (habitat, boisement, culture), structure, morphologie parcellaire (superficie, forme, etc.) et proximité avec le centre ville

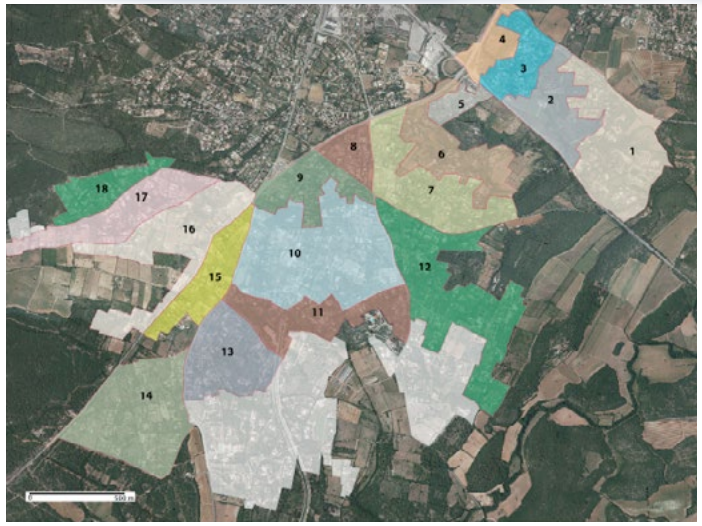
Cette analyse a permis de calculer la densité brute pour chaque zone (incluant les espaces publics, réseau viaire, espaces boisés etc.) et la densité nette (soit la densité brute déduction faite des éléments hors parcelles habitées).

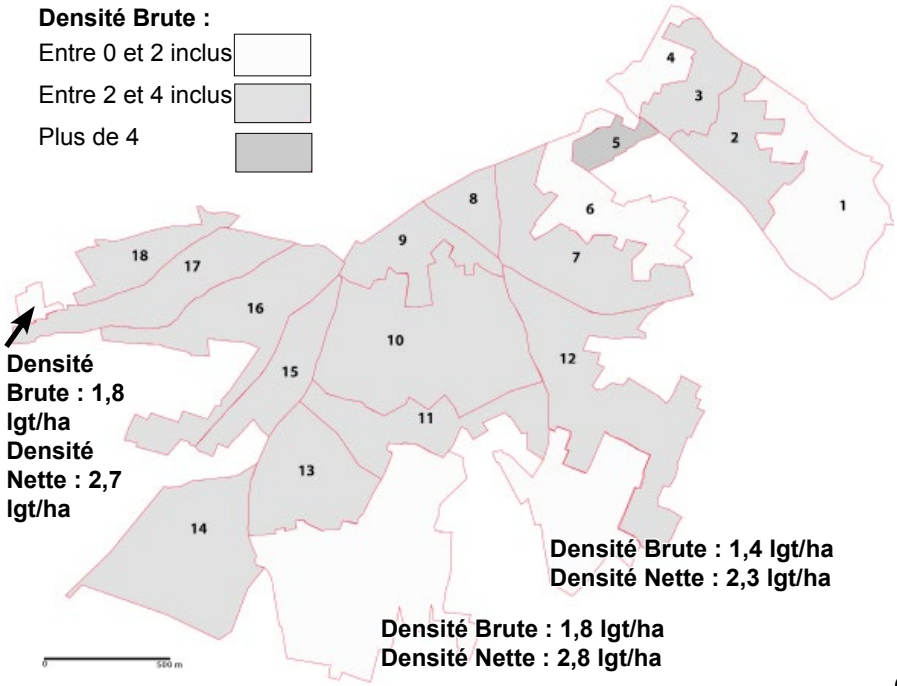
Observation des densités de la campagne habitée

La densité observée sur l'ensemble de la campagne habitée semble encore plus homogène que celle du parc habité. La quasi totalité des sous secteurs semble alors présenter une densité brute comprise entre 2 et 4 logements par hectare.

Les espaces bâtis sur les franges, anciennement en zones NBc ou anciennes zones constructibles devenus ND, présentent une nouvelle fois de nombreuses similitudes aux zones NBb : densités, structure parcellaire et réseau viaire.

ZONE	Nbr Lgts	Densité Brute (lgt/ha)	Densité Nette (lgt/ha)
1	52	**2**	3
2	4	**3,4**	1
3	35	**3,5**	4,5
4	--	**--**	--
5	18	**4,8**	5,3
6	22	**1,3**	3
7	87	**4**	4,7
8	21	**3,5**	4,5
9	41	**3,4**	4,8
10	104	**2,6**	3,5
11	45	**2,9**	4,8
12	96	**2,9**	3,3
13	37	**2,1**	2,6
14	60	**2,2**	2,7
15	37	**3**	3,5
16	48	**2,1**	3,1
17	44	**2,7**	3,4
18	37	**4**	4,8
--	Total : 751		Moyenne : 3,5





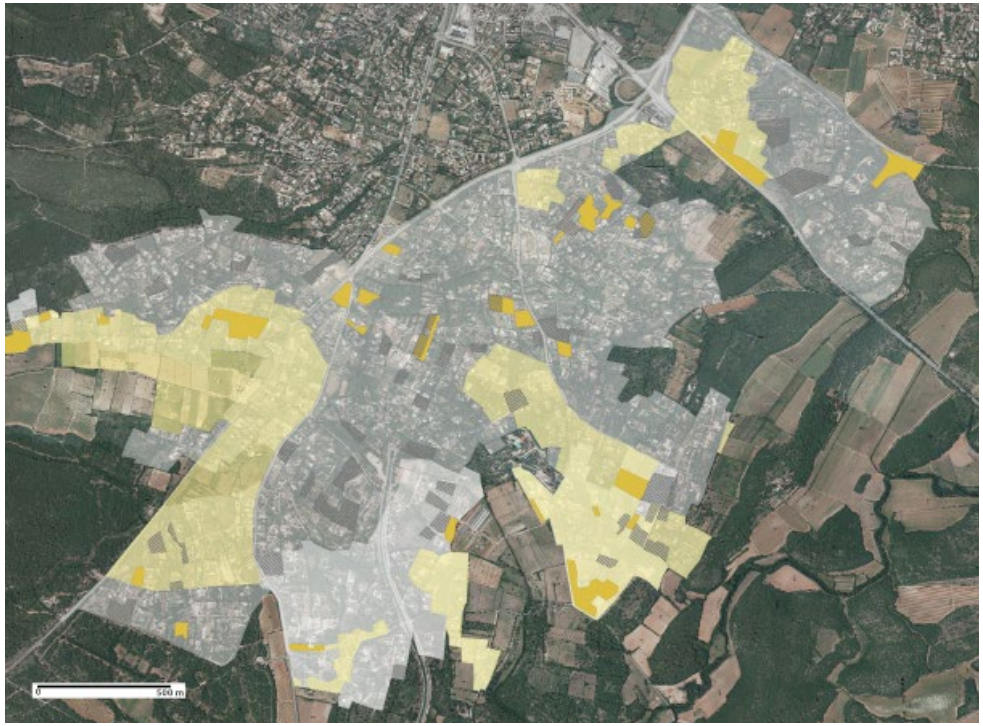
D'une approche quantitative à une démarche de terrain et d'observation

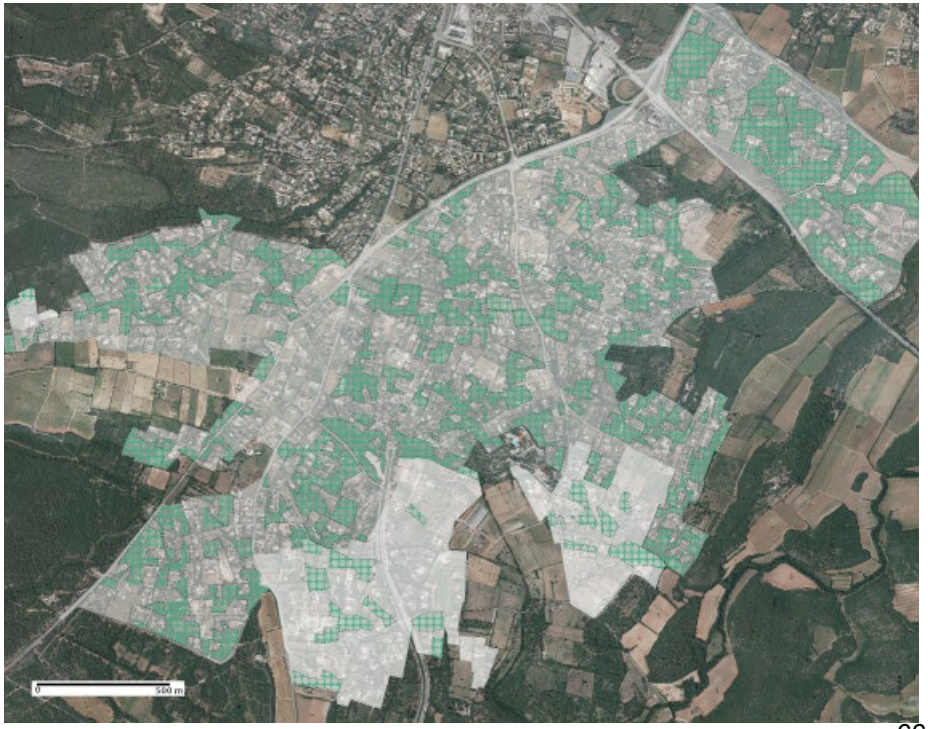
L'analyse des densités prouve une fois de plus la difficulté à sectoriser l'ensemble pavillonnaire de la campagne habitée. Une observation similaire à celle du Parc Habité peut être effectuée sur la qualité des éléments boisés, cultivées et patrimoniaux présents dans cette zone.

Ainsi, la campagne habitée présente elle aussi de vastes espaces boisés, ou de grandes parcelles susceptibles aujourd'hui d'être divisibles ou de connaître de lourdes extensions dans le cas de la suppression de la superficie minimale.

Le cadre paysager et urbain du secteur serait alors largement bouleversé, voir dégradé. La préservation des éléments boisés comme véritables corridors écologiques (niches écologiques, infiltration des eaux) et la valorisation des éléments agricoles et paysagers (restanques, champs d'oliviers) semblent ici aussi particulièrement importants dans une optique de préservation de la qualité de vie des quartiers. En effet, la tranquillité, le calme et le charme pittoresque de ces vastes zones dépend largement de la préservation de ces entités paysagères.

Par ailleurs, ces secteurs disposent eux aussi d'importants potentiels de division et de densification. Une telle perspective ne semble une nouvelle fois que peu cohérente et inintéressante à la fois pour les quartiers (risques de conflits de voisinage, dégradation de la qualité de vie) mais aussi à l'échelle de la collectivité. En outre, la dégradation des entités paysagères et naturelles, ou encore les investissements financiers nécessaires à l'adaptation des réseaux divers, incluraient des coûts trop importants pour l'intérêt collectif.





Conclusion / Synthèse des enjeux

Les espaces d'habitat diffus sur la commune de Saint Maximin sont particulièrement étendus. Ce fait n'est pas nouveau et date du premier POS de 1977. Ces espaces ont été le réceptacle d'une large part de la croissance démographique et urbaine des décennies 80 et 90 et étaient jusqu'à présent «sous contrôle» grâce à un corps de règle adapté qui les protègeait d'une densification inappropriée à leurs contextes territoriaux et aux objectifs communaux de recentrage de l'urbanisation. L'un des objectifs du PLU est d'y maintenir les équilibres existants en y autorisant ce que l'on peut qualifier de l'urbanisme au quotidien (extension des constructions existantes, remplissage des dernières «dents creuses») sans générer d'évolutions négatives aux équilibres sociaux, paysagers, et environnementaux.

Contrairement à ce qui a pu être souvent évoqué, ces zones ne sont pas des secteurs à enjeux du PLU, mais simplement des secteurs qu'il faut gérer. Les secteurs à enjeux véritables sont sur le centre urbain.

S'ils ne sont pas des secteurs à enjeux stricto sensu, leur évolution dans le nouveau PLU peut dès à présent être abordée.

4) QUEL AVENIR POUR CES SECTEURS PAVILLONNAIRES?

4-1 Propos liminaire :

Le régime du PLU impose d'apporter une réponse concrète au devenir de ces espaces. **Les zones NB n'existant plus en tant que typologie de zone dans le Code de l'Urbanisme mais restant des réalités très concrètes tant sur le terrain que dans les documents d'urbanisme, la question est : comment les reclasser ?** Cette question impose un éclairage juridique préalable.

Aujourd'hui, le Code de l'Urbanisme ne définit plus que :

- des zones urbaines (U) qui correspondent aux termes de l'article R123-5 aux espaces urbanisés, qu'ils soient ou non totalement équipés («peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter», la question du niveau d'équipement étant désormais une question alternative et non plus une question cumulative comme dans l'ancienne définition des zones urbaines antérieurement à la loi SRU).

- des zones dites à urbaniser (AU) qui correspondent aux termes de l'article R123-6 à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- des zones agricoles (A) définies par l'article R.123-7

- des zones naturelles et forestières (N) qui sont aux termes de l'article R.123-8 des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, des milieux et espaces naturels.

Dès lors, dans quelle typologie reclasser les zones NB ?

Certains courants de pensées partent du postulat que les zones NB étant par essence synonymes d'étalement urbain, de consommation d'espace et de flux automobiles, elles doivent être gelées en l'état et être reclassées en zones naturelles inconstructibles. C'est toutefois oublier que tout classement doit être motivé par le PLU. Or, un classement en zone naturelle dans le seul objectif d'y interdire de nouvelles constructions pourrait méconnaître les dispositions de l'article R.123-8 qui précise qu'un tel classement n'est possible que dans un objectif de protection de site, de paysage, ou de milieu naturel. De même, un tel classement peut en fonction des circonstances locales et notamment de la densité urbaine existante être considéré comme une erreur manifeste d'appréciation, ces zones étant de fait urbanisées (et ne pouvant donc plus dès lors être considérées comme naturelles...).
Enfin, cette question doit également être considérée avec une approche nouvelle depuis le Grenelle de l'Environnement qui a par sa nouvelle rédaction posé la complexe question des extensions des constructions existantes classées en zones naturelles (cf. infra). Si le reclassement en zone naturelle peut donc parfois être envisageable (notamment sur les zones les moins denses donc les plus naturelles), il ne peut être une «panacée» systématique.

D'autres courants de pensées partent pour leur part du postulat que ces zones étant déjà pour partie urbanisées mais insuffisamment équipées, il faut y programmer des équipements et y envisager une densification dans une logique de zone à urbaniser (zone AU). Si cette hypothèse peut paraître de prime abord intellectuellement séduisante, elle se heurte elle aussi à des difficultés d'ordre juridique puisqu'une zone AU doit être, au regard de l'article R123-6, une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation. Or, la zone étant déjà urbanisée, peut-elle encore être considérée comme naturelle ? Par ailleurs, un tel classement pose d'autres questions comme par exemple le financement des équipements publics dans des secteurs déjà pour partie urbanisés, etc... Là aussi donc, si le reclassement de NB en AU peut parfois être envisagé, il n'est pas non plus une réponse toujours satisfaisante à la question posée.

Le reclassement en zone agricole pour sa part ne peut être envisagé que dans de très rares cas de diffusion d'un habitat très peu dense au sein d'un espace agricole constitué.

La dernière hypothèse est le reclassement en zone urbaine. C'est le choix qui est fait dans la plupart des cas de zones de densité moyenne (schématiquement de 1000 m2 à, selon les territoires, 2500m2 ou 4000/5000m2).

Dès lors, ce choix pose lui aussi de nombreuses questions et débats. Certains courants de pensées considèrent que zone urbaine doit nécessairement

s'accompagner d'un processus de densification. Si certains tissus urbains peuvent incontestablement être densifiés, ils ne peuvent tous l'être de manière systématique et indifférenciée, sauf à remettre en cause des équilibres existants (formes urbaines, typologies d'habitat, vie des quartiers...).

Il ne faut par ailleurs pas perdre de vue qu'une densification non maîtrisée de tissus urbains diffus contribue de fait à la poursuite d'un étalement urbain que l'on cherche pourtant à «combattre».... Enfin, d'autres questions d'ordre technique se posent également (capacité des réseaux, niveaux des équipements publics...). Tout est donc question du potentiel de mutation et de densification de tel ou tel quartier, qui ne peut être apprécié qu'en fonction des circonstances locales, et nonobstant toute approche dogmatique.

Bref, la question n'est pas simple. Outre toutes les difficultés techniques évoquées ci-avant, se greffent à cette question complexe d'autres problèmes divers et variés comme la valeur des biens en fonction de tel ou tel reclassement (question qui intéresse peu les quelques acteurs institutionnels associés au processus du PLU mais qui intéresse éminemment les centaines de citoyens associés au processus du PLU dans le cadre de la concertation publique), le «grand écart psychologique» lors du passage d'un terrain dit constructible à un terrain dit inconstructible (même si tous les «droits à construire» avaient été consommés...), le risque de contentieux juridique de plus en plus aigu, etc...

A toutes ces questions ne peuvent être apportées que des réponses pragmatiques, en fonction des objectifs généraux du PADD et des circonstances locales. La question du devenir des zones NB ne peut être résumée à une approche théorique, et leur traitement ne peut être uniforme pour toutes les communes car les zones NB sont très hétérogènes. Il n'existe pas une zone NB type mais une diversité de typologies et de situations particulières.

4-2 Le cas concret de Saint-Maximin

Le chapitre précédent nous renseigne quant aux caractéristiques générales des zones NB de Saint-Maximin :

- Les zones NBc ouest recouvrent un périmètre global d'environ 70 hectares. Il s'agit de quartiers très excentrés, au tissu urbain parfois très lâche du fait de la présence d'une règle de superficie minimale très importante au sein du POS (10 000m2). Sur ce secteur la densité d'habitat apparaît faible, voire très faible (1 construction par hectare notamment). L'État Initial de l'Environnement (cf. infra) fait état de la qualité paysagère et environnementale de ces sites et qualifie ces quartiers d'espaces naturels habités. Aussi concernant les sites les plus excentrés, le reclassement en zone naturelle apparaît tout à fait pertinent, pour les diverses raisons évoquées précédemment.

- La zone NBa de l'Argérie recouvre un périmètre restreint de 14 hectares. Il s'agit d'un quartier pavillonnaire de densité moyenne situé en continuité des zones urbaines semi-denses. Ce quartier a récemment été équipé par la commune (assainissement collectif) et dispose de caractères urbains non négligeables (densité de 6,5 constructions à l'hectare). Dans ce contexte, le choix d'un reclassement en zone urbaine apparaît cohérent, également pour les raisons établies précédemment.

Le choix du reclassement apparaît simple pour les zones NBc excentrées et les zones NBa. Cependant, les zones NBb, et les zones bâties sur leurs franges, méritent en revanche un éclairage particulier.

On rappellera en préambule les principaux enseignements du diagnostic concernant les zones NBb :

- Les zones NBb disposent du réseau d'eau potable et d'un niveau de desserte viaire globalement satisfaisant. Elles ne sont en revanche pas raccordés au réseau d'assainissement;
- Elles ne sont pas raccordables au réseau collectif d'assainissement du fait du double problème du financement d'un tel raccordement (quelques millions d'euros) et de l'insuffisante capacité de la station d'épuration (cf à ce sujet l'actualisation du schéma directeur d'assainissement élaborée concomitamment au PLU et présentée en pièces annexes);
- Elles présentent une morphologie urbaine globalement homogène, sans différences notables entre les différents quartiers, constituant en ce sens un parc et une campagne habités aux caractéristiques (urbaines, architecturales, paysagères) équilibrées;
- Elles se sont constituées selon l'évolution historique du corps de règle, (cf. supra) ce qui peut parfois expliciter les différences de tailles des parcelles

et la complexité d'implantation de certaines habitations;

- Elles sont pour l'essentiel constituées de terrains de 1 500 à 5 000 m2, avec une habitation d'une superficie moyenne oscillant entre 150 et 200 m2, des jardins d'agrément (la plupart du temps avec piscine) et des annexes extérieures (cuisine d'été, pergolas, etc...).
- Elle doivent être traitées dans un ensemble compte tenu de la difficulté de réaliser une sectorisation qui reposerait sur des critères objectifs et clairs. Si les formes pavillonnaires et parcellaires peuvent variées, elles ne sont pas organisés en «sous ensemble». D'ailleurs, l'analyse de la densité prouve que la zone est globalement homogène sur ce point.
- De vastes ensembles boisés, agricoles et des éléments de patrimoine paysager (restanques) sont présents dans l'ensemble de la zone et contribuent largement à la qualité du cadre de vie, à la définition de l'identité des quartiers ainsi qu'à la fonction écologique de ces zones.

La superficie générale et le nombre d'habitants qui vit dans ces zones NBb et leurs franges qui fait de Saint-Maximin un cas particulier. En effet, ces zones s'étendent sur près de 826 hectares et abritent plus de 5000 habitants, ce qui représente plus d'un tiers de la population communale.

Dès les premières réflexions initiées à l'occasion de la mise en œuvre du PLU, la question du devenir de ces zones a été posée. Au regard de l'anthropisation de ces secteurs et notamment du pourcentage de population qu'elles abritent, l'hypothèse d'un reclassement en zone naturelle a été écartée, ces quartiers étant de fait des quartiers urbanisés. De même, l'hypothèse d'un reclassement en zone à urbaniser avec une programmation d'équipements a été elle aussi écartée, la commune ne souhaitant pas pour des raisons techniques et financières renforcer massivement les équipements (et notamment le réseau d'assainissement collectif, la gestion de l'assainissement individuel sur ces zones ne posant pas de problème particulier).

En conséquence le choix d'un reclassement en zone urbaine s'impose légitimement. Mais qui dit reclassement en zone urbaine nécessite d'apprécier les potentialités d'évolution, tant au regard des caractéristiques des zones, que des objectifs politiques de développement communal.
En ce qui concerne les objectifs communaux, la commune avait opté pour le choix d'un scénario de développement très limité, et fortement encadré par le maintien de la règle de superficie minimale à 5 000 m2, qui semblait être le seul scénario compatible avec le maintien des équilibres (paysagers, environnementaux, sociaux, culturels, financiers, etc...) communaux.

Or, la mise en application de la loi ALUR de mars 2014 a engendré la suppression des règles de COS et de superficie minimale imposant la redéfinition du corps de règles, non plus par une approche uniquement quantitative et statistique, mais par une approche paysagère et urbaine. En parallèle de la redéfinition des règles d'emprise au sol, de prospect ou encore de hauteur, il s'agit de veiller à une meilleure prise en compte des éléments naturels et paysagers (espace libre, éléments de patrimoine, etc.)

Dans cette optique, la commune souhaite, valoriser le caractère paysager et les fonctions écologiques des zones NBb par la mise en place de servitudes de protection de patrimoine au titre du L.123-1-5 du code de l'urbanisme afin de veiller au respect de l'identité locale propre à ces quartiers.

En ce qui concerne les caractéristiques des zones, une triple approche a été préalablement réalisée :

- une approche technique réalisée au travers du Schéma Directeur d'Assainissement, avec notamment la définition de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.
- une approche urbanistique avec l'analyse des potentialités de mutation/évolution du tissu urbain, en fonction des caractéristiques parcellaires et des réalités tangibles du terrain (capacité résiduelle d'accueil).
- une approche de terrain et d'observation (photos aériennes et déclarations préalables de division) pour révéler les continuités boisées, éléments de patrimoine paysager et les espaces cultivés

L'approche technique nous renseigne sur les fortes problématiques liées à l'assainissement individuel sur ces secteurs. À Saint-Maximin, même si aucune difficulté manifeste n'a encore été révélée à ce jour (80% des installations sont conformes aux exigences), le schéma directeur d'assainissement (approuvé en 2003) précise la faible aptitude des sols à l'épandage et qui imposait de fait une surface minimale de 1 500 m2 aux terrains constructibles.

L'état initial de l'environnement (cf. infra) pose des interrogations légitimes

quant-à la suppression de la règle de superficie minimale et du COS. La disparition de la règle de superficie minimale implique, de fait, une probable densification donc une multiplication de systèmes d'assainissement autonome au sein des zones NBb défavorables. Des questions restent donc en suspens concernant les risques liés à la multiplication de ces installations en matière de pollution des sols et des milieux aquatiques sensibles présents sur la commune.

L'approche urbanistique, quant à elle, met en garde contre les conséquences d'une densification peu contrôlable de ces secteurs dans le cadre de la suppression de la règle de superficie minimale et du COS . En effet la disparition cette règle engendre un scénario de densification comparable à celui du POS de 1985 (cf. supra) avec des incidences fortes tant sur les dynamiques urbaines et sociales que sur le paysage et l'environnement global des quartiers.

Une étude de 2009 mettait en avant les capacités d'accueil potentielles des zones NBb en cas de suppression pure et simple de la règle de superficie minimale. Les conclusions sont claires, puisque malgré l'abaissement du COS à 0,05, le scénario le plus optimiste, avec seulement 20% de divisions prévoyait une augmentation de population de 1 300 habitants supplémentaires à court terme, tandis que le scénario catastrophe (avec 60% de divisions) met en avant un potentiel de 1 633 logements soit plus de 4 000 habitants supplémentaires à moyen/long terme (cf. tableau infra).

Il est à noter que si ce scénario est qualifié de catastrophe, le recul dont on dispose désormais dans l'analyse des cas de zones NB pour lesquelles ont été mis en oeuvre des processus (voulus ou non....) de densification laisse à penser qu'il serait le plus probable.

Avec la suppression du COS et de la superficie minimale par la loi ALUR, ce scénario de densification peut être d'ailleurs revu largement à la hausse, tant il multiplie de manière exponentielle les potentialités de divisions ou d'extensions. Pour vérifier la pression existante dans ces zones, il suffit de constater le nombre très importants de déclarations préalables de division ou de permis de construire déposés suite à l'arrêt Callian du Conseil d'Etat (juillet 2012).

Estimation des potentiels de division (anté-loi ALUR)

Zones NBb	COS à 0,05
Hypothèse 20% de divisions (court moyen terme)	544 logements 1 360 habitants
Hypothèse 40% de divisions (moyen long terme)	1 088 logements 2 720 habitants
Hypothèse 60% de divisions (scénario catastrophe)	1 633 logements 4 083 habitants

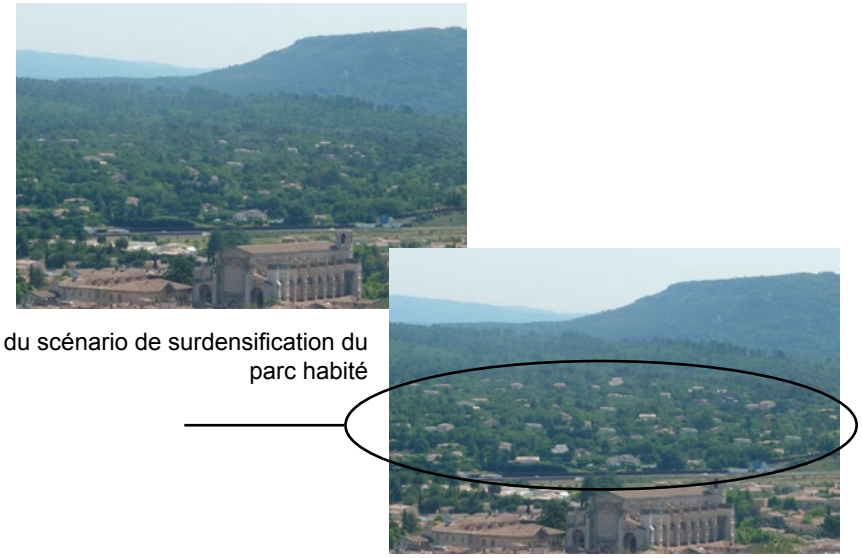
Il s'agit surtout de démontrer par ce tableau le potentiel de «surdensification» possible de ces zones avec la suppression de la règle de superficie minimale et de gestion uniquement par le COS (même très faible). Une surdensification qui risque d'impacter de manière notable l'ensemble des équilibres paysagers du parc et de la campagne habité. En effet, l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale (cf. infra) mettent en évidence la grande qualité paysagère de ces secteurs, qu'ils qualifient de secteurs fortement sensibles qu'il s'agit de préserver.

Or, il est certain que la qualité paysagère serait fragilisée par une pression foncière extrêmement forte en cas de déréglementation de la zone. Les divisions parcellaires continueraient de fragmenter le territoire et engendreraient des incidences préjudiciables sur la végétation et les paysages bâtis de l'ensemble du parc et de la campagne habitées.

Le phénomène de densification, prôné par les lois SRU ou Grenelle, et plus récemment par la loi ALUR se justifie dans des contextes urbains, dotés de services et d'équipements publics (réseau public d'assainissement, voirie appropriée, commerces et services) mais se retrouve inadapté à ce cas de figure, les zones NBb de Saint-Maximin n'étant pas pourvues des équipements, indispensables à une augmentation importante du nombre de logements.

Tout l'enjeu aujourd'hui est donc bien la limitation de ces extensions urbaines et la «recentralisation» de l'urbanisation au sein des secteurs en extension du centre et proche couronne. Consciente de ces conclusions la commune souhaite mener une politique de rééquilibrage vers le centre urbain et limiter l'urbanisation des zones NBb, tout en permettant un développement démographique raisonné de l'ordre de 20 000 habitants à horizon 2025.

Au regard de ces conclusions, le scénario d'une urbanisation limitée avec une redéfinition des règles de constructibilité telles que l'emprise au sol, la hauteur et les prospects ne semble pas suffisant. La prise en compte des espaces libres à la parcelle devra être renforcé pour des raisons évidentes de paysage et d'environnement. Enfin, l'implantation de servitudes de protection de patrimoine au titre du L.123-1-5 du code de l'urbanisme semble être une réponse adaptée à la maîtrise de la qualité de vie dans ces espaces pavillonnaires.



Aperçu du scénario de surdensification du parc habité

SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Thématique	Constat	Enjeux
Habitat et démographie	• Un rythme de croissance soutenu qui se stabilise depuis 1999 • Une commune relativement jeune, malgré un vieillissement de la population • Une augmentation du nombre des ménages mais une diminution nette de leur taille • Une forte prédominance de l'habitat individuel • Un étalement urbain significatif • Une représentativité du logement social trop faible	► Maintenir le taux de croissance démographique actuel qui permet un développement raisonné et adapté aux capacités d'accueil du territoire ► Adapter l'offre de logements à l'augmentation du nombre des ménages et proposer un parcours résidentiel adéquat ► Répondre aux besoins d'une population vieillissante en matière de logements, de services et d'accessibilité ► Diversifier les formes d'habitats (collectif, intermédiaires), afin de renforcer une certaine densification du centre-ville ► Prioriser les opérations de logements dans des secteurs dotés d'équipements et de services ► Inverser les tendances et promouvoir davantage de mixité sociale au sein des futurs projets d'habitat : développement de l'habitat social
Emploi et activité économique	• Une évasion des actifs vers les pôles urbains attractifs des Bouches-du-Rhône • Un dynamisme grandissant du secteur économique communal autour des activités commerciales et tertiaires • Un taux de chômage relativement faible : 8,4% des actifs • Un potentiel touristique affirmé • Une faible part de l'activité agricole au sein de l'économie locale : seulement 2%	► Soutenir et renforcer l'activité économique existante afin de réguler et stabiliser l'évasion des actifs ► Conforter la position de pôle économique central à l'échelle du bassin de vie ► Poursuivre l'aménagement et le développement des zones d'activités tertiaire et commerciale ► Développer l'activité touristique ► Mettre en place une politique de soutien et d'appuie à l'activité agricole, et maintenir un foncier indispensable

Thématique	Constat	Enjeux
Équipements, services et centralité	• Des équipements concentrés dans la première couronne urbaine à proximité des axes de communication • Une augmentation des services de proximité au sein du centre-ville, mais une inégale répartition à l'échelle communale • Des projets en cours de réflexion (exemple du pôle sportif)	► Poursuivre le développement des services de proximité et équipements de l'hyper-centre afin de renforcer la centralité du centre-ville ► Diversifier et adapter l'offre d'équipements afin de répondre aux besoins de la population et aux tendances démographiques ► Valoriser les projets d'ensemble (habitat, équipements, commerces) donc une certaine densification à proximité des projets d'équipements futurs
Occupation et capacité spatiales	• Une répartition déséquilibrée de la population : 2/3 des logements en zone excentrée et 1/3 en zone urbaine et centrale • Une très forte consommation foncière liée au développement sous forme de zones d'habitat pavillonnaire diffus • Une capacité d'accueil de nouveaux logements et de densification des zones urbaines centrales bloquée par les prescriptions du POS • Un ralentissement des constructions en zone NB encadré par l'actuel POS	► Inverser les tendances et permettre un développement urbain concentré au sein du centre ville ► Penser le développement de sorte à recentrer le poids démographique dans les zones urbaines centre tout en maîtrisant le développement des zones d'habitat diffus ► Poursuivre la requalification des espaces publics tout en valorisant le patrimoine architectural et culturel ► Encadrer davantage l'urbanisation des secteurs excentrés

PARTIE 2 : ETAT INITAL DE L'ENVIRONNEMENT

I – CARACTÉRISTIQUE DU MILIEU PHYSIQUE

1) CARACTÉRISTIQUES GÉOLOGIQUES ET TOPOGRAPHIQUES

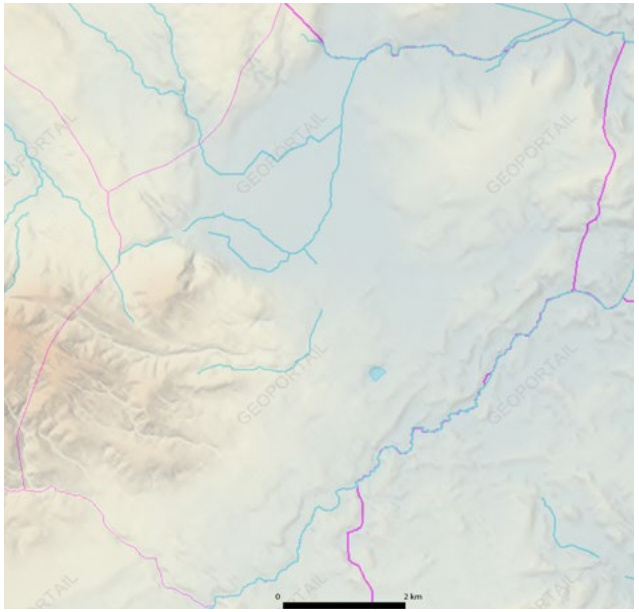
Le territoire communal est caractérisé par différentes entités géologiques : on y trouve notamment des traces de l'éocène moyen, du jurassique et du trias.
La partie Est regroupe les formations du Trias caractérisées par des calcaires plus ou moins dolomitiques avec intercalation de bancs marneux.
A l'Ouest, sont présents des terrains jurassiques, calcaires et marno-calcaires avec parfois affleurement de calcaires dolomitiques, recouverts en partie par les formations quaternaires du Würm (cailloutis et limons) formant une plaine alluviale.
Saint-Maximin et son ensemble géologique sont un exemple de la tectonique polyphasée provençale. Le jurassique est affecté par des plissements comme au niveau du Deffens où la structure évolue en pli-faille. Ces plis sont liés à la mise en place du chevauchement de l'Aurélien datant de la tectonique de la fin de l'éocène. Le trias est également fortement tectonisé et affecté par de nombreuses failles. Cette zone est donc un carrefour structural.

Le contexte pédologique distingue plusieurs grandes formations :

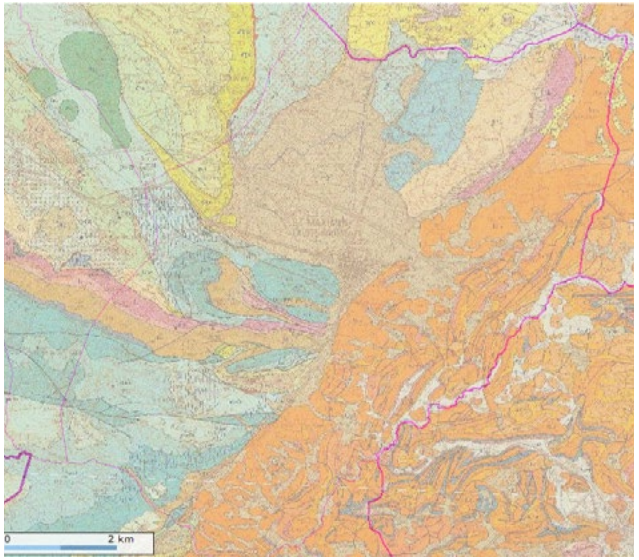
- Un secteur montagneux au Sud-Ouest au Mitre, constitué de lithosols, caractérisé par un manque de « horizon digesteur » et la présence de fissures profondes ;
- Un secteur de calcosols rudimentaires au Nord-Est (Saint-Jacques et Sceaux) et Sud-Est (Pascalette et Font Trouvade), marqués par un « horizon digesteur » peu épais et des fissures ne favorisant pas la percolation ;
- Un secteur de calo-colluviosols dans la partie urbanisée de la commune, possédant un horizon digesteur non négligeable ;
- Un secteur montagneux au Sud-Ouest composé d'alluviosols, très épais.

La topographie de la commune peut se décomposer en plusieurs zones :

- Une zone de hauts reliefs sur la partie Sud-Ouest, avec le massif du Deffens
- Une vaste plaine agricole au Nord
- Un espace de collines au Nord Ouest
- Une zone vallonnée au Sud, comportant une succession de petits sommets



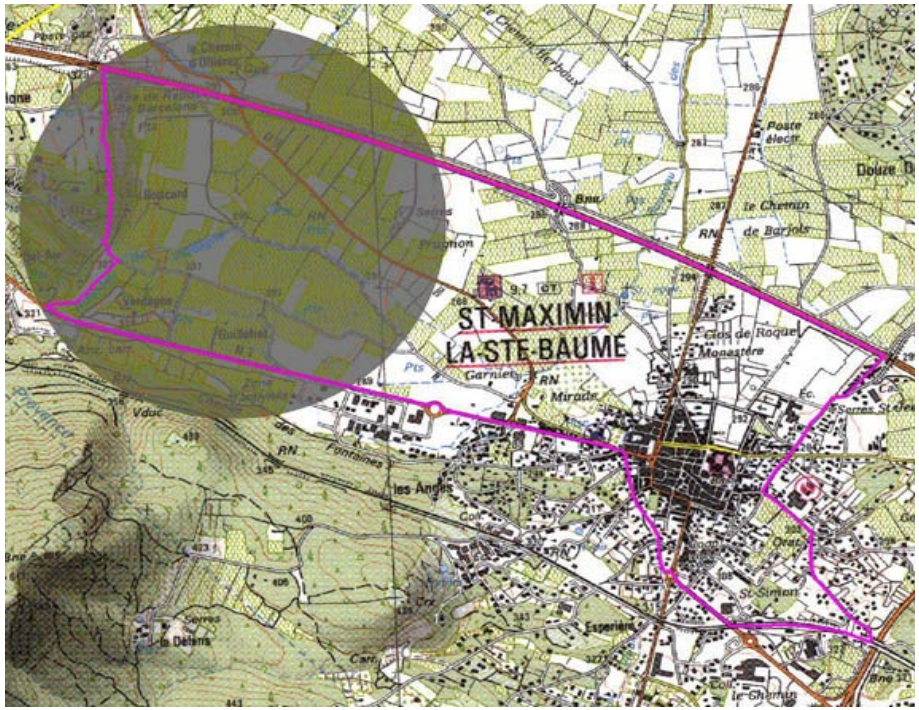
Topographie et hydrographie
Source : Géoportail



Géologie
Source : Géoportail

Une zone de présomption de prescription archéologique a été définie sur le territoire du centre ville et de la plaine de Verdagne.
Ce classement impose de saisir le Ministère de la culture et de la communication (Direction régionale des affaires culturelles, DRAC) pour tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2005-490.
Cette zone n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'État (à travers les services de la DRAC) de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle "les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement".

Zone de présomption de prescription archéologique (Source: DRAC)



2) CLIMATOLOGIE

Le département du Var bénéficie d'un climat tempéré caractérisé par des étés chauds et très secs et un hiver relativement doux.
Saint-Maximin possède des caractéristiques climatiques similaires, bien qu'on observe des différences liées au relief et à la continentalité.
Le climat de Saint-Maximin, de type méditerranéen, se caractérise par :

- des périodes sèches d'été et d'hiver
- des pluies d'équinoxe brèves mais de forte intensité
- d'importantes variations inter-annuelles des précipitations

La pluviométrie moyenne annuelle est de l'ordre de 800 mm. Les pluies d'équinoxe sont importantes et violentes, pouvant provoquer des dégradations du sol et des cultures.

La commune bénéficie d'un climat particulièrement ensoleillé. En moyenne, on dénombre près de 2800 heures d'ensoleillement par an. Le climat est également fortement influencé par les vents, le Mistral de direction Ouest et les vents forts d'Est à Sud-Est, entraînent des abaissements de températures.

3) HYDROGRAPHIE ET HYDROGÉOLOGIE

La commune de Saint Maximin est pourvue d'un maillage hydrogéologique dense, notamment dans la plaine agricole. Ce réseau s'étend principalement sur des calcaires et des dolomies d'âge secondaire qui sont le siège de circulations de type karstiques donnant lieu à des aquifères généralement peu profonds avec peu de résurgence. Ces formations aquifères constituent une alimentation des sources du Bras et de Tourves. La plaine alluviale est parcourue par un réseau de cours d'eau qui s'écoulent du Sud vers le Nord. Fortement tectonisés, les calcaires et dolomies se trouvent drainés, le long de leur parcours, par les vallées de l'Argens et du Cauron (qui traversent la commune) qui les recoupent. Ces formations quaternaires recèlent des quantités d'eaux abondantes mais limitées dans l'espace par la dimension de la couche réservoir. Il s'agit de nappes de surface, captives ou semi-captives, peu ou mal protégées.

La commune est traversée par le Canal de Provence, pour partie souterrain du Nord-ouest jusqu'au lieu-dit Revaute et découvert jusqu'au Sud de la commune. Par ailleurs, de nombreux forages et puits ont été recensés. Leur usage est essentiellement agricole.

Sur l'ensemble de la « Provence Verte » le réseau hydrographique de surface apparaît relativement dense et joue un rôle de premier ordre au sein des paysages communaux. La commune de Saint-Maximin appartient principalement au bassin versant de l'Argens qui s'écoule d'Ouest en Est de Seillons à Fréjus. La commune est traversée par un grand nombre de petits cours d'eau, notamment au niveau des plaines agricoles où s'écoulent les ruisseaux des Fontaines, de la Meyronne, tandis qu'au Sud-Ouest les massifs dits des Cavades sont parcourus par un réseau important de ruisseaux temporaires.

La rivière du Cauron traverse également le territoire et sert de limite à l'Est avec la commune de Tourves. Prenant sa source au sud sur la commune de Nans-les-Pins, le Cauron parcours 29km pour se jeter dans l'Argens drainant avec lui un bassin versant de 148km2. Le débit moyen annuel de ce cours d'eau atteint les 0,58 m/s. L'évolution mensuelle des débits montre un minimum au mois d'août, c'est à dire en fin de période de sécheresse, et un maximum en janvier après recharge des aquifères par les pluies hivernales et imbibition maximale des sols. Les étiages peuvent être relativement sévères du fait des faibles précipitations estivales, d'une évapotranspiration élevée, d'infiltrations importantes, et de l'augmentation des prélèvements. Cependant, ils ne sont pas quantifiables fautes de mesures suffisantes sur le réseau hydrographique.

À Saint-Maximin, les ruisseaux sont classés en première catégorie piscicole. Les rivières sont ainsi classées en deux catégories en fonction des populations qu'elles contiennent. La 1ère catégorie correspond à des eaux dans lesquelles vivent principalement des poissons de type salmonidés (Truite, Saumon, etc.).Ce classement nous renseigne sur la qualité de l'eau qui doit être globalement bonne pour héberger ce type d'espèces. Les étiages et activités humaines peuvent cependant perturber cet écosystème sensible. Le Cauron, quant à lui, est un cours d'eau scindé en deux avec d'une part, une partie amont aux écoulements précaires, et d'autre part une partie aval plus stable. Au regard des caractéristiques de ce déficit hydrique, le développement des populations de salmonidés reste globalement difficile. Le Cauron a cependant pour objectif une eau de qualité «excellente» d'ici à 2015.

À Saint-Maximin, les ruisseaux sont classés en première catégorie piscicole (légende orange) source : SCoT Provence Verte

Aperçu de l'ensemble du paysage de la commune, en arrière plan la Sainte Victoire

II – ANALYSE PAYSAGÈRE

Le paysage de Saint-Maximin se décompose selon plusieurs entités :

- Les paysages agricoles diamétralement opposés du Nord et du Sud-Est de la commune ;
- Les reliefs boisés du Mont Aurélien et du massif du Déffens ;
- Les scènes du paysage urbain historique ;
- Les décors hétéroclites des zones habitées actuelles ;

1) LE GRAND PAYSAGE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

1-1 Un paysage agricole à deux identités distinctes

Le paysage agricole de la commune se déploie selon deux facettes très différentes diamétralement opposées. La plaine agricole au Nord s'étend sur une superficie d'environ 720 hectares. Elle est composée de parcelles de grandes tailles, organisées à l'intérieur des axes de la départementale D70 à l'Est, la route départementale 7 au Sud et l'ancienne route d'Aix à Barjols à l'Ouest. Cette plaine est traversée au niveau de son tiers Sud par l'autoroute A8, dans l'axe Est-Ouest. Les chemins d'Herboux et de Prugnon viennent drainer la plaine, dans l'axe Est-Ouest. Ce secteur est également traversé par différents petits cours d'eau tels que le ruisseau des Fontaines, le ruisseau de Verdagne, le Vallat d'Ollières ; et comporte de nombreux puits.

Plaines agricole du Nord de la commune

Très bien exposées, les parcelles bénéficient d'un bon ensoleillement et sont dans une très grande majorité, cultivées. La viticulture est prédominante, mais les cultures maraîchères (légumes, fruits) ainsi que les prairies fourragères sont également très présentes.
Il s'agit d'un paysage ouvert, relativement simple. Vu du dessus, on pourrait croire à un paysage « d'Open Field » sans clôture, ni haie, pour venir encadrer les limites parcellaires. Le paysage laisse alors apparaître des parcelles en lanière, aux formes géométriques, et aux couleurs variées facilement associables à ce type de paysage.

Perspectives linéaires des vignes

En réalité, il s'agit d'un paysage viticole, et non d'un paysage de culture céréalière. L'horizon, peu interrompu par la présence de boisements et de haies, permet de mettre en perspective des vis à vis et des covisibilités de part et d'autre de la zone. Les sillons des vignes soulignent également la géométrie et les perspectives de ce paysage.

Le paysage viticole du Sud-Est, très différent, se développe sur une zone vallonnée comportant une succession de petits sommets. L'agriculture s'est adaptée à la topographie du site. La vigne est plantée en fond de vallée sous forme de lanières morcelées, de tailles et de dimensions inégales, tandis que les secteurs plus accidentés ainsi que les sommets, sont recouverts de boisements mixtes (conifères et feuillus).
Le paysage apparaît moins « strict » car les figures formées par ce parcellaire sont plus curvilignes, plus organiques et moins ordonnées. L'entrelacement des vignes et des boisements forment des continuités et des lisières qui participent aux richesses paysagères de ce site.

Paysage agricole du Sud-Est de la commune

1-2 Un paysage boisé fermé, marqué par un relief fort

Au Sud-Ouest de la commune, prennent place les paysages boisés typiques de la Provence.
La forêt du Déffens et les contreforts du Mont Aurélien ouvrent les portes du massif de la Sainte-Baume depuis la ville de Saint-Maximin. Avec un point culminant à 617 mètres, le Déffens surplombe la partie urbanisée de la commune. La ligne de falaises calcaires, du Mont Aurélien quant à elle, se détache dans le paysage et constitue un point focal pour l'ensemble de la commune, offrant de nombreux et grands points de vus. Le massif est complètement contourné par les axes de circulation et aucun d'entre eux ne le traverse.

Aperçu des boisements du massif du Deffens : pins isolés et chênaie,

Ces entités constituent deux massifs boisés imposants, dont la strate végétale est essentiellement composée d'essences méditerranéennes. Le piémont du massif est composé de Chênaies à Chênes pubescents et de Chênes verts ponctuée de Pins d'Alep, souvent en boisement mixte et parfois défriché. La partie haute est occupée par des hêtraies sur sol humide avec ifs, houx, érables et tilleuls. Les replats des falaises présentent des pins sylvestres ainsi que des chênes verts. A noter encore la présence de sorbiers, de noisetiers, d'alisiers, de fusains. Ce massif forestier, relativement âgé, présente des arbres centenaires qui participent à l'intérêt paysager et environnemental du site.

Le massif de la Sainte-Baume, qui s'étire le long d'un axe Est/Ouest sur 12 km, culmine à 1 147 m. Ce massif très visible depuis la commune, participe également aux perceptions du grand paysage communal.

Ce paysage boisé apparaît également au Nord de la commune, au-dessus des zones habitées. Sur ce secteur, la végétation se conjugue sous la forme d'une forêt mixte avec la prédominance de conifères.

2) UN PAYSAGE HABITÉ

Les paysages d'origines anthropiques participent également au cadre de vie du territoire. La commune de Saint-Maximin dispose d'un patrimoine urbain et architectural, historique, reconnu et protégé. Les évolutions sociodémographiques et pratiques socioculturelles de la ville, ont participé à l'évolution de ce paysage «habité» , formant ainsi, peu à peu, des poches urbaines excentrées, intégrées au paysage agricole et naturel de la commune.

2-1 Un paysage urbain historique et identitaire

Un centre-ville médiéval particulièrement dense:
Saint-Maximin est constitué d'un noyau originel médiéval, avec des vestiges gallo- romains, découverts sous l'actuel centre ville. La commune était dotée d'une église romane, détruite lors de la phase finale de construction de la basilique. Au XIIème siècle Saint-Maximin est érigée en ville royale et de nombreux édifices sont construits en cet honneur.

À la fin du XIIIème siècle, une vaste enceinte fortifiée ceinture la ville nouvelle (remparts de Barboulin) englobant la première muraille du XIème siècle. Jusqu'au XIXème siècle, la ville était ainsi ceinturée de murailles qui surplombaient des fossés ; ces derniers faisaient partie des « régales ». Dans leur dernier état ces remparts comportaient 19 tours et 5 portes détruites au XIXème siècle : il n'en subsiste qu'une petite partie ainsi qu'une tour carrée à l'angle Nord-Est du couvent.
Le centre médiéval, contenu à l'intérieur de trois boulevard (Victor Hugo, Rey et Docteur Monfils), a su garder une très grande homogénéité. Les constructions sont en ordre continu, les parcelles sont petites et étroites, formant un tissu très dense, aux rues sinueuses. L'organisation concentrique retrace les aléas historiques avec les tracés des anciens remparts. Les déplacements se faisant à pied, les distances à parcourir d'un lieu à un autre sont courtes, et les voies étroites.
En matières de perceptions, le centre-ville apparaît particulièrement minéral, les rues sont pavées et le végétal n'apparaît pas très présent, excepté sous la forme d'alignements de Platanes sur «les Cours» et au cœur des petites placettes éparpillées au cœur du centre. Ces espaces publics constitués autour d'un arbre, souvent centenaire, sont des lieux stratégiques qui révèlent l'identité des bourgs de la « Provence Verte ».

Les premières extensions : les faubourgs de la cité
Les faubourgs du XIXème siècle suivent également un modèle de développement concentrique autour de ce noyau médiéval. Les parcelles sont étroites, mais plus allongées. Les constructions s'organisent en limites de voies, créant un véritable front bâti et donnant du corps à la rue. Le tissu urbain est majoritairement constitué de maisons de ville, en bande. Les voies de communication sont moins étroites que dans le tissu médiéval, et disposent de tracés rectilignes.

Plein et vide dans le centre-ville

Aperçu des ruelles de la citél

Au sein de ce secteur, la végétation se trouve principalement cantonnée aux jardins particuliers et aux cours intérieures. En effet, l'habitat apparaît moins condensé et les vides plus importants. Ce sont ces espaces « vides » qui vont servir de support à la végétation de ce quartier, le rendant ainsi plus aéré et plus « vert ».

Le centre-ville ne dispose que d'un seul parc urbain, situé à proximité de la Basilique, le Jardin de l'Enclos (propriété du Conseil Général). Cet espace situé à cheval entre bourg et faubourg constitue un véritable poumon vert dans le centre urbain. Aménagé comme espace de déambulation et de contemplation, ce jardin présente de nombreux alignements, ainsi qu'un arboretum de qualité.

Un patrimoine architectural relativement important

Saint-Maximin, de par son passé et par la volonté de préservation, détient de nombreux éléments patrimoniaux, dont certains sont classés Monuments Historiques. La Basilique, l'Hôtel de Ville, l'ancien couvent,et les anciens vestiges du baptistère, ainsi que l'oratoire du Saint-Pilon et le pont romain sur la RN7 bénéficient, à ce titre, de servitudes d'utilités publiques de protection (rayon de protection de 500 mètres)

Le baptistère :
Ce bâtiment, daté du début du VIème siècle, est construit dans le prolongement d'une première église (réaménagée au XIème siècle et agrandie au XIIe siècle). Le baptistère, la partie fouillée de la supposée église et ses annexes ainsi que les vestiges encore enfouis, jouxtant au Sud la basilique et s'étendant jusqu'à la limite Nord des parcelles privées situées au cadastre section AN n° 129, 131, 133, 134, 135 et à l'Ouest jusqu'à la place de l'Hôtel de Ville (domaine public) sont classés Monuments Historiques depuis le 07.01.1997.

Le couvent des Dominicains :
Le couvent des Dominicains ou Couvent Royal fut construit parallèlement à la construction de la Basilique, au XIIème siècle. Le cloître, d'architecture gothique, ouvre sur un jardin bordé de haies et de cèdres majestueux dans lequel se trouve, à l'angle Nord-Est, un puits construit au XIVème siècle et dont la margelle date du XVIIème siècle. L'aile Est est construite à la fin du XIIIème siècle et se compose de trois salles : sacristie, salle du chapitre et chauffoir. Les voûtes sont très élégantes et deux ailes principales étant achevées, les dominicains prirent possession de leur nouvelle demeure qui prit le nom de couvent Sainte Marie-Madeleine. Au XVème siècle, un étage supplémentaire est rajouté à tous les bâtiments. C'est en 1957 que les dominicains quittèrent le couvent.

Plein et vide dans les faubourgs

Le Couvent Royal

L'église de l'ancien Couvent des Dominicains :
Il s'agit de la Basilique Sainte Marie-Madeleine, classée Monument Historique en 1840. C'est le plus grand édifice gothique du Sud-Est de la France. La Basilique, dont la construction dura environ trois siècles, se compose d'une abside plus deux absidioles, d'une grande nef et 16 chapelles. Ses dimensions sont bien supérieures aux habituelles églises dominicaines de la région. Elle abrite une crypte, ancien monument funéraire gallo-romain du IVème siècle et renferme quatre sarcophages en marbre.

L'Hôtel de Ville :
Le Couvent recevant beaucoup de pèlerins, une nouvelle hôtellerie remplaçant un édifice vétuste est dessinée par l'architecte Jean-Baptiste Franque. Les travaux de construction débutent en 1750. Vendu comme bien national à la Révolution, il fut acheté par la communauté de la ville. L'immeuble abrite aujourd'hui la mairie.
Les façades et les toitures sont classées depuis 1951.

L'oratoire du Saint-Pilon :
Sur la RN 560, à 1,5 km au Sud du centre ville se trouve l'oratoire datant du XVème siècle, classé Monument Historique le 19.11.1910.
A proximité se trouve l'échauguette de Saint-Pilon utilisée comme guet depuis l'hôtel particulier des Puget de Saint Marc (XVème, XVIème siècles), au croisement entre l'antique voie Aurélienne et la route qui conduisait à la grotte de Sainte Marie-Madeleine.

Le pont romain :
Entre Saint-Maximin (à 2,5 km à l'Ouest du village) et Pourcieux sur la RN 7, se trouve le pont romain.
D'autres sites font partie de l'Inventaire général du patrimoine culturel, dont le bourg castral de Rodanas, ainsi que ceux de Bayoux et de Seaux. Par ailleurs, Saint-Maximin possède des bâtiments non classés, mais dont l'intérêt patrimonial et architectural est à souligner:

L'Hôtel-Dieu :
En 1681 est bâti l'Hôtel-Dieu à l'emplacement d'un immeuble acquis par le sculpteur Antoine Balthazar Maunier, converti en hôpital, à partir du XVIIIème siècle.

Le Musée Louis Rostan :
A l'origine vaste citerne voûtée, isolée entre le rempart Sud et les arcades (le quartier juif médiéval), cette bâtisse abrite aujourd'hui le Musée d'histoire régionale et le dépôt du service régional de l'archéologie. A la fin du XIVème siècle la citerne est réaménagée et surmontée d'étages. Au XVIIème siècle, un nouveau bâtiment est construit contre la façade Nord de la citerne pour accueillir le nouveau Palais de Justice. Cette façade a été rénovée au siècle dernier.
Il convient de promouvoir la protection et la valorisation de ce patrimoine.

Zone protégée du centre ville (Source: SDAP)

Hotêl de Ville

Basilique de Saint-Maximin

Éléments de patrimoine

La commune de Saint Maximin n'appartient au Pays d'Art et d'Histoire, uniquement pour la richesse de ses monuments. De nombreux éléments présents dans le centre ville témoignent de l'histoire locale. S'il semble difficile de dresser une liste exhaustive sans omettre des éléments du passé, une simple observation du cadastre Nopoléonien datant du Début du XIXème siècle rappelle l'héritage communal. En outre, nombre de rues, places et organisation bâtie sont des vestiges importants des périodes constitutives de la commune. Par ailleurs, le village regorge d'éléments de *«petit patrimoine»*, et de marqueurs de l'identité culturelle Saint Maximoise. Ces éléments mériteraient d'être valorisés.

Cercle Philarmonique de Saint Maximin

Maison de la jeunesse et des associations

Immeuble Malherbe

Fontaine de Barboulin, et Fontaine Frédéric Mistral

Vocabulaire architectural de la rue du Cimetière

Cadastre Napoléonien, 1811, archives du Var

Cadastre actuel

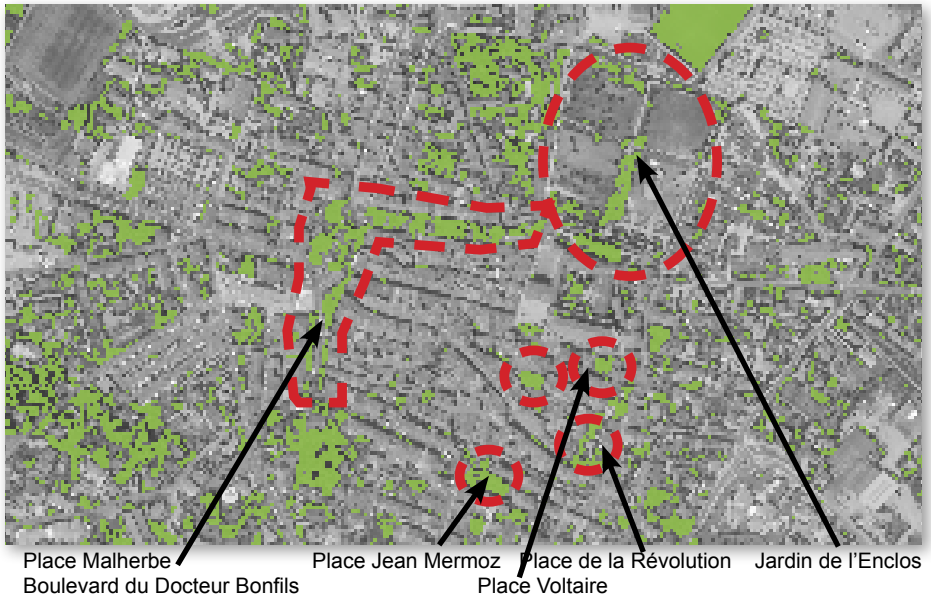
Nature en ville

La présence de la nature en ville s'exprime sous de nombreuses formes :
- grands espaces type cours d'eau, parcs publics, continuités vertes, parcelles cultivés, etc.
- multitude d'espaces de plus petite taille, éléments ponctuels comme les jardins privés, les plantations d'arbres, les noues, etc.

En plus du Jardin de l'Enclos, le centre ville de la commune de Saint Maximin dispose d'espaces publics très souvent agrémentés d'arbres (platanes). La multitude de placettes assurant des espaces de respiration au tissu bâti dense, apporte une note végétale qui en plus d'avoir des atouts paysagers certains, maintien une forme de biodiversité en ville et assure ombre et fraîcheur durant la période estivale. Ces éléments contribuent à l'identité provençale de la commune et doivent être entretenus dans ce sens.

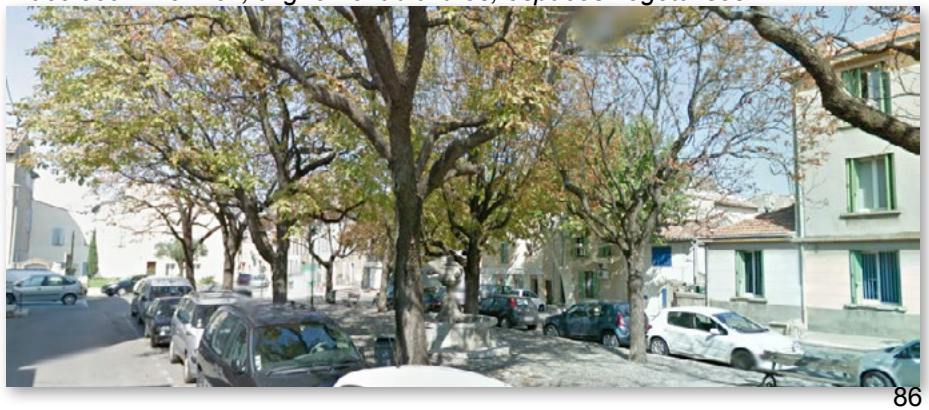
Par ailleurs, la notion de nature en ville s'exprime aussi par la composition des jardins privés, la présence d'espaces cultivés, d'éléments boisés, de délaissés urbains (souvent issus de la planification viaire stricte et technique), d'espaces de transitions etc. Tous ces espaces contribuent à assurer des continuités écologiques importantes. Leur prise en compte sera notamment appréciée dans la définition des trames vertes et bleues et dans la définition de coefficients d'espaces libres adaptés.

Vue aérienne, nature en ville



Place Malherbe, alignement d'arbres, espaces végétalisés

Place Jean Mermoz, alignement d'arbres, espaces végétalisés



2-2 La tendance à « l'éclatement » du paysage urbain actuel

C'est à partir de la fin des années 70, que le paysage urbain va sensiblement changer d'aspect. En 1977, Saint-Maximin va peu à peu entrevoir, les prémices de l'étalement urbain, mis en avant lors de la construction de la première couronne d'habitat dit « résidentiel ». Cette couronne est constituée de constructions à vocation d'habitation, le tissu parcellaire est beaucoup plus lâche que dans la vieille ville, avec des formes généralement rectangulaires voire carrées, mais également des caractéristiques plus distinctes: parcelles carrées, habitations en milieu de parcelle, voies de desserte en impasse.

Cette première extension va se voir confirmée à partir des années 80.

Les paysages du « parc » et de la « campagne » habités :

À la différence de la première couronne périphérique, ces zones d'habitat diffus se situent dans un cadre périurbain, voire rural : la nature est très présente, et les constructions sont généralement entourées d'une végétation dense. De ce fait, ces espaces ont une identité urbaine difficile à définir.

En effet, ce type de paysage « urbain » s'est constitué entre les années 1980 -1990. Jusqu'en 1985, les zones NB (zones sur lesquelles ont pris place ces extensions urbaines) sont soumises au régime de superficie minimale des terrains de 4 000 m2. Les constructions y sont donc raisonnablement limitées et le parcellaire construit plutôt lâche. Le POS de 1985 modifie cette règle en abaissant ce plancher à 1 500 m2. Suite à ce changement, la majorité des terrains de grande superficie (4 000 m2 ou plus) sont alors divisés et revendus selon les termes du POS. Un grand nombre de constructions de formes et de tailles hétéroclites, voient alors le jour, bouleversant l'identité du paysage en quelques années seulement, passant de secteurs « naturels habités » à des espaces relativement complexes où les notions de « parc » et de « campagne » habités semblent répondre à la perception et aux réalités « urbaines » de ces secteurs.

Le paysage du « Parc habité » est principalement constitué de collines et de vallons boisés et urbanisés. En effet, sur une superficie de plus de 500 hectares, ce site abrite de nombreuses habitations, sur des parcelles de tailles diverses. Les habitations se dissimulent dans un paysage boisé constituant, çà et là, des poches de respiration au sein d'un tissu d'habitat relativement dense. Les espaces de « nature ordinaire » sont très présents et forment un paysage de qualité. En réalité la forte «urbanisation» de ce secteur ne transparaît pas visuellement.

Plein et vide des secteurs d'extensions urbaines

Aperçu de la «colline habitée» ou «parc habité»

Aperçu des paysages de la «campagne habitée»

Sur les photos prises depuis des points hauts seules quelques constructions sont visibles, pourtant ce quartier situé au Nord de l'autoroute abrite près de 1 300 habitations soit près de 4 000 personnes. Il ne s'agit donc pas d'espaces dits «de nature habitée» (comme c'est davantage le cas de quartiers comme celui de Barcelone) car même si ces espaces apparaissent entourés «de nature» ce sont également des espaces très morcelés, du fait de la multiplication des routes, clôtures et constructions. Ces infrastructures témoignent de manière claire de leur appartenance au tissu urbain.

Le paysage de « Campagne habitée » se distingue, quant-à lui, par son caractère rural de type « maison à la campagne ». Il se situe à proximité d'un secteur de qualités environnementale et paysagère connues et protégées: la mare de l'Etendard. L'ambiance rurale est liée à la présence de nombreuses parcelles agricoles cultivées, témoignant de l'ancienne vocation de cette zone. Le paysage y est ouvert, les parcelles agricoles marquant les espaces de transparence au sein du tissu bâti. La topographie est peu marquée, il existe donc des perspectives horizontales et des secteurs de covisibilités au sein de cette zone.

Les deux sites présentent en leurs franges, d'anciennes zones ND ou NBc qui disposent de fortes similitudes en termes de formes urbaines, paysagères, de densité bâtie ou encore de fonctionnalité. Il semble cohérent de les inclure dans ces grands ensembles paysagers.

Concernant le parc et la campagne habités, il est certain que la qualité paysagère serait encore davantage fragilisée par une pression foncière plus forte. Les divisions parcellaires continueraient de fragmenter le territoire et engendreraient des incidences préjudiciables sur l'environnement et le cadre de vie de ces quartiers. Une urbanisation peu contrôlée de ces secteurs (rendu possible par la disparition de la règle de superficie minimale) aurait notamment pour conséquence la multiplication des éléments bâtis au sein de la colline et une incidence forte en matière de modification du paysage «perçu» sur ces secteurs.

Aperçu de la colline en 1964

Urbanisation de la colline en 2013

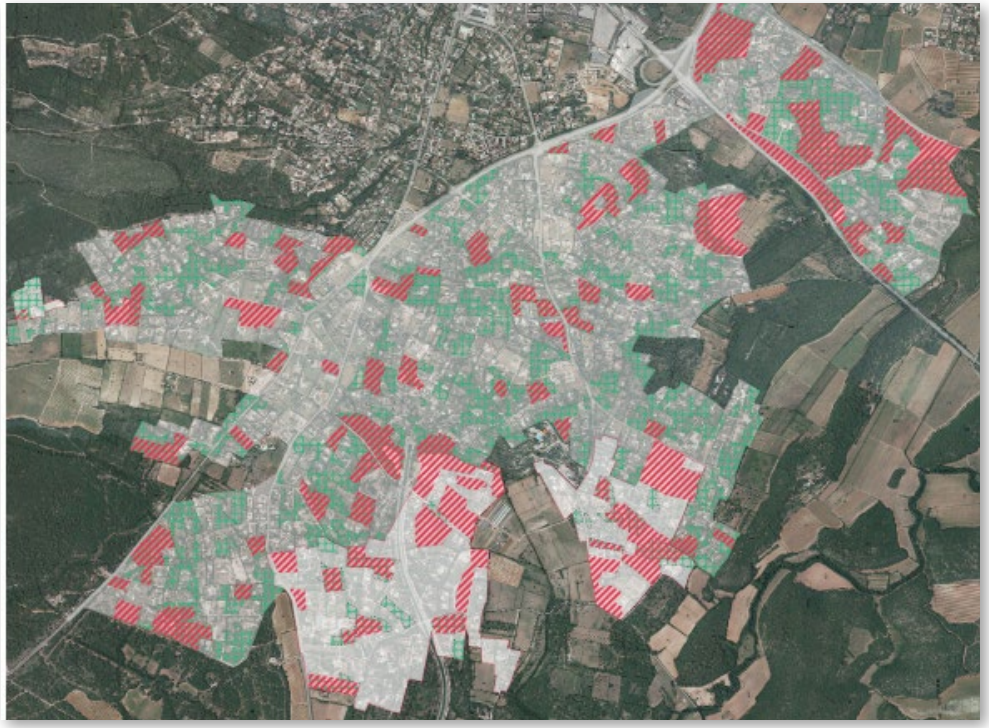
Veut-on voir apparaître ce paysage pour la «colline habitée» dans 10 ans?

L'analyse des potentiels de densification des zones réalisée dans la partie diagnostic du présent rapport de présentation, avait révélé les nombreux potentiels de divisions parcellaires ou d'extension. Si cette étude montrait la difficulté à sectoriser ces espaces en entités homogènes, elle avait mis en lumière les nombreux terrains boisés, cultivés ou disposant de vestiges patrimoniaux et paysagers (restanques, murets de pierres sèches, etc.).

Ces deux cartes rappellent la richesse du couvert boisé, des éléments cultivés ou de patrimoine, ainsi qu'un certain nombre de sites susceptibles d'être densifiés compte tenu de leur taille ou configuration parcellaire.

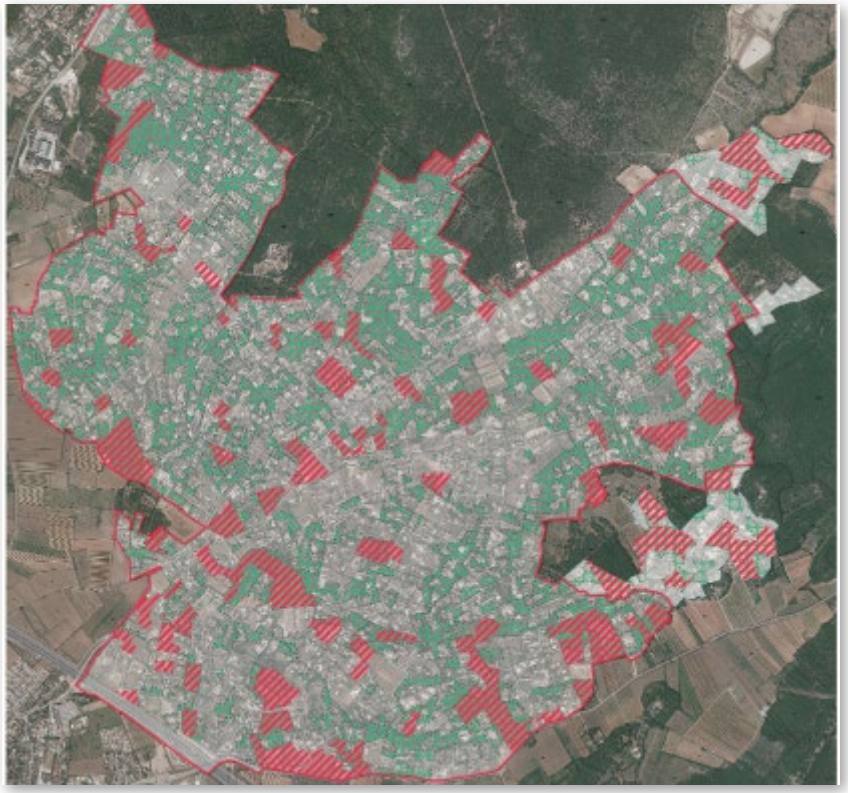
La destruction de ces ensembles naturels et écologiques aurait de multiples incidences à la fois sur le paysage, l'environnement et le cadre de vie local.

CAMPAGNE HABITÉE



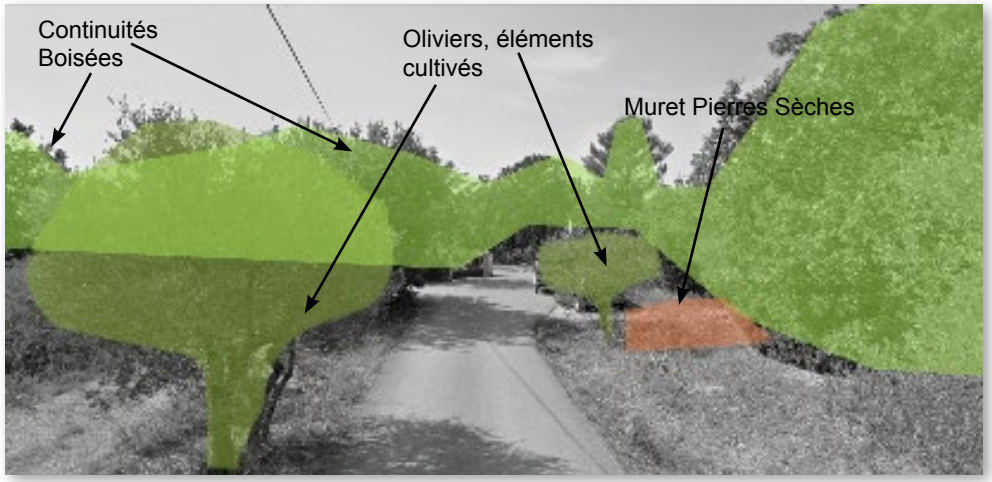
Pour rappel, ces grands ensembles remplissent des fonctions écologiques, paysagères et sociales qu'il est nécessaire de valoriser :
- les continuités boisées et les jardins privés de grande taille jouent le rôle de niches et de corridors écologiques, en plus de camoufler les constructions
- des formes d'habitat trop denses sur de petites emprises foncières ne permettrait pas d'assurer une insertion paysagère de qualité
- la réduction des espaces non imperméabilisés aurait des incidences en termes de ruissellement des eaux et de risques d'inondation
- les éléments naturels, agricoles et patrimoniaux contribuent au charme et à la tranquillité des quartiers

PARC HABITÉ



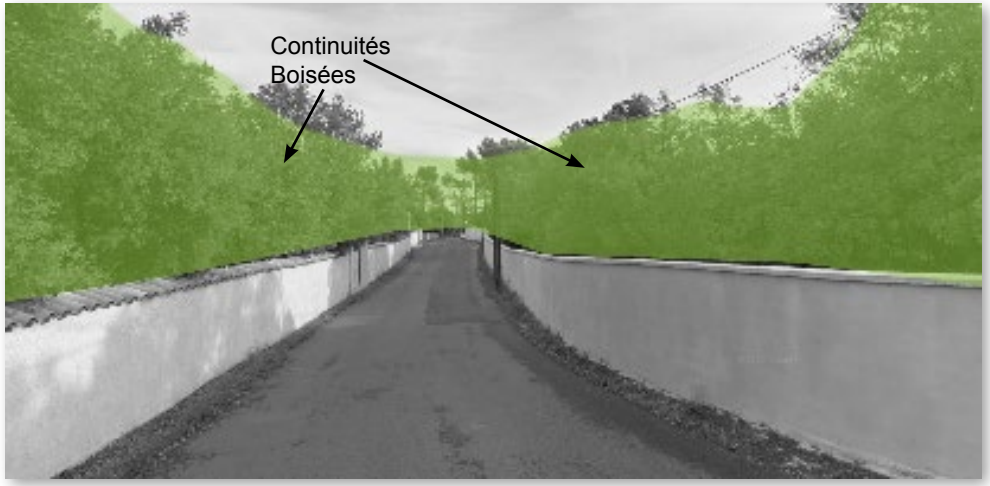
Exemples de situations paysagères rencontrées : campagne et parc habités.

Diversité des éléments de paysage et de patrimoine

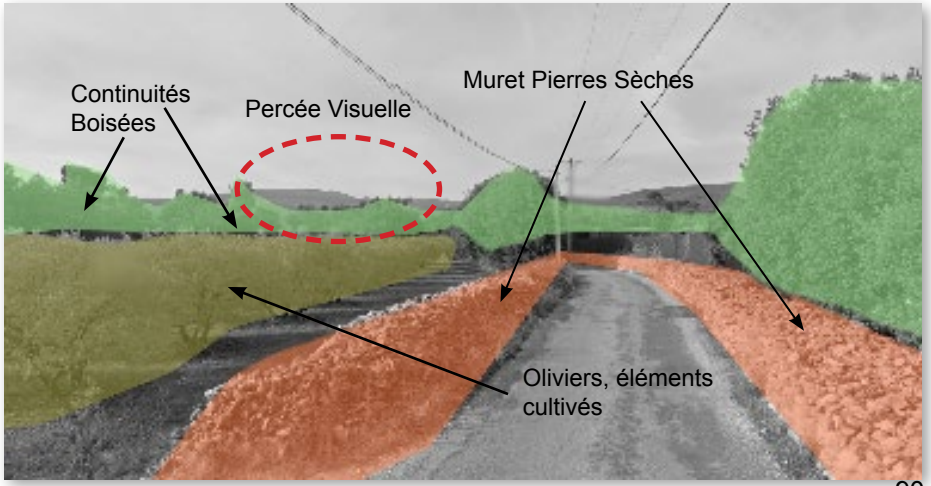


Des continuités boisées qui «camouflent» la présence d'habitations

Une trame boisée et des jardins contribuant au cadre naturel des lieux



Espaces cultivés, zones de respiration, et percées visuelles



3) UN PAYSAGE PERÇU : POINTS DE VUES SUR LA BASILIQUE

La Basilique Sainte Marie-Madeleine, classée Monument Historique depuis 1840, apparaît comme le monument le plus « identitaire » de la commune, ainsi que comme un point de repère à l'échelle de Saint-Maximin. Cette église, aux dimensions monumentales, est érigée sur un point haut du village et visible depuis de nombreux espaces. En outre, la plupart des axes de communications de la commune disposent d'ailleurs de points de vues remarquables sur l'édifice:

C'est le cas par exemple de l'ensemble des secteurs agricoles du Nord de la commune. En effet, depuis la route départementale 70, l'œuvre architecturale gothique vient s'imposer face au relief plan et ouvert du paysage agricole. La basilique sert alors de point de direction pour rejoindre le centre-ville de Saint–Maximin. Afin de préserver ces vues sur le monument, depuis les routes départementales et communales, la commune a décidé de rendre, l'ensemble des espaces agricoles qui forment ce faisceau visuel, strictement inconstructibles, ceci afin de ne pas occulter les perceptions sur ce paysage. Ce faisceau visuel rend également le monument visible le long de l'autoroute A8, ainsi que le long de la nouvelle déviation qui représente à l'heure actuelle une toute nouvelle « entrée de centre-ville » pour la commune de Saint Maximin.

La Basilique est également visible (en ligne droite) depuis l'Avenue Gabriel Péri et l'Avenue Albert Premier. La route de Nice (RDN7) dispose quant-à elle d'un point de vue remarquable sur la basilique au niveau de son intersection avec la voie ferrée (situation dominante) Bien que ces points focaux sur le patrimoine architectural communal existent, ils ne sont, pour la plupart, pas réellement mis en valeur. Ceci est particulièrement vrai pour le point de vue de la route de Nice qui est marqué par la présence de panneaux publicitaires sur ces abords directs ainsi que sur l'avenue du 8 mai 1945, où le système électrique et l'éclairage public tend à parasiter le paysage.
D'autre part, si la Basilique est prise en compte, elle n'est pas à l'heure actuelle « mise en scène ». Ce constat est particulièrement visible sur le secteur du Clos du Roques censé marquer, aujourd'hui, l'entrée d'un centre ville attractif et dynamique. En effet, le secteur NDa, destiné à préserver la fenêtre de perception de la Basilique, ne joue pas son rôle de site « vitrine » :

- Pas de mise en relation, ou de scénographie avec le bâti avoisinant. Depuis

Fenêtre sur la Basilique depuis la RDN7

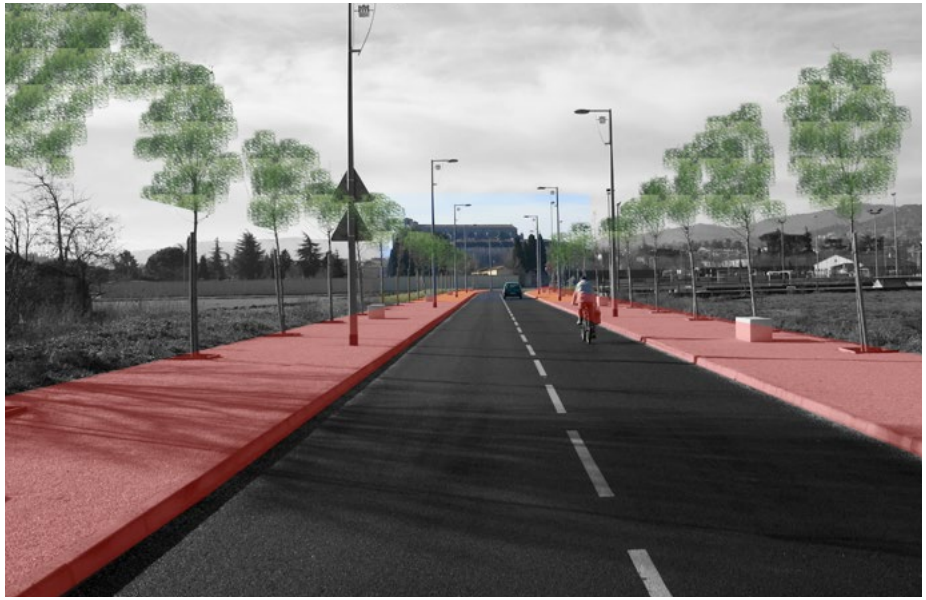
Parasitage visuel sur l'Avenue du 8 Mai 1945

la déviation et l'autoroute, la basilique semble dominer un espace de « vide » formé par un large délaissé urbain;

- Pas de lignes de perspectives marquées. En effet, excepté sur la voie de raccordement qui fait le lien entre le centre ville et la déviation, les perspectives sont relativement absentes sur ce secteur et le regard n'est pas spécialement attiré, ni dirigé vers le monument ;
- Pas de jeux de perceptions entre ouverture et fermeture. La sensation visuelle est sensiblement la même quelque soit notre position sur l'autoroute A8, puisqu'il n'existe pas de fenêtre, ni d'encadrement du secteur par la végétation.

Dans son porter à connaissance préalable, le préfet du Var par l'intermédiaire du STAP insiste également sur ce fait : *«la problématique n'est donc pas de savoir si l'on voit ou non la basilique, mais comment la voit-on? (...) Au delà des perspectives paysagères, il est essentiel de prendre en compte le rapport cinétique dans le déplacement spatial entrainant des effets de changement d'échelle, de découverte, de surprise...»* La nécessité n'est donc pas d'interdire la mise en place d'un projet de valorisation paysagère, mais bien de contrôler l'urbanisation de l'ensemble de ce secteur.

Accentuation de la perspective de la voie du Clos de Roques,



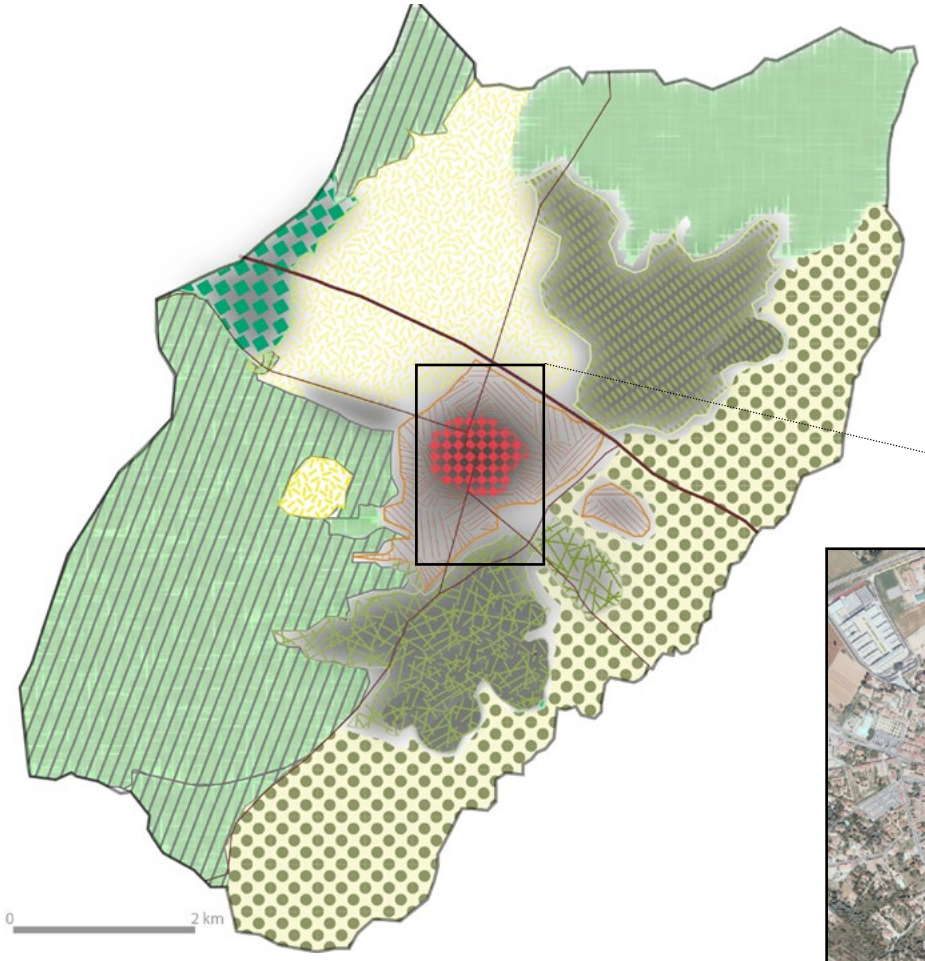
4) SYNTHÈSE DU PAYSAGE COMMUNAL

GRAND PAYSAGE

- Paysage ouvert des plaines agricoles
- Paysage agricole complexe du Sud-Est
- Paysage fermé (boisements de Provence)
- Zone d'intérêt paysager répertorié par le SDENE
- Cônes de vue à préserver

PAYSAGE HABITÉ

- Paysage urbain historique, centre médieval
- Première couronne périphérique (habitat dense)
- Le parc habité
- La campagne habitée
- La nature habitée



III - ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

1) PRÉAMBULE

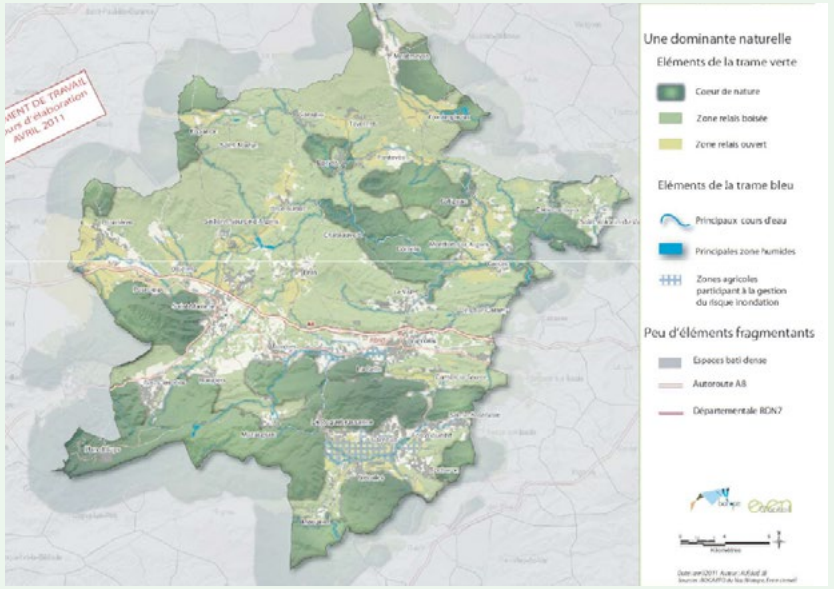
La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau de fonctionnalités écologiques sur le territoire national pour que l'ensemble des espèces faunes/flores puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...

Concernant la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume une première analyse a été effectuée à l'échelle du SCoT du Pays de la Provence Verte. Cette étude permet, d'une part, d'identifier le «potentiel nature» d'un territoire reconnu comme cohérent, et d'autre part, de définir les secteurs d'enjeux afin que chaque commune puisse intégrer ces réflexions au sein du projet urbain.

La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité intégrant l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.)

Celle-ci se structure autour de différents types d'espaces qui forment un réseau d'échanges cohérents. Elle se décompose en réservoirs de biodiversité (ou zones nodales), représentés par des espaces où le biotope apparaît remarquable et où vivent les espèces «dites» patrimoniales (Sélection des zonages déjà connus pour leur intérêt écologique : Natura 2000 ou ZNIEFF etc.), reliés à des espaces de transition (espaces indispensables à la survie des espèces (sites de nourrissage, de reproduction) mais où les niches écologiques apparaissent plus pauvres), par des corridors écologiques (liaisons) nécessaires à la biodiversité de part leurs multiples fonctions vis-à-vis des espèces qui les utilisent.

Dans le SCoT, les massifs boisés du Mont Aurélien et du Deffends sont pour partie classés en tant que cœur de nature. Le territoire dispose également de corridors théoriques sous la forme d'une trame semi-ouverte.



TVB du SCoT du Pays de la Provence Verte

Placée en amont des réflexions du PLU, l'étude des trames vertes et bleues permet d'intégrer la prise en compte de l'environnement aux réflexions stratégiques de planification communale. L'intérêt étant de ne pas brider les intentions aux seules limites administratives mais bien d'intégrer la dimension environnementale et la valorisation des réseaux écologiques dans la démarche du PLU pour faire émerger un véritable projet de développement durable.

2) LES ESPACES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE MAJEUR : RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Sur Saint-Maximin, les espaces naturels d'intérêt écologique majeur se déclinent selon deux catégories distinctes :

- Les espaces à dominante forestière situés principalement sur le Mont Aurélien et le massif du Deffens
- Les espaces à dominante humide représentés par les ripisylves du Cauron et les zones humides du territoire communal

2-1 Les espaces à dominante forestière

Sur la commune, les massifs du Deffens et du Mont Aurélien sont recouverts d'une forêt mixte de type Chênaie, dominée par le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) et le Chêne vert (*Quercus ilex*). Ces milieux tiennent un rôle notable au sein du maillage forestier local. Certains sujets relativement âgés sont de véritables « arbres réservoirs de biodiversité », relativement rares, ces arbres, d'un diamètre supérieur à 50cm, méritent un enjeu local de conservation.
Au regard de leur richesse écologique, ces espaces sont recouverts par un périmètre ZNIEFF de type 2 n°93 0020461 « Mont Aurélien », et sont répertoriés en tant que sites d'enjeux écologiques majeurs par le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE) du Var.
Ces secteurs boisés, dominant le village de Pourcieux et la ville de Saint-Maximin, s'étendent le long de la ligne de crête, le long des ubacs et se poursuivent jusqu'aux limites des plaines agricoles, et des massifs boisés plus au sud. La superficie totale de ce site est de 3339 ha.

L'intérêt de ces massifs forestiers montagneux réside également dans la présence de milieux semi-ouverts. En effet, les crêtes du Mont-Aurélien sont occupées par la formation endémique provençale à Genêt de Lobel (*Genista lobelii*) enrichies du Grand Ephedra (*Ephedra major*) véritable relique des époques glaciaires et interglaciaires. Plus tôt en saison, c'est la Gagée des rochers (*Gagea bohemica*)qui fleurit discrètement.
En termes de faune, ce secteur présente un intérêt assez marqué puisqu'il abrite au moins 11 espèces patrimoniales dont 3 déterminantes. D'autre part, si la Genette (*Genetta genetta*) a déjà été observée sur ce site, c'est bien davantage la composante ornithologique qui justifie l'instauration du périmètre d'inventaire : L'Autour des palombes, le Circaète Jean-le-blanc, la Bondrée apivore, le Grand-duc d'Europe, le Monticole bleu, l'Hirondelle rousseline, la Pie-grièche à tête rousse, le Bruant fou, le Bruant proyer comptent parmi les espèces patrimoniales les plus représentatives du site. Le Criquet hérisson a également été répertorié aux sein de ces espaces, il s'agit d'une espèce protégée endémique à la Provence. À ce titre, elle représente un enjeu de conservation relativement fort.

Aperçu de la richesse des espaces forestiers

2-2 Les espaces à dominante humide

L'inventaire des zones humides du Var, répertorie deux sites d'enjeux sur la commune de Saint Maximin la Sainte Baume :

- Site n°362 – Source et marais de l'Argens – zone de marais
- Site n°1043 – Mare de l' Étendard – Étang naturel

La source et les marais de l'Argens, se situent à l'extrême Nord de la commune. Cet espace d'une superficie de 2 800 Ha environ, porte sur l'ensemble du lit du fleuve Argens, depuis sa source à Seillons (270m) jusqu'à son embouchure, au sud de Fréjus. Seule une toute petite partie du site est présente sur Saint-Maximin. Les milieux principalement représentés sur les lieux, sont ainsi constitués d'une ripisylve de boisements hygrophiles, de milieux semi-ouverts à dominante viticole et de boisements mixtes.

Dans son ensemble, la vallée de l'Argens représente une zone de très grand intérêt pour la faune. Les recensements naturalistes ont pu mettre en évidence la présence d'au moins 60 espèces animales patrimoniales dont 16 sont déterminantes.

La mare de l'Étendard, d'une superficie de 4,8 Ha est située au Sud-Est de la commune, à proximité d'un secteur habité. Il s'agit d'un espace relativement ouvert, où se situe une petite dépression irrégulièrement inondée selon les années. Les habitats qui l'accompagnent sont constitués d'éléments de ripisylve et d'une chênaie pubescente, en partie installés sur d'anciennes restanques. Ce site est particulièrement intéressant vis à vis de la flore qu'il abrite. Le fond de l'étang est densément recouvert par une scirpaie à Scirpe maritime (*Bolboschoenus maritimus*) et Scirpe lacustre (*Scirpus lacustris*), et durant les années humides, uniquement, des espèces très rares envahissent cette niche écologique, il s'agit de l'Héliotrope couchée et de la Salicaire à trois bractées (*Heliotropium supinum et Lythrum tribracteatum*).

À l'échelle du département les zones humides de type marais et étangs sont très peu représentées du fait des conditions géomorphologiques, pédologiques et hydrogéologiques du territoire qui ne sont pas favorables à l'implantation « naturelle » de ces milieux. Cette rareté renforce l 'intérêt écologique de ces sites porteurs d'enjeux écologiques relativement élevés et explique également le fait qu'ils soient tous deux recouverts d'un périmètre de Zone d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique :

- ZNIEFF type 2 n°930012479 « Vallée de l'Argens »
- ZNIEFF type 2 n°930020262 « Mare de l'Étendard »

Aperçu du site de la Mare de l'Étendard, source: Inventaire des zones humides du Var

La ripisylve du Cauron qui traverse la commune du Nord au Sud et forme ainsi la limite avec la commune de Tourves, est également un milieu à dominante humide. Ce cours d'eau de plaine relativement sinueux et peu large, serpente entre les petites collines calcaires présentes sur les communes de Tourves et Saint-Maximin. De ce fait les ripisylves sur ces secteurs sont généralement étroites et parfois bordées de vignes, et diverses autres parcelles agricoles. Trois espèces animales patrimoniales, toutes remarquables, ont été signalées dans ce secteur, qui reste bien méconnu des naturalistes. La présence de poissons tel que le Barbeau méridional (*Barbus meridionalis)* et du Blageon (*Telestes souffia*) est avérée, ainsi que celle de l'Écrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*), Crustacé Décapode remarquable, rare et aujourd'hui en forte régression. L'ensemble du cours d'eau est recouvert par un périmètre ZNIEFF à hauteur de 93Ha, il s'agit de la ZNIEFF type 2 n°930020306 « Le Cauron et ses affluents ».

Ces espaces couplés aux différents cours d'eau et ruisseaux présents sur le territoire participent à la définition de la trame bleue de la commune de Saint-Maximin.

Rôle et fonction de la végétation des berges

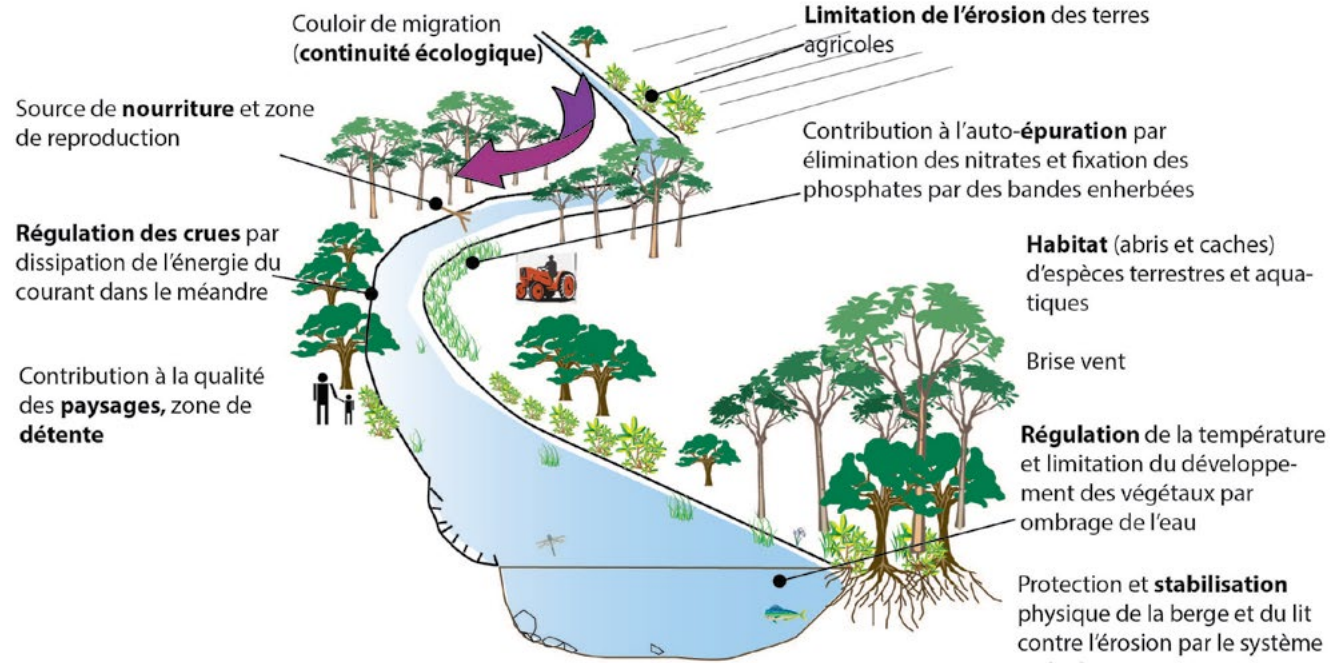


Schéma des fonctions de la ripisylve

Localisation des Périmètres ZNIEFF à Saint Maximin la Sainte Baume

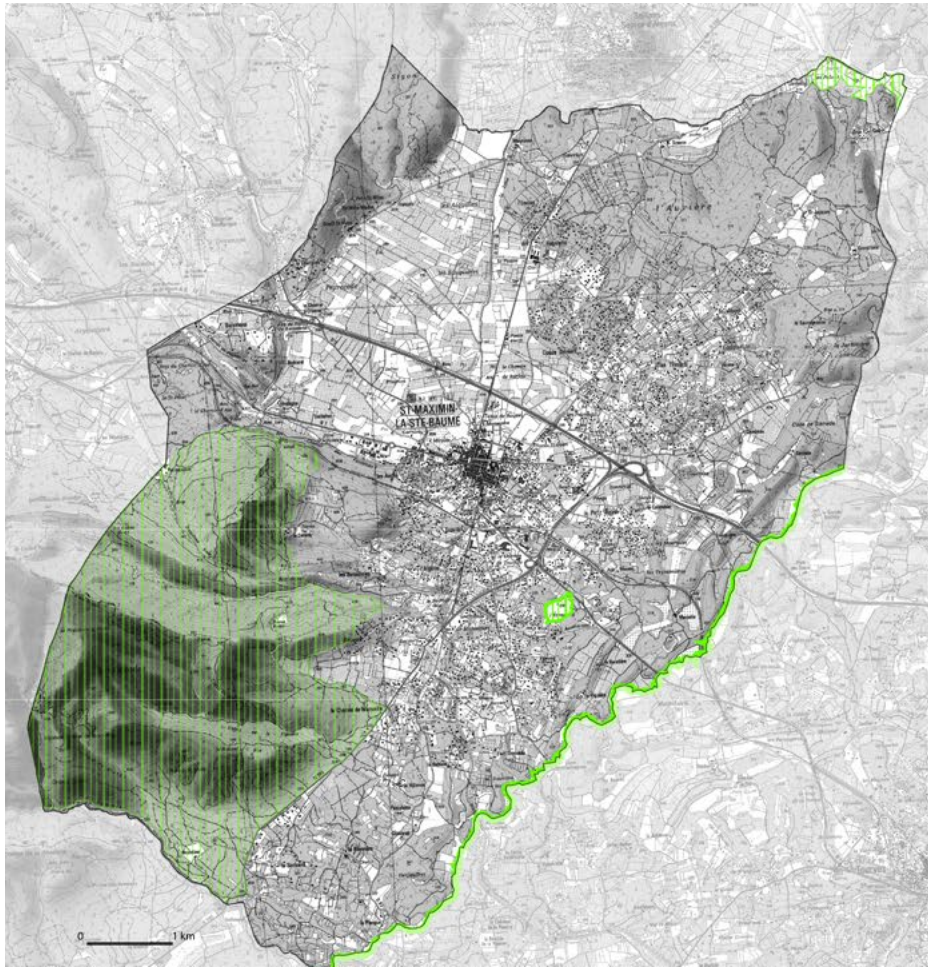
- En limite communale, deux ZNIEFF de type II : l'une pour la rivière Le Cauron (sur la limite Est), et celle du cours de l'Argens dans la partie Nord de la commune ;
- Au centre de la commune, la ZNIEFF de type II mare de l'Etendard
- Au Sud-Ouest, la ZNIEFF de type II pour les contreforts du Mont Aurélien et du massif du Défens.

3) DES ESPACES RELAIS INDISPENSABLES À LA TVB

3-1 Des espaces de transition supports de nombreuses fonctionnalités écologiques

Les lisières intéressantes

Les lisières naturelles ou « écotones » établissent une relation entre deux écosystèmes différents. À Saint-Maximin les lisières intéressantes, d'un point de vue écologique, forment des transitions entre l'espace forestier et le milieu limitrophe que représente la plaine agricole Nord. Cet espace, à part entière, constitue un milieu particulier puisqu'il possède des caractéristiques climatiques et écologiques qui lui sont propres et qui lui permettent d'accueillir des espèces inféodés aux deux types de milieux ainsi que des espèces strictement spécifiques à la lisière.
L'interface forêt/agriculture est particulièrement riche, du fait de la complémentarité des sites : habitat/zone de nourrissage. Ce type de lisière présente la particularité d'être un espace, où la prédation est plus intense (site de chasse des oiseaux de proie et chiroptères), et où la diversité spécifique est plus élevée, on appelle ce phénomène : « l'effet lisière ».

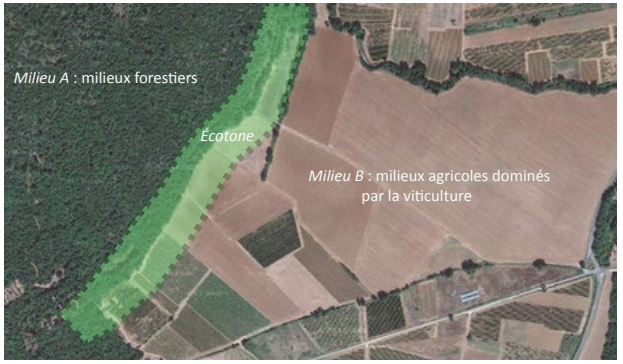


Périmètre de ZNIEFF

Les milieux agricoles complexes du Sud-Ouest

Les paysages complexes de la viticulture au Sud-Ouest de la commune correspondent à l'Appellation d'Origine Contrôlé du Vignoble des Coteaux Varois. Ce vignoble jouit d'un paysage de grande qualité avec la Sainte Baume en arrière plan visuel, dans une perception «cinémascopique»

Cette zone correspond à un paysage très discontinu où se mêlent vignes et forêts. Le milieu est composé de collines et de petites montagnes aux courbes arrondies, recouvertes d'une végétation arbustive et ligneuse : garrigue sur sol calcaire ; maquis sur sol cristallin; présence de forêts mixtes. L'intérêt écologique de cet espace réside dans le fait que le maillage vigne/forêt permet le maintien et la multiplication des lisières forêt/agriculture qui jouent un rôle important pour la préservation et le renforcement de la biodiversité locale. D'autre part, les boisements en bandes continues servent de corridors écologiques entre les massifs boisés du Mont Aurélien (au Sud) et les espaces humides des marais de l'Argens (au Nord).



Zoom sur une lisière interessante sur Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

Les espaces de nature habitée

Les espaces naturels habités sont des secteurs à dominante naturelle, où une forme d'habitat très lâche s'est peu à peu développée. A Saint-Maximin, deux quartiers de ce type peuvent être recensés au Nord-Ouest de la commune : les quartiers de La Courtoise et de Barcelone

Le développement de ces quartiers s'est constitué sur les zones NBc du POS très excentrées, où une taille minimum de 10 000 m2 de superficie de terrain était requise pour pouvoir construire. Ces réglementations ont eu tendance à produire un habitat très dispersé, sur de grandes parcelles arborées. Au sein de ces secteurs, la « nature ordinaire », très présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations, rend ces paysages particulièrement attractifs et perméables aux échanges biologiques indispensables à la faune et à la flore. Bien qu'il s'agisse de lieux habités, ces espaces participent à la diversification des milieux et niches écologiques du territoire, ce sont donc des espaces relais à part entière.

Secteurs de «nature habitée» quartier de Barcelone,

3-2 Des espaces de transition moins favorables aux échanges écologiques

Les milieux plus simples du paysage viticole du Nord

Les plaines viticoles du nord de la commune bénéficient des caractéristiques présentes au sein des zones Nord/Ouest des vignobles provençaux. Contrairement aux paysages du Sud, ces milieux sont plus simples. Les plaines viticoles sont encadrées par l'alternance de collines et de barres calcaires. Le milieu est ouvert et montre des tendances « monospécifiques », la vigne étant l'activité principale.
Le manque de haies, et de boisements épars réduit l'intérêt écologique de ces secteurs, qui de fait présentent assez peu de corridors écologiques, les rendant ainsi moins perméables aux échanges internes à la trame verte.

La tâche urbaine d'une ville en devenir : prise en compte globale de la notion de nature en ville

L'urbanisation générale de la ville de Saint-Maximin, décrit des espaces plus ou moins perméables aux échanges écologiques :

La tâche urbaine dense du centre-ville et de la première et deuxième couronne apparait comme un espace très anthropisé, relativement pauvre en matières de fonctionnalités écologiques. Une nature ordinaire, adaptée aux espaces « urbains », y est cependant présente et la trame verte « urbaine » se déploie alors, sous la forme de jardins privatifs, d'alignements le long des voies de communications, et d'espaces verts et de loisirs en centre-ville.

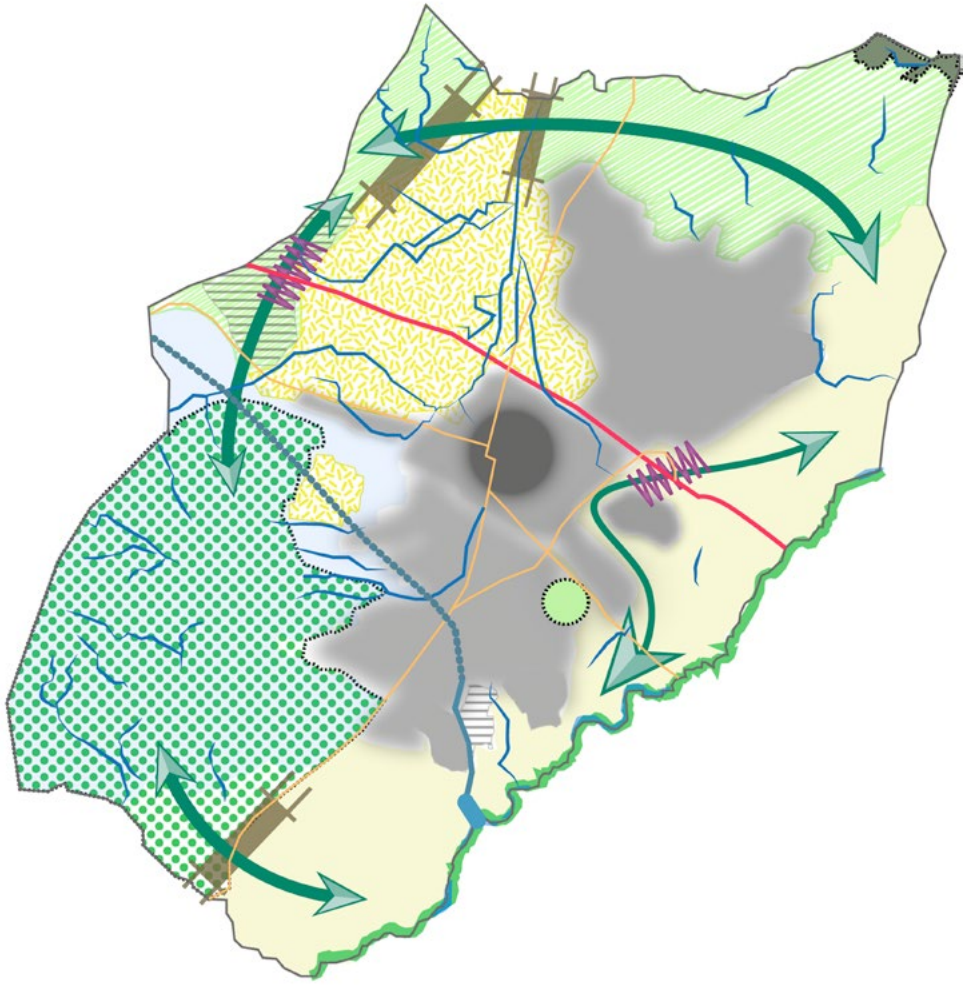
La tâche urbaine moins dense de la troisième couronne, représentée par les anciennes zones NBa et NBb, semble plus apte à répondre aux besoins d'échanges et de passages de la biodiversité. Cependant qu'il s'agisse de la « campagne habitée » ou de la « colline habitée », malgré une forte présence d'espaces naturels et agricoles résiduels, les perméabilités écologiques de ces secteurs sont mises à mal par l'importante occupation du sol qui ne doit pas être négligée. Ces zones abritent à l'heure actuelle près de 40% de la population de Saint-Maximin, aussi la complexité de l'implantation des habitations et la multiplication des clôtures, murets et voies de circulation qui en découlent, ont tendances à obstruer les passages potentiels dédiés à la faune. À ce titre, ces quartiers ne peuvent pas être considérés comme des espaces naturels du fait qu'ils disposent davantage de caractéristiques écologiques des espaces à dominante urbaine.

L'urbanisation laisse aussi apparaître des obstacles plus difficiles encore à traverser pour la faune et la flore. Il s'agit principalement des routes et des équipements qui forment des barrières infranchissables pour la trame verte et bleue. Sur Saint-Maximin, l'Autoroute A8 traverse la commune d'Est en Ouest et sépare les espaces naturels Nord et Sud. Le Canal de Provence apparaît également comme un espace difficilement franchissable sur sa partie Sud-Ouest, du fait de sa traversée à l'air libre et de la forte artificialisation des abords.

Site du jardin de l'enclos, parc de Saint-Maximin,

Exemples d'obstacles à la trame verte sur le territoire communal,

4) SYNTHÈSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE



IV - GESTION ET TRAITEMENT DE L'EAU

Les orientations en termes de politique de l'eau sont définies par le SDAGE du Bassin du Rhône Méditerrané et Corse. Ce document entré en vigueur le 17 décembre 2009 détermine pour 15 ans les objectifs de gestion et de partage des ressources en eau sur l'ensemble du bassin hydrographique du Rhône. Il explicite ainsi plusieurs objectifs dont les principaux sont :

- La lutte contre les pollutions et la garantie du maintien d'une bonne qualité de la ressource
- La réaffirmation de l'importance et des fragilités des eaux souterraines
- Le respect du fonctionnement des milieux naturels
- L'investissement dans la prévention des risques

1) UNE BONNE ALIMENTATION EN EAU POTABLE

À Saint Maximin, la production et l'alimentation en eau potable sont gérées en régie par les services de la ville. L'approvisionnement en eau est uniquement issu de ressources souterraines. Le territoire communal bénéficie de deux captages et d'une source :

- Les puits et forages de Sceaux ;
- Le captage du Deffens ;
- La troisième source, toujours depuis les réservoirs du Deffens, est celle de la société du canal de Provence, avec qui la commune à souscrit un contrat pour la fourniture d'un débit d'eau de 18 l/s.

Il possède également quatre réservoirs, pour une capacité maximale de stockage de l'ordre de 3 400 m3.

L'essentiel de l'eau distribuée est captée à la source de Sceaux , située sur une propriété communale à près de 3km au Nord du centre-ville. Ce captage est actuellement recouvert par un périmètre de protection définit par arrêté préfectoral en date du 10 octobre 1991, et fait l'objet d'une servitude d'utilité public au sein de l'actuel POS. Cette source dispose de deux forages, de 50 m de profondeur, pouvant fournir 400m3/h. Le deuxième point d'approvisionnement situé sur la colline du Deffens est un forage de 200 mètres de profondeur pouvant fournir 40 à 60 m3/h. Il ne possède pas encore de périmètre de protection.

En matière de quantité, malgré les volumes produits par la ville, qui s'élèvent à 2 453 994m3/an, et une capacité de production jugé amplement suffisante pour satisfaire la demande jusqu'en 2015 (même en cas d'année sèche), le rendement du réseau est jugé moyen voire globalement insuffisant pour les années à venir. Cela peut notamment s'expliquer par des pertes d'eau relativement importantes sur le réseau, puisque l'indice linéaire de perte du réseau communal s'élève à environ 19,5%, ce qui est globalement élevé.

Des mesures ont d'ores et déjà été prises pour pallier à ces problèmes. Un diagnostic a été réalisé afin de permettre une meilleure connaissance du réseau et de détecter d'éventuelles fuites. Les premiers résultats ont ainsi donné lieu à des travaux réalisés en 2012, afin de fiabiliser et d'améliorer le rendement du réseau.

Concernant l'adéquation entre besoins et ressource, en 2007, la population de Saint Maximin se caractérise par une forte consommation d'eau de l'ordre de 220 m3 par an et par foyer, avec une consommation moyenne élevée en été, par rapport à la moyenne départementale (supérieure à 300l/jour/habitant). Les chiffres de 2011 montrent une évolution positive des consommations d'eau, puisque la moyenne baisse de 15% pour atteindre 160 m3 par an et par foyer, malgré une augmentation croissante de la population.

Le réseau rencontre cependant quelques difficultés, liées au rendement, qui doivent être prises en compte pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

L'autre point noir est le manque de diversification des ressources. En effet, 60% de la production est assurée par le forage de Sceaux, ce qui peut engendrer des difficultés, en cas d'incidents ou de pollution momentanée de la ressource, quant-à l'approvisionnement des personnes (pas d'interconnexions).

Enfin, en termes de qualité, l'eau distribuée est globalement de bonne qualité d'un point de vue bactériologique, elle ne souffre pas de problèmes de turbidité et se trouve être une eau relativement peu calcaire.

2) ASSAINISSEMENT

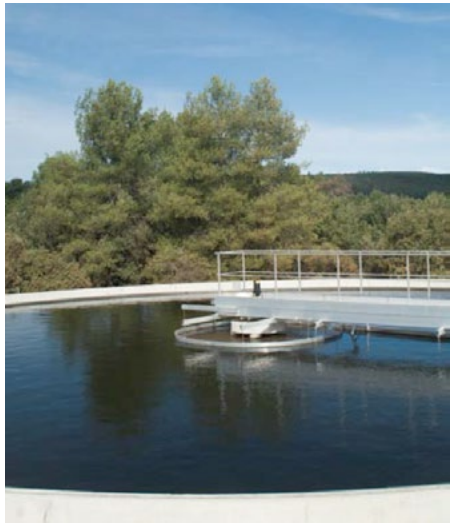
La commune de Saint Maximin la Sainte Baume est compétente en matière d'assainissement collectif et dispose d'un schéma directeur de l'assainissement approuvé en 2003 et en cours de révision depuis 2012. La commune travaille en délégation de service public par affermage avec la SAUR. Les réseaux de collecte, les 11 postes de relevage et la station d'épuration sont gérés par cette entreprise.

Le réseau d'assainissement, de type séparatif, se compose d'un réseau collectif de 48 km qui dessert l'ensemble du centre ville et de la première couronne, et de secteurs en assainissement autonome qui sont principalement représentés par les extensions urbaines en zones NB au POS.

Concernant le réseau collectif, la commune rencontre des difficultés persistantes concernant l'infiltration d'eau parasitaires dans les canalisations. Ce constat fait en 2003, à permis la réalisation de nombreux travaux d'amélioration du réseau, cependant à l'heure actuelle 2 secteurs continuent de connaître de fortes intrusions d'eaux parasites en temps de pluie, il s'agit :

- du réseau du quartier des Fontaines
- du réseau de la route de Bras

Les différents postes de refoulements présents sur la commune fonctionnent relativement bien.



Aperçu de la station de La Meyronne

L'eau collectée par le réseau est ensuite acheminée à la station d'épuration de la Meyronne mise en service en 2008 et dimensionnée pour traitée les effluents de 16 000 Eq/Hab. Le traitement se décompose en 3 phases:

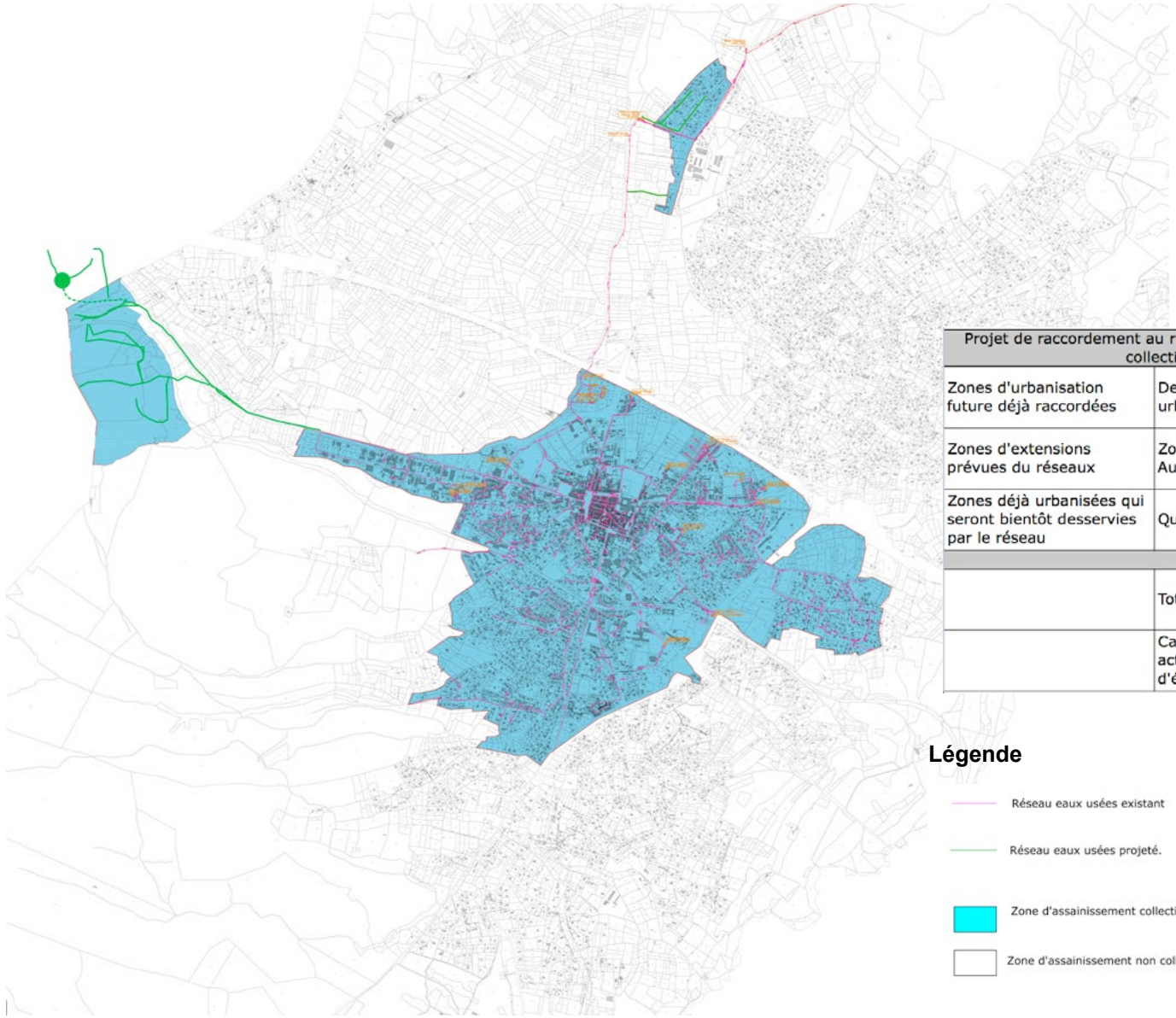
- Le traitement primaire: qui doit permettre d'enlever, dans un premier temps, les particules «lourdes» (déchets, feuilles, sables etc.) grâce au dégrillage (sorte de tamis qui permet l'élimination des matières grossières et inertes contenues dans les effluents) et au dessablage et déshuilage qui doivent permettre de séparer le sable et les éléments «gras», qui seront ensuite traités séparément.
- Le traitement secondaire : partie essentielle du traitement qui doit permettre de dépolluer l'eau par traitement biologique, puis clarification et traitement des boues.
- Le traitement tertiaire : au regard des sensibilités environnementales du secteur, la station d'épuration de Saint-Maximin se voit imposée des normes de rejets supplémentaires en période d'étiage. Celles-ci nécessitent la mise en œuvre d'un traitement tertiaire, afin de les rendre conformes avant leur rejet vers le milieu récepteur qu'est la rivière de La Meyronne.

L'analyse des données d'autosurveillance de la station d'épuration entre 2009 et 2011 fait apparaître les éléments suivants:

- charges polluantes moyennes : 600kg DBO5/j (10 000 Eq/Hab) soit 60% de la capacité nominale
- charges hydrauliques moyennes : 2000m3/j, soit 80% de la capacité nominale. En temps de pluie, la station peut recevoir jusqu'à 3000 à 4000 m3/j.

La station présente donc une capacité résiduelle en matière de charge polluante de l'ordre de 6 000 Eq/Hab ce qui est amplement suffisant pour le développement urbain souhaité par le PLU d'ici 2025. Cependant elle apparaît surchargée en temps de pluie, ce qui peut engendrer des difficultés de traitement et des frais supplémentaires inutiles pour la commune.

Délimitation des zones en assainissement collectif



Projet de raccordement au réseau d'assainissment collectif		Population supplémentaire estimée à l'horizon 2025
Zones d'urbanisation future déjà raccordées	Densification des zones urbaines U	4 000 Eq/Hab
Zones d'extensions prévues du réseaux	Zone d'activités du Mont Aurélien	1 000 Eq/Hab
Zones déjà urbanisées qui seront bientôt desservies par le réseau	Quartier de l'Enclos	200 Eq/Hab
	Total	5 200 Eq/Hab
	Capacité résiduelle actuelle de la station d'épuration	6 000 Eq/Hab

Légende

- Réseau eaux usées existant
- Réseau eaux usées projeté.
- Zone d'assainissement collectif
- Zone d'assainissement non collectif

Concernant l'assainissement non collectif, c'est la Communauté de Commune Sainte Baume Mont Aurélien qui détient la compétence et est en charge du SPANC qui existe depuis une dizaine d'années. Saint Maximin compte aujourd'hui près de 2 588 installations d'assainissement individuel répartis sur l'ensemble des zones NB au POS.

D'après les données fournies par la communauté de communes, 80% des installations seraient conformes aux exigences et seules 20% présenteraient des dysfonctionnements:

- 9% présenteraient des engorgements au sein des installations
- 3,5% présenteraient des problèmes de rejets vers le milieu naturel
- 5% présenteraient des problèmes divers : vieillissement, odeurs etc.

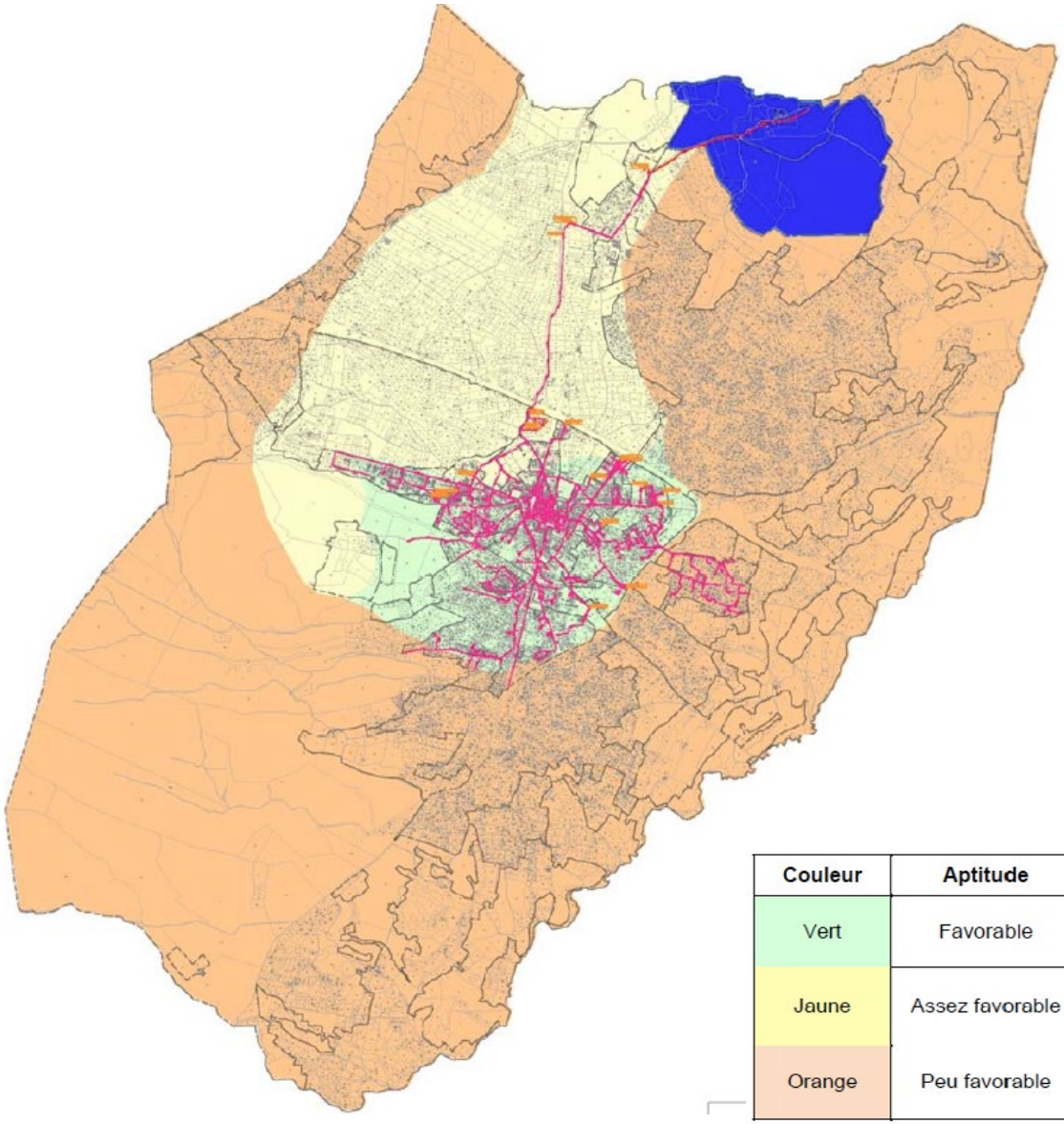
L'assainissement autonome est globalement adapté à l'habitat peu dense qui se trouve dans ces zones NB.

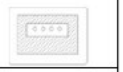
D'autre part, la commune a réalisé en 2000 (mise à jour en 2012) une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui précise également les contraintes et les dispositifs d'assainissement autonome sur l'ensemble de la commune. Cette carte, d'aptitude des sols, réalisée par Antéa découle d'une analyse précise menée sur le terrain et qui utilise différents critères:

- la nature pédologique des sols
- la perméabilité des sols en place
- la profondeur de la nappe
- l'épaisseur du terrain filtrant
- la pente naturelle du terrain

Aussi, d'après ce diagnostic, la majorité des zones préposées à l'assainissement autonome sont jugées peu favorables en raison d'une trop forte perméabilité des sols et d'un recouvrement peu épais qui empêche l'épandage de se faire correctement (l'épandage se définit comme la capacité d'un sol à recevoir et fixer l'effluent sans perte de matières polluantes ainsi qu'à l'épurer). Ce constat, couplé au fait que ces espaces peuvent être considérés comme des zones urbaines à part entière, appelle à une limitation des installations d'assainissement individuel sur l'ensemble de ces secteurs. Ceci pour éviter, autant que faire se peut, de démultiplier les nuisances et de porter atteinte à la qualité de l'environnement, des sols et des eaux souterraines.
Le PLU doit prendre en compte ces difficultés et proposer un développement adapté aux contraintes du territoire. Aussi, les objectifs de développement maîtrisé de la commune pour ces zones, obtenus par le maintien des règles de surfaces minimales constructibles, vont dans le sens d'une réduction de la mise en place de ces systèmes. La commune ne peut cependant pas faire plus, car l'extension du réseau collectif sur ces zones induiraient des coûts totalement disproportionnés et la nécessaire réfection d'équipements neufs qui deviendraient obsolètes. Ce serait le cas de la station d'épuration qui ne dispose pas, à l'heure actuelle, d'une capacité suffisante pour permettre le raccordement de ces zones dont les besoins sont estimés à 5 600 Eq/Hab supplémentaires.

Aptitude des sols à l'assainissement autonome



Couleur	Aptitude	Filière adaptée	
Vert	Favorable	Epandage souterrain à faible profondeur	
Jaune	Assez favorable	Epandage gravitaire surélevé ou Tertre filtrant	
Orange	Peu favorable	Filtre à sable vertical non drainé	

3) GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales peuvent être source de pollution et facteur de risque inondation. L'imperméabilisation des sols empêche l'infiltration naturelle des eaux entraînant ainsi des ruissellements en zone urbanisée où en sol perméable (argiles). En cas d'intempérie majeure, la saturation des réseaux qui peut en découler, peut alors entrainer des inondations par débordement.

La commune de Saint Maximin la Sainte Baume est une ville où le développement urbain participe à l'accroissement des superficies d'espaces artificialisés. Dans ce contexte, la gestion des eaux pluviales doit être prise en compte afin d'anticiper d'éventuels risques sur les biens et personnes (inondations, augmentation du risque mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles).
La commune dispose à l'heure actuelle d'un réseau pluvial séparatif, constitué de canalisations enterrées, de busage de cours d'eaux, ou de fossés ouverts suivant les secteurs. Seules les eaux de voirie sont récupérées, la plupart des habitations disposants de sytèmes de gestion et de traitements des eaux pluviale sur leur parcelle.

Exemple de buse sous autoroute

Le schéma directeur de 2003 avait mis en évidence l'infiltration d'eau parasite sur le réseau collectif d'assainissement. Cependant depuis la réalisation de travaux d'amélioration des canalisations, seuls deux secteurs restent soumis à cet aléa, le réseau du quartier des Fontaines et le secteur de la route de Bras.
D'autre part, afin de collecter les eaux pluviales en cas d'événement pluvieux majeur, la commune dispose également de 5 déversoirs d'orage situés le long des axes de communication majeur (A8, RD560), ainsi qu'au sein des secteurs d'activités:

- DO Maxitoys
- DO Chemin des Fontaines
- DO Giffi
- DO avant PR Général Meyronnes

Aperçu du déversoir d'orage route de Bras.

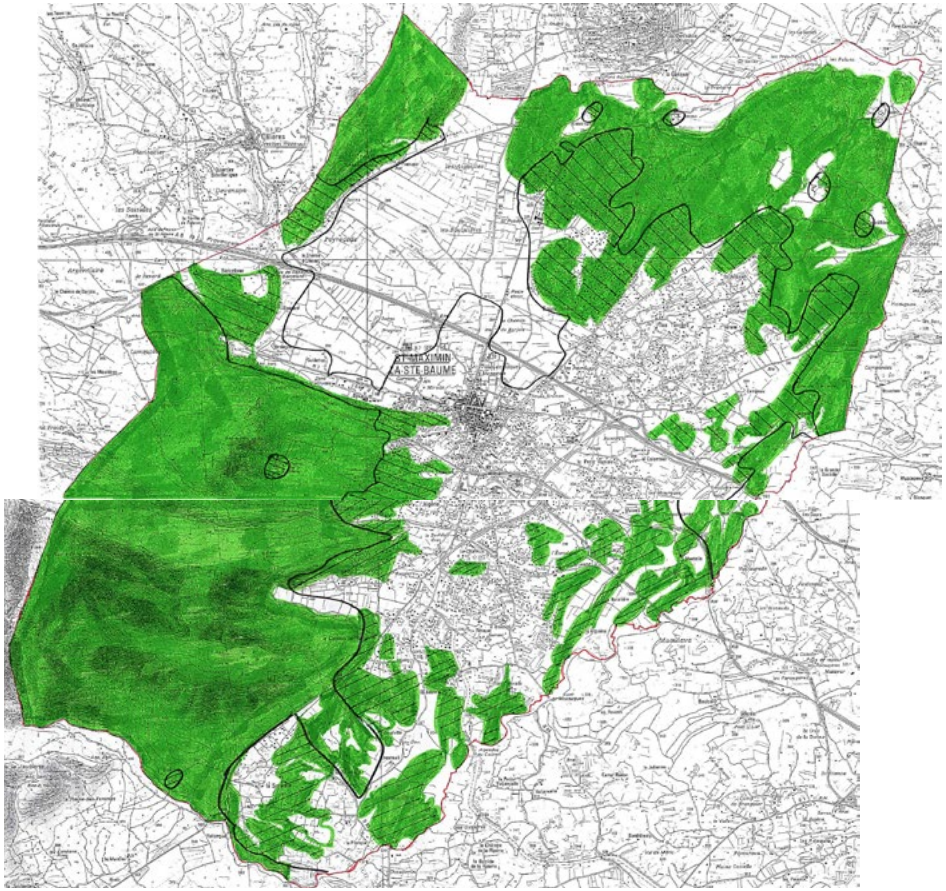
La commune peut être soumise au risque d'inondation par hydromorphisme au niveau de la plaine agricole Nord. Cet aléa peut être accompagné de débordements localisés dus à la nature géologique des sols. Lors de fortes précipitations, cette eau est drainée par les ruisseaux de la Verdagne, de Réal Vieux, du Vallat d'Ollières, et par le ruisseau des Fontaines.
En 2005 et 2006, la commune a lancé une étude hydrologique concernant ces différents ruisseaux afin de déterminer quels étaient les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales sur ces secteurs. L'étude, réalisée à l'échelle des bassins versants de ces ruisseaux, a pu déterminer que les secteurs jugés sensibles ne présentaient pas de difficultés particulières à l'heure actuelle et que le risque d'inondation restait globalement très faible, les aménagements étant globalement adapté au risque. Néanmoins, les obligations demeurent en ce qui concerne l'entretien des cours d'eau et canalisations diverses. D'autre part, face aux objectifs à atteindre en termes de qualité des milieux aquatiques sur l'ensemble du bassin versant, le traitement des eaux de ruissellement émanant des axes de communication et surfaces d'aires de stationnement (potentiellement chargé en métaux lourd et hydrocarbures) est aujourd'hui une problématique qui doit être prise en compte au sein des projets d'aménagements.

V - RISQUES ET NUISANCES

1) DES RISQUES NATURELS À PRENDRE EN COMPTE

1-1 Le risque feu de forêt : risque majeur

Etant composée en grande partie par des boisements, la commune de Saint-Maximin est soumise à l'aléa feux de forêts. Ce risque couvre un large territoire.
Dans la partie Sud-Ouest, le massif des Cavades est entièrement couvert, avec comme limites : la zone d'activité du Chemin d'Aix au Nord et au quartier de Barcelone au Nord-Ouest ; les quartiers de l'Argérie et de Recours à l'Est et la limite communale au Sud. Quelques habitations des quartiers d'Argérie et de Recours sont comprises dans le périmètre de risque.
Le secteur de Saint-Mitre, à l'extrémité Nord-Ouest de la commune, est également concerné. Le périmètre d'aléa comprend le site de la Courtoise et s'étend jusqu'à la limite communale au Nord.
Sont compris dans ce périmètre les collines boisées de l'Auvière et de la Jardinière au Nord-Est de la commune. Celui-ci englobe plusieurs quartiers d'habitation tels que l'Enclos, la Régalette, les Douze Deniers et de la Longuette.
Enfin, des îlots disséminés sont présents sur la zone Est du territoire communal, notamment à Courtoise, Garrade, Martelle, La Rouvière et Canjauffret.
Ce périmètre s'appuie sur les principaux incendies qui ont eu lieu en 1982 (31 hectares incendiés sur la commune) et en 1989 (402 hectares incendiés sur la commune).



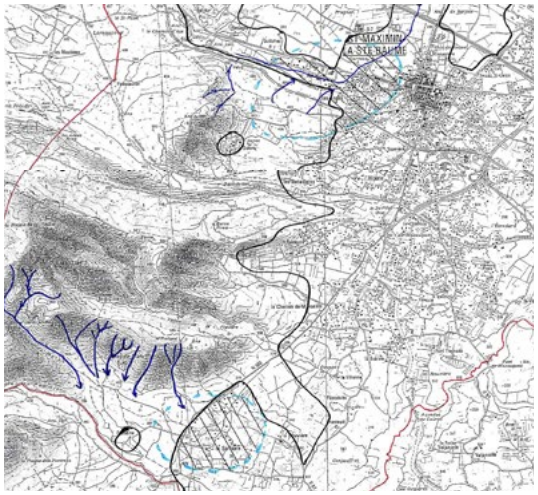
Périmètre du risque feux de forêts
Source: DCRM

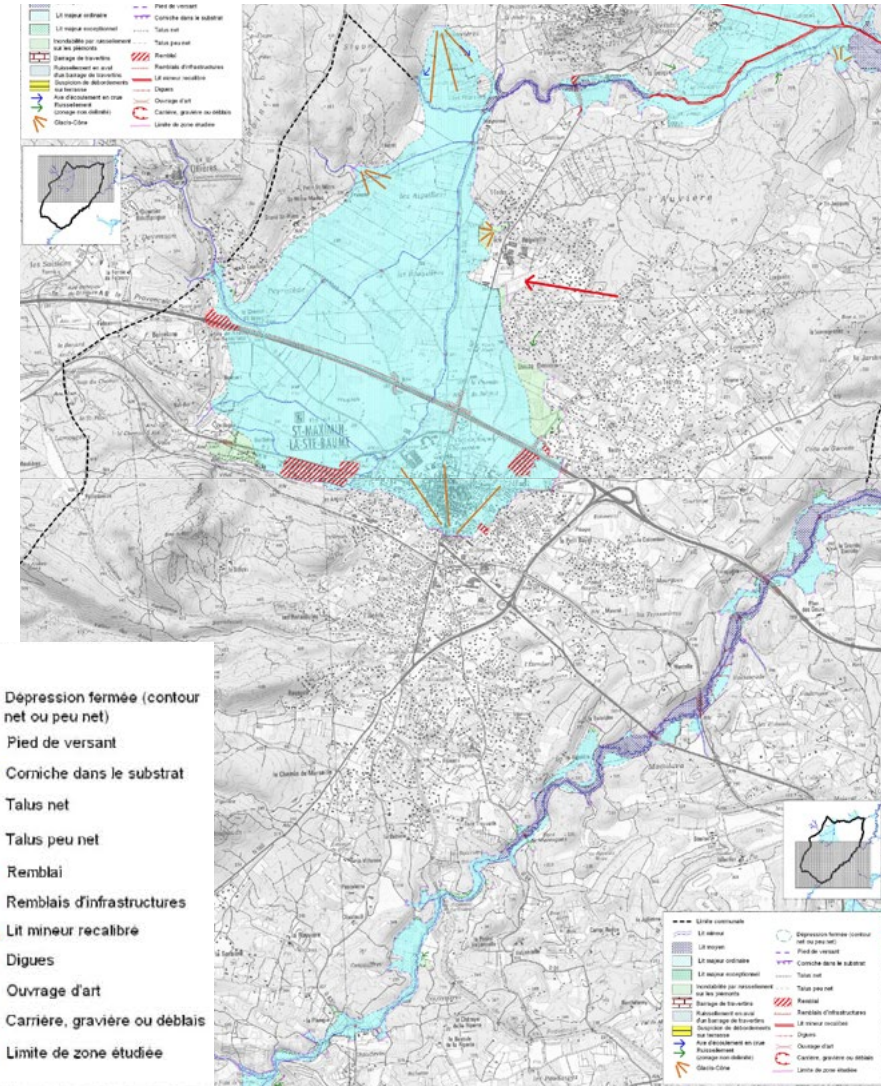
1-2 Le risque inondation

Le territoire communal peut être soumis au risque d'inondabilité des plaines, liée à la nature des sols. Les sols, essentiellement composés de cailloutis et de limons, sont dominés par des massifs calcaires, véritables réservoirs d'eau. Lors de fortes précipitations, cette eau est drainée par les ruisseaux de la Verdagne, du Vallat d'Ollières et le ruisseau des Fontaines.
Les points sensibles sont : la zone d'activités du Chemin d'Aix et le quartier des Anges, pour la partie centrale de la commune ; et le quartier de la Sorbière et le long de la RD 560 au Sud.
Le principal incident est celui de janvier 1997 au quartier de Sorbière.

L'Atlas des Zones Inondables met en évidence un lit majeur ordinaire tout le long de la plaine agricole du Nord vers le Sud, jusqu'à la zone d'activités du Chemin d'Aix comprise. Le centre ancien est également couvert par ce lit majeur.
Les berges du cours du Cauron sont également en lit majeur ordinaire.

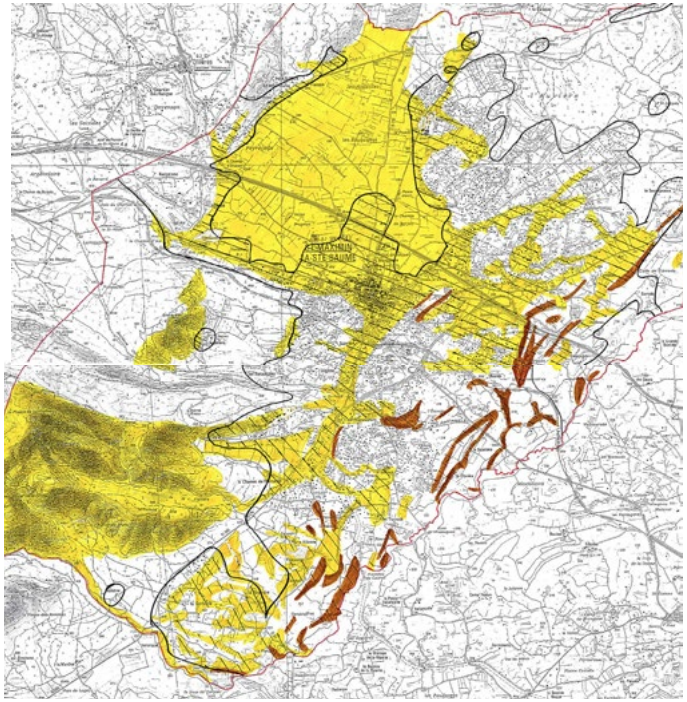
Périmètre du risque inondation
Source: DCRM





1-3 - Le risque mouvement de terrains

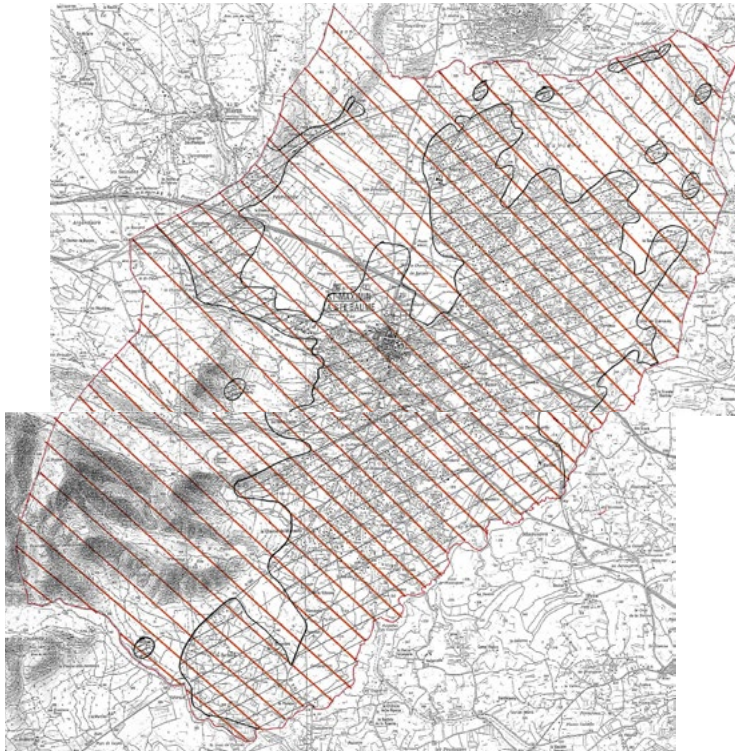
Les sols sont constitués d'alluvions récentes, principalement formées de cailloutis et de graviers. Les services de l'Etat conseillent une vigilance importante dans l'alternance des périodes de forte pluviométrie et de sécheresse intense.
Les points sensibles sont les quartiers des Mourgues, de l'Etendard et de Canjauffret.



Périmètre du risque mouvement de terrain
Source: DCRM

1-4 Un risque sismique faible

La totalité de la commune est comprise dans une zone de sismicité I a, c'est-à-dire de « sismicité très faible, mais non négligeable », où aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement et les déformations tectoniques récentes sont de faible ampleur.
Une secousse a été observée en avril 1995, sans dommage constaté sur le territoire communal.



Périmètre du risque sismique
Source: DCRM

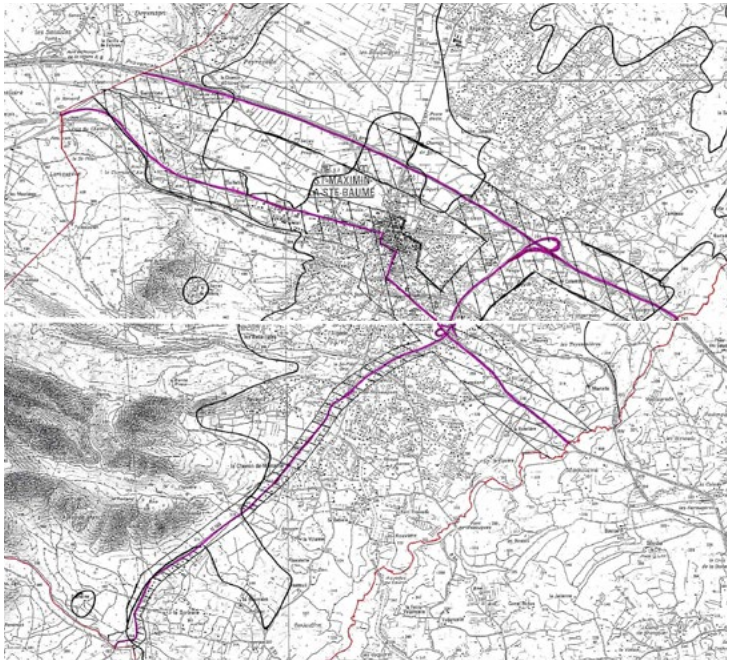
2) UN RISQUE TECHNOLOGIQUE RELATIVEMENT FAIBLE

2-1 Le risque de transport de matière dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de marchandises; qui peuvent présenter des risques pour la population et l'environnement; par voies routières, ferroviaires, voie d'eau ou de canalisations. Trois types d'effets peuvent alors être observés voire même associés:

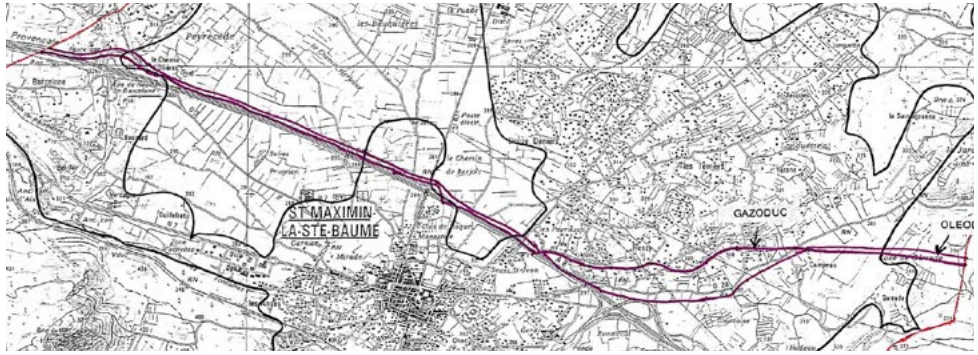
- des explosions;
- des incendies;
- des dégagements toxiques.

À Saint-Maximin, ce risque est principalement généré par le passage de l'oléoduc et du gazoduc selon un tracé parallèle à l'autoroute A8. Des statistiques montrent qu'il s'agit d'un des modes de transport les plus sûrs car ce sont des voies protégées des agressions extérieures telles que les tierces personnes présentes sur la route, les intempéries etc. Ces canalisations sont inscrites dans la liste des servitudes d'utilité publiques du POS. Ce risque est également lié au passage de plusieurs grands axes de communication sur la commune : l'autoroute A8, la RDN7 et la RD560, qui assurent des flux de transit et de desserte, cependant à ce jour, aucun incident n'a été observé.



Périmètre du risque TMD
Source: DCRM

Périmètre du risque industriel - Source: DDRM



2-2 Un risque industriel relativement faible

Un risque industriel dit «majeur» est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour les biens et personnes situés à proximité directe du site. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences dommageables, les établissements les plus dangereux sont soumis à des diagnostics de risque et classés selon le danger potentiel qu'ils représentent : il s'agit du classement «SEVESO». La commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume n'est soumise à aucun périmètre de protection lié à un établissement industriel dangereux de type « SEVESO » et compte seulement deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur son territoire:

- L'entreprise PACABOIS, entreprise de mise en œuvre de produit de préservations du bois et dérivés, située route d'Aix;
- La Distillerie Provençale, entreprise de fabrication de vins de bouches qui peut contenir dans ces bâtiments : des liquides inflammables, des dépôts de déchets végétaux, des systèmes de réfrigérations, située route de Barjols

Le site BASIAS répertorie également 33 sites industriels sur la commune. Ce recensement, systématique aujourd'hui, permet de connaître à l'avance, l'ancienne utilisation des terrains en vue d'anticiper leur devenir, ainsi que les potentiels risques de pollutions. A Saint-Maximin la plupart des établissement répertoriés sont:

- des dépôts de gaz et d'hydrocarbures;
- des stations essences;
- un établissement de fabrication de produits «chimiques».

Dans un tel contexte, il faut souligner que les opérations de ravitaillement des stations et zones de dépôts d'hydrocarbures aggravent le potentiel de risque de transport de matières dangereuses.

Concernant les sites et sols pollués, le site BASOL ne recense aucun secteur connu. Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltrations de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement. Il existe deux catégories de pollutions : les pollutions diffuses (certaines pratiques agricoles ou retombées de pollution atmosphériques) ou ponctuelles (industriel).

3) DE FAIBLES NUISANCES À PRENDRE EN COMPTE

3-1 Des axes routiers à l'origine de nuisances sonores

Le bruit pose des problématiques de santé publique et constitue depuis plusieurs années l'une des préoccupation majeur des aménageurs. Dans ce contexte, le PLU doit permettre de prendre en compte les contraintes liées à cette nuisance en proposant des aménagements adaptés aux contraintes acoustiques de certains secteurs. Une réflexion autour de l'implantation des voies, des activités industrielles, et commerciale potentiellement bruyante doit être menées afin de prévenir les éventuels impacts sur la santé.

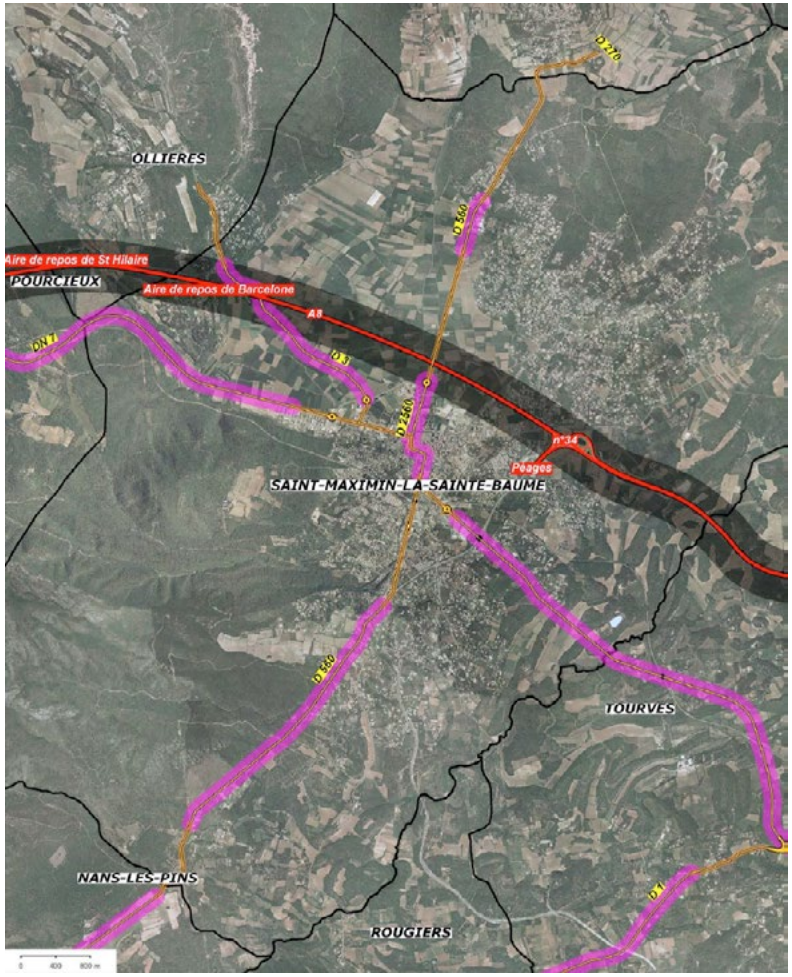
L'arrêté préfectoral du 6 Août 2001 précise la catégorie des tronçons de voies interurbaines classées bruyantes, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit. Ces secteurs devront être reporté dans les documents graphiques du PLU afin que tout constructeur soit informé de la nécessité de prendre des mesures d'isolation.

À Saint-Maximin, les nuisances sonores ont été répertoriées autour des principaux axes de communications que sont la RDN7, la RD560, la RD3 et l'Autoroute A8. Le tableau suivant indique un exemple de tronçon concerné ainsi que la catégorie de classement et les distances affectées par le bruit.

Nom de l'infrastructure	Origine	Extrémité	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
RD560	RN7	Fin agglo Saint-Maximin	3	100m
	Fin agglo Saint-Maximin	Début zone 70	4	30m
	Début zone 70	Fin zone 70	3	100m
	Fin zone 70	RD270	4	30m

L'axe le plus bruyant est l'autoroute A8, classé en catégorie 1, cet axe émet des nuisances jusqu'à 300m de part et d'autre de la voie. C'est l'une des voies principales pour accéder à la Côte d'Azur, donc un axe particulièrement emprunté en période estivale qui peut également être source de pollutions durant ces périodes. Cet axe de communication traverse principalement des secteurs à dominantes agricoles. À ce titre, peu d'habitations se voient directement impactées par les nuisances sonores d'autant que des dispositions ont été prises pour diminuer les nuisances à proximité des secteurs urbanisés : levée de terre et couverture végétale, murs antibruit.

Concernant les autres axes, ils sont principalement classés en catégorie 3 et 4 avec des largeurs de secteurs affectés par le bruit allant de 30 à 100 m, de part et d'autre des voies. Plusieurs secteurs d'habitats sont soumis aux nuisances de la RD560, sur ces secteurs urbains des dispositions d'ordre acoustique devront être prises dans la conception des bâtiments.



3-2 une pollution atmosphérique principalement liée à l'automobile et à l'ozone

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996, a permis la mise en place d'un système de surveillance sur l'ensemble du territoire Français, ainsi que la réalisation d'un premier Plan Régional pour la Qualité de l'Air, qui définit les principales orientations afin de permettre une amélioration de la qualité de l'air.

L'association ATMOPACA est chargée de la surveillance de la qualité de l'air sur les départements appartenant à la région Provence Alpes Côte d'Azur dont fait partie le département du Var. La région dispose de 8 stations de contrôles permanentes, réparties sur l'ensemble de l'air Toulonnaise. Des fiches statistiques annuelles permettent de consulter les données de ces stations, la plus proche de notre territoire étant celle située à Brignoles.

L'association ATMOPACA participe actuellement à la révision du Plan de Protection de l'Atmosphère du Var approuvé en 2007, actuellement en fin de phase de diagnostic. La révision de ce plan est liée à l'augmentation des normes européennes, sur un territoire qui connait déjà le dépassement de certaines normes de la qualité de l'air.

En règle générale, les sources d'émissions polluantes dans le Haut Pays et le Cœur de Var sont beaucoup moins nombreuses que sur la bande côtière très urbanisée. La grande majorité des polluants atmosphériques se trouve autour des grandes agglomérations. La commune de Saint-Maximin, située en Provence verte, jouxte le département des Bouches du Rhône, secteur très émetteur de polluants. Cependant, en tant que ville, la commune participe également aux émissions en tant que « zone source » du fait de qualités assez favorables à la photochimie, principale responsable de la pollution à l'ozone,et de la présence de l'autoroute A8.

En effet, sur le département, la pollution de l'air est principalement liée aux transports routiers, il est notamment à l'origine de 90% des émissions de dioxyde d'azote et de 80% des émissions de CO2. L'autre principale pollution est celle constituée par l'ozone qui se forme sous l'action du rayonnement solaire à partir des polluants émis par la circulation automobile. Ces dernières années dans le Var, une forte évolution d'ozone a été observée. Néanmoins 2007 a connu un nombre d'épisodes de pollution moins élevés, les conditions climatiques (saison estivale moins ensoleillée) en sont les raisons principales. Le seuil d'information pour l'ozone n'a pas été dépassé sur les stations de la Provence Verte. Néanmoins, l'écart avec les autres régions françaises restent important (la région PACA enregistrant 2 à 3 fois plus d'épisodes) et les quantités relevées sont tout de même relativement importantes sur la station de Brignoles.

VI ÉNERGIE

Depuis plus d'un siècle, la concentration des gaz à effet de serre ne cesse d'augmenter au point que la communauté scientifique prévoit des hausses de températures sans précédent, aux conséquences dramatiques pour nos sociétés. Suite à la conférence de Kyoto de 1997, la France s'est dotée, en juillet 2004, d'un Plan Climat. Son objectif est de stabiliser nos émissions de gaz à effet de serre, et de les diviser par quatre d'ici 2050.

1) UNE POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE EN DÉVELOPPEMENT

La politique française en matière d'énergie-climat s'appuie à la fois sur l'engagement européen des « 3x20 » et sur les objectifs nationaux définis dans les loi Grenelle 1 et 2. Les objectifs sont les suivants à l'échelle européenne :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20 % en 2020 par rapport à l'année de référence 1990 (Grenelle : -17%)
- Amélioration de 20 % de l'efficacité énergétique d'ici 2020, et 20% de représentativité des énergies renouvelables au sein de l'Europe d'ici 2020 (Grenelle : 23%)
- Une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre en 2050 par rapport à 1990

La loi Grenelle 2 prévoit également, à l'échelle nationale, l'élaboration dans chaque région d'un Schéma Régional Climat Air Energie. Ce document élaboré en partenariat avec les services de l'État, a pour vocation la définition de grandes orientations et d'objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique sur la période 2020-2050. Un schéma régional Éolien est annexé à ce document et permet de localiser les secteurs favorables au développement de l'énergie éolienne.

Sur la région PACA, Le projet de SRCAE vient d'être adopté en juin 2013. L'existence d'interactions avérées entre le changement climatique, les consommations énergétiques et la qualité de l'air justifient la mise en place d'un plan global de prise en compte de ces problématiques. Dans ce contexte, Le SRCAE remplace ainsi le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) instauré par la loi LAURE de 1996 et vaut Schéma Régional des Energies Renouvelables au sens de l'article 19 de la loi « Grenelle 1 ». Il constitue ainsi un élément essentiel du processus de déclinaison du Grenelle de l'Environnement sur le territoire régional et doit être à ce titre pris en compte au sein des PLU et SCoT.

Sur Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, le SCoT de la Provence Verte en cours d'élaboration s'engage dans une démarche d'élaboration d'un volet énergie du SCoT. L'objectif poursuivi est de définir une stratégie en matière d'énergie pouvant s'intégrer au SCoT et se décliner de façon opérationnelle à travers un programme d'actions. Ainsi 5 grands enjeux ont d'ores et déjà été définis :

- Réduire les émissions et la facture énergétique liés aux transports
- Réduire les consommations et la facture énergétique des bâtiments
- Réduire la dépendance énergétique du territoire et développer des filières locales de production
- Établir une cohérence entre les pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement et les objectifs en termes énergétiques et climatiques
- Réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique

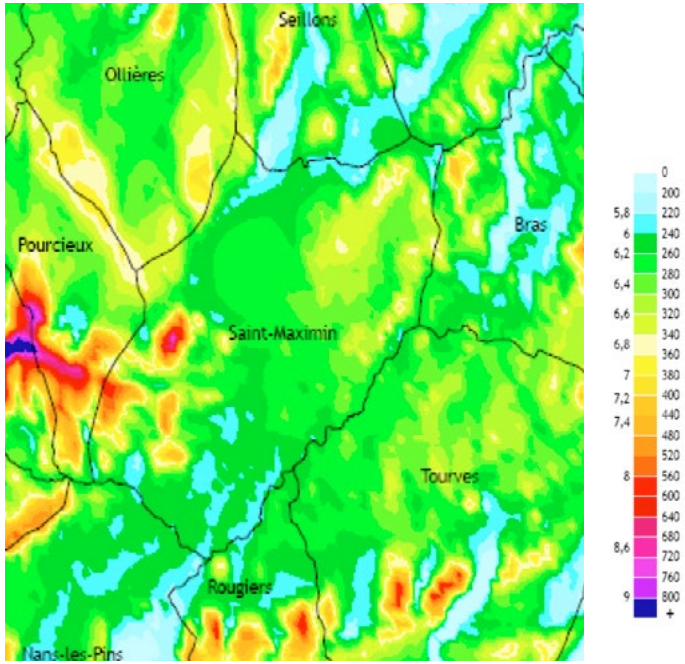
2) ÉNERGIES RENOUVELABLES : UN POTENTIEL QU'IL RESTE À EXPLOITER

D'après le SRCAE, la production d'énergie renouvelable couvre environ 10% de la consommation énergétique finale régionale. L'observation des sources d'énergie exploitées fait apparaître que la plus grande partie de cette production est issue de filières existantes développées depuis plusieurs décennies. Les deux tiers de cette production se font sous la forme d'énergie hydroélectrique. Le reste est produit sous forme de chaleur, issue à 95% de la biomasse. La Provence Verte, quant-à-elle, apparaît comme un territoire de grand potentiel en matière d'énergie renouvelable.

L'éolien

À l'échelle du SCoT de la Provence Verte, l'énergie éolienne semble constituer une réelle opportunité pour le territoire. Dans ce contexte, un schéma de développement éolien a été lancé en 2006 par le syndicat mixte à l'échelle de 3 communautés de communes.

La commune de Saint-Maximin, ne fait cependant pas partie des communes



disposant d'un potentiel éolien intéressant. En effet, 70% de la superficie communale n'est pas exposée à une densité d'énergie suffisante et bénéficie d'une moyenne globalement inférieure à 300W/m2. À ce titre le potentiel est jugé insuffisant à faible, ce qui justifie amplement le fait que le territoire communal ne soit pas intégré à une zone de ZDE : Zone de développement éolien.

Le photovoltaïque

Le marché du solaire thermique individuel a connu en 2006 un développement significatif en région Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 130 % d'augmentation, 15 000 m2 de capteurs solaires) comme au niveau national (+ 115 %).
Le territoire de la Provence Verte avec plus de 2750 heures d'ensoleillement par an est un territoire où la ressource solaire est très importante (environ 40W/m2). Malgré une légère inflexion à l'échelle nationale, on comptait, fin 2007, 214 CESI (chauffe eau solaire individuel) installés sur le territoire soit 958 m2 de capteurs solaires ce qui est encore relativement faible au regard de la surface en région.

Fréquemment sollicitée pour des implantations de parc photovoltaïque, la commune ne dispose pas d'un potentiel foncier adéquat pour ce genre de projet :
- du fait d'un relief haut et bas (montagne et plaine) qui marque de fortes covisibilités
- du fait des nombreux monuments historiques qui renforcent les contraintes paysagères
- du fait d'une activité viticole dynamique qui n'autorise pas l'installation de parc photovoltaïque sur les zones agricoles planes.

Les projets

Malgré les problématiques que rencontre la commune pour l'exploitation des énergies éoliennes et solaire, celle-ci n'est pas fermée à l'utilisation d'autres types d'énergies et souhaite autant que faire se peut mener des actions nécessaires au développement des énergies renouvelables sur son territoire. Cette volonté est notamment inscrite au sein du projet de parc d'activité économique du Mont Aurélien. En effet, bien que communautaire, ce parc prend place au sein du territoire communal et a été pensé de façon à avoir le moins d'impacts possibles sur l'environnement.

Aussi dispose-t-il de préconisations énergétiques afin de guider les futurs aménageurs vers une meilleure prise en compte des enjeux liés à l'énergie :

- Prise en compte de la morphologie du site afin de permettre une utilisation énergétique optimale : Orientation des bâtiments Nord-Sud, prise en compte des règles du bio-climatisme etc.
- Limitation de la consommation d'énergies fossiles : mise en place d'un éclairage public adapté, responsable et économe, définitions de règles pour limiter les consommations, l'instauration d'un pourcentage obligatoire d'énergies « renouvelables » etc.

Les autres potentiels énergétiques:
À Saint-Maximin, la filière bois-énergie et la mise en place d'une chaudière biomasse collective pour alimenter les bâtiments communaux ou les logements sociaux pourraient être un moyen de diversifier les ressources énergétiques et de promouvoir les énergies renouvelables à l'échelle de la commune et des territoires voisins. En effet, La filière bois énergie est un secteur porteur, qui a de l'avenir en Provence Verte, du fait d'un gisement de biomasse important, mais qui manque encore pour l'instant de débouchés. Aujourd'hui en ce qui concerne les réseaux de chaleur au bois énergie seul le projet de la commune du Plan d'Aups est en fonctionnement depuis 2004 : une chaudière de 360 Kw alimente actuellement la mairie, l'école primaire, l'école maternelle et la Maison de Pays, une extension du réseau étant prévue.

La présence de nombreux aquifères est également une piste à explorer, La géothermie avec captage sur nappe phréatique consiste à prélever des calories, et donc de la chaleur, par pompage au niveau d'une nappe d'eau souterraine. L'intérêt de cette technique se trouve dans le fait qu'une pompe à chaleur géothermique est plus efficace lorsque sa source de chaleur a une température stable, ce qui est le cas des nappes, qui se caractérisent par des températures constantes aux environs de 12°. Le plus souvent l'eau est ensuite réinjectée au sein du milieu récepteur surfacique.

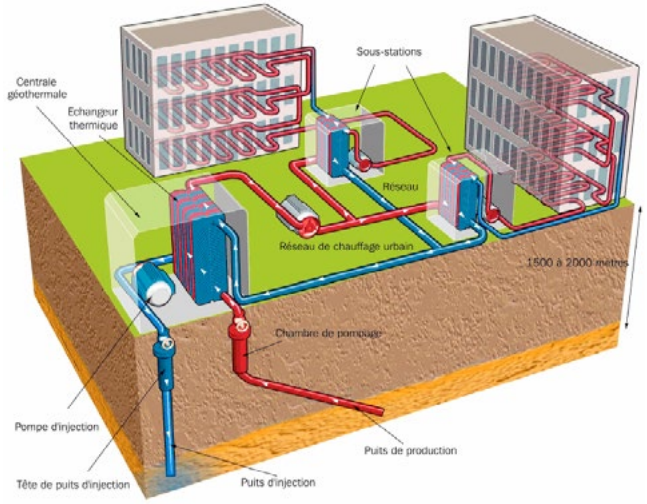


Schéma de représentation d'un réseau de chaleur géothermique,

VII GESTION ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

Concernant le traitement et la gestion des déchets à Saint-Maximin, c'est la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien qui dispose de la compétence depuis 2006. Les prestations de collecte, gestion, transport et traitement sont gérées en délégation de service public avec différentes entreprises (Dragui-Transport, la SMA, Sovatram et SEMAG, PIZZORNO etc…) seule la maintenance des bacs est réalisée en régie.

1) UN TONNAGE D'ORDURES MÉNAGÈRES ENCORE RELATIVEMENT ÉLEVÉ

A Saint-Maximin, la collecte des déchets en sacs et bacs individuels, à lieu une fois par jour en centre ville, deux fois par semaine au sein des secteurs périurbains et quatre fois par semaine en zone commerciale. D'autre part afin d'optimiser la collecte, le tri sélectif et de diminuer les fréquences et les coûts, la CCSBMA a choisi d'implanter sur son territoire des points d'apport volontaire sous forme de bacs aériens et de colonnes enterrées. La commune de Saint Maximin en recense 29 pour le verre, 29 pour les dérivés papiers, 31 pour les emballages et 6 pour les ordures ménagères, relativement bien répartis sur le territoire pour un maximum d'efficacité. La commune compte également la présence d'une déchetterie intercommunale relativement récente située sur le quartier de la Courtoise, où sont reçus les déchets et objets encombrants, et dont la capacité est estimée à 15 000 habitants.

Sur l'ensemble de la CCSBMA le tonnage de collecte d'ordures ménagères semble se stabiliser autour de 395 kg/an/hab. Cependant ce n'est pas cette tendance qui ressort sur la commune de Saint-Maximin. En effet, entre 2010 et 2012 les tonnages ont augmenté de 2% passant de 5 965 tonnes en 2010 à 6 114 tonnes en 2011, à 6 357 tonnes en 2012. Ce qui représente un total de 426kg/habitants ce qui est globalement supérieur à la moyenne du territoire communautaire.

La Communauté de Communes à une volonté forte de réduire les tonnages d'ordures ménagères collectées, aussi à t'elle mise en place un projet de communication autour du compostage individuel ainsi qu'une aide à sa réalisation. Il n'existe cependant pas de chiffres qui permettraient de savoir combien de composteurs ont été mis en place sur la CCSBMA ainsi que sur la commune de Saint-Maximin.

Sur Saint-Maximin, la collecte sélective s'effectue au niveau des points d'apport volontaire pour un total de 164,5 tonnes d'emballages recyclés, 289 tonnes de dérivés papiers recyclés et 324 tonnes de verre en 2012 (22kg par habitants). Malgré l'augmentation générale du tri observée depuis 2010, la Communauté de Communes accuse un léger retard face aux objectifs de recyclage institué par le Grenelle qui mettait en lumière l'objectif d'atteindre un taux de recyclage de 35% en 2012 et de 45% en 2015. En effet, au global le taux de valorisation atteint seulement 28,1% pour l'ensemble de la CCSBMA.

2) TRAITEMENT : UN STOCKAGE ENCORE TROP SYSTÉMATIQUE

En termes de traitement, les ordures ménagères sont envoyées vers deux installations de Stockage de Déchets Non Dangereux (SDND) sur le site de Balançan (Cannet des Maures) et de Malespine (Gardanne) où elles sont gérées respectivement par les entreprises PIZZORNO ENVIRONNEMENT et SEMAG.

Il n'est pas mentionné de procédé de valorisation énergétique concernant le site de Balançan. Les difficultés de gestion du site restent d'actualité, cependant en cas de fermeture prématurée, le site de Malespine devrait, dans un premier temps, pouvoir absorber les déchets produits par la CCSBMA qui s'élèvent à environ 11 000 tonnes par an.

En effet, après une diminution importante des apports d'ordures ménagères provenant de l'intercommunalité du pays d'Aix et de la perte des apports de la communauté du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, l'installation de Malespine est en capacité d'accueillir entre 15 000 et 20 000 tonnes de déchets supplémentaires d'ici la fin de l'année. Il est bien entendu important de préciser qu'il faut cependant prendre en compte le fait que d'autres Communautés de Communes pourraient être également impactée. Face à de telles perspectives des mesures doivent être prises, aussi, la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien prévoit de réaliser des investissements en vue de la création d'une unité de Tri-Compostage qui devrait permettre de traiter 40 000 tonnes d'ordures ménagères par an et pourra en plus d'absorber le gisement de la CCSBMA, recevoir des flux externes.

Les objectifs Grenelle prévoyaient une réduction de 15% des déchets stockés, la CCSBMA n'a pas pu tenir cet engagement, cependant le tonnage des déchets stockés est stable depuis 2009 et des projets de valorisation énergétiques sont en réflexion sur le site de Malespine :

- Le site est doté, depuis 1995, d'un réseau de captage et brûlage des biogaz qui proviennent de la fermentation des déchets enfouis. Un accord de partenariat avec la société Verdesis a permis, début 2011, sa valorisation électrique et thermique. La production électrique ainsi générée représente les besoins d'environ 2600 personnes.

La communauté de commune anticipe les problématiques et participe à l'évolution des territoires qui la compose, et dont fait partie Saint-Maximin. En outre, les objectifs de développement démographique et urbain engagés par le PLU ne devraient pas poser de problèmes durant les 20 prochaines années, puisqu'ils sont pensés et adaptés aux capacités d'acceuil du territoire

3) UN PROJET DE ISDI À SAINT-MAXIMIN

En décembre 2012, la commune de Saint-Maximin a déposé une demande d'autorisation pour l'exploitation d'une installation de stockage de déchets inertes sur le lieu dit « Le Rudeau » sur des terrains dont elle est propriétaire, situés au nord de l'autoroute A8 et à proximité de la déchetterie intercommunale. Le terrain faisait déjà l'objet d'un arrêté municipal, en date du 16 juin 1997, qui visait la parcelle BK 229 (d'une surface d'1 ha) pour l'accueil de déchets inertes et réservé strictement aux habitants de Saint-Maximin et aux artisans travaillant pour des habitants de Saint-Maximin. En sus de la production de déchets apportés par des entreprises du bassin maximinois, l'installation accueille des flux de déchets provenant de bassins plus éloignés. Au vu du registre tenu par la commune, les quantités annuelles reçues sont de l'ordre de 15 000 m3 quant au volume actuellement en place, il est de l'ordre de 200 000 m3. La commune prévoit de réduire le bassin d'activité au territoire de la CCSBMA afin de réduire les volumes admis à 10 000M3/an.

S'agissant d'un ISDI les déchets admis seront uniquement les déchets inertes (minéraux non pollués qui ne se décomposent pas, ne brûlent pas et ne produisent aucune réaction physique au contact d'autres matières d'une manière susceptible d'entraîner une pollution de l'environnement ou de nuire à la santé humaine) provenant principalement : des chantiers du bâtiment, des travaux publics et autres chantiers BTP.

La création de ce site répond à l'un des principaux objectifs du plan départemental pour la gestion des déchets du BTP : la création de sites de stockage définitif des déchets inertes ultimes.

VIII MOBILITÉ

1) UN ENJEU FORT : L'IMPORTANCE DES TRAFICS DE TRANSIT EN CENTRE VILLE

À Saint-Maximin, le moyen de transport le plus utilisé reste la voiture, cela s'explique par le fait, qu'encore aujourd'hui, la commune présente l'image d'un carrefour routier important. Traversée par de nombreux axes de communication structurants (A8, RN7, RD560) à l'échelle du bassin de vie mais également de la région, elle apparaît comme un lieu d'échange et de transit permanent à l'échelle de l'ensemble du territoire.
Le cœur de ville, qui concentre l'essentiel des commerces et des services, génère également une grande attractivité, à l'origine de nombreux déplacements inter-quartiers, mais également intercommunaux. L'essentiel de la population saint maximinoise vit en périphérie du centre ville et la mobilité principale reste les déplacements motorisés afin d'accéder aux aménités de la vie urbaine.

En termes de mobilité, la circulation est relativement importante sur les trois principaux axes qui relient la commune à l'ensemble de son bassin de vie (communes de Brignoles, Ollières, Bras, Barjols et Aix-en-Provence):

L'autoroute A8 traverse le territoire communal d'Est en Ouest. Cet axe compte environ 51 945 véhicules/jour en moyenne sur l'année.

La RDN7 plus au Sud, parallèle à l'autoroute, est un axe structurant à l'échelle du département. Elle assure une fonction de transit entre les communes de Brignoles et Aix en Provence. En 2010 le comptage des véhicules recensait :
- 14 383 véhicules par jour, sur le tronçon Est, route de Brignoles
- 9 513 véhicules par jour, sur le tronçon Ouest, route d'Aix

Autoroute A8

Entrée de ville Est par la RN7

D560

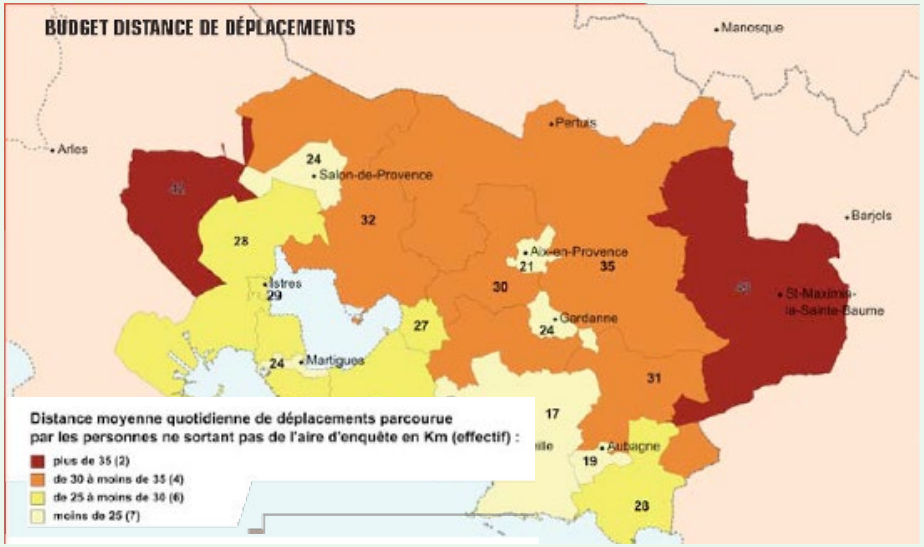
La route départementale D560 sur un axe Nord-Sud lie Seillons à Nans-les-Pins, subit également les désagrément d'une circulation ralentie par la traversée du centre. Le trafic sur cette voie est également relativement important. En 2010, le comptage des véhicules recensait :
- 7 662 véhicules par jour, sur le tronçon Nord, route de Barjols
- 6 332 véhicules par jour, sur le tronçon Sud, route de Saint-Zacharie

Cette masse de flux automobiles à tendance à nuire à la qualité de vie du centre ville. Aussi afin de réduire les incidences et externalités négatives d'une telle fréquentation automobile, l'équipe municipale a entrepris une politique de mobilité pour le centre ville.

La première action de cette politique a été la réalisation d'une voie de contournement du centre ville afin de sécuriser et fluidifier les circulations internes. Cette nouvelle voie de contournement au Nord du Clos de Roques, a été livrée en juin 2012, et relie actuellement le giratoire de l'avenue du 8 mai 1945 à celui de la route de Barjols puis à la RDN7.

Les changements se font d'ores et déjà sentir. En effet, ce nouvel axe capte l'essentiel des flux de transit de la RDN7 et les flux de circulation entre l'échangeur autoroutier et les zones d'activités. Un comptage très récent effectué en 2013 y recense 5 200 véhicules jour. Dans le même temps, la circulation des poids-lourds est intégralement reportée sur cet axe afin de désengorger le centre-ville et de le rendre davantage accessible aux piétions et cycles.

ENQUÊTE MÉNAGES DÉPLACEMENTS DES BOUCHES DU RHÔNE



Une observation à l'échelle intercommunale montre que la part du budget des ménages allouée aux déplacements est relativement importante. Le déficit de transport en commun et en transports alternatifs est relativement flagrant. Par ailleurs, la plupart des actifs résidants travaillant en dehors de l'intercommunalité (vers les bassins aixois, marseillais, toulonnais, etc.), les dépenses relatives aux déplacements motorisés sont d'autant plus importantes.

2) LA PROBLÉMATIQUE DU STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE

Concernant le stationnement en centre-ville, la commune de Saint-Maximin connaît quelques difficultés, mais qui sont d'abord et avant tout liées à des mauvais usage de l'offre. Une enquête de circulation, commanditée par la commune et réalisée en 2011, s'est attachée à étudier les dynamiques d'offres, d'occupation et de rotations sur les différents parkings de l'hypercentre.

Au sein du centre-ville de Saint-Maximin, 940 places de stationnement matérialisées ont été recensées :
- 745 sur des parkings publics.
- 195 sur voiries.

La part la plus importante de stationnement est matérialisée au sein d'aires de stationnement et de places publiques:
- Parking du Souvenir Français,
- Parking des Cerisiers,
- Place De Lattre de Tassigny
- Les places sur voiries sont, quant à elle, principalement situées le long des grandes artères :
- Boulevard Bonfils, Boulevard Victor Hugo etc.

Sur l'ensemble du centre-ville, 210 places sont recensées dans l'hypercentre et 730 à proximité immédiate (moins de 500m à pieds). Sur les 940 places, 7% sont réservées : personnes à mobilité réduite, police, banques, auto écoles (environ 60 places en valeur absolue) et seulement 14% de l'offre est payante.

Comme cela a pu déjà être évoqué en phase diagnostic, il y a lieu de noter que les problématiques liées au stationnement dans le centre ne sont pas liées à un déficit d'offre mais :
- à une sous utilisation de certains parcs de stationnement (exemple du Souvenir Français
- à des phénomènes de «voiture ventouse» (faible taux de rotation)
- à des phénomènes d'incivilités (stationnement double file, chevauchements de trottoirs...)

3) UNE FAIBLE REPRÉSENTATION DES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

La Commune est desservie par le Transport Régional lignes LER 20 et 36 en direction de Marseille et la Gare TGV à Aix (durée du trajet 1h) à raison de 5 trajets par jour.

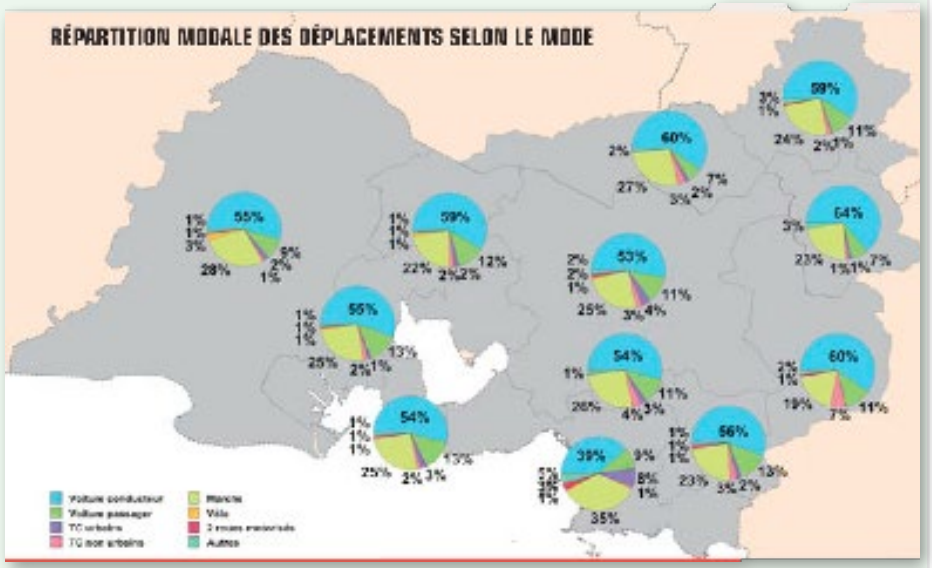
D'autre part, Saint-Maximin bénéficie d'un réseau de transport collectif développé, grâce aux services proposés par le Conseil Général « Var Lib ».

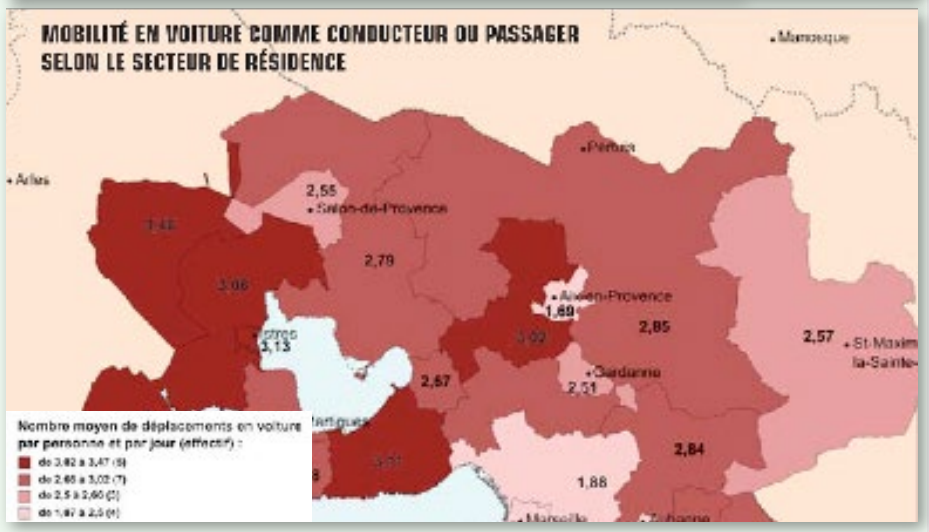
Les lignes desservant la commune sont les suivantes :
1401 : Vinon-sur-Verdon – Saint-Maximin
1403 : La Verdière – Saint-Maximin
4001 : Brignoles – Marseille
4002 : Saint-Maximin - Gardanne
4005 : Brignoles – Aix-en-Provence
4006 : Brignoles – Trets
4202 : Saint-Maximin - Lorgues
4402 : Seillons-Source-d'Argens – Saint-Maximin
4415 : Nans-les-Pins – Saint-Maximin
4802 : Saint-Maximin – Toulon
20 : Nice – Aix-en-Provence – Marseille
36 : Le Luc - Aix-en-Provence TGV – Aéroport Marseille Provence

À l'heure actuelle, il n'existe pas de données concernant la part des actifs empruntants les transports collectifs à l'échelle de Saint Maximin. Néanmoins, l'utilisation de la voiture particulière est prédominante à l'utilisation des transports collectifs à l'échelle de la CCSBMA comme nous pouvons le constater sur les cartes issues de l'enquête ménages déplacements des Bouches du Rhône. Bien que la commune propose un niveau de service de transport en commun relativement élevé, les bénéficiaires sont essentiellement les populations jeunes ou âgées, n'ayant pas d'autres alternatives.

Ce constat se vérifie d'autant plus pour des zones reculées telles que les quartiers des Douze Deniers et du Resty au Nord ou de Revaute au Sud, où la connexion au centre ville – et donc à la gare routière – se fait généralement en voiture.

ENQUÊTE MÉNAGES DÉPLACEMENTS DES BOUCHES DU RHÔNE



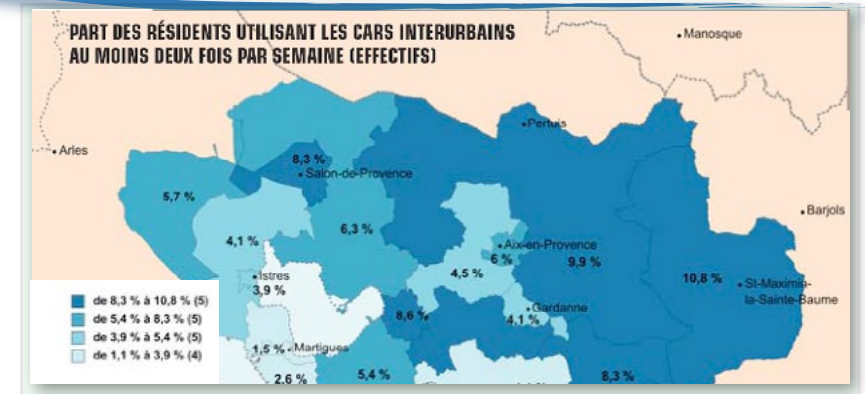


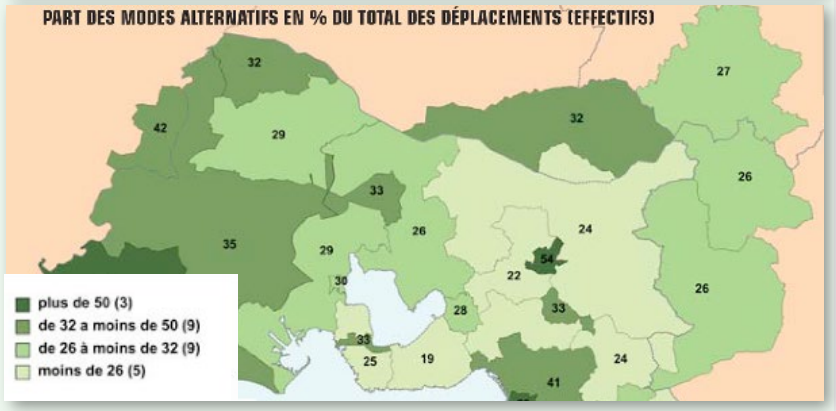
Peu de déplacements en moyenne, mais des déplacements onéreux et longs

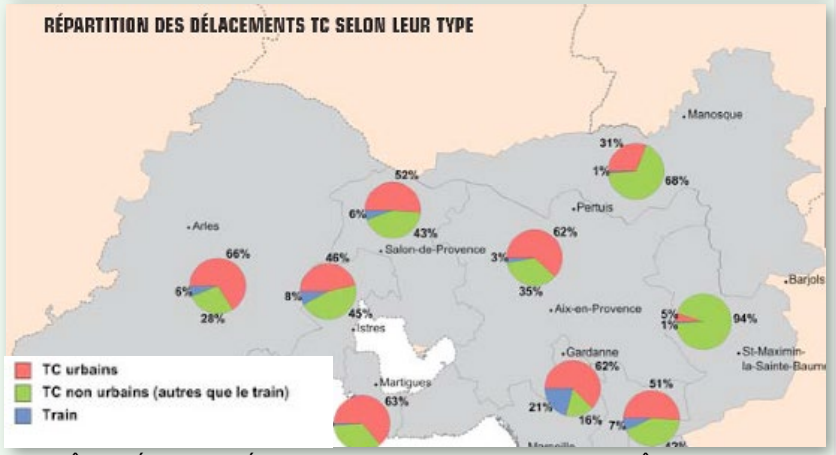
La commune ne possède pas de réseau de déplacements doux (piétons et cyclables), hormis sur la voie de contournement et les barreaux de RD récemment réaménagés (RD 560, RD3).
Toutefois, des liaisons entre les parcs de stationnement et le centre ont été réalisées ou sont en cours de réalisation dans le centre ville. Ces aménagements ont pour objectif l'amélioration de la qualité des espaces publics et la constitution d'un véritable maillage doux cohérent et élargi à l'ensemble du centre ville.

La politique de mobilité engagée par la ville veut également remédier aux problématiques de stationnement, réduire les flux automobiles et encourager l'utilisation des déplacements piétons. Pour ce faire, la commune vient de réaliser un parking de 65 places situé à proximité du stade (Parking de la Basilique). Situé à moins de 500 mètres du centre ville à pied, il invite à l'accès piéton par un cheminement au travers du Jardin de l'Enclos

Enfin, les opérations d'aménagement disposent d'objectifs concernant la création de cheminements doux et la mise en place d'une navette de transport vers la future zone d'activité du Mont-Aurélien est également à l'étude. Ces différents projets montrent la volonté communale de changer peu à peu les pratiques, en vue de développer une ville plus respectueuse de son environnement, garante d'un meilleur cadre de vie.







ENQUÊTE MÉNAGES DÉPLACEMENTS DES BOUCHES DU RHÔNE

IX - SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES ENJEUX

Thématiques	Bilan/Constat	Enjeux
MILIEU PHYSIQUE	• Un réseau hydrographique et hydrogéologique dense • Une bonne qualité écologique et physico-chimique des cours d'eau • Des périodes d'étiage importantes sur le Cauron	► Maintenir la qualité et la quantité de la ressource en eau (ressources souterraines et de surfaces) en prenant en compte les périodes d'étiage du Cauron
PAYSAGE	• Un paysage viticole structurant et identitaire • Une topographie entre plaine et montagne qui souligne les perspectives et les covisibilités • Un patrimoine architectural et urbain témoin du passé historique de la ville • Un paysage urbain «éclaté» en périphérie • Des entrées de ville pas toujours mise en valeur, peu qualitatives, banalisées par l'implantation peu maîtrisée des constructions et des enseignes publicitaires	► Valoriser les paysages viticoles identitaires ► Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain historique ► Valoriser et réaménager certains espaces d'entrées de ville ► Mettre en oeuvre un règlement local de publicité ► Prendre en compte les paysages péri-urbains et les préserver d'une densification peu contrôlée, d'un mitage et d'une banalisation paysagère
ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ	• Une diversité des réservoirs de biodiversité, entre forêts et zones humides • Une grande diversité des espaces relais: paysage agricoles, lisières, cours d'eau etc. • Des espaces de lisière au potentiel écologique fort • Des obstacles et des ruptures au sein du maillage de la trame verte et bleue	► Maintenir et renforcer la trame verte communale par la préservation stricte des espaces naturels d'enjeux et des lisières forêts/agriculture ► Valoriser le potentiel de biodiversité par la préservation stricte des espaces à dominante humide ► Maintenir les corridors et rétablir certaines discontinuités

Thématiques	Bilan/Constat	Enjeux
GESTION DE L'EAU	• Une ressource protégée, et une eau de qualité en quantité suffisante • Une difficulté de rendement du réseau d'AEP • Un réseau d'assainissement collectif séparatif cantonné au centre-ville • Un grand nombre d'installations d'assainissement autonome, mais des sols peu adaptés à l'épandage • Un projet de développement urbain adapté aux capacités de la STEP • Une gestion des eaux pluviales adaptée au contrainte du territoire • Un manque de «traitement» des eaux issues des axes de communications majeurs	► Réduire l'installation de nouveaux systèmes d'assainissement autonome sur les secteurs où le sol est peu apte à l'épandage : limitation de l'urbanisation sur ces secteurs ► Maintenir un projet de développement adapté aux capacités de traitements de la STEP ► Prendre en compte la gestion et le traitement des eaux pluviales, à l'échelle des projets, afin de garantir le maintien de la qualité des cours d'eau (milieu récepteur)
GESTION ET TRAITEMENT DES DÉCHETS	• Un tonnage d'ordures ménagères en hausse • Un retard par rapport aux objectifs du Grenelle • Un tonnage du tri sélectif en hausse • Un recourt au stockage des déchets encore trop important • Un système de valorisation énergétique existant • Des projets en cours et à l'étude pour anticiper le développement à venir : site ISDI et plate forme Tri-compostage	► Adapter le développement urbain en fonction des dispositifs et capacités des infrastructures de gestion et traitement des déchets ► Poursuivre les efforts en cours (projets et études) afin d'atteindre les objectifs grenelle et développer de nouvelles méthodes de traitement et valorisation
RISQUES ET NUISANCES	• Un risque naturel majeur : le risque incendie, non encore encadré par un PPR incendie • Un risque industriel faible : pas d'infrastructures «SEVESO», faible risque transport de matières dangereuses • Des nuisances principalement liées à l'automobile : nuisance sonore et pollution à l'ozone.	► Organiser un développement adapté aux risques présents sur la commune notamment le risque incendie ► Prévenir les nuisances liées à l'automobile au sein des projets en encourageant les mobilités douces
ÉNERGIE	• Un potentiel solaire et éolien relativement faible • Un potentiel de biomasse et de géothermie qui mériterai d'être étudié	► Enclencher des études concernant le potentiel géothermique et biomasse de la commune ► Encourager l'exemplarité énergétique de la municipalité et soutenir les projets potentiels sur les bâtiments communaux

Thématiques	Bilan/Constat	Enjeux
MOBILITÉ	Un carrefour routier important à l'échelle du bassin de vie Une amélioration significative du trafic en transit en centre-ville grâce à la réalisation de la déviation Une forte prédominance de la voiture, un manque d'utilisation des moyens de transports alternatifs L'insuffisance d'un maillage de cheminement doux à l'échelle du centre et des quartiers	Encourager la mise en place d'une politique de déplacement et de stationnement cohérente Réduire la place de la voiture au sein des déplacements internes à la commune (notamment sur les courtes distances) Diversifier l'offre en termes de stationnement : arrêts minutes, limité etc. Inciter à l'utilisation des transports collectifs par une meilleure communication et gestion du service Proposer un réseau de cheminements doux (piétons et cyclables) liant le centre ville aux différents quartiers

X - EN L'ABSENCE DE PLU: SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Le scénario « au fil de l'eau » permet de mettre en perspective le champ des possibles en cas de non réalisation du PLU.

1) UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE STABLE, FACE À UNE PÉNURIE DE FONCIER DÉJÀ INSTALLÉE

Entre 1970 et 1999 la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a connu un développement démographique sans précédent avec un taux de variation moyen annuel atteignant les 4,5% sur cette période. Cette attractivité, liée à la localisation de la commune à proximité de l'agglomération Aix-Marseille et à sa desserte par l'autoroute A8, s'est trouvée fortement soutenue par d'importantes superficies foncières disponibles au POS (notamment en zone NB) et des prix accessibles, qui ont permis l'installation de nombreux jeunes ménages sur l'ensemble de la commune. Le développement urbain est alors difficilement maîtrisable et conduit à de très nombreuses difficultés : manque d'équipement, consommation d'espace, banalisation du paysage etc.

Depuis 1999, la croissance démographique s'est stabilisée, et si l'on considère le rythme de croissance actuel estimé à 1,7% par an, la population de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume devrait atteindre 19 959 habitants à l'horizon 2025, soit une augmentation de 4 459 habitants.
Cet accroissement de population implique la nécessité d'une importante production de logements comprise entre 1800 et 2200 logements sur 15 ans, suivant les taux d'occupation respectifs de 2 où 2,5 personnes par ménage, soit plus d'une centaine de logements par an.

Cependant, à l'heure actuelle et en l'absence d'un nouveau document d'urbanisme, la construction de ces nouveaux logements sera relativement difficile, puisque le POS, tel qu'il réglemente aujourd'hui l'urbanisation communale, ne dispose plus de superficies foncières suffisantes pour répondre aux besoins des futurs habitants, notamment au sein des secteurs urbains d'extension du centre et de première couronne. En effet, malgré des disponibilités foncières visibles au sein des faubourgs et des extensions au centre (sous forme de « dents creuses » au sein des zones UA, IIUA, UB), le règlement du POS ne permet pas une mutation franche du tissu bâti, ni une quelconque densification de ces secteurs.

Ces changements sont stoppés par une logique de densités dégressives avec l'éloignement au centre ville, notamment au sein de la première couronne périphérique (zone UC) où le règlement « impose » la formation d'un tissu lâche encadré :

- Par des règles de superficie minimale : 800 m2
- Par des règles d'emprise au sol maximale des constructions : 50% en zone IIUA, 30% en zone UC
- Par des règles de limitation des hauteurs des bâtiments à 7 m
- Par un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximal fixé à 0,3 en zone UC

Enjeux auxquels la Municipalité veut répondre grâce à la mise en place du PLU:

- Le maintien d'un développement démographique positif et stable et l'organisation de la réponse aux besoins en logements des futurs habitants
- L'optimisation des tènements fonciers et l'exploitation des espaces « vides » afin de révéler une nouvelle urbanité plus « dense » au sein des secteurs urbains d'extension du centre et de première couronne
- L'intensification pavillonnaire au sein de la première et deuxième couronne (UC principalement et UD)
- Un recentrage de la population au sein des secteurs déjà urbanisés afin de lutter contre l'étalement urbain

2) UN DÉSÉQUILIBRE SOCIAL, ENVIRONNEMENTAL ET URBAIN QUI VA CONTINUER DE CROÎTRE ENTRE CENTRE-VILLE ET QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

C'est à partir du Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1977 que près de 900 hectares de zones dites NB, ont été ouvertes à l'urbanisation de façon modérée grâce à la mise en place d'une superficie minimale à 4 000 M2. Cette règle fût maintenue jusqu'au POS de 1985 qui, en abaissant les surfaces à 1 500 m2, va encourager de nombreuses démarches de divisions foncières, générant ainsi une densification massive de ces quartiers, originellement non destinés à être « densifiés ».

Ces changements vont de pair avec une variation de population de +7,2% entre 1982 et 1990, et mettent en lumière le fait que, durant cette période, la croissance urbaine se localise principalement au sein des secteurs périphériques sous la forme de maisons individuelles très consommatrices d'espaces.

Afin de pallier aux difficultés rencontrées par ce « remplissage » incontrôlé (manques de réseaux, augmentation des besoins en équipements), le POS de 1993 réinstaure un seuil plus élevé, avec des tènements fonciers devant être supérieurs à 5 000 m2, règle encore maintenue aujourd'hui.
Cependant ce développement qui s'est traduit par un étalement urbain important met en perspective un déséquilibre très net de la répartition de population avec :

- 1/3 des habitants en centre-ville et première couronne
- 2/3 des habitants en secteurs périphérique NB (tout indice confondu)

Malgré une tendance qui tend à s'inverser ces dernières années (la plupart des permis de construire ont été attribués en proche périphérie (1ère couronne), l'analyse du Plan d'Occupation du Sol du diagnostic territorial pointe le fait que l'essentiel du foncier constructible encore disponible se trouve en périphérie, au sein de ces zones NB.

Cependant en plus du remplissage évalué et possible, l'absence de mise en place du PLU pourrait avoir des conséquences bien plus problématiques en ce qui concerne l'évolution de ces zones NB. En effet l'entrée en vigueur le 1er octobre 2007 des dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme combinée à l'arrêt du Conseil d'Etat de juillet 2012 sur la question des lotissements fait peser une forte menace de densification incontrôlée de ces espaces par divisions foncières

Cette seule évolution du contexte législatif et jurisprudentiel a pour effet que le scénario d'une nouvelle multiplication des procédures de divisions de parcelles et d'une augmentation de la densification, similaire à celle de 1985, pourrait avoir lieu, accentuant encore davantage le déséquilibre de répartition de population centre/périphérie. Ce développement possible des zones NB, aurait de sérieuses conséquences quant-à la maitrise du développement urbain, et viendrait compromettre le renforcement d'une centralité émergente, par le développement des secteurs d'habitats diffus au détriment du recentrage de l'urbanisation sur le centre-ville.

D'autre part, l'urbanisation peu dense et consommatrice d'espace, de ces zones, reposant sur le modèle de la maison individuelle, pourrait accentuer le déséquilibre de l'offre en logement sur le territoire. En effet, **le développement des zones NB bénéficie à une typologie d'habitat pavillonnaire peu dense, qui ne répond plus aux enjeux et besoins actuels (desserrements des ménages), plutôt qu'aux opérations de logements collectifs et offres locatives qui viendraient diversifier les typologies d'habitat et participeraient à la mise en place d'un véritable parcours résidentiel au sein de la commune.**

Bien plus que démographique, le déséquilibre centre-ville/périphérie à Saint Maximin est également social, les disparités restent fortes, encore aujourd'hui, entre les populations du centre et des périphéries.
Le parc de logements locatifs sociaux ne représente que 3% du parc de logement total. Or, à l'échelle de la communauté de communes, le PLH recense près de 450 demandes, et un taux d'attribution relativement faible (1 attribution pour 9 demandes). **Les objectifs sont déjà admis, le PLH prescrit un pourcentage de 12 à 17% de production de logements sociaux sur la commune. Cependant en l'absence d'un nouveau document d'urbanisme, cet objectif ne pourra pas être atteint, la commune n'étant pas soumise aux lois SRU et ne disposant pas de superficies foncières stratégiques pour la construction de ces logements.** Dans un tel contexte, la mixité sociale ne sera pas favorisée et les déséquilibres sociaux continueront à évoluer sur l'ensemble de la commune et de son bassin de vie.

Pour finir, en l'absence de PLU, le développement des zones NB se ferait au préjudice de la qualité et de la sensibilité paysagère et environnementale des sites. En effet, la croissance urbaine au sein de ces zones, non équipées du réseau collectif d'assainissement, implique la multiplication des systèmes d'assainissement autonome au sein de secteurs caractérisés comme peu favorable à ce type d'infrastructure. Cette conséquence augmenterait de fait les risques de pollution des milieux aquatiques sensibles présents sur la commune : cours d'eaux, étangs, zones humides. Le développement de ces secteurs induirait également une augmentation du recours à l'automobile, ainsi que des nuisances qui lui sont directement liées : dégradation de la qualité de l'air, dégradation du cadre de vie, pollution sonores.

Enjeux auxquels la commune veut répondre grâce à la mise en place du PLU:

- Le rééquilibrage de la répartition de la population sur le territoire communal avec l'objectif d'atteindre un équilibre à l'horizon 2025 avec : 1/2 de la population en centre ville; 1/2 au sein des quartiers périphériques.
- Le renforcement de la centralité du centre-ville par la mise en place d'un projet urbain d'ensemble et le recentrage de l'urbanisation autour des extensions du centre et de la première couronne
- La diversification de l'offre de logements et la création d'un parcours résidentiel cohérent en lien avec les besoins actuels (logements collectifs, locatifs sociaux etc.)
- Le renforcement de la mixité sociale au sein de la commune et à l'échelle de son bassin de vie, par la mise en place d'objectifs de production de logements sociaux au sein d'un projet urbain d'ensemble
- La lutte contre l'étalement urbain et l'urbanisation des zones NB qui tendent à avoir des impacts négatifs non négligeables sur l'environnement et le cadre de vie de la commune

3) UN MANQUE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS QUI RISQUE DE CONTRAINDRE FORTEMENT LE DYNAMISME COMMUNAL

Le diagnostic territorial de Saint Maximin met le point sur le fait que, la commune s'est imposée comme ville centre d'un bassin de vie dépassant les limites de CCS-BMA. En effet, malgré une vocation résidentielle (60% des actifs travaillent à l'extérieur), la commune connaît un dynamisme économique important, puisqu'elle attire de nombreux actifs venant essentiellement des communes voisines. Ces dernières années, les emplois locaux ont fait un bon spectaculaire avec + 44% entre 1999 et 2007 soit un passage de 2661 à 3834 emplois en moins de 10 ans.

C'est notamment 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. Ces dernières années, à l'échelle du bassin de vie, le besoin d'une zone d'activités drainant des emplois à une plus grande échelle s'est fait ressentir. En effet, le territoire intercommunal dispose à l'heure actuelle de peu de zones d'activités, et de capacités résiduelles négligeables. L'équipe municipale consciente de l'enjeu que représente la mise en place de cette zone d'activité, pour le développement communal et intercommunal, affiche sa volonté d'appuyer cette décision collective en créant le parc d'activité communautaire du Mont Aurélien.

Cependant, sans la mise en place d'un nouveau document d'urbanisme, la construction de cette zone d'activité n'est pas encore envisageable. En effet, le POS ne dispose pas de ressources foncières suffisantes, ni d'un règlement qui pourrait permettre l'implantation d'un tel équipement.

Aussi en l'absence de PLU, et de la mise en place de la zone d'activité, les impacts négatifs sur la commune et, à plus large échelle, sur son bassin de vie, risqueraient de se faire sentir. En effet, le nombre d'emplois créés sur la commune pourrait considérablement ralentir, la centralité économique de Saint-Maximin risquerait de ne pas être réaffirmée, et de s'affaiblir au profit du bassin d'emploi Aix-Marseille. Ce ralentissement de l'activité à l'échelle communal et intercommunal pourrait, à terme, infirmer le dynamisme économique de l'ensemble du bassin de vie, au risque, pour Saint Maximin de ralentir la transition qui s'opère actuellement d'un passage du statut de village à celui de ville.

L'accroissement démographique va également générer de nouveaux enjeux, et de nouveaux besoins en termes de logements (comme vu précédemment) comme en termes d'équipements et services publics. Globalement, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume possède un niveau d'équipement élevé pour une commune de cette échelle. Toutefois, le secteur sportif bien que dynamique sur la commune (présence d'un grand nombre de clubs et d'associations sportives) constitue un manque au sein des équipements publics, tant à l'échelle communale qu'à l'échelle extra-communale, et gagnerait donc a être réorganisé et développé.

En effet, une étude programmatique a d'ores et déjà été lancé dans le cadre de la réflexion d'un projet d'ensemble, qui prendrait place sur le Clos de Roques. Selon cette étude qui a répertorié les besoins à l'échelle du bassin de vie dans son ensemble, **ni la ville, ni l'agglomération de Saint-Maximin ne disposent à l'heure actuelle d'un bassin couvert**. **La piscine municipale, située en bordure de route, dispose seulement de deux bassins extérieurs qui ne permettent pas son utilisation annuelle, pour les cours**

de natations des écoles primaires notamment. Ce besoin se fait d'autant plus pressant, que la piscine couverte la plus proche se situe à Aix-en-Provence soit à plus de 40km de la commune. Ce qui représente une distance non négligeable qui pourrait être considérablement réduite pour les habitants de la CCSBMA.

En ce qui concerne les autres équipements sportifs, la Communauté de Communes dispose d'infrastructures saturées. La construction d'une salle multisports sur le territoire s'avère donc impérative puisque l'agglomération se trouve relativement sous équipée en la matière. La mise en place de ces équipements permettrait de renforcer le rôle de ville-centre de Saint-Maximin, mais créerait également un pôle d'attractivité sportif au sein même de la Provence Verte.

Sans la mise en place du PLU, la création de ces équipements structurants n'est pas envisageable. En effet, la commune ne dispose plus de terrains constructibles au POS, excepté au sein de secteurs excentrés. La position de ce genre d'équipement se doit cependant d'être stratégique, il va de pair avec l'achèvement de la déviation qui lui confère un rayonnement intercommunal, et doit se situer de sorte à renforcer la centralité du centre-ville. Sa localisation en dehors du centre (hors du site du Clos de Roque) risquerait de créer une deuxième centralité, ce contre quoi la commune lutte activement aujourd'hui.

Enjeux auxquels la Municipalité veut répondre grâce à la mise en place du PLU:

- le maintien du dynamisme économique, et la création d'emplois à l'échelle du bassin de vie par la création de la nouvelle zone d'activité du Mont-Aurélien
- le renforcement de la centralité sportive et économique de Saint-Maximin par la réalisation d'équipements structurants
- la prise en compte de la transition village/ville qui s'opère actuellement, qui va de pair avec une production d'emplois et de services

Les orientations générales du PADD

1.MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN
Maîtriser la croissance démographique et urbaine
Optimiser le tissu urbain existant
Eviter le développement des zones inaptes à la densification

2.AFFIRMER LA CENTRALITÉ URBAINE:
Conforter le centre ville par des opérations de greffe urbaine
Désengorger le centre ville et achever le contournement routier
Développer une politique de déplacements doux
Etablir un projet d'embellissement des entrées de ville

3.GÉRÉR LE DEVENIR DES ESPACES EXCENTRÉS
Éviter le scénario «au fil de l'eau»
Valoriser le caractère paysager de ces espaces
Proposer des outils règlementaires

4.POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
Conforter l'activité commerciale du centre ville
Requalifier la zone d'activités du Chemin d'Aix
Créer un parc d'activités communautaire
Accompagner les projets novateurs utilisant des énergies renouvelables

5.PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL
Mettre en valeur la trame verte de la commune et ses grands espaces naturels
Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain
Préserver le terroir agricole

XI - CARACTÉRISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN PLACE DU PLU

En définissant de nouvelles orientations pour le développement futur de la commune et de nouveaux projets territoriaux, le PLU peut impacter directement ou indirectement certains secteurs du territoire communal. Il s'agit de cibler ces secteurs et de cerner leurs enjeux afin de limiter les impacts du nouveau document d'urbanisme sur l'ensemble des composantes environnementales et paysagères de la commune.

1) CHANGEMENT D'ORIENTATIONS CONCERNANT LES ZONES IIUA, IIUAa UB et UC FORMANT LES EXTENSIONS DU CENTRE :

Au regard des pénuries foncières au sein des zones urbaines du POS, la municipalité souhaite mettre en place le PLU dans l'objectif d'un renforcement du tissu urbain et d'un élargissement du centre-ville. À ce titre, les limites du secteur centre UA vont être élargies pour permettre une densification par l'optimisation des tènements fonciers et l'exploitation des espaces « vides » au sein des secteurs IIUA, IIUAa, UB et UC. Ces zones déjà classées en tant que zones urbaines ne subissent pas de changement de statut, mais des changements en termes d'orientations et de réglementations qui peuvent avoir des incidences sur l'environnement.

Caractéristiques de ces secteurs :
Les zones IIUA (tout indice confondu) UB et UC, sont des zones situées en continuité directe du centre ville UA. Malgré leurs classement en zones urbaines «proche du centre», le tissu bâti reste relativement lâche et les espaces de vides relativement nombreux.

Enjeux:
Dans la perspective d'attribuer un poids important à ce secteur « d'extension » du centre considéré comme étant l'épicentre du développement urbain, le PLU souhaite renforcer la vocation urbaine de ces zones, par l'évolution du cadre réglementaire des quartiers nouvellement classés en zone UA. Ces quartiers se voient octroyés des droits à construire majorés, afin d'intensifier leur densification en accord aves les principes du SCoT, avec comme principales évolutions :
• l'implantation des constructions en ordre continu, c'est à dire d'une limite séparative à une autre ;
• l'absence de gestion par une règle d'emprise au sol et la suppression du COS ;
• une règle de hauteur majorée, et distinguée en fonction de critères architecturaux, urbains et paysagers

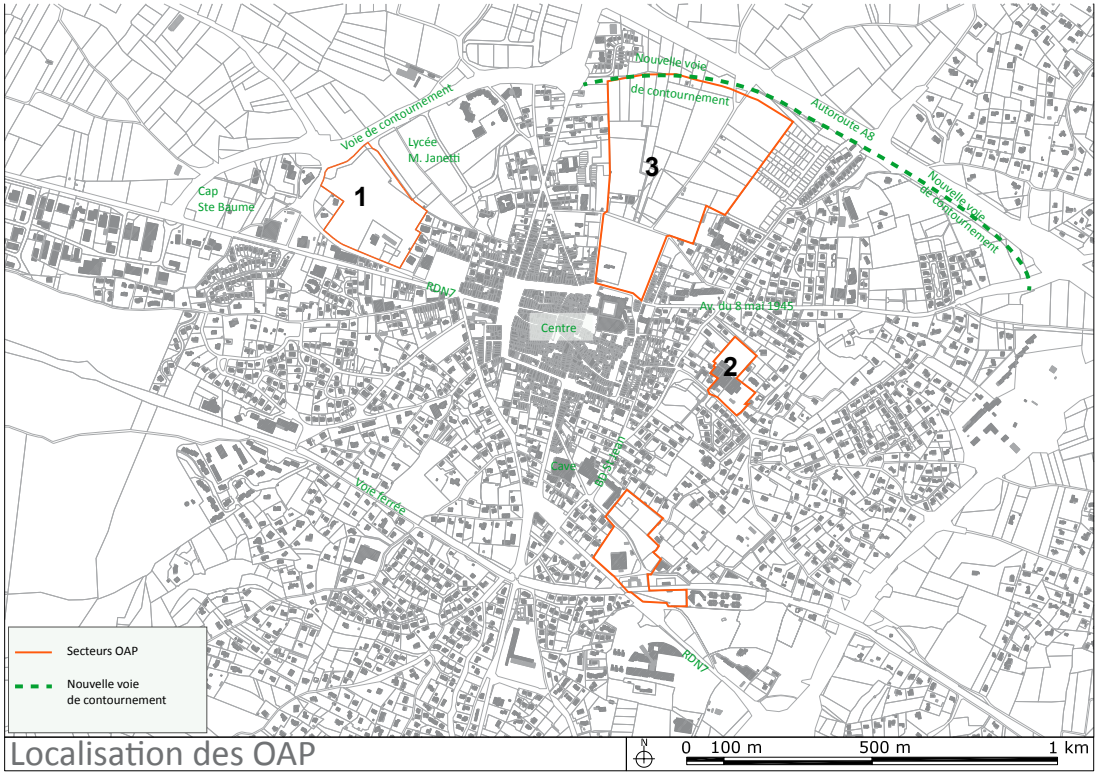
Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Paysage habité à proximité du centre-ville historique et en extension des faubourgs Tissu lâche, dominé par la maison individuelle Un végétal relégué aux espaces privés (jardins particuliers) Un périmètre relatif à la protection des monuments historique De potentiels points de vue sur la Basilique
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif Présence faible du risque inondation, potentiellement accentué par le ruissellement des eaux pluviales Coefficient de ruissellement à 0,6
Biodiversité	Faible -	Secteur très anthropisé : habitat, activité etc. Espace sans intérêt écologique majeur Présence d'une « nature ordinaire » adaptée au milieu urbain Une biodiversité qui se cantonne aux « jardins particuliers »
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque transport de matières dangereuses sur les axes de communication majeur : RD560 Présence faible du risque inondation Nuisances sonores et atteinte à la qualité de l'air : RD560
Mobilité	Moyenne +	Très bonne desserte de ces secteurs Présences d'axes structurants Contournement viaire récent Forte présence de l'automobile et difficultés de circulation sur certains axes Un réseau de car relativement performant, malgré des fréquences faibles Absence d'un réseau cyclable et piéton sécurisé

2) CHANGEMENT D'ORIENTATIONS DES SECTEURS D'OAP

La commune souhaite par le biais du PLU, optimiser le tissu urbain existant. À ce titre, et en plus de définir un règlement qui va permettre de densifier les secteurs à proximité directe du centre, la commune définit des orientations d'aménagement des dents creuses du territoire afin de les requalifier et de mettre en place des projets d'habitat cohérents. 2 secteurs principaux subissent ce changement d'orientations, il s'agit de secteurs déjà classés en tant qu'espaces urbains au sein du POS:

- 1 - Le quartier de la Mirade
- 2 - Le secteur des services techniques

Le troisième secteur est la zone NDa du Clos de Roques. En effet, la majorité des zones ND du POS dites naturelles font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des site et paysages, de la valeur des boisements ou de la sensibilité des ressources naturelles. Vu les caractéristiques de ces espaces, leur vocation est maintenue au sein du PLU, excepté dans l'actuelle zone NDa, qui suite à la réalisation du contournement routier, devient une entrée de ville à part entière. Aussi dans un objectif de requalification de ce secteur, la zone NDa subit un changement de statut.



Localisation des OAP

2-1 La zone UBa du quartier de Mirade

Caractéristiques de la zone :

Le quartier de Mirade constitue la continuité Ouest du centre ville de Saint Maximin la Sainte Baume et représente une emprise non bâtie de près de 4,8 hectares à proximité du centre ville. Dans un tel contexte, ce secteur constitue un potentiel d'extension et de structuration du centre ville indéniable. Classée en zone UBa, ce site stratégique, facile d'accès et situé à proximité d'un lycée et de nombreux commerces, est majoritairement occupé par des terrains cultivés (maraîchage et viticulture) et forme alors une dent creuse importante en continuité de secteurs déjà très urbains.

Enjeux:

Du fait de sa position stratégique, le Plan Local d'Urbanisme est porteur d'un projet d'affirmation d'une future centralité du quartier Mirade, qui viendrait ainsi étendre le centre-ville et le relier au lycée et commerces situés au Nord du site. Le projet d'aménagement défend une vision mixte de ce quartier qui pourrait accueillir des usages variés (habitat, commerces, services, équipements), des formes urbaines innovantes, une densité élevée et une mixité des typologies d'habitat afin de répondre aux enjeux et besoin du développement urbain de Saint-Maximin.

Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Moyenne +	Un relief plan, un paysage d'horizon plutôt qualitatif Un potentiel espace de respiration qui n'est pas valorisé Absence d'arbres et d'alignements remarquables Un périmètre relatif à la protection des monuments historique Covisibilités avec la zone commerciale
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif Présence faible du risque inondation potentiellement accentué par le ruissellement des eaux pluviales
Biodiversité	Faible -	Espace viticole entourés de sites très anthropisés : habitat, activité etc. Espace sans intérêt écologique majeur Présence d'une « nature ordinaire » adaptée au milieu urbain
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque transport de matières dangereuses sur les axes de communication majeur : RD560 Présence faible du risque inondation Nuisances sonores et atteinte à la qualité de l'air : RD560 et N7
Mobilité	Moyenne +	Très bonne desserte de ce secteur : D560, RDN7 Présences d'axes structurants Site à proximités des équipements et services : favorise l'utilisation d'autres moyens de transports Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Proximité immédiate de la gare routière

2-2 la zone UBb des services techniques

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

Enjeux:
Au regard de sa situation, des enjeux en matière de développement communal et de l'évolution des besoins de la population (tout comme de la nécessité de délocaliser les services techniques), il apparaît évident que le secteur des services techniques doit accueillir un projet dense, visant l'optimisation du foncier. L'ambition pour ce site est donc la réalisation d'un projet d'habitat, visant une mixité des typologies, variant entre de l'habitat collectif et de l'habitat intermédiaire. C'est aussi un projet de requalification et de mise en valeur du site par le biais du paysage : vues, végétation etc.

Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Faible -	Éléments bâtis : une succession de hangar et de préfabriqué qui dégrade le paysage urbain du quartier Un périmètre relatif à la protection des monuments historique Absence d'arbres et d'alignements remarquables
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif Présence faible du risque inondation relativement potentiellement accentué par le ruissellement des eaux pluviales Site presque totalement imperméabilisé
Biodiversité	Faible -	Espace construit et presque entièrement stabilisé Absence quasi totale de végétation Présence faible d'une « nature ordinaire » adaptée au milieu urbain
Risques et nuisances	Faible -	Présence faible du risque inondation Absence de nuisance particulière
Mobilité	Moyenne +	Bonne desserte de ce secteur : Avenue du 8 mai 45 et Boulevard Saint-Jean (axes structurants) Hiérarchisation viaire Site à proximités des équipements et services : favorise l'utilisation d'autres moyens de transports Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne

2-3 Changement de statut de la zone NDa

Préambule

Le site du Clos de Roques se situe en première couronne du centre ville de Saint Maximin. Originellement dédié à accueillir de l'habitat, ce vaste espace est pourtant vide de constructions. On y trouve seulement quelques équipements sportifs qui ne sont pas réellement intégrés à la trame urbaine. Si ce secteur est pour le moment laissé nu, voir quasiment délaissé, c'est que sa constructibilité fait l'objet d'attentions particulières. En effet, ce large espace permet d'apprécier une vue sur la Basilique de Saint Maximin, un monument remarquable du patrimoine au rayonnement national.

Si de prime abord les règles de protection qui l'encadrent ont pu paraître contraignantes, force est de constater qu'elles ont encouragé la conservation du site et permis d'éviter la constitution d'un étalement urbain désorganisé. Cette préservation permet aujourd'hui d'envisager un projet global, enrichi et soutenu par plusieurs études et dont l'intérêt est renforcé par de nouveaux aménagements et éléments de contexte.

En effet, la commune de Saint Maximin dispose d'un rayonnement plus important que par le passé et joue aujourd'hui un rôle clef dans la structuration de la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien, de la Provence Verte et plus largement du Var. Au cours de l'élaboration du PLU, il est apparu comme une nécessité de renforcer les points de centralité du territoire communal, notamment du centre-ville, par le biais d'opérations d'ensemble. Le site du Clos de Roques, ne serait-ce que par son emprise foncière, en devenait forcément stratégique. Par ailleurs, même si la commune est sensiblement bien dotée en équipements, elle présente un véritable manque de structures sportives. La présence de ce type de services sur le secteur de Clos de Roques renforce d'autant plus son intérêt. Par ailleurs, la commune dispose de la maîtrise foncière de la quasi totalité du secteur facilitant la réalisation d'un projet global.

En plus de ces critères encourageants, c'est une modification du réseau viaire qui vient largement motiver la réalisation d'un projet sur ce site. En effet, la création d'une voie de contournement et l'aménagement d'un axe Nord/Sud sont venus conférer un nouveau statut d'entrée de ville stratégique au secteur de Clos de Roques. Ces nouveaux éléments ont mis en lumière la problématique d'un manque de scénographie générale dans l'aménagement du secteur. Si les protections réglementaires garantissent une fenêtre de perception de la Basilique depuis l'A8, ni aménagements, ni formes urbaines ne viennent sublimer la vue. Le site ne joue alors pas son rôle de vitrine et ne constitue pour le moment qu'un espace de délaissé quelconque.

Au travers du PLU, il est important de relever le défi que représente le développement du Clos de Roques. Il ne s'agit donc ni de déréguler en proposant un contexte réglementaire permissif, ni de figer un site aussi stratégique de part ses caractéristiques patrimoniales et atouts territoriaux. Il faut au contraire, définir les bases d'un projet urbain majeur, assumant un statut de centralité et capable de répondre aux besoins en logements et en équipements communaux. Ce projet doit, dans le même temps, veiller à la valorisation de richesses patrimoniales et paysagères exceptionnelles qui sont à la fois des éléments identitaires ainsi que des supports de projets et d'idées remarquables. Ce site, et le projet qu'il devra accueillir, sont emblématiques des ambitions communales en terme de valorisation du patrimoine et de définition d'un projet de développement urbain durable.

Caractéristiques du site :
La zone NDa du POS est une zone dédiée à la préservation de la fenêtre de perception de la Basilique depuis l'A8, réservée à des équipements publics de plein air.
Aujourd'hui, ce secteur aussi dénommé quartier du Clos de Roques, d'une emprise foncière de 18,6 hectares, accueille la nouvelle voie de contournement du centre ville en limite Nord, et apparaît comme un site « vitrine » du dynamisme de la commune. À ce titre le quartier est déjà plus ou moins aménagé, autour d'équipements sportifs, toutefois, l'ensemble reste peu structuré et semble délaissé.

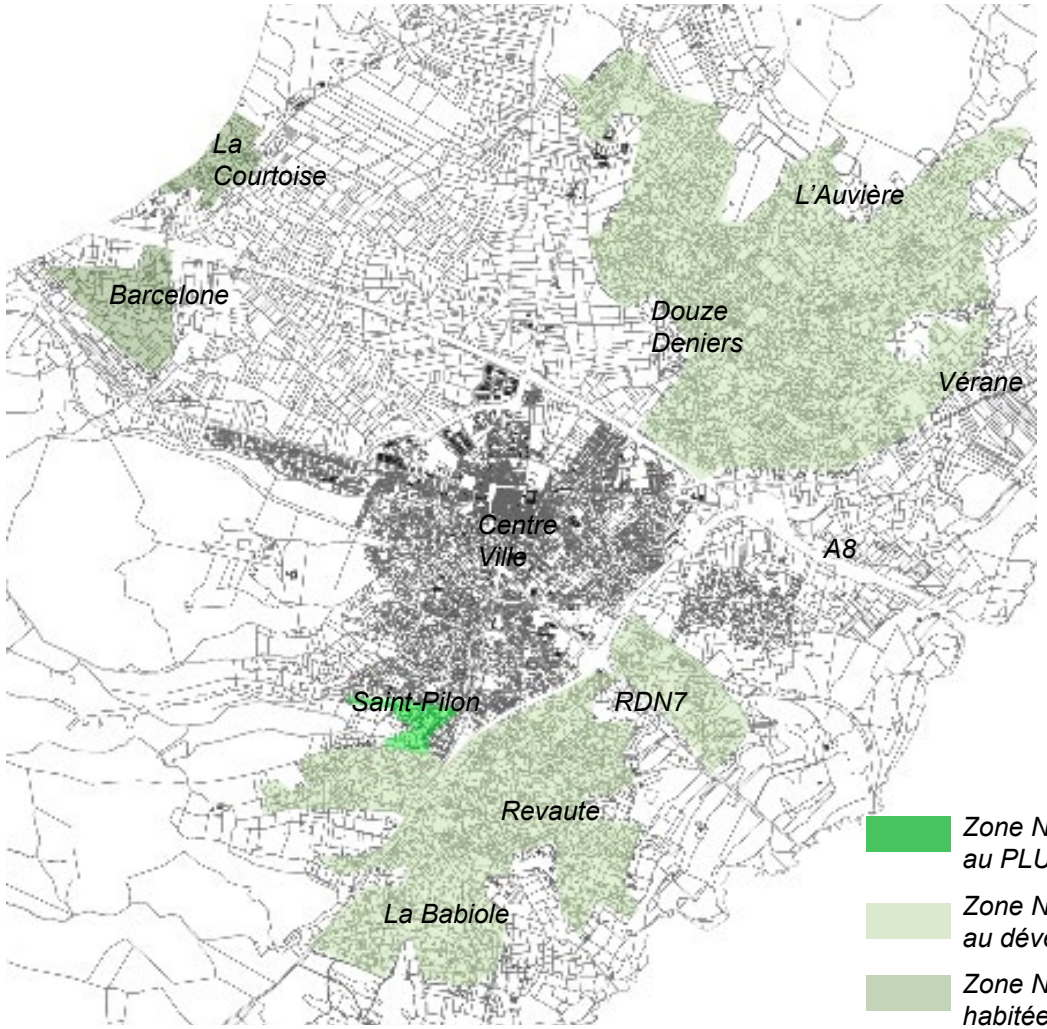
Enjeux :
Depuis de nombreuses décennies, la question de son urbanisation se pose. Suite au lancement de nombreuses études, le PLU ouvre une partie de la zone NDa du POS à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble. Ce changement de statut de l'occupation du sol implique une évolution du zonage et donc des impacts potentiels sur le milieu naturel.

Cependant cet espace naturel ne dispose pas d'intérêt écologique majeur, et ne joue pas son rôle d'espace « vitrine » d'une ville dynamique en devenir. La déviation réalisée il y a peu a incontestablement changé la vocation de cet espace qui doit être vu comme un vecteur de centralité et d'attractivité pour la commune.

Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Paysage délaissé à proximité du centre-ville historique et en extension des faubourgs Un périmètre relatif à la protection des monuments historique Forte covisibilité avec la Basilique Paysage peu qualitatif de délaissé urbain Présence d'une voie structurante et d'arbres d'alignements : seule ligne de perspective forte Manque de « mise en scène » et de rayonnement de cette « entrée » de ville
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif Présence faible du risque inondation potentiellement accentué par le ruissellement des eaux pluviales
Biodiversité	Moyenne +	Vaste délaissé urbain en friche Absence d'arbres et d'alignements remarquables (sujets présents jeunes) Présence d'une « nature ordinaire » adaptée au espace de friches, niche écologique potentielle de nombreux types d'insectes, espace de nourrissage pour les oiseaux
Risques et nuisances	Faible -	Présence du risque transport de matières dangereuses : A8 au Nord du site Présence faible du risque inondation Nuisances sonores et atteinte à la qualité de l'air : A8
Mobilité	Moyenne +	Très bonne desserte de ce secteur : A8 et contournement récent (présences d'axes structurants) Site à proximités des équipements et services : favorise utilisation d'autres moyens de transports Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Axe d'entrée de « centre-ville » important

3) CHANGEMENT DE STATUT DES ZONES NB (tout indice confondu)

Une importante urbanisation s'est développée dans les quartiers d'habitat diffus en périphérie du centre ville. Ces zones périphériques sont classées en zones NBa, NBb et NBc au POS. Cependant, avec et le passage du POS au PLU, les zones NB sont supprimées en tant que typologie reconnue par le Code de l'Urbanisme. Elles peuvent être reclassées en zones naturelles, urbaines, ou à urbaniser dans le PLU.



3-1 Le reclassement en zone urbaine des zones NBa, NBb et NBc

Caractéristiques des sites :

A la différence de la première couronne périphérique, ces zones d'habitat diffus se situent dans un cadre périurbain, voire rural : la nature est très présente, et les constructions sont généralement entourées d'une végétation dense. De ce fait, ces espaces ont une identité urbaine difficile à définir.

La zone NBa correspond au secteur acceptant les plus grandes densités. Elle est située au sud du centre ville et est circonscrite, au nord par la zone UDd, à l'est et au sud par la zone NBb et à l'ouest par la zone naturelle. Du fait de sa proximité du centre-ville la zone NBa dispose de caractéristiques plus urbaine que les zones NBb ou NBc caractérisées comme rurales : bonne desserte routière, densités observées plus élevées etc.

Enjeux :

Au regard de leurs caractéristiques, (éloignement au centre, non raccordement au réseau d'assainissement, faible densité, sensibilités écologique et paysagère) il reste difficile, encore aujourd'hui, de définir le statut «urbain» de ces quartiers. Pour autant, bien que situés au milieux d'espaces à dominante naturelle, l'occupation du sol, sur ces secteurs, reste très importante et non négligeable, puisqu'à elles seules, ces zones abritent près de 40% de la population de Saint-Maximin.

Dans ce contexte, le PLU souhaite sauvegarder une certaine vocation urbaine à ces secteurs pavillonnaires Nord et Sud, tout en apportant des outils de maîtrise du développement urbain et du morcellement foncier.

Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Un tissu urbain relativement lâche et étendu, Maisons individuelles sur de grandes parcelles arborées Secteur en bordure d'espaces naturels et agricoles Relief vallonné et paysage plus intimiste du « parc habité » Relief plat et paysage ouvert de la « campagne habité » Présence d'arbres et d'alignements remarquables De potentiels points de vue sur la Basilique
Eau	Forte ++	Secteurs raccordés au réseau d'eau potable Secteurs non raccordés aux réseaux d'assainissement collectif Sols peu favorables à la mise en place de systèmes d'assainissement autonome (nécessité d'éviter toute surdensification)
Biodiversité	Moyenne +	Un espace très anthropisé qui abrite 40% de la population de la commune Une « nature ordinaire », très présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations Une forte artificialisation du secteur qui réduit les perméabilités écologiques (clôtures, murets, piscines, enrobés) Proximité de site d'intérêts Faunistiques et Floristiques : Mare de l'Étendard et massif du Deffens
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque transport de matières dangereuses sur l'autoroute A8 Présence du risque feu de forêt sur les quartiers situés en lisière forestière Risque de retrait gonflement des argiles sur les quartiers des Mourgues, de l'Etendard et de Canjauffret Nuisances sonores à proximité de l'autoroute A8 au sud du « parc habité »
Mobilité	Moyenne +	Desserte viaire hétérogène suivant les secteurs Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne

3-2 Le reclassement en zone naturelle des zones NBc de La Courtoise et de Barcelone

Caractéristiques du site :

Situées au Nord-Ouest du territoire communal, aux lieux-dits de La Courtoise et de Barcelone, ces secteurs se caractérisent par l'implantation de maisons individuelles au cœur d'un environnement « naturel ». A la différence des deux autres typologies, ces espaces étaient régis par une superficie minimale plus élevée (10 000 m2), produisant des espaces d'habitat diffus, généralement dissimulés dans le cadre végétal.

Enjeux :

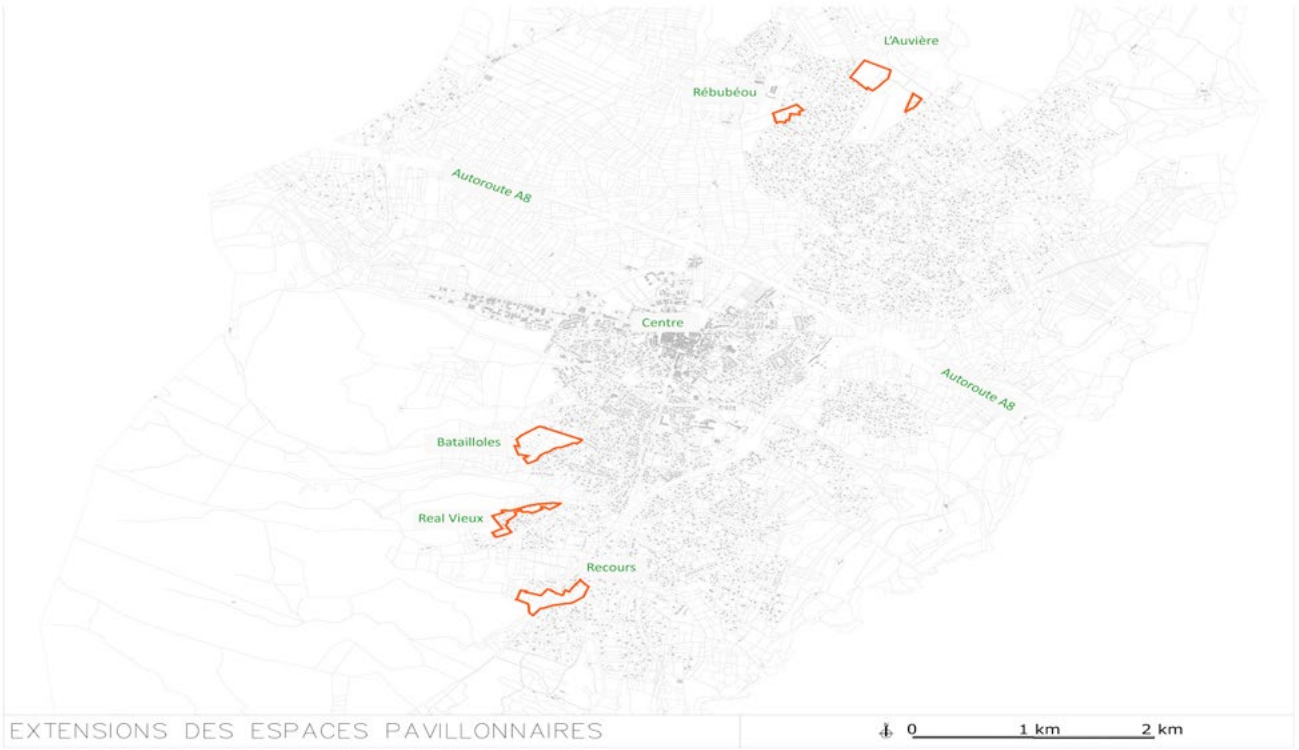
Au regard des caractéristiques de ces secteurs, (éloignement au centre, non raccordement aux réseaux publics, desserte aléatoire, faible densité, sensibilités écologique et paysagère) le PLU reclasse ces quartiers en tant que zone naturelle habitée Nh. Dans ces zones, aucune nouvelle construction d'habitation ne pourra être autorisée. Seules les extensions des constructions existantes sont tolérées.

Aperçu des secteurs NBc

Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Très forte +++	Un habitat très disparate, sur de grandes parcelles arborées Secteur en bordure d'espaces naturels et agricoles Un relief vallonné Présence d'espaces de respiration : parcelles agricoles et espaces ouverts Présence d'arbres et alignements remarquables De potentiels points de vue sur la Basilique
Eau	Forte ++	Secteurs raccordés au réseau d'eau potable Secteurs non raccordés aux réseaux d'assainissement collectif Présence faible du risque inondation, potentiellement accentué par le ruissellement des eaux pluviales sur le site de la Courtoise
Biodiversité	Forte ++	Un paysage attractif et perméable aux échanges biologiques Une « nature ordinaire », très présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations Proximité des lisières d'intérêt écologique fort Espaces caractérisés en tant qu'espace relais favorables aux échanges écologiques
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque transport de matières dangereuses quartier de Barcelone à proximité de l'autoroute A8 Présence faible du risque inondation quartier de la Courtoise Présence du risque feu de forêt pour les quartiers en lisières forestière Nuisances sonores à proximité de l'autoroute A8, quartier de Barcelone
Mobilité	Forte ++	Desserte viaire hétérogène suivant les secteurs Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif, excepté le ramassage scolaire

4) CHANGEMENT DE STATUT DES ZONES ND et NC AU PROFIT D'EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

Cinq secteurs, situés en en périphérie de zones pavillonnaires classées en zones naturelle et agricole au sein du POS font l'objet d'évolutions :
- à l'Auvière, au Nord de la commune, en limite de zone pavillonnaire des Douze Deniers ;
- à Rébubéou, au Nord de la commune, circonscrite entre la Régalette et Douze Deniers ;
- aux Batailloles, au Sud du centre ville et en bordure du quartier de l'Argérie ;
- au Real Vieux, au Sud de la commune ;
- au Recours, au Sud de la commune, de part et d'autre de la RD 560.



4-1 Extension de L'Auvière

Caractéristiques du site:

Le secteur de l'Auvière occupe l'extrémité septentrionale du quartier résidentiel des Douze Deniers. Ce secteur classé en zone ND au POS constitue une enclave entre les habitations du chemin de Sceaux et celles du chemin de l'Auvière. Sur les 6 hectares qu'il recouvre, ce secteur n'est occupé que par une seule habitation, sur sa portion Sud. Le reste de ce secteur est entièrement non bâti et recouvert par une végétation dense.

Enjeux :

La réalisation d'une liaison viaire est programmée entre le chemin de Sceaux et celui de l'Auvière. Cette liaison existe déjà, mais sous la forme d'une voie étroite et non praticable. Afin que la future desserte puisse être optimisée, il semble opportun que les deux points de départ de cette liaison puissent être urbanisés. La portion Est l'est déjà et sera reconnue comme tel dans le PLU par son reclassement en zone urbaine UE. La portion Ouest pourra accueillir des constructions à usage d'habitation et suivant les typologies voisines dès la réalisation de cette voirie.

Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Moyenne +	Proximité d'un tissu résidentiel de moyenne densité sur des tènements fonciers très importants Secteur en bordure d'espaces habités et naturels Un relief vallonné, des vues sur l'horizon Un paysage fermé du fait d'une dominante d'espaces boisés
Eau	Moyenne +	Secteurs raccordés au réseau d'eau potable Secteurs non raccordés aux réseaux d'assainissement collectif Sols peu favorables à l'assainissement autonome
Biodiversité	Moyenne +	Un paysage attractif et perméable aux échanges biologiques Prédominance d'une végétation ligneuse sur la parcelle Une « nature ordinaire », très présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque feu de forêt sur ce quartier en lisière forestière
Mobilité	Forte ++	Site difficilement accessible, chemin étroit et peu praticable Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif, excepté le ramassage scolaire

4-2 L'extension de Rébubéou

Caractéristiques du secteur :

Le quartier de Rébubéou se situe dans la partie Nord de la commune. Classés en zone NC au POS mais enfrichés, il s'agit d'espaces relativement ouverts en bordure du chemin de Barjols (RD560). De la même manière que l'Auvière, Rébubéou se matérialise par une « percée » au coeur de secteurs urbanisés. Ce secteur est circonscrit par une zone artisanale, un quartier résidentiel, et la plaine agricole Ouest.

Enjeux :

Ces terrains situés en continuité directe des espaces pavillonnaires des Douze Deniers observeront difficilement un retour vers une vocation agricole. Condamnés à rester à l'état de friches et pour certains déjà bâtis, ces terrains pourraient constituer la terminaison du quartier résidentiel depuis le chemin de Barjols. Au sein du PLU, l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation se fera sous la forme d'habitat individuel, respectant des typologies similaires à celles rencontrées aux Douze Deniers. Leur desserte ne nécessitera pas la création de nouvelle voirie puisqu'elle s'appuiera sur les infrastructures existantes.

Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Moyenne +	Proximité d'un tissu résidentiel de moyenne densité sur des tènements fonciers très importants Espace déjà urbanisé pour partie Secteur en bordure d'espaces habités et agricoles Un relief relativement plat Un paysage ouvert dominant : proximité de la plaine agricole Covisibilité avec la Distillerie
Eau	Moyenne +	Secteurs raccordés au réseau d'eau potable Secteurs non raccordés aux réseaux d'assainissement collectif Sols assez favorables à l'assainissement individuel Présence faible du risque inondation potentiellement accentué par le ruissellement des eaux pluviales
Biodiversité	Moyenne +	Un paysage peu attractif : espace situé sur un secteur urbanisé et à proximité d'un axe routier important (route de Barjols) Prédominance d'espaces anciennement cultivés en friche Une « nature ordinaire », présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque feu de forêt sur ce quartier en lisière forestière Présence faible du risque inondation Potentiel risque industriel lié à la Distillerie Provençale
Mobilité	Moyenne +	Secteur accessible depuis des voies structurantes Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif, excepté le ramassage scolaire

4-3 Extension de Batailloles

Caractéristiques du site :

Les Batailloles constituent le secteur en limite Sud-Ouest de l'Argérie et représentent environ 7 hectares, au sein d'espaces où l'occupations du sol et des paysages apparaît relativement variée : constructions à usage d'habitation, espaces cultivés (notamment des oliveraies) et espaces boisés.

Enjeux:

L'enjeu principal de ce site est l'amélioration des conditions de desserte des habitations existante. Face à ce constat, Il apparaît évident qu' un bouclage entre les chemins des Batailloles et celui de l'Argérie doit être réalisé. Il s'agit ensuite de profiter de ce nouvel axe pour ouvrir à l'urbanisation les secteurs limitrophes.

Thématiques	*Sensibilités*	*Remarques*
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Proximité d'un tissu résidentiel très lâche sur des tènements fonciers très importants Espace déjà urbanisé pour partie Secteur en bordure d'espaces habités, agricoles et forestier Un paysage varié entre ouverture et fermeture du fait de la juxtaposition des espaces agricole et espaces boisés Présences de murets de pierres sèches, d'arbres et d'alignements intéressant qui participent aux perspectives paysagères Présence d'une restanque et d'une oliveraie
Eau	Faible -	Secteurs raccordés au réseau d'eau potable Secteurs non raccordés aux réseaux d'assainissement collectif Sols favorables à l'assainissement individuel
Biodiversité	Moyenne +	Un paysage relativement attractif du fait d'une variance des milieux Présences de murets de pierres sèches, d'arbres et d'alignements particulièrement intéressant pour la faune Une « nature ordinaire », présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations
Risques et nuisances	Faible -	Présence du risque feu de forêt sur ce quartier en lisière forestière
Mobilité	Forte ++	Une desserte viaire globalement très insuffisante pour les habitations déjà présentes sur ce site. Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif

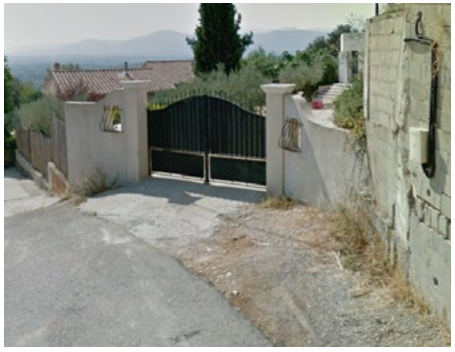
4-4 L'extension de Réal Vieux

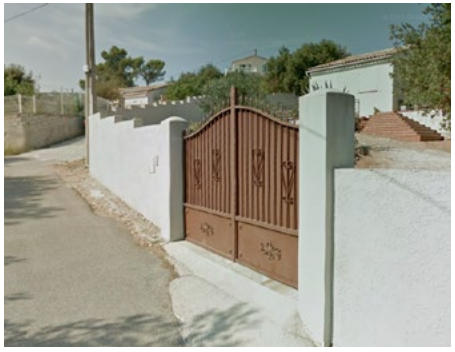
Caractéristiques du secteur :

Le secteur de Real Vieux (classé en zone ND) est un quartier résidentiel situé au Sud du centre ville, en recul des voies de communication principales. De la même manière qu'aux Batailloles, ce secteur pâtit d'une desserte insuffisante et réduite à une voie en impasse. Au regard du nombre d'habitations existantes, cette situation n'est pas pérenne et impose des dispositions d'accès et de desserte améliorées.

Enjeux :

Face aux caractéristiques de ce site, le PLU n'a pas pour objet le changement de vocation, mais simplement la reconnaissance d'une situation existante. La partie Nord du Real Vieux est aujourd'hui entièrement bâtie, en continuité du quartier du Recours. A ce titre, le PLU associe la portion Nord du Real Vieux au reste du quartier et le classe en zone urbaine de faible densité, dédiée à l'accueil d'habitat individuel. D'autre part il répond au besoin de desserte du site par la réalisation d'un bouclage viaire jusqu'à la RD560.





Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Proximité d'un tissu résidentiel de moyenne densité sur des tènements fonciers importants Espace déjà très urbanisé (30 habitations) avec une grande homogénéité du bâti Un habitat parfois peu qualitatif : multiplication des murs en parpaings Secteur en bordure d'espaces habités, agricoles et forestier Un paysage varié entre ouverture et fermeture du fait de la juxtaposition des espaces agricoles et espaces boisés Présences d'arbres et d'alignements intéressants qui participent aux perspectives paysagères
Eau	Moyenne +	Secteurs raccordés au réseau d'eau potable Secteurs non raccordés aux réseaux d'assainissement collectif Sols très peu favorables à l'assainissement individuel
Biodiversité	Moyenne +	Un paysage relativement attractif du fait d'une variance des milieux Présences d'arbres et d'alignements particulièrement intéressants pour la faune Une « nature ordinaire », présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations
Risques et nuisances	Faible -	Présence du risque feu de forêt sur ce quartier en lisière forestière
Mobilité	Forte ++	Une desserte viaire globalement très insuffisante pour les habitations déjà présentes sur ce site. L'accès est seulement possible par deux chemins que sont le petit Recours et le petit Nice Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif

4-5 Extension de Recours

Caractéristiques du site :
Le Recours est l'entrée de ville de Saint Maximin la Sainte Baume depuis le Sud, de part et d'autre de la RD560. Il s'agit d'un secteur hétérogène où se mélangent des paysages urbanisés, des ensembles boisés et des secteurs cultivés. Ces espaces au caractère naturel dominant sont actuellement classés en zone NC au POS.

Enjeux:
Dans la perspective d'étendre de manière mesurée le parc d'habitat individuel et ainsi répondre à une demande existante forte, le PLU envisage de finaliser le quartier du Recours et véritablement constituer l'entrée de ville.

Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Proximité d'un tissu résidentiel très lâche sur des tènements fonciers très importants Un caractère naturel et agricole dominant : viticulture, vergers etc. Un paysage relativement ouvert, des espaces de respiration au sein du tissu bâti Présences d'arbres et d'alignements intéressants qui participent aux perspectives paysagères Des habitations bien insérées au sein du paysage, présence d'écrans végétaux
Eau	Moyenne +	Secteurs raccordés au réseau d'eau potable Secteurs non raccordés aux réseaux d'assainissement collectif Sols peu favorables à l'assainissement individuel
Biodiversité	Moyenne +	Un paysage relativement attractif du fait d'une variance des milieux Présences d'arbres et d'alignements particulièrement intéressants pour la faune Une « nature ordinaire », présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations
Risques et nuisances	Faible -	Présence du risque feu de forêt sur ce quartier en lisière forestière
Mobilité	Forte ++	Proximité de la RD560 Une desserte viaire insuffisante à la desserte de nouvelles habitations Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif

5) CHANGEMENT DE VOCATION DE LA ZONE 4NA AU PROFIT DE LA CRÉATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DU MONT AURÉLIEN

Dans le cadre d'une réflexion à l'échelle intercommunale sur son positionnement économique et sur ses besoins en terme d'emplois et de services, le territoire à cheval entre Ollières et Saint Maximin la Sainte Baume a été retenu pour la création d'un parc d'activités. Fort de sa localisation au cœur d'un maillage viaire et à proximité d'un bassin d'emplois majeur, le site du Mont Aurélien constitue un emplacement stratégique pour l'implantation d'une nouvelle zone d'activités.

Caractéristiques du site :

Ce secteur situé au Nord du massif du Deffends, correspond à 45 hectares de zones boisées. Du fait de la proximité de cet espace avec la ZNIEFF de type II «Mont Aurélien», ce secteur s'avère relativement sensible en ce qui concerne la faune et de la flore puisqu'il s'agit d'un espace de fonctionnalité écologique important.

Enjeux:

Ce projet porté par la Communauté de Communes va générer de multiples retombées pour le territoire communal et participer au dynamisme et au rayonnement économique de la ville. La création estimée de 1500 nouveaux emplois permettra de lutter contre l'importante évasion des actifs observée à l'échelle communale. Au regard des sensibilités de ce site, les réflexions ont pris la forme d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU),afin que le projet puisse être pensé dans le respect du territoire sur lequel il s'implante. Une étude de justification du site à l'échelle de la CCSBMA et une demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement sont récemment venus étayer et renforcer la démarche de projet de ce parc d'activités. Ce dernier est d'ailleurs intégré dans le SCoT de la Provence Verte comme une Zone d'Activités d'enjeux majeurs.

Thématiques	Sensibilités	Remarques
Paysage et morphologie urbaine	Moyenne +	Secteur à dominante boisée, relativement isolé des secteurs d'habitats Secteur en bordure d'espaces boisés et agricoles Un relief contraignat Un paysage fermé lié à la dominance des espaces boisés Peu de covisibilité avec les quartiers d'habitat : écran végétal Covisibilités depuis la RDN7
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé au réseau d'eau potable Secteur obligatoirement raccordé au réseaux d'assainissement collectif Difficultés liées au ruissellement des eaux pluviales sur les pentes rocheuses
Biodiversité	Très Forte +++	Un paysage très attractif, espace de fonctionnalité écologique avec la proximité d'une ZNIEFF Prédominance d'espaces forestiers, présences d'arbres réservoirs de biodiversités Présence d'une faune rare et protégée, notamment une espèce rare : Le Criquet hérisson (enjeu local de conservation très fort)
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque feu de forêt en lisière forestière Potentiel risque industriel lié aux futures activités du site
Mobilité	Moyenne +	Secteur très accessible depuis les voies structurantes du territoire Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif

NB : ce secteur est ici traité car il fait partie des zones couvertes par le PLU. Il a toutefois fait l'objet d'abondantes études environnementales et d'une étude d'impact spécifique

PARTIE 3 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES GÉNÉRALES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1) PRÉAMBULE

Un plan ou programme génère par essence des incidences. Il en est de même pour le plan local d'urbanisme, qui détermine un projet de territoire. L'évaluation des incidences propose une analyse thématique des potentiels impacts du projet communal sur l'environnement. Ainsi, à partir des enjeux identifiés par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, il s'agit de souligner les éventuels impacts négatifs du PLU mais aussi les incidences positives.

Bien entendu, les effets de certains projets ne sont réellement appréhendables qu'au stade de l'étude d'impact. Toutefois, ce chapitre a pour objet la réflexion sur la possibilité d'éviter, de minimiser les impacts prévisibles, relevant de la planification. Les précautions prises par le PLU pour limiter les impacts de certaines orientations du projet sur l'environnement sont d'ailleurs exposées dans la partie V du rapport de présentation.

Cette évaluation attache une attention particulière aux incidences qui doivent être positives, afin de répondre aux objectifs d'un développement urbain raisonné, à la croisée des enjeux territoriaux et environnementaux :

- meilleure gestion des besoins et ressources,
- adaptation du développement urbain au capacité d'accueil du territoire,
- protection des biens et personne,
- forte prise en compte du paysage et de la biodiversité.

À Saint-Maximin-la-Sainte-Baume les espaces naturels et agricoles représentent plus de 50% du territoire,mais les sites d'intérêt écologique et paysager seulement le quart des superficies d'espaces libres.
La commune, très dynamique, subit actuellement de nombreux changement dus à la transition qui s'opère afin de passer de l'image d'un village à celui d'une ville à l'échelle de son bassin de vie. Face à ce constat et consciente des richesses de son patrimoine naturel, la commune lance l'élaboration du PLU, dans l'objectif de maîtriser son développement et de le rendre le plus respectueux possible de l'environnement dans lequel elle s'épanouit.

Au regard des enjeux économiques et sociaux auxquels la commune fait face aujourd'hui, le développement urbain, bien que vertueux et maîtrisé, aura des incidences inévitables sur l'environnement, notamment sur certains secteurs d'enjeux.

Le PLU montre cependant la voie afin de satisfaire les choix d'une valorisation et d'une protection de l'environnement, sans compromettre les besoins d'une politique volontariste en termes de développement économique à l'échelle du bassin de vie.

2) ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

2-1 Analyse des incidences sur l'environnement de l'orientation n°1 du PADD

Objectifs de la commune et effets attendus		Bilan des impacts sur l'environnement		
		Effets potentiellement positifs	**Effets potentiellement négatifs**	**Mesures de réduction ou de compensation**
Orientation n°1 du PADD **UNE MAITRISE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN** La commune de Saint Maximin s'est fixée un seuil de 20 000 habitants à ne pas dépasser d'ici 2025. L'objectif est de contrôler la croissance urbaine future et les besoins en logements, équipements et services associés. Afin de répondre aux besoins en logements de cette nouvelle population, ce seront près de 150 logements/an qui devront être produits.	**Maîtriser la croissance démographique et urbaine:** En maintenant une croissance urbaine positive, adaptée au infrastructures et équipements communaux	-	Accroissement des besoins en logement et augmentation des surfaces imperméabilisées Augmentation des besoins en eau et en énergies, augmentation des pressions quantitatives sur les ressources Augmentation de la production de déchets ménagers et BTP Augmentation de la production d'eaux usées, augmentation des pressions qualitatives sur la ressource	Tout accroissement de la population engendre des incidences potentiellement négatives sur l'environnement. Cependant la commune de Saint-Maximin met en avant un objectif de croissance maîtrisé et adapté aux capacités d'accueil du territoire : disponibilité de la ressource en eau, capacité de la STEP, capacité de traitement des déchets (cf.EIE). Aussi, afin de limiter l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation nouvelle, le PLU encourage la valorisation et le développement du patrimoine végétal (alignement d'arbres, lisières urbaines, haies végétales…). au sein des certaines zones urbaines U, le règlement met également en place des coefficients d'espaces libres plus importants La gestion des eaux pluviales sera également traitée dans toutes opérations d'aménagements nouvelles (via les OAP et le règlement du PLU).
	Optimiser le tissu urbain existant via : En réalisant une opération de Résorption de l 'Habitat Insalubre (RHI), des opérations de renouvellement urbain en centre ville, des opérations de greffes urbaines	Limitation de la consommation d'espace et à fortiori de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols Préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal Limitation des déplacements grâce au recentrage de l'habitat à proximité des zones de commerces et services Promotion d'une ville «dense et recentrée» opportunité d'économie d'énergies, de développement des réseaux de chaleurs, et des modes de déplacements doux	Accroissement des externalités négatives liées à la densité en centre ville : pollution atmosphérique lié à l'utilisation de la voiture individuelle, augmentation probable des nuisances sonores Risque de diminution des espaces verts de respiration en centre ville	Mise en place d'un véritable projet urbain sur le centre ville visant à limiter l'utilisation de la voiture de sorte à développer les modes doux de déplacements et à limiter ainsi les rejets de CO_2 liés aux transports. • mise en place de bandes cyclables • aménagement de parkings relais • renforcement des venelles piétonnes entre quartiers L'ensemble des opérations de greffes urbaines respecteront un coefficient de végétalisation, de sorte a créer de nouveaux espaces verts, qui seront également supports de liaisons douces piétonnes
	Éviter le développement des zones inaptes à la densification En privilégiant l'urbanisation des secteurs à proximité des équipements et services En maîtrisant le développement des secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif	Limitation des pollutions (sols et eau) et des risques sanitaires sur les secteurs peu favorables à l'assainissement individuel Préservation des continuités écologiques dans les quartiers d'habitat diffus en limitant la densification par divisions parcellaires Préservation de l'homogénéité bâti et du cadre paysagers de ces sites	-	-
	Consolider l'offre en équipements et services publics En achevant les projets en cours et en répondant aux besoins de la population future (en matière d'équipement sportif notamment)	Limitation des déplacements due à une concentration des équipements et services dans le centre ville.	Augmentation des besoins énergétiques dûs à la construction de nouveaux bâtiments : piscine notamment Augmentation de l'attractivité de la commune et des externalités liées : augmentation du trafic, des nuisances (bruit et qualité de l'air) surtout dans le centre-ville Risque d'accroissement des surfaces imperméabilisées et d'une modification du paysage communal	Les nouveaux équipements devront prendre en compte les directives en matière de prise en compte des enjeux énergétiques et de qualité de l'air. Les questions relatives à la gestion des eaux pluviales et des aménagements paysagers seront abordées pour toute opération nouvelle d'aménagements.

2-2 Analyse des incidences sur l'environnement de l'orientation n°2 du PADD

Objectifs de la commune et effets attendus		Bilan des impacts sur l'environnement		
		Effets potentiellement positifs	**Effets potentiellement négatifs**	**Mesures de réduction ou de compensation**
Orientation n°2 du PADD **AFFIRMER LA CENTRALITÉ URBAINE** L'urbanisation de la commune de Saint Maximin s'est concentrée dans les quartiers périphériques du centre ville de Saint Maximin sous formes d'habitat diffus. En contre partie, le centre ville a été délaissé. Aujourd'hui 2/3 de la population communale vit en périphérie contre 1/3 seulement en centre ville. L'équipe municipale souhaite rééquilibrer la répartition de la population sur le territoire communal (50% en périphérie, 50% en centre ville). A ce titre, un véritable projet urbain est mené sur le centre ville.	**Conforter le centre ville par des opérations de greffe urbaine.**	Limitation de la consommation d'espace et à fortiori de l'étalement urbain. Préservation d'espaces naturels et agricoles plus attractif pour la faune Requalification paysagère des délaissés urbains et espaces en «dents creuses» Promotion d'une ville «des courtes distances», qui va permettre de faciliter l'utilisation des modes de transports doux	Augmentation des espaces artificialisés en centre ville et diminution des espaces verts de respiration. Destruction probable d'une faune et d'une flore de «nature ordinaire» adaptée au milieux urbain	Pour limiter les impacts négatifs de cette orientation du PADD, l'ensemble des opérations fixera un seuil maximum d'imperméabilisation des sols, encouragera l'utilisation de matériaux perméables, et prendra en compte la question de la gestion des eaux pluviales La requalification paysagère participera également à la création de nouveaux espaces verts et espaces publics en centre ville
	Valoriser la nouvelle entrée de ville issue du contournement routier pour fluidifier le centre-ville 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 En créant une nouvelle entrée de ville nord En aménageant des parcs de stationnements périphériques En incitant à l'utilisation des transports collectifs urbains	Diminution des flux routiers en centre ville Réduction des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique liées au trafic automobile en centre-ville Renforcement des mobilités alternatives à la voiture	La création de nouvelles infrastructures routières, engendre proportionnellement un «report» du trafic routier sur cet axe et encourage l'utilisation de la voiture individuelle L'aménagement de l'entrée de ville (voirie, parking, bâtiments etc.), va engendrer des incidences négatives sur le paysage et la biodiversité: multiplication des véhicules, artificialisation du site, destructions d'habitats et d'espèces etc	Afin d'accroître l'accessibilité piétonne et cyclable du centre-ville, tout en limitant la présence de la voiture, les parkings relais seront aménagés en périphérie du centre ancien Une politique globale de déplacement est mise en place par la commune afin d'inciter à l'utilisation des modes de déplacement doux et des transports collectifs urbains L'aménagement de l'entrée de ville s'accompagnera d'une requalification paysagère (plantation de haies, d'alignements etc). Les aires de stationnement seront soumises à un pourcentage maximum d'artificialisation du sol ainsi qu'à des règles concernant leur plantation.
	Développer une politique de déplacements doux: En intégrant les problématiques de déplacements des personnes à mobilités réduites En poursuivant les actions engagées concernant les liaisons douces En facilitant les liaisons inter-quartiers	Diminution des flux automobiles en centre ville Réduction des rejets en CO2 et des nuisances sonores liées aux flux routiers Amélioration du cadre de vie global des habitants Les liaisons douces : un potentiel de développement des continuités écologiques et du renforcement de la trame verte en milieu urbain. Les venelles piétonnes plantées et arborées peuvent être le support des flux humains et écologiques.	-	-
	Poursuivre les opérations d'embellissement des entrées de ville.	Embellissement des entrées de ville, insertion paysagère des infrastructures et équipements publics, création d'espaces de respiration au sein de secteurs aux ambiances minérales Renforcement de la trame verte urbaine : plus values en termes de biodiversité «ordinaire»et de renforcement des corridors écologiques (haies, alignements, plantations diverses...)	-	-

2-3 Analyse des incidences sur l'environnement de l'orientation n°3 du PADD

Objectifs de la commune et effets attendus		Bilan des impacts sur l'environnement		
		Effets potentiellement positifs	**Effets potentiellement négatifs**	**Mesures de réduction ou de compensation**
Orientation n°3 du PADD **GÉRER LE DEVENIR DES ESPACES EXCENTRÉS** 2/3 de la population de Saint Maximin résident dans les quartiers d'habitat diffus en périphérie du centre ville. Pour le développement futur de la commune, l'équipe municipale souhaite recentrer l'urbanisation sur les quartiers urbains centraux desservis en réseaux, équipements et services, et limiter le développement des quartiers périphériques, trop éloignés des réseaux et équipements. Il s'agit de conserver leur caractère « résidentiel en milieu naturel ».	**Éviter le scénario « au fil de l'eau » :** en se préservant d'une densification non contrôlée des quartiers périphériques en recentrant l'urbanisation future vers les quartiers centraux	Limitation des risques de pollution (sols et eau) et des risques sanitaires sur les secteurs peu favorables à l'assainissement individuel : pressions quantitatives et qualitatives sur les ressources Promotion d'une ville «des courtes distances», qui va permettre de diminuer l'utilisation de la voiture au profit des modes de transports doux Promotion d'une ville «dense et recentrer» opportunité d'économie d'énergies, de développement des réseaux de chaleurs, d'une réduction de la consommation d'espace naturel et agricole		
	Valoriser le caractère paysager des ces espaces en maintenant une urbanisation fondue dans le paysage en confortant un tissu résidentiel lâche	Préservation de l'homogénéité bâti, du cadre paysager de ces sites, préservation de la perméabilité des sols par la limitation de la densification Préservation des fonctionnalités et continuités écologiques composées de jardins et de haies végétales Conservation de la qualité du cadre de vie des habitants		
	Proposer des outils réglementaires visant à maîtriser les dynamiques urbaines en place: en repensant la forme urbaine par l'articulation des règles d'emprise au sol, de hauteur et de prospect en assumant les fonctions écologiques et paysagères inhérentes à ces espaces en limitant les procédures de divisions foncières dans les quartiers excentrés.	Réduction des risques sanitaires et des risques de pollution liés à la densification de quartiers non desservis en réseau d'assainissement collectif Limitation de l'artificialisation des sols et préservation des paysages face à un risque de «surdensification» Lutte contre l'étalement urbain, l'urbanisation du tout voiture, la consommation d'espaces naturels et l'augmentation de la fragmentation des continuités écologiques dans les quartiers d'habitat diffus.		

2-4 Analyse des incidences sur l'environnement de l'orientation n°4 du PADD

Objectifs de la commune et effets attendus		Bilan des impacts sur l'environnement		
		Impacts et effets positifs	**Impacts et effets négatifs**	**Mesures de réduction ou de compensation**
Orientation n°4 du PADD **POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE** En 2008, plus de 60°% des actifs de Saint Maximin travaillaient dans une autre commune. Pourtant, au fil des décennies, la commune de Saint Maximin s'est affirmé comme la ville centre du bassin de vie saint-maximois. Afin de conforter son rôle de pôle d'emplois de la CCSBMA et des communes voisines, l'équipe municipale souhaite encourager le développement économique de la commune et créer des emplois locaux.	**Appuyer l'agriculture et encourager les pratiques alternatives** en confortant l'agriculture intensive (viticulture notamment) et en soutenant les exploitants existants en encourageant une agriculture raisonnée en favorisant les circuits courts	Le maintien de la gestion et de la diversification des paysages communaux, donc des milieux naturels favorables à la biodiversité La réduction de l'empreinte écologique de l'agriculture par le développement des circuits courts (réductions des externalités : transports, consommation d'énergie...) Le renforcement des espaces cultivés qui participent à la lutte contre l'érosion des sols Le maintien d'un paysage viticole identitaire	Le maintien des risques concernant la pollution des ressources : sol et milieux aquatiques L'augmentation des pressions quantitatives sur la ressource en eau	La promotion d'un nouveau type d'agriculture doit permettre la limitation des risques de pollution (du sol et des nappes phréatiques) induite par l'utilisation des intrants (pesticides, engrais chimiques)
	Conforter l'activité commerciale en centre ville et dans les zones d'activités : en soutenant l'offre commerciale en centre ville en requalifiant la zone d'activité du chemin d'Aix en créant un parc d'activités communautaire	La réduction des migrations pendulaires et des externalités induites (rejets en dioxyde de carbone, nuisances sonores etc.) L'optimisation des déplacements lié au recentrage des activités, équipements, commerces et services dans le centre-ville Promotion d'une ville «des courtes distances», qui va permettre de faciliter l'utilisation des modes de transports doux	La création d'un nouveau parc d'activités communautaire à l'entrée Ouest de Saint Maximin entraînera: • une consommation d'espaces naturels • la destruction d'espèces et d'habitats • une forte imperméabilisation des sols • un report du trafic automobile L'augmentation de l'attractivité du centre-ville risque d'engendrer une congestion du trafic et une augmentation des externalités induites (rejets en dioxyde de carbone, nuisances sonores etc.)	Afin de limiter les incidences négative sur l'environnement, les réflexions, concernant le projet de zone d'activités, se sont tournées vers une Approche Environnementale de l'Urbanisme, de sorte à proposer un projet adapté aux sensibilités du site et a envisager des mesures de réduction et de compensation des incidences inévitables. Ce projet s'accompagne d'une véritable politique de transports visant à limiter l'utilisation de la voiture pour accéder au site et pour se déplacer à l'intérieur de la zone d'activité: • mise en place de navette ville/ZA • création de cheminements doux piétons et cyclables • aménagement de parking relais aux abords du centre-ville l'OAP de la ZA prend ensuite en compte les questions de paysage et de biodiversité afin de préserver au maximum les richesses écologiques du site: • l'imperméabilisation du sol est limiter par l'aménagement d'espaces verts • l'intégration paysagère du site au sein du milieu naturel • la prise en compte des problématiques de ruissellement et de pollution des eaux gravitaires • la requalification paysagère qui doit permettre de renforcer les corridors écologiques
	Créer une offre touristique diversifiée en mettant en place des circuits touristiques en confortant l'hébergement saisonnier en développant des projets culturels	La création de sentiers de découvertes et l'ouverture des sites au plus grand nombre permet de sensibiliser les visiteurs aux problématiques du paysage et de la biodiversité. L'information et la connaissance sont les premiers alliés de la protection du patrimoine qu'il soit culturel, naturel ou paysager	Une « surfréquentation » ou un développement touristique inadapté aux infrastructures existantes (notamment de traitement des eaux et des déchets) peut engendrer des risques de nuisances et de dégradations des milieux (destructions d'habitats et d'espèces par piétinement, pollutions des eaux et des sols par dépôts d'ordures etc.)	
	Accompagner les projets novateurs utilisant des énergies renouvelables: en privilégiant les constructions BBC et HQE, en développant les moyens de communications numériques	En encourageant la construction de bâtiments BBC et HQE (via notamment la majoration de COS) dans des secteurs à enjeux, la commune souhaite limiter les impacts négatifs de l'urbanisation sur l'environnement.	La majoration des droits à construire dans des secteurs à enjeux de la zone UB peut entrainer une densification de ces quartiers. Cette densification peut engendrer la disparition d'espaces verts, et la rupture de continuités écologiques intra urbaines.	Afin de limiter les impacts négatifs d'une densification des secteurs stratégiques en zone UB, des coefficients d'espaces libres seront définis, incluant que la surface totale des terrains devra être traitée en espaces perméables et plantés, afin de préserver le caractère aéré du quartier et les continuités écologiques.

2-5 Analyse des incidences sur l'environnement de l'orientation n°5 du PADD

Objectifs de la commune et effets attendus		Bilan des impacts sur l'environnement		
		Impacts et effets positifs	**Impacts et effets négatifs**	**Mesures de réduction ou de compensation**
Orientation n°5 du PADD **PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL** La commune de Saint Maximin détient un patrimoine naturel, paysager, historique et culturel riche et diversifié. Ce patrimoine est également facteur de développement économique (plaine agricole, tourisme lié à la présence de la basilique Sainte-Marie-Madelaine …). L'équipe municipale souhaite préserver ce patrimoine local, le valoriser et l'ouvrir au public.	**Mettre en valeur les trames vertes et bleues de la commune et ses grands espaces naturels :** en préservant les massifs et les zones humides présents sur le territoire en développant l'activité agricole en zone tampon entre l'urbanisation et les espaces naturels en limitant l'urbanisation des zones à risque en réduisant l'artificialisation des sols	La sauvegarde des massifs et zones humides du territoire permet la préservation des espaces d'intérêt écologique majeur et le maintien des fonctionnalité écologique de l'ensemble du territoire Le développement de l'agriculture participe à la diversification des milieux et le renforcement de la trame verte et bleue à l'échelle communale (développement de l'agriculture) Le maintien de zones tampons facilite la lutte contre le risque incendie la gestion des eaux pluviales et la réduction des surfaces imperméabilisées permettent une meilleure gestion du risque inondation.	L'agriculture intensive joue un rôle dans: Le maintien des risques concernant la pollution des ressources : sol et milieux aquatiques L'augmentation des pressions quantitatives sur la ressource en eau	La promotion d'un nouveau type d'agriculture doit permettre la limitation des risques de pollution du sol et des nappes phréatiques induits par l'utilisation des intrants (pesticides, engrais chimiques)
	Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain : en valorisanrt l'image et le patrimoine «historique» de la ville en valorisant l'image «naturelle» et «rurale» de la commune en préservant les points de vus remarquables sur la basilique en promouvant les activités de «pleine nature»	La valorisation de l'image et la préservation des points de vues participent à la mise en valeur du paysage «historique» et du patrimoine architectural de la commune La maintien des «espaces naturels ordinaires», au sein des secteurs ruraux habités, participe au maintient d'un cadre paysager agréable La valorisation de cônes de vues de «qualité» (sur le Clos de Roques par exemple) participe à l'embellissement de la commune et à l'amélioration de son cadre paysager L'information et la connaissance sont les premiers alliés de la protection du patrimoine qu'il soit culturel, naturel ou paysager	L'aménagement du Clos de Roque peut engendrer: • une forte artificialisation des sols • des changement quant aux perceptions de la basilique depuis l'A8 et la voie de contournement	La requalification du site du Clos de Roques prend en compte les sensibilités paysagères du site. En outre, les principales perspectives visuelles depuis l'infrastructure autoroutière sur le monument historique seront préservées et valorisés (cf.OAP) Le autres cônes de vue sur le monument historique, depuis la plaine agricole, et les axes de communication seront également préservés et valorisés En ce qui concerne l'artificialisation du sol, un pourcentage d'espace vert sera maintenu, et la gestion des eaux pluviales sera prise en compte sur l'ensemble du secteur
	Dynamiser le terroir agricole : en stoppant le mitage agricole, en autorisant la diversification des activités agricoles,	En affirmant sa volonté de stopper le mitage sur les terres agricoles, la commune entend préserver l'ensemble des terres agricoles actuelles de Saint Maximin. Ces terres jouent un rôle environnemental fort notamment dans la constitution des continuités écologiques.	La diversification de l'activité agricole (notamment sous forme de gîtes ruraux) peut nécessiter la construction de nouveaux bâtiments annexes. Ces constructions contribuent à l'artificialisation et à l'imperméabilisation des sols.	Limitation très précise des occupations et utilisations du sol potentiellement autorisées dans les zones agricoles

3) INCIDENCES DU PLAN SUR LES RESSOURCES EN EAU ET LA QUALITÉ DES MILIEUX AQUATIQUES

3-1 Vers une meilleure prise en compte des pressions quantitatives sur la ressource en eau

Le PLU de Saint Maximin la Sainte Baume traduit la volonté de maintenir un rythme de croissance démographique positif adapté aux capacités d'accueil du territoire. Cependant, toute augmentation de population, même maîtrisée, engendre des besoins supplémentaires en matière d'adduction en eau potable, qu'il s'agisse de prélèvements particuliers, industriels ou agricoles.
D'après l'État Initial de l'environnement la pression quantitative sur la ressource devrait être raisonnable et ne pas poser de difficultés majeures pour les années à venir, les quantités produites étant largement suffisantes pour satisfaire la demande jusqu'en 2015.
Il faut cependant rappeler qu'en été la consommation d'eau est relativement élevée par rapport au reste du département. Cela est notamment dû à la présence de nombreuses piscines privées au sein des secteurs périphériques. Cette incidence négative doit cependant être nuancée. En effet, la mise en place du PLU s'accompagne de l'apport d'outils de maîtrise du développement urbain sur ces secteurs.« Outils » qui doivent permettre de limiter leur urbanisation, donc la multiplication des piscines privées. Cette contrainte permettra de réduire la consommation moyenne d'eau par habitant et donc de réduire les pressions quantitatives sur la ressource.

3-2 Vers un renforcement de la protection de la ressource en eau

La protection du principal captage d'eau potable, sur la commune de Saint-Maximin fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (SUP). Il s'agit de la source de Sceaux recouverte par un périmètre de protection définit par arrêté préfectoral en date du 10 octobre 1991.
En plus de cette protection le PLU met en place un zonage spécifique à la protection de ce captage sous la forme de secteurs As2, Ns1, Ns2 ET Ns3 correspondant à des terrains situés dans les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage communal d'eau potable. Sur ces zones, seules restent autorisées les constructions compatibles avec les dispositions applicables aux périmètres de protection du captage de Sceaux telles que définies dans l'arrêté préfectoral du 10/10/1991

Les autres points de captage ne disposent pas de périmètres de protection, cependant le massif du Deffends sur lequel ils sont situés, dispose d'un classement en espace naturel N strict non-constructible ce qui permet d'assurer une protection maximale de la ressource.

Les ressources en eau peuvent également être soumises à diverses pollutions notamment liées au ruissellement des eaux pluviales, qui peuvent être vectrices du transport de particules polluantes telles que les hydrocarbures et métaux lourds. À Saint-Maximin comme ailleurs, le développement urbain participe à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Dans ce contexte, le risque de pollution des milieux aquatiques croit également avec l'augmentation des surfaces de voirie et parkings potentiellement soumises au phénomène.

Pour contrecarrer ce phénomène en zone urbaine, le PLU, par le biais du règlement, encourage la gestion des eaux pluviales. Sur les secteurs denses (du centre-ville principalement) où cette prise en charge est difficile, le règlement impose la mise en place d'un réseau d'eaux pluviales de type séparatif cohérent, afin de faciliter la gestion et l'infiltration de ces eaux dans le sol (cf. Règlement des zones U article 4 alinéa 2b). Les habitations devront s'y raccorder ou le cas échéant gérer ces eaux à la parcelle.
En ce qui concerne les abords des voies de communication et des parkings de grandes dimensions, où la circulation automobile apparaît relativement importante, le règlement propose également la mise en place de bassins phyto-épurants afin de traiter les eaux pluviales avant leur rejet dans le milieu récepteur.

Sur les secteurs d'extensions du centre, le règlement choisi d'étendre les réseaux d'eaux pluviales dans l'objectif de raccorder un maximum de parcelles. En cas d'impossibilité de raccordement la gestion des eaux pluviales à la parcelle, après études hydrauliques est maintenue au sein du PLU et étendue au règlement des secteurs d'OAP.
D'autre part, la mise en place de coefficients d'espaces verts (surfaces non imperméabilisées) au sein des secteurs en extension urbaine (UB, UC et UE au PLU) doit permettre de réduire les superficies d'espaces imperméabilisés et de réduire les volumes d'eau de ruissellement à gérer. (cf. Règlement zones U)

La protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques passe

également par la prise en compte des besoins et difficultés liés à l'assainissement collectif et individuel. L'accueil de nouveaux habitants a pour incidence d'augmenter les volumes d'effluents d'eaux usées à traiter. D'après l'État initial de l'environnement, le réseau d'assainissement collectif ne devrait pas poser de difficultés majeures. En effet, la station d'épuration dispose d'une capacité résiduelle de 6 000 Eq/Hab amplement suffisante au développement urbain souhaité par le PLU d'ici 2025.

L'enjeu majeur, d'atteinte à la qualité de l'eau et des sols, réside davantage au sein des zones périphériques (anciennes zones NB du POS). En effet, d'après l'État initial de l'environnement la majorité de ces zones préposées à l'assainissement autonome sont jugées peu favorables à ce type d'installation. Le PLU prend en compte ces difficultés et propose un développement adapté aux contraintes du territoire. Ainsi, les objectifs de développement maîtrisé que propose le zonage et le règlement, au sein de ces anciennes zones NB, obtenus par la redéfinition des règles de constructibilité, l'augmentation du coefficient d'espace libre et la définition de servitudes de protection du paysage et du patrimoine au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme vont dans le sens d'une réduction de la mise en place des systèmes d'assainissement autonome, donc d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales au sein de ces secteurs.

4) INCIDENCES DU PLAN SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES, LES MILIEUX NATURELS ET ESPACES AGRICOLES

4-1 Vers un recul des zones constructibles qui participe à la préservation des espaces naturels et agricoles communaux

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) initial de la commune a été élaboré par les services de l'État et approuvé en 1977. Depuis sa création et jusqu'à l'actuelle élaboration du PLU, ce document aura fait l'objet de nombreuses procédures de révision. Aussi, l'analyse des POS successifs depuis 1977, et de leurs évolutions en matière de réglementation (principalement), montre une tendance très forte à la consommation d'espace par l'urbanisation:

En 1977, le POS de Saint-Maximin ouvre à l'urbanisation plus de 1 670 hectares, dont 1 200 sous la forme de zone NB (tout indice confondu). **La consommation d'espaces s'élève alors à près de 27% du territoire communal**, ce qui apparaît relativement élevé au regard des chiffres de la population communale de l'époque.

En 1985, le nouveau POS confirme cette tendance à l'étalement urbain, en ouvrant près de 29 hectares supplémentaires à l'urbanisation et en modifiant le règlement des zones NB. En effet, l'abaissement des superficies minimales va enclencher une série de division parcellaire au sein de ces secteurs, conduisant, peu à peu à la typologie urbaine très consommatrice d'espaces, que l'on connait aujourd'hui.

En 1993, les difficultés liées à l'urbanisation massive de ces secteurs commencent à se faire sentir (manque d'équipements, manque de réseaux, déséquilibres socio-démographiqe etc.). Face à ce contexte, le POS cherche à renverser la tendance par le contrôle de l'urbanisation des espaces excentrés. Le document réinstaure le principe de superficies minimales sur ces zones, afin de supprimer leur potentiel de sur-densification et reclasse plus de 166 hectares de zones constructibles NA et NB (tout indice confondu) en zone ND, augmentant dans le même temps la superficie des espaces naturels communaux.

POS de 1977			
	Superficie en hectares		Superficie en hectares
Zones constructibles	1 673	Zones non constructibles	4 613

POS de 1985			
	Superficie en hectares		Superficie en hectares
Zones constructibles	1 699	Zones non constructibles	4 587

POS de 1993			
	Superficie en hectares		Superficie en hectares
Zones constructibles	1 591,5	Zones non constructibles	4 694,5

PLU			
	Superficie en hectares		Superficie en hectares
Zones constructible	1 530,2	Zones non constructibles	4 755,8

L'élaboration du PLU confirme ce renversement des tendances, en limitant encore un peu plus l'urbanisation des secteurs excentrés. En effet, sur l'ensemble du territoire, le document traduit une baisse d'environ 4 % des superficies constructibles.

- **Cette évolution est notamment rendue possible par le reclassement en zone naturelle de surfaces dédiées à l'habitat pavillonnaire des anciennes zones NBc excentrées du POS.** Sur ces zones Naturelles habitées **notées Nh,** le règlement renforce le principe d'inconstructibilité en n'autorisant que l'extension, sous conditions, des constructions légales existantes.

- Ce classement d'anciennes zones pavillonnaires en zones naturelles habitées (très contraintes par le règlement) participe également à une réduction drastique des zones d'habitat pavillonnaire au sein du PLU

Évolution des superficies d'espaces pavillonnaires excentrés

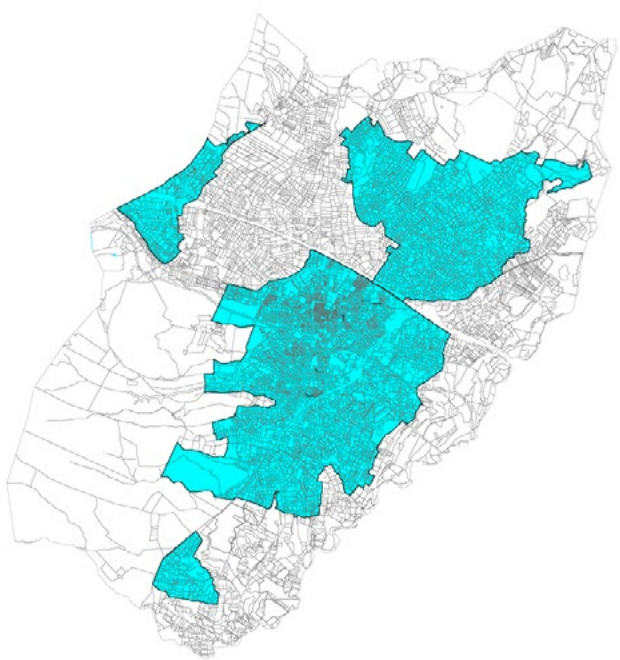
POS de 1977		POS de 1985	POS de 1993	PLU	
Zones	Superficie en hectares			Zones	Superficie en hectares
Ensemble des zones d'habitat pavillonnaire NA et NB au POS	1235	1280	1114	Ensemble des zones d'habitat pavillonnaire UE au PLU	906

Baisse des superficies d'habitat pavillonnaire entre 1985 et 1993 de l'ordre de 166 hectares.

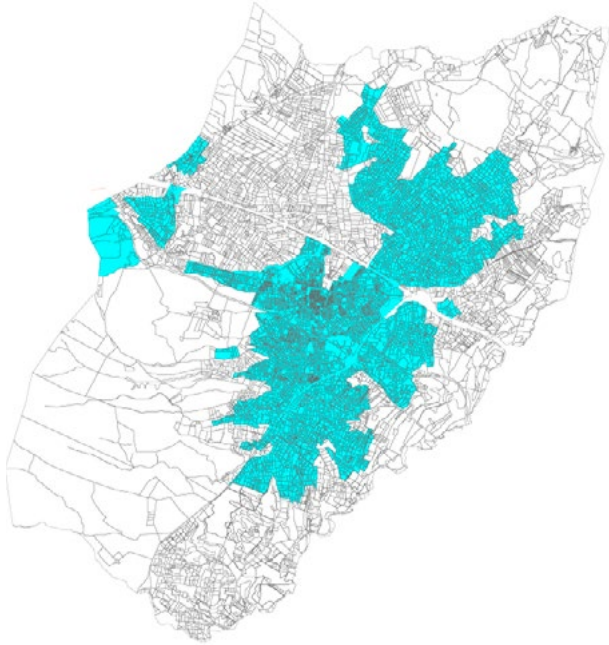
Réduction des superficies d'espace pavillonnaire de l'ordre de 208 hectares entre 1993 et 2015

Rappelons que ces zones seront soumises à des règles de constructibilités visant à limiter leur trop forte et brutale densification. Ce raisonnement en terme quantitatif est présenté pour étayer la présentation mais doit être abordé avec du recul. En effet, comme le montre le tableau ci-dessus, les projets de densification ont vocation à se trouver dans les 600 hectares hors zone UE, correspondant au centre et à ses couronnes proches. Sur cette superficie restante, le tissu urbain est parfois fortement constitué et difficilement mutables pour des projets d'extensions, encourageant ainsi la reconstitution de la ville sur elle-même dans une logique de proximité.

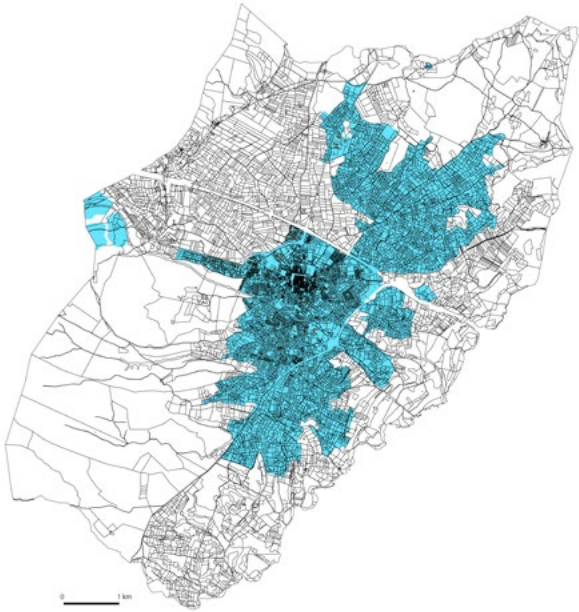
Évolution «graphique» des superficies constructibles



POS de 1977



POS de 1993



PLU

Face à cette perte, ce sont plus de 60 hectares de superficies constructibles qui se trouvent reclassées en tant qu'espaces naturels et agricoles.
En effet, si le POS comptait près de 4 694 hectares de zones naturelles et agricoles, le PLU en dénombre lui près de 4 755 hectares.

Les incidences du plan sur la consommation d'espaces et sur la préservation des espaces naturels et agricoles sont donc globalement positives, d'autant que le passage du POS au PLU s'accompagne d'un renforcement de la prise en compte de la biodiversité et des richesses écologiques du territoire au sein du zonage, du règlement et des inscriptions graphique par:

- Le renforcement des mesures de protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeur;
- L'augmentation des superficies générales d'espaces agricoles par leur reconquête;
- L'optimisation du tissu foncier existant;
- La réduction et la limitation de l'urbanisation des secteurs d'habitat pavillonnaire

4-2 Vers une meilleure protection du patrimoine naturel et agricole communal

Le renforcement de la protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeur

Plusieurs secteurs ont été déclassés. Si cette incidence peut s'avérer potentiellement négative du fait de la disparition d'espaces naturels au profit du développement urbain (secteur du Clos de Roques et extensions pavillonnaires), il n'en n'est rien car l'essentiel du changement de destination se fait au profit de l'augmentation des superficies agricoles.

À l'inverse, la zone naturelle s'enrichit du reclassement d'une partie de la zone d'activités du Mont Aurélien, d'une zone UF et de plusieurs secteurs classés en zones constructibles NB et NC au POS. Il s'agit de secteurs pavillonnaires excentrés au tissu urbain relativement lâche n'ayant plus vocation à se développer que le PLU choisi de reclasser en zone naturelle sous un sous zonage spécifique.

La commune de Saint-Maximin ne comprend aucun périmètre de protection au titre des directives « Habitats » ou « Oiseaux » du réseau Natura 2000. Néanmoins, des richesses écologiques sont inventoriées au sein des périmètres de ZNIEFF de type II, de l'inventaire des zones humides, et diverses autres études menées par le département et la région.

La protection, de cette biodiversité et des espaces de corridors écologiques répertoriés au sein de l'EIE, se traduit dans le projet de PLU par le maintien du classement en zone naturelle N stricte de l'ensemble des sites d'enjeux : Massif du Deffens, Mare de l'Etendard , Plaine de la vallée de l'Argens, les ripisylves du Cauron, et du Jardins de l'Enclos répertorié en tant qu'espace naturel sensible.

En outre, le PLU, en plus d'être compatible avec les différents périmètres de protection écologique, renforce la protection des grands massifs boisés communaux, par la mise en œuvre de périmètres d'Espaces Boisés Classés, au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La mise en place de cette inscription graphique retranscrit les orientations de préservation des écosystèmes fragiles et particuliers présents sur le territoire et renforcent les corridors biologiques le long du cours d'eau principal de la commune.

Cette prise en compte des espaces naturels au sein du PLU, passe également par le maintien des orientations du corps de règles actuel au sein des zones naturelles N de protection des captages, dans un objectif de maintien de la qualité des eaux et de préservation des milieux humides.

En effet, selon les anciennes règles du POS, les occupations et utilisations du sol se devaient d'être compatibles avec les dispositions applicables aux périmètres de protection du captage de Sceaux telles que définies dans l'arrêté préfectoral du 10/10/1991.
Aussi, malgré le changement de dénomination de ces secteurs, les orientations générales du corps de règle déjà spécifiques, et restrictives sont maintenues. En conséquence, le PLU dispose donc de secteurs identifiés Ns1, Ns2 et Ns3 correspondant à des terrains situés dans les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage communal d'eau potable de Sceaux (anciennement NDi, NDr et NDe)

Une augmentation des superficies agricoles

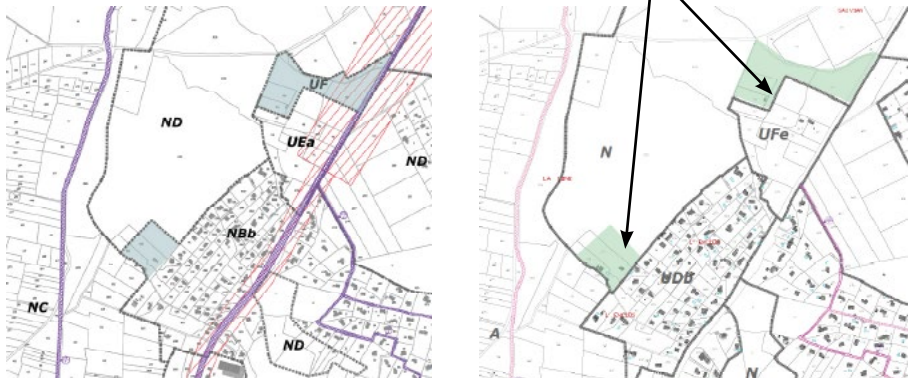
Les nombreux espaces agricoles présents sur la commune de Saint-Maximin participent au fonctionnement écologique du territoire dans la mesure où ils constituent une trame ouverte favorable à l'accueil, au nourrissage et à la reproduction de certaines espèces.
Aussi dans un souci de protection de ces espaces, le PLU protège la quasi-totalité des espaces classés en zone NC au POS, en les reclassant en zone agricoles A (tout indice confondu).

L'État Initial de l'Environnement met également en perspective le potentiel écologique des sites lisières entre la plaine agricole Nord et les massifs boisés de la vallée de l'Argens.
Dans un objectif de préservation de ces zones, le PLU conserve tels quels ces « écotones » et limite les possibilités d'urbanisation des zones constructibles voisines : quartier de Barcelone et de Courtoise par un reclassement des zones NBc en zone Nh. Au sein de ces secteurs l'inconstructibilité est renforcée puisque seules restent autorisées, sous conditions, les extensions des bâtiments légaux existant .

Enfin, le POS actuel comprend 1 764 hectares de zones agricoles, ce qui représente 28% de la surface communale qui s'élève à 6 286 hectares.

La superficie d'espace agricole à Saint-Maximin est relativement importante. L'activité viticole participe pour beaucoup à l'identité et à l'économie locale du territoire. Pourtant le zonage n'est pas toujours adapté à la réalité des pratiques et usages du sol. En effet comme le met en avant le diagnostic territorial, la commune dispose de parcelles cultivées situées en zone naturelle ou à urbaniser.

UF et NBb devient N

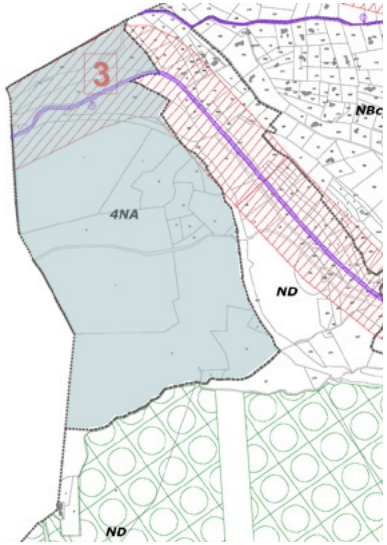


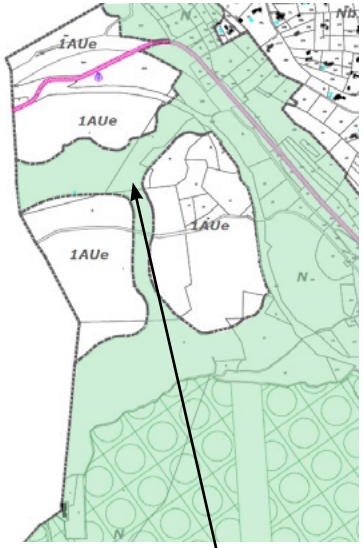
Aussi dans un souci, d'adaptation du zonage aux réalités des pratiques, le PLU reclasse 141 hectares d'espaces naturels et urbains, en zones agricoles.

Surfaces agricoles POS	Surfaces agricoles PLU
1764 hectares	1905 hectares

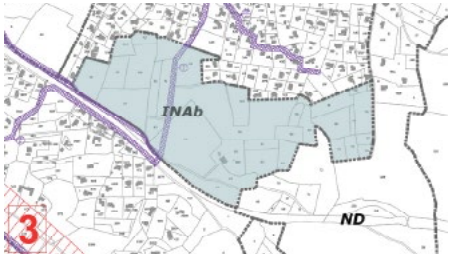
GAIN : 141 ha de surfaces agricoles

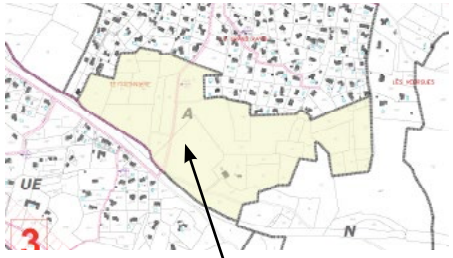
Zones POS	Zones PLU	Surfaces
ND (naturelle)	A	109 ha
NA (urbanisation future)	A	29 ha
UE	A	3 ha
TOTAL		141ha





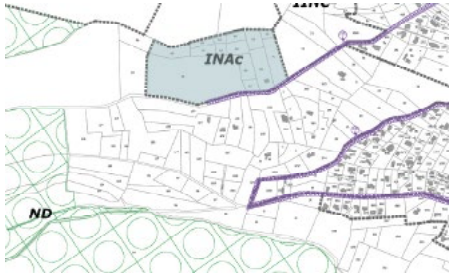
NA devient N

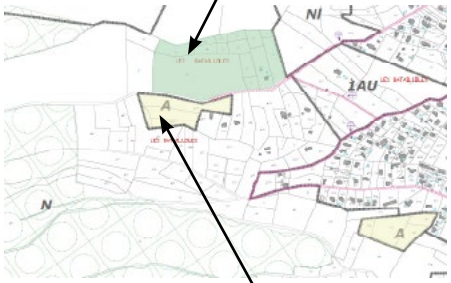




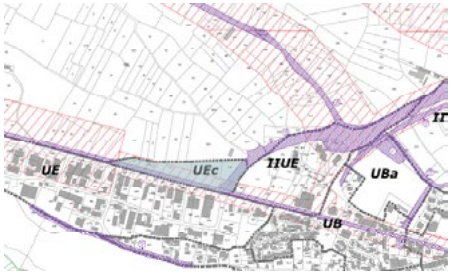
NA devient A

UE devient A





ND devient A



L'optimisation du tissu foncier existant en centre-ville, la réduction et la limitation de l'urbanisation des secteurs d'habitat pavillonnaire

Le PLU de Saint Maximin la Sainte Baume affiche l'objectif d'une optimisation du tissu urbain existant selon deux grands principes que sont la reconquête des dents creuses du centre-ville et le développement des poches urbaines périphériques.

Ces objectifs politiques se trouvent ainsi traduit dans le PLU par un recul relativement important des zones constructibles du territoire au profit des zones naturelles et agricoles. En effet, si le POS affiche un total de 1 591 hectares de zones constructibles, leur superficie générale est réduite de 4%.

Ce résultat s'explique, dans un premier temps, par la volonté communale de contraindre les possibilités de développement au sein des secteurs les plus excentrés (quartiers de Barcelone, la Courtoise)

La traduction de ce choix s'opère au sein du PLU par le reclassement de ces zones NBc du POS, en secteur Nh. Ce nouveau zonage, s'accompagne de la mise en place d'un corps de règle plus strict qui vient bloquer l'urbanisation de ces secteurs en interdisant toute nouvelle construction (cf. Règlement, dispositions applicables à la zone N, nature de l'occupation et de l'utilisation des sols). Les facteurs environnementaux qui ont motivés ce parti pris d'aménagement ont été répertoriés au sein de l'État Initial de l'Environnement, il s'agit de :

- L'absence de raccordement de ces zones au réseau d'assainissement collectif face aux problématiques rencontrées par l'assainissement individuel (trop faible aptitude du sol au traitement de l'épandage).
- La présence d'un environnement naturel perméable, encore peu dégradé, et d'un paysage de qualité qui doivent être préservés
- La présence forte du risque feu de forêt en frange forestière
- L'éloignement trop important du centre, de ses commerces et services qui créée des externalités négatives (nuisances liées au trafic, pollution sonore et émissions de GES)

D'autre part, malgré la pénurie de foncier au POS relative aux réglementations de chaque zone au sein du centre ville, de nombreuses dents creuses restent visibles. Aussi, face à ce constat et afin de répondre aux objectifs Grenelle, à la loi SRU et la loi ALUR, **la commune a choisi de mettre en place une nouvelle dynamique de développement s'appuyant sur ce foncier libre au sein des espaces urba-**

NBc devient Nh

nisés, ainsi que sur le potentiel de développement des secteurs proches du centre. À ce titre, il incite à la réalisation de projets d'aménagements d'ensemble, accompagnés d'orientations d'aménagement et de programmation, qui, par des préconisations paysagères et environnementales concrètes, doivent permettre la réalisation d'opérations d'aménagements exemplaires répondant le plus justement possible aux enjeux de densité, de gestion des déchets et d'eaux pluviales, de réduction des consommations énergétiques, afin de réduire au maximum leurs impacts sur l'environnement. (cf. OAP).

Il propose également un principe de limitation des extensions urbaines, puisque seuls quatre sites stratégiques sont reclassés en zones à urbaniser 1AU. Il s'agit de secteurs parfois déjà urbanisés en partie, ne disposant d'aucun intérêt écologique majeur, mais qui présentent des enjeux en termes de mobilité, puisque de nombreux travaux sont nécessaires, à ce jour, afin d'adapter la voirie aux usages existants.

Pour finir, Le PLU encadre l'urbanisation des secteurs urbains pavillonnaires du parc et de la campagne habitée, classé NBb au POS. Ces secteurs, reclassés en zone UE au PLU, disposent de réglementations plus restrictives dans une volonté de préserver leurs intérêts paysager et environnementaux par la redéfinition des règles de constructibilité, l'augmentation du coefficient d'espace libre et la définition de servitudes de protection du paysage et du patrimoine au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les références au COS et à la superficie minimale sont supprimées en application de la loi ALUR. En effet, d'après le diagnostic et l'État initial de l'environnement, c'est cette dernière, inculquée par le POS de 1977 puis de 1993, qui a permis à ces zones de ne pas subir l'urbanisation massive qui a eu lieu après le changement de règle du POS de 1985.

Or dans la perspective de la suppression de cette règle, une urbanisation massive de ces espaces pourrait de nouveau avoir lieu sans refonte complète du règlement d'urbanisme. Elle serait rendue possible par une capacité d'accueil résiduelle jusqu'à 8 fois supérieure à ce qu'elle est aujourd'hui, provoquant ainsi des atteintes majeures à la qualité du cadre de vie et à l'environnement.

En effet, d'après l'État Initial de l'Environnement ces espaces sont jugés sensibles face aux problématiques rencontrées par l'assainissement individuel. Une augmentation forte de l'urbanisation sur ces secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif, tendrait à augmenter gravement les risques de pollution des milieux aquatiques communaux.

D'autre part, face aux objectifs de limitation de la consommation d'espace encadrés par la loi SRU, la densification de ces secteurs n'est pas pertinente. En effet, autoriser leur densification revient à encourager l'étalement urbain et la consommation d'espace au sein de secteurs jugés sensibles et inaptes à un développement urbain important, du fait de grandes qualités paysagères et de l'éloignement trop important du centre-ville.

5) INCIDENCES DU PLAN SUR LE PAYSAGE

5-1 Vers un changement d'image de la ville de Saint Maximin la Sainte Baume

Une densification du paysage urbain

L'augmentation de population prévue par le PLU peut avoir des incidences sur le paysage. À Saint-Maximin cette augmentation de population s'accompagne d'un changement de visage de la commune dans son ensemble afin de passer du statut de «gros village» (sans aucune connotation péjorative) à celui de ville. Ce premier changement s'amorce avec l'élargissement des limites du centre-ville et la densification des espaces en extension du centre. Cette densification est rendue possible par les changements qui interviennent au niveau des OAP, du zonage et du règlement. D'abord par les règles d'implantation des bâtiments et la majoration des droits à construire qui évoluent de sorte à favoriser le recentrage de l'habitat en centre-ville. Le règlement et le zonage engagent cette «révolution» par:

- l'implantation des constructions en ordre continu, c'est à dire d'une limite séparative à une autre ;
- l'absence de gestion par une règle d'emprise au sol ;
- une règle de hauteur majorée ;

Cette consommation d'espaces supplémentaires en centre ville, risque d'engendrer la perte d'espaces verts de respiration au profit d'une ambiance plus minérale.

Cependant cette incidence n'est pas nécessairement négative. Les dents creuses et espaces vides du centre présentent les caractéristiques d'espaces de friches et de délaissés urbains dont le paysage n'est pas nécessairement qualitatif. La reconquête de ces espaces participe bien davantage à leur requalification paysagère, les OAP mettant en place des préconisations concrètes, permettant la réalisation d'opérations d'aménagements qualitative.

Cette densification s'accompagne également de changements typo-morphologiques de l'habitat. En effet, si à Saint-Maximin la maison individuelle représente, à l'heure actuelle, la plus importante part du parc immobilier communal, le PLU va permettre de diversifier les formes et les modes d'habiter. La majoration des règles de hauteur permet ainsi de proposer la mise en place de petits collectifs et donc de modifier le paysage urbain plutôt « écrasé » des espaces en extensions du centre.

L'intensification pavillonnaire, des zones moins denses, va, quant à elle, participer à la création d'un nouveau paysage périurbain.

La requalification paysagère d'une nouvelle entrée de centre-ville

Ce changement d'identité passe également par la requalification et le réaménagement de plusieurs sites :

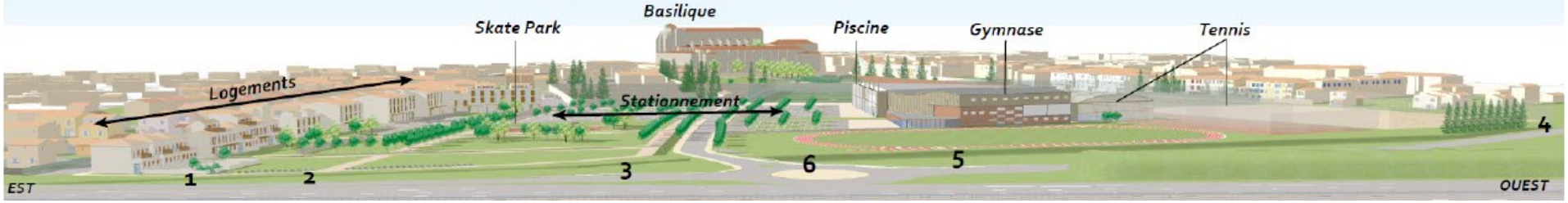
- Le secteur Mirade, à l'Ouest du centre, en bordure de la route d'Ollières ;
- Les services techniques, à l'Est du centre ;
- Et l'entrée de ville du secteur Clos de Roques

Les entrées de ville sont la première image que l'on perçoit de la commune. À Saint-Maximin, une nouvelle « entrée de centre-ville » vient d'être créée sur le secteur du Clos de Roques suite à l'achèvement du contournement routier. Comme le montre l'État Initial de l'Environnement, cette entrée de ville ne joue pas, à l'heure actuelle, son rôle d'espace « vitrine » de la richesse patrimoniale, de l'attractivité et du dynamisme communal.
La commune porte pourtant un projet politique de valorisation des entrées de ville par le biais de l'orientation n°2 du PADD qui vise l'embellissement de l'ensemble de ces secteurs.

Exemple de programme envisageable sur le site du Clos de Roques : illustration sans valeur réglementaire

- En outre, le PLU, par le reclassement de ce secteur en zone AU et par la mise en place d'une OAP, vient répondre à un enjeu paysager fort : celui de transformer l'image délaissée de cette entrée de ville (délaissé urbain, vide, manque de perspectives, manque de mise en scène) afin de faire ressortir un visage plus qualitatif et plus adapté au renforcement de l'attractivité communale, tout en mettant en valeur l'identité historique et le patrimoine architectural très riche de la commune : la Basilique Sainte Marie-Madeleine

Exemple de programme envisageable sur le site du Clos de Roques : illustration sans valeur réglementaire



Afin de rendre compte des potentialités du site le PLU s'est engagé dans l'étude d'une OAP à vocation de mise en valeur du site. L'étude s'est ainsi attachée via une modélisation 3D aux perceptions du bâtiment dans un principe de déplacement et de changement cinétiques, dans l'objectif de proposer un projet d'ensemble qualitatif qui mette en scène la basilique.

- Le traitement des alignements paysagers et de l'habitat groupé situé à l'Est du site, permet à la Basilique de se dévoiler suivant une ligne de perspective qui converge vers elle;
- L'aménagement prend en compte la préservation des trois principaux axes/ cônes de perceptions : de l'autoroute et de la rocade vers la basilique, de la rocade vers les collines Ouest, du haut du Jardin de l'Enclos vers la plaine;
- La création d'un espace de contemplation entre l'opération d'habitat et le futur équipement sportif permet ensuite d'aérer l'ensemble de l'aménagement et d'accentuer la vue et la présence de la Basilique au sein de cet espace public. Le premier «rôle» lui est ainsi donné car elle continue de dominer l'ensemble du projet. Cette ouverture permet également de préserver l'horizon vers les plaines agricoles contemplé depuis le Jardin de l'Enclos
- La qualité architecturale participera à l'embellissement du site, notamment à travers le traitement des bâtiments du gymnase.

Exemple de programme envisageable sur le site du Clos de Roques : illustration sans valeur réglementaire

Cet aménagement propose ainsi l'image d'une entrée de ville plus attractive et plus conforme aux volontés de développement vers lesquelles la commune tend aujourd'hui. L'aménagement de ce site doit permettre de créer un véritable espace de transition vers le centre ancien, de même que la présence du gymnase en tant qu'équipement structurant doit permettre de renforcer l'identité urbaine du site.

On notera enfin, outre ces considérations paysagères, que le projet s'inscrit dans un cadre général et global de projet urbain à l'échelle de la ville.

5-2 Vers une meilleure prise en compte des sensibilités paysagères au sein du document d'urbanisme

Le maintien et la valorisation d'une identité paysagère viticole, boisée et historique

L'identité d'un territoire passe par les éléments marquants de son paysage, témoignant d'un passé, d'une histoire, de pratiques et de modes de vies.

À Saint-Maximin, les espaces agricoles constituent un enjeu fort pour la commune, qu'il convient de préserver. Les deux principaux espaces agricoles distincts présentés au sein de l'État Initial de l'Environnement (cf. supra) participent à la variabilité des paysages et milieux Saint-Maximois.
Le PLU conserve la quasi intégralité de ces espaces et maintien l'inconstructibilité stricte d'un grand nombre de parcelles agricoles situées au Sud de l'autoroute, par leur classement en zone Ap. Au sein de ces secteurs le règlement stipule que toute nouvelle construction est interdite pour des raisons de préservation des paysages. Il s'agit en effet de préserver ces paysage de plaines et d'horizon qui offrent des points de vues remarquables sur la Basilique.

Concernant les paysages plus intimistes liés aux massifs et boisements présents sur l'ensemble du territoire communal, le PLU n'a aucune incidence notable sur ces espaces.
La quasi intégralité de ces secteurs est maintenue en zone naturelle N et conserve les périmètres d'espaces boisés classés que leur attribuait le POS.
De plus, dans l'objectif de maintenir et de pérenniser ces boisements les EBC recouvrent 1 573 hectares soit plus de 30% des espaces naturels communaux.

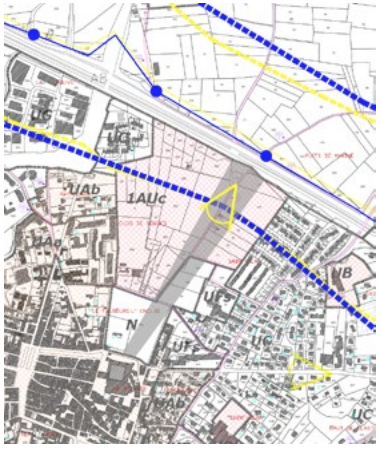
Le paysage «habité» participe également au cadre de vie et à l'environnement des habitants de Saint-Maximin. Qu'il s'agisse de secteurs à dominante urbaine ou au caractère plus rural, ces espaces disposent d'un patrimoine végétal qui doit absolument être préservé et valorisé.
Pour ce faire le règlement maintien, renforce ou met en place des coefficient d'espaces vert au sein des zones urbaines. Par ailleurs, de nombreuses servitudes de protection du paysage et du patrimoine (L123-1-5 du code de l'urbanisme) sont définies, notamment en zone UE.
Il précise également qu'en cas d'abattage les arbres de hautes tiges doivent être immédiatement remplacé par un nouvel arbre adapté au sol et au climat (cf Règlement zone urbaine article 12)

La commune dispose enfin d'un patrimoine architectural riche et diversifié qu'il convient de conserver et de mettre en valeur. Il s'agit principalement de monuments historiques classés et inscrits et de leur périmètre de protection, en application des articles 1 à 5 de la Loi du 31 décembre 1913.
Dans ce contexte, le patrimoine bâti est protégé au travers de servitudes d'utilité publique dont la localisation est annexée au PLU.

D'autre part, les sites d'intérêt paysager qui ne disposent pas de protection particulière et qui méritent d'être préservés et mis en valeur pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique peuvent être identifiés sur le plan de zonage, au moyen des Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

À Saint-Maximin, de telles protections ne sont pas nécessaires. Concernant «Le Jardin de l'Enclos» principal espace vert public de la ville, au regard des sensibilités paysagères et des besoins de gestion de la prairie arborée, le PLU protège cet espace par un classement en zone naturelle N stricte au titre de la protection des ENS (Espaces Naturels Sensibles)

Jardin de l'Enclos



D'après l'État Initial de l'environnement, la Basilique Sainte Marie-Madeleine, classée Monument Historique depuis 1840, apparaît comme le monument le plus « identitaire » de la commune. Cet édifice, aux dimensions monumentales est visible depuis de nombreux espaces. En outre, la plupart des axes de communications de la commune disposent de points de vues remarquables sur l'édifice.
Au titre de la protection de ces points de vues :

- les espaces naturels agricoles du Sud de l'autoroute conservent une inconstructibilité stricte au sein du zonage et du règlement
- les cônes de vues répertoriés sur la carte de l'État Initial de l'Environnement sont transcrits sur les documents graphiques. Le règlement attire ensuite l'attention sur la présence de ces points de vue intéressants au sein des caractéristiques des zones et incite à l'approche la plus fine possible concernant l'intégration paysagère des futures constructions : architecture, hauteur etc.

La préservation des secteurs de sensibilité paysagère

L'état initial de l'environnement répertorie les différents secteurs de sensibilité paysagère que sont les espaces pavillonnaires du parc et de la campagne habitée (zone NB au POS). Le PLU insiste sur la reconnaissance d'un état de fait : les espaces pavillonnaires Nord et Sud sont des quartiers résidentiels:

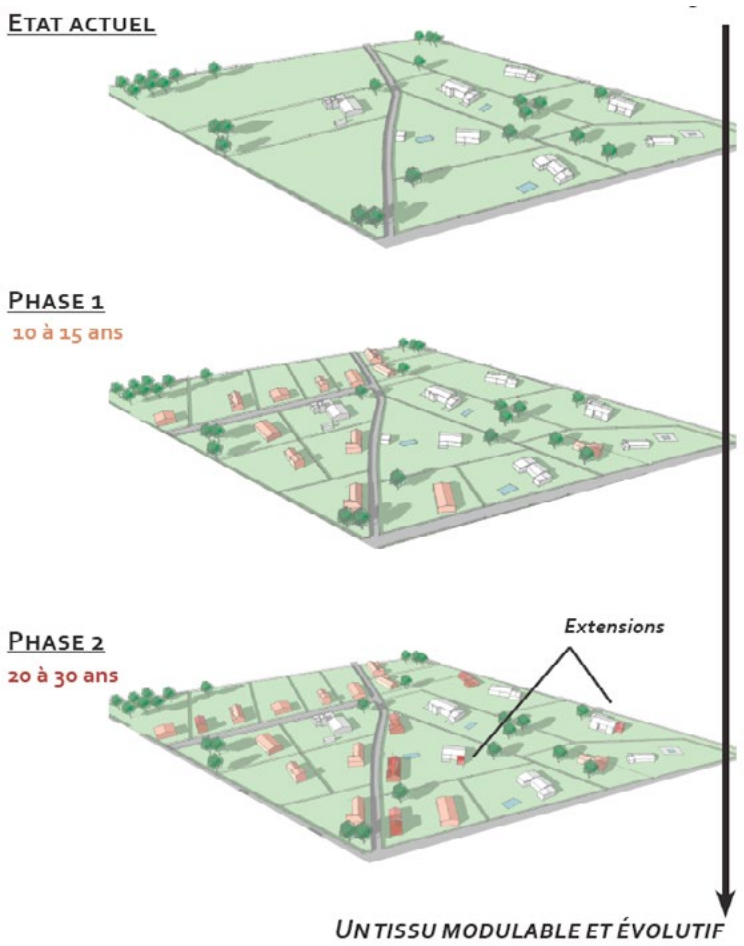
- Pouvant être qualifiés respectivement de parc et campagne habités,
- Au tissu pavillonnaire constitué,
- Représentant une part importante du parc d'habitat de la commune,
- Abritant environ 40% de la population de Saint-Maximin,

à partir de ce constat, seul un classement en zone urbaine paraît cohérent.

Pourtant, ce sont également des sites où les caractéristiques paysagères sont très qualitatives et participent au cadre de vie agréable de ces quartiers (cf. État Initial de l'environnement supra):

- le paysage du « Parc habité » est principalement constitué de collines et de vallons boisés et urbanisés, les habitations se dissimulant dans un paysage boisé de sorte à composer, çà et là, des poches de respiration au sein d'un tissu d'habitat relativement dense.
- le paysage de « Campagne habitée » se distingue, quant-à-lui, par son caractère plus rural de type « maison à la campagne ». le paysage apparaît plus ouvert, parsemé de parcelles agricoles plus ou moins cultivées.

Schéma de principe de gestion évolutive d'un espace pavillonnaire existant, source XGConseil/CAUE du Var



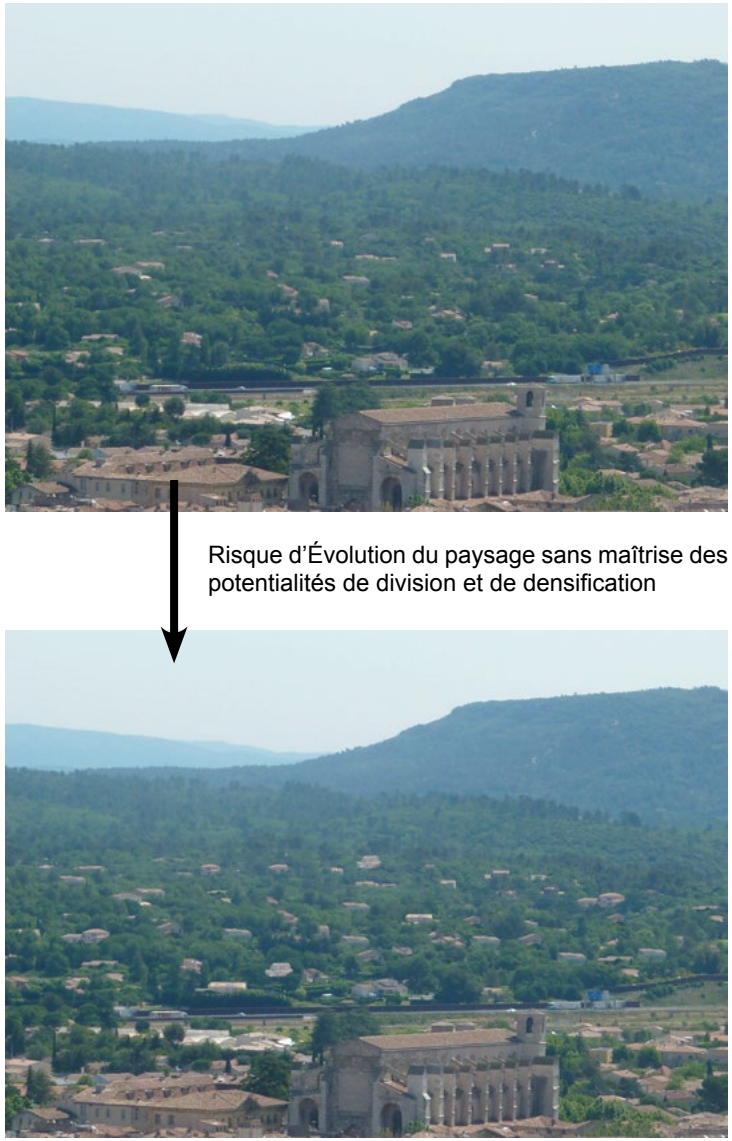
Concernant ces sites, il est certain que la qualité paysagère serait encore davantage fragilisée par une pression foncière plus forte en cas de classement simple en zone urbaine. Les divisions parcellaires continueraient de fragmenter le territoire et engendreraient des incidences préjudiciables sur la végétation et les paysages bâtis de l'ensemble de ces secteurs.

Aussi, le PLU attribue donc une vocation urbaine à ces secteurs pavillonnaires Nord et Sud, mais apporte aussi des outils de maîtrise du développement urbain et du morcellement foncier, afin de préserver ces secteurs jugés sensibles sur le plan paysager. Il classe donc ces espaces en zone urbaine UE, soit une zone résidentielle de développement limité où la gestion de la surdensification sera permise par :

- la redéfinition des règles de prospect (implantation par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques), d'emprise au sol et de hauteur
- la garantie de l'application de ces règles aux lots issus de division foncière, comme aux terrains initiaux (opposition aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Pour renforcer ce choix porté par la commune et maintenir un tissu végétal capable de dissimuler ce paysage urbain et de valoriser les fonctions écologiques des jardins privés, le règlement assigne également :

- un coefficient d'espace libre plus important, les espaces libres doivent couvrir au moins 80% de la parcelle et être traités et plantés avec des essences adaptées au sol et au climat (cf. Règlement article UE12)
- la définition de servitudes de protection du patrimoine et du paysage au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme pour protéger les grandes entités boisées, espaces cultivés remarquables, espaces de respirations ou encore éléments de patrimoine vernaculaire



Risque d'Évolution du paysage sans maîtrise des potentialités de division et de densification

6) INCIDENCES DU PLAN SUR LES RISQUES ET NUISANCES

6-1 Une augmentation du trafic routier et des externalités induites

Le développement urbain s'accompagne nécessairement d'un accroissement des flux de circulation et d'une augmentation des externalités induites par l'utilisation de l'automobile :

- Atteinte à la qualité de l'air
- Augmentation des nuisances sonores sur certains axes routiers

À Saint-Maximin, la qualité de l'air apparait globalement bonne, excepté pendant certaines périodes estivales, durant lesquelles les pollutions à l'ozone peuvent être fréquentes. Face à ce constat, **la hausse des déplacements motorisés, pourrait avoir des incidences négatives sur la qualité de l'air**. En effet, l'augmentation du trafic routier va générer l'augmentation de certains rejets polluants (oxydes d'azote (NOx), monoxyde de carbone (CO), benzène etc…) qui ont des conséquences directes :

- Sur la santé humaine : migraines, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxie, troubles cardiovasculaires, vertiges, cancers…
- Sur l'environnement : pluies acides, effet de serre, contamination des sols et des végétaux puis des animaux (par l'intermédiaire des chaînes alimentaires), altération des bâtiments, …

Aujourd'hui, ces incidences sont à mettre en perspective face aux effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile, et aux orientations qui ont été mise en avant par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- *Le PADD affiche l'objectif d'une ville recentrée qui facilite les courtes distances et l'utilisation des modes de déplacements alternatifs. En effet, la création de maillages de cheminements doux cohérents, pour favoriser les connexions inter-quartiers, est largement développé au sein des OAP et participe à la réduction des incidences négatives sur la qualité de l'air.*

- *De même, des efforts sont entrepris au sein des OAP afin de réduire les migrations pendulaires : par le recentrage des activités sur Saint-Maximin au sein de la nouvelle ZAC du Mont-Aurélien, ainsi que par la mise en place d'une navette de transport collectif pour relier la future zone d'activités du Mont-Aurélien aux différents centre-ville des communes alentours.*

Concernant le bruit, la commune de Saint-Maximin dispose de nombreux axes routiers structurants (RDN7, la RD560, la RD3 et l'Autoroute A8) où la circulation automobile génère d'importantes nuisances sonores.

- *Le PLU prend en compte l'arrêté préfectoral du 6 Août 2001 qui précise la catégorie des tronçons de voies interurbaines classées bruyantes et les répertorie au sein de documents graphiques en annexes.*

Bien entendu, **l'augmentation de la population résidente va aussi engendrer une hausse des besoins en énergie**, tout d'abord pour le transport (comme vu précédemment) mais aussi pour le résidentiel (chauffage des bâtiments, eau chaude sanitaire, fonctionnement des appareils électroménagers…), **ce qui aura pour conséquence une hausse des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.**
Concernant cette thématique, la commune accuse un retard certain, l'État Initial de l'Environnement, met cependant en exergue les potentialités du territoire afin de parfaire le développement de cette thématique dans les années à venir. Il faut également souligner que le PLU, de part ses orientations et ses objectifs promeut une ville «dense et recentrée», les opportunités d'économie d'énergies, et de développement des réseaux de chaleurs.

6-2 Une prise en compte des risques naturels et technologiques

La commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est très peu soumise au risque technologique, pour des raisons relativement simple : il n'existe pas de site industriel dangereux classé SEVESO et le territoire ne répertorie que deux ICPE.

- *Bien entendu la construction de la nouvelle zone d'activité économique du Mont-Aurélien pourra, à terme, accueillir des entreprises vectrices de risques pour les biens et personnes. Cependant sa localisation en retrait des zones d'habitat limite considérablement l'aléa.*

Concernant le risque de transport de matières dangereuses, celui-ci reste globalement faible, puisqu'il s'agit principalement de canalisations sécurisées. Ce risque doit, malgré tout, être pris en compte. Aussi le PLU inscrit-il ces infrastructures au sein des documents graphiques sous forme de servitudes

d'utilité publique.

- *Au niveau de l'autoroute A8, ce risque est potentiellement plus fort. Cependant, le PLU n'augmente pas l'aléa outre mesure, puisqu'il n'encourage pas le développement urbain, donc l'augmentation de population, des secteurs à proximité de cet axe.*

La commune de Saint-Maximin est concernée par trois types de risques naturels :

- Le risque inondation
- Le risque feux de forêt
- Le risque de mouvement de terrain

D'après l'état initial de l'environnement, tous ces risques sont globalement faibles. Aussi le PLU ne prend pas de dispositions particulières de limitation du développement urbain sur les secteurs soumis aux aléas. Seule la prise en compte du risque et la mise en place de mesures de réduction permettent de limiter l'exposition des biens et personnes :

Le risque inondation, lié au débordement des réseaux et au ruissellement urbain généré par l'imperméabilisation des sols, est limité par la définition de mesures correctrices dans le PLU, telle que la préconisation de gestion de ces eaux à la parcelle et la création d 'un réseau de gestion des eaux pluviales cohérent *(cf. Règlement-article 4- assainissement)*

- *Concernant le risque de mouvement de terrain, une cartographie de l'aléa retrait et gonflement des argiles est annexée au PLU. Les mesures de prévention pour la construction en zone d'aléa y sont également exposées.*

- *Le PLU limite également l'urbanisation des secteurs soumis au risque feux de forêt en privilégiant un urbanisme recentré sur le cœur de ville.* D'autre part,*au sein des secteurs boisés, la conservation de la superficie minimale des terrains limite fortement les possibilités d'urbanisation et donc l'exposition au risque incendie des nouveaux résidents. Enfin, sur ces mêmes secteurs le réaménagement de certains axes de desserte participe à la prise en compte des risques en permettant une meilleure évacuation et un meilleur accès au secours en cas de sinistre. Quant au massif du Deffends (fortement soumis au risque) il est classé en zone naturelle et n'a pas pour vocation d'accueillir de l'habitat.*

6-3 Une augmentation inévitable de la production de déchets ménagers

L'augmentation de la population et le développement urbain prévu par le PLU entraîneront, de fait, une augmentation significative de la production de déchets.

Les déchets représentent à la fois une nuisance pour les habitants et pour l'environnement. Cependant, le PLU ne peut qu'influencer une collecte plus efficace puisque l'urbanisme réglementaire joue un rôle très relatif à ce sujet. L'amélioration du système au sein du PLU repose essentiellement sur le règlement de l'article 11 qui peut imposer aux nouvelles constructions la mise en place de locaux poubelles adaptés.

- *À Saint-Maximin de telles dispositions n'apparaissent pas opportunes du fait des spécificités de son tissu urbain ancien. D'autre part, comme l'indique l'État Initial de l'Environnement, les infrastructures de gestion et traitement des déchets sont largement suffisantes pour absorber l'évolution des tonnages à venir.*

La réduction du volume de déchets par foyer peut se réaliser par une politique volontariste de sensibilisation des citoyens. **La commune est d'ores et déjà dans cette dynamique puisqu'une recyclerie est actuellement ouverte dans la zone UFd de la Courtoise**

D'autre part la création d'une zone Ni, destinée à recevoir la construction d'un ISDI, affecté à la gestion et au traitement des déchets inertes peut être **considérée en tant que mesure compensatoire.**

II - INCIDENCES SECTORIELLES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN PLACE DU PLU

1) INCIDENCES LIÉES AU CHANGEMENT D'ORIENTATION DES ZONES IIUA, IIUAa UB et UC FORMANT LES EXTENSIONS DU CENTRE

Saint Maximin la Sainte Baume est en pleine transition urbaine, son statut de «bourgade» est progressivement remplacé par un statut urbain. Aussi, afin d'assumer cette évolution, le caractère urbain du centre ville et des secteurs d'extensions doit clairement être identifié. Le PLU souhaite renforcer la vocation urbaine des zones IIUA, IIUAa, UB et UC au POS, par l'évolution du cadre réglementaire du PLU. Ces quartiers se voient octroyés des droits à construire majorés, afin d'intensifier leur densification.

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts Généraux**
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Paysage habité à proximité du centre-ville historique et en extension des faubourgs Tissu lâche, dominé par la maison individuelle Un végétal relégué aux espaces privés (jardins particuliers) Un périmètre relatif à la protection des monuments historiques De potentiels points de vue sur la basilique	La clarification des limites du centre ville: • Évolution du cadre réglementaire afin de permettre une densification des secteurs proches du centre ville: • L'implantation des constructions en ordre continu, c'est à dire d'une limite séparative à une autre ; • L'absence de gestion par une règle d'emprise au sol ; • Une règle de hauteur majorée ; • Élargissement du périmètre de la zone urbaine centrale • Intensification pavillonnaire en zone UC Entretien et valorisation du patrimoine architectural (label, circuit guidé, entretien des espaces)	**Positifs:** Promotion d'une ville «dense et recentrée», opportunité d'économie d'énergies, de développement des réseaux de chaleurs, et des modes de déplacements doux Promotion du patrimoine architectural et historique de la commune, mise en valeur du paysage «habité»: centre-ville et faubourgs **Négatifs:** Artificialisation et minéralisation de l'ensemble du secteur, par multiplication des constructions Réduction des surfaces végétalisées au sein des espaces privés, liée à la densification et à l'intensification du tissu pavillonnaire Dégradation/disparition des points de vue sur la basilique, liée à l'augmentation des hauteurs des bâtiments. **Mesures de réduction:** Le règlement impose la plantation et l'aménagement paysager de l'ensemble des surfaces laissées libres. Il prescrit également que tout arbre abattu doit être obligatoirement replanté.

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts Généraux**
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif Présence du risque inondation, relativement faible accentué par le ruissellement des eaux pluviales Coefficient de ruissellement à 0,6	Raccordement obligatoire aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales Obligation de raccordement au réseau d' eaux pluviales quand cela est possible ou gestion des ruissellements à la parcelle Extension des réseaux d'EP, afin de collecter les eaux pluviales et de faciliter leur infiltration naturelle dans le sol	**Positifs:** Limitation des risques d'inondation et de pollution des milieux Protection de la qualité des eaux par le raccordement au réseau d'assainissement et la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales cohérent **Négatifs:** Augmentation de l'imperméabilisation des sols et donc des volumes d'eau de ruissellement à traiter **Mesures de réduction:** Afin de limiter l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation nouvelle, le règlement encourage la valorisation et le développement du patrimoine végétal. (cf. supra) il impose la plantation de l'ensemble des surfaces laissées libres et prescrit le remplacement des arbres abattus.
Biodiversité	Faible -	Secteur très anthropisé : habitat, activité etc. Espace sans intérêt écologique majeur Présence d'une « nature ordinaire » adaptée au milieu urbain Une biodiversité qui se cantonne aux « jardins particuliers »	La clarification des limites du centre ville: • Évolution du cadre réglementaire afin de permettre une densification des secteurs proches du centre ville: • L'implantation des constructions en ordre continu, c'est à dire d'une limite séparative à une autre ; • Une règle de hauteur majorée ; • Élargissement du périmètre de la zone urbaine centrale • Intensification pavillonnaire en zone UC	**Positifs:** Promotion d'une ville «dense et recentrée» qui tend à réduire la consommation d'espaces naturels Protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeur plus attractif pour la faune **Négatifs:** Artificialisation et minéralisation de l'ensemble du secteur, par multiplication des constructions Réduction des surfaces végétalisées au sein des espaces privés liée à la densification et à l'intensification du tissu pavillonnaire **Mesures de réduction:** Le règlement encourage la valorisation et le développement du patrimoine végétal. (cf. supra) il impose la plantation de l'ensemble des surfaces laissées libres et prescrit le remplacement des arbres abattus.

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts Généraux**
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque transport de matières dangereuses sur les axes de communication majeur : RD560 Présence faible du risque inondation Nuisances sonores et atteinte à la qualité de l'air : RD560	Extension du réseau de gestion des eaux pluviales, afin d'anticiper le risque inondation Report du trafic du centre-ville vers l'axe de contournement	**Positifs:** Prise en compte et réduction des risques et nuisances en centre-ville **Négatifs:** Augmentation des risques et nuisances le long du contournement autoroutier **Mesures de réduction:** Mise en place de normes minimales d'isolement acoustique des bâtiments Promotion d'une ville «dense et recentrée» opportunité d'économie d'énergies, de développement des réseaux de chaleurs, d'une réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, d'une limitation des externalités liées à l'utilisation de l'automobile (rejets CO2, bruits)
Mobilité	Moyenne +	Très bonne desserte de ces secteurs : présences d'axes structurants Forte présence de l'automobile et difficultés de circulation sur certains axes Un réseau de car relativement performant, malgré des fréquences faibles Absence d'un réseau cyclable et piéton sécurisé	Réalisation récente d'une voie de contournement du centre ville afin de sécuriser et de fluidifier les circulations internes Création de parkings relais tout autour du cœur de ville : 1000 places de stationnement Sécurisation et requalification des liaisons piétonnes et cyclables	**Positifs:** Réaménagement des axes routiers et cyclables pour une meilleure sécurité des usagers Délestage automobile et incitation à l'utilisation de nouveaux principes de mobilité en centre-ville **Négatifs:** Un usage de la voiture qui reste prédominant **Mesures de réduction:** Promotion d'une ville «des courtes distances» : le recentrage de l'urbanisation sur le centre-ville doit permettre de diminuer l'utilisation de la voiture au profit des modes de transports doux. Les externalités liées à l'utilisation de l'automobile sont également réduites (rejets CO2, bruits)

2) INCIDENCES LIÉES AU CHANGEMENT D'ORIENTATIONS DES SECTEURS D'OAP

2-1 La zone UBa du quartier Mirade

La particularité de Mirade est la définition d'un projet mixte, pouvant accueillir des constructions à usage commercial, de services et bureaux, comme d'habitations. Ce quartier pourra ainsi accueillir plusieurs îlots bâtis, structurés autour du maillage viaire existant. Ces îlots seront de taille, de fonction et d'usages variés. En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquences :

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

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Paysage et morphologie urbaine	Moyenne +	Un relief plan, un paysage d'horizon plutôt qualitatif Un potentiel espace de respiration qui n'est pas valorisé Absence d'arbres et d'alignements remarquables Un périmètre relatif à la protection des monuments historiques Covisibilités avec la zone commerciale	Aménagement d'un quartier dans son ensemble : habitat collectif, diversité des formes et du bâti (RDC à R+2) Requalification paysagère : sur la partie méridionale, les cours d'îlots formés par la structure bâtie constitueront des poumons verts et des lieux de convivialité à proximité du centre ville Le long des voies nouvelles, des alignements d'arbres viendront habiller les allées urbaines et délimiteront les percées visuelles La portion Sud de Mirade, à caractère plus résidentiel, accueillera un parking aux aménagements paysagers soignés Un îlot arboré permettra de réduire les liens visuels avec l'espace commercial situé à l'Ouest	**Positifs:** Une valorisation paysagère forte sur ce secteur: Augmentation des surfaces végétalisées, plantation d'arbres sur ce site qui dispose d'une très faible végétation ligneuse à l'heure actuelle Une réduction des covisibilités avec l'espace commercial Création de percées visuelles et valorisation des perspectives **Négatifs:** Artificialisation et minéralisation de l'ensemble du secteur, par multiplication des constructions **Mesures de réduction:** Limitation de l'imperméabilisation des sols par l'OAP qui encourage la valorisation et le développement du patrimoine végétal (alignements d'arbres, lisières urbaines, haies végétales…) ainsi que par le règlement qui impose la mise en place d'un coefficient d'espaces verts de l'ordre d'au moins 20% de la superficie des terrains

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif Présence faible du risque inondation potentiellement accentué par le ruissellement des eaux pluviales	Raccordement obligatoire aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales Extension des réseaux d'EP, afin de collecter les eaux pluviales et de faciliter leur infiltration naturelle dans le sol	**Positifs:** Limitation des risques d'inondation et de pollution des milieux Protection de la qualité des eaux par le raccordement au réseau d'assainissement et la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales cohérent **Négatifs:** Augmentation de l'imperméabilisation des sols et donc des volumes d'eau de ruissellement à traiter **Mesures de réduction:** Afin de limiter l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation nouvelle, l'OAP encourage la valorisation et le développement du patrimoine végétal (plantations, alignements etc.). Le règlement impose la mise en place d'un coefficient d'espaces verts de l'ordre d'au moins 20% de la superficie des terrains
Biodiversité	Faible -	Espace viticole entouré de sites très anthropisés : habitat, activité etc. Espace sans intérêt écologique majeur Présence d'une « nature ordinaire » adaptée au milieu urbain	Création d'un espace vert de transition entre l'opération d'aménagement et l'espace commercial très anthropisé Plantation de haies, d'arbres et d'arbustes le longs des voies de communications nouvelles Végétalisation des aires de stationnement Création d'espaces paysagers de qualité ayant un impact faible sur l'environnement : respect d'un principe de «nature préservée» Utilisation d'espèces végétales adaptées au sol et climat de la région	**Positifs:** Promotion d'une ville «dense et recentrée» qui va permettre de réduire la consommation d'espaces naturels Protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeur plus attractif pour la faune Renforcement de la trame verte du cœur de ville par la plantation d'arbres et d'arbustes, et la création de nouveaux espaces publics végétalisés Protection et renforcement des lisières qui participent au maintien des fonctionnalités écologiques de l'ensemble du territoire **Négatifs:** Destruction d'habitats et d'espèces, et réduction des fonctionnalités écologiques du site **Mesures de réduction:** Afin de favoriser la biodiversité, l'OAP encourage la plantation d'arbres et d'arbustes qui vont participer à la diversification des habitats, et à la création de nouvelles niches et fonctionnalités écologiques . Le règlement impose la mise en place d'un coefficient d'espaces verts de l'ordre d'au moins 20% de la superficie des terrains

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque transport de matières dangereuses sur les axes de communication majeur : RD560 Présence faible du risque inondation Nuisances sonores et atteinte à la qualité de l'air : RD560 et RDN7	Extension du réseau de gestion des eaux pluviales, afin d'anticiper le risque inondation	**Positifs:** Réduction du risque inondation par débordement des réseaux **Mesures de réduction:** Mise en place de normes minimale d'isolement acoustique des bâtiments Promotion d'une ville «dense et recentrée» opportunité d'une limitation des externalités liées à l'utilisation de l'automobile (rejets CO2, bruits)
Mobilité	Moyenne +	Très bonne desserte de ce secteur : RDN7, contournement du centre ville Présences d'axes structurants Site à proximités des équipements et services : favorise l'utilisation d'autres moyens de transports Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Proximité gare routière	Renforcement du maillage viaire: • Création d'une voie pénétrante assurant la liaison Est/Ouest, axe principal • Création de voies transversales Nord/Sud permettant les liaisons inter-quartiers Aménagement de bandes piétonnes afin d'assurer des circulations douces sécurisées	**Positifs:** Aménagement d'axes sécurisés afin de protéger davantage les biens et personnes Délestage automobile et incitation à l'utilisation de nouveaux principes de mobilité en centre-ville **Négatifs:** Augmentation de l'imperméabilisation des sols Un usage de la voiture qui reste prédominant **Mesures de réduction:** Promotion d'une ville «des courtes distances» : le recentrage de l'urbanisation sur le centre-ville doit permettre de diminuer l'utilisation de la voiture au profit des modes de transports doux. Les externalités liées à l'utilisation de l'automobile sont également réduites (rejets CO2, bruits)

2-2 La zone UBb des services techniques

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

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

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Paysage et morphologie urbaine	Faible -	Éléments bâtis : une succession de hangars et de préfabriqués qui dégradent le paysage urbain du quartier Un périmètre relatif à la protection des monuments historiques Absence d'arbres et d'alignements remarquables	Aménagement d'un quartier dans son ensemble : organisation en cinq îlots bâtis, habitat intermédiaire et collectif La densité du quartier permet de libérer des espaces verts privatifs et collectifs : parcs publics et jardins particuliers Végétalisation des aires de stationnement Création d'espaces paysagers de qualité ayant un impact faible sur l'environnement : respect d'un principe de «nature préservée» pour le parc récréatif situé sur la partie sud du site. Utilisation d'espèces végétales adaptées au sol et climat de la région	**Positifs:** Une valorisation paysagère forte sur ce secteur: Augmentation des surfaces végétalisées, plantation d'arbres sur ce site qui dispose d'une très faible végétation ligneuse à l'heure actuelle Création de percées visuelles et de perspectives qui n'existent pas à l'heure actuelle Réduction forte de l'imperméabilisation du sol existante, suppression de l'ambiance minérale au profit d'une ambiance plus végétale **Négatifs:** Dégradation/disparition des points de vue sur la basilique liée à l'augmentation des hauteurs des bâtiments **Mesures de réduction:** Prise en compte des points de vue remarquables sur la basilique dans la définition des hauteurs de bâtiments

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif Présence faible du risque inondation potentiellement accentué par le ruissellement des eaux pluviales Site presque totalement imperméabilisé	Raccordement obligatoire aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales Extension des réseaux d'EP, afin de collecter les eaux pluviales et de faciliter leur infiltration naturelle dans le sol Végétalisation du site : plantations d'arbres et d'arbustes	**Positifs:** Limitation des risques d'inondation et de pollution des milieux Protection de la qualité des eaux par le raccordement au réseau d'assainissement et la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales cohérent Réduction de l'imperméabilisation du secteur et donc des volumes d'eau de ruissellement à gérer **Mesures supplémentaires:** Limitation de l'imperméabilisation des sols par l'OAP qui encourage la valorisation et le développement du patrimoine végétal (alignements d'arbres, lisières urbaines, haies végétales…) ainsi que par le règlement qui impose la mise en place d'un coefficient d'espaces verts de l'ordre d'au moins 20% de la superficie des terrains
Biodiversité	Faible -	Espace construit et presque entièrement stabilisé Absence quasi totale de végétation Présence faible d'une « nature ordinaire » adaptée au milieu urbain	Végétalisation des aires de stationnement Création d'espaces paysagers de qualité ayant un impact faible sur l'environnement : respect d'un principe de «nature préservée» pour le parc récréatif situé sur la partie sud du site. Utilisation d'espèces végétales adaptées au sol et climat de la région	**Positifs:** Renforcement de la trame verte du cœur de ville par la plantation d'arbres et d'arbustes, et la création de nouveaux espaces publics végétalisés Consommation d'espaces déjà anthropisés et réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles Protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeur plus attractif pour la faune Réduction des surfaces imperméabilisées de l'ensemble du secteur **Mesures de réduction:** Définition d'un coefficient d'espaces verts au sein du règlement de l'ordre d'au moins 20% de la superficie des terrains

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Risques et nuisances	Faible -	Présence faible du risque inondation Absence de nuisance particulière	Extension du réseau de gestion des eaux pluviales, afin d'anticiper le risque inondation	**Positifs:** Limitation des risques d'inondation, de pollution et protection de la qualité des eaux
Mobilité	Moyenne +	Bonne desserte de ce secteur : Avenue du 8 mai 45 et Boulevard Saint-Jean (axes structurants) Hiérarchisation viaire Site à proximités des équipements et services : favorise utilisation d'autres moyens de transports Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne	Création de deux voies de dessertes sécurisées depuis le Chemin de Saint-Simon: • Un premier axe sur l'aile Ouest desservira sous forme de bouclage les îlots Nord • Un second axe sur la portion Sud-Est proposera une desserte en impasse pour l'îlot Sud De ces deux voies principales se détacheront des liaisons douces piétonnes et cyclables Des parkings et poches de stationnement latérales seront également créées	**Positifs:** Aménagement d'axes sécurisés afin de protéger davantage les biens et personnes **Négatifs:** Augmentation de l'imperméabilisation des sols Un usage de la voiture qui reste prédominant **Mesures de réduction:** Promotion d'une ville «des courtes distances» : le recentrage de l'urbanisation sur le centre-ville doit permettre de diminuer l'utilisation de la voiture au profit des modes de transports doux. Les externalités liées à l'utilisation de l'automobile sont également réduites (rejets CO2, bruits) Limitation de l'imperméabilisation des sols par l'OAP qui encourage la valorisation et le développement du patrimoine végétal (alignements d'arbres, lisières urbaines, haies végétales…) ainsi que par le règlement qui impose la mise en place d'un coefficient d'espaces verts de l'ordre d'au moins 20% de la superficie des terrains

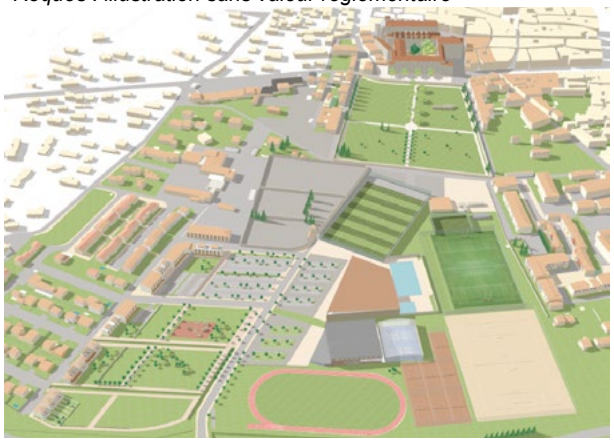
2-3 Changement de statut de la zone NDa : Projet du Clos de Roques

La voie de contournement du centre ville ouvre la porte à la constitution d'un nouveau quartier jusqu'à présent peu développé. La création d'une nouvelle voie d'accès et d'un parc de stationnements relais en bordure de la voie de contournement témoignent de la transformation du secteur vers une vocation plus centrale, vouée aux équipements sportif et support d'un tout nouveau quartier situé en bordure Ouest du secteur.
En terme réglementaire, cette orientation aura pour conséquence :

- Le classement du site en zone à urbaniser 1AUc

Au regard des sensibilités de ce secteur sur la thématique du paysage, il sera indispensable de concevoir un plan d'ensemble pour l'aménagement de cette zone afin qu'il soit étudié dans la cohérence urbaine, la qualité architecturale et le respect du paysage et du patrimoine de la ville. Les OAP ont d'ores et déjà jeté les bases structurantes de ce projet.

Exemple de programme envisageable sur le site du Clos de Roques : illustration sans valeur réglementaire



BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Paysage délaissé à proximité du centre-ville historique et en extension des faubourgs Un périmètre relatif à la protection des monuments historiques Forte covisibilité avec la basilique Paysage peu qualitatif de délaissé urbain Présence d'une voie structurante et d'arbres d'alignements : seule ligne de perspective forte Manque de « mise en scène » et de rayonnement de cette « entrée » de ville	Construction d'un ensemble d'habitat et d'équipements sportifs en plusieurs îlots bâtis, aux formes, typologies et expositions homogènes Principe d'aménagement de l'espace tourné autour d'un axe de communication et d'une perspective centrale majeure sur la basilique, zone *non aedificandi* pour préserver le cône de vue Requalification paysagère du délaissé urbain qu'est la zone NDa Proposition d'une «mise en scène» du monument : • relation et intégration avec les nouveaux bâtiments • accentuation des lignes de perspectives par la plantations d'arbres d'alignements • valorisation des covisibilités	**Positifs:** Une valorisation paysagère forte sur ce secteur : augmentation des surfaces végétalisées, plantation d'arbres sur ce site qui dispose d'une très faible végétation ligneuse à l'heure actuelle Création de percées visuelles et de perspectives qui n'existent pas à l'heure actuelle Promotion du patrimoine architectural et historique de la commune, mise en valeur du point de vue sur la Basilique Sainte Marie-Madeleine Création d'une ambiance qualitative en entrée de ville, renforcement du rayonnement et de l'image du dynamisme communal **Négatifs:** Artificialisation et minéralisation de l'ensemble du secteur, par multiplication des constructions : ambiance plus minérale Mesures de réduction: L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le cas échéant le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts etc. dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif Présence faible du risque inondation potentiellement accentué par le ruissellement des eaux pluviales	Raccordement obligatoire aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une procédure de modification du PLU. Le règlement devra obligatoirement prendre en compte la question de la gestion des eaux pluviales.	**Positifs:** Limitation des risques d'inondation et de pollution des milieux aquatiques Protection de la qualité des eaux par le raccordement au réseau d'assainissement et la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales cohérent **Négatifs:** Augmentation de l'imperméabilisation des sols et donc des volumes d'eau de ruissellement à traiter **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts, définir un coefficient de débit maximal autorisé, dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées donc les volumes d'eau de ruissellement.
Biodiversité	Moyenne +	Vaste délaissé urbain en friche Absence d'arbres et d'alignements remarquables (sujets présents jeunes) Présence d'une « nature ordinaire » adaptée au espace de friches, niche écologique potentielle de nombreux types d'insectes, espace de nourrissage pour les oiseaux	Plantations d'arbres et d'arbustes d'alignements Végétalisation des aires de stationnement Création d'espaces paysagers de qualité ayant un impact faible sur l'environnement : respect d'un principe de «nature préservée» pour le parc récréatif situé sur la partie sud du site. Utilisation d'espèces végétales adaptées au sol et climat de la région	**Positifs:** Renforcement de la trame verte du cœur de ville par la plantation d'arbres et d'arbustes, et la création de nouveaux espaces publics végétalisés Consommation d'espaces naturels à proximité de sites déjà anthropisés Protection des espaces naturels d'intérêts écologique majeur plus attractif pour la faune **Négatifs:** Destruction d'habitats et d'espèces, et réduction des fonctionnalités écologiques du site **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à uneopération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts etc. , dans l'objectif de favoriser la biodiversité et de valoriser la trame verte locale

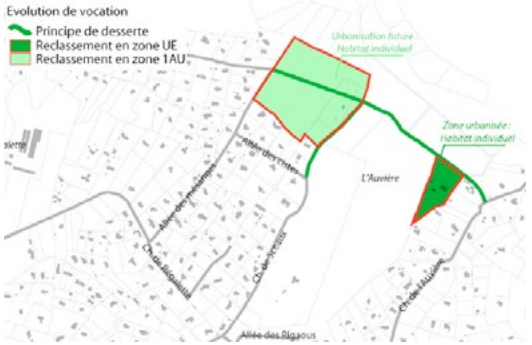
BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Risques et nuisances	Faible -	Présence du risque transport de matières dangereuses : A8 au Nord du site Présence faible du risque inondation Nuisances sonores et atteinte à la qualité de l'air : A8		**Négatif:** Maintien des risques nuisances et externalités liés à la proximité de l'Autoroute A8 **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement devra obligatoirement prendre en compte la question de la gestion des eaux pluviales afin d'anticiper le risque inondations
Mobilité	Moyenne +	Très bonne desserte de ce secteur : A8 et contournement récent (présences d'axes structurants) Site à proximités des équipements et services : favorise utilisation d'autres moyens de transports Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Axe d'entrée de « centre-ville » important	Utilisation et optimisation du maillage viaire existant Création de voies mixtes internes au quartier (pénétrantes et transversales) Réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétonnes et cyclables) cohérent en lien avec les équipements et les autres quartiers Création et mutualisation des parkings	**Positifs:** Aménagement d'axes sécurisés afin de protéger davantage les biens et personnes Promotion des modes de déplacement doux par la réalisation d'un maillage cohérent **Négatifs:** Augmentation de l'imperméabilisation des sols Un usage de la voiture qui reste prédominant **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées.

3) INCIDENCES LIÉES AUX SECTEURS D'EXTENSIONS PAVILLONNAIRES

3-1 Extension de L'Auvière

La réalisation d'une liaison viaire est programmée entre le chemin de Sceaux et celui de l'Auvière. Cette liaison existe déjà, mais sous la forme d'une voie étroite et non praticable. Afin que la future desserte puisse être optimisée, il semble opportun que les deux points de départ de cette liaison puissent être urbanisés. La portion Est l'est déjà et sera reconnue comme tel dans le PLU par son reclassement en zone urbaine UE.
En terme réglementaire, cette orientation aura pour conséquence :

- Le classement de la zone Ouest du site en zone à urbaniser 1AUp lui permettra d'accueillir des constructions à usage d'habitation dès la réalisation de la voirie.



BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Paysage et morphologie urbaine	Moyenne +	Proximité d'un tissu résidentiel de moyenne densité sur des tènements fonciers très importants Secteur en bordure d'espaces habités et naturels Un relief vallonné, des vues sur l'horizon Un paysage fermé du fait d'une dominante d'espaces boisés	Constructions à usage d'habitation aux typologies semblables aux tissus avoisinants Maintien d'une densité plutôt lâche, en adéquation avec la physionomie et les équilibres du secteur Maintien de la végétalisation existante Respect d'un espace tampon entre la route et les futures habitations	**Positifs:** Insertion paysagère maximale des nouvelles constructions Maintien du paysage boisé et rural de la zone Prise en compte des nuisances et covisibilités avec la nouvelle voie de desserte **Négatifs:** Artificialisation et minéralisation d'une partie du secteur, par multiplication des constructions. **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées, définir des servitudes de protection paysagères.

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé au réseau d'eau potable Secteur non raccordé aux réseaux d'assainissement collectif Sols peu favorables à l'assainissement autonome	Raccordement obligatoire au réseau d'eau potable Mise en place de système d'assainissement individuel Imperméabilisation du sol	**Positifs:** Protection de la qualité des eaux par la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales cohérent **Négatifs:** Augmentation des risques de pollution (sols et eau) du fait d'un sol peu favorable à l'assainissement autonome Augmentation de l'imperméabilisation du sol et des volumes d'eau pluviale à gérer **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts, définir des servitudes de protection paysagères, définir un coefficient de débit maximal autorisé, dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées donc les volumes d'eau de ruissellement.
Biodiversité	Moyenne +	Un paysage attractif et perméable aux échanges biologiques Prédominance d'une végétation ligneuse sur la parcelle Une « nature ordinaire », très présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations	Constructions à usage d'habitation aux typologies semblables au tissu avoisinants Maintien d'une densité relativement lâche Maintien des boisements existants et création d'un espace tampon entre la route et les futures habitations	**Positifs:** Maintien d'une densité végétale favorable à la nature ordinaire Consommation d'espaces naturels à proximité de secteurs déjà anthropisés et protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeur plus attractif pour la faune **Négatifs:** Destruction d'habitats et d'espèces, et réduction des fonctionnalités écologiques du site **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts etc. , dans l'objectif de favoriser la biodiversité et de valoriser la trame verte locale, définir des servitudes de protection paysagères
Risques et nuisances	Faible -	Présence du risque feu de forêt sur ce quartier en lisière forestière	-	**Négatif:** Maintien du risque feu de forêts **Mesure de réduction:** Réaménagement des voies de desserte qui vont permettre de sécuriser l'accès des secours en cas de sinistre

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Mobilité	Forte ++	Site difficilement accessible, chemin étroit et peu praticable Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif, excepté le ramassage scolaire	Proposition de désenclavement du secteur: création d'une liaison viaire entre les deux quartiers pavillonnaires	**Positifs:** Liaison entre deux quartiers afin de faciliter les mobilité au sein d'un site déjà habité **Négatifs:** Un usage de la voiture qui reste prédominant mais indispensable sur ce secteur

3-2 Extension de Rébubéou

Ces terrains situés en continuité directe des espaces pavillonnaires des Douze Deniers observeront difficilement un retour vers une vocation agricole. Condamnés à rester à l'état de friches et pour certains déjà bâtis, ces terrains pourraient constituer la terminaison du quartier résidentiel depuis le chemin de Barjols.
En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquence :

- Le classement du site en zone à urbaniser 1AUp

Cette possibilité d'extension future du quartier des Douze Deniers ne prendra effet qu'à compter de la viabilisation de ces terrains par leur raccordement au réseau public d'eau potable et à la définition précise des conditions de desserte

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Paysage et morphologie urbaine	Moyenne +	Proximité d'un tissu résidentiel de moyenne densité sur des tènements fonciers très importants Espace déjà urbanisé pour partie Secteur en bordure d'espaces habités et agricoles Un relief relativement plat Un paysage ouvert dominant : proximité de la plaine agricole Covisibilité avec la Distillerie	Urbanisation sous forme d'habitat individuel, respectant des typologies similaires à celles rencontrées aux Douze Deniers Maintien d'une densité plutôt lâche Plantation d'alignements d'arbres et de haies Maintien d'un espace tampon près des axes de desserte Aménagement paysager dans le but de réduire la covisibilité avec la distillerie	**Positifs:** Insertion paysagère maximale des nouveaux pavillons Maintien d'un tissu lâche favorable au paysage rural du secteur Renforcement du vocabulaire végétal de la zone, renforcement de la trame verte locale Prise en compte des nuisances et covisibilité du site avec la distillerie **Négatifs:** Artificialisation et minéralisation d'une partie du secteur, par multiplication des constructions **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées, définir des servitudes de protection paysagères

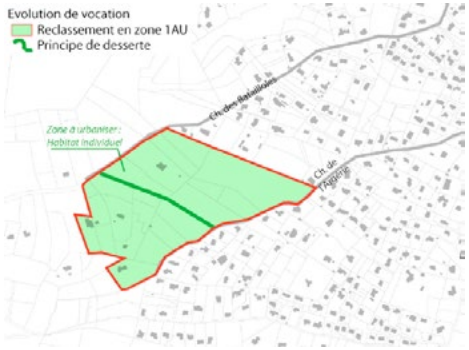
BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé au réseau d'eau potable Secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif Sols assez favorables à l'assainissement individuel Présence faible du risque inondation potentiellement accentué par le ruissellement des eaux pluviales	Raccordement obligatoire au réseau d'eau potable Mise en place de système d'assainissement individuel	**Positifs:** Protection de la qualité des eaux par la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales cohérent Maintien d'une densité végétale qui facilite la gestion des eaux pluviales **Négatifs:** Augmentation de l'imperméabilisation du sol et des volumes d'eaux pluviales à gérer **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts, définir un coefficient de débit maximal autorisé, dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées donc les volumes d'eau de ruissellement.
Biodiversité	Moyenne +	Des milieux peu attractifs : espace situé sur un secteur urbanisé et à proximité d'un axe routier important (route de Barjols) Prédominance d'espaces anciennement cultivés en friche Une « nature ordinaire », présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations	Constructions à usage d'habitation aux typologies semblables au tissu avoisinants Maintien d'une densité relativement lâche Plantation d'alignements d'arbres et de haies Maintien d'un espace tampon près des axes de desserte Aménagement paysager dans le but de réduire la covisibilité avec la distillerie	**Positifs:** Maintien d'une densité végétale favorable à la nature ordinaire Renforcement d'une diversité végétale favorable au développement de la biodiversité Renforcement de la trame verte locale Consommation d'espaces naturels à proximité de secteurs déjà anthropisé et protection des espaces naturels d'intérêts écologique majeur plus attractifs pour la faune **Négatifs:** Destruction d'habitats et d'espèces, et réduction des fonctionnalités écologiques du site **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts etc. , dans l'objectif de favoriser la biodiversité et de valoriser la trame verte locale, définir des servitudes de protection paysagères
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque feu de forêt sur ce quartier en lisière forestière Présence faible du risque inondation Potentiel risque industriel lié à la Distillerie Provençale	Extension du réseau de gestion des eaux pluviales, afin d'anticiper le risque inondations	**Positifs:** Réduction des risques d'inondation par débordement des réseaux **Négatifs:** Maintien du risque feu de forêts et risque industriel

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménage-ment**	**Impacts généraux**
Mobilité	Moyenne +	Secteur accessible depuis des voies structurantes Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif, excepté le ramassage scolaire	Utilisation et optimisation du maillage viaire existant	**Négatifs:** Un usage de la voiture qui reste prédominant mais indispensable sur ce secteur

3-3 Extension de Batailloles

Ce secteur comptant aujourd'hui plusieurs habitations, doit voir une amélioration de ses conditions de desserte. Un bouclage entre les chemins des Batailloles et celui de l'Argérie doit être réalisé. Les terrains situés de part et d'autre de la liaison routière pourront à ce titre être urbanisés.

En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquence :
- Le classement du site en zone à urbaniser 1AUp



BILAN ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Proximité d'un tissu résidentiel très lâche sur des tènements foncier très importants Espace déjà urbanisé pour partie Secteur en bordure d'espaces habités, agricoles et forestiers Un paysage varié entre ouverture et fermeture du fait de la juxtaposition des espaces agricoles et espaces boisés Présence de murets de pierres sèches, d'arbres et d'alignements intéressants qui participent aux perspectives paysagères Présence d'une restanque et d'une oliveraie	Constructions à usage d'habitation individuelle aux typologies semblables au tissu avoisinant du quartier de l'Argérie Maintien d'une densité relativement lâche Maintien de la végétation existante Maintien d'un espace tampon entre la route et la nouvelle voie de desserte	**Positifs:** Insertion paysagère maximale des nouveaux pavillons Atténuation des nuisances et covisibilités Maintien du paysage bucolique de la zone **Négatifs:** Artificialisation et minéralisation d'une partie du secteur, par multiplication des constructions **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées, définir des servitudes de protection paysagères

BILAN ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Eau	Faible -	Secteur raccordé au réseau d'eau potable Secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif Sols favorables à l'assainissement individuel	Raccordement obligatoire au réseau d'eau potable Mise en place de systèmes d'assainissement individuel Imperméabilisation du sol	**Positifs:** Limitation des risques d'inondation, de pollution et protection de la qualité des eaux par la mise en place de systèmes d'assainissement autonome adaptés et système de gestion des eaux pluviales cohérent Maintien d'une densité végétale qui facilite la gestion des eaux pluviales **Négatifs:** Augmentation de l'imperméabilisation du sol et des volumes d'eau pluviales à gérer **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts, définir un coefficient de débit maximal autorisé, dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées donc les volumes d'eau de ruissellement.
Biodiversité	Moyenne +	Un paysage relativement attractif du fait d'une variance des milieux Présences de murets de pierres sèches, d'arbres et d'alignements particulièrement intéressant pour la faune Une « nature ordinaire », présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations	Constructions à usage d'habitation aux typologies semblables aux tissus avoisinants Maintien d'une densité relativement lâche Maintien des boisements du secteur	**Positifs:** Maintien d'une densité végétale favorable à la nature ordinaire Consommation d'espaces naturels à proximité des secteurs déjà anthropisés et protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeur plus attractif pour la faune **Négatifs:** Destruction d'habitats et d'espèces, et réduction des fonctionnalités écologiques du site **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts etc. , dans l'objectif de favoriser la biodiversité et de valoriser la trame verte locale, définir des servitudes de protection paysagères

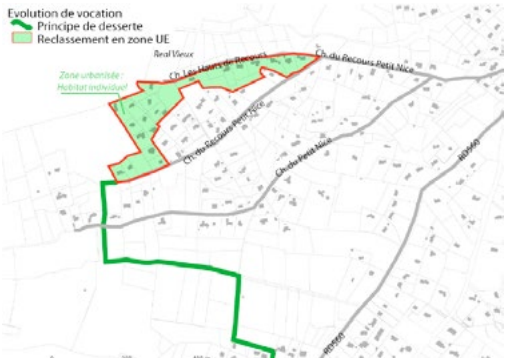
BILAN ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Risques et nuisances	Faible -	Présence du risque feu de forêt sur ce quartier en lisière forestière	-	**Négatif:** Maintien du risque feu de forêts **Mesure de réduction:** Réaménagement des voies de desserte qui vont permettre de sécuriser l'accès des secours en cas de sinistre
Mobilité	Forte ++	Une desserte viaire globalement très insuffisante pour les habitations déjà présentes sur ce site. Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif, excepté le ramassage scolaire	Nécessité de la création d'une desserte entre les chemins de l'Argérie et de Batailloles afin de désenclaver les habitations existantes	**Positifs:** Liaison entre deux sites habités afin de faciliter les mobilités au sein de ce quartier **Négatifs:** Un usage de la voiture qui reste prédominant mais indispensable sur ce secteur

3-4 Extension de Réal Vieux

La partie Nord du Real Vieux est aujourd'hui entièrement bâtie, en continuité du quartier du Recours. Les habitations rencontrées ne présentent pas de différences avec celles au Sud du Real Vieux et n'ont aucune raison d'avoir un zonage différencié. Le PLU, par la présente OAP, n'encourage pas à la densification du Real Vieux, mais défend une équité entre les habitants d'un même secteur et la cohérence entre la réalité du terrain et la réglementation du sol.

En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquences :

- Le reclassement du site, en zone urbaine UE
- L'imposition de la réalisation d'un bouclage viaire jusqu'à la RD560



BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Proximité d'un tissu résidentiel de moyenne densité sur des tènements fonciers importants Espace déjà très urbanisé (30 habitations) avec une grande homogénéité du bâti Un habitat parfois peu qualitatif : multiplication des murs en parpaings Secteur en bordure d'espaces habités et forestier Un paysage varié entre ouverture et fermeture du fait de la juxtaposition des espaces ouverts et espaces boisés Présences d'arbres et d'alignements intéressants qui participent aux perspectives paysagères	Changement de statut de la zone urbanisée Très peu de constructions supplémentaires Maintien d'une densité relativement lâche semblable au tissu avoisinant du quartier de l'Argérie	**Positifs:** Maintien d'un tissu lâche favorable au maintien de la végétation existante et à la protection de ce paysage «rural»

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé au réseau d'eau potable Secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif Sols peu favorables à l'assainissement individuel	Raccordement obligatoire au réseau d'eau potable Mise en place de système d'assainissement individuel	**Positifs:** Limitation des risques d'inondation, de pollution et protection de la qualité des eaux par la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales cohérent **Négatifs:** Augmentation des risques de pollution (sols et eau) du fait d'un sol peu favorable à l'assainissement autonome Augmentation de l'imperméabilisation du sol et des volumes d'eau pluviales à gérer **Mesure de réduction:** Espaces libres de toute construction important, définition de servitudes de protection paysagères
Biodiversité	Moyenne +	Un paysage relativement attractif du fait d'une variance des milieux Présences d'arbres et d'alignements particulièrement intéressants pour la faune Une « nature ordinaire », présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations	Changement de statut de la zone urbanisée Très peu de constructions supplémentaires Maintien d'une densité relativement lâchesemblable au tissu avoisinant du quartier de l'Argérie	**Positifs:** Maintien d'une densité végétale favorable à la nature ordinaire Pas de changements notables, maintien des espèces et des fonctionnalités écologiques du site **Mesures de réduction:** Consommation d'espaces naturels déjà urbanisés et protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeur plus attractif pour la faune
Risques et nuisances	Faible -	Présence du risque feu de forêt sur ce quartier en lisière forestière	-	**Négatif:** Maintien du risque feu de forêts **Mesure de réduction:** Réaménagement des voies de desserte qui vont permettre de sécuriser l'accès des secours en cas de sinistre

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Mobilité	Forte ++	Une desserte viaire globalement très insuffisante pour les habitations déjà présentes sur ce site. L'accès est seulement possible par deux chemins que sont le Petit Recours et le Petit Nice Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne	Principe de bouclage entre le chemin du Petit Nice et la RD560 afin de désenclaver le site et d'en assurer le maillage transversal	**Positifs:** Liaison entre deux sites habités afin de faciliter les mobilités au sein de ce quartier **Négatifs:** Un usage de la voiture qui reste prédominant mais indispensable sur ce secteur

3-5 Extension de Recours

Dans la perspective d'étendre de manière mesurée le parc d'habitat individuel et ainsi répondre à une demande existante forte, le PLU envisage de finaliser le quartier du Recours et véritablement constituer l'entrée de ville.

En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquence :

- Le reclassement de ces secteurs en zone à urbaniser 1AUp
- L'imposition de principes de desserte transversale, préalable à toute urbanisation

BILAN ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagements**	**Impacts généraux**
Paysage et morphologie urbaine	Forte ++	Proximité d'un tissu résidentiel très lâche sur des tènements fonciers importants Un caractère naturel et agricole dominant : viticulture, vergers etc. Un paysage relativement ouvert, des espaces de respiration au sein du tissu bâti Présences d'arbres et d'alignements intéressants qui participent aux perspectives paysagères Des habitations bien insérées au sein du paysage, présence d'écrans végétaux	Construction d'un quartier résidentiel de faible densité, à l'image des quartiers limitrophes Maintien d'un tissu urbain relativement lâche Maintien d'un boisement significatif à l'Ouest du site Maintien des haies et alignements existants Création d'un espace tampon entre la voie de desserte et les futures habitations Plantations le long des voies et cheminements doux Maintien des ouvertures Ouest sur le paysage agricole Aménagement d'un espace public végétalisé	**Positifs:** Insertion paysagère maximale des nouveaux pavillons Renforcement du vocabulaire végétal et de la trame verte locale Maintien du paysage rural du secteur Prise en compte des covisibilités et nuisances liées à la route **Négatifs:** Artificialisation et minéralisation d'une partie du secteur, par multiplication des constructions : ambiance plus minérale **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées, définir des servitudes de protection paysagères

BILAN ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagements**	**Impacts généraux**
Eau	Moyenne +	Secteur raccordés au réseau d'eau potable Secteur non raccordés au réseau d'assainissement collectif Sols peu favorables à l'assainissement individuel	Raccordement obligatoire au réseau d'eau potable Mise en place de système d'assainissement individuel Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle	**Positifs:** Limitation des risques d'inondation, de pollution et protection de la qualité des eaux par la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales cohérent **Négatifs:** Augmentation des risques de pollution (sols et eau) du fait d'un sol peu favorable à l'assainissement autonome Augmentation de l'imperméabilisation du sol et des volumes d'eau pluviales à gérer **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts, définir un coefficient de débit maximal autorisé, dans l'objectif de réduire les surfaces imperméabilisées donc les volumes d'eau de ruissellement.
Biodiversité	Moyenne +	Un paysage relativement attractif du fait d'une variance des milieux Présences d'arbres et d'alignements particulièrement intéressants pour la faune Une « nature ordinaire », présente sous la forme de jardins particuliers et d'espaces boisés attenants aux habitations	Construction d'un quartier résidentiel de faible densité, à l'image des quartiers limitrophes Maintien d'un tissu urbain relativement lâche Maintien des alignements existant Plantations le long des voies et cheminements doux Maintien d'un espace boisé de qualité	**Positifs:** Maintien d'une densité végétale favorable à la nature ordinaire Maintien de la végétation et donc d'une partie des niches écologiques présentes sur ce secteurs Renforcement et diversification de la palette végétale Renforcement de la trame verte locale Consommation d'espaces naturels à proximité de secteurs déjà anthropisés et protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeur plus attractif pour la faune **Négatifs:** Destruction d'habitats et d'espèces, et réduction des fonctionnalités écologiques du site **Mesures de réduction:** L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une opération d'ensemble. Le règlement pourra prescrire la plantation des espaces libres, définir un coefficient d'espaces verts etc. , dans l'objectif de favoriser la biodiversité et de valoriser la trame verte locale, définir des servitudes de protection paysagères

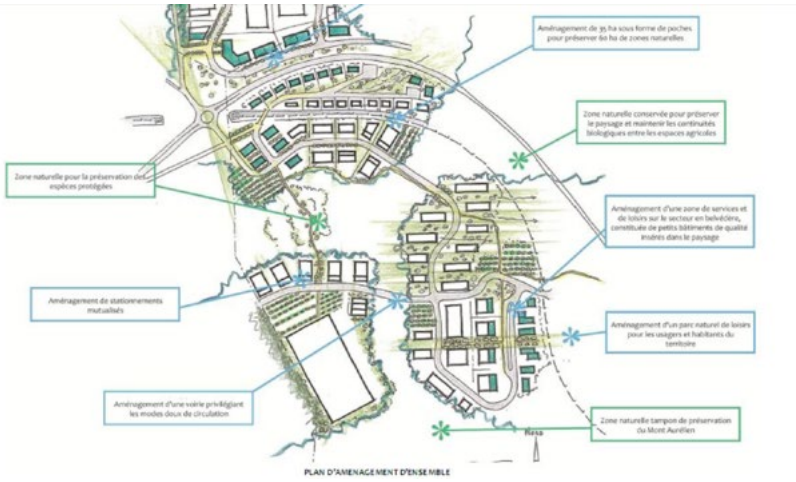
BILAN ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'EXTENSION PAVILLONNAIRE	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagements**	**Impacts généraux**
Risques et nuisances	Faible -	Présence du risque feu de forêt sur ce quartier en lisière forestière	-	**Négatif:** Maintien du risque feu de forêts Mesure de réduction: Réaménagement des voies de desserte qui vont permettre de sécuriser l'accès des secours en cas de sinistre
Mobilité	Forte ++	Proximité de la RD560 Une desserte viaire insuffisante à la desserte de nouvelles habitations Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif, excepté le ramassage scolaire	Création d'une voie de bouclage entre le chemin du Recours Petit Nice et la RD560 Stucturation viaire par la création d'une voie transversale, liaisonnant la RD560 à la RD83	**Positifs:** Liaison entre deux sites habités afin de faciliter les mobilités au sein de ce quartier **Négatifs :** Un usage de la voiture qui reste prédominant mais indispensable sur ce secteur

4) INCIDENCES LIÉES À LA CRÉATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DU MONT-AURÉLIEN

Le projet de création de la nouvelle zone d'activités du Mont-Aurélien va générer de multiples retombées pour le territoire communal et participer au dynamisme et au rayonnement économique de la ville.

La création estimée de 1500 nouveaux emplois permettra de lutter contre l'importante évasion des actifs observée à l'échelle communale. Au regard des sensibilités de ce site sur la thématique «Biodiversité», les réflexions ont pris la forme d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU),afin que le projet puisse être pensé dans le respect du territoire sur lequel il s'implante.

Des précisions sur la prise en compte de l'environnement sont données par la suite ainsi que dans la partie 4 du présent rapport de présentation.



BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES LIÉES À LA CRÉATION DE LA ZAC	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Paysage et morphologie urbaine	Moyenne +	Secteur à dominante boisé, relativement isolé des secteurs d'habitat Secteur en bordure d'espaces boisés Un relief localement contraignant Un paysage fermé lié à la dominance des espaces boisés Peu de covisibilité avec les quartiers d'habitat : écran végétal Covisibilité depuis la RDN7	Prise en compte des covisibilité et perceptions depuis la RDN7: • mise en évidence de secteurs de «belvédère» qui accueilleront des bâtiments à haute qualité architecturale (aspect, hauteur...) • parc régit par un cahier de prescription concernant la morphologie et typologie des bâtiments, ainsi que pour les caractéristiques des aménagements paysagers des espaces publics et privés Une entrée de parc qualitative, création d'un espace paysager de qualité ayant un impact faible sur l'environnement : respect d'un principe de «nature préservée» également pour le parc «naturel interne» Maintien des essences végétales de qualité qui participent au paysage «naturel» du site: notamment du secteur de piémont boisé Plantations d'arbres et d'arbustes en alignement le long des voies de communication, mise en place de cheminements doux plantés	**Positifs:** Une valorisation paysagère forte sur ce secteur: • prise en compte des covisibilités avec la RDN7 • création de percées visuelles et de perspectives qui n'existent pas à l'heure actuelle • maintien d'un paysage «naturel» avec une forte dominance du végétal **Négatifs:** Artificialisation et minéralisation d'une partie du secteur, par multiplication des constructions : ambiance plus minérale **Mesures de réduction:** Définies : - dans l'étude d'impact du projet de ZAC - dans la demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES LIÉES À LA CRÉATION DE LA ZAC	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Eau	Moyenne +	Secteur raccordé au réseau d'eau potable Difficultés liées au ruissellement des eaux pluviales sur les pentes rocheuses	Raccordement obligatoire aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle quand cela est possible Maintien d'une forte végétalisation du site : plantations d'arbres et d'arbustes	**Positifs:** Limitation des risques de pollution des milieux et protection de la qualité des eaux par le raccordement au réseau d'assainissement et la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales cohérent Lutte contre l'érosion du fait du maintien d'une densité végétale forte **Négatifs:** Augmentation de l'imperméabilisation des sols et donc des volumes d'eau de ruissellement à traiter **Mesures de réduction:** Définies : - dans l'étude d'impact du projet de ZAC - dans la demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement
Biodiversité	Très Forte +++	Un paysage très attractif, espace de fonctionnalité écologique avec proximité d'une ZNIEFF Prédominance d'espaces forestiers, présences d'arbres réservoirs de biodiversités Présence d'une faune rare et protégée, notamment une espèce rare : Le Criquet hérisson (enjeu local de conservation très fort)	Maintien des essences végétales de qualité qui participent au paysage «naturel» du site: notamment du secteur de piémont boisé Création d'un espace paysager de qualité ayant un impact faible sur l'environnement : respect d'un principe de «nature préservée» pour le parc «naturel interne» Prise en compte des fonctionnalités et des enjeux liés au Criquet hérisson et au secteur d'échenges avec la ZNIEFF: • maintien des continuités écologiques principales • plan réalisé en fonction des secteurs d'habitats du criquet Maintien d'un secteur en zone N naturelle et interdiction de toute construction (exceptée la voirie, les liaisons douces, et noues paysagères)	**Positifs:** Maintien d'une trame verte structurante au sein de la ZAC par le maintien d'un densité végétale favorable au maintien des niches écologiques, la plantation d'arbres et d'arbustes, et la création de nouveaux espaces végétalisés qui participent à la diversification des milieux Protection des espaces naturels d'intérêt écologique majeur plus attractif pour la faune et valorisation des secteurs d'enjeux **Négatifs:** Destruction d'habitats et d'espèces, et réduction des fonctionnalités écologiques du site **Mesures de réduction:** Définies : - dans l'étude d'impact du projet de ZAC - dans la demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement
Risques et nuisances	Moyenne +	Présence du risque feu de forêt en lisière forestière Potentiel risque industriel lié aux futures activités du site	-	**Négatif:** Maintien du risque feu de forêts et potentiels risques industriels **Mesures de réduction:** Définies : - dans l'étude d'impact du projet de ZAC - dans la demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES LIÉES À LA CRÉATION DE LA ZAC	
Thématiques	**Sensibilités**	**Remarques**	**Orientations d'aménagement**	**Impacts généraux**
Mobilité	Moyenne +	Secteur très accessible depuis les voies structurantes du territoire Urbanisation du tout voiture, secteur éloigné des commerces et services Prédominance de l'automobile, absence de dessertes cyclable et piétonne Pas de service de transport collectif	Desserte unique depuis la RDN7, création d'un giratoire Hiérarchisation des voies internes au site : • un tracé principal qui s'organise sous la forme de deux voies (Nord/Sud et Est/Ouest) • un tracé secondaire qui assure la liaison au Nord avec Ollière Aménagement d'aires de stationnements d'une capacité d'environ 1000 places, gestion d'autres parkings en interne Création d'un maillage de voies douces internes et incitation à la pratique du covoiturage Mise en place de parking relais pour encourager l'intermodalité des déplacements Mise en place d'une desserte par navette entre la zone d'activité et les villes/villages centre allentours Valorisation et soutien aux modes de déplacements alternatifs à la voiture (aire de covoiturage, transports en communs, modes doux, etc.)	**Positifs:** Renforcement de l'accesibilité du site Aménagement d'axes sécurisés afin de protéger davantage les biens et personnes Promotion des modes de déplacement doux par la réalisation d'un maillage cohérent Encouragement à l'utilisation des modes de transports collectifs, des pratiques de covoiturages, etc. **Négatifs:** Augmentation de l'imperméabilisation des sols Un usage de la voiture qui reste prédominant **Mesures de réduction:** Définies : - dans l'étude d'impact du projet de ZAC - dans la demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement

RAPPEL : Justification du choix du site d'implantation

Une étude présentée en janvier 2015 a rappelé de manière synthétique, les critères qui ont conduit et présidé au choix du site du PAMA. Il fut proposé une analyse territoriale multi-critères présentant, principalement sous forme cartographique, les diverses contraintes et les enjeux fonctionnels du territoire communautaire.

Cette analyse se basait sur une présentation, à l'échelle de la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien :
- des zones agricoles et des zones urbanisées
- des différents dispositifs de protection des ensembles naturels, paysagers ou patrimoniaux : périmètre du projet de PNR du Massif de La Sainte Baume, périmètres de ZNIEFF, sites Natura 2000, sites classés, zones de protections des eaux, canal de provence, sites classés au titre des monuments historiques, qui, s'ils ne sont pas precriptifs imposent un principe de précaution
- du rappel des logiques fonctionnelles en terme de desserte et d'accessibilité
- de la saturation des zones d'activités du territoire intercommunal
- des contraintes topographiques
- de la prise en compte du SCoT de la Provence Verte.

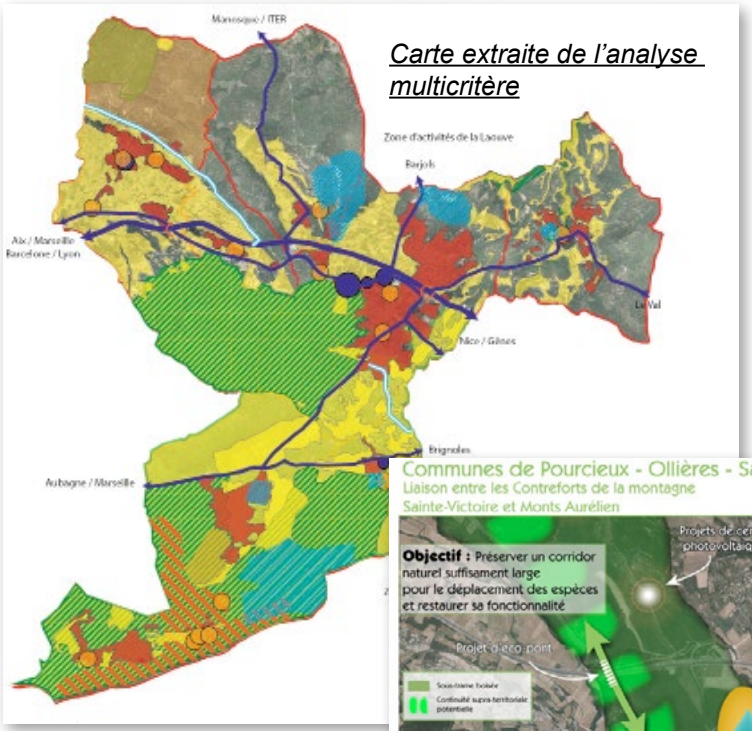
Il ressort de cette analyse que le site choisi pour le PAMA semble le plus pertinent pour développer une zone d'activité de cette taille face aux enjeux de préservation des grands ensembles naturels, paysagers ou patrimoniaux, d'accessibilité ou encore de faisabilité (topographie etc.).

Un pojet de Parc d'activités inclu dans le SCoT de la Provence Verte

Le SCoT de la Provence Verte approuvé en janvier 2014 a identifié le Parc d'Activités du Mont Aurélien en corrélation avec les corridors écologiques projetés.
Le parc d'activités est reconnu par ce document comme Zone d'Activités Économiques d'Intérêts Pays avec deux caractéristiques majeures :
- une vocation dominante (exemplarité et vitrine du territoire, accueil du développement de filières structurantes ou de spécialisations fortes du territoire, d'activités à forte valeur ajoutée)
- localisation le long des axes stratégiques primaires (A8, RDN7)

Le SCoT a par ailleurs identifié les enjeux environnementaux en perspective avec le développement du projet.

Carte extraite de l'analyse multicritère



Extraits du SCoT de la Provence Verte

- Dans le cas de projets prévus sur ces espaces, les PLU veilleront à définir des performances environnementales pour les constructions, installations ou aménagements envisagés visant à préserver la biodiversité et la fonctionnalité des corridors

C'est notamment le cas pour le projet de **zone d'activité du Mont Aurélien**, qui, dans le cadre de son Approche Environnementale de l'Urbanisme, a tenu compte du critère biodiversité dans ses principes d'aménagement : réduction de la superficie initiale de la ZAC et concentration des parties aménagées pour maintenir le maximum d'espaces naturels, préservation des micro continuités écologiques internes à la zone, préservation des arbres les plus anciens, maintien de zones naturelles dans les parcelles dédiées aux espaces verts, création de restanques dans les secteurs à topographie marqué pouvant servir d'habitat à certaines espèces, limitation des clôtures, création de dispositifs paysagers favorisant la biodiversité...

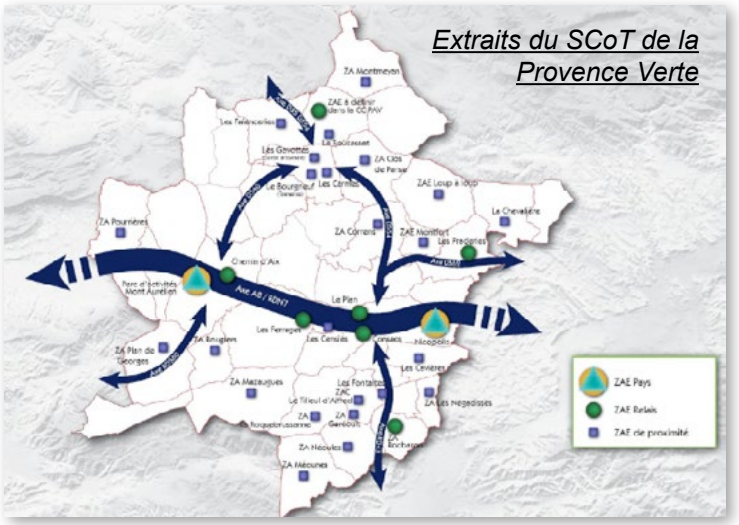
Plus largement, ce projet s'articule avec les enjeux du développement intercommunal. La commune de Saint Maximin, pôle de vie, de services et d'activités commerciales, est notamment soumise à des objectifs de densité résidentielle plus soutenus, ou d'accueil de logements sociaux plus importants. Le projet de parc d'activités permettrait de rapprocher les actifs ou demandeurs d'emplois de lieux de travail et des lieux de vie, réduisant dans le même temps les trajets pendulaires, répondant ainsi à l'objectif prioritaire assigné au SCoT de la Provence Verte : **vivre et travailler différemment, aujourd'hui et demain, en Provence Verte.**

Insertion du projet dans son site d'implantation

En plus de l'analyse multicritères présentées précédemment, le projet de PAMA a fait l'objet de multiples évolutions afin de limiter son impact sur l'environnement. Un dossier de demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement datant du début d'année 2015, liste les incidences du PAMA sur l'environnement et propose une liste de mesures compensatoires.

Dans cette étude sont répertoriés les enjeux et impacts du projet sur les milieux naturels et sont présentés les mesures prises :
- en amont des travaux (conception et dimensionnement du projet),
- en phase travaux,
- en fonctionnement du projet
- les mesures compensatoires pour les impacts résiduels après l'application des mesures précédentes (sur lesquels porte la demande de dérogation)

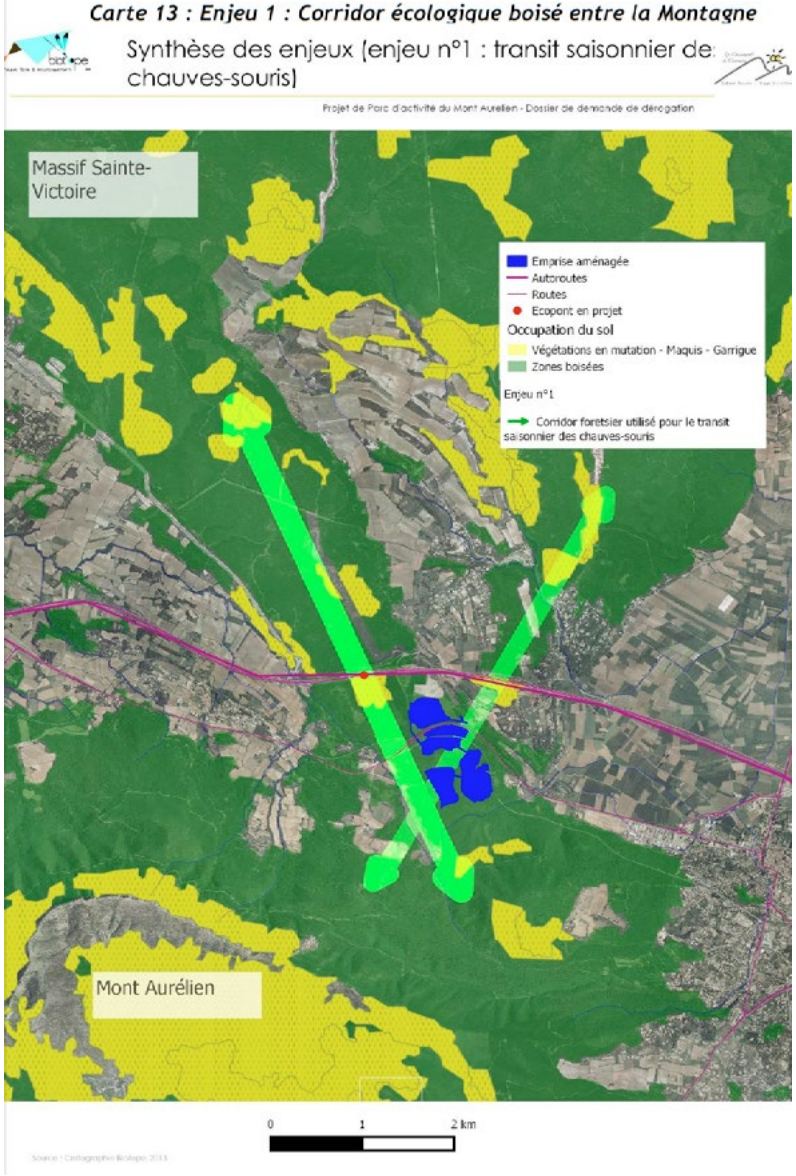
Les cartographies et tableaux de synthèses suivant sont issus de l'étude de demande de dérogation et sont donnés à titre indicatif.



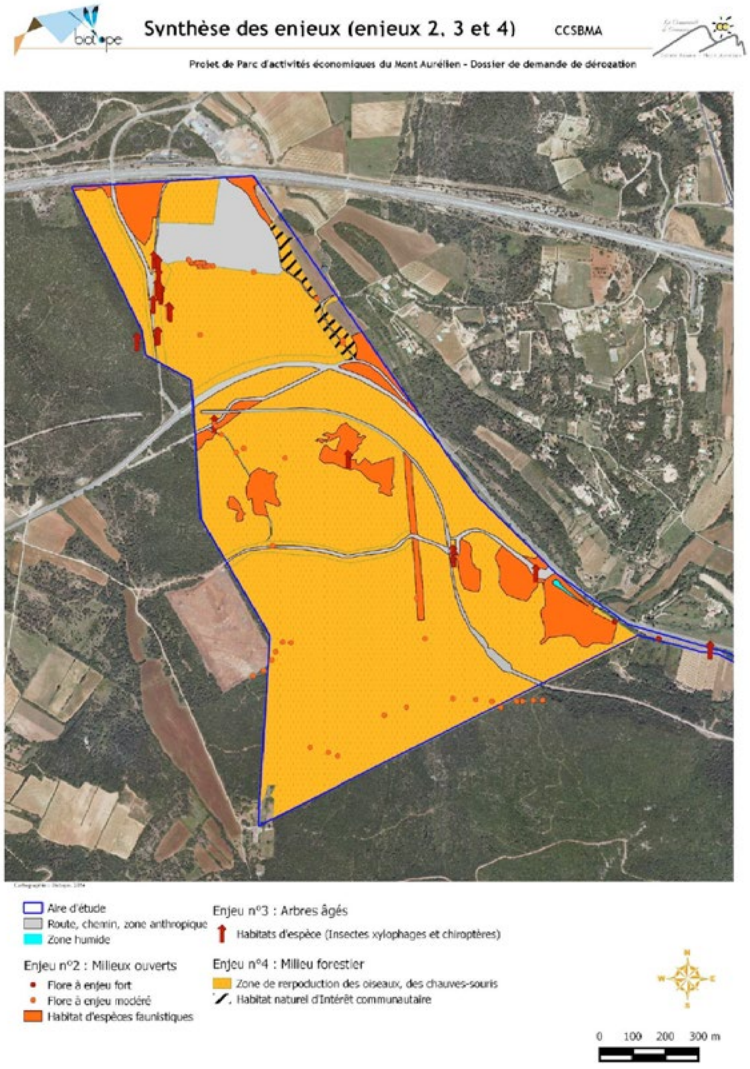
Extraits du SCoT de la Provence Verte

Extrait du dossier de demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement

Carte 13 : Enjeu 1 : Corridor écologique boisé entre la Montagne



Carte 14 : Enjeux 2, 3 et 4



Extrait du dossier de demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement

Evaluation de l'impact potentiel du projet			
Type d'effet	***Description de l'impact attendu***	***Habitat et espèces concernés par l'impact***	***Intensité de l'effet***
		En phase travaux	
IP	Emprise du projet et bande DFCI : Destruction d'habitats naturels	Destruction de : -30 ha de chênaie mixte ; - 0,25 ha de chênaie pubescente - 1 arbre âgé - Moins de 1 ha de zones en friches	Impact faible
IP	Emprise du projet : Destruction d'habitats d'espèce	Habitats d'espèces forestières : 30 ha	Impact modéré
IP		Habitats d'espèces de milieux ouverts : moins de 1 ha	Impact modéré
IP	Emprise du projet : Destruction d'individus d'espèces floristiques	Destruction de stations de : - Tulipe précoce : enjeu fort - Luzerne agglomérée : enjeu modéré	Impact Fort
IP	Emprise du projet : Risque de destruction d'individus d'espèces faunistiques	Risque de destruction d'individus d'espèces : - à enjeu fort (Criquet hérisson, Pique-prune, Taupin violacé) - à enjeu modéré (Magicienne dentelée, Proserpine, Pélodyte ponctuée, Crapaud calamite, Seps strié, les nichées d'oiseaux présents dans le boisement (Petits duc scops)	Impact fort
IT	Emprise supplémentaire liée aux installations de chantier et aux engins : Destruction d'habitats naturels, d'habitats d'espèce et d'individus d'espèces floristiques et faunistiques	Présence d'habitats d'espèces protégées, présence de stations floristique d'espèces protégées, présence d'espèces faunistiques protégées	Le risque d'impact est fort
IT	Destruction temporaire liée aux travaux de construction du réseau hydraulique : constitution d'une tranchée	La zone humide est concernée : l'enjeu de conservation est néanmoins faible.	Impact faible
IT	Dérangements des espèces faunistiques pendant la phase travaux (bruits, activités humaines)	Les espèces nicheuses de l'aire d'étude sont particulièrement concernées par cet impact.	Impact fort

Extrait du dossier de demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement

Evaluation de l'impact potentiel du projet			
Type d'effet	***Description de l'impact attendu***	***Habitat et espèces concernés par l'impact***	***Intensité de l'effet***
IT	Dégradation des habitats naturels pendant la phase travaux (émissions de poussières)	Des stations d'espèces protégées sont présentes.	Impact modéré
IT	Risque de pollution accidentelle	Des stations d'espèces protégées sont présentes.	Impact modéré
	En phase de fonctionnement		
IP	Emprise du Parc d'activité	Altération du corridor boisé	Impact fort
IP		Fragmentation des habitats ouverts	Impact faible
IP	Risque d'altération des milieux naturels par l'entretien des espaces verts	Risque d'impact sur les milieux naturels et les espèces patrimoniales aux alentours du projet	Impact modéré
IP	Risque d'altération des milieux par l'entretien DFCI	Stations d'espèces végétales protégées (Luzerne agglomérée) et des habitats d'espèces d'insectes protégés et patrimoniaux (Criquet hérisson).	Impact modéré
IP	Dérangement des espèces par les activités induites par le Parc d'activité	La présence de l'autoroute, de la départementale et de carrières en activité amène à qualifié ce dérangement supplémentaire de modéré.	Impact modéré
IP	Pollutions lumineuses	Impacts sur les espèces nocturnes : chauves-souris, rapaces, insectes nocturnes, Genette	Impact fort

Extrait du dossier de demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement

Carte 15 : Présentation du projet et de l'entretien DFCI associé

Mesures prises pour supprimer ou réduire les impacts		
Intitulé de la mesure	*Type de mesure*	*Phase*
M1 : Réduction des emprises sur les milieux ouverts (redéfinition du projet)	Réduction	Phase de définition du projet
M2 : Modification du tracé du réseau hydraulique	Réduction	
M3 : Insertion écologique du projet : Linéaires arborés, plantations, conservation d'espace naturels clos ou non selon les contraintes écologiques	Réduction	
M4 : Limitation de l'impact lumineux	Réduction	
M5 : Intégration des contraintes environnementales dans le cahier des charges des travaux	Réduction	
M6 : Mise en défens des zones à enjeux	Réduction	Travaux
M7 : Adaptation du calendrier des travaux	Réduction	
M8 : Déplacement des arbres sénescent à enjeux	Réduction	
M9 : Coordination environnementale	Réduction	
M10 : Gestion des zones à débroussailler : débroussaillement sélectif et alvéolaire	Réduction	Exploitation
M11 : Favoriser le développement des espèces de milieux ouverts	Réduction	
M12 : Gestion adaptée des espaces maintenus naturels	Réduction	

Tableau 16 : Mesures prises pour supprimer ou réduire les impacts

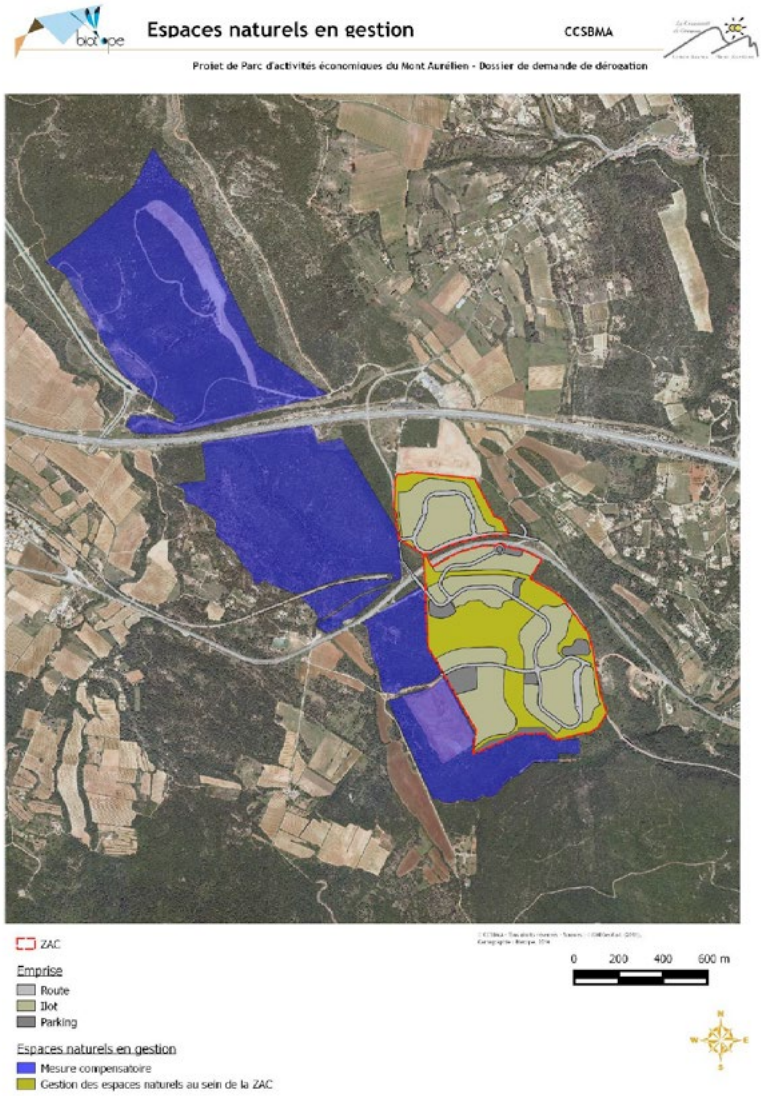
Présentation des impacts et des espèces cibles pour la compensation		
Impacts résiduels à compenser	*Objectifs*	*Espèces cibles*
Destruction de 30 ha de milieux boisés	Compenser la perte de fonctionnalité du corridor écologique	les espèces de chauves-souris sont particulièrement concernées - zone de transit saisonnier pour la Barbastelle d'Europe, Murin à oreilles échancrées, Grand rhinolophe, Petit rhinolophe, Rhinolophe euryal, Murin de Beschstein
	Compenser la perte d'aire de reproduction des espèces de milieux boisés	Petit ducs scops, Engoulevent d'Europe
Destruction de 120 individus d'une espèce floristique protégée : la Luzerne agglomérée (réparties sur 10 stations)	Compenser la destruction d'individus	Luzerne agglomérée

Tableau 18 : Présentation des impacts résiduels et des espèces cibles pour la compensation

Extrait du dossier de demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement

Carte 24 : Localisation de la mesure compensatoire

Carte 25: Espaces naturels mis en gestion



III - CONCLUSION

De manière générale le PLU de Saint Maximin la Sainte Baume n'a pas d'incidences négatives notables sur l'environnement, bien au contraire puisque le document de planification prend en compte l'ensemble des thématiques environnementales et met en place un projet de développement urbain durable :

- adapté à la lutte contre l'étalement urbain par un principe d'urbanisation et de recentrage de l'habitat au sein des secteurs centraux (limitation de l'urbanisation des secteurs excentrés)
- adapté aux capacités d'accueil du territoire par une prise en compte des capacités des infrastructures (de type STEP) et équipements (réseaux d'eau et d'assainissement et infrastructures scolaires);
- adapté aux fragilités du territoire qu'elles soient d'ordre environnementales (prise en compte des difficultés liés à l'assainissement individuel et des zones de risques) ou d'ordre paysagères (mise en perspective des sensibilité paysagères des anciennes zones NB)
- visant la valorisation paysagère et architecturale des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation (Clos de Roques, Mirade etc.);
- visant la protection des espaces naturels et agricoles communaux : par le renforcement du principe d'incontructibilité, et leur augmentation, par le biais de la réduction des zones constructibles au sein du PLU.

Concernant la trame verte et la biodiversité dans son ensemble, l'augmentation des superficies d'espaces agricoles et naturels au sein du PLU, et la prise en compte renforcée des éléments naturels au sein des espaces urbanisés permettent une diversification des milieux et un renforcement du maillage d'espaces « relais » entre les différents espaces d'intérêts écologiques majeurs. Ces espaces participent à la conservation des milieux et paysages communaux ainsi qu'à la diversification des habitats nécessaires à la faune et la flore. Ils permettent, à ce titre, un certain enrichissement de la trame verte locale. Par ailleurs, ces éléments permettent aussi d'inscrire le territoire dans les continuités écologiques à l'échelle de la CCSBMA ou encore de la Provence Verte, en veillant au respect à la préservation des corridors écologiques ou en assurant des espaces relais.

4) INCIDENCES NATURA 2000

Aux termes de l'article R414-19 du Code de l'Environnement, les PLU soumis à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

L'article R414-23 du Code de l'Environnement précise :
«Le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est établi, s'il s'agit d'un document de planification, par la personne publique responsable de son élaboration, s'il s'agit d'un programme, d'un projet ou d'une intervention, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire, enfin, s'il s'agit d'une manifestation, par l'organisateur.

Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I.-Le dossier comprend dans tous les cas :
1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.»

Il n'existe aucun site Natura 2000 sur la commune de Saint Maximin la Sainte Baume (cf cartographie). En ce qui concerne les communes limitrophes, seule la commune de Nans-les-Pins est concernée par le réseau Natura 2000, avec un site identifié, le Massif de la Sainte Baume. Ce site se caractérise par son imposant massif calcaire et son climat de type méditérranéen montagnard. Il est occupé par des forêts caducifoliées en majeure partie mais aussi de forêts mixtes et des forêts sempervirentes non résineuses, ainsi que de quelques pelouses sèches.

Identification du site

Type : B (pSIC/SIC/ZSC)

Code du site : FR9301606

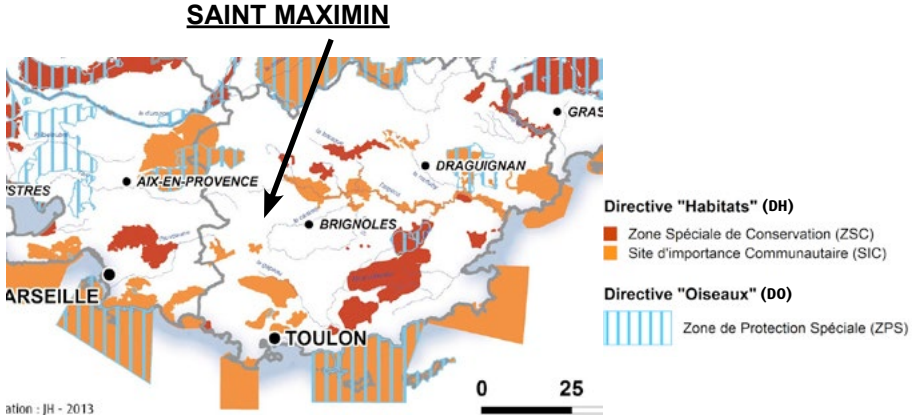
Compilation : 31/01/1996

Mise à jour : 07/03/2014

Appelation du site : Massif de la Sainte Baume

Dates de désignation / classement :

- Date site proposé éligible comme SIC : 31/08/1998
- Date site enregistré comme SIC : 07/11/2013
- ZSC : premier arreté (JO RF) : 26/06/2014
- ZSC : dernier arreté (JO RF) : 26/06/2014



Carte Sites Natura 2000 du VAR

Données Site Natura 2000 de la Sainte Baume : source INPN

Description du site

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	39%
Forêts mixtes	19%
Forêts sempervirentes non résineuses	18%
Pelouses sèches, Steppes	9%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	5%
Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	5%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	2%
Forêts de résineux	2%
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	1%

Autres caractéristiques du site

Massif calcaire en situation littorale. Climat de type méditerranéen montagnard.

Qualité et importance

Le caractère exceptionnel du site tient à la présence d'une hêtraie mature (41.1754), en situation de marginalité chorologique, préservée depuis des siècles et à l'existenc e de nombreux coléoptères français cités à l'annexe II de la directive Habitats, nota mment le Taupin violacé et l'Osmoderme. Il abrite également une des stations les pl us septentrionales de la Sabline de Provence.

Vulnérabilité

Certains habitats de pelouse sont menacés par le tassement des sols du au stationn ement automobile et au piétinement. L'urbanisation périphérique et les dépots sau vages de carcasses, vidanges, etc, menacent la qualité des eaux souterrainnes. Les g rottes et cavités sont très fréquentées. Les pratiques agricoles sont à surveiller sur le plateau.

Liste des habitats

Nom	Couverture	Superficie	nb. de grottes	Qualité	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Globale	Distribution au sein du réseau et résultat d'évaluation
4090 - Landes oroméditerranéennes endémiques à genêts épineux	2,08%	45		Médiocre	Excellente	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
5210 - Matorrals arborescents à Juniperus spp.	0,79%	17		Médiocre	Significative	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
6110 - Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi *	< 0.01%	0,1		Médiocre	Excellente	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	5,55%	120		Médiocre	Excellente	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
6220 - Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea *	0,92%	20		Médiocre	Bonne	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
7220 - Sources pétrifiantes avec formation de tuf (Cratoneurion) *	0,23%	5		Médiocre	Excellente	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
8130 - Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles	< 0.01%	0,1		Médiocre	Significative	2%≥p>0	Bonne	Significative	Fiche
8210 - Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	0,09%	2		Médiocre	Bonne	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
8240 - Pavements calcaires *	< 0.01%	0,1		Médiocre	Excellente	2%≥p>0	Excellente	Excellente	Fiche
8310 - Grottes non exploitées par le tourisme	< 0.01%	0	8	Médiocre	Bonne	2%≥p>0	Moyenne	Signifi	Fiche
9150 - Hêtraies calcicoles médio-européennes du Cephalanthero-Fagion	0,55%	12		Médiocre	Excellente	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
92A0 - Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	2,54%	55		Médiocre	Bonne	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
9340 - Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	5,55%	120		Médiocre	Bonne	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
9380 - Forêts à Ilex aquifolium	0,14%	3		Médiocre	Bonne	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
9540 - Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	3,7%	80		Médiocre	Significative	2%≥p>0	Bonne	Bonne	Fiche
9580 - Bois méditerranéens à Taxus baccata *	0,05%	1		Médiocre	Excellente	15%≥p>2%	Bonne	Bonne	Fiche

* Habitats prioritaires

Données Site Natura 2000 de la Sainte Baume : source INPN

Espèces Mentionnées à l'article 4 de la directive 79/409/CEE et figurant à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation du site pour celle-ci

Information géographique

Indicateurs

Mammifères visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

		POPULATION						EVALUATION				
Code	Nom :	Statut	Taille Min	Taille Max	Unité	Abondance	Qualité	Population	Conservation	Isolement	Globale	Fiche espèce
1308	*Barbastella barbastellus*	Concentration			Individus	Rare		2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne	Fiche
1310	*Miniopterus schreibersii*	Concentration			Individus	Rare		2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne	Fiche
1323	*Myotis bechsteinii*	Concentration			Individus	Rare		2%≥p>0%	Bonne		Bonne	Fiche
1307	*Myotis blythii*	Concentration			Individus	Rare		2%≥p>0%	Bonne		Moyenne	Fiche
1324	*Myotis myotis*	Concentration			Individus	Rare		2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne	Fiche
1304	*Rhinolophus ferrumequinum*	Concentration			Individus	Rare		2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne	Fiche
1303	*Rhinolophus hipposideros*	Concentration			Individus	Rare		2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne	Fiche

Poissons visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

		POPULATION						EVALUATION				
Code	Nom :	Statut	Taille Min	Taille Max	Unité	Abondance	Qualité	Population	Conservation	Isolement	Globale	Fiche espèce
1138	*Barbus meridionalis*	Résidence			Individus	Rare		2%≥p>0%	Moyenne	Non-isolée	Moyenne	Fiche
6147	*Telestes souffia*	Résidence			Individus	Rare		2%≥p>0%	Moyenne	Non-isolée	Moyenne	Fiche

Invertébré visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

		POPULATION						EVALUATION			
Code	Nom :	Statut	Taille Min	Taille Max	Unité	Abondance	??? natura.list.especes.qualité???	Population	Conservation	Isolement	Globale
1092	*Austropotamobius pallipes*	Résidence			Individus	Très rare		2%≥p>0%	Moyenne	Non-isolée	Bonne
1088	*Cerambyx cerdo*	Résidence			Individus	Commune	Médiocre	2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée	Bonne
1074	*Eriogaster catax*	Résidence			Individus	Rare		Non significative			
1065	*Euphydryas aurinia*	Résidence			Individus	Rare		2%≥p>0%	Bonne	Non-isolée	Moyenne
6199	*Euplagia quadripunctaria*	Résidence			Individus	Rare	Médiocre	Non significative			
1079	*Limoniscus violaceus*	Résidence			Individus	Très rare		15%≥p>2%	Moyenne	Isolée	Bonne
1083	*Lucanus cervus*	Résidence			Individus	Commune	Médiocre	2%≥p>0%		Non-isolée	Bonne
1084	*Osmoderma eremita*	Résidence			Individus	Très rare		2%≥p>0%		Non-isolée	Bonne
1087	*Rosalia alpina*	Résidence			Individus	Rare	Médiocre	2%≥p>0%	Bonne	Marginale	Bonne

Plantes visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

		POPULATION						EVALUATION			
Code	Nom :	Statut	Taille Min	Taille Max	Unité	Abondance	??? natura.list.especes.qualité???	Population	Conservation	Isolement	Globale
1453	*Arenaria provincialis*	Résidence	24	24	Stations	Présente	Moyenne	15%≥p>2%	Bonne	Isolée	Bonne

Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Impacts et activités sur le site

Libellé	Influence	Intensité	Pollution
Incendies	Négative	Forte	
Sports de plein air et activités de loisirs et récréatives	Négative	Moyenne	

Impacts et activités aux alentours du site

Aucune information disponible

Impacts et activités sur le site et aux alentours

Aucune information disponible

Le site Natura 2000 FR9301606 - Massif de la Sainte Baume présente un environnement de qualité qu'il est important de préserver. Aucune précision n'est faite sur les éventuels impacts d'activités aux alentours du site pour son environnement. Ce site est d'abord est avant tout sensible aux activités s'y exerçant directement (sports de plein air, notamment motorisés, surfréquentation touristique sur certains sites phares).

Les seules incidences possibles sur ce site liées à la mise en oeuvre du PLU de Saint Maximin sont liées au projet de PAMA qui réduit le corridor écologique évoqué ci-avant. Dans le cadre de ce projet a été définie une mesure compensatoire qui propose la gestion de 160 hectares d'espaces naturels.

La mesure compensatoire vise à répondre à deux objectifs distincts :
Objectif 1 : maintenir et améliorer la strate boisée afin de :
- renforcer le rôle de corridor boisé pour permettre le transit saisonnier des mammifères et notamment des chauves-souris entre les massifs de la Sainte-Baume et la Montagne Sainte-Victoire.
- obtenir un secteur favorable à la reproduction des espèces d'oiseaux forestières et à la présence de gîte favorable aux chauves-souris
Objectif 2 : préserver et entretenir les milieux ouverts présents au sein de cette zone forestière, permettant notamment de favoriser la présence de la Luzerne agglomérée.
Cette mesure compensatoire cible notamment les espèces suivantes :
- Barbastelle d'Europe,
- Murin à oreilles échancrées,
- Grand rhinolophe,
- Petit rhinolophe,
- Rhinolophe euryal
- Murin de Bechstein
- Petit duc scops
- Engoulevent d'Europe
- Luzerne agglomérée
Par ailleurs, l'ensemble des oiseaux forestiers et des chauves-souris nicheurs seront directement favorisés par la mise en place de cette mesure.
Enfin, les espèces de milieux ouverts bénéficieront également de la gestion mise en place, et notamment :
- des invertébrés : proserpine, zygène cendrée, toutes deux recensées sur le site de compensation lors des prospections de 2011
- des reptiles : la Couleuvre d'Esculape et le Seps striés ont été observés en 2011-2012 sur le site de compensation
- des espèces floristiques protégées observées sur le site de compensation (Ophrys de Sarato, Ophrys de Provence).

D'une manière plus générale, les milieux présents sur l'aire d'étude et ceux du site de compensation étant en continuité, l'ensemble des espèces ayant été recensées sur l'aire d'étude sont susceptibles de bénéficier favorablement de la mesure compensatoire, d'autant plus que les milieux laissés naturels au sein de la ZAC seront également gérés de manière à favoriser la biodiversité.

La mesure compensatoire comprend :
- la maîtrise foncière : la mesure prévoit la location par bail emphytéotique (durée de 40 ans) des terrains par la CCSBMA (dans le cadre de sa compétence déléguée).
- la mise en gestion sur 40 ans :
- la signature d'une convention de gestion entre la CCSBMA et un gestionnaire
- le suivi écologique de la zone : un rapport sera envoyé tous les 5 ans à la DREAL pour mutualisation des données.

La bande boisée envisagée pour la mesure compensatoire correspond à un corridor dégradé reliant le massif de la Sainte-Baume au massif Sainte-Victoire. Il joue un rôle important dans le transit saisonnier de chauves-souris. Ce corridor est identifié au sein du Schéma régional de Cohérence écologique de PACA.

Par ailleurs, Escota prévoit la mise en place d'un passage à faune sur ce secteur (passage inscrit au SCOT de la Provence Verte, cf supra). Le projet d'Escota et la mesure compensatoire décrite ici se renforcent donc l'un l'autre.

Pour le reste, le PLU de Saint Maximin n'a pas d'autres incidences négatives potentielles sur le site Natura 2000. On notera ai titre des incidences positives la préservation des continuités écologiques «de proximité» au sein des tissus résidentiels excentrés avec la mise en place de servitudes de protection paysagère qui assurent également une fonction écologique (préservation des espaces boisés, limitation de la densification, etc...).

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLU

I - EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Le diagnostic territorial du Plan Local d'Urbanisme a mis en exergue les besoins et enjeux du territoire de Saint Maximin. Au regard de ces éléments, couplés aux projets et ambitions de la commune, ont été formulées les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces orientations ont été établies en conformité avec les dispositions énoncées par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Afin de répondre aux triples enjeux du Développement Durable, le PADD de Saint Maximin se construit en cinq orientations complémentaires :

1 – Maîtriser le développement urbain – pour une ville solidaire
2 – Affirmer la centralité urbaine – pour une ville économe
3 – Gérer les espaces excentrés – pour une ville planifiée
4 – Poursuivre le développement économique – pour une ville active
5 – Protéger le patrimoine naturel et culturel – pour une ville ouverte.

L'ensemble des orientations du PADD s'inscrit dans un véritable projet urbain porté par l'équipe municipale. En effet, en quarante ans (1968-2009) la population communale a été multipliée par 4,6. La commune de Saint Maximin est passée du statut de village à celui de ville. Ce développement démographique s'est accompagné d'une forte production de logements, notamment sous forme d'habitat individuel diffus en périphérie du centre ville. Avec 14 165 habitants recensés en 2009 et un taux de variation démographique annuel de 1,3, entre 1999 et 2008, la commune est attractive. La commune souhaite aujourd'hui tirer profit de cette attractivité et élaborer une véritable politique de développement local reposant sur un ensemble de projets urbains structurants.

Le PADD de la commune de Saint Maximin repose sur deux concepts : Patrimoine & Modernité. L'objectif de la commune est de mettre en valeur le patrimoine culturel, historique et naturel, tout en proposant des projets urbains modernes et structurants pour le développement futur de la commune. Il s'agit de recentrer l'urbanisation sur les quartiers urbains centraux dotés d'équipements et de limiter l'urbanisation périphérique.

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

La commune de Saint-Maximin est marquée par un développement urbain soutenu durant les années 80. Cette croissance 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. À l'époque, les espaces ouverts à l'urbanisation en périphérie du centre bourg sont rapidement consommés, et l'étalement urbain se développe fortement sous la forme de poches pavillonnaires de grande superficies au sein des zones NB du POS.

Aujourd'hui, la commune observe un ralentissement certain, le taux de croissance, bien que positif, a considérablement diminué. La population Saint-Maximinoise connaît un léger vieillissement dû à l'évolution des ménages arrivés au cours des phases de forte croissance démographique (années 80).

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 observées.

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 de 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.

► **En maîtrisant davantage la croissance démographique et urbaine:**

La commune de Saint-Maximin a le souhait de gérer sa croissance urbaine et de la contenir à un seuil maximum de 20 000 habitants à l'horizon 2025 dans l'objectif de ne pas réitérer vers une croissance forte similaire à celle, qu'elle a connu entre1982 et 1990. En effet, durant cette période, la population de Saint-Maximin a presque doublé (passage de 5511 à 9594 habitants), suivant un taux de variation annuel de 7,2%, rendant la gestion urbaine difficile : coûts importants en matière de réseaux, déficit d'équipements publics,…

Le maintien de la croissance actuelle, répond aux objectifs de conservation d'une attractivité résidentielle, tout en promouvant un développement mesuré adapté aux capacités d'accueil du territoire.

► **En optimisant le tissu urbain existant**

Il s'agit pour la commune de réinvestir les secteurs «stratégiques» sous-utilisés au sein des secteurs déjà urbanisés afin d'inverser le développement urbain et de recentrer le poids démographique communal au plus près des commerces et services. Cet objectif passe par la poursuite de la requalification du parc privé de logements en centre ville (dans la continuité de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre RHI notamment) et par l'adaptation du règlement à l'objectif de densification «mesurée» de ce même secteur

Cette optimisation du tissu existant requiert également un renforcement de la mixité de l'offre de logements afin de pallier à l'actuelle homogénéité de l'offre sous la forme d'un habitat individuel excentré ne répondant plus aux besoins de certaines populations.
La commune souhaite développer sur son territoire un véritable parcours résidentiel capable de répondre aux nouveaux besoins des habitants. Cet objectif se traduit par l'incitation et la promotion de la diversité des statuts d'occupation des logements en favorisant notamment les alternatives à la maison individuelle:

- les logements intermédiaires,
- les logements locatifs,
- les accessions sociales à la propriété,
- le logement aidé etc.

► **En limitant le développement des sites inaptes à la densification**

Ces dernières décennies le développement urbain de Saint-Maximin s'est traduit par un étalement urbain conséquent au sein des secteurs ruraux peu équipés des zones NB. L'urbanisation de ces 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 :

- d'exposition aux risques,
- de difficultés rencontrées par l'assainissement autonome;
- d'impact paysager fort.

Face à ce constat, la commune souhaite limiter l'extension urbaine de ces zones, d'abord en inversant les tendances et en privilégiant l'urbanisation des espaces centraux mieux desservis par les équipements et services. Ensuite en continuant de maîtriser l'urbanisation de ces secteurs par le biais d'un règlement spécifique qui vient encadrer une urbanisation «mesurée» de ces espaces habités. Les règles de superficie minimale et du COS étant supprimées, il apparaît indispensable au maintien des équilibres paysagers et urbains au sein de ses secteurs, de redéfinir un nouveau corps de règles global et d'envisager d'adapter le coefficient d'espace libre ainsi que de définir des servitudes de protection paysagères spécifiques.

► **En consolidant l'offre en équipement et services publics**

La commune de Saint-Maximin est d'ores et déjà dotée en équipements, qu'il s'agisse d'équipements publics, culturels ou sportifs. Cependant face au changement de statut qui s'annonce et au développement économique que connaît la commune, de nouveaux besoins commencent à émerger.
La consolidation de l'offre répond à la saturation des équipements que sont le cimetière et le pôle sportif. Les projets sont actuellement à l'étude:

- Le parc des sports devrait voir le jour sur le secteur de Clos de Roques, en extension du stade existant et comprendrait un gymnase couvert, un stade, une piscine et des terrains de tennis.
- Le cimetière, quant à lui, sera réalisé sur le site de la Courtoise, espace approprié selon des critères de disponibilités du foncier, de paysage et d'environnement.

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 déconnexion 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 des tendances a commencé ces dernières années, avec une augmentation sensible de la production de logements en zone urbaine.

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.

► En confortant l'attractivité du centre ville par des opérations de greffe urbaine

Cet objectif rejoint celui d'optimisation du tissu existant. Il s'agit en effet , de déterminer les sites stratégiques en centre ville pouvant recevoir des opérations d'habitats, commerces et équipements, afin de conforter voire renforcer l'attractivité du centre ville, dans un objectif de recentrage du développement urbain.
Cette promotion d'une ville «dense et recentrée», souhaitée par la commune, doit être vue comme l'opportunité de développement d'une ville économe : en énergies (réduction des distances, développement des réseaux de chaleurs), en espace naturel et agricole (urbanisation de secteurs déjà anthropisés, très faible consommation d'espaces) , en termes de coûts pour la collectivité (moins de frais liés aux réseaux et équipements) etc.

► En mettant en place une nouvelle politique de «mobilité»

L'opération de contournement routier visant à fluidifier le centre ville a été achevée en juin 2012 dans sa globalité. **Il s'agit à présent, pour la commune, de s'emparer de ce potentiel pour établir une nouvelle politique de mobilité à l'échelle communale et intercommunale. Cette politique se traduit dans un premier temps par une volonté de renforcement de l'offre de déplacements alternatifs à l'automobile.**
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. Le désencombrement du centre ville doit être le levier du développement de ces équipements en centre-ville. **La meilleure utilisation des parkings relais doit également participer au renforcement de l'utilisation des modes de déplacements doux. La commune prévoit ainsi la création de liaisons douces reliant les principales centralités dans l'objectif de réduire sensiblement l'utilisation des véhicules en centre-ville.**
D'autre part le recentrage de l'urbanisation participe à la promotion d'une ville «des courtes distances» et doit permettre de diminuer l'utilisation de la voiture au profit des modes de déplacements doux piétons et cyclables.

► En poursuivant les opérations d'embellissement des entrées de ville

L'équipe municipale est consciente que les entrées de ville sont la vitrine de la commune et a d'ores et déjà engagé des opérations d'embellissement au Sud et à l'Ouest. Par ces projets d'aménagements, **la commune compte renouveler son image, vers un modèle de «ville-active» et augmenter l'attractivité de son centre. C'est également l'opportunité de renforcer la sécurisation de certains axes et de retravailler ces entrées de ville de façon à réduire encore la place de la voiture au centre : aménagement paysagers et aménagements piétons et cyclables.**

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 dotés en équipements et services. Toutefois, il tient également compte des autres tissus existants et se détermine dans la définition de leur devenir.

Essentiellement composées d'ensembles résidentiels de faible densité au sein d'espaces à dominante naturelle, les zones NB du POS couvrent environ 975 hectares soit 15% du territoire communal. Des disparités mineures en matière de densité, de formes urbaines et de foncier disponible sont observables selon les secteurs mais ces zones présentent globalement un profil homogène. Environ 2200 habitations y sont dénombrées (ce qui les rend difficilement qualifiables de «naturelles»...), représentant près d'un tiers du parc de logement de la commune.

Ces territoires ni «complètement» urbains, ni «complètement» naturels font dorénavant partie d'un héritage avec lequel le PLU doit composer.

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

► En évitant le scénario, au fil de l'eau

L'analyse de l'évolution de la croissance urbaine depuis 1977 montre combien l'étalement urbain observé sur la commune s'est opéré par phases:

- ouverture des zones NB
- remplissage modéré de ces zones jusqu'en 1985
- densification massive et difficilement contrôlée de ces secteurs permise par l'abaissement des superficie minimale en 1985
- ralentissement de l'urbanisation suite à la remise en place des règles de superficie minimale de 5000m2 en 1993

Conclusion, la suppression de la superficie minimale des terrain, risque d'entraîner une densification sensiblement importante, avec toutefois des impacts négatifs bien supérieurs en termes de dégradation des milieux, de consommation d'espaces et d'atteinte au paysage.

Face à ce constat, la commune affiche aujourd'hui la volonté d'éviter ce scénario catastrophe et de se préserver d'une densification incontrôlée qui aurait des impacts en matière de coûts, d'atteinte au paysage, ainsi qu'à la qualité de vie des habitants. En limitant l'urbanisation de ces secteurs, le PLU traduit cette volonté.

► En valorisant le caractère paysager de ces espaces

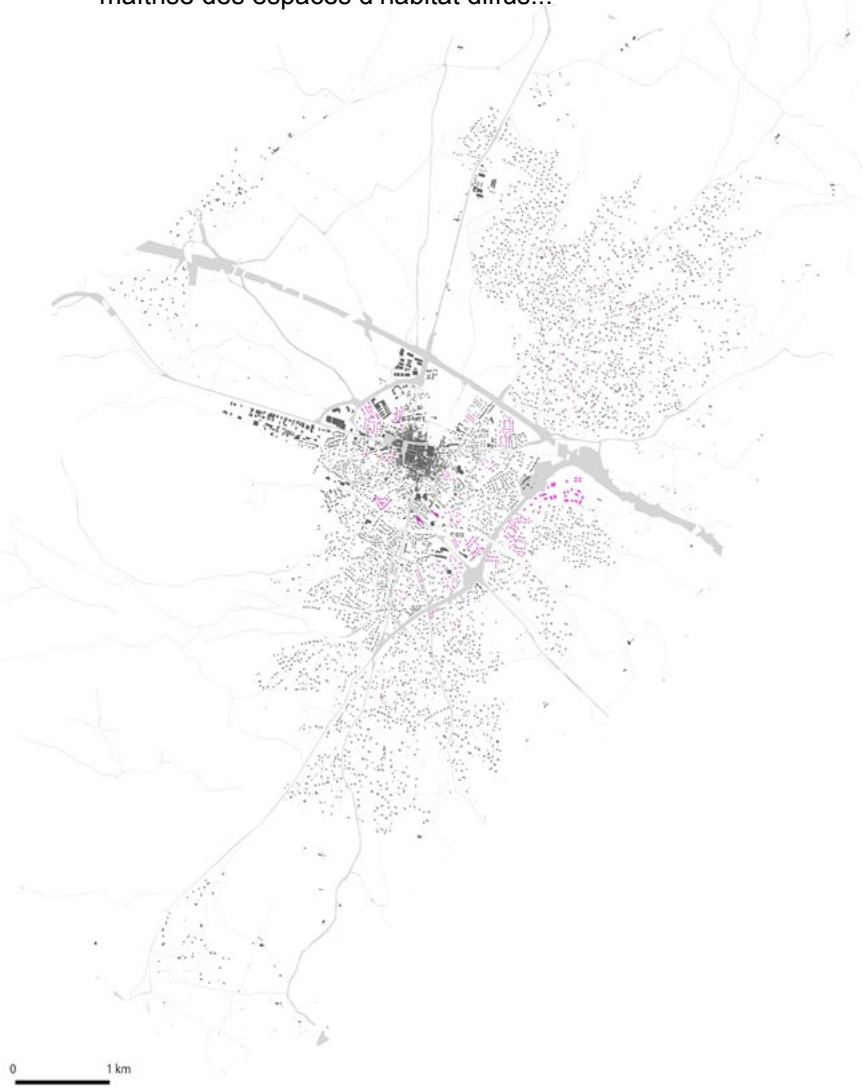
Initialement composées d'espaces boisés et collinaires, la situation de ces zones au sein d'espaces à dominantes naturelles met en évidence une fragilité paysagère relativement élevée. En termes de perceptions, les espaces naturels prédominent largement sur les espaces urbains, les parcelles sont grandes, arborées, les logements quasiment invisibles au sein de la végétation.

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). **Les expériences malheureuses (sur les plans urbains, architecturaux, paysagers, sociaux....) menées par des communes qui ont été amenées à densifier ce genre d'espace ne doivent pas être reproduites à Saint Maximin.**
La commune se positionne en faveur du maintien de l'équilibre actuel, en protégeant les perceptions paysagères de toute dénaturation excessive en confortant le tissu résidentiel existant, support de préservation d'un certain cadre de vie.

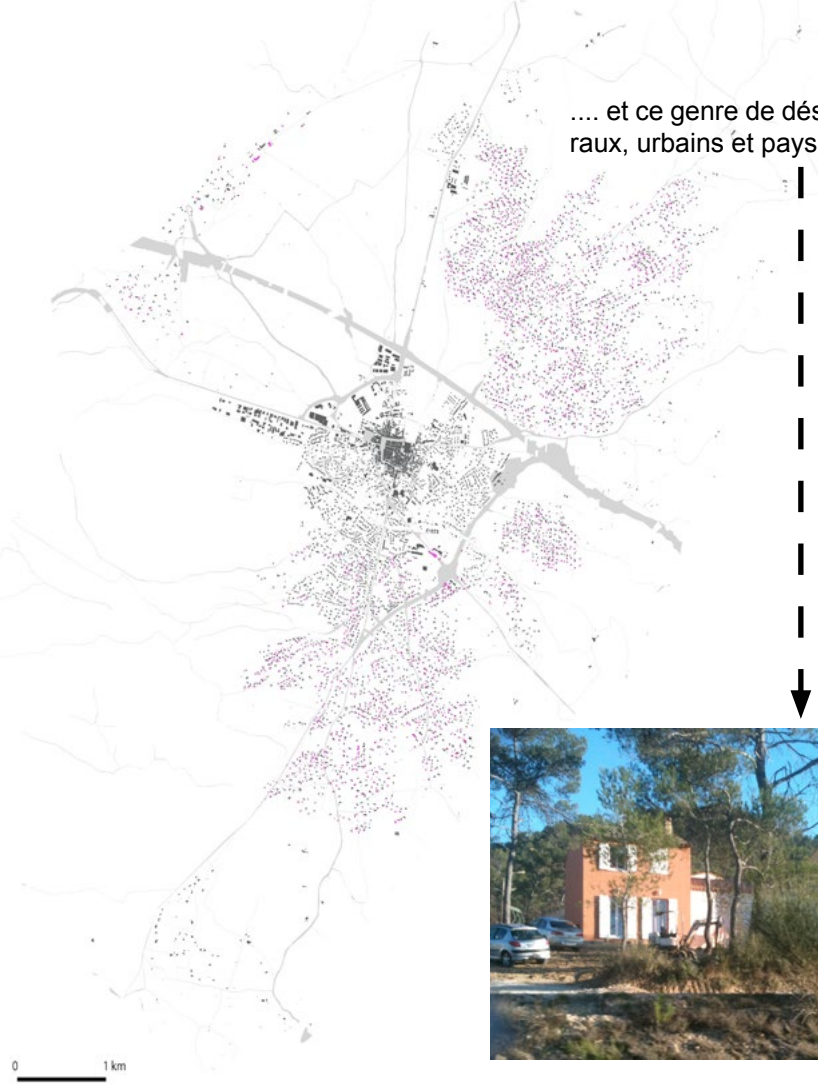
► En proposant des outils réglementaires adéquats

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

Le choix d'un recentrage de l'urbanisation et d'un développement maîtrisé des espaces d'habitat diffus...



.... pour éviter le scénario d'une densification de ces zones....



.... et ce genre de désordres architecturaux, urbains et paysagers

habitat 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.

C'est dans cette optique que **la commune souhaite refonder le corps de règles afin de prévenir d'une éventuelle «surdensification»** (par la division de lots de grande taille en petits lots) dans un souci de préservation du paysage, de l'environnement et du cadre de vie des habitants. Le PLU mentionnera également que ces règles s'appliqueront aux terrains existants comme à ceux issus de divisions foncières.

Par ailleurs, afin de préserver le paysage et les fonctions écologiques de ces espaces, la commune instaure un nouveau coefficient d'espace libre plus important et des servitudes de protection du paysage et du patrimoine au titre de l'article L123-1-5.

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

Malgré une vocation résidentielle, la commune connaît un important dynamisme économique. Elle attire aujourd'hui de nombreux actifs, venant essentiellement des communes voisines, puisqu'en 2007, le nombre d'emplois était de 3834 contre 2661 en 1999. L'économie Saint-Maximinoise est centrée sur l'activité tertiaire, de par l'importance que prennent les implantations commerciales mais également de par la croissance régulière des activités de services, et plus particulièrement des services à la personnes et administrations.
L'agriculture, continue de rester en marge car bien que la surface agricole soit très importante (1748 hectares de zones agricoles), l'activité ne représente que 2,1% des emplois communaux. La commune dispose également d'un potentiel touristique indéniable du fait de la reconnaissance d'un patrimoine architectural, urbain et culturel très riche.

La commune souhaite donc conforter et développer son tissu économique, d'autant qu'à l'échelle intercommunale, le dynamisme économique fait transparaître le besoin d'une zone d'activités drainant des emplois à une plus grande échelle sur son territoire.

► En appuyant l'agriculture et en encourageant les pratiques alternatives

L'essentiel de l'activité agricole de Saint-Maximin est une activité intensive en déclin, qu'il convient de conforter au regard de son emprise et de ses apports culturels.
Des initiatives de mise en réseaux et de réduction des intermédiaires émergent progressivement, telles que le PVC (Point de Vente Collectif).
Ces initiatives traduisent une évolution des systèmes de production agricole, vers un schéma plus équitable et plus rentable. Le projet communal porte sur l'appui de ce type d'initiatives et de pratiques alternatives, notamment par le maintien du foncier agricole. Le choix d'une agriculture plus qualitative et plus respectueuse de l'environnement passe par une reconquête du foncier, une valorisation des terres susceptibles d'accueillir une agriculture raisonnée, le développement des cultures AOC, ainsi qu'une incitation à l'augmentation de création de circuits courts alimentaires. L'appui à l'activité agricole passe également par des mesures de soutien des exploitants. Ce double objectif justifie la création d'un pôle agricole route de Barjols qui permettra de mettre en valeur la production locale, dans la poursuite de la dynamique initiée par le Cellier de la Sainte Baume.

► En confortant 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 de son bassin de vie. **La commune est consciente de cet atout et exprime le souhait de le conforter.**

Il s'agit dans un premier temps de soutenir l'offre commerciale de l'hyper-centre ainsi que son particularisme, puisque ces commerces participent à l'économie tertiaire et touristique de Saint-Maximin. En effet, ceux-ci disposent d'un charme certain du fait de leur localisation au sein du tissu médiéval qui contribue à l'attractivité et au dynamisme communal. **L'objectif est d'étendre et de valoriser ce potentiel au sein du centre-ville. Dans cette perspective la commune a déjà réalisé des opérations dans l'objectif de préservation et de valorisation de ce particularisme** au travers de la fluidification du tra-

fic, de la création d'un maillage piétonnier et de la résorption de l'habitat insalubre (RHI). L'édification du pôle culturel s'inscrit également dans cette même logique.
Ce choix de favoriser le commerce passe également par la création et requalification de certains espaces (ZA du Chemin d'Aix, ZAC Garnier).
La création du parc d'activités communautaire du Mont Aurélien répond pour sa part à la nécessité de développer de nouveaux espaces spécifiquement dévolus aux activités économiques, ce pour accroître l'offre d'emplois sur le bassin de vie et soutenir les entreprises proposant des emplois qualifiants et de qualité.

► **En créant une offre touristique diversifiée**

La commune de Saint-Maximin forte de son patrimoine architectural, culturel et disposant de site d'hébergements prestigieux (Hôtellerie du couvent royal) souhaite conforter ce réseau touristique et proposer une offre diversifiée.
Ce projet se traduit par:

- Le prolongement des circuits touristiques au sein des espaces naturels des massifs du Deffens afin de diversifier l'offre;
- Le développement du projet de Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) afin de créer un nouveau lieu culturel;
- Le renforcement de l'offre d'hébergement sous la forme de petites structures afin de répondre à d'autres types de besoins.

► **En accompagnant les projets novateurs utilisant les 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 à la promotion d'une ville «dense et recentrée» opportunité d'économie d'énergies, de développement des réseaux de chaleurs et modes de déplacements doux.**

La commune souhaite profiter de ces potentialités pour limiter l'utilisation de la voiture en réaménageant des liaisons piétonnes et en favorisant l'utilisation des transports en commun. **Elle souhaite également développer les outils de communication numérique,** notamment en vue du développement du télétravail.

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

Saint-Maximin puise son identité dans la diversité et la richesse de ses espaces naturels et agricoles. Cette diversité exprime également une grande richesse paysagère qui se conjugue sous un patrimoine naturel et urbain reconnu à divers titres : ZNIEFF, ENS, Monuments historiques etc.
L'ensemble de ces espaces doit être préservé afin d'en assurer le maintien, en termes de qualité écologique (maintien de la biodiversité, lutte contre les pollutions etc.) comme économique. En effet, le cadre de vie et les paysages communaux sont garants de l'attractivité du territoire. La vaste plaine agricole, quant à elle, constitue un atout à la fois économique, paysager et patrimonial.

Pour la commune de Saint-Maximin, il apparaît essentiel de prendre en compte ces potentiels et de veiller à la valorisation et à la préservation de ces espaces.

► **En mettant en valeur la trame verte et bleue du territoire**

La trame verte est principalement constituée des espaces boisés communaux.
Pour la commune la préservation de cette entité passe par la préservation des grands espaces boisés que sont les massif du Deffends et des Cavades. La conservation d'EBC (Espaces Boisés Classés) au sein des périmètres les plus emblématiques sur le plan écologique et/ou paysager, participe également au renforcement de la trame verte communale.
Le centre ville de Saint-Maximin, quant-à lui, ne compte qu'un seul espace vert, le Jardin de l'Enclos, propriété du Conseil Général. La trame verte est donc difficilement perceptible en ville. Aussi, face à ce constat la commune souhaite requalifier certains espaces publics en optimisant les espaces végétalisés afin de recréer un véritable maillage vert à l'intérieur même de la ville.
La trame bleue est définie par la continuité des espaces à dominantes humides présents sur le territoire.
La commune compte divers espaces à dominante humide qu'elle souhaite sauvegarder et mettre davantage en valeur, dans l'objectif d'une meilleure prise en compte des problématiques liées aux milieux aquatiques et de maintien d'une bonne qualité des eaux :

- La Mare de l'Etendard : espace de respiration à proximité d'espaces ur-

banisés, elle accueille un paysage typique, en plus d'une flore et une faune abondante;
- La source et le marais de l'Argens : située sur des espaces à dominante agricole, ce site présente un véritable intérêt faunistique et floristique;
- Le cours d'eau et les berges du Cauron : secteurs où les ripisylves sont de grande qualité.

► **En prenant davantage en compte les risques présents sur le territoire**

Deux risques naturels grèvent le territoire communal : le risque feux de forêts et le risque inondation. Les secteurs de l'Auvière et des Douze Deniers au Nord, ainsi que l'Algérie, 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 commune consciente des aléas, souhaite que la gestion de ces espaces prenne davantage en compte la connaissance des risques et des usages présents.
Dans cette perspective elle anticipe le risque en limitant l'urbanisation des secteurs soumis aux aléas, et développe l'agriculture au sein des zones tampons dans l'objectif de protéger les biens et personnes, mais également de recréer une barrière naturelle entre les espaces urbanisés et les espaces boisés soumis aux risques incendies.

Cette prise en compte des risques passe également par une réduction des «facteurs de risques». Dans ce sens, la commune souhaite que dès la conception des opérations d'aménagement, la gestion des eaux pluviales soit intégrée. Elle souhaite également renforcer la sécurité des habitants par le réaménagement de certaines voies de desserte dans l'objectif d'optimiser l'accès des secours en cas de sinistre.

► **En protégeant et en valorisant le patrimoine architectural et urbain**

La commune de Saint-Maximin dispose d'une identité historique et médiévale forte dont témoignent les monuments historiques (le baptistère, le couvent des Dominicains, la basilique Saint-Madeleine et l'Hôtel de Ville) ainsi que le «petit» patrimoine architectural très présent dans le centre-ville. Par le passé et jusqu'à aujourd'hui, la commune a toujours souhaité et ambitionne de valoriser cette richesse culturelle.

Cet objectif passe par la valorisation de l'image et du «particularisme» du centre-ville, et par l'attention porté aux Monuments-Historiques. En effet, il s'agit de protéger ces œuvres dont le patrimoine architectural est reconnu, mais également de les mettre en scène au sein du paysage en préservant les cônes de vues, et en mettant en place des aménagements mélioratifs du point de vue des perceptions paysagères.
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.

Cette aspiration à la valorisation patrimoniale se traduit également par une exploration des potentialités touristiques communale. **La commune souhaite ainsi mettre en place des parcours de déambulation dans le centre historique et des sentiers de randonnées sur les massifs et chemins ruraux, dans l'objectif de diversifier l'offre touristique en place et de répondre à d'autres demandes.**

Des activités touristiques liées au patrimoine naturel peuvent également 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 ludiques 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.

► **En dynamisant 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 de ces sites.

La commune entend protéger son terroir agricole et promouvoir les pro-

jets de reconquête agricole. Ces espaces s'inscrivent en effet dans des continuités écologiques et paysagères identitaires qui doivent être valorisées.
Le potentiel agritouristique du territoire peut également être exploité dans l'objectif d'une diversification des activités et d'une promotion d'une nouvelle dimension de découverte du patrimoine identitaire de Saint-Maximin.

II- EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Depuis la loi ENE, les PLU doivent dorénavant comprendre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci sont définies par le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

« (…) En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

- *Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
- *Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
- *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (…) »*

Le corps juridique autorise donc la réalisation d'OAP dans tout secteur nécessitant une mise en valeur, une réhabilitation, une restructuration ou un aménagement. Ces OAP peuvent concerner des espaces privés comme publics : des principes d'aménagement peuvent être définis pour attribuer davantage de cohérence au développement communal.

Selon la nouvelle rédaction de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Pour la commune de Saint Maximin la Sainte Baume, ces OAP constituent un outil pour la traduction réglementaire de son projet urbain. Elles permettent l'approfondissement des orientations générales avancées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1) LA ZONE UBa DU QUARTIER MIRADE

Synthèse de l'état initial du site :
Le quartier de Mirade constitue la continuité Ouest du centre ville de Saint Maximin la Sainte Baume et représente une emprise non bâtie de près de 4,8 hectares à proximité du centre ville. Dans un tel contexte, ce secteur constitue un potentiel d'extension et de structuration du centre ville indéniable. Classée en zone UBa, ce site stratégique, facile d'accès et situé à proximité d'un lycée et de nombreux commerces, est majoritairement occupé par des terrains cultivés (maraîchage et viticulture) et forme alors une dent creuse importante en continuité de secteurs déjà très urbains. Le site ne présente pas de sensibilité paysagère et environnementale particulière. Les paysages sont plutôt plans et laissent entrevoir certaines covisibilités avec la zone commerciale. Quant à la biodiversité, celle-ci apparaît plutôt ordinaire au regard de l'anthropisation des secteurs alentours.

Justification du parti d'aménagement retenu :
Du fait de sa position stratégique, Le Plan Local d'Urbanisme est porteur d'un projet d'affirmation d'une future centralité du quartier Mirade, qui viendrait ainsi étendre le centre-ville et le relier au lycée et commerces situés au Nord du site. Le projet d'aménagement défend une vision mixte de ce quartier qui pourrait accueillir des usages variés (activités, commerces, services, équipements), des formes urbaines innovantes, une densité élevée et une mixité des typologies d'habitat afin de répondre aux enjeux et besoin du développement urbain de Saint-Maximin.

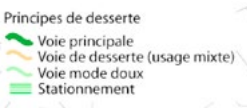
Principes de dessertes :

Si la desserte générale du site est largement suffisante, le projet implique la réalisation d'un maillage de dessertes internes indispensable au fonctionnement urbain et aux mobilités du secteur.

Celui-ci devra respecter la structuration suivante :
- une voie pénétrante assurant la liaison Est/Ouest (voie 1) connexion entre la route d'Ollières et la voie de desserte du lycée ;
- des voies transversales Nord/Sud permettant les liaisons inter-quartiers (voies 2 et 3)

Afin de créer un véritable maillage structurant l'ensemble du quartier, des liaisons douces seront également mises en place. Elle permettront également de proposer une offre de déplacement alternative à la voiture.

Concernant l'offre de stationnement, le site comprendra une aire,d'environ 300 places de parking au Nord, à proximité directe de la zone commerciale. Il s'agit de mutualiser des usages et de proposer une offre de stationnement pour les résidents et pour les visiteurs. D'autres places de stationnements seront projetées sous formes de poches latérales, en bordure de voie. La partie Sud comptera également un parc de stationnement, d'une cinquantaine de places.



Principes d'organisation et de typologies urbaines:

Le projet définit une programmation mixte pouvant accueillir des constructions à usage commercial, de services et bureaux, comme d'habitations sur les îlots 1 à 5, tandis que l'îlot 6 sera destiné à accueillir un groupe scolaire.

La variation des typologies au regard des fonctions et usages affectés doit permet tre d'attribuer un caractère urbain et structurant à l'ensemble.

- L'îlot 1 comprend des constructions organisées de part et d'autre de l'aire de stationnement, sous la forme de sept éléments distincts, de tailles et de hauteurs variées.
- Les îlots 2 à 4 occupent la portion Sud et offriront une typologie plus résidentielle, d'une hauteur constante de trois niveaux (R+2), suivant un ordre continu et créant des cœurs d'îlots.
- L'îlot 5 se caractérisera par une typologie plus homogène, avec des constructions en alignement de voie et en ordre continu, toutes en R+2.
- La mixité des fonctions implique la présence de commerces au sein de ce secteur, ceux-ci, dans un souci d'homogénéité, ne seront autorisés qu'en rez-de-chaussée des îlots.

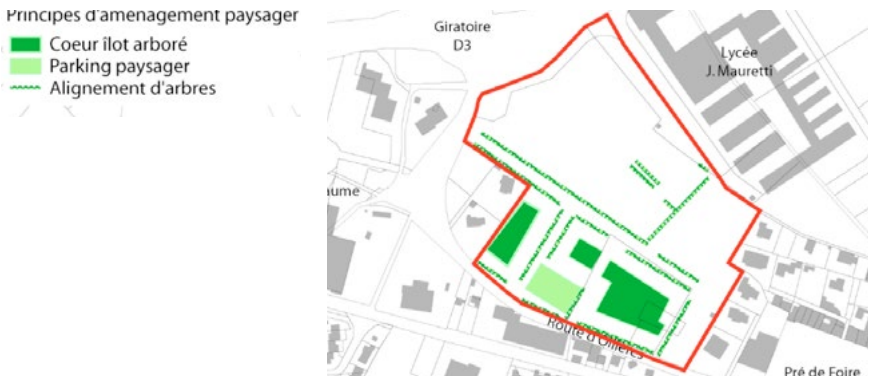
La programmation de logements a été réfléchie de façon à ce que l'opération réponde aux besoins de la population en termes de logements, pour assurer une optimisation du foncier. À ce titre le quartier proposera la mise en place d'habitat majoritairement collectif, avec notamment des logements collectifs sociaux.

Principes d'aménagements paysagers:

Les aménagements paysagers doivent permettre une bonne intégration des bâtiments au sein du paysage environnant.

- La partie Nord de Mirade occupée par l'aire de stationnement, sera soumise à une attention particulière quant à l'insertion paysagère optimale du secteur.
- Dans la partie méridionale, les coeurs d'îlots formés par la structure bâtie constitueront des poumons verts et des lieux de promenades et de convivialité pour les habitants et visiteurs à proximité du centre ville.
- Le long des voies nouvelles, des alignements d'arbres viendront habiller ces allées urbaines et délimiteront les percées visuelles. Ces aménagements paysagers permettront également de renforcer la trame verte du centre ville et de favoriser la présence d'une biodiversité adaptée au milieu urbain.
- La portion Sud de Mirade, à caractère plus résidentiel, accueillera un parking aux aménagements paysagers soignés.

Les espaces végétalisés prennent également en compte les covisibilités présentes sur le site. Ainsi les cœurs d'îlots arborés et les alignements le long des voies permettent de dissimuler la présence de la zone commerciale à proximité du site.



2) LA ZONE UBb DES SERVICES TECHNIQUES

Synthèse de l'état initial du site :
Le secteur des services techniques occupe une superficie de 1,5 hectares, à 300 mètres à l'Est du centre ville. Il est aujourd'hui occupé par les services techniques municipaux et des courts de tennis. Les bâtiments occupent une surface de 0,3 hectares, quant aux espaces libres, ils sont utilisés uniquement pour le fonctionnement des services et ne présentent aucun élément d'intérêt végétal ou paysager à préserver. Dans la même perspective la biodiversité apparait relativement faible sur ce secteur au regard de la forte imperméabilisation du site. Il bénéficie d'une desserte et d'une localisation optimale.

Au regard des caractéristiques du site, l'unique contrainte réside dans la proximité de constructions d'habitations en limite Est, qui ne doivent pas être perturbées par l'arrivée de nouvelles constructions.

Justification du parti d'aménagement retenu :
Au regard de sa situation, des enjeux en matière de développement communal et de l'évolution des besoins de la population, il apparaît évident que le secteur des services techniques doit accueillir un projet dense, visant l'optimisation du foncier. L'ambition pour ce site est donc la réalisation d'un projet d'habitat, visant une mixité des typologies, variant entre de l'habitat collectif et de l'habitat intermédiaire. C'est aussi un projet de requalification et de mise en valeur du site par le biais du paysage : vues, végétation etc.

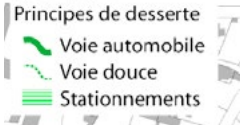
Principes de dessertes :

Si la desserte générale du site est largement suffisante depuis les deux accès situés sur le Chemin Saint-Simon, le projet implique cependant la réalisation d'un maillage de dessertes internes indispensable aux déplacements des riverains.

Un premier axe sur l'aile Ouest (1), d'une distance de 145 mètres, desservira sous forme de bouclage les îlots situés au Nord. Un second axe sur la portion Sud-Est (2) proposera une desserte en impasse pour l'îlot Sud.

Ces deux axes accueilleront des usages mixtes : voitures et piétons. Dans l'objectif de rendre ce maillage structurant, des liaisons piétonnes se détacheront des deux voies principales (3) entre les parcs de stationnement et les îlots bâtis. Un cheminement doux piéton et cyclable pourra également être envisagée entre la voie Ouest et le boulevard St Jean.

Concernant l'offre de stationnement, trois poches de stationnements latéraux devront être aménagées afin de répondre uniquement aux besoins des habitants du secteur: l'une en bordure de l'axe 1 ; une autre à l'extrémité Nord du site et une troisième de part et d'autre de l'axe 2.



Principes d'organisation et de typologies urbaines:

L'ensemble de ces îlots accueillera une vocation exclusivement résidentielle. En termes d'habitat, le site accueillera plusieurs typologies dans l'objectif de répondre à un besoin de diversification de l'offre mais également de s'intégrer le mieux possible au sein du tissu existant:

- Le Nord du site accueillera un îlot d'habitat intermédiaire sous la forme de maisons en bande en front de rue. Celles-ci occuperont l'avant des parcelles, créant des cœurs d'îlots ouverts et dédiés aux jardins privatifs. Afin d'affirmer le caractère urbain du secteur, les constructions, alignées en limites séparatives et implantées en alignement de rue, s'élèveront à trois niveaux (soit R+2). Des décrochés de façades et de jeux de volumétrie permettront de diversifier les formes architecturales et de caractériser les unités bâties.
- Le sud du secteur accueillera davantage de logements collectifs. Organisé sous la forme d'un ensemble bâti découpé en trois segments, celui-ci proposera des expositions des logements variées sur trois niveaux (R+2), et inclura des variations volumétriques, évitant ainsi l'image de « bloc bâti » parfois généré par les logements collectifs.

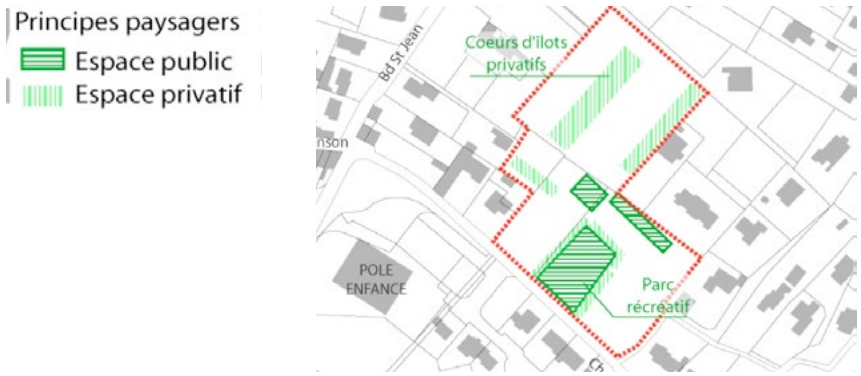
La réalisation de l'opération devra s'accompagner d'une réflexion sur les innovations en matière d'intégration architecturale. Par ailleurs, le projet devra répondre à des objectifs de maîtrise de consommations d'énergies (isolation performante), de recours aux énergies renouvelables (solaire, géothermie), de gestion de la ressource en eau (systèmes de récupération des eaux de pluie, parkings perméables) et d'insertion dans un circuit de valorisation des déchets (dispositif de collecte et de tri des déchets ménagers).

Principes d'aménagements paysagers:

Les aménagements paysagers doivent permettre une bonne intégration des bâtiments au sein du paysage environnant.

La densité du quartier permet de libérer des espaces verts privatifs et collectifs Ces espaces seront des lieux de détente et de convivialité. Un parc récréatif occupera la partie Sud du site, à destination des habitants, mais également aux usagers du pôle d'enfance. Ces espaces seront raccordés entre eux par le biais de cheminements doux structurants l'ensemble du quartier. Dans les espaces publics, les essences végétales locales seront privilégiées, afin de limiter les consommations en eau et de faciliter leur entretien.

La végétalisation de ce secteur participe également au renforcement de la trame verte à l'échelle du quartier et permet la réinsertion d'une biodiversité ordinaire adaptée au espaces à dominante urbaine.

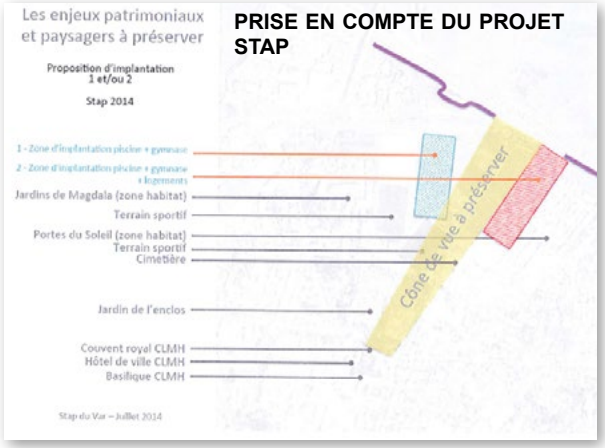


3) LE SECTEUR CLOS DE ROQUES

Synthèse de l'état initial du site :
La zone NDa du POS est une zone dédiée à la préservation de la fenêtre de perception de la Basilique depuis l'A8, réservée à des équipements publics de plein air. Aujourd'hui, ce secteur aussi dénommé quartier du Clos de Roques, d'une emprise foncière de 18,6 hectares, accueille la nouvelle voie de contournement du centre ville en limite Nord, et apparaît comme un site « vitrine » du dynamisme de la commune. À ce titre le quartier est déjà plus ou moins aménagé, autour d'équipements sportifs, toutefois, l'ensemble reste peu structuré et semble délaissé.

Justification du parti d'aménagement retenu :
Depuis de nombreuses décennies, la question de son urbanisation se pose. Suite au lancement de nombreuses études, le PLU ouvre une partie de la zone NDa du POS à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble. Ce changement de statut de l'occupation du sol implique une évolution du zonage et donc des impacts potentiels sur le milieu naturel.

Cependant cet espace naturel ne dispose pas d'intérêt écologique majeur, et ne joue pas son rôle d'espace « vitrine » d'une ville dynamique en devenir. La déviation réalisée il y a peu a incontestablement changé la vocation de cet espace qui doit dorénavant être vu comme un vecteur de centralité et d'attractivité pour la commune, dans une logique d'aménagement d'une nouvelle entrée de ville.



Principes de dessertes :

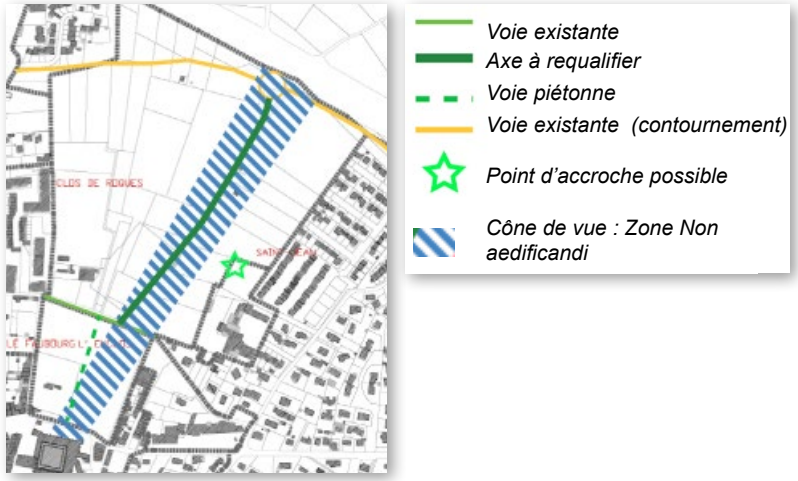
La desserte générale du site est largement suffisante depuis la voie de contournement de l'autoroute A8, ainsi que par les voies internes qui ont été créées dans l'objectif de desservir le centre-ville. Les principes de structuration viaire de Clos de Roques se définissent par les points suivants :

- Une voie pénétrante reliant la voie de contournement au Nord et la rue de la Glacière au Sud (barreau déjà réalisé);
- Une liaison vers la rue des Ecoles ;

La voie transversale constituera la nouvelle entrée de centre-ville et participera à la structuration de Clos de Roques par :

- Un traitement de type « boulevard urbain » ;
- L'aménagement de voies réservées aux modes doux (piétons, cycles) ;
- Des aménagements paysagers ;
- La mise en perspective de la basilique, notamment par le respect d'une zone non aedificandi.

Un maillage de voies douces devra être réalisé en accompagnement pour connecter les différents quartiers limitrophes, les nouveaux îlots de logements et d'équipements sportifs, les espaces de stationnement tels que les parkings relais, le centre ville, le jardin de l'Enclos.

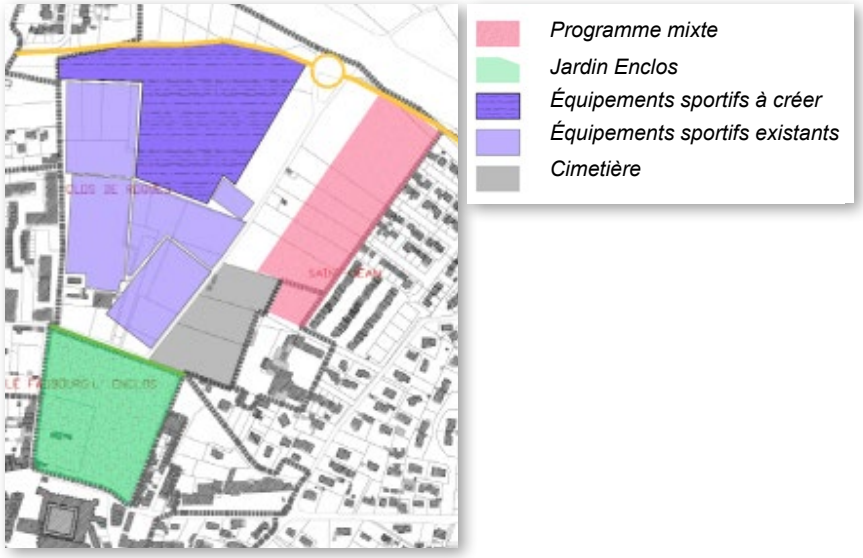


Principes d'organisation et de typologies urbaines:

L'analyse du niveau d'équipement de la commune montre une saturation de l'offre d'équipements sportifs. Face aux besoins déjà existants et qui s'accentueront avec l'accroissement démographique, la commune à choisi de mettre en place ce type d'équipements dans un objectif de valorisation du secteur Clos de Roques. Ce site compte en effet déjà plusieurs équipements de qualité, que la commune entend valoriser et optimiser.

Dans cette perspective le secteur se verra constitué d'une majorité d'îlots dédiés aux équipements publics sportifs.
Il accueillera ainsi : un équipement multifonctions (comprenant notamment des salles multisports, de gym, de squash et des dojos), un complexe de tennis, un espace aquatique, un skate park et une piste d'athlétisme.

La portion Est, quant à elle, accueillera deux îlots à vocation d'habitat qui seront à définir dans le cadre d'un projet d'ensemble, cohérent avec les objectifs de densification et de prise en compte des sensibilités paysagères du site.



Principes d'aménagements paysagers:

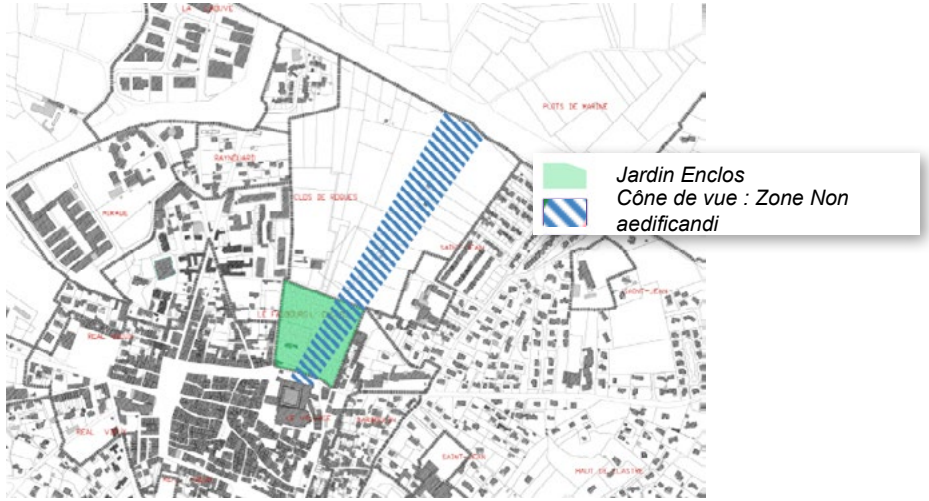
Le secteur Clos de Roques change de destination avec le passage du POS au PLU et retrouve sa vocation initiale d'extension du centre ville des précédents POS. Le quartier change d'image et se destine à l'accueil d'habitat et d'équipements sportifs.

Concernant ce projet, les enjeux paysagers et patrimoniaux de Saint Maximin la Sainte Baume sont pris en compte.

Les principes d'aménagements paysagers mettent en avant l'image d'une ville plus dynamique et propose également de mettre en scène les perceptions sur la Basilique dans un objectif de valorisation et d'intégration du monument au tissu urbain actuel.

Les principes d'aménagements paysagers permettent également de souligner les fenêtres et les perspectives de vue par :

- Le maintien de la vocation de parc public pour le Jardin de l'Enclos ;
- La création de parkings paysagers, avec le recours aux alignements, à des essences végétales locales et des revêtements perméables ;



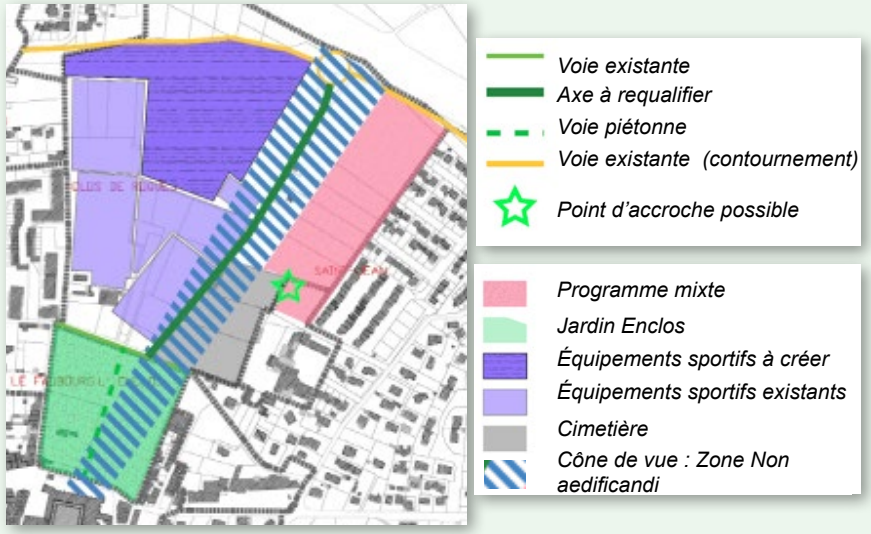
Synthèse Clos de Roques

Conséquences réglementaires

- le classement du site en zone à urbaniser 1 AU dite alternative, et urbanisable sous condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- la définition d'une servitude de mixité sociale imposant 30% d'habitat à caractère social

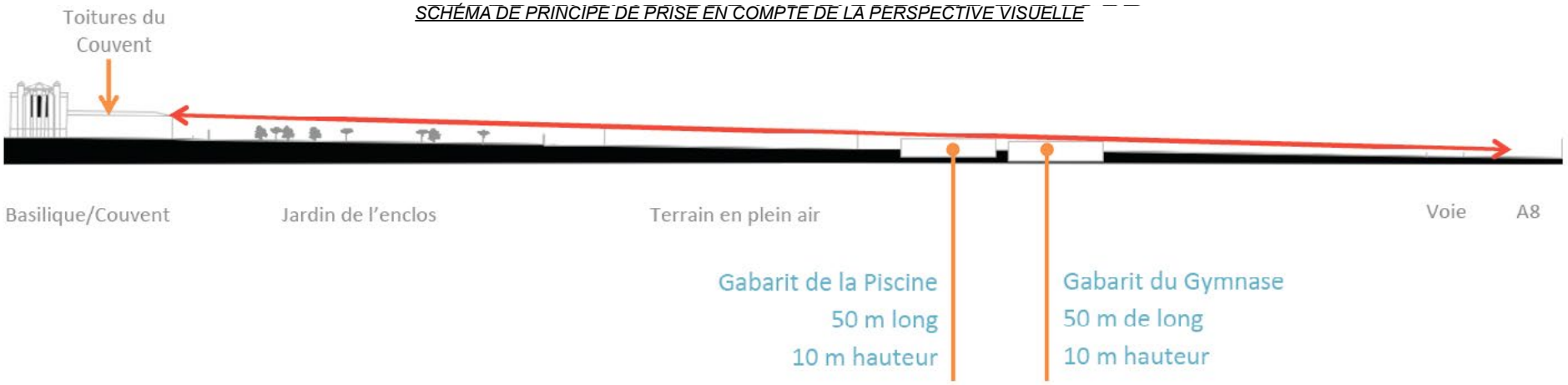
Grandes lignes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Paysage : zone non aedificandi pour préserver le cône de vue sur la basilique, mise en scène de l'entrée de ville et des monuments patrimoniaux(jeux de perspectives, ouvertures/fermetures des formes urbaines, traitement végétal et paysager) maintien du parc public existant, création d'allées urbaines qualitatives
- Vocation du site : mixte (équipements, notamment sportifs et habitat)
- Aménagement : îlots bâtis à vocation d'habitat à l'Est ; à l'Ouest à vocation d'équipements
- Desserte : voie transversale Nord/Sud constituant la nouvelle entrée de ville Nord ; voie de bouclage pour les logements, voies douces, aménagements de parcs de stationnements



- Classement du site en zone à urbaniser 1 AU dite alternative, et urbanisable sous condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Définition d'une servitude de mixité sociale imposant 30% d'habitat à caractère social

SCHÉMA DE PRINCIPE DE PRISE EN COMPTE DE LA PERSPECTIVE VISUELLE



Justification du classement en zone AU du secteur du Clos de Roques

Selon l'article R .123-6 du code de l'urbanisme, ***«peuvent êtres classés en zone à urbaniser «AU», les secteurs à caractère naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.»***

Toujours selon l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, il est possible de distinguer deux types de zones AU :

– une catégorie de zone AU constructible sous conditions lorsque «***les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate*** *d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de* ***la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,*** *soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.»*
– une catégorie inconstructible dont *« les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ».*

Le secteur du Clos de Roques est très bien desservi, d'où la motivation de son classement en zone AU alternative soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'article R. 123-6 précise que les zones AU constructibles disposant à leur périphérie immédiate d'équipements suffisants pour desservir les constructions à implanter sur leur ensemble peuvent être urbanisées **sous la condition d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce mode d'urbanisation peut en effet être imposé dans le PLU.**

Il semble tout à fait cohérent d'imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble au Clos de Roques, notamment parce que ce site stratégique est d'une emprise conséquente et compte tenu de ses problématiques paysagères et patrimoniales sensibles.

Cette notion d'aménagement d'ensemble est d'ailleurs particulièrement intéressante car elle permet une véritable gestion économe des sols (imposée par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme) en évitant l'existence de terrains exclus d'une opération plus globale. Par ailleurs, du fait des enjeux sensibles en termes de protection du patrimoine et du paysage remarquable (mise en scène et cône de vue sur la Basilique), ce choix permet un véritable travail cohérent sur les formes et fonctions urbaines du secteur.

Notons qu'un élément supplémentaire particulièrement important vient soutenir la faisabilité d'une opération globale sur le secteur du Clos de Roques. En effet, la commune maîtrise la quasi-totalité de l'emprise foncière du projet, permettant une gestion ambitieuse et maîtrisée, dans le respect des richesses paysagères et patrimoniales locales.

Dans le respect des principes énoncés par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU définissent les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme, les règles d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'urbanisme, à l'habitat et aux déplacements.

Depuis la loi ENE, les PLU doivent dorénavant comprendre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci sont définies par le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui précise :
« (…) En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine***, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et* **assurer le développement de la commune.**
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser

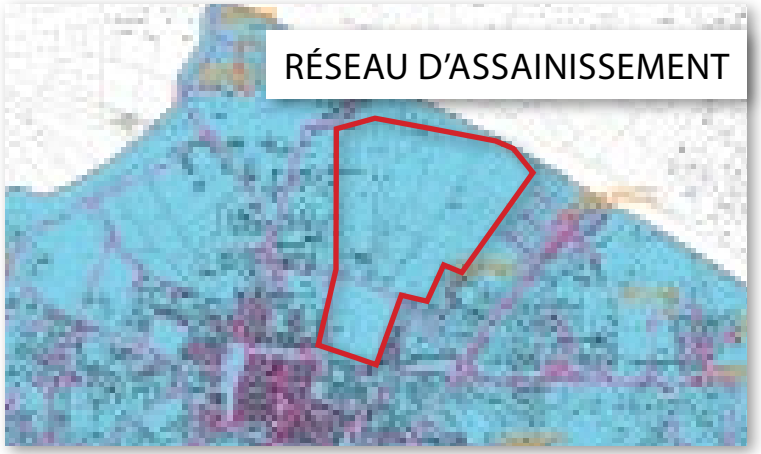
les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (…) »

Le corps juridique autorise donc la réalisation d'OAP dans tout secteur nécessitant une mise en valeur, une réhabilitation, une restructuration ou un aménagement. Ces OAP peuvent concerner des espaces privés comme publics : des principes d'aménagement peuvent être définis pour attribuer davantage de cohérence au développement communal.
Selon la nouvelle rédaction de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Dans l'optique de classer le secteur du Clos de Roques en zone AU constructible soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, il convient donc de réaliser une OAP spécifique assurant le respect des principes de développement recherchés.

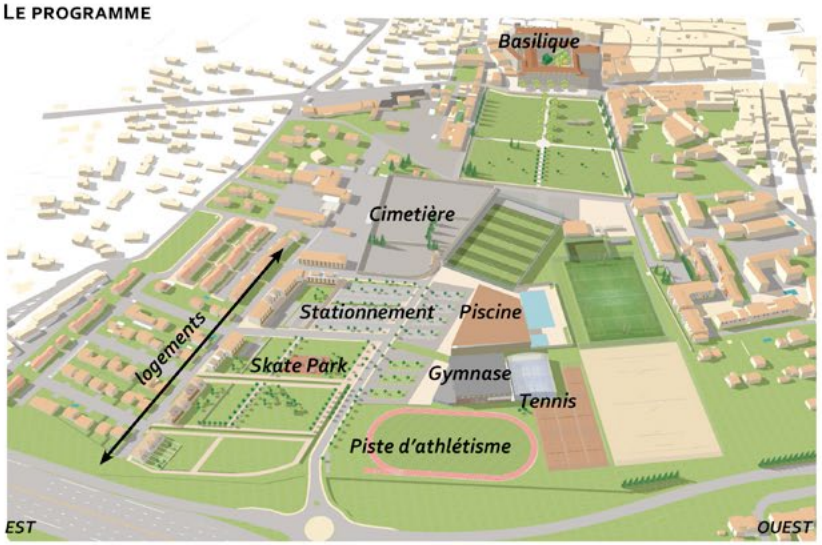
En plus de la zone *non aedificandi* veillant à préserver le cône de vue sur la basilique, la commune a engagé une étude pour estimer la faisabilité d'enfouissement d'éventuels bâtiments sur le secteur du Clos de Roques.

Rappelons par ailleurs que les ambitions architecturales, paysagères et urbaines du futur projet seront particulièrement fortes. De surcroît, l'Architecte des Bâtiments de France sera consulté dans le cadre de l'élaboration du cahier des charges d'un futur projet d'aménagement sur ce secteur et tout au long de sa mise en oeuvre.



Exemple de programme envisageable sur le site du Clos de Roques, illustration sans valeur réglementaire

LE PROGRAMME



Sur la partie Est :

Logements :
- Entre 100 et 120 logements d'en moyenne 80 m²
- Des hauteurs allant du R+1 proche de la déviation au R+2 proche de la ville.
- Une mixité d'habitats : du collectif à l'individuel groupé

Stationnement :
Un parc de stationnement d'entrée de ville pouvant contenir 170 places.

Parc paysager :
Un skate park peut y être intégré.

À l'ouest, les équipements sportifs :

Un gymnase omnisports comprenant :
- un terrain multisports
- 250 places assises gradins
- 2 salles dojos
- 2 salles de squash
- 1 salle de gym douce/danse
- L'espace nécessaire aux bureaux, vestiaires et salles de stockages.

Des terrains de tennis :
- 7 terrains extérieurs
- 2 terrains couverts

Un parc aquatique :
- 2 bassins de 25 mètres couverts
- 1 bassin de 50 mètres extérieur
- 1 piscine de loisir intérieure / extérieure

Une piste d'athlétisme

Espaces de stationnement

Le quartier Clos de Roques

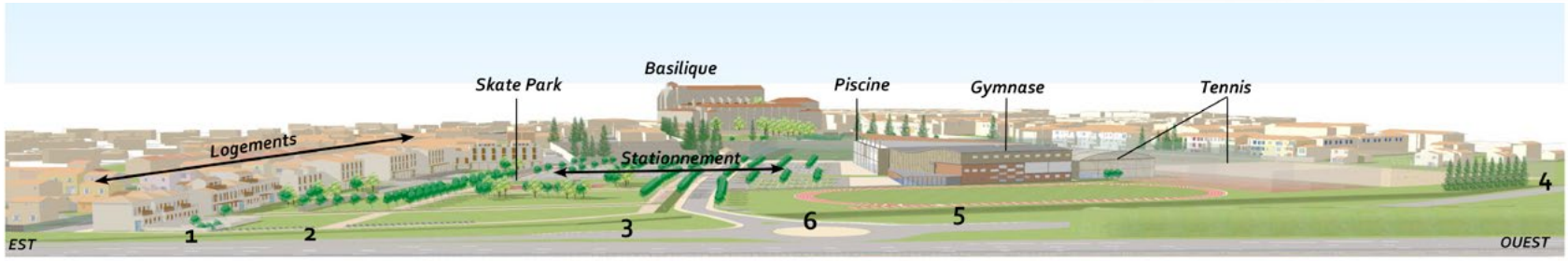
Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la commune envisage d'ouvrir à l'urbanisation le «quartier Clos de Roques». Un secteur stratégique en continuité du centre ville où la commune possède une partie importante du foncier. Les orientations d'aménagements définissent cette zone pour l'accueil d'équipements sportifs et la création de nouveaux logements.

Les perspectives paysagères avec la mise en valeur de la basilique représentent tout l'enjeu et la complexité du secteur.
Une solution est apportée par un projet d'ensemble cohérent qui marque la nouvelle entrée de ville depuis la déviation par une découverte scénarisée de la basilique.

Ce document s'inspire de différentes études d'aménagements réalisées sur le quartier, il permet d'imaginer les gabarits des bâtiments à réaliser et les nouvelles perspectives possibles sur la basilique.

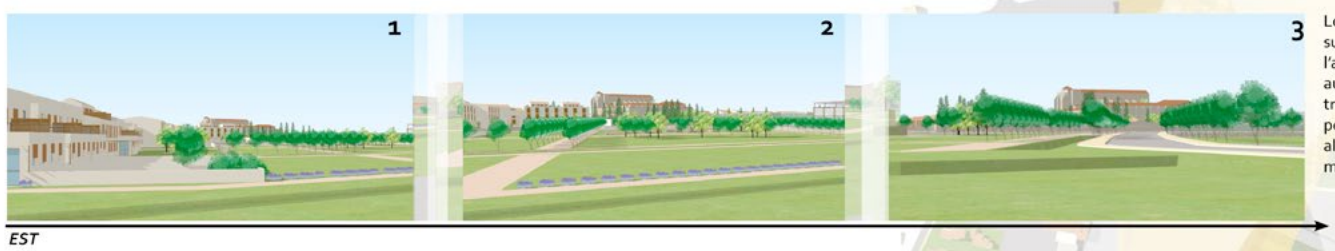
***Illustration présentée à titre d'exemple sans valeur réglementaire**

Exemple de programme envisageable sur le site du Clos de Roques, illustration sans valeur réglementaire



De nouvelles perspectives sur la basilique

La modélisation 3D montre qu'un projet d'ensemble qualitatif peut proposer une mise en valeur de la basilique.



Lorsque l'on arrive de l'Est, la Basilique se dévoile suivant une ligne de perspective formée par l'alignement de logements de qualité (présentant au premier plan un étage au maximum). Le traitement en parc paysager du reste de l'espace permettra de jouer sur les perspectives par des alignements d'arbres Nord/Sud et de la végétation moins haute au premier plan.

Lorsque l'on arrive du Nord, on découvre une première fois la basilique depuis le pont au dessus de l'autoroute (4). Puis, en empruntant la déviation le regard se tourne vers le Nord-Ouest et la basilique passe dans notre dos. C'est ce que l'on croit mais la basilique réapparaît au niveau de la dernière courbe précédant le rond point et à travers la qualité architecturale donnée au bâtiment du gymnase.

DÉCOUVERTES JEU D'ÉCHELLE
SURPRISES MISE EN MOUVEMENT
PERSPECTIVES

Illustration présentée à titre d'exemple sans valeur réglementaire

Exemple de programme envisageable sur le site du Clos de Roques, illustration sans valeur réglementaire

ÉTAT ACTUEL DU QUARTIER CLOS DE ROQUES

PROJET

Illustration présentée à titre d'exemple sans valeur réglementaire

4) EXTENSION DU SECTEUR DE L'AUVIÈRE

Synthèse de l'état initial du site :
Le secteur de l'Auvière occupe l'extrémité septentrionale du quartier résidentiel des Douze Deniers. Ce secteur classé en zone ND au POS constitue une enclave entre les habitations du chemin de Sceaux et celles du chemin de l'Auvière. Sur les 6 hectares qu'il recouvre, ce secteur n'est occupé que par une seule habitation, sur sa portion Sud. Le reste de ce secteur est entièrement non bâti et recouvert par une végétation dense. Le paysage y est relativement qualitatif du fait d'un relief vallonné et d'une ambiance particulièrement boisée. En termes de biodiversité, ce paysage très perméable aux échanges écologiques apparaît très attractif pour la faune et la flore «ordinaire».

Justification du parti d'aménagement retenu :
La réalisation d'une liaison viaire est programmée entre le chemin de Sceaux et celui de l'Auvière. Cette liaison existe déjà, mais sous la forme d'une voie étroite et non praticable. Afin que la future desserte puisse être optimisée, il semble opportun que les deux points de départ de cette liaison puissent être urbanisés. La portion Est l'est déjà et sera reconnue comme tel dans le PLU par son reclassement en zone urbaine UE. La portion Ouest pourra accueillir des constructions à usage d'habitation suivant les typologies voisines, dès la réalisation de cette voirie.

Principes de dessertes :
Il s'agit dans un premier temps de réaménager la voie de bouclage entre les chemins de Sceaux et de l'Auvière, pour la relier à l'allée M. Pagnol.

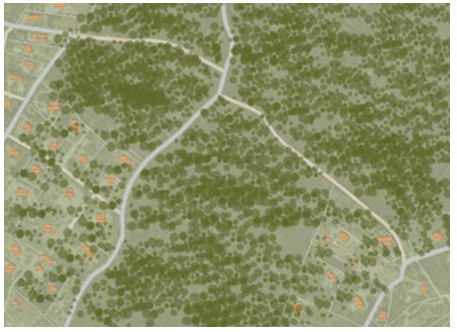
L'élargissement de cette liaison, entre ces deux quartiers pavillonnaires, permettrait d'assurer une desserte supplémentaire tout en désenclavant ce secteur. De nombreuses voies d'accès du quartier des Douze Deniers se terminent en impasse, pouvant générer des problématiques en cas de nécessaire évacuation. Il apparaît donc indispensable de maintenir l'emplacement réservé définit au POS et de réaliser cette voie de désenclavement.

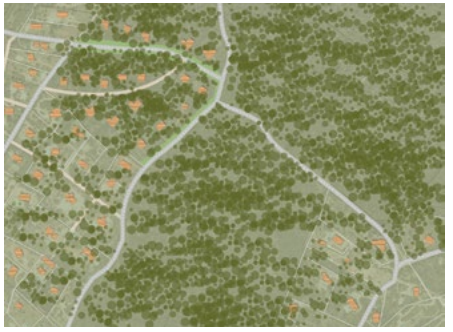
La réalisation d'une voie mixte (type chemin) de desserte interne apparaît cependant indispensable aux déplacements des riverains. Elle pourra relier l'allée des mésanges à l'allée M. Pagnol

Principes d'organisation et de typologie urbaine:
Le PLU reclasse ce secteur en zone à urbaniser AUp. Sur ce secteur il s'agit de proposer des constructions à usage stricte d'habitation aux typologies semblables au tissu avoisinant, dans l'objectif de répondre à une demande forte de maison individuelle. En matière de densité, au regard des sensibilités paysagères et environnementale, ces secteurs n'ont pas vocation à être densifiés, il s'agit alors de maintenir un tissu urbain relativement lâche dans l'objectif de préservation d'un paysage rural.

Principes d'aménagement paysager:

Concernant les aménagements paysagers de ce secteur, il s'agit dans un premier temps de conserver au maximum la végétation existante dans l'objectif de maintenir le paysage boisé et bucolique de la zone. Un espace tampon entre les voies réaménagées et les futures habitations devra être respecté afin de réduire les nuisances liées à la circulation automobile. Aucune plantation ni alignement n'est à prévoir au regard de la végétalisation du site.





5) EXTENSION DU SECTEUR RÉBUBÉOU

Synthèse de l'état initial du site :
Le quartier de Rébubéou se situe dans la partie Nord de la commune. Classés en zone agricole au POS mais en état de friche, il s'agit d'espaces relativement ouverts en bordure du chemin de Barjols (RD560). De la même manière que l'Auvière, Rébubéou se matérialise par une « percée » au coeur de secteurs urbanisés. Ce secteur est circonscrit par le site de la Distillerie, un quartier résidentiel, et la plaine agricole Ouest. De ce point de vue, le paysage ne présente pas de sensibilités particulières. En termes de biodiversité, cet espace en friche ne présente pas d'intérêt particulier.

Justification du parti d'aménagement retenu :
Ces terrains situés en continuité directe des espaces pavillonnaires des Douze Deniers observeront difficilement un retour vers une vocation agricole. Condamnés à rester à l'état de friches et pour certains déjà bâtis, ces terrains pourraient constituer la terminaison du quartier résidentiel depuis le chemin de Barjols. L'urbanisation de ce secteur répond également à une forte demande en logements individuels.

Principes de dessertes :

La desserte de cette extension ne nécessitera pas la création de nouvelle voirie puisqu'elle s'appuiera sur l'infrastructure existante : RD560, chemins de la Régalette, des Coquelicots et l'ancien chemin de Barjols.

Principes d'organisation et de typologie urbaine:

Cette possibilité d'extension future du quartier des Douze Deniers ne prendra effet qu'à compter de la viabilisation de ces terrains.

Au sein du PLU, l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation se fera sous la forme d'habitat individuel, respectant des typologies similaires à celles rencontrées aux Douze Deniers. Dans ce contexte, le parcellaire disposera d'une densité lâche afin de préserver un paysage «ouvert» et de maintenir une taille importante des tènements fonciers.

Principes d'aménagements paysagers:

Ce secteur en friche ne présente en l'état aucun vouvert végétal. La végétalisation des parcelles, sous la forme de jardins privatifs, de haies et de plantations en alignement le long des voies est donc indispensable au renforcement d'un cadre de vie agréable.

Un espace tampon entre les voies de communication majeure et les futures habitations devra être respecté afin de réduire les nuisances liées à la circulation automobile. Des plantations devront également être renforcées le long de certains axes dans l'objectif de réduire les covisibilités avec la distillerie.

6) EXTENSION DU SECTEUR BATAILLOLES

Synthèse de l'état initial du site :
Les Batailloles constituent le secteur en limite Sud-Ouest de l'Argérie et représente environ 7 hectares, au sein d'espaces où l'occupations du sol et des paysages apparaît relativement variée : constructions à usage d'habitation, espaces cultivés (notamment des oliveraies) et espaces boisés. Ce secteur dispose de grandes qualités paysagères du fait de la superposition de parcelles agricoles ouvertes au sein d'un secteur à dominante boisée, créant ainsi des ambiances entre «ouverture et fermeture», «ombre et lumière».

Justification du parti d'aménagement retenu :
L'enjeu principal de ce site est l'amélioration des conditions de desserte des habitations existantes. En effet, les Batailloles sont circonscrites entre deux voies :

- le chemin des Batailloles au Nord ;
- le chemin de l'Argérie au Sud.

Ces deux chemins constituent des voies de desserte des quartiers des Batailloles et de l'Argérie depuis le chemin du Deffens, mais se terminent en impasse. Tant pour des raisons de sécurité que pour des impératifs de fonctionnement global de ces espaces résidentiels, un bouclage viaire apparaît nécessaire et offre l'opportunité de terminer ce quartier.

Principes de dessertes :

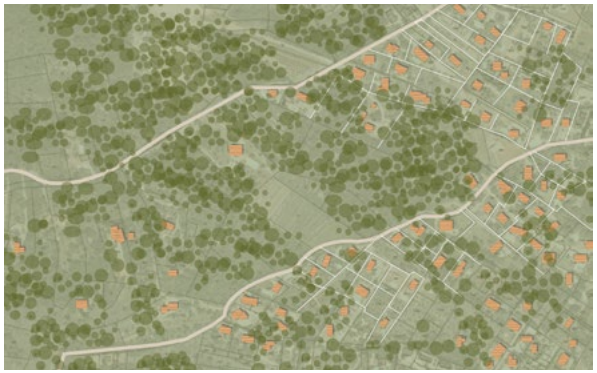
Le constat évoqué précédemment, met en évidence le besoin d'un bouclage viaire entre les chemins des Batailloles et celui de l'Argérie. Il s'agit ensuite de profiter de la réalisation de ce nouvel axe pour ouvrir à l'urbanisation les secteurs limitrophes, dans une logique d'extension limitée des espaces pavillonnaires.

Principes d'organisation et de typologie urbaine:

L'urbanisation de ce secteur sera subordonnée à la réalisation de la voie de bouclage. Les constructions nouvelles respecteront une vocation strictement résidentielle avec des typologies et une densité d'habitat individuel, similaires à celles du quartier de l'Argérie.

Principes d'aménagements paysagers:

Concernant les aménagements paysagers de ce secteur, il s'agit dans un premier temps de conserver au maximum la végétation existante dans l'objectif de maintenir le paysage boisé et bucolique de la zone. Un espace tampon, entre les voies réaménagées et les futures habitations, devra être respecté afin de réduire les nuisances liées à la circulation automobile. Aucune plantation ni alignement n'est à prévoir au regard de la végétalisation du site, excepté aux abords du nouvel axe de communication.



7) EXTENSION DU SECTEUR RÉAL VIEUX

Synthèse de l'état initial du site :
Le secteur de Real Vieux est un quartier résidentiel situé en partie Sud du territoire communal, et desservi par les chemins du Petit Recours et du Hauts de Recours. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé mais que le POS avait pour partie classé en zone naturelle.

Justification du parti d'aménagement retenu :
De la même manière qu'aux Batailloles, ce secteur pâtit d'une desserte insuffisante et réduite à une voie en impasse. Au regard du nombre d'habitations existantes, cette situation n'est pas pérenne et impose des dispositions d'accès et de desserte améliorée.

Principes de desserte

Le PLU doit donc en premier lieu répondre au besoin de desserte du site par la réalisation d'un bouclage viaire vers le chemin du Petit Nice. Cependant, dans l'objectif d'apporter les conditions minimales de sécurité, il encourage l'allongement de la voie jusqu'à la RD560. Cette grande boucle de desserte permet de désenclaver l'ensemble du secteur Real Vieux/ Recours et ainsi d'assurer un maillage transversal, beaucoup plus sûr et nécessaire à la prise en compte des impératifs de protection des populations..

Principes d'organisation et de typologie urbaine:

Le PLU, ne souhaite pas encourager la densification de Real Vieux (secteur déjà entièrement bâti), mais défend une équité entre les habitants d'un même secteur et la cohérence entre la réalité du terrain et la réglementation du sol. Le classement en zone UE de l'ensemble du secteur, permet de reconnaître l'unité et l'homogénéité dans le traitement de ce quartier. A ce titre, le PLU associe la portion Nord du Real Vieux au reste du quartier et le classe en zone urbaine de faible densité, dédiée à l'accueil d'habitat individuel.

8) EXTENSION DU SECTEUR RECOURS

Synthèse de l'état initial du site :
Le Recours est l'entrée de ville de Saint Maximin la Sainte Baume depuis le Sud, de part et d'autre de la RD560. Il s'agit d'un secteur hétérogène où se mélangent des paysages urbanisés, des ensembles boisés et des secteurs cultivés. Ces espaces au caractère naturel dominant sont actuellement classés en zone agricole au POS. Sur ce secteur le paysage est qualitatif du fait de l'ambiance bucolique qu'il propose. L'aménagement devra prendre en compte cette sensibilité particulière.

Justification du parti d'aménagement retenu :
Dans un premier temps le PLU profite de la réalisation du bouclage viaire avec le chemin du Petit Nice pour requalifier ce secteur. Ensuite, dans la perspective d'étendre de manière mesurée le parc d'habitat individuel sur la partie Sud de Recours et ainsi répondre à une demande existante, le PLU envisage de « finaliser » le quartier du Recours et véritablement constituer l'entrée de ville.

Principes de dessertes :

Il s'agit dans un premier temps d'assurer des conditions de desserte satisfaisante au quartier de Real Vieux / Recours, situé plus au nord. Dans cette perspective, une voie de bouclage sera réalisée entre le chemin du Recours, du Petit Nice et la RD560. Cette axe traversant le vallon est l'unique itinéraire envisageable pour éviter le maintien d'une desserte du Real Vieux en impasse.

Le PLU envisage une ouverture à l'urbanisation à vocation pavillonnaire sur la partie Sud du secteur Recours. Par ailleurs, la réalisation de voies mixtes et de liaisons douces de desserte interne, apparaît indispensable aux déplacements des riverains. Elles pourront être réalisées selon les tracés et usages existants.

Principes d'organisation et de typologie urbaine:

La nouvelle poche d'habitat créée permettra d'étendre de manière mesurée la capacité d'accueil des espaces pavillonnaires sous forme de constructions à usage d'habitation. Les typologies de logements individuels, respecteront les règles imposées aux quartiers voisins, afin de respecter l'image et le paysage du quartier.

Principes d'aménagement paysager

S'agissant d'un paysage à dominante rurale, l'aménagement de ce secteur devra s'opérer dans le respect de sa structuration paysagère (structuration parcellaire, lignes de restanque...). Un espace tampon entre les axes majeurs de communication et les futures habitations devra être respecté afin de réduire les nuisances liées à la circulation automobile. Des plantation en alignements seront réalisées le long de certains axes. D'autres secteurs pourront par ailleurs rester ouverts sur le grand paysage agricole de Saint-Maximin : cas des secteurs les plus à l'Ouest.

9) LA ZONE D'ACTIVITÉS DU MONT-AURÉLIEN

Synthèse de l'état initial du site :
Ce secteur situé au Nord du massif du Deffens a aujourd'hui une vocation mixte, combinant espaces boisés et espaces anthropisés. Du fait de sa proximité avec la ZNIEFF de type II «Mont Aurélien», le site s'avère écologiquement sensible

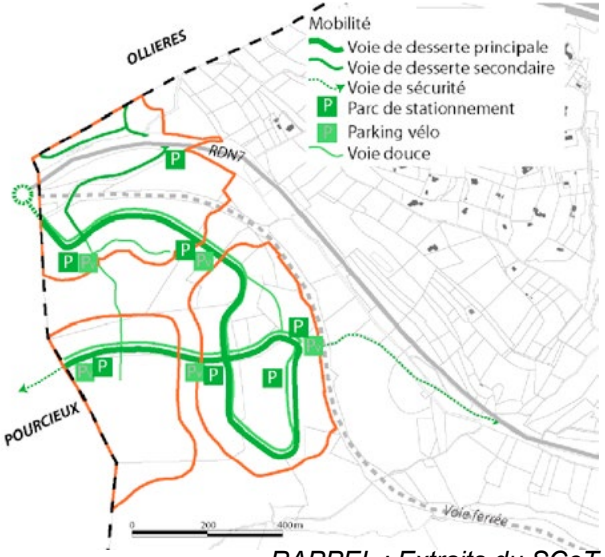
Justification du parti d'aménagement retenu :
Le projet de parc d'activités du Mont Aurélien a d'ores et déjà fait part de très nombreuses études. Le principe de l'aménagement du secteur a été acté par une révision simplifiée du POS approuvée en 2009. Depuis, une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme a été menée en partenariat avec les multiples acteurs du projet (Commune, CCSBMA, Services de l'Etat, Conseil Général, SCoT, CCI, etc...), démarche qui a permis d'affiner le projet au regard des impératifs environnementaux. Son OAP ne reprend que les grands principes d'aménagement, largement développés par ailleurs dans le cadre de la procédure de ZAC en cours.'
Deux études supplémentaires furent réalisées pour limiter les impacts de ce projet : une demande de dérogation au titre du L411-2 du code de l'environnement présentée dans le présent rapport de présentation et une justification du site d'implantation à l'échelle de la CCSBMA.

Principes de desserte

Le secteur étant globalement bien desservi par la RDN7, le parc d'activités n'impliquera qu'un seul piquage, sous la forme d'un giratoire, permettant la desserte Nord (Ollières) et Sud (Saint Maximin la Sainte Baume) du parc.
Le parc d'activités Sud sera desservi par une seule voie pénétrante, depuis la RDN7. Sur le secteur comportant un relief important, le tracé des voies devra respecter les courbes de niveaux et les contraintes naturelles. Le maillage interne s'organisera ensuite sous la forme de deux axes : Nord/Sud et Est/Ouest.
Dans le prolongement de l'axe Est/Ouest, des voies de sécurité seront aménagées afin d'éviter l'engorgement des sorties d'urgence sur le futur giratoire. Une voie de desserte secondaire assurera la liaison avec la partie Nord du parc, vers Ollières.

Le projet sera accompagné par la mise en place d'un transport collectif de type navette pour rejoindre les centres-villes de différentes communes et valorisera les modes alternatifs à la voiture (aire de covoiturage, transport en commun, etc.).

Les parcs de stationnement seront aménagés le long des principales voies de desserte, afin d'inciter au délestage automobile et au recours aux mobilités douces. D'autres parcs de stationnements seront gérés en interne des zones d'activités. Dans la plupart des cas, ces parkings relais s'accompagneront de parkings vélos, afin de favoriser l'intermodalité des déplacements. Un système de contrôle des entrées invitera les usagers du parc à recourir au covoiturage. Enfin, un espace dédié aux cycles et aux piétons sera aménagé sur l'intégralité de la voie principale.



RAPPEL : Extraits du SCoT de la Provence Verte

- Dans le cas de projets prévus sur ces espaces, les PLU veilleront à définir des performances environnementales pour les constructions, installations ou aménagements envisagés visant à préserver la biodiversité et la fonctionnalité des corridors

C'est notamment le cas pour le projet de **zone d'activité du Mont Aurélien**, qui, dans le cadre de son Approche Environnementale de l'Urbanisme, a tenu compte du critère biodiversité dans ses principes d'aménagement : réduction de la superficie initiale de la ZAC et concentration des parties aménagées pour maintenir le maximum d'espaces naturels, préservation des micro continuités écologiques internes à la zone, préservation des arbres les plus anciens, maintien de zones naturelles dans les parcelles dédiées aux espaces verts, création de restanques dans les secteurs à topographie marqué pouvant servir d'habitat à certaines espèces, limitation des clôtures, création de dispositifs paysagers favorisant la biodiversité...

Principes d'organisation et de typologies urbaines:

L'aménagement du parc d'activités a été dicté par la préoccupation de respecter l'environnement dans lequel il s'insère. La démarche AEU et le diagnostic environnemental ont révélé la présence d'un milieu dont l'intérêt écologique est particulièrement élevé au sein de la partie centrale du parc. C'est la volonté de préservation de cet écosystème qui explique le découpage des îlots scindant le parc d'activités en trois secteurs.

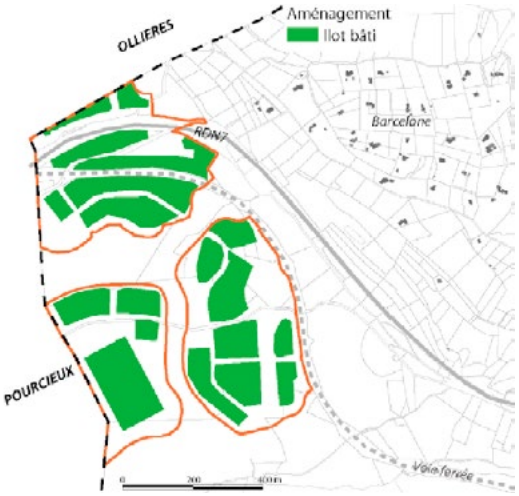
Dans l'objectif d'un projet en accord avec son environnement, l'utilisation des orientations du bioclimatisme génère un aménagement des espaces bâtis dense et compact. Ceux-ci, se concentreront uniquement dans les îlots de l'OAP. En dehors de ces îlots, seuls les aménagements dédiés à la voirie, aux liaisons douces et aux noues paysagères seront autorisés. Les bâtiments seront éloignés des points de perceptions depuis les principaux axes de communication (autoroute A8, RDN7). Les secteurs dits de « vitrine » ou « belvédère », accueilleront quant à eux des bâtiments à haute qualité architecturale.

L'ensemble du parc sera régi par un cahier de prescriptions permettant notamment la définition claire de règles pour :
- l'implantation, les hauteurs, l'aspect extérieur et la toiture des bâtiments ;
- l'aménagement paysager des espaces publics et privés

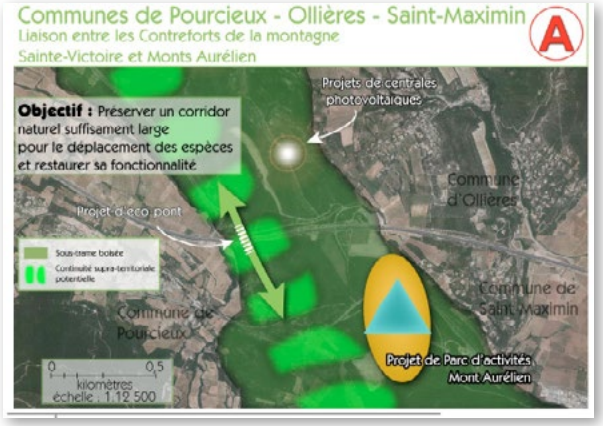
Principes d'aménagement paysager

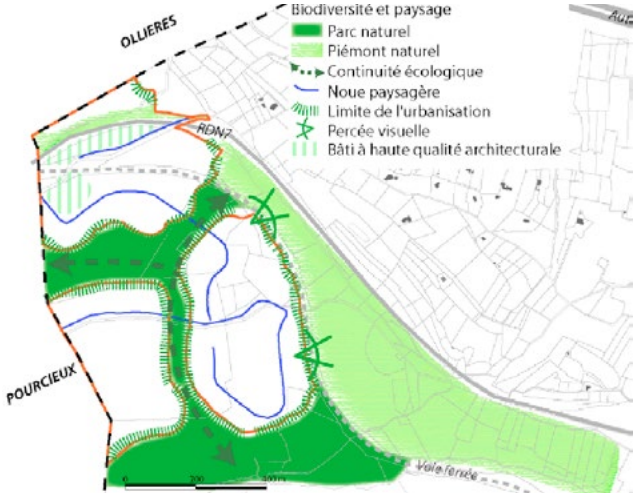
La présente OAP affiche l'objectif premier du maintien de la qualité paysagère et écologique du lieu :
- L'entrée du parc, devra afficher une philosophie de simplicité et de respect du cadre paysager ;
- Le secteur du belvédère accueillera des opérations novatrices en termes d'insertion architecturale et paysagère, utilisant des matériaux nobles et recourant à des formes urbaines innovantes.

La grande particularité du parc résidera dans son organisation de part et d'autre d'un parc naturel. Dans la perspective d'une protection maximale de cet espace d'intérêt écologique, aucune construction ne sera autorisée dans ce parc, classé en zone naturelle N au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Seuls les aménagements pour la voirie, les liaisons douces et noues paysagères y seront tolérés. La définition de limites claires à l'urbanisation valorisera cet environnement naturel. Une attention particulière devra être portée à la gestion des interfaces espaces naturels/espaces aménagés afin d'obtenir un cadre paysager qualitatif.
L'ensemble du flanc Est, constituant le piémont du parc, devra être maintenu en espace naturel, assurant ainsi un écran végétal pour le parc depuis la RDN7 et garantissant une vue dégagée depuis le parc d'activités vers la plaine.



RAPPEL :
Extraits du SCoT de la Provence Verte





III- EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT APPLICABLE

1) RAPPELS PRÉALABLES RELATIFS AU PASSAGE DU POS AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en plusieurs zones distinctes :

- Les zones urbaines (U) correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5) ;
- Les zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6) ;
- Les zones agricoles (A) correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7) ;
- Les zones naturelles et forestières (N) correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8).

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se justifient par la nécessité de prendre en compte :
- les évolutions récentes des territoires, communaux et communautaires (CCSBMA, Pays de la Provence Verte), tels que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la programmation de zones d'activités, l'évolution des espaces naturels et agricoles, etc...
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la loi Urbanisme et Habitat, les lois Grenelle, avec notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones NB ainsi que de la loi ALUR qui impose notamment la suppression des règles de COS et de superficie minimale, imposant une redéfinition globale de la rédaction des règlements
- les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies au sein PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2) DÉLIMITATION ET RÉGLEMENTATION DES ZONES URBAINES

Le PLU de Saint-Maximin définit 9 zones urbaines.
Le périmètre de ces zones recouvre les secteurs déjà urbanisés selon 7 typologies générales différentes :

- Les zones UA et UB correspondent à des secteurs centraux de densité relativement forte dont la vocation est mixte: habitat, services, activités
- Les zones UC et UD en continuité du centre, conservent une vocation mixte malgré un caractère principalement résidentiel
- La zone UE correspond à des secteurs résidentiels périphériques qualifiés de campagne et de parc habités, qui n'ont pas vocation à être davantage densifiés
- La zone UF correspond à des secteurs dévolus aux équipements et services publics
- La zone UG identifie l'ensemble des secteurs d'activités
- La zone UM recouvre le site d'implantation du Monastère-Sainte-Marie-Madeleine
- La zone UZ recouvre le périmètre de la ZAC Garnier (dite Cap Sainte Baume) dévolue à l'activité commerciale

L'ensemble de ces zones urbaines représente 20% du territoire communal. Au sein du zonage, le premier constat qui peut être établit c'est que si l'on remarque un changement de dénomination des zones urbaines, cela ne s'accompagne pas de changement notable concernant les superficies d'espaces constructibles entre l'actuel PLU et le POS de 1993. Si la superficie de l'ensemble des zones urbaines augmente, la superficie des zones constructibles subit quant à elle une baisse de 4% qui s'explique notamment par le reclassement de zones NB (constructible au POS) en espaces naturels N (inconstructible au PLU).

	POS	PLU
Superficie des zones urbaines	**478 hectares**	**1 413 hectares**
Superficie des zones constructibles	**1 591 hectares**	**1 530 hectares**

2-1 La zone UA

Superficie de la zone : 47 hectares

La zone UA est une zone à caractère central d'habitat, de services, et d'activités sans nuisances pour le voisinage.

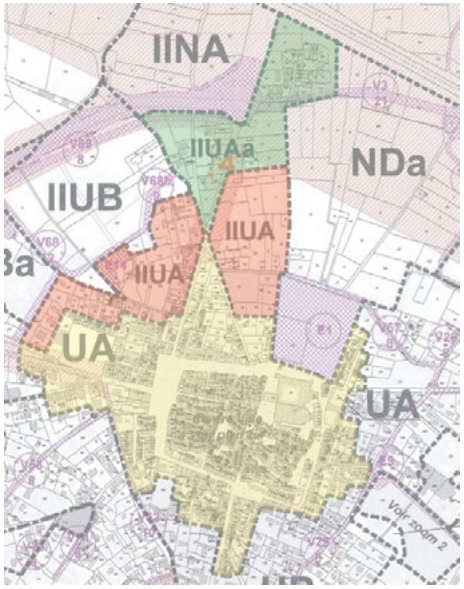
Cette zone urbaine centrale UA a connu un périmètre réglementaire assez stable au fil des différents documents d'urbanisme. Ses limites ont varié par endroits, mais sont restées relativement similaires depuis 1977. L'enceinte médiévale, dont il convient de préserver le caractère architectural, a toujours été classée en zone urbaine centrale. C'est au niveau des faubourgs que les limites ont évolué, se déplaçant progressivement vers le Nord et englobant les îlots de part et d'autre de l'avenue Maréchal Foch (RD560).

Dans le PLU, la zone UA est élargie à des secteurs auparavant classés en IIUA, en IIUAa et à la marge à des terrains classés en zones UB ou UC. Ses nouvelles limites sont positionnées non pas à l'échelle d'îlots mais sur des limites claires et calées sur la morphologie urbaine (chemin du Real Vieux, boulevard Saint Jean...). A noter que pour cette raison, le hameau Colbert situé à l'extrêmité Nord du centre ville mais présentant une morphologie urbaine bien distincte a été sorti de cette zone UA.

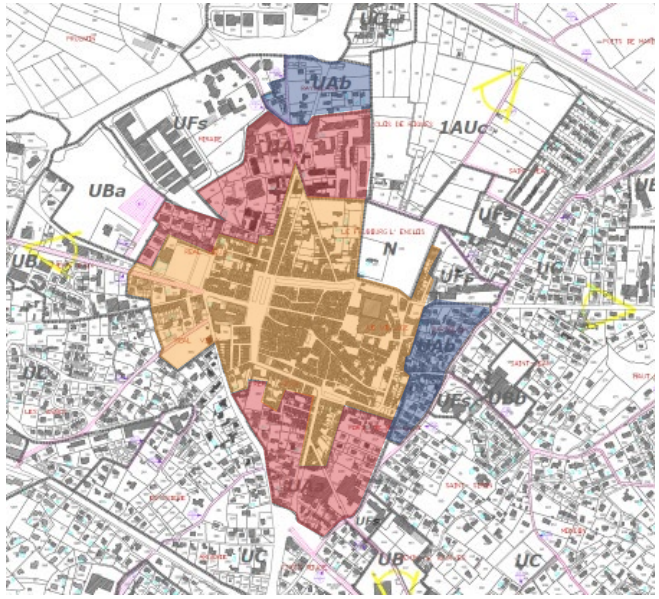
Rappelons que la logique d'affirmation du centre ville et de sa densification s'inscrit pleinement dans les objectifs affichés dans le SCoT de la Provence Verte en termes de seuils de densité et d'organisation territoriale.

Le règlement d'urbanisme encourage dans cette zone la densification par des opérations de renouvellement urbain, prolongeant ainsi les tendances d'ores et déjà amorcées au travers d'opérations récentes (Jardins de la Magdala) ou en cours (opération «Coeur Saint Max» en lieu et place de l'ancienne cave coopérative).

Cette densification vise à conforter le centre ville et à y développer l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, commerces, services), dans une logique globale d'affirmation de la centralité.



Évolution du périmètre de la zone UA entre le POS et le PLU



Caractéristiques morphologiques de la zone:
Cette zone recouvre le tissu urbain du centre historique qui s'est progressivement ouvert et étendu, tout en gardant les traces du passé. Ce noyau médiéval se caractérise par une forme urbaine très dense. Les constructions sont hautes, accolées les unes aux autres et en alignement de la rue. A l'instar des centres médiévaux provençaux, l'espace public est formé par les fronts bâtis, dessinant des ruelles profondes et étroites.

Autour de celui-ci, le centre ville se poursuit avec les faubourgs, séparés par des voies de communications : boulevard du Dr Bonfils, bd Rey, bd Victor Hugo et bd Jean Jaurès. Ce tissu urbain, relativement dense, se conjugue sous la forme d'une architecture urbaine le long des voiries. Les constructions sont généralement bâties en front de rue, en ordre continu, occupant l'intégralité ou une grande partie du tènement foncier.

Si le centre-historique n'abrite que peu de dents creuses ou de potentialités de mutabilités du bâti, les faubourgs quant à eux, recèlent encore des tènements libres représentant de nouvelles possibilités de densification.

Évolution :
Face à ce constat, la commune souhaite mettre en place son PLU dans l'objectif d'un recentrage de l'habitat par le renforcement du tissu urbain et l'élargissement du centre-ville. La redéfinition des limites de la zone UA traduit cette volonté, dans une perspective d'optimisation des tènements fonciers et d'exploitation des espaces « vides » potentiellement mutables.

La densification de ces secteurs est ensuite permise par l'évolution du cadre réglementaire puisque l'ensemble de la zone UA se voit octroyer des droits à construire majorés, avec comme principales évolutions :
- l'implantation des constructions en ordre continu, c'est à dire d'une limite séparative à une autre et en alignement sur voie;
- la suppression de la règle d'emprise au sol (plafonnée à 50% dans la zone IIUA du POS);
- une règle de hauteur majorée suivant les secteurs;

La zone UA comprend trois secteurs distingués en fonction de la hauteur autorisée, dans une logique de gradient de densité et de préservation des perspectives sur le patrimoine bâti communal. Dans les secteurs UAa et UAb, la hauteur est ainsi respectivement limitée à 9m et 7m.

A noter qu'en comparaison avec le POS, le PLU durcit les règles en matière de stationnement en imposant la réalisation d'une place de sationnement par tranche de 50m2 de surface de plancher (le POS n'imposait qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement). En revanche, et afin d'encourager le commerce du centre ville, le règlement ne fixe aucune obligation en matière de production de places de stationnement pour les constructions à usage commercial.

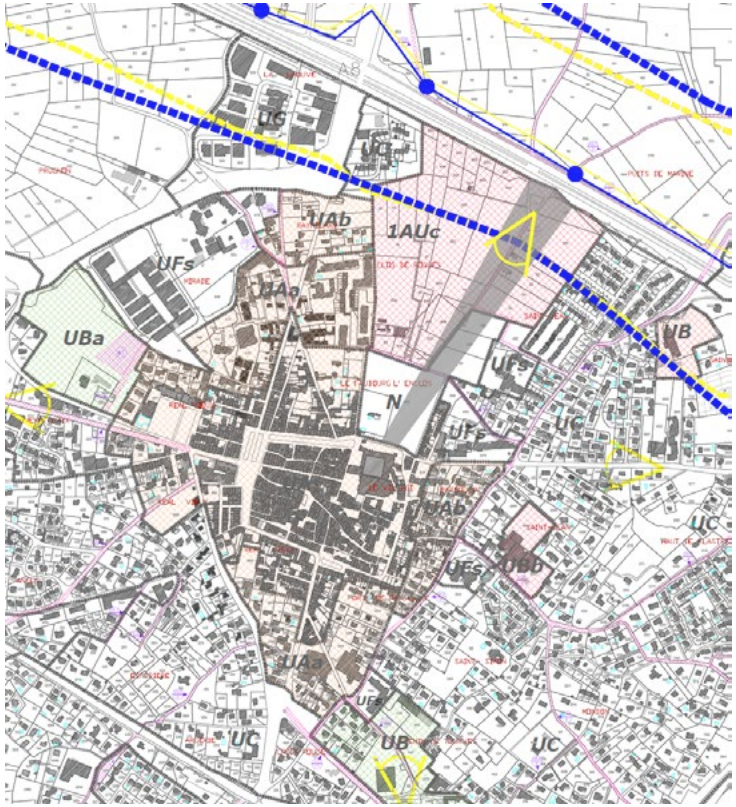
En matière de protection des perspectives paysagères sur le centre ville, outre les gradients de hauteur évoqués ci-avant, le PLU identifie graphiquement des cônes de vues positionnés aux quatre coins cardinaux entourant le centre ville

CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR
UA est une zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités, sans nuisances pour le voisinage, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère architectural. Elle comprend 2 sous-secteurs distingués en fonction de la hauteur maximale des constructions: UAa et UAb	Raccordement au Réseau Public d'Assainissement	Non réglementé	Hauteur maximale autorisée: 12m en UA, 9m en UAa 7m en UAb

et focalisant sur la Basilique :
- au Nord sur le secteur du Clos de Roques
- à l'Est, boulevard de la libération
- au Sud, à l'intersection RDN7/voie ferrée
- à l'Ouest, avenue Gabriel Péri

Ces cônes de vues sont positionnés en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (protection des éléments de paysage). Le règlement d'urbanisme précise dans ses dispositions générales que dans les secteurs situés en aval de ces cônes de vues, tout projet devra justifier dans sa notice paysagère de sa bonne intégration architecturale et paysagère avec la Basilique.

Enfin, pour répondre aux besoins de diversification de l'offre de logements en matière de logements locatifs et sociaux, la zone UA fait l'objet d'une servitude de mixité sociale (article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme) qui stipule que pour tout projet d'au moins 5 logements, au moins 30% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.



Les nouvelles limites de la zone UA, les cônes de vues sur la Basilique (en jaune), et la servitude de mixité sociale (couleur orangée)

2-2 la zone UB

Superficie de la zone : *32 hectares*

La zone UB est une zone centrale à vocation d'habitat, de services et d'activités non polluantes. Elle comporte deux secteurs UBa et UBb faisant l'objet d'orientations d'aménagements et de programmations (OAP).

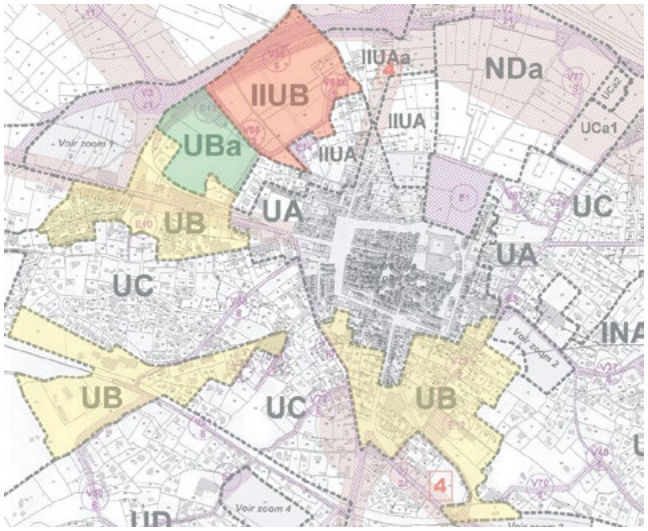
Dans le POS approuvé la zone UB correspond principalement au tissu urbain de la première couronne d'entrée de ville organisée sous la dénomination de différentes zones :
- UB et UBa affectées essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non polluantes;
- IIUB destinée principalement à des équipements collectifs dans le quartier Nord de Mirade (zone du lycée)

Cette zone du POS recouvre des réalités urbaines bien différentes. En effet, on y recense des secteurs d'habitat individuel dense (exemple du lotissement des Fontaines, en entrée de ville ouest), des secteurs d'habitat collectif (quartier du Defends), des secteurs de faubourgs (entrée de ville Sud par l'avenue d'Estienne d'Orves), des «dents creuses» dans le tissu urbain (Mirade, chemin de la Gare).

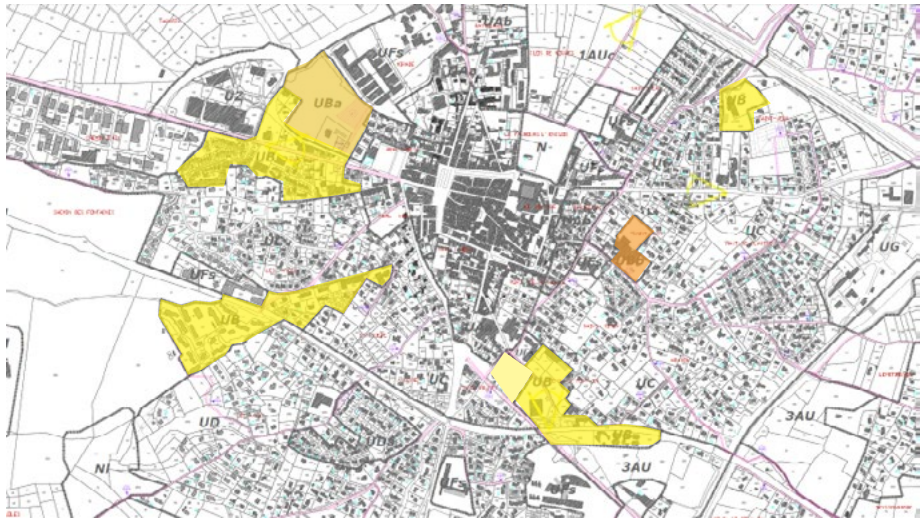
Dans le projet de PLU, la zone UB est spatialement réduite par le reclassement en zone UA des secteurs de faubourg (cf supra) et par le reclassement de la zone du lycée dans un zonage spécifique (UFs, cf infra). Elle est divisée en zone UB stricto sensu et en deux secteurs UBa et UBb

Sont classés en zone UB (cf aplats de couleur jaune ci-contre):
- l'entrée de ville Ouest
- le quartier du Défends
- le quartier de la Gare
- l'emprise foncière occupée par le centre de secours en bordure du chemin du Moulin, quartier Saint Jean

Les secteurs UBa et UBb sont pour leur part identifiés comme secteurs d'enjeux fonciers stratégiques et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques.



Évolution du périmètre de la zone UB entre le POS (ci-dessus)et le PLU (ci-dessous)



Les quartiers identifiés en secteur UB sont des quartiers existants et offrant peu de possibilité d'évolution structurelle, hormis l'emprise foncière du centre de secours, ce dernier étant appelé à être potentiellement repositionné sur le secteur de Bonneval ce qui libérerait alors une emprise foncière communale.
Le PLU y maintient donc un corps de règle identitique que celui du POS, avec comme principale disposition réglementaire une hauteur de 9m. Aucune emprise au sol n'est volontairement définie afin de laisser une certaine liberté de densification dans ces quartiers de première couronne soumis à des servitudes de mixité sociale.

Les secteurs UBa et UBb sont en revanche des secteurs stratégiques pour le développement urbain communal, de par les ténements fonciers qu'ils représentent et leurs situations privilégiées, à proximité du centre. Ces secteurs ont fait l'objet d'études préalables qui sont reprises et synthétisées par le PLU au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf pièce n°3 du dossier de PLU). L'objectif de ces OAP et de valoriser ces secteurs stratégiques et d'y favoriser l'émergence d'un tissu urbain dense et diversifié. En outre, ces OAP règlementent les constructions en définissant des principes d'implantations précis.

A noter également que le verrou réglementaire qui limitait dans le POS les possibilités de mutation du quartier Mirade (superficie minimale de 10.000 m2 de terrain par opération) est levé par le PLU.

Sur ce même quartier Mirade, le PLU classe en emplacement réservé au bénéfice de la commune une emprise foncière de 5000m2 pour la réalisation d'un nouveau groupe scolaire. Cet équipement permettra de répondre aux nouveaux besoins en la matière générés par le développement urbain autorisé par le PLU.

Enfin pour répondre aux besoins de diversification de l'offre de logements en matière de logements locatifs et sociaux, la zone UB fait l'objet de servitudes de mixité sociale (article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme) imposant :

- qu'au sein de la zone UB de Saint-Jean et du secteur UBb des services techniques au moins 30% des logements devront être à caractère social;
- qu'au sein du secteur UBa au moins 20% des logements devront être à caractère social;

CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR
UB est une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non polluantes. Elle comporte trois secteurs UBa et UBb faisant l'objet d'orientations d'aménagements et de programmations (OAP).	Raccordement au Réseau Public d'Assainissement	Non réglementé	Hauteur maximale autorisée: 9m en UB, Pour UBa et UBb, les constructions devront respecter les principes de hauteur tels que définis par les OAP

2-3 la zone UC

Superficie de la zone: *133 hectares*

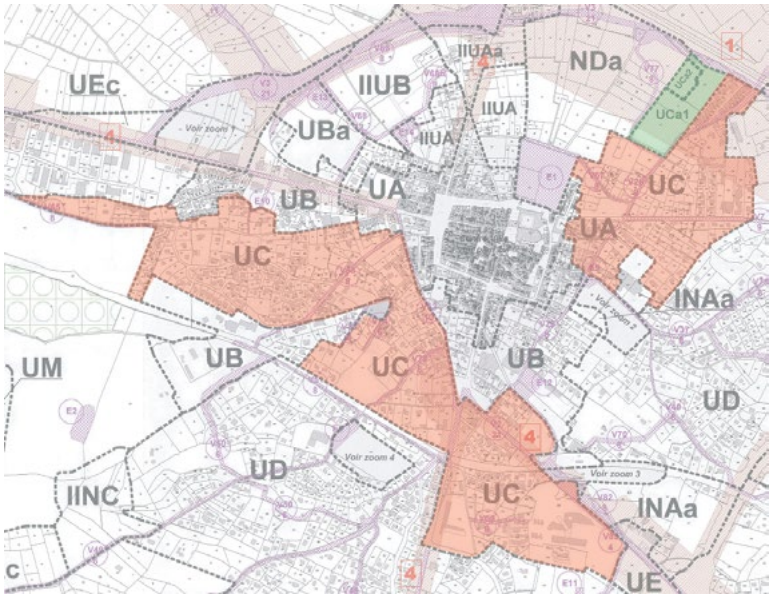
Au sein du PLU, la zone UC conserve une vocation résidentielle d'habitat et de services où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu (première couronne périphérique d'habitat principalement pavillonnaire). Elle constitue la périphérie Est et Sud du centre ville, formant un arc de cercle, sur une superficie de 133 hectares, dont 89 hectares situés à l'Est du centre. Elle est limitée à l'Est par la route départementale RD 560A, liaisonnant la sortie d'autoroute A8 à la route de Marseille et au Sud par la voie ferrée.

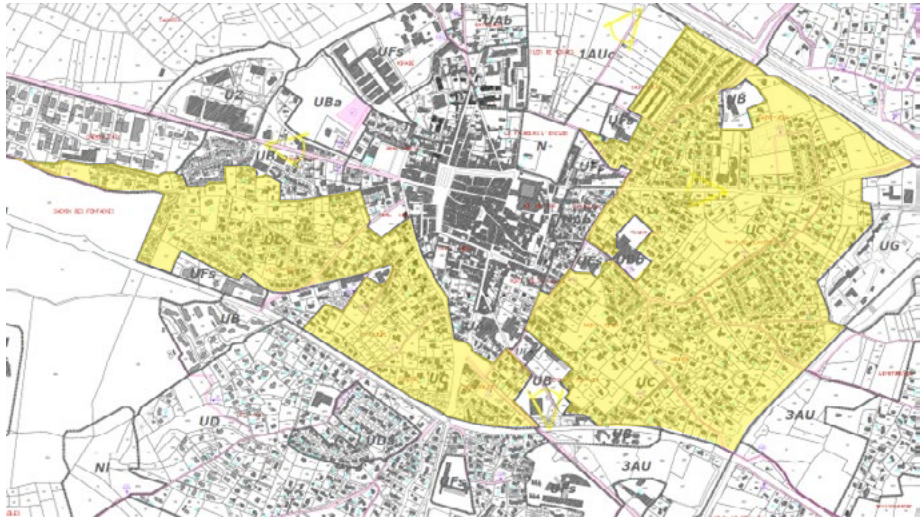
Cette zone est principalement composée d'habitat pavillonnaire, de densités variables. Elle correspond à des secteurs pour l'essentiel classés en zone UC dans le POS et secondairement classés UD, avec en outre des micro-zonages correspondant à des opérations de ZAC ou de lotissement (Les Portes du Soleil, les Jardins de Vaucansson, etc...).

L'analyse morphologique de ces secteurs a pu faire apparaître un important potentiel foncier, potentiel qui était jusqu'à peu bloqué par les règles restrictives du POS et notamment la règle de superficie minimale qui impose un minimum de 800 m2 en cas de division foncière. Ce corps de règle a figé ce tissu pavillonnaire, parsemé de «dents creuses»

Ces secteurs non bâtis, au cœur de tissus urbains déjà constitués, représentent un potentiel de densification non négligeable, au même titre que les secteurs déjà bâtis, où les tènements fonciers sont suffisamment importants pour connaître des évolutions. L'ensemble offre un potentiel d'intensification pavillonnaire qui a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf pièce 3 du dossier de PLU). La commune souhaite en effet accompagner cette démarche d'intensification pavillonnaire en encourageant les pétitionnaires à inscrire leur démarche dans un schéma de type Bimby, schéma innovant d'intensification pavillonnaire (cf OAP)

Concrètement, la démarche BIMBY s'applique à l'échelle parcellaire et est modulable selon les aspirations individuelles. Ainsi, le quartier résidentiel constitué aujourd'hui d'un tissu de maisons individuelles, pourrait muter par l'extension des logements existants et la création de nouvelles constructions.





Face à l'hypothèse d'un renforcement de l'identité urbaine de Saint Maximin la Sainte Baume, l'extension de cette démarche à l'ensemble de la zone UC est tout à fait naturelle puisqu'elle vise au renforcement d'une première couronne dense, au potentiel de renouvellement important, autour des secteurs à enjeux plus «centraux».

Le choix assumé d'une urbanité forte dans cette première couronne a pour effet l'acceptation d'une élévation des densités et l'apparition de nouvelles formes et typologies urbaines, rendue possible par l'évolution du cadre réglementaire. En effet, accompagner la densification des espaces pavillonnaires implique une adaptation des règles d'urbanisme qui leur sont assujetties. La constructibilité ne doit donc pas être encadrée par des règles trop strictes mais cela ne peut uniquement se traduire par une dérégulation à outrance. Il est donc important d'anticiper les formes urbaines voulues et sur la densité souhaitée.

Aussi dans l'objectif de s'adapter aux principes de densification BIMBY, le PLU modifie son règlement au travers:

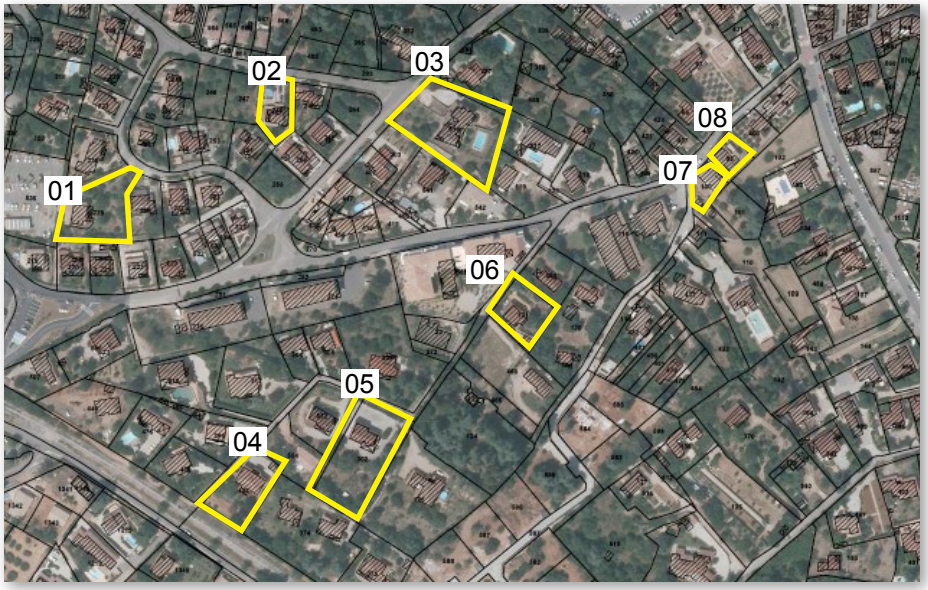
- de la modulation des règles de prospects (implantation par rapport aux limites séparatives et implantation par rapport aux voies et emprises publiques)
- de la modulation de la règle d'emprise au sol (article UC9) ;

Le règlement autorise également la réalisation de projets d'ensemble à la condition que les lotissements soient organisés de telle sorte qu'il garantissent une accessibilité conforme et adaptée à l'ensemble des parcelles attenantes et favorisent la formation d'îlots.

Cette zone étant à vocation pavillonnaire, la hauteur y reste limitée à 7 mètres pour éviter toute surdensification et rester dans une logique d'intensification pavillonnaire.

Par ailleurs, dans une optique de protection de l'environnement (prise en compte du ruissellement, renforcement de la biodiversité) et de valorisation des fonctions écologiques des surfaces privés non urbanisées, le règlement fixe qu'au moins 50% de la surface des terrains devront être traités en espace non imperméablisé et planté. Cette modification vise aussi à assurer la protection du cadre de vie au sein des quartiers en UC, assurant ainsi la tranquilité et la réduction des vis à vis par un traitement renforcé des espaces naturels.

Exemple d'occupation du sol à la parcelle



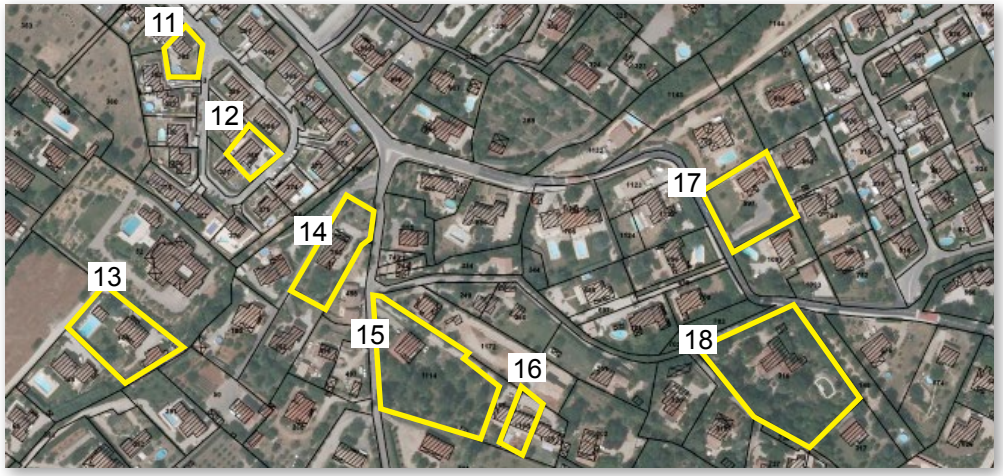
	UC							
Secteur	**01**	**02**	**03**	**04**	**05**	**06**	**07**	**08**
Assiette foncière	1500	700	2400	1300	2400	900	400	490
Emprise au sol	190	120	280	250	170	200	200	150
Coef. Emprise Sol	0,13	0,17	0,12	0,19	0,07	0,22	0,50	0,31
Surf. Aménagée	120	220	400	230	700	250	70	130
Espace libre	1190	360	1720	820	1530	450	130	210
Coef Espace libre (%)	79%	51%	72%	63%	64%	50%	33%	43%

*Ces parcelles ne sont prises qu'à titre d'exemples pour illustrer les tendances potentielles d'évolution à l'échelle de la zone.

Le calcul de ces règles se base sur les observations faites précédemment. En effet, les emprises au sol des constructions avoisinent 15% en moyenne pour des coefficients d'espaces libres de plus de 60%. Les nouvelles règles laissent la possibilité d'une certaine densification des zones UC.

Enfin, dans un objectif d'aide aux particuliers et dans une démarche de prise en compte du paysage urbain, la commune et le conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Var proposent les conseils d'un architecte pour les demandes de déclaration de travaux, de permis de construire et d'aménager situés dans cette zone.

Exemple d'occupation du sol à la parcelle



	UC							
Secteur	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Assiette foncière	500	480	1800	1400	3400	480	1700	4000
Emprise au sol	80	120	320	200	180	120	150	260
Coef. Emprise Sol	0,16	0,25	0,18	0,14	0,05	0,25	0,09	0,07
Surf. Aménagée	140	200	300	180	540	180	400	350
Espace libre	280	160	1180	1020	2680	180	1150	3390
Coef Espace libre (%)	56%	33%	66%	73%	79%	38%	68%	85%

*Ces parcelles ne sont prises qu'à titre d'exemples pour illustrer les tendances potentielles d'évolution à l'échelle de la zone.

CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR	12 - Espace Libre
La zone UC conserve une vocation résidentielle d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu.	Raccordement au Réseau Public d'Assainissement	30 % de la superficie du terrain	Hauteur maximale autorisée: 7 m en UC	Au moins 50% de la surface des terrains

2-4 la zone UD

Superficie de la zone : *193,4 hectares*

La zone UD du PLU correspond à des secteurs pavillonnaires dits de «proche périphérie». Cette zone est principalement localisée au Sud de la zone UC et de la voie ferrée et marque une transition en matière de densité entre les zones UC (d'intensification pavillonnaire) et les zones UE.
Le secteur UD présente deux sous secteurs:

- un secteur UDa correspondant à une opération d'aménagement existante et achevée (lotissement, ZAC) où la densité est plus élevée
- deux secteurs UDb correspondant au quartier de Rayol (à l'Est) et de l'Enclos (au Nord) où la densité est en revanche moins importante

Caractèristiques morphologiques de la zone:

Ce secteur est constitué de quartiers d'habitat pavillonnaire de densité moyenne. Les constructions se sont réalisées au coup par coup, ou sous la forme de lotissements suivant les secteurs. Ces différences expliquent notamment la forte hétérogénéité du tissu bâti en matière de taille des parcelles, de taille des habitations et de densité suivant les quartiers.

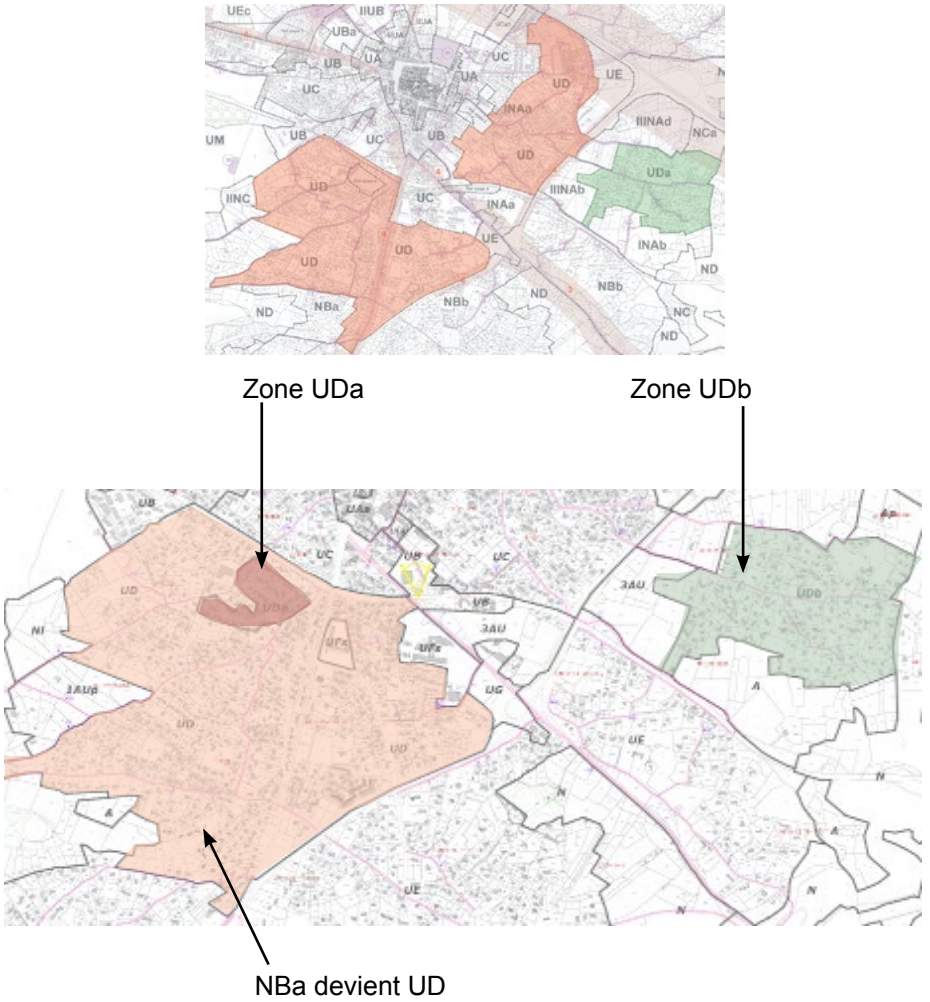
Évolution:

Le passage du POS au PLU s'accompagne d'un changement de périmètre de la zone UD.
La partie située la plus au Nord, en relation directe avec le centre ville est reclassée en zone UC au PLU dans l'objectif d'être densifiée (cf supra).
La zone UD étend son périmètre par l'adjonction d'un quartier pavillonnaire auparavant classé en zone UC au POS (quartier «Croix Rouge») ainsi que de l'ensemble de la zone NBa des Batailloles et du quartier de l'Enclos situé au Nord de la commune et destiné à être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

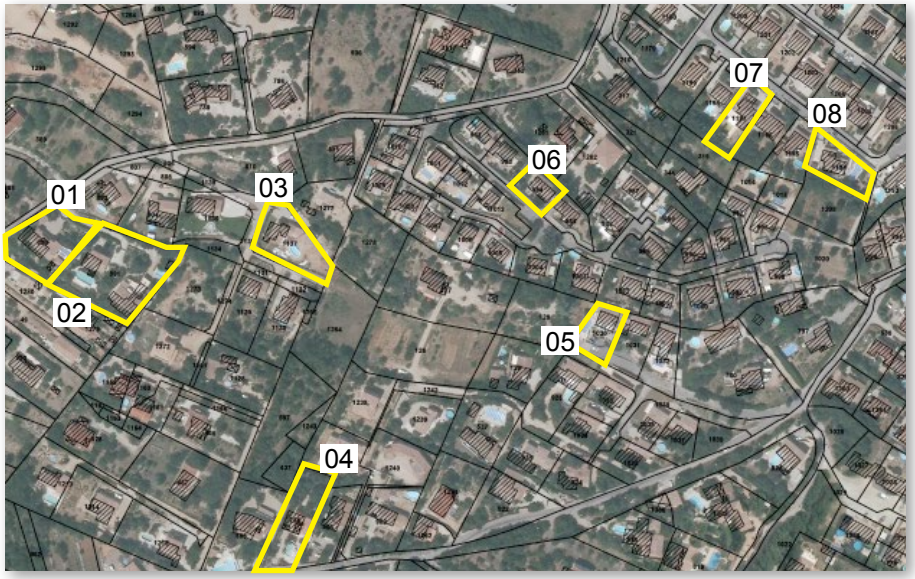
Les règles de la zone UD du POS ont encouragé la formation d'un tissu pavillonnaire relativement lâche (superficie minimale, faible emprise foncière etc.). Il s'agit cependant d'un tissu urbain à part entière, disposant des réseaux et situé au sein de la deuxième couronne périphérique.

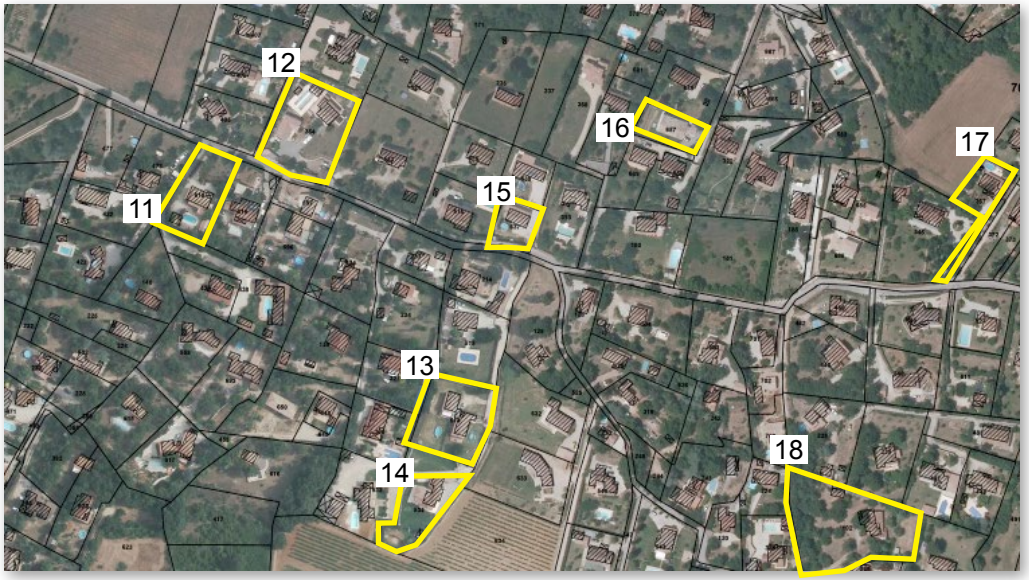
Avec la suppression du COS, les règles de constructibilité ne sont plus encadrées que par les règles de prospect, d'emprise au sol et de hauteur. Les potentiels de

Évolution du périmètre de la zone UD entre le POS et le PLU



Exemple d'occupation du sol à la parcelle





	UD					UDa		
Secteur	**01**	**02**	**03**	**04**	**05**	**06**	**07**	**08**
Assiette foncière	1500	2750	1300	1300	700	500	850	880
Emprise au sol	200	320	200	150	100	110	150	150
Coef. Emprise Sol	0,13	0,12	0,15	0,12	0,14	0,22	0,18	0,17
Surf. Aménagée	360	530	240	260	320	160	320	300
Espace libre	940	1900	860	890	280	230	380	430
Coef Espace libre (%)	63%	69%	66%	68%	40%	46%	45%	49%

	UDb							
Secteur	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**
Assiette foncière	1800	2900	2240	1400	790	900	1000	4000
Emprise au sol	190	340	240	290	120	280	160	220
Coef. Emprise Sol	0,11	0,12	0,11	0,21	0,15	0,31	0,16	0,06
Surf. Aménagée	590	800	370	250	350	100	300	200
Espace libre	1020	1760	1630	860	320	520	540	3580
Coef Espace libre (%)	57%	61%	73%	61%	41%	58%	54%	90%

*Ces parcelles ne sont prises qu'à titre d'exemples pour illustrer les tendances potentielles d'évolution à l'échelle de la zone.

densification dans ce type de zones sont particulièrement important compte tenu des configurations parcellaires et de la pression du marché immobilier local.

Face à ce constat, il semble nécessaire de fixer une règle d'emprise au sol afin d'éviter un développement brutal des constructions dans ces zones (voir tableaux ci-contre). Par ailleurs, la seule application d'une règle de hauteur couplée à une hauteur rédigée en valeur absolue permet la construction de «blocs» ou de «maisons-cubes». En effet, la consommation verticale des droits à construire présente un risque de banalisation paysagère par la multiplication de ce type d'architecture.

Le PLU prescrit par son règlement une densification très modérée de l'ensemble de ce secteur. Le règlement modifie ainsi les règles d'emprise au sol et de hauteur pour prendre en compte les suppressions du COS et de la superficie minimale issues de l'application de la loi ALUR. La règle de hauteur ainsi modifié fixe une limite de 7m de hauteur maximale pour le second niveau sur 30% de l'emprise au sol totale. Par ailleurs, le coefficient d'espace libre est modifié en fonction en prenant en compte le contexte existant, afin de conforter les fonctions écologiques et paysagères des jardins privés, de prendre en compte les risques liés au ruissellement des eaux (issus de l'imperméablisation des sols) et de maintenir la qualité de vie dans ces quartiers (réduction des vis-à-vis, intégration du bâti identité, paysagère renforcée).

Afin d'éviter toute surdensification préjudiciable, le PLU écarte les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le règlement stipule que les règles d'emprise au sol et d'espaces libres de toute construction définies s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévues à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

A noter que sur les deux secteurs de densité plus faible (quartier du Rayol et de l'Enclos), le règlement fixe une emprise au sol réduite (10%) que sur le reste de la zone UD, ce afin de maintenir le caractère plus aéré de ces quartiers résidentiels.

CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR	12 – Espace Libre
La zone UD correspond à des secteurs pavillonnaires de «seconde couronne périphérique»	Raccordement au Réseau Public d'Assainissement	15%	Hauteur maximale autorisée : - 1er niveau de 5 m maximum - 2nd niveau de 7m maximum sur 30% de l'emprise totale	au moins 60% de la surface des terrains
La zone UDa correspond à une opération d'aménagement de densité plus élevée	Raccordement au Réseau Public d'Assainissement	20%	Hauteur maximale autorisée : - 1er niveau de 5 m maximum - 2nd niveau de 7m maximum sur 30% de l'emprise totale	au moins 50% de la surface des terrains
La zone UDb correspond à des secteurs de densité urbaine plus faible	Raccordement au Réseau Public d'Assainissement	10%	Hauteur maximale autorisée : - 1er niveau de 5 m maximum - 2nd niveau de 7m maximum sur 30% de l'emprise totale	au moins 70% de la surface des terrains

2-5 la zone UE

Superficie de la zone : 900 hectares

La zone UE du PLU , à vocation d'habitat, correspond aux périmètres des anciennes zones NBb du POS et de leurs franges habitées caractérisées en tant que «parc et campagne» habités. Ces secteurs ouverts à l'urbanisation par le POS de 1977 ont été le réceptacle d'une part importante de l'urbanisation des dernières décennies. Le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale (cf. supra) mettent en exergue les enjeux et problématiques auxquels ces secteurs sont aujourd'hui confrontés.

Le PLU dans son ensemble met ainsi en évidence que ces secteurs sont de facto des secteurs urbanisés (qu'ils ne peuvent donc être légalement classés comme naturels), mais que s'ils sont urbanisés ils ne peuvent pour autant être qualifiés d'urbains.

A ce titre, ils ne peuvent supporter les pressions liées à une quelconque densification du fait :

- de l'insuffisance des équipements en place (voirie et réseaux) adaptés aux densités actuelles mais pas à une densification ;
- d'une capacité d'accueil bien trop difficile à contrôler (dans le temps comme dans l'espace) en cas de densification par divisions foncières;
- du risque majeur d'atteinte à la qualité des paysages et cadre de vie de ces espaces

Au regard des caractéristiques de ces secteurs et des objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) la commune entend conserver la forme et le fonctionnement de ces secteurs dans lesquels les règles d'urbanisme n'ont d'autre rôle que de maintenir les équilibres existants, tout en permettant certaines évolutions relevant de «l'urbanisme du quotidien» (extension des constructions existantes, comblement des dents creuses etc.). **Ces secteurs, à la différence des secteurs de projets identifiés ci-avant (centre ville, zones UB) qui relèvent de la dimension active du PLU, relèvent de sa dimension «passive»** (cf zoom ci-contre)

> Le plan d'urbanisme doit d'abord définir un projet global pour le territoire qu'il régit. C'est le **projet de territoire**[42]. Il a, d'une part, pour objet de maintenir en l'état certains secteurs - c'est sa dimension « passive ». Il faut en effet admettre que, à l'échelle du territoire couvert par le plan, protéger c'est aussi projeter. Les secteurs concernés sont soit des espaces non destinés à l'urbanisation (espaces naturels ou agricoles), dans lesquels la règle d'urbanisme a pour fonction de réduire drastiquement les possibilités d'utilisation du sol, soit des espaces actuellement urbanisés, dont le projet de territoire entend conserver la forme et le fonctionnement, et dans lesquels la règle n'a d'autre rôle que de maintenir l'équilibre existant, tout en permettant, voire en incitant, certaines évolutions relevant de l'urbanisme du quotidien. Le projet de territoire a, d'autre part, pour objet, d'envisager la transformation de certains secteurs (création de quartiers nouveaux, restructuration de quartiers existants, réalisation de grands équipements urbains...) - c'est sa dimension « active ».

Source : La règle locale d'urbanisme en question / Pré-rapport du GRIDAUH (Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat) rendu dans le cadre de la démarche de projet initiée par le Ministère en 2012

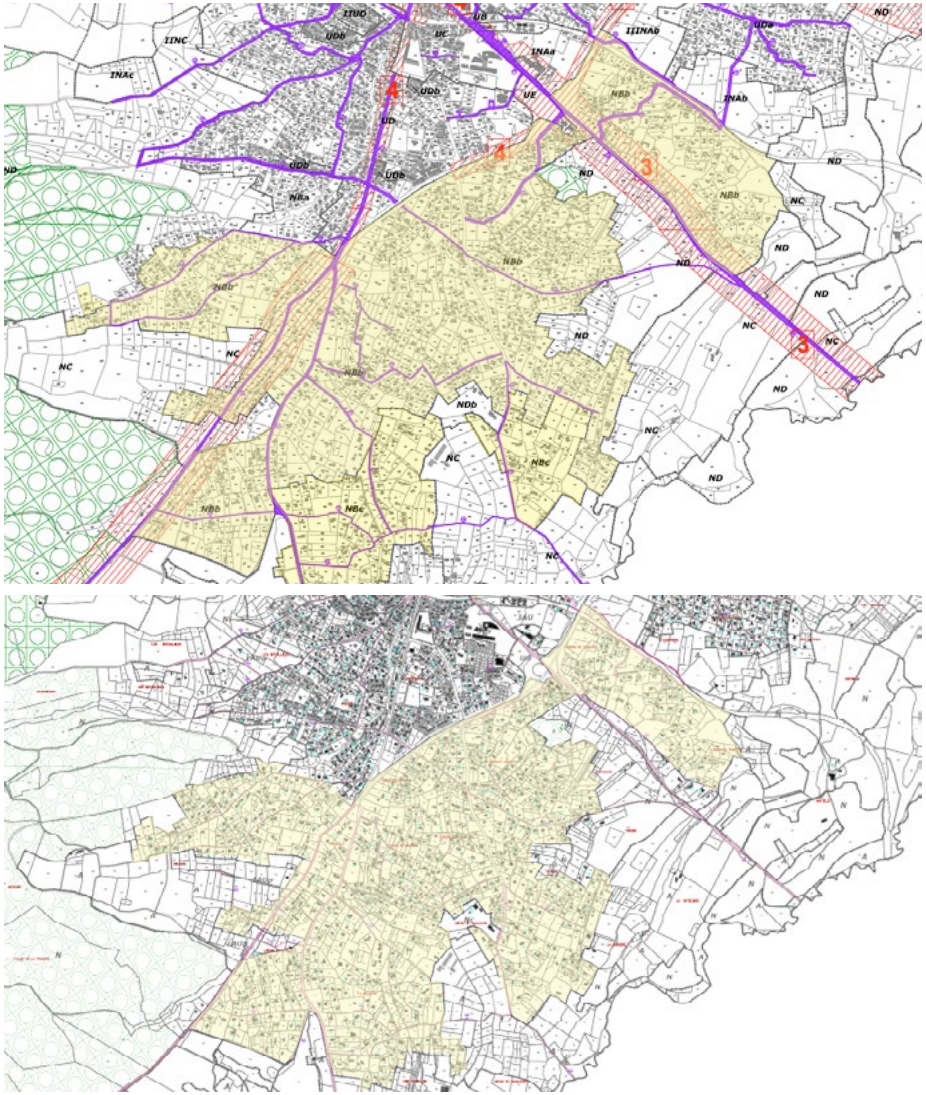
Face à la suppression des règles de superficie minimale et de COS par la loi ALUR de mars 2014, le règlement du PLU vise à renforcer le corps de règles afin d'apprécier au mieux les règles de constructibilité. Il modifie ainsi :
- les règles de prospect
- la règle de hauteur
- l'emprise au sol
- le coefficient d'espace libre

Par ailleurs, le PLU a déterminé de nombreux éléments de paysages à protéger au titre du L123-1-5. Ces servitudes de protections paysagères visent à protéger et valoriser les éléments remarquables ayant des fonctions paysagères, écologiques et patrimoniales. Les continuités boisées, terrains cultivés, restanques ou espaces de respirations stratégiques sont ainsi concernés par ce zonage minutieux effectué dans le cadre d'une longue investigation de terrain et un zonage à l'aide de photos aériennes.

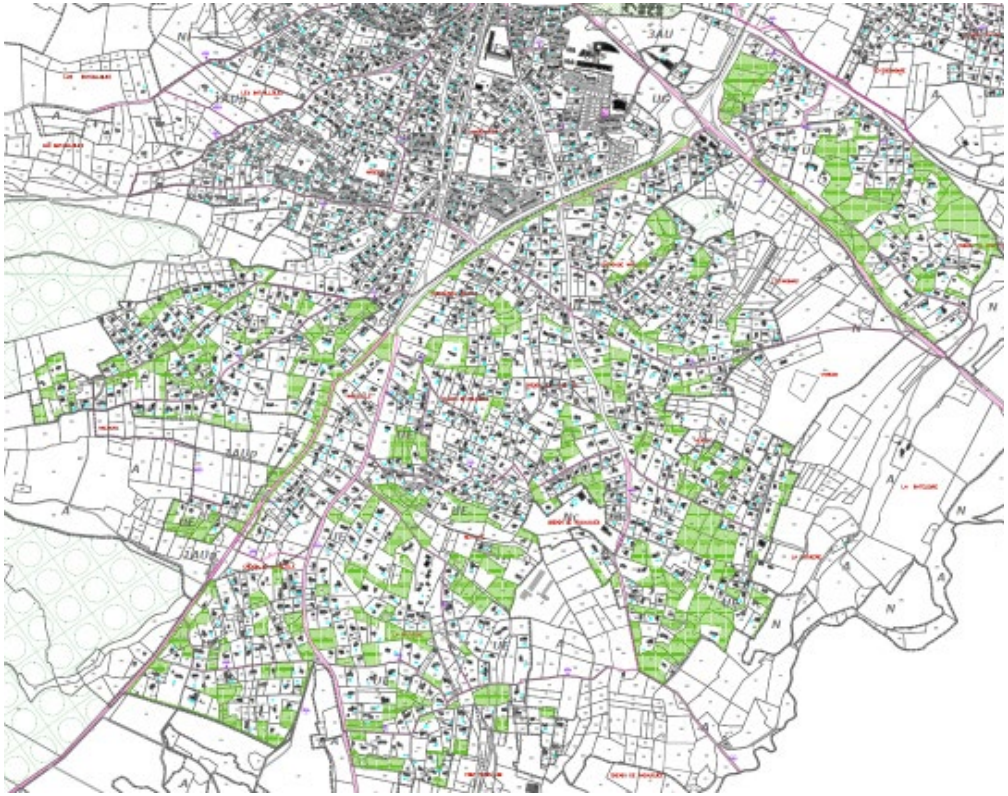
Le PLU renforce par ailleurs ces différentes prescriptions dans l'objectif de lutter contre une surdensification par l'introduction de nouvelles règles.
Ainsi le règlement écarte les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme en stipulant que les règles définies s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition est notamment destinée à mieux encadrer les processus de divisions foncières qui ont pu apparaître dernièrement du fait de l'application du R123-10-1 suite à l'entrée en vigueur de la réforme de l'urbanisme de 2007..

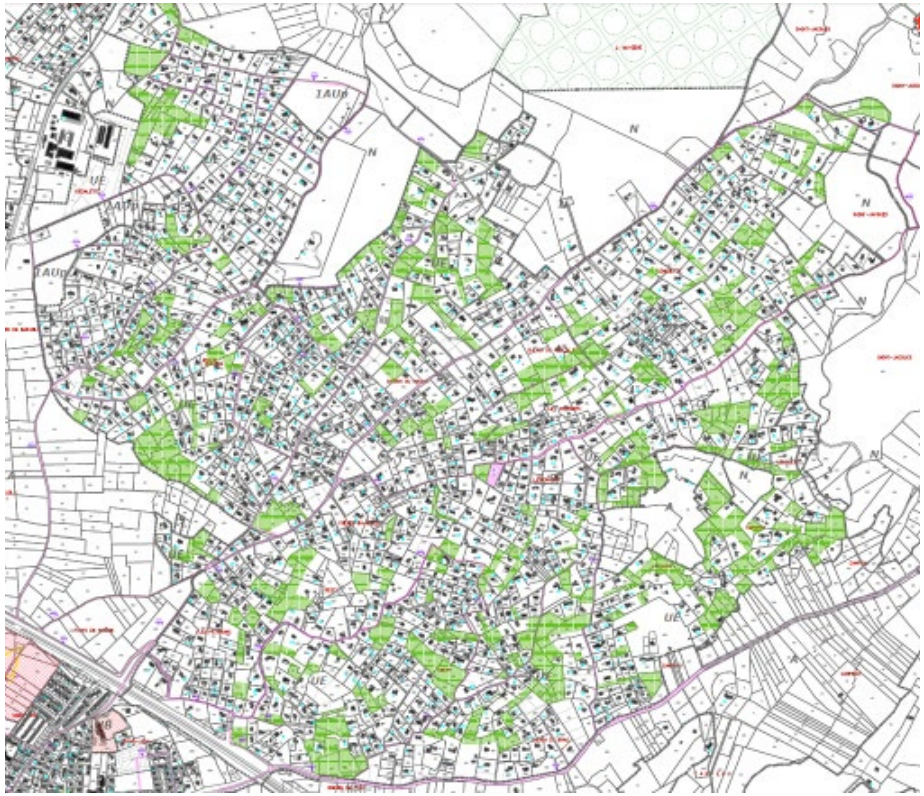
L'ensemble du nouveau corps de règle vise à encadrer au mieux l'évolution de ces espaces, en exploitant leur capacité d'accueil résiduelle mais en évitant toute surdensification non maîtrisée. Il est précisé que ce corps de règles ne peut être qualifié comme encourageant au mitage puisque ce dernier se définit comme une «prolifération anarchique des constructions en milieu naturel ou périurbain» (Le Robert). Or, le PLU vise justement à éviter toute «prolifération» en encadrant très étroitement les possibilités de construction. De même, ces dispositions réglementaires ne sauraient être considérées comme favorisant l'étalement urbain puisqu'elles visent à encadrer la constructibilité dans des espaces déjà urbanisés.

Reclassement des zones NBb et de leurs franges en zones UE entre le POS et le PLU, secteur de la «campagne habitée» au Sud



Servitudes de protection du paysage et du patrimoine au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme





Protection des continuités boisées majeures, des éléments de patrimoine (restanques), des parcelles cultivées (oliviers, etc.) d'espaces de respirations, d'éléments naturels remarquables, etc.

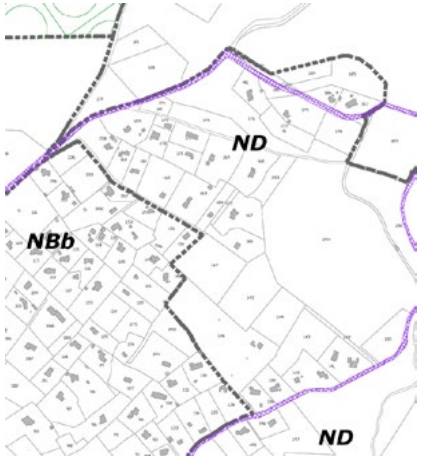
Par ailleurs le PLU vise à intégrer les principes du développement durable en augmentant le coefficient d'espace libre. Cette évolution du règlement exprime la volonté de la commune de diminuer les risques de ruissellement des eaux, d'assurer une meilleure prise en compte du paysage, et de faire valoir les terrains privés comme véritables interfaces écologiques et réservoirs de biodiversité.

A noter que le PLU reclasse en zone UE l'ensemble des anciennes zones NBb aux-

La définition des servitudes de protection du paysage et du patrimoine fut réalisée dans le cadre d'un travail à l'aide de photos aériennes et d'une investigation de terrain. Par ailleurs, cette étude prenait en compte les très nombreuses déclarations préalables de divisions consécutives à l'arrêt Callian de 2010, ce qui explique pourquoi de nombreux terrains relativement conséquents semblent non couverts par des servitudes (ces terrains ont simplement fait l'objet de déclarations préalables de divisions qui étaient juridiquement recevables mais qui ont aussi permis de donner un «avant goût» des risques de déréglementation sur ces zones en terme de capacité d'accueil non contrôlable)..

quelles ont été rajoutées les anciennes zones NBc situées en continuité (tant spatiale que fonctionnelle), ainsi que des grappes d'habitations qui avaient été classées par le POS en zone naturelle ND alors même qu'elles se situaient elles aussi dans la continuité des autres zones (exemple du quartier St Jacques ci-contre). Ces espaces présentant des caractéristiques morphologiques et paysagères tout à fait comparables, le PLU se doit en effet, par simple souci de cohérence, de leur donner le même statut en terme de zonage et de règlement, aucun motif d'urbanisme ne justifiant un traitement différencié.

L'ensemble de la zone UE est reconnue en tant qu'entité urbaine spécifique, mais le corps de règle proposé y limite drastiquement toute surdensification. En effet, le règlement limite l'emprise au sol des constructions à 5% et impose un minimum de 80% d'espaces libres de toute construction et de tout aménagement. De plus, la zone est grévée d'importantes servitudes de protection paysagère (cf ci-contre) qui définissent autant d'espaces non aedificandi. On notera que ce dispositif de protection est le plus approprié aux caractéristiques de ces espaces urbains aux caractéristiques bien particulières (à l'inverse de reclassements en zone naturelle qui n'auraient pas eu de motif d'urbanisme sérieux au regard des dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme et qui auraient conduit à créer un «pastillage» au sein de ces espaces, pastillage qui a dans d'autres circonstances était sanctionné par le Conseil d'Etat).



Le quartier St Jacques dans le POS : de nombreuses habitations sont classées en zone naturelle ND sans motif d'urbanisme puisque dans la continuité de l'existant

Le quartier St Jacques dans le PLU : les parcelles en question sont rattachées à la zone UE et grévées de servitude de protection paysagère

CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR	12 – Espace Libre
La zone UE des secteurs du parc et de la campagne habités conserve une vocation strictement résidentielle	Secteur en assainissement autonome	5%	Hauteur maximale autorisée : - 1er niveau de 5 m maximum - 2nd niveau de 7m maximum sur 30% de l'emprise totale	Au moins 80% de la surface des terrains

Objectifs de densité résidentielle du SCoT de la Provence Verte

Le PLU de Saint Maximin veille à respecter les orientations du DOO du SCoT de la Provence Verte en ce qui concerne la maîtrise du développement urbain par une consommation économe de l'espace.

La démarche intègre les orientations sur les critères d'urbanisation préférentielle visant à réduire la consommation d'espace. En outre, le PLU respecte le point 8.3.1 du DOO du SCoT qui précise que *« Les documents d'urbanisme communaux mettront en œuvre les orientations visant à valoriser le potentiel foncier en priorité :*
- au sein de l'enveloppe urbaine par le remplissage raisonné des vides au sein des tissus urbains constitués (dents creuses) ou le renouvellement urbain,
- dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante,
- à l'intérieur des axes de contournement,
- à proximité ou sur les axes les plus à même d'être desservis par les transports en commun,
- dans les secteurs les mieux desservis par les réseaux d'assainissement collectifs»

L'analyse réalisée intègre les préconisations du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT de la Provence verte qui précise au point 8.3.2 que les communes devront *« mesurer la réelle capacité de densification des sites déjà urbanisés »*. En effet, ce document précise que *« L'étude de densification veillera à mesurer le potentiel foncier des zones d'habitat individuel diffus, de façon à en optimiser le foncier. Cette étude prendra en compte la proximité aux centres historiques, aux commerces et zones d'activités, aux équipements publics les plus proches, la question des risques, la Trame Verte et Bleue, la desserte en transport en commun, les modes de déplacements doux, les réseaux secs et humides (assainissement, adduction d'eau, gestion des eaux pluviales), le paysage et les coûts/recettes éventuellement induits par une densification.»* Une telle étude a en effet été présentée précédemment dans le rapport de présentation.

La réalisation d'OAP correspond au point 8.3.3 du DOO du SCoT qui précise que *« Pour toute urbanisation supérieure ou égale à 1ha en renouvellement urbain, en remplissage de « dents creuses » ou en extension urbaine, les PLU veilleront à préciser les attentes du projet comme par le recours à des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)»*

Par ailleurs, le DOO du SCoT de la Provence verte définit des *«typologies urbaines et objectifs de densité correspondants aux localisations des sites de développement urbain»* (point 8.5, voir tableau page suivante).

Le PLU respecte les orientations en matière de contenu et de qualité d'aménagement selon la typologie du tissu urbain. Ainsi, le règlement, le zonage et les orientations du PADD contribuent à promouvoir une densité résidentielle dégressive, prenant le centre-ville comme épicentre. Ainsi, les objectifs de densité de logements affichées sont les plus importantes dans le centre ville, puis dans la première couronne (Exemple Bimby, projets de collectifs) et enfin sont maîtrisés en seconde couronne et dans les anciennes zones NB.

Les zones du parc et de la campagne habités sont par exemple catégorisées dans la *« Zone d'habitat diffus d'une densité minimale préexistante de 4 lgts/ha »* avec pour objectif une densité de *« 6 à 12 ou + selon le contexte urbain »*. Cette zone est définie dans le SCoT comme *« Site en front urbain éloigné du centre : - Habitat individuel très peu dense sur assainissement non collectif - Pas d'espaces publics - Mixité des parcelles bâties et des parcelles agricoles souvent en friche - Tissus urbains d'habitats diffus non homogènes des ex-zones NB des villes-centre de Brignoles et Saint Maximin.»*Pour cette catégorie, il est donc précisé dans le DOO à l'article 8.6.4 des *« orientations concernant les zones d'habitat diffus d'une densité minimale préexistante de 4 logts/ha (type 4) »*. Ainsi, *« pour toute urbanisation des zones d'habitat diffus déjà significativement constituées et équipées, d'une densité minimale préexistante de 4 logts/ha, le PLU s'efforcera de porter la densité à un niveau compris entre 6 et 12 logt/ha, en fonction des potentiels et contraintes découlant de l'étude sur la densification des zones d'habitat diffus de la commune telle que précisée...»*. Compte tenu de l'étude effectuée pour le parc et la campagne habités, la commune désire maîtriser le développement de ces zones en respectant un objectif de 6logt/ha pour les secteurs d'une densité préexistante d'au moins 4 logements par hectare, en accord avec les orientations du SCoT.

Enfin le point 8.6.5 du DOO fixant les *« Orientations concernant les zones d'habitat diffus d'une densité minimale inférieure à 4 logts/ha »* définit que *« les zones d'habitat individuel d'une densité résidentielle inférieure à 4 logts/ha seront préférentiellement reclassées en zones N. Les PLU pourront y définir une extension limitée des constructions existantes et les modalités de rem-*

plissage des dents creuses.» Dans cette optique, un travail de précision a été réalisé afin de proposer des alternatives pour définir des extensions limitées des constructions et des modalités de remplissages des dents creuses des zones étudiées.

REMARQUE :

Compte tenu des difficultés à obtenir des données fiables servant à calculer la densité résidentielle par quartier, il semble difficile d'estimer de manière précise et cohérente les densités existantes à l'échelle de la commune. De plus, la réalité du terrain nous montre que les anciennes zones NB du POS sont si vastes qu'il serait illusoire de déterminer des chiffres de densité pertinents.

Cependant, la commune affiche clairement sa volonté d'assurer une gestion économe des sols et de renforcer la densité des espaces urbanisés à proximité directe du centre ville. Le règlement, le PADD, le zonage et les OAP respectent largement ces principes et intègrent de hauts standards en termes de qualité urbaine,de préservation de la biodiversité et des paysages.

La prise en compte des logiques urbaines et des dynamiques territoriales s'inscrit dans une approche avant tout qualitative, basée sur les caractéristiques locales qu'il s'agisse d'atouts ou de contraintes. En effet, il semble difficile de justifier un parti pris d'aménagement par une seule approche statistique sans sombrer dans les travers d'un urbaniste fonctionnel, aux incidences négatives qui ne sont plus à démontrer.

Extrait du SCoT de la Provence Verte

8.5 - TYPOLOGIES URBAINES ET OBJECTIFS DE DENSITE CORRESPONDANTS AUX LOCALISATIONS DES SITES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

type	localisation des sites de développement urbain	Objectifs Densité Logts/ha	descriptif de formes urbaines et des tissus urbains existants a proximité des sites de développement urbain qui seront envisages par les communes
1	☞ En centre ancien de toutes les communes ☞ En prolongement des centres anciens d'une ville-centre ou d'une commune-relais	50 et +	Sites en centre historique : - Tissu urbain traditionnel dense localisé en centre historique. Réseau viaire étroit. Hauteur potentielle selon les communes et les servitudes de R+2 à R+4 Sites en prolongement du centre historique d'une ville-centre ou commune-relais : - Organisation en îlots avec éventuellement des espaces publics intérieurs : rues, placettes - Places et espaces publics tampons avec des équipements collectifs ou les axes historiques de contournement du centre. Formes urbaines pouvant variées selon les quartiers du collectif, à l'habitat pavillonnaire dense en passant par le petit collectif,
2	☞ En 1ère couronne des centres anciens ☞ En continuité des centres historiques d'un bourg ☞ Dans la ceinture des axes de contournement des villes centre ou commune-relais	25-50 ou + selon contexte urbain	Sites en 1ère couronne des villes centres et communes-relais ou des bourgs : - Sites compris dans la ceinture des axes de contournement des bourgs et villes relais - A proximité des équipements publics des bourgs et communes-relais - Quasi absence d'espaces publics hormis les voiries et les aires de stationnements des équipements publics Pour les villes centres et communes-relais, sur des axes desservant le centre et mixant les fonctions d'habitat et de commerce. Axes encore non constitués en boulevard urbain (aligements, largeur de voirie...) Sites en continuité des centres historiques d'un bourg : Tissu urbain dense du centre historique, réseau viaire étroit, hauteur de R+2 à R+3 rarement plus

type	localisation des sites de développement urbain	Objectifs	descriptif de formes urbaines et des tissus urbains existants a proximité des sites de développement urbain qui seront envisages par les communes
3	☞ En zone d'habitat pavillonnaire dense ☞ En continuité de front urbain, ☞ En entrée de ville centre, en entrée de commune-relais, en entrée de bourg	12-25 ou + selon contexte urbain	Sites immédiatement au-delà de la ceinture des axes de contournement des villes et villages : - Mélange d'habitat individuels plus ou moins dense et de friches agricoles - Sites équipés ou à proximité des VRD Pas d'espaces publics
4	☞ Zone d'habitat diffus d'une densité minimale préexistante de 4 logts/ha*	6-12 ou + selon contexte urbain	Site en front urbain éloigné du centre : - Habitat individuel très peu dense sur assainissement non collectif - Pas d'espaces publics - Mixité des parcelles bâties et des parcelles agricoles souvent en friche Tissus urbains d'habitats diffus non homogènes des ex-zones NB des villes-centre de Brignoles et Saint Maximin.

* *valable uniquement pour les zones déjà existantes et densifiables selon étude de densification.*

2-6 La zone UF

Superficie de la zone: *36,3 hectares*

La zone UF correspond aux secteurs dévolus aux équipements, services publics et projets d'intérêt collectif. Elle comporte ainsi différents sous-secteurs identifiés en fonction de leur activité principale :

- la zone UFc correspond à l'accueil d'un refuge pour animaux
- la zone UFd correspond à l'emplacement de la déchetterie, de la recyclerie et des bâtiments techniques communautaires
- la zone UFe correspond au site d'implantation de la station d'épuration
- les secteurs UFs correspondent quant à eux l'emplacement des équipements scolaires et périscolaires (crèches, écoles, lycées etc.)

Au regard de la spécificité de ces secteurs qui accueillent des ouvrages techniques, des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou des constructions concourant aux missions des services publics, le règlement d'urbanisme ne fixe pas de règles particulières.

2-7 La zone UG

Superficie de la zone: *59 hectares*

La zone UG correspond aux zones spécifiquement dévolues aux activités commerciales, artisanales et industrielles présentes sur le territoire de Saint-Maximin. Son périmètre recouvre ainsi l'ensemble des zones d'activités de la commune :

- la zone d'activités du Chemin d'Aix en entrée de ville Ouest
- la zone de la Laouve
- la zone dite «d'Escota» à proximité de l'échangeur autoroutier
- la zone d'activités d'entrée de ville Est

Sur ces secteurs à vocation d'activités, les constructions à usage d'habitation sont interdites, sauf exception si celles-ci sont nécessaires au bon fonctionnement des activités présentes sur le site (logements de fonction, gardiennage etc.).

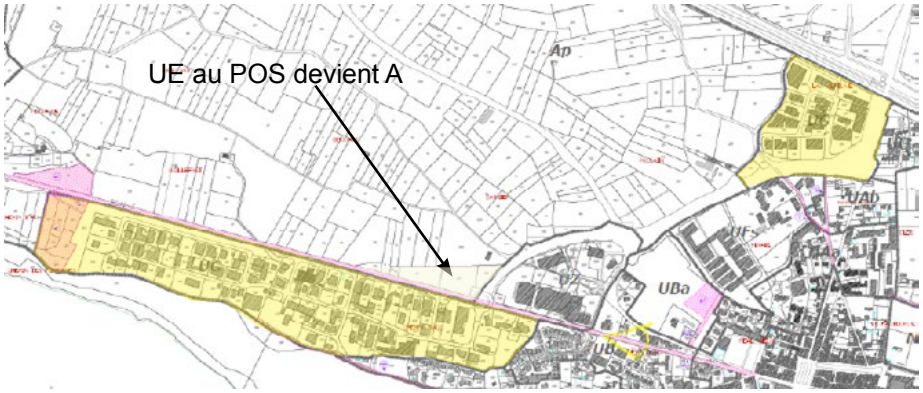
S'agissant de secteurs à vocation économique, la densité y est gérée par une règle d'emprise au sol limitée à 50% de la superficie des terrains.

S'agissant de secteurs à dominantes commerciales, l'imperméabilisation du sol par la construction - de parking notamment - peut à terme modifier le paysage et augmenter les débits de ruissellement sur des secteurs sensibles situés à proximité de zones inondables. Face à cette problématique, le règlement impose le maintien de structures végétales par :

- la protection des plantations existantes
- la plantation d'arbres tiges en cas d'abattage
- la mise en place d'un coefficient d'espaces verts de 10%
- l'aménagement paysager des surfaces de plus de 500m2 dédiées au stationnement

Le règlement souligne également que la gestion et le traitement des eaux pluviales doivent être effectués après études hydrauliques adaptées.

L'extrémité Ouest de la zone UG du Chemin d'Aix est étendue afin d'améliorer la gestion des flux autour du projet de giratoire porté par le Conseil Général. La communauté de communes souhaite profiter de cette extension pour réaliser un parking à l'entrée de la zone d'activités (le stationnement étant problématique dans cette zone). Par ailleurs, la CCSBMA a pour projet d'installer une maison de l'emploi ou maison des entreprises visant à renforcer le dynamisme économique à la fois de la zone d'activités, mais aussi de l'ensemble de la commune. Des emplacements réservés ont ainsi été définis pour accompagner le développement de ces différents projets.
Notons que ce projet respecte les principes du SCoT de la Provence Verte, dans le sens où il contribue à l'intérêt général (meilleure distribution et gestion des flux, amélioration du stationnement dans la zone d'activités, et volonté de dynamiser l'écomie et l'emploi par la création de la maison de l'emploi/entreprises). Par ailleurs, le déclassement de zone agricole qui passe ainsi en zone UG est compensé par le reclassement de la zone UE au POS qui est reclassée en zone A.



CARACTÈRE	4 – RÉSEAUX	8 – EMPRISE	9 – HAUTEUR
La zone UG correspond aux zones spécifiquement dévolues aux activités commerciales, artisanales et industrielles	Secteur en assainissementcollectif	50%	Hauteur maximale autorisée: 7 m 9 m si des caractéristiques techniques l'imposent

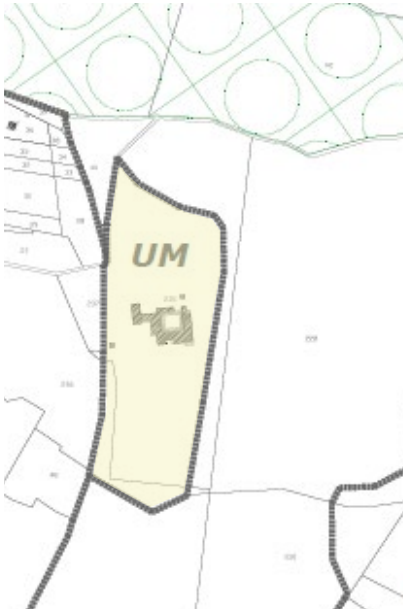
2-8 La zone UM

Superficie de la zone: *4,8 hectares*

La zone UM correspond au Monastère des Sœurs Dominicaines.

Le secteur abrite depuis 2008 le Monastère des Sœurs Dominicaines. Ce nouvel édifice est assez classique, organisé autour d'un cloître, symbole de la vie contemplative. Sur près de 3 000 m², il abrite une vingtaine de cellules, une église, et une maison d'accueil pour les familles et les retraitants.

Au POS cette zone existe déjà. Le passage au PLU ne modifie en rien le zonage comme le règlement, puisqu'il n'est pas prévu de changement de vocation ou de destination de cette zone.



2-9 la zone UZ

Superficie de la zone: *8,3 hectares*

La zone UZ correspond au périmètre de la ZAC Garnier. Il s'agit d'une zone d'activités déjà existante où sont implantés 5 îlots à vocation principalement commerciale. La zone est située en entrée de ville, à proximité de la zone d'activités du chemin d'Aix, le long de la RN7 et de la déviation.

Cette zone a été mise en oeuvre au travers d'une Zone d'Aménagement Concerté, avec un Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), un Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ), et un programme de réalisation d'équipements.

Cette ZAC avait été intégrée au POS au travers d'une modification approuvée en 2003 et qui avait repris l'ensemble des dispositions du PAZ et du RAZ approuvés (zone IIUE du POS).

Cette zone commerciale s'est progressivement développée et s'est affirmée comme la principale zone commerciale à l'échelle du bassin de vie. Son aire de chalandise dépasse en effet largement Saint Maximin pour s'étendre à l'ensemble des communes proches (Pourrières, Nans, Seillons, etc...).
Elle accueille aujourd'hui près d'une soixantaine d'enseignes.

Dans une logique de confortement de cette polarité commerciale, un projet de restructuration a été étudié. Il vise notamment à conforter les îlots 1 et 2 respectivement occupés par Hyper U et Mr Bricolage et à aménager un parking en silo pour augmenter la capacité de stationnement tout en réduisant l'impact visuel du parking aérien.
Corrélativement, et au regard des impératifs fonctionnels de la zone, ce projet de restructuration propose la destruction de l'actuel îlot 5 et à une réduction d'emprise de l'îlot 4. Enfin, le confortement de l'îlot 1 suppose l'octroi de droits à construire supplémentaires à ceux initialement octroyés par la ZAC (passage d'une surface de plancher de 21.050 m2 pour l'ensemble de la ZAC réalisée à 28.587 m2 pour la ZAC restructurée.

La commune étant favorable à ce projet de restructuration et le développement de l'offre commerciale étant nécessaire au regard des perspectives de

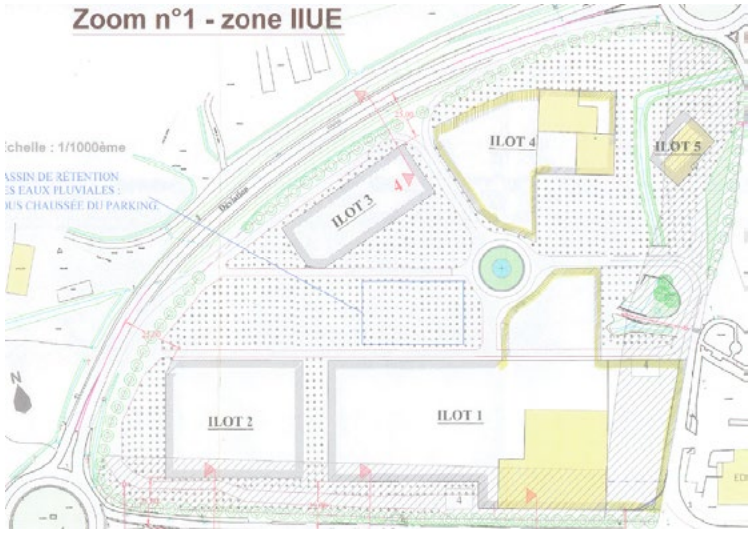
développement, le PLU modifie les dispositions réglementaires applicables à cette zone par :
- la définition d'un nouveau plan gabarit d'implantation des constructions, nouveau plan gabarit supprimant l'îlot 5 et redéfinissant à la marge les emprises des autres îlots (cf ci-contre). Pour le reste, les grands principes d'aménagement ne sont pas remis en cause (configuration des îlots, des accès, etc...)
- une augmentation limitée des droits à construire qui passent de 21.050 m2 de surface de plancher actuellement autorisées à 28 587 m2 et à une reventilation entre les îlots. L'îlot 1 passe ainsi d'une surface de plancher autorisée de 12.000 m2 à 19.350 m2, l'îlot 2 passe de 4300 m2 à 6000 m2, l'îlot 3 passe de 2250 m2 à 2162 m2 et l'ïlot 4 passe de 1800 m2 à 1075 m2. Ces diverses adapations équivalent à un passage d'un équivalent COS de 0,25 à un équivalent COS de 0,35.

Pour le reste, les autres règles ne sont pas modifiées par le PLU, qu'il s'agisse de la règle de hauteur, des règles en matière de staionnement (qui imposent, à la différence du centre ville une place de stationnement par tranche de 17m2 de surface commerciale), des règles relatives aux espaces verts, des implantations par rapport aux axes viaires, etc...

	Superficie zone UZ	Droits à construire en m2
POS	8,3 ha	21 050
PLU		28 587

Ce projet de restructuration et de confortement de la ZAC Garnier s'accompagne d'un projet global de requalification architecturale et paysagère du secteur. La planche ci-après en présente quelques extraits.

Aperçu de la ZAC au POS



Aperçu de la ZAC au PLU

Ambiance actuelle:

Ambiances projetées:

Ambiance actuelle:

Ambiances projetées:

3) DÉLIMITATION ET RÉGLEMENTATION DES ZONES À URBANISER (AU)

Le PLU de Saint Maximin définit 3 types de zones à urbaniser. Il s'agit de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les secteurs 1AU sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme;
- le secteur 2AU est destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme dans le cadre d'un projet d'écoquartier;
- les secteurs 3AU correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme.

Dans l'ensemble la superficie générale de ces zones représente 117 hectares soit moins de 10% des surfaces dites constructibles de la commune.

3-1 les secteurs 1AU

Superficie de la zone : *87,2 hectares*

La zone à urbaniser 1AU comprend trois sous-secteurs identifiés en fonction de leurs vocations spécifiques :

- le secteur 1AUc correspondant au secteur dit du Clos de Roques destiné à un projet mixte combinant un programme de logements et un programme d'équipements publics, notamment sportifs.
- le secteur 1AUe correspondant au projet de parc d'activités communautaire du Mont Aurélien, spécifiquement dévolu au développement économique
- les secteurs 1AUp spécifiquement dévolus à l'habitat pavillonnaire

Caractéristiques morphologiques de la zone:

Ces zones ne disposent pas des mêmes caractéristiques morphologiques:

- La zone 1AUc, ancienne zone NDa au POS, présente aujourd'hui les caractéristiques d'un délaissé urbain en entrée de ville. Il s'agit d'un espace naturel où sont déjà présents un certains nombre d'équipements sportifs. Le site, entouré par l'urbanisation, n'est actuellement pas mis en valeur (aucun aménagement paysager qualitatif n'a été entrepris, le patrimoine végétal est relativement faible etc.). La localisation de ce secteur est cependant hautement stratégique puisqu'il dispose des réseaux et se situe au contact immédiat du centre-ville, à proximité directe des commerces, activités et services communaux.
- La zone 1AUe se situe au Nord-Ouest de la commune, et recouvre une partie de l'ancienne zone 4NA qui avait déjà vocation à accueillir un projet de zone d'activité communautaire. Il s'agit d'un espace naturel de qualité ayant un intérêt écologique du fait de sa proximité avec la ZNIEFF du Mont-Aurélien.
- Les zones AUp, quant-à elles, sont pour la plupart d'anciennes zones ND et NC au POS, non urbanisées, situées en continuité directe du bâti pavillonnaire existant.

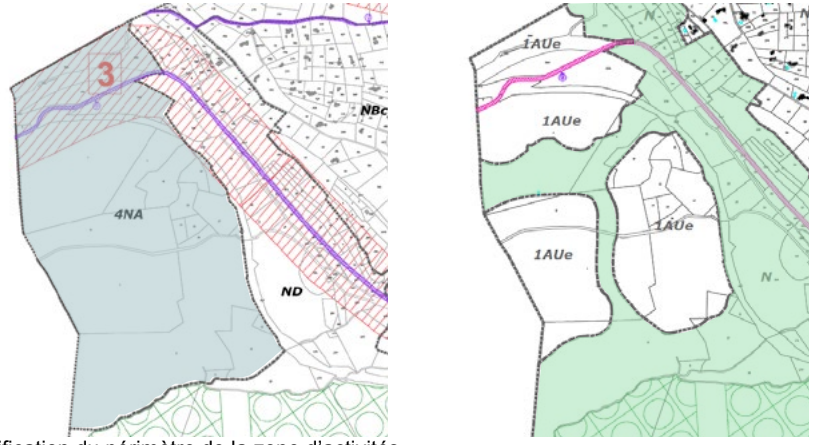
Évolutions:

L'évolution principale de ces secteurs réside dans leur ouverture à l'urbanisation, dont les conditions et objectifs sont précisément déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation :

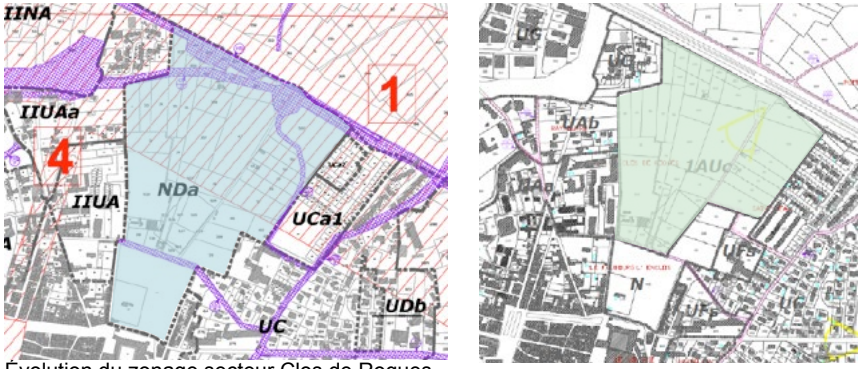
- la zone 1AUc, du Clos de Roques, est destinée à recevoir un projet d'ensemble mêlant habitat et équipements. Elle constitue un enjeu majeur d'aménagement d'une nouvelle entrée de ville, avec un projet combinant un important programme d'équipements publics et de l'habitat collectif et intermédiaire en frange Est. Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) dite de type 1 et qui stipule qu'au moins 30% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- le secteur 1AUe correspond à la zone 4NA créée par la révision simplifiée approuvée en 2009 et diminuée des secteurs les plus sensibles sur le plan environnemental. Le PLU reprend ainsi le zonage tel que redéfini par la modification de 2013.
- les zones 1AUp sont destinées au développement de l'habitat pavillonnaire, au contact de tissus pavillonnaires d'ores et déjà existants.,

Concernant les réglementations, ces différents secteurs font tous l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant les principes généraux d'aménagement de ces différents sites. Ces principes généraux et leurs justifications au regard des besoins en matière d'urbanisation comme de respect de l'environnement ont été présentés précédemment.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs se fera dans le cadre de projets d'aménagement globaux et de modification du PLU. Ces projets définiront les dispositions réglementaires applicables à chacun de ces secteurs et les mo-



Modification du périmètre de la zone d'activités



Évolution du zonage secteur Clos de Roques

Évolution du zonage du secteur de l'Auvière

dalités opérationnelles de mise en œuvre, notamment les régimes de participations financières pour le financement des équipements publics.

<u>CLOS DE ROQUES : Zone AU constructible soumise à opération d'aménagement d'ensemble</u>

Selon l'article R .123-6 du code de l'urbanisme, «peuvent êtres classés en zone à urbaniser «AU», les secteurs à caractère naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.»

Il est possible de distinguer deux types de zones AU :
– une catégorie de zone AU constructible sous conditions lorsque «les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.»
– une catégorie inconstructible dont « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ».

Le secteur du Clos de Roques est très bien desservi, d'où la motivation de son classement en zone AU constructible soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'article R. 123-6 précise que les zones AU constructibles disposant à leur périphérie immédiate d'équipements suffisants pour desservir les constructions à implanter sur leur ensemble peuvent être urbanisées sous la condition d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce mode d'urbanisation peut en effet être imposé dans le PLU .

Il semble tout à fait cohérent d'imposer la réalisation d'une opération d'aména-

gement d'ensemble au Clos de Roques, notamment parce que ce site stratégique est d'une emprise conséquente et du fait des problématiques paysagères et patrimoniales sensibles.

Cette notion d'aménagement d'ensemble est d'ailleurs particulièrement intéressante car elle permet une véritable gestion économe des sols (imposé par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme) en évitant l'existence de terrains exclus d'une opération plus globale. Par ailleurs, du fait des enjeux sensibles en termes de protection du patrimoine et du paysage remarquable (mise en scène et cône de vue sur la Basilique), ce choix permet un véritable travail cohérent sur les formes et fonctions urbaines du secteur.

Dans le respect des principes énoncés par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU définissent les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme, les règles d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'urbanisme, à l'habitat et aux déplacements.

Le corps juridique autorise donc la réalisation d'OAP dans tout secteur nécessitant une mise en valeur, une réhabilitation, une restructuration ou un aménagement. Ces OAP peuvent concerner des espaces privés comme publics : des principes d'aménagement peuvent être définis pour attribuer davantage de cohérence au développement communal.

Selon la nouvelle rédaction de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
Dans l'optique de classer le secteur du Clos de Roques en zone AU constructible soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, il convient donc de réaliser une OAP spécifique assurant le respect des principes de développement recherchés.

ZONES 1AUp

Rappelons que l'article L121-1 du code de l'urbanisme précise que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer : *« 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat,...».* Au travers de son PLU, la commune a prouvé sa volonté de proposer une offre en habitat diversifiée (nombreux projets collectifs, scénario Bimby). Elle entend instaurer grâce aux zones 1AUp, une réserve foncière permettant d'anticiper sur d'éventuels besoins pour un type de logement particulier qui constitue une importante demande locale. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra prendre en compte les éléments de patrimoine paysager et agricole locaux.

3-2 le secteur 2AU

Superficie de la zone: *21,6 hectares*

La zone à urbaniser 2AU correspond au secteur de Bonneval, destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme dans le cadre d'un projet d'écoquartier à vocation mixte (habitat, équipements, commerces, services et potentiellement d'une école).

Carcatéristiques morphologiques:

La zone 2AU est située au Nord du quartier des Rayols et recouvre une partie de l'ancienne zone 3NAd du POS. La zone présente les caractéristiques d'un secteur à dominante naturelle, intercalée entre deux axes de communications majeurs que sont l'A8 et la D560A. Il s'agit là aussi d'une position stratégique du fait de la présence des réseaux, et de la proximité du centre et du quartier du Rayol.

Évolution:

L'évolution principale de ce secteur réside dans son changement de vocation. En effet, l'ancienne zone 3NAd devait accueillir des activités industrielles de production et de recherche, industrielles et artisanales contrairement à la zone 2AU qui a pour principal objet l'accueille d'habitat et d'activités tertiaires.

Cette zone fait d'ailleurs l'objet d'une servitude de mixité sociale (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) dite de type 1 et qui stipule qu'au moins 30% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement global qui sera étudié et défini au travers d'une procédure de modification du présent PLU. Cette procédure définira les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, les dispositions réglementaires et les modalités opérationnelles de mise en œuvre, notamment les régimes de participations financières pour le financement des équipements publics.

3-3 le secteur 3AU

Superficie de la zone: *8,3 hectares*

La zone à urbaniser 3AU correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

Caractéristiques morphologiques:

Cette zone initialement scindée en deux et située à l'Ouest du quartier de Rayol recouvre l'ancien périmètre des zones 3NAb et 1NAa du POS. Ces zones, à dominante naturelle, étaient respectivement destinées à recevoir des activités de services d'hôtellerie et des opérations d'habitat à caractère résidentiel.

Évolution:
La commune n'a actuellement défini aucun projet concernant ces secteurs. Dans ce contexte, leurs vocations, leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation, les dispositions réglementaires et les modalités opérationnelles de mise en œuvre seront étudiées et définies au travers d'une procédure de révision du présent PLU. Par ailleurs la partie Est de la zone est reclassée par le PLU approuvé en zone agricole, ces terrains étant classés en AOC

Motivation de classement des zones 2AU et 3AU

Les zones 2AU et 3 AU représentent de vastes emprises foncières situées en première et seconde couronnes du centre ville. Ces zones sont d'ailleurs desservies par les réseaux d'assainissement.

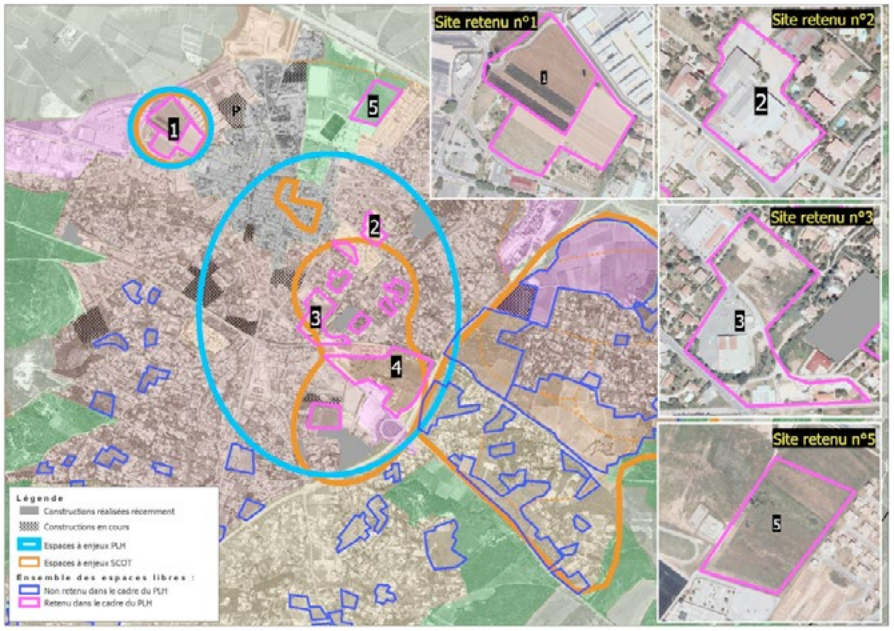
La volonté de la commune de traiter les problématiques de renouvellement urbain ou de résilience urbaine s'exprime via ses ambitions de maîtrise des zones d'extensions (notamment les zones NB) ainsi qu'au travers des opérations de renforcement du centre bourg. Ce dernier point passe par des projets de renouvellement urbain dans le centre, une densification pavillonnaire de type Bimby dans la première couronne (voir zones UC) ainsi que des programmes de logements denses en première et seconde couronnes.

Toutefois, le PLU se doit aussi d'intégrer une dimension prospective à la planification territoriale. Les secteurs 2AU et 3 AU sont considérés comme des espaces à enjeux du SCoT et la partie Ouest de la zone 3 AU est d'ailleurs retenue comme espace à enjeux du PLH. La mise en oeuvre de la maîtrise foncière via les PLU est un élément majeur du PLH de la CCSBMA. La commune souhaite donc classer ces secteurs en zone à urbaniser pour anticiper sur l'évolution de sa tâche urbaine et des besoins en équipements (notamment d'une école).

Dans un second temps, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones sera soumise à une procédure de modification du PLU pour le secteur 2AU et de révision pour le secteur 3AU. Ces zones seront donc soumises à un projet global, concerté et adapté aux enjeux futurs du territoire. Une telle approche permet d'anticiper sur des besoins aujourd'hui difficilement estimables et de ne pas «figer» le devenir de ces zones. Dans le cas d'une éventuelle ouverture à l'urbanisation, un regard particulier devra être porté aux potentiels agricoles et à la qualité des espaces naturels sur ces secteurs.

Il est à noter que l'ensemble de ce zonage a été fait pour répondre aux besoins fonciers pour le développement de la commune à un horizon 2025 qui impose, rappelons-le un besoin de 146,6 hectares pour la seule satisfaction des besoins en logements (c'est à dire hors foncier à vocation d'activités économiques et à vocation d'équipements publics). Ces 146,6 hectares pourront être mobilisés au sein des 55 hectares de zone d'urbanisation future à voctions d'habitat (auxquels il faudra soustraire les besoins en équipements publics sur les secteurs du Clos de Roques

Extrait du Programme Local de l'Habitat de la CCSBMA : sites à enjeux



et de Bonneval), le reste correspondant aux espaces de projet (Mirade, services techniques, etc...) et au comblement des dents creuses ou des sites de renouvellement urbain dans le tissu urbain préalablement existant.

4) DÉLIMITATION ET RÉGLEMENTATION DE LA ZONE AGRICOLE A

Superficie de la zone: *1877,8 hectares*

Les zones agricoles dites zones A au PLU, correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La superficie d'espaces agricoles à Saint-Maximin est relativement importante. L'activité viticole participe pour beaucoup à l'identité du territoire.
Aussi à Saint-Maximin, la zone agricole recouvre près de 30% de la superficie communale. Son périmètre encadre l'ensemble de la plaine agricole du Nord-Ouest du territoire (lieux dits de Saint-Mitre, les Suies, les Adrets, les Aiguilles etc.) ainsi que les paysages viticoles parsemés de boisements du Sud-Est (lieux dits la Villonne, la Rouvière, la Viguière etc.)

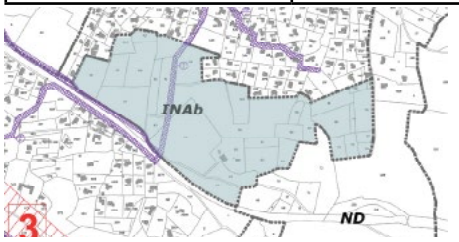
Caractéristiques morphologiques de la zone

Au Nord, ces espaces «ouverts» sont majoritairement cultivés, les activités viticoles, maraîchères et fourragères sont les plus représentées. Dans l'ensemble, il s'agit de cultures de bonne tenue. Au Sud, le relief est plus escarpé, le secteur compte alors quelques terrains non cultivés ou boisés, mais qui possèdent un héritage agraire qu'il convient de préserver.

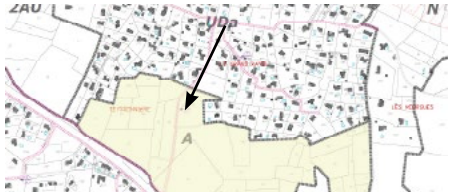
Évolution

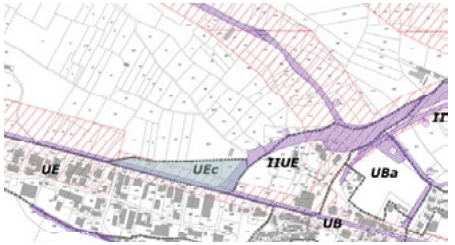
Entre le POS et le PLU, on note une augmentation de 141 hectares de superficies agricoles. Cette variation positive s'explique par la reconquête agricole qui a pu être portée par le PADD puis par la réalisation du zonage du PLU.
Cette reconquête agricole a été opérée :
- par le reclassement en zone agricole d'un secteur auparavant à vocation d'activités (zone UE) situé en entrée de ville Ouest, en bordure de la RDN7. Ce secteur est reclassé en zone agricole du fait de sa sensibilité paysagère et de sa situation au contact de l'entité homogène de la plaine agricole (cf ci-contre). Il contribue à compenser le déclassement de zones agricoles dans le cadre de l'extension de la zone UG.
- par le reclassement en zone agricole de deux vastes secteurs (19ha et 10ha) situés au quartier dit Teyssonnière (au Sud du Grand Rayol, entre ce quartier et la voie ferrée et entre ce quartier et la RD 560) et que le POS destinait à être urbanisé puisque classé en zone d'urbanisation future NA. Au regard de la réalité agricole de ces terrains et de la non opportunité d'y développer une urbanisation du fait de l'absence de desserte viaire, la commune y opte pour un reclassement agricole
- par le reclassement de 13 ha d'espaces naturels cultivés ou à l'état naturel pour un vaste projet de plantation d'oliviers
- par des reclassements en zone agricole de secteurs cultivés mais classés par le POS en zone naturelle. Afin de mettre le PLU en cohérence avec les réalités tangibles de terrain, ces terrains sont reclassés en zone A. Ils sont présentés dans les planches ci-après.

	POS (zone NC)	PLU (zone A)
Superficie des zones agricoles	**1 764 hectares**	**1 905 hectares**

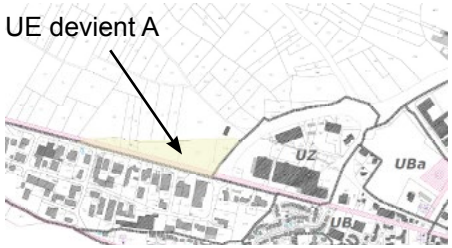


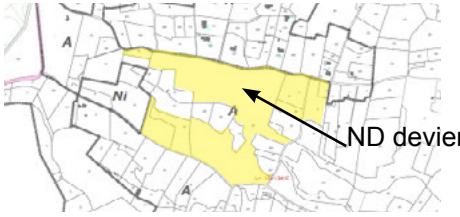
NA devient A





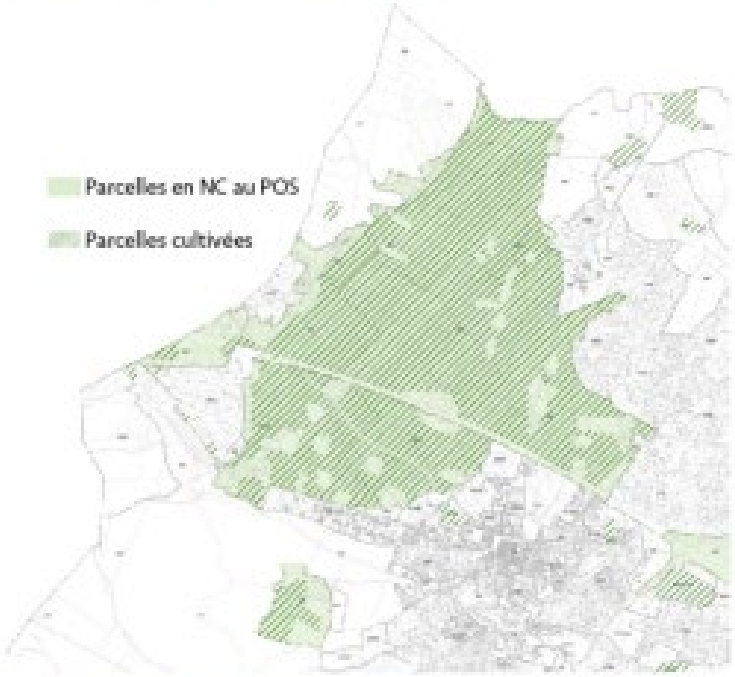
UE devient A



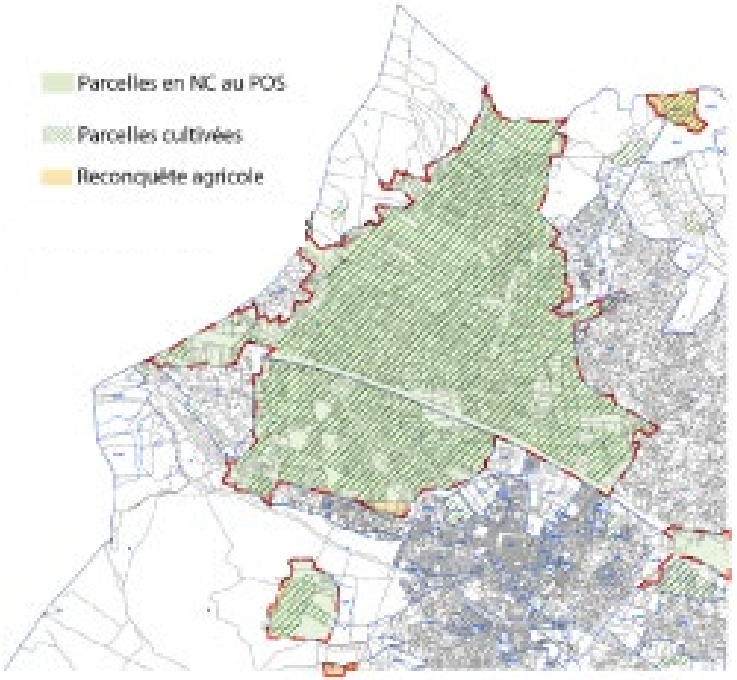


ND devient A

Secteur Nord-Ouest



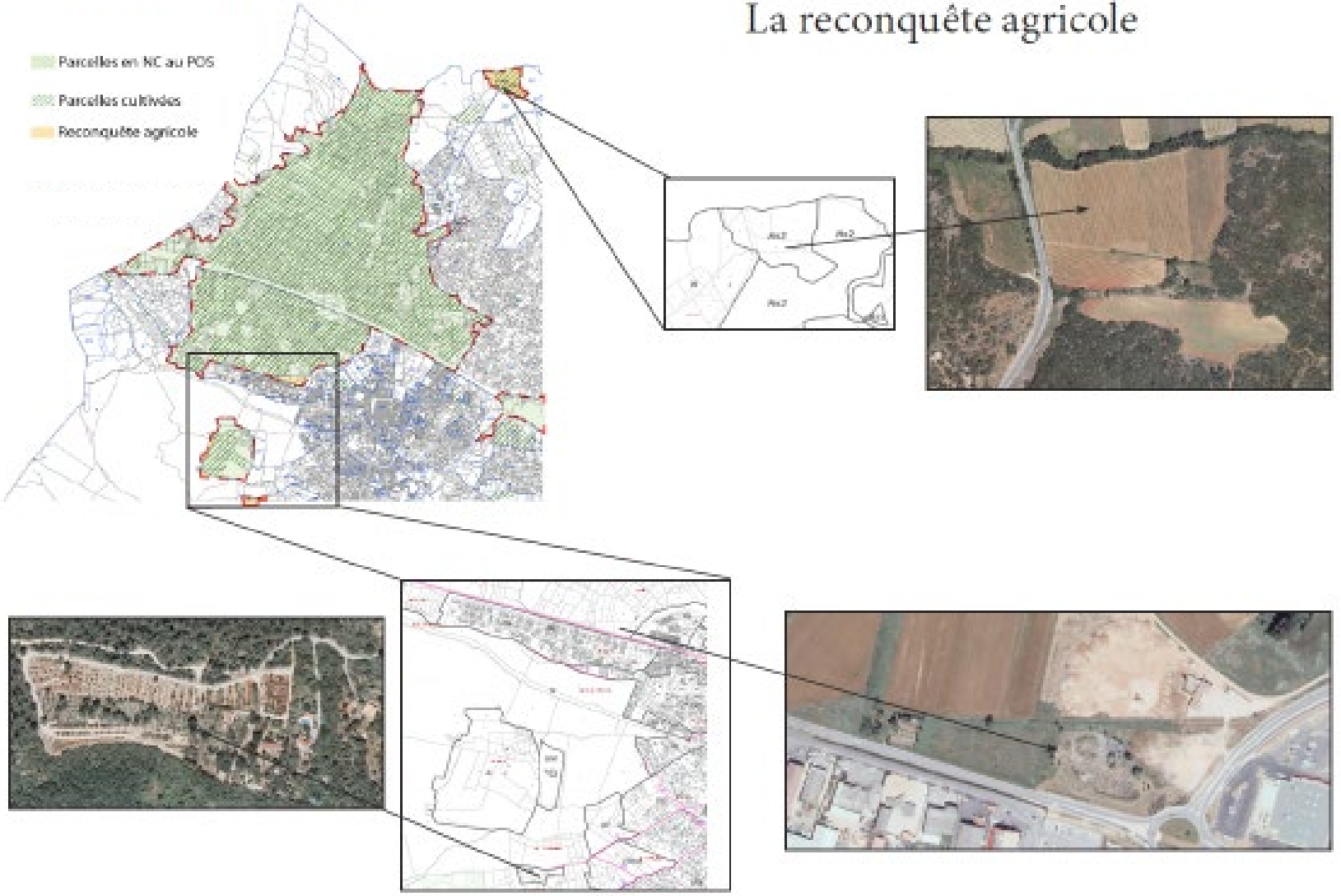
Vues de la plaine agricole depuis l'A8



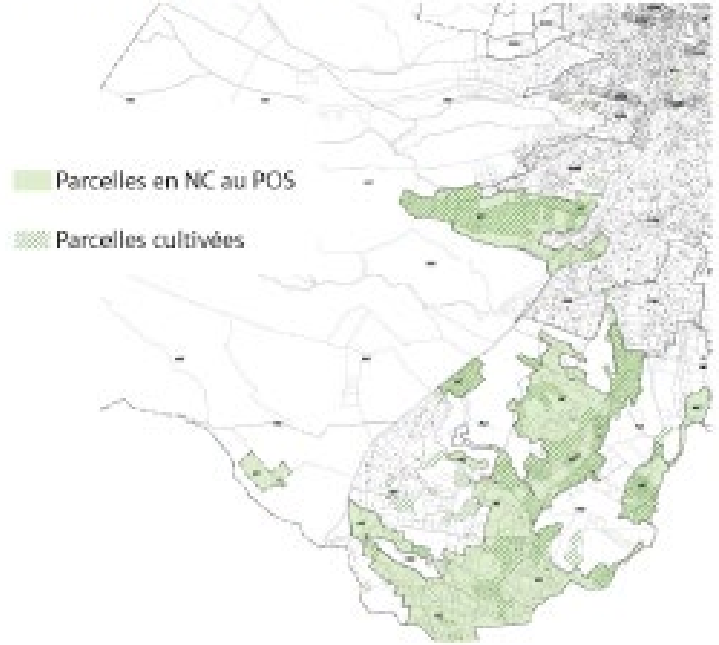
Vue aérienne de la plaine agricole

Secteur Nord-Ouest

La reconquête agricole

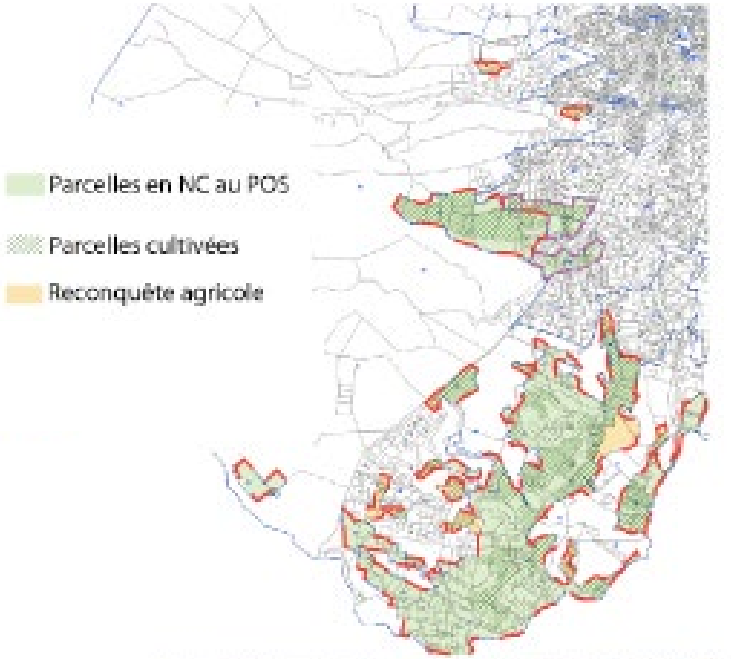


Secteur Sud-Ouest



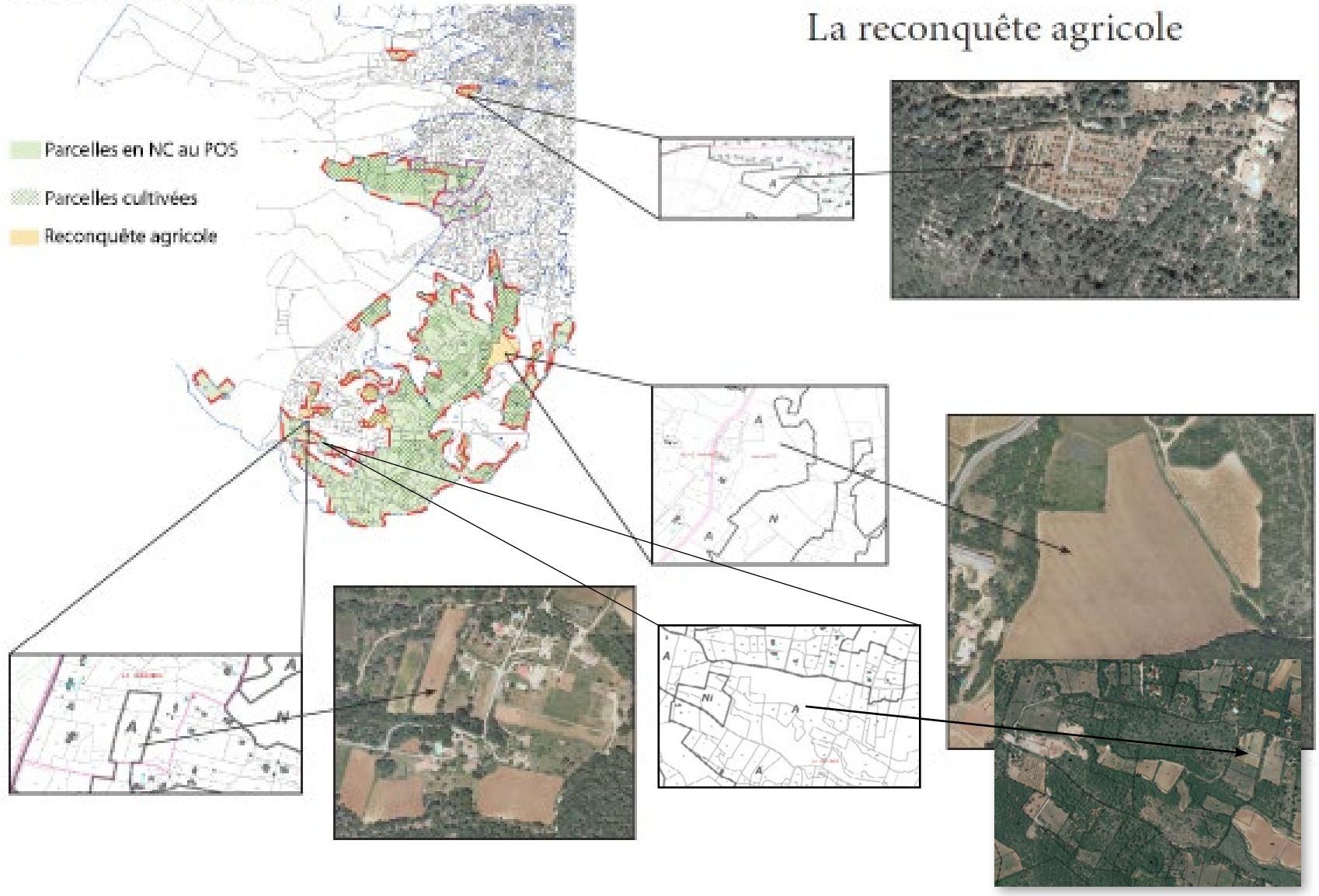
Vue des terres agricoles depuis la route de Marseille

Vue des terres agricoles depuis la route de Rougiers

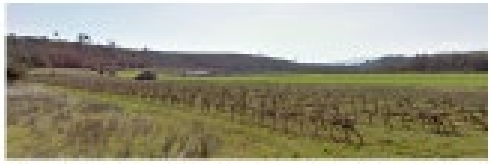


Vue aérienne du secteur Sud-Ouest

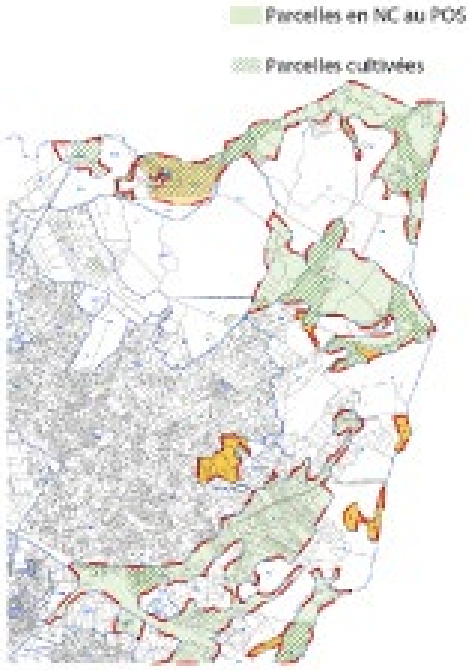
Secteur Sud-Ouest



Secteur Nord-Est



Vues des terres agricoles depuis la route de Bras (D28)

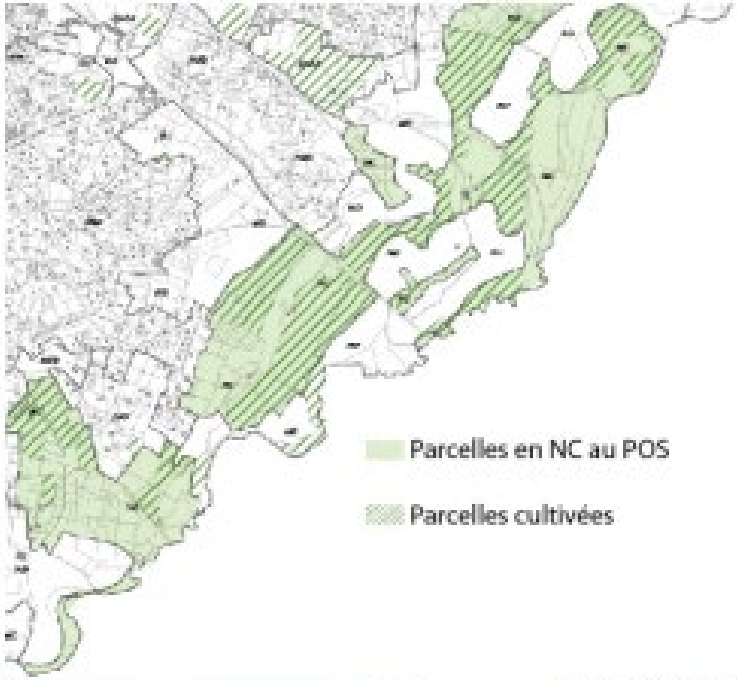


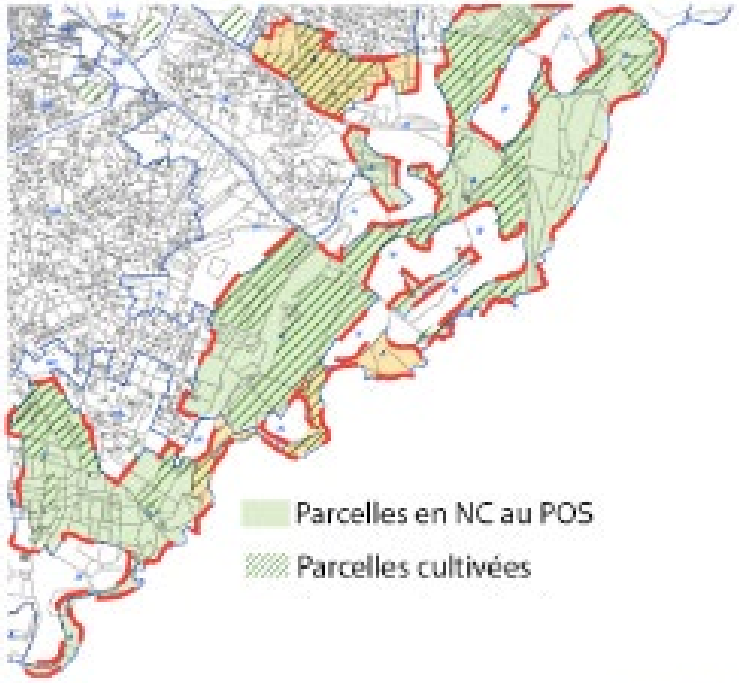
Vue aérienne du secteur Nord-Est

Secteur Nord-Est

La reconquête agricole

Secteur Sud-Est





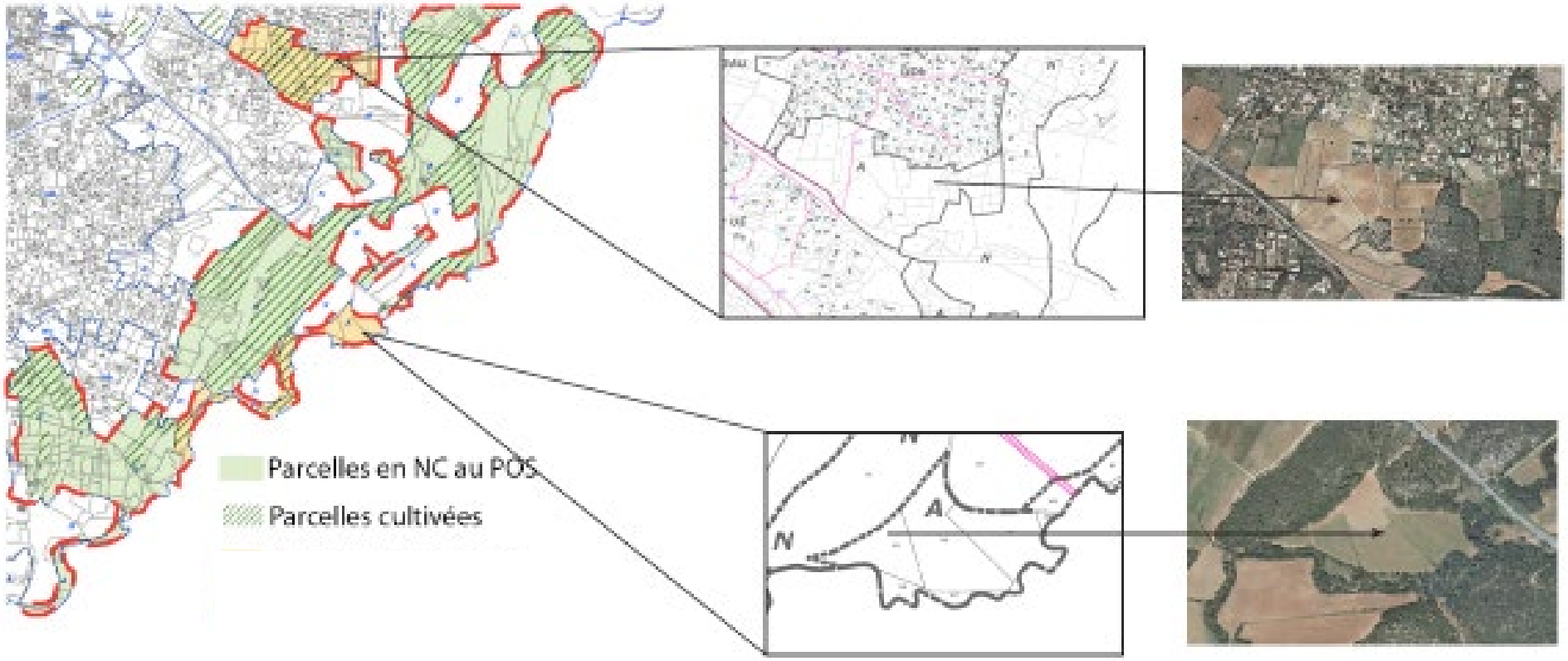
Vue des terres agricoles depuis la route de Mazaugues

Vue des terres agricoles depuis l'A8

Vue aérienne du secteur Sud-Est

Secteur Sud-Est

La reconquête agricole



Surfaces agricoles POS	Surfaces agricoles PLU
1764 hectares	1905 hectares

GAIN : 141 ha de surfaces agricoles

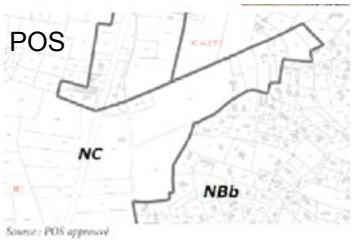
Zones POS	Zones PLU	Surfaces
ND (naturelle)	A	109 ha
NA (urbanisation future)	A	29 ha
UE	A	3 ha
TOTAL		141ha

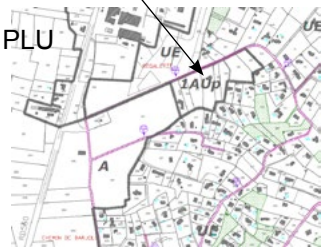
L'ensemble des reclassements en zone agricole présentés ci-avant permet d'accroître les zones agricoles de la commune de 141 hectares.

Parallèlement, pour la satisfaction de ses besoins en développement urbain, la commune procède à des déclassements très limités de zones agricoles au profit de zones à urbaniser.
Ces déclassements sont opérés sur 19,5 ha répartis entre (cf ci-contre) :
- le secteur de Rébubéou sur une surface de 2,2 ha de terrains en friches et situés au contact des zones pavillonnaires
- le secteur de Recours sur une surface de 12,8 ha.
- le déclassement à l'Ouest de la zone UG sur 1,7 ha, compensés par les 3 ha de l'ancienne zone UE à proximité
- le déclassement de 2,8 ha à proximité du chemin de Brandine sur l'exploitation de l'unité de broyage, concassage, criblage, mélange de pierres, cailloux, etc. et de la station de transit ou tri des déchets non dangereux non inertes, compensés par le reclassement de 13 hectares d'anciennes zones naturelles en zone agricole (projet de reconquête agricole pour la plantation d'une oliveraie).

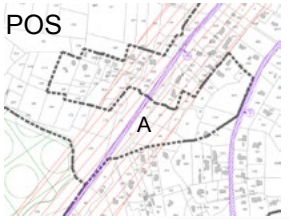
Le bilan surfacique reclassement/déclassement de zone agricole est donc largement positif et permet à la commune de maintenir sa part de terres agricoles à plus de 30% de la superficie communale, soit plus de deux fois l'objectif fixé par la Charte Départementale des Espaces Agricoles (qui fixe un objectif de 14% de zone agricole).

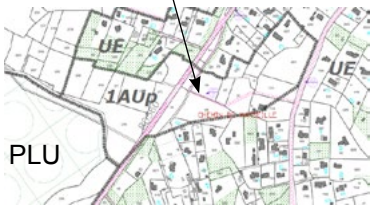
Secteur Rebubéou





Secteur Recours





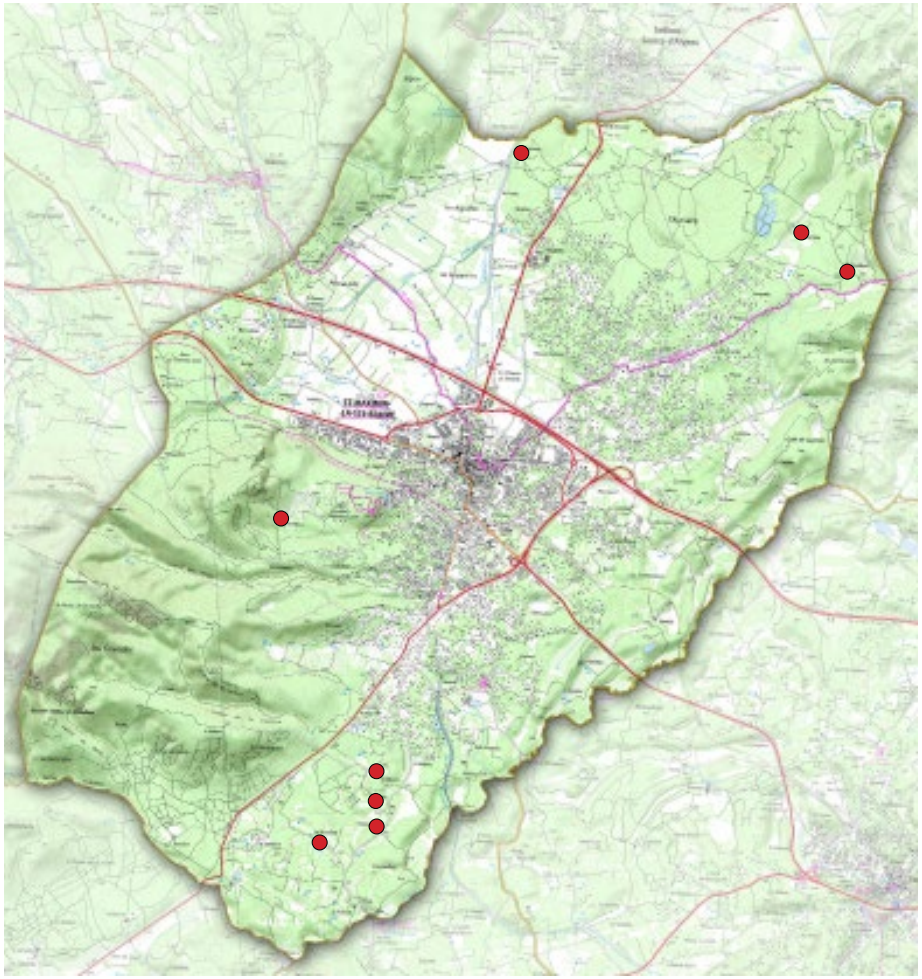
2,8 hectares environ : Unité de broyage, concassage, criblage, mélange de pierres, cailloux, etc. et de la station de transit ou tri des déchets non dangereux non inertes

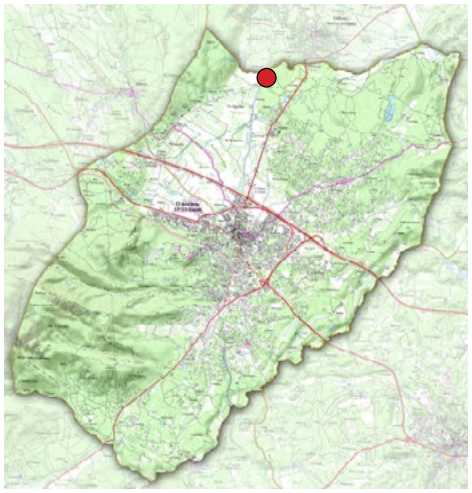
Inventaire du bâti à valeur patrimoniale

L'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut désigner dans les zones agricoles ou naturelles des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le changement de destination est motivé par la volonté de préserver le bâti agricole vernaculaire présentant un intérêt architectural ou patrimonial. D'autre part, cette modification a aussi pour volonté de permettre une diversification et un soutien aux activités en zones agricoles, dans le but d'apporter un complément de revenu aux exploitants locaux. Par ailleurs, le tourisme en zone agricole permet une découverte et une valorisation du territoire et du patrimoine agricole local.

Les différents éléments du bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume sont localisés sur la carte ci-contre et sont présentés sur les fiches descriptives ci-après.





- MEYRONNE -

Localisation

Situé au Nord de la commune, le domaine de Meyronne est accessible par la route départementale D70. Au Nord, coule le ruisseau la Meyronne qui marque la limite entre les commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et de Seillons-Source-d'Argens. Les constructions de Meyronne sont entourées par des espaces boisés.

État

La propriété est dans un bon état général.

Rôle et fonction du bâti dans l'exploitation agricole

Les bâtiments ont une double vocation (habitat et agricole).

Surface

L'ensemble des constructions représente une surface au sol d'environ 600 m².

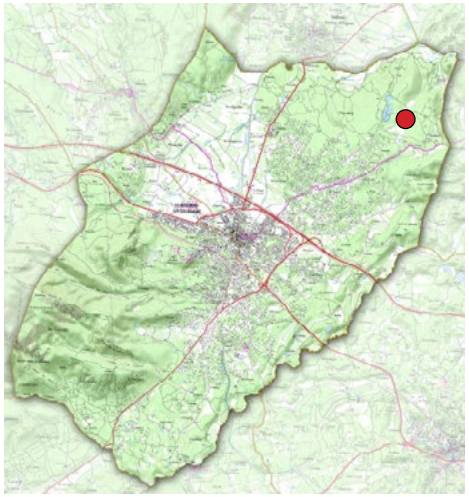
Les bâtis du domaine de Meyronne

Le bâtiment principal
et son extension latérale à droite

La façade Sud

Caractéristiques architecturales et valeur patrimoniale

Le domaine ancien de Meyonne présente un caractère architectural remarquable. Le bâtiment principal en R+2 présente une régularité des ouvertures exceptée l'extension latérale qui s'intègre parfaitement au niveau des volumes et des matériaux avec le bâtiment ancien. Nous pouvons constater 2 rangées de génoises sous le toit en tuiles provençales. Une habitation récente en R+2 fut construite dans un style architectural se rapprochant du bâtiment ancien.



- SAINT-JACQUES -

Localisation

Situé au Nord-Est de la commune, le domaine de Saint-Jacques est accessible par le chemin du moulin. Le bâti est entouré par les vignes et d'une petite zone boisée.

État

Les bâtiments sont relativement dégradés et des problèmes d'enduits sur la façades sont visibles. Le bâtiment de gauche n'est pas habité comme le laisse suggérer la détérioration des fenêtres.

Rôle et fonction du bâti dans l'exploitation agricole

Ces bâtiments sont en majeure partie utilisés pour les activités agricoles.

Surface

Le bâti principal possède une surface au sol d'environ 600 m^2. Les quatre annexes représentent une superficie au sol de 230 m^2.

Les bâtis du domaine de Saint-Jacques

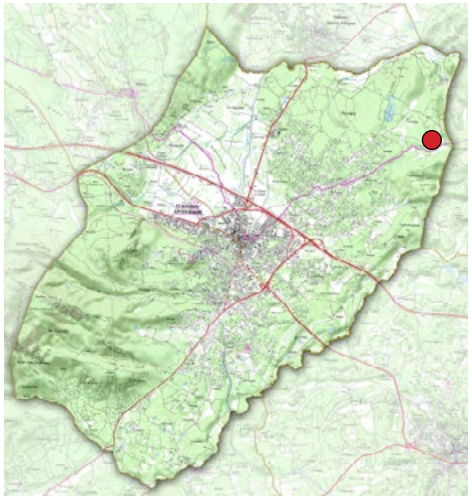
Une petite tour marque l'entrée du domaine

Le domaine de Saint-Jacques vu depuis les vignes

Caractéristiques architecturales et valeur patrimoniale

Cette propriété ancienne et imposante est composée de plusieurs constructions alignées et mitoyennes. Les bâtiments de gauche et du milieu sont en R+2, néanmoins, celui de gauche possède un volume plus conséquent. Le bâtiment de droite a une vocation agricole et ne possède que très peu d'ouverture. Les constructions possèdent des tuiles génoises et un enduit en ciment.

Une réhabilitation de l'ensemble du bâti semble nécessaire afin de le préserver.



- COUNILLIÈRE -

Localisation

Situé au Nord-Est de la commune à proximité de la commune de Bras, le domaine est accessible par le chemin de Counillère. Il est situé à moins de 300 mètres du chemin de grande randonnée GR653A.
Le bâti est entouré par des espaces boisés et à proximité de cultures viticoles.

État

L'ensemble des bâtiments est en très bon état. Il fut entièrement restauré dans l'esprit des constructions de la région.

Rôle et fonction du bâti

Le domaine de Conillière propose quatre gîtes et deux chambres d'hôtes aménagés dans la bastide, l'ancien corps de ferme et dans l'ancienne grange du domaine.

Surface

Le bâtiment principal (la bastide et l'ancien corps de ferme) possède une surface au sol d'environ 600 m² et les deux annexes mesurent environ 170 m² et 130 m².

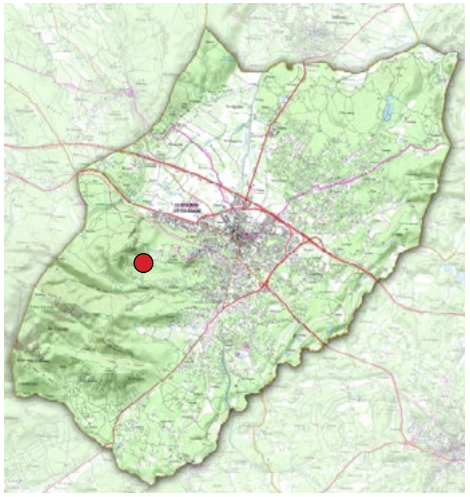
La bastide et l'ancien corps de ferme accolé à sa gauche

Une des annexes du domaine

Domaine de Conillières en 1947

Caractéristiques architecturales et valeur patrimoniale

Le corps de ferme est le plus ancien des bâtiments. Il fut construit au début du XVIII^{ème} siècle et servait de rendez-vous de chasse. En 1843, Alexandre Cortez acheta le domaine et fit construire la maison de maîtres. Cette bastide est le seul bâtiment possédant 2 étages. Les autres constructions sont en rez-de-chaussée.



L'accueil du domaine

- LE DÉFENDS -

Localisation

Situé sur les hauteurs de la commune à proximité du monastère Sainte-Marie-Madeleine, le domaine du défends est implanté en bordure de la voie romaine du même nom. Le bâti est entouré en partie d'espaces boisés et de vignobles.

État

L'ensemble des bâtiments est en assez bon état.

Rôle et fonction du bâti dans l'exploitation agricole

Le domaine du Défends est un domaine viticole qui possède le label AOC (appellation d'origine contrôlée) des coteaux varois en Provence. Une des constructions situées à gauche du portail sert d'accueil pour le domaine. L'exploitation viticole est situé à 500 mètres de l'entrée.

Surface

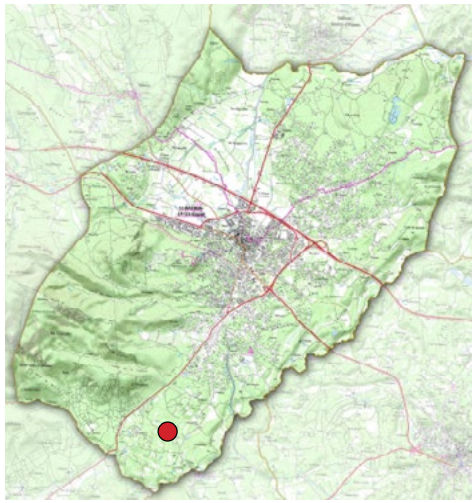
Le domaine s'étend sur 14 ha d'un seul tenant. Les deux constructions à gauche de l'entrée possèdent une surface au sol de 150 m^2 chacun. L'exploitation agricole possède une surface au sol d'environ 800 m^2.

Un des deux bâtis à l'entrée du domaine

Caractéristiques architecturales et valeur patrimoniale

Les constructions du domaine sont de type contemporain principalement en rez-de-chaussée.
Des vestiges d'une ferme gallo romaine (pierres, tessons, poteries...) ont été retrouvées sur le domaine.

L'exploitation agricole du domaine du Deffends



- LA ROUVIÈRE -

Localisation

Situé au Sud de la commune, le domaine de la Rouvière est accessible par un chemin relié à la route départementale D83.
Les constructions sont entourées par des espaces agricoles et des boisements.

État

En observant les façades, nous pouvons constater que les bâtiments sont dans un état moyen.

Surface

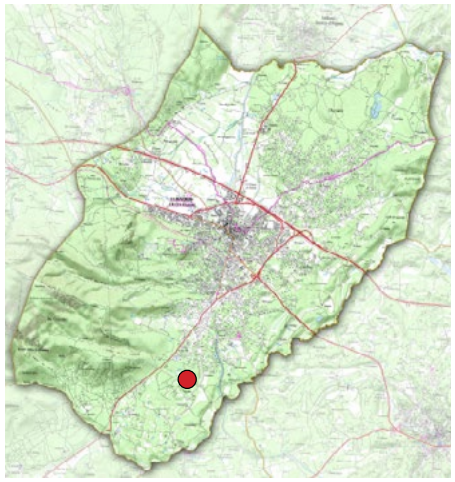
Le bâtiment principal (situé au Sud-Est) possède une superficie au niveau du sol d'environ 800 m². Les deux annexes (au Nord du secteur) représentent un total d'environ 380 m².

Caractéristiques architecturales et valeur patrimoniale

La propriété est constituée d'une belle bâtisse en R+2 et d'annexes représentant l'architecture agricole locale.

Une réhabilitation du bâti doit être envisagée afin de le préserver.

La maison de maître à droite et son bâti à vocation agricole à gauche



- LA VILLONNE -

Localisation

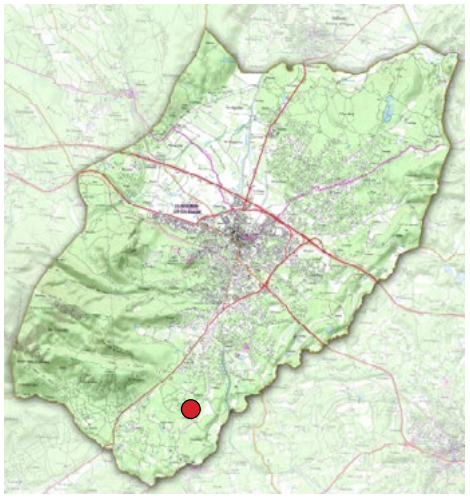
Situé au Sud de la commune, le domaine de la Villonne est accessible principalement par la route de Marseille (la route départementale D560) mais également par le chemin de Villonne relié à la route de Rougiers (la route départementale D83).
Le bâti est entouré par des boisements.

Rôle et fonction du bâti dans l'exploitation agricole

Le domaine de la Villonne également appelé «la bergerie» est un domaine privé et clôturé destiné à la chasse.

Surface

La surface au sol du bâti principal est d'environ 400 m². L'ensemble des autres constructions annexes représente une surface au sol total d'environ 300 m².



- PASCALETTE -

Localisation

Situé au Sud de la commune, le domaine de la Pascalette est accessible par un chemin relié à la route de Rougiers, la route départementale D83.
Le bâti est entouré par des boisements.

État

L'ensemble des constructions du domaine de la Pascalette semble en bon état. Elles semblent avoir fait l'objet d'une réhabilitation.

Rôle et fonction du bâti dans l'exploitation agricole

Ce domaine accueille un gîte sur 3 niveaux d'une superficie de 80 m².

Surface

La surface au sol de la demeure mesure environ 250 m².

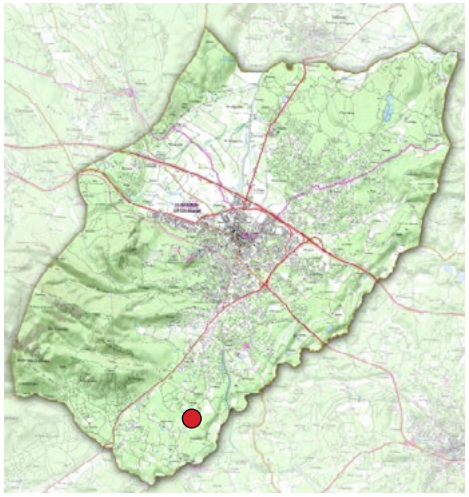
La façade Sud

La façade Sud

Le domaine de la Pascalette camouflé par la végétation

Caractéristiques architecturales et valeur patrimoniale

Cette demeure ancienne s'organise en forme de L sur une hauteur en R+2. La façade principale est orientée côté Sud. Les murs extérieurs sont en pierre sèche et les angles des murs sont en pierre de taille. Les encadrements des fenêtres et des portes sont en brique. Nous pouvons constater 3 rangées de génoises sous le toit en tuile provençale. Les matériaux d'époque sont conservés mettant en valeur le bâtiment.



- CHASTEUIL -

Localisation

Situé au Sud de la commune, les bâtiment du Chasteuil sont accessibles par la route de Rougiers, la route départementale D83. Ils sont entourés par des espaces agricoles.

État

Les bâtiments sont relativement en bon état. Une dépendance est depuis plusieurs années en construction.

Rôle et fonction du bâti

Le bâti (situé à droite sur les photos) est à vocation d'habitation. Une des dépendances (celle du milieu) accueil le un gîte de 52 m² présentée sous la forme d'une petite maison individuelle.

Surface

L'ensemble des bâtiments représente une surface au sol totale d'environ 800 m².

Les bâtiments du Chasteuil vue depuis la route de Rougiers (D83)

Le gîte du Chasteuil

Les bâtiments du Chasteuil en avril 2010

Caractéristiques architecturales et valeur patrimoniale

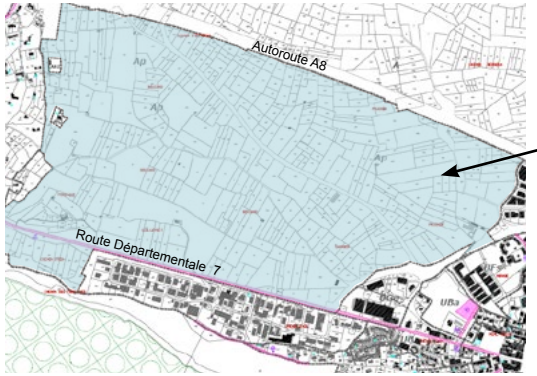
La propriété du Chasteuil de style contemporain est composée de trois constructions. La maison principale (située à droite sur les photos) est orientée face à la route contrairement aux deux autres dépendances.

Au sein des zones A, seules sont autorisées et soumises à conditions les constructions à usage d'habitation ayant trait à l'activité agricole dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 m2 (extensions comprises), ainsi que les bâtiments techniques liés à l'exploitation. D'autres aménagements comme par exemple les constructions liées à la vente des produits agricoles ou les aménagements liés au camping à la ferme sont également autorisés, avec pour trait commun une relation avec l'activité agricole, conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des zones A, deux sous-secteurs spécifiques sont distingués :
- un secteur Ap dit agricole paysager, dans lequel toute nouvelle construction est interdite pour des raisons de préservation des paysages. Cette zone recouvre l'ensemble du secteur agricole situé entre l'autoroute A8 et la route départementale 7. Ce choix, porté par la commune, vise la préservation d'un champ visuel en direction de la Basilique-Sainte-Marie-Madeleine perçu depuis l'autoroute A8 ainsi que depuis les départementales (RD 3 par exemple). Le principe d'inconstructibilité stricte de ce secteur va permettre le maintien d'un paysage ouvert et adapté à la protection de la Basilique et du «grand paysage» qui l'entoure.
- un secteur identifié As2, correspondant à des terrains situés dans le périmètre rapproché du captage communal d'eau potable de Sceaux, secteur qui vise la protection des ressources en eau. La délimitation de ce secteur prend en compte la sensibilité du site, en proposant un zonage spécifique où le corpus réglementaire stipule que seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols strictement compatibles avec les dispositions applicables au périmètre de protection du captage de Sceaux telles que définies dans l'arrêté préfectoral du 10/10/1991.

A noter que conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue de la loi de modernisation de l'agriculture d'octobre 2014, les extensions des habitations existantes en zones agricoles sont possibles dès lors que ces extensions ne compromettent pas la pérennité de l'agriculture. Le règlement autorise donc ces extensions, en les limitant à 30% de l'emprise initiale.

Enfin, le PLU crée, toujours en application des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) pour le projet de pôle agricole en bordure de la route de Barjols. Ce secteur accueille déjà une cave vinicole privée existante ainsi que depuis peu la nouvelle cave coopérative du Scellier de la Sainte Baume. La commune souhaite concentrer



Aperçu de la Basilique depuis l'autoroute A8, source Streetview

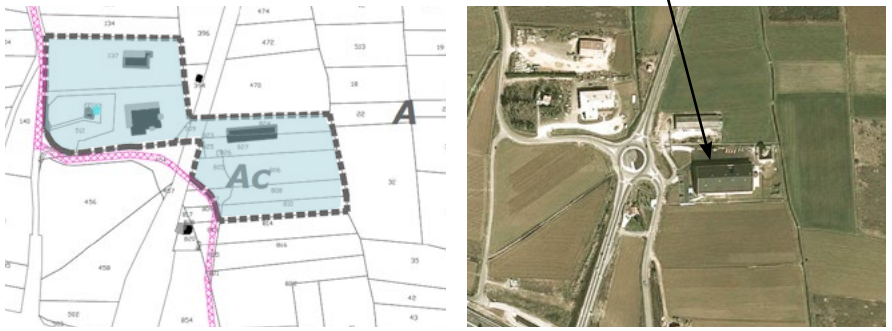
sur ce secteur les activités de vente et de promotion des produits agricoles. **Il est ainsi créé un STECAL identifié Ac** dans lequel sont exclusivement autorisées les constructions destinées aux fonctions de commerce, d'entrepôt et de bureaux, à la condition que ces fonctions soient en relation avec la production agricole et forestière

Il est précisé que ce secteur dit de STECAL respecte parfaitement les conditions posées par le législateur au travers de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. En effet :

- ce secteur est de taille limitée
- ce secteur présente une capacité d'accueil limitée
- ce secteur ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages;

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone..

Construction récente de la cave coopérative



Aperçu de la zone Ac

CARACTÈRE	2 – CONSTRUCTIONS AUTORISEES	9 – EMPRISE	10 – HAUTEUR
Zone A : la zone agricole A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs & constructions techniques agricoles	limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, à l'exception des constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole où les extensions sont autorisées dans un maximum total de 300 m2 de surface de plancher.	Hauteur maximale autorisée 7m
Secteurs Ap à vocation de préservation des paysages	Toute nouvelle construction est interdite dans le secteur Ap		
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ac à vocation de construction d'un pôle agricole	Constructions destinées aux fonctions de commerce, d'entrepôt et de bureaux, à la condition que ces fonctions soient en relation avec la production agricole et forestière.	Limitée à 50%	Hauteur maximale autorisée 7m

5) DÉLIMITATION ET RÉGLEMENTATION DE LA ZONE NATURELLE N

Superficie de la zone

Les zones naturelles dites zones N au PLU, correspondent aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Saint-Maximin dispose d'importantes superficies d'espaces naturels. Leur périmètre recouvre près de 47% de la superficie communale à hauteur de 2 852 hectares. Ce zonage prend en compte les sensibilités environnementales et paysagères et classe l'ensemble du massif du Deffens, inventorié sous le périmètre de ZNIEFF type II des contreforts du Mont Aurélien et du massif du Déffends, en zone N stricte. Il en va de même pour le site de la mare de l'Étendard, et pour l'ensemble du Jardin de l'Enclos répertorié en tant qu'espace naturel sensible.
La zone naturelle N couvre l'essentiel des anciennes zones ND au POS:

- Le massif des Adrets au Nord (au-dessus de la plaine agricole)
- Les lieux dits de l'Auvière et de Saint-Jacques au Nord-Est
- Les lieux dits de Canjauffret, de Martelle, et de la Garrade au Sud-Ouest

Caractéristiques morphologiques de la zone

Une très large superficie de ces secteurs se compose d'espaces boisés relativement denses. Les massifs du Défends et du Mont Aurélien sont recouverts d'une forêt mixte de type Chênaie. D'autres secteurs boisés, dominant le village de Pourcieux et la ville de Saint-Maximin, s'étendent le long de la ligne de crête, et se poursuivent sur les ubacs jusqu'aux limites des plaines agricoles. Plus au Sud-Ouest les zones naturelles s'entremêlent aux zones agricoles pour recouvrir les collines boisées et escarpées qui parsèment le secteur.

Évolution

Entre le POS et le PLU, la zone naturelle diminue légèrement. Rappelons cependant dans un premier temps que la prise en compte de l'environnement et du paysage est renforcé dans le PLU, notamment par la redéfinition du règlement et par le travail effectué sur les anciennes zones NB du POS. Ces zones ne sont pas à proprement dites «naturelles» compte tenu du nombre d'habitations et d'habitants qu'elles accueillent. Cependant, la redéfinition des règles de constructibilité, l'augmentation du coefficient d'espace libre et la définition de servitudes de protection du paysage et du patrimoine concourent largement à protéger les fonctions écologiques locales.

	POS (zone ND)	PLU (zone N)
Superficie des zones naturelles	**2 930 hectares**	**2 852 hectares**

Ces secteurs pavillonnaires excentrés au tissu urbain lâche n'ont en outre plus vocation à se développer pour des raisons :

- absence de raccordement de ces zones au réseau d'assainissement collectif
- présence d'un environnement naturel perméable, encore peu dégradé, et d'un paysage de qualité qui doivent être préservés
- présence forte du risque feu de forêt en frange forestière
- éloignement trop important du noyau urbain, de ses commerces et services qui créée des externalités négatives (nuisances liées au trafic, pollution sonore et émissions de GES)

La zone naturelle est cependant réduite :
- pour l'essentiel pour des reconquêtes agricoles (cf supra)
- et secondairement au profit de programmes d'aménagements urbains (site du Clos de Roques) et d'extensions pavillonnaires au sein des quartiers de l'Auvière, de Batailloles et de Réal Vieux

Au sein de la zone N sont identifiés des secteurs notés Ns1, Ns2 et Ns3 correspondant à des terrains situés dans les périmètres immédiat, rapproché et éloigné et visant la protection des ressources en eau du captage de Sceaux. La délimitation de ce secteur prend en compte la sensibilité environnementale du site, en proposant un zonage spécifique où le corpus réglementaire stipule que seules sont autorisées les occupations et utilisations strictement compatibles avec les dispositions applicables au périmètre de protection rapprochée du captage de Sceaux telles que définies dans l'arrêté préfectoral du 10/10/1991

La zone N comprte un secteur Nh qui correspond aux anciennes zones NBc excentrées de Barcelone et de la Courtoise. Sur ces secteurs, le PLU interdit désormais toute nouvelle construction mais autorise toutefois l'extension des constructions existantes, et ce en application des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, et toujours en application des dispositions de l'article L.123-1-5, le PLU identifie des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sur des secteurs faisant l'objet d'occupations et d'utilisations du sol bien particulières.

Ainsi, il est défini un **STECAL dit Nc sur l'emprise foncière du camping existant** situé route de Mazaugues. Ce secteur faisait déjà l'objet d'un zonage particulier dans le POS (secteur NDb). Dans ce secteur, le règlement précise que ne sont autorisés que :
- les terrains de camping et de caravaning, à la condition de ne pas excéder 50 emplacements par hectare
- les habitations légères de loisirs, à la condition de ne pas excéder 40 emplacements par hectare
- les constructions à usage de bureau, d'entrepôt et de commerce, à la condition d'être liées à la fonction touristique du secteur
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- les piscines, à la condition d'être liées à la fonction touristique du secteur

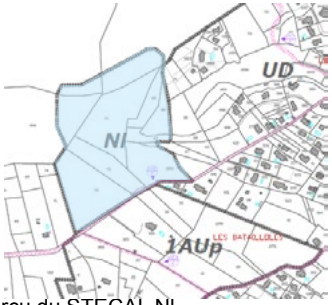
Sur les secteurs du Rudeau et de Brandine est créé un **STECAL identifié Ni et correspondant :**
- au projet d'Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI).
- à l'unité de broyage, concassage, criblage, mélange de pierres, cailloux, etc. et de la station de transit ou tri des déchets non dangereux non inertes
Dans ces secteurs, le règlement précise que ne sont autorisées que :
- les constructions à usage de bureau et d'entrepôt, à la condition d'être liées à la fonction de traitement, valorisation, et stockage des déchets inertes.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à la condition d'être liées à la fonction de traitement, valorisation, et stockage des déchets inertes.

Enfin, en lieu et place de l'**ancienne carrière et pour la mise en œuvre du projet de création d'un espace de loisirs, il est créé une STECAL identifié NI**. Dans ce secteur, le règlement précise que ne sont autorisés que les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, abris pour animaux, théâtre de verdure, balisage de sentiers, courses d'orientation, tir à l'arc….) à condition que leur localisation et leur aspect ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

On retiendra que les STECAL **ne visent qu'à autoriser des formes particulières de développement en Nc, Ni et NI.**

Il est précisé que ces secteurs dits de STECAL respectent parfaitement les conditions posées par le législateur au travers de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. En effet :
- **ces secteurs sont de taille limitée**
- **ces secteurs présentent une capacité d'accueil limitée**
- **ces secteurs ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages**
- **le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

Localisation des STECAL en zone naturelle

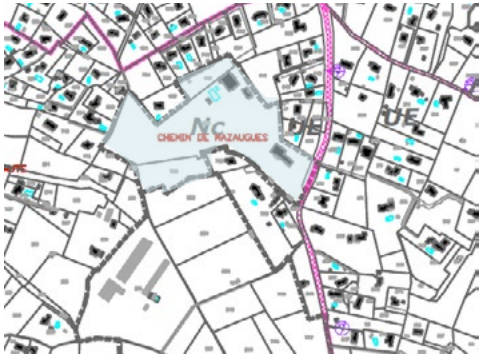


Aperçu du STECAL Nl,

Projet de zone de loisirs

Aperçu du STECAL Ni

Projet ISDI



Aperçu du STECAL Nc

Camping existant

Aperçu du STECAL Ni

Unité de broyage, concassage, criblage, mélange de pierres, cailloux, etc. et de la station de transit ou tri des déchets non dangereux non inertes

Synthèse règlementaire zone naturelle :

CARACTÈRE	2 – CONSTRUCTIONS AUTORISEES	9 – EMPRISE	10 – HAUTEUR
Zone N stricte : la zone N correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, desmilieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.	- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes et de leurs annexes, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, à la condition que les extensions ne dépassent pas 30% de la surface de plancher initiale.	Non réglementée	Hauteur maximale autorisée 7m
Ns1, Ns2 et Ns3 : terrains situés dans le périmètre du captage communal d'eau potable de Sceaux	Obligation compatibilité avec les dispositions définies dans l'arrêté préfectoral de protection du captage		
Secteur Nh	- l'extension des constructions à usage d'habitation légalement existantes et de leurs annexes, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et que la surface de plancher totale (extension comprise) n'excède pas 400 m2. - les piscines à la condition d'être construites sur une parcelle supportant une construction à usage d'habitation	Extensions d'habitations existantes limitées à 30% de l'emprise au sol	Hauteur maximale autorisée 7m
Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nc du camping	- les terrains de camping et de caravaning, à la condition de ne pas excéder 50 emplacements par hectare - les habitations légères de loisirs, à la condition de ne pas excéder 40 emplacements par hectare - les constructions à usage de bureau, d'entrepôt et de commerce, à la condition d'être liées à la fonction touristique du secteur - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. - les piscines, à la condition d'être liées à la fonction touristique du secteur	Limitée à 20% de l'unité foncière	Hauteur maximale autorisée 7m ou 3 m pour les HLL

CARACTÈRE	2 – CONSTRUCTIONS AUTORISEES	9 – EMPRISE	10 – HAUTEUR
Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nl à vocation d'installation d'activités de loisirs	- les aménagements légers (cheminements piétonniers, cyclables, sentes équestres, abris pour animaux, théâtre de verdure, balisage de sentiers, courses d'orientation, tir à l'arc….) à condition que leur localisation et leur aspect ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages	Non réglementée	Non réglementée
Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées Ni à vocation : - d'installation d'un centre de déchet inerte - de l'installation classée soumise à déclaration :(*Unité de broyage, concassage, criblage, mélange de pierres, cailloux, etc. et de la station de transit ou tri des déchets non dangereux non inertes)*	- les constructions à usage de bureau et d'entrepôt, à la condition d'être liées à la fonction de traitement, valorisation, et stockage des déchets inertes. - les installations classées pour la protection de l'environnement à la condition d'être liées à la fonction de traitement, valorisation, et stockage des déchets inertes.	Non réglementée	Non réglementée

6) JUSTIFICATION DE LA LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Sur l'ensemble de son document graphique la commune répertorie 96 emplacements réservés dont :
- 8 emplacements réservés au bénéfice du Conseil Général pour les travaux d'aménagement des routes départementales et pour la création d'un giratoire desservant la zone d'activités du Chemin d'Aix
- 82 emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réfection et l'élargissement des voies et chemins communaux
- 5 emplacements réservés au bénéfice de la commune pour des aménagements publics (groupe scolaire, parking, etc...)
- 1 emplacement réservé au bénéfice de la CCSBMA pour l'aménagement d'un parking et d'une maison de l'emploi et de l'économie

6-1 Les emplacements réservés pour réalisation ou extension de voiries

Outre les emplacements réservés au bénéfice du Département, le PLU identifie 83 emplacements réservés au bénéfice de la commune pour l'aménagement, la réfection ou l'élargissement du réseau viaire communal. En fonction des caractéristiques des voies et de leur importance dans le fonctionnement viaire communal, les emplacements réservés ont une emprise de 12m, de 8m, de 6m ou de 4m. Ces emplacements réservés sont pour l'essentiel positionnés au droit de voies communales existantes, mais certains concernent des aménagements de barreaux de liaisons à créer, dans une logique d'optimisation du maillage viaire, de fonctionnement urbain, et de sécurité.
Les emplacements réservés n°7 à n°74 sont des emplacements réservés qui figuraient d'ores et déjà au POS. Ils ne subissent que peu de modifications hormis au niveau de leur tracé précis qui a été recalé sur cadastre numérisé et présente donc beaucoup plus de précision. Toutes les erreurs de tracé du POS ont été corrigées.
Les emplacements réservés n°74 à 90 sont en revanche de nouveaux emplacements réservés. Ils ont pour objets :
- l'aménagement de l'Ancien Chemin de Tourves
- l'aménagement du Chemin des Rabassières
- l'aménagement d'une liaison entre le Chemin des Rabassières et l'Ancien Chemin de Tourves
- l'aménagement d'une liaison entre l'Allée Marcel Pagnol et l'Ancien Chemin de Sceaux
- l'aménagement du Chemin de la Villone
- l'aménagement du Chemin de la Sorbière
- l'aménagement du Chemin du Petit Ruisseau
- l'aménagement du Chemin du Val en Sol
- l'aménagement d'une liaison entre le Chemin du Petit Nice et la RD 560
- l'aménagement d'une liaison entre la RD 560 et la RD 83 au quartier du Chemin de Marseille
- l'aménagement d'une liaison entre la RD 560, l'Ancien Chemin de Barjols, et le Chemin du Moulin
- l'aménagement d'une liaison entre le Chemin du Moulin et l'Ancien Chemin de Barjols
- l'aménagement du Chemin des Iris
- l'aménagement de l'Ancienne Route d'Esparron
- l'aménagement du Chemin du Prugnon

6-2 Les emplacements réservés pour équipements

La commune dispose d'ores et déjà de la maîtrise foncière des terrains sur lesquels elle programme la plupart de ses équipements publics structurants, comme par exemple le pôle d'équipements sportifs programmé sur le secteur du Clos de Roques.
Par ailleurs, elle a engagé une politique d'acquisition foncière progressive sur l'ensemble du quartier de Bonneval en vue du projet d'écoquartier et du repositionnement de certains équipements (centre de secours).

En outre, elle classe en emplacements réservés un certain nombre d'emprises foncières pour :
- l'aménagement d'un nouveau groupe scolaire sur le quartier Mirade (emprise de 5000 m2)
- l'aménagement d'une maison de quartier dans le quartier des Terriers (emprise de 3442 m2, attenante à une parcelle déjà communale)
- l'aménagement d'un parking pour le COSEC du collège Matisse (emprise de 1000 m2)
- l'aménagement d'un nouveau cimetière (emprise de 3,5 ha)
- l'aménagement d'un espace public qu quartier les Anges (emprise de 1801 m2)

7) JUSTIFICATION DES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

Le PADD a fixé parmi ses objectifs généraux la nécessité de diversifier l'offre en habitat et de développer l'habitat à caractère social. Cet objectif de la commune s'inscrit en droite ligne des actions d'ores et déjà engagées au travers des opérations récentes (Jardins de la Magdala, Coeur Saint Max).
De plus le Programme Local de l'Habitat (PLH) établi à l'échelle de la Communauté de Communes et approuvé en décembre 2012 fixe des orientations et des actions en faveur de la mixité de l'habitat, orientations et actions qui s'imposent au PLU dans une logique de compatibilité (cf infra).

La déclinaison concrète de ces objectifs et orientations sont concrètement traduites sur le plan réglementaire du PLU au travers de l'institution de trois types de servitudes de mixité sociale instituées en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

La servitude de type 1 est établie sur les secteurs stratégiques de propriété communale que sont les services techniques (zone UBb), le centre de secours (zone UB), le secteur du Clos de Roques (zone 1AUc), et Bonneval (zone 2AU). Cette servitude précise que sur ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% au moins des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La servitude de type 2 est établie sur l'ensemble du centre ville (zone UA). Elle impose que pour tout programme de plus de cinq logements, au moins 30% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Enfin, la servitude de type 3 est établie sur le secteur Mirade (zone UBa). Cette servitude précise que sur ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, 20% au moins des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces servitudes de mixité sociale sont définies sur les sites stratégiques du développement urbain communal, qu'il s'agisse des sites de développement immédiat ou de secteurs de développement programmé (exemple de Bonneval). Elles visent à la diversification du parc d'habitat, à la satisfaction de la demande en matière d'habitat aidé, et d'une manière plus générale à la satisfaction des besoins pour la réalisation du parcours résidentiel des habitants.

IV - JUSTIFICATION DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1) JUSTIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international et communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. L'Évaluation Environnementale des PLU vise plus particulièrement au respect des engagements internationaux. Le tableaux suivant récapitule les réponses apportés par le PLU aux objectifs environnementaux auxquels il doit répondre. Il s'agit d'une synthèse globale des conclusions de l'évaluation environnementale dans son ensemble.

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	RÉPONSE DU PLU
Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997 *(Protocole visant la lutte contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz carbonique)*	• Le PADD affiche l'objectif d'une ville recentrée qui facilite les courtes distances et l'utilisation des modes de déplacements alternatifs : création de maillages de cheminements doux cohérents, recentrage de l'urbanisation avec le développement de secteurs proches du centre • Des efforts sont entrepris au sein des OAP afin de réduire les migrations pendulaires : par le recentrage des activités sur Saint-Maximin au sein de la nouvelle ZA du Mont-Aurélien, ainsi que par la mise en place d'une navette de transport collectif pour relier la future zone d'activités du Mont-Aurélien aux différents centre-ville des communes alentours.
Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004 *(Directive cadre pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines)*	• Le PLU encourage un développement adapté aux capacités d'accueil du territoire (capacité de la STEP, et ressource en eau disponible) • Le PADD affiche l'objectif de préservation de la trame bleue et des milieux humides présents sur le territoire (la Mare de l'Etendard, la source et le marais de l'Argens et la rivière du Cauron) • Le zonage prend en compte les secteurs de sensibilité liés à l'assainissement individuel, ainsi que les secteurs soumis aux risques inondations (principalement classés en zone agricole) • Le règlement tend à réduire les risques d'inondation et de pollution par la prise en compte de la gestion des eaux pluviales
Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)	• Le PADD met en évidence la volonté communale d'accompagner les projets novateurs utilisant des énergies renouvelables: en privilégiant les constructions BBC et HQE, en développant les moyens de communications numériques • Le PLU dans son ensemble promeut la définition d'une ville «dense et recentrée» opportunité d'économies d'énergies, de développement des réseaux de chaleurs
Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique	• Le PLU dans son ensemble prône une réelle mise en valeur des trames vertes et bleues de la commune • Le règlement et le zonage préservent l'ensemble des espaces d'intérêt écologique que sont les massifs et les zones humides présents sur le territoire par l'application d'un zonage N • Le maintien de périmètre EBC sur les espaces de forte sensibilité participe également à la préservation du patrimoine biologique • Le PLU définit de nombreuses servitudes de protection du patrimoine et du paysage en zone UE, contribuant à la préservation de la biodiversité dans ces quartiers

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	RÉPONSE DU PLU
Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE)	• Le PADD met en avant la volonté communale de développer une nouvelle politique de mobilité, dans l'objectif d'un renforcement de l'offre de déplacement alternatifs à l'automobile
Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages	Le PLU, dans son ensemble: • Protège les paysages viticoles identitaires et culturels de la commune, • Affirme les limites urbaines des zones de sensibilités paysagères et met en place les outils de maîtrise de leur urbanisation, • Promeut la qualité urbaine et paysagère du développement urbain (qualité architecturale, qualité environnementale et paysagère des projets d'aménagements) • Prend en compte le patrimoine architectural de qualité et identifie les points de vue à préserver et à valoriser, • Protège les entités paysagères et naturelles du territoire (protection de la trame verte et bleue).
Stratégie nationale pour la Biodiversité	• Le PLU identifie la trame verte et bleue communale ainsi que les mesures de protection qui lui sont associées • Les projets d'aménagement de grande ampleur prennent en compte la faune et la flore d'intérêt écologique : cas de la ZA du Mont Aurélien
SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2010-2015 Approuvé le 20 novembre 2009 Traduit les exigences de la Directive Cadre sur l'Eau	• Protection des ripisylves du Cauron et des corridors écologiques aquatiques (classement en zone N et A suivant les caractéristiques des secteurs) • Gestion du risque inondation par la prise en compte de l'aléa inondation (maintien du zonage agricole A sur les espaces les plus soumis au risque) • Limitation des pollutions par une gestion sécurisée des rejets d'eau usées (maitrise de l'urbanisation des secteurs en assainissement individuel) • Protection des périmètres de captages exposés au sein du zonage du PLU et des servitudes d'utilité publique • Bilan de la gestion quantitative de la ressource en eau potable établi dans le rapport de présentation • Adaptation des prévisions démographiques aux capacités d'accueil du territoire (ressource en eau et capacité de la STEP) • Traduction dans les annexes sanitaires de la gestion locale de l'eau et des caractéristiques des réseaux

2) JUSTIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

La ville de Saint-Maximin fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Provence Verte, approuvé en janvier 2014
L'ambition du Pays est de : « Construire un territoire vivant autour de l'excellence de ses produits et de la qualité du cadre de vie pour préserver ses ressources et anticiper les évolutions à venir. » Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Le tableau ci-dessous présente une synthèse de la réponse du PLU aux différentes orientations du SCOT et à ses objectifs.

ORIENTATION DU SCOT	OBJECTIFS	RÉPONSE DU PLU
AFFIRMER L'ÉQUILIBRE DES CENTRALITÉS	Conforter le rôle de chaque commune dans son bassin de vie	• Le PLU porte un projet urbain et un projet de territoire qui privilégient l'implantation d'équipements structurants sur son territoire.
	Améliorer les déplacements entre les communes	• Le PADD met en évidence les réflexions engagées concernant une nouvelle politique de mobilité alternative en centre ville suite à la construction de la déviation.
	Maintenir un maillage routier de qualité	• Le PLU s'engage dans la requalification des voies de desserte internes aux différents quartiers
MÉNAGER LE TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ	Renforcer l'équilibre entre espaces non urbanisés et espaces urbanisés (consolider la trame bleue et verte, préserver le foncier agricole)	• Le PADD et sa traduction règlementaire encouragent une ville dense et recentrée; • Le PLU recentre les projets d'aménagement au sein du centre-ville et de la première couronne d'habitat; • Le règlement renforce la maitrise du développement urbain des secteurs d'extensions pavillonnaires; • Le PLU de part son zonage participe à la reconquête agricole et protège l'ensemble des espaces naturels d'intérêt écologique par un classement en zone A ou N.
	Accroître la maîtrise de l'urbanisation	• Le PLU met en place une démarche de densification innovante de certains quartiers pavillonnaires : la démarche BIMBY; • Le règlement et le zonage permettent de ralentir ou de stopper l'urbanisation des secteurs trop excentrés.
UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL AU SERVICE D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE SOLIDAIRE ET DURABLE	Maîtriser les conditions d'accueil de la croissance démographique (apporter une réponse adaptée aux besoins en logements)	• Le PLU répond aux enjeux de maitrise de la croissance démographique. Dans le scénario retenu Saint-Maximin comptera environ 20.000 habitants à l'horizon 2025, suivant en cela le scénario de croissance choisi par le SCOT • Le PADD met en avant l'objectif d'une diversification de l'offre afin de répondre aux nouveaux besoins notamment locatifs et sociaux. • Le zonage met en place des servitudes de mixités sociales sur l'ensemble des secteurs stratégiques.
	Structurer les équipements et services du territoire dans une logique de complémentarité territoriale	• Le PLU porte les projets de réalisation de la ZA du Mont Aurélien (zone d'activités communautaire), et des équipements sportifs des Clos de Roques afin de répondre aux besoins de l'ensemble du bassin de vie.

ORIENTATION DU SCOT	OBJECTIFS	RÉPONSE DU PLU
UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AMBITIEUX	Développer le tourisme en tant que moteur économique	• Le PLU accompagne la mise en place d'une stratégie de développement touristique : création d'un pôle culturel, de sentiers de déambulation au sein de l'hyper-centre, création de sentiers de randonnées au sein du massif du Deffens, • Le zonage met en place des zones réservées aux activités de camping et de loisirs
	Favoriser la diversité des activités et productions agricoles	• Le PLU maintien et encourage l'activité viticole très présente sur le territoire : reconnaissance d'un secteur de pôle agricole et reconquête des espaces cultivés; • Le PADD met en avant le soutien aux producteurs locaux, au développement des circuits courts et à la diversification de l'activité vers un système plus raisonné.
	Tendre à l'équilibre du territoire par une géographie des commerces à l'échelle des besoins	• Le PADD encourage le développement des commerces et services au sein de l'hyper-centre (commerces de proximités, restaurants etc.), • Il met en avant le besoin de requalification de la zone commerciale du Chemin d'Aix.
	Renforcer les espaces économiques du territoire	• Le PLU répond aux besoins de nouvelles zones d'emplois à l'échelle de la Provence Verte par l'implantation de la zone d'activités du Mont-Aurélien
RESPECTER ET VALORISER LES RESSOURCES EXCEPTIONNELLES DE LA PROVENCE VERTE	Maintenir une trame verte et bleue fonctionnelle	• Le PLU préserve les espaces d'intérêt écologique : espaces boisés de qualité, zones humides répertoriées, par un zonage adapté aux sensibilités du territoire A, N et EBC; • Le zonage protège le Jardin de l'Enclos principal espace vert du centre-ville par son classement en zone N.
	Maintenir et valoriser la qualité des paysages	• Le PADD et les OAP interviennent pour le réaménagement et la requalification paysagère de certaines entrées de ville : secteur du Clos de Roques • Le PLU instititue des cônes de vues
	Encourager une agriculture plus respectueuse de l'environnement qui participe au maintien des paysages communaux	• Le PLU maintien le paysage viticole culturel et identitaire • Le PADD met en avant la diversification de l'activité vers un système plus raisonné qui doit renforcer la prise en compte des paysages.
	Préserver les ressources du territoire	• Le PLU est compatible avec le SDAGE et anticipe les besoins en matière d'eau potable et de traitements des effluents
	Réduire les risques et nuisances	• Le PLU renforce la sécurité des biens et personnes : maintien des zones inondables en zone agricole, aménagements des voies de desserte pour favoriser l'accès des secours en secteurs «ruraux»; • Les OAP prennent en compte l'ensemble des nuisances visuelles et sonores d'un aménagement et proposent des mesures concrètes d'évitement ou de réduction.

3) COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

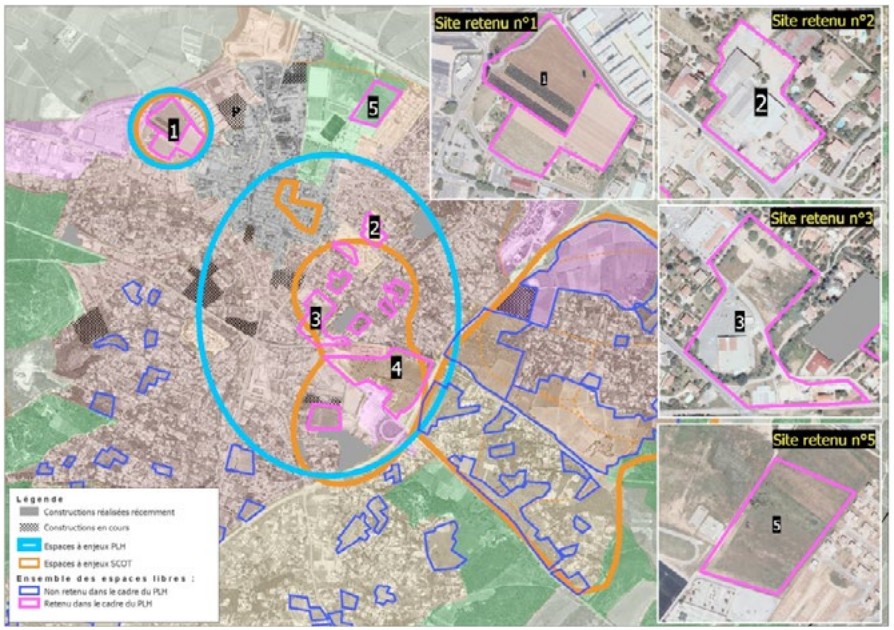
La Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien a approuvé son PLH volontaire en décembre 2012. Les orientations et programmations en matière d'habitat déclinées au travers de ce PLH ont été définies à l'échelle communautaire des sept communes (en 2012 la commune de Bras ne faisait pas partie de la CCSBMA). A un horizon six ans et au regard des objectifs de développement communal (croissance annuelle de 1,7%), le PLH fixe une orientation de production de :
- 454 logements en accession libre
- 260 logements en locatif social
- 30 logements en locatif encadré
- 125 en accession sociale

Par ailleurs, le PLH avait identifié les secteurs stratégiques du développement (cf cartographie ci-contre). Tous ces secteurs ont fait l'objet dans le PLU de l'institution d'une servitude de mixité sociale, en vue de la satisfaction des orientations de production définies.

Ainsi, les objectifs de production en locatif social seront prioritairement déclinés sur les secteurs à enjeux (zones UBa, UBb, Clos de Roques et à plus long terme Bonneval), les objectifs de production en locatif encadré seront prioritairement déclinés sur le centre ville (opérations d'acquisition/amélioration), tandis que les objectifs de production en accession sociale pourront être déclinés sur ces différents secteurs ainsi que sur des secteurs pavillonnaires de première couronne (opérations par PTZ notamment).
Le PLU garantit par l'ensemble de ces dispositions une parfaite compatibilité avec les orientations et objectifs du PLH sous réserve de la possibilité de mettre en oeuvre les projets Clos de Roques et Bonneval.. En outre, des servitudes de mixité sociale furent définies sur les secteurs :
- Clos de Roques (projet de 36 logements sociaux)
- Services techniques (projet de 45 logements sociaux)
- Bonneval (potentiel de 540 logements sur l'hypothèse d'une surface aménageable de la zone pour l'habitat de 50% et d'une densité de 50 logements hectare, soit un potentiel de 162 logements sociaux)

... soit 250 logements sociaux (en comptant ceux réalisés plus des opérations ponctuelles sur le centre ville et le potentiel du secteur de la Mirade (non encore définitif à ce jour) auxquels il faut ajouter ceux des programmes Coeur Saint Max et Mozaïque Provence (21 et 47 logements locatifs sociaux). La réalisation de programmes de logements locatifs encadrés ou en accession sociale sera encouragée et soutenue du fait du classement de la commune en zone «tendue» B1 qui vise à favoriser l'investissement locatif et les dispositifs d'accessions ou de locations notamment sociales.

Extrait du PLH communautaire : définition des sites d'enjeux fonciers



Remarques : actions engagées en faveur du PLH
Le bilan d'application du PLH débattu par la CCSBMA en janvier 2015 soulignait les démarches engagées par la commune en faveur de la création de logement social. Malgré l'absence de servitudes dans le POS, la commune a veillé à l'intégration de logements sociaux dans différents projets : (Cave Coopérative : 7+14 logements sociaux, Cogedim : 47). Des procédures de résorption de l'Habitat indigne furent engagées (rue colbert : 9 logements sociaux, immeuble communal hôtel de ville : 3 logements). Saint Maximin est la seule commune de la CCSBMA avec Pourrières à atteindre ses objectifs de production de logement social.

Par ailleurs, le PLU vise la diversification de l'offre de logement par la gestion des zones d'habitat pavillonnaire (= maîtrise de la construction privée) et en veillant à la densification aux abords du centre ville.

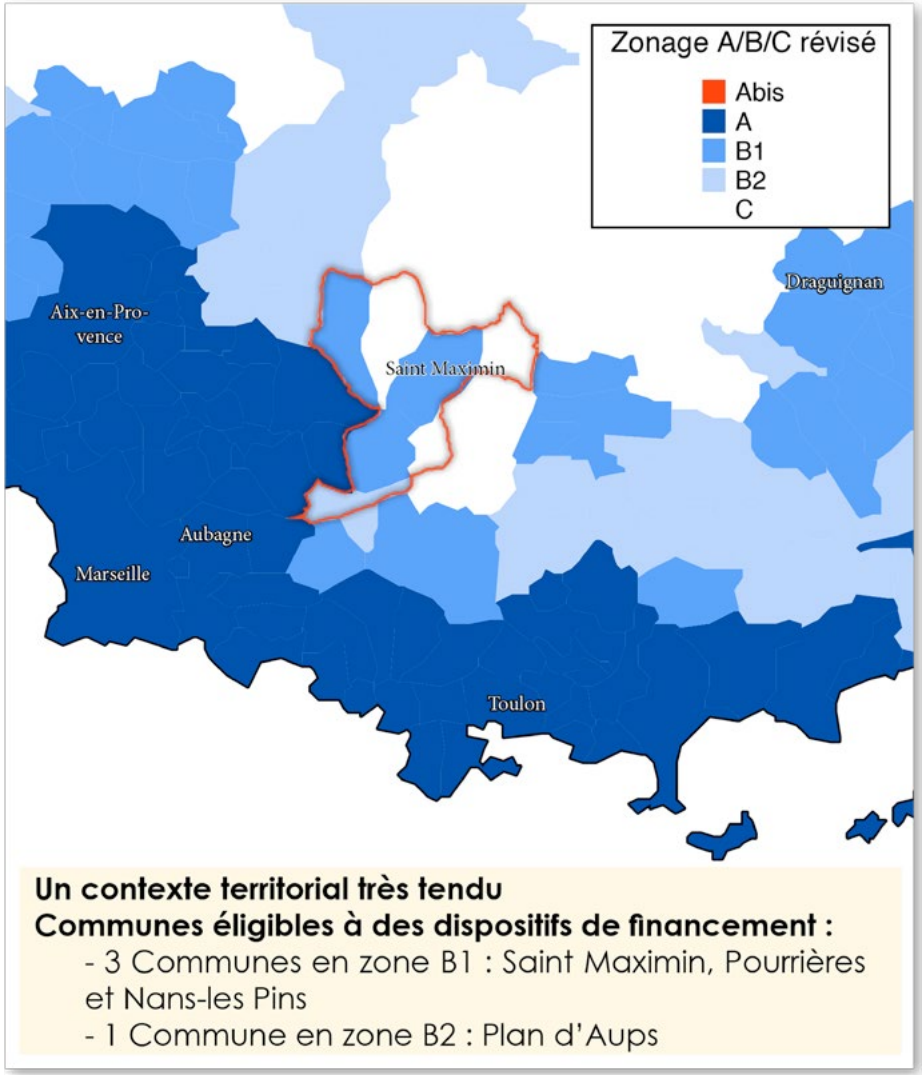
En complément des projets et actions mis en oeuvre par la commune, le PLU intègre des secteurs de servitude de mixité sociale, notamment sur la totalité du centre ville et sur les secteurs de projet stratégiques.

Rappelons qu'une réflexion portant sur un projet d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est actuellement à l'étude sur le centre ville de Saint Maximin. Les «opérations programmées» permettent d'intervenir sur des problèmes spécifiques alliant les problématiques de l'habitat privé et du territoire. Ce type de dispositif permet d'intervenir à la fois sur les enjeux humains, sociaux et de tendre vers une amélioration du cadre de vie du quartier, centre ville, etc. par la promotion de l'habitat social.

Par ailleurs, la commune de Saint Maximin, a été reclassée en zone B1 du plan de zonage «A/B/C», qui détermine les territoires dont le marché immobilier et de l'habitat est considéré comme «tendu». Le passage en zone B1 permettra de favoriser l'investissement locatif, l'accession sociale et la construction de logements conventionnés. Il affecte un certains nombres de dispositifs tels que le PTZ et le PTZ+ (étendus dans l'ancien par la CCSBMA), mais aussi les dispositifs d'aides de l'ANAH (OPAH, PIG, etc.).

Le PLH de la CCSBMA impose la prise en compte de la notion de point mort du logement, qui implique notamment l'anticipation des tendances sociales telles que le desserrement familial, l'augmentation du nombre de personnes seules et plus simplement la baisse de la taille des ménages. Ainsi une commune doit produire des logements pour conserver un seuil de population au moins égal, assurer une mixité sociale dans l'habitat et des parcours résidentiels aisés.

EXTRAIT DU BILAN DU PLH DE LA CCSBMA



Un contexte territorial très tendu
Communes éligibles à des dispositifs de financement :
- 3 Communes en zone B1 : Saint Maximin, Pourrières et Nans-les Pins
- 1 Commune en zone B2 : Plan d'Aups

PARTIE 5 : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

PRÉAMBULE

Le PLU peut potentiellement avoir des incidences négatives sur l'environnement. Dans ce cas, il peut mettre en place des mesures dans l'objectif d'éviter, de réduire ou de compenser ses effets négatifs sur l'environnement :

- Une mesure d'évitement ou de suppression vise la modification, la suppression ou le déplacement d'une orientation dans l'objectif de supprimer définitivement ses effets négatifs.
- Une mesure de réduction est l'adaptation d'une orientation pour en réduire ses impacts. Il s'agit en particulier des dispositions relatives à l'aménagement et aux constructions qui peuvent être imposées dans le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- Une mesure de compensation est une contrepartie à l'orientation pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pas pu être évitées ou suffisamment réduites. Elle doit rétablir un niveau de qualité équivalent à la situation antérieure.

Comme le souligne l'Évaluation Environnementale (cf. supra), le PLU de Saint-Maximin ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. Seules devront donc être compensées les incidences inéluctables au développement urbain et à l'augmentation démographique, c'est à dire :

- L'augmentation du risque de ruissellement urbain
- L'augmentation des besoins en eau
- L'accroissement du volume d'eaux usées à traiter
- L'accroissement de la production de déchets;
- La modification de certains paysages;
- L'augmentation des nuisances liées au trafic automobile;
- L'augmentation des besoins en énergies.

L'analyse des incidences par secteurs, réalisée au sein de l'Évaluation Environnementale (cf. supra), présente déjà les mesures de réduction ou de compensation des aménagements au sein de tableaux récapitulatifs, nous n'en ferons donc pas référence ici. D'autre part, il est à noter que le projet de PLU comprend déjà un grand nombre de mesures dont les impacts environnementaux s'avèrent globalement positifs et qui peuvent permettre, entre autre, d'éviter ou de compenser tout ou partie des impacts négatifs d'autres orientations ci-après présentées.

I - MESURES EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Toute augmentation de population, même maîtrisée, engendre des besoins supplémentaires en matière d'adduction en eau potable, qu'il s'agisse de prélèvements particuliers, industriels ou agricoles.

D'après l'État Initial de l'environnement et l'évaluation environnementale (cf. supra) la pression quantitative sur la ressource devrait être raisonnable et ne pas poser de difficultés majeures pour les années à venir, les quantités produites étant largement suffisantes pour satisfaire la demande jusqu'en 2015.

Le PLU fixe des objectifs de développement maîtrisé et vise notamment à éviter toute surdensification des espaces pavillonnaires excentrés qui sont les plus gros consommateurs en eau (nécessité d'arrosage des jardins d'agrément, piscines...).

Par ailleurs, l'augmentation du risque de ruissellement urbain, l'augmentation des besoins en eau, et l'accroissement des effluents à traiter, sont des incidences négatives qui peuvent porter atteinte, directement ou indirectement, à la qualité et à la quantité des ressources en eau. L'accroissement des volumes de ruissellement et la mauvaise gestion des systèmes d'assainissement autonomes peuvent avoir des incidences quant à la pollution des milieux aquatiques.

Le projet de PLU retient plusieurs mesures pour réduire ces effets générés par le développement urbain :

Le risque de pollution diffuse des milieux naturels peut être largement évité grâce aux dispositions de l'article 4 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement » du règlement de l'ensemble des zones urbaines.
Concernant l'alimentation en eau potable, le corpus réglementaire stipule :

- *«que toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au ré-*

seau public de distribution d'eau potable»

Concernant l'assainissement, le PLU favorise l'assainissement de type collectif pour les nouvelles opérations d'aménagement en centre-ville et réglemente les potentialités d'urbanisation des secteurs en assainissement autonome. Le règlement impose :

- *«qu'au sein des zones urbaines et à urbaniser, les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif ; en cas d'impossibilité de raccordement au réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur» ;*
- *pour les secteurs en assainissement autonome une règle de superficie minimale est maintenue dans l'objectif de mettre en place les installations appropriées et d'encadrer le phénomène de sur-densification qui engendrerait une installation trop importante de ce type d'infrastructures sur le territoire.*

Concernant les eaux pluviales le règlement inscrit:

- *qu'au sein des zones urbaines, les habitations devront, lorsque cela est possible, être raccordées au réseau d'eaux pluviales existant afin d'être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Elles pourront également faire l'objet d'un traitement spécifique sur le terrain. Dans tous les cas leur rejet au sein du réseau collectif d'assainissement est interdit.*

La protection des ressources en eau <u>permet également d'éviter</u> le risque de pollution directe ou indirecte de la ressource. Aussi le PLU met en place un zonage adapté à la fragilité du secteur du captage de Sceaux. Au sein de cette zone le règlement stipule au sein des articles 2:

- *que les occupations et utilisations autorisées doivent être strictement compatibles avec les dispositions applicables au périmètre de protection rapprochée du captage de Sceaux telles que définies dans l'arrêté préfectoral du 10/10/1991.*

Enfin, la réglementation du coefficient d'espaces verts permet de maîtriser l'imperméabilisation du sol. Dans le projet de PLU, ce coefficient est plus contraignant que dans le précédent POS. Par exemple, en zone UD du POS, celui-ci devait excéder 20% de la surface du terrain, alors qu'en zone UD au PLU il doit être supérieur à 50% de la surface du terrain. (cf. Règlement article UD13)

II - MESURES EN FAVEUR DE LA RÉDUCTION DES NUISANCES

L'augmentation de la population et le développement urbain prévu par le PLU entraîneront, de fait, une augmentation significative de la production de déchets qui représentent à la fois une nuisance pour les habitants et pour l'environnement. Cependant, le PLU ne peut qu'influencer une collecte plus efficace puisque l'urbanisme réglementaire joue un rôle très relatif à ce sujet. L'amélioration du système au sein du PLU repose essentiellement sur le règlement de l'article 11 qui peut imposer aux nouvelles constructions la mise en place de locaux poubelles adaptés.
A Saint-Maximin de telles dispositions n'apparaissent pas nécessaires, car comme l'indique l'État Initial de l'Environnement, les infrastructures de gestion et traitement des déchets sont largement suffisantes pour absorber l'évolution des tonnages à venir.

<u>En matière de mesures compensatoires</u>, la réduction du volume de déchets par foyer peut se réaliser par une politique volontariste de sensibilisation des citoyens afin d'accroître les démarches individuelles de tri des déchets, et de choix d'une consommation plus responsable selon la densité d'emballage. Les communes et intercommunalités doivent également mettre en place des infrastructures adaptées au besoin de la population. **La commune de Saint-Maximin (soutenue par son intercommunalité) est d'ores et déjà dans cette dynamique :**

- **un centre de tri des déchets est aujourd'hui présent sur la commune**
- **des réflexions sont en cours concernant la création d'une unité de Tri-Compostage sur cette même zone UFd**

D'autre part la création d'une zone Ni, destinée à recevoir la construction d'un ISDI, affecté à la gestion et au traitement des déchets inertes de la commune et de l'ensemble de son bassin de vie, doit également être **<u>considérée en tant que mesure compensatoire.</u>**

Le développement urbain s'accompagne nécessairement d'un accroissement des flux de circulation et d'une augmentation des externalités induites par l'utilisation de l'automobile :

- Atteinte à la qualité de l'air
- Augmentation des nuisances sonores sur certains axes routiers

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que les dispositions prises au sein des OAP tendent à réduire ce phénomène :

- *Le PADD affiche l'objectif d'une ville recentrée qui facilite les courtes distances et l'utilisation des modes de déplacements alternatifs. En effet, la création de maillages de cheminements doux cohérents, pour favoriser les connexions inter-quartiers, est largement développé au sein des OAP et participe à la réduction des incidences négatives sur la qualité de l'air.*

- *De même, des efforts sont entrepris au sein des OAP afin de réduire les migrations pendulaires : par le recentrage des activités sur Saint-Maximin au sein de la nouvelle ZA du Mont-Aurélien, ainsi que par la mise en place d'une navette de transport collectif pour relier la future zone d'activités du Mont-Aurélien aux différents centre-ville des communes alentours.*

Concernant le bruit le long des axes de communication, le PLU prend en compte l'arrêté préfectoral du 6 Août 2001 qui précise la catégorie des tronçons de voies interurbaines classées bruyantes et les répertorie au sein de documents graphiques en annexes.

- *Concernant les projets d'extensions pavillonnaires qui vont dans le sens d'un réaménagement des voies de desserte, les OAP mettent en perspective* **des mesures d'atténuations** *des nuisances visuelles et sonores par la préservation d'espaces tampons entre la routes et les futures habitations.*

Bien entendu, **l'augmentation de la population résidente va aussi engendrer une hausse des besoins en énergie**. Concernant cette thématique, la commune accuse un retard certain, l'État Initial de l'Environnement, met cependant en exergue les potentialités du territoire afin de parfaire le développement de cette thématique dans les années à venir. **En matière de mesures compensatoires**, Il faut souligner que le PADD de part ses orientations et ses objectifs promeut une ville «dense et recentrée» opportunité d'économie d'énergies, et de développement des réseaux de chaleurs.

III - MESURES EN FAVEUR D'UN IMPACT PAYSAGER LIMITÉ

Les projets urbains s'accompagnent nécessairement de modification du paysage existant, en particulier sur les secteurs soumis à des projets de requalification urbaine ou d'aménagements urbaisn notoires qui vont réinterpréter l'espace et les formes.

Concernant les secteurs soumis à projet, les mesures de réduction, de compensation ou d'évitement sont mise en exergues au sein des différents tableaux de l'évaluation environnementales par secteur (cf. Évaluation Environnementale supra)
D'autre part l'ensemble de ces secteurs sont soumis à des orientation d'aménagement et de programmation qui, **dans l'objectif d'atténuer les incidences** concernant la modification du paysage végétal, la présence de covisibiltés ou l'impact visuel de certaines infrastructures, envisagent des mesures d'évitement et de réduction telles que:

- *la conservation de la végétation existante;*
- *la création d'un espace tampon;*
- *la plantation d'arbres en alignement le long de voies etc.*

L'article 10 du règlement **permet d'éviter** la construction d'habitations «inadaptée» au paysage environnant. Au sein de l'ensemble des zones à vocation urbaine, l'article réglemente l' aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les dispositions exposées imposent la situation et l'architecture des constructions ainsi que des clôtures, dans l'objectif d'une assimilation des nouvelles habitations au sein du tissu existant.

Enfin, qu'il s'agisse de secteurs à dominante urbaine ou au caractère plus rural, les espaces habités disposent d'un patrimoine végétal qui doit absolument être préservé et valorisé. L'intégration paysagère des futurs aménagements est traduite dans le projet de PLU par le maintien, le renforcement ou la mise en place d'un coefficient d'espaces verts au sein du règlement des zones urbaines.

- *L'article 12 (ancien article 13) réglemente ainsi la réalisation des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations : ce coefficient dédié à l'aménagement d'espaces de respiration est largement majoré.*

- *Afin de préserver le patrimoine végétal existant, le règlement prescrit également qu'en cas d'abattage les arbres de hautes tiges doivent être immédiatement remplacés par un nouvel arbre adapté au sol et au climat (cf Règlement zone urbaine article 12)*

Par ailleurs, de nombreuses servitudes de protections du paysage et du patrimoine au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme ont été définies pour préserver les grandes continuités écologiques et paysagères (notamment boisées) mais aussi pour protéger la biodiversité à l'échelle de la parcelle (terrains cultivés, espaces de respirations, restanques, etc.).

IV - MESURES EN FAVEUR DU RETABLISSEMENT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Afin de rétablir le corridor écologique situé à proximité du projet de PAMA (corridor d'ores et déjà coupé par l'autoroute A8), la CCSBMA a défini d'importantes mesures compensatoires avec l'acquisition et la gestion de 160 ha de zones naturelles.

Par ailleurs, au delà du PLU stricto sensu, un projet d'écopont est actuellement à l'étude par ESCOTA afin de rétablir et de conforter cette continuité écologique identifiée par le SCOT de la Provence Verte et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvés en 2014.

PARTIE 6 : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

I - MESURES D'ÉVALUATION ET DE SUIVI DES RÉSULTATS

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action.

La mise en place d'indicateurs de suivi et d'évaluation va permettre à la commune de Saint-Maximin de mesurer l'avancée des progrès par rapport aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le tableau suivant présente les différents indicateurs d'état et de suivi qui permettront d'évaluer l'évolution de l'environnement sur la commune suite à la mise en oeuvre du PLU.

INDICATEURS	TYPES DE DONNÉES	VALEURS DE RÉFÉRENCES 2015 (chiffres de 2011)	FRÉQUENCES D'ACTUALISATION	SOURCES
BIODIVERSITÉ ET ESPACES NATURELS				
Espaces naturels d'intérêt écologique	Nombre de ZNIEFF type 1 et 2	4 ZNIEFF de type 2	5 ans	DREAL PACA
	Nombre de zones humides inventoriées par le département	2 zones humides Site n°362 Source et marais de l'Argens Site n°1043 Mare de l'Étendard	5 ans	Conseil Général du Var
Espaces naturels d'intérêt local	Nombre d'espaces naturels sensibles	2 ENS : le site du Jardin de l'Enclos / Le Deffes	5 ans	Conseil Général du Var
PAYSAGE				
Espaces faisant l'objet d'une protection paysagère	Nombre de monuments et sites classés	6 sites classés	5 ans	DREAL PACA / SDAP
	Nombres de Monuments Historiques	5 monuments historiques	5 ans	DREAL PACA / SDAP
	Les Espaces Boisés Classés	1 571 hectares (25%)	5 ans	Commune

INDICATEURS	TYPES DE DONNÉES	VALEURS DE RÉFÉRENCES 2015 (chiffres de 2011)	FRÉQUENCES D'ACTUALISATION	SOURCES
EAU				
Qualité des eaux	Objectif en 2015	«Excellente» pour le Cauron	2 ans	Agence de l'eau
	Contrôle de l'eau distribuée	Bonne à très bonnne	1 an	ARS
Besoins en eau	Volume d'eau produit	453 994 m3/an	1 an	Commune
	Volume d'eau consommée par foyer	160 m3/an/foyer	1 an	Commune
Équipement d'assainissement collectif	Capacité de la station d'épuration	16 000 eq/hab	5 ans	SAUR
DÉCHETS				
Production de déchets	Volumes de déchets collectés	6 114 tonnes/an	1 an	CCSBMA
	Volumes de déchets produits par habitants	423 kg/an	1 an	CCSBMA
RISQUES ET NUISANCES				
Recensement des incidents	Nombre de feux de forêts recensés	Aucun feu de forêt d'importance (>50 ha) recensé entre 1973 et 2013	5 ans	Commune / Base de données Prométhée
Nombre d'arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle	Nombre d'arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle	3 arrêtés entre 1997 et 2005 (inondation et mouvements de terrains)	1 an	Commune / Préfecture
Élaboration de plan de prévention des risques	Nombre de PPR élaborés ou approuvés	aucun	5 ans	DDTM
CONSOMMATION D'ESPACES				
Évolution du zonage du PLU	Part des zones U et évolution	21%	Après modification	Commune
	Part des zones AU et évolution	2%	Après modification	
	Part des zones A et évolution	30%	Après révision	
	Part des zones N et évolution	47%	Après révision	

PARTIE 7 : RÉSUMÉS NON TECHNIQUE

I. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU DIAGNOSTIC

La commune de Saint Maximin la Sainte Baume bénéficie d'une localisation privilégiée, qui situe la commune dans une forte relation entre ville et campagne. D'une superficie de 6 286 hectares, la commune s'articule entre les paysages naturels et cultivés des massifs du Mont-Aurélien et des plaines viticoles, et les aménités des grands pôles urbains que sont les agglomérations de Toulon et d'Aix-Marseille.
Forte de cette localisation, qui lui confère un cadre de vie particulièrement attractif, la commune s'est considérablement développée au point d'engager un changement de statut, qui doit faire évoluer l'image de cet ancien village vers l'image plus dynamique d'une ville à part entière.

1) UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE STABLE ET POSITIVE

En 2009, la population de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume s'élèvait à 14 617 habitants. Aujourd'hui, la croissance démographique parait stable et positive. Pourtant, la commune a été marquée par un accroissement démographique très fort entre 1975 et 1999. Durant cette période, et en moins de 30 ans, la commune a quasiment triplé sa population passant de 4 013 habitants en 1975 à 12.405 en 1999.

Saint-Maximin ayant attiré un grand nombre de couples de jeunes actifs de l'agglomération Aix-Marseille souhaitant devenir propriétaires d'un bien immobilier autour des années 1980, son urbanisation s'est principalement développée au sein des secteurs pavillonnaires excentrés de la commune.

Cette urbanisation a généré un grand nombre de contraintes de développement et une forte augmentation des besoins en matière de services et d'équipements. Encore aujourd'hui, cette conséquence met en avant de nombreux inconvénients : une consommation foncière élevée, un étalement urbain important, et un éloignement conséquent des services et activités.

Malgré une représentation plutôt jeune de la population, la commune connaît un certain vieillissement, dû à l'évolution des ménages arrivés pendant les années 1980. Ces évolutions appellent à des changements structurels en matière de développement.

2) UNE PRÉDOMINANCE DE L'HABITAT INDIVIDUEL

Le parc d'habitat a pratiquement triplé, en l'espace de 30 ans. La maison individuelle reste largement prédominante, ce mode de construction s'étant démocratisé durant les années 80-90. Depuis 2000 la commune porte cependant une attention particulière à la production de logements collectifs

Bien qu'inférieure à la production de maisons individuelles, on observe, en nombre, une augmentation de 34% de la production de ce type d'habitat sur l'ensemble du parc de logements communal, avec le passage de 520 logements collectifs en 1990 à 701 en 1999. Cette tendance s'est poursuivie lors de la dernière décennie.

Face à ce constat, les besoins tendent à évoluer. La taille des logements et de leurs ménages diminue. Les besoins en matières de diversification de l'offre d'habitat se font sentir peu à peu, d'autant que la part des logements locatifs et sociaux reste faible.

3) UN FORT DYNAMISME ÉCONOMIQUE

La commune de Saint-Maximin se distingue par une forte économie «présentielle», liée aux besoins de la population présente sur le territoire. Ce type d'économie induit de fait une forte évasion des actifs vers les principaux pôles d'emplois que sont Marseille et Aix. Pourtant, ces dernières années, la commune s'est montrée de plus en plus attractive pour les actifs. En effet, la commune a attiré plus d'un millier d'actifs depuis 2007, et contrairement à la tendance nationale, le chômage est globalement en baisse depuis 1999, passant de 11,7% à 8,4% de personnes sans emplois. Cette baisse est très révélatrice du dynamisme économique croissant dont bénéficie la commune.

Ce potentiel économique se définit principalement autour des activités tertiaires, de commerces et activités touristiques présentes sur le territoire.

Concernant l'agriculture, bien que les surfaces agricoles soient relativement importantes l'activité ne représente que 2,1% de l'emploi communal. L'activité

en perte de vitesse depuis les années 1970, demeure un potentiel qu'il reste à valoriser du fait de l'existence de vins d'Appellation d'Origine Contrôlée notamment.

4) LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le développement urbain de la commune s'est principalement constitué sous la forme d'extensions urbaines au sein de zones ouvertes à l'urbanisation en 1977. Il en résulte un déséquilibre de la répartition de population avec schématiquement :
• 1/3 des habitants en centre-ville et première couronne
• 2/3 des habitants en secteurs périphériques

Ces dernières années, la tendance à un recentrage de l'urbanisation s'est amorcée et les fonctionnalités centrales de la commune ont été affirmées, tant en matière d'habitat (mise en oeuvre de programmes de renouvellement urbain) que d'équipements.

En matière de fonctionnement urbain, l'achèvement du contournement routier libère désormais le centre ville des flux de transit ce qui permet de reconsidérer structurellement les conditions du développement urbain. Cette reconsidération doit également être envisagée sous le prisme de l'aménagement progressif d'une nouvelle entrée de ville Nord et donc d'une redéfinition de l'ensemble du fonctionnement urbain communal.

II. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1) CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

Au niveau topographique, on recense :
- une zone de reliefs marqués sur la partie Sud-Ouest, avec le massif du Deffens
- une vaste plaine agricole au Nord
- un espace de collines au Nord Ouest
- une zone vallonnée au Sud

Concernant les caractéristiques hydrographiques du territoire, la commune de Saint-Maximin appartient principalement au bassin versant de l'Argens et est traversée par un grand nombre de petits cours d'eau, notamment au Nord, au niveau de la plaine agricole. Située au Sud-Est, la rivière du Cauron, affluent de l'Argens, est la rivière la plus importante de la commune, la longeant sur son flanc Est..

2) ANALYSE DU PAYSAGE

Le paysage de Saint-Maximin se décompose selon plusieurs entités :
- Les paysages agricoles diamétralement opposés au Nord et du Sud-Est de la commune ;
- Les reliefs boisés du Mont-Aurélien et du massif du Deffens ;
- Les scènes du paysage urbain historique ;

Au Nord et au Sud-Ouest la commune de Saint-Maximin dispose de paysages agricoles très différents. Ces deux types de paysages viticoles se trouvent diamétralement opposés du fait de leurs reliefs, avec l'existence de plaine au Nord et de coteaux plus accidentés au Sud. Les plaines viticoles du Nord laissent apparaître un paysage plus «ouvert», que le paysage du Sud parsemé de boisements.

La commune dispose de grandes superficies forestières principalement composées de chênes et de pins sur les parties basses et de hêtres sur les secteurs en altitude.

Les paysages urbains participent également au cadre de vie du territoire. La commune de Saint-Maximin présente un centre-ville médiéval, où le paysage et le patrimoine architectural historique et identitaire témoignent du passé et symbolisent une ambiance «hors du temps». La présence de monuments historiques tels que la Basilique-Sainte-Marie-Madeleine, le Couvent des Dominicains, etc. participent à l'image d'exception de la commune.

Les espaces pavillonnaires excentrés se situent dans un cadre périurbain, voire rural où la nature est très présente. Ce paysage relativement qualitatif apparaît très différents de celui des zones urbaines denses du centre-ville historique, les constructions étant généralement en milieu de parcelle, entourées d'une végétation dense, elles semblent comme assimilées par le végétal.

3) ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Sur Saint-Maximin, les espaces naturels d'intérêt écologique se déclinent selon deux catégories distinctes :

- Les espaces à dominante forestière situés principalement sur le Mont-Aurélien et le massif du Deffens. Certains arbres relativement âgés , présents dans ces forêts, méritent un enjeu local de conservation.
- Les espaces à dominante humide représentés par les ripisylves du Cauron et les zones humides du territoire communal sont également d'un grand intérêt pour la flore. À l'échelle du département les zones humides de type marais et étangs sont assez rares et doivent par conséquent être davantage protégées.

De part leur richesse écologique, ces espaces sont recouverts par des périmètres d'inventaires «ZNIEFF» Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique:

- ZNIEFF de type 2 n°93 0020461 « Mont Aurélien »,
- ZNIEFF type 2 n°930012479 « Vallée de l'Argens »
- ZNIEFF type 2 n°930020262 « Mare de l'Étendard »
- ZNIEFF type 2 n°930020306 « Le Cauron et ses affluents ».

Les autres espaces naturels présentent des intérêts écologiques plus faibles c'est le cas des espaces agricoles communaux, des parcs et jardins des secteurs urbanisés. Ils restent cependant indispensables aux déplacements des espèces et au maintien des espèces dites «ordinaires» sur le territoire.

L'ensemble de ces espaces naturels couplés aux différents cours d'eau et ruisseaux présents sur le territoire participent à la définition de ce qu'est la trame verte et bleue de la commune de Saint-Maximin.

4) GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

Concernant l'alimentation en eau potable, l'essentiel de l'eau distribuée (60%) est captée à la source de Sceaux, située sur une propriété communale à près de 3km au Nord du centre-ville. Ce captage est actuellement recouvert par un périmètre de protection défini par arrêté préfectoral en date du 10 octobre 1991. Sur son réseau la commune rencontre quelques difficultés de rendement sur certains secteurs.

Concernant l'assainissement collectif, le réseau dessert l'ensemble du centre-ville et de la première couronne. Les eaux usées sont ensuite traitées à la station d'épuration de la Meyronne mise en service en 2008 et dimensionnée pour traiter les effluents de 16 000 habitants.
La commune compte un grand nombre d'habitations en assainissement autonome sur les secteurs d'habitat de faible densité. La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, qui est actualisé parallèlement au PLU.

Concernant les eaux pluviales, la commune dispose d'un réseau pluvial constitué de canalisations enterrées, de busages, de cours d'eau, ou de fossés ouverts suivant les secteurs, ainsi que de 4 déversoirs d'orages.

La Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien dispose de la compétence «traitement et gestion des déchets» depuis 2006. Les prestations de collecte,gestion, transport et traitement sont gérées en délégation de service public.

Les déchets collectés sont transportés sur le site de Balançan au centre de traitement du Cannet des Maures et de Malespine à la Gardanne pour y être enfouis. .

5) RISQUES ET NUISANCES

En matières de risques naturels, la commune est principalement soumise au risque feu de forêt sur un grand nombre de ses massifs boisés, ainsi qu'au risque inondation sur la plaine agricole Nord (remontées de nappe). Concernant les risques technologiques, ils restent globalement faibles, le plus important restant, à l'heure actuelle, le risque de transport de matières dangereuses au niveau des oléoducs et gazoducs présents sur le territoire ainsi que sur les axes de communication majeurs.

Concernant les nuisances, seules aujourd'hui les perturbations liées au trafic routier sont les plus représentées : pollution atmosphérique et nuisances sonores.

6) ÉNERGIES

La commune souhaite mener les actions nécessaires au développement des énergies renouvelables sur son territoire. Les filières bois-énergies et géothermies sont des pistes qui ne demandent qu'à être explorées.

7) MOBILITÉ

À Saint-Maximin, le moyen de transport le plus utilisé reste la voiture. La commune a toutefois d'ores et déjà engagé des actions en vue d'une reconquête piétonne du centre ville (création de parkings relais, piétonnisation des axes...).

III. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'Évaluation Environnementale a pour objet la prise en compte des potentiels et enjeux environnementaux à toutes les étapes d'élaboration du PLU de Saint-Maximin, dans l'objectif de territorialiser les problématiques environnementales et de mieux les appréhender au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'application du PLU a des incidence sur l'environnement et le territoire communal. Cette démarche permet ainsi d'analyser les incidences positives et négatives du PLU puis de définir les mesures d'accompagnement et de compensation.

1) DES INCIDENCES NÉGATIVES COMPENSÉES PAR LA MISE EN PLACE DU PLU

Prise en compte des nuisances liées à l'augmentation de la population
La commune souhaite maintenir une logique de développement économique et urbain, synonyme d'augmentation de la population et des entreprises, ce qui augmentera les besoins en matière d'eau potable et de traitement des eaux usées, mais également en matière de production de déchets.
Ceci risque dans un premier temps d'accroître la fragilité des ressources et dans un second temps d'augmenter les risques de pollution des milieux. Ces risques sont cependant négligeables puisque le PLU prône un développement adapté aux capacités d'accueil du territoire. Il prend notamment en compte les capacités de gestion et de traitement des eaux usées et déchets produits à l'échelle du territoire. .

Sur les secteurs urbains excentrés, le PLU prend également en compte les risques de pollution des milieux liés à une nature de sols peu favorable à l'assainissement individuel. Le règlement limite ainsi l'urbanisation de ces secteurs par le maintien d'une règle de superficie minimale et limite ainsi le risque de surdensification et donc d'une mise en place trop fréquente de ces systèmes.

Prise en compte des nuisances liées au trafic automobile
Le développement urbain, le renforcement de la centralité urbaine et l'accentuation de l'activité touristique vont engendrer l'augmentation des déplacements sur la commune. Ces déplacements, très majoritairement effectués en voiture, sont source de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. Dans l'objectif de réduire ces incidences, le PADD engage une nouvelle politique de mobilité visant à encourager le développement des transports collectifs et modes de déplacement doux.

2) DES INCIDENCES POSITIVES GRÂCE À LA MISE EN PLACE DU PLU

Un recul des superficies constructibles

Globalement, le PLU diminue les superficies constructibles en reclassant certaines zones excentrées NB en zone naturelle habitée Nh au PLU. En conséquence les superficies d'espaces inconstructibles augmentent.

Une meilleure protection des espaces naturels et agricoles communaux
Les zones N et A couvrent une très large superficie du territoire. Le règlement de ces zones contrôle l'inconstructibilité de ces secteurs. En outre, le règlement s'applique sur les secteurs couverts par les périmètres d'inventaires répertoriés lors de l'état initial de l'environnement. L'inscription graphique de type EBC vient, quant-à elle, renforcer la protection de ces espaces d'intérêt écologique.
Le PLU a également un impact positif sur les espaces agricoles communaux qui voient leur superficie s'étendre.

En protégeant l'ensemble des espaces naturels et agricoles communaux le PLU protège l'ensemble de la trame verte communale

La trame bleue est, quant à elle, protégée via la trame verte puisque les principaux ruisseaux (temporaires ou non) du territoire se trouvent indirectement classés en zones naturelles N ou en zones agricoles A:

- cas des ruisseaux présents sur la plaine agricoles Nord;
- cas des berges du Cauron.

Une véritable mise en valeur des paysages communaux
Le PLU, en protégeant les espaces et sites naturels et agricoles sous un zonage A et N, où le principe d'inconstructibilité s'applique, préserve les paysages à caractère naturel de l'urbanisation diffuse, notamment les collines boisées et paysages agricoles du Nord et du Sud-Est.
Dans les zones excentrées, le règlement permet de préserver la physionomie du tissu urbain en place, avec la redéfinition du corps de règles de constructibilité (hauteur, emprise, prospects), l'augmentation du coefficient d'espace libre et la définition de servitudes de protection du paysage et du patrimoine au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme. Ces réglementations doivent permettre de limiter la «sur-urbanisation» de ces espaces, dans l'objectif d'en préserver le paysage rural qui participe grandement au cadre de vie des habitants de ces quartiers.

Enfin le PLU prend en compte le patrimoine architectural remarquable avec notamment la prise en compte et le maintien des cônes visuels sur la Basilique-Sainte-Marie Madeleine (cônes reportés sur les documents graphiques). Le règlement instaure également une zone agricole Ap strictement inconstructible dans l'objectif de préserver les perceptions du monument depuis l'autoroute A8. Enfin l'OAP du Clos de Roques propose un aménagement et une véritable mise en scène du monument dans l'objectif de création et de mise en valeur d'une nouvelle entrée de centre-ville.

Une meilleure prise en compte des risques
Concernant le risque inondation, le PLU maintien les superficies inondables des plaines agricoles du Nord en zone agricole A.

Dans les zones boisées, la conservation de la superficie minimale des terrains va limiter fortement les possibilités d'urbanisation et donc l'exposition au risque incendie des nouveaux résidents. Sur ces mêmes secteurs le réaménagement de certains axes de desserte participe à la prise en compte des risques en permettant une meilleure évacuation et un meilleur accès au secours en cas de sinistre. Quant au massif du Déffens (fortement soumis au risque) il est classé en zone naturelle et n'a pas pour vocation d'accueillir de l'habitat.

IV. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLU

1) RÉSUMÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Le diagnostic territorial du Plan Local d'Urbanisme a mis en exergue les besoins et enjeux du territoire de Saint Maximin. Au regard de ces éléments, couplés aux projets de la commune, ont été formulées les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont au nombre de cinq et définissent les ambitions politiques de la commune.

La première vise à maitriser le développement urbain communal

Ce choix s'opère notamment par la gestion de la croissance démographique et urbaine de la commune en maintenant le rythme actuel (1,7% en moyenne annuelle). Saint-Maximin a le souhait de gérer sa croissance urbaine et de la contenir à un seuil maximum de 20 000 habitants à l'horizon 2025. A cet effet le PADD fixe un horizon de 19 950 habitants au terme du PLU.

La deuxième vise à affirmer une nouvelle centralité urbaine. La commune souhaite recentrer l'habitat au sein du centre-ville et de sa première couronne. Cette orientation vise à promouvoir une nouvelle répartition de population et à redonner un poids démographique globalement supérieur au centre-ville (en favorisant les opérations de greffes urbaines, de réhabilitation de l'habitat etc.). L'accueil d'activités commerciales et de nouveaux équipements structurants participe également au renforcement de l'attractivité du centre-ville.

La troisième définit les orientations de gestions des espaces excentrés. Essentiellement composés d'ensembles résidentiels de faible densité ces territoires ne sont ni «complètement» urbains, ni «complètement» naturels. Le poids démographique important de ces secteurs justifie leur maintien en zone urbaine à caractère « résidentiel en milieu naturel ». Il s'agit cependant pour la commune de limiter les possibilité d'urbanisation de ces secteurs dans l'objectif de ne pas subir leur développement «incontrôlé» aux conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage. La commune se positionne en faveur du maintien de l'équilibre actuel, en protégeant les perceptions paysagères de toute dénaturation excessive en confortant le tissu résidentiel existant support de préservation d'un certain cadre de vie.

La quatrième orientation met l'accent sur la poursuite du développement économiqe. La commune connaît un important dynamisme économique qu'elle souhaite conforter et développer.
La commune souhaite notamment appuyer l'activité agricole en marge aujourd'hui, en aidant à la mise en place de circuits courts et à la revalorisation du foncier agricole disponible.
Très active dans le secteur tertiaire la commune souhaite également renforcer l'activité de service et de commerce en centre-ville. Par ailleurs, pour répondre au besoin de développement économique tant communal que communautaire, le PLU intègre le projet de parc d'activités du Mont Aurélien.

La cinquième orientation vise la protection du patrimoine naturel et culturel propre à la commune. Saint-Maximin puise une part de son identité dans la diversité et la richesse de ses espaces naturels et agricoles. Il apparaît donc essentiel de veiller à la valorisation et à la préservation de ces espaces. Le patrimoine historique et médiéval dont témoignent les monuments historiques définissent l'autre part de l'identité communale. Par le passé et jusqu'à aujourd'hui la commune a toujours souhaité et ambitionne toujours de valoriser cette richesse culturelle.

2) RÉSUMÉ DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans le rapport de présentation, la Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de Saint-Maximin en plusieurs zones distinctes. La définition du règlement a largement été réécrit en prenant en compte la suppression des règles de COS et de superficie minimale (instauré par la loi ALUR).

Les zones urbaines

Le territoire présente 9 zones urbaines distinctes. Ces zones conservent pour la plupart un grand nombre de caractéristiques déjà présentes au sein du POS, elles correspondent notamment aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existent déjà ou sont en cours d'implantation.

La zone UA recouvre l'ensemble de l'hyper-centre de Saint-Maximin. Ce découpage correspond notamment au village médiéval puis s'étend sur les faubourgs. Cette zone à vocation principale d'habitat et de service, a un corps de règle adapté à une urbanisation dense et compacte.

La zone UB correspond principalement à des sites de projets situés en première couronne. Comptant un certain nombre de secteurs stratégiques, c'est la zone qui est la plus appelée à se développer dans le PLU.

La zone UC correspond à la première couronne d'habitat individuel de type pavillonnaire. Le tissu urbain est plus lâche, les pavillons de taille moyenne se positionnent en milieux de parcelle, mais l'ensemble du secteur conserve des relations avec les zones urbaines plus centrales. Dans ce contexte le PLU envisage une démarche d'intensification pavillonnaire de ces secteurs.

La zone UD correspond à la deuxième couronne d'habitat individuel. Le PLU y maintient globalement les corps de règles du POS, cette zone n'étant pas appelée à évoluer de manière significative.

La zone UE prend place sur les anciens périmètres des zones NBb du POS et leurs franges bâties. La zone s'étend ainsi sur l'ensemble des secteurs pavillonnaires de la campagne et de la colline habitée. Le paysage urbain est très différent de celui des zones pavillonnaires de première et deuxième couronne. Le tissu urbain y est bien plus lâche, plus étiré et la nature y est plus présente sous forme d'espaces de respiration à dominante boisée notamment. Le PLU choisi de maîtriser l'urbanisation de ces secteurs en maintenant la règle de superficie minimale dans l'objectif d'une préservation des équilibres paysagers de ces quartiers.

La zone UF est spécifiquement dévolue aux équipements publics.

La zone UG est la zone spécifiquement dévolue aux activités économiques (commerce, industrie, artisanat...)

La zone UM est spécifiquement dévolue au Monastère des Soeurs Dominicaines.

La zone UZ correspond au périmètre de la ZAC Garnier (centre commercial Cap Sainte Baume)

Les zones à urbaniser AU

En matière de zones à urbaniser, on distingue les zones à urbaniser à court terme identifiées 1AU et les zones à urbaniser à plus long terme identifiées 2AU et 3AU. La zone 1AU est divisée en secteurs.

La zone 1AUc correspond au secteur du Clos de Roques. Cette ancienne zone ND située en entrée de centre ville a vocation à accueillir un projet d'habitat et d'équipements structurants, autour de la réalisation d'un complexe sportif. Elle est un élément stratégique du projet urbain communal.

La zone 1AUe correspond au périmètre de projet de la zone d'activités communautaire du Mont Aurélien (PAMA)

Les zones 1AUp correspondent aux zone à urbaniser à vocation pavillonnaire.

La zone 2AU correspond au secteur de Bonneval sur lequel la commune souhaite la mise en oeuvre d'un projet d'écoquartier.

Enfin les zones 3AU sont des zones à urbaniser à plus long terme sur lesquelles aucun projet n'a été défini à ce jour.

Les zones agricoles A

Les zones agricoles dites zones A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

La zone A compte différents sous-secteurs :

- Un secteur Ap au sein duquel toute nouvelle construction est interdite pour des raisons de préservation des paysages.
- Un secteur As2 qui correspond à des terrains situés dans le périmètre rapproché du captage communal d'eau potable de Sceaux.
- un secteur dit de STECAL (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) identifié par le zonage Ac (pôle agricole)

Les zones naturelles N

Les zones naturelles N de Saint-Maximin coïncident avec les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, des paysages reposant sur des valeurs esthétiques et écologiques des lieux. Sur ces zones, le règlement n'autorise aucune construction nouvelle.

La zone N compte différents sous-secteurs :

- Des secteurs identifiés Ns1, Ns2 et Ns3 correspondant à des terrains situés dans les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage communal d'eau potable de Sceaux.
- Des secteurs dits de STECAL (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) identifiés par les zonages Nc (camping), Ni (stockage de déchets inertes, installation classée soumise à déclaration), Nl (loisirs).