



Saint-Maximin  
la-Sainte-Baume

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**P.L.U. approuvé le 19.01.2016**

<b>Modification simplifiée N° 1 :</b>	Modification N° 1 : 27.09.2017 Modification N° 2 : 28.09.2017 Modification N° 3 : Modification N°4 : 01.02.2019	Révision allégée N° :
---------------------------------------	--	-----------------------

## Sommaire

<b>I. Cadre juridique.....</b>	<b>3</b>
1. Contexte juridique et objet de la modification simplifiée.....	3
2. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée.....	3
<b>II. Justification des modifications.....</b>	<b>4</b>
1. Situation de l’emplacement réservé .....	4
2. Situation dans le PLU en vigueur .....	4
3. Justification du changement de destination de l’emplacement réservé .....	5
<b>III. Impact sur le PLU .....</b>	<b>7</b>
1. Modification de la désignation de l’emplacement réservé E3 sur la liste des emplacements réservés .....	7
2. Modification de l’OAP n°2 : devenir du quartier de Mirade .....	7

# I. Cadre juridique

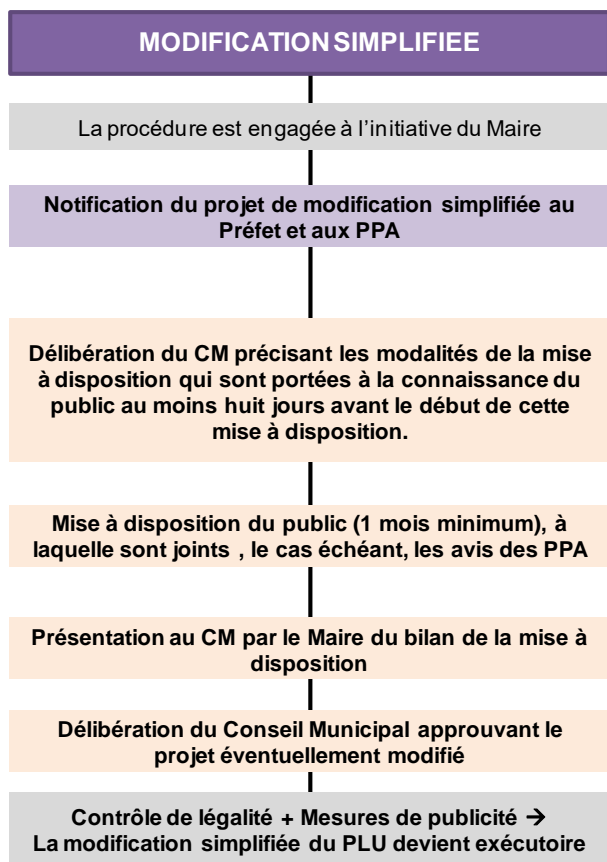
## 1. Contexte juridique et objet de la modification simplifiée

Le PLU de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a été approuvé le 19 janvier 2016.

Ce PLU a été modifié 3 fois au cours des procédures de modification n° 1, 2 et 4. Il fait l'objet d'une procédure de modification en cours (modification n°3), relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Bonneval.

La présente procédure de modification simplifiée a pour objet de modifier l'objet de l'emplacement réservé n° E3, à destination d'équipement scolaire, en un emplacement réservé à destination de stationnement.

## 2. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée



Le présent projet de modification simplifiée a pour objet d'apporter des ajustements réglementaires, qui n'ont pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ni de porter atteinte à un espace protégé, un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle.

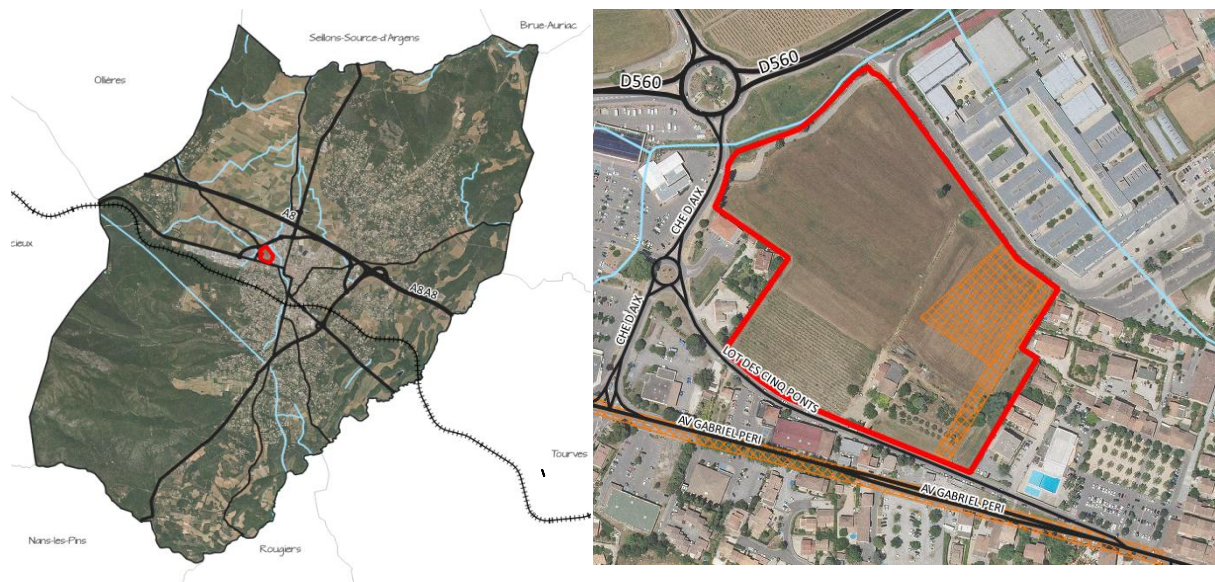
Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit donc dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

C'est dans le respect et dans le cadre des dispositions de l'article ci-dessus visé que la présente modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume sera réalisée.

## II. Justification des modifications

### 1. Situation de l'emplacement réservé

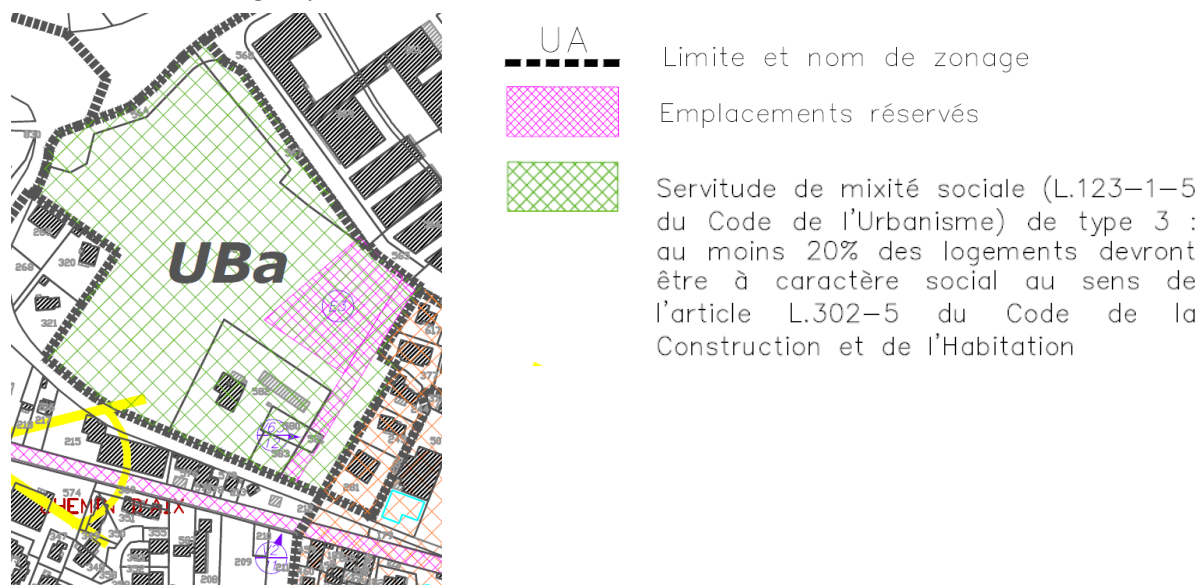
L'emplacement réservé objet de la présente modification est situé sur le secteur de projet de Mirade, en entrée de ville ouest de la commune. Il est situé au nord-est du secteur, en limite de la place du Pré de Foire et du Lycée Janetti.



### 2. Situation dans le PLU en vigueur

L'emplacement réservé objet de la présente modification est l'emplacement réservé n°E3 « Équipement scolaire : quartier Mirade », d'une surface de 5000m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune.

Il est situé au niveau du secteur de projet de Mirade, qui fait l'objet d'une OAP. Cette OAP mentionne la construction d'un groupe scolaire sur ce secteur.



La commune souhaite modifier la destination de l'emplacement réservé n°E3, afin de permettre la création de stationnements sur ce secteur. La surface de l'emplacement réservé, ainsi que le bénéficiaire resteront inchangés. Il est ainsi nécessaire de modifier la destination de l'emplacement réservé dans la liste des emplacements réservés, ainsi que les références au projet de groupe scolaire dans l'OAP de Mirade.

### 3. Justification du changement de destination de l'emplacement réservé

La commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume compte 5 parkings à proximité du centre-ville : les parkings du Pré-de-Foire, des Cerisiers, de Saint-Simon (maison de l'enfance), de Saint-Jean (cimetière), et les parkings de la Glacière (stades) et du Réal Vieux (lycée Janetti), plus récents.

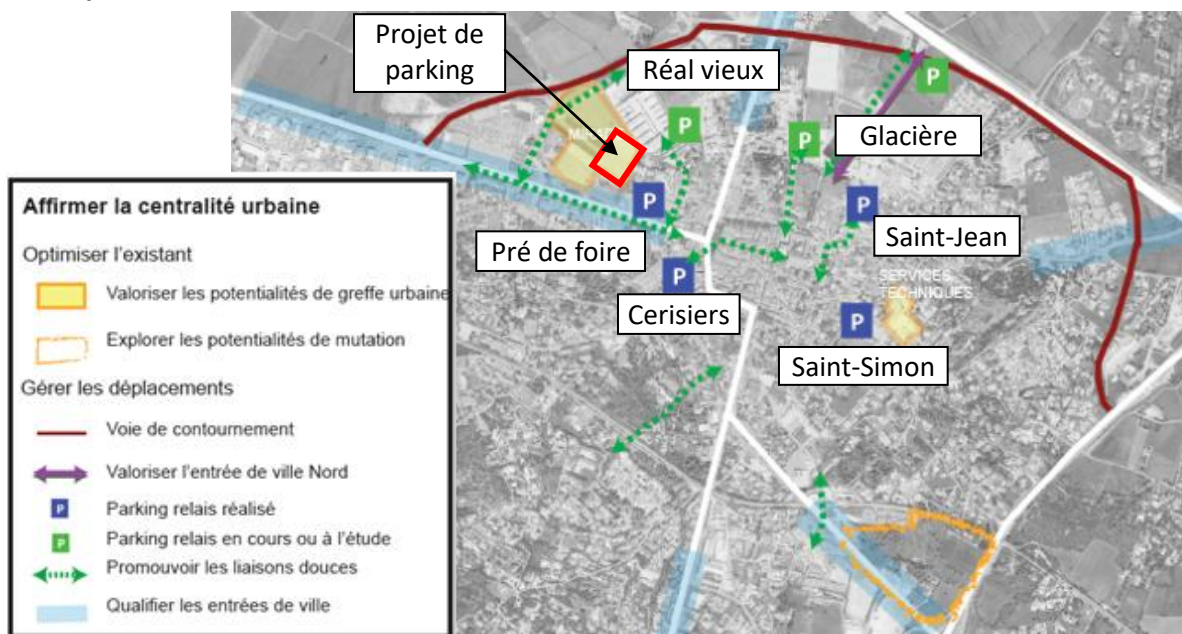
Ces parkings, saturés, ne suffisent pas à répondre au besoin de stationnement dans ce secteur et de limiter la circulation automobile au centre-ville, qui est un objectif fort de la commune, identifié dans le PADD.

L'orientation n°2 du PADD propose en effet de :

« **Conforter les parcs de stationnements périphériques**

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

**Les espaces de stationnements identifiés dans le PADD**



Afin de répondre à ce besoin en stationnements, et en accord avec le PADD, la commune souhaite créer un nouveau parking public sur le secteur de projet de Mirade. Celui-ci est facilement accessible depuis le centre-ville, et est directement accessible depuis la place du Pré de Foire, où se situent les équipements publics, ainsi que depuis le Lycée Janetti au nord. C'est donc un secteur idéal pour la création de nouveaux stationnements.



**Exemple de parking perméable et paysager**

Le secteur de la Mirade présente un emplacement réservé existant de 5000m<sup>2</sup> au bénéfice de la commune, destiné à la réalisation d'un groupe scolaire. Cet emplacement réservé possède une surface et une position idéales pour le projet de parking. Le présent projet de modification propose donc de changer la destination de cet emplacement réservé pour permettre la réalisation d'un espace de stationnement.

Cet espace de stationnements sera perméable et paysager, avec la plantation d'arbres à haute tige d'essence méditerranéenne à raison d'un arbre toutes les 4 places.

Le groupe scolaire, objet actuel de l'emplacement réservé, sera reporté au niveau du secteur de projet de Bonneval, qui a pour vocation d'accueillir des équipements publics. Ce secteur est en cours d'ouverture à l'urbanisation, au travers de la procédure de modification n°3 du PLU, engagée le 29 juin 2021.



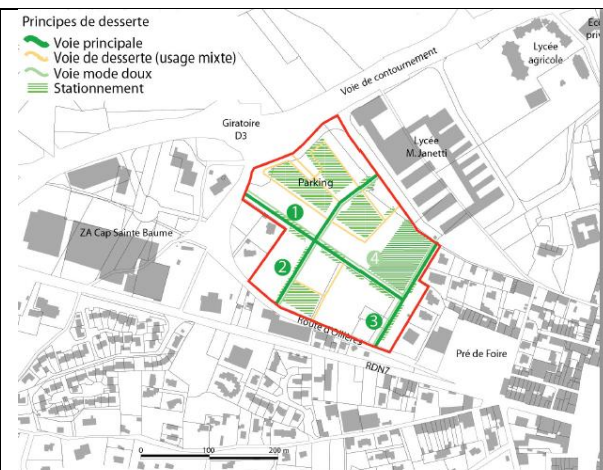
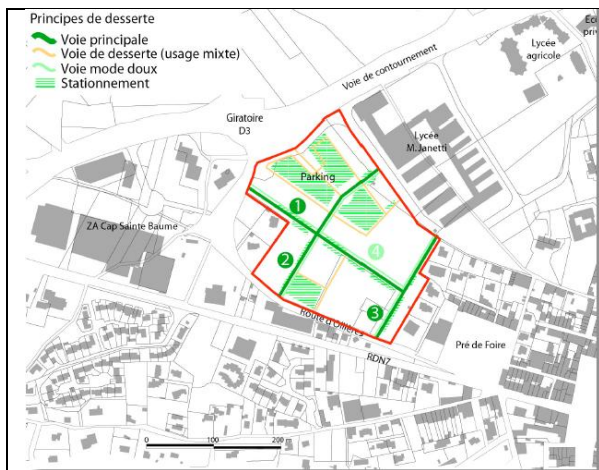
### III. Impact sur le PLU

#### 1. Modification de la désignation de l'emplacement réservé E3 sur la liste des emplacements réservés

Avant modification	Après modification
Équipement scolaire : quartier Mirade	Aménagement d'un parking

#### 2. Modification de l'OAP n°2 : devenir du quartier de Mirade

Avant modification	Après modification
<p><i>II. Quelle ambition pour Mirade ?</i></p> <p>[...]</p> <p>De ce fait, cette modification du POS intégrait des éléments graphiques permettant d'illustrer le visage du projet pour Mirade et notamment un plan d'épannelage, déterminant les implantations bâties, leurs hauteurs et leurs vocations. Afin de rendre réalisables ces objectifs d'aménagement, la modification proposait une traduction réglementaire, avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la suppression de la référence au plan masse du rapport de présentation du POS de 2000 ;</li> <li>- la levée de la règle de superficie minimale de 10 000 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- la suppression de la règle de recul par rapport aux voies ;</li> </ul> <p><del>— le déplacement d'un emplacement réservé destiné à l'accueil d'un groupe scolaire.</del></p>	<p><i>II. Quelle ambition pour Mirade ?</i></p> <p>[...]</p> <p>De ce fait, cette modification du POS intégrait des éléments graphiques permettant d'illustrer le visage du projet pour Mirade et notamment un plan d'épannelage, déterminant les implantations bâties, leurs hauteurs et leurs vocations. Afin de rendre réalisables ces objectifs d'aménagement, la modification proposait une traduction réglementaire, avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la suppression de la référence au plan masse du rapport de présentation du POS de 2000 ;</li> <li>- la levée de la règle de superficie minimale de 10 000 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- la suppression de la règle de recul par rapport aux voies.</li> </ul>
<p>◆ <i>Principes de desserte</i></p> <p>[...]</p> <p>Concernant les stationnements, la partie Nord du quartier comprendra une grande aire de parking, d'environ 300 places. 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.</p>	<p>◆ <i>Principes de desserte</i></p> <p>[...]</p> <p>Concernant les stationnements, la partie Nord du quartier comprendra une grande aire de parking, d'environ 300 places. 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.</p> <p style="color: green;">Un parc de stationnement public sera créé au nord-est du site de projet.</p>



◆ **Principes de vocation par îlots et de morphologie urbaine**

[...]

Mirade accueillera plusieurs îlots bâtis, structurés par le maillage viaire du quartier. Ces îlots seront de taille, de fonction et d'usages variés :

- ~~les îlots 1 à 5~~ seront destinés à l'accueil de constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux ;
- ~~l'îlot 6 sera destiné à accueillir un groupe scolaire.~~

~~Le groupe scolaire constituera le point de centralité, au milieu de constructions d'habitat et de commerces.~~ Les autres îlots se caractériseront par des usages mixtes, avec toutefois une dominante plus résidentielle sur la partie Sud (îlots 2 à 5).

Dans l'ensemble du futur quartier, les commerces ne seront autorisés qu'au premier niveau des constructions (rez-de-chaussée).

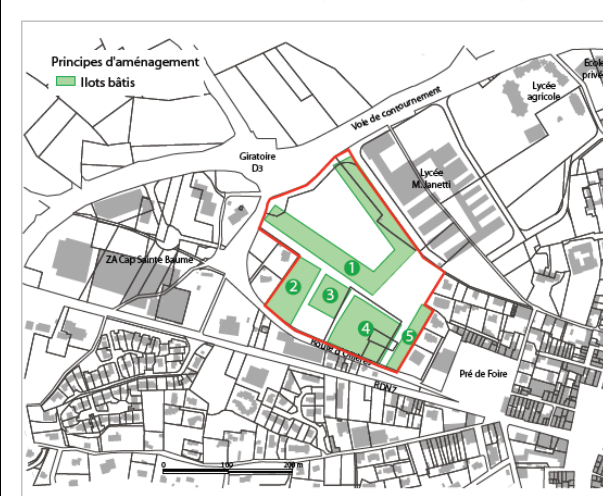
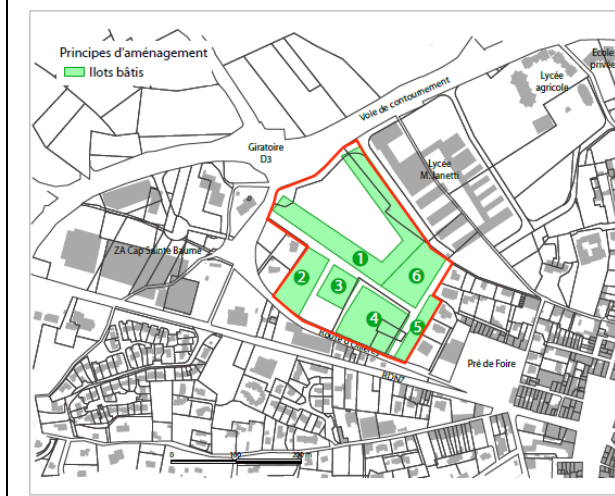
◆ **Principes de vocation par îlots et de morphologie urbaine**

[...]

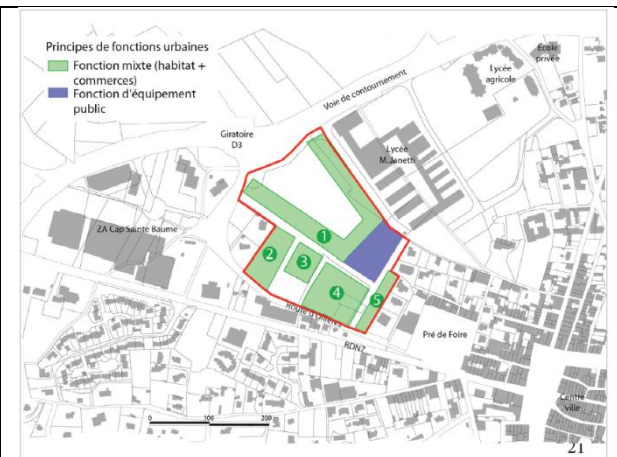
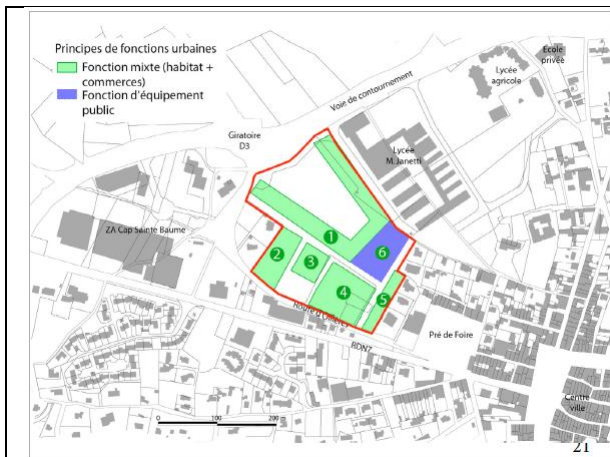
Mirade accueillera plusieurs îlots bâtis, structurés par le maillage viaire du quartier. Ces îlots seront de taille, de fonction et d'usages variés. Ils seront destinés à l'accueil de constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux.

Les îlots se caractériseront par des usages mixtes, avec toutefois une dominante plus résidentielle sur la partie Sud (îlots 2 à 5).

Dans l'ensemble du futur quartier, les commerces ne seront autorisés qu'au premier niveau des constructions (rez-de-chaussée).







### ◆ Principes architecturaux

Le quartier Mirade accueillera des typologies variées, au regard des fonctions et usages affectés. La présente orientation vise la qualité et l'innovation architecturale, permettant d'attribuer un caractère urbain à l'ensemble.

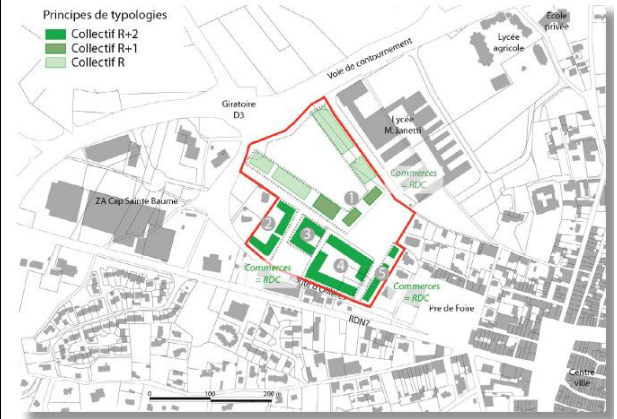
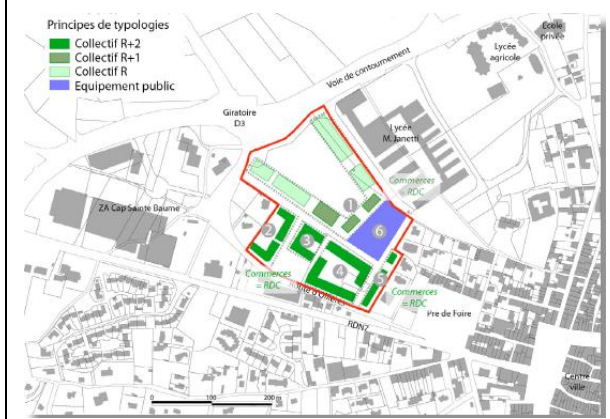
- l'îlot 1 comprendra des constructions organisées de part et d'autre de l'aire de stationnement, sous la forme de sept éléments distincts, de tailles et de hauteurs variées.
- les îlots 2 à 4 occupant la portion Sud, offriront une typologie plus résidentielle, d'une hauteur constante de trois niveaux (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.

— l'îlot 6 recevra un groupe scolaire, dont les principes architecturaux restent à définir.

### ◆ Principes architecturaux

Le quartier Mirade accueillera des typologies variées, au regard des fonctions et usages affectés. La présente orientation vise la qualité et l'innovation architecturale, permettant d'attribuer un caractère urbain à l'ensemble.

- l'îlot 1 comprendra 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 occupant la portion Sud, 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.

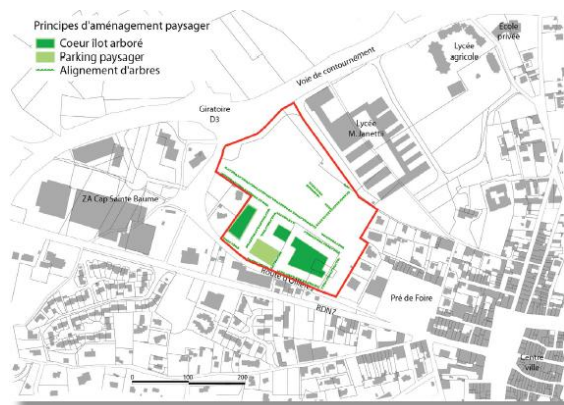


### ◆ *Principes d'aménagement paysager*

La partie Nord de Mirade étant majoritairement occupée par l'aire de stationnement, une attention particulière devra être apportée pour une insertion paysagère optimale.

Dans la partie méridionale, les coeurs 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 ces allées urbaines et délimiterons les percées visuelles. La portion Sud de Mirade, à caractère plus résidentiel, accueillera un parking aux aménagements paysagers soignés.



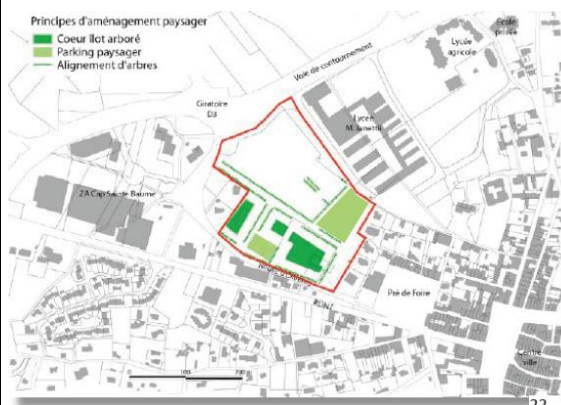
### ◆ *Principes d'aménagement paysager*

La partie Nord de Mirade étant majoritairement occupée par l'aire de stationnement, une attention particulière devra être apportée pour une insertion paysagère optimale.

Dans la partie méridionale, les coeurs 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 ces allées urbaines et délimiterons les percées visuelles. La portion Sud de Mirade, à caractère plus résidentiel, accueillera un parking aux aménagements paysagers soignés

Une attention particulière devra être portée à l'intégration environnementale et paysagère de l'aire de stationnements publics au Nord-Est du secteur. Elle comportera des stationnements perméables, et sera arborée à raison d'un arbre à haute tige toutes les 4 places de stationnements. Les plantations seront des essences végétales méditerranéennes.



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

→ **Vocation du site** : mixte (habitat, commerces, services et bureaux)

→ **Aménagement** : organisation en **six** îlots bâtis

→ **Desserte** : 1 voie pénétrante et 2 voies transversales Nord/Sud

→ **Forme urbaine** : habitat collectif

→ **Architecture** : diversité des formes et volumes (de RDC à R+2)

→ **Paysage** : coeurs d'îlots arborés, alignements d'arbres et parkings paysagers

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

→ **Vocation du site** : mixte (habitat, commerces, services et bureaux)

→ **Aménagement** : organisation en **cinq** îlots bâtis

→ **Desserte** : 1 voie pénétrante et 2 voies transversales Nord/Sud

→ **Forme urbaine** : habitat collectif

→ **Architecture** : diversité des formes et volumes (de RDC à R+2)

→ **Paysage** : coeurs d'îlots arborés, alignements d'arbres et parkings paysagers

