

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**DÉPARTEMENT DU VAR**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE**  
**DE SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME**

Date de la convocation : 23 juin 2021	nombre de membres en exercice :	33
	nombre de membres présents :	24
	nombre de procurations :	09
	nombre de membres absents :	00
	nombre de votants :	33

**Séance du 29 juin 2021**

L'an deux-mille-vingt-et-un

Et le vingt-neuf juin à quinze heures, le conseil municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle de spectacle « La Croisée des Arts » - Pôle Culturel Provence Verte – Place Malherbe, sous la présidence de Monsieur Alain DECANIS, Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

**Présents** : Alain DECANIS, Blandine GOMART-JACQUET, Pascal SIMONETTI, Nathalie CANO-MAIREVILLE, Paul KHADIR, Claude BETRANCOURT, Charline HATOT-MEDARIAN, Cédric OLIVIER, Nicole DAVICO-MELEK, Charles DE LAURENS DE LACENNE, Gabriel PICH, Michèle VENET-LELOUP, Hélène NICOLAS, Christophe AUBERT, Martine DUFAU-CASARUBEA, Nicolas SAETTTLER, Mireille MARIANELLI-SCHAERS, Luc FERRY, Jacques FREYNET, Mireille BŒUF, Olivier BARRAU, Christian LOMBARD, Vesselina GARELLO, Alain ROGER

**Pouvoirs** :

Sophie LE METER	donne pouvoir à	Paul KHADIR
Malaury TORRES	donne pouvoir à	Martine DUFAU-CASARUBEA
Thierry RAMEL	donne pouvoir à	Blandine GOMART-JACQUET
Emmanuelle PLAT	donne pouvoir à	Nicolas SAETTTLER
Nicolas LIGIER	donne pouvoir à	Pascal SIMONETTI
Véronique JIMENEZ	donne pouvoir à	Nicole DAVICO-MELEK
Renaud PIOLINE	donne pouvoir à	Claude BETRANCOURT
Christine LANFRANCHI-DORGAL	donne pouvoir à	Mireille BOEUF
Hélène HENRI	donne pouvoir à	Mireille BOEUF

M. Christophe AUBERT est désigné secrétaire de séance.

**81 – MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°3 : JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2 AU SECTEUR « BONNEVAL »**

Par délibération n°166/2017 du 31 octobre 2017, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a prescrit la modification n° 3 du PLU, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU, secteur de Bonneval. Cette ouverture à l'urbanisation avait pour objectif de réaliser sur ce secteur un projet d'écoquartier à vocation mixte, comprenant habitat, équipements et commerces. Cette ouverture à l'urbanisation devait notamment permettre à la commune de diversifier son parc d'habitat et répondre à une demande de logements sociaux. Cependant, le site de Bonneval étant éloigné du centre-ville et de ses commodités, et notamment de la gare routière, il s'avère peu

adapté à une opération de logements collectifs et sociaux. La nouvelle municipalité souhaite donc prioriser la construction de logements sur d'autres sites de projet plus adaptés, et implanter sur le secteur de Bonneval des équipements publics et activités de type tertiaire.

Ainsi, il est proposé aujourd'hui au conseil Municipal de délibérer sur les nouveaux objectifs justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Bonneval.

Il est rappelé que depuis la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil métropolitain justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

### **Les objectifs justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :**

#### *Des équipements sportifs sous-dimensionnés et inadaptés aux besoins d'une commune en croissance démographique et de celle de son bassin de vie*

La commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume constitue avec la commune de Brignoles une des deux centralités de la Provence Verte, et est ainsi un pôle d'équipements sportifs principal à l'échelle de son bassin de vie. Saint-Maximin compte 16 574 habitants au recensement 2018, et sa population, ainsi que celle de son bassin de vie, continue à croître avec un taux de croissance élevé, de 2,3% par an.

La population de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est jeune. En 2017, 33% de sa population a moins de 30 ans et 40% moins de 60 ans. Par ailleurs, ces dernières années, la Commune s'est efforcée de rééquilibrer son offre de logement, en favorisant la production d'appartements, qui ont surtout attiré les jeunes ménages avec enfants.

La Commune compte aujourd'hui 67 associations sportives, qui proposent des formations de haut-niveau, avec des entraîneurs de 1<sup>er</sup> degré, et des équipes de niveau départemental à national.

Cependant, les équipements sportifs de la commune sont actuellement surchargés, en particulier le gymnase communal, qui doit accueillir 686 licenciés, ainsi que les pratiques sportives scolaires de 3202 élèves. Plusieurs de ces équipements ne sont pas aux normes, comme le gymnase, hangar industriel reconverti, ainsi que la salle de gymnastique et le dojo, dont les équipements ne sont pas réglementaires. Enfin, aucun de ces espaces n'est équipé de tribunes, qui sont nécessaires à l'organisation d'évènements sportifs indispensables pour les équipes de haut-niveau, qui participent à des compétitions.

C'est au vu de ce constat, que la Commune souhaite réaliser un nouveau complexe sportif, sur le secteur de projet de Bonneval, afin de pallier cette carence. Ce complexe est destiné à recevoir un nouveau gymnase normalisé, une salle de gymnastique, un dojo, et une salle modulaire permettant d'accueillir les associations de dance, gymnastique douce, etc. Le complexe sera complété par un complexe aquatique intercommunal avec bassins couverts et extérieurs. Ces équipements répondront aux besoins en termes de place et de compétitivité des associations communales, comme des scolaires.

Ce complexe sportif sera complété par un hôtel restaurant, qui permettra notamment l'hébergement des sportifs de haut niveau, comme les équipes nationales et olympiques dont les entraînements pourront être organisés sur la commune.

#### Un besoin d'extension des services techniques

Aujourd'hui, les locaux des services techniques sont aussi inadaptés aux besoins de bon fonctionnement de ce service, que vétustes. Il manque un espace de stockage extérieur de 5200m<sup>2</sup>, mais aussi de serres pour le service espaces verts, soit une surface de 500m<sup>2</sup>. Or, l'implantation actuelle des services techniques ne permet pas de disposer des superficies suffisantes pour envisager une telle extension.

Les bâtiments quant à eux sont très dégradés et n'offrent plus aux agents municipaux un cadre de travail satisfaisant et conforme aux règles d'hygiène et sécurité.

C'est la raison pour laquelle, une relocalisation des services techniques sur le secteur de Bonneval est de nature à répondre aux besoins constatés. De plus, cette délocalisation permettra à la commune de réaffecter le terrain libéré pour la réalisation de logements sociaux nécessaire pour répondre aux obligations de la loi SRU et ALUR.

#### Un besoin d'emplois

L'accueil de nouvelles populations, et notamment de jeunes ménages actifs et de leurs enfants, nécessite le développement des emplois sur la commune, qui a par ailleurs un taux de chômage élevé (14,2% en 2017).

En effet, même si Saint-Maximin dispose d'une offre d'emplois importante à l'échelle de la CPAV (35% des emplois), cette offre ne représente que 66% du nombre d'actifs résidant dans la commune. La commune de Saint Maximin est en effet située dans l'aire d'influence du Pays d'Aix, qui demeure le principal bassin d'emploi.

Un enjeu majeur de la commune est donc d'accompagner l'arrivée de nouvelles populations par la création d'emplois afin de pérenniser la population active locale, attirer de nouveaux jeunes ménages, et conforter sa position de pôle économique central à l'échelle de son bassin de vie et également à l'échelle de la communauté d'agglomération.

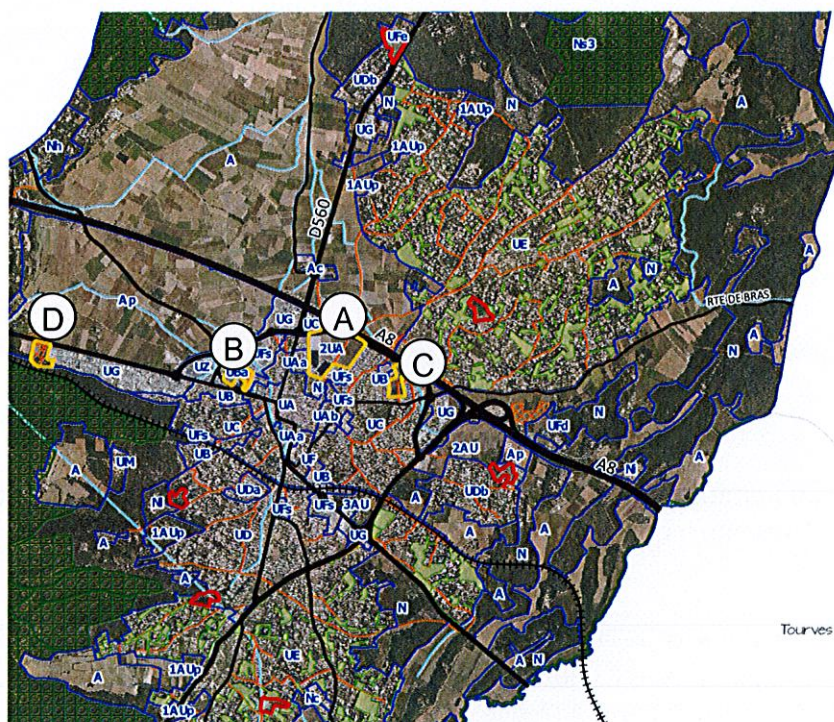
Cet accompagnement économique doit être complémentaire des activités déjà présentes sur la commune. En effet, l'activité commerciale est à ce jour prépondérante, ce qui doit conduire à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à un rééquilibrage économique, lequel amènera au rééquilibrage démographique.

Dans cette perspective, la collectivité souhaite favoriser l'accueil d'activités tertiaires et de la sorte accompagner l'installation de sièges sociaux de deux entreprises sur le secteur de projet, opération susceptible de générer plus de 400 emplois sur la commune.

#### Absence de capacités d'urbanisation en zones urbaines du PLU :

Seuls quatre terrains en zone urbaine possèdent une surface suffisante (1,5ha), une accessibilité suffisante et une topographie adaptée à la réalisation des équipements publics à créer.

*Terrains libres de plus de 1,5ha en zone urbaine repérés en jaune sur la carte ci-dessous*



Le terrain du Clos du Roque (A), initialement identifié pour ce projet d'ensemble, présente des incompatibilités majeures liées à d'importantes contraintes géotechniques.

Le terrain Mirade (B) est identifié comme un secteur privilégié pour la construction d'habitat collectif mixte, au regard de sa situation de proximité avec le centre-ville et l'ensemble des services. Pour mémoire, Saint Maximin la Sainte Baume doit respecter l'objectif fixé par le PLH, à savoir un objectif de construction de 850 nouveaux logements entre 2020 et 2025, dont 30% (255) logements locatifs sociaux, et 10% (85) logements en accession sociale. Ce secteur est donc compatible avec les besoins de création de logements de la Commune, marqués par sa forte carence en logements sociaux (actuellement seulement 6,8% des résidences principales). Ce secteur doit conserver sa vocation initiale d'habitat mixte et collectif.

Le terrain Saint-Jean (C) est situé en zone inondable de l'AZI, et d'ailleurs connu de nombreuses épisodes de ce type au cours des dernières années. Il est de plus impacté, en partie, par une servitude relative au pipeline et canalisation de gaz qui longent le secteur au nord, laquelle contraint fortement la réalisation d'équipements recevant du public. Il est donc inadapté à la réalisation du projet.

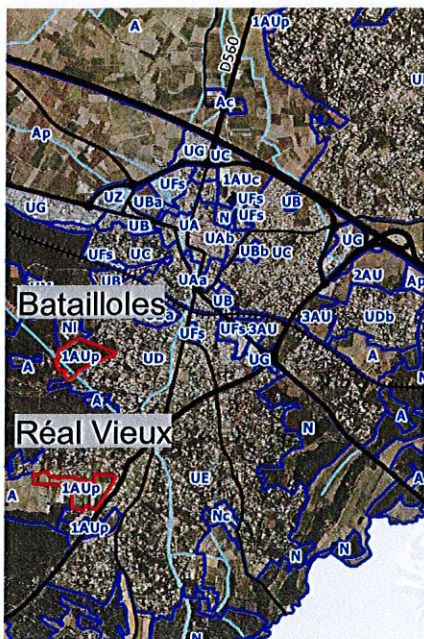
Enfin, le terrain en zone d'activités du chemin d'Aix (D) est quant à lui situé en zone d'activités, peu adaptée aux équipements sportifs, et très excentré. Il est de taille insuffisante pour l'accueil des activités économiques identifiées par la commune, et est concerné par un emplacement réservé pour la construction d'une maison pour l'emploi.

*Absence de capacités d'urbanisation pour de l'activité en zones ouvertes à l'urbanisation du PLU :*

À la suite du jugement de la Cour d'Appel de Marseille en date du 8 juillet 2020, le secteur 1AUe du Mont-Aurélien, et les 3 secteurs 1AUb de l'Auvière, du Rebuléou et du Recours ont été annulés.

A ce jour, la commune ne dispose donc plus de de réserves foncières destinées à l'activité. La seule possibilité demeure sur des zones à vocation mixte, comme c'est le cas pour le secteur de projet de Bonneval.

### Localisation des secteurs 1AUp



Enfin, il existe 2 secteurs de projets 1AUp non annulés, sur les secteurs des Batailloles et du Réal Vieux. Ceux-ci sont très excentrés, les liaisons douces, de type piétonne, sont inexistantes, les voies n'étant pas aménagées pour ce faire, ou alors dans des délais s'inscrivant dans le très long terme.

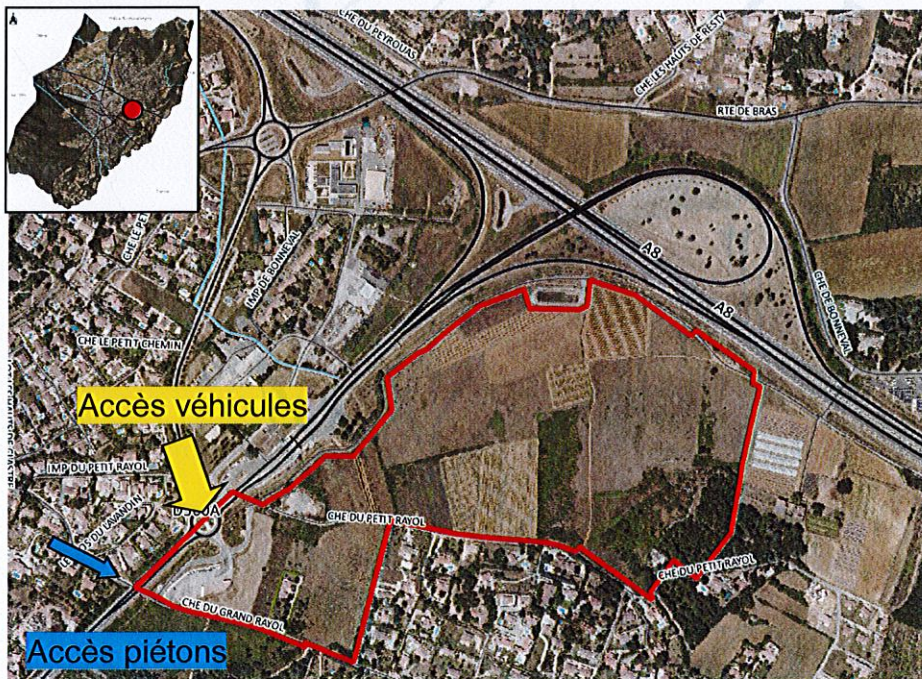
Le secteur des Batailloles, plus proche du centre, ne dispose comme seules voies de desserte des chemins des Batailloles et de l'Argérie, en impasse et de gabarit limité, ce qui ne répond pas aux besoins d'aménagement envisagé.

Ces secteurs de projets sont par ailleurs à l'écart des réseaux publics en particulier celui de l'assainissement collectif.

Il est assez évident que ces deux secteurs n'offrent pas les conditions préalables et nécessaires aux besoins d'accueil des

Bonneval, un secteur adapté au projet de la commune :

### Localisation du secteur 2AU de Bonneval



Le secteur de projet de Bonneval, d'une surface de 21,6 ha, est situé en entrée Est de la ville, contiguë à la RD560A, au niveau de l'échangeur autoroutier avec l'A8, et enfin proche du centre.

Facilement accessible en voiture depuis Saint-Maximin, comme depuis les communes voisines, c'est un secteur idéal pour l'implantation d'équipements et services, que ce soient les services techniques

municipaux, activités, et/ou infrastructures publiques à l'échelle intercommunale, qui sont générateurs de flux automobiles.

Le choix d'une implantation d'équipements sportifs en dehors du centre-ville permettra de drainer les flux de circulation en dehors de ce centre très congestionné. Déjà équipé d'un parking de covoiturage, le secteur de Bonneval pourra facilement également être desservi par les transports en communs. Il est enfin accessible pour les piétons et/ou vélos, car bien que situé à 1,1km du centre-ville, il est raccordé à ce dernier par une voie piétonne via le chemin du Grand Rayol, aménagée de trottoirs, qui passe sous la RD560A.

De même, la proximité avec l'autoroute offre également une réelle visibilité aux activités susceptibles de s'implanter, on peut penser notamment à l'activité hôtelière pressentie, ce qui est forcément un atout.

Par ailleurs, à ce jour, la Commune dispose de la quasi maîtrise foncière sur le secteur de projet de Bonneval, puisque possédant 10 ha de foncier sur ce site. Il est important de relever que ce n'est pas le cas pour les autres secteurs de projet.

Il est ainsi proposé au Conseil Municipal :

- d'engager la procédure de modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU « Bonneval »,
- d'approuver les objectifs et nouvelles justifications de cette ouverture à l'urbanisation notamment au regard des faibles capacités d'accueil des zones déjà urbanisées du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, telles qu'exposées ci-dessus, conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme ;
- d'annuler la délibération n°166/2017 du 31 octobre 2017 d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU de Bonneval

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants, R 153-20 et suivants ;  
Vu la délibération du conseil municipal du 19 janvier 2016 approuvant le PLU ;

Considérant la nécessité d'annuler la délibération n°166/2017 en date du 31 octobre 2017 prescrivant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Bonneval ;

Considérant la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, telle qu'exposée ci-dessus ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à la procédure de modification ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées n'est pas de nature à :

- porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du PLU en vigueur,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

## DECIDE

ARTICLE 1 : D'annuler la délibération n°166/2017 du 31 octobre 2017 et de la remplacer par la présente

ARTICLE 2 : D'approuver les nouveaux objectifs et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU, tels qu'exposés ci-dessus,

ARTICLE 3 : Le projet de modification du PLU sera notifié au préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment l'autorité environnementale PACA, avant l'ouverture de l'enquête publique ; le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;

ARTICLE 4 : D'engager la procédure de modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU « Bonneval » ;

ARTICLE 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.

ARTICLE 6 : La présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en (sous-)préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Monsieur le Maire entendu

Le conseil municipal délibère à la majorité des membres présents

Pour : 25

Contre : 8 (Christine LANFRANCHI-DORGAL, Jacques FREYNET, Mireille BŒUF, Olivier BARRAU, Hélène HENRI, Christian LOMBARD, Vesselina GARELLO, Alain ROGER)

ARTICLE 1 : ANNULE la délibération n°166/2017 du 31 octobre 2017 et de la remplacer par la présente

ARTICLE 2 : APPROUVE les nouveaux objectifs et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU, tels qu'exposés ci-dessus,

ARTICLE 3 : Le projet de modification du PLU sera notifié au préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment l'autorité environnementale PACA, avant l'ouverture de l'enquête publique ; le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;

ARTICLE 4 : ENGAGE la procédure de modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU « Bonneval » ;

ARTICLE 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.

ARTICLE 6 : La présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en (sous-)préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Dit que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité et de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Ainsi délibéré à St Maximin les jour, mois et an susdits.

Signé par Alain DECANIS  
Maire en exercice  
Le 30 juin 2021

