



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU VAR

ARRONDISSEMENT DE BRIGNOLES

**COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN-
LA-SAINTE-BAUME**

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal

Séance du 21 juin 2023

Date de la convocation : 14 juin 2023

NOMBRE DES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL			
<i>En exercice</i>	<i>Présents</i>	<i>Représentés</i>	<i>Absents</i>
33	20	10	3
Suffrages exprimés 30	Pour 18	Contre 12	Abstentions 0

L'an deux-mille-vingt-trois

Et le vingt-et-un juin à dix-huit heures, le conseil municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Mairie principale, sous la présidence de Monsieur Alain DECANIS, Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

Présents : Alain DECANIS, Nathalie CANO-MAIREVILLE, Claude BETRANCOURT, Cédric OLIVIER, Nicole DAVICO-MELEK, Charles DE LAURENS DE LACENNE, Gabriel PICH, Nicolas LIGIER, Hélène NICOLAS, Christophe AUBERT, Véronique JIMENEZ, Nicolas SAETTLER, Mireille MARIANELLI-SCHAERS, Luc FERRY, Carine DUBOIS, Jacques FREYNET, Mireille BŒUF, Christian LOMBARD, Vesselina GARELLO, Alain ROGER

Pouvoirs :

Blandine GOMART-JACQUET
Pascal SIMONETTI
Paul KHADIR
Sophie LE METER
Charline HATOT-MEDARIAN
Malauray TORRES
Michèle VENET-LELOUP
Sébastien LACOFFE
Olivier BARRAU
Hélène HENRI

donne pouvoir à
donne pouvoir à
donne pouvoir à
donne pouvoir à
donne pouvoir à
donne pouvoir à
donne pouvoir à
donne pouvoir à
donne pouvoir à
donne pouvoir à

Charles DE LAURENS DE LACENNE
Nathalie CANO-MAIREVILLE
Cédric OLIVIER
Nicole DAVICO-MELEK
Claude BETRANCOURT
Hélène NICOLAS
Gabriel PICH
Mireille MARIANELLI-SCHAERS
Jacques FREYNET
Mireille BŒUF

Absents :

Renaud PIOLINE
Nathalie FRAZAO
Christine LANFRANCHI

M. Christophe AUBERT est désigné secrétaire de séance.

155 - MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°3 : JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU « BONNEVAL » ET DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION DU PUBLIC

Par délibération n°81/2021 du 29 juin 2021, le conseil municipal de la commune de St-Maximin-la-Ste-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 équipements publics et activités, à l'exclusion de logements.

Cependant, afin de répondre à la demande formulée par les services de l'État au cours de leur consultation, et au regard du besoin en logements sur la commune et notamment de la carence en logements sociaux, il s'avère nécessaire de compléter les objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU de Bonneval afin de permettre la création de logements sur le secteur. 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:

Répondre au besoin de logements et notamment en logements sociaux sur la commune

La commune doit répondre à un besoin important en logements, et notamment à la carence en logements sociaux au regard de la loi SRU. Les logements sociaux ne représentent aujourd'hui que 6,3% des résidences principales, alors que la loi SRU impose à la commune un objectif en logements sociaux de 25% des résidences principales en 2025.

Par ailleurs, la commune doit respecter l'objectif fixé par le PLH de construction de 850 nouveaux logements entre 2020 et 2025, dont 30% (255) logements locatifs sociaux, et 10% (85) logements en accession sociale.

La commune souhaite répondre à cet objectif à travers plusieurs opérations d'ensemble, notamment sur le secteur d'implantation actuel des services techniques, sur le secteur de projet de Mirade, mais également sur le secteur de projet de Bonneval.

Des équipements sportifs et scolaires 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 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 est jeune, avec 33% de la population de moins de 30 ans et 40% de la population de moins de 60 ans en 2017. Par ailleurs, la commune a travaillé dans les dernières années au rééquilibrage de son offre de logement, avec la construction d'appartements, qui attirent 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^{er} 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'événements sportifs indispensables pour les équipes de haut-niveau, qui participent à des compétitions. Quant à la piscine existante au quartier Pré de Foire, elle devient obsolète et coûteuse en termes d'entretien et de réparations ; en outre, le fait qu'elle soit à ciel ouvert limite la période d'utilisation à l'été et ne permet pas la fréquentation par les scolaires.

Ainsi, la commune souhaite créer un nouveau complexe sportif afin de pallier cette carence, et la communauté d'agglomération Provence Verte porte un projet de complexe aquatique avec piscine couverte et bassin extérieur au niveau du secteur de projet de Bonneval.

Ainsi, la commune souhaite créer un nouveau complexe sportif au niveau du secteur de projet de Bonneval, afin de pallier cette carence.

Par ailleurs, la commune souhaite déplacer sur le secteur de projet de Bonneval le projet d'équipement scolaire initialement prévu au niveau du secteur de projet de Mirade, mais supprimé par la modification simplifiée n°1 du PLU.

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 propose 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 est 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, et attirer de nouveaux jeunes ménages, et de 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.

Ainsi, la commune souhaite favoriser l'accueil d'activités non polluantes et créatrices d'emploi sur le secteur de projet.

Répondre aux besoins de formation des jeunes du territoire

Un réel besoin en formation adaptée est identifié par la Mission Locale Ouest Var sur le territoire de la Provence Verte pour les 14,7% de jeunes de 15 à 29 ans que compte sa population.

L'apprentissage ayant fait ses preuves comme accélérateur d'insertion, le Lycée d'Enseignement Agricole Professionnel souhaite créer un campus des métiers de l'agriculture, de la souveraineté alimentaire, de la biodiversité et des nouveaux services en milieu rural, sous contrat avec le ministère de l'Agriculture.

Ce campus ne peut être construit sur le tènement foncier sur lequel est implanté le LEAP au quartier Mirade faute d'espace. Le site de Bonneval s'avère particulièrement pertinent : en effet, le LEAP a acquis en novembre 2021 la parcelle du Colombier qui le jouxte, laquelle supporte d'ores et déjà un espace test, des serres et une vieille bâtisse qui sera rénovée pour accueillir des apprenants et un gardien. Mais cette parcelle étant classée en zone agricole protégée, aucune

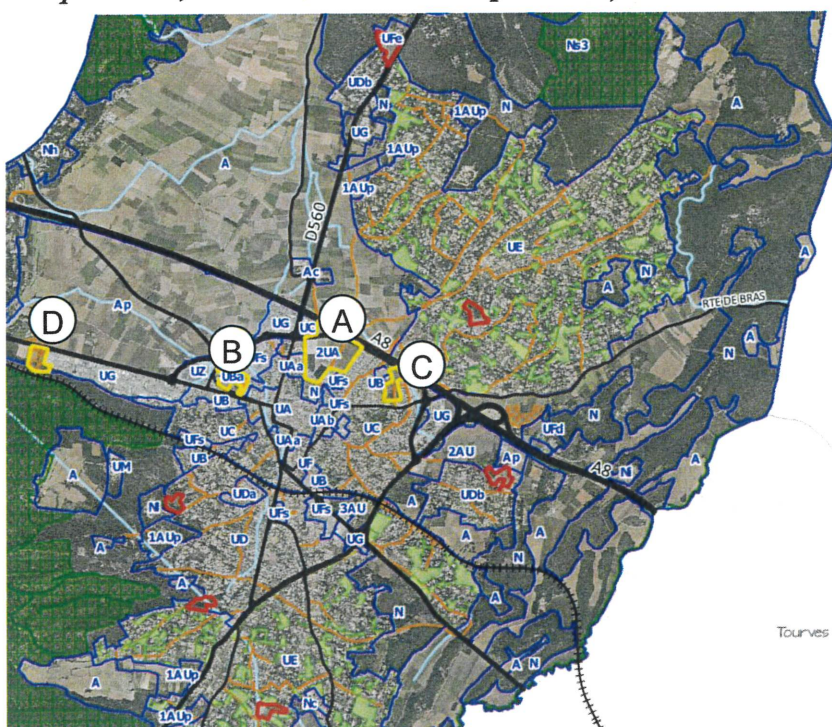
nouvelle construction ne peut être autorisée pour le projet de campus, alors qu'il pourra trouver sa place sur le site de Bonneval.

De même, le Centre de Formation des Apprentis souhaite étendre ses locaux. Or la superficie du site actuel au quartier du Déffends ne le permet pas. Aussi, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat porte un projet de délocalisation au quartier Bonneval, complémentaire de celui du LEAP.

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

Seuls 4 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 le projet ne permet pas la réalisation de celui-ci pour des raisons géotechniques.

Le terrain Mirade (B) est quant à lui identifié comme un secteur privilégié pour la construction d'habitat collectif mixte. Ce secteur doit répondre aux besoins de création de logements de la commune, et à sa forte carence en logements sociaux (actuellement seulement 6,8% des résidences principales). Par ailleurs, la commune doit respecter l'objectif fixé par le PLH 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, au cœur du centre-ville, est adapté pour recevoir de l'habitat, et doit donc être privilégié pour cette vocation.

Le terrain Saint-Jean (C) a été identifié par la commune pour accueillir la délocalisation des services techniques de la ville et permettre la requalification de leur terrain d'implantation actuel.

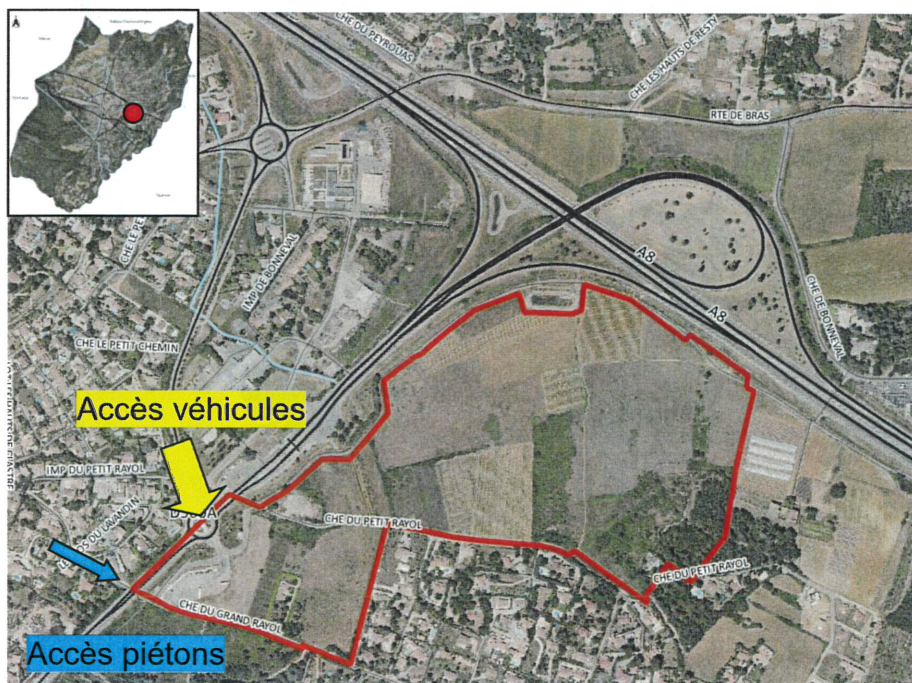
Le terrain en zone d'activités du chemin d'Aix (D) est quant à lui situé en zone d'activités, peu adaptée aux équipements sportifs, et est très excentré. Il est de taille insuffisante pour l'accueil des activités économiques identifiées par la commune, et est concerné par un emplacement réservé pour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

L'ensemble des zones à urbaniser AU du PLU de Saint Maximin la Sainte Baume sont aujourd'hui fermées à l'urbanisation.

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 à l'est du centre-ville, d'autre part de la RD560A. Il est situé en entrée de ville, au niveau de l'échangeur autoroutier avec l'A8, et est donc très facilement accessible en voiture depuis Saint-Maximin, comme depuis les communes voisines, ce qui en fait un secteur idéal pour l'implantation des activités, et équipements publics d'échelle intercommunale, qui sont générateurs de flux automobile. Ainsi, l'implantation des équipements sportifs en dehors du centre-ville permettra de drainer le flux automobile en dehors de ce centre très congestionné. Déjà équipé d'un parking de covoiturage, le secteur de Bonneval pourra facilement être desservi par les transports en communs. Le secteur est situé à 1,1km du centre-ville, et est accessible depuis celui-ci par voie piétonne via le chemin du Grand Rayol, aménagé de trottoirs, qui passe sous la RD560A. Les équipements sportifs seront donc accessibles aisément par voie piétonne, transports en communs et automobile.

Par ailleurs, le secteur de projet de Bonneval est presque entièrement maîtrisé par la commune, ce qui en fait un secteur idéal pour l'implantation d'équipements publics, ainsi que de projets de logements maîtrisés, contrairement aux autres secteurs de projet, dont la commune n'a pas la maîtrise foncière.

La proximité du secteur avec l'autoroute permet également d'offrir une vitrine sur l'autoroute aux activités qui ont des besoins de visibilité.

Définition des modalités de la concertation du public

La procédure de modification n°3, qui a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du secteur de Bonneval, fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles L103-2 et L103-3 du code de l'urbanisme, la procédure doit donc faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les modalités sont définies ci-dessous :

- Mise à disposition du dossier de modification pour consultation sur le site internet de la Mairie ;
- Ouverture d'un registre mis à disposition du public en Mairie aux horaires d'ouverture à compter de la présente délibération ;
- Possibilité d'organiser des rencontres avec les services de la commune chargés du dossier.

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°81/2021 du 29 juin 2021 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.

Considérant la nécessité de définir les modalités de la concertation du public ;

Monsieur le Maire propose :

Article 1 : D'annuler la délibération n°81/2021 du 29 juin 2021 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 en vigueur telle qu'exposée ci-dessus ;

Article 3 : De définir les modalités de la concertation du public suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification pour consultation sur le site internet de la Mairie ;
- Ouverture d'un registre mis à disposition du public en Mairie aux horaires d'ouverture à compter de la présente délibération ;
- Possibilité d'organiser des rencontres avec les services de la commune chargés du dossier.

Article 4 : 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 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

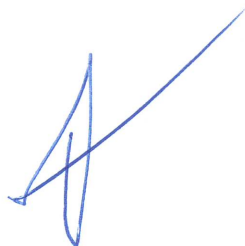
Pour : 18

Contre : 12 (Malaury TORRES, Gabriel PICH, Michèle VENET-LELOUP, Hélène NICOLAS, Nicolas SAETTLER, Jacques FREYNET, Mireille BŒUF, Olivier BARRAU, Hélène HENRI, Christian LOMBARD, Vesselina GARELLO, Alain ROGER)

- ANNULE la délibération n°81/2021 du 29 juin 2021 et de la remplacer par la présente ;
- APPROUVE les nouveaux objectifs et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU en vigueur telle qu'exposée ci-dessus ;
- DEFINIT les modalités de la concertation du public suivantes :
 - o Mise à disposition du dossier de modification pour consultation sur le site internet de la Mairie ;
 - o Ouverture d'un registre mis à disposition du public en Mairie aux horaires d'ouverture à compter de la présente délibération ;
 - o Possibilité d'organiser des rencontres avec les services de la commune chargés du dossier.

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

Le secrétaire de séance,
Christophe AUBERT



Le 22 juin 2023,
Pour extrait conforme

Le Maire,
Alain DECANIS



Le Maire :

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;

Informe que, conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon (5, rue Racine – CS 40510 – 83041 TOULON CEDEX 9) dans un délai de deux mois à compter de la présente notification ou publication ; elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant le délai de deux mois valant décision implicite de rejet). Enfin, le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.