



Saint-Maximin
la-Sainte-Baume

MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR DE PROJET DE MIRADE

RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U. approuvé le 19.01.2016

Modification simplifiée N° 1: 07.12.2021	Modification N° 1 : 27.09.2017 Modification N° 2 : 28.09.2017 <i>Modification N° 3 : en cours</i> Modification N°4 : 01.02.2019 Modification N°5 : 12.12.2022 Modification N°6 :	Révision allégée N° :
--	--	-----------------------

Sommaire

PARTIE I. Cadre juridique de la procédure de modification	3
I. La procédure de modification	4
1. Objet de la présente modification et choix de la procédure	4
2. Rappel de la procédure	5
II. Une modification soumise à saisine au cas par cas de l'Autorité Environnementale	6
PARTIE II. Modification du projet de Mirade.....	7
I. Le secteur de projet	8
1. Contexte urbain, paysager et enjeux	8
2. Rappel du contexte environnemental.....	18
3. Contexte réglementaire	26
II. Présentation du projet retenu et sa justification	32
1. Les motivations de la modifications du projet de Mirade	32
2. Présentation du parti d'aménagement de la nouvelle OAP.....	36
3. Les choix réglementaires pour la mise en oeuvre du projet	42
4. Un nouveau projet d'aménagement qui ne remet pas en cause l'Évaluation Environnementale du PLU et améliore la prise en compte des sensibilités environnementales .	43
PARTIE III. Prise en compte de l'annulation partielle du PLU.....	49
1. Suppression de l'article UE 2a) du règlement du PLU	50
2. Suppression des secteurs de projet de l'Auvière, du Rébubéou et de Recours.....	50
3. Suppression de la zone de projet du Mont-Aurélien	51
4. Suppression des servitudes d'éléments paysagers à protéger	53
PARTIE IV. Impact sur le PLU	54
1. Modification du règlement graphique	55
2. Modification du règlement écrit	60
3. Modification des OAP.....	67

PARTIE I.

Cadre juridique de la
procédure de modification

I. La procédure de modification

1. Objet de la présente modification et choix de la procédure

La présente modification du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, approuvé le 19 janvier 2016, a pour objet principal la modification de l'OAP et du règlement du secteur de projet de Mirade, et pour objet secondaire de prendre en compte l'annulation partielle du PLU prononcée par la CCA de Marseille, en date du 8 juillet 2020 dans les documents du PLU en vigueur.

Cette procédure de modification a pour objectif :

- D'ajuster le périmètre d'OAP de la Mirade en y intégrant notamment les parcelles AL 265, 268, 320 et 321 ainsi que les aménagements de desserte et d'accessibilité du secteur ;
- De décroisonner le quartier en favorisant la perméabilité du secteur de projet vers les zones d'équipements et commerciales voisines ainsi que le centre-ville, pour faire de ce secteur un véritable espace de transition en revoyant la desserte viaire, l'implantation du bâti et en favorisant une architecture harmonieuse et en continuité de celle du centre-ville ;
- De créer dans ce quartier des espaces de respiration, de vie, ouverts aux piétons, végétalisés et perméables, en favorisant des espaces de stationnements souterrains et de manière générale d'intégrer des préconisations favorisant le développement durable ;
- De prendre en compte l'annulation partielle du PLU en date du 8 juillet 2020.

La procédure de modification utilisée s'inscrit dans les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

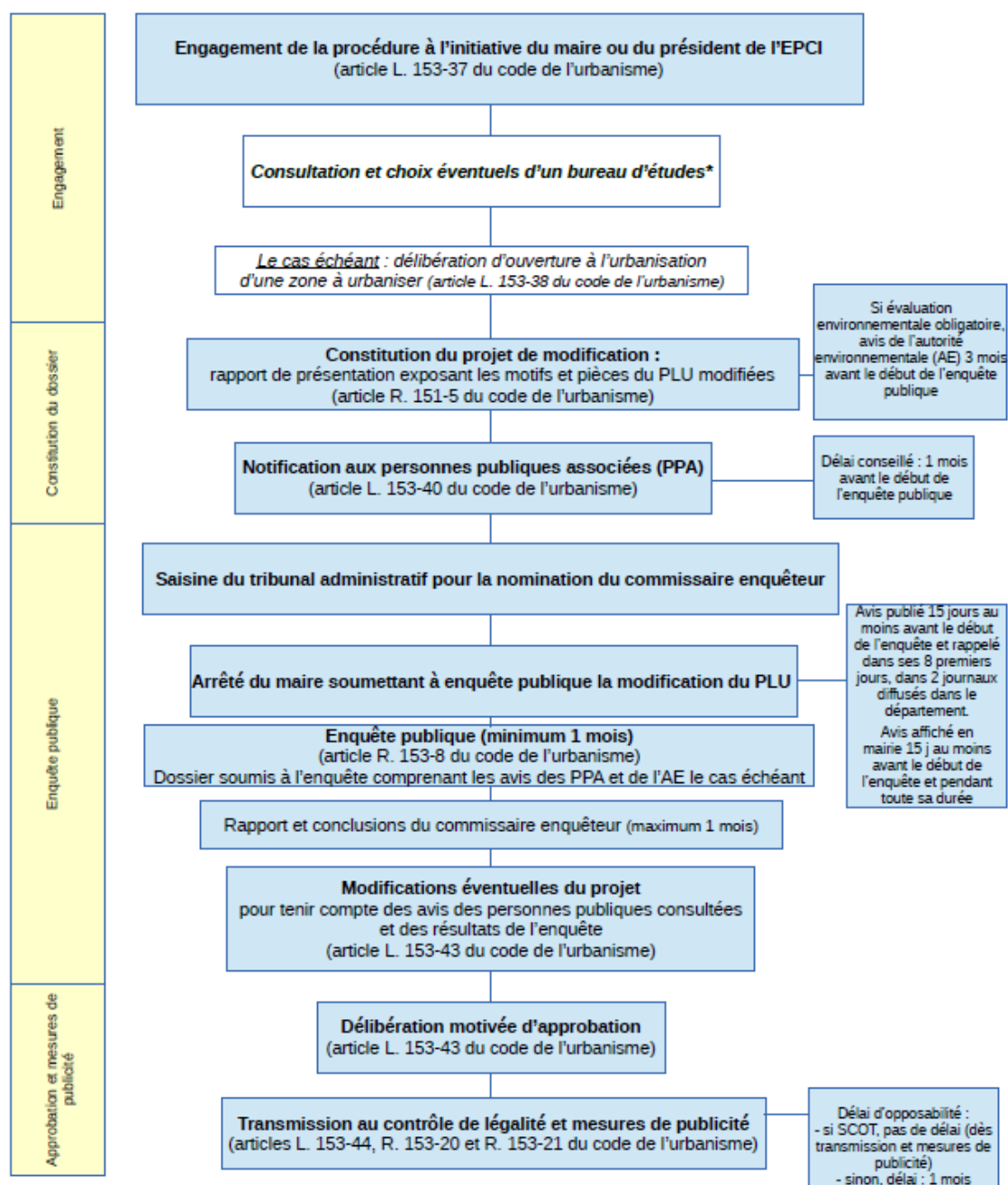
En effet, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet n'envisage pas de :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure a été engagée par arrêté le 28 avril 2022.

La commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Verte Verdon, approuvé le 30 janvier 2020 et applicable depuis le 11 septembre 2020. Le PLU modifié sera donc exécutable dès qu'il aura été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2. Rappel de la procédure



II. Une modification soumise à saisine au cas par cas de l'Autorité Environnementale

La présente modification ne comporte pas d'évaluation environnementale.

Une évaluation environnementale, a été réalisée dans le PLU approuvé le 19/01/2016. La modification apportée dans le cadre de la présente procédure ne remet pas en cause l'évaluation environnementale réalisée sur le secteur de projet de Mirade, avec un impact du nouveau projet moindre que celui du projet initial (*cf. Partie II, paragraphe II 4. Un nouveau projet d'aménagement qui ne remet pas en cause l'Évaluation Environnementale du PLU*).

L'Autorité Environnementale a été consultée au cas par cas en date du xxxxxx et a conclu que ce projet.....

PARTIE II.

Modification du projet de Mirade

I. Le secteur de projet

1. Contexte urbain, paysager et enjeux

1.1. Situation du projet

A. Localisation du site

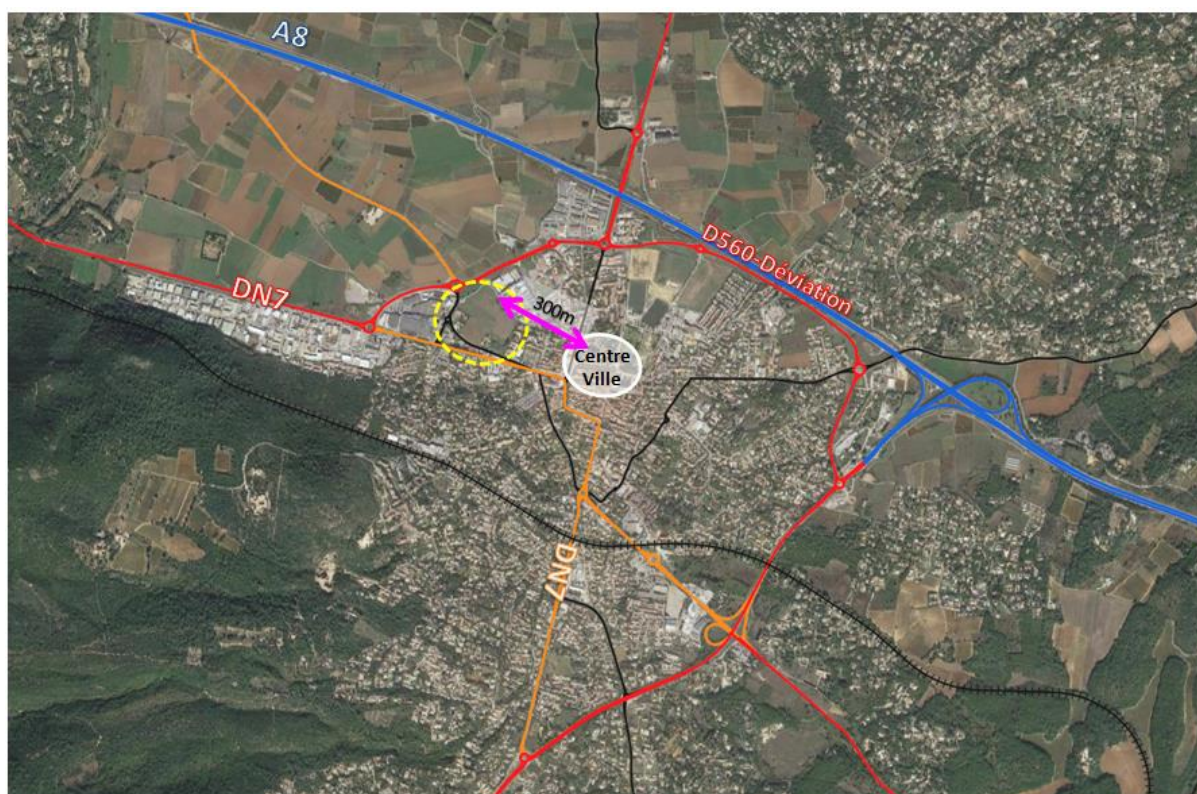
Situation du secteur de Mirade



Le secteur de projet de Mirade est situé en entrée de ville ouest de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, en continuité directe du centre-ville, à 300m du centre ancien.

Circonscrit entre la voie de contournement du centre-ville (RD560) au nord, le lycée Maurice Janetti au Nord-Est et la RD7 au sud, le secteur de Mirade, d'une surface d'environ 9ha dont 5ha non bâtis, constitue la principale dent creuse en continuité du centre-ville.

Le secteur bénéficie d'une bonne desserte, puisqu'il est situé à proximité d'axes de communication majeurs, comme le contournement Nord du centre-ville (RD560), et la RDN7 au sud, et est situé en continuité de la gare routière de la commune au Nord-Est du site.



B. Contexte paysager

Le secteur de Mirade constitue une dent creuse agricole dans la ville, qui contraste fortement avec ses alentours très minéraux.

L'axe de la RD560 au nord du site, de taille importante, constitue une barrière physique importante entre cette dent creuse agricole et la zone agricole au nord, mais qui permet tout de même une perméabilité visuelle.

Trame verte

-  Espaces publics
-  Place publique
-  Friches ou délaissés
-  Secteurs agricoles
-  Secteurs boisés
-  Trame verte urbaine
-  Arbres remarquables

Deux cônes de vue se dessinent depuis le secteur de projet : l'un ouvert sur la basilique, élément de patrimoine remarquable de la commune, le deuxième vers le Mont Aurélien à l'ouest.

Ces perméabilités et cônes de vue devront être préservés par le projet d'aménagement sur ce secteur, par une régulation de la hauteur du bâti et la création d'ouvertures dans l'axe de la basilique.



Cône de vue depuis le secteur de projet sur la basilique



Cône de vue depuis le secteur de projet sur le Mont Aurélien



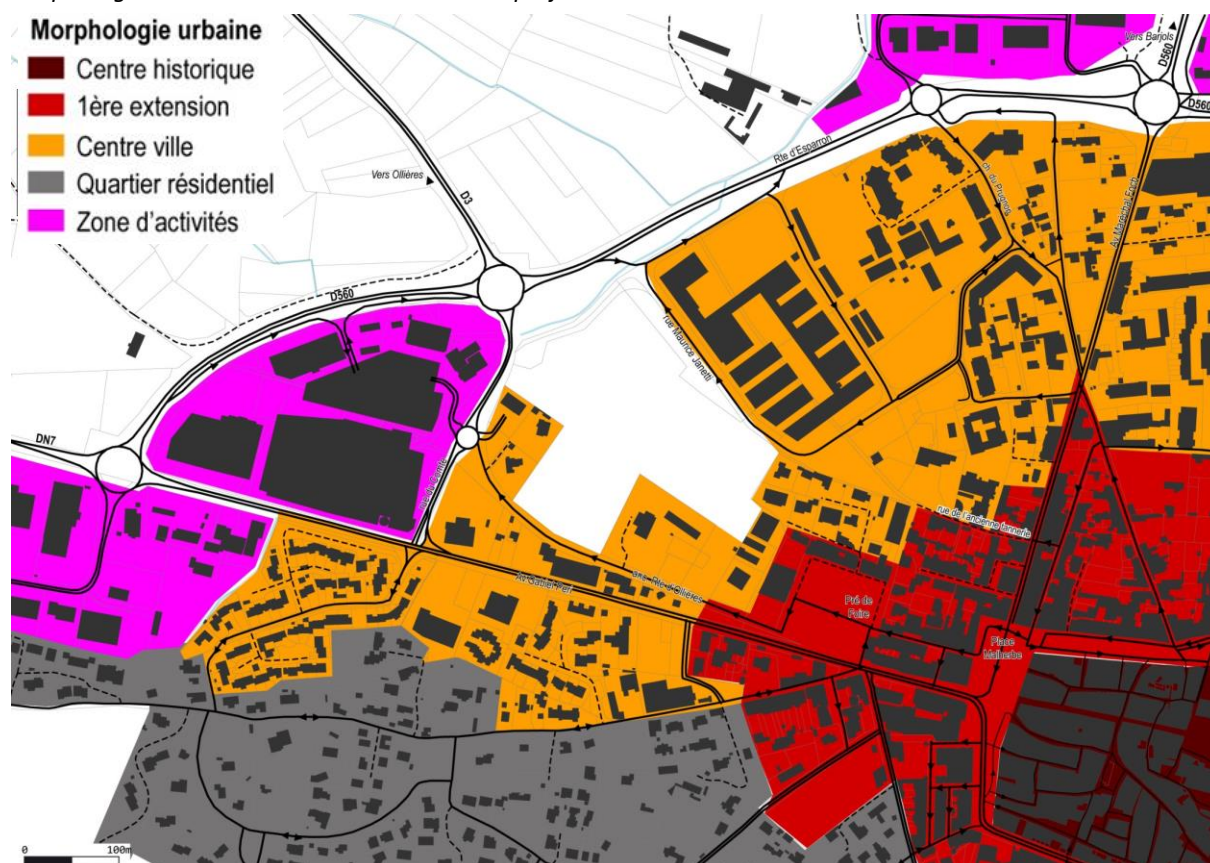
C. Contexte urbain

Le secteur de Mirade constitue un véritable espace de transition entre le centre-ville de Saint-Maximin et ses équipements, et les zones commerciales périphériques.

En continuité du centre-ville, le secteur de Mirade est entouré par des typologies urbaines variées :

- A l'ouest et au nord de la RD560, par des zones d'activités économiques ;
- A l'est et au sud, au niveau du Pré de Foire, et des abords de la RDN7, par les faubourgs du centre-ancien caractérisés principalement par des équipements publics et maisons de ville en R+1 - R+2 ;
- des lotissements pavillonnaires denses en R+1 plus au sud de la RDN7

Morphologie urbaine des abords du secteur de projet



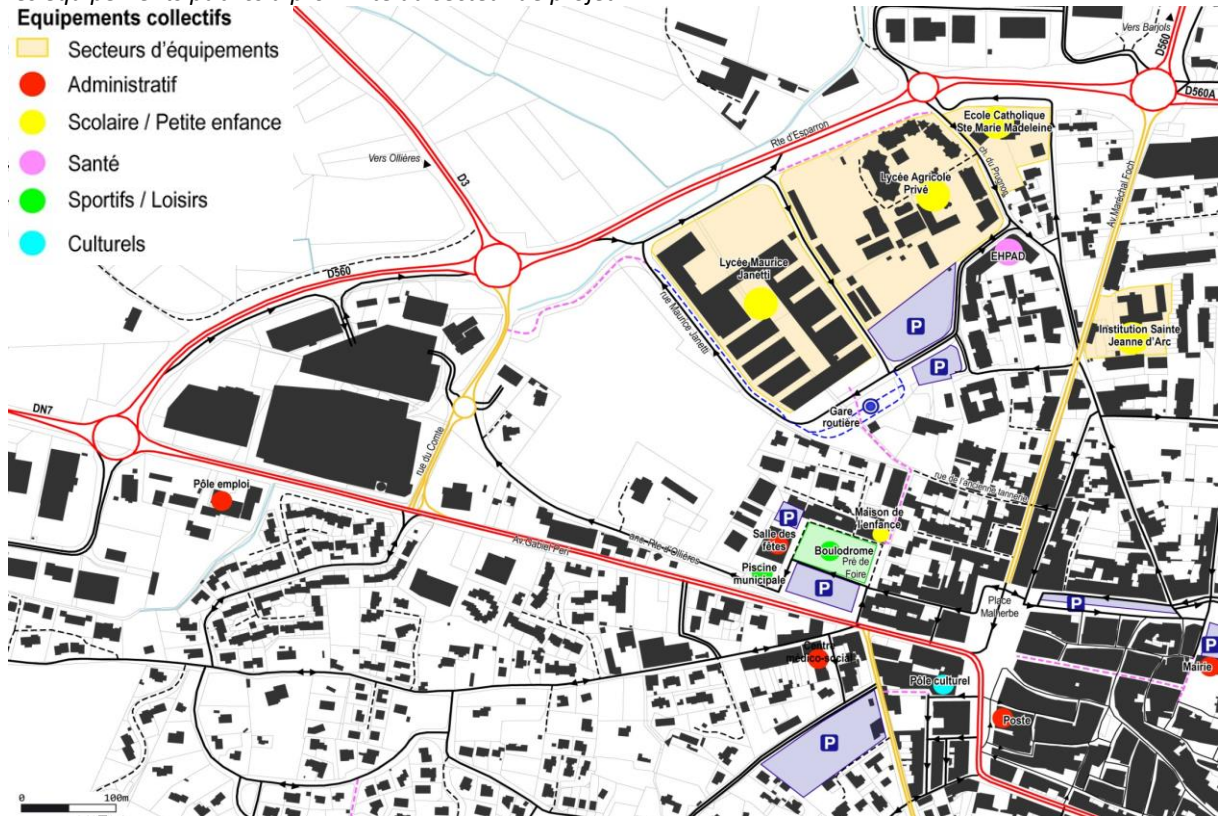
En termes de structuration urbaine, Mirade se trouve au cœur d'un quartier très dynamique.

Il dispose d'une véritable proximité d'équipements publics de tous types : la piscine municipale, le pôle culturel, le boulodrome au niveau du Pré de Foire, le lycée régional M. Janetti, le lycée agricole privé, l'école privée Marie Madeleine, la gare routière, les équipements du centre-ville (poste, mairie, etc.) et les équipements sportifs du Clos du Roque à moins de 10 minutes à pied à l'Est.

Les équipements publics à proximité du secteur de projet

Equipements collectifs

-  Secteurs d'équipements
-  Administratif
-  Scolaire / Petite enfance
-  Santé
-  Sportifs / Loisirs
-  Culturels



Il est également situé à proximité directe de secteurs commerciaux : zones d'activités commerciales de Cap Sainte Baume et de la Laouve, commerces de la RDN7 et du centre-ville.

Les secteurs commerciaux à proximité du secteur de projet

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|-----------------|
|  | Secteurs d'activités |  | Restaurant |
|  | Secteurs d'artisanat |  | Mode |
|  | Rez de chaussée à majorité commerçant |  | Bricolage |
|  | Supermarché |  | Banque |
|  | Alimentation |  | Station-Essence |
|  | Boulangerie |  | Pharmacie |



Le site de projet est situé à proximité directe de 2 axes structurants de la commune :

- La RDN7, au sud du site de projet, qui relie le centre-ville de Saint-Maximin à l'Est, la vallée de l'Arc jusqu'à Aix-en-Provence à l'Ouest ;
- Le contournement Nord du centre-ville (RD560), voie rapide qui relie la RDN7 à l'Ouest, l'échangeur autoroutier avec l'autoroute A8 Aix-en-Provence – Nice et la RD560 vers Aubagne à l'Est.

Accès et desserte du site



Au niveau local, le site est bordé à l'ouest par la rue du Comte, voie passante, en double sens, qui relie la RDN7 au Sud au contournement du centre-ville au Nord au niveau d'un giratoire (n°1).



Un accès existant (n°2) au site est situé au niveau du giratoire d'accès à la ZA Cap Sainte Baume, situé au sud-ouest du secteur de projet, à l'intersection du Chemin d'Aix et de la Route d'Ollières. Ce giratoire dessert actuellement un unique commerce sur le site de projet, et constitue une opportunité d'accès intéressante pour la desserte future du site.

Le Sud du site de projet est bordé au sud par la Route d'Ollières, récemment devenue une voie à sens unique vers l'Ouest au vu du nombre important d'accidents sur ce secteur. Cette voie relie le centre-ville de Saint Maximin au niveau du Pré de Foire (avenue Albert 1^{er}), au giratoire d'entrée de Cap Sainte Baume au niveau du Chemin d'Aix.

Le projet de Mirade serait l'occasion d'améliorer ce carrefour accidentogène et de remettre la route d'Ollières à double sens avec la création d'un giratoire.

Le Nord-Est du site de projet est bordé par la rue Maurice Janetti, accessible depuis la voie de contournement RD560. La rue Maurice Janetti, voie à sens unique qui contourne le lycée Janetti, dessert la gare routière et les espaces de stationnements voisins. Cette voie est très chargée aux périodes d'entrée et sortie du lycée, durant lesquels le trafic automobile et bus est important. Cette voie peut difficilement admettre du trafic supplémentaire. Il sera donc nécessaire pour la construction d'un projet de logement sur le secteur, de l'élargir pour permettre une circulation à double sens, ou de la doubler d'une contre-allée.

Le site de projet est bordé au Nord par une voie réservée aux modes doux (cycles et piétons), qui double la RD560 (n°4). L'aménagement du site de projet sera l'occasion de prolonger cette voie mode doux, en particulier le long du Chemin d'Aix fortement fréquenté par les automobilistes, ainsi que de créer d'autres itinéraires doux vers les quartiers voisins du site, notamment vers le Pré de Foire, secteur d'équipements publics, et le centre-ville.



En ce qui concerne le carrefour entre la RDN7 et la rue du Comte (n°5), un problème de congestion aux heures de pointe a été identifié. Ce carrefour est surchargé et ce, notamment à cause des feux de circulation qui sont nombreux. Il conviendra d'intégrer cette problématique dans la réflexion de la construction du projet.



Le secteur de projet est situé à proximité de 2 espaces de stationnements, fortement fréquentés au regard de la proximité du centre-ville, de la gare routière et des équipements publics notamment aux heures d'entrée et sortie du lycée :

- Au niveau de la gare routière et des lycées ;
- Le parking du Pré de Foire.

Ainsi, la réalisation de stationnements publics sur le secteur de projet constitue un enjeu majeur, en vue de désengorger les parkings existants. À ce titre, la commune a anticipé ce besoin en changeant de destination l'emplacement réservé existant d'un groupe scolaire à un stationnement public (modification simplifiée n°1 du PLU).

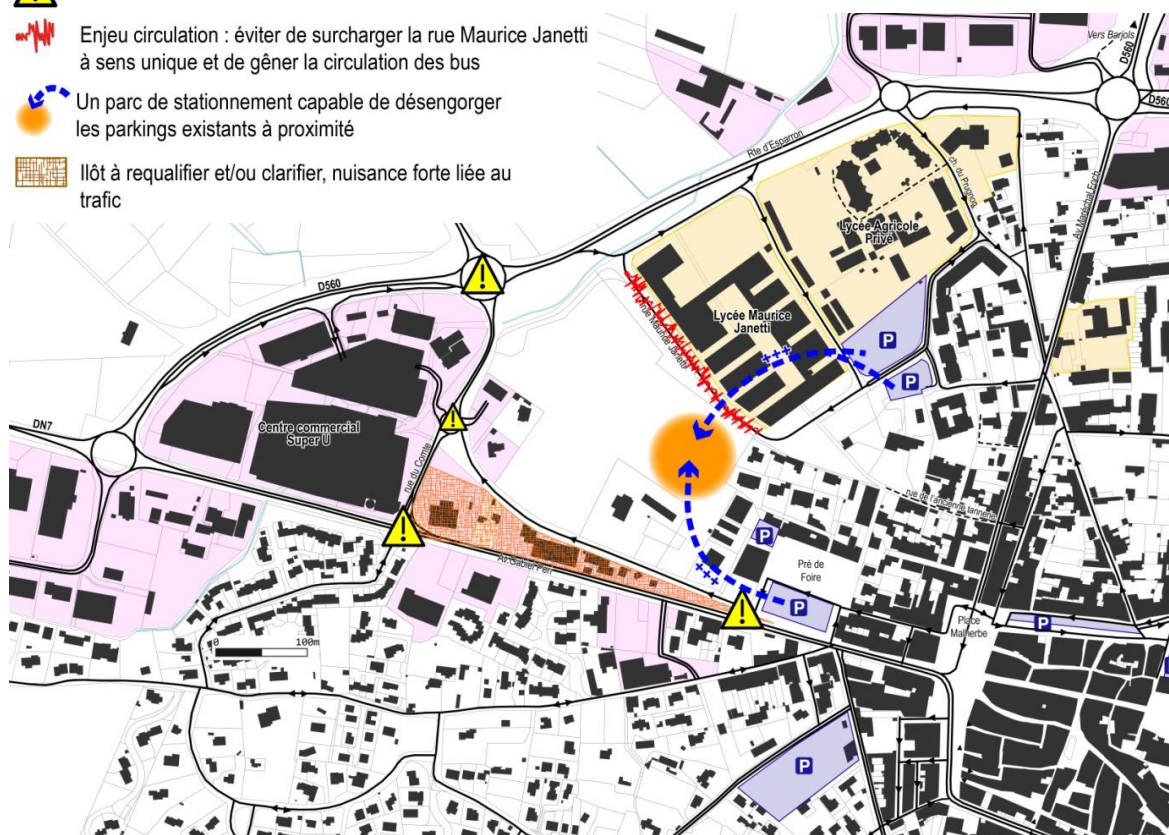
Le choix de la localisation du futur parc de stationnement au cœur du secteur de projet est stratégique, pour répondre également au besoin de stationnement futur sur le secteur de projet, notamment pour les futurs commerces.

Par ailleurs, le secteur commercial entre la route d'Ollières et la RD7, constitue une opportunité foncière au regard du déménagement d'ENEDIS, situé au niveau du carrefour entre la RD7 et la rue du Comte, permettant d'améliorer le carrefour d'accès au secteur commercial et à l'OAP au niveau du foncier libéré. La requalification de l'îlot entier permettrait également d'améliorer le carrefour à l'est, entre le secteur de projet, la route d'Ollières et la RD7, et d'améliorer la perméabilité piétonne vers le futur projet. Le futur projet devra également prendre en compte les nuisances liées au trafic de part et d'autre de l'îlot.

Synthèse des enjeux liés au déplacement sur le secteur de projet

Enjeux du secteur :

-  Enjeu circulation : noeud routier à gérer
-  Enjeu circulation : éviter de surcharger la rue Maurice Janetti à sens unique et de gêner la circulation des bus
-  Un parc de stationnement capable de désengorger les parkings existants à proximité
-  Îlot à requalifier et/ou clarifier, nuisance forte liée au trafic



E. Emprise cadastrale du secteur de projet

Emprise cadastrale du secteur de projet



Le site de projet est constitué de 26 parcelles, et 2 parties de parcelles, dont 16 bâties. Il représente une emprise de 9 ha :

- 6,2 ha sur le secteur de projet de la dent creuse, dont 1190m² bâtis (bâti dur),
- 1,8 ha au niveau du secteur d'activités à réhabiliter situé entre la RD7 et la route d'Ollières, dont 2350 m² bâtis (bâti dur) ;
- 1 ha d'emprises publiques de voirie et espaces verts départementaux.

Secteur de la dent creuse		
n° parcelle	surface	surface bâtie
AL 265	1 365 m ²	322 m ²
AL 268	868 m ²	/
AL 320	1 911 m ²	245 m ²
AL 321	1 510 m ²	225 m ²
AL 567	2 779 m ²	/
AL 580	534 m ²	/
AL 581	189 m ²	/
AL 582	6 452 m ²	381 m ²
AL 583	727 m ²	/
AL 584	43 531 m ²	17 m ²
AL 643	696 m ²	/
AL 644	1 284 m ²	/
AL 645 (partie)	250 m ²	/
AL 646	233 m ²	/
TOTAL	62 154 m²	1 190 m²

Voies publiques non cadastrées		
	9 204 m ²	

Secteur d'activités à réhabiliter		
n° parcelle	surface	surface bâtie
AL 212 (partie)	906 m ²	44 m ²
AL 213	244 m ²	83 m ²
AL 215	3 028 m ²	1 266 m ²
AL 216	90 m ²	56 m ²
AL 217	604 m ²	32 m ²
AL 218	560 m ²	36 m ²
AL 219	5 310 m ²	600 m ²
AL 576	502 m ²	168 m ²
AL 577	195 m ²	156 m ²
AL 578	88 m ²	61 m ²
AL 579	155 m ²	4m ²
TOTAL	18 182 m²	2 350 m²

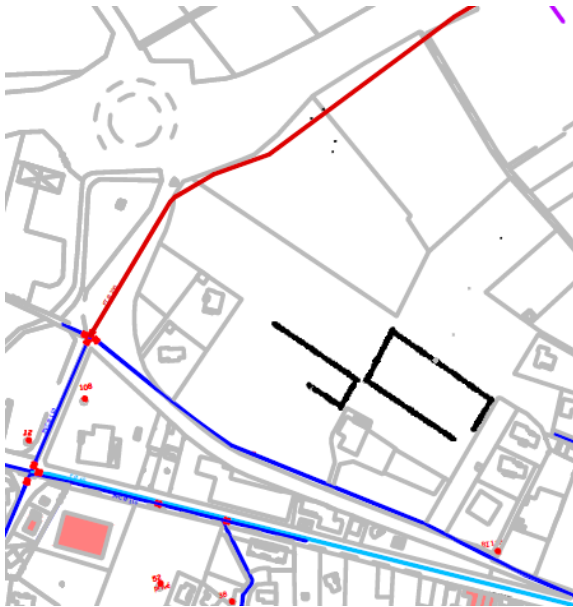
Voies existantes cadastrées		
n° parcelle	surface	surface bâtie
AR 828	20 m ²	/
AR 826	391 m ²	/
TOTAL	411 m²	/

F. Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable

Des réseaux d'eau potable sont en attente en bordure du secteur de projet au niveau du chemin d'Aix et de la route d'Ollières.

Desserte du secteur de projet par le réseau d'eau potable



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 a 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. Le rapport de présentation du PLU stipule que « 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 2025. ».

Le secteur de projet étant classé en zone urbaine du PLU, son urbanisation est prévue avant 2025, et a été prise en compte dans la projection du PLU sur le réseau d'eau potable. Le présent projet de modification ne prévoyant pas une augmentation du nombre de logements projeté sur le secteur de projet, la capacité du réseau d'assainissement devrait être suffisante. Elle sera cependant étudiée plus en détail au stade dossier loi sur l'eau avant dépôt d'un permis de construire sur le secteur pour vérifier son dimensionnement au regard des besoins sur le secteur.

Le réseau d'assainissement des eaux usées

Le secteur de projet est desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées, qui traverse le secteur de projet et est également disponible en bordure de celui-ci.

Desserte du secteur de projet par le réseau d'assainissement des eaux usées



La commune de Saint Maximin dispose d'un réseau d'assainissement, traité par la station d'épuration de la Meyronne mise en service en 2008 et dimensionnée pour traiter les effluents de 16 000 Eq/Hab. Aujourd'hui, ce réseau dessert 13863EH, soit une capacité résiduelle de 2137 EH.

Ce réseau est cependant aujourd'hui saturé pour cause d'une intrusion d'eaux claires dans le réseau, qui a donné lieu à un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2023, suspendant les permis de construire liés à l'assainissement collectif avant résolution du problème. Ainsi, si le projet devra attendre la résolution de ce problème au stade permis de construire, ceci n'a aucun impact sur la présente procédure, qui modifie uniquement le parti d'aménagement du projet.

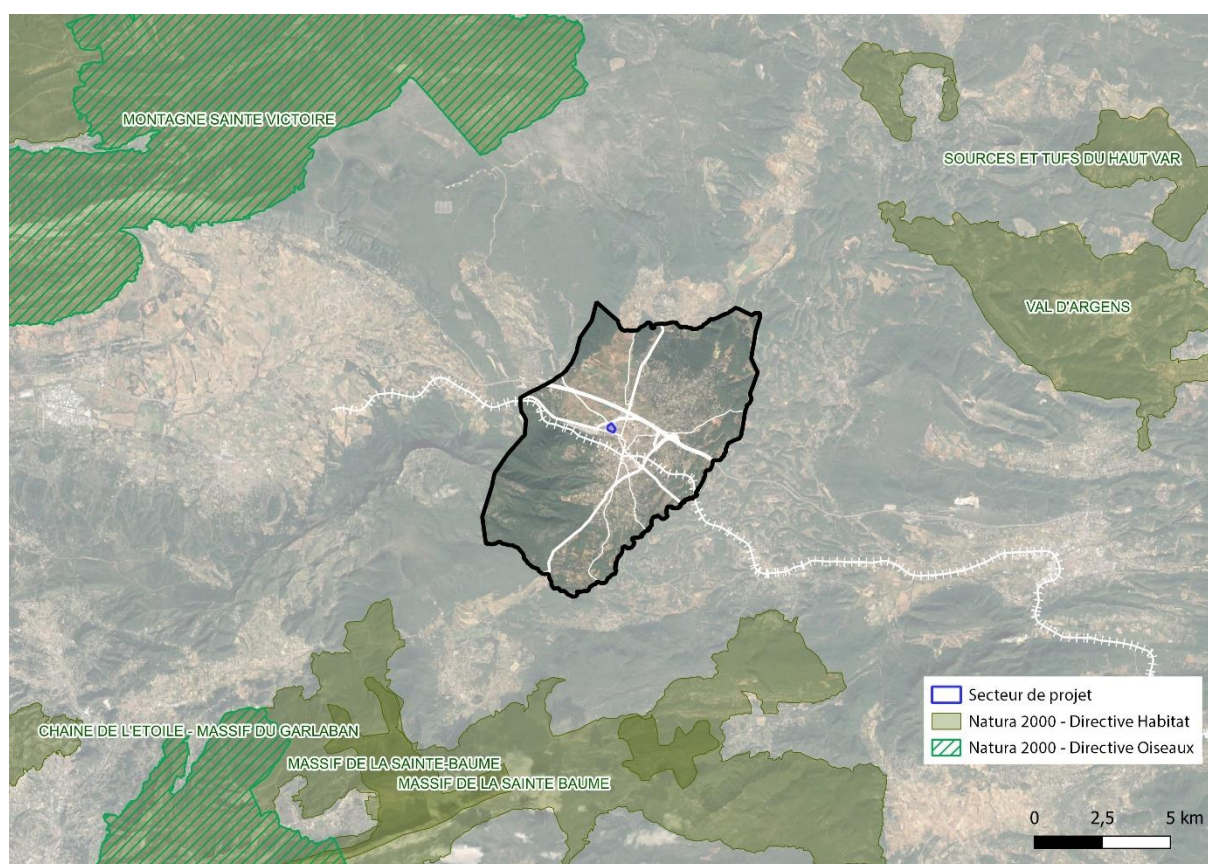
2. Rappel du contexte environnemental

2.1. Les périmètres de protection de l'environnement

Le secteur de projet est entouré de sites très anthropisés et ne présente pas d'intérêt écologique majeur. Il présente une nature ordinaire adaptée au milieu urbain et se situe loin des périmètres de protection de l'environnement que sont notamment les sites Natura 2000, les cœurs de parc national, les réserves naturelles, les sites inscrits ou classés, les zones humides, les trames vertes, les ZNIEFF, les espaces naturels sensibles, un arrêté de protection de biotope...

► Situation au regard des zones Natura 2000

La commune de Saint-Maximin-la-Sainte Baume ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 8 km du secteur de Mirade, sur la commune de Rougier.



2.2. Les risques et nuisances

► Les risques

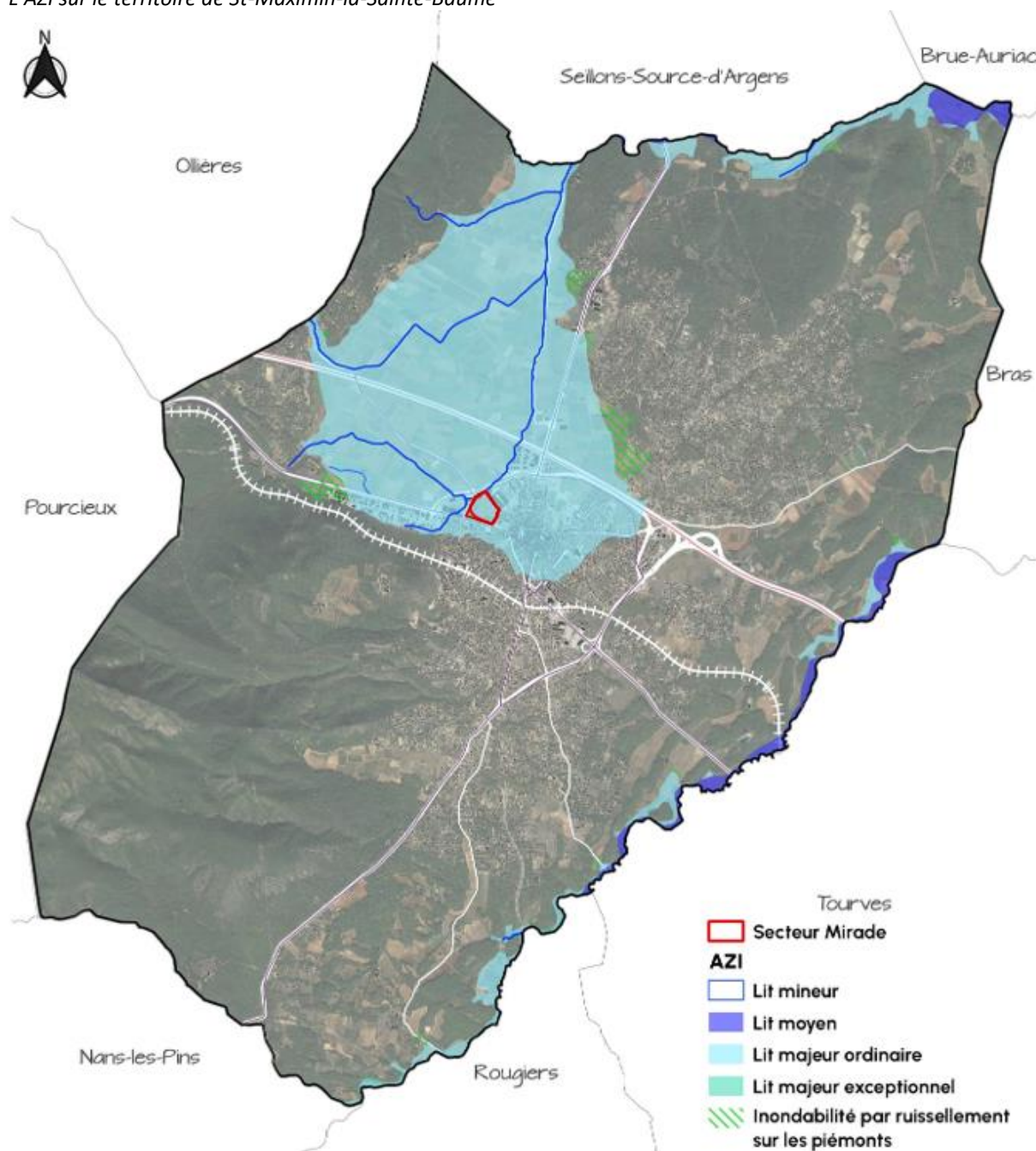
Le secteur de Mirade, est exposé aux risques naturels.

Il est concerné par un risque radon élevé, de niveau 3, et à un risque sismique faible, de niveau 2.

Il est également concerné par la présence du risque transport de matières dangereuses sur les axes de communication majeurs au niveau de la route départemental 560 longeant le Nord du site.

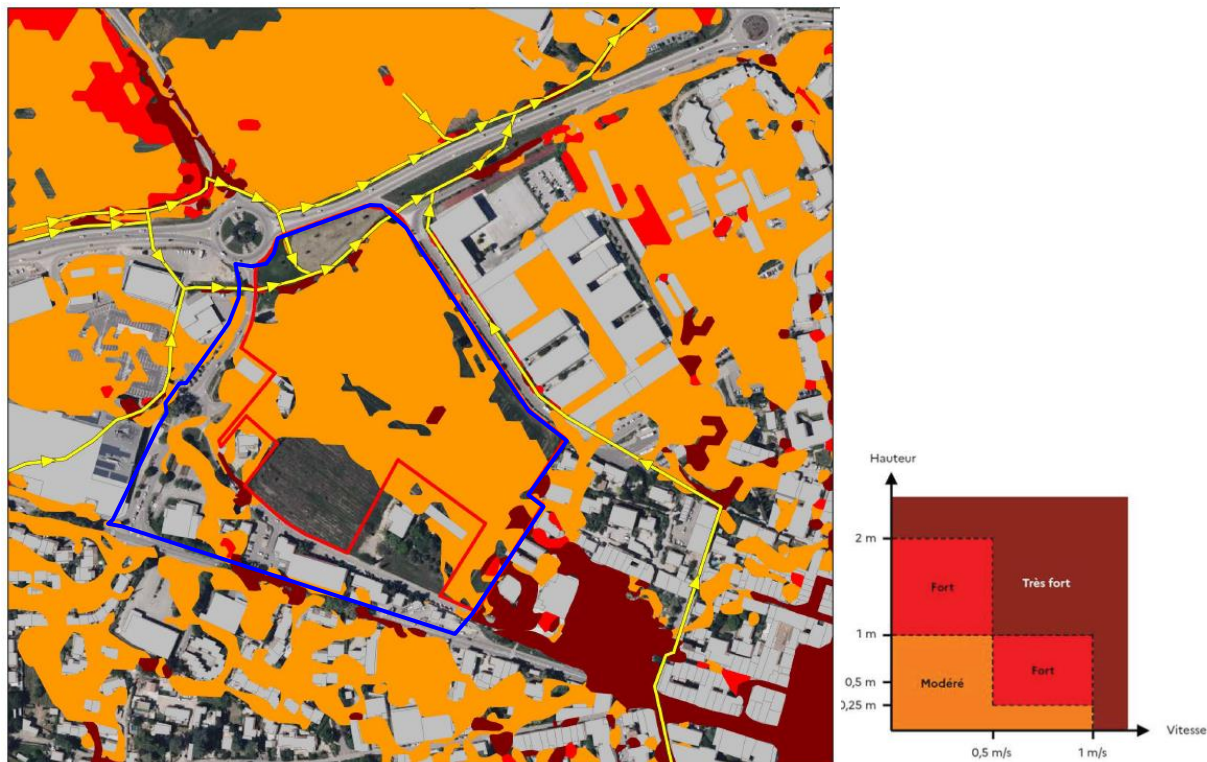
Tout comme l'ensemble du centre-ville de St-Maximin, il est concerné par le risque inondation car il est situé dans le lit majeur ordinaire de l'Atlas des Zones inondables (cf. carte ci-après). Ainsi, une étude d'inondation a été réalisée sur le secteur de projet pour préciser ce risque, en annexe du présent rapport.

L'AZI sur le territoire de St-Maximin-la-Sainte-Baume



L'étude d'inondation réalisée par le bureau d'études Cerretti analyse plus précisément l'aléa inondation par ruissellement des eaux pluviales sur le secteur de projet. Ainsi, elle montre que le secteur de Mirade est concerné sur plus de la moitié du site de projet par un aléa inondation de niveau moyen, atteignant très localement des niveaux forts à très fort.

Carte d'aléa inondation – Bureau d'études Cerretti 2024



Cette étude établit également des prescriptions réglementaires à prendre en compte pour l'urbanisation de la zone, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens :

- Les zones d'aléa fort et très fort (rouge et rouge foncé) :

Ces zones sont inconstructibles.

- o Toute construction nouvelle y est interdite ;
- o Les aires de stationnement collectives sont interdites ;
- o Les clôtures sont autorisées sous réserve de transparence hydraulique ;
- o Les remblais sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des travaux autorisés.

- les zones d'aléa modéré (orange) :

Ces zones sont constructibles avec prescriptions :

- o Le premier plancher des nouvelles constructions devra être calé à minima à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE) + 20 cm ;
- o Les aires de stationnement souterraines collectives sont autorisées à condition que l'ensemble des accès et des ouvertures soient calés à PHE + 50 cm ;
- o Les clôtures sont autorisées sous réserve de transparence hydraulique ;
- o Les remblais sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des travaux autorisés ;
- o Les aires de stationnement collectives sont autorisées à condition de prévoir un dispositif anti-emportement des véhicules adapté et que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte.

► Les nuisances

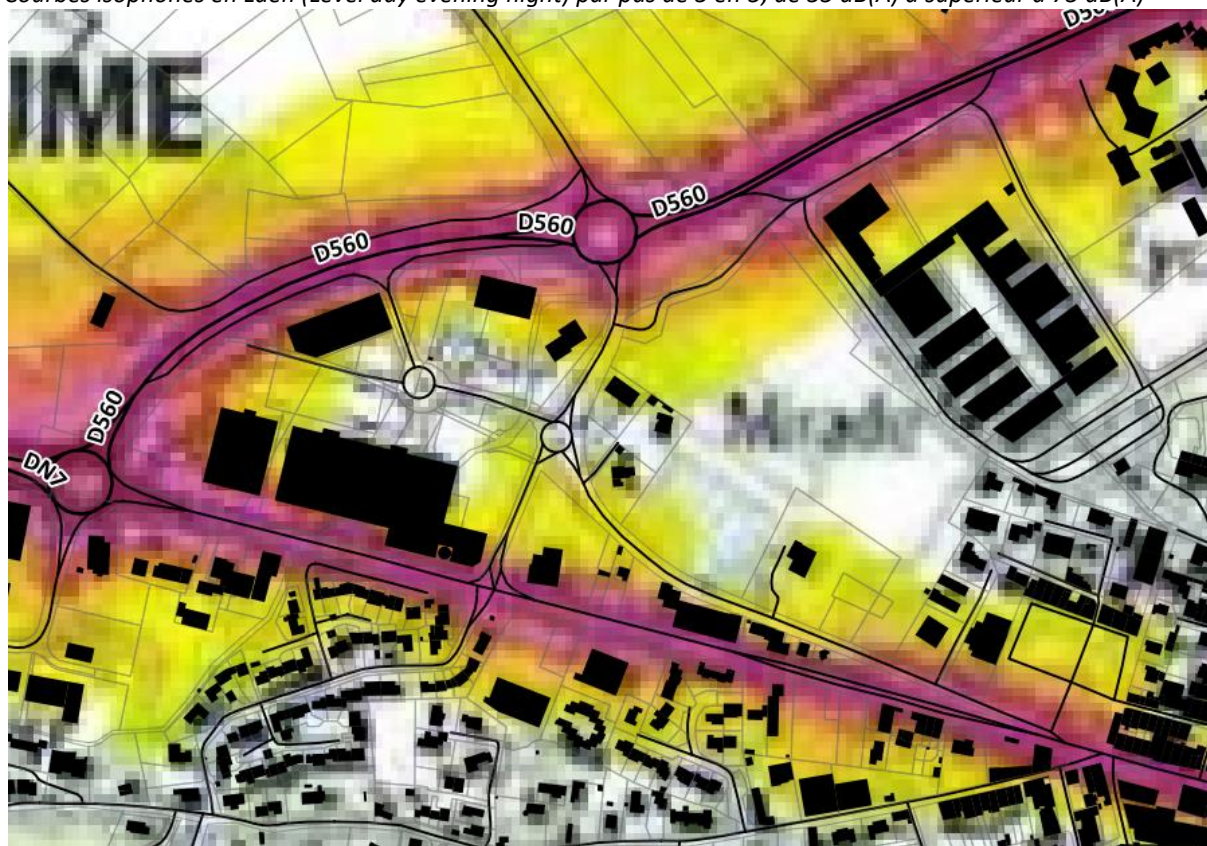
Etant entouré à la fois par l'ancienne route nationale n°7 au Sud et par la route départementale 560 au Nord servant de voie de déviation, le secteur Mirade est concerné par les nuisances sonores et notamment par le classement sonore des voies (cf. carte ci-contre).

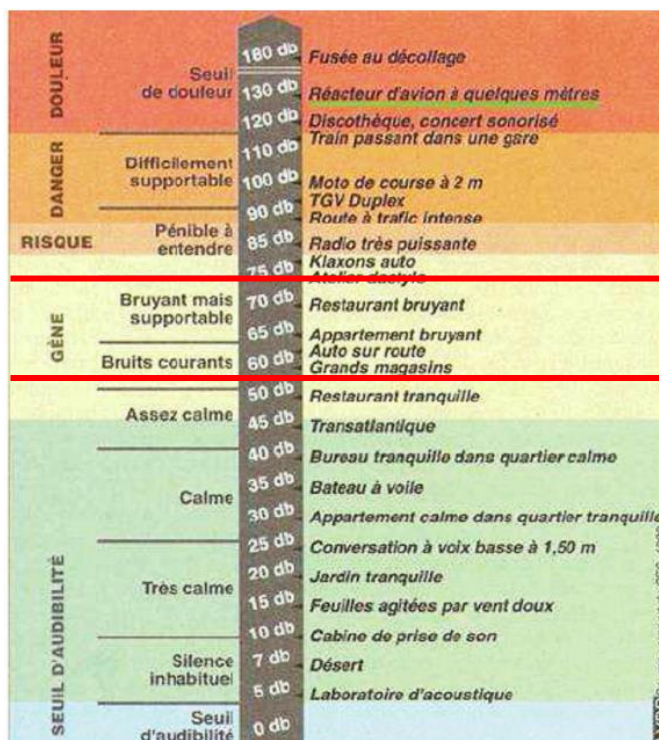


Une étude de bruit a été réalisée dans le cadre de l'élaboration d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) sur la commune (en cours d'élaboration), et a évalué les niveaux sonores présents sur le site. Les cartes de bruit ont été arrêtées par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2022.

Carte de bruit des infrastructures routières – arrêté préfectoral 30-06-2022

Courbes isophones en Lden (Level day evening night) par pas de 5 en 5, de 55 dB(A) à supérieur à 75 dB(A)

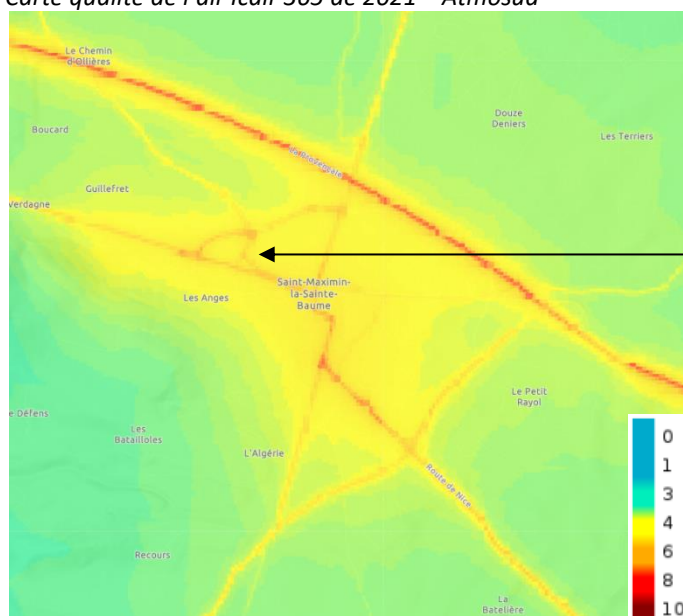




L'ambiance sur le site de projet est globalement calme, avec seulement quelques endroits d'un niveau sonore d'environ 55 dB(A), ce qui correspond à un niveau de bruit courant.

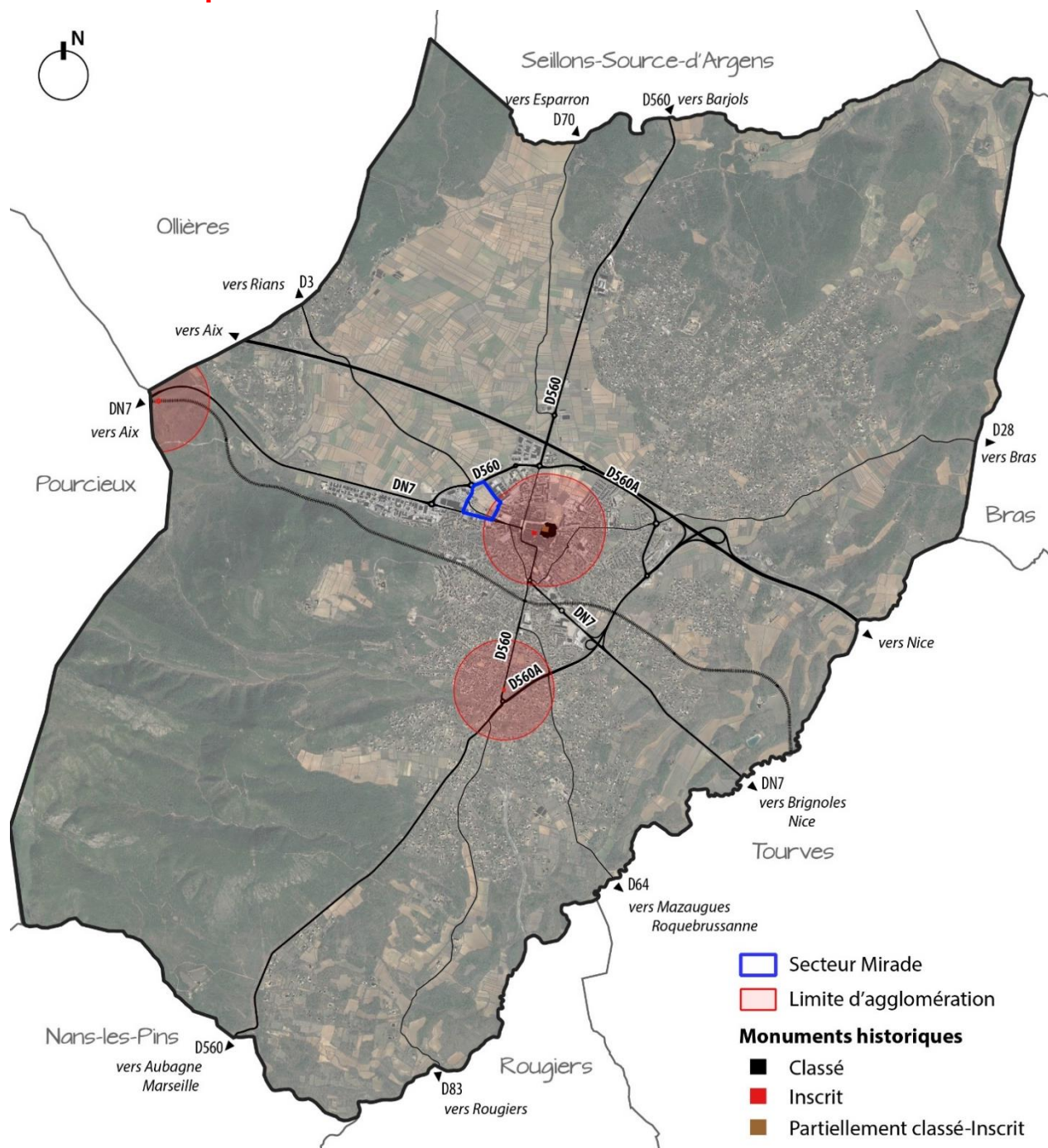
Le secteur sud entre la route d'Ollières et la RD7n est cependant concerné par des ambiances plus bruyantes, mais supportables, qui devront cependant être prise en compte dans le projet, pour notamment éviter les logements et établissements sensibles dans ce secteur.

Carte qualité de l'air Icair 365 de 2021 – Atmosud



La qualité de l'air est globalement moyenne sur le site de projet, comme dans tout le centre-ville. Il est de l'ordre de 4 sur la donnée Icair 365 de 2021. Ce niveau correspond à la recommandation « Profitez de vos activités habituelles en extérieur ».

2.3. Le patrimoine



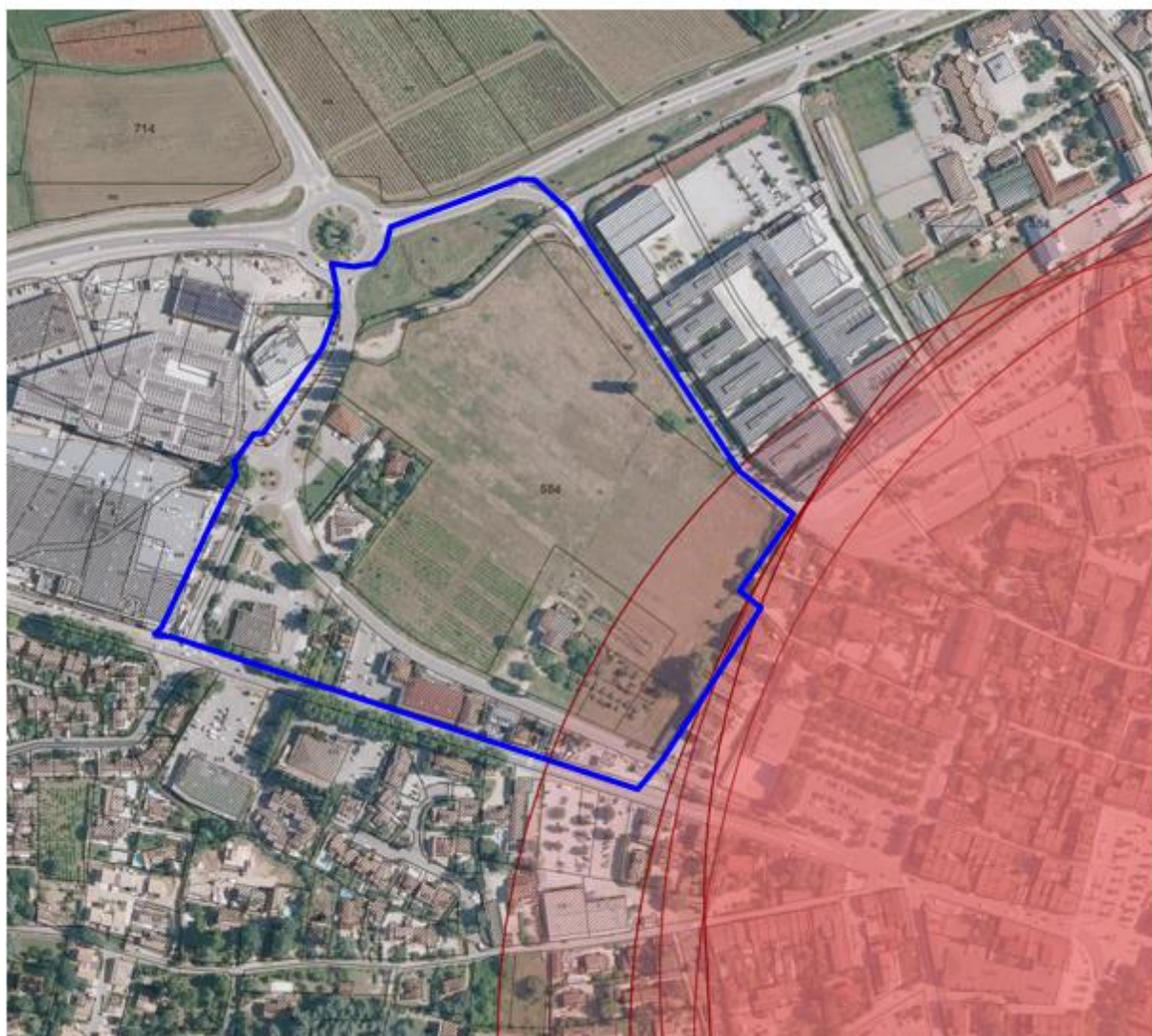
Commune concernée par les périmètres des abords de 500 m autour des monuments historiques suivants :

- La Basilique Sainte-Madeleine, classée par arrêté du 13/12/1840 ;
- L'Oratoire dit du Saint-Pilon, classé par arrêté du 19/11/1910 ;
- L'Hôtel de ville dont la façade principale et la toiture correspondante sont classées par arrêté du 02/11/1951 tandis que les autres façades et toitures sont inscrites par arrêté du 2/11/1951 ;
- Le couvent des Dominicains (ancien), classé par arrêté du 03/07/1969
- Le baptistère, inscrit par arrêté le 23/10/1995 puis classé par arrêté du 07/07/1997 ;
- La Tour de l'Horloge inscrite par arrêté du 07/08/2019 ;
- Le pont romain (sur la commune de Pourcieux) classé par arrêté du 08/03/1943.

Les monuments historiques et leurs périmètres des abords sur le territoire de Saint-Maximin-la-sainte-Baume

Le secteur de projet de Mirade est uniquement concerné, à l'est du projet, par le périmètre des abords de la Tour de l'Horloge. Cependant, le monument historique n'est pas en covisibilité avec le secteur de projet.

Zoom sur le secteur de Mirade



- Secteur Mirade
- Périmètre des abords (500m)
autour des monuments historiques

3. Contexte réglementaire

3.1. Situation sur le PLU en vigueur

A. Situation sur le PADD

Le secteur de Mirade est concerné par les orientations 1, 2 et 5 du PADD. Il est identifié comme un secteur propice à la densification où les possibilités d'opérations d'habitat sont à étudier, les possibilités de greffe urbaine à valoriser. Les maillages et liaisons douces sont à privilégier en bordure du secteur, au niveau du chemin d'Aix et de la piste cyclable existante au nord du site. L'entrée de ville de la RD7 est identifiée comme une entrée à qualifier.

Extraits des orientations 1, 2 et 5 du PADD

ORIENTATION 1

Pour une ville solidaire

Maîtriser le développement urbain

Croissance gérée

Secteur d'urbanisation très limitée

Secteurs urbanisés non voués à se densifier

Parcours résidentiel

Secteur propice à la densification

Secteur de rénovation urbaine

Reconquérir les espaces stratégiques

Étudier les possibilités d'opérations d'habitat

Nouveaux équipements



ORIENTATION 2

Pour une ville économe

Affirmer la centralité urbaine

Optimiser l'existant

Valoriser les potentialités de greffe urbaine

Explorer les potentialités de mutation

Gérer les déplacements

Voie de contournement

Valoriser l'entrée de ville Nord

P

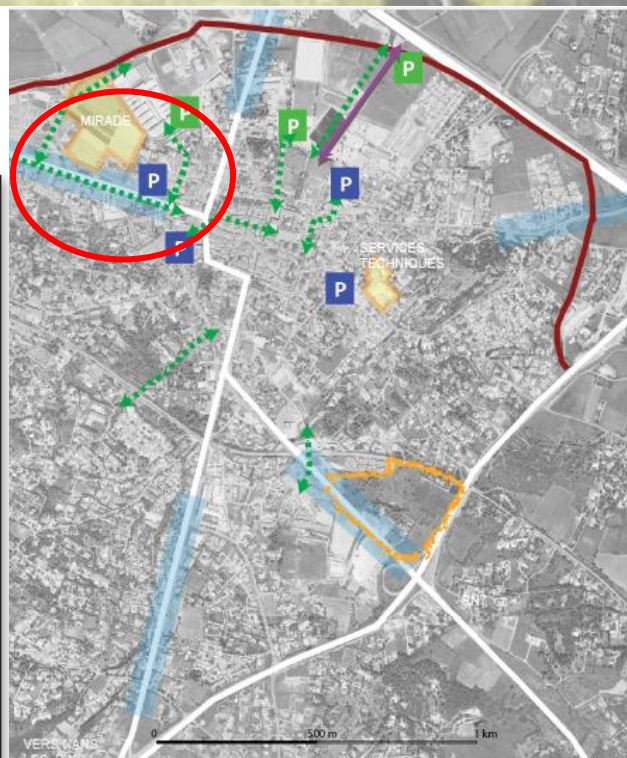
 Parking relais réalisé

P

 Parking relais en cours ou à l'étude

Promouvoir les liaisons douces

Qualifier les entrées de ville



ORIENTATION 5

Pour une ville ouverte

Protéger le patrimoine naturel et culturel

Protéger et valoriser les trames vertes et bleues



Espaces naturels protégés



Cours d'eau et zones humides à préserver



Activité « nature » touristique à conforter (ENS, accrobranche)



Corridors écologiques à valoriser

Prise en compte des risques naturels



Agriculture comme pare-feu



Limiter l'urbanisation des zones à risque

Promouvoir la qualité urbaine et paysagère



Jardin à valoriser



Maillage doux à privilégier

Protéger et révéler l'identité communale à travers son patrimoine



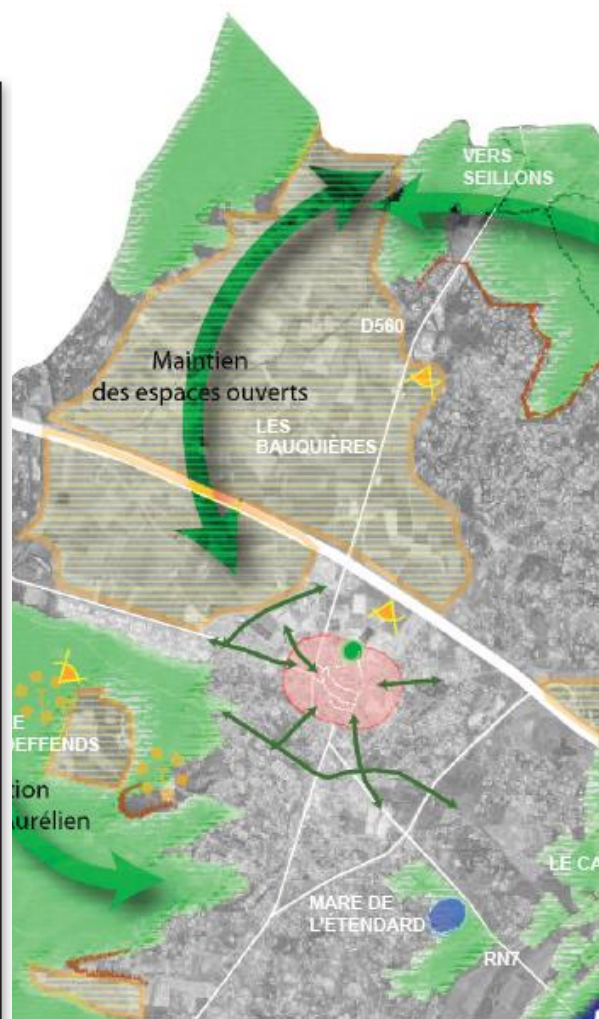
Cônes de vue à préserver et à valoriser



Patrimoine bâti à mettre en valeur



Circuits touristiques à conforter



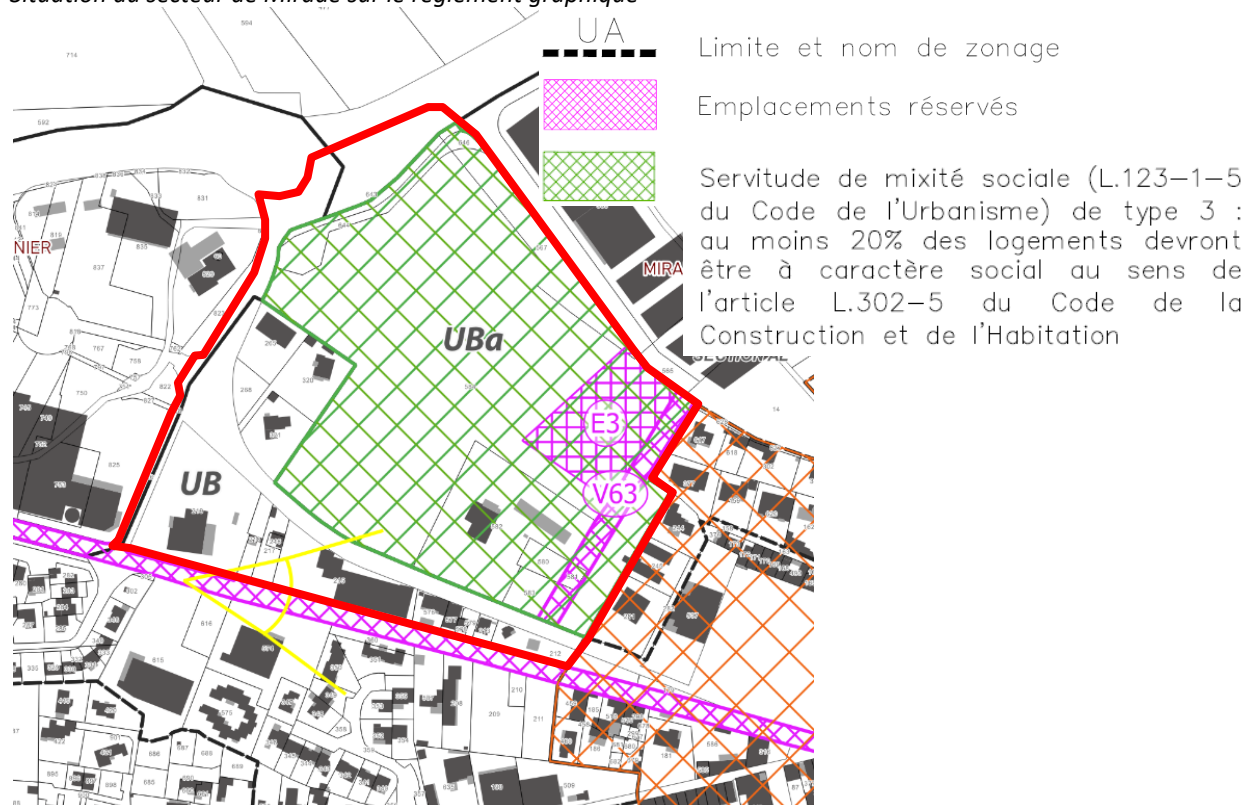
B. Situation sur le règlement du PLU

Le secteur de Mirade est situé en zone UB du PLU en vigueur, à vocation d'habitat, services, et activités non polluante. Il est majoritairement concerné par le sous-secteur UBa, qui correspond au périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur.

Il est concerné sur le périmètre de l'OAP par une servitude de mixité sociale qui impose la réalisation d'un minimum de 20% de logements sociaux sur ce secteur.

Il est concerné par les emplacements réservés E3 et V63, destinés respectivement à l'aménagement d'un parking (5000 m²) et à l'aménagement d'une liaison Lycée / Route d'Ollières (12m).

Situation du secteur de Mirade sur le règlement graphique



Les principales règles dans les zones UB et UBa

	Zone UB	Secteur UBa
CES	NR	NR
Hauteur	9m à l'égout maximum	NR (OAP : R+2 maximum)
Prospects	Voies et emprises publiques : alignements conservés par les constructions ou les clôtures Limites séparatives : 3m minimum ½ différence d'altitude entre tout point de la construction et la limite séparative minimum	NR (implantations OAP)
CEV	20% minimum, dont 1/3 consacré à un espace commun planté pour les opérations de plus de 5 logements	NR (OAP)

C. Situation sur les orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur de projet est concerné en grande partie par l'OAP de Mirade, à vocation mixte d'habitat, avec commerces en rez-de-chaussée. Le projet d'OAP devra être revu après extension du périmètre à l'ensemble du secteur de projet.

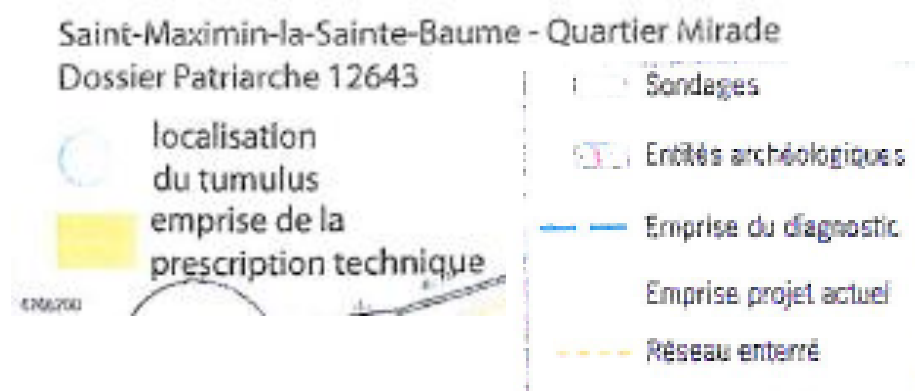
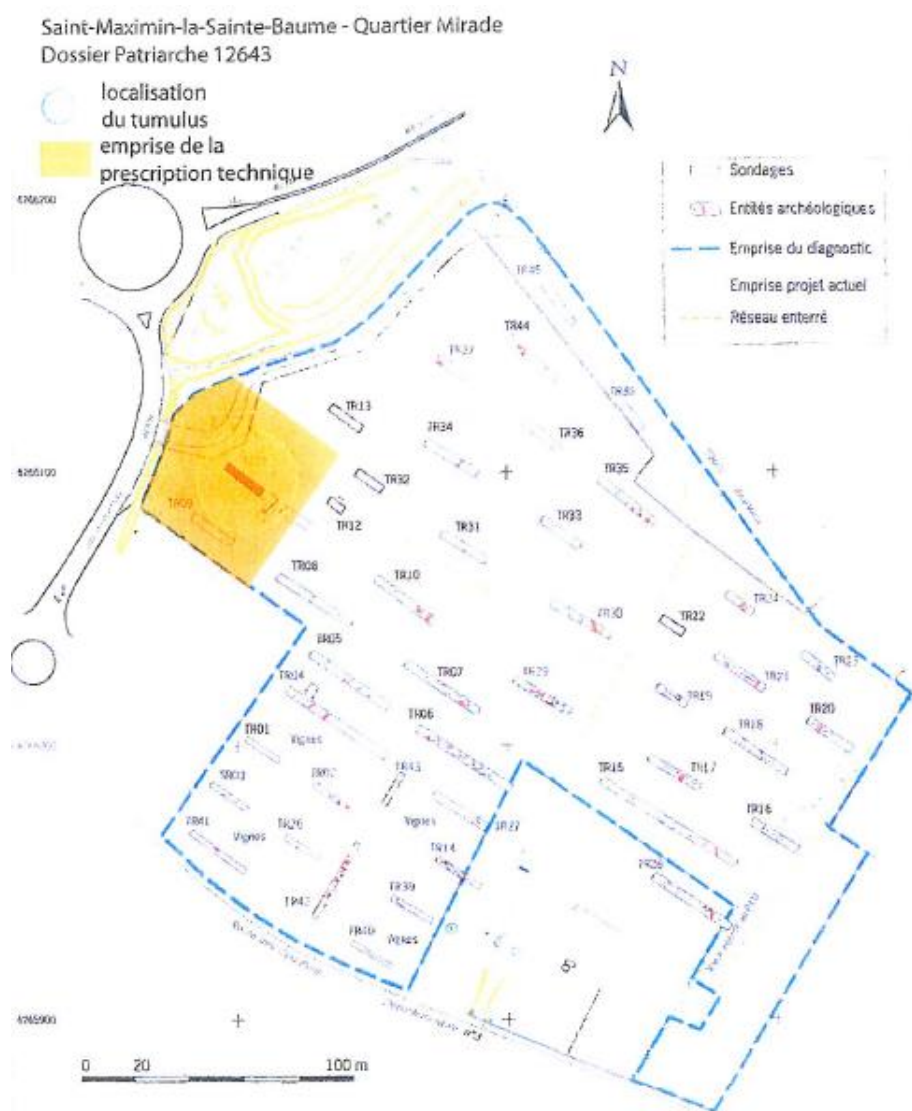
Schéma de principe de l'OAP en vigueur de Mirade



3.2. Zone de saisine architecturale

Le secteur de projet de Mirade est concerné un arrêté de prescription de diagnostic archéologique Patriarche dossier 12643 2018-15 N°218 du 11 janvier 2018. Suite à la réalisation d'un diagnostic archéologique sur une partie du secteur de projet, identifiant la présence d'un tumulus pré ou protohistorique, une zone non aedificandi d'une superficie de 3000m² de conservation des vestiges a été définie par arrêté préfectoral n°3790 en date du 27 août 2018.

Emprise de la zone non aedificandi définie par l'arrêté préfectoral



3.3. Les servitudes d'utilité publique

Le secteur de Mirade n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique mise à part le périmètre des abords des monuments historique lié à la tour de l'Horloge (cf. chapitre 2.3).

3.4. Les documents supra-communaux s'imposant ou à prendre en compte dans le projet

A. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être **compatibles** avec :

- « 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports ».

Ainsi, en application de cet article, le PLU de Saint-Maximin doit être **compatible** uniquement avec :

- ▶ **le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** Provence Verte Verdon approuvé le 30/01/2020,
- ▶ **le Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Provence Verte approuvé le 20 juillet 2019,

Avec la loi ALUR, le SCOT devient l'unique document intégrant les documents de rang supérieur (SRCE, SDAGE...). A ce titre, la commune devra mettre en compatibilité son PLU avec le SCOT. Elle devra néanmoins continuer à justifier sa compatibilité avec le PLH.

3.5. Les documents que le PLU doit prendre en compte

Conformément à l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial. Le PCAET Provence Verte est actuellement en cours d'élaboration.

II. Présentation du projet retenu et sa justification

1. Les motivations de la modifications du projet de Mirade

1.1. Une nécessité d'adapter le périmètre de projet pour une cohérence d'ensemble

Le périmètre de projet du secteur de Mirade, défini dans les OAP, et correspondant à la zone UBa du PLU, exclut actuellement 4 parcelles à l'ouest de la zone, qui par leur situation en étau entre la voie et le secteur de projet, font pourtant partie intégrante de la zone.

Cette exclusion ne permet pas de créer un projet cohérent sur la zone de Mirade. En effet, ces parcelles sont actuellement occupées par deux habitations pavillonnaires et un commerce, qui détonnent avec la forme urbaine pressentie sur ce secteur, axée sur des immeubles collectifs de plus grande hauteur. Ainsi, la présente modification propose de réintégrer ces parcelles au périmètre de projet pour permettre la définition d'une forme urbaine et d'un parti architectural plus homogène sur la zone.

De plus, ces parcelles sont desservies par un giratoire à l'intersection entre le chemin d'Aix et l'entrée de la zone commerciale Cap Sainte Baume, qui constitue actuellement le seul accès existant sur le secteur de Mirade. Cet accès est par ailleurs sécuritaire et pourrait constituer l'accès principal du nouveau projet.

Par ailleurs, la commune souhaite aujourd'hui requalifier le secteur d'activités situé entre la RD7 et la route d'Ollières, secteur à enjeux pour améliorer l'entrée de ville de la commune, qui sera donc également intégré au périmètre de l'OAP.

Schéma de principe de l'OAP en vigueur de Mirade



1.2. Une accessibilité et une desserte du secteur de projet à adapter pour une fluidité du trafic et une perméabilité interquartiers

Le maillage viaire défini par l'OAP de Mirade identifie 3 axes principaux à créer.

Deux de ces axes (n°2 et 3) débouchent au nord sur la rue Maurice Janetti. Cette voie, à sens unique, constitue l'accès bus à la gare routière de Saint-Maximin, ainsi que la voie de dépose minute du lycée Janetti. Elle est actuellement soumise à un trafic très important, de bus et voitures, en particulier aux périodes d'entrée et sortie du lycée. Elle est donc inadaptée pour accueillir les entrées-sorties du secteur de projet, à destination principale de logements, qui va également induire des pics de trafic autour des heures de pointe.

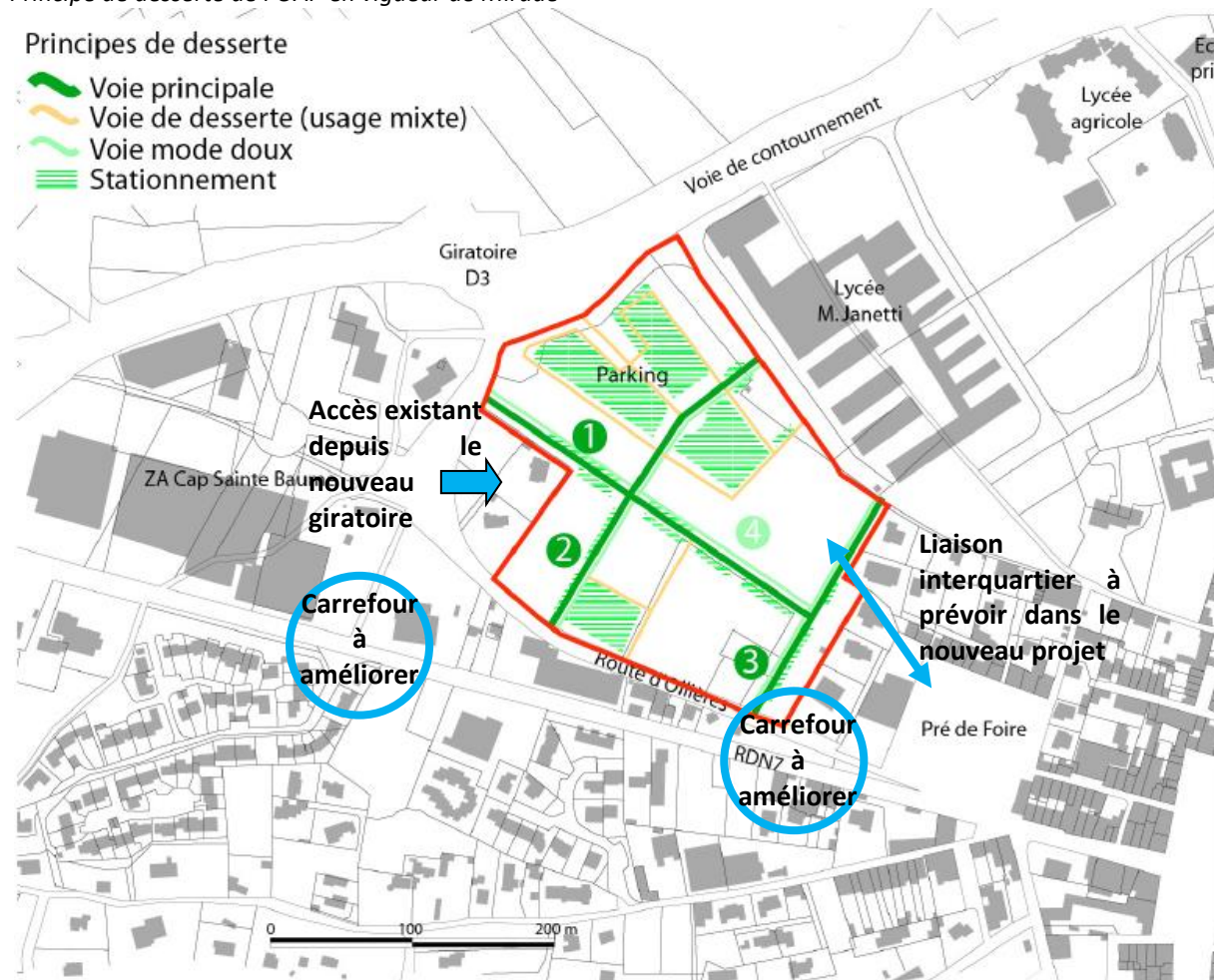
Le troisième axe (n°1) débouche à l'ouest sur le chemin d'Aix, entre le giratoire entre les D560 et D3, et le giratoire du chemin d'Aix, en entrée de la ZA Cap Sainte Baume. La création d'un accès au secteur de projet entre ces deux giratoires est inadapté, car peu sécuritaire, et va créer un ralentissement dans ce secteur à cause des difficultés d'insertion sur cette route très fréquentée.

Le principe de desserte automobile du secteur d'OAP de Mirade est donc inadapté au regard du trafic important qui sera induit par le projet.

Par ailleurs, la zone de projet présente un accès existant via le giratoire du Chemin d'Aix, sécuritaire, qui pourra être redimensionné pour accueillir les entrées-sorties du secteur de projet, après intégration de cet accès au secteur de projet.

Les carrefours entre la RD7 et la rue du Comte, saturé, ainsi que celui entre la route d'Ollières et la RD7, récemment supprimé afin de réduire les risques d'accidents, en lien avec le passage à sens unique de la route d'Ollières, nécessitent d'être réaménagés et sécurisés en lien avec le projet.

Principe de desserte de l'OAP en vigueur de Mirade



Enfin, l'OAP actuelle ne prévoit pas un véritable maillage viaire à destination des piétons et modes doux, l'ensemble de ces liaisons étant mise en bordure des voies automobile et des espaces de stationnement. Aucun accès mode doux n'a été identifié vers le Pré-de-Foire, secteur d'équipements publics situé à l'est du secteur de projet.

Le nouveau projet limitera la place de l'automobile sur le secteur, afin de favoriser les modes doux sur ce secteur. Il favorisera également les liaisons douces interquartiers, et notamment vers le secteur d'équipements de Pré de Foire, qui marque l'entrée du centre-ville.

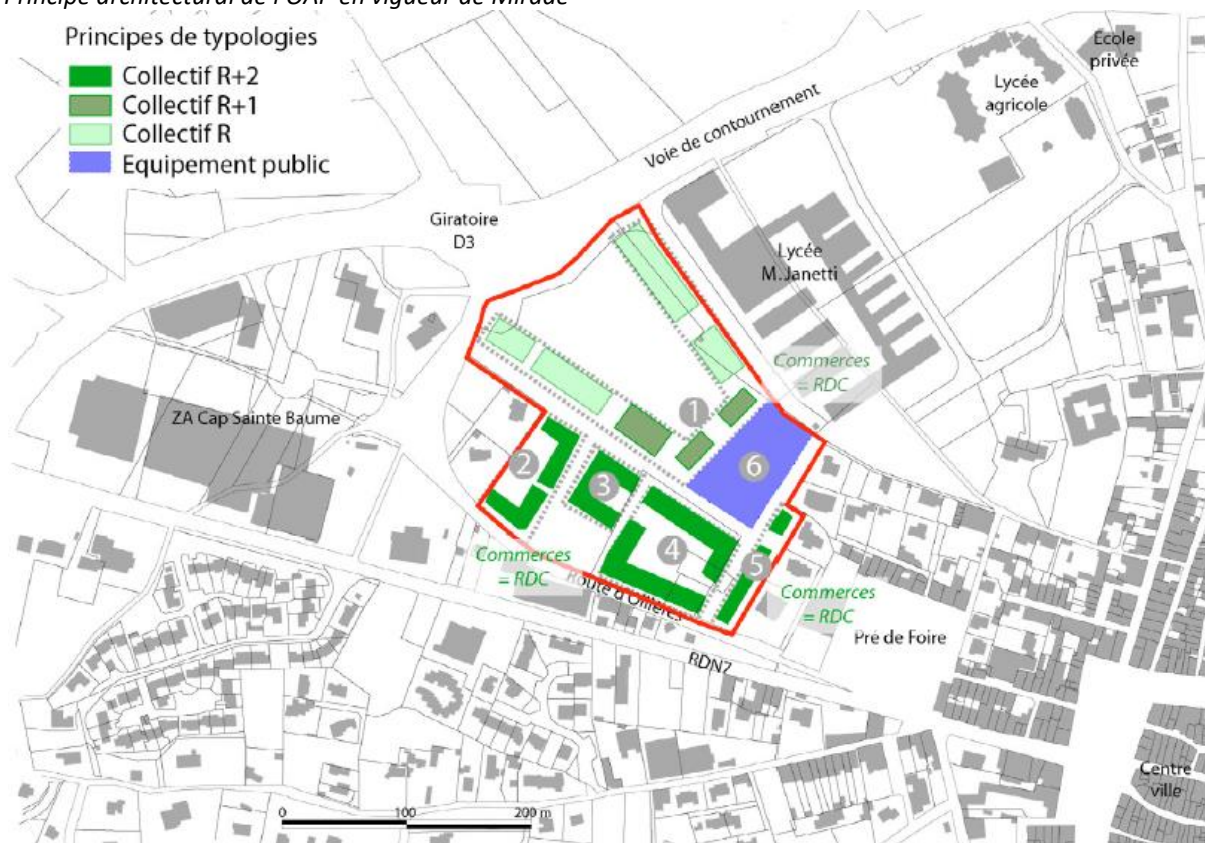
1.3. Un parti architectural à adapter pour créer un véritable espace de transition entre le centre-ville et la zone commerciale et favoriser une transparence de la zone

Le parti architectural de l'OAP favorise les bâtiments linéaires et en ordre continu du secteur de projet. Ce parti architectural tend à isoler le secteur de projet des quartiers périphériques.

L'ambition du nouveau projet d'OAP est d'ouvrir ce secteur sur les quartiers voisins, en évitant la création de longs linéaires de façade continus, permettant une transparence visuelle et la création de circulation douces vers le cœur du site.

Par ailleurs, le nouveau projet d'OAP favorisera un épannelage plus variable au sein des bâtiments pour garantir la bonne insertion du projet en continuité du centre-ville.

Principe architectural de l'OAP en vigueur de Mirade



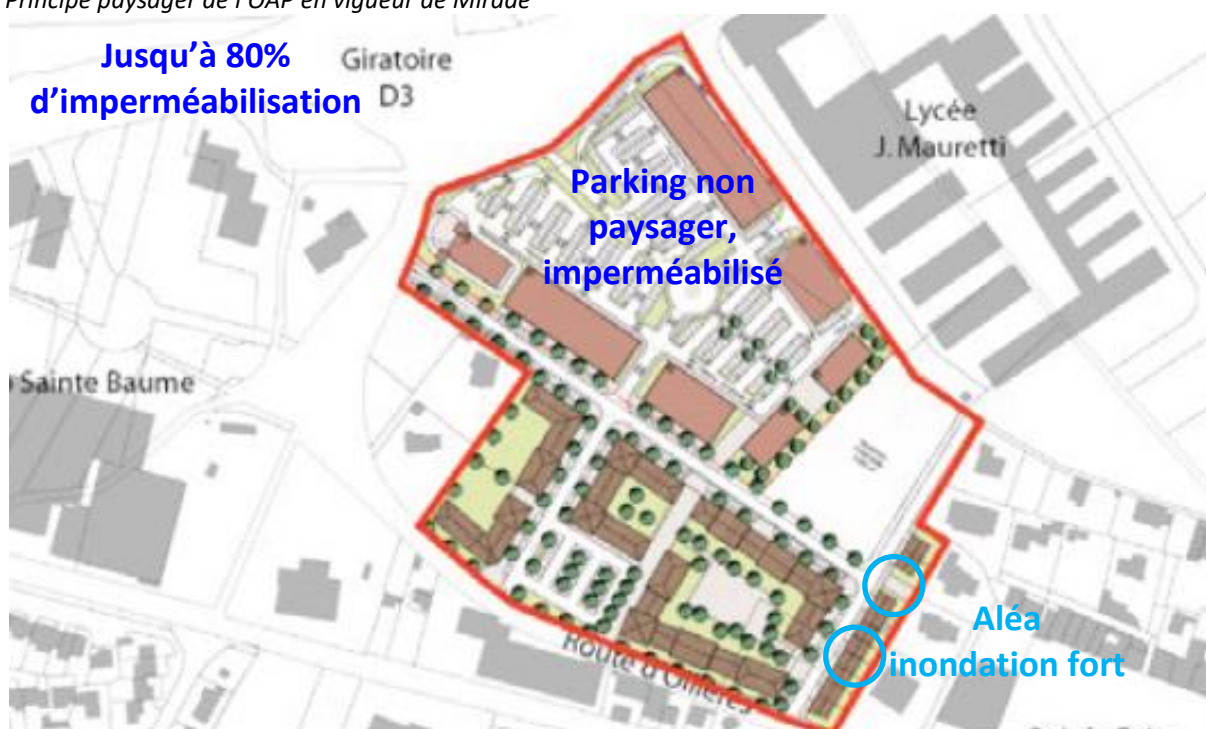
1.4. Un parti paysager à adapter pour favoriser des espaces publics de vie végétalisés, limiter l'imperméabilisation et prendre en compte le risque inondation

Le secteur de Mirade est inondable. Certains secteurs inconstructibles du fait de l'aléa inondation fort sont des secteurs constructibles de l'OAP actuelle.

Par ailleurs, le projet d'aménagement de l'OAP actuelle de Mirade est très minéral, en permettant jusqu'à 80% d'imperméabilisation, et va ainsi venir aggraver le ruissellement sur le secteur. Il crée de larges espaces de stationnements non paysagers, en particulier sur la partie nord du site de projet. Sur la partie sud du secteur, quelques cœur d'îlots arborés, privés, entourés de bâti.

L'ambition du nouveau projet est de reporter les espaces de stationnement en souterrain, afin d'ouvrir de larges espaces verts et espaces publics végétalisés, qui favoriseront la vie du quartier, et de désimperméabiliser le site.

Principe paysager de l'OAP en vigueur de Mirade

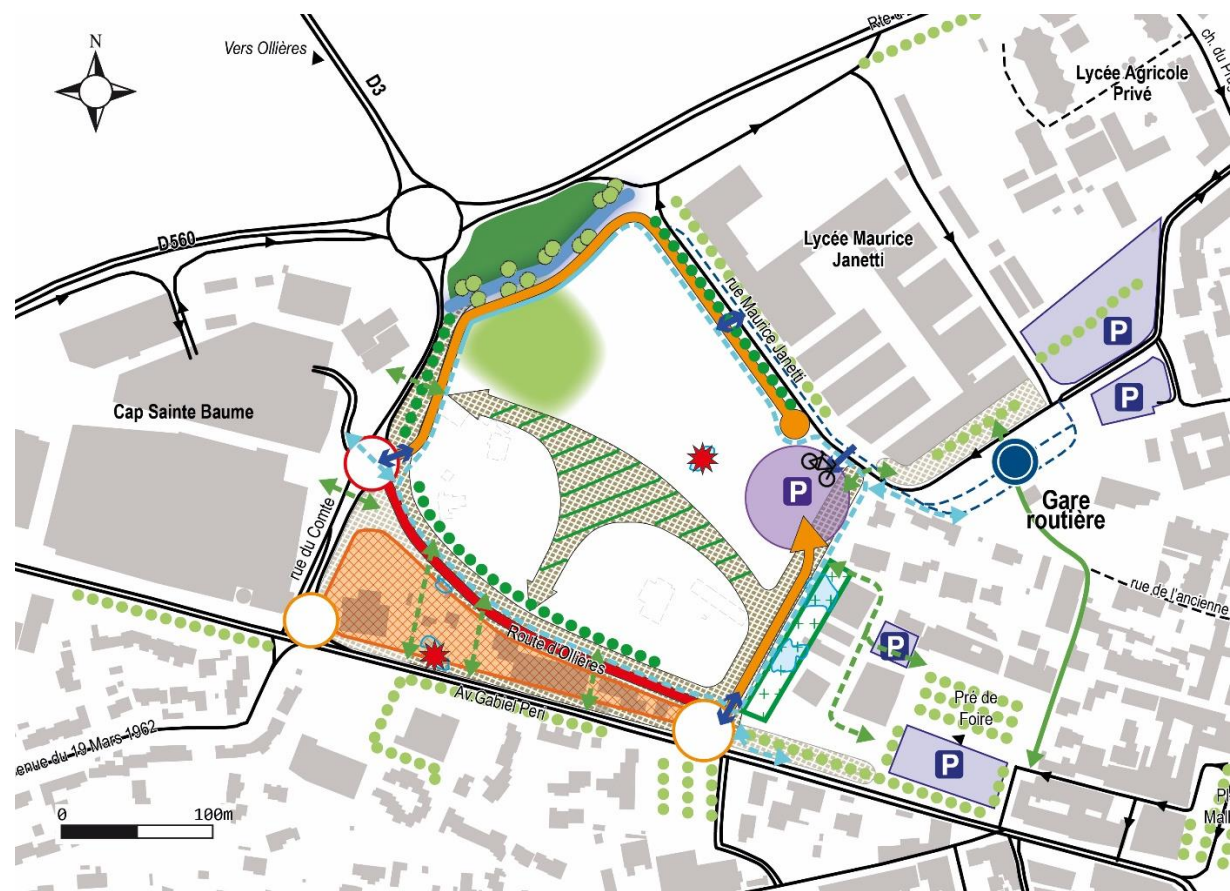


2. Présentation du parti d'aménagement de la nouvelle OAP

Le parti d'aménagement de l'OAP de Mirade est la création d'un espace bâti et végétalisé en harmonie avec le centre-ville voisin. Porté par une mixité fonctionnelle, il mêle activités commerciales, équipements publics et logements. Le projet s'inscrit dans la continuité du centre-ville et préserve l'environnement naturel du secteur de projet.

L'amélioration de l'OAP en vigueur passera par la piétonisation et la végétalisation du cœur du secteur de Mirade. Le piéton occupera une place centrale dans ce projet d'aménagement, préservé de la circulation automobile. En effet, le parti d'aménagement favorise un quartier apaisé, aux larges espaces publics végétalisés et réservés aux déplacements doux (piétons, vélos). L'automobile et les stationnements extérieurs seront cantonnés en périphérie du site de projet via l'aménagement d'une contre-allée en double sens qui permettra l'accès aux parkings souterrains des logements. D'un point de vue architectural, le quartier de Mirade s'inscrit dans la continuité directe du centre-ville, avec des teintes de façades tellurique et une hauteur limitée au R+2, et au R+1 pour le secteur d'activités à réhabiliter en bordure de la route d'Ollières, situé légèrement en hauteur par rapport au secteur au nord de la route d'Ollières.

Principe d'aménagement du projet d'OAP



Organisation des espaces publics et vocations

- Espaces piétons existants
- Espaces piétons généreux à créer
- Place publique et mails piétons traversants arborés à créer
- Parc public à aménager au niveau de la zone non-aedificandi
- Secteur à réhabiliter pour de l'activité

Insertion paysagère et prise en compte du risque inondation

- Trame verte existante
- Ruisseau et sa ripisylve à préserver
- Espace vert de transition à paysager
- Linéaires d'arbres à planter
- Espace vert à aménager pour la gestion des eaux de ruissellement
- Secteur soumis à aléa inondation fort
- Secteur à étudier pour la réduction de l'aléa inondation

Organisation de la desserte et stationnements automobiles

- Giratoire Cap Ste Baume à agrandir
- Carrefours à réaménager préférentiellement sous forme de giratoires
- Accès à double-sens à créer rue Maurice Janetti, Route d'Ollières et giratoire Cap Ste Baume, entrée sens-unique sur le parking public
- Voie à réaménager à double sens
- Voies de desserte interne à créer :
- au nord et à l'ouest, contre-allée double-sens
- à l'est, voie de desserte du parking public à double sens
- Parkings publics existants
- Parking public à créer dont places équipées de bornes de recharge

Organisation des cheminements et stationnements doux

- Traversées piétonnes existantes
- Traversées piétonnes à créer
- Piste cyclable existante
- Piste cyclable périphérique à créer
- Traversées cyclables à aménager
- Espace de stationnements vélos à créer

2.1. Un parti d'aménagement urbain et paysager qui s'inscrit dans une trame verte et favorise le lien social

Le site de projet conservera un caractère naturel en faisant du végétal le fil conducteur de son aménagement, avec un **coefficient d'espaces verts d'au moins 40%**. Les îlots bâtis s'organiseront autour larges espaces publics apaisés, arborés et végétalisés, en particulier deux larges mails piétons est-ouest et nord-sud et une place publique.

Le mail-est-ouest permettra notamment de préserver le cône de vue sur la basilique de Saint-Maximin, à l'est.

Le nord-ouest et l'est du projet, concernés par une protection archéologique et des aléas inondation forts, inconstructibles, seront mis en valeur par des espaces verts publics, qui pourront être le support de la gestion des eaux pluviales, de parcs publics, verts, arborés et apaisés. Ils pourront également être support de lien social à travers l'aménagement d'aires de jeux ou jardins partagés. Le secteur nord-ouest, prendra la forme d'un parc arboré, qui permettra de limiter les interfaces visuelles entre les logements en cœur du site de projet et la zone commerciale de Cap-Sainte-Baume.

L'espace vert public au nord du site de projet sera paysager afin de favoriser l'intégration du site depuis la déviation.

Dans cette optique de protéger Mirade des nuisances visuelles générées par la circulation automobile et le secteur de Cap-Sainte-Baume, des linéaires d'arbres seront plantés à l'ouest du site en bordure de la rue du Comte, et le long de la route d'Ollières, au sud. Au nord, ce linéaire arboré planté entre la rue Maurice Janetti et la contre-allée assurera la démarcation entre ces deux voies.

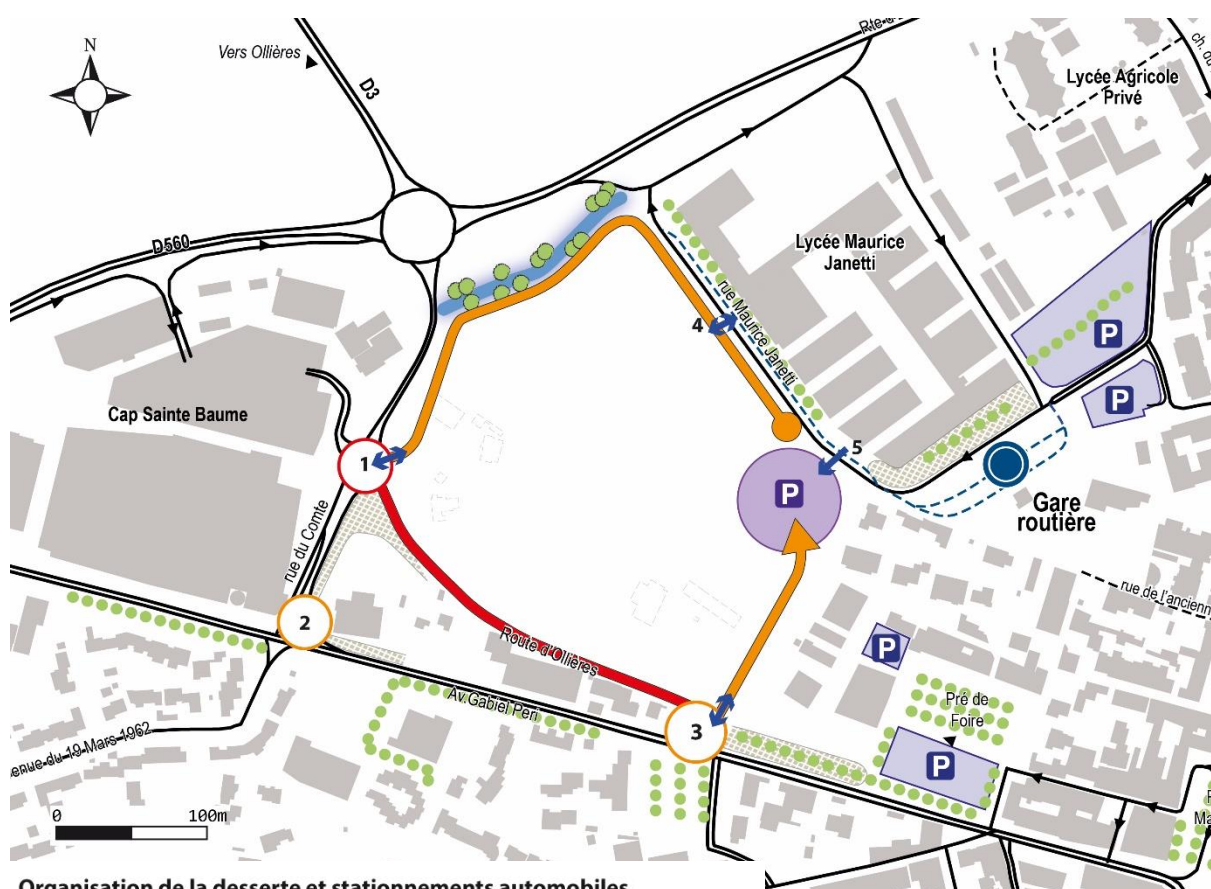
Les cœurs d'îlots seront verts, plantés, et favoriseront les traversées piétonnes. L'espace de stationnement au nord-est sera arboré. Cette forte végétalisation permet d'une part de préserver une trame verte à l'échelle du site de projet, de créer des lieux de respiration et de rencontre, et d'autre part, de limiter les îlots de chaleurs urbains et l'imperméabilisation du site.



2.2. Un parti d'aménagement qui favorise les mobilités douces et fluidifie la circulation automobile

Le parti d'aménagement préserve le secteur de projet de l'automobile. En effet, le cœur du site de projet est réservé aux piétons et l'automobile est cantonnée à la périphérie du site, via la route d'Ollières, qui sera réaménagée en double sens, une contre allée aux rues du Comte et Maurice Janetti et la voie d'accès, à l'est, à l'espace de stationnements publics qui sera créé au nord-est du site. Cet espace de stationnements permettra, de décharger les parkings existants, saturés de par leur proximité avec le centre-ville, la gare routière, ainsi que le lycée.

Les carrefours d'accès au site seront réaménagés pour permettre de fluidifier et sécuriser la circulation automobile, si possible par la création de giratoires aux intersections entre la RD7 et la rue du Comte et entre la RD7 et la Route d'Ollières.



Organisation de la desserte et stationnements automobiles

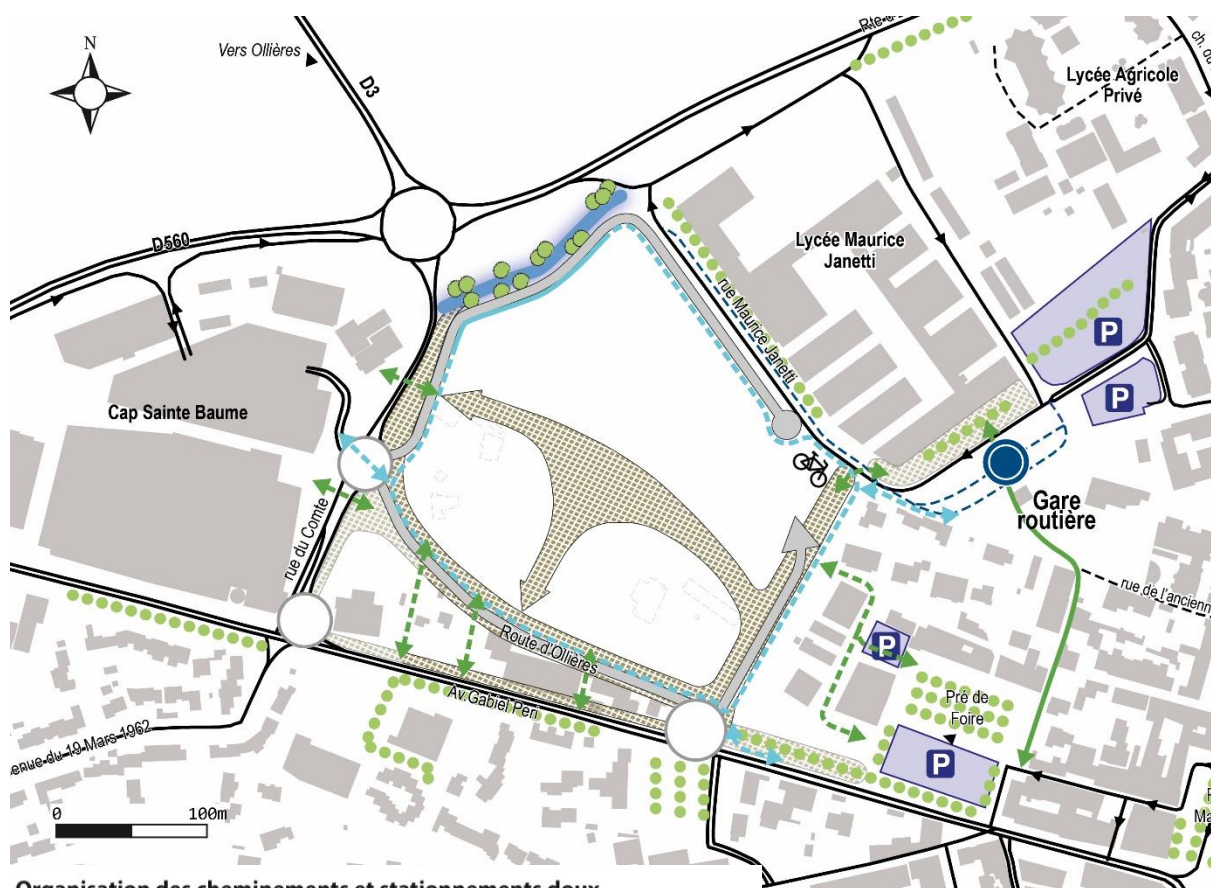
-  Giratoire Cap Ste Baume à agrandir
-  Carrefours à réaménager préférentiellement sous forme de giratoires
-  Accès à double-sens à créer rue Maurice Janetti, Route d'Ollières et giratoire Cap Ste Baume, entrée sens-unique sur le parking public
-  Voie à réaménager à double sens
-  Voies de desserte interne à créer :
- au nord et à l'ouest, contre-allée double-sens
- à l'est, voie de desserte du parking public à double sens
-  Parkings publics existants
-  Parkings publics à créer dont places équipées de bornes de recharge
-  Espaces piétons existants
-  Trame verte existante

Le parti d'aménagement encourage les mobilités douces, tout d'abord en contraignant l'automobile en périphérie du secteur de projet. Ainsi, le cœur de site, réservé aux modes doux, est apaisé.

Il sera composé d'une place centrale, à l'intersection de deux larges mails piétons, est-ouest et nord-sud, qui permettent de traverser le site. De larges espaces piétons seront également créés en périphérie est, sud et ouest du site, dans la continuité des aménagements existants, de manière à favoriser les perméabilités piétonnes vers les quartiers voisins, notamment vers la gare routière et le lycée, au nord, le secteur d'équipement de Pré de Foire et le centre-ville vers l'est, et les secteurs d'activités de Cap-Sainte-Baume à l'ouest et de la RD7 au sud. Ce secteur d'activités entre la route d'Ollières et la RD7 sera réaménagé, et permettra en plusieurs endroits des traversées piétonnes. Par ailleurs, une traversée piétonne sera si possible réalisée vers le secteur de Pré-de-Foire, vers l'est.

La circulation des vélos sera encouragée par la création d'une piste cyclable périphérique. Une attention particulière sera portée aux traversées des vélos au niveau des carrefours à réaménager au sud-est et à l'ouest du site, ainsi qu'au nord-est du site afin de sécuriser le parcours des vélos et de leur permettre de rejoindre notamment la ZA de Cap-Sainte-Baume à l'ouest, et le centre-ville à l'est et la gare routière et le lycée au nord-est.

Un abri vélo sera créé au nord est-du site, à proximité de la gare routière et du lycée.



Organisation des cheminements et stationnements doux

- ↔ Traversées piétonnes existantes
- ↔ Traversées piétonnes à créer
- Piste cyclable existante
- - - Piste cyclable périphérique à créer
- ↔ Traversées cyclables à aménager
- 🚲 Espace de stationnements vélos à créer

- ▨ Espaces piétons existants
- Trame verte existante

2.3. Prise en compte de la qualité architecturale

Afin d'intégrer Mirade aux quartiers alentours, les bâtiments ne pourront pas excéder le R+2 et une hauteur de 9m sur la partie du secteur de projet au nord de la route d'Ollières, et le R+1 sur le secteur d'activités à réhabiliter en bordure de la RD7, situé légèrement en hauteur. Un étage supplémentaire en attique pourra être réalisé en cas de nécessité d'implanter des stationnements en rez-de-chaussée des constructions.

Les ruptures de volume seront favorisées, et les épannelages variés, afin de lutter contre l'uniformisation du bâti. Les longs linéaires de façades seront évités, afin de favoriser les perméabilités piétonnes et d'éviter les rues bordées de linéaires bâtis continus.

Les façades auront des teintes telluriques (bois, métal, tons beiges ou gris), en évitant les teintes sombres, afin de s'insérer au mieux dans la continuité du centre-ville. Les toitures seront préférentiellement à deux pans avec un maximum de 30% des toits de type terrasse. Ces derniers qui seront traités qualitativement (végétalisation, dissimulation des équipements techniques...). Les toitures terrasses non accessibles seront préférentiellement végétalisées, ou favoriseront la production d'énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque,).

2.4. Prise en compte de la qualité environnementale

De manière à garantir un bon cadre de vie aux futurs habitants et à s'inscrire dans une démarche de développement durable, une attention particulière sera portée à la qualité environnementale.

Ainsi, les espaces publics seront largement végétalisés, et ombragés favoriseront l'utilisation de matériaux perméables (a minima pour les stationnements extérieurs) et de teinte claire, permettant la réduction des îlots de chaleur.

Les espaces verts seront composés d'essences méditerranéennes, peu demandeuses d'eau, et seront gérées de manière différenciée de manière à limiter leur consommation d'eau et leur entretien.

Un agencement bioclimatique des constructions sera favorisé, à l'échelle urbaine, comme à l'échelle interne, afin de favoriser le confort des futurs logements et réduire les besoins en énergie. La sobriété énergétique des constructions et du quartier sera favorisée, à travers une bonne isolation, une compacité du bâti, mais également à travers une réflexion sur l'éclairage nocturne du quartier. Les énergies renouvelables ou de récupération seront encouragées, de même que la récupération des eaux pluviales.

3. Les choix réglementaires pour la mise en oeuvre du projet

3.1. Adaptations du règlement graphique

Le sous-secteur UBa, qui correspond à l'OAP de Mirade, est étendu aux parcelles AL 265, 268, 320 et 321, afin d'assurer une cohésion d'ensemble, et est renommé sous-secteur UBa1. Le zonage du secteur d'activités à réhabiliter sur la partie sud de l'OAP est modifié et passé dans un nouveau sous-secteur UBa2, à vocation d'activités.

La servitude de mixité sociale est également étendue à l'ensemble du sous-secteur UBa1, qui contiendra du logement, et son type modifié, avec imposition d'un taux de mixité sociale de 40%.

3.2. Adaptations du règlement écrit

Les principales adaptations du règlement écrit effectuées pour la mise en oeuvre du projet Mirade sont :

- Une **augmentation du taux imposé de mixité sociale, sur le secteur de projet, de 20% à 40%** répartis comme suit : 30% de logements locatifs sociaux (LLS) et 10% de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA), afin de répondre au taux prescrit dans les objectifs de mixité sociale du PLH.
- Une **exclusion du logement du sous-secteur UBa2**, à vocation d'activités.
- Une **limitation du CES à 25% maximum d'emprise au sol** dans la zone UBa1 correspondant au secteur de projet. Le CES n'était pas réglementé dans ce secteur. Cette limitation de l'emprise au sol, associée à une hauteur en R+2 du bâti, et l'obligation de l'OAP de réaliser a minima 50% de commerces au niveau des rez-de-chaussée, correspond à une densité d'**environ 70 logements par hectares** (sur la base d'une taille moyenne des logements de 65m²). Cela correspond à une densité plutôt importante, au regard du SCoT qui définit une densité moyenne de 40 logements par hectares sur la commune de Saint-Maximin, en fonction du contexte urbain du site de projet. Cette densité de 70 logements par hectares est compatible avec les faubourgs denses en continuité du secteur de projet, et permet une optimisation du foncier en dent creuse dans un contexte de limitation de la consommation foncière en extension. L'OAP impose de construire sur un équipement public majeur (maison de retraite, par exemple) sur le secteur de projet, cette densité imposée sur le foncier résiduelle induirait la construction d'**environ 300 logements sur le secteur de projet**.
- Une **limitation de la hauteur au R+1 (7m) dans le secteurs UBa2**, à vocations d'activités, situé légèrement en hauteur avec la route d'Ollières, en cohérence avec la forme urbaine existante en bordure de la RD7n.
- Ajout de l'**obligation d'enterrer les stationnements** à destination des habitations, hors stationnements visiteurs et stationnement des équipements et stationnements publics dans la zone UBa1. Cette obligation permet de libérer de l'espace pour créer davantage d'espaces publics et d'espaces verts, et réduire ainsi l'imperméabilisation du secteur de projet.
- **Augmentation du coefficient d'espaces verts de 20% à 40%** dans la zone UBa1. Cette augmentation permet de favoriser les espaces verts et perméables sur le secteur de projet, améliorant ainsi le cadre de vie des futurs habitants (limitation des îlots de chaleur), permettant le maintien de la biodiversité.
- **Obligation de gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'ensemble** afin d'éviter de surcharger les réseaux pluviaux existants.

4. Un nouveau projet d'aménagement qui ne remet pas en cause l'Évaluation Environnementale du PLU et améliore la prise en compte des sensibilités environnementales

4.1. Un secteur de sensibilité environnementale moyenne à faible mais concerné par le risque inondation

L'État Initial de l'Environnement réalisé dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 19 janvier 2016 conclut à une sensibilité environnementale moyenne à faible du secteur de projet de Mirade.

L'étude inondation réalisée sur le secteur de Mirade montre cependant un aléa inondation de niveau moyen sur la majorité de la zone, portant ses sensibilités des thématiques de l'eau et des risques et nuisances de moyenne à forte.

Sensibilités environnementales du secteur de projet de Mirade – Source : Rapport de présentation du PLU p135

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	Forte 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	Forte 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

4.2. Un nouveau projet d'aménagement moins impactant que l'ancien

A. Thématique « Paysage et morphologie urbaine » : une prise en compte du patrimoine architectural et paysager, une végétalisation plus importante dans le nouveau projet

Évaluation de l'incidence de l'OAP de Mirade – Source : Rapport de présentation du PLU pp 177-179

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

La nouvelle OAP conserve un aménagement d'ensemble du quartier en continuité et homogénéité avec le centre-ville, avec un épannelage varié au sein du bâti. Contrairement à la précédente OAP, le nouveau projet favorise les percées visuelles en favorisant les interruptions dans les linéaires de façades, ce qui permet d'accroître la transparence du quartier, et la valorisation des perspectives sur la basilique par un mail orienté vers celle-ci, et une limitation de la hauteur au R+2 pour garder les perceptions du Mont Aurélien. La nouvelle OAP favorise davantage les espaces verts et lieux de convivialité que la précédente OAP, avec la création de véritables espaces publics arborés qui viendront remplacer les espaces principalement dédiés au stationnement de l'ancienne OAP. Un parc est notamment créé à l'interface avec la zone d'activités à l'ouest du site de projet, un espace vert public à l'est en continuité du quartier de Pré de Foire, ainsi qu'une coulée piétonne paysagée qui traverse le site d'est en ouest et vers le sud. Le report des espaces de stationnement en souterrain ou dans le volume des constructions permettra une artificialisation des sols moindre que dans la précédente OAP. Par ailleurs, les stationnements extérieurs restants seront paysagers et perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, le coefficient d'espaces verts minimal imposé sur le secteur de projet a été augmenté de 20% à 40%.

B. Thématique « Eau » : moins d'imperméabilisation pour le nouveau projet et prise en compte du risque inondation

Évaluation de l'incidence de l'OAP de Mirade – Source : Rapport de présentation du PLU pp 177-179

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	Sensibilités	Remarques	Orientations d'aménagement	Impacts généraux
Eau	Forte 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

La nouvelle OAP limite davantage l'imperméabilisation des sols que l'ancienne OAP, avec une obligation de réaliser des espaces de stationnements perméables, et en favorisant des circulations douces perméables, plutôt que des voiries automobiles imperméables.

La précédente OAP imposait des mesures de raccordement aux réseaux, et notamment d'extension du réseau d'eau pluviales. Afin d'éviter une surcharge du réseau pluviale, la nouvelle OAP, ainsi que le nouveau règlement, imposent une gestion et une résorption des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'ensemble, déterminées sur la base d'une étude hydraulique. L'OAP précise également que cette gestion des eaux pluviales devront être réalisés au-delà de la nouvelle imperméabilisation, et également améliorer la situation existante au regard des ruissellements des eaux pluviales.

Par ailleurs, le coefficient d'espaces verts imposé par le règlement est augmenté de 20% à 40% minimum à l'échelle de la zone UBa1, qui constitue le périmètre étendu de l'ancienne OAP.

Par ailleurs, le risque inondation sur le site de projet a fait l'objet d'une étude, et de mesures d'évitement et réduction qui devront être prises en compte lors de l'urbanisation du quartier. Cf. § D. *Thématique risques et nuisances*. Ces mesures ont été intégrées réglementairement dans l'OAP.

La commune de Saint Maximin dispose d'un réseau d'assainissement, traité par la station d'épuration de la Meyronne mise en service en 2008 et dimensionnée pour traiter les effluents de 16 000 Eq/Hab. Aujourd'hui, ce réseau dessert 13863EH, soit une capacité résiduelle de 2137 EH, suffisante pour ce projet, qui maintient les 300 logements initialement prévu sur ce secteur.

Ce réseau est cependant aujourd'hui saturé pour cause d'une intrusion d'eaux claires dans le réseau, qui a donné lieu à un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2023, suspendant les permis de construire reliés à l'assainissement collectif avant résolution du problème. Ainsi, si le projet devra attendre la résolution de ce problème au stade permis de construire, ceci n'a aucun impact sur la présente procédure, qui modifie uniquement le parti d'aménagement du projet.

C. Thématique « Biodiversité » : une trame verte plus importante dans le nouveau projet

Évaluation de l'incidence de l'OAP de Mirade – Source : Rapport de présentation du PLU pp 177-179

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	Sensibilités	Remarques	Orientations d'aménagement	Impacts généraux
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 long 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

La nouvelle OAP favorise davantage la création d'espaces verts plantés que la précédente OAP, avec une réduction des surfaces dédiées au stationnement extérieur, remplacés par des espaces publics végétalisés avec plusieurs strates végétales (herbacées, buissons, arbustes, arbres à haute tige). La zone sera largement végétalisée par des arbres à haute tige, sur les espaces publics, parkings extérieurs, mais également par des alignements d'arbres sur sa périphérie, favorisant la circulation de l'avifaune.

Par ailleurs, le coefficient d'espaces verts imposé est augmenté de 20% à 40% minimum à l'échelle de la zone UBa1, qui constitue le périmètre étendu de l'ancienne OAP.

Des espaces verts sont par ailleurs préservés a minima au nord-ouest du site avec la création d'un parc public arboré, ainsi qu'en marge du secteur de Pré-de-Foire, à l'est, afin de prendre en compte les ruissellements provenant du secteur de Pré-de-Foire.

D. Thématique « Risques et nuisances » : une prise en compte du risque inondation, une réduction des nuisances liées à l'automobile, une amélioration du trafic dans le nouveau projet

Évaluation de l'incidence de l'OAP de Mirade – Source : Rapport de présentation du PLU pp 177-179

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	Sensibilités	Remarques	Orientations d'aménagement	Impacts généraux
Risques et nuisances	Forte 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)

Une étude inondation a été réalisée sur le secteur de Mirade, et définit des prescriptions réglementaires suivant le niveau d'aléa, qui ont été intégrées à l'OAP. Notamment, les secteurs situés en aléa fort seront inconstructibles, les secteurs en aléa moyen seront constructibles sous réserve de prescriptions, notamment de rehaussement des premiers planchers, des entrées des stationnements souterrains, afin d'éviter tout danger sur les biens et personnes qui viendront s'implanter sur le site.

Par ailleurs, de nombreuses mesures d'évitement de l'aggravation de l'aléa sont ajoutées dans le projet, avec notamment l'obligation de créer a minima 40% d'espaces verts de pleine terre, alors que cette obligation n'est dans le PLU actuel avant modification, que de 20%. Le CES, auparavant non réglementé, est limité à 25%. Les espaces de stationnements extérieurs devront être perméables.

Le secteur à l'est du projet, voisin du secteur de Pré-de-Foire, d'où provient la majeure partie du ruissellement pluvial, sera préservé en espace vert de pleine terre, et aménagé pour tamponner les eaux de ruissellement vers le site de projet. Enfin, les éventuels renouvellements sur le site de projet seront soumis à étude hydraulique, dans le cadre du dossier Loi sur l'eau, afin de démontrer qu'ils ne viennent pas aggraver l'aléa dans les secteurs voisins. Les espaces de stationnements extérieurs sont réduits, avec l'obligation de réaliser des stationnements souterrains, ou alors leur inclusion dans le volume des constructions ou parkings silos en cas d'impossibilité technique.

L'ambiance sonore sur le site de projet est globalement calme, avec seulement quelques endroits d'un niveau sonore d'environ 55 dB(A), ce qui correspond à un niveau de bruit courant. Le secteur sud entre la route d'Ollières et la RD7n est cependant concerné par des ambiances plus bruyantes, mais supportables. Ainsi, il a été choisi d'interdire les logements dans ce secteur, qui sera réservé à de l'activité. La qualité de l'air est aujourd'hui moyenne sur le site de projet, comme sur le reste du centre-ville, mais son niveau n'est pas nuisible pour la population. Afin d'éviter une augmentation du bruit et de la qualité de l'air sur le site de projet, l'automobile est cantonnée en périphérie du secteur de projet, le centre du secteur sera réservé aux modes de déplacements doux. Par ailleurs, le projet favorise l'utilisation des modes doux également par la création de pistes cyclables et de stationnements vélos, en sud de la proximité avec la gare routière qui favorisera également le report modal.

E. Thématique « Mobilité » : une réduction de la place de l'automobile au profit des mobilités douces, une amélioration du trafic dans le nouveau projet

Évaluation de l'incidence de l'OAP de Mirade – Source : Rapport de présentation du PLU pp 177-179

BILAN DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			ÉVALUATION DES INCIDENCES DES OAP	
Thématiques	Sensibilités	Remarques	Orientations d'aménagement	Impacts généraux
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)

La nouvelle OAP améliore la desserte automobile du secteur par rapport à l'ancienne OAP, en préservant les axes voisins de faible capacité de trafic du nouveau trafic induit par le secteur de projet, et en permettant la création d'accès sécurisés au site de projet via le giratoire existant. Elle propose également le réaménagement de deux carrefours existants, accidentogènes, afin de les sécuriser et de fluidifier le trafic.

La nouvelle OAP permet de recentrer la mobilité autour des modes doux, en réservant le cœur de zone aux piétons. Des pistes cyclables seront créées en périphérie du quartier en prolongeant les liaisons douces existantes. Elle favorise ainsi la création de liaisons douces à la place de voies automobiles, et limite les espaces de stationnement extérieurs.

La nouvelle OAP favorise également davantage les liaisons interquartiers, avec notamment la création de larges espaces piétons vers le secteur du Pré de Foire et le centre-ville, et la création d'une perméabilité piétonne vers ce secteur.

PARTIE III.

Prise en compte de
l'annulation partielle du PLU

L'annulation partielle du PLU de St-Maximin-la-Sainte-Baume, approuvé le 19 janvier 2016, a été prononcé par la CAA de Marseille en date du 8 juillet 2020.

1. Suppression de l'article UE 2a) du règlement du PLU

L'article UE 2a) du règlement du PLU a été supprimé.

Il a en effet été jugé que l'article UE 2a) du règlement et ses dispositions générales donnent une définition de l'unité foncière trop extensive et interdisent indirectement le droit des propriétaires à réaliser des lotissements par division foncière.

Article UE 2a) :

« Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à la condition de se limiter à une seule construction à usage d'habitation par unité foncière. »

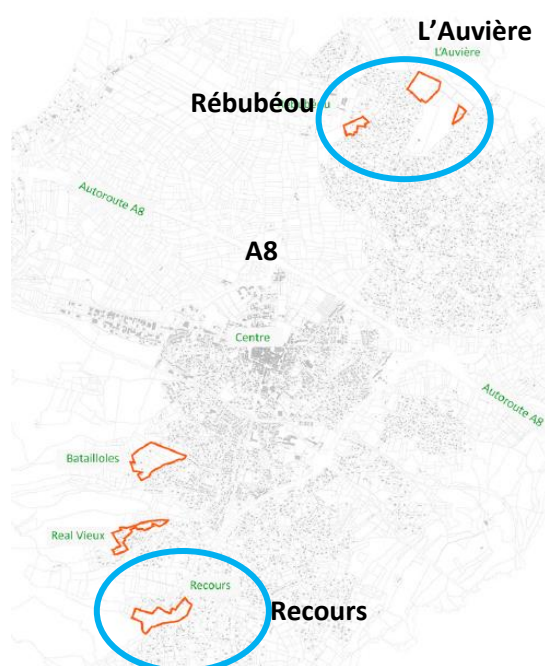
Article 2 des dispositions générales du PLU :

« Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire soit à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire soit à plusieurs parcelles appartenant à plusieurs propriétaires, à condition que celles-ci soient contigües. »

2. Suppression des secteurs de projet de l'Auvière, du Rébubéou et de Recours

Les secteurs de projet de l'Auvière, du Rébubéou et de Recours, classés en zone 1AUp du PLU, et faisant l'objet d'une OAP, sont supprimés. Les secteurs de Recours et Rébubéou, initialement classés en zone NC (agricole) du POS, sont reclassés en zone A (agricole) du PLU, le secteur de l'Auvière, initialement classé en zone ND (naturelle) du POS, est reclassé en zone N (naturelle) du PLU. Les OAP correspondantes sont supprimées.

Situation des secteurs supprimés (extrait de l'OAP)



Il a en effet été jugé que la création des quatre secteurs 1 AUp d'extension pavillonnaire, excentrés et non ou mal desservis par les réseaux et voirie, est incohérente, notamment, avec les orientations n°1, 2, 3 et 5 du projet d'aménagement et de développement durables.

En effet, l'orientation n° 1 du PADD, intitulée " Pour une ville solidaire - Maîtriser le développement urbain " prévoit que " les efforts de production d'habitat vont se concentrer dans les espaces déjà pourvus en réseaux et en équipements. La commune souhaite privilégier les espaces de centralité et limiter l'urbanisation des quartiers résidentiels périphériques. La commune (...) privilégie la densification du centre urbain, déjà pourvu d'équipements et réseaux et la maîtrise du développement des zones d'habitat périphériques ".

Cette orientation prévoit également de " privilégier l'urbanisation des secteurs à proximité d'équipements ", et de " maîtriser l'urbanisation dans les secteurs non raccordés ".

L'orientation n° 2 intitulée " Pour une ville économe- Réaffirmer la centralité urbaine " prévoit également de conforter le centre-ville par des " opérations de greffe urbaine " au vu de la répartition territoriale qui fait apparaître un déséquilibre entre le centre-ville et les quartiers périphériques pavillonnaires.

L'orientation n° 3 intitulée " Pour une ville planifiée, gérer le devenir des espaces excentrés " indique que " le principal objectif affiché par le PADD (...) est bien le recentrage de l'urbanisation vers les quartiers urbains et dotés en équipements et services. (...) ". Si la commune souhaite maintenir le caractère " résidentiel en milieu naturel des territoires " concernant les zones de l'Auvière et du Recours, le PADD indique également qu'une " éventuelle densification aurait pour conséquence la dégradation d'un paysage constitué et non un respect des objectifs en matière de développement démographique ".

Ce classement est également en incohérence majeure avec l'objectif de la 5ème orientation intitulée " Pour une ville ouverte : protéger le patrimoine naturel et culturel " visant à la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement, le projet prévoyant en effet que " les différentes orientations générales du PADD et leur déclinaison concrète dans le PLU visent à un recentrage de l'urbanisation, à une modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain ".

3. Suppression de la zone de projet du Mont-Aurélien

La zone de projet du Mont Aurélien, classé en zone 1AUe du PLU, et faisant l'objet d'une OAP, est supprimée. Ce secteur, initialement classé en zone d'urbanisation future NA du POS a cependant été jugée comme étant un secteur à forte sensibilité en terme de biodiversité. Le secteur est donc reclassé en zone N (naturelle) du PLU pour permettre sa conservation.

Situation du secteur supprimé (extrait de l'OAP)



Il a en effet été jugé que le projet de zone d'activités avait un impact fort sur ce secteur naturel, majoritairement concerné par une très forte sensibilité en matière de biodiversité, en raison de la situation du projet dans un espace de fonctionnalité écologique avec la proximité d'une ZNIEFF, de la présence d'un corridor écologique, et de la situation dans un massif boisé fermé d'intérêt paysager répertorié par le schéma départemental des espaces naturels à enjeux (SDENE). La zone, répertoriée dans les sites d'enjeux écologiques majeurs, fait partie des réservoirs de biodiversité tenant un rôle notable au sein du maillage forestier local, avec la présence d'arbres réservoirs de biodiversité.

De nombreuses espèces faunistiques et floristiques rares ont été répertoriées sur le massif du Mont Aurélien, notamment onze espèces faunistiques patrimoniales et une composante ornithologique justifiant l'instauration du périmètre d'inventaire, avec des espèces telles que l'Autour des palombes, le Circaète A...-le-blanc, la Bondrée apivore, le Grand-duc G..., le Monticole bleu, l'Hirondelle rousseline, la Pie-grièche à tête rousse, le Bruant fou, le Bruant proyer, ou encore le Criquet hérisson, espèce protégée endémique à la Provence.

Le plan rappelle ainsi que le massif du Mont Aurélien et notamment les crêtes, représentent un enjeu de conservation relativement fort. En outre, le site même du parc d'activité se situe dans une zone de continuité écologique forte avec la présence d'un corridor écologique lié à l'existence d'une zone Natura 2000 sur le massif de la Sainte-Baume.

Ainsi, le projet de parc d'activité entraînera la destruction d'espèces protégées et d'habitats d'intérêt communautaire, ainsi que l'altération du corridor et des continuités écologiques.

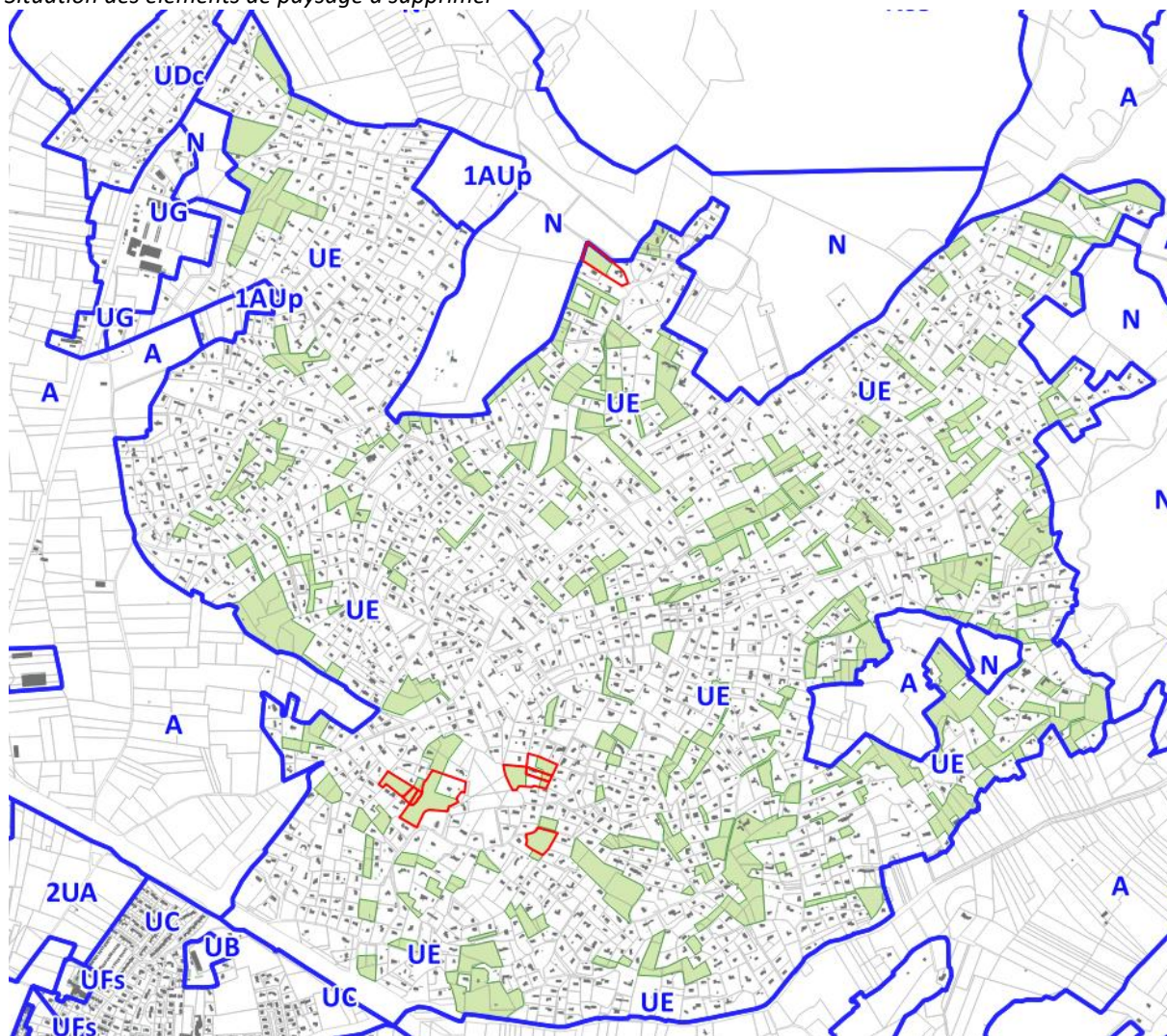
Par ailleurs, les mesures de compensation du projet présentées dans le rapport de présentation n'ont pas été jugées pertinentes au regard de l'impact de la création d'un parc d'activité, et ne présente pas d'étude présentant la recherche de sites alternatifs.

4. Suppression des servitudes d'éléments paysagers à protéger

Les éléments de paysages à protéger (EPP) créés sur les parcelles CB171, AZ358, AY176, 177, 178, 205, 206, 241 et 243 sont supprimés.

Ces éléments de paysage à protéger ont été identifiés dans la zone UE du PLU, qui correspond à des secteurs «de parc habité» et de «campagne habitée». Ces EPP constituent des protections fortes sur les parcelles concernées, puisque leur construction est interdite par une servitude non aedificandi. La justification de l'établissement de cette protection sur les parcelles précitées n'a pas été jugée suffisante par la CAA.

Situation des éléments de paysage à supprimer



- Parcelles des éléments de paysage à supprimer
- Zonage du PLU
- Eléments de paysage à protéger (art L 151-19 du Code de l'Urbanisme)

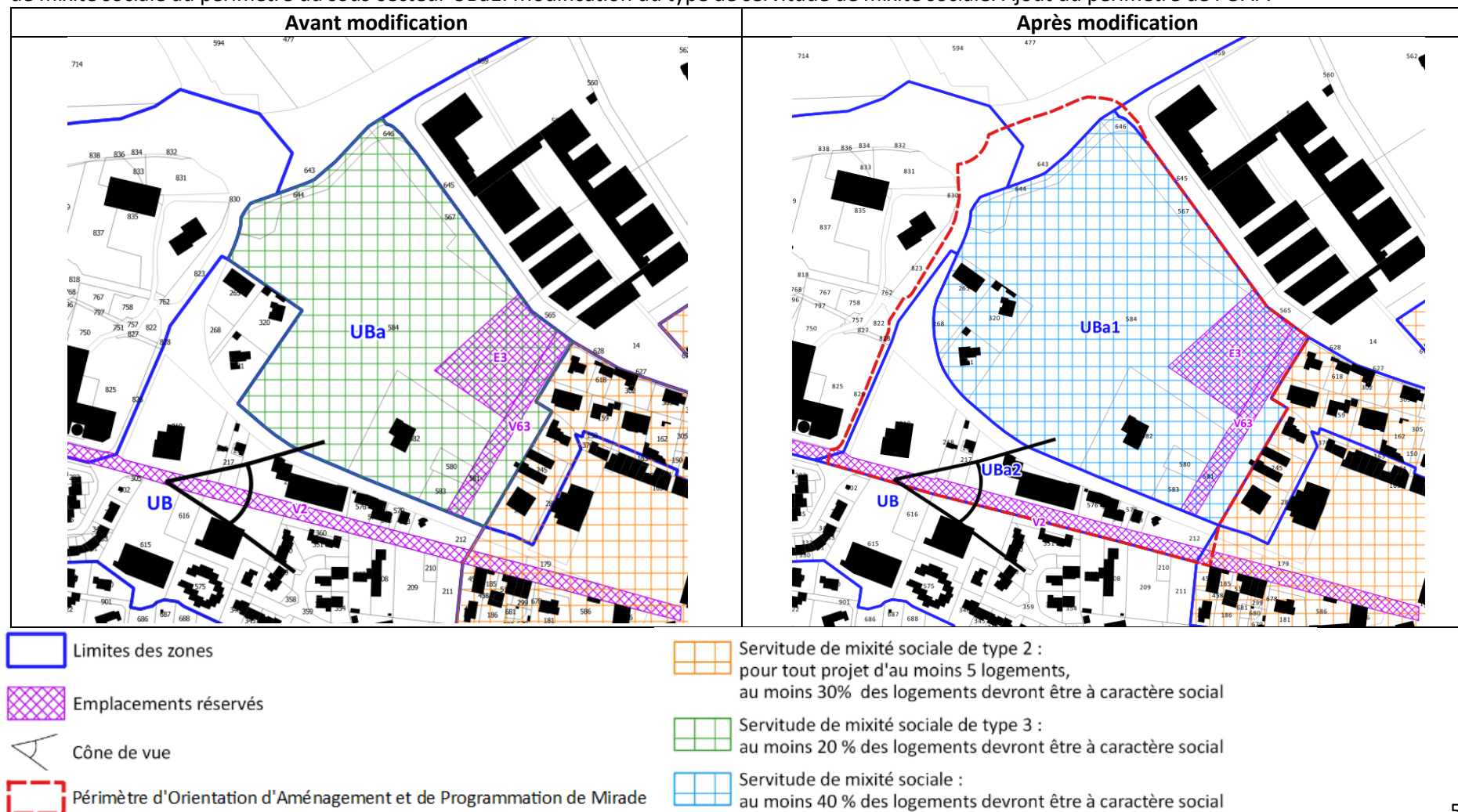
PARTIE IV.

Impact sur le PLU

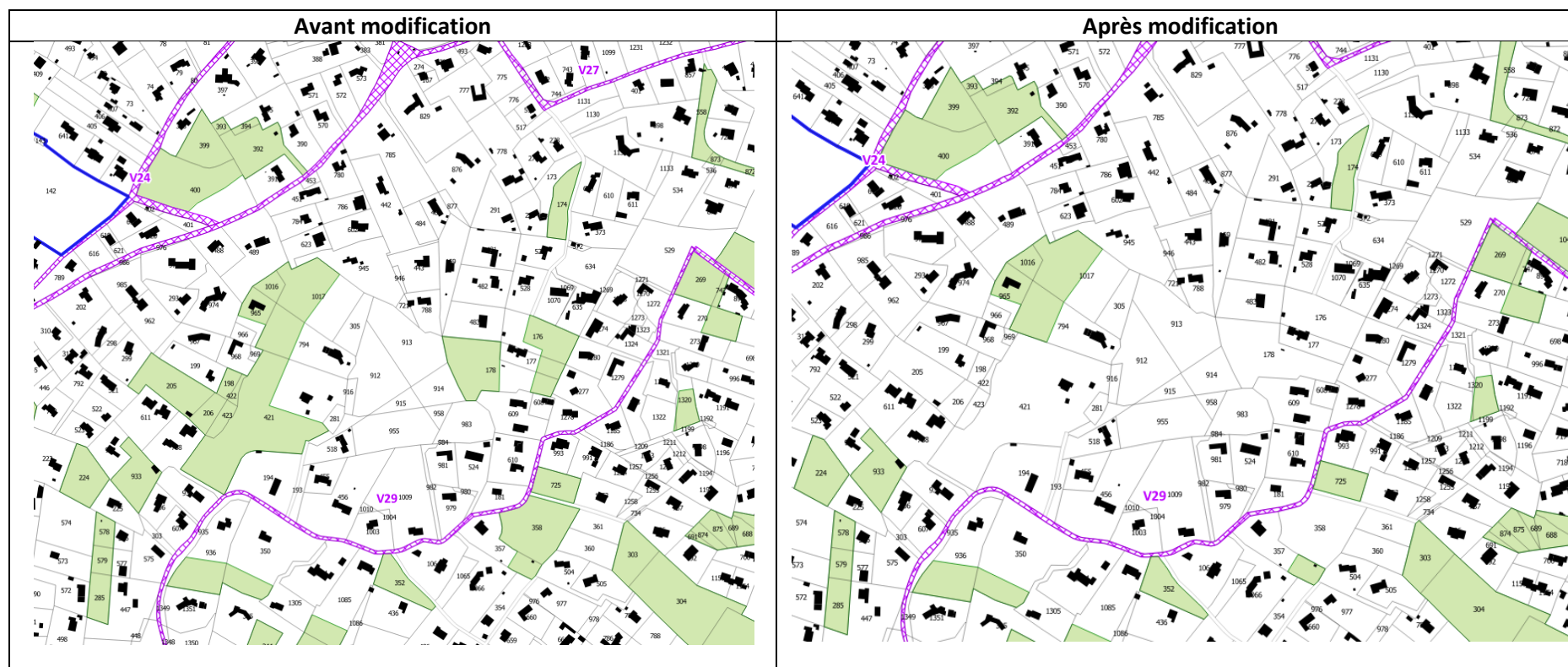
1. Modification du règlement graphique

1.1. Secteur de projet de Mirade

Extension du secteur UBa sur la zone UB dans le périmètre de l'OAP et création de 2 sous secteurs du secteur UBa, UBa1 et UBa2. Extension de la servitude de mixité sociale au périmètre du sous-secteur UBa1. Modification du type de servitude de mixité sociale. Ajout du périmètre de l'OAP.

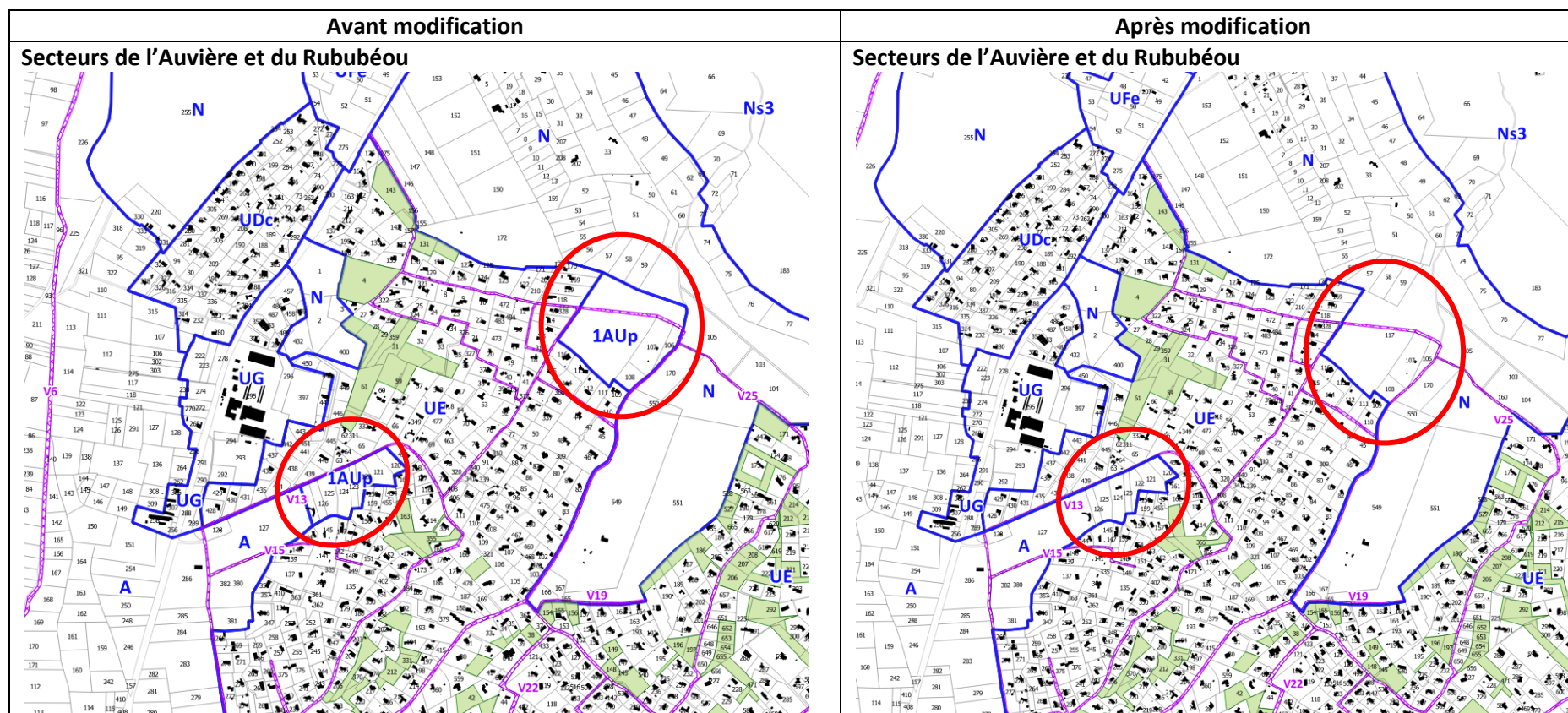


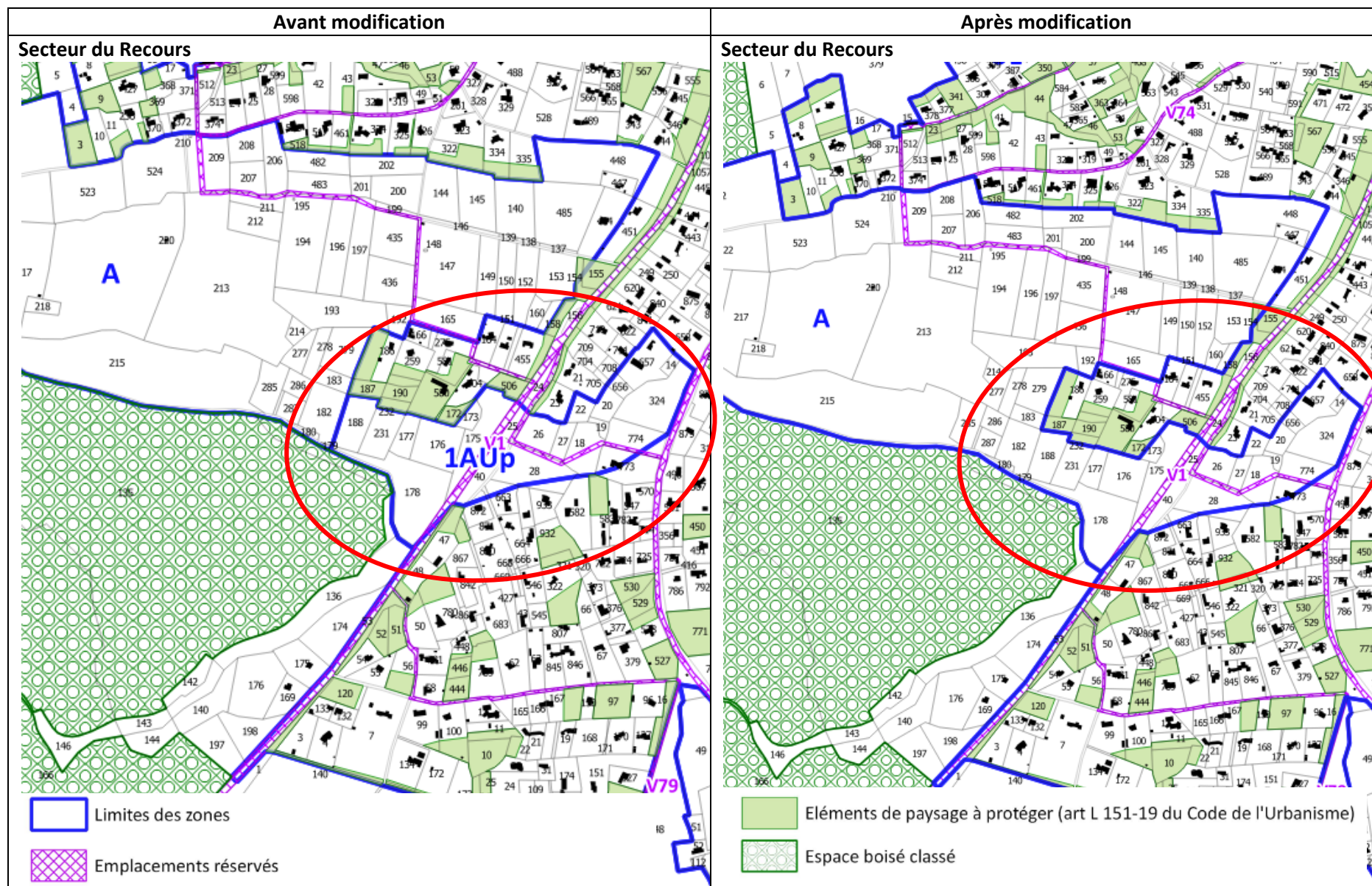
1.2. Suppression des éléments de paysages à protéger



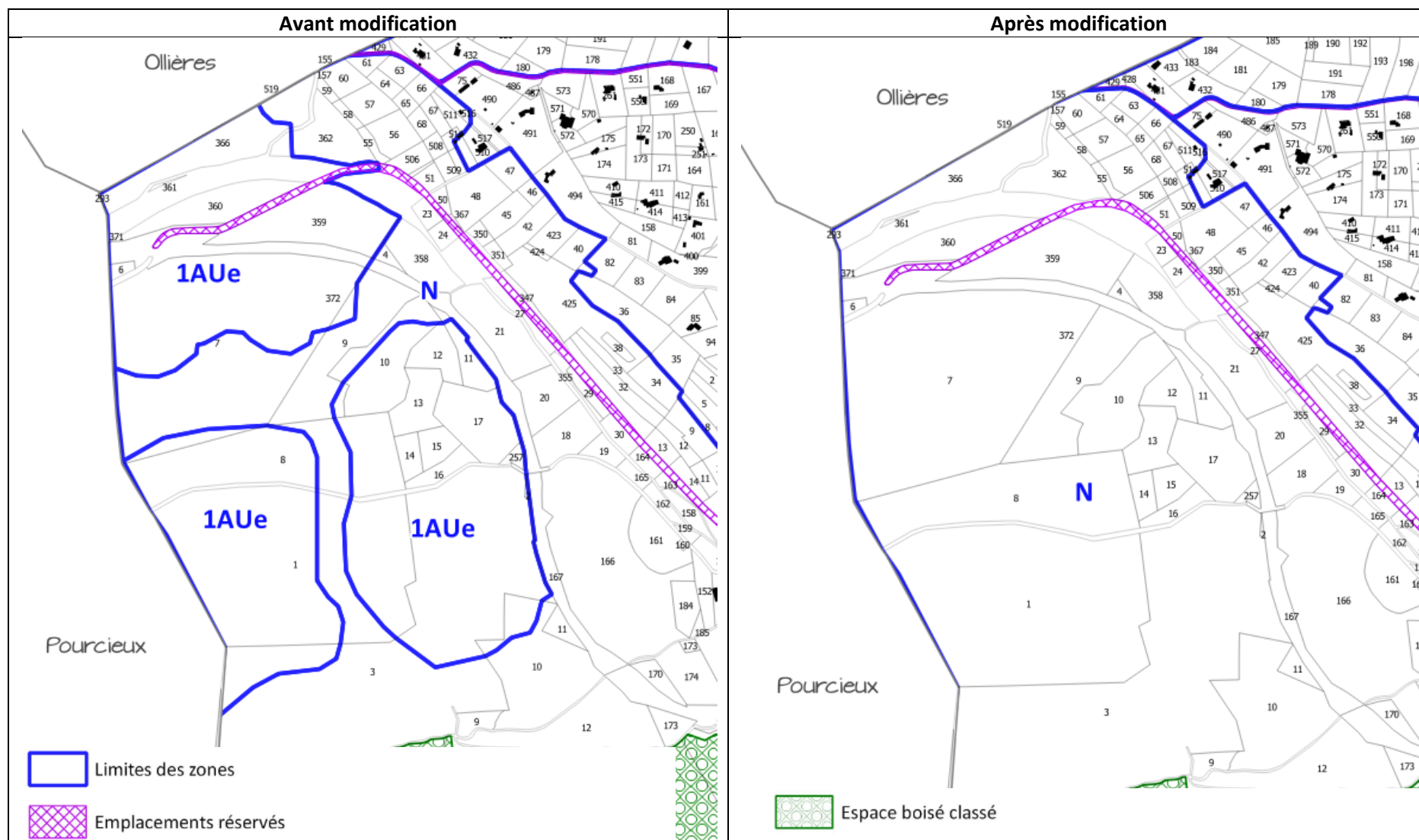
-  Limites des zones
-  Emplacements réservés
-  Éléments de paysage à protéger (art L 151-19 du Code de l'Urbanisme)

1.3. Reclassement des zones 1AUp en zone A et N





1.4. Reclassement de la zone 1AUe du Mont Aurélien en zone N



2. Modification du règlement écrit

2.1. Règlement de la zone UB

Avant modification	Après modification
Caractère de la zone Il s'agit d'une zone centrale affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non polluantes. Elle comporte deux secteurs UBa et UBb faisant l'objet d'orientations d'aménagements et de programmations (OAP). Elle fait localement l'objet de servitudes de mixité sociale (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme): - dite de type 1 et qui implique 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 (zone UB de Saint Jean et secteur UBb). - dite de type 3 et qui implique qu'au moins 20% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (secteur UBa).	Caractère de la zone Il s'agit d'une zone centrale affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non polluantes. Elle comporte deux secteurs UBa et UBb faisant l'objet d'orientations d'aménagements et de programmations (OAP). Elle fait localement l'objet de servitudes de mixité sociale (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme): - dite de type 1 et qui implique 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 (zone UB de Saint Jean et secteur UBb). - dite de type 3 et qui implique qu'au moins 20% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. - sur la zone UBa1 de Mirade, dans laquelle est imposée qu'à minima 40% des logements devront être à caractère sociaux selon la répartition suivante : 30% de logements locatifs sociaux (LLS) et 10% de logements en prêt social location accession (PSLA).
ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ; - les dépôts de toute nature ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2 ;	ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites Dans la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ; - les dépôts de toute nature ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2 ;

- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.	- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping. Dans le sous-secteur UBa2 sont interdits les logements.
ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes : a) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition : - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation, - qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant. b) Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. c) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.	ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes : a) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition : - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation, - qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant. b) Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. c) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone. d) Dans le sous-secteur UBa1, les parkings silo, à condition d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser des stationnements souterrains.
ARTICLE UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 1- Eau potable	ARTICLE UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. 2- Assainissement a) Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite. Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif. b) Eaux pluviales 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.	Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. 2- Assainissement a) Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite. Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif. b) Eaux pluviales 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. Dans le sous-secteur UBa1, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble, par
---	--

[...]	tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à l'échelle de l'opération d'ensemble. Un débit de fuite dans le réseau d'eau pluviale pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau d'eau pluviale. [...]
ARTICLE UB 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dans la zone UB, les alignements doivent être conservés soit par les constructions, soit par les clôtures. Les garages seront implantés de façon à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie de desserte. Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions devront respecter les principes d'implantations tels que définis par les orientations d'aménagement et de programmation.	ARTICLE UB 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dans la zone UB, les alignements doivent être conservés soit par les constructions, soit par les clôtures. Les garages seront implantés de façon à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie de desserte. Dans le secteur UBa1, les constructions respecteront un recul d'a minima 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Dans le secteur UBa2, les constructions respecteront un recul d'a minima 5m par rapport à l'alignement des voies, sauf par rapport à la route d'Ollières où elles pourront être réalisées jusqu'à l'alignement. Dans le secteur UBb, les constructions devront respecter les principes d'implantations tels que définis par les orientations d'aménagement et de programmation.
ARTICLE UB 8 - Emprise au sol des constructions Non réglementé	ARTICLE UB 8 - Emprise au sol des constructions Dans le secteur UBa1, l'emprise au sol des constructions, hors constructions techniques nécessaires à l'aménagement de la zone (transformateurs par exemple), et hors parkings silos, ne devra pas excéder 25% de la surface du terrain. Non réglementé dans le reste de la zone UB.

ARTICLE UB 9 - Hauteur maximale des constructions [...] 2- <u>Hauteur absolue</u> Dans la zone UB, la hauteur des constructions ne peut excéder 9m. Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions devront respecter les principes de hauteur tels que définis par les orientations d'aménagement et de programmation. Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.	ARTICLE UB 9 - Hauteur maximale des constructions [...] 2- <u>Hauteur absolue</u> Dans le secteur UBa2, la hauteur des constructions ne peut excéder 7m. Dans le secteur UBa1, la hauteur des constructions ne peut excéder 9m. Cependant, dans ce secteur, en cas d'impossibilité technique de réaliser des stationnements souterrains, les constructions dont le rez-de-chaussée est entièrement à usage de stationnements et parties communes techniques pourront aménager un niveau supplémentaire en attique sur maximum 40% de l'emprise de la construction, dans la limite d'une hauteur de 12m. Dans le reste de la zone UB, la hauteur des constructions ne peut excéder 9m. Dans les secteurs UBa1, UBa2 et UBb, les constructions devront respecter les principes de hauteur tels que définis par les orientations d'aménagement et de programmation. Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.
ARTICLE UB 11 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement [...] 2 - Il doit être aménagé: - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 50m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage par tranche de 30m² de surface de plancher	ARTICLE UB 11 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement [...] 2 - Il doit être aménagé: - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 50m² de surface de plancher. Dans le sous-secteur UBa1 sera exigé en plus l'aménagement d'une place visiteur par tranche entamée de 5 logements. - Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage par tranche de 30m² de surface de plancher

- Pour les hôtels: une place et demie de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. - Pour les commerces : une place de stationnement pour 17m2 de surface de plancher affectée au commerce. [...]	- Pour les hôtels: une place et demie de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. - Hors sous-secteur UBa1, pour les commerces : une place de stationnement pour 17m2 de surface de plancher affectée au commerce. Dans le sous-secteur UBa1, les stationnements seront souterrains, à l'exception des places destinées à l'accueil de visiteurs, aux équipements ou aux parkings publics. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser des stationnements souterrains, les stationnements seront intégrés dans le volume des constructions, au rez-de-chaussée de celles-ci, ou pourront être réalisés sous la forme de parkings silo. [...]
ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 1. Dans la zone UB, un minimum de 20% de la surface du ou des terrains doivent être traités en espace non imperméabilisé et planté, à raison d'un arbre de haute taille à l'âge adulte (2m de haut) au minimum, par 100m2 de cette superficie. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, le tiers au moins de la surface définie à l'alinéa 1 ci-dessus doit être consacré à la création d'un espace commun planté. 2. Dans les secteurs UBa et UBb, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations devront respecter les principes tels que définis par les orientations d'aménagement et de programmation.	ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 1. Dans la zone UB, hors sous-secteur UBa1, un minimum de 20% de la surface du ou des terrains doivent être traités en espace non imperméabilisé et planté, à raison d'un arbre de haute taille à l'âge adulte (2m de haut) au minimum, par 100m2 de cette superficie. Dans le sous-secteur UBa1, un minimum de 40% de la surface du ou des terrains doivent être traités en espace non imperméabilisé et planté, à raison d'un arbre de haute taille à l'âge adulte (2m de haut) au minimum, par 100m2 de cette superficie. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, le tiers au moins de la surface définie à l'alinéa 1 ci-dessus doit être consacré à la création d'un espace commun planté. 2. Dans les secteurs UBa1, UBa2 et UBb, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations devront respecter les principes tels que définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2. Règlement de la zone UE

Avant modification	Après modification
ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes: a) les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à la condition de se limiter à une seule construction à usage d'habitation par unité foncière [...]	ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes: [...]

3. Modification des OAP

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

Remplacement de l'ancienne OAP par une nouvelle OAP.

Les grandes lignes de la nouvelle OAP :

- **Vocation du site** : mixte (logements, commerces et bureaux, équipements), 40% de logements sociaux
- **Aménagement** : Des îlots bâtis organisés autour de deux mails piétons et une place centrale. Espace de stationnement public au nord-est et parc au nord-ouest.
- **Desserte** : Création de nouveaux accès au sud-est route d'Ollières et au nord sur la rue Maurice Janetti, agrandissement du giratoire existant de Cap-Sainte-Baume. Réaménagement des carrefours RD7/route d'Ollières et RD7/rue du Comte. Passage à double-sens de la route d'Ollières et création d'une contre allée périphérique double-sens. Création d'une piste cyclable périphérique. Maillage piéton organisé autour de deux mails principaux ouest-est et nord-sud.
- **Architecture** : bâti en R+1 sur le secteur à réhabiliter, en R+2 sur le reste du secteur, épannelage varié, ruptures dans les linéaires de façade, toitures principalement deux pans.
- **Paysage** : Plantation de linéaires d'arbres en périphérie du site de projet, aménagement d'un parc au nord-ouest, espace de stationnement public et espaces piétons végétalisés et arborés.
- **Performance énergétique** : Favoriser une approche bioclimatique, sobriété énergétique, production d'énergie renouvelable
- **Patrimoine** : valorisation du cône de vue sur la basilique au niveau du mail est-ouest

3.2. Modification de l'OAP n°7 : Les extensions des zones pavillonnaires

Suppression des références aux secteurs de l'Auvière, du Rububéou et du Recours.

3.3. Suppression de l'OAP n° 8 : L'affirmation du projet de Parc d'activités communautaire du Mont Aurélien

Suppression intégrale de l'OAP n°8