

ENQUETE PUBLIQUE

Modification numéro 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME



**Désignation par Madame la Présidente
du Tribunal Administratif de Toulon
En date du 05 mars 2025**

SOMMAIRE DU RAPPORT

Première partie

Contexte et objet de l'enquête

- 1) Cadre juridique de la procédure de modification du PLU**
- 2) La modification du projet de Mirade et la nouvelle AOP**
- 3) Prise en compte de l'annulation partielle du PLU**
- 4) Avis et analyse des avis des PPA**
- 5) Organisation et déroulement de l'enquête**
- 6) Analyse des observations du public**
- 7) PV de synthèse et réponses de la mairie**

Deuxième partie

Avis et conclusions du commissaire enquêteur

Troisième partie

Annexes : pièces jointes

Première partie

Contexte et objet de l'enquête

1) Cadre juridique de la procédure de modification du PLU

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 décloisonner 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 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.

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.

2) La modification du projet de Mirade et la nouvelle AOP

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.

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 forte entre cette dent creuse agricole et la zone agricole au nord, mais qui permet tout de même une perméabilité visuelle.

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.

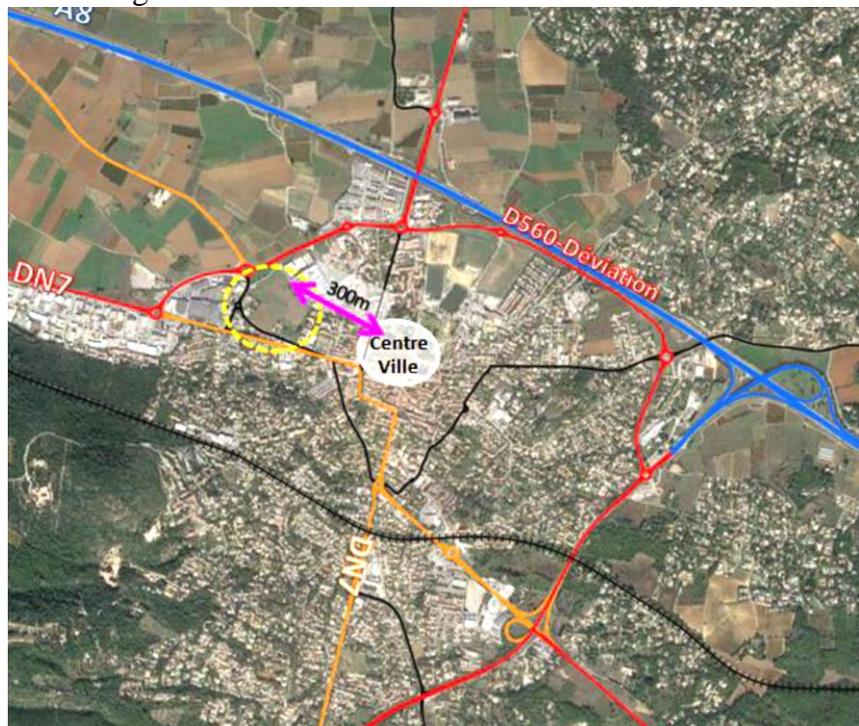
Le secteur de Mirade constitue un véritable espace de transition entre le centre-ville de Saint-Maximin et ses équipements, et les zones commerciales périphériques.

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.



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. **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.

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.

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. Un accès existant 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 1er), 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. 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 ;

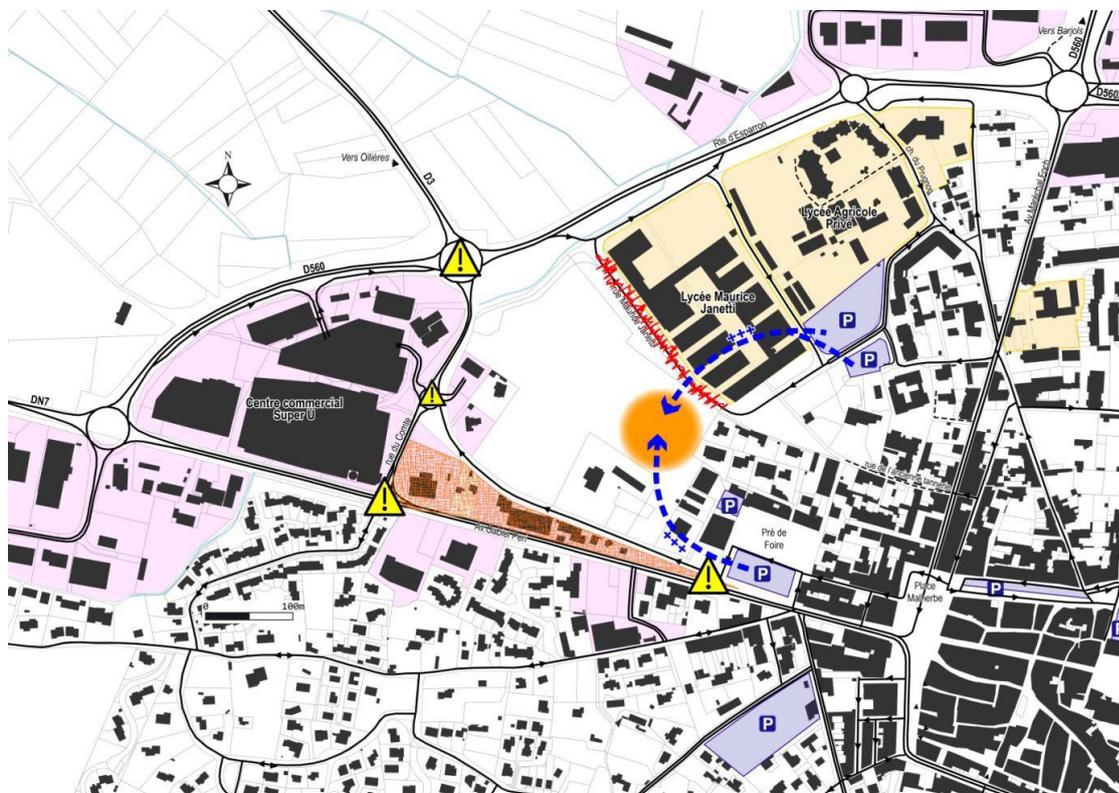
-Le parking du Pré de Foire.

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.

-  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



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.

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.

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.

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 13 863 EH, 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, le projet devra attendre la disparition de ce problème au stade permis de construire.

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, ...

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 départementale 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.

L'étude 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.** 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) :

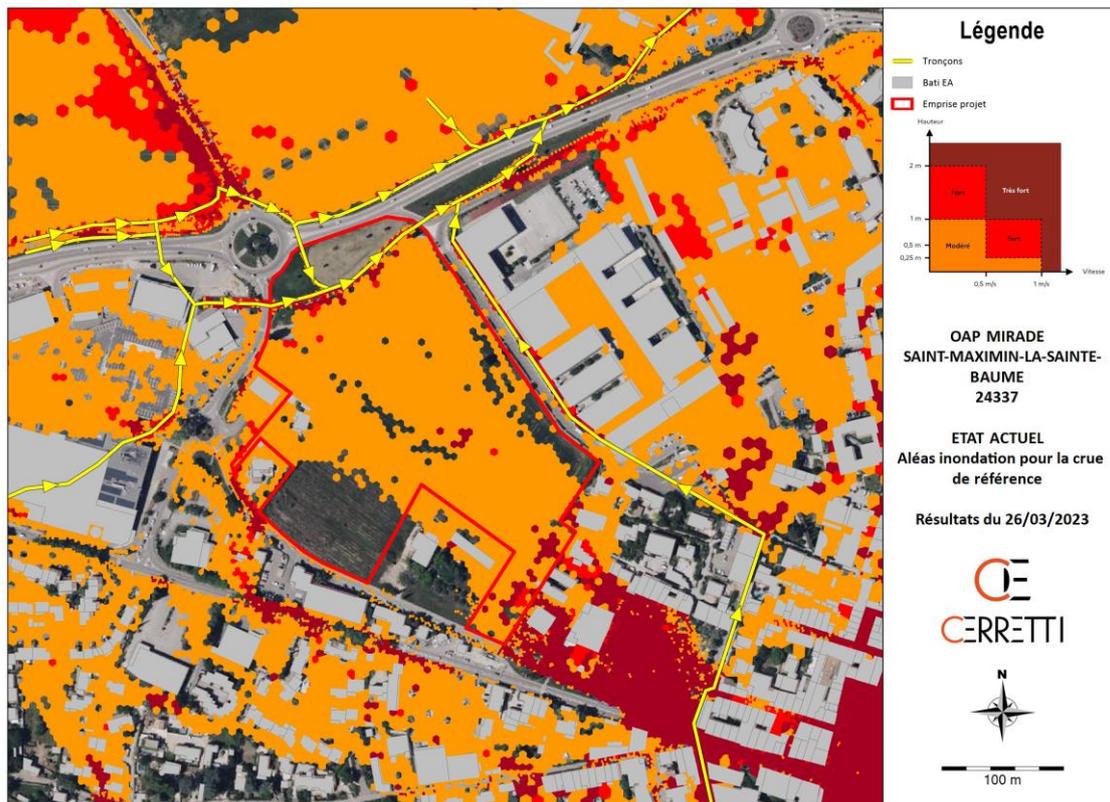
Ces zones sont inconstructibles.

- 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-empotement 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.

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.

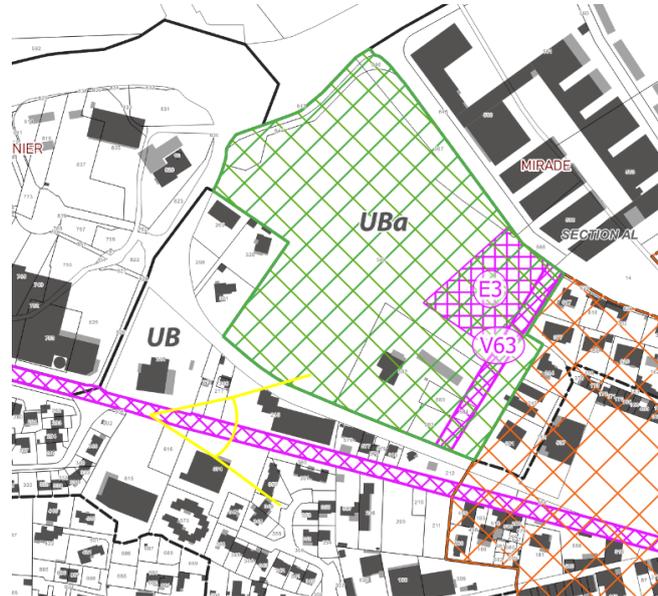
La qualité de l'air est globalement moyenne sur le site de projet, comme dans tout le centre-ville. Il est de l'ordre de 4 sur la donnée Icair 365 de 2021. Ce niveau correspond à la recommandation « Profitez de vos activités habituelles en extérieur ».

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.

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.

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).

-  Emplacements réservés
-  Servitude de mixité sociale (20% des logements)



En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, 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.

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.

Les motivations de la modification du projet de Mirade

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.

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

Deux de ces axes 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 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.

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 inter quartiers, et notamment vers le secteur d'équipements de Pré de Foire, qui marque l'entrée du centre-ville.

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.

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.

Le parti d'aménagement de la nouvelle OAP de Mirade

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.

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.

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.

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.

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,).

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.

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%.

Les principales adaptations du règlement écrit effectuées pour la mise en œuvre 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.

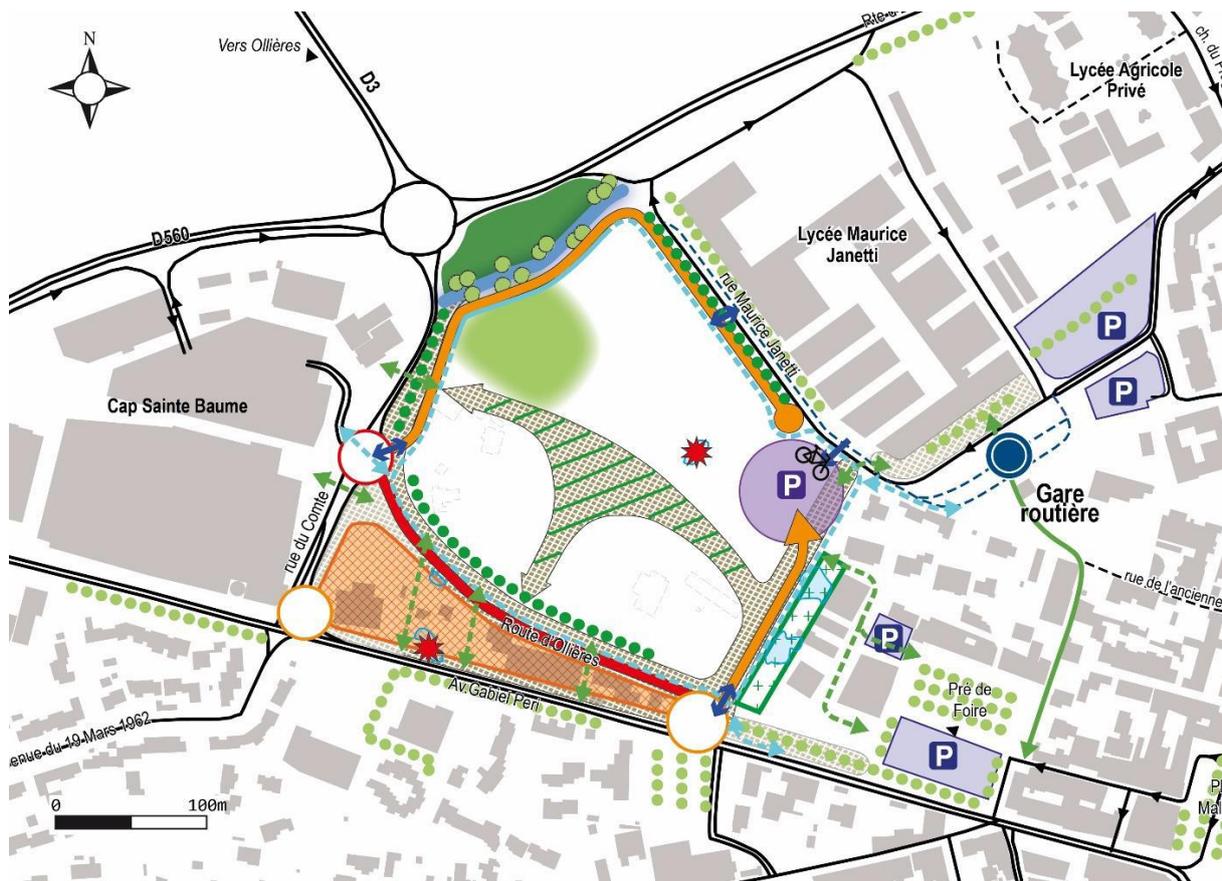
- Une limitation du CES à 25% maximum d'emprise au sol dans la zone UBa1 correspondant au secteur de projet. Le CES n'était pas réglementé dans ce secteur. Cette limitation de l'emprise au sol, associée à une hauteur en R+2 du bâti, et l'obligation de l'OAP de réaliser à minima 50% de commerces au niveau 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 secteur 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.



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 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
- 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

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

3) 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.

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. »

-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.

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 ".

Il vise 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 ".

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 jugé 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. 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 hérissé, 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.

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 habité». 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.

4) Avis et analyse des avis des Partenaires Publics Associés

- Chambre d'agriculture du Var.
- Chambre des métiers et de l'Artisanat PACA.
- Parc naturel régional de la Sainte-Baume.
- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- Syndicat mixte Provence verte-Verdon.
- DDTM du Var.
- MRAe PACA.

a) **Chambre d'agriculture du Var (18/12/2023):**

- Elle salue la réaffectation de zones AU en zone A du PLU suite à l'annulation partielle du PLU de 2020.
- Concernant le secteur Mirade, pas d'observations. Cependant, elle souhaite que les exploitants impactés bénéficient d'un accompagnement en matière d'indemnités et de relocalisation.
- **Avis FAVORABLE.**

b) **Chambre des métiers et de l'Artisanat PACA (02/02/2024):**

Avis FAVORABLE.

c) **Parc naturel régional de la Sainte-Baume (04/01/2024):**

Pas d'avis, car le projet est hors périmètre de classement.

d) **Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (12/01/2024)**

Pas d'avis.

e) **Syndicat mixte Provence – Verte – Verdon (10/01/2024)**

Les éléments du projet d'OAP présentés sont compatibles avec le SCoT Provence-Verte – Verdon.

f) **DDTM du Var (02/04/2024)**

La prise en compte du risque inondation

Le secteur Mirade se situe dans le lit majeur ordinaire de l'atlas des zones inondables et comprend des masses d'eaux superficielles et souterraines identifiées par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027.

La cartographie issue de la méthode extraction des zones d'écoulement (ExZEco) du cerema identifie le secteur comme exposé au risque d'inondation lié au phénomène de ruissellement.

Par ailleurs, l'expérience récente a démontré la non compatibilité des sols à recevoir des équipements lourds sur le secteur Clos de Roque. Situé à proximité de la Mirade, cela laisse présager un contexte identique de nappe d'eau affleurante. Dès lors, une étude hydraulique pourrait préciser le niveau d'aléa afin de s'affranchir du risque inondation, notamment dans l'obligation imposée par le projet de règlement de réaliser les parkings en souterrain.

La prise en compte du risque sanitaire

L'OAP Mirade prévoit la construction de 300 logements et mentionne l'obligation de se connecter au réseau d'assainissement collectif pour traiter les eaux usées. Or, le dossier souligne un réseau saturé qui nécessite un recalibrage. Dans un contexte d'interdiction temporaire de rejets dans la station d'épuration imposé par l'arrêté préfectoral du 21 janvier 2023, le volet programmation de l'OAP doit être complété par les échéances d'aménagement en fonction du calendrier de mise aux normes des équipements.

g) Mission régionale d'autorité environnementale PACA (19/12/2024)

Le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume (83) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume (83) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

« Réponse de la commune :

Afin de répondre aux questionnements concernant le risque inondation, le dossier a été repris, avec intégration d'une étude d'inondation et de son règlement (cf. note de modélisation hydraulique ci-après), et avec laquelle le projet a été mis en compatibilité. Une alternative aux stationnements souterrains a par ailleurs été offerte, si leur création est techniquement impossible. »

« La présente modélisation hydraulique du risque inondation a permis une meilleure connaissance du risque inondation au droit de l'OAP de la Mirade à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume. Cette connaissance peut être associée à des recommandations et des dispositions constructives afin de mettre en sécurité les personnes et les biens. Ainsi, il serait possible de réaliser certaines constructions et aménagements selon certaines conditions :

- Dans les zones d'aléa fort et très fort (rouge et rouge foncé) : zones inconstructibles où toute construction nouvelle serait interdite. Il serait toutefois possible de mettre en œuvre des clôtures en transparence hydraulique ou des remblais à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux autorisés ;

- Dans les zones d'aléa modéré (orange) : zones constructibles avec prescriptions. Les prescriptions seraient par exemple les suivantes :

o Le premier plancher des nouvelles constructions devrait être calé à minima à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE) + 20 cm ;

o Les aires de stationnement souterraines collectives seraient autorisés à condition que l'ensemble des accès et des ouvertures soient calés à PHE + 50 cm ;

o Les clôtures seraient autorisées en transparence hydraulique ;

o Les remblais seraient autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des travaux autorisés ;

o Les aires de stationnement collectives seraient autorisées à condition de prévoir un dispositif anti-empotement 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. Ainsi, par le respect de ces recommandations, la mise en sécurité des personnes et des biens sera assurée au sein des nouvelles opérations de l'OAP de la Mirade."

Concernant la saturation du réseau d'assainissement, le dossier a été complété pour préciser que cette saturation n'est que temporaire, due à de l'inclusion d'eaux claires dans le réseau, et qu'en attente de la rectification de la situation, les permis de construire raccordés à l'assainissement ont été suspendus par arrêté préfectoral. Une fois cette problématique résolue, le réseau sera suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins du projet. »

5) Organisation et déroulement de l'enquête

En date du 06 janvier 2025, Monsieur le Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a sollicité auprès de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulon la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue d'ordonner la mise à enquête-publique de la modification numéro 6 du plan local d'urbanisme de la commune.

-En date du 05 mars 2025, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulon a désigné Monsieur Bernard ARGIOLAS pour conduire cette enquête publique.

-Cette enquête publique s'est déroulée en mairie de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

-Les mesures préalables à l'ouverture de cette enquête et les conditions de son déroulement ont été déterminées lors d'une réunion le mercredi 02 avril 2025 en mairie de Saint-Maximin en présence de madame Piegelin, (Responsable du Service Urbanisme de la commune), et de Madame Bahri (« Urbanisme et paysages »).

J'ai pu, le même jour, me rendre sur le site de Mirade.

Ont été évoqués :

- Le contenu du dossier d'enquête publique.
- Les dates et la durée de cette enquête.
- Les formalités d'affichage et de publicité, sur les panneaux et dans la presse.
- Les jours et heures des permanences du commissaire-enquêteur.

Un dossier d'enquête publique m'a été remis à cette occasion.

-Les dates des permanences, qui se sont déroulées à la mairie annexe de Saint-Maximin, 10 parvis Charles II d'Anjou, ont été fixées ainsi :

- Lundi 07 avril 2025 de 9h à 12h.
- Mardi 15 avril 2025 de 14h à 17h.
- Mercredi 23 avril 2025 de 9h à 12h.
- Mercredi 30 avril 2025 de 9h à 12h.
- Vendredi 09 mai 2025 de 13h30 à 16h30.

-J'ai pu rencontrer Monsieur le maire de Saint-Maximin le 15 avril 2025.

- J'ai envoyé le 14 mai 2025 mon Procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire de Saint-Maximin. Un mémoire en réponse m'a été remis le 28 mai 2025.

-Le public a pu formuler ses observations, les consigner sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à la mairie annexe de Saint-Maximin, ou par courrier, avant la date d'expiration du délai d'enquête à l'attention du commissaire-enquêteur. Les observations ont pu être également formulées sur le site internet de la mairie, où le dossier pouvait en outre être consulté pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>. Enfin, un poste informatique était à la disposition du public.

-Conformément aux prescriptions de l'article R 123-17 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a clos, côté et paraphé le registre d'enquête publique, ainsi que le dossier d'enquête, le vendredi 09 mai à 16h30. Ces dossiers ont été à la disposition du public durant 33 jours, du 07 avril au 09 mai inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

-Les courriers électroniques étaient et sont accessibles sur le site mentionné précédemment, et ont été transmis au commissaire-enquêteur qui les a visés, numérotés et annexés aux registres d'enquête pour être tenus à la disposition du public.

Il en a été de même pour les courriers papier.

-L'avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion par voie de presse, sous la rubrique « Annonces légales », dans les éditions du 20 mars et du 08 avril 2025 de deux journaux locaux, Var matin et La Marseillaise.

-L'affichage de l'avis au public a fait apparaître :

- . L'objet de l'enquête publique.
- . L'identité et la qualité du commissaire-enquêteur.
- . Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête.
- . Les jours lieux et heures des permanences du commissaire-enquêteur.
- . Les lieux où on pouvait prendre connaissance du dossier.
- . Les sites internet où il pouvait être consulté.

-L'affichage sur les panneaux municipaux a été effectué par les services et un certificat d'affichage m'a été remis.

-L'accès du public s'est déroulé dans d'excellentes conditions, et le climat de l'enquête a été tout à fait satisfaisant.

-J'ai pu, au cours de l'enquête, échanger avec Mme Piergelin, et avec Madame Bahri dans de bonnes conditions.

-Le vendredi 09 mai 2025, à 16h30, date d'expiration du délai d'enquête publique, et après avoir constaté qu'ils ne se présentaient plus d'intervenants, j'ai, conformément à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, déclaré clos et signé le registre d'enquête publique.



6) Analyse des observations du public

L'enquête Publique s'est déroulée du lundi 07 avril 2025 au vendredi 09 mai 2025, soit 33 jours, dans les locaux du service de l'urbanisme, mairie annexe de la commune.

Dans le cadre des cinq permanences que j'ai tenu dans vos locaux, j'ai pu rencontrer 16 personnes.

J'ai également reçu 14 courriers, dont 13 sur le registre dématérialisé. Ils ont été imprimés et joints au registre papier.

-Permanence 1 : lundi 07 avril 2025.

- HENRY Jean-Claude : avis favorable à la modification du PLU.

-Permanence 2 : mardi 15 avril 2025.

- Rencontre avec Monsieur le maire, Alain DECANIS.

-Permanence 3 : mercredi 23 avril.

- Alain ROGER : inquiétudes concernant les futurs accès, et la concurrence des futurs commerces avec ceux du centre-ville.
- Hélène NICOLAS et Sylvain BOUCHET : liste de 17 questions auxquelles des informations seront apportées dans la réponse au procès-verbal de synthèse.

-Permanence 4 : mercredi 30 avril.

- Georges MARTIN : est résolument opposé au projet.
Conteste le nombre de logements prévus, s'inquiète des futurs parkings, de la scolarité des enfants, redoute une aggravation des conditions de circulation déjà très difficiles actuellement, ...
- Vincent ALLIES : est résolument opposé au projet.
Ses critiques : dénaturation du paysage et du «village ». Mort des commerces du centre-ville. Infrastructures routières, scolaires inadaptées. Problème de l'assainissement. Un secteur qui risque de devenir une « zone ».
- Sophie SAMAT et Françoise RAVENAUX pour Jeanine ZULESI : la parcelle n'est pas concerné par le projet actuel.
- Aline NGUYEN et Michèle VENET : elles voudraient connaître la superficie des locaux prévus dans les cellules commerciales.
- Brigitte VATON : insiste sur les problèmes du réseau d'eau qui vont s'aggraver avec les nouvelles constructions.

- Sylvie ALIBERT : lettre jointe qui conteste le projet Mirade.

Crainte pour les commerces du centre-ville. Aggravation des conditions de circulation. Rappelle le Scot et la question de la taille des commerces. Crainte de la multiplication des silos pour le stationnement. Un projet pas assez précis, avec trop de lacunes. Crainte d'un quartier style « Ghetto ». Aurait pu être un modèle de transition écologique : on en sera loin...

-Dès le 6 mai, Christine GORCHS s'oppose résolument au projet par mail.

-De même, toujours par mail, 5 membres de l'association Saint-Maximinoise des commerçants et artisans contestent le projet. C'est la même lettre qui est utilisée chaque fois.

Il s'agit de :

- Georges DEKEUKELAIRE
- Jérémy PONS
- Manuela ANTUNES
- Frédéric ROYE
- Adelaïde PERDRIEL

Les points principaux de cette contestation :

L'opportunité du projet Mirade ; le devenir commercial de ce quartier ; un objectif de transition contrarié par le contenu de l'OAP ; le parti architectural ; le stationnement dans et autour.

- Le 7 mai, la même lettre est utilisée par Marc LENOBLE.

-Permanence 5 : vendredi 9 mai.

La même lettre est utilisée par 6 personnes. Il s'agit de :

- Olivier GOULOT
- Céline RAGUET
- Hanane EL OUADIH
- François BERGERONNEAU
- Pascale RADOUAN
- Aline NGUYEN ajoute un extrait d'un texte du SCoT sur les principes d'implantations des commerces dans les centralités urbaines.
- Un courrier de Jean-Philippe REBOUL, au nom de Michel FABRE et Jacques FABRE, et de la SCI ARGENS, propriétaires de parcelles impactées par le projet. Il demande la suppression des emplacements réservés E3 et V 63, et une modification de l'OAP. Les deux plaignants viennent en personne, et souhaitent que le périmètre minimal soit modifié pour ne pas rendre interdépendant les différents propriétaires
- Robert FABRE, de son côté, regrette de ne pas avoir été consulté avant le changement d'AOP.
- Lionel SEROPIAN pour sa part, aurait souhaité du R+3 ou 4 pour les constructions.
- Rémy RAMONATXO voudrait que le projet puisse être réalisé en plusieurs tranches.

7) PV de synthèse et réponses de la mairie

La Seyne-sur-Mer le 14 mai 2025,

A Monsieur le Maire,

L'enquête Publique s'est déroulée du lundi 07 avril 2025 au vendredi 09 mai 2025, soit 33 jours, dans les locaux du service de l'urbanisme, mairie annexe de la commune.

Dans le cadre des cinq permanences que j'ai tenu dans vos locaux, j'ai pu rencontrer 16 personnes.

J'ai également reçu 14 courriers, dont 13 sur le registre dématérialisé. Ils ont été imprimés et joints au registre papier.

J'ai également pris connaissance des Avis des PPA :
MRAe, DDTM, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers et de l'artisanat, Parc naturel régional, Région PACA, Syndicat mixte Provence Verdon.

C'est donc à la suite de ces informations et contacts que je vous livre un certain nombre de questions soulevées par mes différents interlocuteurs.

Comme prévu par les textes règlementaires, je vous serez très obligé de répondre à ces questions dans un délai de 15 jours à partir du 09 mai 2025. Ce procès-verbal et vos réponses feront partie de mon rapport, et me serviront pour donner mon avis final.

- 1) *Pouvez-vous donner quelques informations sur les « terrasses » et « devantures commerciales » prévues sur la future place publique piétonne ?*
- 2) *Dans le SCoT Provence Verte Verdon, les « commerces en zone périphérique du centre-ville doivent être de plus de 300 m² ». Pouvez-vous apporter quelques précisions sur ce sujet ? Que veut dire « petites activités » ?*
- 3) *Qu'en est-il des futurs parkings en silo ? Pouvez-vous donner quelques informations complémentaires ?*
- 4) *La suppression des emplacements réservés V63 et E3 est-elle envisageable ?*
- 5) *Pouvez-vous expliquer la présence d'un « périmètre minimal de l'opération d'aménagement » ? C'est semble-t-il un risque potentiel de conflit entre différents propriétaires (Frères FABRE / L. SEROPIAN).
Dans le même ordre d'idée, peut-on envisager un aménagement en plusieurs phases, par tranches, avec un ou plusieurs investisseurs ?*
- 6) *Qu'en est-il du refus de tout permis de construire de la part de la Préfecture ?*
- 7) *Suivent 17 questions d'Hélène NICOLAS et Sylvain BOUCHET.
Merci d'y répondre, même si certaines questions semblent hors-sujet dans le cadre actuel de l'enquête publique.*

1. Le propriétaire de Mirade, la famille Fabre, sont-ils vendeurs ?
2. Y a-t-il d'autres propriétaires ?
3. Y a-t-il des parcelles appartenant à la commune ?
4. Combien de m2 représente la surface commerciale ?
5. Combien de cellules commerciales en tout sont prévues ?
6. Combien de m2 de la place intérieure du projet qui recevra des terrasses ?
7. Nombre de places de stationnement prévues pour les habitants du projet + commerces
8. Y a-t-il eu une étude de la répartition du chiffre d'affaires entre Cap Ste Baume et le centre-ville comme pour le FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) 2015 pour ce projet ?
9. En quelle zone actuellement est la partie bâtie, zone A, Ub, ?
10. L'absence de circulation intérieure à l'îlot ne risque-t-elle pas de constituer une entrave à l'action et la surveillance de la police municipale ?
11. Quid des accès pompiers nécessaires à la Sécurité incendie des bâtiments ?
12. La route d'Ollières qui constituera l'axe de liaison principale entre la vieille ville et le Cap Sainte Baume n'est-elle pas sous-dimensionnée pour assurer l'aspect de transition du projet ?
13. La création d'un nombre de logements aussi conséquent dans une zone inondable n'est-elle pas en incohérence avec le règlement sur les risques naturels ?
14. Quand on voit l'état d'entretien des ronds-points sur le territoire de la commune, a-t-on chiffré le surcoût d'entretien et l'effectif du personnel technique pour assurer l'entretien des nouveaux espaces verts ?
15. L'aspect enclavé du projet ne risque-t-il pas de constituer un ghetto social urbain ?
16. L'augmentation conséquente de l'apport d'eaux usées a-t-il été calculé et est-il absorbable par notre système d'assainissement déjà déficient ?
17. Page 5 :
 - « Créer un projet mixte alliant logements, équipements et activités. L'enjeu est de créer un véritable prolongement piéton du centre-ville mais également un espace de transition avec les secteurs commerciaux et d'équipements voisins. » → quels équipements et activités ?
 - « La desserte automobile et le stationnement extérieur seront circonscrits à la périphérie du quartier. » → des navettes gratuites régulières sont-elles d'ores et déjà prévues ?

Merci pour les réponses que vous pourrez apporter à toutes ces légitimes interrogations qui permettront, peut-être, de rassurer un certain nombre d'habitants.
Je reste à votre entière disposition pour toute question complémentaire.
Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes très sincères salutations.

Bernard ARGOLAS,
Commissaire Enquêteur



Réponses

1) Pouvez-vous donner quelques informations sur les « terrasses » et « devantures commerciales » prévues sur la future place publique piétonne ?

Le PLU n'a pas objet à réglementer les devantures et terrasses, ce n'est pas l'objet de la présente modification du PLU. La commune a approuvé un RLP, qui réglementera les enseignes des futures activités.

2) Dans le SCoT Provence Verte Verdon, les « commerces en zone périphérique du centre-ville doivent être de plus de 300 m² ». Pouvez-vous apporter quelques précisions sur ce sujet ? Que veut dire « petites activités » ?

Le SCoT, approuvé le 30 janvier 2020, n'a pas été mis en compatibilité avec la loi Climat et Résilience, et notamment le décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols.

En effet, ce décret interdit la délivrance d'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets commerciaux induisant une artificialisation des sols :

« Article R752 du code du commerce

L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre une artificialisation des sols. Pour l'application du V de l'article L. 752-6, est considéré comme engendrant une artificialisation des sols un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre, sur la ou les parcelles cadastrales sur lesquelles il prend place, une augmentation des superficies des terrains artificialisés, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, par rapport à l'état de ces mêmes parcelles à la date du 23 août 2021. »

Le SCoT identifie le secteur de Mirade comme un pôle commercial périphérique, c'est-à-dire une zone d'activités avec des commerces de grande taille, telle que celle voisine actuelle de Cap Sainte Baume, ou encore de la Laouve , c'est-à-dire des secteurs entièrement commerciaux, avec commerces « d'importance », d'une surface de plus de 300m² de surface de vente.

« Article L752-3 du code du commerce

I. - Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :
1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ; »

Conformément à l'article L752-1 du code du commerce, la création d'un ensemble commercial de plus de 1000m² de surface de vente est soumise à autorisation d'exploitation commerciale.

« Article L752-1 du code du commerce

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ; »

Cette création induirait par ailleurs une artificialisation sans compensation possible, et est donc interdite conformément à l'article R752 du code du commerce.

Ainsi, le SCoT n'est pas compatible avec la loi Climat et Résilience sur le secteur de Mirade, et le projet de zone commerciale ne peut pas être mis en œuvre sur ce site, de fait, l'obligation de réaliser des commerces de plus de 300m² de surface de vente, liée à cette volonté de zone commerciale, est, tout comme l'obligation de réaliser une zone commerciale, également caduque. Ainsi, le SCoT n'étant pas compatible avec la loi Climat et Résilience sur le secteur de Mirade, il ne peut pas être opposé à la présente modification.

La prise en compte du PADD

Au-delà de la compatibilité avec le SCoT, la modification du PLU doit être en cohérence avec le PADD, conformément à l'article L151-18 du code de l'urbanisme. Le PLU de Saint Maximin, dont l'élaboration a été approuvée en 2016, n'a pas été mis en compatibilité avec le SCoT. De fait, le PADD du PLU envisage une destination différente du SCoT pour le secteur de Mirade, qui, elle, est compatible avec la loi Climat et Résilience. Le PADD voit le secteur de Mirade comme une greffe urbaine, dans la continuité du centre-ville, et voué à recevoir des opérations mixtes d'habitat, de services et de commerces, ce qui a d'ailleurs été traduit dans le PLU en une zone UB mixte d'habitat, services, et activités non polluantes.

La prise en compte de la convention cadre petite ville de demain « ORT »

Par délibération en date du 20 juin 2022, la commune de Saint Maximin a approuvé la convention d'opération de revitalisation du territoire pour le territoire de l'agglomération de la Provence Verte 2022-2027.

Cette convention va également à l'encontre de la création de grandes surfaces en périphérie du centre-ville, de manière à ne pas concurrencer celui-ci, allant, tout comme la loi Climat et Résilience, dans le sens contraire du projet du SCoT.

Ainsi, le projet développé sur Mirade dans la présente procédure est compatible avec cette convention ORT.

Il est à noter que cette convention encourage également la création de stationnements à proximité du centre-ville accessible par voie piétonne, besoin auquel répond le parking du projet de Mirade (ER mis en place lors de la MS1 du PLU).

Le terme de « petites activités » n'apparaît ni dans l'OAP de Mirade, ni dans le règlement de la zone UB relatif à ce secteur.

En effet, ce terme ne peut être opposé règlementairement en l'absence de taille indiquée. **Ni l'OAP ni le règlement ne limite la taille des activités dans ce secteur.**

Il est spécifié dans l'OAP que les activités devront être compatibles et complémentaires à l'habitat, ce qui est indispensable dans un projet de logements. Par ailleurs, le commerce est encouragé par la disposition qu'à minima 50% de la SdP des rez-de-chaussée sera destinée au commerce à l'échelle de l'opération d'aménagement, ce qui inclut le secteur de renouvellement urbain au sud de l'OAP orienté vers des activités au regard des nuisances sonores liées à la RD7 notamment.

Le règlement interdit par ailleurs les activités industrielles et soumet les activités artisanales à conditions.

3) *Qu'en est-il des futurs parkings en silo ? Pouvez-vous donner quelques informations complémentaires ?*

Les parkings silo ne sont autorisés qu'en cas d'impossibilité technique de réaliser des stationnements souterrains ou au rez-de-chaussée des constructions.

La hauteur des parkings silos est limitée au R+2 dans l'OAP et à 9m de hauteur par le règlement.

Par ailleurs, l'OAP en p33 définit des règles particulières permettant la bonne intégration de ces parkings silos.

4) *La suppression des emplacements réservés V63 et E3 est-elle envisageable ?*

Non, la création d'un parking et d'un accès à ce parking est indispensable dans ce secteur. L'emplacement réservé E3 a d'ailleurs fait l'objet d'un changement de destination récent d'une école vers un parking, dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 01/12/2021. Ce futur parking vise à répondre au besoin de stationnement à proximité du centre-ville, afin de le redynamiser, et des équipements publics (lycée Janetti, Pré de Foire), les espaces de stationnements existants étant saturés.

Le développement de stationnements à proximité du centre-ville et joignable par voie piétonne est également encouragé par la convention ORT approuvée par la commune, le parking de Mirade répond à ce besoin.

5) *Pouvez-vous expliquer la présence d'un « périmètre minimal de l'opération d'aménagement » ? C'est semble-t-il un risque potentiel de conflit entre différents propriétaires (Frères FABRE / L. SEROPIAN).*

Dans le même ordre d'idée, peut-on envisager un aménagement en plusieurs phases, par tranches, avec un ou plusieurs investisseurs ?

Le périmètre minimal de l'opération d'aménagement est le périmètre vierge de toutes constructions, qui inclut la propriété Seropian avec son accord, contrairement à la partie sud où les propriétaires et les commerces ne sont pas encore prêts à évoluer. C'est la première phase du projet. Hors périmètre minimal de l'opération, l'aménagement pourra se faire au fil de l'eau.

Le périmètre minimal d'aménagement vise à garantir une cohérence d'ensemble à l'échelle du projet, et éviter un aménagement décousu à travers la réalisation d'un permis d'aménager. Une fois le permis d'aménager déposé, rien n'empêche les propriétaires de définir différents lots sur le secteur avec différents investisseurs et phasages.

6) *Qu'en est-il du refus de tout permis de construire de la part de la Préfecture ?*

L'arrêté préfectoral du 26 janvier 2023 interdisant la délivrance des permis de construire raccordés au réseau d'assainissement a été abrogé. Un schéma directeur d'assainissement a été approuvé qui planifie les travaux à réaliser.

**7) Suivent 17 questions d'Hélène NICOLAS et Sylvain BOUCHET.
Merci d'y répondre, même si certaines questions semblent hors-sujet dans le cadre actuel de l'enquête publique.**

1) Pas d'information sur la question.

2) Oui.

3) Non.

4-5) Surface commerciale actuelle : pas d'informations. 2 commerces existants : Picard et auto-école.

Surface commerciale future et nombre de cellules commerciales : à étudier par le futur porteur de projet au stade du permis de construire. La surface commerciale future devra représenter au moins 50% de la surface de plancher des rez-de chaussée conformément à l'OAP p21.

6) Il est préconisé d'avoir un mail piéton avec une largeur plus importante sur la partie centrale afin de constituer une mini place ouverte au publique. Cependant, la surface de ce lieu de rencontre n'est pas précisée par l'OAP. Cela dépendra du projet qui sera proposé par le maître d'ouvrage au moment du permis d'aménager.

7) Conformément à l'article UB11 du règlement :

2 - Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par. Dans ce sous-secteur sera exigé en plus l'aménagement d'une place visiteur par tranche entamée de 5 logements.

b) Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage par tranche de 30m² de surface de plancher

c) Pour les hôtels : une place et demie de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

d) Hors sous-secteur UBa1, pour les commerces : une place de stationnement pour 17m² de surface de plancher affectée au commerce.

En ce qui concerne les commerces, l'emplacement réservé pour la création d'un parking public permettra de répondre au besoin de stationnement des commerces et visiteurs.

8) Non. Le PLU n'a pas vocation à réaliser ce type d'études.

9) Dans le PLU actuel l'ensemble du secteur du projet est en zone UB et son sous-secteur UBa. Cf p28 du rapport de présentation.

10) Non, la police ne travaille pas qu'en voiture.

11) Si nécessaire les pompiers peuvent rouler sur les larges espaces piétons. Il peut être précisé dans l'OAP que les larges espaces piétons devront être suffisamment dimensionnés pour permettre l'accès des pompiers.

12) La route d'Ollières est suffisamment dimensionnée aujourd'hui. L'OAP prévoit de la réaménager à double sens jusqu'au nouveau giratoire au niveau du Pré de Foire. Cf. p23-24 de l'OAP.

13) Non, le risque a été étudié sur le secteur de projet (Cf. étude inondation annexée au projet). Ces zones d'aléa modéré permettent la création de toutes constructions sous réserve de placer le premier plancher à au moins 20cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux.

Les prescriptions de l'étude inondation ont été traduites règlementairement dans l'OAP en p 29-30.

À noter que le PLU actuel permet déjà la création de logements, sans prise en compte du risque inondation, et avec une forte imperméabilisation potentielle. Le nouveau projet permet également un véritable travail sur la gestion des eaux pluviales, qui va venir réduire dans la mesure du possible le risque en aval avec des espaces tampons notamment à l'est du site.

14) Les giratoires prévus par l'OAP sont sur une route départementale (DN7) dont la responsabilité incombe au Département. Leur réalisation s'est avérée nécessaire pour l'urbanisation du secteur de Mirade. Des réunions de travail avec le service du département ont permis de valider le projet d'OAP. L'estimatif de l'entretien des futurs giratoires n'est pas du ressort du PLU. Il pourra être réalisé lorsque les projets seront définis.

15) L'objectif de l'OAP est de désenclaver le secteur par rapport à l'ancien parti d'aménagement en créant des liaisons piétonnes, cyclables, de larges espaces traversants, et des aménagements favorisant la vie de quartier. Elle prévoit de nombreuses liaisons inter quartier, notamment vers le secteur de Pré-de-Foire, le parvis du lycée, etc., contrairement à l'ancien parti d'aménagement sur le secteur. Cf.p25 et 26 de l'OAP.

Il est à noter que le projet de cette OAP n'est pas de créer des résidences fermées et cloisonnées, mais de permettre la continuité urbaine de la ville ouverte au public. Concernant le « ghetto social », il est à noter que le projet impose une mixité sociale entre logements libres et logements sociaux (40%).

16) Aujourd'hui, le réseau d'assainissement est dimensionné pour répondre au besoin de traitement des effluents de 16000EH, et en traite 13863EH. Par ailleurs, le nouveau projet de Mirade impose une réduction de coefficient d'emprise au sol de 100% à 25%, ce qui limite la constructibilité future du secteur, et va induire une pression moindre sur le réseau d'assainissement par rapport au PLU actuellement en vigueur sur ce secteur.

Enfin, il est à noter qu'un schéma s'assainissements des eaux usées a été adopté récemment sur tout le territoire urbain de la commune, et ce dernier prend en compte le futur projet.

17)

◆ **Une mixité fonctionnelle et sociale :**

Le secteur de projet est destiné à l'accueil d'un projet mixte, alliant logements, activités et équipements publics compatibles et complémentaires de l'habitat. Le secteur de projet devra comporter a minima un équipement d'intérêt public et/ou collectif (crèche ou résidence seniors, par exemple) et une aire de jeux.

À l'échelle de l'opération d'aménagement, a minima 50% de la surface de plancher des rez-de-chaussée sera destinée à des commerces. Ces commerces seront favorisés sur les principaux mails et la place centrale. Les étages accueilleront principalement du logement.

Dans ce secteur, un parking public et prévu et du stationnement le long des voies. Le point le plus éloigné des voies et du parking public est situé à environ 80m (1min à pied) de ceux-ci. Par ailleurs, des parkings privés sont prévus directement sous les constructions, ou en cas d'impossibilité technique, au rez-de-chaussée de celles-ci pour répondre aux besoins de celles-ci. Il n'est pas jugé utile de mettre en place une navette pour parcourir une distance de maximum 80m.

Toutes les questions ont ainsi reçues une réponse précise et complète. Chacun peut désormais en prendre connaissance.

Deuxième partie

Avis et conclusions du commissaire enquêteur

1) Cadre juridique de la procédure de modification du PLU

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 décloisonner 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 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.

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.

2) La modification du projet de Mirade et la nouvelle AOP

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.

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 forte entre cette dent creuse agricole et la zone agricole au nord, mais qui permet tout de même une perméabilité visuelle.

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.

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.

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. **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.

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.

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. Un accès existant 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 1er), 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. 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.

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.

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.

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.

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 13 863 EH, 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, le projet devra attendre la disparition de ce problème au stade permis de construire.

Les périmètres de protection de l'environnement

Le secteur de projet est entouré de sites très anthropisés et ne présente pas 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, ...

-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. L'étude 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. 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.

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. 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). En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, 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) Les motivations de la modification du projet de Mirade

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.

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

Deux de ces axes 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 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.

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 inter quartiers, et notamment vers le secteur d'équipements de Pré de Foire, qui marque l'entrée du centre-ville.

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.

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.

4) Le parti d'aménagement de la nouvelle OAP de Mirade

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.

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 pluviale, de parcs public, vert, arboré et apaisé. 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.

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.

Le parti d'aménagement encourage les mobilités douces, tout d'abord en contraignant l'automobile en périphérie du secteur de projet. Ainsi, le coeur 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.

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.).

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.

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%.

Les principales adaptations du règlement écrit effectuées pour la mise en œuvre 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 à 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 secteur 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.

5) 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.

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

-Les secteurs de projet de l'Auvière, du Rébubéou et de Recours, classés en zone 1AU_p 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. 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 ".

Il vise 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 ".

-La zone de projet du Mont Aurélien, classé en zone 1AU_e du PLU, et faisant l'objet d'une OAP, est supprimée. Le secteur est donc reclassé en zone N (naturelle) du PLU pour permettre sa conservation.

-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 habité». 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.

6) Avis et analyse des avis des Partenaires Publics Associés

- Chambre d'agriculture du Var.
- Chambre des métiers et de l'Artisanat PACA.
- Parc naturel régional de la Sainte-Baume.
- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- Syndicat mixte Provence verte-Verdon.
- DDTM du Var.
- MRAe PACA.

• **Les cinq premiers émettent un avis favorable, ou pas d'avis.**

• **La DDTM : souhaite une prise en compte des risques inondation et sanitaire.**

• **La Mission régionale d'autorité environnementale PACA (19/12/2024) :
Le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume (83) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.
Elle constate la prise en compte par la commune des risques inondation et sanitaire.**

7) Organisation et déroulement de l'enquête

-En date du 06 janvier 2025, Monsieur le Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a sollicité auprès de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulon la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue d'ordonner la mise à enquête-publique de la modification numéro 6 du plan local d'urbanisme de la commune.

-En date du 05 mars 2025, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulon a désigné Monsieur Bernard ARGIOLAS pour conduire cette enquête publique.

-Cette enquête publique s'est déroulée en mairie de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

-Les mesures préalables à l'ouverture de cette enquête et les conditions de son déroulement ont été déterminées lors d'une réunion le mercredi 02 avril 2025 en mairie de Saint-Maximin en présence de madame Piegelin, (Responsable du Service Urbanisme de la commune), et de Madame Bahri (« Urbanisme et paysages »).

J'ai pu, le même jour, me rendre sur le site de Mirade.

Ont été évoqués :

- Le contenu du dossier d'enquête publique.
- Les dates et la durée de cette enquête.
- Les formalités d'affichage et de publicité, sur les panneaux et dans la presse.
- Les jours et heures des permanences du commissaire-enquêteur.

Un dossier d'enquête publique m'a été remis à cette occasion.

-Les dates des permanences, qui se sont déroulées à la mairie annexe de Saint-Maximin, 10 parvis Charles II d'Anjou, ont été fixées ainsi :

- Lundi 07 avril 2025 de 9h à 12h.
- Mardi 15 avril 2025 de 14h à 17h.
- Mercredi 23 avril 2025 de 9h à 12h.
- Mercredi 30 avril 2025 de 9h à 12h.
- Vendredi 09 mai 2025 de 13h30 à 16h30.

-J'ai pu rencontrer Monsieur le maire de Saint-Maximin le 15 avril 2025.

- J'ai envoyé le 14 mai 2025 mon Procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire de Saint-Maximin. Un mémoire en réponse m'a été remis le 28 mai 2025.

-Le public a pu formuler ses observations, les consigner sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à la mairie annexe de Saint-Maximin, ou par courrier, avant la date d'expiration du délai d'enquête à l'attention du commissaire-enquêteur. Les observations ont pu être également formulées sur le site internet de la mairie, où le dossier pouvait en outre être consulté pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>. Enfin, un poste informatique était à la disposition du public.

-Conformément aux prescriptions de l'article R 123-17 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a clos, côté et paraphé le registre d'enquête publique, ainsi que le dossier d'enquête, le vendredi 09 mai à 16h30. Ces dossiers ont été à la disposition du public durant 33 jours, du 07 avril au 09 mai inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

-Les courriers électroniques étaient et sont accessibles sur le site mentionné précédemment, et ont été transmis au commissaire-enquêteur qui les a visés, numérotés et annexés aux registres d'enquête pour être tenus à la disposition du public.

Il en a été de même pour les courriers papier.

-L'avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion par voie de presse, sous la rubrique « Annonces légales », dans les éditions du 20 mars et du 08 avril 2025 de deux journaux locaux, Var matin et La Marseillaise.

-L'affichage de l'avis au public a fait apparaître :

- . L'objet de l'enquête publique.
- . L'identité et la qualité du commissaire-enquêteur.
- . Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête.
- . Les jours lieux et heures des permanences du commissaire-enquêteur.
- . Les lieux où on pouvait prendre connaissance du dossier.
- . Les sites internet où il pouvait être consulté.

-L'affichage sur les panneaux municipaux a été effectué par les services et un certificat d'affichage m'a été remis.

-L'accès du public s'est déroulé dans d'excellentes conditions, et le climat de l'enquête a été tout à fait satisfaisant.

-J'ai pu, au cours de l'enquête, échanger avec Mme Piergelin, et avec Madame Bahri dans de bonnes conditions.

-Le vendredi 09 mai 2025, à 16h30, date d'expiration du délai d'enquête publique, et après avoir constaté qu'ils ne se présentaient plus d'intervenants, j'ai, conformément à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, déclaré clos et signé le registre d'enquête publique.

8) Analyse des observations du public

L'enquête Publique s'est déroulée du lundi 07 avril 2025 au vendredi 09 mai 2025, soit 33 jours, dans les locaux du service de l'urbanisme, mairie annexe de la commune.

Dans le cadre des cinq permanences que j'ai tenu dans vos locaux, j'ai pu rencontrer 16 personnes.

J'ai également reçu 14 courriers, dont 13 sur le registre dématérialisé. Ils ont été imprimés et joints au registre papier.

La plupart des 16 personnes rencontrées ne sont pas favorables au projet : crainte d'une dénaturaison du paysage et du «village » ; mort des commerces du centre-ville ; infrastructures routières et scolaires inadaptées ; problème de l'assainissement ; un secteur qui risque de devenir une « zone », un 'ghetto »...

L'essentiel d'entre eux, soit 11 personnes, ont repris un même texte montrant l'inquiétude des commerçants du centre-ville, face à une éventuelle concurrence future, si des commerces apparaissent au cœur du projet Mirade.

Enfin, trois propriétaires sont inquiets, craignant que l'OAP conduite à une perte de valeur de leurs biens.

Le dialogue s'est toujours déroulé dans de très bonnes conditions.

9) PV de synthèse et réponses de la mairie

Dans ce texte, j'ai posé six questions à la mairie, et j'ai également transmis un courrier de 17 questions émanant de deux personnes.

Toutes ces questions ont donné lieu à des réponses précises et complètes.

Avis et conclusions du commissaire enquêteur

- Je n'ai pas constaté de forte opposition à la modification numéro 6 du PLU, ainsi qu'à la nouvelle AOP concernant le secteur de Mirade.
- Comme souvent, on constate surtout des inquiétudes assez fortes quant au devenir d'un tel projet. Mais cela n'a concerné qu'une dizaine de participants.
- Les questions concernant l'assainissement et les risques d'inondation ont été prises en compte. Les refus d'accorder des permis de construire semblent levés, et une modélisation hydraulique a conclu à un risque moyen d'inondation. Ce sont des réponses qui étaient attendues par la DDTM et la MRAe.
- Ce projet est structurant pour la commune : il éliminera une dent creuse et reliera en douceur le cœur historique et la zone commerciale.
- Les réponses apportées aux questions soulevées par le PV de synthèse sont pertinentes et répondent ainsi largement aux inquiétudes des participants à cette enquête publique.

Aussi, en toute indépendance et impartialité, je constate que cette modification n°6 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume correspond à l'intérêt général.

Je donne donc un **Avis Favorable** à cette modification

Fait à La Seyne-sur-Mer le 03/06/2025



Troisième partie

Annexes : pièces jointes



ATTESTATION D’AFFICHAGE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°6 DU PLU

Je soussigné Monsieur Alain DECANIS, Maire de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume certifie et atteste que l’avis d’enquête publique relatif à la modification n°6 du PLU a été régulièrement affiché sur les panneaux d’affichage de la commune et sur le terrain de Mirade 15 jours avant l’enquête.

Il a été également mis en ligne avec les pièces du dossier sur le site internet de la commune à l’adresse suivante <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/> du lundi 7 avril au vendredi 9 mai 2025 et ce, conformément à l’arrêté du Maire n°274/2025 en date du 11 mars 2025 prescrivant l’enquête publique relative au projet de modification n°6 du Plan Local d’Urbanisme.

Un dossier et le registre de concertation ont été aussi mis à disposition du public en format papier au service de l’urbanisme, Mairie annexe, Parvis Charles II d’Anjou à Saint-Maximin La-Sainte-Baume.

Les observations du public ont aussi pu être recueillies par mail à enquetem6@st-maximin.fr.

Fait à Saint-Maximin La-Sainte-Baume, le jeudi 15 mai 2025 pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,
Alain DECANIS



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté municipal n° 274/2025 en date du 11 mars 2025, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique projet sur la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme.

Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 31 jours consécutifs, du lundi 7 avril 2025 au vendredi 9 mai 2025 inclus.

La modification n°6 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a pour objectif de revoir les orientations d'aménagements et de programmation ainsi que du règlement définis sur le secteur de Mirade, et de prendre en compte l'annulation partielle du PLU par arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 8 juillet 2020.

M. Alain DECANIS, Maire de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est responsable du projet.

Les informations relatives aux projets peuvent être demandées auprès du service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

M. ARGIOLAS Bernard a été désigné par le Président du tribunal administratif de Toulon, en qualité de commissaire enquêteur

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés au service urbanisme et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

Un poste informatique sera également mis à disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pour une consultation du dossier en version numérique. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du PLU et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à Mairie Annexe, service de l'urbanisme, 10 parvis Charles II d'Anjou, 83470 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME ou par voie électronique à l'adresse mail suivante enquetem6@st-maximin.fr avec mention de l'objet du courriel suivant : « Observations modification n°6 du PLU pour commissaire enquêteur ».

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie les jours suivants :

- Lundi 7 avril 2025 de 9h à 12h
- Mardi 15 avril 2025 de 14h à 17h
- Mercredi 23 avril 2025 de 9h à 12h
- Mercredi 30 avril 2025 de 9h à 12h
- Vendredi 9 mai 2025 de 13h30 à 16h30

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie un mois après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture que sur le site internet de la commune <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site Internet suivant : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les personnes intéressées peuvent, sur demande et à leurs frais, obtenir communication de ces pièces.

Après l'enquête publique, et en cas d'avis favorable, le projet de modification n°6 du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le Maire,
Alain DECANIS