



ARRÊTÉ DU MAIRE N° 445/2022
PORTANT ENGAGEMENT DE LA
MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Objet : Prescription de la procédure de modification n° 6 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, approuvé le 19 janvier 2016, modifié les 27/09/2016, 28/09/2017, 01/02/2019, 21/12/2021, portant sur la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et du règlement du secteur de projet de Mirade et la prise en compte de l'annulation partielle du PLU par arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 8 juillet 2020.

Modification du projet du secteur Mirade

Le secteur Mirade, dont creuse de 4,8 ha, situé en continuité Ouest du centre-ville, a été identifié comme un secteur de projet à fort potentiel pour l'extension et la structuration du centre-ville par le PLU approuvé en 2016. Il fait l'objet d'une OAP, et d'un règlement spécifique (zone UBa du PLU).

Localisation du secteur Mirade dans le PLU en vigueur



Aujourd'hui, la municipalité souhaite revoir l'OAP de cette zone afin de prendre en compte de nouveaux enjeux urbains et environnementaux touchant directement le secteur de projet.

En effet, le projet actuel soulève plusieurs problématiques :

- Le périmètre du secteur de projet défini dans le règlement et l'OAP ne prend pas en compte la totalité de la zone. Une partie de ce secteur, sise à l'extrémité ouest, au niveau du giratoire Cap Ste baume, en est exclue ;
- Le projet de desserte est antérieur à la réalisation du giratoire d'entrée de Cap Sainte-Baume qui dessert également les activités existantes situées sur le secteur de Mirade. De même, le plan de circulation de la ville a été modifié depuis l'approbation du PLU et notamment sur l'accès sud de la zone, depuis le centre-ville ;
- L'accès principal au secteur de projet, actuellement positionné entre ce giratoire et le giratoire plus au nord, est inadapté d'un point de vue sécurité au vu du trafic important sur cette voie. Le giratoire d'entrée de Cap Sainte Baume constitue aujourd'hui un accès plus intéressant et mieux dimensionné pour le secteur de projet au vu du trafic induit par un projet de logement, puisque le département interdit la création de nouvelles sorties sur le giratoire situé au nord de la zone. Le maillage viaire du secteur de projet devra également être revu pour permettre une perméabilité vers la zone d'équipements publics du Pré-de-Foire, et davantage de perméabilité vers le centre-ville.
- Enfin, le projet actuel multiplie les stationnements privés extérieurs, ce qui occasionne une imperméabilisation importante de ce secteur, et est réalisé aux dépens de la création d'espaces de vie publics et de la végétalisation du secteur.

Prise en compte du jugement de la CCA du 8 juillet 2020

Le PLU approuvé en 2016 a fait l'objet d'une annulation partielle par arrêt de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille en date du 8 juillet 2020. Cette annulation partielle concerne 3 points du PLU :

- La suppression de la règle UE 2a) du règlement, qui limite le nombre d'habitations à une maximum par unité foncière
- La suppression de la zone 1AUe correspondant au projet de parc d'activités communautaires du Mont Aurélien et son reclassement en zone naturelle (N). Il a en effet été jugé que le projet de zone d'activités avait un impact fort sur ce secteur naturel, de grand intérêt écologique. Ce secteur abrite en effet des espèces protégées, et constitue un corridor écologique entre les massifs de la Sainte Victoire et de la Sainte Baume.
- La suppression des zones 1AUp des secteurs de l'Auvière, de Reubéou et de Recours. Ces zones constituent des zones d'extension pavillonnaire, qui ont été jugées incompatibles avec l'orientation n°1 du PADD, consistant notamment à limiter l'urbanisation des espaces urbanisés excentrés.
- La suppression des éléments de paysages à protéger (EPP) au terme de l'article L.123-1-5 sur les parcelles CB171, AZ358, AY176,177 et 178 et AY 205,206,241 et 243, concernées par l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille.

La procédure de modification du PLU a donc 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 au 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

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

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

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

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

Le Maire de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants;

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 16/01/2016, modifié les 27/09/2016, 28/09/2017, 01/02/2019, 21/12/2021,

Considérant la nécessité de modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier Mirade ;

Considérant la nécessité de prendre en compte l'annulation partielle du PLU, décidée par l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 8 juillet 2020 ;

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

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

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Est engagée la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

ARTICLE 2 : Le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) et fera l'objet d'une consultation auprès de l'autorité environnementale Provence Alpes Côte d'Azur, avant l'ouverture de l'enquête publique ; le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

ARTICLE 3 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité suivantes (article R.153-21 du Code de l'urbanisme) :

- affichage en mairie pendant un mois, avec mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication au recueil des actes administratifs de la commune.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en Préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon - 5 rue Racine - BP 4051 - 83041 TOULON cedex 9, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

ARTICLE 7 : Madame le Directeur Général des Services de la Mairie de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, le 28 avril 2022

Le Maire,
Alain DECANIS

