Saint-Maximin la-Sainte-Baume

COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Cabinet XG Conseil

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Préambule

Le Conseil Municipal de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune selon délibération du 19 janvier 2016.

Par courrier en date du 18 mars 2016, Monsieur le Préfet du Var a formulé certaines observations dont il convient de relever le caractère bien fondé et impliquant une modification du PLU approuvé.

Afin de satisfaire à cette demande, une procédure de modification du PLU doit être initiée afin :

- de redéfinir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur des terrains communaux du projet du Clos de Roques (projet communal associant un programme d'équipements sportifs et un programme d'habitat)

- de redéfinir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de projet du Parc d'Activités du Mont Aurélien (projet communautaire de parc d'activités économiques)

- de renforcer la prise en compte de l'environnement par la mise en oeuvre d'outils règlementaires venant renforcer les zonages agricoles et naturels des rives du Cauron et du Marais de l'Argens, et par le reclassement en zone naturelle de la zone humide de l'Etandart.

Il est précisé que ces différentes modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme qui précise que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque […] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Déroulement de procédure

Le Maire initie la procédure de modification du PLU et établit le projet de modification (Article L153-37 du Code de l'Urbanisme)
La présente modification ne portant pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le Conseil municipal n'a pas à délibérer sur l'utilité de ladite ouverture à l'urbanisation.

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal. Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées listées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.
En l'espèce :
- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- à la Présidente de la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien
- au Président du Syndicat Mixte SCOT Provence Verte
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes.

Après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :
- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

1. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Clos de Roques

Le secteur du Clos de Roques est un secteur d'enjeux stratégiques dans le fonctionnement urbain communal pour différentes raisons :

- il se situe dans le prolongement immédiat du centre ville,
- il correspond à une nouvelle entrée de ville Nord depuis l'achévement de la déviation routière,
- il couvre plus de 13 hectares fonciérement maîtrisés par la commune,
- il n'est à l'heure actuelle occupé que par des équipements sportifs communaux (stades).

Pour ces différentes raisons, le PLU l'avait identifié comme un espace privilégié de développement urbain dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et y avait consacré une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique.

La définition de cette OAP reposait sur plusieurs principes d'aménagement invariants :

- la nécessité de composer un projet en harmonie avec l'environnement urbain immédiat et notamment avec le coeur historique de la commune articulé autour de la Basilique
- la nécessité pour la commune de développer ses équipements sportifs afin de répondre à une forte demande en la matière
- la nécessaire logique de regroupement de ces équipements pour une optimisation fonctionnelle
- un développement de l'habitat - et notamment de l'habitat social - dans un secteur privilégié de densification et de renouvellement urbain
- un aménagement d'une nouvelle entrée de ville dans la logique globale du projet urbain communal

Ces principes ont été étudiés au travers de plusieurs études préalables :

- une étude de programmation qui a permis de définir précisément, sur la base des besoins recensés, le programme d'équipements sportifs à réaliser
- une étude paysagère réalisée par le CAUE du Var
- une modélisation 3D de l'environnement urbain du projet

Ces études ont durant toute la phase d'élaboration du PLU alimenté les nombreuses réunions de travail du groupe des Personnes Publiques Associées (PPA), les réunions techniques avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, les réunions publiques de concertation, etc.

1. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Clos de Roques

Dans sa déclinaison règlementaire, le PLU approuvé avait :
- reclassé le secteur du Clos de Roques de zone naturelle NDa au POS en zone à urbaniser 1AUc
- institué une zone *non aedificandi* sur le cône de perception de la Basilique au document graphique du PLU
- institué une servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 30% d'habitat social pour les programmes de logements
- défini une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) agrémentée de principes d'aménagement cartographiés et définissant les grandes lignes du projet
- précisé dans le règlement d'urbanisme que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se ferait au travers d'une procédure de modification du PLU (les différents articles règlementaires de densité, de hauteur, etc... n'étant en conséquence pas renseignés).

Dans le courrier d'observations adressé par Monsieur le Préfet du Var le 18 mars 2016, ce dernier précisait qu'il subsitait toutefois une ambiguité dans le PLU approuvé car si le règlement du PLU subordonne bien l'ouverture à l'urbanisation à une procédure de modification du PLU, les OAP mentionnent pour leur part une ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble, sans imposer de procédure règlementaire d'évolution du PLU.

Dans ce courrier, Monsieur le Préfet sollicitait donc de la part de la commune, soit de reclasser le secteur du Clos de Roques en zone naturelle, soit de modifier le niveau de détail graphique de l'OAP en supprimant les schémas des pages 39, 42, 43 et 46 du document OAP, et de préciser explicitement que le principe d'aménagement sera traité dans une procédure de modification ultérieure du PLU.

Au regard de ces observations pertinentes et fondées, il est proposé, au travers de la présente procédure de modification :

- de supprimer les schémas des pages 39, 42, 43 et 46 du document OAP

- de reprendre le corps du texte de l'OAP afin d'y préciser que le principe d'aménagement sera traité dans une procédure de modification ultérieure du PLU, modification qui sera menée en étroite concertation avec les services de l'Etat et notamment le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) afin de définir un projet partagé.

2. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du projet de Parc d'Activités du Mont Aurélien (PAMA)

La compétence du développement économique est une compétence communautaire de la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien (CCSBMA) depuis 2004. Dès ces années 2000, la CCSBMA avait initié des réflexions relatives au développement d'un parc d'activités économiques afin de répondre aux enjeux d'un développement économique endogène sur un territoire marqué par sa forte vocation résidentielle.

Un premier projet d'implantation d'un parc d'activités économiques fut présenté sur la commune de Pourrières dès 2004 mais ce projet fût abandonné du fait de la nécessaire protection des terres agricoles.
A la demande des services associés et notamment de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) de l'époque et de la Chambre d'Agriculture du Var un nouveau secteur de projet fût étudié à partir de l'année 2005, secteur situé de part et d'autre de l'axe historique de la RDN7 sur les territoires communaux de Saint Maximin la Sainte Baume, Ollières et Pourcieux. Ce secteur fût choisi au regard de plusieurs critères combinés :
- sa proximité avec les bassins d'habitat
- son bon niveau de desserte
- sa centralité à l'échelle du bassin de vie de la CCSBMA
- l'absence de mise en valeur agricole
- l'absence de contraintes environnementales institutionnelles, ce secteur étant classé hors périmètre de ZNIEFF ou de Natura 2000

Une première étude préalable fût menée par le CAUE du Var en 2006 sur un périmètre de plus de 100 hectares. En 2007-2008 la commune de Pourcieux fit part de sa volonté que le projet ne se développe pas sur son territoire communal et les réflexions furent reprises sur un périmètre plus réduit et limité aux communes de Saint Maximin et Ollières.

En 2009, les POS de Saint Maximin et Ollières firent l'objet d'une procédure de révision simplifiée (menée exclusivement pour des projets d'intérêt général) afin de classer le périmètre de projet en zone d'urbanisation future NA en lieu et place d'un classement en zone naturelle.

En 2010, la CCSBMA initia des études plus approfondies au travers d'une démarche labellisée d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). Dans le cadre de cette démarche intervinrent de nombreux experts (architecte, urbaniste, environnementaliste, paysagiste, économiste, ingénieur VRD, etc...). Le projet opérationnel fit l'objet de plusieurs scénarios d'aménagement et d'une large concertation publique (exposition dans toutes les mairies de la CCSBMA, articles dans la revue communautaire, etc...) ainsi que de nombreuses réunions de travail avec les services associés.

2. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du projet de Parc d'Activités du Mont Aurélien (PAMA)

Le parti d'aménagement définitif fût présenté au début de l'année 2011 et validé par les services de l'État associés à la démarche d'AEU.
Suite à cette validation, un arrêté préfectoral de février 2011 créait le périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du PAMA.

En décembre 2011, la CCSBMA signait une convention avec l'Etablissement Public Foncier Régional (EPF PACA) afin d'engager les acquisitions foncières pour la mise en œuvre du programme.

En 2012-2013, au regard de nouveaux inventaires naturalistes, le projet d'aménagement fût reconsidéré afin de limiter ses impacts sur l'environnement naturel et notamment sur une espèce protégée (Criquet Hérisson) dont la présence a pu être inventoriée. Ce nouveau parti d'aménagement fût également redéfini au travers d'une modification du POS de Saint Maximin qui reconsidérait alors l'enveloppe spatiale du projet en la diminuant de 24 hectares au profit de la zone naturelle.

En octobre 2013, la CCSBMA tirait le bilan de la concertation menée sur le projet et créait la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc d'Activités du Mont Aurélien (ZAC PAMA)

En 2014, le SCOT de la Provence Verte identifiait le projet de PAMA comme projet de développement économique stratégique à l'échelle de l'ensemble du territoire de SCOT.

Enfin, en 2015 étaient définies l'ensemble des mesures compensatoires et était réalisée l'étude multicritères de justification du choix du site retenu. Ces éléments furent présentés et validés à l'occasion tenue le 12 mai 2015 sous l'autorité de Monsieur le Sous Préfet de Brignoles et en présence de la DDTM et de la DREAL.

Toutes ces études furent reprises tout au long de l'élaboration du PLU de Saint Maximin et ce document définissait en traduction règlementaire :
- un périmètre de zone 1AUe sur l'emprise du projet
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique.

2. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du projet de Parc d'Activités du Mont Aurélien (PAMA)

Dans son courrier d'observations du 18 mars 2016, Monsieur le Préfet du Var précisait que le choix du site n'était pas remis en cause par l'approbation de documents de norme supérieure et notamment par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en novembre 2014 qui identifie un corridor écologique sur le site de projet. Il précisait toutefois que l'issue du projet ne dépendait pas du PLU mais de l'instruction de la procédure de ZAC et notamment de la position du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN) qui pourrait conduire à retravailler les secteurs d'implantation des constructions à l'intérieur du périmètre d'étude que constitue la zone 1AUe.

Au regard de ces éléments, Monsieur le Préfet demandait dans ce courrier que soit reconsidéré le niveau de détail de l'OAP du projet en supprimant les schémas d'aménagement des pages 85 et 86 du document OAP et qu'il soit précisé que le principe d'aménagement sera traité dans une procédure de modification ultérieure du PLU.

Au regard de ces observations pertinentes et fondées, il est proposé, au travers de la présente procédure de modification :

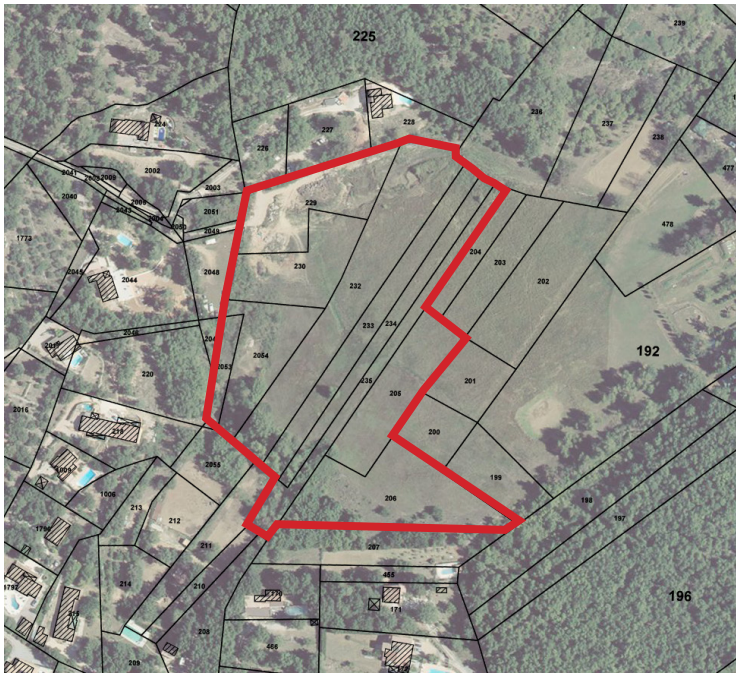
- de supprimer les schémas des pages 85 et 86 du document OAP

- de reprendre le corps du texte de l'OAP afin d'y préciser que le principe d'aménagement sera traité dans une procédure de modification ultérieure du PLU, modification qui sera menée en étroite concertation avec les services de l'Etat.

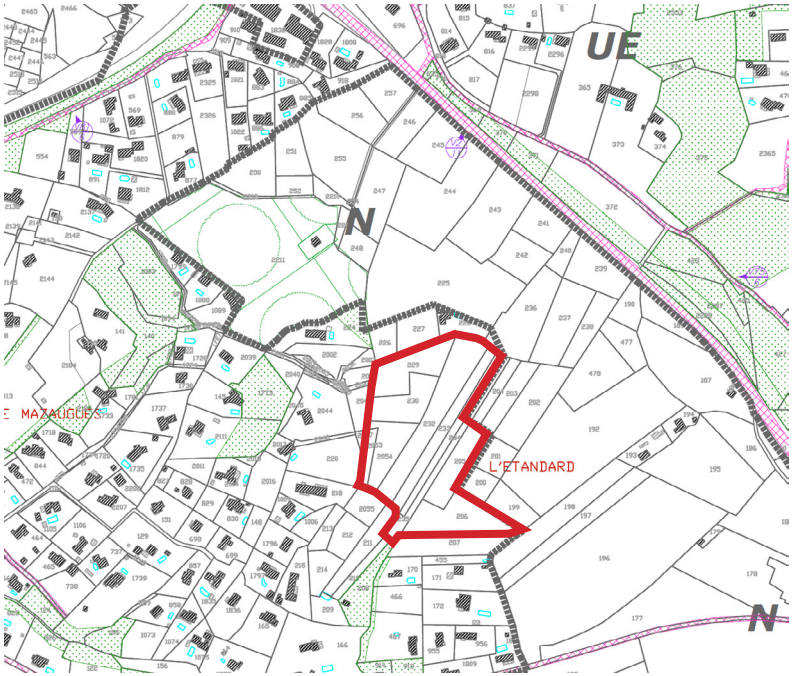
3. *Prise en compte de l'environnement et de la biodiversité*

Dans son courrier d'observations du 18 mars 2016, Monsieur le Préfet du Var relevait que le PLU présente des insuffisances dans la prise en compte des enjeux de biodiversité et notamment concernant la protection de certains éléments sensibles du territoire. Il regrettait ainsi que le PLU ne mette pas en œuvre des outils réglementaires de protection venant renforcer les zonages en zone naturelle ou agricole sur les rives du Cauron et du Marais de l'Argens. Il notait également que le classement en zone urbaine UE d'une partie de la zone humide dite de l'Etendart ne respecte pas les principes de préservation et de protection des zones humides et demandait en conséquence le reclassement en zone naturelle des 2,6 hectares de ce secteur.

Au regard de ces observations pertinentes et fondées tant juridiquement que factuellement, la modification du PLU reclasse en zone naturelle les terrains représentés sur la cartographie ci-dessous afin de renforcer la protection de la zone humide de l'Etendart et dans la mesure où ces zones correspondent, au regard de leurs caractéristiques, à la définition de la notion de zone naturelle au sens du droit de l'urbanisme.



Périmètre des parcelles reclassées en zone naturelle



3. Prise en compte de l'environnement et de la biodiversité

En ce qui concerne les rives du Cauron et du Marais de l'Argens, il est procédé via la présente modification à la mise en place d'un zonage complémentaire en Espace Boisé Classé (EBC, article L113-1 du Code de l'Urbanisme) sur les boisements de ripisylve. Cette servitude vient compléter les protections d'ores et déjà définies par le PLU avec le classement de ces espaces en zones agricoles ou naturelles.