

Saint-Marc

...autrement



Urbanisme et aménagement de la commune 2026 -2032

Quel visage pour notre commune, demain ?

Notre projet pour Saint Marc : un cap clair, maîtriser le développement

L'enjeu majeur de la commune est **de concilier un développement maîtrisé avec la préservation d'un patrimoine naturel exceptionnel.**

Sur un territoire de **2 300 hectares**, l'urbanisation est concentrée sur environ **300 hectares**.

Notre priorité sera donnée à la densification de l'enveloppe bâtie existante plutôt qu'à l'étalement urbain et à l'ouverture de nouvelles zones naturelles à l'urbanisation.

En mobilisant le foncier déjà équipé, notre projet doit répondre aux besoins en logements tout en imposant des règles de qualité : maintien d'espaces verts minimaux en zone habitée, adaptation de l'architecture au paysage et respect de l'identité du hameau des Bonfillons.

En parallèle, les massifs de Concors et de la Sainte-Victoire seront sanctuarisés ainsi que les réservoirs de biodiversité. Les terres agricoles doivent être préservées, pour leur rôle économique et pour leur fonction stratégique de pare-feu naturel garantissant ainsi la sécurité et la qualité de vie de tous Saint Marçais.

Urbanisme : ce que l'on ne vous dit pas, le saviez-vous ?

L'équipe sortante se présente aujourd'hui divisée en deux listes pour les prochaines échéances : l'une menée par Mme PEYRONNET et son 1er adjoint M. JEANNE, l'autre par M. GENEVEY, soutien affiché de M. MARTIN. Cette équipe a fait acter au PLUi du Pays d'Aix, en vigueur depuis le 19 décembre 2024, **la constructibilité de 8 hectares de zones naturelles.**

Cette décision majeure, qui impacte directement six quartiers de Saint-Marc, a été prise sans information ni avis préalable du Conseil municipal ni concertation avec les habitants, nous plaçant tous devant le fait accompli.

Quels risques pour le quotidien ?

L'ouverture de ces secteurs à des projets aux dimensions excessives risque de fragiliser durablement les équilibres en :

- **saturant nos équipements communaux** (école, crèche, cantine) ;
- **congestionnant davantage la RD10**, déjà saturée, ainsi que nos voies communales ;
- **dénaturant le cadre de vie des Saint-Marçais** (nuisances sonores, dégradation de la qualité de l'air et menaces accrues liées au risque incendie) ;
- **altérant l'âme de notre environnement** et la richesse de nos paysages.

Nous portons un autre choix :

Face à ces menaces, **nous choisissons la mesure.**

Notre engagement est de garantir que Saint-Marc reste un lieu où il fait bon vivre, en maintenant un urbanisme à taille humaine et en protégeant, aujourd'hui comme demain, notre patrimoine naturel.

Notre engagement immédiat :

Dès notre élection, nous organiserons, **avant l'été 2026, une réunion publique d'information** sur ces grands projets et **engagerons en toute transparence une large consultation des Saint-Marçais** via le site internet de la commune.

Où se situent ces nouvelles zones constructibles et que prévoient-elles ?

La modification du PLUi n'est pas une simple formalité technique : elle redessine le visage de secteurs emblématiques de notre commune.

Pour bien comprendre les enjeux, nous avons analysé la situation quartier par quartier.

Les Secteurs sous haute pression foncière :

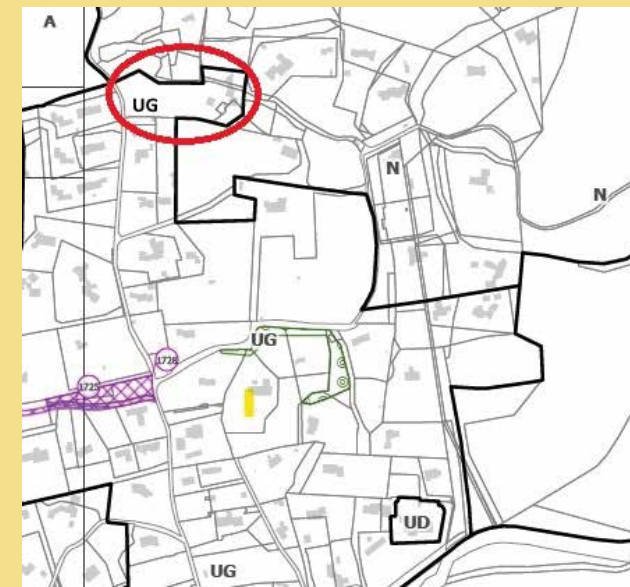
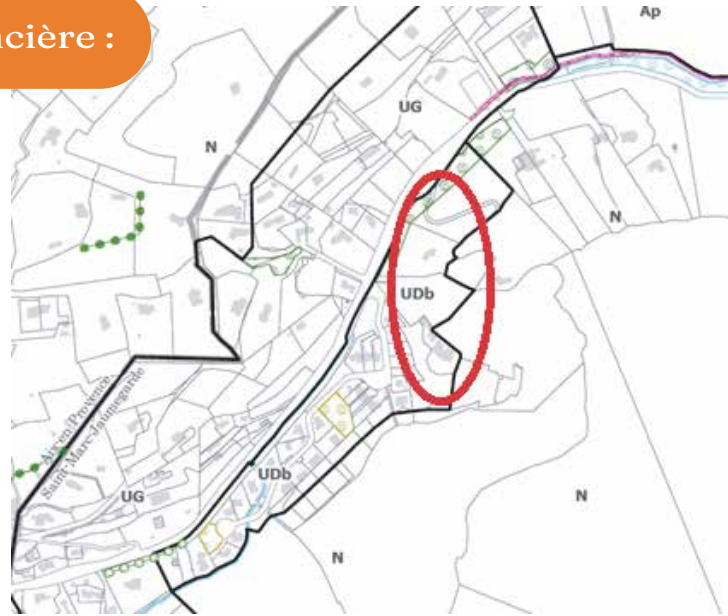
1. Le Grand Prignon : urbanisation d'un massif boisé

Ce secteur est un exemple frappant d'une urbanisation qui ignore les contraintes naturelles du terrain. La forte déclivité du site nécessitera des travaux de terrassement, semblables à ceux réalisés au Petit Prignon, dénaturant définitivement le relief naturel et menaçant la stabilité des sols et la biodiversité locale.

Périmètre : Le classement en zone UDb de **18 101 m²** autorise une emprise au sol allant jusqu'à **40 %** de l'unité foncière.

Capacité constructive : potentiel de **7 200 m² de surfaces bâties**.

Impact visuel : Compte tenu de la configuration des lieux, cela équivaut à l'implantation d'un lotissement de **18 à 25 maisons individuelles** (d'environ 250 m² chacune).



4. Les Savoyards – Hauts Savoyards : urbanisation à la frange du massif

Ce secteur constitue un espace essentiellement naturel et très faiblement construit. Son rôle est crucial pour la biodiversité, car il assure la continuité et les corridors écologiques en contact direct avec le massif forestier.

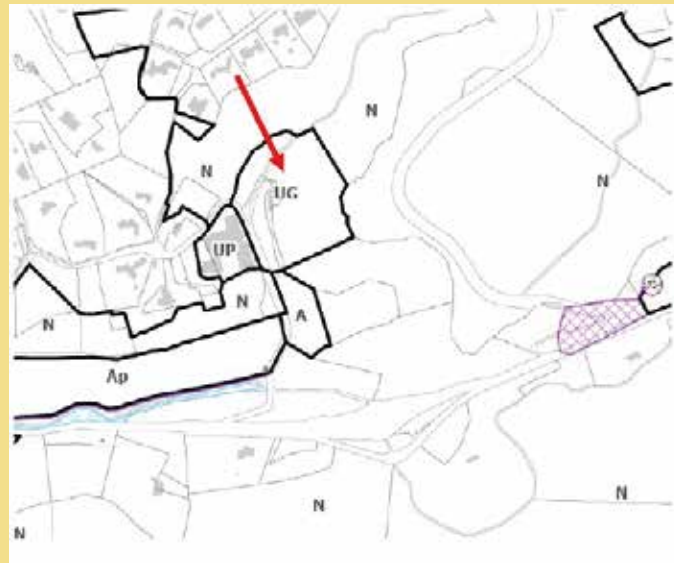
Périmètre : Le classement en zone UG de **9 584 m²** (répartis sur deux espaces de 6 492 m² et 3 092 m²) autorise une emprise au sol jusqu'à **20 %**.

Capacité constructive : Ce zonage permet la création de **1 900 m² de surfaces bâties**.

Impact visuel : Selon les choix du promoteur immobilier, cela équivaut à l'implantation d'un nouveau lotissement de **6 à 12 maisons d'habitation** (allant de 150 m² à 350 m²).

L'enjeu : En ouvrant ces parcelles à l'urbanisation, on fragilise la lisière de la forêt et on rompt les passages naturels de la faune, tout en augmentant la densité humaine dans une zone d'interface sensible au risque incendie.

Les autres secteurs impactés :



2. Collongue (Est de l'EHPAD) : urbanisation d'un vaste espace vierge

Ce secteur constitue un espace boisé qui s'inscrit dans le prolongement immédiat du massif forestier du Concors. Son urbanisation briserait la continuité naturelle de ce site jusqu'ici préservé de toute construction.

Périmètre : Le classement de **17 000 m²** en zone UG au PLUi autorise une emprise au sol jusqu'à **20 %** de l'unité foncière.

Capacité constructive : un potentiel de **3 400 m² de surfaces bâties**.

Impact visuel et Responsabilité : Ce projet — activement défendu par Mme PEYRONNET et M. JEANNE avec l'approbation de M. GENEVEY (Conseil municipal du 29 août 2025 dédié au PPRIF) — prévoit des logements groupés en R+1, soit un lotissement de **40 logements**.

1. Le Petit Prignon : une nouvelle brèche au contact du massif

Ce secteur, situé au-dessus de la Draille de la Prignone et du chemin du Hêtre, se trouve en contact direct avec le massif forestier. L'ouverture à la construction ici fragilise encore davantage une zone naturelle déjà sensible.

Périmètre : Le classement en zone UG de la parcelle AK252 d'environ **1 700 m²** autorise une emprise au sol jusqu'à **20 %**.

Capacité constructive : ce changement permet la création de **340 m² de surfaces bâties**.

Impact visuel : compte tenu de la surface, cela équivaut à la construction de **1 à 2 maisons d'habitation** supplémentaires dans un secteur de interface forêt/habitat.



3. Les Collines de l'Aube : création d'un complexe touristique et événementiel

Ce projet prévoit la création d'un parc d'animation dédié aux réceptions (fêtes, mariages) et à l'hébergement temporaire, en plein cœur d'un espace naturel.

Périmètre : Le classement de **21 000 m²** en zone spécifique (STECAL Ns45) autorise une emprise au sol de 2 500 m², et la création de piscines et bassins d'agrément sur 1 500 m² de surface de plancher.

Capacité : Le projet, tel qu'exposé par le bénéficiaire lors de l'enquête publique, prévoit **6 bâtiments de 400 m²** destinés à l'hébergement, salle de réception ... active toute l'année.

Impact et nuisances : Outre l'artificialisation du sol, ce complexe implique des animations nautiques et musicales extérieures régulières, générant des nuisances sonores et des flux de circulation inédits pour le voisinage et l'environnement.

Responsabilité politique : Ce projet a été défendu par Mme PEYRONNET et M. JEANNE, avec le soutien de M. GENEVEY, lors du conseil municipal du 29 août 2025, alors même que les enjeux de sécurité liés au risque incendie (PPRIF) étaient à l'étude pour cette zone.



2. Le Plan de Lorgue (bas de la Traverse des Charrettes) : l'extension des droits à bâtir

Ce secteur, situé sur le plateau du Plan de Lorgue, voit ses capacités de construction augmenter de manière significative par un jeu de regroupement de parcelles.

Périmètre : Le nouveau classement en zone UG de la parcelle AM515 (**3 378 m²**) porte la surface constructible totale à **7 317 m²**, en incluant la parcelle contiguë appartenant au même propriétaire.

Capacité constructive : Ce reclassement autorise une emprise au sol totale de **1 400 m²**.

Impact visuel : Compte tenu de la configuration des lieux, ce changement de zonage ouvre la voie à la création d'un lotissement de **3 à 5 maisons d'habitation** (environ 250 m² chacune).

Avec Patrick Markarian





3. L'Aube (Le Mas de Roby) : extension de zones constructibles

Au sein du lotissement du Mas de Roby, le passage en zone UG de **4 209 m²** de terrains naturels modifie les droits à bâtir de trois lots (4, 5 et 6).

Détail sur le lot 5 (M. JEANNE) :

Configuration initiale au PLU: la partie constructible de la parcelle (AO305) de **1 142 m²** permettait 228 m² d'emprise au sol.

Nouvelle configuration : l'extension de la zone UG à l'intégralité de l'unité foncière (1 995 m²) porte désormais le droit à construire à **400 m²**.

Résultat : Cette modification du zonage permet une extension possible ou la construction d'annexe à hauteur de **172 m² supplémentaires pour ce lot**.

8 hectares ouverts à l'urbanisation : quelles conséquences concrètes ?

Au total, l'ouverture de ces **8 hectares** de zones naturelles à l'urbanisation permet la création d'environ **15 000 m² d'emprise au sol supplémentaire**. Cela représente un potentiel de **70 à 85 nouveaux logements** (maisons individuelles ou groupées) répartis sur les secteurs sous pression et les lisières du massif forestier.

En marge de cet habitat, le projet de l'Aube introduit une dimension commerciale inédite. Sur un espace vierge de **21 000 m²**, le PLUi autorise un complexe événementiel de **2 500 m² de bâtis** et **1 500 m² de piscines et bassins**.

L'urgence d'un choix clair pour Saint-Marc

En ouvrant à l'urbanisation plus de **8 hectares d'espaces naturels**, la majorité sortante fait un choix qui impacte durablement le patrimoine de notre commune et bouleverse l'équilibre de vie des Saint-Marcais.

À cet égard, les discours de Mme PEYRONNET et de M. GENEVEY, bien que multipliant les messages rassurants, ne peuvent masquer une réalité : l'un comme l'autre soutiennent pleinement ce programme d'urbanisation défini avec M. MARTIN.

Face à la pression foncière exceptionnelle que connaît Saint-Marc, il est plus que probable — pour ne pas dire certain — que ces nouveaux droits à construire seront rapidement exploités.

On ne peut donc se contenter de promesses de "modération" ou de "préservation" de façade. Le PLUi du Pays d'Aix, applicable depuis le 19 décembre 2024, offre désormais une **garantie de constructibilité effective** que les propriétaires et promoteurs saisiront, au détriment de notre cadre de vie.

Voter Saint Marc autrement, c'est faire le choix d'un cap clair pour Saint-Marc

Vous retrouverez nos propositions détaillées constituant notre Projet d'urbanisation et d'aménagement de la commune sur notre site internet, rubrique Élections :

<https://www.saint-marc-autrement.org/category/elections>

Notre numéro
« SPECIAL SECURITE INCENDIE »
et notre PROGRAMME DETAILLE

← A venir prochainement

→ **Nous contacter & nous suivre**

📞 Patrick Markarian 06 67 17 61 67

✉ saint.marc.autrement@gmail.com

🌐 saint-marc-autrement.org

f Saint-Marc-autrement

📷 saintmarcautrement

Réunion publique
mardi 10 mars à 18H30
en salle Fréderi Mistral