



Provence Verte Verdon

Syndicat Mixte

MAIRIE DE ST MAXIMIN

Reçu le

Brignoles, le 4 juillet 2023

10 JUL 2023

Monsieur Le Maire  
Hôtel de ville

83470 Saint Maximin La Sainte Baume

N° D'ARRIVEE : ..... 4516 .....  
TRANSMIS A : ..... (L.G.P.) .....  
POUR INFO : .....

Réf. : MG/FP/EL/SB/786

**Objet** : Avis technique du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon concernant le projet de modification n°3 du PLU de Saint Maximin La Sainte-Baume

Affaire suivie par Sylvie BERTHOMIEU

Tél : 04 98 05 12 25 – Mel : scot@paysprovenceverteverdon.fr

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier reçu le 23 mai nous notifiant le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Saint Maximin la Sainte-Baume, veuillez trouver ci-joint l'avis technique du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon

Michel GROS

PJ : Analyse technique du projet



04/07/2023

Sylvie BERTHOMIEU

Objet : Avis technique du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon sur la modification n°3 du PLU de la commune de Saint Maximin La Sainte-Baume.

Cette note présente l'avis technique du SCoT sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Saint Maximin La Sainte-Baume, au regard des orientations du SCoT approuvé le 30 janvier 2020.

La commune de Saint Maximin La Sainte Baume fait partie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération Provence Verte

Dans l'armature urbaine du SCoT Provence Verte Verdon 2020-240, la commune de Saint Maximin La Sainte-Baume est considérée comme une ville centre.

Le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon est consulté, en tant que personne publique associée. D'après le Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCoT selon l'article L.111-1-1 IV (Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur).

Les pièces transmises ont fait l'objet d'une lecture attentive de la part de nos services au regard de leur compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Provence Verte Verdon approuvé en 2020.

Le projet de modification n°3 a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Bonneval pour un projet mixte d'équipements publics, dont notamment un complexe sportif d'échelle intercommunale, un groupe scolaire, des activités économiques, et des logements.

Le secteur de projet de Bonneval doit constituer une des vitrines de la commune de Saint Maximin-la-Sainte-Baume, situé au niveau de l'entrée de ville Est, à l'angle de l'échangeur autoroutier n°34 de l'autoroute A8.

Un des motifs liés à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est le besoin en logements sociaux de la commune afin d'aider la population jeune et vieillissante à se loger.

Cette raison est tout à fait en adéquation avec le PLH et le SCoT or la modification n°3 du PLU n'applique pas l'orientation n°2 relative à la compensation des espaces agricoles inscrite dans le SCoT.

Comme stipulé à la page 848 du DOO, la commune doit travailler sur une compensation agricole.

En effet, « toute consommation d'espace agricole qui ne peut être évitée doit donner lieu à compensation préalablement au projet d'aménagement et par la mise en œuvre de mesures de reconquête agricole permettant ainsi de retrouver les surfaces agricoles perdues.

Cette compensation respecte les critères cumulatifs suivants :

- le respect de la règle de réciprocité est recherché
- la compensation s'effectue sur un « espace agricolable »
- la compensation s'accompagne de la mise en œuvre d'un projet agricole sur l'espace agricolable support.

La compensation agricole consiste en la définition d'un projet agricole avec un porteur de projet identifié sur la base d'un avis technique. Ce projet agricole doit être défini en parallèle de l'élaboration du PLU.

Le SCoT définit comme espace agricole un espace situé hors zones urbaines des documents d'urbanisme communaux et qui répond aux caractéristiques suivantes :

- cultivés et/ou classé AOC/AOP,
- de friche agricole de moins de 20 ans. »

Le rapport de présentation, en page 63, établit l'occupation du sol en s'appuyant sur le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2019. Or il existe des données plus récentes et en accès libre sur <https://www.geoportail.gouv.fr/> qui datent de 2021.

Par exemple, le RPG 2021 présente un espace agricole cultivé plus important que 3,2 ha comme présenté dans le rapport de présentation page 65. Ainsi, le calcul de la compensation ne semble pas correct.

Pour ces raisons, le rapport de présentation doit être retravaillé en se basant sur un RPG actualisé afin de revoir l'occupation du sol du site et ainsi le calcul des surfaces à compenser.

De plus, même si la commune, comme stipulé page 120 du rapport de présentation, s'engage, en partenariat avec les services de l'État, à identifier des espaces agricolables d'une surface et qualité suffisante sur le périmètre de la commune pour compenser l'urbanisation du secteur de Bonneval, cette procédure n'est pas compatible avec le SCoT, en effet, la compensation agricole doit être mise en œuvre en même temps que la modification du PLU.

## **En conclusion**

Au vu des éléments présentés, la modification n°3 du PLU de la commune de Saint Maximin La Sainte-Baume n'est pas compatible avec le SCoT Provence Verte Verdon car elle n'applique pas l'orientation n°2 relative à la compensation agricole.