



# Etude de compensation agricole collective

---

Ouverture à l'urbanisation OAP Bonneval, pour la réalisation d'un éco quartier à vocation mixte, comprenant habitat, équipements publics et commerces.

# SOMMAIRE

---

## **PREAMBULE**

CONTEXTE JURIDIQUE

## **DESCRIPTION DU PROJET**

CONTEXTE DE L'OAP BONNEVAL  
SITUATION GEOGRAPHIQUE  
CARACTERISTIQUES  
ENJEUX ECONOMIQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

## **ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA ZONE**

DEFINITION DU TERRITOIRE D'ETUDE (RPG) (BOPI)

## **MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES IMPACTS**

### PARCELLES PUBLIQUES :

PRESENTATION DE L'ANALYSE 1 - compensation des terres dédiées à la culture de la vigne

PRESENTATION DE L'ANALYSE 2 - compensation des terres dédiées aux prairies permanentes et temporaires

PRESENTATION DE L'ANALYSE 3 - compensation des terres dédiées aux prairies permanentes et temporaires (étude des biens sans maître)

### PARCELLES PRIVEES :

PRESENTATION DE L'ANALYSE 1

PRESENTATION DE L'ANALYSE 2

PRESENTATION DE L'ANALYSE 3

## **BILAN ET ATTRIBUTION DE LA COMPENSATION AGRICOLE**

Tableau récapitulatif des surfaces analysées

## PREMBULE

---

### CONTEXTE DE L'OAP BONNEVAL

La compensation agricole collective est un dispositif réglementaire récent introduit dans la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF) de 2014 (Art. L. 112-1-3 du code rural) en faveur de la prise en compte de l'économie agricole dans le développement de projets sur les terrains agricoles, naturels et forestiers.

Elle a été rendue applicable fin 2016 avec la parution du Décret d'application n°2016-1190.

Le décret précise les cas et conditions de réalisation de l'étude préalable qui doit être réalisée par le maître d'ouvrage d'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole.

Art. D. 112-1-18.-I. - Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'[article R. 122-2 du code de l'environnement](#) et répondant aux conditions suivantes :

- Leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;
- La surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée.

Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions au sens du dernier alinéa du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, la surface mentionnée à l'alinéa précédent correspond à celle prélevée pour la réalisation de l'ensemble du projet.

En application de l'Art. D. 112-1-19, le contenu de la présente étude contiendra l'ensemble des éléments suivants :

- ✓ Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;
- ✓ Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;
- ✓ L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;

- ✓ Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;
- ✓ Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

## DESCRIPTION DU PROJET

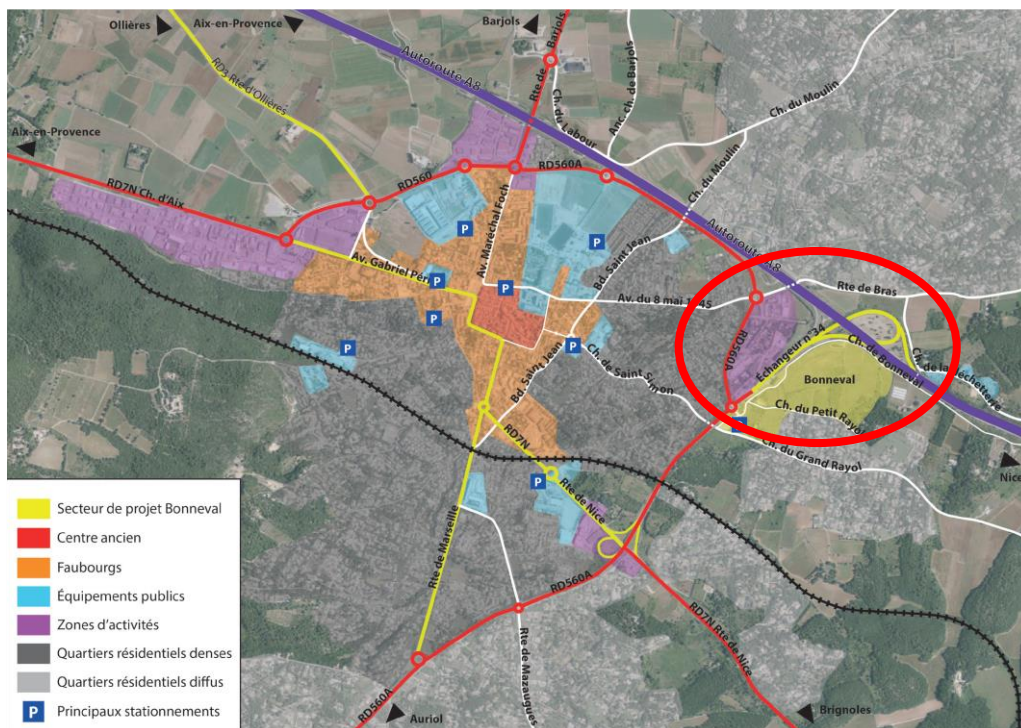
### CONTEXTE DE L'OAP BONNEVAL

La commune de Saint-Maximin-la Sainte-Baume, est située en région Provence Alpes Côtes d'Azur, dans le département du Var, en limite du département des Bouches du Rhône. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte, au sein de laquelle elle occupe une place centrale et stratégique au côté de la commune de Brignoles, et est identifiée dans le SCoT comme l'une des villes-centre destinées à accueillir 40% des nouveaux logements sur le territoire du SCoT.

Par délibération du conseil municipal, la ville de SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME a prescrit une modification de son Plan Local d'Urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Bonneval. Cet espace fera l'objet d'une OAP dont le projet porte sur des constructions mixtes d'équipements publics, notamment un complexe sportif d'échelle intercommunale et un groupe scolaire, des activités économiques, et des logements sociaux afin de pourvoir aux obligations de l'Etat.

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

### SITUATION GEOGRAPHIQUE



### CARACTERISTIQUES

L'OAP définit un projet d'Écoparc mixte d'activités, équipements publics et logements. Ce projet met en valeur le côté naturel du site, et centre son aménagement autour des piétons, avec un cœur de site préservé des automobiles.



- Vocation du site : mixte (activités, logements (dont 40% sociaux), services et équipements publics).
- Activités et services et équipements en périphérie du site le long des voies de desserte, campus de formation professionnelle à l'est du site, équipements publics sportifs et culturels au sud du site, logements au sud-ouest. Stationnements en périphérie du site et parking mutualisé en entrée de site. Cœur de site entièrement piéton avec une large voie piétonne traversante à créer
- Ouvertures visuelles vers le Mont Aurélien et la zone agricole, aménagements paysagers périphériques, espaces libres et stationnements végétalisés et paysagers



## ENJEUX ECONOMIQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

L'accueil de nouvelles populations, notamment de jeunes ménages actifs et de leurs enfants nécessite le développement des emplois sur la commune, qui a par ailleurs un taux de chômage élevé (14,2% en 2017). En effet, même si Saint-Maximin propose une offre d'emplois importante à l'échelle de la CPAV (35% des emplois), cette offre ne représente que 66% du nombre d'actifs résidant dans la commune. La commune de Saint Maximin est en effet située dans l'aire d'influence du Pays d'Aix, qui est le principal bassin d'emploi. Un enjeu majeur de la commune est donc de créer des emplois afin de pérenniser la population active locale, attirer de nouveaux jeunes ménages, et de conforter sa position de pôle économique central à l'échelle de son bassin de vie, mais également à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Le secteur de Bonneval, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A8, est très bien desservi, et accessible. Il est donc un secteur stratégique pour l'implantation d'activités, et répondre aux besoins en terme de création d'emplois. Ainsi, la commune souhaite accueillir des activités, notamment des bureaux, sur le secteur de projet de manière à créer de l'emploi sur la commune.

## ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA ZONE

---

### DEFINITION DU TERRITOIRE D'ETUDE

Le secteur de BONNEVAL présente des espaces agricoles encore en cultures ou en friches. L'étude des photos aériennes anciennes démontre la présence de terres anciennement cultivées.

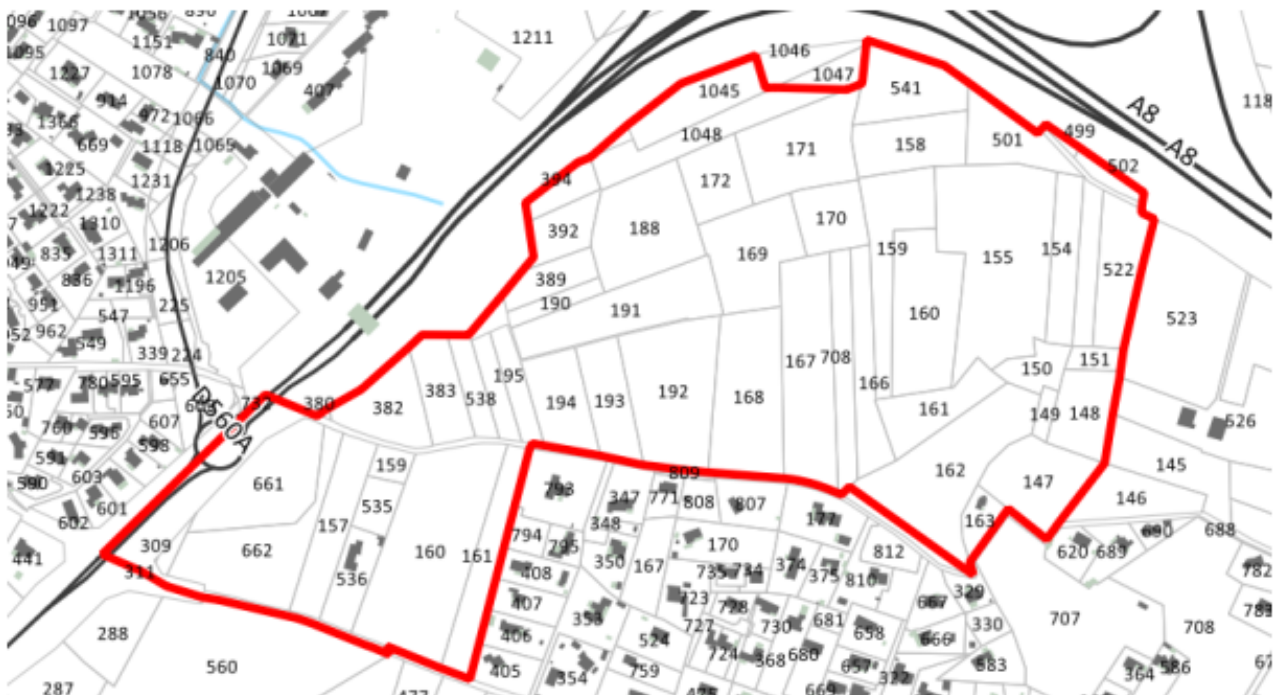
La vigne était la culture prédominante. Au titre du recensement parcellaire graphique, plusieurs terrains ont été déclarés en 2019.

Il est stipulé dans le DOO du SCOT, en page 847 :

« A titre exceptionnel, dans les cas où une terre agricole est projetée d'être ouverte à l'urbanisation, un principe de compensation préalable à cette perte de surface agricole sera mis en œuvre.

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, les friches agricoles de moins de 20 ans »

Le périmètre de l'OAP est défini comme suit :



Les terrains agricoles à compenser en 2019 ont été identifiés sur le secteur de projet.

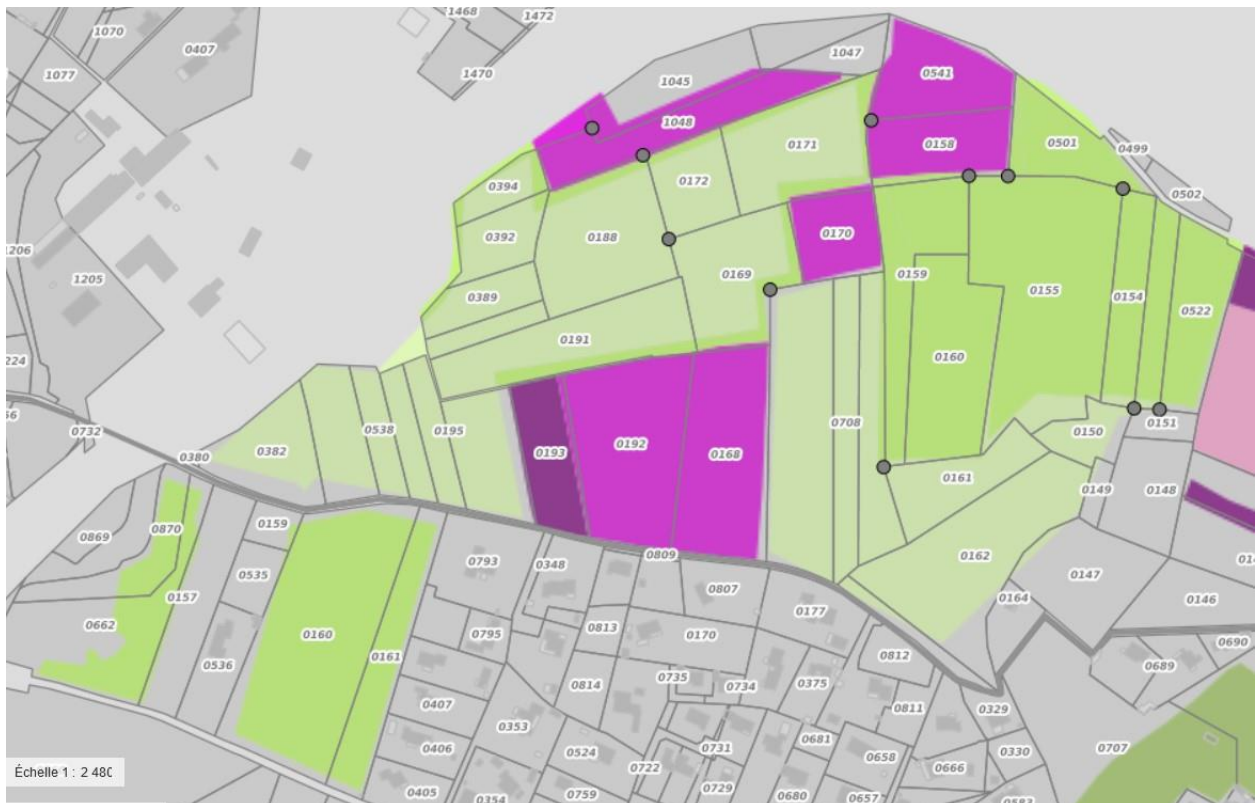


La surface dédiée à la culture de vignes représente 32 772 m<sup>2</sup> soit 3,2 ha

La surface dédiée aux prairies permanentes est de 83 161 m<sup>2</sup> soit 8,3 ha

Les prairies temporaires représentent 3 379 m<sup>2</sup>

Les surfaces à compenser ont évolué donnant les superficies suivantes au RPG 2022 :





La surface dédiée à la culture de vignes représente 32 772 m<sup>2</sup> soit 3,2 ha

La surface dédiée aux prairies permanentes est de 61 496 m<sup>2</sup> soit 6,1 ha

Les prairies temporaires représentent 78 305 m<sup>2</sup> soit 7,8 ha.

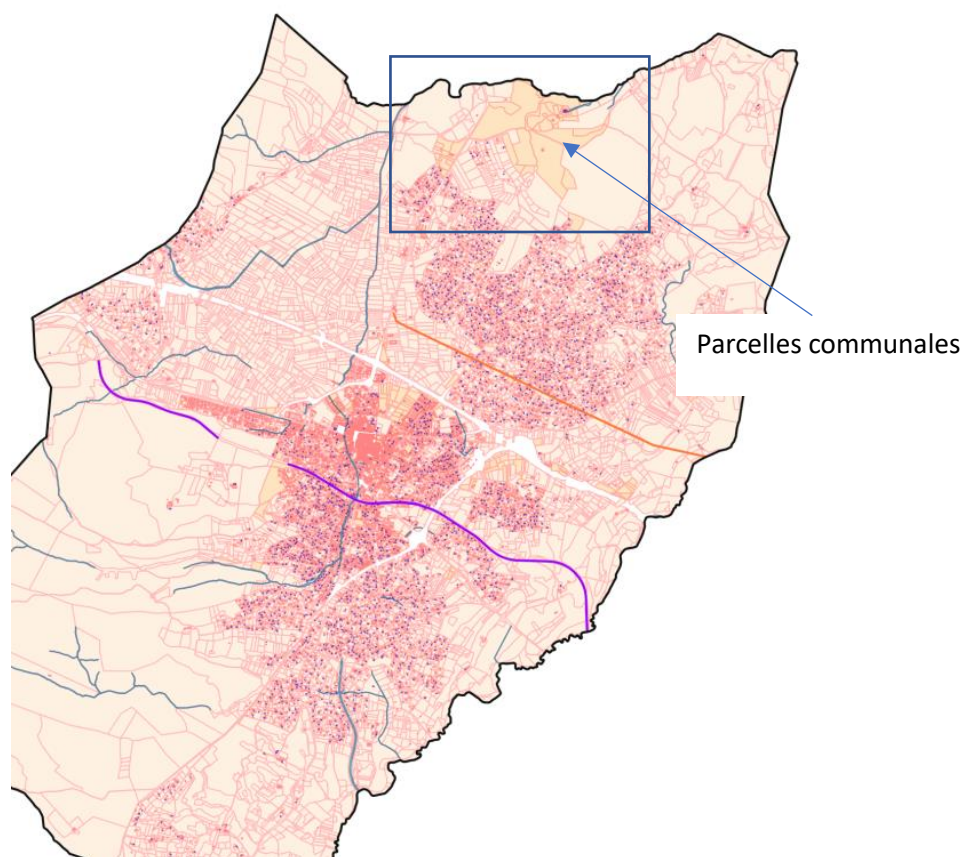
## **MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES IMPACTS**

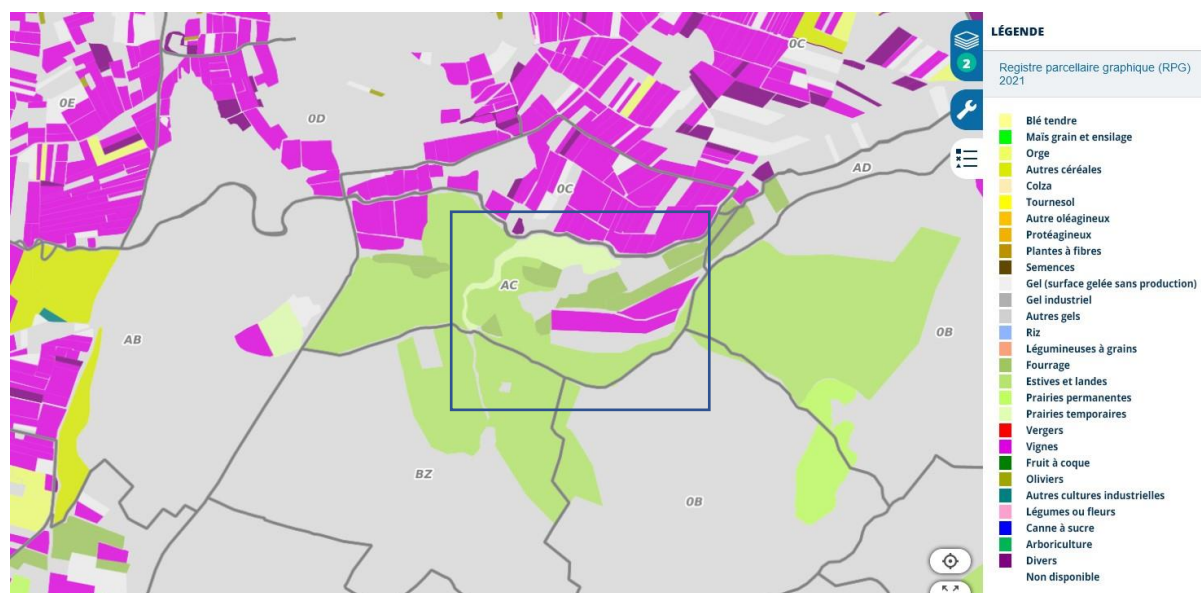
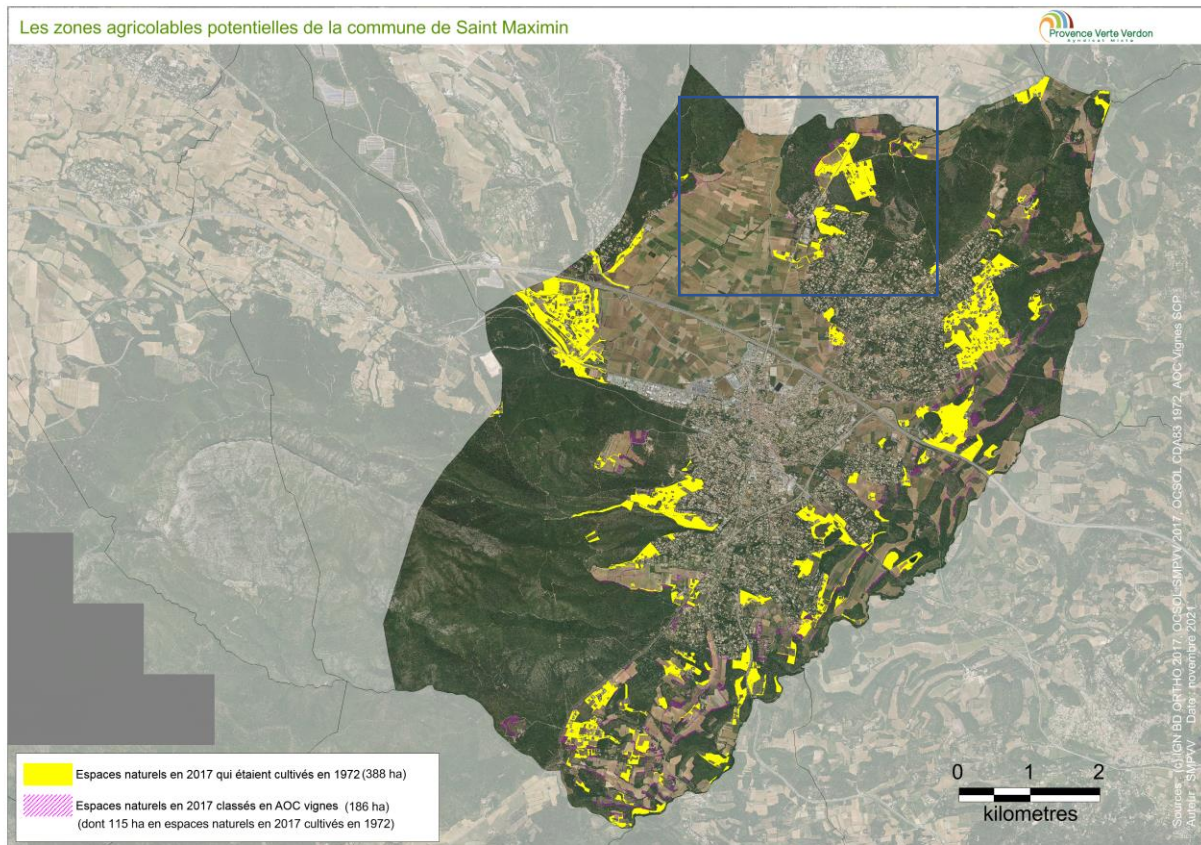
La perte des espaces agricoles dédié à la culture de la vigne de 3,2 ha seront compensées sur des terres agricolables du domaine privé de la commune de Saint Maximin La Sainte Baume afin de conserver la maitrise foncière et de ce fait maintenir la culture de ces terres.

### PARCELLES PUBLIQUES :

PRESENTATION DE L'ANALYSE DE COMPENSATION 1 - compensation des terres dédiées à la culture de la vigne

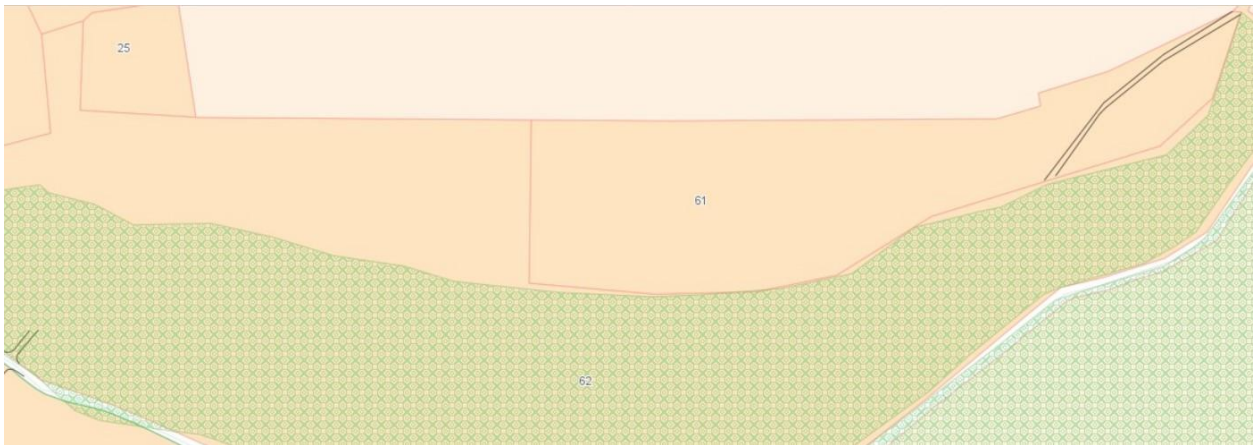
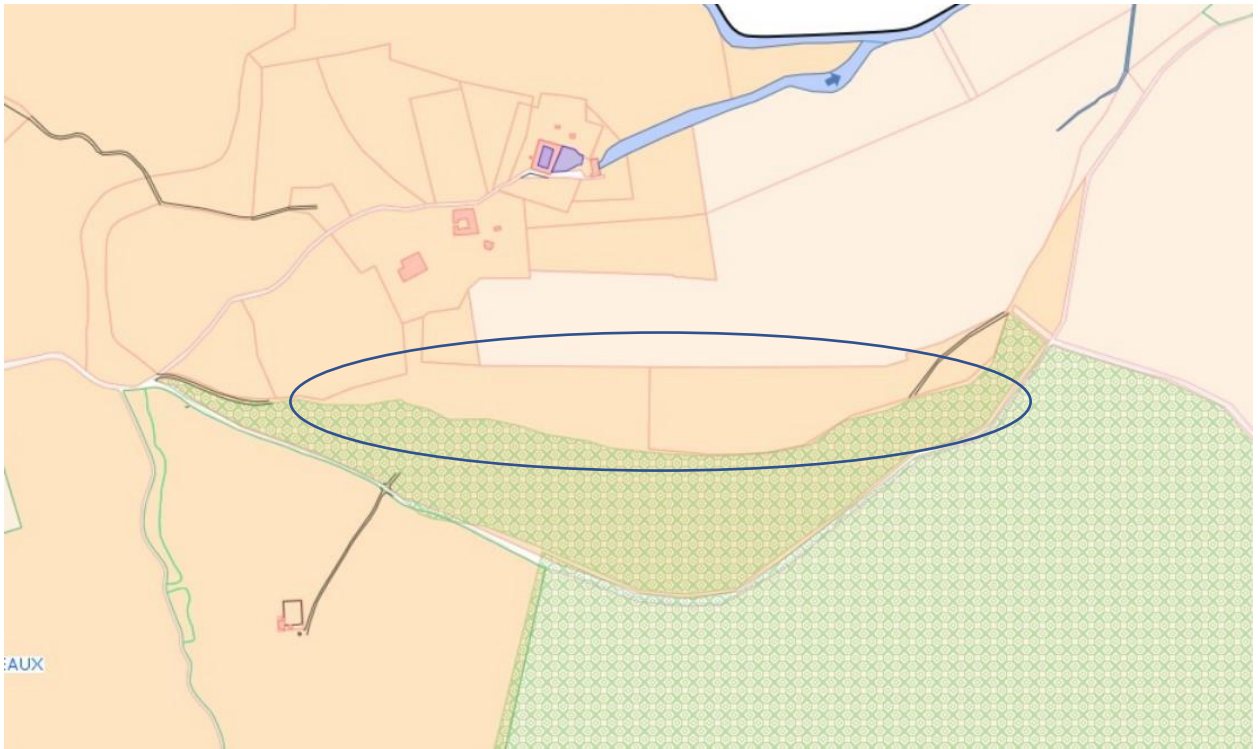
La cartographie des parcelles appartenant à la commune couplée à la cartographie des terres agricolables et au RPG 2021 nous permet de diriger nos recherches sur des parcelles situées au nord de la commune.



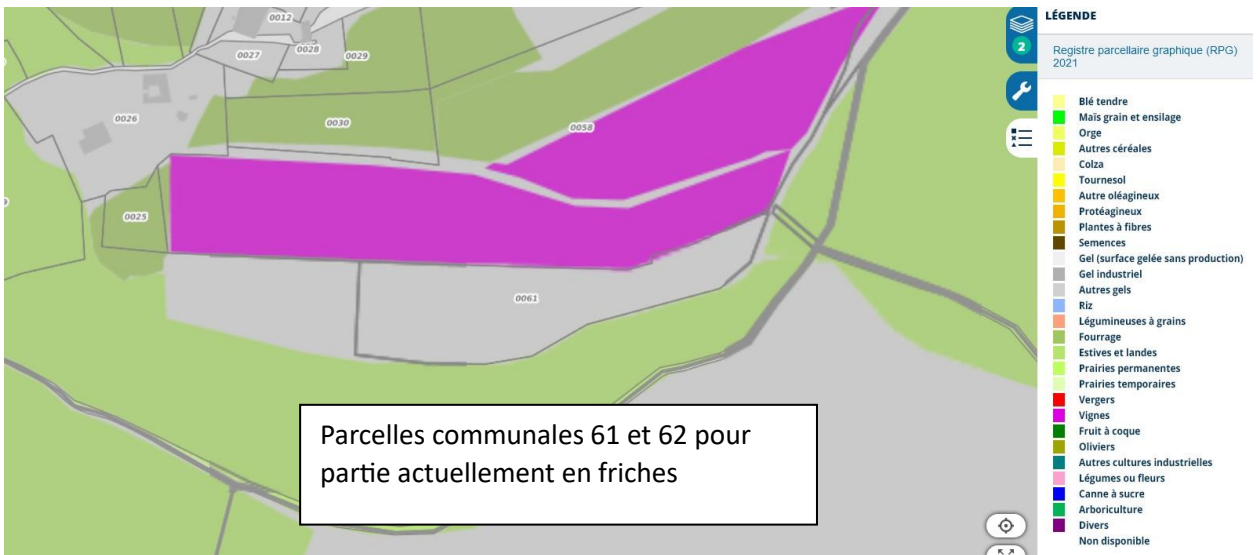


La remise en culture des parcelles appartenant à la collectivité n° AC 61 et n°62 pour partie d'une superficie d'environ 35 442 m<sup>2</sup> (soit 3,5 ha) non bâties et actuellement en friches sont fléchées en compensation des 3,2 ha de vignes soustrais de l'OAP Bonneval.

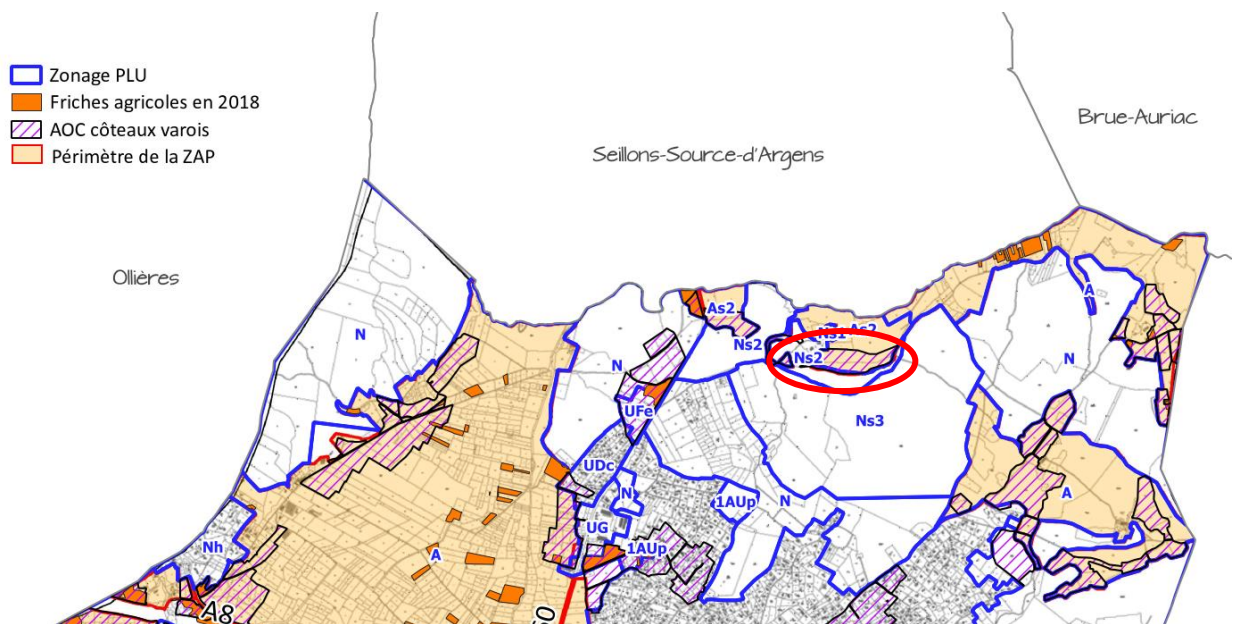
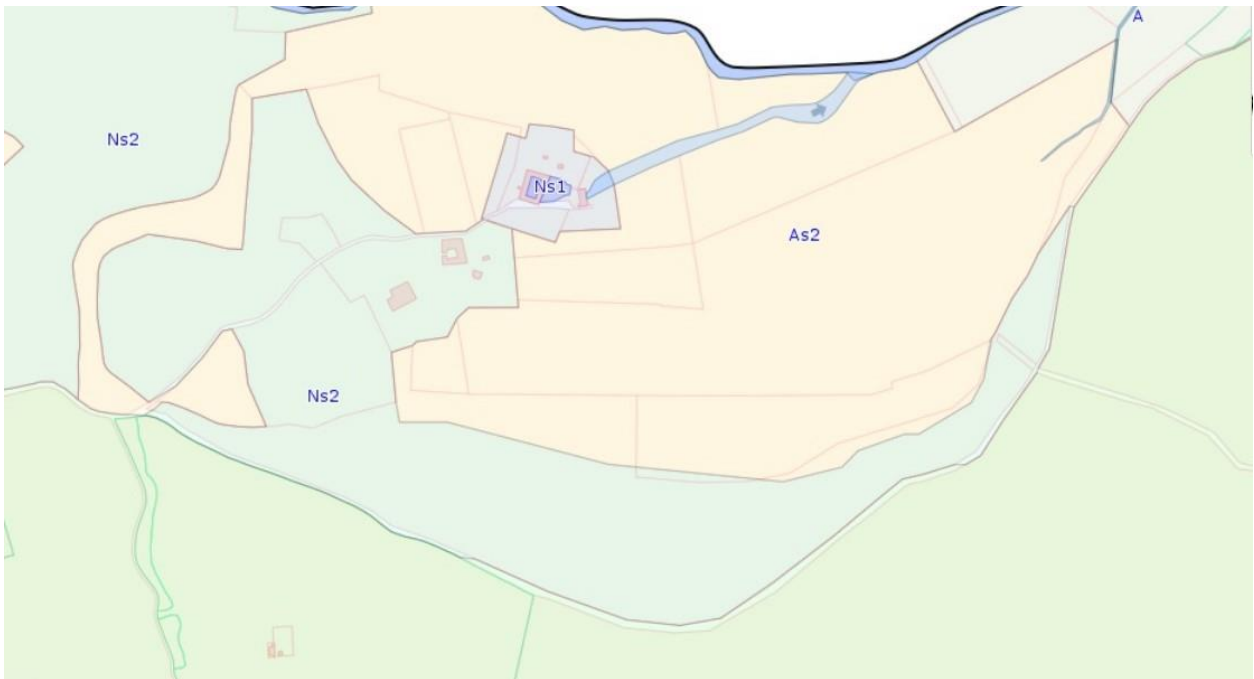




L'analyse du RPG 2021 sur les parcelles avoisinantes indique une culture de vignes existante en bordure des parcelles fléchées.



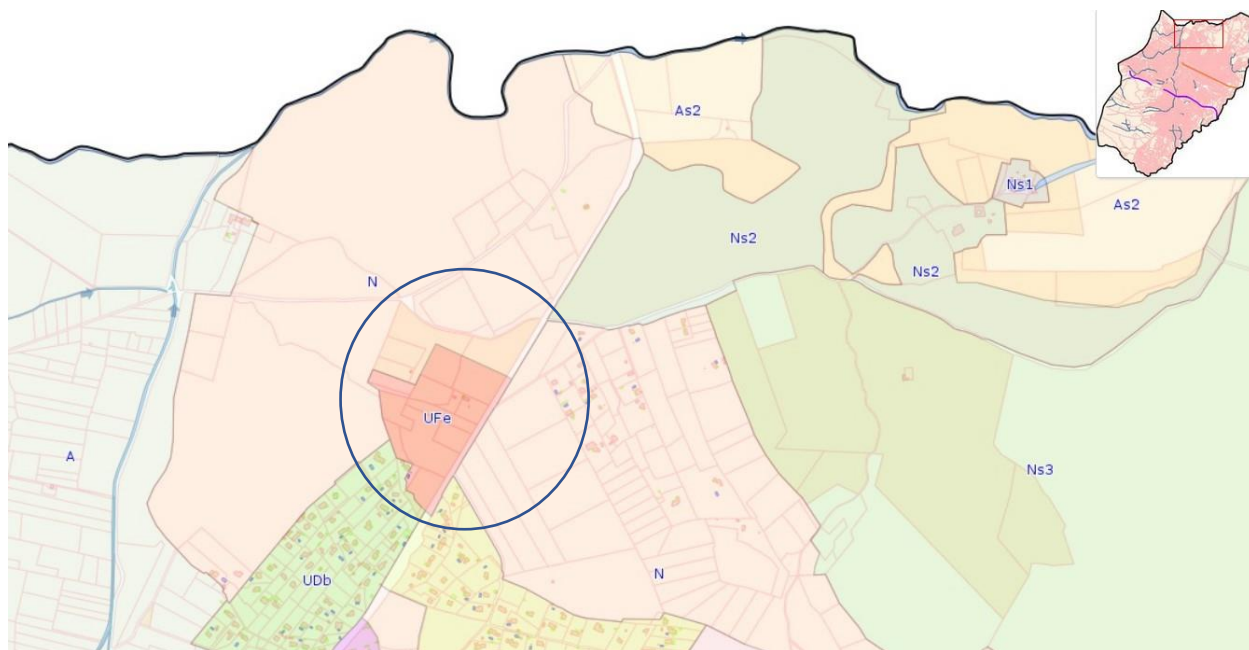
L'analyse du Plan Local d'Urbanisme pérennise cette hypothèse puisque la zone étudiée est située en zone agricole et classée en AOC Coteaux Varois et en ZAP.



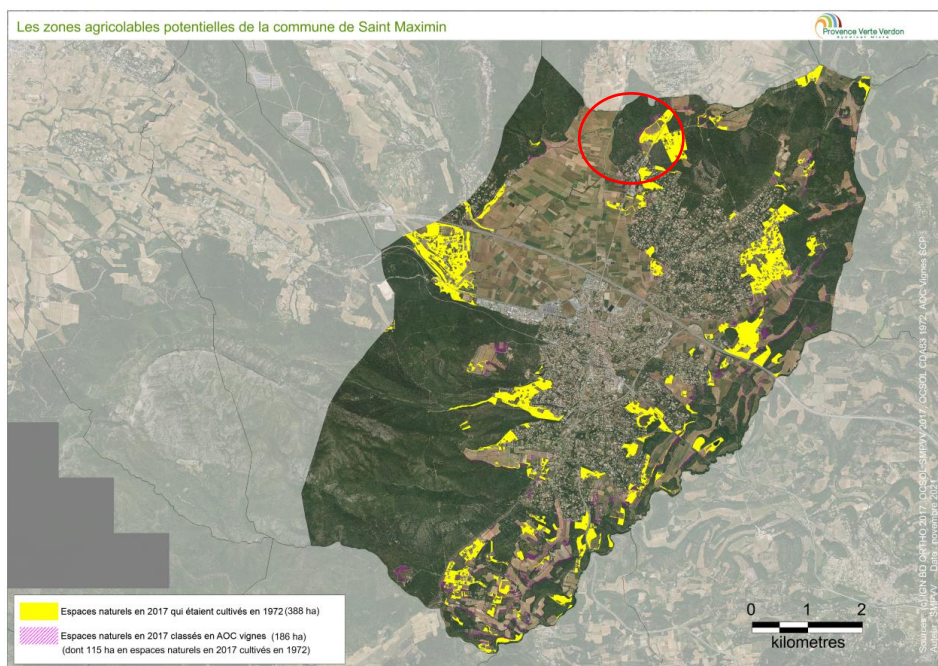


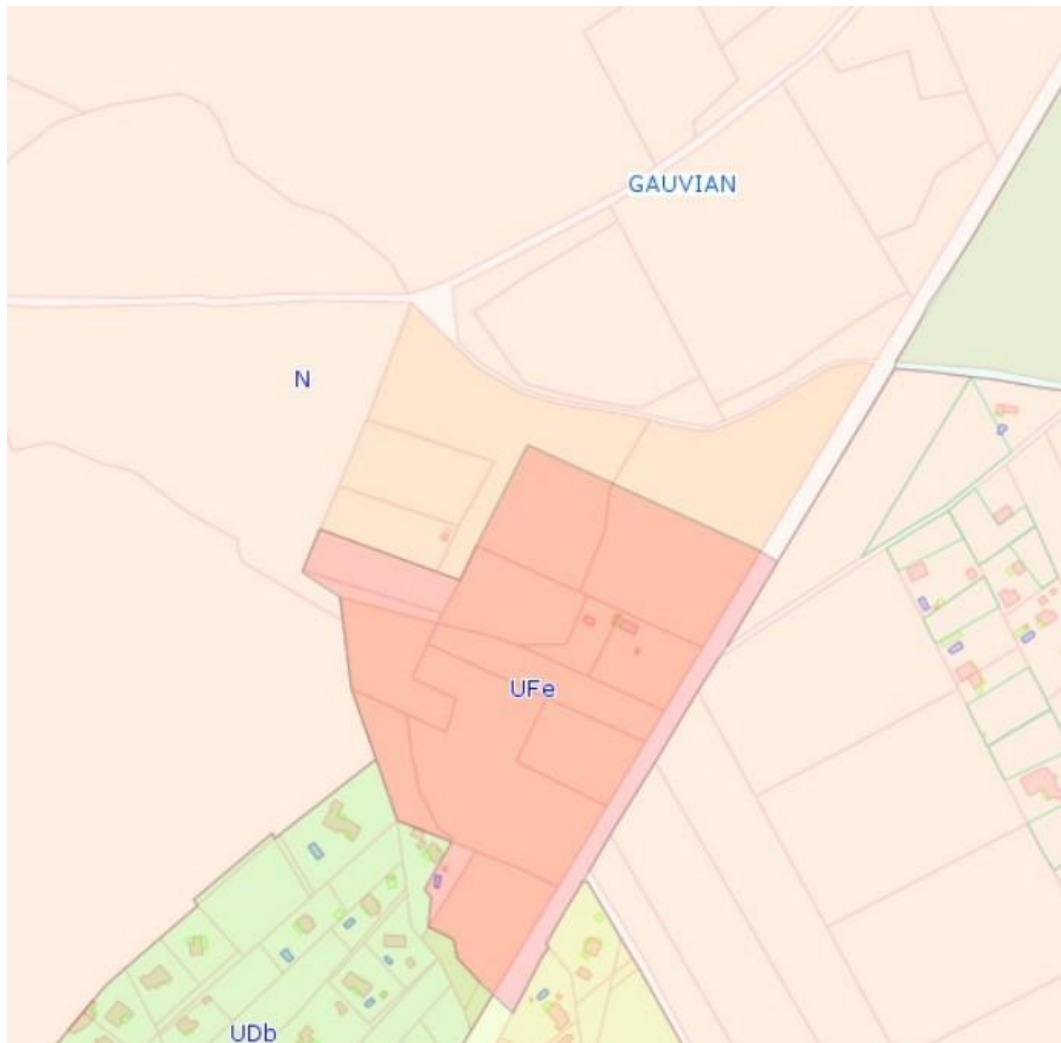
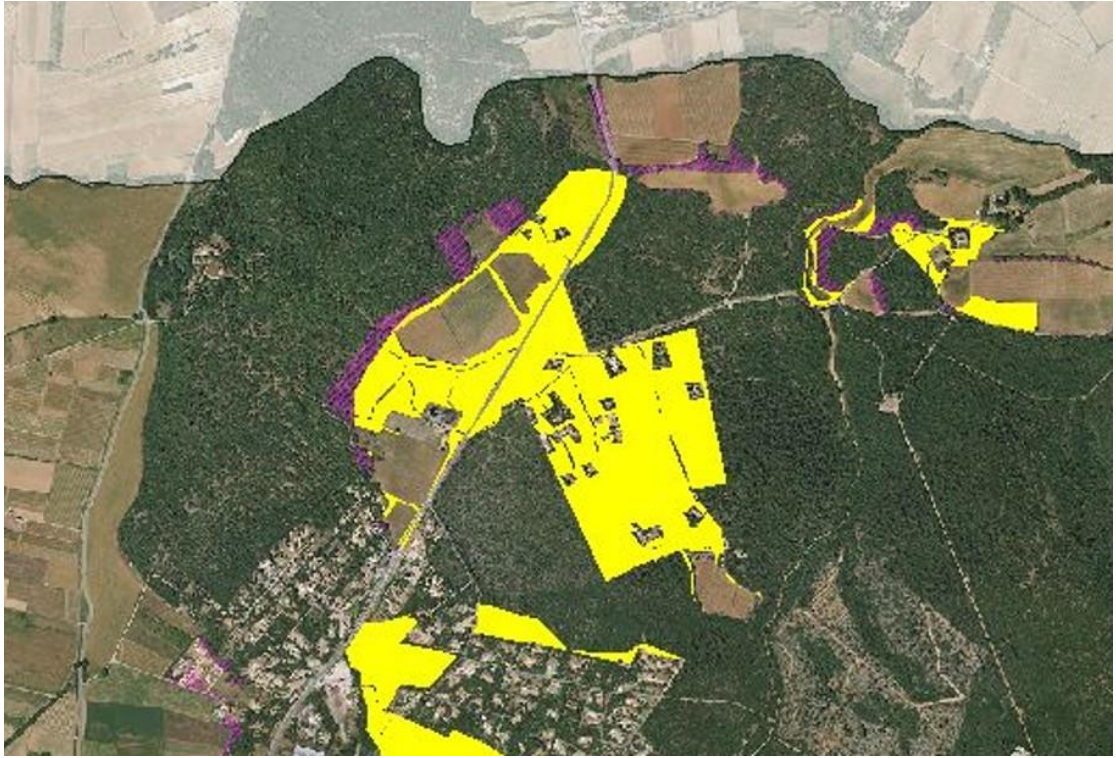
## PRESENTATION DE L'ANALYSE 2 - compensation des terres dédiées aux prairies permanentes et temporaires

L'analyse porte sur les terrains situés en zone UFe du PLU. Cette zone est principalement destinée à la station d'épuration.

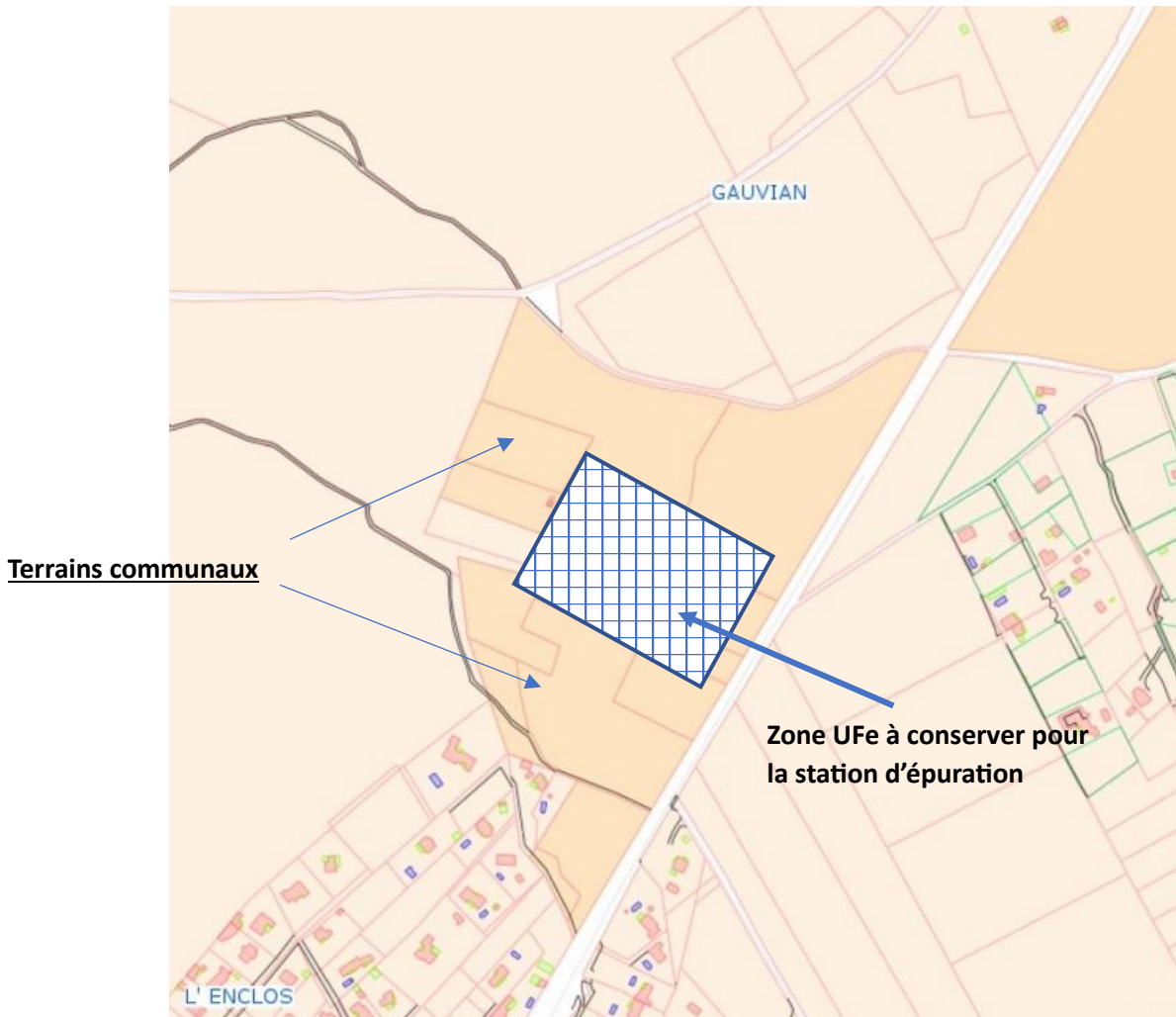


Dans les différentes cartographies on visualise que certaines de ces parcelles sont indiquées comme ayant été cultivées.

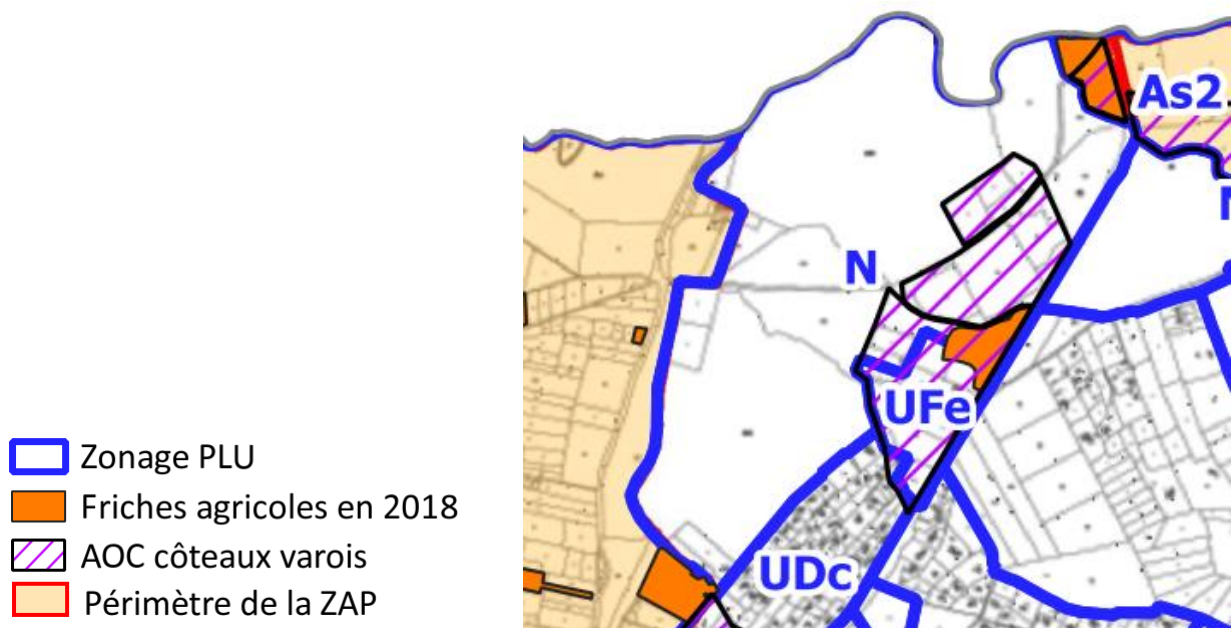


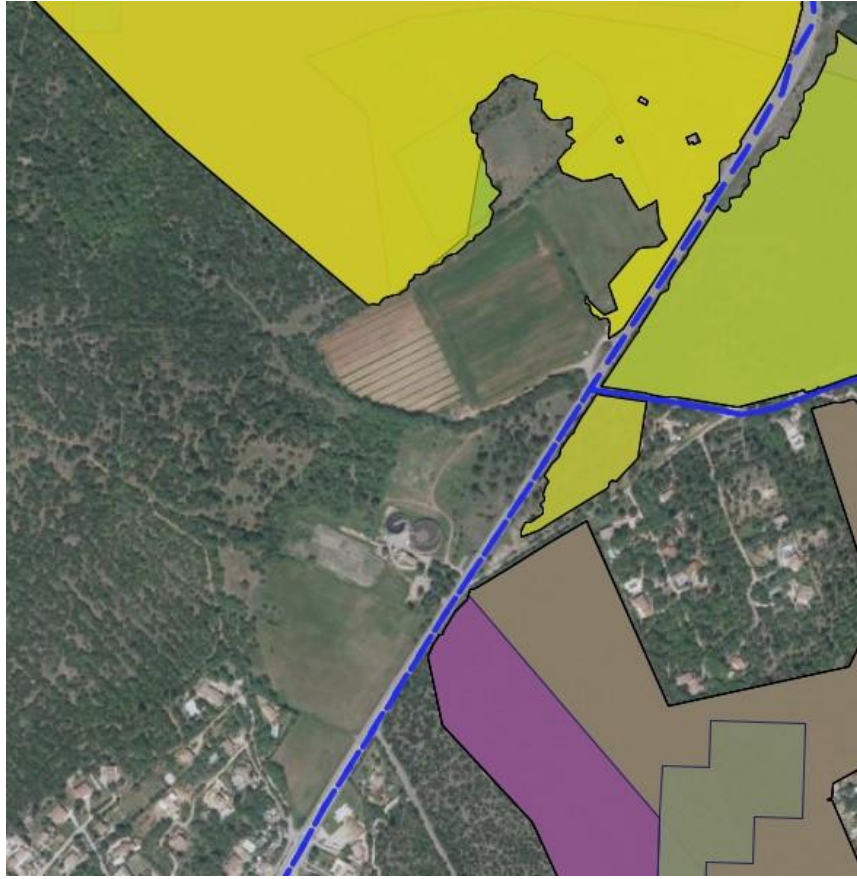




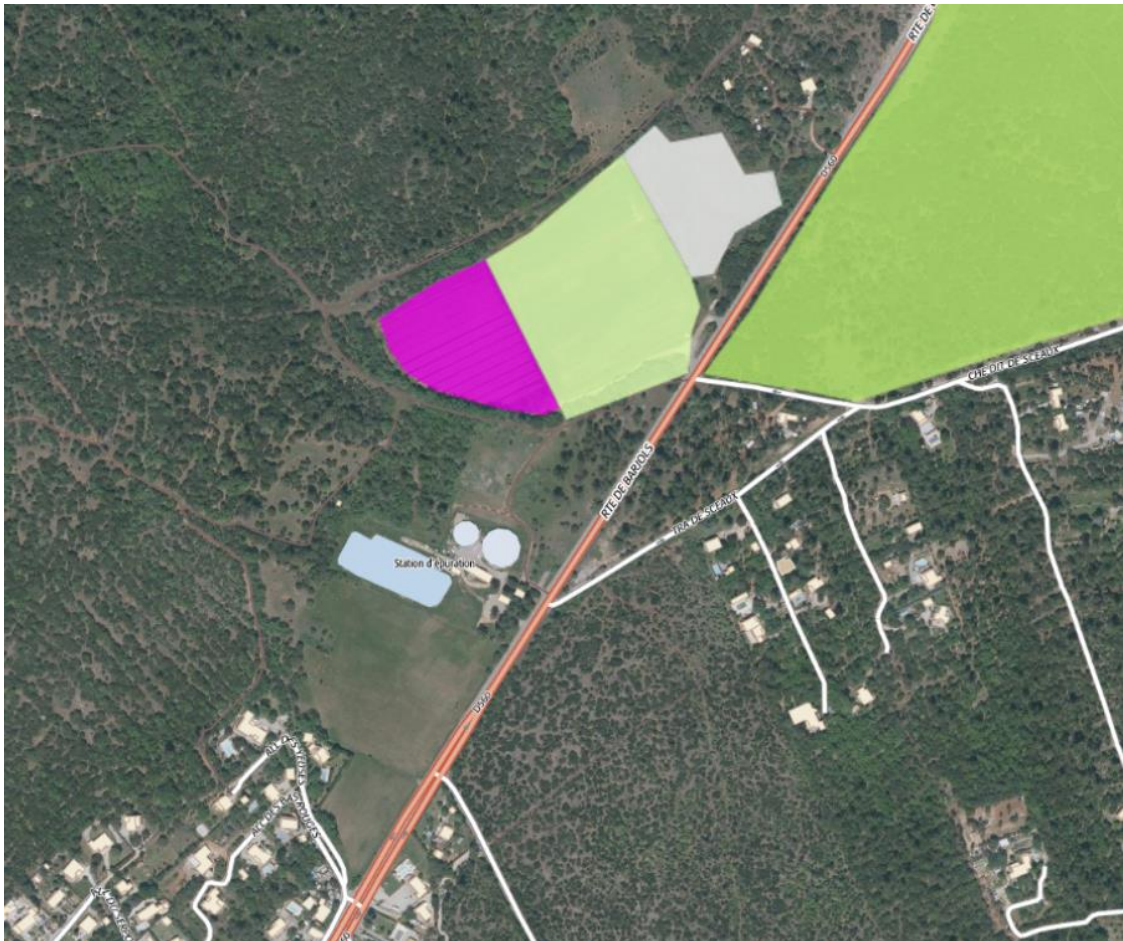


Ces parcelles sont fléchées en tant que gisement foncier à potentiel agricole matérialisés dans le plan de reconquête agricole





RPG 2021





Dans la mesure où les parcelles privées en amont de la zone (parcelles 39 et 40) sont actuellement cultivées mais situées en zone N, le périmètre à modifier en zone A pourrait englober ces parcelles.

Proposition de nouveau zonage permettant de mettre en culture les parcelles agricoles :

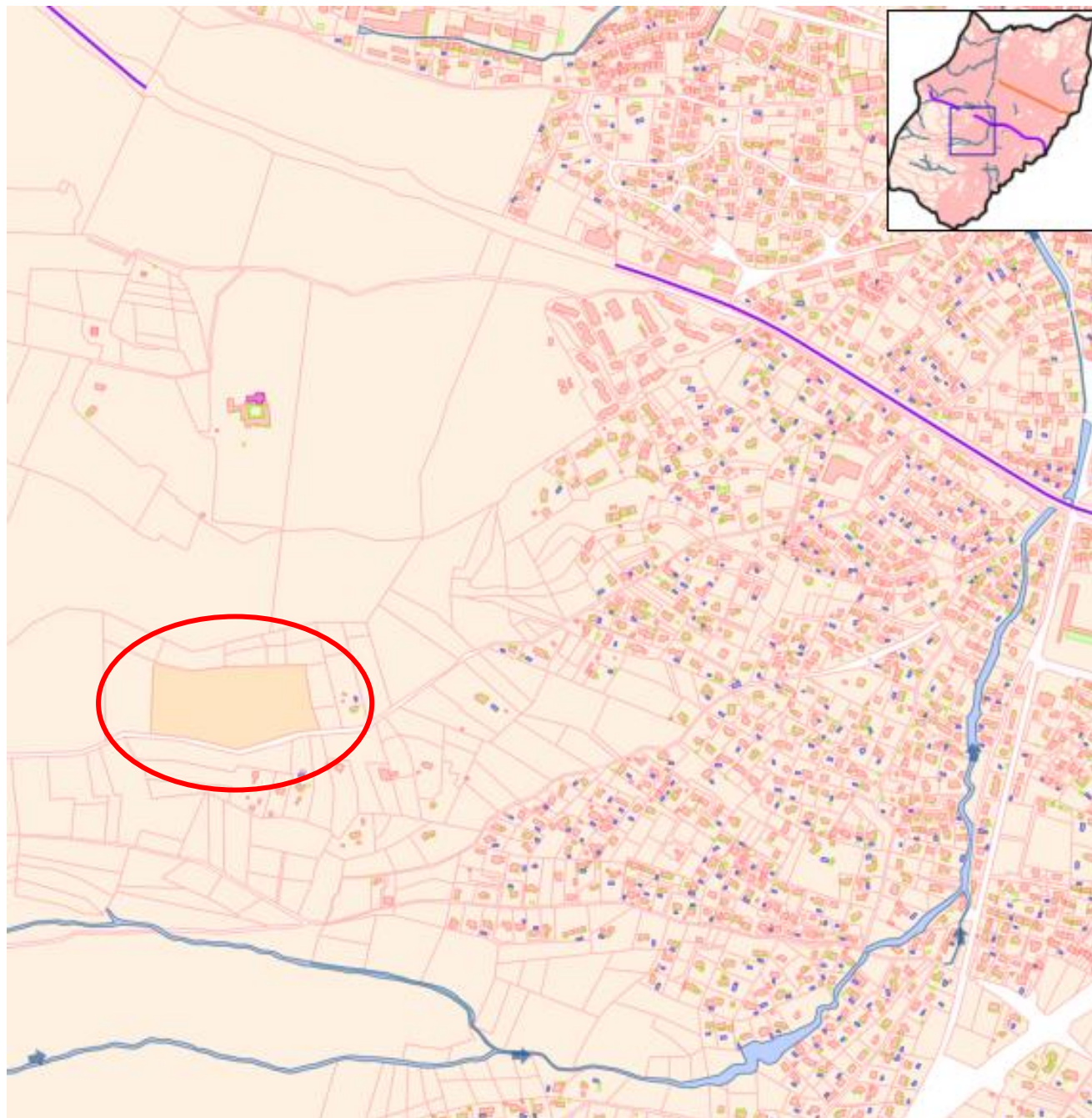


La superficie des terrains communaux proposés à la culture est de 5,9 ha.

## PRESENTATION DE L'ANALYSE 3 - compensation des terres dédiées aux prairies permanentes et temporaires.

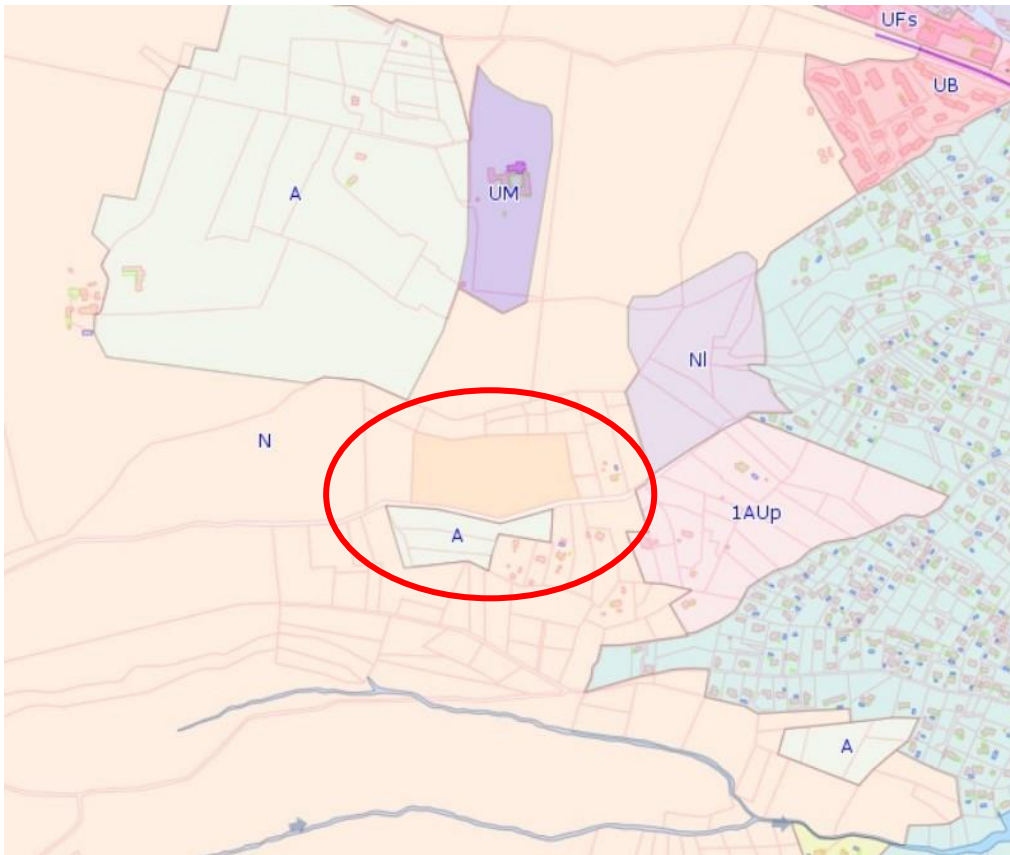
Une étude a été réalisée en 2023 relative aux biens sans maître situés sur la commune de Saint Maximin la Sainte Baume ; certaines de ces parcelles font l'objet de cette hypothèse n°3.

- PARCELLE E 58 d'une superficie de 34 780m<sup>2</sup> non bâtie situé en zone N limitrophe de la zone A

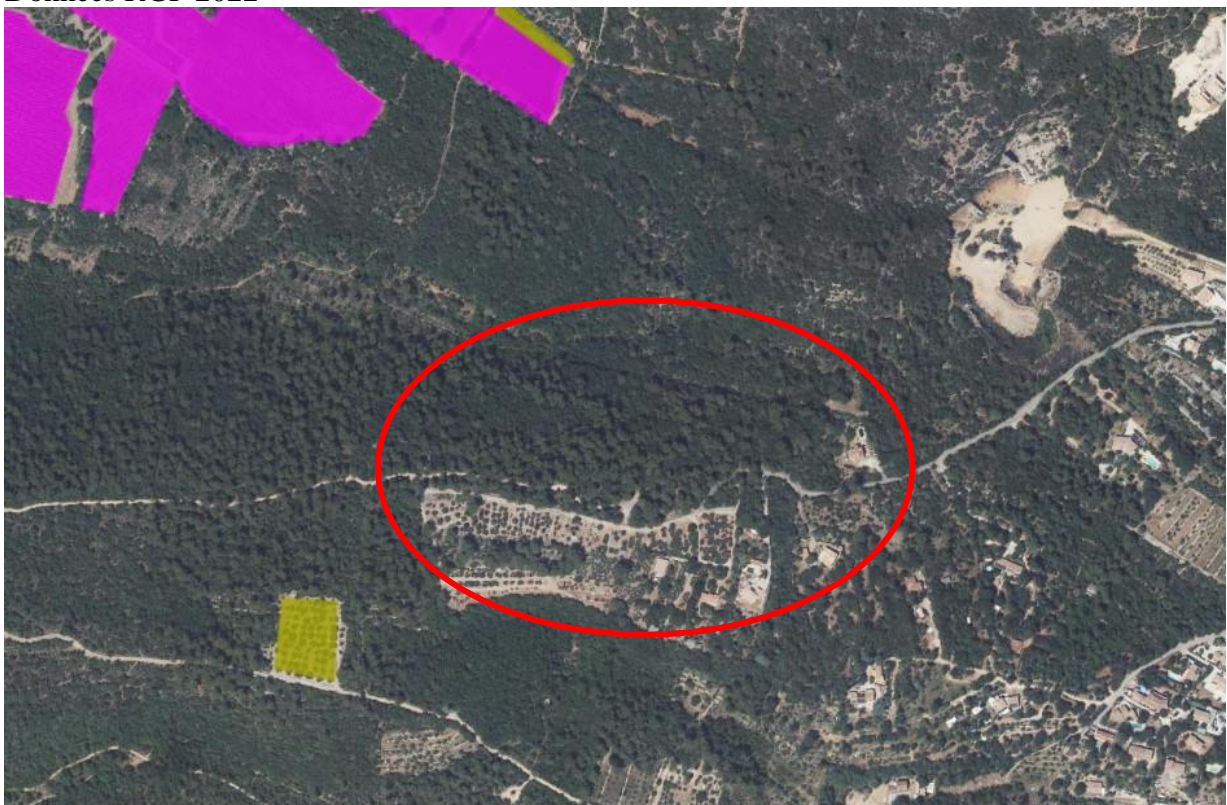




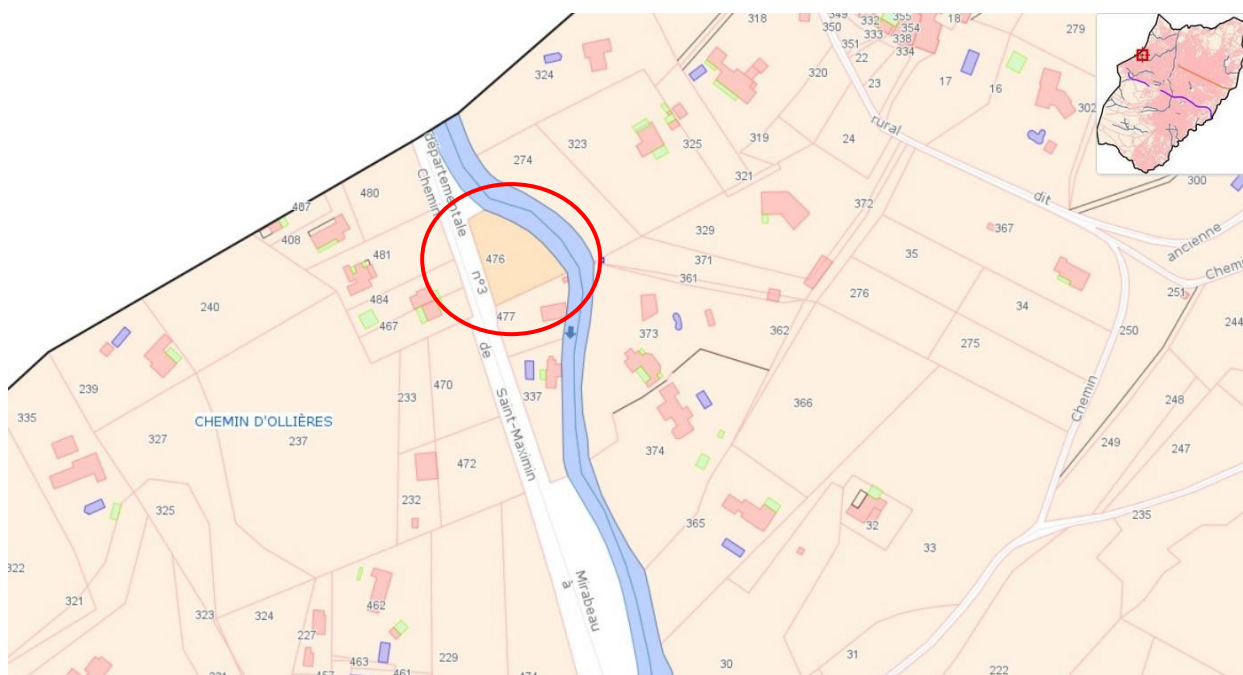
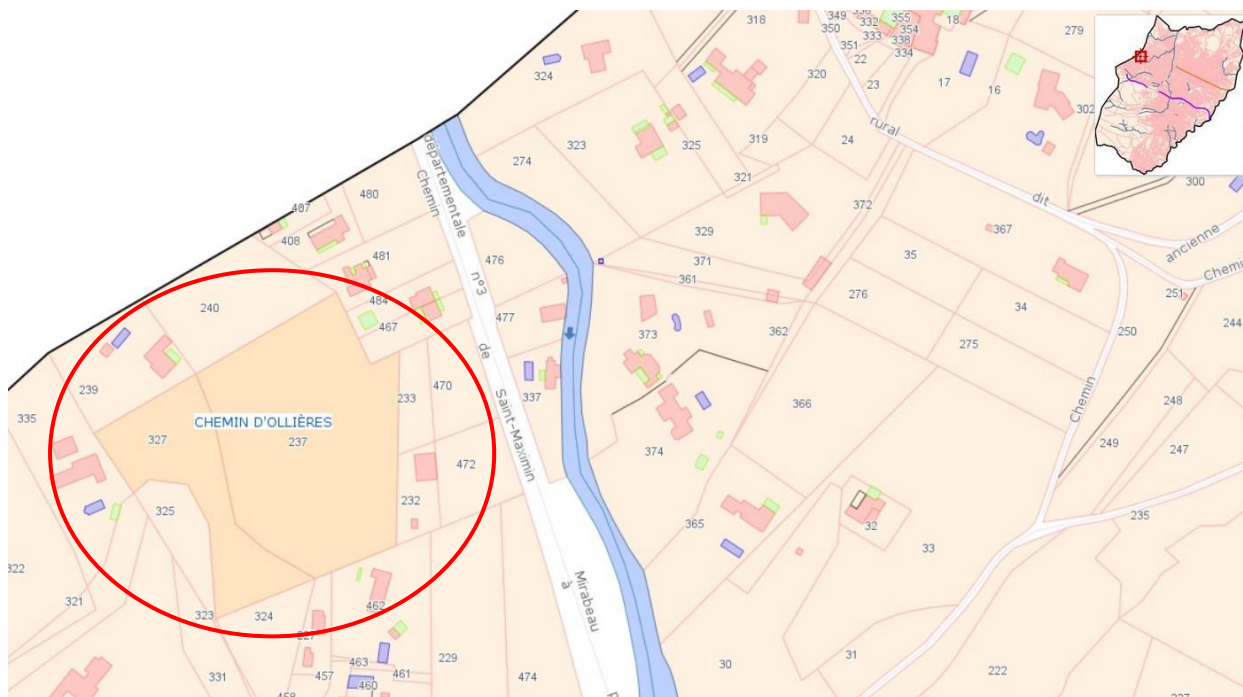
## Zonage PLU



## Données RGP 2022

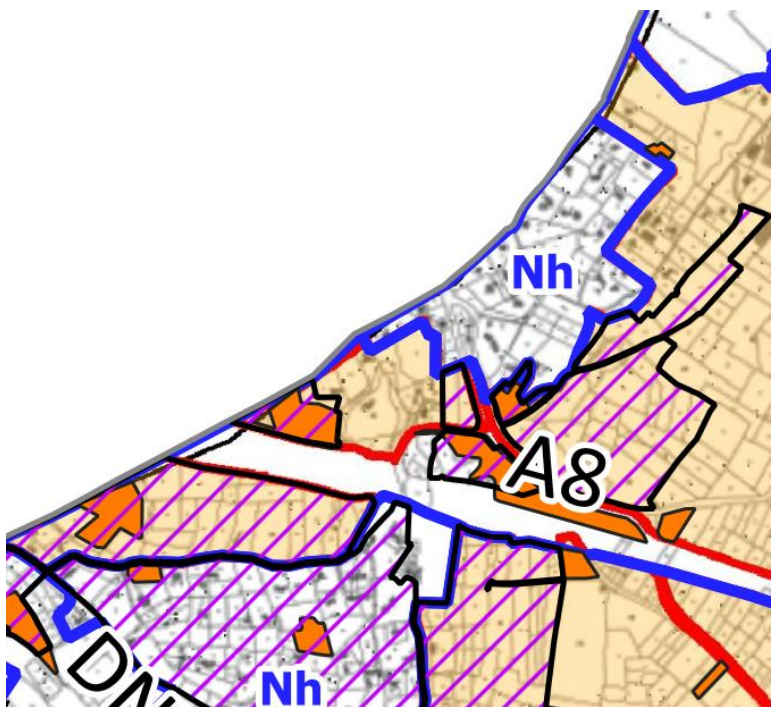
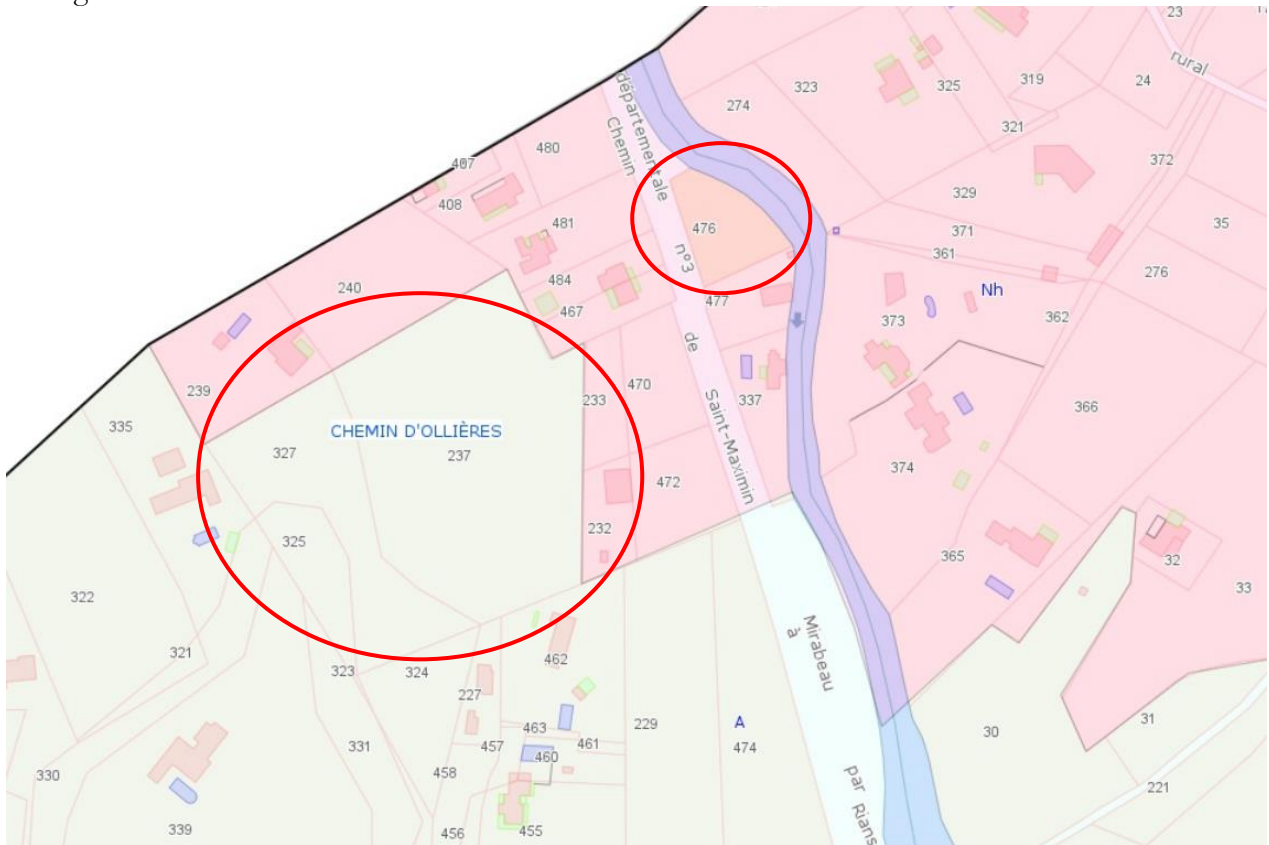


- PARCELLES AT 237-327-476 d'une superficie de 15 069 m<sup>2</sup> non bâtie situé en zone A et Nh et dans le périmètre de la ZAP

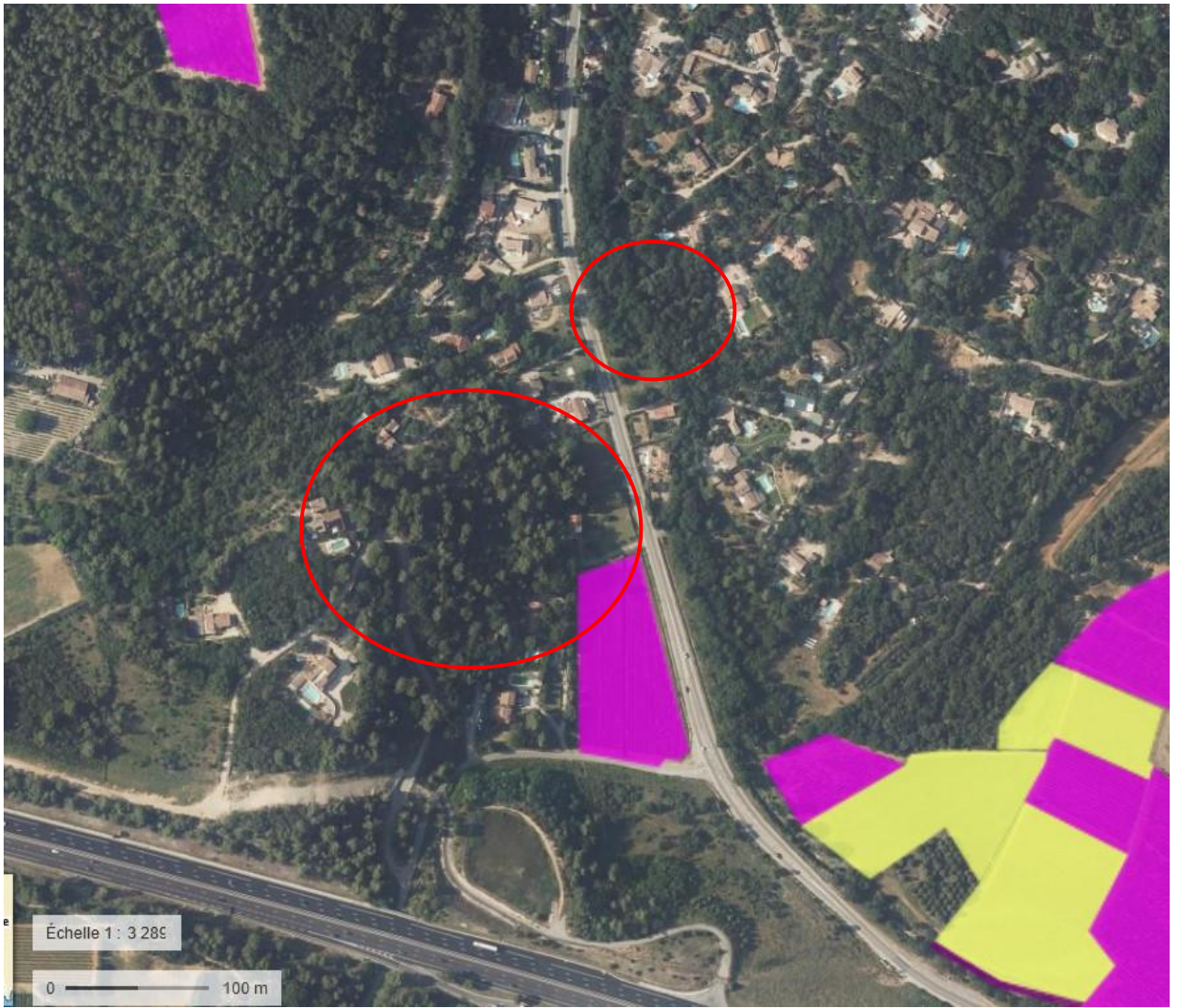




## Zonage PLU – A et Nh

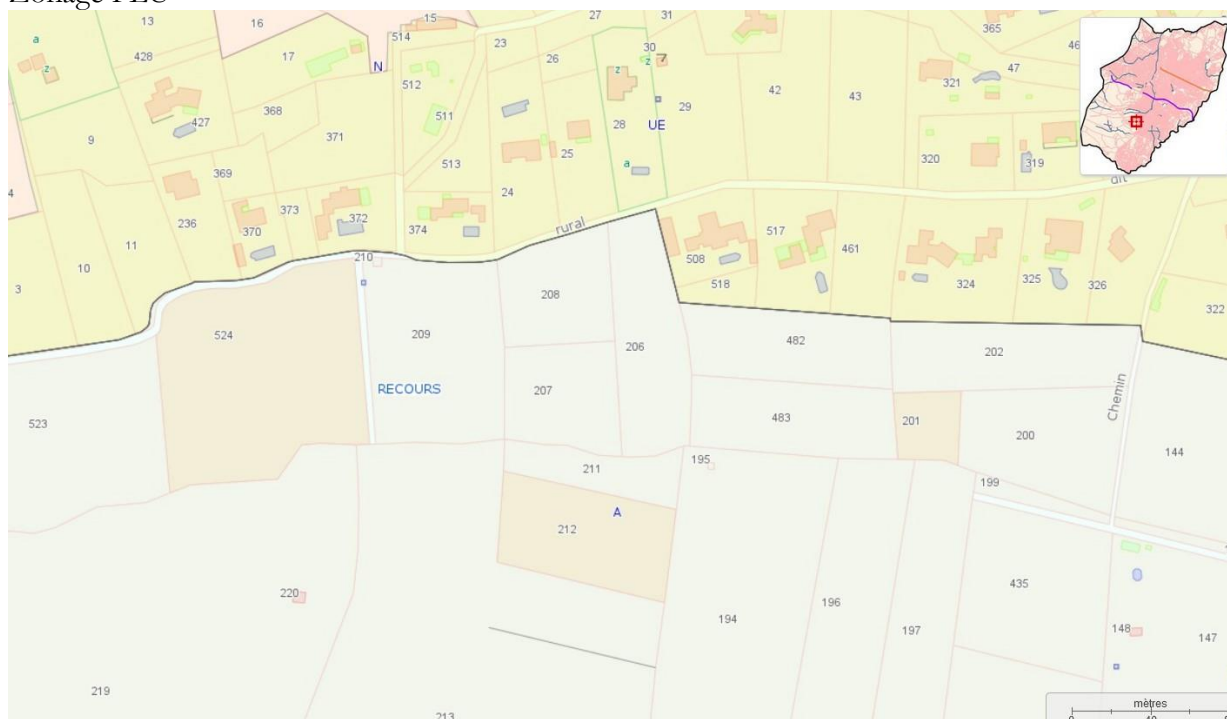


- Zonage PLU
- Friches agricoles en 2018
- AOC côteaux varois
- Périmètre de la ZAP

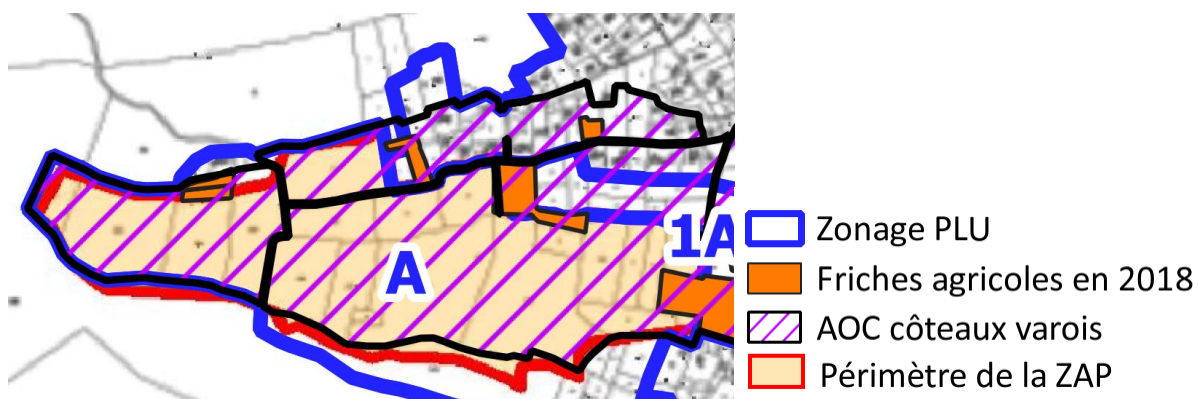


- PARCELLES BO 209-212-201 d'une superficie de 11 520 m<sup>2</sup> non bâties situées en zone A et dans le périmètre de la ZAP

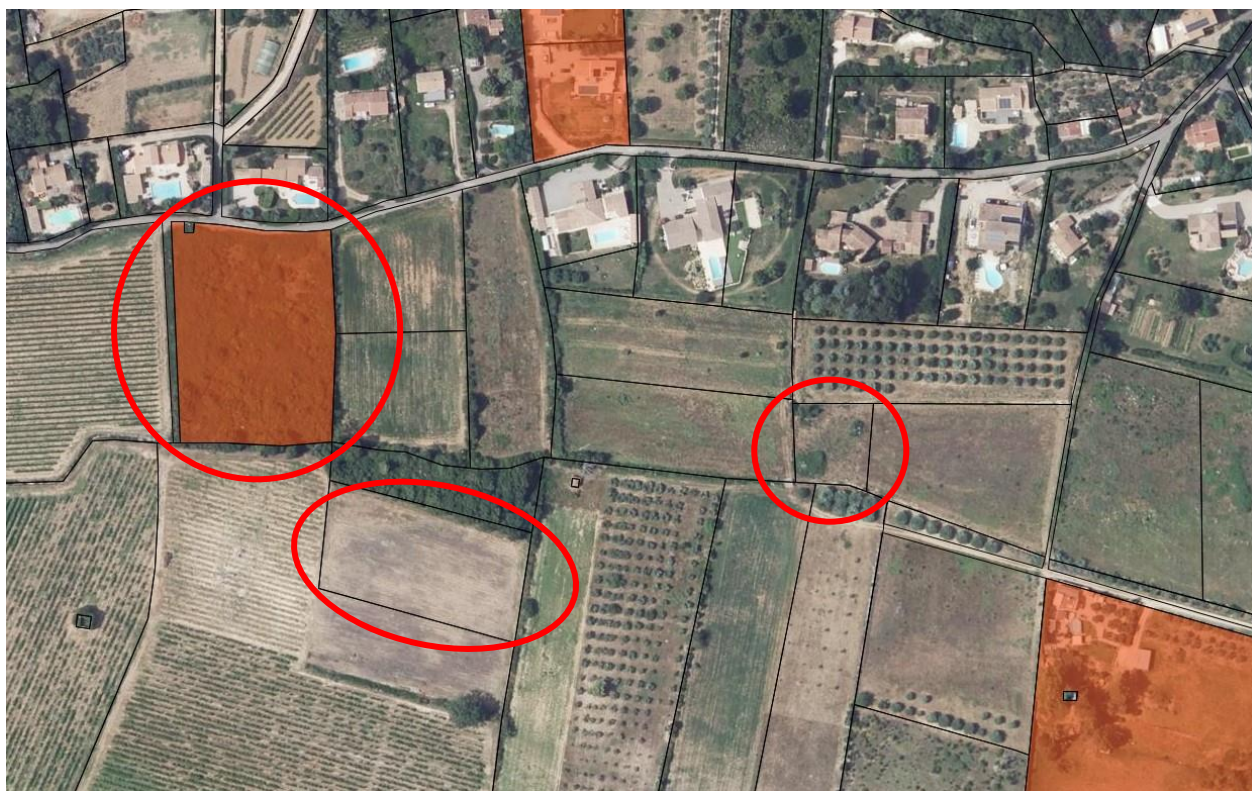
### Zonage PLU



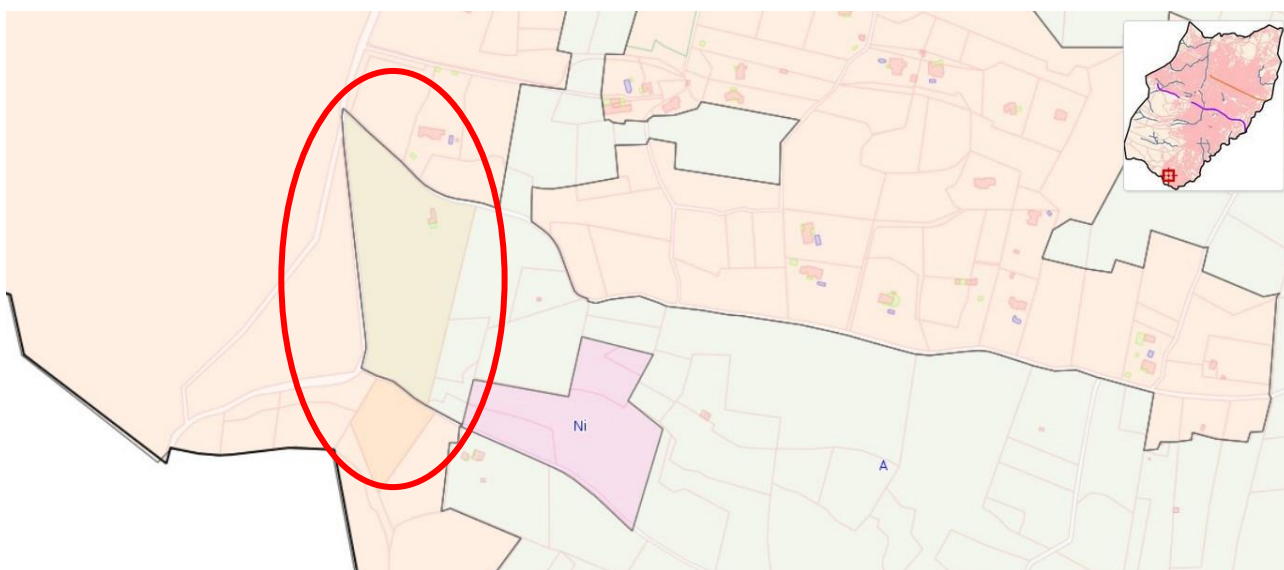
### Friches agricoles AOC et ZAP



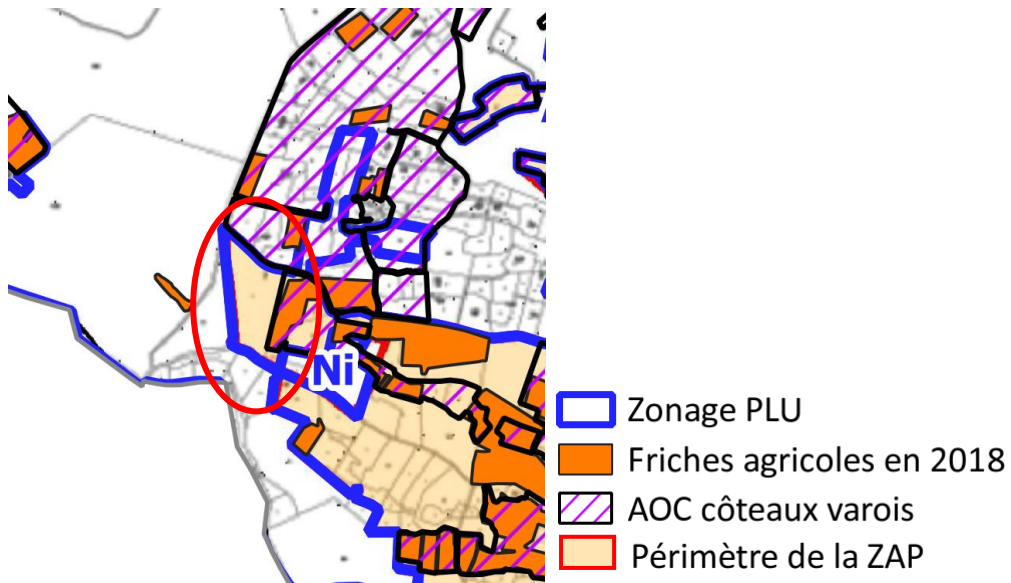




➤ PARCELLES BY 1 et 224 d'une superficie de 36 218 m<sup>2</sup> situées en zone A/N et dans le périmètre de la ZAP







Données geo-paca.vigifoncier.fr - openfriches



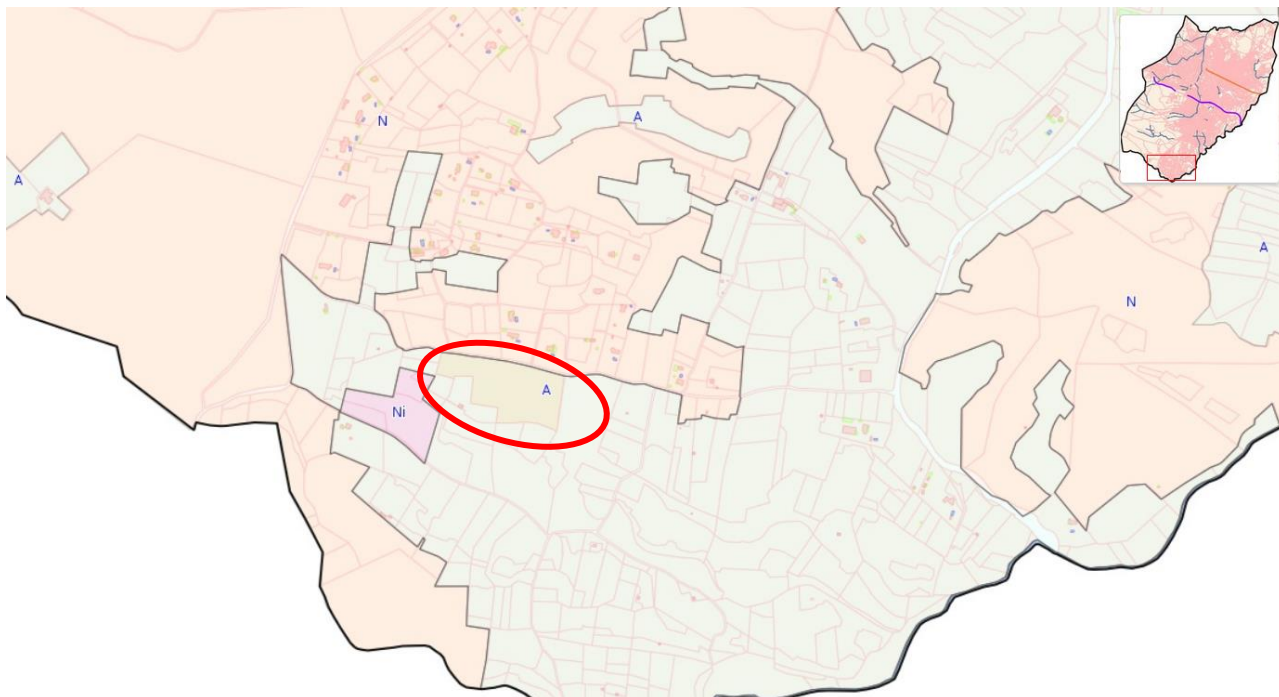
Cette dernière hypothèse, basée sur l'analyse des biens sans maître, permet une compensation de 97 587m<sup>2</sup> soit 9,7ha.



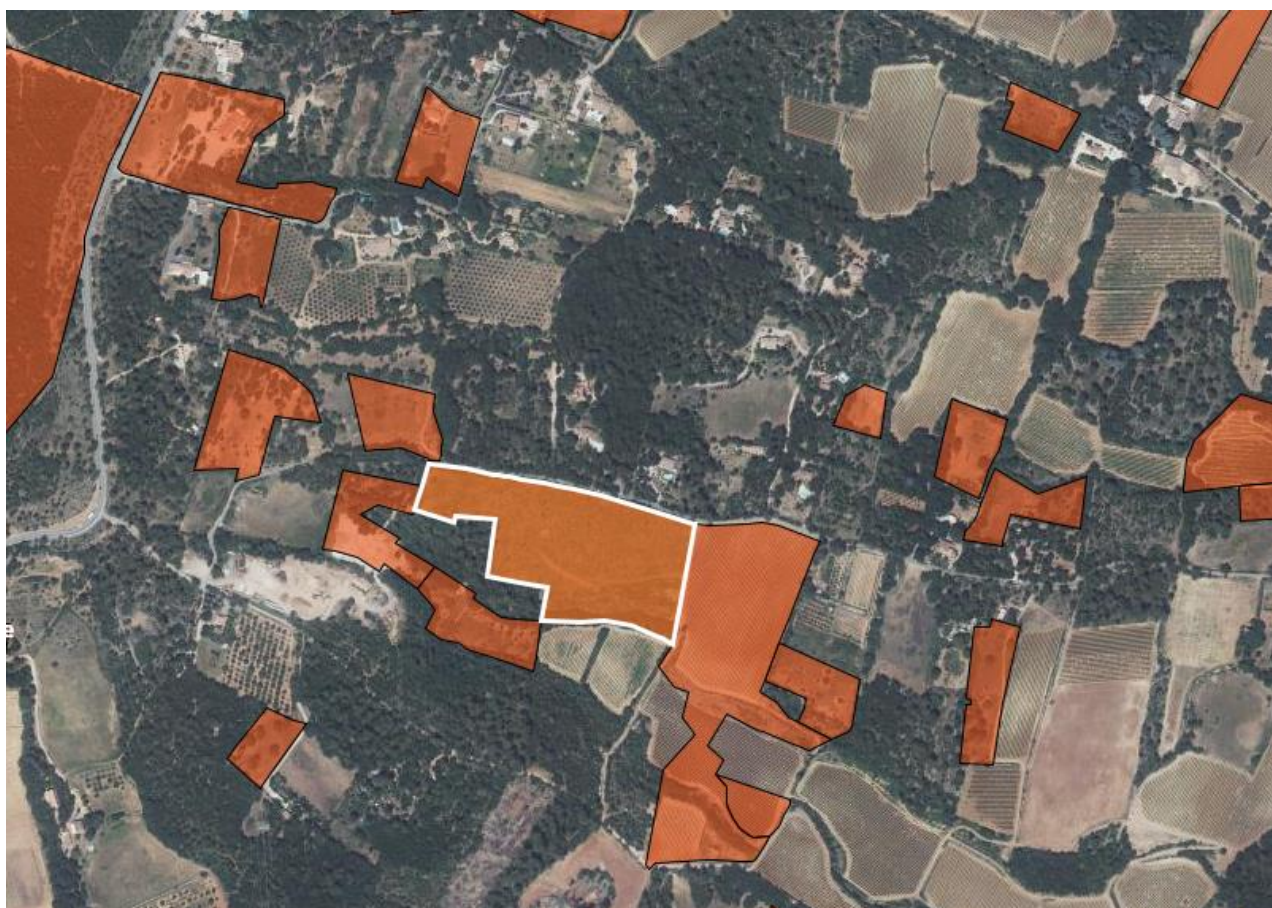
PARCELLE PRIVEES :

PRESENTATION DE L'ANALYSE 1 :

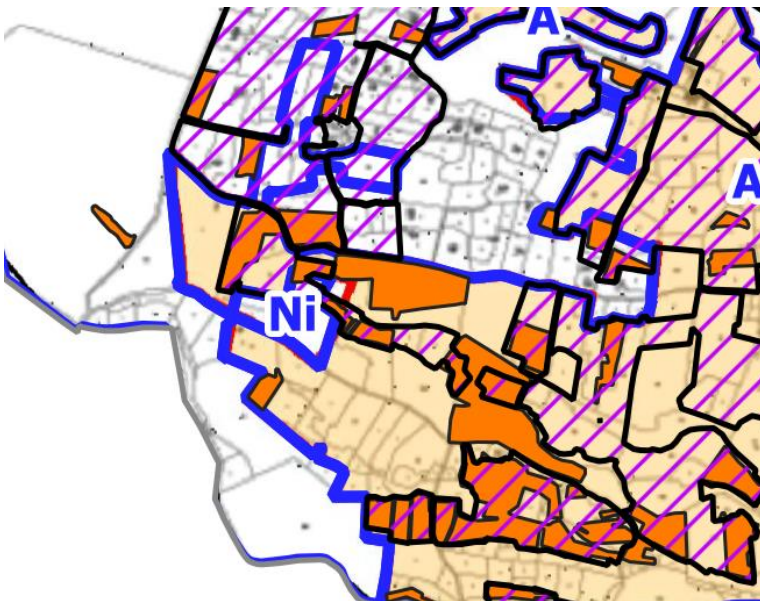
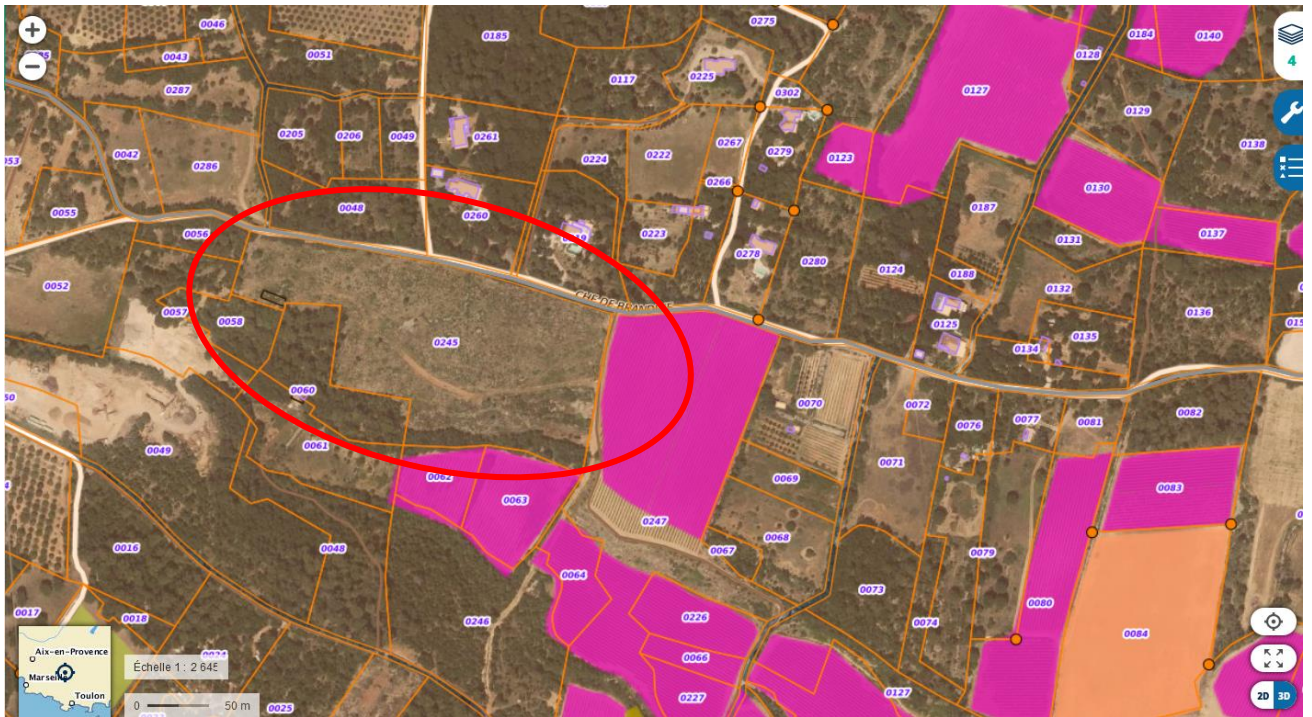
Parcelle BY 245 d'une superficie de 31 855m<sup>2</sup> en zone Agricole, non cultivée suivant le RPG 2022 et indiquée comme friche



Données geo-paca.vigifoncier.fr - openfriches





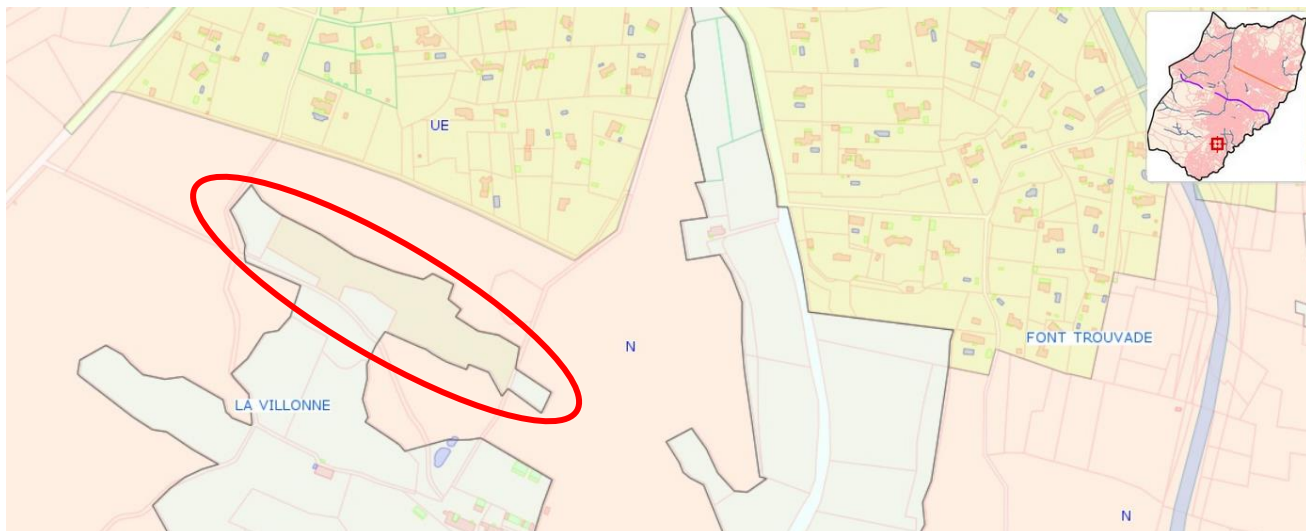


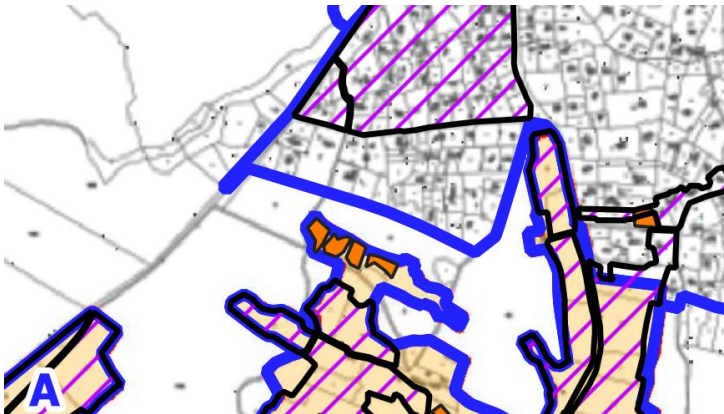
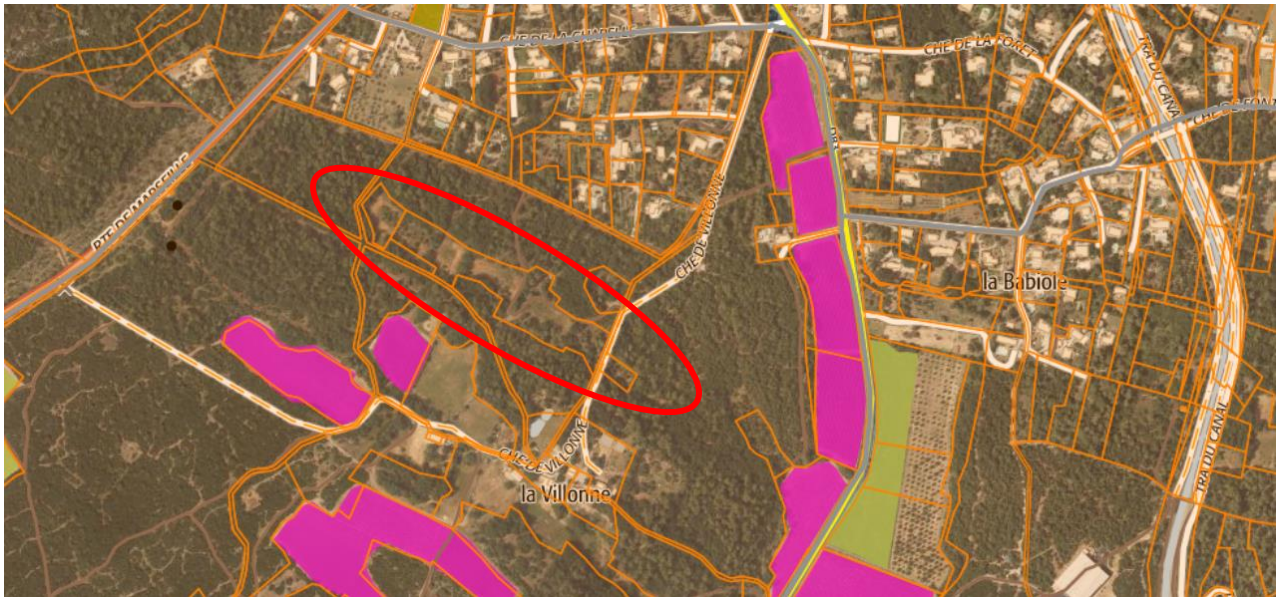
- Zonage PLU
- Friches agricoles en 2018
- AOC coteaux varois
- Périmètre de la ZAP







## PRESENTATION DE L'ANALYSE 2

Parcelle BT 38 et 39 d'une superficie de 19 635m<sup>2</sup> en zone Agricole, non cultivée suivant le RPG 2022 et indiquées comme friche



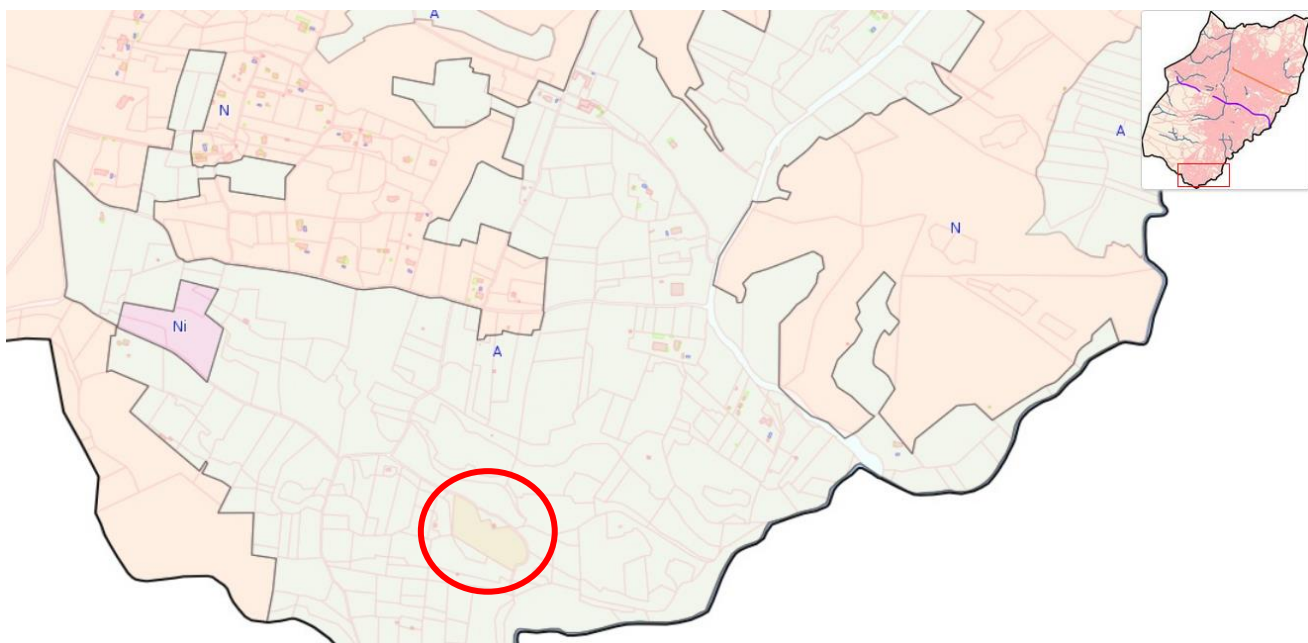


-  Zonage PLU
-  Friches agricoles en 2018
-  AOC côteaux varois
-  Périmètre de la ZAP

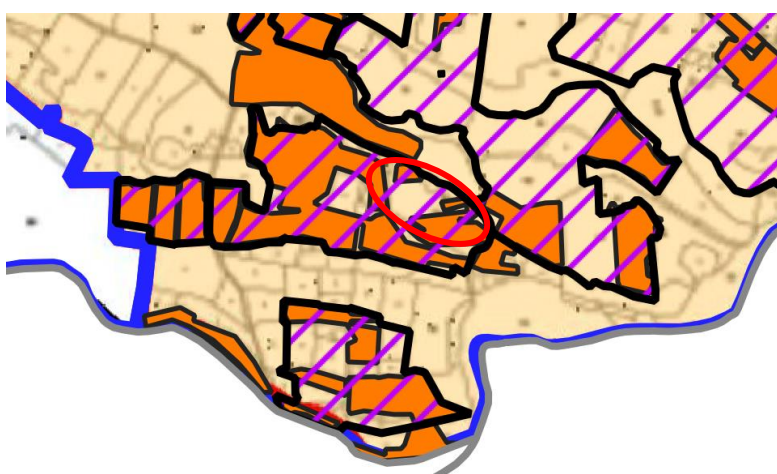
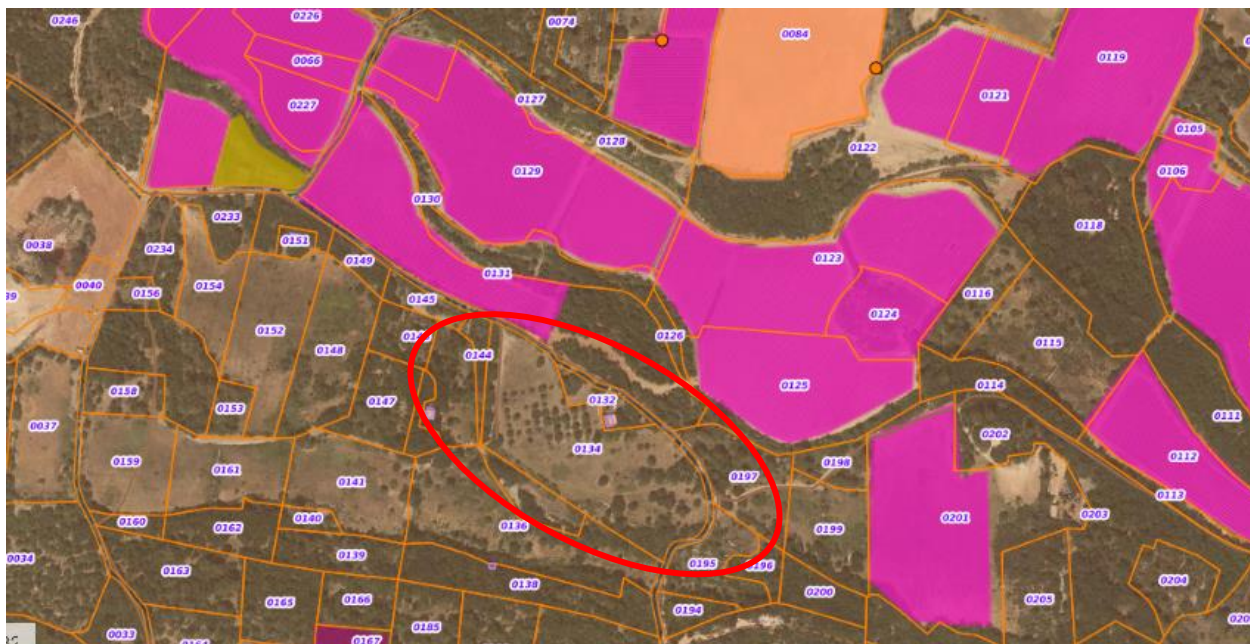






## PRESENTATION DE L'ANALYSE 3

Parcelle BT 134 d'une superficie de 13 285m<sup>2</sup> en zone Agricole, non cultivée suivant le RPG 2022 et indiquée comme friche







-  Zonage PLU
-  Friches agricoles en 2018
-  AOC côteaux varois
-  Périmètre de la ZAP

## BILAN ET ATTRIBUTION DE LA COMPENSATION AGRICOLE

La commune de Saint Maximin est en capacité de compenser les terres utilisées dans le cadre de l'OAP Bonneval suivant l'analyse ci-dessus puisque pour l'intégralité de la superficie à compenser de 17,20 ha, la ville mettra à disposition de la chambre de l'agriculture ces parcelles d'une superficie de 19,2 ha.

Les analyses ciblant les parcelles publiques ont permis de relever 3,5 ha en lieu et place des 3,2 ha en compensation des terres dédiées à la culture de la vigne et concernant les prairies permanentes et temporaires la ville devait compenser 13,9 ha, elle mettra à disposition de la chambre de l'agriculture 15,70 ha.

De plus l'étude présente des hypothèses réalisées sur des parcelles privées qui répondent également à la demande, listées dans la reconquête des friches agricoles et classées comme non cultivées dans la cartographie du RPG datant du 2022.

Cette analyse sur des parcelles privées conclut à une potentialité de 64 775m<sup>2</sup> soit 6,4ha.

Tableau récapitulatif des surfaces analysées

Types de surfaces à compenser	Surfaces à compenser dans le cadre de l'OAP	Surfaces analysées sur les parcelles Publiques	Surfaces analysées sur les parcelles Privées	Total des surfaces analysées en compensation
Vignes	32 772 m <sup>2</sup>	35 442m <sup>2</sup>	13 285 m <sup>2</sup>	48 727m <sup>2</sup>
Prairies permanentes	61 496 m <sup>2</sup>	157 525 m <sup>2</sup>	51 490m <sup>2</sup>	209 015m <sup>2</sup>
Prairie temporaires	78 305 m <sup>2</sup>			
<b>Total</b>	<b>172 573 m<sup>2</sup> Soit 17,2 ha</b>	<b>192 967m<sup>2</sup> Soit 19,2 ha</b>	<b>64 775m<sup>2</sup> Soit 6,4 ha</b>	<b>257 742m<sup>2</sup> Soit 25,7 ha</b>

La commune s'engage également après l'approbation de la modification n° 3 du PLU et la purge des délais de recours, à travailler en étroite collaboration avec les différents partenaires agricoles locaux : Chambre de l'agriculture, SAFER, LEAP,...