

Brignoles, le 10 janvier 2024

Hôtel de ville de Saint-Maximin-La-Sainte-Baume
Monsieur Le Maire
83470 Saint-Maximin-La-Sainte-Baume

Ref : MG/FP/EL/SB/852

Vos Ref. : PS/MMM/EP/le 01/12/2023 n°149

Affaire suivie par Sylvie BERTHOMIEU

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

Objet : Avis technique du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon concernant le projet de modification n°6 du PLU de Saint-Maximin-La-Sainte-Baume

Monsieur Le Maire,

En réponse à votre courrier reçu le 14 décembre 2023 nous notifiant le projet de modification n°6 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





10/01/2024

Sylvie BERTHOMIEU

Objet : Avis technique du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon sur la modification n°6 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°6 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^{er} 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°6 a pour objet d'ajuster le périmètre de l'OAP de la Mirade, de décroisonner le quartier en favorisant la perméabilité du secteur, de créer dans ce quartier des espaces de respiration, de vie, ouverts aux piétons.

Le secteur de la Mirade constitue un espace de transition entre le centre-ville de Saint Maximin et ses équipements, et les zones commerciales périphériques.

Comme stipulé à la page 841 du DOO, le SCoT recommande au PLU :

- D'intégrer des espaces verts et limiter l'imperméabilisation dans tout nouvel aménagement,
- De prévoir, dans les projets urbains, des ouvrages de gestion des eaux pluviales favorables à la biodiversité (noues paysagères, bassins écologiques,...).

Ces recommandations sont prises en compte dans la nouvelle OAP de la Mirade, en effet, le projet conservera un caractère naturel en faisant du végétal le fil conducteur de son aménagement, avec un coefficient d'espaces verts d'au moins 40%. Les îlots bâtis s'organiseront autour de larges espaces publics apaisés, arborés et végétalisés.

La nouvelle OAP affiche une densité moyenne de 70 logements à l'hectare quand le SCoT définit une densité moyenne sur la commune de Saint-Maximin-La-Sainte-Baume de 40 logements à l'hectare, avec l'application d'un taux de logements sociaux d'au moins 40%, dont 30% devront être de type locatifs sociaux (LLS), et 10% favorisant l'accession sociale (PSLA).

Le SCoT recommande, également, que les OAP prennent en compte (page 885 du DOO), certains éléments comme :

- L'optimisation du foncier destiné au stationnement : les espaces de stationnements s'organiseront en périphérie du site de projet. Ces stationnements extérieurs seront perméables et arborés. Le cœur du site de projet sera préservé de la circulation automobile. De plus, le projet prévoit des circulations douces au sein du site et un lien avec les tissus urbains mitoyens : le projet va créer une piste cyclable périphérique. Maillage piéton organisé autour de deux mails principaux ouest-est et nord-sud,
- Le patrimoine historique inscrit ou non, classé ou non : le projet valorisera le cône de vue sur la basilique au niveau du mail est-ouest.

Dans l'OAP, la performance énergétique est abordée en favorisant une approche bioclimatique, une volonté de sobriété énergétique, et la production d'énergie renouvelable. L'OAP stipule qu'il faudra tendre à construire des bâtiments à énergie positive. Pour information, la commune de Saint-Maximin-La-Sainte-Baume est couverte par un PCAET approuvé en 2023.

En conclusion

Au vu des éléments présentés, la modification n°6 du PLU de la commune de Saint-Maximin-La-Sainte-Baume est compatible avec le SCoT Provence Verte Verdon.