

# **ENQUETE PUBLIQUE**

## **Modification numéro 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME**



**Désignation par Madame la Présidente du Tribunal Administratif**

**En date du 10 01 2024**

# SOMMAIRE DU RAPPORT

## *Première partie*

### **I) Contexte et objet de l'enquête**

- 1) Cadre juridique de la procédure de modification du PLU
- 2) Justification de l'ouverture à l'urbanisation
- 3) Présentation du site de projet
- 4) Présentation du projet et sa justification
- 5) Etude d'entrée de ville
- 6) Etude de consommation Loi Climat et Résilience
- 7) Impact de la modification sur le PLU en vigueur
- 8) Incidences et mesures, compatibilité avec les documents supra communaux
- 9) Terrains maîtrisés par la commune ou en cours d'acquisition
- 10) Réseaux d'eau potable, et assainissement
- 11) Habitats naturels de la zone de projet
- 12) Prise en compte de la loi Barnier
- 13) Terrains identifiés pour la compensation agricole

### **II) Les dispositions applicables à la nouvelle zone 1 AUm**

(Articles 1 à 14)

### **III) L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Bonneval**

### **IV) Avis et analyse des avis des PPA**

(Chambre d'agriculture, Chambre des métiers et de l'artisanat, SCot, Département, ARS, MRAe)

### **V) Organisation et déroulement de l'enquête**

### **VI) Analyse des observations du public**

### **VII) Procès-verbal de synthèse et réponses de la mairie**

## *Deuxième partie*

**Avis et conclusions du commissaire-enquêteur**

## *Troisième partie*

**Annexes : pièces jointes**

## **I) Cadre juridique de la procédure de modification du PLU**

La procédure de modification n°3 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, portant sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval a été prescrite par délibération motivée en 2017.

Par la suite, les motivations de l'ouverture à l'urbanisation du site de Bonneval ont évolué, dans un premier de temps suite au changement de municipalité, et dans un deuxième temps pour faire suite à une demande des services de l'État, ce qui a donné lieu à la prise de deux nouvelles délibérations modifiant les motifs d'ouverture à l'urbanisation, en 2021, puis en 2023.

La procédure choisie pour ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU de Bonneval est une modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. En effet, le projet n'envisage pas de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un EBC, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection.

La présente modification étant susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, elle fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune est couverte par le SCoT Provence-Verte – Verdon approuvé le 30 janvier 2020.

### **1) Justification de l'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval permettra de répondre aux besoins en équipements sportifs, scolaires et de formation professionnelle, emplois, hébergements touristiques, mais également participer à la réponse au besoin de logements dont logements sociaux.

En effet, la commune de Saint Maximin est destinée à accueillir 40% des nouveaux logements aux côtés de Brignoles à l'échelle du ScoT Provence-Verte-Verdon.

Le PLH lui impose un objectif de construction de 850 nouveaux logements entre 2020 et 2025, dont 340 logements sociaux.

La commune constitue en effet l'une des villes centres de l'intercommunalité, et connaît encore aujourd'hui une forte croissance démographique (en moyenne 2,3% par an), et ne compte que 6,8% de logements sociaux, contre les 25% requis par la loi SRU à l'horizon 2025.

Elle doit par ailleurs rééquilibrer son parc de logements pour favoriser l'accueil de jeunes ménages avec enfants.

Depuis 2020, 3 permis d'ensemble ont été délivrés pour la création de 104 logements, dont 0 sociaux, et 2 secteurs de projets ouverts à l'urbanisation (secteur de Mirade et secteur de renouvellement urbain des services techniques) prévoient l'accueil de 452 logements, dont a minima 106 logements sociaux, ce qui ne permet pas de répondre à l'objectif de 850 logements dont 340 sociaux du PLH.

La commune a par ailleurs identifié un fort besoin d'équipements publics, notamment un nouveau gymnase suite à la reconversion du site des services techniques, une salle de gymnastique/dojo, une piscine couverte, des tennis, un groupe scolaire, l'extension du lycée agricole, la délocalisation du CFA en vue de son extension, des locaux associatifs, un centre de loisir, mais également d'un hôtel qui accompagnerait le complexe sportif.

Cela représente un besoin d'une surface de 7,85 ha.

Par ailleurs, la commune de Saint-Maximin a une place importante pour répondre au besoin d'emplois à l'échelle de la communauté d'agglomération, et souhaite conforter son offre d'emploi, notamment pour favoriser l'accueil de jeunes ménages.

La commune ne présente pas de site de projets de surface suffisante, notamment pour accueillir l'ensemble des équipements publics.

Par ailleurs, la capacité résiduelle en logement représente un potentiel de 357 logements, mais difficilement mobilisable et maîtrisable à court terme pour répondre à l'objectif du PLH, notamment en termes de logements sociaux.

Parmi les zones fermées à l'urbanisation, le secteur de Bonneval est le plus adapté pour l'accueil du projet, notamment car il est aisément accessible en voiture comme en modes doux, et que son foncier est majoritairement maîtrisé par la commune, ce qui est un véritable atout pour la création d'équipements publics.

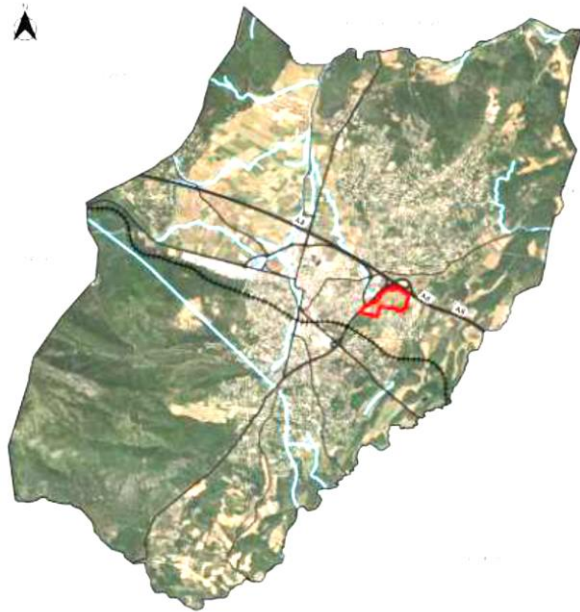
## 2) Présentation du site de projet

Le site de Bonneval représente une emprise de 20,5 ha, en entrée de ville Est de la commune de Saint Maximin. Il est situé à proximité d'axes de dessertes structurants, notamment avec un accès direct à l'échangeur de l'autoroute A8, et à la déviation de contournement du centre-ville de Saint Maximin (RD560A et RD560) qui relie la RD7 à l'ouest et principal axe de desserte sud de la commune depuis le giratoire d'accès au site.

Le site est desservi au sud par le chemin du Grand Rayol, aménagé pour les piétons ; il permet un accès au centre-ville en 15min. Sa desserte interne est déjà assurée au nord par le chemin de Bonneval, et sur sa partie centrale par le chemin du Petit Rayol.

Le site est bordé au sud par un quartier d'habitation pavillonnaire, une zone agricole à l'est, et au sud une zone d'activité et des quartiers résidentiels.

Il est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement en attente au niveau des chemins du Grand Rayol et du Petit Rayol.



### • Environnement physique :

La zone de projet s'inscrit au cœur de la plaine de Saint-Maximin, le long de l'A8 et à proximité d'un quartier résidentiel. Les parcelles sont en friche ou cultivées (vigne). Elle est globalement plane. La zone n'est traversée par aucun cours d'eau. Les eaux de ruissellement convergent vers un exutoire à l'ouest du secteur de projet. Deux axes d'écoulements des eaux à préserver ont été mis en évidence, ainsi que 2 secteurs de stagnation des eaux favorables à la mise en place de bassins de rétentions. Une nappe phréatique est présente au droit du site de projet, stratégique pour l'alimentation en eau potable. Les sols ont une perméabilité globalement faible. Le climat méditerranéen avec des étés chauds et secs et des hivers doux et humides est propice à l'utilisation des énergies renouvelables.

### Enjeux :

- Gérer les eaux pluviales à la parcelle et dimensionner des ouvrages de rétention à l'échelle du site de projet
- Préserver la nappe phréatique en préservant 1m de profondeur entre les ouvrages d'infiltration et la zone saturée de la nappe
- Tirer le parti des conditions climatiques : recourir à une architecture bioclimatique, favoriser le recours aux énergies renouvelables, limiter les consommations énergétiques...

### • Contexte paysager et sensibilités :

Le secteur de projet se situe en limite de la plaine agricole complexe du sud-est de Saint-Maximin. Elle est bordée à l'ouest par la première couronne périphérique d'habitat dense de Saint Maximin, et au sud par un quartier d'habitat individuel. L'entité paysagère du site de projet est délimitée par des axes majeurs au nord (autoroute A8) et à l'ouest (déviation RD560 et bretelle d'autoroute, et au sud par le quartier d'habitation du Petit Rayol. L'entité paysagère, composée de terrains et friches agricoles, se poursuit vers l'est, jusqu'à un relief de restanques.



- Secteur de projet Bonneval
- Entité paysagère

Depuis l'autoroute, on perçoit notamment le massif du Défends et le Mont Aurélien, à l'ouest de la zone de projet. Depuis la déviation, on perçoit principalement les aménagements existants du parking de covoiturage. Depuis la bretelle d'autoroute, le nord du site est perceptible, avec les restanques en arrière-plan.

Depuis l'intérieur du site, on voit au nord le talus de l'autoroute, à l'est des boisements et restanques, au sud les quartiers d'habitation avec en arrière-plan le massif de la Sainte Baume, à l'ouest le massif du Défends et le Mont Aurélien. On perçoit également au loin à l'ouest la basilique de Saint Maximin, perchée sur un relief du centre-ville, mais, du fait de sa situation en hauteur, et des marges de recul, notamment par rapport à l'A8 édictées dans le projet, le projet n'impactera pas la vue.

### **Enjeux:**

- Concevoir une opération d'aménagement connectée à la structure urbaine et intégrée dans la structure agricole/naturelle de la plaine.
- Assurer l'intégration du paysage du projet, positionné en situation "vitrine" le long de l'A8.
- Maintenir des percées visuelles sur les massifs environnants (Massif du Défends, Mont-Aurélien) dans le programme d'aménagement.
- Maintenir une continuité visuelle avec le secteur agricole à l'est.

### **• Contexte écologique :**

La zone de projet s'inscrit au cœur de la plaine de Saint-Maximin, le long de l'A8 et à proximité d'un quartier résidentiel. L'extension de l'urbanisation rapproche progressivement les zones habitées de la zone de projet.

Cette zone de projet est constituée de parcelles en friche post-culturelle ou cultivées (vigne) avec des zones de haies et zones buissonnantes dispersés. Divers habitats naturels viennent également ponctuer la zone de projet et contribuer à la diversification des milieux naturels (verger, forêt, murets de pierre). Les habitats naturels en présence ne présentent pas d'intérêt particulier en tant que tels mais constituent, au regard de leur hétérogénéité, de leur imbrication et répartition en petits parcellaires, des zones intéressantes pour les espèces de milieux agricoles et bocagers menacés par l'agriculture intensive. Les zones de buissons créent des habitats de nidification pour les espèces bocagères. Les zones herbeuses de friche et les zones de vignoble enherbées constituent des habitats de nidification pour les espèces de milieux ouverts mais également des zones de nourrissage pour les espèces bocagères.

Si aucune espèce d'intérêt patrimonial n'a été observée lors des deux passages sur site (avril et mai 2021), la zone de projet contribue à la préservation d'une biodiversité ordinaire.

### **Enjeux :**

Dans le cadre du projet et au regard de l'existant, il conviendra de préserver, dans la mesure du possible :

- les deux haies bocagères à l'Ouest de la zone ;
- les boisements situés à l'Est de la zone, la haie en interface entre les futurs aménagements et l'activité maraîchère / habitations existantes. Cette zone de transition est intéressante entre milieux boisés périphériques et zone de projet avec un gradient progressif de végétation (Milieux ouverts--> Milieux buissonnants --> Milieu boisé).

Dans le cadre d'une intégration du projet dans son contexte, il conviendra de :

- Préserver les haies, créer des alignements arborés
- Limiter les éclairages publics, sources de perturbation de la faune
- Limiter l'imperméabilisation du sol sur les zones de parking en recourant à des techniques alternatives au tout bitume
- Favoriser les éléments arborés sur les zones de parking pour offrir des ombrages naturels
- Veiller à éviter le développement des espèces exotiques et invasives à la suite des travaux pour la réalisation du projet
- Créer des espaces verts autour des installations de loisirs qui :

Seront entretenus de manière durable voire selon les principes d'une gestion différenciée  
Privilégieront des espaces non entretenus de « jachères fleuries favorables aux insectes » à l'opposé d'un gazon trop régulièrement tondu

Seront végétalisés avec des plantations d'espèces non invasives et en privilégiant des espèces d'ornement vivaces moins gourmandes en eau

- **Les périmètres environnementaux :**

La zone de projet n'est couverte par aucun périmètres environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000 ...).

### **Enjeux :**

Au regard de l'absence de périmètres environnementaux sur le site de projet et de l'éloignement des périmètres par rapport au site, l'aménagement du site ne présente aucun enjeu.

- **Continuités écologiques :**

À l'échelle communale, le secteur de projet se situe en dehors de toute continuité écologique. À l'échelle du site de projet, quelques haies, alignement d'arbres ou arbres ponctuels susceptibles de jouer le rôle de micro-corridors.

L'aménagement de la zone est une occasion de recréer un milieu propice pour les espèces affiliées à la biodiversité ordinaire au travers d'espaces verts et de la végétalisation du site.

### **Enjeu :**

- Préserver les haies, linéaires boisés concourant aux échanges écologiques.

- **Contexte agricole :**

Le secteur de Bonneval est composé de terrains cultivés et friches agricoles, non situés en AOC.

Le SCoT demande la compensation des terrains agricoles cultivés et friches agricoles de moins de 20 ans.

### **Enjeu :**

- Compenser la perte de terrains agricoles selon la méthodologie définie dans le SCoT.

- **Risques et nuisances :**

Le seul aléa constaté sur le site de projet est le phénomène de retrait et gonflement des argiles en lien avec les sols constitués d'alluvions récentes, principalement formées de cailloutis et de graviers. Mais l'exposition est faible et la zone de projet ne fait pas partie des secteurs de la commune les plus sensibles. La commune de Saint-Maximin est par ailleurs en zone de sismicité faible (2).

Le secteur de projet n'est pas un site pollué ou ancien site pollué.

La zone se situe à proximité de l'A8, RD560A et bretelle de l'autoroute, qui sont source de pollutions et de nuisances (bruit, émissions de polluants).

Les cartes de bruit stratégique identifient en particulier des zones très impactées par le bruit aux abords de l'autoroute A8, sur une profondeur d'environ 100m, et un seuil Lden de 68 dB(A) au-delà duquel les établissements sensibles devront être évités.

Par ailleurs, l'A8 est classée voie bruyante et dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'axe des prescriptions d'isolement acoustique sont exigées pour les futures habitations, les établissements d'enseignement, de santé ainsi que les hôtels.

La qualité de l'air est globalement bonne sur le site de projet, mais se dégrade à la marge à proximité de l'A8, de la bretelle et de la RD560A, sans atteindre des seuils d'incompatibilité avec l'accueil de population.

**Enjeu :**

- Éviter l'accueil de population, dans les zones soumises à bruit fort (100m par rapport à l'autoroute) ;
- Éviter les établissements sensibles au-delà du seuil Lden de 68 dB(A) ;
- Privilégier les logements, établissements sensibles et établissements en plein air sur les secteurs peu impactés par le bruit ;
- Prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustiques pour les établissements d'enseignement et les hôtels susceptibles d'être bâtis dans la bande de 300m depuis l'autoroute ;
- Préserver une bonne qualité de l'air sur le site de projet
- Intégrer les règles de construction parasismique dans le cas de bâtiments de catégorie III à savoir ceux qui permettront d'accueillir plus de 300 personnes. Le complexe sportif, la piscine et les bâtiments d'activités sont potentiellement concernés.

- **Contexte réglementaire**

**Situation sur le PLU :**

Le secteur de projet de Bonneval est situé en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (zone 2AU) du PLU en vigueur, destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme dans le cadre d'un projet d'éco quartier à vocation mixte (habitat, équipements, commerces). Cette zone est actuellement non réglementée. Le secteur est concerné par une servitude de mixité sociale imposant 30% de logements sociaux pour les projets d'au moins 5 logements. Il est concerné par les emplacements réservés n°35 et 36, relatif à l'aménagement des chemins du Grand et du petit Rayol.

Il est donc nécessaire d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation pour permettre son aménagement.

**Prise en compte de la loi Barnier :**

Le secteur de projet situé hors agglomération, en bordure Sud de l'axe de l'autoroute A8 ainsi qu'en bordure Est de la bretelle d'accès de l'autoroute et de la déviation (RD560), il est concerné par la servitude d'inconstructibilité définie par la loi Barnier, de 100m de part et d'autre de l'A8 et de 75m de part et d'autre de la bretelle de l'A8 et de la déviation RD560A, conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Une étude d'entrée de ville doit donc être réalisée pour permettre au PLU de fixer des règles différentes que celles spécifiées à l'article L 111-6 du CU.

Les documents supra-communaux s'imposant ou à prendre en compte

En application de l'article L.131-4 du CU, le PLU de Saint-Maximin doit être **compatible** uniquement avec : **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Verte Verdon** approuvé le 30/01/2020,

**Le Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Provence Verte approuvé le 20 juillet 2019.

### 3) Présentation du projet et sa justification

#### *Présentation du parti d'aménagement*

L'objectif sur le secteur consiste en la création d'un campus de la formation professionnelle d'échelle régionale, où sont notamment projetés la relocalisation du CFA de Saint-Maximin, en vue de son extension et de sa modernisation, un nouveau CFA dédié à l'apprentissage des métiers du sport, la relocalisation du lycée agricole de Saint-Maximin, en vue de son extension et de son rapprochement des zones agricoles qu'ils exploitent, voisins du site de Bonneval, et d'autres équipements scolaires. Des équipements de sport, culturels et de loisir viendront compléter ce campus de formation professionnelle.

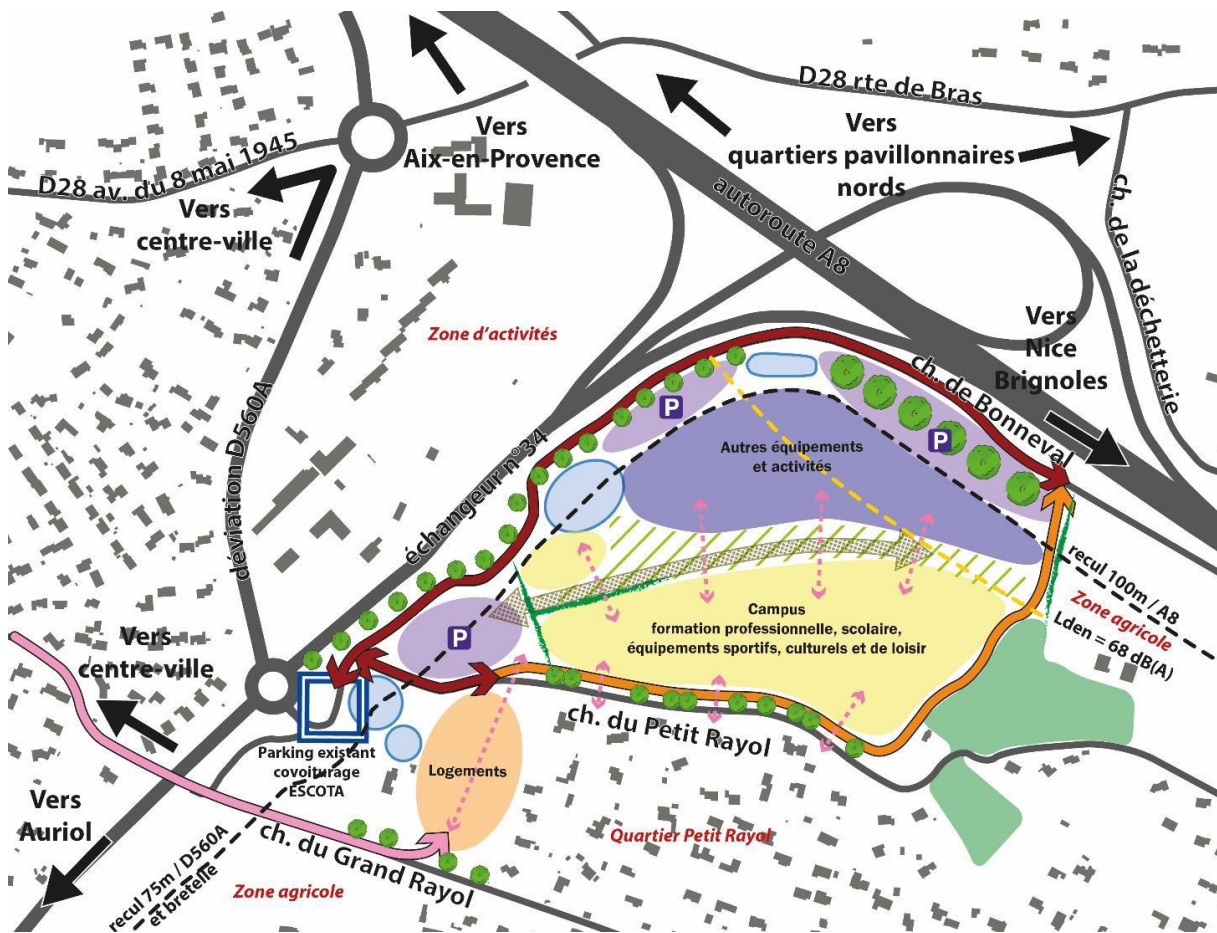
En sus de ce campus, le secteur accueillera quelques activités tertiaires, principalement orientées dans la recherche et développement, autres activités liées et nécessaires au fonctionnement du secteur, ainsi qu'une petite part de logements, et éventuellement d'autres équipements publics.

Le parti d'aménagement consiste en la création d'un Eco parc, qui préserve et met en valeur l'environnement naturel existant du secteur de projet.

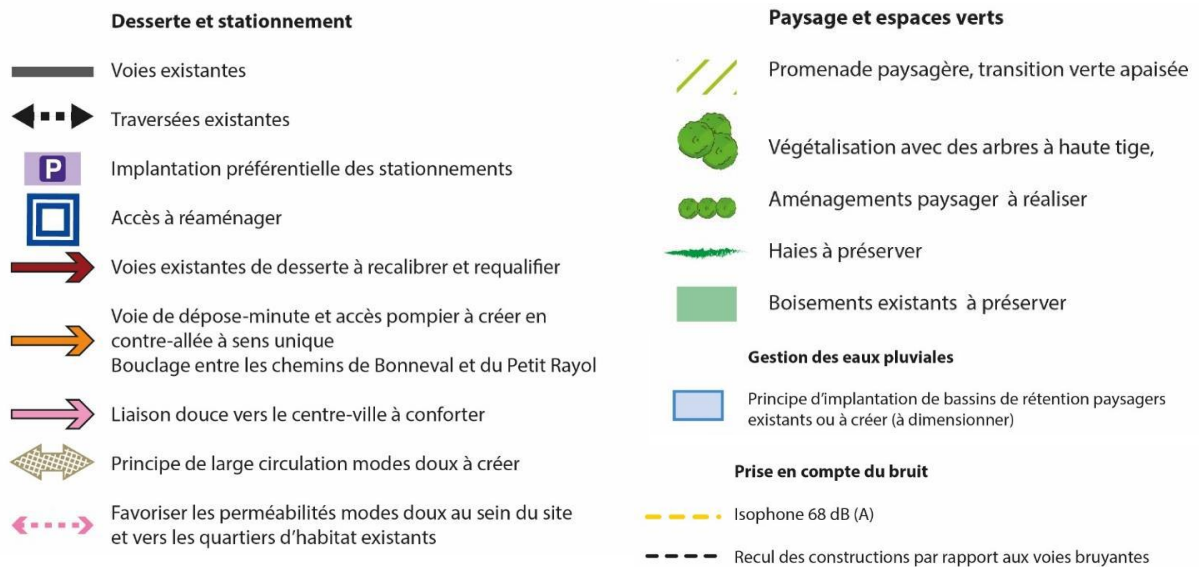
Le piéton prend toute sa place dans ce projet d'aménagement, préservé de la circulation automobile.

Les aménagements et le bâti s'insèrent au cœur d'un écrin vert parcouru de circulations douces favorisant la promenade, le sport et l'épanouissement personnel. Un parc naturel arboré en cœur de site accompagnera la principale circulation piétonne et cyclable, qui sera traversante, en cœur de site.

Les équipements scolaires, de sport et de loisir, ainsi que les logements, seront privilégiés au niveau des secteurs sud et central, faiblement impactés par les nuisances sonores liées à l'autoroute. Les secteurs les plus impactés par le bruit, au nord du site, sont inconstructibles, et supporteront les stationnements. Les secteurs moyennement impactés par les nuisances sonores pourront accueillir les établissements non sensibles, tels que les activités ou autres équipements publics.







## Les choix réglementaires

### Zonage et OAP :

Le secteur 2AU est ouvert à l'urbanisation en zone 1AUm (mixte), au règlement spécifique au secteur de projet de Bonneval. Le secteur de mixité sociale est modifié pour augmenter le taux de logement sociaux minimum de 30% à 40%. Une OAP est définie sur le secteur.

L'emplacement réservé V36 relatif à l'aménagement du Chemin du Petit Rayol, au tracé erroné, est supprimé. L'espace boisé au sud-est est préservé au titre de l'article L151-23 du CU.

Les secteurs de compensation agricole identifiés dans l'étude de compensation sont classés dans un sous-secteur Af de la zone agricole.

**Règlement :** Un règlement spécifique à la zone 1AUm est créé pour permettre la mise en œuvre du projet. Cette zone a une vocation mixte à destination d'équipements d'intérêt public et ou collectif, logements, activités tertiaires et petits commerces de proximité compatibles avec les logements. L'imperméabilisation du site de projet a été limitée, un coefficient d'emprise au sol a été défini à 50% maximum, ainsi qu'une obligation d'espaces verts de pleine terre sur a minima 30% de chaque lot. Afin de permettre de répondre aux besoins des activités et équipements, la hauteur du bâti a été limitée en R+3 (12m), sauf pour le logement, à proximité des secteurs d'habitat pavillonnaire en R+1, qui seront limités au R+2 (9m).

La bonne intégration du bâti passe également par la définition de règles architecturales favorisant des façades qualitatives, aux couleurs telluriques, afin de s'intégrer dans l'environnement végétal. Afin de répondre au besoin de logements sociaux sur la commune et aux objectifs de mixité définis par le PLH, une servitude de mixité sociale a été imposée à hauteur de 40% de logements sociaux (30% LLS et 10% PSLA).

Les marges de recul par rapport aux axes de l'A8, de la RD560A et de la bretelle de l'A8 sont conservées à 100m par rapport à l'A8 et 75m par rapport aux deux autres voies.

### 4) Etude d'entrée de ville

Une étude d'entrée de ville a été réalisée afin de déroger à la loi Barnier, pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, sous réserve de leur bonne intégration depuis les axes de l'A8, sa bretelle, et la RD560A.

Cette étude démontre cette dérogation est motivée et justifiée au regard des nuisances, de la sécurité, et qui répondent à des critères de qualité architecturale et paysagère.

## 5) Etude de consommation Loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience, en date du 22/06/2021, définit un objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, avec une première tranche d'application consistant à réduire la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers entre 2021 et 2031 à maximum 50% de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021.

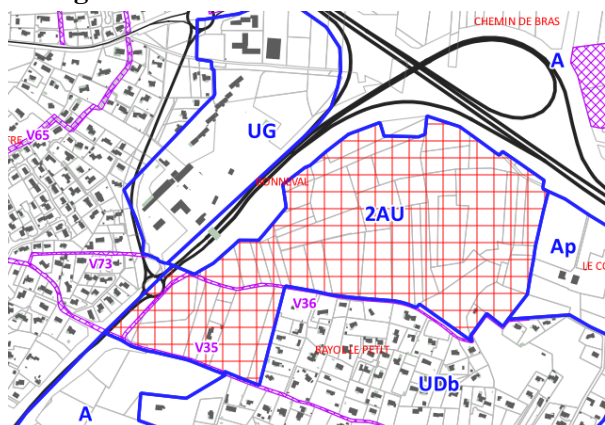
L'étude montre que 85,4 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021, soit un potentiel de consommation entre 2021 et 2031 de 42,7 ha.

Ces 42,7 ha sont aujourd'hui suffisants pour répondre aux besoins de consommation future à court terme de la commune qui représentent 37,6 ha, répartis sur les secteurs de Mirade, Clos du Roque, Saint Jean, et de Bonneval.

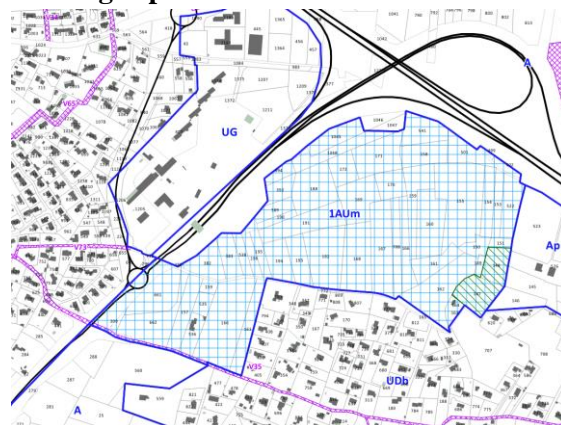
## 6) Impact de la modification sur le PLU en vigueur

Le document graphique est modifié avec le reclassement de 21,47 ha de zone 2AU fermée vers la zone 1AUm ouverte. La servitude de mixité sociale est modifiée pour imposer 40% de logements sociaux minimum au lieu de 30%. L'emplacement réservé V36 d'aménagement du chemin du Petit Rayol, erroné et inutile au regard de la maîtrise publique du foncier sur le secteur est supprimé. Les boisements au sud-est du site ont été protégés au titre du L151-23 du CU.


### Zonage avant modification





### Zonage après modification




 Limite du zonage

 Servitude de mixité sociale de type 2 (L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) : pour tout projet d'au moins 5 logements, au moins 30% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

 Emplacements réservés

 Servitude de mixité sociale : au moins 40 % des logements devront être à caractère social

 Eléments d'intérêt écologique à protéger (art L 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement écrit du PLU est modifié avec la suppression de la zone 2AU fermée de Bonneval, et création d'un règlement spécifique à la zone 1AUm de Bonneval, avec les grands principes règlementaires suivants :

Vocation mixte : équipements publics, activités, logements

Un coefficient d'emprise au sol de 50% maximum, NR pour les équipements publics

Un taux d'espaces verts à minima de 30% à l'échelle de chaque lot

Une hauteur maximale des constructions de 12m à l'égout, 9m pour le logement, NR pour les équipements publics

Servitude de mixité sociale de 40%

## **Une OAP est créée sur le secteur de Bonneval avec pour grands principes :**

**Vocation du site** : mixte (activités, logements, services et équipements publics), 40% de logements sociaux dans les logements

**Aménagement recommandé** : 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.

**Desserte** : assurée par les voies existantes requalifiées, le chemin de Bonneval pour les équipements et activités et services, le chemin du Petit Rayol pour les nouveaux logements, contre allée du chemin du Petit Rayol en sens unique pour déposer minute aux équipements, accès pompier, en bouclage avec le chemin de Bonneval. Cœur de site entièrement piéton avec une large voie piétonne traversante à créer.

**Architecture** : bâti en R+3, R+2 pour le logement, orientation préférentielle nord-sud sur la partie nord, toitures terrasses principalement, favoriser les ruptures de volume

**Paysage** : ouvertures visuelles vers le Mont Aurélien et la zone agricole, aménagements paysagers périphériques, espaces libres et stationnements végétalisés et paysagers

**Performance énergétique** : réglementation thermique en vigueur en favorisant une approche bioclimatique, production d'énergie renouvelable

L'OAP définit également le schéma déclinant les grands principes d'aménagements.

## **7) Incidences et mesures, compatibilité avec les documents supra communaux**

### Impacts potentiels sur la ressource en eau et les milieux récepteurs

Augmentation des besoins en eau et des rejets d'eaux usées à traiter

- augmentation de la pression sur la ressource en eau
- risque de pollution du milieu récepteur (en lien avec le rejet d'eaux usées)

[E]La zone de projet se situe dans le zonage d'assainissement collectif

[R]Le règlement du PLU exige que "toute construction ou installation nouvelle ... abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes". Construction d'une station de relevage et redimensionnement de la station de relevage existante.

[R]Mesure visant à économiser l'eau rajouter au règlement du PLU: plantation d'essences végétales économes en eau

### Impacts potentiels sur les habitats naturels, la faune et la flore

Perte d'habitats naturels jouant un rôle de nidification pour des espèces communes affiliées aux milieux ouverts/bocagers

[R]Mesures visant au rétablissement d'une biodiversité locale : CEV minimum de 30%, protection des éléments d'intérêt écologique, plantation d'essences végétales méditerranéennes

### Impacts potentiels sur le paysage

Artificialisation d'espaces agricoles, en friche.

Fermeture du paysage le long de l'A8 avec perte des repères identitaires paysagers.

- [R]Conservation de la marge de recul de 100m par rapport à l'A8, et de celle de 75m par rapport à la bretelle de l'A8 et la RD560A
- [R]Préservation d'une percée visuelle sur le massif du Défends et Mont Aurélien grâce à l'orientation de l'axe de cheminement piéton
- [R]Préservation de la haie existante entre la zone agricole Est et le secteur de projet, axe des cheminements orienté vers la zone agricole
- [R]Une hauteur maximale des constructions limitée à 12m
- [R]Un recul des constructions de 100m par rapport à l'axe de l'A8, de 75m par rapport à la bretelle de l'A8 et la RD560A
- [R]Un CEV minimum de 30% + une végétalisation de la périphérie, des façades et des toitures vont dans le sens d'une intégration paysagère du projet, résonnant avec l'environnement naturel.

#### Impacts potentiels sur l'agriculture

Perte d'espaces agricoles

32 772 m<sup>2</sup> de vignes

61 496 m<sup>2</sup> de prairie temporaire

78 305 m<sup>2</sup> de prairie permanente

[C] Identification et remise en culture de friches agricoles de plus de 20 ans de surface et qualité au moins égale à celle du site de projet conformément à l'étude de compensation agricole en annexe du présent rapport de présentation.

Classement de ces secteurs en zone A, sous-secteur Af « agricole futur »

#### Impacts potentiels sur les risques naturels

Imperméabilisation des sols

Risque de ruissellement des eaux pluviales en aval

Exposition de population au risque radon

[E] Le règlement du PLU exige que "Les eaux pluviales soient gérées entièrement à l'échelle de la parcelle ou du site de projet.

[E] Préservation des axes principaux de ruissellement, marge de recul des constructions par rapport aux axes de ruissellement à définir par une étude

[R] Création de deux bassins de rétention paysagers à dimensionner sur les points bas du site

[R] Un CEV majoré à 30% afin de limiter le ruissellement en favorisant une meilleure perméabilité des sols.

[R] Revêtement perméable des parkings

[E] Préconisation dans l'OAP pour éviter l'exposition de la population au risque radon

#### Impacts potentiels sur la qualité de l'air

Augmentation des émissions de polluants et gaz à effet de serre liées au trafic routier

Altération de la qualité de l'air

[E] Positionnement de la zone d'équipements à proximité du tissu urbain facilitant la possibilité pour les habitants du centre-ville de rejoindre la zone en moins de 15 minutes à pied par le chemin du Grand Rayol.

[E] Absence de circulation automobile sur site. Stationnements mutualisés pour les équipements publics, aménagement de cheminements piétons desservant les équipements, système de navettes scolaires et publiques pour assurer la liaison avec le centre-ville, confortement de la liaison douce vers le centre-ville au niveau du chemin du Grand Rayol.

Augmentation des émissions de gaz à effet de serre liées aux équipements (chauffage, climatisation)  
Altération de la qualité de l'air

[R] Le règlement de la zone 1Aum 13 stipule que les constructions nouvelles favoriseront une approche bioclimatique et le recours à des énergies renouvelables et de récupération

#### Impacts potentiels sur l'environnement sonore

Augmentation du niveau sonore  
Altération de l'environnement sonore des riverains

[E] La zone de Bonneval est déjà une zone animée sur le plan sonore avec le trafic routier sur la D560A et l'A8.

[E] Positionnement de la zone d'équipements à proximité du tissu urbain facilitant la possibilité pour les habitants du centre-ville de rejoindre la zone en moins de 15 minutes à pied par le chemin du Grand Rayol.

[E] Absence de circulation automobile sur site. Stationnement mutualisés, aménagement de cheminements piétons desservant les équipements, système de navettes scolaires et publiques pour assurer la liaison avec le centre-ville.

[R] Aménagement d'un espace de transition entre secteur d'activités et secteur d'équipements publics pour préserver la quiétude de ce secteur et habitations riveraines

#### Exposition des populations futures aux nuisances sonores existantes et futures

[E] Recul de 100m des constructions par rapport à l'autoroute, de 75m par rapport à la bretelle et la RD560A

[E] Recul des établissements sensibles sous l'iso phone  $L_{den}=68dB(A)$

[E] Positionnement des établissements sensibles, logements dans les secteurs les plus apaisés à travers l'OAP

#### Incidences Natura 2000

Le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux habitats et espèces à l'origine de la désignation de la ZSC Massif de la Sainte-Baume, ni aux objectifs de conservation de ce site Natura 2000.

La distance (7,5 km entre le site Natura 2000 et le projet), l'absence de lien hydrographique et écologique, des zones présentant des faciès très différents auxquels sont associés des enjeux écologiques différents expliquent l'absence d'incidences du projet sur la ZSC Massif de la Sainte-Baume.

#### Compatibilité du projet avec le PADD et les documents supra communaux

**Le projet est compatible avec le PADD.** Il permet en effet de favoriser la création de logements sociaux et adaptés à proximité d'équipements publics, dans les limites de la forme urbaine définie dans le PADD et de la croissance de population envisagée.

#### **Le projet est compatible avec le PLH.**

Le projet participe à l'objectif de création de logements sociaux du PLH, et notamment de logement sociaux. La servitude de mixité sociale sur le site de projet est définie conformément à l'objectif du PLH de construction de 40% de logements sociaux, dont 30% de LLS et 10% de PSLA.

**Le projet est compatible avec le SCoT**, et notamment avec les objectifs :

III.1.3. « Structurer les équipements et services du territoire dans une logique de cohésion et complémentarité du territoire ».

IV.7.1 « Anticiper le besoin en nouveaux espaces économiques », qui stipule que « la part des espaces nouvellement urbanisés dévolus à l'accueil d'activités économiques devra s'accroître très significativement sur la durée du SCoT ».

IV.8 « accompagner un développement économique attractif et compétitif », où est mise en avant la nécessité de « faciliter la mise en place de services au salariés et aux entreprises. Le pôle d'équipements sportifs, situé à proximité directe de ces activités, permettra d'apporter une offre de service aux salariés.

Le projet n'est pas un secteur à enjeux du SCoT, et n'impacte pas les coeurs de nature et corridors écologiques identifiés.

Les mesures prises dans le projet en faveur de la biodiversité (promenade verte, coefficient d'espaces verts de minimum 30%,...) respectent l'orientation 1.8 du DOO « Développer la nature en ville ».

Le projet permet de valoriser l'entrée de ville de Saint Maximin, et respecte donc l'orientation 3 du DOO « Valoriser les paysages et les patrimoines.

Une étude de compensation agricole a été réalisée conformément au SCoT, et validée par la Chambre de l'Agriculture et le SCoT, avec reclassement des secteurs de compensation en zone Af du PLU.

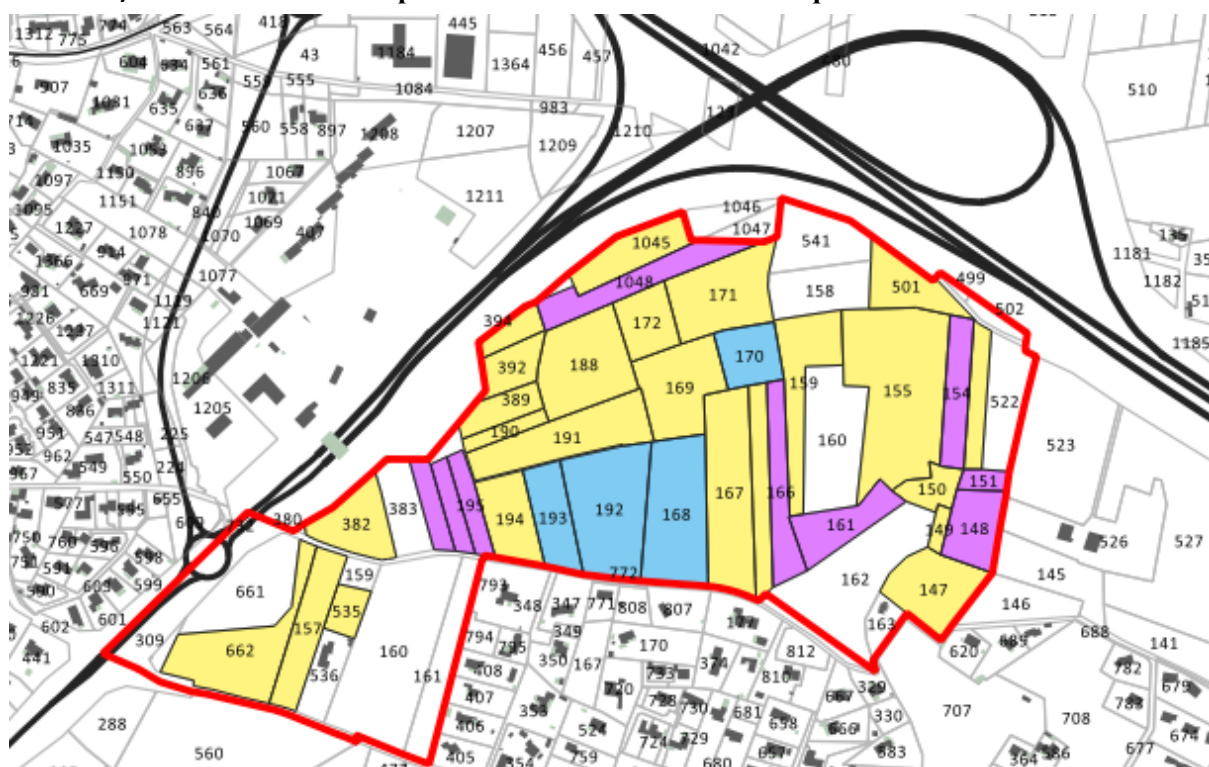
### Indicateurs de résultats de la mise en œuvre du projet

Les indicateurs doivent permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du projet.

Deux types d'indicateurs sont mis en évidence :

- les indicateurs de réalisation qui permettent d'assurer un suivi ou une vérification de la mise en place effective des actions et dispositifs prévus dans le projet au moment de sa conception ;
- les indicateurs de résultat permettent d'évaluer l'atteinte des objectifs spécifiques du projet, autrement dit, ce qui a été obtenu grâce à la réalisation des actions.

### 8) Terrains maîtrisés par la commune et en cours d'acquisition



#### Légende:

- |                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Propriété de la commune        | Accord de cession sous réserve de DUP |
| Accord de cession à la commune | Sans réponse                          |

## 9) Réseaux d'eau potable et assainissement:

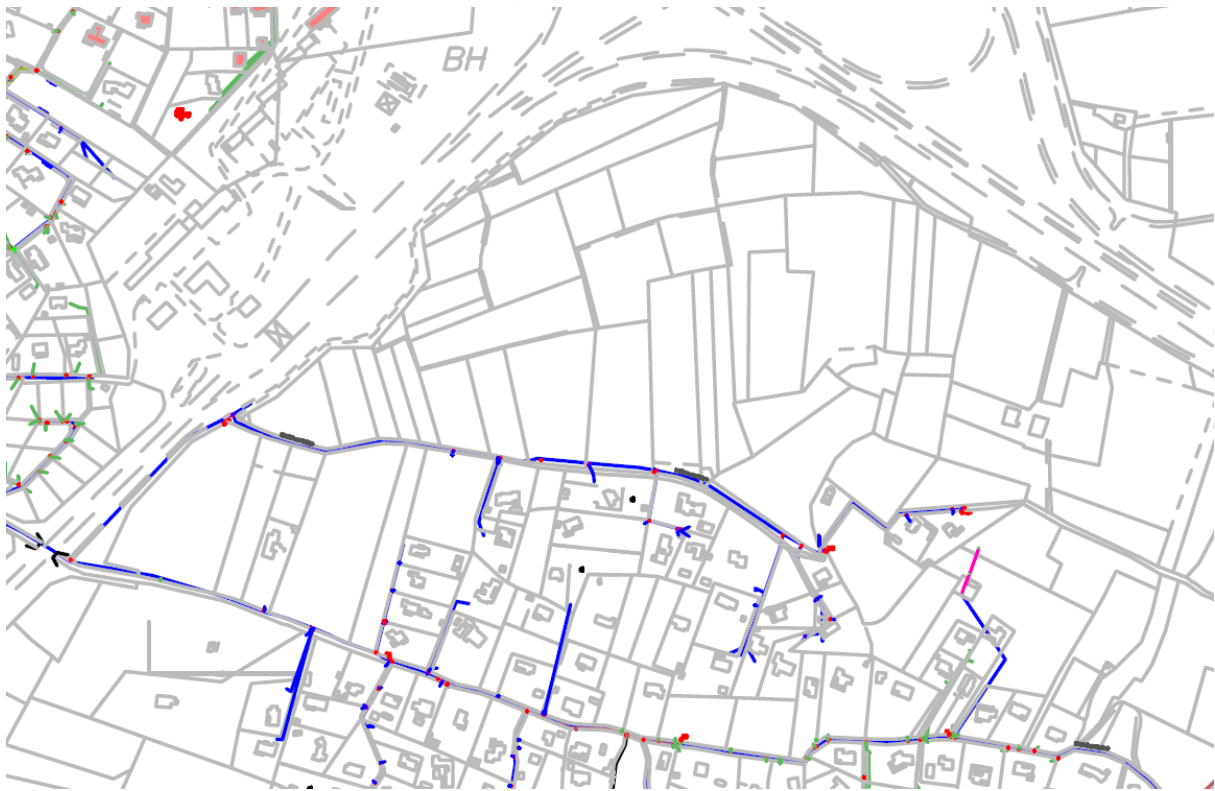
Le territoire communal bénéficie de deux captages et d'une source :

-Les puits et forages de Sceaux ;

-Le captage du Deffens ;

-La troisième source, toujours depuis les réservoirs du Deffens, est celle de la société du canal de Provence, avec qui la commune a souscrit un contrat pour la fourniture d'un débit d'eau de 18 l/s. Il possède également quatre réservoirs, pour une capacité maximale de stockage de l'ordre de 3 400 m<sup>3</sup>. Des réseaux d'eau potable sont en attente en bordure du secteur de projet, au niveau des chemins du Petit Rayol et du Grand Rayol.

À noter par arrêté préfectoral du 26 janvier 2023, le préfet a ordonné la sécurisation de la ressource en eau du forage des Sceaux vis-à-vis d'une canalisation d'effluents de la STEP située dans le périmètre de protection. Dans l'attente de la sécurisation de la ressource, la délivrance des permis de construire liés à l'assainissement – et donc des futurs permis de construire sur le site de Bonneval- est suspendue. Cela n'a aucun impact sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval.



**Desserte du secteur de projet par le réseau d'eau potable**

La commune de Saint Maximin dispose d'un réseau d'assainissement, traité par la station d'épuration de la Meyronne mise en service en 2008 et dimensionnée pour traiter les effluents de 16 000 EH, ce qui est suffisant pour permettre le traitement des besoins du projet, peu générateur de besoins d'assainissement. Aujourd'hui, la taille de l'agglomération de Saint-Maximin-la-Sainte baule est de 13 863 EH, soit une capacité résiduelle de 2137 EH.

**À noter que la délivrance de permis de construire liés à l'assainissement collectif a été suspendue par arrêté préfectoral du 26 janvier 2023 pour cause d'une saturation liée à des eaux claires parasites, et ce, jusqu'à réalisation des travaux permettant sa désaturation. Cela ne bloque en rien l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval, dont les permis futurs concernés seront suspendus jusqu'à résolution du problème.** Des réseaux d'assainissement sont en attente en bordure du secteur de projet, au niveau des chemins du Petit Rayol et du Grand Rayol.

## 10) Habitats naturels de la zone de projet



- Vigne
- Zone artificialisée
- Zones buissonnantes et haies
- Boisements
- Milieux ouverts herbacés
- Surface pastorale / Prairie (RPG 2019)
- Verger
- Murets de pierre
- Serres



## 11) La prise en compte de la loi Barnier

Le secteur de projet situé hors agglomération, en bordure Sud de l'axe de l'autoroute A8 ainsi qu'en bordure Est de la bretelle d'accès de l'autoroute\*\* et de la déviation (RD560)\*, routes à grande circulation au regard de l'article 1 du décret du 3 juin fixant la liste des routes à grande circulation :

« **Les routes à grande circulation** définies à l'article L. 110-3 du code de la route sont : a) Les routes nationales définies à l'article L. 123-1 du code de la voirie routière et mentionnées par le décret du 5 décembre 2005 susvisé ;

b) \*Les routes dont la liste est annexée au présent décret ;

c) \*\*Les bretelles reliant entre elles soit deux sections de routes à grande circulation, soit **une section de route à grande circulation et une autoroute**. On entend par « bretelle » une voie assurant la liaison entre deux routes qui se croisent à des niveaux différents. »

Ainsi, le secteur de projet est concerné par la **servitude d'in constructibilité** définie par la loi Barnier, **de 100m de part et d'autre de l'A8 et de 75m par rapport à la RD560A et la bretelle autoroutières**, routes à grande circulation, conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme stipulant que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Conformément à l'article L111-7 du CU :

« L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

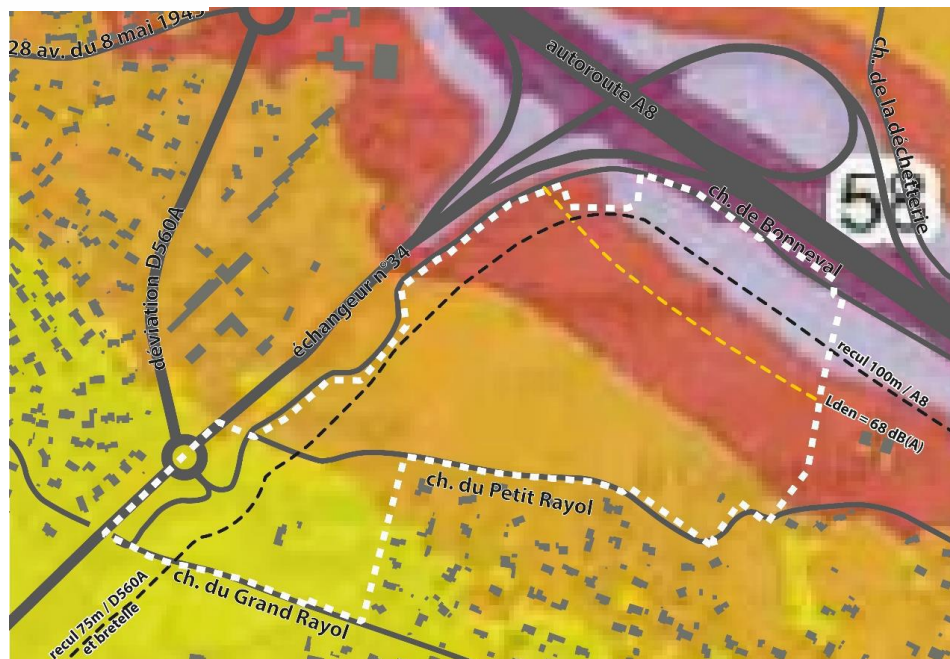
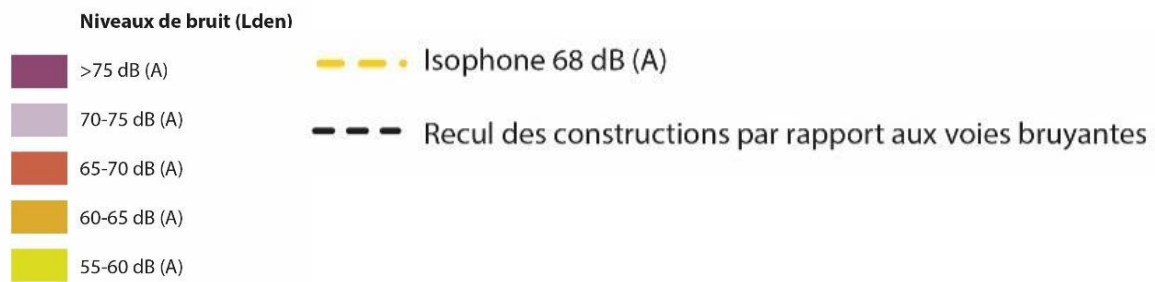
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Par ailleurs, l'article L111-8 du CU permet au PLU de déroger à cette interdiction sous réserve de le justifier par une étude d'entrée de ville :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

### Impact de la Loi Barnier sur le secteur de projet





Le site de projet est concerné par des nuisances sonores issues des axes de circulation à fort trafic qui l'entourent, et notamment depuis l'autoroute. La qualité de l'air se dégrade également à l'approche de ces axes, même si l'air reste globalement de bonne qualité. Ainsi, de manière à éviter l'exposition de la population à ces nuisances, un recul de 100m par rapport à l'autoroute, et de 75m par rapport à la bretelle et à la RD560A, imposé par la loi Barnier, a été conservé. Seuls peuvent déroger à ce recul les aménagements et installations (parkings, bassins de rétention, par exemple), ainsi que les constructions techniques (locaux déchets, vélos, armoires électriques, par exemple), qui n'exposent pas de population à ces nuisances.

Les établissements sensibles (établissements d'enseignements, logements, hôtels), sont par ailleurs interdits au-delà de la limite de l'isophone Lden à 68 dB(A), de manière à ne pas les exposer à des nuisances sonores trop importantes. L'OAP prévoit par ailleurs d'implanter un premier front de bâtiments d'activités, ou autres équipements non sensibles, afin de créer un effet barrière au bruit supplémentaire. Les logements seront situés au sud, dans la partie la plus apaisée. En sus, une isolation phonique devra être mise en place sur les constructions conformément à la loi.

Aussi, afin d'éviter la création de nouvelles nuisances sonores, ou la dégradation de la qualité de l'air sur le site, la desserte du site sera conservée en périphérie du site. Elle s'effectuera principalement par le chemin de Bonneval, en bordure de l'autoroute. La contre allée qui sera créée en bouclage accueillera très peu de trafic, et sera réservée au dépose minute, accès PMR, pompiers, et livraisons. Ainsi, l'intérieur du site sera entièrement préservé.

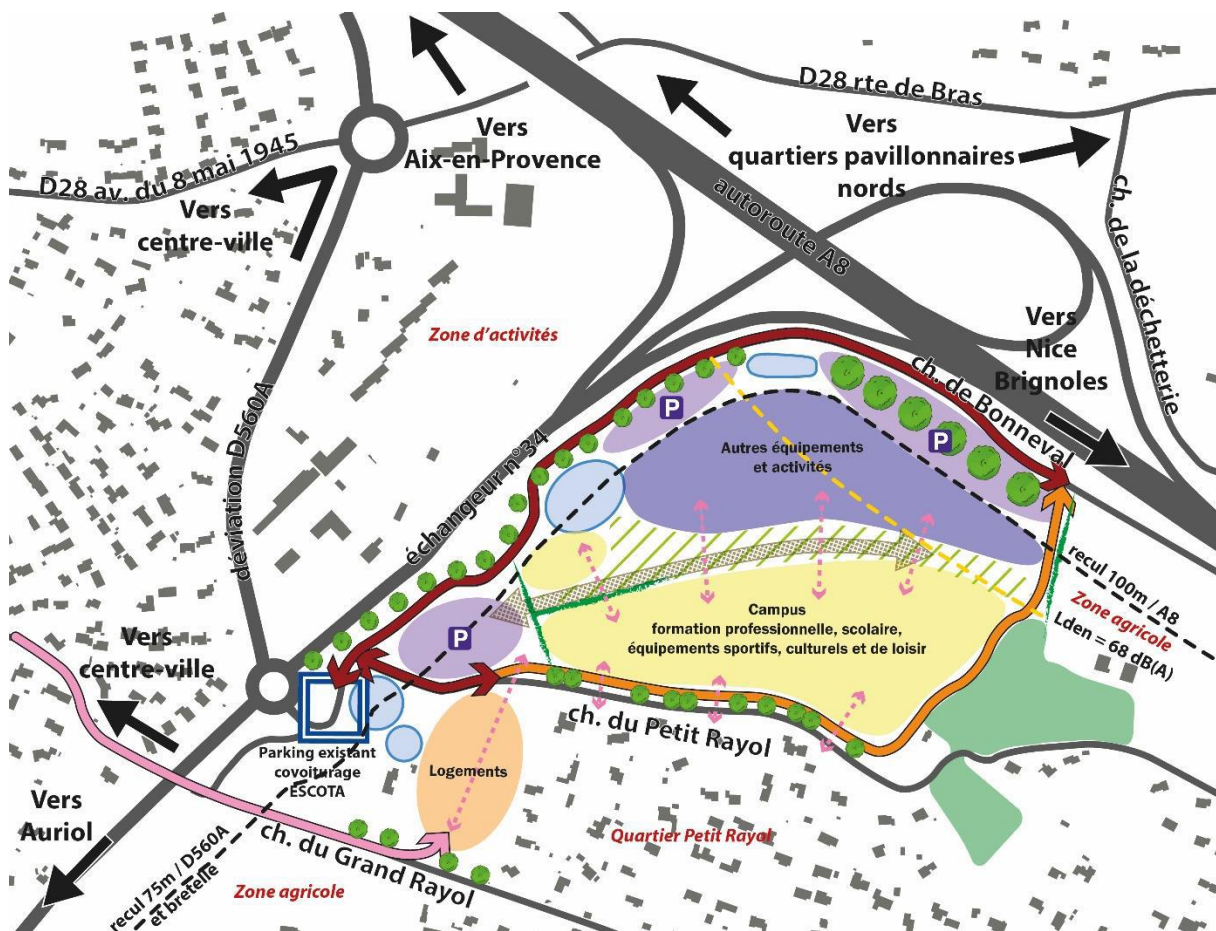
L'OAP édicte également des préconisations relatives au risque radon, ainsi qu'à la limitation des moustiques et des allergies, de manière à éviter les risques sanitaires.

## 12) Terrains identifiés pour la compensation agricole (en orange)



Des terrains de compensation agricole ont été identifiés dans les zones urbaines, agricoles et naturelles. Elles ont été reclassées dans un sous-secteur spécifique Af, « agricole futur » de la zone agricole, pour leur (re)mise en culture (vigne) ou en exploitation (prairies temporaires, permanentes). Un sous-secteur Af « agricole futur » de la zone agricole a été créé. Il permettra d'identifier les terrains nécessaires à la compensation agricole, avec un règlement identique à celui du reste de la zone A. Pour les terrains situés dans le périmètre de protection du captage de la source des Sceaux, un sous-secteur spécifique Afs2 a été créé pour l'identification des terrains de compensation, avec un règlement imposant les mêmes protections que dans le reste du périmètre de protection du captage.

## Prise en compte des marges de recul dans l'OAP définie sur le secteur de projet



## II) Les Dispositions applicables à la zone 1AUm (articles 1 à 14)

**Caractère de la zone :** La zone à urbaniser 1AUm correspond au secteur de Bonneval, à vocation mixte d'équipements publics, activités et logements. Son urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec laquelle le projet d'aménagement devra être compatible.

Le secteur de Bonneval fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, dans laquelle est imposé qu'au moins 40% des logements devront être à caractère social selon la répartition suivante : 30% de logements locatifs sociaux (LLS), dont 10% de logements en bail réel solidaire (BRS), et 10% de logements en prêt social location accession (PSLA).

### ARTICLE 1AUm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités agricoles et forestières ;
- l'artisanat et commerces de détail, les commerces de gros ;
- les « autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire », à l'exception des bureaux
- les activités générant des dépôts ou stockages extérieurs sur leur unité foncière ;
- les dépôts de toute nature ;
- les postes de distribution d'hydrocarbures ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.

## **ARTICLE 1AUm 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les restaurants et activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle à condition :
  - qu'ils soient complémentaires aux équipements publics, activités (pôle de vie) ou aux hôtels,
  - qu'ils n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) à condition :
  - qu'elles soient complémentaires à la vocation d'habitat,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 1AUm 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dimensions et formes des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Elles doivent présenter a minima les largeurs de bande roulante, trottoirs et pistes cyclables définies dans l'OAP.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AUm 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite. Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une préépuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif. Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les habitations ainsi que certaines constructions industrielles peuvent être autorisées sous réserve que toute demande d'autorisation de construire comporte une étude de sol effectuée par un organisme compétent qui définira la filière d'épuration adaptée au traitement des eaux usées. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

#### **b. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

### **3. Electricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

### **ARTICLE 1AUm 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 ;
- 75 m par rapport à l'axe de la bretelle de l'autoroute A8 et de la RD560 A ;
- 5m par rapport à l'emprise des autres voies.

Des implantations différentes sont autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les réseaux d'intérêt public ;
- pour les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des vocations autorisées dans la zone (par exemple les stationnements, bassins de rétention, locaux déchets, locaux vélos, armoires électriques, transformateurs, etc.), sous réserve de leur bonne intégration paysagère depuis l'autoroute A8 et sa bretelle, ainsi que la RD560A.

### **ARTICLE 1AUm 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

### **ARTICLE 1AUm 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUm 8 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, hors équipements publics et constructions techniques nécessaires à l'aménagement de la zone (transformateurs par exemple), ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain.

### **ARTICLE 1AUm 9 - Hauteur maximale des constructions**

1 - Conditions de mesure: La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait. Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1a ci-dessus, seuls peuvent être édifiés:

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50m au-dessus du faîtage, sans pouvoir avoir une hauteur de souche supérieure à 1.50m. Les souches des cheminées doivent être disposées judicieusement le plus près possible du faîtage.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions à vocation de logements, mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder 9m. La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations d'intérêt public et/ou collectif. La hauteur des autres constructions, mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder 12m.

### **ARTICLE 1AUm 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Le secteur doit présenter, à terme, une cohérence urbaine mettant en avant les axes et cônes de vue développés, une protection sonore par rapport à la bretelle autoroutière associée à une orientation préférentielle en lien avec la performance environnementale recherchée.

Les linéaires de façades auront une longueur maximale sans interruption de 40m, afin de permettre des ruptures de volume favorisant la transparence visuelle.

## 2 - Dispositions particulières

### *Matériaux*

Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits.

### *Façades*

Dans le cadre de la performance énergétique recherchée, il sera privilégié le choix de façades isolantes ou d'isolation extérieure.

Principe de façades retenues :

Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.

Les bardages en bois traité devront respecter une pose en panneaux assemblés de manière à favoriser le ruissellement de l'eau (pose verticale préférentielle), le bois sera traité par autoclave. Ils ne doivent pas recouvrir l'intégralité de la façade ;

Les maçonneries traditionnelles (béton ou briques) auront une isolation extérieure et une finition en enduit fin (gratté préférentiellement).

Les teintes de façades seront dans les tons beige ou gris en harmonie avec la totalité des constructions (suivant palette), les couleurs vives ou pastel sont à proscrire.

Tous les relevés d'étanchéité ou relief (acrotère, bandeau, débord ...) seront traités avec des couvertines ou des reliefs de recouvrement quel que soit le support afin de pérenniser l'aspect et limiter les ruissellements.

### *Les menuiseries extérieures / les protections*

Les menuiseries (aluminium ou PVC) seront de la teinte des façades (ou à minima dans le « ton »). La couleur blanche est interdite.

Il sera favorisé les grandes ouvertures sur les « cônes de vue ». Les ouvertures situées à l'ouest et au sud pourront bénéficier de protections solaires sous forme d'auvents, d'ombrières ou de pergolas qui pourront être le support de végétation.

### *Couvertures, auvents, souches de cheminées*

Il sera privilégié pour l'ensemble des constructions des toitures terrasses qui seront préférentiellement végétalisées, productrices d'énergie, ou accessibles aux usagers.

Les éléments techniques de toiture (groupe de climatisation, centrales de traitement d'air) seront regroupés sous une sur-toiture et dissimulés des vues environnantes et dominantes.

Les couvertures en tuiles (romanes ou canal) avec une pente maximale de 30% pourront être admises.

Dans le cadre de toiture photovoltaïque, le choix de membranes sera préférentiel.

Les toitures terrasse devront présenter une planéité ou une pente suffisante pour permettre l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes au point bas au ras le sol.

### *Clôtures et portails*

Les clôtures entre deux terrains privés ou entre terrains privés et domaine public sont interdites. Elles peuvent être autorisées lorsque l'activité le nécessite. Dans ce cas, elles devront être réalisées en barreaudage métallique, de claire voie. Elles pourront être doublées d'une haie végétale. Les brise-vues seront interdits.

### *Les postes électriques*

Ils doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

#### **ARTICLE 1AUm 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### 1 - Rappel:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. Les espaces de stationnements seront préférentiellement mutualisés.

##### 2 - Il doit être aménagé:

- Pour les activités de services ouvertes à la clientèle : une place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ouverte à la clientèle.
- Pour les hébergements hôteliers et la restauration : une place par chambre. Le stationnement pour le personnel doit être prévu en sus et dimensionné selon le nombre de salariés nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant pour un restaurant non intégré à un hôtel.
- Pour les bureaux : 1 place par tranche entamée de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Lorsque le nombre de stationnements excède 100 places, 50% des stationnements seront enterrés.
- Pour les logements : 1 place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, et 1 place visiteur pour 250m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les logements collectifs, les stationnements, hors stationnements visiteurs, seront enterrés.

#### **ARTICLE 1AUm 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Les espaces privatifs, libres de toute construction ou installation doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.
- les espaces verts doivent représenter une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de chaque unité foncière.
- les espaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins du service, du personnel et des visiteurs seront réalisés conformément aux dispositions de l'article 11 et sont soustraits, le plus possible, à la vue du public par un écran d'arbres de haute tige. Ils seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. En ce qui concerne les aires de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup>, celles-ci doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m<sup>2</sup> de surface de stationnement.
- Les nouveaux espaces plantés d'arbres ou d'arbustes privilégieront les essences méditerranéennes et économes en eau. Les plantations seront diversifiées pour éviter les risques d'allergies. La plantation d'espèces fortement allergisantes telles que le cyprès, le bouleau, le chêne, l'aulne ou le frêne est interdite.

#### **ARTICLE 1AUm 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles seront agencées selon une approche bioclimatique. Elles favoriseront le recours aux énergies renouvelables et de récupération.

#### **ARTICLE 1AUm 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'une opération d'aménagement, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



### III) L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Bonneval

#### I. UN SECTEUR STRATÉGIQUE

##### I. Localisation et présentation

Le site de Bonneval constitue l'entrée de ville Est de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume. Ce site représente une emprise non bâtie de 20,5 hectares.

Il est aujourd'hui principalement occupé par des friches agricoles, et au sud-ouest par un parking de covoiturage.

Il est idéalement situé, à l'angle de l'échangeur autoroutier n°34 de l'autoroute A8, qui relie Nice en 1h30, et Aix-en-Provence en 30 minutes.

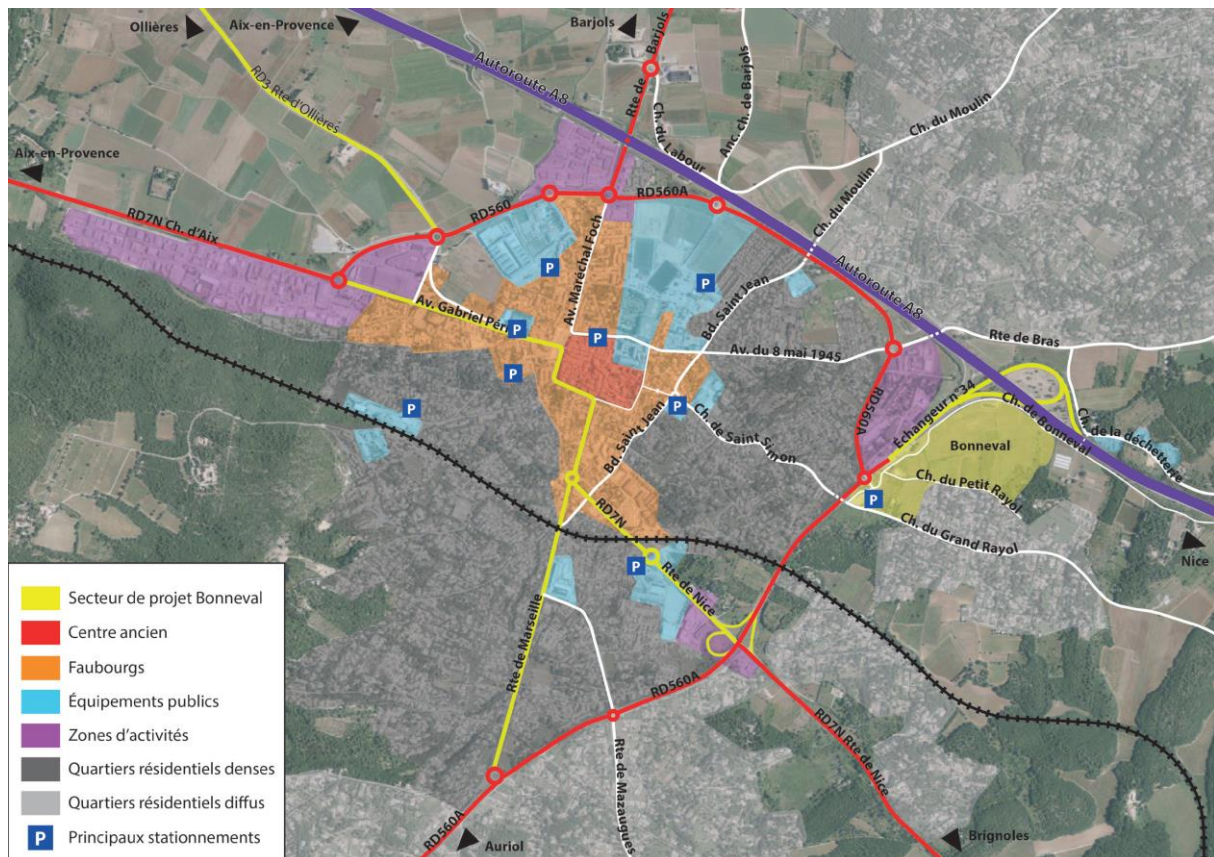
Il est accessible depuis un giratoire, à l'intersection de la déviation de contournement du centre-ville de Saint-Maximin et de la départementale D560, axe principal nord-dus de la commune.

Ce positionnement lui confère une bonne accessibilité depuis les communes alentour. Situé à moins de 1,1km du centre-ville, il est également facilement accessible par voie piétonne depuis celui-ci, via les chemins Saint-Simon et du Grand Rayol, aménagés pour les piétons.

Le Chemin du Grand Rayol passe sous la RD560A, permettant ainsi une traversée piétonne sécurisée, et dessert le site sur sa partie sud.

La zone de projet se situe entre la ville centre, à l'ouest, et un quartier résidentiel au sud, en continuité d'une zone agricole à l'est où sont notamment situées les serres du lycée agricole de la commune, et en limite d'une zone agricole au sud-ouest.

Elle est bordée au nord par l'autoroute A8, depuis laquelle elle constituera la vitrine d'entrée de ville de la commune.



## *2.. Potentiel d'évolution*

Le site de Bonneval constitue un secteur stratégique pour la réalisation d'un projet mixte d'activités, logements et équipements publics, de par sa desserte optimale, sa maîtrise foncière et l'absence de contraintes environnementales.

### **- De par la desserte optimale :**

Le secteur de projet de Bonneval est situé en entrée de ville Est de la commune, à l'angle de l'échangeur autoroutier n°34 de l'autoroute A8. Il est accessible directement par le giratoire entre la bretelle de l'échangeur et la RD560A, déviation de contournement du centre-ville de Saint-Maximin, qui relie la RD7 à l'Ouest et se prolonge au Sud vers les communes de Nans-les-Pins et Saint-Zacharie. Il est donc très facilement accessible en voiture depuis le centre-ville de Saint-Maximin, comme depuis les communes voisines, ce qui en fait un secteur idéal pour l'implantation d'activités et équipements publics d'échelle intercommunale, qui sont générateurs de flux automobile. Ainsi, l'implantation des équipements publics en dehors du centre-ville permettra de drainer le flux automobile en dehors de ce centre très congestionné.

Déjà équipé d'un parking de covoiturage, le secteur de Bonneval pourra facilement être desservi par les transports en communs.

Le secteur est situé à 1,1km du centre-ville, et est accessible depuis celui-ci par voie piétonne via le chemin du Grand Rayol, aménagé de trottoirs, qui passe sous la RD560A.

Le secteur dispose également d'un accès secondaire traversant l'autoroute, entre le chemin de Bonneval et le chemin de la déchetterie. Cet accès, permet de rejoindre aisément la déchetterie, mais également les quartiers pavillonnaires denses en évitant d'emprunter la déviation du centre-ville, plus fréquentée.

### **- De par sa maîtrise foncière :**

Le secteur de projet de Bonneval constitue une emprise foncière non bâtie de 20,5 hectares, et constitue l'une des principales réserves foncières de la commune. Ce site est par ailleurs presque entièrement maîtrisé par la commune, ce qui en fait un site idéal pour la construction d'équipements publics et services communaux.

### **- De par l'absence de contraintes majeures :**

Le secteur de projet ne constitue pas un secteur à enjeux d'un point de vue écologique. Il n'est par ailleurs pas concerné par les risques naturels ou technologiques, excepté par un risque radon potentiel fort, présent à l'échelle de toute la commune. Les principaux enjeux sur le secteur sont la prise en compte des nuisances sonores et de la pollution induites par la proximité de l'autoroute, de la prise en compte des contraintes hydrauliques et la préservation de quelques perspectives vers le massif de la Sainte-Baume au sud, et d'une ouverture visuelle vers la zone agricole à l'Est et Enfin, les réseaux d'eau potable, assainissement, électricité et téléphoniques sont disponibles à proximité directe du site de projet, qui sera aisément raccordable.

## **II. PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE PROJET**

### **1. Philosophie d'aménagement du secteur de projet**

L'objectif sur le secteur consiste en la création d'un campus de la formation professionnelle d'échelle régionale, où sont notamment projetés la relocalisation du CFA de Saint-Maximin, en vue de son extension et de sa modernisation, un nouveau CFA dédié à l'apprentissage des métiers du sport, la relocalisation du lycée agricole de Saint-Maximin, en vue de son extension et de son rapprochement des zones agricoles qu'ils exploitent, voisines du site de Bonneval, et d'autres équipements scolaires.

Des équipements de sport, culturels et de loisir viendront compléter ce campus de formation professionnelle.

En sus de ce campus, le secteur accueillera quelques activités tertiaires, principalement orientées dans la recherche et développement, autres activités liées et nécessaires au fonctionnement du secteur, ainsi qu'une petite part de logements, et éventuellement d'autres équipements publics.

Le parti d'aménagement consiste en la création d'un Écoparc, qui préserve et met en valeur l'environnement naturel existant du secteur de projet.

Le piéton prend toute sa place dans ce projet d'aménagement, préservé de la circulation automobile. Les aménagements et le bâti s'insèrent au cœur d'un écrin vert parcouru de circulations douces favorisant la promenade, le sport et l'épanouissement personnel. Un parc naturel arboré en cœur de site accompagnera la principale circulation piétonne et cyclable, traversante, en cœur de site.

Les équipements scolaires, de sport et de loisir, ainsi que les logements, seront privilégiés au niveau des secteurs sud et central, faiblement impactés par les nuisances sonores liées à l'autoroute. Les secteurs les plus impactés par le bruit, au nord du site, sont inconstructibles, et supporteront les stationnements. Les secteurs moyennement impactés par les nuisances sonores pourront accueillir les établissements non sensibles, tels que les activités ou autres équipements publics.

## 2. Principe d'aménagement

### • Une mixité fonctionnelle et sociale : principe d'insertion urbaine des différentes vocations

Le secteur de projet est destiné à l'accueil d'un projet mixte, alliant équipements publics (campus de formation professionnelle, groupe scolaire, équipements sportifs, centre de loisirs, etc.), logements et activités. Une attention particulière devra donc être portée à la limitation des conflits d'usages entre ces différentes vocations, et avec le quartier d'habitat au sud du secteur de projet.

Ainsi, le parti d'aménagement favorisera :

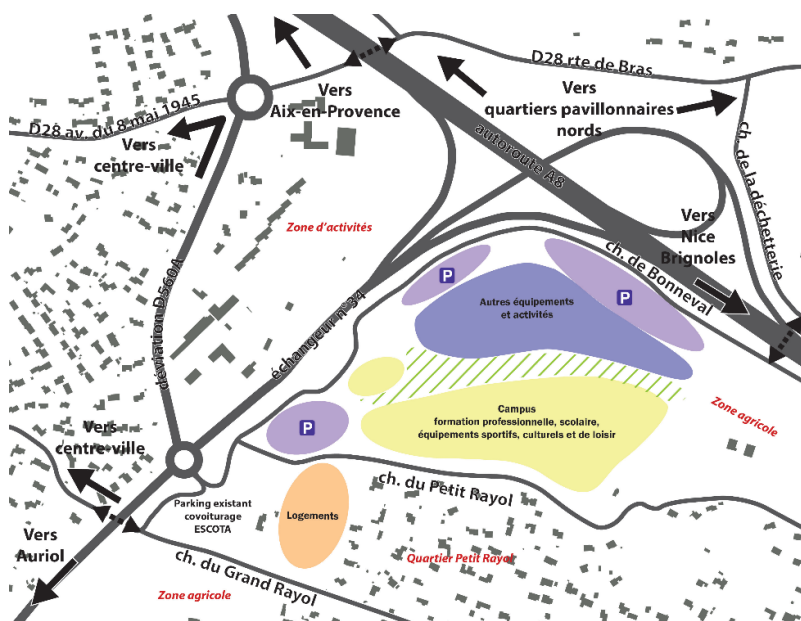
- L'implantation d'un campus de formation professionnelle sur la partie est et centrale du secteur de projet, qui permettrait, par exemple, de répondre aux besoins d'extension du LEAP (lycée agricole), dans la continuité de ses terrains agricoles, ainsi qu'aux besoins d'implantation et d'extension des CFA. Le regroupement de ces équipements de formation permettrait par ailleurs une mutualisation de certains équipements communs à ces entités, comme de la cantine, de l'internat.

- L'implantation des équipements publics au caractère culturel, sportif, de loisir, ou encore scolaires, qui répondront aux besoins du campus, mais également du public, de préférence sur la partie sud du site de projet. Cette proximité avec les habitations existantes et futures apportera une plus-value aux habitants riverains, et permettra par ailleurs de créer un cœur de site apaisé et dépourvu de circulation automobile et de stationnements.

- L'implantation d'activités et services de préférence en périphérie du site, avec accès sur le chemin de Bonneval. Ce positionnement conférerait à ces constructions une desserte idéale, permettant de rejoindre l'autoroute et la déviation via le chemin de Bonneval. Il apporterait également visibilité aux activités, depuis les axes majeurs de l'autoroute et sa bretelle.

- L'implantation des futurs logements de préférence sur la partie sud-ouest du site de projet, à proximité des équipements. Au moins 40% des logements créés sur le site devront être à caractère social.

Afin de limiter les conflits d'usages entre les secteurs desservis par l'automobile et les secteurs apaisés réservés aux vélos, piétons, un véritable espace de transition sera aménagé, entre ces deux secteurs. Cette transition prendra la forme d'une promenade verte, paysagère et apaisée, favorisant la promenade et le lien social. Elle s'appuiera sur les axes de ruissellement structurants sur le site de projet et la voie traversante piétonne centrale. Elle pourra notamment accueillir des aires de jeux, parcours de santé, tables de pique-nique, jardins partagés, etc.



• **Principe de desserte voies et réseaux, transports en commun et stationnement :**

L'accès principal au secteur de projet, accès automobile, sera réalisé à l'ouest de la zone de projet, au niveau du giratoire entre la bretelle d'autoroute et la RD560A. Il permettra d'accueillir sur le site de projet la population venant des communes voisines et des quartiers Nord et Sud de Saint-Maximin. Cet accès sera réaménagé, de manière à le sécuriser en prévision de l'augmentation du trafic liée au projet.

Le sud du site de projet est accessible depuis le chemin du Grand Rayol. Ce chemin est aménagé pour les piétons et permet de rejoindre directement le centre-ville en 15 minutes. Cette liaison douce avec le centre-ville sera à conforter en lien avec l'aménagement du site de projet. Ainsi, en lien avec le projet de logements sur la partie sud du site de projet, un trottoir de 1,5m minimum de largeur sera aménagé sur le linéaire nord du chemin du Grand Rayol dans la continuité des aménagements piétons existants d'autre part de la RD560 A. En outre, un réseau de pistes cyclables va être mis à l'étude avec le CEREMA.

La desserte automobile du site s'organisera préférentiellement à partir du chemin de Bonneval, par la première partie du chemin du Petit Rayol, ainsi que par une contre-allée du chemin du Petit Rayol à créer, afin de préserver le caractère apaisé de celui-ci.

Le chemin de Bonneval, en périphérie ouest et nord du site, permettra notamment de desservir les activités futures. Il sera recalibré pour répondre au nouveau trafic induit par le projet. La chaussée devra ainsi être élargie à un minimum de 5m, pour permettre une circulation double sens de véhicules.

La première partie du chemin du Petit Rayol, aura sa chaussée élargie à 5 m minimum pour permettre une circulation double sens automobile aisée, et permettre la desserte des futurs logements. Cette première partie du chemin sera bordé par un trottoir de 1,5m minimum de largeur sur au moins son linéaire sud (côté futurs logements). La deuxième partie du chemin du Petit Rayol, au droit du quartier pavillonnaire du Petit Rayol, sera préservée et permettra uniquement la desserte du quartier pavillonnaire existant.

Ainsi, afin d'assurer l'accès du personnel, l'accès PMR, le dépose-minute et l'accès pompier aux équipements publics, au sud et à l'est du site de projet, une voie sens-unique en contre-allée du chemin du Petit Rayol sera créée. Cette contre-allée sera prolongée en périphérie est du site pour assurer un bouclage avec le chemin de Bonneval, au nord. Elle aura une largeur de chaussée de minimum 4m afin de permettre le passage des véhicules de secours. Les voies internes des lots seront dimensionnées pour permettre le retournement des véhicules en dehors des voies de desserte principales. Elles seront maintenues autant que possible sur la partie périphérique du site, en avant des constructions, pour préserver le cœur du site, et seront évitées en bordure de l'espace vert de transition.

Les espaces de stationnements extérieurs seront situés de préférence en périphérie du site de projet, le long des voies de desserte, afin de préserver le cœur de site piéton. Ils seront paysagers, perméables et préférentiellement mutualisés. De même, les accès aux stationnements souterrains seront privilégiés en périphérie du site.

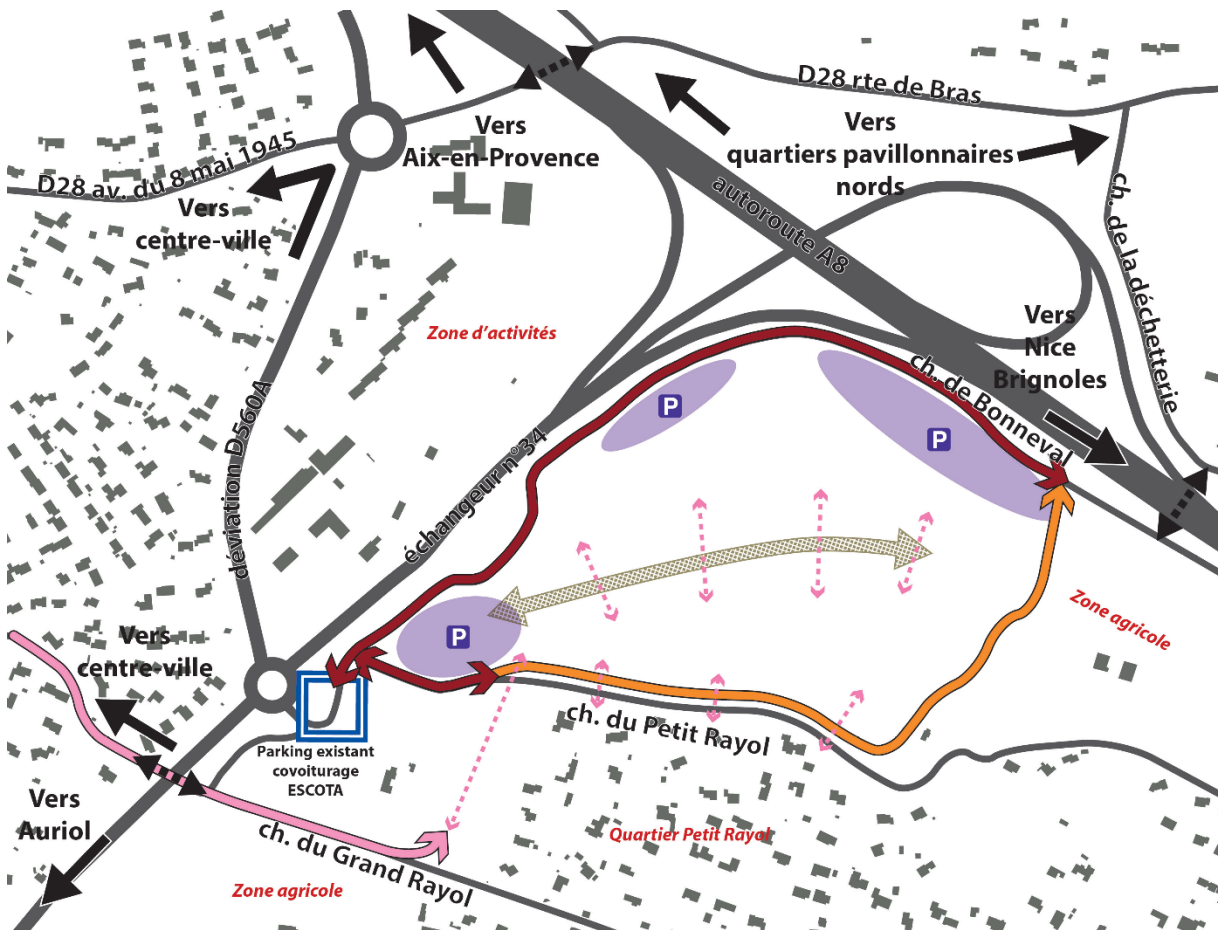
Pour répondre au besoin de stationnement des équipements publics, un grand parc de stationnements communs sera implanté en entrée de site. Il sera aménagé pour :

- recevoir les transports en commun (navettes des scolaires et du public en provenance du centre-ville)
- accueillir du stationnement sécurisé vélos.










Il comportera à minima 10% de places aménagées pour permettre la recharge de véhicules électriques.

Le secteur sud, accueillant les équipements publics, sera quant-à-lui préservé de la circulation automobile et des stationnements. Une large promenade, piétonne et vélos, sera aménagée sur la partie centrale du secteur de projet. Elle s'appuiera sur les axes de ruissellement structurants du secteur de projet. Cette promenade sera d'une largeur d'à minima 4m. Des perméabilités piétonnes et vélos s'organiseront depuis cette promenade interne pour desservir les activités et équipements. D'autres perméabilités seront également aménagées depuis le chemin du Petit Rayol afin de permettre aux habitants de ce quartier d'accéder directement aux équipements à vélo et à pied.

Le site de projet sera raccordé aux réseaux eau potable, assainissement, téléphonique et électrique en attente au niveau des chemin du Petit et Grand Rayol, et devra prévoir les infrastructures nécessaires pour anticiper le déploiement de la fibre sur le secteur.



### Desserte et stationnement

-  Voies existantes
-  Traversées existantes
-  Implantation préférentielle des stationnements
-  Accès à réaménager
-  Voies existantes de desserte à recalibrer et requalifier
-  Voie de dépose-minute et accès pompier à créer en contre-allée à sens unique  
Bouclage entre les chemins de Bonneval et du Petit Rayol
-  Liaison douce vers le centre-ville à conforter
-  Principe de large circulation modes doux à créer
-  Favoriser les perméabilités modes doux au sein du site et vers les quartiers d'habitat existants

- **Insertion paysagère**

Le site de projet est situé en entrée de ville Est de la commune de Saint-Maximin, en bordure de l'autoroute A8. Une attention particulière est donc à porter à l'interface entre le site de projet et cet axe, en favorisant l'intégration paysagère du site tout en prenant en compte les nuisances, notamment sonores, générées par l'autoroute.

L'interface entre l'autoroute et le site sera donc végétalisée, avec la plantation d'arbres à haute tige, favorisant l'intégration du site depuis l'autoroute, et permettant de réduire la perception visuelle de l'autoroute depuis l'intérieur du site. Le recul du bâti par rapport à cet axe permettra également une réduction des nuisances sonores. Des stationnements pourront être créés au niveau de cette lisière boisée.

Les interfaces du site avec les voies périphériques seront également végétalisées, et supporteront des aménagements paysagers pour favoriser l'intégration paysagère du site par rapport à ces voies.

L'organisation privilégiera en bordure du chemin de Bonneval des espaces verts qui seront suivis par les parcs de stationnement végétalisés et arborés, avant implantation de tout bâti.

Ainsi, les bâtiments, hormis les bâtiments techniques nécessitant la proximité de la voie (armoires électriques, locaux déchets,...) devront respecter les marges de recul de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A8, et 75m par rapport à la RD560A et à la bretelle de l'autoroute.

Le mont Aurélien, à l'ouest du site du projet, est bien visible depuis le secteur de projet. Ainsi, l'axe de composition central du site de projet, autour de la promenade verte, est orienté de manière à favoriser la vue sur le Mont Aurélien.

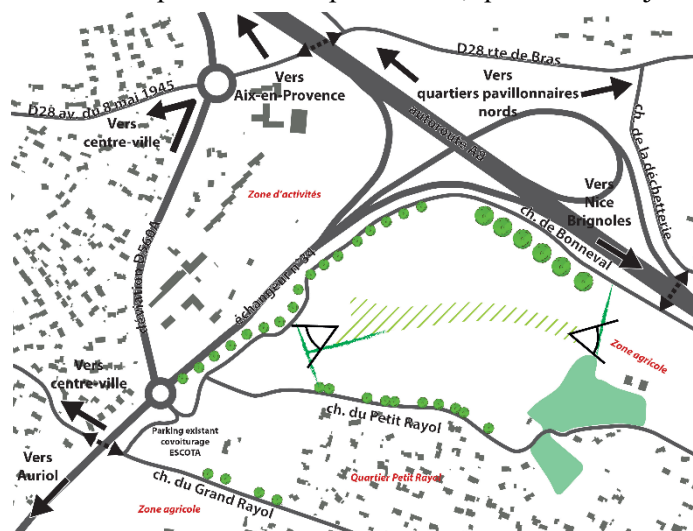
Le site de projet est ouvert à l'est sur la zone agricole. Le projet d'aménagement préservera cette ouverture vers la zone agricole en évitant les aménagements paysagers de grande hauteur. La haie existante sera cependant maintenue et confortée, de manière à limiter les conflits d'usage entre le secteur de projet et la zone agricole. La végétalisation entre la zone agricole et le secteur de projet devra être réalisée dans l'enveloppe du projet urbain, sans débord sur la zone agricole. Également, les deux haies structurantes situées à l'ouest du site de projet seront préservées, et intégrées aux aménagements paysagers. Les linéaires de haies pourront être interrompus localement pour permettre les traversées des piétons et cycles.

La lisière sud-est du site de projet est occupée en partie par des boisements existants, qui seront préservés.

Les espaces libres communs seront maintenus en espaces verts perméables, végétalisés et arborés, de manière à conférer à ce campus sportif un caractère naturel de parc bâti, favorable à la promenade. Sera notamment traité qualitativement, sous la forme d'une promenade arborée, l'espace vert de transition entre le secteur accueillant les activités et le secteur d'équipements publics, préservé de l'automobile. Les bassins de rétention, les abords des axes d'écoulement des eaux pluviales seront paysagers.

Les différents lots bâtis comporteront à minima 30% d'espaces verts de pleine terre, qui feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces de stationnements devront également être arborés, végétalisés et traités de manière écologiques, afin de favoriser leur ombragement et leur insertion paysagère.



- **Insertion architecturale**

Le bâti aura une hauteur maximale en R+3 pour les activités et équipements, et sera limité au R+2 pour les logements. Les ruptures de volume seront favorisées, pour permettre une transparence visuelle aux piétons. Les clôtures seront interdites de manière à favoriser la perméabilité visuelle et les circulations douces sur le secteur de projet. Les limites séparatives pourront être matérialisées par des aménagements paysagers.

Le bâti, sur la partie nord du site, sera préférentiellement orienté selon un axe nord-sud afin d'orienter favorablement les façades à l'est et à l'ouest et éviter les impacts sonores sur les grandes façades.

Les ouvertures du bâti seront privilégiées vers le sud, de manière à favoriser la lumière naturelle et les vues vers la Sainte-Baume, et limitées au nord, afin de favoriser une approche bioclimatique.

Les ouvertures des façades principales, est et ouest, seront accompagnées de protections solaires, afin de favoriser un confort d'été des bâtiments et d'éviter les surchauffes.

Les toitures seront bien visibles depuis les axes dominants de l'autoroute et de la bretelle. Elles seront préférentiellement de type terrasse, et devront être traitées qualitativement (végétalisation, dissimulation des équipements techniques, ...).

Des toitures plus traditionnelles (tuiles) pourront être utilisées pour les équipements publics, comme le groupe scolaire, ainsi que pour les logements, afin de maintenir la cohérence architecturale avec le quartier d'habitat avoisinant.

Les constructions entièrement métalliques ou entièrement en bois seront interdits (de type hangar, entrepôt,...). Néanmoins, les façades pourront être revêtues de bardage sous réserve qu'ils soient clairs, qualitatifs, durables et s'intègrent dans l'environnement naturel et urbain du site. Ils ne doivent pas couvrir l'intégralité de la façade du bâtiment.

Les façades auront des teintes telluriques (bois, métal, tons beiges ou gris), afin de s'insérer au mieux dans l'environnement naturel du site de projet. Les matériaux bios sourcés, comme le bois local, seront privilégiés.

Les enseignes ou la signalétique des équipements et activités seront harmonisées dans une charte de cohérence pour toute la zone. Les enseignes caissons seront interdites, et l'éclairage indirect privilégié.

- **Qualité environnementale et gestion des risques et nuisances**

- Gestion des eaux pluviales*

L'imperméabilisation du site sera limitée au maximum pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Ainsi, 30% de l'emprise des différents lots bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre. Les espaces de stationnements créés devront être perméables.

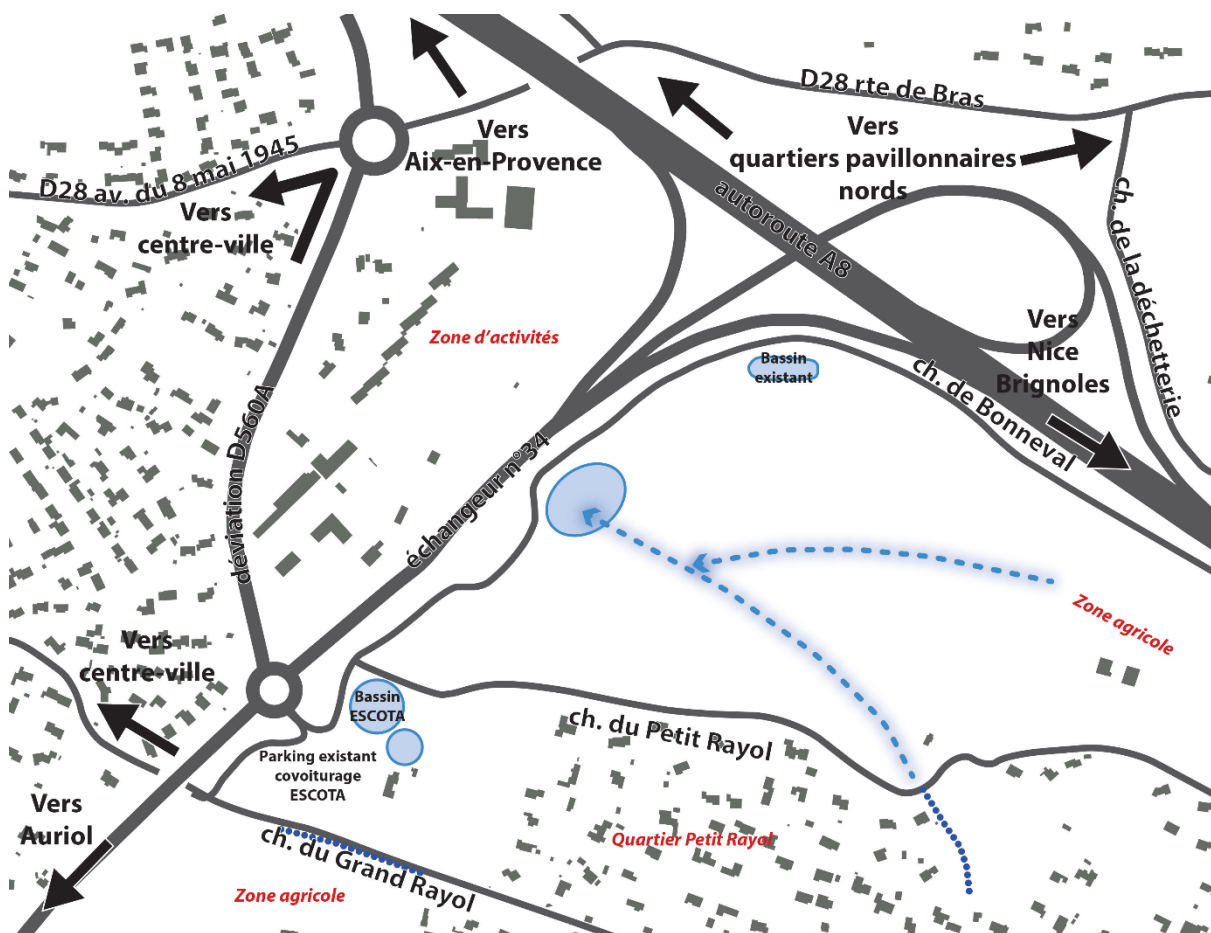
Les eaux pluviales s'écoulent sur le site selon deux axes d'écoulement préférentiels, orientés est-ouest, identifiés dans l'étude hydraulique réalisée sur le secteur de projet (ERG 2023). Ces axes d'écoulement seront préférentiellement préservés et sur creusés pour maintenir la circulation des eaux sur ces tracés, ou busés.

Sur les parties non busées, les constructions respecteront un recul par rapport à cet axe, qui sera défini suite à l'étude hydraulique du dossier loi sur l'eau. Ces axes pourront être bordés de voies de circulation douces, et feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les eaux pluviales s'écoulent vers les points bas du site, situés au sud-ouest du site au niveau du parking covoiturage existant, ainsi qu'au centre-ouest du site, près de l'exutoire des axes d'écoulement existants. Des bassins de rétention seront préférentiellement implantés au niveau de ces points bas, pour recueillir les eaux pluviales sur la base du fonctionnement hydraulique actuel. Le dimensionnement de ces bassins sera défini au stade projet. Ces bassins devront être paysagers.




La gestion des eaux se fera à l'échelle de la parcelle. Les eaux non infiltrées à la parcelle en cas d'impossibilité technique, ou pour les équipements publics, devront être gérées à l'échelle du site de projet. Les espaces verts pourront être aménagés de noues, bassins de rétention paysagers, les toitures pourront être le support de rétention des eaux pluviales.

Les cuves de récupération des eaux pluviales et bassins souterrains devront être hermétiques au passage des insectes. Les ouvrages de rétention d'eau, des eaux pluviales ne devront pas engendrer de stagnation. Les bassins pourront par exemple se vidanger par gravité, ou en cas de bassin en eau extérieur, il pourra y être développé une faune aquatique permettant la régulation des larves de moustiques.



Par ailleurs, le réseau de collecte des eaux pluviales existant en bordure du site de projet devra être complété au sud du site de projet au niveau du chemin du Grand Rayol, ainsi qu'au sud-est du site de projet pour relier le réseau du Grand Rayol à celui du Petit Rayol.

#### Gestion des eaux pluviales

-  Principe d'implantation de bassins de rétention paysagers existants ou à créer (à dimensionner)
-  Axes d'écoulement préférentiels des eaux pluviales à préserver
-  Aménagements pluviaux à compléter

- **Prise en compte des risques**

Le site de projet n'est soumis à aucun risque majeur, à l'exception du risque radon, la commune étant située en zone 3 (potentiel fort) par rapport à ce risque.

Ainsi, les aménagements devront permettre de réduire la concentration de radon dans les bâtiments, avec, par exemple, une bonne étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages de canalisation, la création de vides sanitaires avec une bonne ventilation, etc.

- **Prise en compte des nuisances sonores et de la qualité de l'air**

Le site de projet est bordé par l'autoroute A8 au nord, ainsi que les axes à grande circulation de la RD560A et de la bretelle d'accès à l'autoroute.

Ces axes n'ont pas d'impact majeur sur la qualité de l'air du site, qui reste de bonne qualité. Ils sont cependant générateurs de nuisances sonores.

Ainsi, de manière à préserver les populations futures du bruit, il a été choisi de conserver les marges de recul des constructions définies par la loi Barnier, de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute, et de 75m par rapport à l'axe de la bretelle et de la RD560A.



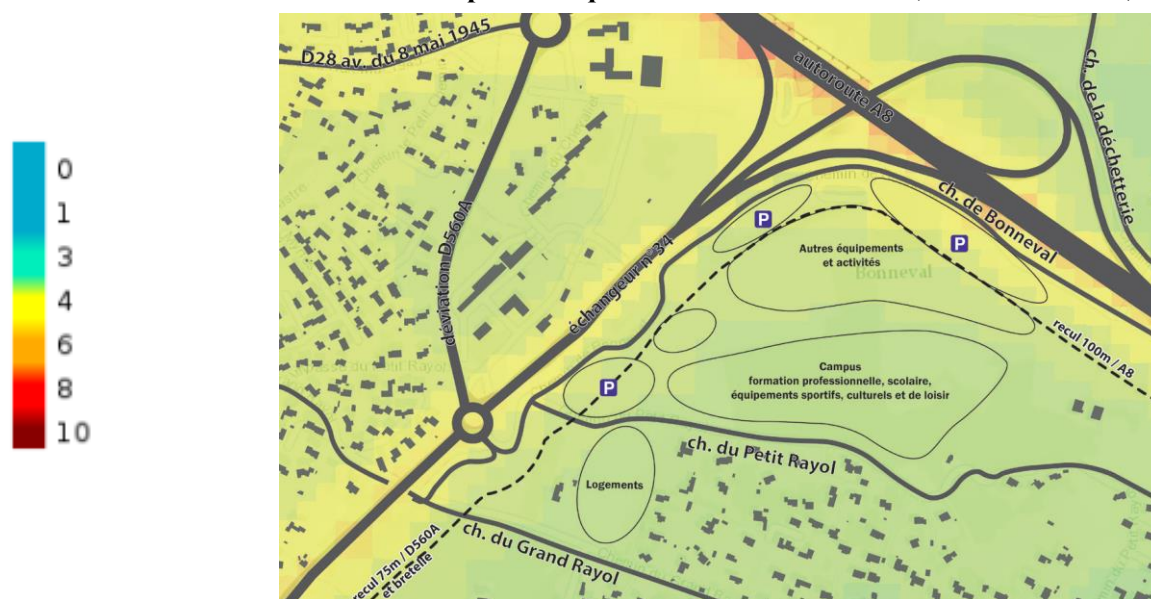
Pourront cependant être implanté avec un recul moindre des installations et aménagements, comme les espaces de stationnement, les bassins de rétention, ainsi que les constructions techniques, comme les armoires électriques, locaux déchets, etc.

Par ailleurs, une étude de bruit a été réalisée par rapport à l'autoroute (cartes de bruit du PPBE adoptées par arrêté préfectoral du 30/06/2022).

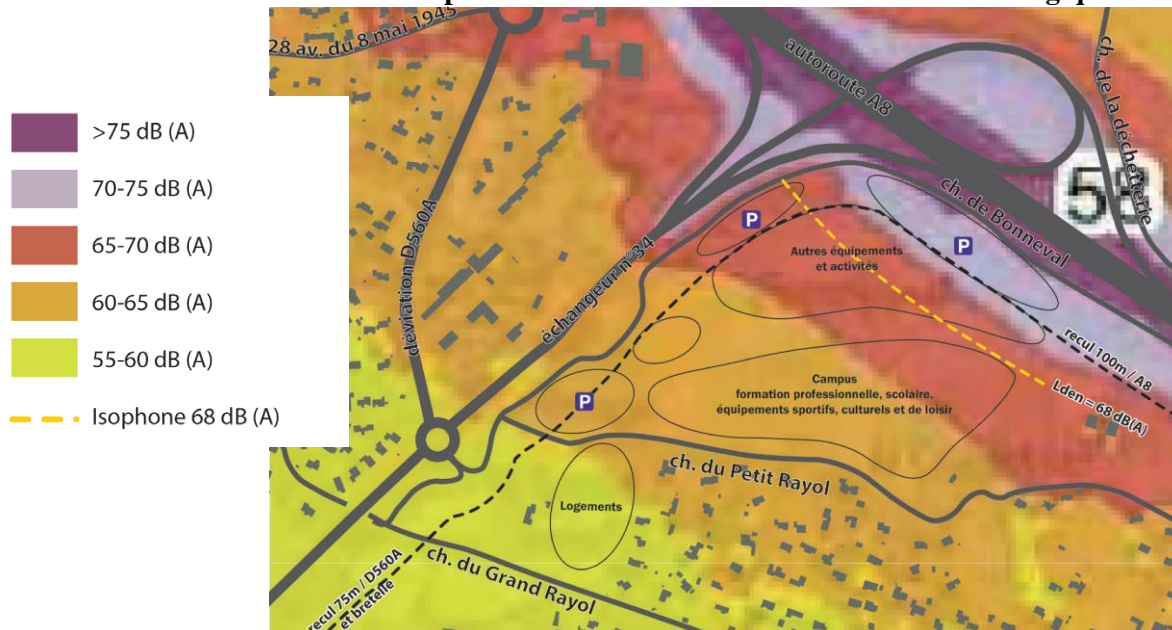
Cette étude identifie l'isophone 68 dB (A), au-delà duquel il est déconseillé d'implanter des logements ou établissements sensibles (établissements d'enseignement, établissements de santé, par exemple). Ainsi, les logements, hôtels et établissements sensibles sont interdits dans le secteur compris entre l'autoroute et l'isophone 68 dB (hors ateliers bruyants au sens de l'article 8 de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement).

Pourront être implantés dans ce secteur d'autres activités et équipements publics. Il faudra par ailleurs se conformer aux règles d'isolations acoustiques en vigueur, pour garantir leur confort acoustique.

### Prise en compte de la qualité de l'air - Atmosud (Icair365 en 2021)



### Prise en compte des nuisances sonores. Carte de bruits stratégiques/A8.



- **Qualité des espaces verts**

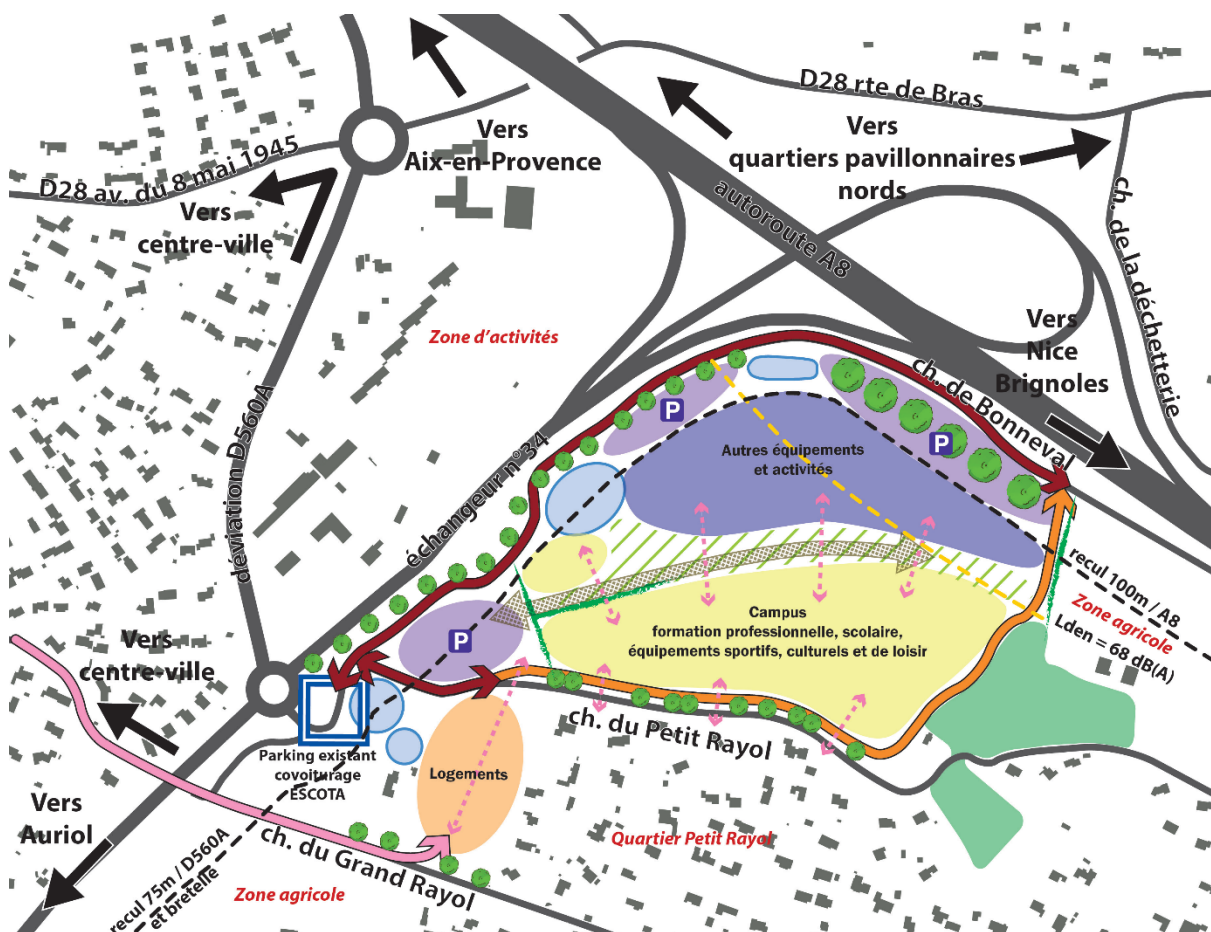
Les nouvelles plantations seront préférentiellement des essences méditerranéennes, non invasives, non allergènes, et économes en eau. Elles pourront être arrosées avec les eaux pluviales récupérées sur le site de projet. Les espaces verts seront entretenus de manière durable selon un principe de gestion différenciée. Les espaces ne nécessitant pas d'entretien, de type jachère fleurie, et favorables aux insectes, seront privilégiés. Les toitures et façades pourront être végétalisées, pour favoriser l'insertion des bâtiments dans ce site au caractère naturel.

- **Performance énergétique et développement des EnR**

Les nouveaux bâtiments respecteront à minima la réglementation énergétique en vigueur. Ils viseront une performance énergétique au-delà de la réglementation, en favorisant une sobriété énergétique des bâtiments (approche bioclimatique, matériaux isolants) et la production d'énergies renouvelables. Les toitures des bâtiments pourront notamment accueillir des panneaux solaires, afin de favoriser la production d'énergies renouvelables sur le site.










Le solaire thermique est recommandé pour les équipements consommateurs d'eau chaude, notamment la piscine projetée sur le secteur, les cuisines collective,...

Des ombières photovoltaïques peuvent également être implantées sur les espaces de stationnement, en alternative à leur ombragement par des arbres à haute tige, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la qualité paysagère du site, et plus particulièrement au regard de la qualité paysagère de l'entrée de ville. Il est également possible de mettre en place un réseau de chaleur à l'échelle du projet.








## SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP OPPOSABLE (compatibilité)


### Desserte et stationnement

-  Voies existantes
-  Traversées existantes
-  Implantation préférentielle des stationnements
-  Accès à réaménager
-  Voies existantes de desserte à recalibrer et requalifier
-  Voie de dépose-minute et accès pompier à créer en contre-allée à sens unique  
Bouclage entre les chemins de Bonneval et du Petit Rayol
-  Liaison douce vers le centre-ville à conforter
-  Principe de large circulation modes doux à créer
-  Favoriser les perméabilités modes doux au sein du site et vers les quartiers d'habitat existants



### Paysage et espaces verts

-  Promenade paysagère, transition verte apaisée
-  Végétalisation avec des arbres à haute tige,
-  Aménagements paysager à réaliser
-  Haies à préserver
-  Boisements existants à préserver

### Gestion des eaux pluviales

-  Principe d'implantation de bassins de rétention paysagers existants ou à créer (à dimensionner)

### Prise en compte du bruit

-  Isophone 68 dB (A)
-  Recul des constructions par rapport aux voies bruyantes

**IV) Avis et analyse des avis des PPA**  
**(Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, SCot, Département, ARS, MRAe)**

**Avis résumés et réponses de la mairie**

**1) La Chambre d'Agriculture Var (9 juin 2023)**

- **Canaux d'irrigation** : la chambre demande que soient identifiés les usages agricoles de ces canaux.

*Ces canaux ne sont pas des canaux d'irrigation agricole, mais des petits fossés existants sur le site. Les canaux d'irrigation agricoles, matérialisés sur la carte ci-contre issue du SCoT, ne sont pas présents sur le site de Bonneval.  
La carte sera supprimée du rapport pour éviter toute confusion*

- **Occupation agricole du site** : souhaite l'actualisation du rapport de présentation pour prendre en compte les données de 2021.

*La carte du RPG a été actualisée, dans le paragraphe « contexte agricole » de l'état initial de l'environnement avec la dernière version disponible du RPG (RPG 2022).*

- **Le calcul des surfaces agricoles à compenser** : désaccord sur leur calcul.

*Une étude de compensation agricole a été réalisée, et validée, notamment sur les surfaces à compenser, par le SCoT et la Chambre de l'Agriculture. Elle est annexée au présent rapport de présentation. Les terrains de compensation identifiés dans cette étude sont reclassés dans le PLU en zone Af « agricole future ».*

- **Intégration du projet dans son environnement** : la chambre souhaite que l'entité agricole, propriété du lycée agricole, à proximité du projet urbain, soit protégée par la végétalisation de l'espace entre ces deux entités, avec des zones tampons.

*L'OAP précise déjà « Le site de projet est ouvert à l'est sur la zone agricole. [...] La haie existante sera maintenue et confortée, de manière à limiter les conflits d'usages entre le secteur de projet et la zone agricole, et permettra une protection phytosanitaire du site de projet. ». Cette phrase est complétée pour préciser que la végétalisation entre la zone agricole et le secteur de projet devra être réalisée dans l'enveloppe du projet urbain.*

*La zone agricole voisine est cultivée par le LEAP et ses élèves, en agriculture biologique. Il n'y est donc pas utilisé de produits à risque phytosanitaire justifiant de la mise en place d'une zone tampon au sens du décret (article L253-7-1 visant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime, articles 14-1 à 14-2). Par ailleurs, la parcelle voisine du site de projet est cultivée dans des serres. Les éventuels traitements biologiques sont donc effectués en milieu fermé, alors que l'article 14-2 définit uniquement des distances de sécurité pour les milieux non fermés.*

*En sus, des marges de recul importantes sont déjà définies par rapport à la zone agricole : Sur la partie nord de l'interface avec la zone agricole, la création d'une voie d'une largeur de 4m minimum est identifiée en périphérie de la zone de projet. Les constructions devront respecter un recul de 5m minimum par rapport à celle-ci, soit un recul de 9m minimum, en sus de la haie, par rapport à la zone agricole.*

*Sur la partie sud de l'interface avec la zone agricole, le boisement est préservé par l'OAP et au titre de l'article L151-23, en sus de la création d'une voie périphérique et du recul par rapport à la voie, et impose donc un recul de plus de 50m des constructions par rapport à la zone agricole.*

- **Requalifier et recalibrer les voies existantes pour le passage d'engins agricoles :**

*L'OAP prévoit le recalibrage du chemin de Bonneval en voie double-sens de 5m de largeur*

**La Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un avis favorable sur le PLU modifié, sous réserve de la prise en compte des observations formulées sur la compensation agricole.**

**2) La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (22 juin 2023) :**

**Avis favorable concernant le projet de modification n°3 du PLU.**

**3) Le Scot (4 juillet 2023) :**

- **La commune doit travailler sur une compensation agricole :**

*La commune a réalisé une étude de compensation agricole. Cette étude a été validée par le SCoT et la Chambre de l'Agriculture, et annexée au rapport de présentation de la présente modification.*

*Les terrains de compensation identifiés ont été reclassés en zone Af « agricole future » du PLU, comme demandé dans le SCoT.*

*L'extrait du RPG 2019 a été mis à jour dans le rapport avec l'extrait du RPG 2022.*

**4) Le Département (17 juillet 2023) :**

- **Statut de la parcelle 661, partagée en trois, au bénéfice du Département, de la commune, et de la communauté d'agglomération.**

*La commune prend note de cette information, qui sera ajoutée au rapport de présentation.*

- **Maintien de la voie de liaison communale entre le giratoire de l'A8 et le chemin du Grand Rayol, et suppression de l'espace réservé n°36.**

*Oui, la liaison sera bien conservée. Le schéma p69 est un exemple d'aménagement illustratif, non opposable, comme précisé en haut de la page. Il sera supprimé afin d'éviter toute mauvaise interprétation. Le schéma opposable se situe à la page 67. Par ailleurs, le projet ne touchera au parking de covoiturage existant, géré par Escota.*

*Cet ER sera supprimé, en effet, il est inexacte, et n'est aujourd'hui plus nécessaire au regard de la maîtrise foncière du site de projet par la Commune.*

- **Préconisations diverses sur les façades, les toitures, la végétation, ... : elles pourraient gêner l'expression de solutions originales par les porteurs de projet :**

*Les préconisations édictées visent à éviter des bâtis peu qualitatifs, de type hangars, et à permettre la bonne insertion des bâtiments dans leur environnement.*

*La plupart de ces éléments, comme l'orientation du bardage, le choix de membranes photovoltaïques, etc., sont des recommandations permettant de favoriser l'étanchéité du bâtiment ainsi que le ruissellement des eaux. Le traitement à l'autoclave du bois est important pour garantir sa durabilité.*

*La hauteur des bâtis sur la partie nord est limitée au R+3, la mise en place de toiture terrasses permet d'éviter des sur hauteurs et de favoriser les vues depuis l'autoroute. La hauteur des logements est limitée au R+2, des toitures en tuiles sont donc moins gênantes et s'inscrivent mieux dans la continuité des quartiers pavillonnaires.*

*Ces dispositions ont été retirées du règlement.*

*Des protections des éléments d'intérêt (haies et boisements) ont été mises en place dans l'OAP, et le règlement graphique.*

#### **5) La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (9 octobre 2023)**

- **La MRAe recommande de compléter le rapport en démontrant la cohérence de la modification avec le PADD, en particulier au regard de ses multiples évolutions depuis la date d'approbation du PLU.**

*La présente modification n'a pas objet à vérifier la cohérence des précédentes modifications, approuvées et purgées de tout recours, avec le PADD. D'autant plus qu'aucune des procédures précédentes ne portait sur le secteur de Bonneval, objet de la présente modification, et de fait n'ont aucun impact cumulé avec la présente procédure.*

*Le rapport de présentation sera complété sur le point de l'évaluation du projet de la modification 3 au regard du PADD :*

*Le site de projet n'est pas directement identifié dans les orientations du PADD. Il permet de manière générale à répondre aux différentes orientations et ne vient pas à l'encontre des orientations.*

*Au niveau du schéma récapitulatif du PADD :*

*-Le projet s'intègre dans le périmètre de développement urbain identifié par le PADD*

*-Il se situe en dehors des espaces naturels et agricoles à protéger*

*-Il ne fait pas l'objet de préconisations particulières*

**Concernant l'orientation n°1 de maîtrise de la croissance démographique et urbaine :**

*En 2020, la commune compte 17468 habitants. Depuis 2020, 3 permis d'ensemble ont été accordés (104 logements). On peut donc évaluer la population actuelle, sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,39 habitants/résidence principale à environ 17 718 habitants.*

*À noter que la commune de Saint-Maximin fait l'objet depuis le 26 janvier 2023 d'un arrêté préfectoral mettant en demeure la CAPV pour la gestion du système d'assainissement de Saint Maximin, et interdisant tout effluent supplémentaire dans la station d'épuration, bloquant ainsi tout permis de construire relié au réseau d'assainissement tant que la situation de la STEP n'a pas été régularisée, avec un objectif de régularisation de la situation avant fin 2026. Les futurs projets d'ensemble, ainsi que la capacité résiduelle définis ci-dessous ne pourront donc pas voir le jour d'ici 2025, le temps que la situation soit régularisée, les permis de construire validés, puis construits. À l'horizon 2025, la population n'excèdera donc pas 20 000 habitants, ce qui est compatible avec le PLH.*

*Deux secteurs de projet futurs en zone urbaine existants (Mirade et secteur des services techniques) totalisent un potentiel de 452 logements, soit d'environ 1080 habitants potentiels supplémentaires. Le secteur de projet de Bonneval, objet de la présente procédure, définit dans son OAP un secteur destiné aux logements sur environ 1,8 ha, soit environ 333 logements potentiels, soit environ 796 habitants potentiels supplémentaires.*

*À noter que ces logements viennent notamment compenser les 300 logements initialement prévus sur le secteur de Clos-du-Roque, et supprimés par la modification n°5 du PLU.*

*Ainsi, la population future potentielle en prenant en compte ces projets est d'environ 19 594 habitants. Par ailleurs, la capacité résiduelle du territoire, hors secteurs de projets, est d'aujourd'hui d'environ 347 logements, soit environ 829 habitants supplémentaires. L'urbanisation de cette capacité résiduelle est actuellement bloquée suite au problème d'assainissement, et sera lissée avec une urbanisation au fil de l'eau, sur du plus long terme.*

*Ainsi, ces projets futurs ainsi que la capacité résiduelle vont permettre de préserver l'attractivité résidentielle de la commune, tout en conservant un développement mesuré, avec une population envisagée à moyen terme (horizon 2027 environ), avec l'urbanisation des secteurs de projets et d'une partie de la capacité résiduelle, d'environ 20 000 habitants, et à long terme, avec l'urbanisation de l'ensemble de la capacité résiduelle ouverte à l'urbanisation, à environ 20 500 habitants.*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Bonneval vient en sus de l'urbanisation des espaces pourvus en réseaux et en équipement. Il viendra créer une nouvelle centralité avec notamment le développement de nouveaux équipements nécessaires à la commune.*

**Le projet de Bonneval permet également de répondre aux orientations suivantes :**

**-Optimiser le tissu urbain existant :**

*\* En incitant les opérations de logements locatifs ou des accessions à la propriété.*

*\* En accroissant la part des logements aidés.*

*\* En accueillant des petits logements accessibles et à proximité d'équipements et de services.*

*\* En incitant les projets alternatifs à la maison individuelle.*

**-Éviter le développement des zones inaptes à la densification :**

*\* En privilégiant l'urbanisation des secteurs à proximité d'équipements.*

**-Consolider l'offre en équipements et services publics :**

*En répondant à la demande d'équipements sportifs. Le projet vient conforter l'offre en équipements, et permettra notamment de réaliser les équipements publics (gymnase notamment) techniquement impossibles au niveau du secteur de Clos du Roque à cause des contraintes géologiques*

**-Développer une politique de déplacements doux :**

*Le projet de Bonneval privilégie fortement les modes doux, avec un cœur de site entièrement réservé aux modes doux (piétons, vélos), et une place de l'automobile restreinte à la périphérie du site. Il favorise le report modal avec l'implantation d'un parking mutualisé en entrée de site, et la mise en place d'une navette vers le centre-ville.*

*Il vient également favoriser les liaisons inter quartier, en proposant à travers son OAP de conforter les liaisons douces vers le centre-ville au niveau du chemin du Grand Rayol.*

**-L'urbanisation du site de Bonneval est identifié au PADD pour permettre l'affirmation de la centralité urbaine.**

**-Mettre en valeur les trames vertes et bleues de la commune et ses grands espaces naturels.**

**-Réduire l'imperméabilisation des quartiers.**

*L'OAP du projet de Bonneval favorise largement les espaces verts. Une étude concernant la gestion des eaux pluviales a été réalisée et intégrée au projet d'OAP. Le dimensionnement sera par la suite affiné avec le projet.*

- **La MRAe recommande d'évaluer l'augmentation de trafic routier induite par l'aménagement du secteur et ses conséquences sur la circulation générale, et de préciser le parti d'aménagement envisagé pour le recalibrage des voiries de desserte ainsi que les mesures permettant le développement de mobilités douces.**

*Le recalibrage des voies a bien été défini dans l'OAP avec des principes de coupes de voiries futures. Toutes les voiries existantes où seront prévues des augmentations de trafic seront réaménagées à double sens, avec une bande roulante de minimum 5m de large. Le parking en entrée de site permettra également, à travers la mise en place d'une navette sur celui-ci, de favoriser le report modal, et de limiter le trafic automobile induit par le projet. L'OAP prévoit par ailleurs que l'accès principal au site, depuis le giratoire, devra être réaménagé (réaménagement à étudier dans le cadre d'études de faisabilité plus fines), de manière à sécuriser l'accès et la répartition des flux entre le parking de covoiturage existant et le futur projet. Concernant les mobilités douces, l'entièreté du cœur de projet est réservé à celles-ci, et notamment avec la création d'un axe traversant réservé aux mobilités douces.*

*Le chemin de Bonneval, est actuellement très peu fréquenté, puisqu'il ne dessert qu'une dizaine d'habitations plus à l'est. Une augmentation de trafic lié à l'accès des salariés aux activités de bureau prévues au nord, ainsi qu'aux salariés du campus de formation est à prévoir. Il a uniquement une vocation de desserte locale de ces activités.*

*Le chemin du Petit Rayol dessert actuellement un quartier d'habitat pavillonnaire existant au sud. Il présentera uniquement sur sa première partie un nouvel accès à un secteur destiné à du logement collectif en R+2. Le reste du linéaire sera préservé et n'accueillera que les fréquentations habituelles. Concernant les équipements, le parking en entrée de la zone permettra d'intercepter les flux de véhicules. Les équipements ne généreront pas de trafic au sein de la zone. Une voie en contre allée en sens unique est cependant prévue le long du chemin du Petit Rayol et en bouclage avec le chemin de Bonneval, mais uniquement pour permettre le dépose minute, l'accès PMR aux équipements, et l'accès des secours.*

*À noter que les axes permettant d'accéder au secteur de projet sont des axes structurants de la commune, déjà empruntés pour l'ensemble de sa desserte, le projet n'est pas de nature à remettre en cause ce fonctionnement, et est par ailleurs situé à proximité directe de l'entrée de l'autoroute, qui supportera la plupart des déplacements intercommunaux est-ouest.*

*L'augmentation du trafic routier induit sera évaluée plus en détail au stade de l'étude d'impact du permis d'aménager. Les voiries seront recalibrées et l'accès principal au site réaménagé en fonction, comme prévu dans l'OAP.*

- **La MRAe recommande de préciser la caractérisation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore au niveau du secteur de la modification.**

*Le secteur de projet est soumis à des nuisances sonores provenant de l'autoroute et de la RD560A. Ces nuisances sonores ont été caractérisées dans les cartes de bruit stratégiques récemment transmises à la commune, approuvées par arrêté préfectoral DDTM/SPP/MTM/Bruit/2022-16 du 30/06/2022, et serviront de base à la définition d'un plan de prévention du bruit (PPBE) en cours de réalisation.*

*Sont identifiés des seuils (62 dB(A) pendant la nuit et 68dB(A) en moyenne pendant la nuit et la journée), au-delà desquels les secteurs sont considérés comme des « points noirs de bruit », et dans lesquels devront être évités la mise en place d'habitations et équipements sensibles, comme les écoles. Les cartes caractérisent par ailleurs les niveaux de bruit par tranche de 5dB.*

*La cartographie des niveaux de bruits nocturne n'identifie pas des niveaux de bruits inacceptables en dehors de la bande de 100m aux abords de l'autoroute.*

*Concernant les « points noirs de bruit » moyen sur les périodes nuit et jour, les activités, ainsi qu'une partie du campus de formation du projet d'OAP sont concernés.*

*Ainsi, il a été choisi de modifier le projet de manière à éviter toute construction, hors constructions techniques (par exemple armoires électriques, locaux vélos, locaux déchets, etc.), dans les marges de recul de la loi Barnier (75m/RD560 et bretelle, 100m/A8), en les dédiant aux futurs espaces de stationnement, et d'interdire les établissements sensible dans la bande concernée par des niveaux de bruits supérieurs à 68 dB. Ces établissements se trouveront donc en arrière d'un premier front bâti qui permettra d'apaiser les ambiances sonores plus en arrière sur le site. Est par ailleurs rappelé dans l'OAP l'obligation légale d'isolation acoustique des façades.*

- **La MRAe recommande de procéder, sur la base d'un état initial complété, à l'évaluation des impacts sanitaires (exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores) sur la population future et de revoir, le cas échéant, le schéma de principe d'aménagement du secteur.**

*Dans la partie état initial de l'environnement, le chapitre qualité de l'air sera précisé avec des cartes de modélisation du site Atmosud plus zoomées à l'échelle du secteur de projet, pour les différents polluants (p 84-85 du RP).*

*L'étude d'entrée de ville loi Barnier sera complétée dans la partie prise en compte des nuisances (p109 du RP) sur le volet qualité de l'air avec une superposition de carte de modélisation Icair 365 et du projet d'OAP ci-dessous.*

*L'état des lieux de la qualité de l'air montre que la qualité de l'air sur le site de projet est globalement bonne, avec un indice Icair 365 en 2021 qui atteint au pire 4.*



*Les logements et la future école sont situés dans des zones indicées de 3,8 à 3,7, le futur secteur d'équipements sportifs dans des zones indicées de 3,7 à 3,6. Ces indices permettent tout à fait, selon l'échelle Icair, de profiter des activités habituelles en extérieur, et sont donc tout-à-fait compatibles avec des logements ou établissements sensibles. À titre de comparaison, l'indice sur le secteur de Mirade où été initialement prévu le groupe scolaire est de 4,2, et de 4,1 sur le secteur de clos du roque où étaient initialement prévus les équipements sportifs, et plus généralement, à l'échelle du centre-ville, la qualité de l'air est moindre que sur le secteur de Bonneval. Par ailleurs, le cœur de site est complètement préservé de l'automobile, et va donc préserver une bonne qualité de l'air. Par ailleurs, la modification du parti d'aménagement de l'OAP pour la prise en compte du bruit va également améliorer la prise en compte de la qualité de l'air en reculant la population sensible des voies. La prise en compte de la qualité de l'air et du bruit sera prise en compte plus finement au stade de l'étude d'impact qui sera réalisée dans le cadre de l'aménagement du site.*

- **La MRAe recommande de démontrer la capacité du réseau d'eau potable à répondre aux besoins liés à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval, et l'absence de risques sanitaires.**

*Les permis de construire étant bloqués par arrêté préfectoral jusqu'à résolution du problème, l'ouverture à l'urbanisation n'aura aucun impact sanitaire.*

*Par ailleurs, la régie des eaux a été consultée au regard de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval, et a confirmé que les réserves d'eau potable mobilisables sur la commune sont suffisantes pour répondre aux besoins du projet.*

- **La MRAe recommande de démontrer la capacité du système d'assainissement collectif à assurer le traitement des eaux usées du secteur de Bonneval dans des conditions garantissant la protection du milieu récepteur.**

*La commune de Saint-Maximin fait l'objet depuis le 26 janvier 2023 d'un arrêté préfectoral mettant en demeure la CAPV pour la gestion du système d'assainissement de Saint Maximin, et interdisant tout effluent supplémentaire dans la station d'épuration, bloquant ainsi tout permis de construire relié au réseau d'assainissement. Cela n'est pas bloquant pour la procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval, cependant, les futures constructions qui devront être raccordées au réseau d'assainissement se verront refuser leur permis de construire tant que la situation de la STEP n'a pas été régularisée.*

*Actuellement, la STEP est dimensionnée pour 16 000 EH, et la taille de l'agglomération est de 13863 EH, soit 2137 EH résiduels, et peut donc accueillir le projet de Bonneval. La surcharge de la STEP est due à l'intrusion d'eaux claires dans les réseaux. Dans l'attente des travaux de régularisation de la situation, les permis de construire reliés à l'assainissement ont été suspendus par arrêté préfectoral.*

- **La MRAe recommande de compléter le règlement de la future zone 1AUm et les dispositions de l'OAP afin de garantir la préservation des fonctionnalités écologiques du secteur à intégrer dans l'aménagement paysager.**

*Dans le cadre du projet et au regard de l'existant, il conviendra de préserver, dans la mesure du possible :*

- les deux haies bocagères à l'Ouest de la zone ;*
- les boisements situés à l'Est de la zone, la haie en interface entre les futurs aménagements et l'activité maraîchère / habitations existantes. Cette zone de transition est intéressante entre milieux boisés périphériques et zone de projet avec un gradient progressif de végétation (Milieux ouverts--> Milieux buissonnants --> Milieu boisé).*

Dans le cadre d'une intégration du projet dans son contexte, il conviendra de :

- Préserver les haies, créer des alignements arborés
- Limiter les éclairages publics, sources de perturbation de la faune
- Limiter l'imperméabilisation du sol sur les zones de parking en recourant à des techniques alternatives au tout bitume
- Favoriser les éléments arborés sur les zones de parking pour offrir des ombrages naturels
- Veiller à éviter le développement des espèces exotiques et invasives à la suite des travaux pour la réalisation du projet

□ Créer des espaces verts autour des installations de loisirs qui :

Seront entretenus de manière durable voire selon les principes d'une gestion différenciée

Privilégieront des espaces non entretenus de « jachères fleuries favorables aux insectes » à l'opposé d'un gazon trop régulièrement tondu

Seront végétalisés avec des plantations d'espèces non invasives et en privilégiant des espèces d'ornement vivaces moins gourmandes en eau.

Conformément aux préconisations de l'état initial de l'environnement, les haies ont été préservées dans la mesure du possible, tout en évitant de bloquer de manière trop importante le projet :

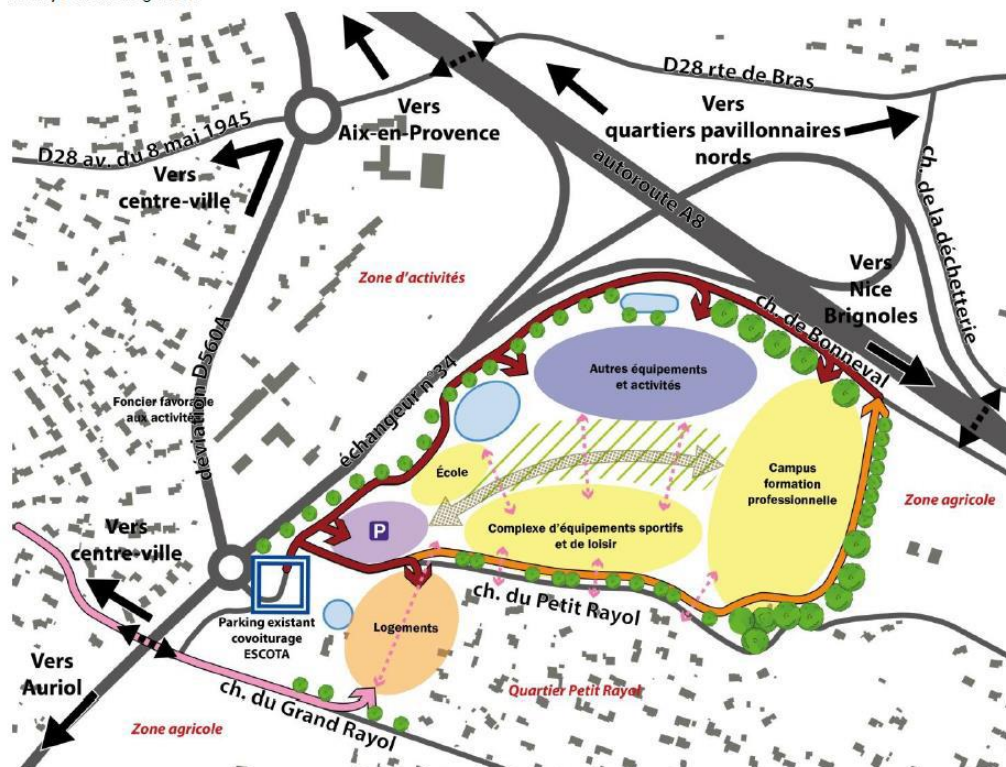
-L'OAP propose de conforter la haie à l'est en interface avec la zone agricole.

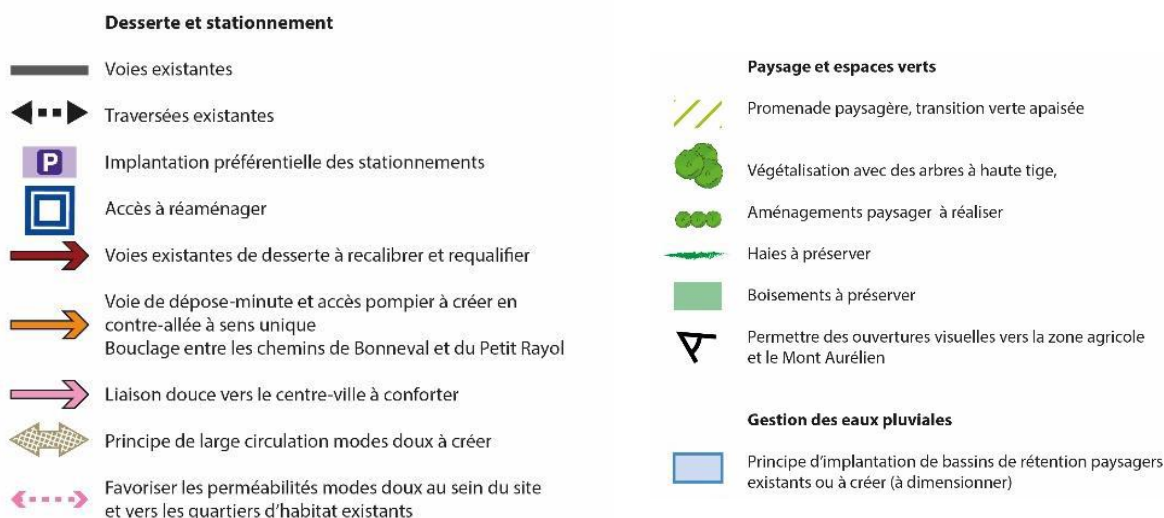
La haie est-ouest sur la partie ouest du secteur est incluse dans le parc paysager de la promenade paysagère, cependant, l'OAP sera revue pour matérialiser la haie, et elle précisera qu'elle devra être préservée dans l'aménagement du parc paysager. Elle pourra être interrompue localement pour permettre la traversée des liaisons douces.

L'espace boisé au sud-ouest fait l'objet d'une prescription de l'OAP favorisant son maintien par « la réalisation d'une transition avec les boisements existants ». L'OAP sera cependant modifiée pour permettre une meilleure préservation de ce boisement, qui sera également préservé, pour la partie située dans le périmètre de l'OAP, au titre de l'article L121-23 du CU au règlement graphique et au règlement du PLU.

Par ailleurs, le projet d'OAP permet de rétablir une véritable continuité écologique est-ouest à travers la promenade verte traversante qui sera plantée et arborée, et des aménagements paysagers à réaliser en pourtour de l'OAP, en particulier au nord avec des arbres à haute tige, parkings arborés,...

Principe d'aménagement





- **La MRAe recommande de compléter l'analyse des impacts de la modification du PLU sur le paysage, par l'insertion de photomontages afin de démontrer la prise en compte des enjeux paysagers.**

*La réduction du recul loi Barnier a été principalement édictée pour permettre la création de parkings arborés au nord du site, ainsi que les bâtiments techniques. Ceci a été précisé dans le règlement avec le maintien des marges de recul des constructions de 100m par rapport à l'autoroute et de 75m par rapport à la bretelle et la RD560 A, et une dérogation uniquement pour « pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des vocations autorisées dans la zone (par exemple les stationnements, bassins de rétention, locaux déchets, locaux vélos, armoires électriques, transformateurs, etc.), sous réserve de leur bonne intégration paysagère depuis l'autoroute A8 et sa bretelle, ainsi que la RD560A. »*

*Par ailleurs, la bonne insertion du projet dans le paysage est justifiée dans le dossier avec :*

- La création d'un parking arboré au nord du site afin de créer un tampon paysager entre l'autoroute et les premiers bâtiments et impose un recul supplémentaire par rapport à l'axe,*
  - Une limitation de la hauteur au R+3 (12m), ce qui constitue une faible hauteur au regard de la hauteur du talus de l'autoroute, située 5m plus haut que le site de projet (hauteur apparente de 7m équivalent à du R+1), dont la perception est amoindrie par le recul et les arbres en premier front (parking arboré).*
  - Un agencement des bâtiments sur la partie nord du site selon un axe nord-sud, qui favorise les percées visuelles vers l'intérieur du site*
  - Une recommandation de toits-terrasses pour les bâtiments au nord du site, afin d'éviter les sur-hauteurs de toitures à pentes, et recommandation de traitement qualitatif de ces toitures (Végétalisation, dissimulation des équipements techniques, etc.), afin de favoriser leur insertion dans les espaces végétalisés, depuis l'autoroute en surplomb du site.*
  - Le parti d'aménagement crée par ailleurs un parc paysager central, sans bâtiments, qui favorise les vues sur le Mont Aurélien, dans l'axe de ce parc par la création d'un écrin vert.*
- L'étude d'entrée de ville sera reprise et complétée par ces éléments.*

## **6) L'agence Régionale de Santé (9 août 2023)**

- **Le PLU va-t-il exposer de nouvelles populations à la pollution de l'air et aux nuisances sonores ?**

*La qualité de l'air sur le site de Bonneval est bonne, et la circulation induite par le projet sera limitée. La population ne sera donc pas exposée à des pollutions de l'air chronique. Par ailleurs,*

*L'OAP sera modifiée pour conserver une marge de recul de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute et 75m par rapport à l'axe de la RD560A pour tous les bâtiments, sauf les bâtiments techniques. Il ne sera cependant pas imposé de recul de 75m par rapport à la bretelle de l'autoroute, non concernée au préalable par le recul loi Barnier, et qui n'induit pas de nuisance particulière quant à la qualité de l'air et au bruit. Le rapport de présentation sera complété avec des cartes de la qualité de l'air Atmosud, auxquelles sera superposé le projet. Cf. ci-dessus réponse à l'avis de la MRAe sur la partie qualité de l'air et nuisances sonores. L'article 1AUm5 sera également revu dans le sens de la conservation des marges de recul, sauf pour les bâtiments techniques.*

**- L'aménagement va-t-il entraîner des allergies liées aux pollens ?**

*Le point 4 de l'article 12 de la zone 1AUm (ci-dessous) sera complété de manière à imposer une diversification des plantations, et à interdire les espèces fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.*

*« 4. Les nouveaux espaces plantés d'arbres ou d'arbustes privilégieront les essences méditerranéennes et économes en eau. »*

**- Le projet va-t-il contribuer à générer un îlot de chaleur ?**

*L'OAP impose : « les espaces de stationnement [...] seront paysagés, perméables... » « Les espaces de stationnement créés devront être perméables. »*

**- Les constructions et aménagements vont-elles générer un risque de prolifération de moustiques ?**

*L'article 10 du règlement de la zone 1AUm sera complété au point 2.d) (ci-dessous) pour spécifier que les toitures terrasses devront présenter une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie. « d) Couvertures, auvents, souches de cheminées. Il sera privilégié pour l'ensemble des constructions des toitures terrasses qui seront préférentiellement végétalisées, productrices d'énergie, ou accessibles aux usagers. Les éléments techniques de toiture (groupe de climatisation, centrales de traitement d'air) seront regroupés sous une sur-toiture et dissimulés des vues environnantes et dominantes. Les couvertures en tuiles (romanes ou canal) avec une pente maximale de 30% pourront être admises. Dans le cadre de toiture photovoltaïque, le choix de membranes sera préférentiel. » Les prescriptions concernant les cuves de récupération de pluie et bassins de rétention seront ajoutées en préconisations concernant la gestion des eaux pluviales en p64 de l'OAP.*

**- Les futures constructions seront-elles exposées au risque radon ?**

*Ces préconisations seront ajoutées à la partie qualité environnementale et gestion des risques de l'OAP.*

**- La commune pourra-t-elle mettre à disposition une eau potable de qualité satisfaisante aux futurs occupants du site ?**

*La commune de Saint-Maximin fait l'objet depuis le 26 janvier 2023 d'un arrêté préfectoral mettant en demeure la CAPV pour la gestion du système d'assainissement de Saint Maximin, et interdisant tout effluent supplémentaire dans la station d'épuration, bloquant ainsi tout permis de construire relié au réseau d'assainissement.*

*Cela n'est pas bloquant pour la procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval, cependant, les futures constructions qui devront être raccordées au réseau d'assainissement se verront refuser leur permis de construire tant que la situation de la STEP n'a pas été régularisée.*

## V) Organisation et déroulement de l'enquête

-En date du 12 décembre 2023, Monsieur le Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a sollicité auprès de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulon la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue d'ordonner la mise à enquête-publique de la modification numéro 3 du plan local d'urbanisme de la commune.

-En date du 10 janvier 2024, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulon a désigné Monsieur Bernard ARGIOLAS pour conduire cette enquête publique.

-Cette enquête publique s'est déroulée en mairie de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

-Les mesures préalables à l'ouverture de cette enquête et les conditions de son déroulement ont été déterminées lors d'une réunion le mardi 19 mars en mairie de Saint-Maximin en présence de madame Piegelin, Responsable du Service Urbanisme de la commune.

Ont été évoqués :

- Le contenu du dossier d'enquête publique.
- Les dates et la durée de cette enquête.
- Les formalités d'affichage et de publicité, sur les panneaux et dans la presse.
- Les jours et heures des permanences du commissaire-enquêteur.

Un dossier d'enquête publique et une version numérique m'ont été remis à cette occasion.

-Les dates des permanences, qui se sont déroulées à la mairie annexe de Saint-Maximin, 10 parvis Charles II d'Anjou, ont été fixées ainsi :

- Lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h.
- Lundi 22 avril 2024 de 14h à 17h.
- Mardi 30 avril 2024 de 9h à 12h.
- Mardi 7 mai 2024 de 9h à 12h.
- Vendredi 17 mai 2024 de 13h30 à 16h30.

-J'ai pu rencontrer Monsieur le maire de Saint-Maximin le 7 mai 2024.

- J'ai envoyé le 20 mai 2024 mon Procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire de Saint-Maximin. Un mémoire en réponse m'a été remis le 31 mai 2024.

-Le public a pu formuler ses observations, les consigner sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à la mairie annexe de Saint-Maximin, ou par courrier, avant la date d'expiration du délai d'enquête à l'attention du commissaire-enquêteur. Les observations ont pu être également formulées sur le site internet de la mairie, où le dossier pouvait en outre être consulté pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>. Enfin, un poste informatique était à la disposition du public.

-Conformément aux prescriptions de l'article R 123-17 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a clos, côté et paraphé le registre d'enquête publique, ainsi que le dossier d'enquête, le vendredi 17 mai à 16h30. Ces dossiers ont été à la disposition du public durant 33 jours, du 15 avril au 17 mai inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

-Les courriers électroniques étaient et sont accessibles sur le site mentionné précédemment, et ont été transmis au commissaire-enquêteur qui les a visés, numérotés et annexés aux registres d'enquête pour être tenus à la disposition du public.

Il en a été de même pour les courriers papier.

-L'avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion par voie de presse, sous la rubrique « Annonces légales », dans les éditions du 27 mars et du 17 avril 2024 de deux journaux locaux, Var matin et La Marseillaise.

-L'affichage de l'avis au public a fait apparaître :

- . L'objet de l'enquête publique.
- . L'identité et la qualité du commissaire-enquêteur.
- . Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête.
- . Les jours lieux et heures des permanences du commissaire-enquêteur.
- . Les lieux où on pouvait prendre connaissance du dossier.
- . Les sites internet où il pouvait être consulté.

-L'affichage sur les panneaux municipaux a été effectué par les services et un certificat d'affichage m'a été remis.

Il a été cependant constaté l'absence d'affiches sur le site même de Bonneval. Cela a été corrigé le 30 avril 2024.

-L'accès du public s'est déroulé dans d'excellentes conditions, et le climat de l'enquête a été tout à fait satisfaisant.

-Un problème informatique le jour de l'ouverture de l'enquête a pu être réglé dans la journée.

-J'ai pu, au cours de l'enquête, échanger avec Mme Piergelin, et avec Madame Bahri dans de bonnes conditions.

-Le vendredi 17 mai 2024, à 16h30, date d'expiration du délai d'enquête publique, et après avoir constaté qu'ils ne se présentaient plus d'intervenants, j'ai, conformément à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, déclaré clos et signé le registre d'enquête publique.

## **VI) Analyse des observations du public**

### **1) J'ai pu rencontrer 13 personnes au cours de mes cinq permanences.**

- **Jean-Baptiste MARTIN et Maryline GUIIS**, ensemble le 07 mai.

Lecture du courrier qui m'a été remis en mains propres et qui est annexé au registre.

En résumé :

- Propriétaire de 4 parcelles sur le site de Bonneval. La commune souhaite acheter ces terrains. Mais, désaccord sur le prix...
- Critiques à propos du projet Bonneval : craintes d'augmentation du trafic, site éloigné du centre-ville, critiques des services de l'urbanisme concernant les conditions d'ouverture de l'enquête publique, par exemple l'absence d'affichage sur le site de Bonneval.
- Une photographie aérienne de Géo portail, avec les parcelles, est jointe au courrier.

- **Joèle SACCOCCIO et M et Mme GIBELLA** ensemble, le 07 mai.  
Souhaite me faire parvenir un courrier détaillé d'ici la fin de l'enquête.

- **Emmanuel de LANVERSIN** le 07 mai.  
Très favorable au projet Bonneval.

- **Jean-Claude RIGAULT** le 07 mai.  
Une série de critiques :

- Absence de publicité pour l'enquête.
- Ajout de pièces en cours d'instruction.
- Absence de véritables études d'impact.
- Problème de l'assainissement.
- Beaucoup de parcelles non acquises par la mairie.
- Quel financement ?

- **Thierry LESCAUT et Roland ROLFO** le 17 mai, Directeur et Président du CFA.  
Très favorable au projet :

- Un projet structurant qui permettrait un fort développement du CFA.
- Espoir de mutualiser certaines prestations avec le Lycée agricole.
- Permettrait de répondre aux sollicitations des entreprises du secteur.

- **Alexandre GIBELLA** le 17 mai.  
Echanges sur le projet et dépôt de neuf enveloppes courriers (évoquées plus loin...)

- **Christian BRAYER et David VARRONE**, Directeur et Président du Lycée Agricole de Saint-Maximin, le 17 mai.  
Très favorable au projet qui permettrait une extension des activités du lycée.  
Une mutualisation de certaines prestations avec le CFA sont envisageables.

- **Edmond PRICELIUS** le 17 mai.  
Remise d'un courrier de riverains du futur projet, avec pétition d'une trentaine de familles, cosignataires de ce courrier. Ce document est annexé au registre des permanences.
  - Ils habitent le long d'une portion de la RD560 qui ne bénéficie pas, dans ce secteur, d'un mur anti bruit.
  - Ils craignent une aggravation du trafic avec une augmentation des nuisances sonores.
  - Ils déplorent l'absence d'une véritable étude d'impact concernant cette question, et ils s'appuient sur les réserves émises par la MRAe.
  - Ils souhaitent que la municipalité précise les dispositifs de protection envisagés.

**2) Sur le registre dématérialisé, 21 observations ont été émises. Elles sont annexées en totalité au registre des permanences. Ci-après, un résumé de ces observations**

- **1 : Monsieur Jean-Pierre, 15 avril, 14h42**

- Le dossier d'enquête publique n'était pas en ligne lors de l'ouverture de l'enquête.

- **2 : Sophie GUIDONI pour Sigéo, 17 avril, 14h25**

- Dossier du Réseau de Transport d'Electricité : bien que les ouvrages de RTE ne sont pas concernés par l'enquête, il faudrait mettre en conformité le PLU car il y a des incohérences règlementaires...

- **3 : Monsieur Jean-Pierre, 17 avril, 17h45**
  - Des pièces manquantes ont été rajoutées après le début de l'enquête.
  - Les avis in extenso des Personnes Publiques Associées ne sont pas présents.
  - On ne trouve pas la mention des textes qui régissent l'enquête publique.
  - Le dossier ne comporte pas le bilan de la concertation publique.
  - La commune aurait dû recourir à une procédure de révision, et non de modification du PLU car l'ouverture à l'urbanisation date de plus de six mois.
  - La commune propose l'introduction de règles dérogatoires qui seraient illégales.
  
- **4 : Monsieur Jean-Pierre, 19 avril, 16h18**
  - Extraits du jugement de la Cour Administrative de Lyon du 17 novembre 2005 concernant les règles dérogatoires.
  
- **5 : Monsieur Jean-Pierre, 23 avril, 17h44**
  - Aucun avis d'enquête publique n'a été affiché sur le site du projet Bonneval.
  
- **6 : Monsieur Jean-Pierre, 6 mai, 12h38**
  - Si l'affichage a été effectué en cours d'enquête, l'avis ne respecte pas le formalisme légal.
  
- **7 : Corinne ETTOUATI, 6 mai, 19h59**
  - Le projet irait à l'encontre de la loi climat et résilience.
  - Le projet aggraverait les nuisances sonores.
  - Absence d'étude d'impact.
  - Problème du réseau d'assainissement collectif.
  - La ville n'est pas propriétaire de la totalité du foncier.
  
- **8 : Sylvain BOUCHET, 6 mai, 20h02**
  - **IDEM à l'observation 7, mot pour mot.**
  
- **9 : Lionel DUBES, 11 mai, 18h52**
  - **IDEM aux observations 7 et 8, mot pour mot.**
  
- **10 : Marc DUJARDIN et Edmond PRICELIUS, 14 mai 14h55**
  - **Le même texte que le courrier du 17 mai qui m'avait été remis en mains propres, ainsi que la pétition.**
  
- **11 : Joëlle SILVY-ALIBERT, 14 mai, 18h15**
  - Reprise des avis de la MRAe et des enjeux environnementaux identifiés :
    - . Pollution de l'air.
    - . Nuisance sonore.
    - . Qualité de l'air.
    - . Problèmes de l'eau et de l'assainissement.
    - . Impact routier.
    - . Urbanisation du secteur.
    - . Compensation agricole.
  - Une « aberration » pour l'environnement, l'urbanisme et le respect des citoyens.



- **12 : Gilles ALIBERT, 15 mai, 13h16**
  - Un projet qui entrainerait une poursuite de la dégradation du cadre de vie et de l'environnement de Saint-Maximin.
  
- **13 : Olivier FAURAX, 15 mai, 15h27**
  - Affichage insuffisant.
  - Des logements sociaux qui correspondraient à 800 personnes...
  - Pas d'étude d'impact de la future augmentation du trafic.
  - Des zones du PLU qui seront contiguës, mais avec des règles urbanistiques complètement différentes.
  
- **14 : Mireille BŒUF et Hélène HENRI, 15 mai, 16h32**
  - Des vices de forme.
  - Des avis défavorables ou réservés de plusieurs PPA.
  - Les remarques de la MRAe : étude d'impact, réseau d'eau et d'assainissement, impact sanitaire par rapport à la qualité de l'air, ...
  - Le problème de la compensation agricole soulevé par la Chambre d'Agriculture et le syndicat mixte de la Provence Verte Verdon.
  
- **15 : Gina BOURG, 16 mai, 2h00**
  - Une circulation déjà très dense et qui va s'aggraver.
  - Une pollution qui va augmenter.
  - L'état lamentable du réseau d'eau et d'assainissement.
  - Une destruction de la faune et de la flore de la zone du projet.
  
- **16 : Hélène GIRODONGO, 16 mai, 13h11**
  - Impact en termes de pollution visuelle, sonore et écologique.
  - Saturation des axes routiers.
  - Faune et flore lourdement impactées.
  - Réseau d'eau en piteux état.
  - Manque de communication de la mairie sur de projet.
  
- **17 : Christelle AGNETTI, 16 mai, 17h26**
  - Affichage sur zone insuffisant.
  - Aggravation du trafic routier.
  - Impact environnemental intense.
  - Problèmes de l'eau et de l'assainissement.
  - Bruit engendré par les différentes écoles (Ecole, Lycée agricole et CFA).
  
- **18 : Alexandre GIBELLA et Ramuné TILVYTYTE, 17 mai, 11h45**
  - **Observations personnelles :**
    - . Informations insuffisantes sur cette enquête.
    - . Refus d'un agrandissement aussi violent de la ville.
    - . Vue sur le Mont Aurélien détruite.
    - . Refus de la construction d'immeubles R+2 à côté de maisons R+1.
    - . Aggravation des problèmes de circulation.
    - . Risques d'inondations lors des épisodes de fortes pluies.

- **Observations du CIQ Petit Rayol/Bonneval présidé par Monsieur GIBELLA :**
  - . Irrégularité de l'enquête car l'affichage sur le site n'existait pas au début de l'enquête, et parce que le dossier a été complété en cours d'enquête.
  - . Un projet « Fourre-tout » qui doit être repensé.
  - . Un secteur engorgé au niveau de la circulation.
  - . Des réseaux d'eau et d'assainissement vétustes.
  - . Un paysage altéré par ces constructions.
  - . Un quartier qui sera « hyper densifié ».
  - . Des hauteurs de construction disproportionnées.
  - . Atteintes à la faune et la flore du secteur.
  - . Un futur parc naturel dont on ne connaît pas l'étendue.
  - . Beaucoup de nuisances pour la vie du quartier.
  - . Un souhait d'échanges impossibles entre le quartier et le site du projet.
  
- **19 : Sabine ALLAIX, Joseph RITACCA, Fabio RITACCA, 17 mai, 13h11**
  - Pleine adhésion au courrier du groupe « Union pour Saint-Maximin » (14).
  - Rejet d'une « urbanisation de masse » qui représente une « dégradation de masse ».
  - Des impacts environnementaux négatifs.
  - Risque de dévaluation immobilière du quartier.
  - Il faudrait une plantation supplémentaire d'arbres à la place de ce projet.
  
- **20 : Mélanie PARTOUCHE et Yannick BUFFETRILLE, 17 mai, 15h29**
  - Propriétaires dans le quartier, ils s'opposent au projet Bonneval.
  - Aggravation prévisible de la circulation.
  - Problème de l'eau et de l'assainissement.
  - Perte de la vue sur le Mont Aurélien.
  - Un projet colossal qui doit être remplacé par un projet à taille humaine.
  
- **21 : Mehdi MOKTAR, 17 mai, 16h37**
  - Aggravation de la circulation.
  - Un projet qui n'est pas homogène.
  - Un risque d'augmentation de la taxe foncière pour financer le projet.
  - Tout le foncier n'appartient pas à la mairie.

**3) Neuf lettres m'ont été remises le dernier jour. Ces courriers sont annexés au registre.**  
**Ci-après, un résumé de chacune de ces lettres.**

- **M et Mme PICARD**
  - Un impact écologique défavorable.
  - Problèmes pour la flore et la faune.
  - Risques d'inondations.
  - Problème de la ressource en eau ainsi que des soucis d'assainissement.
  - Risques de collisions avec les multiples accès au site de Bonneval.
  - Le chemin du Petit Rayol ne doit pas devenir un parking !
  - Les logements sociaux seront générateurs de nuisances.
  - Quid du financement ? Des impôts locaux ?

- **Diana ANDRE DE LA PORTE**
  - Crainte pour le trafic sur le chemin du Petit Rayol.
  - Préoccupation pour l'impact écologique.
  - Inquiétude concernant l'eau : approvisionnement, eaux usées, risques d'inondations.
  
- **Concetta DELLDRIS**
  - Extension démesurée de la ville!
  - Disparition de la vue sur le Mont Aurélien.
  
- **Christelle AGNETTI**
  - **Même contenu et même auteur que l'observation 17**
  
- **Joèle SACCOCCIO**
  - Inquiétude pour la qualité de vie du chemin du Petit Rayol.
  - Manque d'information sur le devenir de ce secteur.
  - Craintes par rapport au futur lotissement...
  - Inquiétudes quant au futur trafic routier : bruit, pollution.
  - Regrets quant à la disparition de beaucoup de verdure.
  
- **Sabine ALLAIX, Joseph RITACCA, Fabio RITACCA**
  - **Même document et mêmes auteurs que l'observation 17**
  
- **Angelo GIBELLA, Concetta GIBELLA**
  - N'est pas opposé à des équipements publics, mais contre ce projet.
  - De multiples craintes :
    - . Réseaux d'égout saturés.
    - . Réseau d'eau potable vétuste.
    - . Réseau pluvial sous-dimensionné.
    - . Refus de la construction de logements R+2 avec vue directe sur les villas.
    - . Nuisances sonores et pollutions.
    - . Gros risques pour la faune et la flore.
    - . Difficultés d'accès pour les riverains.
    - . Refuse que le chemin du Petit Rayol ne se transforme en parking !
    - . Craintes pour les impôts locaux.
  
- **Alexandre GIBELLA et Ramuné TILVYTYTE**
  - **Même texte et mêmes auteurs que l'observation 18-1**
  
- **CIQ quartier Petit Rayol / Bonneval**
  - **Même texte et même auteur que l'observation 18-2**



## VII) Procès-verbal de synthèse et réponses de la mairie

# Commune de Saint-Maximin-La Sainte-Baume

## Procès-verbal de synthèse

La Seyne-sur-Mer le 20 mai 2024,

A Monsieur le Maire,

L'enquête Publique s'est déroulée du **lundi 15 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024**, soit **33 jours**, dans les locaux du **service de l'urbanisme**, mairie annexe de la commune.

Dans le cadre des **cinq permanences** que j'ai tenu dans vos locaux, j'ai pu rencontrer **13 personnes**.

J'ai également reçu **11 courriers**, qui m'ont été remis en mains propres.

Enfin, il y a eu **21 observations** sur le registre dématérialisé.

J'ai également pris connaissance des **Avis des PPA** : Chambre d'agriculture, Chambre des métiers et de l'artisanat, SCot, Département, ARS, MRAe.

C'est donc à la suite de ces informations et contacts que je vous livre un certain nombre de **questions** soulevées par mes différents interlocuteurs.

Comme prévu par les textes règlementaires, je vous serez très obligé de répondre à ces questions dans **un délai de 15 jours** à partir du 20 mai 2024. Ce procès-verbal et vos réponses feront partie de mon rapport, et me serviront pour donner mon avis final.

- 1) *Une concertation publique a eu lieu du 23 juin 2023 au 12 avril 2024. Aucune remarque sur le registre, et aucune demande de rendez-vous. Mais il y aurait eu des observations sur un registre dématérialisé. Qu'en est-il ?*
- 2) *Certains participants considèrent, à propos du PLU, qu'il aurait dû s'agir d'une révision, et non d'une modification, vu les délais entre la première décision de modification en 2017, et la dernière. Une réponse précise et détaillée et indispensable pour clore cette contestation.*
- 3) *Concernant l'absence d'affichage initial sur le site de Bonneval, peut-on penser comme l'affirment certains, que cela pourrait entraîner une illégalité de l'Enquête ?*

- 4) *Le projet irait à l'encontre de la loi climat et résilience. Pouvez-vous apporter une réponse argumentée à cette affirmation ?*
- 5) *Pouvez-vous apporter quelques informations sur les actions en cours, ou prévues à court terme, pour solutionner la question récurrente liée aux problèmes d'assainissement ?*
- 6) *Parmi les personnes qui se sont déplacées, un jeune agriculteur attend semble-t-il que la mairie lui fasse une proposition pour le rachat de ses parcelles. Pouvez-vous faire le point sur le foncier restant à acquérir ?*
- 7) *Une étude d'impact concernant l'aggravation future des nuisances sonores a-t-elle été effectuée ? Quelles en sont les conclusions ?*
- 8) *Certains riverains de la RD 560 se plaignent de l'absence, depuis de nombreuses années, d'un mur anti-bruit... Que pouvez-vous leur répondre ?*
- 9) *Certains intervenants avancent les chiffres de 800 personnes pour les futurs logements, et en R+2 ! Pouvez-vous donner quelques précisions sur le nombre de logements prévus et leur hauteur ?*
- 10) *Certains riverains souhaitent une nouvelle concertation avec la mairie concernant le devenir du projet auquel ils ne sont pas totalement hostiles. Est-ce prévu ?*
- 11) *Pouvez-vous apporter quelques précisions sur le futur parc central de la zone ?*
- 12) *Certains riverains sont inquiets à propos de la perméabilité entre leur lotissement et la future zone. Que pouvez-vous leur dire ?*
- 13) *Certains riverains parlent de terrains inondés lors de fortes pluies dans la zone de Bonneval. Est-ce le cas ? Quels sont les aménagements prévus face à ces risques ?*
- 14) *Quels sont les aménagements prévus sur le chemin du Petit Rayol ?*
- 15) *J'ai reçu dès le 17 avril un dossier de SIGEO, prestataire RTE. Vous avez dû constater qu'il ne concernait pas directement l'Enquête. SIGEO attire cependant mon attention sur le fait qu'il y a « des incohérences réglementaires » sur le site de Bonneval. Ils ont fait à ce propos trois observations. Qu'en est-il de ce dossier ?*

Merci pour les réponses que vous pourrez apporter à toutes ces légitimes interrogations qui permettront, peut-être, de rassurer un certain nombre d'habitants.  
Je reste à votre entière disposition pour toute question complémentaire.  
Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes très sincères salutations.

**Bernard ARGOLAS,**  
Commissaire Enquêteur



# Modification n°3 PLU de Bonneval

## Réponse au PV du commissaire enquêteur

*1) Une concertation publique a eu lieu du 23 juin 2023 au 12 avril 2024. Aucune remarque sur le registre, et aucune demande de rendez-vous. Mais il y aurait eu des observations sur un registre dématérialisé. Qu'en est-il ?*

Lors de la phase de concertation préalable, la commune n'a reçu aucune observation sur le projet, ni de manière dématérialisée, ni sur le registre papier. Cf. Bilan de la concertation.

*2) Certains participants considèrent, à propos du PLU, qu'il aurait dû s'agir d'une révision, et non d'une modification, vu les délais entre la première décision de modification en 2017, et la dernière. Une réponse précise et détaillée et indispensable pour clore cette contestation.*

Le choix de la procédure n'a aucun lien avec la durée de la procédure, mais avec son contenu. La présente procédure consiste à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation :

- délimitée au PLU avant le 1er janvier 2018 (PLU approuvé le 19 janvier 2016) ;
- de moins de 9 ans (7 ans entre sa délimitation au PLU le 19 janvier 2016 et la dernière délibération de prescription de la procédure effective en date du 14 juin 2023).

La présente procédure est donc une modification au titre de l'article L153-36 du CU :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En effet, elle a pour effet de modifier le règlement et les OAP sur le secteur de Bonneval. Elle n'est par ailleurs concernée par aucun cas de l'article L153-31 du CU impliquant l'obligation de réaliser une révision. En effet, conformément à l'article 199 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la zone à urbaniser ayant été délimitée au règlement d'un PLU adopté avant le 1er janvier 2018, « Le 4° de l'article L.153-31 du code continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de la présente loi ».

L'article L153-31 du CU doit donc s'appliquer dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation de Bonneval, avec remplacement du point 4° par sa version en vigueur du 25/11/2018 au 25/08/2021 :

« I. Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. [...] »

Ainsi, la procédure d'ouverture à l'urbanisation de Bonneval n'est concernée par aucun des points de cet article, puisqu'elle n'a pas pour effet de changer les orientations du PADD, ce qui a été justifié dans le rapport de présentation du dossier ; n'est concernée par aucun EBC, zone A, zone N, ou protection susceptible d'être réduite ; porte sur une zone à urbaniser de moins de 9 ans, et ayant fait l'objet de nombreuses acquisitions foncières de la part de la commune ; et ne porte pas création d'une ZAC.

Au regard de ces articles, la procédure d'ouverture à l'urbanisation peut donc bien être faite au travers d'une modification. Une révision n'est pas nécessaire.

**3) Concernant l'absence d'affichage initial sur le site de Bonneval, peut-on penser comme l'affirment certains, que cela pourrait entraîner une illégalité de l'Enquête ?**

Cette question est issue d'une confusion entre les échelles du plan, ici le PLU, qui s'applique à l'ensemble de la commune, et du projet, phase opérationnelle qui interviendra postérieurement à la procédure de modification du PLU.

L'enquête publique s'applique ici à un plan : le PLU de la commune de Saint Maximin, qui s'applique à l'ensemble de la commune, et non au secteur de projet de Bonneval. Ainsi, le lieu concerné par l'enquête publique mentionné à l'article L123-10 du Code de l'Environnement est ici l'ensemble de la commune de Saint Maximin, d'où l'affichage de l'avis d'enquête en mairie, et non le site de Bonneval. Ainsi, l'avis d'enquête ayant bien été affiché à la Mairie plus de 15 jours avant l'enquête publique, comme demandé à l'article L123-10 du Code de l'Environnement, la procédure d'enquête n'est pas entachée d'erreur.

**4) Le projet irait à l'encontre de la loi climat et résilience. Pouvez-vous apporter une réponse argumentée à cette affirmation ?**

Le projet ne va pas à l'encontre de la loi Climat et Résilience, ce point a été justifié dans le chapitre en pages 120 à 124 du rapport de présentation, à travers la réalisation d'une étude de consommation loi Climat. Cette étude a permis de démontrer que la consommation du foncier du projet de Bonneval respecte les objectifs de réduction des espaces naturels, agricoles et forestier imposés par la loi Climat et résilience. En effet, entre 2011 et 2021 (période de référence de la loi Climat pour le calcul de la consommation de l'espace passée), 85,4 ha ont été consommés sur la commune de Saint Maximin. En appliquant les objectifs de réduction de 50% de cette consommation préconisés par la loi, ce sont 42,7 ha qui pourront être consommés sur la période 2021-2031.

En prenant en compte l'ensemble des secteurs de projet pouvant générer une consommation foncière en extension de l'urbanisation (y compris Bonneval), on totalise 37,6 ha, soit un reliquat de 5 ha.

**5) Pouvez-vous apporter quelques informations sur les actions en cours, ou prévues à court terme, pour solutionner la question récurrente liée aux problèmes d'assainissement ?**

L'ouverture à l'urbanisation du site de Bonneval n'a aucune incidence sur ce problème d'assainissement qui est dû à l'intrusion d'eaux claires dans les réseaux. Suite à l'approbation de la procédure de modification du PLU, les futurs permis de construire liés à l'assainissement collectifs seront bloqués sur le secteur de Bonneval, comme dans tout le reste de la commune conformément à l'arrêté préfectoral tant que ce problème n'a pas été résolu.

La commune a reçu un courrier du préfet en date du 3 mai 2024, où le préfet mentionne qu'il envisage d'assouplir les contraintes d'urbanisme sur la commune lorsque le schéma directeur et les travaux afférents auront été validés par le conseil communautaire, ou lorsque les travaux de sécurisation de la canalisation de rejet de la station d'épuration pour protéger le captage des Sceaux auront été réalisés. Cf. courrier ci-après :



Direction départementale  
des territoires et de la mer du Var

Toulon, le 03 MAI 2024

service eau et biodiversité  
Olivier Bielen  
chef du service eau et biodiversité  
Tél : 04 94 46 80 32

MAIRIE DE ST MAXIMIN  
Reçu le

14 MAI 2024

N° D'ARRIVEE : ..... 2806 .....  
TRANSMIS A : ..... UCBA .....  
POUR INFO : .....

Le préfet

À

Monsieur le Président de la communauté  
d'agglomération de la Provence Verte  
1150, route du Val  
83 170 Brignoles

**Objet :** Réponse au recours gracieux sur l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2023 de mise en demeure du système d'assainissement de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

**Réf. :** Courrier CAPV du 29 novembre 2023

**Copie à :** Commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, ARS, Sous-Préfecture de Brignoles

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 29 novembre 2023, vous sollicitez que j'assouplisse la contrainte sur l'urbanisme prévue par l'arrêté préfectoral n°DDTM/SEBIO/2023-08 du 26 janvier 2023 de mise en demeure relatif au système d'assainissement de la commune de Saint-Maximin.

À l'appui de votre demande, vous rappelez les premiers travaux d'urgence que vous avez effectués depuis septembre 2022 ainsi que la prise de compétence directe de la CAPV depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Vous complétez ces éléments par une première liste d'interventions réalisées en 2023 et projetées pour l'année 2024 sur le système d'assainissement.

Parmi les actions engagées, le diagnostic et son analyse prévus par votre schéma directeur d'assainissement permettra d'éclairer l'ampleur des opérations à conduire avec notamment la sécurisation du captage de Sceaux et la désaturation de la station d'épuration.

Concernant le captage, une solution de fiabilisation de la conduite de rejet de la station d'épuration pour éviter tout risque de contamination du captage des Sceaux permettra de pérenniser cette ressource en eau essentielle à la commune et de garantir la salubrité publique.

Adresse postale : Préfecture – DDTM/Service Eau et Biodiversité - CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone 04 94 46 83 83  
Courriel : ddtm-sebio@var.gouv.fr  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

page 1 / 2

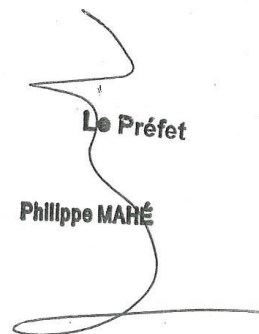


L'état de saturation du système d'assainissement de Saint-Maximin-La-Sainte-Baume est un critère de non-respect de la directive européenne eaux résiduaires urbaines. Le ministère de la Transition Ecologique a identifié votre système comme source potentielle d'un nouveau contentieux. Aussi, il convient d'avancer résolument sur les travaux à conduire.

Cependant, compte-tenu de votre engagement depuis septembre 2022, plus particulièrement depuis janvier 2023 avec votre prise de compétence, j'envisage d'assouplir la contrainte sur l'urbanisme lorsque votre schéma directeur d'assainissement et les travaux afférents auront été validés par votre bureau communautaire, ou que les travaux de sécurisation de la canalisation de rejet de la station d'épuration auront été réalisés pour protéger le captage des Sceaux.

Les services de la DDTM restent mobilisés pour vous accompagner et échanger régulièrement avec vos services.

Le Préfet  
Philippe MAHÉ



Concernant la capacité de la STEP à traiter les eaux usées du futur site de Bonneval, comme rappelé dans les réponses aux avis PPA que la STEP est aujourd'hui dimensionnée pour 16000 EH, et qu'aujourd'hui, 13863 EH sont raccordés au réseau d'assainissement. Il reste donc 2137 EH résiduel, ce qui est largement suffisant pour accueillir le projet de Bonneval. Il est infondé, comme on le retrouve dans plusieurs courriers, de se baser sur le nombre d'habitants total à Saint-Maximin (plus de 17000), pour vérifier le bon dimensionnement de la STEP, en effet, une bonne partie des habitants, notamment dans les zones UE de la ville, disposent de systèmes d'assainissement autonomes, et ne sont pas raccordés au réseau collectif.

**6) Parmi les personnes qui se sont déplacées, un jeune agriculteur attend semble-t-il que la mairie lui fasse une proposition pour le rachat de ses parcelles. Pouvez-vous faire le point sur le foncier restant à acquérir ?**

Ce point est sans rapport avec la présente procédure d'ouverture à l'urbanisation, et tient de la mise en œuvre future de l'opération (stade projet). La commune n'est donc pas tenue d'y répondre.

**7) Une étude d'impact concernant l'aggravation future des nuisances sonores a-t-elle été effectuée ? Quelles en sont les conclusions ?**

La présente procédure de modification du PLU, est une procédure de planification urbaine, qui consiste en la modification d'un plan n'est pas soumise à étude d'impact.

Une étude d'impact sera réalisée au stade projet, et viendra préciser les impacts après affinage du projet, de sa programmation, et des travaux à réaliser sur le secteur.

Cependant, la procédure de modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale des plans et programmes, et qui traite de la prise en compte des nuisances sonores.

Elle s'appuie sur les récentes études des services de l'état, qui ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 30/06/2022.

Plusieurs mesures ont été prises pour limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores :

- Maintien du recul de 100m par rapport à l'autoroute et de 75m par rapport à sa bretelle et la RD560A

- Exclusion des établissements sensibles et habitations des secteurs fortement exposés au bruit (limite de 68 dB définie comme base dans l'arrêté préfectoral)

À noter que les établissements sensibles tels que l'école ou les logements, bien qu'ils soient dans des secteurs modérés à faible, sont des bâtiments fermés qui devront faire l'objet d'isolation acoustique conformément à la réglementation.

Cf. rapport de présentation en pages 84-86, 102-103, 114-115, 157-158, qui conclut que la population, et notamment la population sensible sera préservée des nuisances sonores.

Il est à noter que le dossier a déjà été amendé sur le point de la prise en compte des nuisances sonore pour prendre en compte les avis des PPA, préalablement à l'enquête publique.

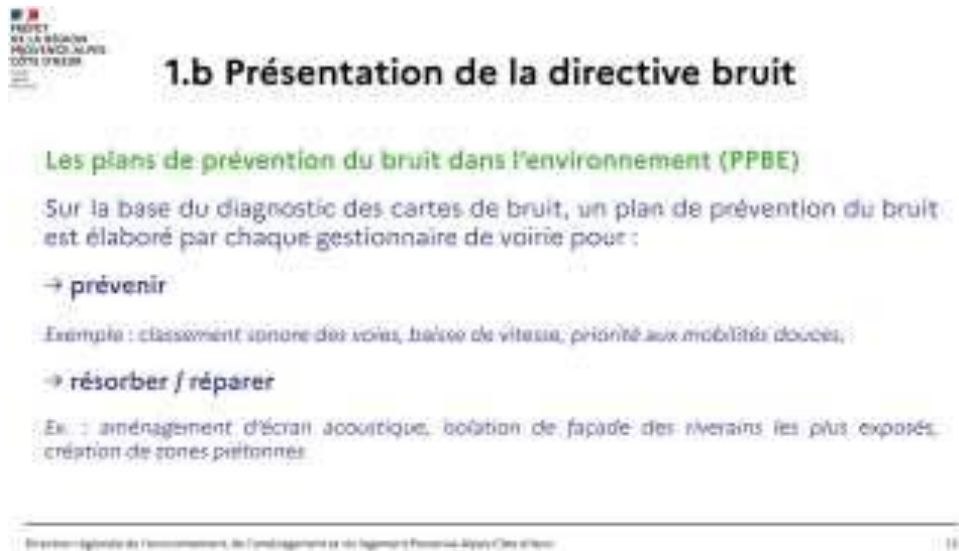
#### **8) Certains riverains de la RD 560 se plaignent de l'absence, depuis de nombreuses années, d'un mur anti-bruit... Que pouvez-vous leur répondre ?**

Ce point est sans rapport avec la présente procédure d'ouverture à l'urbanisation. La commune n'est donc pas tenue d'y répondre.

Cependant, un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est en cours d'élaboration sur la commune de Saint Maximin. Il a pour objectif d'identifier les secteurs exposés au bruit, et d'apporter des mesures de prévention et de réduction de nuisances sonores pour les bâtiments existants, notamment le long de la RD560 et les abords de l'autoroute A8.

En matière de réduction de nuisance, le PPBE pourra proposer des actions, telles que l'aménagement d'un mur anti-bruit.

#### **Extrait d'un document de présentation du PPBE par la DREAL**



Les habitants seront informés de l'avancée du PPBE, qui est sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'agglomération de la Provence verte, et non de la commune.

**9) Certains intervenants avancent les chiffres de 800 personnes pour les futurs logements, et en R+2 ! Pouvez-vous donner quelques précisions sur le nombre de logements prévus et leur hauteur ?**

Oui, cela correspond en effet au chiffre avancé dans le rapport de présentation en p164, qui estime 333 logements potentiels soit 796 habitants supplémentaires (à l'échelle de l'ensemble du site de projet, environ 16 logements / ha). Cependant, cela constitue une estimation du nombre maximum de logements qui pourraient être construits sur ce secteur. La hauteur du bâti de logements est en effet limitée en R+2.

Afin de prendre en compte l'avis de la population, la commune propose de revoir le nombre de logements à la baisse. Le projet sera modifié pour ne permettre qu'un maximum de 200 logements sur le secteur, ce qui à l'échelle du site de Bonneval, correspond à moins de 10 logements par hectare. Le secteur actuellement dédié au logement sera revu pour présenter une mixité fonctionnelle avec des équipements publics.

La hauteur maximale sera conservée en R+2, mais l'OAP sera modifiée pour préciser que les logements devront présenter des variations d'épannelage, entre R+1 et R+2, ainsi qu'une mixité de forme urbaines avec une part d'habitat individuel groupé.

**10) Certains riverains souhaitent une nouvelle concertation avec la mairie concernant le devenir du projet auquel ils ne sont pas totalement hostiles. Est-ce prévu ?**

Cela n'est pas prévu dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, qui sera, conformément à la procédure définie dans le code de l'urbanisme, approuvée après intégration des modifications issues de la prise en compte de l'enquête publique.

Des modifications futures autres que celles demandées lors de l'enquête publique entraîneraient un vice de forme de la procédure.

Pour rappel, cf. le bilan de la concertation, qui démontre que l'information et la concertation ont bien eu lieu depuis plus de 2 années.

Cependant, une nouvelle concertation sera organisée en phase projet par la commune et la SAGEP, une fois le projet de travaux et la programmation sur le site affinée. Les riverains pourront donc à nouveau se prononcer sur le projet.

**11) Pouvez-vous apporter quelques précisions sur le futur parc central de la zone ?**

Le futur parc central est un espace public qui sera ouvert à tous. C'est un espace de respiration et de rencontre entre les futures activités, et les secteurs d'équipements publics. Il sera un espace vert arboré, et support de mobilité douce, notamment le principal axe piéton traversant du secteur. Il préservera les haies existantes à préserver et les axes de ruissellement des eaux identifiés.

L'aménagement plus précis de ce parc sera défini au stade projet de l'opération d'aménagement, et non dans la présente procédure de modification.

**12) Certains riverains sont inquiets à propos de la perméabilité entre leur lotissement et la future zone. Que pouvez-vous leur dire ?**

Le futur projet de Bonneval constitue une extension de la ville, accessible par tous et n'a pas vocation à être clôturé. Les perméabilités piétonnes sont mises en place spécifiquement pour les habitants riverains, pour leur permettre d'accéder en toute sécurité aux équipements publics. Le graphisme de la flèche à double sens indique uniquement un accès exclusivement depuis le lotissement vers le site de projet. Le graphisme sera revu afin d'éviter toute confusion.

**13) Certains riverains parlent de terrains inondés lors de fortes pluies dans la zone de Bonneval. Est-ce le cas ? Quels sont les aménagements prévus face à ces risques ?**

Une étude des eaux pluviales a été réalisée sur le site de Bonneval, et a identifié des axes de ruissellement à préserver, des secteurs favorables à l'implantation de bassins de rétention, ainsi que 2 aménagements pluviaux à compléter.

Des extraits de cette étude ont été intégrés en pages 52-55 du rapport de présentation. Elle a été traduite règlementairement dans l'OAP. Cf. p64-65 de l'OAP. Par ailleurs, il est imposé que la gestion des eaux pluviales soit réalisée sur le site de projet de Bonneval, soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle du site de projet.

Cela sera précisé avec l'élaboration d'un dossier loi sur l'eau dans le cadre de la phase opérationnelle du projet, postérieurement à la présente procédure. En effet, la définition des aménagements hydraulique se fait au regard des permis de construire et d'aménager. En conclusion, les études hydrauliques du projet vont permettre l'amélioration de la situation existante

**14) Quels sont les aménagements prévus sur le chemin du Petit Rayol ?**

Seule la première partie du chemin du Petit Rayol sera aménagée et recalibrée, sur la partie incluse dans le secteur de projet de Bonneval. La partie au droit du quartier du Petit Rayol sera inchangée, et ne sera pas utilisée pour la desserte de la zone de Bonneval, desservie par une voie interne.

Les aménagements prévus sur la première partie du chemin du Petit Rayol sont définis dans l'OAP (p58-60), avec élargissement de la chaussée à minimum 5m, et création d'à minima un trottoir de 1,5m sur le linéaire sud du chemin.

**15) J'ai reçu dès le 17 avril un dossier de SIGEO, prestataire RTE. Vous avez dû constater qu'il ne concernait pas directement l'Enquête. SIGEO attire cependant mon attention sur le fait qu'il y a « des incohérences règlementaires » sur le site de Bonneval. Ils ont fait à ce propos trois observations. Qu'en est-il de ce dossier ?**

Ce dossier ne porte pas sur la procédure de modification de Bonneval, il n'est donc pas possible de prendre en compte ces demandes dans cette procédure.

Cependant, la commune avait déjà connaissance de ce dossier SIGEO qui avait déjà été transmis dans le cadre de la modification n°6 du PLU de Saint- Maximin.

Sa prise en compte a déjà été intégrée partiellement dans la procédure en cours de modification simplifiée n°2 portant sur le toilettage du règlement, qui a veillé à bien autoriser l'ensemble de ces équipements d'intérêt collectifs en toute zone, et a mis à jour le plan et la liste des SUP avec les dernières lignes électriques et transformateurs.

Cependant, les modifications des espaces boisés classés nécessitent à minima une procédure de révision allégée, et pourront éventuellement être intégrées à une procédure future de révision allégée qui serait lancée par la commune.

À noter que les 2 procédures de révision allégées en cours sur la commune n'ont pas prévu ces modifications lors de leur prescription, et ne pourront pas intégrer ces points.

**J'ai reçu ces réponses à mon PV de synthèse le vendredi 31 mai, réception conforme aux délais légaux.**

**Tous les points soulevés par mon rapport ont été pris en compte, avec des réponses claires et complètes.**

## *Deuxième partie*

# **Avis et conclusions du commissaire-enquêteur**

### **I) Cadre juridique de la procédure de modification du PLU**

La procédure de modification n°3 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, portant sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval a été prescrite par délibération motivée en 2017.

Par la suite, les motivations de l'ouverture à l'urbanisation du site de Bonneval ont évolué, dans un premier de temps suite au changement de municipalité, et dans un deuxième temps pour faire suite à une demande des services de l'État, ce qui a donné lieu à la prise de deux nouvelles délibérations modifiant les motifs d'ouverture à l'urbanisation, en 2021, puis en 2023.

La procédure choisie pour ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU de Bonneval est une modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. En effet, le projet n'envisage pas de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un EBC, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection.

La présente modification étant susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, elle fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune est couverte par le SCoT Provence-Verte – Verdon approuvé le 30 janvier 2020.

#### **1) Justification de l'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval permettra de répondre aux besoins en équipements sportifs, scolaires et de formation professionnelle, emplois, hébergements touristiques, mais également participer à la réponse au besoin de logements dont logements sociaux.

En effet, la commune de Saint Maximin est destinée à accueillir 40% des nouveaux logements aux côtés de Brignoles à l'échelle du ScoT Provence-Verte-Verdon.

Le PLH lui impose un objectif de construction de 850 nouveaux logements entre 2020 et 2025, dont 340 logements sociaux.

La commune constitue en effet l'une des villes centres de l'intercommunalité, et connaît encore aujourd'hui une forte croissance démographique (en moyenne 2,3% par an), et ne compte que 6,8% de logements sociaux, contre les 25% requis par la loi SRU à l'horizon 2025.

Elle doit par ailleurs rééquilibrer son parc de logements pour favoriser l'accueil de jeunes ménages avec enfants.

Depuis 2020, 3 permis d'ensemble ont été délivrés pour la création de 104 logements, dont 0 sociaux, et 2 secteurs de projets ouverts à l'urbanisation (secteur de Mirade et secteur de renouvellement urbain des services techniques) prévoient l'accueil de 452 logements, dont a minima 106 logements sociaux, ce qui ne permet pas de répondre à l'objectif de 850 logements dont 340 sociaux du PLH.

La commune a par ailleurs identifié un fort besoin d'équipements publics, notamment un nouveau gymnase suite à la reconversion du site des services techniques, une salle de gymnastique/dojo, une piscine couverte, des tennis, un groupe scolaire, l'extension du lycée agricole, la délocalisation du CFA en vue de son extension, des locaux associatifs, un centre de loisir, mais également d'un hôtel qui accompagnerait le complexe sportif.

Cela représente un besoin d'une surface de 7,85 ha.

Par ailleurs, la commune de Saint-Maximin a une place importante pour répondre au besoin d'emplois à l'échelle de la communauté d'agglomération, et souhaite conforter son offre d'emploi, notamment pour favoriser l'accueil de jeunes ménages.

La commune ne présente pas de site de projets de surface suffisante, notamment pour accueillir l'ensemble des équipements publics.

Par ailleurs, la capacité résiduelle en logement représente un potentiel de 357 logements, mais difficilement mobilisable et maîtrisable à court terme pour répondre à l'objectif du PLH, notamment en termes de logements sociaux.

Parmi les zones fermées à l'urbanisation, le secteur de Bonneval est le plus adapté pour l'accueil du projet, notamment car il est aisément accessible en voiture comme en modes doux, et que son foncier est majoritairement maîtrisé par la commune, ce qui est un véritable atout pour la création d'équipements publics.

## 2) Présentation du site de projet

Le site de Bonneval représente une emprise de 20,5 ha, en entrée de ville Est de la commune de Saint Maximin. Il est situé à proximité d'axes de dessertes structurants, notamment avec un accès direct à l'échangeur de l'autoroute A8, et à la déviation de contournement du centre-ville de Saint Maximin (RD560A et RD560) qui relie la RD7 à l'ouest et principal axe de desserte sud de la commune depuis le giratoire d'accès au site.

Le site est desservi au sud par le chemin du Grand Rayol, aménagé pour les piétons, qui permet un accès au centre-ville en 15min.

Sa desserte interne est déjà assurée au nord par le chemin de Bonneval, et sur sa partie centrale par le chemin du Petit Rayol.

Le site est bordé au sud par un quartier d'habitation pavillonnaire, une zone agricole à l'est, et au sud une zone d'activité et des quartiers résidentiels.

Il est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement en attente au niveau des chemins du Grand Rayol et du Petit Rayol.

### • Environnement physique :

La zone de projet s'inscrit au cœur de la plaine de Saint-Maximin, le long de l'A8 et à proximité d'un quartier résidentiel. Les parcelles sont en friche ou cultivées (vigne). Elle est globalement plane.

La zone n'est traversée par aucun cours d'eau. Les eaux de ruissellement convergent vers un exutoire à l'ouest du secteur de projet. Deux axes d'écoulements des eaux à préserver ont été mis en évidence, ainsi que 2 secteurs de stagnation des eaux favorables à la mise en place de bassins de rétentions.

Une nappe phréatique est présente au droit du site de projet, stratégique pour l'alimentation en eau potable. Les sols ont une perméabilité globalement faible.

Le climat méditerranéen avec des étés chauds et secs et des hivers doux et humides est propice à l'utilisation des énergies renouvelables.

### Enjeux :

Gérer les eaux pluviales à la parcelle et dimensionner des ouvrages de rétention à l'échelle du site de projet

Préserver la nappe phréatique en préservant 1m de profondeur entre les ouvrages d'infiltration et la zone saturée de la nappe

Tirer le parti des conditions climatiques : recourir à une architecture bioclimatique, favoriser le recours aux énergies renouvelables, limiter les consommations énergétiques...

### • Contexte paysager et sensibilités :

Le secteur de projet se situe en limite de la plaine agricole complexe du sud-est de Saint-Maximin.

Elle est bordée à l'ouest par la première couronne périphérique d'habitat dense de Saint Maximin, et au sud par un quartier d'habitat individuel.

L'entité paysagère du site de projet est délimitée par des axes majeurs au nord (autoroute A8) et à l'ouest (déviation RD560 et bretelle d'autoroute, et au sud par le quartier d'habitation du Petit Rayol.

L'entité paysagère, composée de terrains et friches agricoles, se poursuit vers l'est, jusqu'à un relief de restanques.

Depuis l'autoroute, on perçoit notamment le massif du Défends et le Mont Aurélien, à l'ouest de la zone de projet. Depuis la déviation, on perçoit principalement les aménagements existants du parking de covoiturage. Depuis la bretelle d'autoroute, le nord du site est perceptible, avec les restanques en arrière-plan.

Depuis l'intérieur du site, on voit au nord le talus de l'autoroute, à l'est des boisements et restanques, au sud les quartiers d'habitation avec en arrière-plan le massif de la Sainte Baume, à l'ouest le massif

du Défends et le Mont Aurélien. On perçoit également au loin à l'ouest la basilique de Saint Maximin, perchée sur un relief du centre-ville, mais, du fait de sa situation en hauteur, et des marges de recul, notamment par rapport à l'A8 édictées dans le projet, le projet n'impactera pas la vue.

### **Enjeux:**

- Concevoir une opération d'aménagement connectée à la structure urbaine et intégrée dans la structure agricole/naturelle de la plaine.
- Assurer l'intégration du paysagère du projet, positionné en situation "vitrine" le long de l'A8.
- Maintenir des percées visuelles sur les massifs environnants (Massif du Défens, Mont-Aurélien) dans le programme d'aménagement.
- Maintenir une continuité visuelle avec le secteur agricole à l'est.

#### **• Contexte écologique :**

La zone de projet s'inscrit au cœur de la plaine de Saint-Maximin, le long de l'A8 et à proximité d'un quartier résidentiel. L'extension de l'urbanisation rapproche progressivement les zones habitées de la zone de projet.

Cette zone de projet est constituée de parcelles en friche post-culturelle ou cultivées (vigne) avec des zones de haies et zones buissonnantes dispersés. Divers habitats naturels viennent également ponctuer la zone de projet et contribuer à la diversification des milieux naturels (verger, forêt, murets de pierre). Les habitats naturels en présence ne présentent pas d'intérêt particulier en tant que tels mais constituent, au regard de leur hétérogénéité, de leur imbrication et répartition en petits parcellaires, des zones intéressantes pour les espèces de milieux agricoles et bocagers menacés par l'agriculture intensive. Les zones de buissons créent des habitats de nidification pour les espèces bocagères. Les zones herbeuses de friche et les zones de vignoble enherbées constituent des habitats de nidification pour les espèces de milieux ouverts mais également des zones de nourrissage pour les espèces bocagères.

Si aucune espèce d'intérêt patrimonial n'a été observée lors des deux passages sur site (avril et mai 2021), la zone de projet contribue à la préservation d'une biodiversité ordinaire.

### **Enjeux :**

Dans le cadre du projet et au regard de l'existant, il conviendra de préserver, dans la mesure du possible :

- les deux haies bocagères à l'Ouest de la zone ;
- les boisements situés à l'Est de la zone, la haie en interface entre les futurs aménagements et l'activité maraîchère / habitations existantes. Cette zone de transition est intéressante entre milieux boisés périphériques et zone de projet avec un gradient progressif de végétation (Milieux ouverts--> Milieux buissonnants --> Milieu boisé).

Dans le cadre d'une intégration du projet dans son contexte, il conviendra de :

- Préserver les haies, créer des alignements arborés
- Limiter les éclairages publics, sources de perturbation de la faune
- Limiter l'imperméabilisation du sol sur les zones de parking en recourant à des techniques alternatives au tout bitume
- Favoriser les éléments arborés sur les zones de parking pour offrir des ombrages naturels
- Veiller à éviter le développement des espèces exotiques et invasives à la suite des travaux pour la réalisation du projet
- Créer des espaces verts autour des installations de loisirs qui :

Seront entretenus de manière durable voire selon les principes d'une gestion différenciée  
Privilégieront des espaces non entretenus de « jachères fleuries favorables aux insectes » à l'opposé d'un gazon trop régulièrement tondu

Seront végétalisés avec des plantations d'espèces non invasives et en privilégiant des espèces d'ornement vivaces moins gourmandes en eau.

- **Les périmètres environnementaux :**

La zone de projet n'est couverte par aucun périmètres environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000 ...).

**Enjeux :**

Au regard de l'absence de périmètres environnementaux sur le site de projet et de l'éloignement des périmètres par rapport au site, l'aménagement du site ne présente aucun enjeu.

- **Continuités écologiques :**

À l'échelle communale, le secteur de projet se situe en dehors de toute continuité écologique. À l'échelle du site de projet, quelques haies, alignement d'arbres ou arbres ponctuels susceptibles de jouer le rôle de micro-corridors.

L'aménagement de la zone est une occasion de recréer un milieu propice pour les espèces affiliées à la biodiversité ordinaire au travers d'espaces verts et de la végétalisation du site.

**Enjeu :**

Préserver les haies, linéaires boisés concourant aux échanges écologiques.

- **Contexte agricole :**

Le secteur de Bonneval est composé de terrains cultivés et friches agricoles, non situés en AOC. Le SCoT demande la compensation des terrains agricoles cultivés et friches agricoles de moins de 20 ans.

**Enjeu :**

Compenser la perte de terrains agricoles selon la méthodologie définie dans le SCoT.

- **Risques et nuisances :**

Le seul aléa constaté sur le site de projet est le phénomène de retrait et gonflement des argiles en lien avec les sols constitués d'alluvions récentes, principalement formées de cailloutis et de graviers. Mais l'exposition est faible et la zone de projet ne fait pas partie des secteurs de la commune les plus sensibles. La commune de Saint-Maximin est par ailleurs en zone de sismicité faible (2).

Le secteur de projet n'est pas un site pollué ou ancien site pollué.

La zone se situe à proximité de l'A8, RD560A et bretelle de l'autoroute, qui sont source de pollutions et de nuisances (bruit, émissions de polluants).

Les cartes de bruit stratégique identifient en particulier des zones très impactées par le bruit aux abords de l'autoroute A8, sur une profondeur d'environ 100m, et un seuil Lden de 68 dB(A) au-delà duquel les établissements sensibles devront être évités.

Par ailleurs, l'A8 est classée voie bruyante et dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'axe des prescriptions d'isolement acoustique sont exigées pour les futures habitations, les établissements d'enseignement, de santé ainsi que les hôtels.

La qualité de l'air est globalement bonne sur le site de projet, mais se dégrade à la marge à proximité de l'A8, de la bretelle et de la RD560A, sans atteindre des seuils d'incompatibilité avec l'accueil de population.

**Enjeu :**

Éviter l'accueil de population, dans les zones soumises à bruit fort (100m par rapport à l'autoroute) ;

Éviter les établissements sensibles au-delà du seuil Lden de 68 dB(A) ;

Privilégier les logements, établissements sensibles et établissements en plein air sur les secteurs peu impactés par le bruit ;

Prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustiques pour les établissements d'enseignement et les hôtels susceptibles d'être bâtis dans la bande de 300m depuis l'autoroute ;

Préserver une bonne qualité de l'air sur le site de projet

Intégrer les règles de construction parasismique dans le cas de bâtiments de catégorie III à savoir ceux qui permettront d'accueillir plus de 300 personnes. Le complexe sportif, la piscine et les bâtiments d'activités sont potentiellement concernés.



- **Contexte réglementaire**

**Situation sur le PLU :**

Le secteur de projet de Bonneval est situé en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (zone 2AU) du PLU en vigueur, destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme dans le cadre d'un projet d'éco quartier à vocation mixte (habitat, équipements, commerces).

Cette zone est actuellement non réglementée. Le secteur est concerné par une servitude de mixité sociale imposant 30% de logements sociaux pour les projets d'au moins 5 logements.

Il est concerné par les emplacements réservés n°35 et 36, relatif à l'aménagement des chemins du Grand et du petit Rayol.

Il est donc nécessaire d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation pour permettre son aménagement.

**Prise en compte de la loi Barnier :**

Le secteur de projet situé hors agglomération, en bordure Sud de l'axe de l'autoroute A8 ainsi qu'en bordure Est de la bretelle d'accès de l'autoroute et de la déviation (RD560), il est concerné par la servitude d'in constructibilité définie par la loi Barnier, de 100m de part et d'autre de l'A8 et de 75m de part et d'autre de la bretelle de l'A8 et de la déviation RD560A, conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Une étude d'entrée de ville doit donc être réalisée pour permettre au PLU de fixer des règles différentes que celles spécifiées à l'article L 111-6 du CU.

Les documents supra-communaux s'imposant ou à prendre en compte

En application de l'article L.131-4 du CU, le PLU de Saint-Maximin doit être compatible uniquement avec : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Verte Verdon approuvé le 30/01/2020,

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Provence Verte approuvé le 20 juillet 2019.

### **3) Présentation du projet et sa justification**

***Présentation du parti d'aménagement***

L'objectif sur le secteur consiste en la création d'un campus de la formation professionnelle d'échelle régionale, où sont notamment projetés la relocalisation du CFA de Saint-Maximin, en vue de son extension et de sa modernisation, un nouveau CFA dédié à l'apprentissage des métiers du sport, la relocalisation du lycée agricole de Saint-Maximin, en vue de son extension et de son rapprochement des zones agricoles qu'ils exploitent, voisines du site de Bonneval, et d'autres équipements scolaires. Des équipements de sport, culturels et de loisir viendront compléter ce campus de formation professionnelle.

En sus de ce campus, le secteur accueillera quelques activités tertiaires, principalement orientées dans la recherche et développement, autres activités liées et nécessaires au fonctionnement du secteur, ainsi qu'une petite part de logements, et éventuellement d'autres équipements publics.

Le parti d'aménagement consiste en la création d'un Eco parc, qui préserve et met en valeur l'environnement naturel existant du secteur de projet.

Le piéton prend toute sa place dans ce projet d'aménagement, préservé de la circulation automobile.

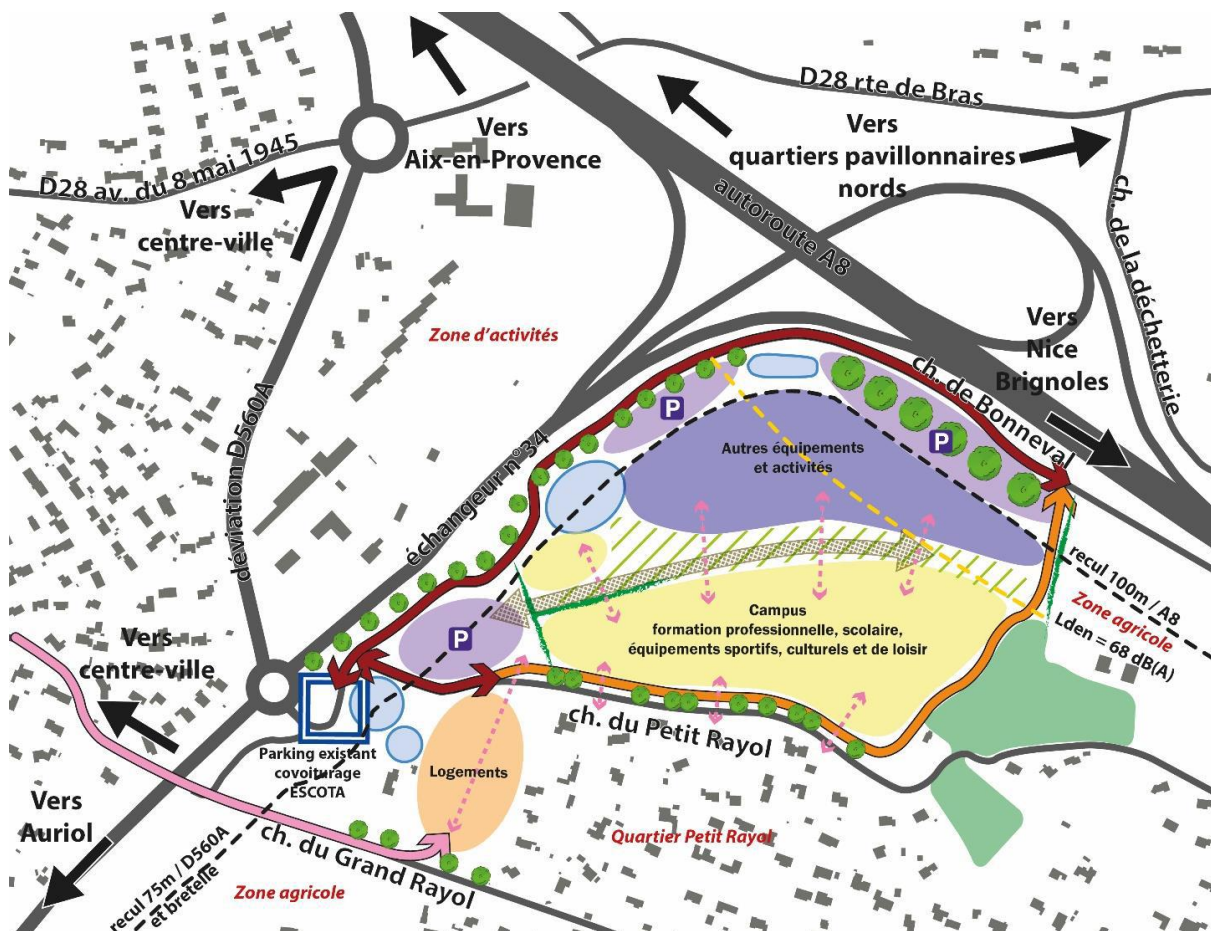
Les aménagements et le bâti s'insèrent au cœur d'un écrin vert parcouru de circulations douces favorisant la promenade, le sport et l'épanouissement personnel.

Un parc naturel arboré en cœur de site accompagnera la principale circulation piétonne et cyclable, traversant, en cœur de site.

Les équipements scolaires, de sport et de loisir, ainsi que les logements, seront privilégiés au niveau des secteurs sud et central, faiblement impactés par les nuisances sonores liées à l'autoroute.

Les secteurs les plus impactés par le bruit, au nord du site, sont inconstructibles, et supporteront les stationnements.

Les secteurs moyennement impactés par les nuisances sonores pourront accueillir les établissements non sensibles, tels que les activités ou autres équipements publics.



**Desserte et stationnement**

- Voies existantes
- Traversées existantes
- Implantation préférentielle des stationnements
- Accès à réaménager
- Voies existantes de desserte à recalibrer et requalifier
- Voie de dépose-minute et accès pompier à créer en contre-allée à sens unique  
Bouclage entre les chemins de Bonneval et du Petit Rayol
- Liaison douce vers le centre-ville à conforter
- Principe de large circulation modes doux à créer
- Favoriser les perméabilités modes doux au sein du site et vers les quartiers d'habitat existants

**Paysage et espaces verts**

- Promenade paysagère, transition verte apaisée
- Végétalisation avec des arbres à haute tige,
- Aménagements paysager à réaliser
- Haies à préserver
- Boisements existants à préserver

**Gestion des eaux pluviales**

- Principe d'implantation de bassins de rétention paysagers existants ou à créer (à dimensionner)

**Prise en compte du bruit**

- Isophone 68 dB (A)
- Recul des constructions par rapport aux voies bruyantes

## *Les choix règlementaires*

### **Zonage et OAP :**

Le secteur 2AU est ouvert à l'urbanisation en zone 1AUm (mixte), au règlement spécifique au secteur de projet de Bonneval. Le secteur de mixité sociale est modifié pour augmenter le taux de logement sociaux minimum de 30% à 40%. Une OAP est définie sur le secteur.

L'emplacement réservé V36 relatif à l'aménagement du Chemin du Petit Rayol, au tracé erroné, est supprimé. L'espace boisé au sud-est est préservé au titre de l'article L151-23 du CU.

Les secteurs de compensation agricole identifiés dans l'étude de compensation sont classés dans un sous-secteur Af de la zone agricole.

**Règlement :** Un règlement spécifique à la zone 1AUm est créé pour permettre la mise en œuvre du projet. Cette zone a une vocation mixte à destination d'équipements d'intérêt public et ou collectif, logements, activités tertiaires et petits commerces de proximité compatibles avec les logements. L'imperméabilisation du site de projet a été limitée, un coefficient d'emprise au sol a été défini à 50% maximum, ainsi qu'une obligation d'espaces verts de pleine terre sur a minima 30% de chaque lot. Afin de permettre de répondre aux besoins des activités et équipements, la hauteur du bâti a été limitée en R+3 (12m), sauf pour le logement, à proximité des secteurs d'habitat pavillonnaire en R+1, qui seront limités au R+2 (9m).

La bonne intégration du bâti passe également par la définition de règles architecturales favorisant des façades qualitatives, aux couleurs telluriques, afin de s'intégrer dans l'environnement végétal. Afin de répondre au besoin de logements sociaux sur la commune et aux objectifs de mixité définis par le PLH, une servitude de mixité sociale a été imposée à hauteur de 40% de logements sociaux (30% LLS et 10% PSLA).

Les marges de recul par rapport aux axes de l'A8, de la RD560A et de la bretelle de l'A8 sont conservées à 100m par rapport à l'A8 et 75m par rapport aux deux autres voies.

#### **4) Etude d'entrée de ville**

Une étude d'entrée de ville a été réalisée afin de déroger à la loi Barnier, pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, sous réserve de leur bonne intégration depuis les axes de l'A8, sa bretelle, et la RD560A.

Cette étude démontre cette dérogation est motivée et justifiée au regard des nuisances, de la sécurité, et qui répondent à des critères de qualité architecturale et paysagère.

#### **5) Etude de consommation Loi Climat et Résilience**

La loi Climat et Résilience, en date du 22/06/2021, définit un objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, avec une première tranche d'application consistant à réduire la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers entre 2021 et 2031 à maximum 50% de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021.

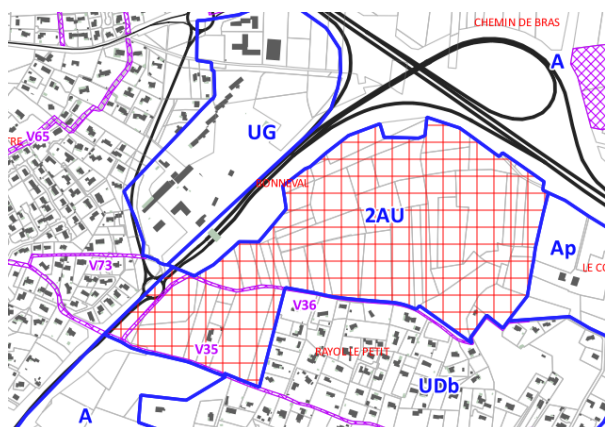
L'étude montre que 85,4 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021, soit un potentiel de consommation entre 2021 et 2031 de 42,7 ha.

Ces 42,7 ha sont aujourd'hui suffisants pour répondre aux besoins de consommation future à court terme de la commune qui représentent 37,6 ha, répartis sur les secteurs de Mirade, Clos du Roque, Saint Jean, et de Bonneval.

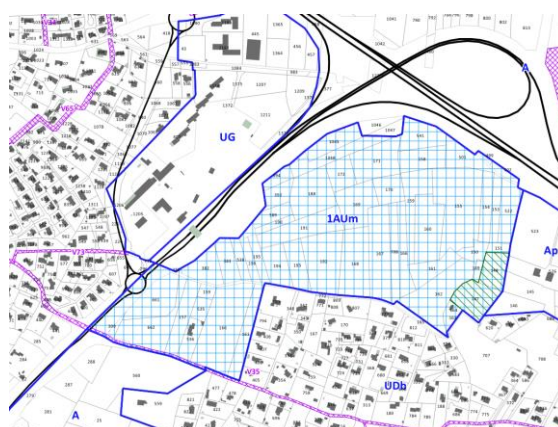
#### **6) Impact de la modification sur le PLU en vigueur**


Le document graphique est modifié avec le reclassement de 21,47 ha de zone 2AU fermée vers la zone 1AUm ouverte. La servitude de mixité sociale est modifiée pour imposer 40% de logements sociaux minimum au lieu de 30%. L'emplacement réservé V36 d'aménagement du chemin du Petit Rayol, erroné et inutile au regard de la maîtrise publique du foncier sur le secteur est supprimé. Les boisements au sud-est du site ont été protégés au titre du L151-23 du CU.


## Zonage avant modification




## Zonage après modification




 Limite du zonage

 Servitude de mixité sociale de type 2 (L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) : pour tout projet d'au moins 5 logements, au moins 30% des logements devront être à caractère social au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

 Emplacements réservés

 Servitude de mixité sociale : au moins 40 % des logements devront être à caractère social

 Éléments d'intérêt écologique à protéger (art L 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement écrit du PLU est modifié avec la suppression de la zone 2AU fermée de Bonneval, et création d'un règlement spécifique à la zone 1AUm de Bonneval, avec les grands principes règlementaires suivants :

- Vocation mixte : équipements publics, activités, logements
- Un coefficient d'emprise au sol de 50% maximum, NR pour les équipements publics
- Un taux d'espaces verts à minima de 30% à l'échelle de chaque lot
- Une hauteur maximale des constructions de 12m à l'égout, 9m pour le logement, NR pour les équipements publics
- Servitude de mixité sociale de 40%

**Une OAP est créée sur le secteur de Bonneval avec pour grands principes :**

**Vocation du site** : mixte (activités, logements, services et équipements publics), 40% de logements sociaux dans les logements

**Aménagement recommandé** : 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.

**Desserte** : assurée par les voies existantes requalifiées, le chemin de Bonneval pour les équipements et activités et services, le chemin du Petit Rayol pour les nouveaux logements, contre allée du chemin du Petit Rayol en sens unique pour déposer minute aux équipements, accès pompier, en bouclage avec le chemin de Bonneval. Cœur de site entièrement piéton avec une large voie piétonne traversante à créer.

**Architecture** : bâti en R+3, R+2 pour le logement, orientation préférentielle nord-sud sur la partie nord, toitures terrasses principalement, favoriser les ruptures de volume

**Paysage** : ouvertures visuelles vers le Mont Aurélien et la zone agricole, aménagements paysagers périphériques, espaces libres et stationnements végétalisés et paysagers

**Performance énergétique** : réglementation thermique en vigueur en favorisant une approche bioclimatique, production d'énergie renouvelable

L'OAP définit également le schéma déclinant les grands principes d'aménagements.

## **7) Incidences et mesures, compatibilité avec les documents supra communaux**

### Impacts potentiels sur la ressource en eau et les milieux récepteurs

Augmentation des besoins en eau et des rejets d'eaux usées à traiter

- augmentation de la pression sur la ressource en eau
- risque de pollution du milieu récepteur (en lien avec le rejet d'eaux usées)

[E]La zone de projet se situe dans le zonage d'assainissement collectif

[R]Le règlement du PLU exige que "toute construction ou installation nouvelle ... abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement et au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes". Construction d'une station de relevage et redimensionnement de la station de relevage existante.

[R]Mesure visant à économiser l'eau rajouter au règlement du PLU: plantation d'essences végétales économes en eau

### Impacts potentiels sur les habitats naturels, la faune et la flore

Perte d'habitats naturels jouant un rôle de nidification pour des espèces communes affiliées aux milieux ouverts/bocagers.

[R]Mesures visant au rétablissement d'une biodiversité locale : CEV minimum de 30%, protection des éléments d'intérêt écologique, plantation d'essences végétales méditerranéennes

### Impacts potentiels sur le paysage

Artificialisation d'espaces agricoles, en friche.

Fermeture du paysage le long de l'A8 avec perte des repères identitaires paysagers.

[R]Conservation de la marge de recul de 100m par rapport à l'A8, et de celle de 75m par rapport à la bretelle de l'A8 et la RD560A

[R]Préservation d'une percée visuelle sur le massif du Défends et Mont Aurélien grâce à l'orientation de l'axe de cheminement piéton

[R]Préservation de la haie existante entre la zone agricole Est et le secteur de projet, axe des cheminements orienté vers la zone agricole

[R]Une hauteur maximale des constructions limitée à 12m

[R]Un recul des constructions de 100m par rapport à l'axe de l'A8, de 75m par rapport à la bretelle de l'A8 et la RD560A

[R]Un CEV minimum de 30% + une végétalisation de la périphérie, des façades et des toitures vont dans le sens d'une intégration paysagère du projet, résonnant avec l'environnement naturel.

### Impacts potentiels sur l'agriculture

Perte d'espaces agricoles

32 772 m<sup>2</sup> de vignes

61 496 m<sup>2</sup> de prairie temporaire

78 305 m<sup>2</sup> de prairie permanente

[C] Identification et remise en culture de friches agricoles de plus de 20 ans de surface et qualité au moins égale à celle du site de projet conformément à l'étude de compensation agricole en annexe du présent rapport de présentation.

Classement de ces secteurs en zone A, sous-secteur Af « agricole futur »

Impacts potentiels sur les risques naturels

Imperméabilisation des sols

Risque de ruissellement des eaux pluviales en aval

Exposition de population au risque radon

[E] Le règlement du PLU exige que “Les eaux pluviales soient gérées entièrement à l’échelle de la parcelle ou du site de projet.

[E] Préservation des axes principaux de ruissellement, marge de recul des constructions par rapport aux axes de ruissellement à définir par une étude

[R] Création de deux bassins de rétention paysagers à dimensionner sur les points bas du site

[R] Un CEV majoré à 30% afin de limiter le ruissellement en favorisant une meilleure perméabilité des sols.

[R] Revêtement perméable des parkings

[E] Préconisation dans l’OAP pour éviter l’exposition de la population au risque radon

Impacts potentiels sur la qualité de l’air

Augmentation des émissions de polluants et gaz à effet de serre liées au trafic routier

Altération de la qualité de l’air

[E] Positionnement de la zone d’équipements à proximité du tissu urbain facilitant la possibilité pour les habitants du centre-ville de rejoindre la zone en moins de 15 minutes à pied par le chemin du Grand Rayol.

[E] Absence de circulation automobile sur site.

Stationnements mutualisés pour les équipements publics, aménagement de cheminements piétons desservant les équipements, système de navettes scolaires et publiques pour assurer la liaison avec le centre-ville, confortement de la liaison douce vers le centre-ville au niveau du chemin du Grand Rayol.

Augmentation des émissions de gaz à effet de serre liées aux équipements (chauffage, climatisation)

Altération de la qualité de l’air

[R] Le règlement de la zone 1Aum 13 stipule que les constructions nouvelles favoriseront une approche bioclimatique et le recours à des énergies renouvelables et de récupération

Impacts potentiels sur l’environnement sonore

Augmentation du niveau sonore

Altération de l’environnement sonore des riverains

[E] La zone de Bonneval est déjà une zone animée sur le plan sonore avec le trafic routier sur la D560A et l’A8.

[E] Positionnement de la zone d’équipements à proximité du tissu urbain facilitant la possibilité pour les habitants du centre-ville de rejoindre la zone en moins de 15 minutes à pied par le chemin du Grand Rayol.

[E] Absence de circulation automobile sur site. Stationnement mutualisés, aménagement de cheminements piétons desservant les équipements, système de navettes scolaires et publiques pour assurer la liaison avec le centre-ville.

[R] Aménagement d’un espace de transition entre secteur d’activités et secteur d’équipements publics pour préserver la quiétude de ce secteur et habitations riveraines

### Exposition des populations futures aux nuisances sonores existantes et futures

[E] Recul de 100m des constructions par rapport à l'autoroute, de 75m par rapport à la bretelle et la RD560A

[E] Recul des établissements sensibles sous l'iso phone  $L_{den}=68dB(A)$

[E] Positionnement des établissements sensibles, logements dans les secteurs les plus apaisés à travers l'OAP

### Incidences Natura 2000

Le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux habitats et espèces à l'origine de la désignation de la ZSC Massif de la Sainte-Baume, ni aux objectifs de conservation de ce site Natura 2000.

La distance (7,5 km entre le site Natura 2000 et le projet), l'absence de lien hydrographique et écologique, des zones présentant des faciès très différents auxquels sont associés des enjeux écologiques différents expliquent l'absence d'incidences du projet sur la ZSC Massif de la Sainte-Baume.

### Compatibilité du projet avec le PADD et les documents supra communaux

**Le projet est compatible avec le PADD.** Il permet en effet de favoriser la création de logements sociaux et adaptés à proximité d'équipements publics, dans les limites de la forme urbaine définie dans le PADD et de la croissance de population envisagée.

**Le projet est compatible avec le PLH.**

Le projet participe à l'objectif de création de logements sociaux du PLH, et notamment de logement sociaux. La servitude de mixité sociale sur le site de projet est définie conformément à l'objectif du PLH de construction de 40% de logements sociaux, dont 30% de LLS et 10% de PSLA.

**Le projet est compatible avec le SCoT,** et notamment avec les objectifs :

III.1.3. « Structurer les équipements et services du territoire dans une logique de cohésion et complémentarité du territoire ».

IV.7.1 « Anticiper le besoin en nouveaux espaces économiques », qui stipule que « la part des espaces nouvellement urbanisés dévolus à l'accueil d'activités économiques devra s'accroître très significativement sur la durée du SCoT ».

IV.8 « accompagner un développement économique attractif et compétitif », où est mise en avant la nécessité de « faciliter la mise en place de services au salariés et aux entreprises. Le pôle d'équipements sportifs, situé à proximité directe de ces activités, permettra d'apporter une offre de service aux salariés.

Le projet n'est pas un secteur à enjeux du SCoT, et n'impacte pas les coeurs de nature et corridors écologiques identifiés.

Les mesures prises dans le projet en faveur de la biodiversité (promenade verte, coefficient d'espaces verts de minimum 30%,...) respectent l'orientation 1.8 du DOO « Développer la nature en ville ».

Le projet permet de valoriser l'entrée de ville de Saint Maximin, et respecte donc l'orientation 3 du DOO « Valoriser les paysages et les patrimoines.

Une étude de compensation agricole a été réalisée conformément au SCoT, et validée par la Chambre de l'Agriculture et le SCoT, avec reclassement des secteurs de compensation en zone Af du PLU.

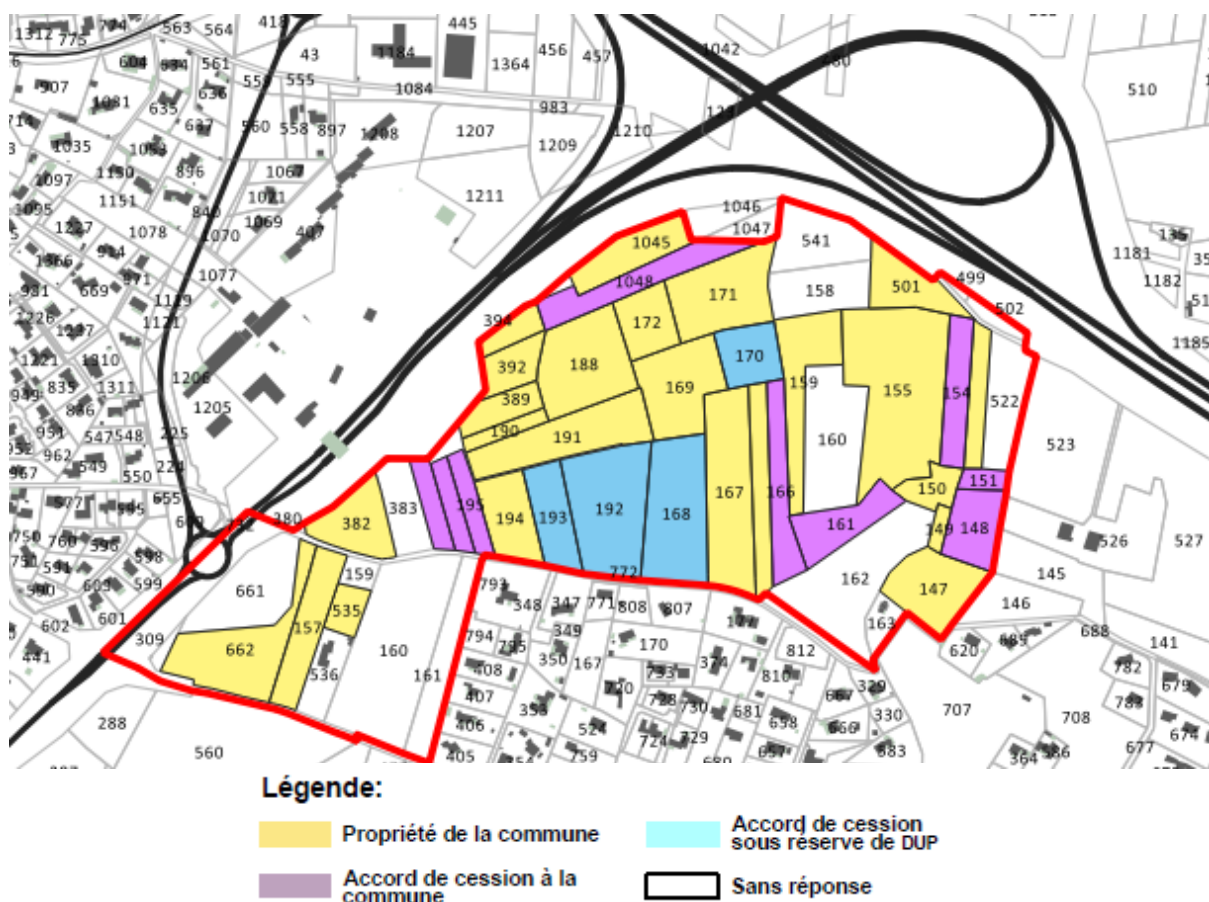
### Indicateurs de résultats de la mise en œuvre du projet

Les indicateurs doivent permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du projet.

Deux types d'indicateurs sont mis en évidence :

- les indicateurs de réalisation qui permettent d'assurer un suivi ou une vérification de la mise en place effective des actions et dispositifs prévus dans le projet au moment de sa conception ;
- les indicateurs de résultat permettent d'évaluer l'atteinte des objectifs spécifiques du projet, autrement dit, ce qui a été obtenu grâce à la réalisation des actions.

## 8) Terrains maîtrisés par la commune et en cours d'acquisition



## 9) Réseaux d'eau potable et assainissement:

Le territoire communal bénéficie de deux captages et d'une source : -Les puits et forages de Sceaux ; -Le captage du Deffens ; -La troisième source, toujours depuis les réservoirs du Deffens, est celle de la société du canal de Provence, avec qui la commune a souscrit un contrat pour la fourniture d'un débit d'eau de 18 l/s. Il possède également quatre réservoirs, pour une capacité maximale de stockage de l'ordre de 3 400 m<sup>3</sup>. Des réseaux d'eau potable sont en attente en bordure du secteur de projet, au niveau des chemins du Petit Rayol et du Grand Rayol.

À noter par arrêté préfectoral du 26 janvier 2023, le préfet a ordonné la sécurisation de la ressource en eau du forage des Sceaux vis-à-vis d'une canalisation d'effluents de la STEP située dans le périmètre de protection. Dans l'attente de la sécurisation de la ressource, la délivrance des permis de construire reliés à l'assainissement – et donc des futurs permis de construire sur le site de Bonneval- est suspendue. Cela n'a aucun impact sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval.

La commune de Saint Maximin dispose d'un réseau d'assainissement, traité par la station d'épuration de la Meyronne mise en service en 2008 et dimensionnée pour traiter les effluents de 16 000 EH, ce qui est suffisant pour permettre le traitement des besoins du projet, peu générateur de besoins d'assainissement. Aujourd'hui, la taille de l'agglomération de Saint-Maximin-la-Sainte baule est de 13 863 EH, soit une capacité résiduelle de 2137 EH.

**À noter que la délivrance de permis de construire reliés à l'assainissement collectif a été suspendue par arrêté préfectoral du 26 janvier 2023 pour cause d'une saturation liée à des eaux claires parasites, et ce, jusqu'à réalisation des travaux permettant sa désaturation. Cela ne bloque en rien l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval, dont les permis futurs concernés seront suspendus jusqu'à résolution du problème.** Des réseaux d'assainissement sont en attente en bordure du secteur de projet, au niveau des chemins du Petit Rayol et du Grand Rayol.



## 10) La prise en compte de la loi Barnier

Le secteur de projet est situé hors agglomération, en bordure Sud de l'axe de l'autoroute A8 ainsi qu'en bordure Est de la bretelle d'accès de l'autoroute\*\* et de la déviation (RD560)\*, routes à grande circulation au regard de l'article 1 du décret du 3 juin fixant la liste des routes à grande circulation.

« *Les routes à grande circulation définies à l'article L. 110-3 du code de la route sont :*

*a) Les routes nationales définies à l'article L. 123-1 du code de la voirie routière et mentionnées par le décret du 5 décembre 2005 susvisé ;*

*b) \*Les routes dont la liste est annexée au présent décret ;*

*c) \*\*Les bretelles reliant entre elles soit deux sections de routes à grande circulation, soit une section de route à grande circulation et une autoroute. On entend par « bretelle » une voie assurant la liaison entre deux routes qui se croisent à des niveaux différents. »*

Ainsi, le secteur de projet est concerné par la **servitude d'in constructibilité** définie par la loi Barnier, **de 100m de part et d'autre de l'A8 et de 75m par rapport à la RD560A et la bretelle autoroutières**, routes à grande circulation, conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme stipulant que :

« *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*

Conformément à l'article L111-7 du CU :

« *L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :*

*- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

*- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

*- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

*- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;*

*- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

Par ailleurs, l'article L111-8 du CU permet au PLU de déroger à cette interdiction sous réserve de le justifier par une étude d'entrée de ville :

« *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

Le site de projet est concerné par des nuisances sonores issues des axes de circulation à fort trafic qui l'entourent, et notamment depuis l'autoroute. La qualité de l'air se dégrade également à l'approche de ces axes, même si l'air reste globalement de bonne qualité. Ainsi, de manière à éviter l'exposition de la population à ces nuisances, un recul de 100m par rapport à l'autoroute, et de 75m par rapport à la bretelle et à la RD560A, imposé par la loi Barnier, a été conservé. Seuls peuvent déroger à ce recul les aménagements et installations (parkings, bassins de rétention, par exemple), ainsi que les constructions techniques (locaux déchets, vélos, armoires électriques, par exemple), qui n'exposent pas de population à ces nuisances.

Les établissements sensibles (établissements d'enseignements, logements, hôtels), sont par ailleurs interdits au-delà de la limite de l'iso phone Lden à 68 dB(A), de manière à ne pas les exposer à des nuisances sonores trop importantes. L'OAP prévoit par ailleurs d'implanter un premier front de bâtiments d'activités, ou autres équipements non sensibles, afin de créer un effet barrière au bruit supplémentaire. Les logements seront situés au sud, dans la partie la plus apaisée. En sus, une isolation phonique devra être mise en place sur les constructions conformément à la loi.

Aussi, afin d'éviter la création de nouvelles nuisances sonores, ou la dégradation de la qualité de l'air sur le site, la desserte du site sera conservée en périphérie du site. Elle s'effectuera principalement par le chemin de Bonneval, en bordure de l'autoroute. La contre allée qui sera créée en bouclage accueillera très peu de trafic, et sera réservée au dépôt minute, accès PMR, pompiers, et livraisons.

Ainsi, l'intérieur du site sera entièrement préservé.

L'OAP édicte également des préconisations relatives au risque radon, ainsi qu'à la limitation des moustiques et des allergies, de manière à éviter les risques sanitaires.

### **11) Terrains identifiés pour la compensation agricole**

Des terrains de compensation agricole ont été identifiés dans les zones urbaines, agricoles et naturelles. Elles ont été reclassées dans un sous-secteur spécifique Af, « agricole futur » de la zone agricole, pour leur (re)mise en culture (vigne) ou en exploitation (prairies temporaires, permanentes). Un sous-secteur Af « agricole futur » de la zone agricole a été créé. Il permettra d'identifier les terrains nécessaires à la compensation agricole, avec un règlement identique à celui du reste de la zone A. Pour les terrains situés dans le périmètre de protection du captage de la source des Sceaux, un sous-secteur spécifique Afs2 a été créé pour l'identification des terrains de compensation, avec un règlement imposant les mêmes protections que dans le reste du périmètre de protection du captage.

## **II) Les Dispositions applicables à la zone 1AUm (articles 1 à 14)**

**Caractère de la zone :** La zone à urbaniser 1AUm correspond au secteur de Bonneval, à vocation mixte d'équipements publics, activités et logements. Son urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec laquelle le projet d'aménagement devra être compatible.

Le secteur de Bonneval fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, dans laquelle est imposé qu'au moins 40% des logements devront être à caractère social selon la répartition suivante : 30% de logements locatifs sociaux (LLS), dont 10% de logements en bail réel solidaire (BRS), et 10% de logements en prêt social location accession (PSLA).

## **III) L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Bonneval**

### ***I. UN SECTEUR STRATÉGIQUE***

#### ***1. Localisation et présentation***

Le site de Bonneval constitue l'entrée de ville Est de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume. Ce site représente une emprise non bâtie de 20,5 hectares.

Il est aujourd'hui principalement occupé par des friches agricoles, et au sud-ouest par un parking de covoiturage.

Il est idéalement situé, à l'angle de l'échangeur autoroutier n°34 de l'autoroute A8, qui relie Nice en 1h30, et Aix-en-Provence en 30 minutes.

Il est accessible depuis un giratoire, à l'intersection de la déviation de contournement du centre-ville de Saint-Maximin et de la départementale D560, axe principal nord-dus de la commune.

Ce positionnement lui confère une bonne accessibilité depuis les communes alentour. Situé à moins de 1,1km du centre-ville, il est également facilement accessible par voie piétonne depuis celui-ci, via les chemins Saint-Simon et du Grand Rayol, aménagés pour les piétons.

Le Chemin du Grand Rayol passe sous la RD560A, permettant ainsi une traversée piétonne sécurisée, et dessert le site sur sa partie sud.

La zone de projet se situe entre la ville centre, à l'ouest, et un quartier résidentiel au sud, en continuité d'une zone agricole à l'est où sont notamment situées les serres du lycée agricole de la commune, et en limite d'une zone agricole au sud-ouest.

Elle est bordée au nord par l'autoroute A8, depuis laquelle elle constituera la vitrine d'entrée de ville de la commune.

## *2. Potentiel d'évolution*

Le site de Bonneval constitue un secteur stratégique pour la réalisation d'un projet mixte d'activités, logements et équipements publics, de par sa desserte optimale, sa maîtrise foncière et l'absence de contraintes environnementales.

### **- De par la desserte optimale :**

Le secteur de projet de Bonneval est situé en entrée de ville Est de la commune, à l'angle de l'échangeur autoroutier n°34 de l'autoroute A8. Il est accessible directement par le giratoire entre la bretelle de l'échangeur et la RD560A, déviation de contournement du centre-ville de Saint-Maximin, qui relie la RD7 à l'Ouest et se prolonge au Sud vers les communes de Nans-les-Pins et Saint-Zacharie. Il est donc très facilement accessible en voiture depuis le centre-ville de Saint-Maximin, comme depuis les communes voisines, ce qui en fait un secteur idéal pour l'implantation d'activités et équipements publics d'échelle intercommunale, qui sont générateurs de flux automobile. Ainsi, l'implantation des équipements publics en dehors du centre-ville permettra de drainer le flux automobile en dehors de ce centre très congestionné.

Déjà équipé d'un parking de covoiturage, le secteur de Bonneval pourra facilement être desservi par les transports en communs.

Le secteur est situé à 1,1km du centre-ville, et est accessible depuis celui-ci par voie piétonne via le chemin du Grand Rayol, aménagé de trottoirs, qui passe sous la RD560A.

Le secteur dispose également d'un accès secondaire traversant l'autoroute, entre le chemin de Bonneval et le chemin de la déchetterie. Cet accès, permet de rejoindre aisément la déchetterie, mais également les quartiers pavillonnaires denses en évitant d'emprunter la déviation du centre-ville, plus fréquentée.

### **- De par sa maîtrise foncière :**

Le secteur de projet de Bonneval constitue une emprise foncière non bâtie de 20,5 hectares, et constitue l'une des principales réserves foncières de la commune. Ce site est par ailleurs presque entièrement maîtrisé par la commune, ce qui en fait un site idéal pour la construction d'équipements publics et services communaux.

### **- De par l'absence de contraintes majeures :**

Le secteur de projet ne constitue pas un secteur à enjeux d'un point de vue écologique. Il n'est par ailleurs pas concerné par les risques naturels ou technologiques, excepté par un risque radon potentiel fort, présent à l'échelle de toute la commune. Les principaux enjeux sur le secteur sont la prise en compte des nuisances sonores et de la pollution induites par la proximité de l'autoroute, de la prise en compte des contraintes hydrauliques et la préservation de quelques perspectives vers le massif de la Sainte-Baume au sud, et d'une ouverture visuelle vers la zone agricole à l'Est et Enfin, les réseaux d'eau potable, assainissement, électricité et téléphoniques sont disponibles à proximité directe du site de projet, qui sera aisément raccordable.

## **II. PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE PROJET**

### **1. Philosophie d'aménagement du secteur de projet**

L'objectif sur le secteur consiste en la création d'un campus de la formation professionnelle d'échelle régionale, où sont notamment projetés la relocalisation du CFA de Saint-Maximin, en vue de son extension et de sa modernisation, un nouveau CFA dédié à l'apprentissage des métiers du sport, la relocalisation du lycée agricole de Saint-Maximin, en vue de son extension et de son rapprochement des zones agricoles qu'ils exploitent, voisines du site de Bonneval, et d'autres équipements scolaires.

Des équipements de sport, culturels et de loisir viendront compléter ce campus de formation professionnelle.

En sus de ce campus, le secteur accueillera quelques activités tertiaires, principalement orientées dans la recherche et développement, autres activités liées et nécessaires au fonctionnement du secteur, ainsi qu'une petite part de logements, et éventuellement d'autres équipements publics.

Le parti d'aménagement consiste en la création d'un Écoparc, qui préserve et met en valeur l'environnement naturel existant du secteur de projet.

Le piéton prend toute sa place dans ce projet d'aménagement, préservé de la circulation automobile. Les aménagements et le bâti s'insèrent au cœur d'un écrin vert parcouru de circulations douces favorisant la promenade, le sport et l'épanouissement personnel. Un parc naturel arboré en cœur de site accompagnera la principale circulation piétonne et cyclable, traversante, en cœur de site. Les équipements scolaires, de sport et de loisir, ainsi que les logements, seront privilégiés au niveau des secteurs sud et central, faiblement impactés par les nuisances sonores liées à l'autoroute. Les secteurs les plus impactés par le bruit, au nord du site, sont inconstructibles, et supporteront les stationnements. Les secteurs moyennement impactés par les nuisances sonores pourront accueillir les établissements non sensibles, tels que les activités ou autres équipements publics.

## 2. Principe d'aménagement

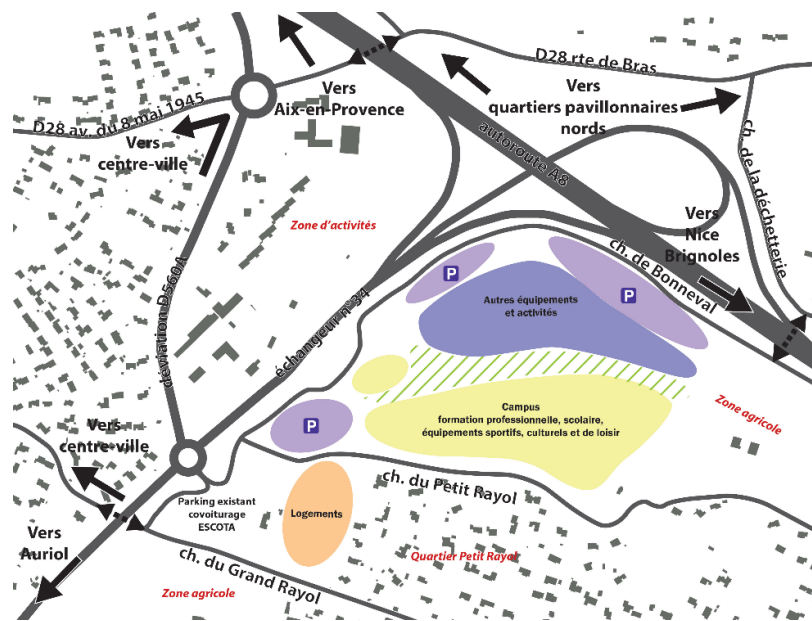
### • Une mixité fonctionnelle et sociale : principe d'insertion urbaine des différentes vocations

Le secteur de projet est destiné à l'accueil d'un projet mixte, alliant équipements publics (campus de formation professionnelle, groupe scolaire, équipements sportifs, centre de loisirs, etc.), logements et activités. Une attention particulière devra donc être portée à la limitation des conflits d'usages entre ces différentes vocations, et avec le quartier d'habitat au sud du secteur de projet.

Ainsi, le parti d'aménagement favorisera :

- L'implantation d'un campus de formation professionnelle sur la partie est et centrale du secteur de projet, qui permettrait, par exemple, de répondre aux besoins d'extension du LEAP (lycée agricole), dans la continuité de ses terrains agricoles, ainsi qu'aux besoins d'implantation et d'extension des CFA. Le regroupement de ces équipements de formation permettrait par ailleurs une mutualisation de certains équipements communs à ces entités, comme de la cantine, de l'internat.
- L'implantation des équipements publics au caractère culturel, sportif, de loisir, ou encore scolaires, qui répondront aux besoins du campus, mais également du public, de préférence sur la partie sud du site de projet. Cette proximité avec les habitations existantes et futures apportera une plus-value aux habitants riverains, et permettra par ailleurs de créer un cœur de site apaisé et dépourvu de circulation automobile et de stationnements.
- L'implantation d'activités et services de préférence en périphérie du site, avec accès sur le chemin de Bonneval. Ce positionnement conférerait à ces constructions une desserte idéale, permettant de rejoindre l'autoroute et la déviation via le chemin de Bonneval. Il apporterait également visibilité aux activités, depuis les axes majeurs de l'autoroute et sa bretelle.
- L'implantation des futurs logements de préférence sur la partie sud-ouest du site de projet, à proximité des équipements. Au moins 40% des logements créés sur le site devront être à caractère social.

Afin de limiter les conflits d'usages entre les secteurs desservis par l'automobile et les secteurs apaisés réservés aux vélos, piétons, un véritable espace de transition sera aménagé, entre ces deux secteurs. Cette transition prendra la forme d'une promenade verte, paysagère et apaisée, favorisant la promenade et le lien social. Elle s'appuiera sur les axes de ruissellement structurants sur le site de projet et la voie traversante piétonne centrale. Elle pourra notamment accueillir des aires de jeux, parcours de santé, tables de pique-nique, jardins partagés, etc.



- **Principe de desserte voies et réseaux, transports en commun et stationnement :**

L'accès principal au secteur de projet, accès automobile, sera réalisé à l'ouest de la zone de projet, au niveau du giratoire entre la bretelle d'autoroute et la RD560A. Il permettra d'accueillir sur le site de projet la population venant des communes voisines et des quartiers Nord et Sud de Saint-Maximin. Cet accès sera réaménagé, de manière à le sécuriser en prévision de l'augmentation du trafic liée au projet.

Le sud du site de projet est accessible depuis le chemin du Grand Rayol. Ce chemin est aménagé pour les piétons et permet de rejoindre directement le centre-ville en 15 minutes. Cette liaison douce avec le centre-ville sera à conforter en lien avec l'aménagement du site de projet. Ainsi, en lien avec le projet de logements sur la partie sud du site de projet, un trottoir de 1,5m minimum de largeur sera aménagé sur le linéaire nord du chemin du Grand Rayol dans la continuité des aménagements piétons existants d'autre part de la RD560 A. En outre, un réseau de pistes cyclables va être mis à l'étude avec le CEREMA.

La desserte automobile du site s'organisera préférentiellement à partir du chemin de Bonneval, par la première partie du chemin du Petit Rayol, ainsi que par une contre-allée du chemin du Petit Rayol à créer, afin de préserver le caractère apaisé de celui-ci.

Le chemin de Bonneval, en périphérie ouest et nord du site, permettra notamment de desservir les activités futures. Il sera recalibré pour répondre au nouveau trafic induit par le projet. La chaussée devra ainsi être élargie à un minimum de 5m, pour permettre une circulation double sens de véhicules.

La première partie du chemin du Petit Rayol, aura sa chaussée élargie à 5 m minimum pour permettre une circulation double sens automobile aisée, et permettre la desserte des futurs logements. Cette première partie du chemin sera bordé par un trottoir de 1,5m minimum de largeur sur au moins son linéaire sud (côté futurs logements). La deuxième partie du chemin du Petit Rayol, au droit du quartier pavillonnaire du Petit Rayol, sera préservée et permettra uniquement la desserte du quartier pavillonnaire existant.

Ainsi, afin d'assurer l'accès du personnel, l'accès PMR, le dépose-minute et l'accès pompier aux équipements publics, au sud et à l'est du site de projet, une voie sens-unique en contre-allée du chemin du Petit Rayol sera créée. Cette contre-allée sera prolongée en périphérie est du site pour assurer un bouclage avec le chemin de Bonneval, au nord. Elle aura une largeur de chaussée de minimum 4m afin de permettre le passage des véhicules de secours. Les voies internes des lots seront dimensionnées pour permettre le retournement des véhicules en dehors des voies de desserte principales. Elles seront maintenues autant que possible sur la partie périphérique du site, en avant des constructions, pour préserver le cœur du site, et seront évitées en bordure de l'espace vert de transition.

Les espaces de stationnements extérieurs seront situés de préférence en périphérie du site de projet, le long des voies de desserte, afin de préserver le cœur de site piéton. Ils seront paysagers, perméables et préférentiellement mutualisés. De même, les accès aux stationnements souterrains seront privilégiés en périphérie du site.

Pour répondre au besoin de stationnement des équipements publics, un grand parc de stationnements communs sera implanté en entrée de site. Il sera aménagé pour :

- recevoir les transports en commun (navettes des scolaires et du public en provenance du centre-ville)
- accueillir du stationnement sécurisé vélos.

Il comportera à minima 10% de places aménagées pour permettre la recharge de véhicules électriques.

Le secteur sud, accueillant les équipements publics, sera quant-à-lui préservé de la circulation automobile et des stationnements. Une large promenade piétonne et vélos sera aménagée sur la partie centrale du secteur de projet. Elle s'appuiera sur les axes de ruissellement structurants du secteur de projet. Cette promenade sera d'une largeur d'à minima 4m. Des perméabilités piétonnes et vélos s'organiseront depuis cette promenade interne pour desservir les activités et équipements. D'autres perméabilités seront également aménagées depuis le chemin du Petit Rayol afin de permettre aux habitants de ce quartier d'accéder directement aux équipements à vélo et à pied.

Le site de projet sera raccordé aux réseaux eau potable, assainissement, téléphonique et électrique en attente au niveau des chemin du Petit et Grand Rayol, et devra prévoir les infrastructures nécessaires pour anticiper le déploiement de la fibre sur le secteur.

- **Insertion paysagère**

Le site de projet est situé en entrée de ville Est de la commune de Saint-Maximin, en bordure de l'autoroute A8. Une attention particulière est donc à porter à l'interface entre le site de projet et cet axe, en favorisant l'intégration paysagère du site tout en prenant en compte les nuisances, notamment sonores, générées par l'autoroute. L'interface entre l'autoroute et le site sera donc végétalisée, avec la plantation d'arbres à haute tige, favorisant l'intégration du site depuis l'autoroute, et permettant de réduire la perception visuelle de l'autoroute depuis l'intérieur du site. Le recul du bâti par rapport à cet axe permettra également une réduction des nuisances sonores. Des stationnements pourront être créés au niveau de cette lisière boisée.

Les interfaces du site avec les voies périphériques seront également végétalisées, et supporteront des aménagements paysagers pour favoriser l'intégration paysagère du site par rapport à ces voies. L'organisation privilégiera en bordure du chemin de Bonneval des espaces verts qui seront suivis par les parcs de stationnement végétalisés et arborés, avant implantation de tout bâti.

Ainsi, les bâtiments, hormis les bâtiments techniques nécessitant la proximité de la voie (armoires électriques, locaux déchets,...) devront respecter les marges de recul de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A8, et 75m par rapport à la RD560A et à la bretelle de l'autoroute.

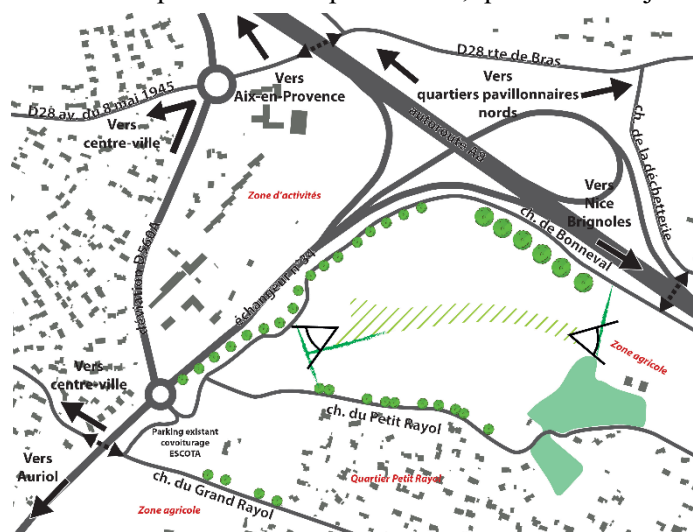
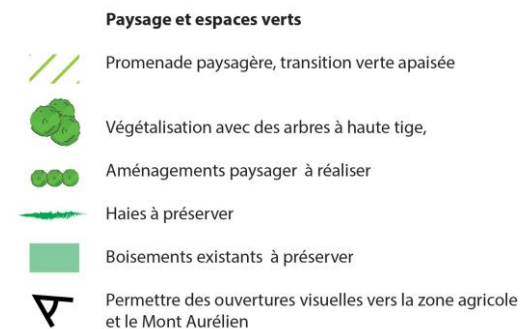
Le mont Aurélien, à l'ouest du site du projet, est bien visible depuis le secteur de projet. Ainsi, l'axe de composition central du site de projet, autour de la promenade verte, est orienté de manière à favoriser la vue sur le Mont Aurélien.

Le site de projet est ouvert à l'est sur la zone agricole. Le projet d'aménagement préservera cette ouverture vers la zone agricole en évitant les aménagements paysagers de grande hauteur. La haie existante sera cependant maintenue et confortée, de manière à limiter les conflits d'usage entre le secteur de projet et la zone agricole. La végétalisation entre la zone agricole et le secteur de projet devra être réalisée dans l'enveloppe du projet urbain, sans débord sur la zone agricole. Également, les deux haies structurantes situées à l'ouest du site de projet seront préservées, et intégrées aux aménagements paysagers. Les linéaires de haies pourront être interrompus localement pour permettre les traversées des piétons et cycles. La lisière sud-est du site de projet est occupée en partie par des boisements existants, qui seront préservés.

Les espaces libres communs seront maintenus en espaces verts perméables, végétalisés et arborés, de manière à conférer à ce campus sportif un caractère naturel de parc bâti, favorable à la promenade. Sera notamment traité qualitativement, sous la forme d'une promenade arborée, l'espace vert de transition entre le secteur accueillant les activités et le secteur d'équipements publics, préservé de l'automobile. Les bassins de rétention, les abords des axes d'écoulement des eaux pluviales seront paysagers.

Les différents lots bâtis comporteront à minima 30% d'espaces verts de pleine terre, qui feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces de stationnements devront également être arborés, végétalisés et traités de manière écologiques, afin de favoriser leur ombragement et leur insertion paysagère



- **Insertion architecturale**

Le bâti aura une hauteur maximale en R+3 pour les activités et équipements, et sera limité au R+2 pour les logements. Les ruptures de volume seront favorisées, pour permettre une transparence visuelle aux piétons. Les clôtures seront interdites de manière à favoriser la perméabilité visuelle et les circulations douces sur le secteur de projet. Les limites séparatives pourront être matérialisées par des aménagements paysagers.

Le bâti, sur la partie nord du site, sera préférentiellement orienté selon un axe nord-sud afin d'orienter favorablement les façades à l'est et à l'ouest et éviter les impacts sonores sur les grandes façades.

Les ouvertures du bâti seront privilégiées vers le sud, de manière à favoriser la lumière naturelle et les vues vers la Sainte-Baume, et limitées au nord, afin de favoriser une approche bioclimatique.

Les ouvertures des façades principales, est et ouest, seront accompagnées de protections solaires, afin de favoriser un confort d'été des bâtiments et d'éviter les surchauffes.

Les toitures seront bien visibles depuis les axes dominants de l'autoroute et de la bretelle. Elles seront préférentiellement de type terrasse, et devront être traitées qualitativement (végétalisation, dissimulation des équipements techniques, ...).

Des toitures plus traditionnelles (tuiles) pourront être utilisées pour les équipements publics, comme le groupe scolaire, ainsi que pour les logements, afin de maintenir la cohérence architecturale avec le quartier d'habitat avoisinant.

Les constructions entièrement métalliques ou entièrement en bois seront interdits (de type hangar, entrepôt,...). Néanmoins, les façades pourront être revêtues de bardage sous réserve qu'ils soient clairs, qualitatifs, durables et s'intègrent dans l'environnement naturel et urbain du site. Ils ne doivent pas couvrir l'intégralité de la façade du bâtiment.

Les façades auront des teintes telluriques (bois, métal, tons beiges ou gris), afin de s'insérer au mieux dans l'environnement naturel du site de projet. Les matériaux bio sourcés, comme le bois local, seront privilégiés.

Les enseignes ou la signalétique des équipements et activités seront harmonisées dans une charte de cohérence pour toute la zone. Les enseignes caissons seront interdites, et l'éclairage indirect privilégié.

- **Qualité environnementale et gestion des risques et nuisances**

- Gestion des eaux pluviales*

L'imperméabilisation du site sera limitée au maximum pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 30% de l'emprise des différents lots bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre. Les espaces de stationnements créés devront être perméables.

Les eaux pluviales s'écoulent sur le site selon deux axes d'écoulement préférentiels, orientés est-ouest, identifiés dans l'étude hydraulique réalisée sur le secteur de projet (ERG 2023). Ces axes d'écoulement seront préférentiellement préservés et sur creusés pour maintenir la circulation des eaux sur ces tracés, ou busés.

Sur les parties non busées, les constructions respecteront un recul par rapport à cet axe, qui sera défini suite à l'étude hydraulique du dossier loi sur l'eau. Ces axes pourront être bordés de voies de circulation douces, et feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les eaux pluviales s'écoulent vers les points bas du site, situés au sud-ouest du site au niveau du parking covoiturage existant, ainsi qu'au centre-ouest du site, près de l'exutoire des axes d'écoulement existants. Des bassins de rétention seront préférentiellement implantés au niveau de ces points bas, pour recueillir les eaux pluviales sur la base du fonctionnement hydraulique actuel. Le dimensionnement de ces bassins sera défini au stade projet. Ces bassins devront être paysagers.

La gestion des eaux se fera à l'échelle de la parcelle. Les eaux non infiltrées à la parcelle en cas d'impossibilité technique, ou pour les équipements publics, devront être gérées à l'échelle du site de projet. Les espaces verts pourront être aménagés de noues, bassins de rétention paysagers, les toitures pourront être le support de rétention des eaux pluviales.

Les cuves de récupération des eaux pluviales et bassins souterrains devront être hermétiques au passage des insectes. Les ouvrages de rétention d'eau, des eaux pluviales ne devront pas engendrer de stagnation. Les bassins pourront par exemple se vidanger par gravité, ou en cas de bassin en eau extérieur, il pourra y être développé une faune aquatique permettant la régulation des larves de moustiques.

Par ailleurs, le réseau de collecte des eaux pluviales existant en bordure du site de projet devra être complété au sud du site de projet au niveau du chemin du Grand Rayol, ainsi qu'au sud-est du site de projet pour relier le réseau du Grand Rayol à celui du Petit Rayol.

- **Prise en compte des risques**

Le site de projet n'est soumis à aucun risque majeur, à l'exception du risque radon, la commune étant située en zone 3 (potentiel fort) par rapport à ce risque.

Ainsi, les aménagements devront permettre de réduire la concentration de radon dans les bâtiments, avec, par exemple, une bonne étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages de canalisation, la création de vides sanitaires avec une bonne ventilation, etc.

- **Prise en compte des nuisances sonores et de la qualité de l'air**

Le site de projet est bordé par l'autoroute A8 au nord, ainsi que les axes à grande circulation de la RD560A et de la bretelle d'accès à l'autoroute.

Ces axes n'ont pas d'impact majeur sur la qualité de l'air du site, qui reste de bonne qualité. Ils sont cependant générateurs de nuisances sonores.

Ainsi, de manière à préserver les populations futures du bruit, il a été choisi de conserver les marges de recul des constructions définies par la loi Barnier, de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute, et de 75m par rapport à l'axe de la bretelle et de la RD560A.

Pourront cependant être implantés avec un recul moindre des installations et aménagements, comme les espaces de stationnement, les bassins de rétention, ainsi que les constructions techniques, comme les armoires électriques, locaux déchets, etc.

Par ailleurs, une étude de bruit a été réalisée par rapport à l'autoroute (cartes de bruit du PPBE adoptées par arrêté préfectoral du 30/06/2022).

Cette étude identifie l'iso phone 68 dB (A), au-delà duquel il est déconseillé d'implanter des logements ou établissements sensibles (établissements d'enseignement, établissements de santé, par exemple). Ainsi, les logements, hôtels et établissements sensibles sont interdits dans le secteur compris entre l'autoroute et l'iso phone 68 dB (hors ateliers bruyants au sens de l'article 8 de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement).

Pourront être implantés dans ce secteur d'autres activités et équipements publics. Il faudra par ailleurs se conformer aux règles d'isolations acoustiques en vigueur, pour garantir leur confort acoustique.

- **Qualité des espaces verts**

Les nouvelles plantations seront préférentiellement des essences méditerranéennes, non invasives, non allergènes, et économes en eau. Elles pourront être arrosées avec les eaux pluviales récupérées sur le site de projet. Les espaces verts seront entretenus de manière durable selon un principe de gestion différenciée. Les espaces ne nécessitant pas d'entretien, de type jachère fleurie, et favorables aux insectes, seront privilégiés. Les toitures et façades pourront être végétalisées, pour favoriser l'insertion des bâtiments dans ce site au caractère naturel.

- **Performance énergétique et développement des EnR**

Les nouveaux bâtiments respecteront à minima la réglementation énergétique en vigueur. Ils viseront une performance énergétique au-delà de la réglementation, en favorisant une sobriété énergétique des bâtiments (approche bioclimatique, matériaux isolants) et la production d'énergies renouvelables.

Les toitures des bâtiments pourront notamment accueillir des panneaux solaires, afin de favoriser la production d'énergies renouvelables sur le site.

Le solaire thermique est recommandé pour les équipements consommateurs d'eau chaude, notamment la piscine projetée sur le secteur, les cuisines collective,...

Des ombrières photovoltaïques peuvent également être implantées sur les espaces de stationnement, en alternative à leur ombragement par des arbres à haute tige, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la qualité paysagère du site, et plus particulièrement au regard de la qualité paysagère de l'entrée de ville. Il est également possible de mettre en place un réseau de chaleur à l'échelle du projet.



## **IV) Avis et analyse des avis des PPA** **(Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, SCot, Département, ARS, MRAe)**

### **Avis résumés et réponses de la mairie**

#### **1) La Chambre d'Agriculture Var (9 juin 2023)**

- **Canaux d'irrigation** : la chambre demande que soient identifiés les usages agricoles de ces canaux.

*Ces canaux ne sont pas des canaux d'irrigation agricole, mais des petits fossés existants sur le site. Les canaux d'irrigation agricoles, matérialisés sur la carte ci-contre issue du SCoT, ne sont pas présents sur le site de Bonneval.*

*La carte sera supprimée du rapport pour éviter toute confusion*

- **Occupation agricole du site** : souhaite l'actualisation du rapport de présentation pour prendre en compte les données de 2021.

*La carte du RPG a été actualisée, dans le paragraphe « contexte agricole » de l'état initial de l'environnement avec la dernière version disponible du RPG (RPG 2022).*

- **Le calcul des surfaces agricoles à compenser** : désaccord sur leur calcul.

*Une étude de compensation agricole a été réalisée, et validée, notamment sur les surfaces à compenser, par le SCoT et la Chambre de l'Agriculture. Elle est annexée au présent rapport de présentation. Les terrains de compensation identifiés dans cette étude sont reclassés dans le PLU en zone Af « agricole future ».*

- **Intégration du projet dans son environnement** : la chambre souhaite que l'entité agricole, propriété du lycée agricole, à proximité du projet urbain, soit protégée par la végétalisation de l'espace entre ces deux entités, avec des zones tampons.

*L'OAP précise déjà « Le site de projet est ouvert à l'est sur la zone agricole. [...] La haie existante sera maintenue et confortée, de manière à limiter les conflits d'usages entre le secteur de projet et la zone agricole, et permettra une protection phytosanitaire du site de projet. ». Cette phrase est complétée pour préciser que la végétalisation entre la zone agricole et le secteur de projet devra être réalisée dans l'enveloppe du projet urbain.*

*La zone agricole voisine est cultivée par le LEAP et ses élèves, en agriculture biologique. Il n'y est donc pas utilisé de produits à risque phytosanitaire justifiant de la mise en place d'une zone tampon au sens du décret (article L253-7-1 visant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime, articles 14-1 à 14-2). Par ailleurs, la parcelle voisine du site de projet est cultivée dans des serres. Les éventuels traitements biologiques sont donc effectués en milieu fermé, alors que l'article 14-2 définit uniquement des distances de sécurité pour les milieux non fermés.*

*En sus, des marges de recul importantes sont déjà définies par rapport à la zone agricole :*

*Sur la partie nord de l'interface avec la zone agricole, la création d'une voie d'une largeur de 4m minimum est identifiée en périphérie de la zone de projet. Les constructions devront respecter un recul de 5m minimum par rapport à celle-ci, soit un recul de 9m minimum, en sus de la haie, par rapport à la zone agricole.*

*Sur la partie sud de l'interface avec la zone agricole, le boisement est préservé par l'OAP et au titre de l'article L151-23, en sus de la création d'une voie périphérique et du recul par rapport à la voie, et impose donc un recul de plus de 50m des constructions par rapport à la zone agricole.*

- **Requalifier et recalibrer les voies existantes pour le passage d'engins agricoles :**

*L'OAP prévoit le recalibrage du chemin de Bonneval en voie double-sens de 5m de largeur*

**La Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un avis favorable sur le PLU modifié, sous réserve de la prise en compte des observations formulées sur la compensation agricole.**

2) **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (22 juin 2023) :**

**Avis favorable concernant le projet de modification n°3 du PLU.**

3) **Le Scot (4 juillet 2023) :**

- **La commune doit travailler sur une compensation agricole :**

*La commune a réalisé une étude de compensation agricole. Cette étude a été validée par le SCoT et la Chambre de l'Agriculture, et annexée au rapport de présentation de la présente modification.*

*Les terrains de compensation identifiés ont été reclassés en zone Af « agricole future » du PLU, comme demandé dans le SCoT.*

*L'extrait du RPG 2019 a été mis à jour dans le rapport avec l'extrait du RPG 2022.*

4) **Le Département (17 juillet 2023) :**

- **Statut de la parcelle 661, partagée en trois, au bénéfice du Département, de la commune, et de la communauté d'agglomération.**

*La commune prend note de cette information, qui sera ajoutée au rapport de présentation.*

- **Maintien de la voie de liaison communale entre le giratoire de l'A8 et le chemin du Grand Rayol, et suppression de l'espace réservé n°36.**

*Oui, la liaison sera bien conservée. Le schéma p69 est un exemple d'aménagement illustratif, non opposable, comme précisé en haut de la page. Il sera supprimé afin d'éviter toute mauvaise interprétation. Le schéma opposable se situe à la page 67. Par ailleurs, le projet ne touchera au parking de covoiturage existant, géré par Escota.*

*Cet ER sera supprimé, en effet, il est inexacte, et n'est aujourd'hui plus nécessaire au regard de la maîtrise foncière du site de projet par la Commune.*

- **Préconisations diverses sur les façades, les toitures, la végétation, ... : elles pourraient gêner l'expression de solutions originales par les porteurs de projet :**

*Les préconisations édictées visent à éviter des bâtis peu qualitatifs, de type hangars, et à permettre la bonne insertion des bâtiments dans leur environnement.*

*La plupart de ces éléments, comme l'orientation du bardage, le choix de membranes photovoltaïques, etc., sont des recommandations permettant de favoriser l'étanchéité du bâtiment ainsi que le ruissellement des eaux. Le traitement à l'autoclave du bois est important pour garantir sa durabilité.*

*La hauteur des bâtis sur la partie nord est limitée au R+3, la mise en place de toiture terrasses permet d'éviter des sur hauteurs et de favoriser les vues depuis l'autoroute. La hauteur des logements est limitée au R+2, des toitures en tuiles sont donc moins gênantes et s'inscrivent mieux dans la continuité des quartiers pavillonnaires.*

*Ces dispositions ont été retirées du règlement.*

*Des protections des éléments d'intérêt (haies et boisements) ont été mises en place dans l'OAP, et le règlement graphique.*

#### **5) La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (9 octobre 2023)**

- **La MRAe recommande de compléter le rapport en démontrant la cohérence de la modification avec le PADD, en particulier au regard de ses multiples évolutions depuis la date d'approbation du PLU.**

*La présente modification n'a pas objet à vérifier la cohérence des précédentes modifications, approuvées et purgées de tout recours, avec le PADD. D'autant plus qu'aucune des procédures précédentes ne portait sur le secteur de Bonneval, objet de la présente modification, et de fait n'ont aucun impact cumulé avec la présente procédure.*

*Le rapport de présentation sera complété sur le point de l'évaluation du projet de la modification 3 au regard du PADD :*

*Le site de projet n'est pas directement identifié dans les orientations du PADD. Il permet de manière générale à répondre aux différentes orientations et ne vient pas à l'encontre des orientations.*

*Au niveau du schéma récapitulatif du PADD :*

*-Le projet s'intègre dans le périmètre de développement urbain identifié par le PADD*

*-Il se situe en dehors des espaces naturels et agricoles à protéger*

*-Il ne fait pas l'objet de préconisations particulières*

**Concernant l'orientation n°1 de maîtrise de la croissance démographique et urbaine :**

*En 2020, la commune compte 17468 habitants. Depuis 2020, 3 permis d'ensemble ont été accordés (104 logements). On peut donc évaluer la population actuelle, sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,39 habitants/résidence principale à environ 17 718 habitants.*

*À noter que la commune de Saint-Maximin fait l'objet depuis le 26 janvier 2023 d'un arrêté préfectoral mettant en demeure la CAPV pour la gestion du système d'assainissement de Saint Maximin, et interdisant tout effluent supplémentaire dans la station d'épuration, bloquant ainsi tout permis de construire relié au réseau d'assainissement tant que la situation de la STEP n'a pas été régularisée, avec un objectif de régularisation de la situation avant fin 2026. Les futurs projets d'ensemble, ainsi que la capacité résiduelle définis ci-dessous ne pourront donc pas voir le jour d'ici 2025, le temps que la situation soit régularisée, les permis de construire validés, puis construits. À l'horizon 2025, la population n'excèdera donc pas 20 000 habitants, ce qui est compatible avec le PLH.*

*Deux secteurs de projet futurs en zone urbaine existants (Mirade et secteur des services techniques) totalisent un potentiel de 452 logements, soit d'environ 1080 habitants potentiels supplémentaires. Le secteur de projet de Bonneval, objet de la présente procédure, définit dans son OAP un secteur destiné aux logements sur environ 1,8 ha, soit environ 333 logements potentiels, soit environ 796 habitants potentiels supplémentaires.*

*À noter que ces logements viennent notamment compenser les 300 logements initialement prévus sur le secteur de Clos-du-Roque, et supprimés par la modification n°5 du PLU.*

*Ainsi, la population future potentielle en prenant en compte ces projets est d'environ 19 594 habitants. Par ailleurs, la capacité résiduelle du territoire, hors secteurs de projets, est d'aujourd'hui d'environ 347 logements, soit environ 829 habitants supplémentaires. L'urbanisation de cette capacité résiduelle est actuellement bloquée suite au problème d'assainissement, et sera lissée avec une urbanisation au fil de l'eau, sur du plus long terme.*

*Ainsi, ces projets futurs ainsi que la capacité résiduelle vont permettre de préserver l'attractivité résidentielle de la commune, tout en conservant un développement mesuré, avec une population envisagée à moyen terme (horizon 2027 environ), avec l'urbanisation des secteurs de projets et d'une partie de la capacité résiduelle, d'environ 20 000 habitants, et à long terme, avec l'urbanisation de l'ensemble de la capacité résiduelle ouverte à l'urbanisation, à environ 20 500 habitants.*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Bonneval vient en sus de l'urbanisation des espaces pourvus en réseaux et en équipement. Il viendra créer une nouvelle centralité avec notamment le développement de nouveaux équipements nécessaires à la commune.*

**Le projet de Bonneval permet également de répondre aux orientations suivantes :**

**-Optimiser le tissu urbain existant :**

*\* En incitant les opérations de logements locatifs ou des accessions à la propriété.*

*\* En accroissant la part des logements aidés.*

*\* En accueillant des petits logements accessibles et à proximité d'équipements et de services.*

*\* En incitant les projets alternatifs à la maison individuelle.*

**-Éviter le développement des zones inaptes à la densification :**

*\* En privilégiant l'urbanisation des secteurs à proximité d'équipements.*

**-Consolider l'offre en équipements et services publics :**

*En répondant à la demande d'équipements sportifs. Le projet vient conforter l'offre en équipements, et permettra notamment de réaliser les équipements publics (gymnase notamment) techniquement impossibles au niveau du secteur de Clos du Roque à cause des contraintes géologiques*

**-Développer une politique de déplacements doux :**

*Le projet de Bonneval privilégie fortement les modes doux, avec un cœur de site entièrement réservé aux modes doux (piétons, vélos), et une place de l'automobile restreinte à la périphérie du site. Il favorise le report modal avec l'implantation d'un parking mutualisé en entrée de site, et la mise en place d'une navette vers le centre-ville.*

*Il vient également favoriser les liaisons inter quartier, en proposant à travers son OAP de conforter les liaisons douces vers le centre-ville au niveau du chemin du Grand Rayol.*

**-L'urbanisation du site de Bonneval est identifié au PADD pour permettre l'affirmation de la centralité urbaine.**

**-Mettre en valeur les trames vertes et bleues de la commune et ses grands espaces naturels.**

**-Réduire l'imperméabilisation des quartiers.**

*L'OAP du projet de Bonneval favorise largement les espaces verts. Une étude concernant la gestion des eaux pluviales a été réalisée et intégrée au projet d'OAP. Le dimensionnement sera par la suite affiné avec le projet.*

- **La MRAe recommande d'évaluer l'augmentation de trafic routier induite par l'aménagement du secteur et ses conséquences sur la circulation générale, et de préciser le parti d'aménagement envisagé pour le recalibrage des voiries de desserte ainsi que les mesures permettant le développement de mobilités douces.**

*Le recalibrage des voies a bien été défini dans l'OAP avec des principes de coupes de voiries futures. Toutes les voiries existantes où seront prévues des augmentations de trafic seront réaménagées à double sens, avec une bande roulante de minimum 5m de large. Le parking en entrée de site permettra également, à travers la mise en place d'une navette sur celui-ci, de favoriser le report modal, et de limiter le trafic automobile induit par le projet. L'OAP prévoit par ailleurs que l'accès principal au site, depuis le giratoire, devra être réaménagé (réaménagement à étudier dans le cadre d'études de faisabilité plus fines), de manière à sécuriser l'accès et la répartition des flux entre le parking de covoiturage existant et le futur projet. Concernant les mobilités douces, l'entièreté du cœur de projet est réservé à celles-ci, et notamment avec la création d'un axe traversant réservé aux mobilités douces.*

*Le chemin de Bonneval, est actuellement très peu fréquenté, puisqu'il ne dessert qu'une dizaine d'habitations plus à l'est. Une augmentation de trafic lié à l'accès des salariés aux activités de bureau prévues au nord, ainsi qu'aux salariés du campus de formation est à prévoir. Il a uniquement une vocation de desserte locale de ces activités.*

*Le chemin du Petit Rayol dessert actuellement un quartier d'habitat pavillonnaire existant au sud. Il présentera uniquement sur sa première partie un nouvel accès à un secteur destiné à du logement collectif en R+2. Le reste du linéaire sera préservé et n'accueillera que les fréquentations habituelles. Concernant les équipements, le parking en entrée de la zone permettra d'intercepter les flux de véhicules. Les équipements ne généreront pas de trafic au sein de la zone. Une voie en contre allée en sens unique est cependant prévue le long du chemin du Petit Rayol et en bouclage avec le chemin de Bonneval, mais uniquement pour permettre le dépose minute, l'accès PMR aux équipements, et l'accès des secours.*

*À noter que les axes permettant d'accéder au secteur de projet sont des axes structurants de la commune, déjà empruntés pour l'ensemble de sa desserte, le projet n'est pas de nature à remettre en cause ce fonctionnement, et est par ailleurs situé à proximité directe de l'entrée de l'autoroute, qui supportera la plupart des déplacements intercommunaux est-ouest.*

*L'augmentation du trafic routier induit sera évaluée plus en détail au stade de l'étude d'impact du permis d'aménager. Les voiries seront recalibrées et l'accès principal au site réaménagé en fonction, comme prévu dans l'OAP.*

- **La MRAe recommande de préciser la caractérisation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore au niveau du secteur de la modification.**

*Le secteur de projet est soumis à des nuisances sonores provenant de l'autoroute et de la RD560A. Ces nuisances sonores ont été caractérisées dans les cartes de bruit stratégiques récemment transmises à la commune, approuvées par arrêté préfectoral DDTM/SPP/MTM/Bruit/2022-16 du 30/06/2022, et serviront de base à la définition d'un plan de prévention du bruit (PPBE) en cours de réalisation.*

*Sont identifiés des seuils (62 dB(A) pendant la nuit et 68dB(A) en moyenne pendant la nuit et la journée), au-delà desquels les secteurs sont considérés comme des « points noirs de bruit », et dans lesquels devront être évités la mise en place d'habitations et équipements sensibles, comme les écoles. Les cartes caractérisent par ailleurs les niveaux de bruit par tranche de 5dB.*

*La cartographie des niveaux de bruits nocturne n'identifie pas des niveaux de bruits inacceptables en dehors de la bande de 100m aux abords de l'autoroute.*

*Concernant les « points noirs de bruit » moyen sur les périodes nuit et jour, les activités, ainsi qu'une partie du campus de formation du projet d'OAP sont concernés.*

*Ainsi, il a été choisi de modifier le projet de manière à éviter toute construction, hors constructions techniques (par exemple armoires électriques, locaux vélos, locaux déchets, etc.), dans les marges de recul de la loi Barnier (75m/RD560 et bretelle, 100m/A8), en les dédiant aux futurs espaces de stationnement, et d'interdire les établissements sensible dans la bande concernée par des niveaux de bruits supérieurs à 68 dB. Ces établissements se trouveront donc en arrière d'un premier front bâti qui permettra d'apaiser les ambiances sonores plus en arrière sur le site. Est par ailleurs rappelé dans l'OAP l'obligation légale d'isolation acoustique des façades.*

- **La MRAe recommande de procéder, sur la base d'un état initial complété, à l'évaluation des impacts sanitaires (exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores) sur la population future et de revoir, le cas échéant, le schéma de principe d'aménagement du secteur.**

*Dans la partie état initial de l'environnement, le chapitre qualité de l'air sera précisé avec des cartes de modélisation du site Atmosud plus zoomées à l'échelle du secteur de projet, pour les différents polluants (p 84-85 du RP).*

*L'étude d'entrée de ville loi Barnier sera complétée dans la partie prise en compte des nuisances (p109 du RP) sur le volet qualité de l'air avec une superposition de carte de modélisation Icair 365 et du projet d'OAP ci-dessous.*

*L'état des lieux de la qualité de l'air montre que la qualité de l'air sur le site de projet est globalement bonne, avec un indice Icair 365 en 2021 qui atteint au pire 4.*

*Les logements et la future école sont situés dans des zones indicées de 3,8 à 3,7, le futur secteur d'équipements sportifs dans des zones indicées de 3,7 à 3,6. Ces indices permettent tout à fait, selon l'échelle Icair, de profiter des activités habituelles en extérieur, et sont donc tout-à-fait compatibles avec des logements ou établissements sensibles. À titre de comparaison, l'indice sur le secteur de Mirade où été initialement prévu le groupe scolaire est de 4,2, et de 4,1 sur le secteur de clos du roque où étaient initialement prévus les équipements sportifs, et plus généralement, à l'échelle du centre-ville, la qualité de l'air est moindre que sur le secteur de Bonneval. Par ailleurs, le cœur de site est complètement préservé de l'automobile, et va donc préserver une bonne qualité de l'air. Par ailleurs, la modification du parti d'aménagement de l'OAP pour la prise en compte du bruit va également améliorer la prise en compte de la qualité de l'air en reculant la population sensible des voies. La prise en compte de la qualité de l'air et du bruit sera prise en compte plus finement au stade de l'étude d'impact qui sera réalisée dans le cadre de l'aménagement du site.*

- **La MRAe recommande de démontrer la capacité du réseau d'eau potable à répondre aux besoins liés à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval, et l'absence de risques sanitaires.**

*Les permis de construire étant bloqués par arrêté préfectoral jusqu'à résolution du problème, l'ouverture à l'urbanisation n'aura aucun impact sanitaire. Par ailleurs, la régie des eaux a été consultée au regard de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval, et a confirmé que les réserves d'eau potable mobilisables sur la commune sont suffisantes pour répondre aux besoins du projet.*

- **La MRAe recommande de démontrer la capacité du système d'assainissement collectif à assurer le traitement des eaux usées du secteur de Bonneval dans des conditions garantissant la protection du milieu récepteur.**

*La commune de Saint-Maximin fait l'objet depuis le 26 janvier 2023 d'un arrêté préfectoral mettant en demeure la CAPV pour la gestion du système d'assainissement de Saint Maximin, et interdisant tout effluent supplémentaire dans la station d'épuration, bloquant ainsi tout permis de construire relié au réseau d'assainissement. Cela n'est pas bloquant pour la procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval, cependant, les futures constructions qui devront être raccordées au réseau d'assainissement se verront refuser leur permis de construire tant que la situation de la STEP n'a pas été régularisée.*

*Actuellement, la STEP est dimensionnée pour 16 000 EH, et la taille de l'agglomération est de 13863 EH, soit 2137 EH résiduels, et peut donc accueillir le projet de Bonneval. La surcharge de la STEP est due à l'intrusion d'eaux claires dans les réseaux. Dans l'attente des travaux de régularisation de la situation, les permis de construire reliés à l'assainissement ont été suspendus par arrêté préfectoral.*

- **La MRAe recommande de compléter le règlement de la future zone 1AUm et les dispositions de l'OAP afin de garantir la préservation des fonctionnalités écologiques du secteur à intégrer dans l'aménagement paysager.**

*Dans le cadre du projet et au regard de l'existant, il conviendra de préserver, dans la mesure du possible :*

- les deux haies bocagères à l'Ouest de la zone ;*
- les boisements situés à l'Est de la zone, la haie en interface entre les futurs aménagements et l'activité maraîchère / habitations existantes. Cette zone de transition est intéressante entre milieux boisés périphériques et zone de projet avec un gradient progressif de végétation (Milieux ouverts--> Milieux buissonnants --> Milieu boisé).*

Dans le cadre d'une intégration du projet dans son contexte, il conviendra de :

- Préserver les haies, créer des alignements arborés
- Limiter les éclairages publics, sources de perturbation de la faune
- Limiter l'imperméabilisation du sol sur les zones de parking en recourant à des techniques alternatives au tout bitume
- Favoriser les éléments arborés sur les zones de parking pour offrir des ombrages naturels
- Veiller à éviter le développement des espèces exotiques et invasives à la suite des travaux pour la réalisation du projet

□ Créer des espaces verts autour des installations de loisirs qui :

Seront entretenus de manière durable voire selon les principes d'une gestion différenciée

Privilégieront des espaces non entretenus de « jachères fleuries favorables aux insectes » à l'opposé d'un gazon trop régulièrement tondu

Seront végétalisés avec des plantations d'espèces non invasives et en privilégiant des espèces d'ornement vivaces moins gourmandes en eau.

Conformément aux préconisations de l'état initial de l'environnement, les haies ont été préservées dans la mesure du possible, tout en évitant de bloquer de manière trop importante le projet :

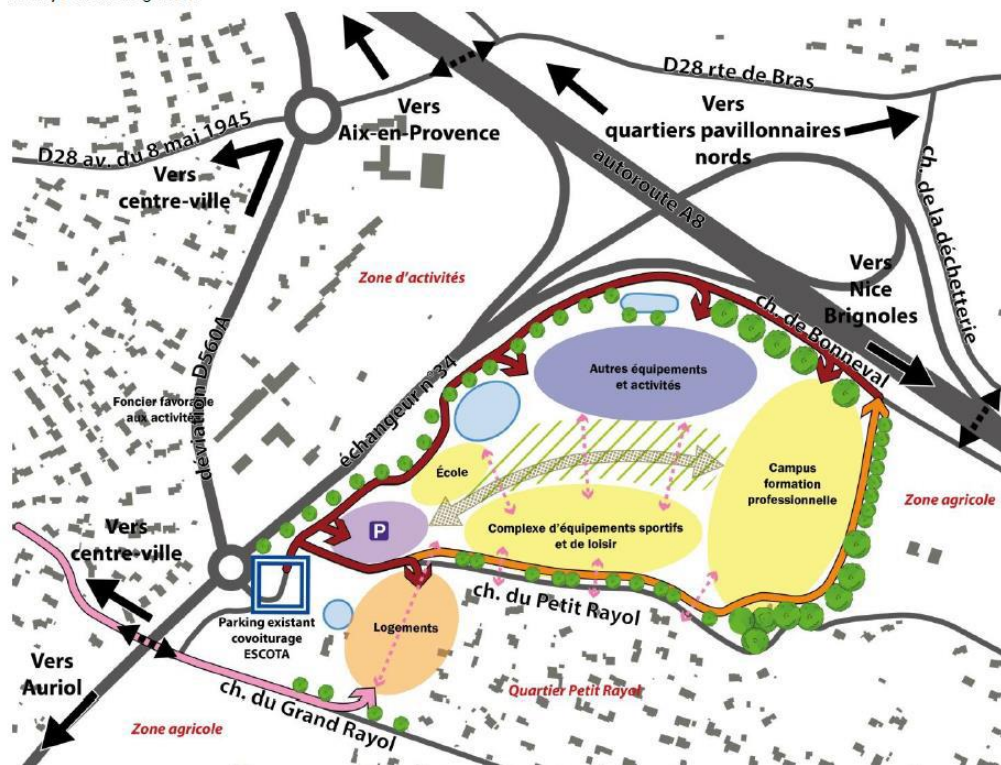
-L'OAP propose de conforter la haie à l'est en interface avec la zone agricole.

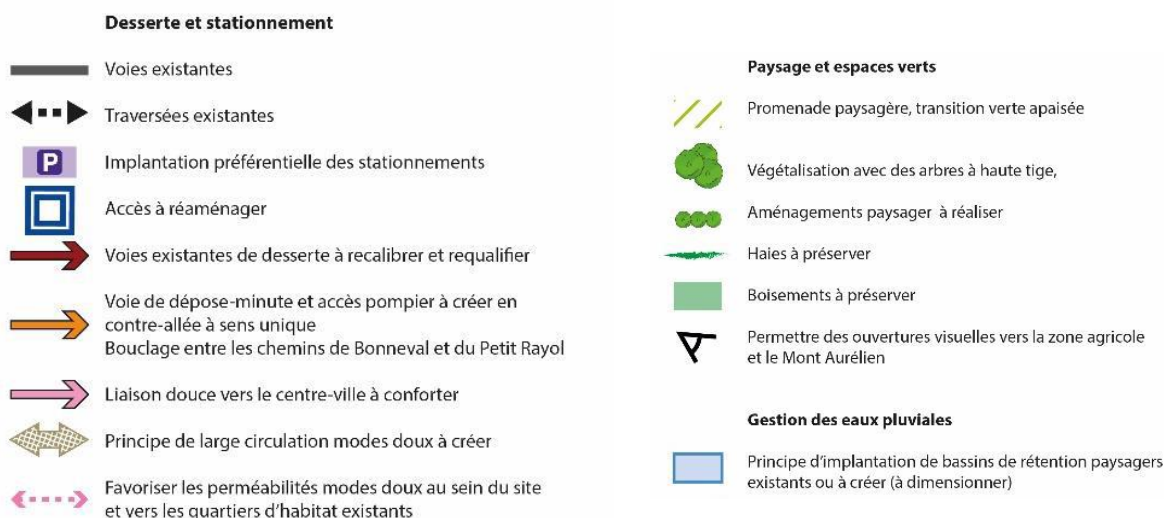
La haie est-ouest sur la partie ouest du secteur est incluse dans le parc paysager de la promenade paysagère, cependant, l'OAP sera revue pour matérialiser la haie, et elle précisera qu'elle devra être préservée dans l'aménagement du parc paysager. Elle pourra être interrompue localement pour permettre la traversée des liaisons douces.

L'espace boisé au sud-ouest fait l'objet d'une prescription de l'OAP favorisant son maintien par « la réalisation d'une transition avec les boisements existants ». L'OAP sera cependant modifiée pour permettre une meilleure préservation de ce boisement, qui sera également préservé, pour la partie située dans le périmètre de l'OAP, au titre de l'article L121-23 du CU au règlement graphique et au règlement du PLU.

Par ailleurs, le projet d'OAP permet de rétablir une véritable continuité écologique est-ouest à travers la promenade verte traversante qui sera plantée et arborée, et des aménagements paysagers à réaliser en pourtour de l'OAP, en particulier au nord avec des arbres à haute tige, parkings arborés,...

Principe d'aménagement





- **La MRAe recommande de compléter l'analyse des impacts de la modification du PLU sur le paysage, par l'insertion de photomontages afin de démontrer la prise en compte des enjeux paysagers.**

*La réduction du recul loi Barnier a été principalement édictée pour permettre la création de parkings arborés au nord du site, ainsi que les bâtiments techniques. Ceci a été précisé dans le règlement avec le maintien des marges de recul des constructions de 100m par rapport à l'autoroute et de 75m par rapport à la bretelle et la RD560 A, et une dérogation uniquement pour « pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des vocations autorisées dans la zone (par exemple les stationnements, bassins de rétention, locaux déchets, locaux vélos, armoires électriques, transformateurs, etc.), sous réserve de leur bonne intégration paysagère depuis l'autoroute A8 et sa bretelle, ainsi que la RD560A. »*

*Par ailleurs, la bonne insertion du projet dans le paysage est justifiée dans le dossier avec :*

- La création d'un parking arboré au nord du site afin de créer un tampon paysager entre l'autoroute et les premiers bâtiments et impose un recul supplémentaire par rapport à l'axe,*
  - Une limitation de la hauteur au R+3 (12m), ce qui constitue une faible hauteur au regard de la hauteur du talus de l'autoroute, située 5m plus haut que le site de projet (hauteur apparente de 7m équivalent à du R+1), dont la perception est amoindrie par le recul et les arbres en premier front (parking arboré).*
  - Un agencement des bâtiments sur la partie nord du site selon un axe nord-sud, qui favorise les percées visuelles vers l'intérieur du site*
  - Une recommandation de toits-terrasses pour les bâtiments au nord du site, afin d'éviter les sur-hauteurs de toitures à pentes, et recommandation de traitement qualitatif de ces toitures (Végétalisation, dissimulation des équipements techniques, etc.), afin de favoriser leur insertion dans les espaces végétalisés, depuis l'autoroute en surplomb du site.*
  - Le parti d'aménagement crée par ailleurs un parc paysager central, sans bâtiments, qui favorise les vues sur le Mont Aurélien, dans l'axe de ce parc par la création d'un écrin vert.*
- L'étude d'entrée de ville sera reprise et complétée par ces éléments.*

## 6) L'agence Régionale de Santé (9 août 2023)

- **Le PLU va-t-il exposer de nouvelles populations à la pollution de l'air et aux nuisances sonores ?**

*La qualité de l'air sur le site de Bonneval est bonne, et la circulation induite par le projet sera limitée. La population ne sera donc pas exposée à des pollutions de l'air chronique. Par ailleurs,*



*l'OAP sera modifiée pour conserver une marge de recul de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute et 75m par rapport à l'axe de la RD560A pour tous les bâtiments, sauf les bâtiments techniques. Il ne sera cependant pas imposé de recul de 75m par rapport à la bretelle de l'autoroute, non concernée au préalable par le recul loi Barnier, et qui n'induit pas de nuisance particulière quant à la qualité de l'air et au bruit. Le rapport de présentation sera complété avec des cartes de la qualité de l'air Atmosud, auxquelles sera superposé le projet. Cf. ci-dessus réponse à l'avis de la MRAe sur la partie qualité de l'air et nuisances sonores. L'article 1AUm5 sera également revu dans le sens de la conservation des marges de recul, sauf pour les bâtiments techniques.*

**- L'aménagement va-t-il entraîner des allergies liées aux pollens ?**

*Le point 4 de l'article 12 de la zone 1AUm (ci-dessous) sera complété de manière à imposer une diversification des plantations, et à interdire les espèces fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.*

*« 4. Les nouveaux espaces plantés d'arbres ou d'arbustes privilégieront les essences méditerranéennes et économes en eau. »*

**- Le projet va-t-il contribuer à générer un îlot de chaleur ?**

*L'OAP impose : « les espaces de stationnement [...] seront paysagés, perméables... » « Les espaces de stationnement créés devront être perméables. »*

**- Les constructions et aménagements vont-elles générer un risque de prolifération de moustiques ?**

*L'article 10 du règlement de la zone 1AUm sera complété au point 2.d) (ci-dessous) pour spécifier que les toitures terrasses devront présenter une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie. « d) Couvertures, auvents, souches de cheminées. Il sera privilégié pour l'ensemble des constructions des toitures terrasses qui seront préférentiellement végétalisées, productrices d'énergie, ou accessibles aux usagers. Les éléments techniques de toiture (groupe de climatisation, centrales de traitement d'air) seront regroupés sous une sur-toiture et dissimulés des vues environnantes et dominantes. Les couvertures en tuiles (romanes ou canal) avec une pente maximale de 30% pourront être admises. Dans le cadre de toiture photovoltaïque, le choix de membranes sera préférentiel. » Les prescriptions concernant les cuves de récupération de pluie et bassins de rétention seront ajoutées en préconisations concernant la gestion des eaux pluviales en p64 de l'OAP.*

**- Les futures constructions seront-elles exposées au risque radon ?**

*Ces préconisations seront ajoutées à la partie qualité environnementale et gestion des risques de l'OAP.*

**- La commune pourra-t-elle mettre à disposition une eau potable de qualité satisfaisante aux futurs occupants du site ?**

*La commune de Saint-Maximin fait l'objet depuis le 26 janvier 2023 d'un arrêté préfectoral mettant en demeure la CAPV pour la gestion du système d'assainissement de Saint Maximin, et interdisant tout effluent supplémentaire dans la station d'épuration, bloquant ainsi tout permis de construire relié au réseau d'assainissement.*

*Cela n'est pas bloquant pour la procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval, cependant, les futures constructions qui devront être raccordées au réseau d'assainissement se verront refuser leur permis de construire tant que la situation de la STEP n'a pas été régularisée.*

## V) Organisation et déroulement de l'enquête

-En date du 12 décembre 2023, Monsieur le Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a sollicité auprès de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulon la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue d'ordonner la mise à enquête-publique de la modification numéro 3 du plan local d'urbanisme de la commune.

-En date du 10 janvier 2024, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulon a désigné Monsieur Bernard ARGIOLAS pour conduire cette enquête publique.

-Cette enquête publique s'est déroulée en mairie de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

-Les mesures préalables à l'ouverture de cette enquête et les conditions de son déroulement ont été déterminées lors d'une réunion le mardi 19 mars en mairie de Saint-Maximin en présence de madame Piegelin, Responsable du Service Urbanisme de la commune.

Ont été évoqués :

- Le contenu du dossier d'enquête publique.
- Les dates et la durée de cette enquête.
- Les formalités d'affichage et de publicité, sur les panneaux et dans la presse.
- Les jours et heures des permanences du commissaire-enquêteur.

Un dossier d'enquête publique et une version numérique m'ont été remis à cette occasion.

-Les dates des permanences, qui se sont déroulées à la mairie annexe de Saint-Maximin, 10 parvis Charles II d'Anjou, ont été fixées ainsi :

- Lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h.
- Lundi 22 avril 2024 de 14h à 17h.
- Mardi 30 avril 2024 de 9h à 12h.
- Mardi 7 mai 2024 de 9h à 12h.
- Vendredi 17 mai 2024 de 13h30 à 16h30.

-J'ai pu rencontrer Monsieur le maire de Saint-Maximin le 7 mai 2024.

- J'ai envoyé le 20 mai 2024 mon Procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire de Saint-Maximin. Un mémoire en réponse m'a été remis le 31 mai.

-Le public a pu formuler ses observations, les consigner sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à la mairie annexe de Saint-Maximin, ou par courrier, avant la date d'expiration du délai d'enquête à l'attention du commissaire-enquêteur. Les observations ont pu être également formulées sur le site internet de la mairie, où le dossier pouvait en outre être consulté pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>. Enfin, un poste informatique était à la disposition du public.

-Conformément aux prescriptions de l'article R 123-17 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a clos, côté et paraphé le registre d'enquête publique, ainsi que le dossier d'enquête, le vendredi 17 mai à 16h30. Ces dossiers ont été à la disposition du public durant 33 jours, du 15 avril au 17 mai inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

-Les courriers électroniques étaient et sont accessibles sur le site mentionné précédemment, et ont été transmis au commissaire-enquêteur qui les a visés, numérotés et annexés aux registres d'enquête pour être tenus à la disposition du public.

Il en a été de même pour les courriers papier.

-L'avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion par voie de presse, sous la rubrique « Annonces légales », dans les éditions du 27 mars et du 17 avril 2024 de deux journaux locaux, Var matin et La Marseillaise.

-L'affichage de l'avis au public a fait apparaître :

- . L'objet de l'enquête publique.
- . L'identité et la qualité du commissaire-enquêteur.
- . Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête.
- . Les jours lieux et heures des permanences du commissaire-enquêteur.
- . Les lieux où on pouvait prendre connaissance du dossier.
- . Les sites internet où il pouvait être consulté.

-L'affichage sur les panneaux municipaux a été effectué par les services et un certificat d'affichage m'a été remis.

Il a été cependant constaté l'absence d'affiches sur le site même de Bonneval. Cela a été corrigé le 30 avril 2024.

-L'accès du public s'est déroulé dans d'excellentes conditions, et le climat de l'enquête a été tout à fait satisfaisant.

-Un problème informatique le jour de l'ouverture de l'enquête a pu être réglé dans la journée.

-J'ai pu, au cours de l'enquête, échanger avec Mme Piergelin, et avec Madame Bahri dans de bonnes conditions.

-Le vendredi 17 mai 2024, à 16h30, date d'expiration du délai d'enquête publique, et après avoir constaté qu'ils ne se présentaient plus d'intervenants, j'ai, conformément à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, déclaré clos et signé le registre d'enquête publique.



## VI) Analyse des observations du public

- L'enquête Publique s'est déroulée du **lundi 15 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024**, soit **33 jours**, dans les locaux du **service de l'urbanisme**, mairie annexe de la commune.

- Dans le cadre des **cinq permanences** que j'ai tenu dans ces locaux, j'ai pu rencontrer **13 personnes**. J'ai également reçu **11 courriers**, qui m'ont été remis en mains propres.

Enfin, il y a eu **21 observations** sur le registre dématérialisé.

-Sur l'ensemble de ces participants, aucune personne ne remet en cause l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bonneval. C'est le contenu du projet qui fait l'objet de toutes les réserves et critiques.

-Cinq personnes seulement sont favorables à ce projet. Ce sont en particulier les dirigeants du CFA et du Lycée Agricole qui trouvent là une opportunité d'agrandissement de leurs établissements et une possible mutualisation de certains services.

-Toutes les autres contributions sont très critiques et contestent ce projet de Bonneval.

-Les thèmes principaux évoqués dans ces remarques négatives sont répétitifs.

En résumé, on peut retenir :

- Des critiques sur les conditions d'ouverture de l'enquête publique et les critères de type règlementaires.
- Des craintes face à une augmentation prévisible du trafic automobile dans un secteur déjà très chargé.
- L'absence d'une véritable étude d'impact.
- Mise en évidence du problème de l'assainissement qui interdit actuellement la délivrance de permis de construire.
- Des craintes quant au financement de ce projet, et le risque d'aggravation des impôts locaux.
- Une forte inquiétude vis-à-vis d'une augmentation prévisible des nuisances sonores.
- Des questions sur le fait que la commune n'est pas propriétaire de la totalité du foncier.
- Des craintes vis-à-vis d'une urbanisation jugée excessive.
- Des critiques sur les risques pour la faune et la flore du secteur.
- Ils soulignent les avis réservés, voire défavorables de certains PPA.
- Ils insistent sur les risques d'inondation de cette zone en cas de fortes pluies.
- Ils déplorent que le paysage soit altéré par les futures constructions.
- Ils pensent que ce projet apportera beaucoup de nuisances à un quartier jusque-là protégé.
- Ils s'inquiètent d'une possible dévaluation immobilière du quartier.

Dans mon procès-verbal de synthèse, j'ai repris dans mes 15 questions la quasi-totalité de ces craintes et interrogations.

La mairie a répondu avec clarté et précision à chacun de ces points.

Si les débuts de l'enquête, le 15 avril, ont connu un bug informatique, il a été résolu dans la journée et n'a en rien affecté la tenue de ma première permanence ce jour-là.

D'autres points règlementaires ont été contestés par certains participants. Ainsi :

- *Absence de compte-rendu de la concertation publique qui s'est déroulée du 23 juin 2023 au 12 avril 2024*

La Mairie a signalé dans sa réponse qu'il accompagne le compte-rendu du conseil municipal du 21 juin 2023, disponible en ligne avec le dossier d'enquête publique.

Lors de la phase de concertation préalable, la commune n'a reçu aucune observation sur le projet, ni de manière dématérialisée, ni sur le registre papier.

- *Pas d'affichage réglementaire sur le site de Bonneval*

Dans sa réponse, la mairie précise qu'il s'agit d'un PLU, et que l'affichage concerne ainsi toute la commune.

J'ai pu constater, et le PV d'affichage le précise, qu'il a eu lieu sur 13 panneaux municipaux en plus de la mairie. De plus, suite à la remarque sur Bonneval, j'ai demandé, et cela a été réalisé dans l'heure, qu'un affichage complémentaire soit effectué sur ce secteur.

- *Les problèmes de l'assainissement qui interdisent actuellement tous les permis de construire de la commune :*

Dans sa réponse, la mairie a fait part d'un courrier de Monsieur le Préfet, en date du 3 mai et reçu en mairie le 14 mai. Il prend en compte les efforts effectués par la commune sur ce sujet, et envisage d'assouplir la contrainte sur l'urbanisme.

Toutes les autres questions étaient liées aux remarques des PPA, en particulier la MRAe, et elles ont toutes fait l'objet d'une réponse précise, telles qu'on peut le voir dans mon rapport. Ainsi, pour permettre une mesure de compensation agricole, le début de l'enquête publique, prévu initialement en février 2024, n'a pu commencer que le 15 avril 2024.

## **CONCLUSION :**

-Je n'ai pas constaté de réelle opposition à l'ouverture de la zone de Bonneval à l'urbanisation, sujet essentiel de cette enquête publique.

-Par contre, les inquiétudes sont multiples sur le contenu du projet futur.

-Ce projet est structurant pour la commune, et il entraîne sur plus de 20 hectares, qui plus est en entrée de ville, des modifications considérables. Il me paraît très souhaitable de recréer, avec les opposants au projet, les voies d'un dialogue apaisé et constructif, répondant aux inquiétudes environnementales des riverains.

-Considérant que les réponses apportées par la commune aux interrogations émises par les PPA et en particulier la MRAe, sont claires et complètes,

-Considérant que les réponses apportées au PV de synthèse sont pertinentes et répondent ainsi largement aux inquiétudes des participants à cette enquête publique,

C'est en toute indépendance et impartialité que je constate que cette modification N°3 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume correspond à l'intérêt général.

Je donne donc un AVIS FAVORABLE à cette modification.


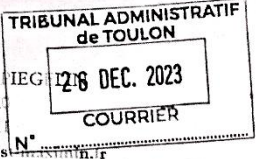


Fait à La Seyne-sur-Mer le 4 juin 2024

Le commissaire-enquêteur Bernard ARGIOLAS



## Troisième partie

### Annexes : pièces jointes

|   |   |   |
|---|---|---|
| DÉPARTEMENT DU VAR<br>MAIRIE DE<br>SAINT-MAXIMIN<br>LA-SAINTE-BAUME   | <br>Saint-Maximin<br>la-Sainte-Baume                             | RÉPUBLIQUE FRANÇAISE<br>Liberté - Égalité - Fraternité  |
| Le Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume   |   |   |
| à   |   |   |
| Service Urbanisme<br>Affaire suivie par Eve<br>☎ : 04 94 86 50 1<br>☎ : 04 94 86 50 1<br>E-mail : e.piegelin@st-maximin.fr  |    | Madame la Présidente<br>TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON<br>5 rue Racine<br>BP 4051<br>83041 TOULON Cedex |
| Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, le 12/12/2023,   |   |   |
| <p><b>Objet :</b> Demande de nomination d'un commissaire enquêteur - procédure d'enquête publique Modification n°3 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume au titre de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme</p> <p><b>Nos réf. :</b> AD/MMM/PS/EP - le 12/12/2023 / n° AS1</p> <p><b>PJ :</b> Résumé non technique du projet de Modification n°3 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume au titre de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme</p> <p><b>LRAR n° :</b></p> |   |   |
| Madame la Présidente,   |   |   |
| <p>J'ai l'honneur de vous informer que la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a décidé, par délibération en date du 14 juin 2023, conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, de modifier son plan local d'urbanisme en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2 AU de Bonneval.</p>  |   |   |
| <p>En application de l'article R 123-5 du Code de l'environnement, vous trouverez en pièce jointe, un résumé non technique du projet de modification du PLU qui ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).</p>  |   |   |
| <p>Je vous saurais grès de bien vouloir procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur en vue d'ordonner la mise à enquête publique de ce projet de modification.</p>   |   |   |
| <p>Afin de pouvoir respecter en vue d'ordonner la mise à l'enquête de ce projet de modification. Afin de pouvoir respecter les délais fixés par la loi, la date prévisionnelle de l'enquête publique est au 19 février 2024 et pour une durée d'un mois soit jusqu'au 27 mars 2024.</p>   |   |   |
| <p>La présence en Mairie du commissaire enquêteur en vue de recevoir le public sera fixée en accord avec ce dernier.</p>  |   |   |
| <p>Le service urbanisme reste à votre disposition pour toutes informations utiles.</p>  |   |   |
| <p>Je vous prie de croire, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.</p>   |   |   |
|   |   | Pour le Maire,<br>L'adjoint délégué à l'urbanisme,<br><b>Pascal SIMONETTI</b>                             |
|    | Hôtel de ville - 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume<br>Tél : 04 94 72 93 00 - Fax : 04 94 78 09 40 - Courriel : secretariatgeneral@st-maximin.fr |   |
|   |   |                      |

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE TOULON  
5 rue Jean Racine  
CS 40510  
83041 TOULON CEDEX 09  
Téléphone : 04 94 42 79 30  
Télécopie : 04 94 42 79 89  
Adresse courriel : greffe.ta-toulon@juradm.fr  
Greffé ouvert du lundi au vendredi de  
9h00 à 12h00 - 13h30 à 16h00

TOULON, le 10/01/2024

E23000066 / 83

Monsieur le Maire  
COMMUNE DE SAINT MAXIMIN  
LA SAINTE BAUME  
Hôtel de Ville  
83470 SAINT MAXIMIN

Dossier n° : E23000066 / 83  
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

**Objet :** Modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Monsieur Bernard ARGIOLAS, demeurant "les Laurières" 543 route des gendarmes d'Ouvéa, LA SEYNE SUR MER (83500) (tel portable 06 10 89 75 23) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,  
ou par délégation,

N. PRATO VIOT



**ARRÊTÉ DU MAIRE N° 285/2024  
PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE  
MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le Maire de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume ;**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal n°166/2017 en date du 31 octobre 2017 prescrivant la modification n°3 du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU du secteur de Bonneval ;

Vu la délibération du conseil municipal n°81/2021 en date du 29 juin 2021 relative à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dans le cadre de la modification n°3 du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal n°155/2023 en date du 21 juin 2023 ayant pour objet la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur de Bonneval et la définition des modalités de la concertation publique ;

Vu les pièces du dossier de modification n°3 du PLU soumis à l'enquête publique ;

Vu les avis des personnes publiques associées, de la Mission régionale d'Autorité Environnementale et de l'INAO ;

Vu la décision du 10 janvier 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, désignant Monsieur ARGIOLAS Bernard, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Une enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur Bonneval aura lieu du lundi 15 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus à la Mairie Annexe, service de l'urbanisme, 10 parvis Charles II d'Anjou à Saint-Maximin la Sainte-Baume.

**Caractéristiques principales du projet de modification du PLU :**

La modification n°3 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Bonneval pour la réalisation d'un écoquartier mixte comprenant habitat, équipements publics, et activités, au regard de l'absence de capacités d'urbanisation résiduelles, et de manière à :

- Répondre au besoin de logements et notamment en logements sociaux sur la commune ;
- Répondre à un besoin d'équipements publics au regard des équipements sportifs et scolaires sous-dimensionnés et inadaptés aux besoins d'une commune en croissance démographique et de celle de son bassin de vie ;





**ARRÊTÉ DU MAIRE N° 285/2024  
PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE  
MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le Maire de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume ;**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal n°166/2017 en date du 31 octobre 2017 prescrivant la modification n°3 du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU du secteur de Bonneval ;

Vu la délibération du conseil municipal n°81/2021 en date du 29 juin 2021 relative à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dans le cadre de la modification n°3 du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal n°155/2023 en date du 21 juin 2023 ayant pour objet la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur de Bonneval et la définition des modalités de la concertation publique, ;

Vu les pièces du dossier de modification n°3 du PLU soumis à l'enquête publique ;

Vu les avis des personnes publiques associées, de la Mission régionale d'Autorité Environnementale et de l'INAO ;

Vu la décision du 10 janvier 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, désignant Monsieur ARGIOLAS Bernard, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Une enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur Bonneval aura lieu du lundi 15 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus à la Mairie Annexe, service de l'urbanisme, 10 parvis Charles II d'Anjou à Saint-Maximin la Sainte-Baume.

**Caractéristiques principales du projet de modification du PLU :**

La modification n°3 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Bonneval pour la réalisation d'un écoquartier mixte comprenant habitat, équipements publics, et activités, au regard de l'absence de capacités d'urbanisation résiduelles, et de manière à :

- Répondre au besoin de logements et notamment en logements sociaux sur la commune ;
- Répondre à un besoin d'équipements publics au regard des équipements sportifs et scolaires sous-dimensionnés et inadaptés aux besoins d'une commune en croissance démographique et de celle de son bassin de vie ;

**AR Prefecture**

083-218301166-20240315-AR2850324-AR  
Reçu le 18/03/2024

Les informations relatives aux projets peuvent être demandées auprès du service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h).

**ARTICLE 7 :** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au maire. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du Var et au président du Tribunal Administratif de Toulon.

**ARTICLE 8 :** Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi N° 78-753 du 17/07/78 modifiée.

**ARTICLE 9 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux ci-après diffusés dans le département :

- Var Matin
- La Marseillaise

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Ces publicités seront certifiées par le maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

**ARTICLE 10 :** Le dossier d'enquête peut être communiqué à toute personne qui en fait la demande, à ses frais, avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête.

**ARTICLE 11 :** Après l'enquête publique, et en cas d'avis favorable, le projet de modification n°3 du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE 12 :** Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Var,
- Monsieur ou Madame le Commissaire Enquêteur,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires,
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon.

**AR Prefecture**

083-218301166-20240315-AR2850324-AR  
Reçu le 18/03/2024

**ARTICLE 13** : Le présent arrêté sera affiché en Mairie et sur le site internet de la commune au plus tard quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, le 15 mars 2024

Le Maire,

Alain DECANIS



Conditions dans lesquelles la présente décision est exécutoire : le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**INFORMATIONS**

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon – 5 rue Racine – BP 4051 – 83041 TOULON cedex 9, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

VAR MATIN 27 MARS 2024

Commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### Modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal n° 285/2024 en date du 15 mars 2024, le maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique projet sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme.

Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 31 jour consécutifs, du lundi 15 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus.

La modification n° 3 du PLU a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Bonneval pour la réalisation d'un écoquartier mixte comprenant habitat, équipements publics, et des activités, au regard de l'absence de capacités d'urbanisation résiduelles, et de manière à :

- Répondre au besoin de logements et notamment en logements sociaux sur la commune ;
- Répondre à un besoin d'équipements publics au regard des équipements sportifs et scolaires sous-dimensionnés et inadaptés aux besoins d'une commune en croissance démographique et de celle de son bassin de vie ;
- Répondre à un besoin d'emplois.

M. Alain DECANIS, maire de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est responsable du projet. Les informations relatives aux projets peuvent être demandées auprès du service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

M. ARGJOLAS Bernard a été désigné par la Présidente du tribunal administratif de Toulon, en qualité de commissaire enquêteur.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

Un poste informatique sera également mis à disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pour une consultation du dossier en version numérique. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune :

<https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du PLU et consigner éventuellement ses observations et propositions au registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à Mairie Annexe, service de l'urbanisme, 10 parvis Charles II d'Anjou, 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume ou par voie électronique à l'adresse mail suivante : [urbanisme@st-maximin.fr](mailto:urbanisme@st-maximin.fr) avec mention de l'objet du courriel suivant :

« Observations M3 pour commissaire enquêteur ».

L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête dont l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale sont jointes au dossier de PLU et peuvent donc être consultés dans les mêmes conditions.

L'avis de l'autorité environnementale est par ailleurs consultable sur le site internet suivant : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r107.html>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie les jours suivants :

- Lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h,
- Lundi 22 avril 2024 de 14h à 17h,
- Mardi 30 avril 2024 de 9h à 12h,
- Mardi 7 mai 2024 de 9h à 12h,
- Vendredi 17 mai 2024 de 13h30 à 16h30.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie un mois après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture que sur le site internet de la commune :

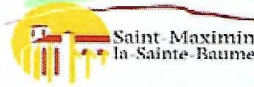
<https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet suivant : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les personnes intéressées peuvent, sur demande et à leurs frais, obtenir communication de ces pièces.

Après l'enquête publique, et en cas d'avis favorable, le projet de modification n° 3 du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

LA MARSEILLAISE 27 MARS 2024



COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté municipal n° 285/2024 en date du 15 mars 2024, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique projet sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme.

Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 31 jour consécutifs, du lundi 15 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus.

La modification n° 3 du PLU a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Bonneval pour la réalisation d'un écoquartier mixte comprenant habitat, équipements publics, et des activités, au regard de l'absence de capacités d'urbanisation résiduelles, et de manière à :

- Répondre au besoin de logements et notamment en logements sociaux sur la commune ;
- Répondre à un besoin d'équipements publics au regard des équipements sportifs et scolaires sous-dimensionnés et inadaptés aux besoins d'une commune en croissance démographique et de celle de son bassin de vie ;
- Répondre à un besoin d'emplois.

M. Alain DECANIS, maire de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est responsable du projet.

Les informations relatives aux projets peuvent être demandées auprès du service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

M. ARGJOLAS Bernard a été désigné par la Présidente du tribunal administratif de Toulon, en qualité de commissaire enquêteur.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

Un poste informatique sera également mis à disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pour une consultation du dossier en version numérique. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du PLU et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à Mairie Annexe, service de l'urbanisme, 10 parvis Charles II d'Anjou, 83470 SAINT-MAXIMIN- LA-SAINTE-BAUME ou par voie électronique à l'adresse mail suivante [urbanisme@st-maximin.fr](mailto:urbanisme@st-maximin.fr) avec mention de l'objet du courriel suivant : « Observations M3 pour commissaire enquêteur ».

L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête dont l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale sont jointes au dossier de PLU et peuvent donc être consultés dans les mêmes conditions.

L'avis de l'autorité environnementale est par ailleurs consultable sur le site internet suivant : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r107.html>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie les jours suivants :

- Lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h,
- Lundi 22 avril 2024 de 14h à 17h,
- Mardi 30 avril 2024 de 9h à 12h,
- Mardi 7 mai 2024 de 9h à 12h,
- Vendredi 17 mai 2024 de 13h30 à 16h30.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie un mois après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture que sur le site internet de la commune <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site Internet suivant : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les personnes intéressées peuvent, sur demande et à leurs frais, obtenir communication de ces pièces.

Après l'enquête publique, et en cas d'avis favorable, le projet de modification n° 3 du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

20240865

VAR MATIN 17 AVRIL 2024

Commune de Saint-Maximin-La-Sainte-Baume

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### Modification n°3 du plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal n° 285/2024 en date du 15 mars 2024, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique projet sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) au titre de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme.

Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 31 jours consécutifs, du lundi 15 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus.

La modification n°3 du PLU a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Bonneval pour la réalisation d'un écoquartier mixte comprenant habitat, équipements publics, et des activités, au regard de l'absence de capacités d'urbanisation résiduelles, et de manière à :

- Répondre au besoin de logements et notamment en logements sociaux sur la commune ;
- Répondre à un besoin d'équipements publics au regard des équipements sportifs et scolaires sous-dimensionnés et inadaptés aux besoins d'une commune en croissance démographique et de celle de son bassin de vie ;
- Répondre à un besoin d'emplois.

M. Alain DECANIS, maire de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est responsable du projet. Les informations relatives aux projets peuvent être demandées auprès du service urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

M. ARGILAS Bernard a été désigné par la présidente du tribunal administratif de Toulon, en qualité de commissaire enquêteur.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

Un poste informatique sera également mis à disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pour une consultation du dossier en version numérique. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du PLU et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à Mairie Annexe, service de l'urbanisme, 10 parvis Charles II d'Anjou, 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume ou par voie électronique à l'adresse mail suivante [urbanisme@st-maximin.fr](mailto:urbanisme@st-maximin.fr) avec mention de l'objet du courriel suivant : « Observations M3 pour commissaire enquêteur ».

L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête dont l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale sont jointes au dossier de PLU et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

L'avis de l'autorité environnementale est par ailleurs consultable sur le site internet suivant : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r107.html>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie les jours suivants :

- Lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h,
- Lundi 22 avril 2024 de 14h à 17h,
- Mardi 30 avril 2024 de 9h à 12h,
- Mardi 7 mai 2024 de 9h à 12h,
- Vendredi 17 mai 2024 de 13h30 à 16h30.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie un mois après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture que sur le site internet de la commune <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site Internet suivant : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les personnes intéressées peuvent, sur demande et à leurs frais, obtenir communication de ces pièces.

Après l'enquête publique, et en cas d'avis favorable, le projet de modification n°3 du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

LA MARSEILLAISE 17 AVRIL 2024



Saint-Maximin  
la-Sainte-Baume

## COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté municipal n° 285/2024 en date du 15 mars 2024, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique projet sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme.

Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 31 jours consécutifs, du lundi 15 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus.

La modification n°3 du PLU a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Bonneval pour la réalisation d'un écoquartier mixte comprenant habitat, équipements publics, et des activités, au regard de l'absence de capacités d'urbanisation résiduelles, et de manière à :

- Répondre au besoin de logements et notamment en logements sociaux sur la commune ;
- Répondre à un besoin d'équipements publics au regard des équipements sportifs et scolaires sous-dimensionnés et inadaptés aux besoins d'une commune en croissance démographique et de celle de son bassin de vie ;
- Répondre à un besoin d'emplois.

M. Alain DECANIS, maire de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est responsable du projet.

Les informations relatives aux projets peuvent être demandées auprès du service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

M. ARGILAS Bernard a été désigné par la Présidente du tribunal administratif de Toulon, en qualité de commissaire enquêteur

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

Un poste informatique sera également mis à disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pour une consultation du dossier en version numérique. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du PLU et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à Mairie Annexe, service de l'urbanisme, 10 parvis Charles II d'Anjou, 83470 SAINT-MAXIMIN- LA-SAINTE-BAUME ou par voie électronique à l'adresse mail suivante [urbanisme@st-maximin.fr](mailto:urbanisme@st-maximin.fr) avec mention de l'objet du courriel suivant : « Observations M3 pour commissaire enquêteur ».

L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête dont l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale sont jointes au dossier de PLU et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

L'avis de l'autorité environnementale est par ailleurs consultable sur le site internet suivant : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r107.html>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie les jours suivants :

- Lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h,
- Lundi 22 avril 2024 de 14h à 17h,
- Mardi 30 avril 2024 de 9h à 12h,
- Mardi 7 mai 2024 de 9h à 12h,
- Vendredi 17 mai 2024 de 13h30 à 16h30.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie un mois après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture que sur le site internet de la commune <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site Internet suivant : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les personnes intéressées peuvent, sur demande et à leurs frais, obtenir communication de ces pièces.

Après l'enquête publique, et en cas d'avis favorable, le projet de modification n°3 du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Bilan de la concertation  
Modification n°3 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume  
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Bonneval

Le PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume a été approuvé le 19 janvier 2016, et a fait l'objet de 5 procédures d'évolution approuvées.

La présente procédure de modification n°3 du PLU, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Bonneval a été prescrite par délibération n°155/2023 du 21 juin 2023. Cette procédure de modification étant soumise à évaluation environnementale, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable, conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme. Les modalités de cette concertation ont été définies dans la délibération de prescription de la procédure.

**Modalités de la concertation :**

La concertation préalable s'est tenue du 23 juin 2023 au 12 avril 2024, selon les modalités prévues par la délibération n°155/2023 du 21 juin 2023 :

- ☉ Mise à disposition du dossier de modification pour consultation sur le site internet de la Mairie ;
- ☉ Ouverture d'un registre mis à disposition du public en Mairie aux horaires d'ouverture à compter de la présente délibération ;
- ☉ Possibilité d'organiser des rencontres avec les services de la commune chargés du dossier.

**Déroulé de la concertation :**

Conformément aux modalités de la concertation, un registre a été ouvert le 23 juin 2023, et mis à la disposition du public en mairie jusqu'au 12 avril 2024, date à laquelle il a été clôturé. En parallèle, le dossier de modification du PLU a été mis en ligne sur le site internet de la commune, accompagné de l'information de la mise à disposition du registre en Mairie. Ce dossier a été retiré le vendredi 15 avril 2024, et remplacé par le dossier d'enquête publique. *Cf. attestation jointe.*

**Résultats de la concertation :**

À la clôture du registre, celui-ci n'avait fait l'objet d'aucune observation. Par ailleurs, personne n'a pris rendez-vous avec les services de la commune chargés du dossier.

Conformément à l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme, le présent bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique.



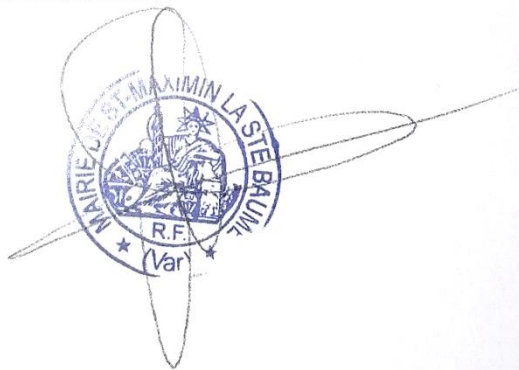
Saint-Maximin  
la-Sainte-Baume

### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné Pascal SIMONETTI, adjoint délégué à l’urbanisme certifie et atteste que le dossier de modification de n°3 du PLU relatif à l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU BONNEVAL a été régulièrement mis en ligne sur le site internet de la commune à l’adresse suivante <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/> du 23 juin 2023 au lundi 15 avril 2024 et ce, conformément à la délibération n°155/2023 du 21 juin 2023 relative à la justification de l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU « Bonneval » et définition des modalités de la concertation du public.

Fait à Saint-Maximin La-Sainte-Baume, le lundi 15 avril 2024 pour servir et valoir ce que de droit.

Pour le Maire,  
L’adjoint délégué à l’Urbanisme  
Pascal SIMONETTI



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le conseil municipal n° 285/2024 en date du 15 mars 2024, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique projet sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique se déroulera pendant une période de 31 jours consécutifs, du lundi 15 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus.

La modification n°3 du PLU a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Bonneval pour la réalisation d'un écoquartier mixte comprenant logements, équipements publics, et des activités, au regard de l'absence de capacités d'urbanisation résiduelles, et de manière à :

- Répondre au besoin de logements et notamment en logements sociaux sur la commune ;
- Répondre à un besoin d'équipements publics au regard des équipements sportifs et scolaires sous-dimensionnés et inadaptés aux besoins d'une commune en croissance démographique et de celle de son bassin de vie ;
- Répondre à un besoin d'emplois.

M. Alain DECANIS, Maire de la commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est responsable du projet.

Toutes les informations relatives aux projets peuvent être demandées auprès du service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

M. ARGIOLAS Bernard a été désigné par la Présidente du tribunal administratif de Toulouse, en qualité de commissaire enquêteur.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h.

Un poste informatique sera également mis à disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pour une consultation du dossier en version numérique. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du PLU et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à Mairie Annexe, service de l'urbanisme, 10 parvis Charles II d'Anjou, 83470 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME ou par voie électronique à l'adresse mail suivante [urbanisme@st-maximin.fr](mailto:urbanisme@st-maximin.fr) avec mention de l'objet du courriel suivant « Observations M3 pour commissaire enquêteur ».

L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête dont l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale sont jointes au dossier de PLU et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

L'avis de l'autorité environnementale est par ailleurs consultable sur le site internet suivant : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r107.html>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie les jours suivants :

- Lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h,
- Lundi 22 avril 2024 de 14h à 17h,
- Mardi 30 avril 2024 de 9h à 12h,
- Mardi 7 mai 2024 de 9h à 12h,
- Vendredi 17 mai 2024 de 13h30 à 16h30,

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie un mois après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture que sur le site internet de la commune <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site Internet suivant : <https://st-maximin.fr/services-municipaux/urbanisme/>

Les personnes intéressées peuvent, sur demande et à leurs frais, obtenir communication de ces pièces.

Après l'enquête publique, et en cas d'avis favorable, le projet de modification n°3 du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le Maire,  
**Alain DECANIS**





POLICE MUNICIPALE



ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME

RAPPORT N° 202400 0094

CONSTAT D'AFFICHAGE

<< AFFICHAGE AVIS D'ENQUETE  
PUBLIQUE M3 DU PLU >>

Carte Grise :

Date de délivrance :  
1ère Mise en Circul. :  
Type de véhicule :

Destinataires :

- Monsieur le Maire  
- Monsieur le Chef de Poste de la  
Police Municipale  
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt quatre, le deux du mois d'avril,

Nous soussigné(s), Le rédacteur : Brigadier-Chef Principal  
LEFEBVRE Sébastien  
Assisté de : Brigadier-Chef Principal GALAUP Jérémy

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en  
résidence à la Mairie de ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME

En fonction à la Police Municipale de ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME  
Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de  
Monsieur le Maire de ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME

Vu les articles 21, 21/2°, 21-1, 21-2, 73 et 429 et D15 du Code de  
Procédure Pénale

Vu l'article L511-1 au L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce jour, à 14 heures et 15 minutes, de patrouille portée à bord de  
notre véhicule de service sérigraphié POLICE MUNICIPALE, indicatif  
TV1, revêtus de nos uniformes et insignes, nous circulons sur la  
commune de Saint Maximin la Sainte Baume.

Suite à une demande de notre hiérarchie, nous constatons  
l'implantation de l'affichage sur les panneaux prévu à cet effet, sur  
l'ensemble de la commune.

Ci-dessous sont nommés les panneaux :

- 1 > 21 chemin du Deffend
- 2 > H.L.M. Le Deffend
- 3 > Hameau de Fontaines / Avenue du 19 Mars 1962
- 4 > Parking des Cerisiers
- 5 > Chemin de Bernes
- 7 > Route de Mazaugues / Paul Barles
- 8 > Place Barboulin
- 9 > 646 avenue du 08 Mai 1945
- 10 > 415 Chemin les Hauts Resty
- 11 > 290 chemin des Terriers
- 13 > Allée des Myrtes

Plusieurs points ne comportent pas l'affichage relatif au P.L.U. , à  
savoir :

- 6 > Route de Rougiers / Chemin de la Chapelle
- 12 > 1184 chemin du Moulin
- 14 > Parking de la Gendarmerie
- 15 > Parking Grands Cèdres

Faisons retour à notre service pour rédaction.

Précisons avoir faits des clichés photographique des différents points  
d'affichage, avec numérotation de ces derniers.

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à Monsieur le Maire de ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait à ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME

Le 02 Avril 2024

Signature du rapport N°2024 000094

Les A.P.J.A. :



Vu et transmis,  
Le Chef de Service de Police Municipale



POLICE MUNICIPALE



ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME

RAPPORT N° 202400 0107

SUPPLÉMENTIF DE CONSTAT  
D'AFFICHAGE

<< AFFICHAGE AVIS D'ENQUETE  
MUNICIPALE M3 DU PLU >>

**Carte Grise :**

Date de délivrance :  
1ère Mise en Circul. :  
Type de véhicule :

**Destinataires :**

- Monsieur le Maire  
- Monsieur le Chef de Poste de la  
Police Municipale  
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

## RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt quatre, le dix du mois d'avril,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal LEFEBVRE Sébastien  
Brigadier-Chef Principal GRENARD Johann  
Brigadier-Chef Principal MOUTINHO Arthur

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en  
résidence à la Mairie de ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME  
En fonction à la Police Municipale de ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME  
Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de  
Monsieur le Maire de ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME

Vu les articles 21, 21/2°, 21-1, 21-2, 73 et 429 et D15 du Code de  
Procédure Pénale  
Vu l'article L511-1 au L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce jour, à 09 heures et 40 minutes, de patrouille portée à bord de  
notre véhicule de service sérigraphié POLICE MUNICIPALE, indicatif  
TV1, revêtus de nos uniformes et insignes, nous circulons sur la  
commune de Saint Maximin la Sainte Baume.

Suite à une demande de notre hiérarchie, nous effectuons un nouveau  
constatons d'affichage sur les panneaux prévu à cet effet, à 2 endroits  
nommé ci-dessous :

- 1 > Route de Rougiers - Chemin de la Chapelle
- 2 > 1184 chemin du Moulin

Nous joignons au présent rapport des clichés photographique  
prouvant de l'implantation des affichages.

Précisons avoir effectué un premier constat d'affichage le 02 Avril  
2024, qui à fait l'objet de la rédaction du Rapport N°202400 0094

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à  
Monsieur le Maire de ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins  
que vous jugerez utiles.

Fait à ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME  
Le 10 Avril 2024

Signature du rapport N°2024 000107

Les A.P.J.A. :

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and a smaller one on the right.

Vu et transmis,  
Le Chef de Service de Police Municipale



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné Pascal SIMONETTI, adjoint délégué à l’urbanisme certifie et atteste avoir fait procéder ce jour à l’affichage réglementaire sur le site de BONNEVAL de l’avis d’enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU sur l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU BONNEVAL suite à la remarque de M. Jean Pierre en date du 23/04/2024.

Fait à Saint-Maximin La Sainte-Baume, le mardi 30 avril 2024 pour servir et valoir ce que de droit.

Pour le Maire,  
L’adjoint délégué à l’Urbanisme,  
**Pascal SIMONETTI**



