



Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**Provence-Alpes-Côte d'Azur**  
**sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Saint-**  
**Maximin (83)**

**N° MRAe  
2023APACA48/3519**

## PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe , cet avis sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Saint-Maximin (83) a été adopté le 9 octobre 2023 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Jean-Michel Palette, Sylvie Bassuel et Jacques Daligaux, membres de la MRAe.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Saint-Maximin pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 10 juillet 2023.

---

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 12 juillet 2023 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 10 août 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

***Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.***

***Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.***

***L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.***

## SYNTHÈSE

La commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, située dans le département du Var, compte une population de 17 468 habitants (recensement INSEE 2020) sur une superficie de 64,8 km<sup>2</sup>. La commune est comprise dans le périmètre du SCoT Provence Verte Verdon dont la révision a été approuvée le 30 janvier 2020. Le plan local d'urbanisme, approuvé le 19 janvier 2016, a fait l'objet de quatre autres procédures de modification et d'une procédure de modification simplifiée.

L'objectif de la procédure de modification n°3 du PLU est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « secteur de Bonneval », en reclassant la zone en secteur 1AUm à vocation mixte d'équipements, de logements et d'activités. Elle implique la modification du règlement graphique, la création du règlement écrit dédié à cette nouvelle zone et d'une orientation d'aménagement et de programmation qui encadre l'aménagement du secteur.

Le projet prévoit l'implantation d'un complexe d'équipements sportifs pour les associations, de bâtiments scolaires et de formation, d'activités tertiaires et de stationnements mutualisés pour les équipements publics.

La MRAe relève que les impacts sanitaires de la modification (exposition de la population à la pollution de l'air et au bruit) ne sont pas évalués alors même que le secteur est bordé par l'autoroute A8 et son échangeur avec la RD 560A. Elle recommande de procéder, sur la base d'un état initial complété, à l'évaluation des impacts sanitaires liés à la pollution de l'air et aux nuisances sonores et de revoir le cas échéant le schéma de principe d'aménagement du secteur pour les réduire.

La MRAe recommande de démontrer la capacité du réseau d'assainissement collectif à assurer le traitement des eaux usées du secteur de Bonneval dans des conditions garantissant la protection du milieu récepteur, au regard notamment du dépassement de la capacité nominale de la station d'épuration de la Meyronne en 2019-2021 et de la vulnérabilité du milieu récepteur.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.1.1. <i>Le contexte de la modification n°3 du PLU.....</i>	<i>5</i>
1.1.2. <i>Les objectifs de la modification n°3 du PLU.....</i>	<i>6</i>
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	8
1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	8
<b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>8</b>
2.1. Trafic, qualité de l'air et bruit.....	8
2.2. Eau potable et assainissement.....	10
2.2.1. <i>Eau potable.....</i>	<i>10</i>
2.2.2. <i>Assainissement.....</i>	<i>10</i>
2.3. Biodiversité (dont Natura 2000).....	11
2.3.1. <i>Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées.....</i>	<i>11</i>
2.3.2. <i>Étude des incidences Natura 2000.....</i>	<i>11</i>
2.4. Paysage.....	12
2.5. Risques naturels.....	12

# AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes : rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales, orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement, plan de zonage.

## 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

#### 1.1.1. Le contexte de la modification n°3 du PLU

La commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, située dans le département du Var, compte une population de 17 468 habitants (recensement INSEE 2020) sur une superficie de 64,8 km<sup>2</sup>. Elle est comprise dans le périmètre du SCoT Provence Verte Verdon dont la révision a été approuvée le 30 janvier 2020<sup>1</sup>. Le plan local d'urbanisme, approuvé le 19 janvier 2016, a fait l'objet de quatre autres procédures de modification<sup>2</sup> et d'une procédure de modification simplifiée.

Le périmètre du projet concerné par la modification n°3 du PLU est localisé en entrée est de la ville, dans le secteur de Bonneval au sud de l'échangeur A8/RD 560A. Il s'inscrit dans une zone en partie urbanisée (quartiers résidentiels du Grand et du Petit Rayol). Selon le dossier, ce secteur est accessible depuis le centre-ville, situé à environ 1 km, par voie piétonne à aménager via le chemin du Grand Rayol.

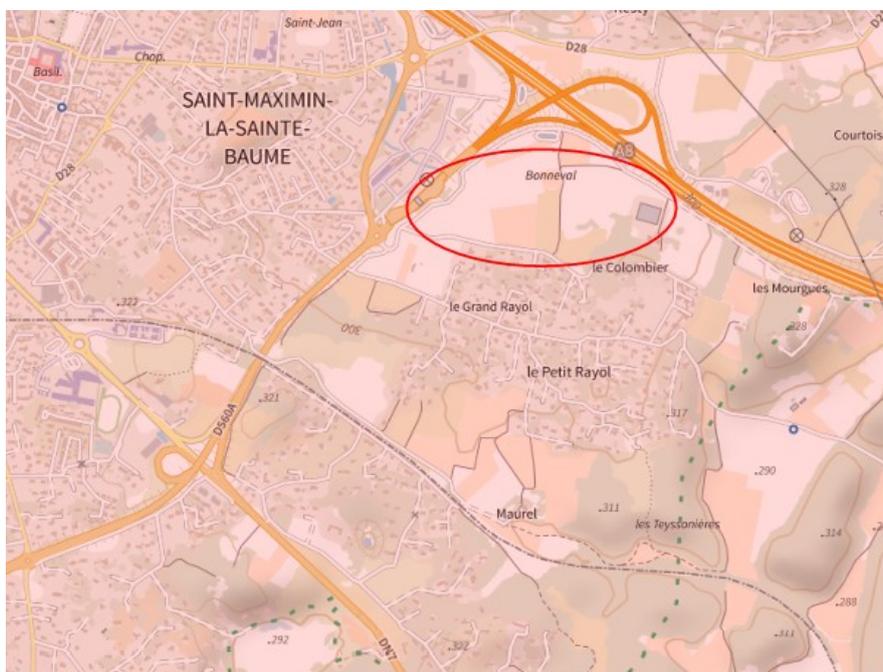


Figure 1: Localisation du secteur de la modification n°3 du PLU entouré en rouge (ajouté par la MRAe - source : Batrame)

1 Cf avis de la MRAe du 29 octobre 2019

2 La modification n°3 du PLU a fait l'objet, depuis octobre 2017, de trois délibérations du conseil municipal, la dernière en date (14 juin 2023) réintroduisant la possibilité de construire des logements sur le secteur de Bonneval (les modifications n°4 et n°5 ont été approuvées le 01/02/2019 et le 27/02/2023).

### 1.1.2. Les objectifs de la modification n°3 du PLU

Par délibération en date du 14 juin 2023, le conseil municipal de Saint-Maximin a engagé la procédure de modification n°3 du PLU dans l'objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du PLU « secteur de Bonneval » (superficie d'environ 20 ha).

Le rapport de présentation détermine « *une possibilité maximale de consommation future, au sens de la loi Climat et Résilience, de 42,7 ha entre 2021 et 2031* » (soit 50 % de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2011-2021). Les quatre secteurs de projet identifiés pour une urbanisation à court-terme, comprenant le secteur de Bonneval, totalisent 37,6 ha.

En parallèle, le dossier donne les raisons de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur classé en zone 2AU (urbanisation prévue à long terme) au PLU en vigueur : superficie nécessaire pour l'accueil d'activités et équipements sportifs, besoin complémentaire en logements<sup>3</sup>.

La modification a pour objet de définir la réglementation de la zone, et notamment la définition des retraits des constructions par rapport aux voies, du fait de sa localisation aux abords d'axes routiers donc soumis aux dispositions de la « loi Barnier<sup>4</sup> ».

Elle apporte les évolutions suivantes au PLU de Saint-Maximin :

- au règlement graphique, la zone 2AU devient la zone 1AUm<sup>5</sup> à vocation mixte d'équipements, de logements (au moins 40 % à caractère social) et d'activités ;
- création du règlement écrit dédié à cette nouvelle zone ;
- création d'une OAP qui encadre l'aménagement du secteur.

Le projet d'aménagement de la zone prévoit l'implantation d'un complexe d'équipements sportifs pour les associations, de bâtiments scolaires et de formation, d'activités tertiaires, de stationnements mutualisés pour les équipements publics.

---

3 Le PLU prévoyait la construction de 300 logements sur le secteur de Clos du Roque mais ce projet initial n'est plus réalisable en raison de l'instabilité des sols mise à jour par une étude géotechnique.

4 Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, issues de la loi "Barnier", réglementent l'urbanisation aux abords de certaines voiries.

5 Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sous réserve de création des réseaux nécessaires à son fonctionnement



Figure 2: Schéma de principe de l'OAP relative au secteur de Bonneval (source : rapport de présentation)

## 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la limitation des impacts sanitaires de la pollution de l'air et du bruit ;
- la préservation de la ressource en eau potable et du milieu récepteur (assainissement) ;
- la préservation de la biodiversité et la qualité du paysage ;
- la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement.

### 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport de présentation contient les éléments énumérés à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme relatif au contenu de l'évaluation environnementale. Il aborde l'ensemble des thématiques requises pour la caractérisation des enjeux concernés par le PLU.

La MRAe relève cependant que les impacts sanitaires de la modification ne sont pas évalués alors même que le secteur concerné est bordé par l'autoroute A8 et une route départementale. En effet, le volet qualité de l'air doit évaluer l'impact de la modification du PLU sur la santé (exposition de la population actuelle et à venir à la pollution de l'air et aux nuisances sonores).

Le dossier doit donc être complété (cf chapitre 2.1 qualité de l'air et bruit).

### 1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Le rapport de présentation comprend un chapitre qui démontre la compatibilité de la modification avec le SCoT Provence-Verte Verdon en matière de besoin en logements, de préservation des continuités écologiques et d'intégration paysagère.

Concernant la cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la MRAe constate qu'elle n'est pas étudiée. Le PLU a fait l'objet, depuis son approbation en 2016, de cinq procédures de modification (sans compter la modification n°3, objet du présent avis). Par conséquent, il est nécessaire de s'assurer que les multiples évolutions apportées au document d'urbanisme ne nuisent pas à sa cohérence avec les objectifs de développement de la commune définis au moment de l'élaboration de son PLU.

***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.***

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

### 2.1. Trafic, qualité de l'air et bruit

Comme évoqué précédemment, le secteur de la modification est bordé par deux axes routiers importants : l'autoroute A8 et la route départementale RD 560A (itinéraire de contournement du centre-ville de Saint-Maximin assurant également la continuité de la RD7N). Il est accessible depuis le giratoire situé au sud de l'échangeur autoroutier, au droit duquel a été aménagé un parking de covoiturage. Des accès supplémentaires depuis le chemin de Bonneval figurent sur le plan d'aménagement, sans que leur nature et leur fonction ne soient précisées.

Le dossier fait état de l'augmentation du trafic routier qui sera induite par l'aménagement du secteur sur la route départementale, mais également sur les voies secondaires de desserte qui s'y raccordent (chemin du Petit Rayol et chemin de Bonneval) sans aucune évaluation même sommaire de l'évolution attendue et de ses conséquences sur la circulation générale en matière de fluidité et de nuisances potentielles. Il est simplement indiqué que celles-ci seront recalibrées pour être en capacité d'accueillir ce trafic supplémentaire sans indication de ce que pourrait constituer ce recalibrage qui ne devra pas conduire à une augmentation de capacité susceptible de favoriser des reports de trafic. Il est également prévu plusieurs mesures pour inciter à la modération de l'augmentation du trafic : aménagement d'un cheminement piéton pour relier ce quartier au centre-ville, absence de circulation automobile sur le

site et mise en place d'un système de navettes scolaires et publiques pour assurer la liaison avec le centre-ville.

**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.**

Selon le classement sonore des autoroutes et voies départementales, l'autoroute A8 est une voie de catégorie 1 (prescriptions d'isolement phoniques imposées dans un secteur de 300 m de part et d'autre de la voie) et la RD 560A une voie de catégorie 3 (prescriptions d'isolement phoniques imposées dans un secteur de 100 m de part et d'autre de la voie).

S'agissant de la qualité de l'air, le dossier présente une carte réalisée par ATMOSUD et fait état d'une qualité de l'air actuellement plutôt bonne sur la commune, qui se dégrade sensiblement aux abords de l'autoroute.

Pour la MRAe, la caractérisation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore au niveau du secteur de la modification est trop générale, alors qu'il est prévu l'implantation de bâtiments d'activité en bordure d'autoroute, avec une marge de recul de 40 mètres. Le dossier indique en effet : « le *parti d'aménagement favorise l'implantation des activités, en première ligne depuis l'autoroute et sa bretelle* ». Il est nécessaire de compléter le dossier par des cartes de modélisation superposées au plan prévisionnel d'occupation de la zone afin d'objectiver l'exposition des populations aux pollutions routières. S'agissant de la qualité de l'air, la commune peut utilement s'appuyer sur les données détaillées disponibles sur le site internet ATMOSUD (carte des différents polluants, notamment les dioxydes d'azote, marqueurs de la pollution routière). Le cas échéant, des mesures *in situ* permettront de dresser un état actuel précis et d'évaluer l'exposition des futures populations dans le cadre du suivi.

**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 schéma d'aménagement du secteur réduit les marges obligatoires liées à la loi Barnier (de 100 m à 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les constructions à usage d'habitation, et jusqu'à 40 m pour les autres constructions et de 75 m à 35 m par rapport à l'axe de la RD560) pour être identique aux autres marges définies sur la commune en zones urbanisées. Il est prévu que les bâtiments d'activité (notamment un hôtel) soient construits en bordure d'autoroute, les bâtiments d'habitation, les équipements sportifs (notamment de plein air) et l'établissement scolaire devraient se situer le long de la route départementale. Des prescriptions réglementaires d'isolement phonique des bâtiments seront mises en œuvre.

Pour la MRAe, en l'absence d'évaluation des impacts sanitaires de la modification, le dossier ne démontre pas avoir pris en compte les enjeux de qualité de l'air et d'ambiance sonore dans la définition des principes d'aménagement et du règlement s'appliquant à la future zone 1AUm. Cette évaluation est nécessaire pour assurer la prise en compte de ces nuisances, demandée dans le cadre de l'étude de dérogation aux dispositions issues de la loi Barnier<sup>6</sup>. Afin de préserver la population de la pollution de

---

6 Article L111-6 CU : « *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.* ». Article L111-8 CU : « *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.* »

l'air, il est en effet demandé de ne pas construire de nouvelles habitations ou établissements accueillant des populations sensibles à moins de 100 m des autoroutes et de 75 m des autres voies.

**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.**

## 2.2. Eau potable et assainissement

### 2.2.1. Eau potable

Selon le dossier, le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable. Il est indiqué que 60 % de l'eau distribuée est captée à la source de Sceaux.

La MRAe observe que le dossier ne démontre pas la capacité du réseau d'eau potable à répondre aux besoins liés à l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur.

De plus, la commune a été destinataire d'une mise en demeure de l'ARS en octobre 2022 demandant la sécurisation de son réseau d'alimentation en eau potable suite à un excès de gastro-entérites d'origine hydrique. Il est également demandé la réalisation de travaux relatifs à l'assainissement avant de pouvoir accueillir de nouvelles populations, ce dont le dossier ne fait pas mention (cf chapitre suivant).

**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.**

### 2.2.2. Assainissement

Selon le dossier, le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif qui dessert l'ensemble du centre-ville et la première couronne de la ville et s'arrête, à l'heure actuelle, au niveau du quartier du Rayol (situé au sud du secteur de la modification).

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration (STEP) de la Meyronne mise en service en 2008 et dimensionnée pour traiter les effluents de 16 000 habitants. Le dossier indique que, selon le diagnostic du PLU, cette station présente une capacité « résiduelle » de traitement de l'ordre de 6 000 Eq/Hab ce qui a été jugé comme suffisant à l'horizon 2025 au regard du projet de PLU. Il précise néanmoins qu'en 2019, la charge maximale entrante était supérieure à la capacité de la STEP (21 172 Eq/Hab contre 16 000 Eq/Hab). Ce phénomène est expliqué par des problèmes d'intrusion d'eaux claires venant surcharger la station.

La MRAe constate que la charge entrante maximale en 2021 de 16 293 Eq/Hab<sup>7</sup> reste supérieure à la capacité nominale de la STEP. Aucune indication n'est fournie dans le dossier sur d'éventuels travaux réalisés ou sur la nature et l'ampleur des travaux nécessaires de la STEP ou toute autre solution envisagée pour permettre d'assurer dans de bonnes conditions le traitement des eaux usées du secteur et démontrer la capacité de la STEP à traiter des effluents supplémentaires. La réponse apportée à cette problématique est d'autant plus importante que la commune de Saint-Maximin est concernée par une masse d'eau<sup>8</sup> avec zones de sauvegarde à délimiter pour les besoins en AEP.

<sup>7</sup> Selon les données relatives à la station d'épuration, issues du [portail de l'assainissement collectif](#).

<sup>8</sup> Cf orientation fondamentale n°5 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée (2022-2027) : « évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine ».

**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.**

## 2.3. Biodiversité (dont Natura 2000)

### 2.3.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

Le secteur de la modification est occupé par différents types de milieux : friches, prairies, zones cultivées (vignes), vergers, haies, zones de buissons denses et de boisements.

Le dossier indique que des prospections ont été « réalisées sur la zone du projet [qui] ont permis de mettre en évidence 23 espèces d'oiseaux et trois espèces de lépidoptères » en avril 2021 et qu'un passage complémentaire a eu lieu en mai 2021 ciblant spécifiquement des espèces patrimoniales. Lors de ces deux passages, seules des espèces communes ont été observées. Il est indiqué en conclusion que « 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 parcelles, des zones intéressantes pour les espèces de milieux agricoles et bocagers menacés par l'agriculture intensive ».

S'agissant des continuités écologiques, selon la trame verte et bleue intercommunale, le secteur de la modification s'inscrit en marge d'un corridor écologique qui, selon les termes du dossier, est « destiné à maintenir les échanges entre le sud et le nord du département ». À l'échelle du secteur, l'enjeu identifié est de « rétablir des haies, linéaires boisés concourant aux échanges écologiques ».

L'évaluation environnementale identifie certains éléments naturels à préserver tels que des haies bocagères à l'ouest, des boisements à l'est, deux linéaires de haies et la zone de friche herbacée.

Dans le cadre de l'analyse des impacts, le dossier renvoie aux dispositions du règlement favorisant le « rétablissement d'une trame végétale, sous la forme de linéaires », telles que la protection des plantations existantes qui « doit être assurée au maximum » et un coefficient d'espaces verts majoré à 30 %.

Pour la MRAe, ces dispositions ne garantissent pas la préservation des éléments de biodiversité à préserver identifiés dans l'état initial. Elles doivent être complétées en ayant recours aux dispositions de l'article L151-23 CU<sup>9</sup> et être clairement identifiées dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

**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.**

### 2.3.2. Étude des incidences Natura 2000

Le secteur de la modification est situé à 7,5 km du site Natura 2000 le plus proche « Massif de la Sainte-Baume ». L'évaluation conclut à une absence de lien entre ce secteur et la zone spéciale de conservation du Massif de la Sainte-Baume. Elle indique à juste titre que la modification n'est pas de nature à porter atteinte aux habitats et espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, ni aux objectifs de conservation de ce site.

---

9 Art. L151-23 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] »

## 2.4. Paysage

Le dossier décrit le contexte paysager de la zone et analyse les sensibilités paysagères à différentes échelles (éloignée, rapprochée et immédiate). Plusieurs enjeux sont identifiés : maintien des perceptions vers des éléments emblématiques du grand paysage, notamment depuis l'autoroute A8 en entrée est de ville (Massif du Défens, Sainte-Victoire et Basilique de Saint-Maximin), préservation de la continuité visuelle vers l'espace agricole à l'est.

L'aménagement de ce secteur, concerné par la réglementation dite « loi Barnier » qui impose une marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 et de 75 m par rapport à l'axe de la route départementale, fait l'objet d'une étude d'entrée de ville.

La modification prévoit « *d'aligner les marges de recul par rapport à l'autoroute A8 et à la RD560A dans ce secteur aux marges de recul définies dans le PLU dans les secteurs urbanisés, soit :*

*- 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les constructions à usage d'habitation, 40 m pour les autres constructions ;*

*- 35 m par rapport à l'axe des RDN7, RD3 et RD560 ».*

Ces marges de recul, inférieures à la réglementation, sont expliquées dans le dossier par la création d'espaces de stationnement en périphérie du site et d'un giratoire, les reculs imposés par la loi Barnier étant « *très contraignants, et peu pertinents dans le cas de ce secteur de projet, qui privilégie des activités en bordure de l'autoroute* » (article 1AUm5 du règlement applicable à la zone).

Le dossier présente une étude pour justifier la compatibilité de ces règles d'implantation avec la prise en compte notamment du paysage : l'urbanisation du secteur de Bonneval ainsi que les diminutions des marges de recul n'auront, selon ses conclusions, aucun impact sur le grand paysage et les perspectives lointaines, mais « *permettra au contraire de mettre en valeur les points de vue sur les massifs, et améliorer la qualité de l'entrée de ville par la création d'aménagements paysagers et bâtis qualitatifs* ».

Pour la MRAe, cette affirmation n'est pas suffisamment justifiée : il conviendrait de l'illustrer avec des photomontages afin d'apprécier la prise en compte des enjeux paysagers, en particulier en entrée de ville.

***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.***

## 2.5. Risques naturels

Le dossier fait état de la réalisation en 2023 d'une modélisation hydraulique sur le site du projet, avec pour hypothèse une pluie centennale de 2 h et période intense de 15 mn, étant indiqué que « *bien que situé en dehors de toute zone inondable, le ruissellement est une conséquence potentielle de l'imperméabilisation nouvelle des sols qui peut avoir des effets en aval de la zone* ». Deux axes de ruissellement et deux secteurs de stagnation d'eau au niveau des points bas du site ont été identifiés. Le schéma d'aménagement de l'OAP préfigure les mesures qui seront prises pour gérer les eaux pluviales sur la zone de projet : préservation des axes principaux de ruissellement, marge de recul des constructions par rapport aux axes de ruissellement à définir par une étude, création de deux bassins de rétention paysagers à dimensionner sur les points bas du site.

Cela n'appelle pas d'observation de la part de la MRAe.