



Département du Var

LE VAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°1.1

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 1

- Diagnostic communal
- Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
- Justification des choix retenus

Prescription du PLU :	DCM du 10 décembre 2014
Arrêt du PLU :	DCM du 04 décembre 2017
Approbation du PLU :	DCM du 21 octobre 2019

Table des matières

Chapitre 1 :	Préambule	6
1.1 :	Pourquoi un PLU ?	6
1.2 :	Les différents documents du PLU	7
1.3 :	Contenu du rapport de présentation	8
1.4 :	Comment s'élabore un PLU	9
Chapitre 2 :	Diagnostic	11
2.1 :	Présentation de la commune	11
2.1.1 :	Le site	11
2.1.2 :	Aperçu historique	11
2.1.3 :	Situation administrative	12
2.2 :	Articulation du PLU avec d'autres documents	13
2.2.1 :	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	13
2.2.2 :	Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	13
2.2.3 :	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	13
2.3 :	Démographie	14
2.2.4 :	Une croissance démographique constante depuis 1962	14
2.3.1 :	Une population vieillissante mais un nombre important de jeunes	15
2.3.2 :	Composition des familles valaises	15
2.3.3 :	Conclusion : besoins répertoriés en matière de démographie	16
2.3.4 :	Analyse de l'articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec la démographie communale	18
2.4 :	Économie	19
2.4.1 :	La population active : croissance de l'emploi sur la commune	19
2.4.2 :	Les conditions d'emplois	20
2.4.3 :	Les navettes domicile-travail	21
2.4.1 :	Le revenu des ménages et les ménages fiscaux	21
2.4.2 :	Les activités économiques : tertiarisation de l'économie valoise	22
2.4.3 :	Les activités économiques : la zone d'activité du Plan de Quartier	23
2.4.4 :	Les activités économiques : l'exploitation de la carrière du Juge	24
2.4.5 :	Les activités économiques : un artisanat dynamique sur le territoire	25
2.4.6 :	Les activités économiques : le tourisme	28
2.4.7 :	Conclusions : besoins répertoriés en matière de développement économique et touristique	30
2.4.8 :	Analyse de l'articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec l'économie communale	33
2.4.9 :	Agriculture	37
2.4.10 :	Forêt	75
2.4.11 :	Conclusion : besoins répertoriés en matière d'agriculture, le projet agricole de la commune du Val	81
2.4.12 :	Analyse de l'articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec l'agriculture	83
2.5 :	Habitat et logement	85
2.5.1 :	Le contexte urbain	85

2.5.2.	Le PLH :.....	88
2.5.3.	Le Val : une ville à la campagne.....	91
2.5.4.	Le parc de logements	92
2.5.5.	Le marché du logement sur le territoire du Comté de Provence	95
2.5.6.	Le logement social.....	97
2.5.7.	Estimation des besoins en logements : le PLH	99
2.5.8.	Le rythme de construction sur la commune.....	100
2.5.9.	Les zones dédiées à l’habitat dans le document de POS antérieur	100
2.5.10.	Les enjeux urbains	101
2.5.11.	Conclusion : les besoins répertoriés en matière d’équilibre social de l’habitat	102
2.5.12.	Analyse de l’articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec le logement sur la commune	103
2.6 :	Équipements et services.....	106
2.6.1.	Les équipements liés à l’enfance, à la jeunesse et les équipements scolaires	106
2.6.2.	Les équipements de santé.....	106
2.6.3.	Les équipements socio culturels et sportifs	107
2.6.4.	Les principaux services	107
2.6.5.	La gestion des déchets	108
2.6.6.	Le réseau de transport d’électricité, de gaz et d’hydrocarbures liquides	109
2.6.7.	Équipements numériques	111
2.6.8.	Les équipements d’adduction en eau potable	112
2.6.9.	Les équipements d’assainissement	113
2.6.10.	Conclusions : les besoins répertoriés en matière d’équipements.....	114
2.6.11.	Analyse de l’articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec les équipements et services sur la commune	115
2.7 :	Déplacements et transports.....	115
2.7.1.	Les principales infrastructures sur le territoire communal	116
2.7.2.	Les modes de déplacements	118
2.7.3.	Les transports collectifs.....	118
2.7.4.	Le stationnement	119
2.7.5.	Conclusion : les besoins répertoriés en matière de déplacements.....	121
2.7.6.	Analyse de l’articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec les équipements et services sur la commune	122
Chapitre 3 :	Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	124
3.1 :	Identification de la nouvelle enveloppe urbaine du PLU.....	124
3.2 :	Les densités au sein de l’enveloppe urbaine	126
3.3 :	Les potentialités de densification et renouvellement urbain de l’enveloppe urbaine du PLU.....	127
Chapitre 4 :	Justification des choix retenus	131
4.1 :	Le PLU : superficies des zones et secteurs.....	131
4.2 :	Les choix retenus pour établir le Projet d’Aménagement et de développement Durables (PADD)	133
4.3 :	Les choix retenus pour établir les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).....	135
4.4 :	Les choix retenus pour établir le règlement, partie écrite et graphique.....	141

4.3.1.	La zone Ua	142
4.3.2.	La zone Ub.....	144
4.3.3.	La zone Uc	147
4.3.4.	La zone Ud.....	149
4.3.5.	La zone Ue	151
4.3.6.	La zone Uf.....	152
4.3.7.	La zone Uh.....	154
4.3.8.	La zone Um.....	156
4.3.9.	Les zones 1AU	157
4.3.10.	Les zones 2AU	160
4.3.11.	Les secteurs de mixité sociale (SMS) dans les zones urbaines	163
4.3.12.	Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) dans les zones urbaines	166
4.3.13.	La zone A	167
4.3.14.	Le STECAL de la zone A.....	169
4.3.15.	La zone N.....	174
4.3.16.	Les STECAL de la zone N	176
4.3.17.	Application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme	177
4.3.18.	Justification des emplacements réservés.....	179
4.3.19.	Justification des changements de destination autorisés en zones A ou N	180
4.3.20.	Justification du patrimoine culturel et historique protégé par le PLU	181
4.3.21.	Justification des Espaces Boisés Classés (EBC)	183
4.3.22.	Justification de la prise en compte du risque inondation.....	188
annexe 1 :	Fiche Action CCCP, Juillet 2016.....	191
annexe 2 :	Compte rendu de la réunion du 21 juillet 2016, Association des Paysagistes Conseils de l'Etat	231
annexe 3 :	Audition n°1 CDPENAF du 19 janvier 2018.....	233
annexe 4 :	Audition n°2 CDPENAF du 25 avril 2018	247

Nota bene :

Le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU par Délibération du **10 décembre 2014**.

Les articles L174-1 et suivants du code de l'urbanisme ont rendu caducs les Plans d'Occupation des Sols (POS) qui n'ont pas été transformés en PLU avant le 1er janvier 2016, sauf si une procédure de révision du POS a été engagée avant le 31 décembre 2015, ce qui est le cas pour la commune du Val.

Cependant, en application de l'article L174-3 du code de l'urbanisme, le PLU du Val n'a pas été approuvé ni rendu exécutoire au 26 mars 2017. Son POS est donc devenu caduc, et la commune est désormais soumise à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017 et jusqu'à l'approbation de son PLU.

L'essentiel du travail avec la commission urbanisme ayant été basé sur le document de planification urbaine antérieur (le POS), les comparatifs sont majoritairement réalisés dans ce document de diagnostic (documents 1.1 et 1.2) sur le POS et le PLU pour des raisons de lisibilité, de pédagogie et afin de pouvoir reprendre les différents documents présentés lors des ateliers de travail et lors des réunions avec les personnes publiques associées et les réunions publiques de concertation. En complément, un comparatif des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), inhérentes au RNU, sont également menées avec le PLU : cf. partie Étude de densification : paragraphe relatif à la gestion du foncier et paragraphe relatif à la présentation du dossier présenté lors de l'audition en CDPENAF **les 19 janvier et 25 avril 2019**.

Chapitre 1 : Préambule

L'article R104-19 du Code de l'urbanisme dispose : « Le **rapport est proportionné** à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée (...). »

L'article L 104-5 dispose : « Le **rapport de présentation contient les informations** qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

1.1 : Pourquoi un PLU ?

Les élus du Val ont la responsabilité de l'aménagement et de la planification du territoire de leur commune. Pour ce faire, le code de l'urbanisme est à leur disposition.

L'élaboration du PLU permet de traduire la volonté communale de définir un projet précis.

Le PLU est fondamental car il détermine la cohabitation et l'articulation entre les différentes zones du PLU, sur l'ensemble du territoire communal : les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).

Conformément à l'article L 151-1 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L 101-1 à L 101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L 131-5».

Article L151-2 : « Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Par délibération du Conseil municipal du Val en date du 10 décembre 2014, il a été décidé l'élaboration du PLU.

Le PLU permet :

- D'assurer un développement harmonieux, garant d'une gestion économe de l'espace, et cohérent avec la qualité des paysages et les autres singularités constituant l'identité du territoire communal ;
- De maîtriser l'augmentation de la population au regard des capacités d'accueil des infrastructures scolaires et périscolaires et des services publics (croissance raisonnable), prendre en compte les besoins nouveaux liés au vieillissement et diversifier l'offre de logements ;
- De reconsidérer l'aménagement du centre village ;
- De conserver et développer, au sein de la commune, les commerces, l'artisanat, les services de proximité ;
- De requalifier l'espace situé en entrée de ville (quartier Saint benoît, près de la coopérative) ;
- De développer les espaces à enjeux d'urbanisation de manière raisonnable, progressive et compatible avec les projets de la commune ;
- De développer l'attractivité touristique et les projets liés aux loisirs (site de la cascade du Grand Baou, Domaine du Grand Baou, Domaine de Fontainebleau, secteur de Saouvi) ;
- D'articuler les différents pôles de la commune en favorisant les échanges entre le centre village, les zones d'habitat, le groupe scolaire et périscolaire, les zones à enjeux économiques ;
- De préserver le cadre naturel et mettre en valeur le patrimoine de la commune (parc des Gorguettes, berges de la Ribeirotte, Domaine de Châteaurenard...)
- D'offrir une mobilité satisfaisante pour les Valois (mode doux, transports collectifs, covoiturage, stationnement...).

1.2 : Les différents documents du PLU

- **Le rapport de présentation : document n°1 du PLU :**

Le contenu du rapport de présentation est fixé par l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le rapport de présentation est non opposable aux tiers. Son importance n'est pas négligeable et sa **portée pratique indéniable**. Il permet de fournir les principales informations relatives au territoire communal.

Ces informations permettent au lecteur de comprendre les choix retenus pour l'élaboration du PLU au regard de tous les besoins de la commune identifiés au cours de la procédure de PLU.

La partie écrite du rapport de présentation est composée de 2 parties :

- ✓ **Document 1.1 : diagnostic, analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, justification des choix retenus**
- ✓ **Document 1.2 : le rapport sur les incidences environnementales (RIE)** (cf. Préambule du RIE détaillant le contenu de ce rapport)

- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : document n°2 du PLU :**

Le PADD est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit : 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Il constitue la clef de voute du PLU. Il permet à la commune de traduire son projet et de définir sa stratégie de développement durable et d'aménagement. Le PADD a été débattu en conseil municipal le **24 janvier 2017**.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation : document n°3 du PLU :**

Le contenu des OAP est défini dans les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Article L151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

- **Le règlement, partie écrite : document n°4.1 du PLU :**

Le règlement est défini dans l'article L151-8 du code de l'urbanisme.

« *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.* »

Ce document compile les règles relatives aux différentes zones et secteurs du PLU.

La partie écrite du règlement est composée de 5 parties :

- ✓ Document 4.1.1 : Règlement, pièce écrite
- ✓ Document 4.1.2 : Annexes au règlement
- ✓ Document 4.1.3 : Règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var
- ✓ Document 4.1.4 : Extrait du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales
- ✓ Document 4.1.5 : Liste des emplacements réservés
- ✓ Document 4.1.6 : Liste des secteurs de mixité sociale
- ✓ Document 4.1.7 : Fiches patrimoine.

- **Le règlement, partie graphique : documents n°4.2 du PLU :**

Le PLU délimite des zones au sein de ses documents graphiques.

- **Les annexes générales : document n°5 du PLU :**

Les annexes générales du PLU regroupent diverses informations obligatoires ou complémentaires telles des informations relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement, le périmètre sur lequel s'applique le droit de préemption urbain (DPU), les servitudes d'utilité publiques (SUP)...

Au travers des différents documents du PLU, il s'agit de traduire une volonté communale **d'aménagement durable de la commune du Val** en prenant en compte toutes les dispositions législatives en vigueur au moment de son élaboration.

1.3 : Contenu du rapport de présentation

Conformément à l'article L104-5 du code de l'urbanisme : « *Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur* ».

Conformément aux articles R151-1 et suivants du code de l'urbanisme, le contenu du rapport de présentation est défini comme suit :

Article R151-1 : « *Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation : 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ; 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ; 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.* » → **L'état initial de l'environnement fait partie du RIE –Rapport d'Incidences Environnementales ; cf. document 1.2 du PLU.**


Article R151-2 : « *Le rapport de présentation comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ; 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation*

mentionnées à l'article L. 151-6 ; 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ; 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ; 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Article R151-3 : « Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ; 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. » → **Consulter « l'avant-propos » du document 1.2 du PLU qui détaille le contenu du Rapport d'Incidences Environnementales [RIE].**

Article R151-4 : « Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

 Le PLU du Val est soumis à évaluation environnementale.

1.4 : Comment s'élabore un PLU

Conformément au code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU se fait à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

La Commission Urbanisme (le Copil) : Elle a travaillé avec le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU et a bénéficié d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Des ateliers thématiques ont été réalisés : sur la thématique des besoins, des sites de renouvellement urbain et du développement de la mixité sociale sur son territoire, sur l'assainissement, sur l'agriculture, sur le développement économique, sur l'environnement à protéger, sur la compatibilité du PLU avec le document de SCoT¹, ...

La concertation publique avec les habitants : à chaque étape de travail, après validation par les instances de travail et mise en forme, le projet a été présenté publiquement à la population, dans le cadre d'une concertation publique ouverte à tous, notamment dans le cadre des réunions publiques de concertation.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) : des réunions de travail se sont tenues, tout au long de l'élaboration du PLU, avec les Personnes Publiques Associées (État, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers, Chambre de Commerce et d'industrie, Conseil Départemental, Communauté de Communes du Comté de Provence, la Communauté d'Agglomération Provence Verte, la Provence Verte...).

¹ Schéma de Cohérence Territoriale

Les dates clefs de l'élaboration du PLU :

Le Conseil Municipal a décidé de l'élaboration du PLU par délibération en date du **10 décembre 2014**.

Le Conseil Municipal du Val a débattu sur le PADD en date du **24 janvier 2017**.

Les réunions de concertation publique se sont tenues les **14 janvier 2016, 2 février 2017 et 23 mars 2017**.

Une exposition publique du projet de PLU (mise à disposition des documents opposables) s'est tenue **du lundi 30 octobre au vendredi 10 novembre 2017**.

Un atelier de travail associant l'architecte et le paysagiste conseil de l'État, relatif à la définition des OAP², s'est tenu le **21 juillet 2016**.

Un atelier « Production de logements dont logements locatifs sociaux » associant l'État, la Communauté d'Agglomération Provence Verte, la Provence Verte, s'est tenu en mairie le **18 janvier 2017**.

Un atelier relatif au devenir du Domaine de Jean Val, associant la DDTM, la chambre d'agriculture, la Provence Verte s'est tenu en mairie le **4 juillet 2017**.

En plus des nombreux ateliers de travail réunissant certaines collectivités (dont l'Etat, la chambre d'agriculture, la Provence Verte, la communauté de communes...) des réunions plénières avec les Personnes Publiques Associées se sont tenues les **14 janvier 2016, 2 février 2017 et 23 mars 2017**.

Le PLU a été « arrêté » par le Conseil Municipal le **04 décembre 2017**.

Le PLU a fait l'objet d'une audition en CDPENAF³ le **25 avril 2018**.

Le conseil municipal a répondu aux avis PPA par délibération du **4 juin 2018**.

Une enquête publique conjointe relative à l'élaboration du PLU et du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales s'est tenue du **10 septembre 2018 au 11 octobre 2018**.

² Orientations d'Aménagement et de Programmation

³ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Chapitre 2 : Diagnostic

2.1 : Présentation de la commune

2.1.1 : Le site

D'une superficie de 3934 hectares, la commune du Val est localisée au cœur du département du Var, en pays de la Provence Verte.

Limitrophe de la commune de Brignoles elle est localisée au Nord de l'autoroute A8, axe départemental structurant Est-Ouest.

Les infrastructures à proximité (Autoroute A8) ou celles qui traversent le Val (RD 554, 22, 562, 28, 224 et maillage interne important) en font un territoire facilement accessible depuis les communes du département.

La commune du Val, orientée Est-Ouest, est localisée dans une plaine, dans la vallée de la Ribeirotte, et ceinturée de massifs :

- ✓ Au Nord, le massif des Sables ;
- ✓ Au sud, le Massif du Grand Claou ;
- ✓ Des collines à l'Est.

2.1.2 : Aperçu historique⁴

« 2500 ans avant JC :

C'est l'âge du cuivre. Les hommes vivent au pied d'abris rocheux verticaux bien ensoleillés. Au lieu dit « Les essartènes », paroi de roches peintes, gravures rupestres. (...)

1000 – 200 avant J.-C.

Le peuple des Ligures occupe cette même région. Les Celtes venus du Nord se mêlent à eux... Ils établiront un camp, un castrum celto-ligure à Paracol... Plusieurs dolmens sur la limite du Val et de Brignoles marquent les lieux de sépulture.

150 avant J.-C.-300 après J.-C.

Les Romains occupent la Provence. On a trouvé sur divers points de la commune des pierres tombales, des mosaïques, des urnes, témoignages de l'existence de « villas » romaines.

IVe au IXe siècle

Les envahisseurs passent : Wisigoths, Ostrogoths. Les habitants se réfugient à nouveau à Paracol surtout pendant la période où des bandes de pillards sarrasins dévastent la Provence.

Xe au XIIe siècle

Guillaume, comte de Provence, délivre la Provence des sarrasins et partage les terres à ses chevaliers. La famille de Châteaurenard reçoit les terres du Val, de Paracol, de Correns, etc...

La comtesse Mathilde de Châteaurenard donne en 979 les terres de Paracol (où se trouvent deux églises : N.D.-de-Paracol et St-Blaise) et du Val à l'Abbaye de Montmajour, et sa fille Balde fait construire l'Église du Val en 1068.

Autour du prieuré (presbytère actuel) et de l'église s'aggloméra le village entouré de remparts sont il reste encore deux portes : La Tour de l'Horloge, La Porte de la Dîme, quelques maisons aux fenêtres romanes et la tour à la gorge ouverte.

Dès 1149, les religieux de Montmajour accorderont la franchise municipale aux habitants du Val qui devient dès lors « Commune » gouvernée par deux consuls élus chaque année le jour de la Saint-Blaise (février).

XIIIe au XVIIe siècle

Peu à peu le Val fait éclater son corset de murailles. À plusieurs reprises, l'église est agrandie. Des moulins à farine et à huile sont construits sur la Place du Vallat (Place Louis Fournier) où on a amené les eaux des « Treje Rai » (treize sources) par un canal qui alimente encore aujourd'hui les nombreuses fontaines qui donnent à ce village son caractère frais et rieur. L'invasion des troupes de Charles Quint d'abord, celles du Duc de Savoie ensuite, les guerres de Religion enfin dévastent Le Val. De temps en temps s'y ajoutent la peste. Un consul du Val tentera en 1595 de mettre un terme aux exactions du Duc d'Épernon qui, pour battre les protestants, n'hésite pas à saccager les terres des catholiques. En livrant du blé, le Consul Debergue fera sauter l'hôtel où habite le Duc, et celui-ci restera à califourchon sur une poutre « le poil brûlé »...

Le calme revient et la prospérité avec. Les roues des moulins se remettent à tourner, s'ouvrent les paroires au drap, des tanneries, un moulin à « rusco » (où l'on écrase l'écorce du chêne destinée à tanner les peaux).

La halle qu'on avait construite sur la place face à l'horloge est démolie, ses piliers de pierre supportent aujourd'hui la charpente qui agrandie et reçoit un beau portail classique en 1564. La chapelle N.D.-de-Pitié s'orne d'une belle façade Renaissance égayée de coquillages en 1664. La Tour de l'Horloge est dotée d'un magnifique campanile en fer forgé en 1734.

⁴ Source : www.mairie-leval.fr

XVIII/XIXe siècle

La Révolution frappe. Les Consuls deviennent des Maires. L'histoire locale rejoint l'histoire nationale...

La fin du XIXe siècle voit la flambée d'expansion. En 1886, on construit la Mairie et les écoles à l'extrémité de l'ancien pré de foire. Les deux guerres (1914 et 1945) marqueront leur passage par les listes des morts tombés au champ d'honneur... Il s'agit aussi de la période où les mines de bauxite sont exploitées, bientôt aura lieu un changement de cap...

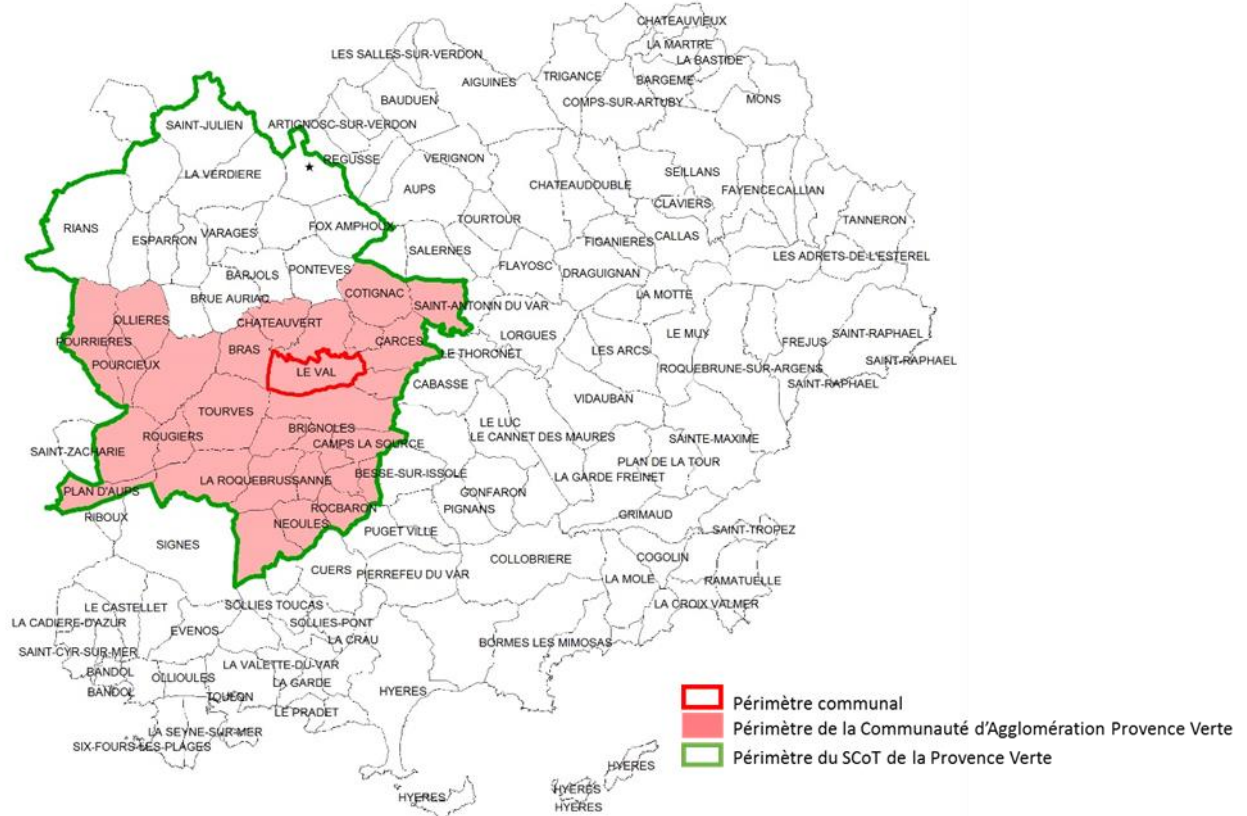
À partir de 1975, Le Val s'agrandit : lotissements résidences à la campagne... La population citadine s'accroît mais la population agricole diminue... Changement de cap dans l'économie... »

2.1.3 : Situation administrative

La commune du Val fait partie de la Communauté d'Agglomération Provence Verte. Créée le 1^{er} janvier 2017, elle est issue de la fusion des communautés de communes de Sainte-Baume-Mont-Aurélien, Val-d'Issole et Comté de Provence, suite à la loi NOTRe et à l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2016.

Elle regroupe 28 communes (Bras, Brignoles, Camps-la-Source, Carcès, la Celle, Châteauvert, cotignac, Correns, Entrecasteaux, Forcalqueiret, Garéoult, Mazaugues, Méounes-les-Montrieux, Montfort-sur-Argens, Nans-les-Pins, Néoules, Ollières, Plan-D'Aups, Pourcieux, Pourrières, Rocbaron, La Roquebrussanne, Rougiers, Saint-Maximin, Saint-Anastasia, Tourves, Le Val, Vins-Sur-Carami).

La commune fait également partie du SCoT de la Provence Verte, qui est en cours de révision.



2.2 : Articulation du PLU avec d'autres documents

2.2.1 : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Provence Verte est un outil de planification et de mise en cohérence des politiques d'aménagement du territoire. Il est destiné à servir de cadre de référence pour l'ensemble du territoire en matière d'habitat, de modes de déplacements, d'attractivité économique, d'environnement et d'organisation de l'espace.

Les schémas de cohérence territoriale ont été instaurés par la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains* (SRU) du 13 décembre 2000.

La loi portant engagement national pour l'environnement (dite *Grenelle II*) donne une nouvelle impulsion aux SCoT :

1. instauration de règles visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre,
2. préservation des ressources naturelles et de la biodiversité,
3. lutte contre l'étalement urbain en fixant des objectifs chiffrés.

Le SCoT de la Provence Verte s'inscrit dans une hiérarchie avec d'autres documents d'urbanisme supra-communaux, locaux et de planification sectorielle, avec lesquels il doit être compatible (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée, par exemple) ou qu'il doit prendre en compte (Schéma Régional de Cohérence Écologique, par exemple).

Le SCoT de la Provence Verte a été approuvé le 14 janvier 2014 ; il est, au moment de la rédaction de ce document, en cours de révision.

2.2.2 : Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat de Communauté de Communes du Comté de Provence, a été adopté en mars 2013, pour une durée de 6 ans.

Depuis, la communauté de communes a fusionné avec d'autres pour devenir la Communauté d'Agglomération Provence Verte, dont le PLH est en cours d'élaboration.

Le PLH de la Communauté de Communes Comté de Provence reste applicable jusqu'à l'approbation d'un nouveau PLH sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération.

C'est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

A l'échelle de la Communauté de Communes, le PLH doit accompagner la dynamique économique en développant une gamme de logements accessibles et diversifiés.

Les orientations du PLH sont :

- Orientation 1 : Répondre aux besoins locaux : permettre le développement, assurer la solidarité ;
- Orientation 2 : Diversification qualitative et meilleure répartition géographique de l'offre nouvelle en logements ;
- Orientation 3 : Optimiser l'usage du parc de logements existants ;
- Orientation 4 : Pour permettre une réalisation effective du PLH : des moyens à la hauteur, une animation et un suivi actifs.

2.2.3 : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée (2016-2021) est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il est élaboré sur le territoire du grand bassin hydrographique du Rhône (partie française), des autres fleuves côtiers méditerranéens et du littoral méditerranéen.

Il a été approuvé le 03 décembre 2015 et fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, intégrant les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour l'atteinte d'un bon état écologique et chimique de l'eau d'ici 2021.

Dans la pratique, le SDAGE formule des préconisations à destination des acteurs locaux du bassin. Il oblige les programmes et les décisions administratives à respecter les principes de gestion équilibrée, de protection ainsi que les objectifs fixés par la Directive Cadre sur l'Eau de 2000.

Le PLU du Val doit être compatible avec les orientations, les mesures et les objectifs de qualité et de quantité d'eau définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée.

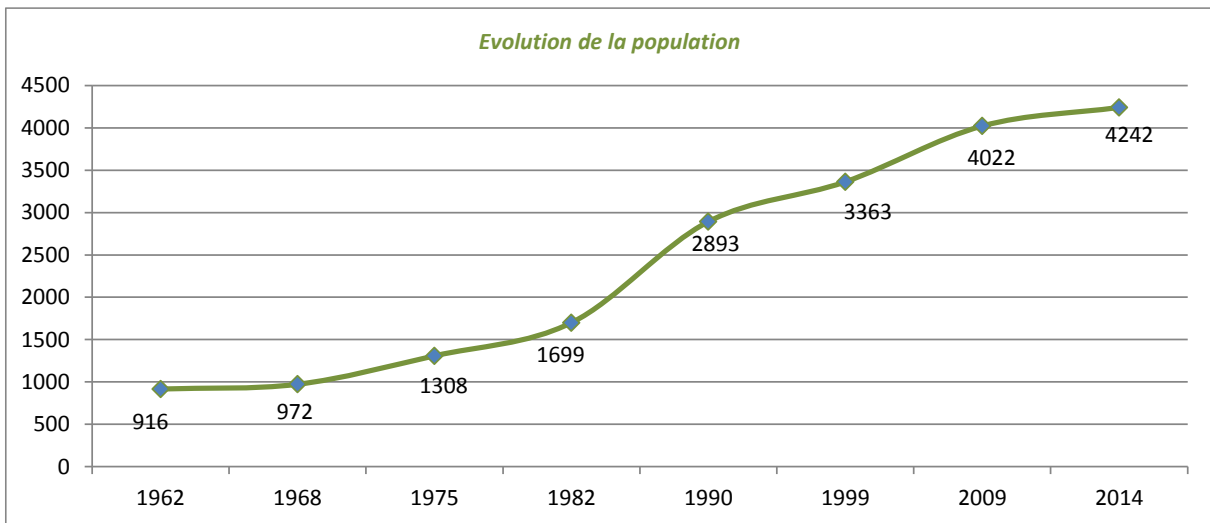
Le PLU du Val doit être compatible avec ce document. L'évaluation de la compatibilité du PLU avec les mesures du SDAGE 2016-2021 est réalisée dans l'évaluation environnementale (cf. document 1.2 du RIE).

2.3 : Démographie⁵

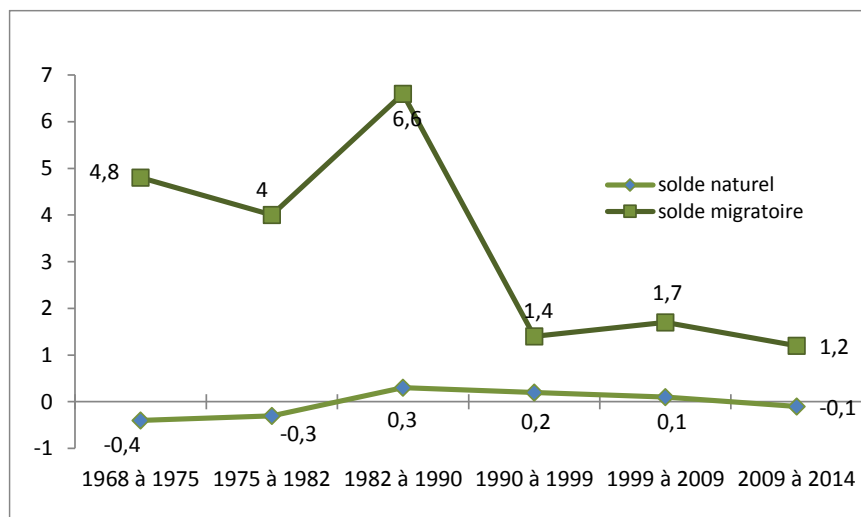
2.2.4 : Une croissance démographique constante depuis 1962

En 2014, la commune du Val accueille 4242 habitants, selon les données de l'INSEE⁶.

Depuis 1962, la progression démographique est continue ; elle connaît une accélération depuis les années 80 : entre 1982 et 2012, la population a plus que doublé sur la commune.



La **croissance démographique communale est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants**: le solde migratoire, bien que fluctuant, reste toujours positif. Notons un solde migratoire élevé avant 1970 (4% en moyenne) et une arrivée massive de nouveaux habitants entre 1982 et 1990 (+6,6%). Depuis 1990, le solde migratoire décroît mais reste positif.



⁵ Source : RGP Dossier complet – INSEE – Fiche Juillet 2017

⁶ Institut National de la Statistique et des Études Économiques

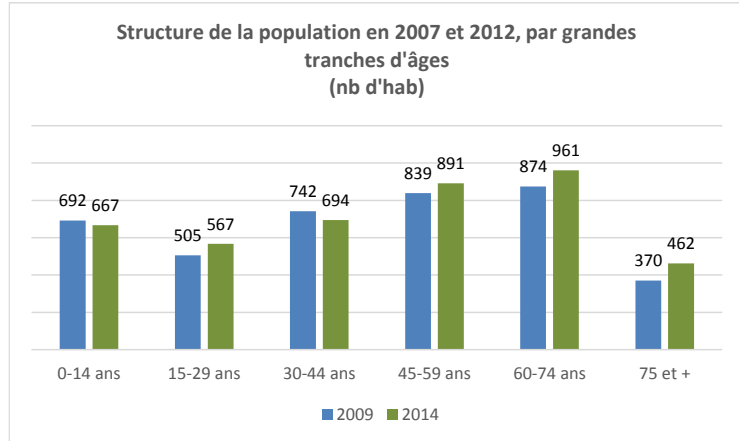
2.3.1 : Une population vieillissante mais un nombre important de jeunes

L'indice de jeunesse :

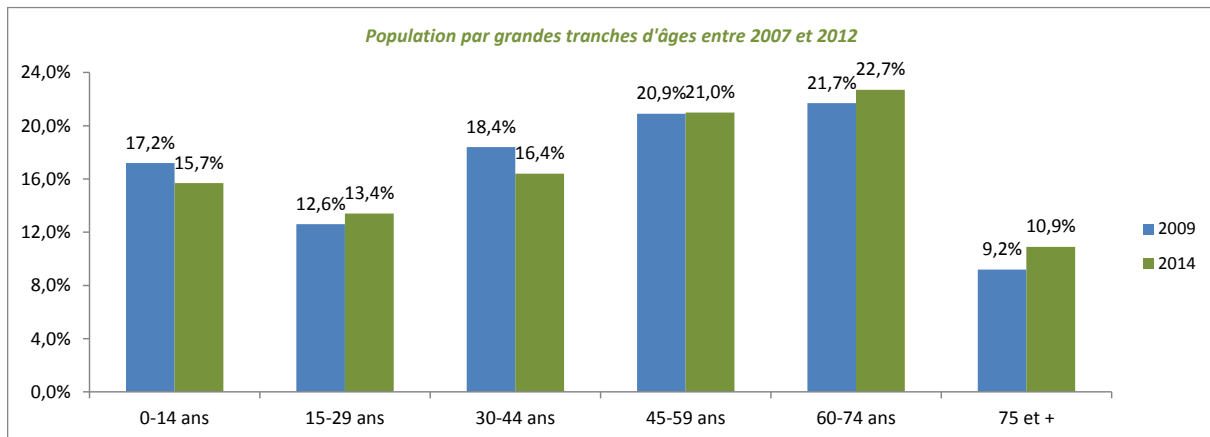
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans. Plus cet indice est élevé, plus le nombre de moins de 20 ans est important par rapport aux plus de 60 ans. Un indice de jeunesse égal à 1 signifie qu'il y a autant de moins de 20 ans que de plus de 60 ans.

Le vieillissement de la population se ressent. Au dernier recensement (2014), le nombre des moins de 20 ans était inférieure (923 habitants) aux plus de 60 ans (1423 habitants): l'indice de jeunesse est de 0,65.

Les tranches d'âges ayant connu la plus forte croissance entre 2009 et 2014 sont les 15-29 ans et les 60 ans et plus.



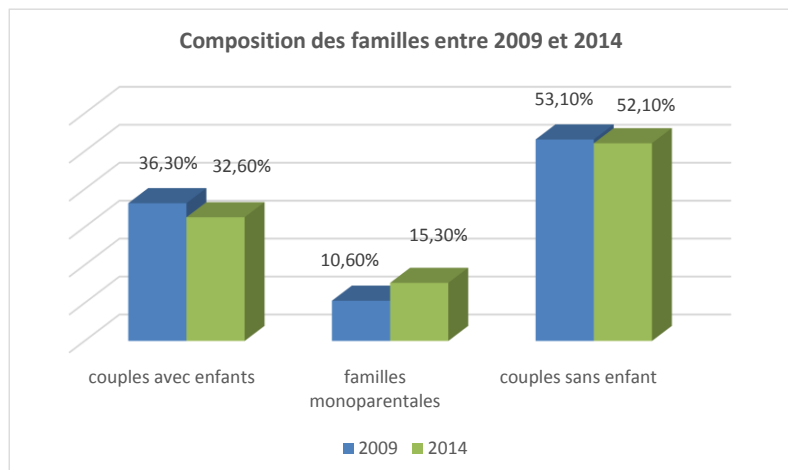
La population du Val, bien que vieillissante, accueille un nombre de jeunes en augmentation. Ces jeunes, âgés de 15 à 29 ans, correspondent à la tranche d'âge des jeunes actifs, en âge d'avoir de jeunes enfants. Les équipements (en particulier liés à la petite enfance) ainsi que l'offre en matière de logements devra correspondre au mieux à l'évolution de cette population mais permettre également l'accueil de toutes les tranches d'âges, en facilitant la réalisation du parcours résidentiel des ménages sur le territoire.



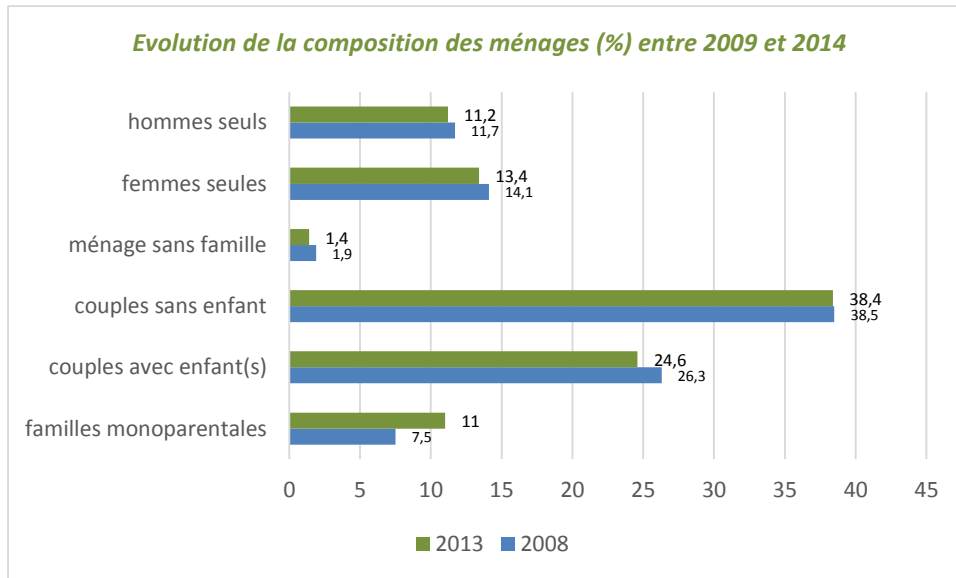
2.3.2 : Composition des familles valaises

Entre 2009 et 2014, l'analyse de la composition des familles valaises fait apparaître une baisse de la part des familles avec enfants. Les familles monoparentales sont, quant à elles, en augmentation, passant de 10 à 15%. Les couples sans enfant représentent, plus de la moitié des familles valaises, même si l'on observe une très légère baisse de leur part.

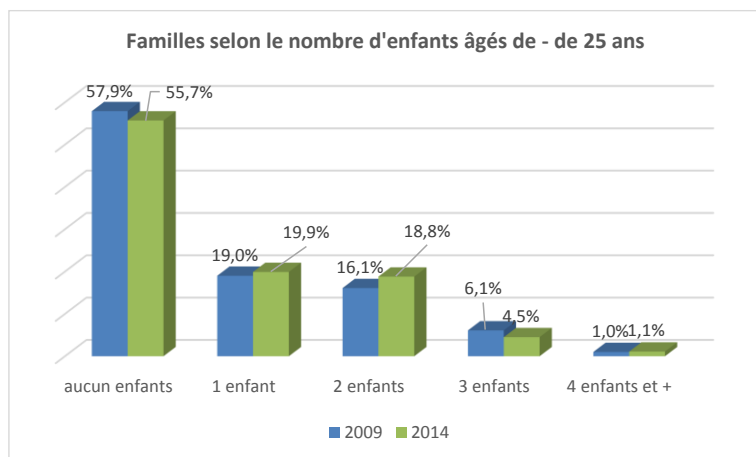
La taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes.



La question de l'offre de logements répondant aux besoins de ces familles devra être prise en considération ; le logement social est une des solutions ainsi que la diminution de la taille des logements.



Chez les familles avec enfants (de moins de 25 ans), on observe une hausse des familles avec 1 ou 2 enfants entre 2009 et 2014, ces dernières étant majoritaires (près de 40% des familles).



2.3.3 : Conclusion : besoins répertoriés en matière de démographie

Au dernier recensement de l'INSEE⁷ (2014), la commune du Val comptait 4242 habitants.

La commune du Val souhaite poursuivre l'augmentation de la population résidente à l'année sur la commune.

Elle souhaite stabiliser sa population autour d'un plafond de **6500** habitants.

Cet objectif communal est ainsi compatible avec la variation annuelle de la population estimée par le SCoT.

Une simulation, a été réalisée entre 2012⁸ et 2037. Les calculs ont été effectués avec le recensement disponible lors du lancement de la procédure d'élaboration du PLU et présentés en commune. Cette simulation permet d'analyser l'évolution de la population en lui appliquant les variations annuelles moyennes que la population valoise a connue au cours des 4 derniers recensements :

⁷ Institut National de la statistique et des études économiques

⁸ Source INSEE, RGP

Simulation avec la variation annuelle de la population de 1,1% observée entre 2009 et 2014 (INSEE, RGP) : Une population de 5519 habitants dans 20 ans.

Variation annuelle moyenne INSEE (taux annuel moyen entre 2009 et 2014 en %)													
Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Variation population		46	47	47	48	48	49	49	50	50	51	52	52
Effectif	4 198	4 244	4 291	4 338	4 386	4 434	4 483	4 532	4 582	4 632	4 683	4 735	4 787

Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Variation population	53	53	54	54	55	56	56	57	57	58	59	59	60
Effectif	4 840	4 893	4 947	5 001	5 056	5 112	5 168	5 225	5 282	5 340	5 399	5 458	5 519

Simulation avec la variation annuelle de la population de 1,8% observée entre 1999 et 2009 (INSEE, RGP) : Une population de 6557 habitants dans 20 ans

Variation annuelle moyenne INSEE (taux annuel moyen entre 1999 et 2009 en %)													
Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Variation population		76	77	78	80	81	83	84	86	87	89	90	92
Effectif	4 198	4 274	4 350	4 429	4 509	4 590	4 672	4 756	4 842	4 929	5 018	5 108	5 200

Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Variation population	53	53	54	54	55	56	56	57	57	58	59	59	60
Effectif	5 294	5 389	5 486	5 585	5 685	5 788	5 892	5 998	6 106	6 216	6 328	6 442	6 557

Simulation avec la variation annuelle de la population de 1,7% observée entre 1990 et 1999 (INSEE, RGP) : Une population de 6398 habitants dans 20 ans

Variation annuelle moyenne INSEE (taux annuel moyen entre 1990 et 1999 en %)													
Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Variation population		71	73	74	75	76	78	79	80	82	83	84	86
Effectif	4 198	4 269	4 342	4 416	4 491	4 567	4 645	4 724	4 804	4 886	4 969	5 053	5 139

Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Variation population	87	89	90	92	93	95	97	98	100	102	103	105	107
Effectif	5 227	5 315	5 406	5 498	5 591	5 686	5 783	5 881	5 981	6 083	6 186	6 291	6 398

Simulation avec la variation annuelle de la population de 6,90% observée entre 1982 et 1990 (INSEE, RGP) : Une population de 22 258 habitants dans 20 ans

Variation annuelle moyenne INSEE (taux annuel moyen entre 1982 et 1990 en %)													
Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Variation population		290	310	331	354	378	404	432	462	494	528	565	603
Effectif	4 198	4 488	4 797	5 128	5 482	5 860	6 265	6 697	7 159	7 653	8 181	8 746	9 349

Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Variation population	645	690	737	788	842	901	963	1 029	1 100	1 176	1 257	1 344	1 437
Effectif	9 994	10 684	11 421	12 209	13 052	13 952	14 915	15 944	17 044	18 220	19 477	20 821	22 258

Ainsi, la volonté démographique maximale de la commune, de stabiliser sa population autour du plafond de 6500 habitants, correspond à une variation annuelle de la population qui oscillerait entre 1,6 et 1,8% et est compatible avec la variation prévue par le SCoT (cf. ci-après).

2.3.4 : Analyse de l'articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec la démographie communale

Le SCoT de la Provence Verte estime la variation annuelle de la population sur son territoire, à +1,60%.

Au regard de cette prévision, la population communale du val atteindrait 6243 habitants, en 2037.

Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Variation population		67	68	69	70	72	73	74	75	76	77	79	80
Effectif	4 198	4 265	4 333	4 403	4 473	4 545	4 617	4 691	4 766	4 843	4 920	4 999	5 079

Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Variation population	81	83	84	85	87	88	89	91	92	94	95	97	98
Effectif	5 160	5 243	5 327	5 412	5 498	5 586	5 676	5 767	5 859	5 953	6 048	6 145	6 243

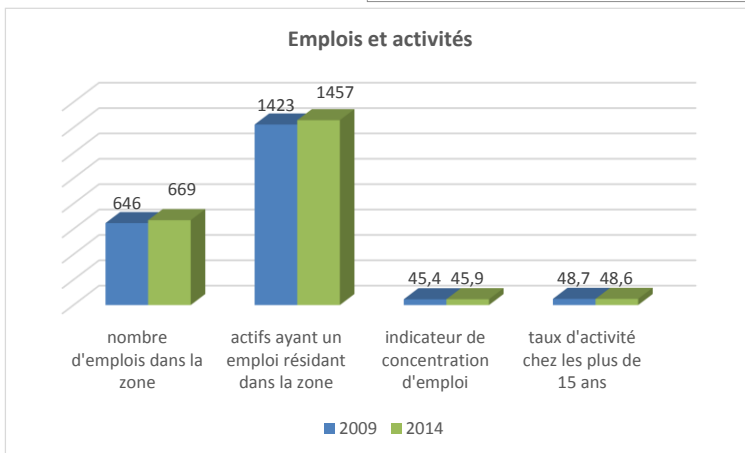
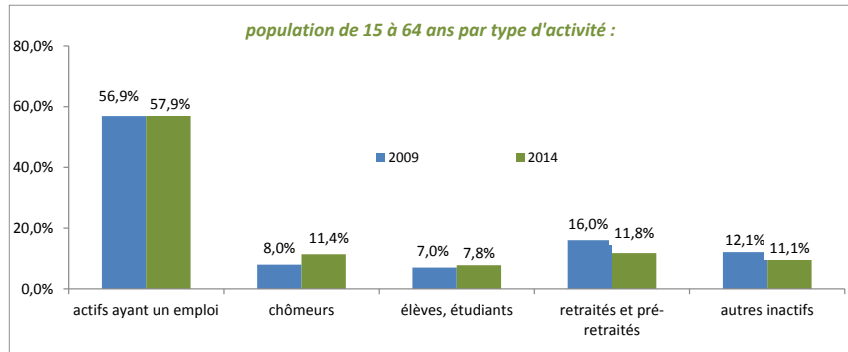
2.4 : Économie

2.4.1 : La population active : croissance de l'emploi sur la commune

La population active valoise (actifs + chômeurs) est en augmentation entre 2009 et 2014.

La part des actifs ayant un emploi a augmenté légèrement (+1 point) : en 2014, près de 58% de la population active a un emploi; celle des chômeurs a augmenté de façon plus importante (+3,4 points).

La part des inactifs a, quant à elle, diminuée.

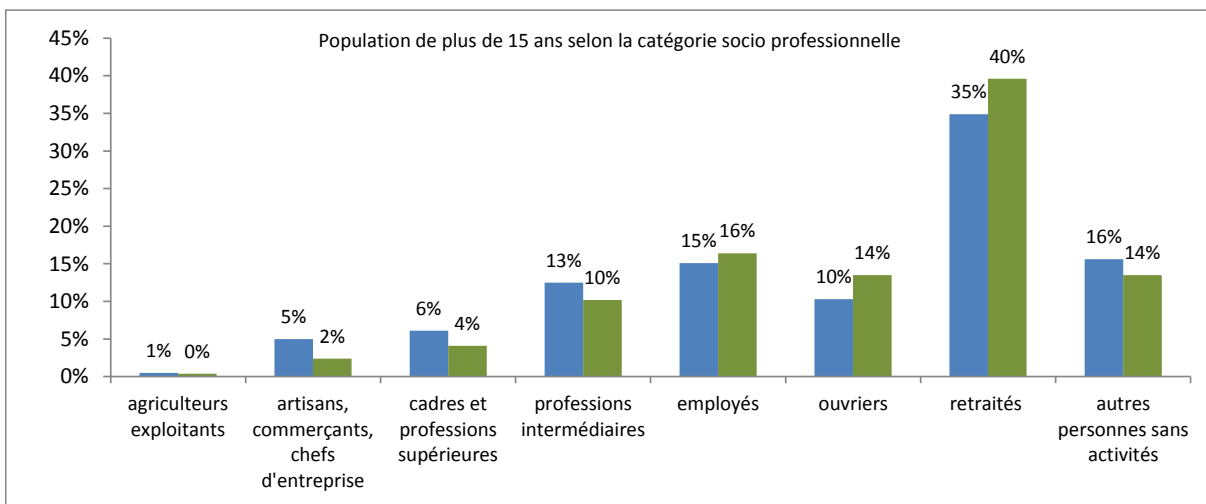


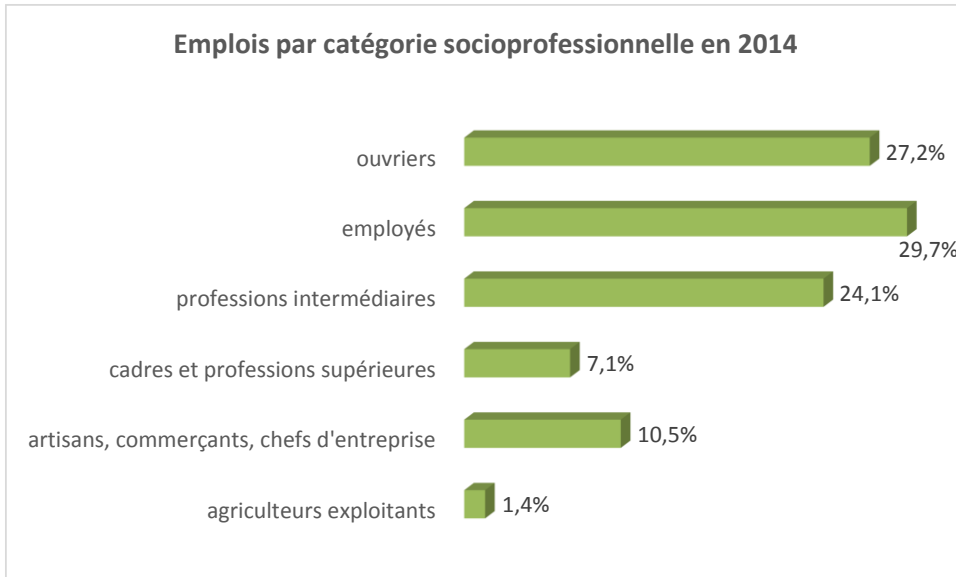
Nb : l'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Le taux de chômage est en hausse entre 2009 et 2014 passant de 12,30 à 16,5%.

Les employés, ouvriers et professions intermédiaires sont les catégories socio-

professionnelles les plus représentées chez les actifs (40%).

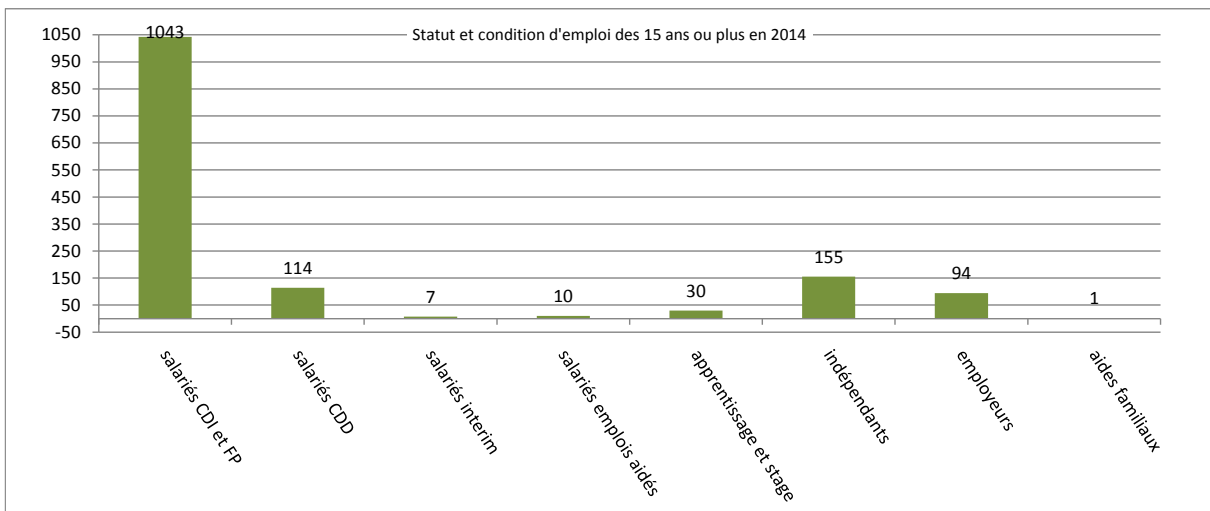




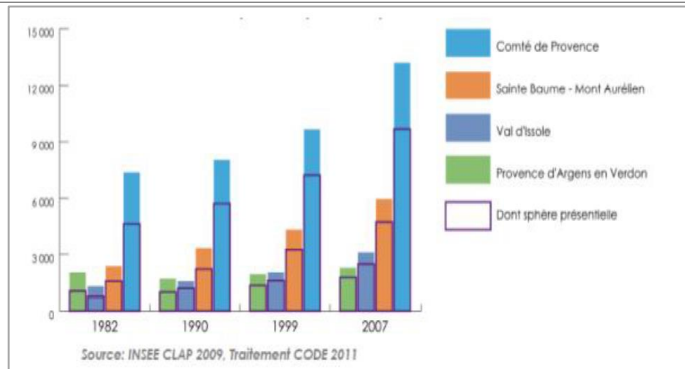
2.4.2 : Les conditions d'emplois

Sur 2483 actifs que compte la commune, 83% sont salariés, dont la majorité en CDI ou titulaires de la fonction publique (86,2% des salariés).

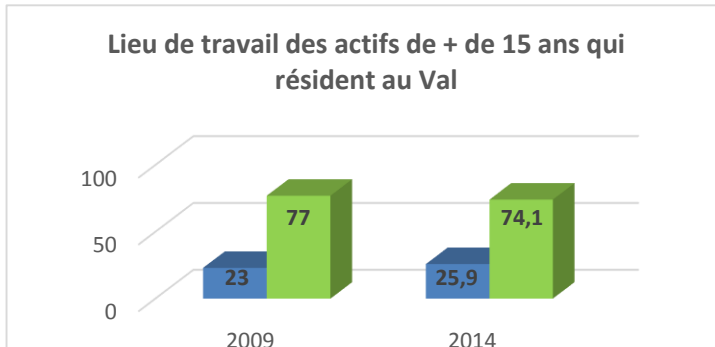
17,2% sont non-salariés, c'est-à-dire indépendants, employeurs ou aides familiaux.



Sur l'ensemble du territoire de la Provence Verte, « la Communauté de Communes du Comté de Provence apparaît comme le cœur économique du Pays et dispose d'une augmentation plus forte d'emplois que celle des autres Communautés de Communes de Provence Verte » (source Diagnostic de SCOT, p 140)

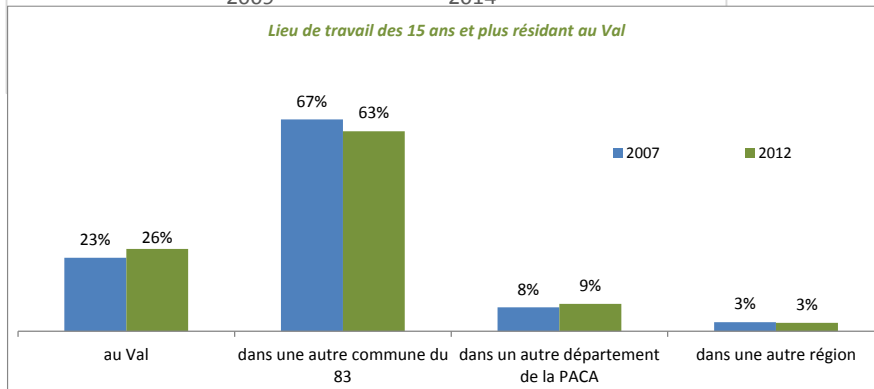


2.4.3 : Les navettes domicile-travail



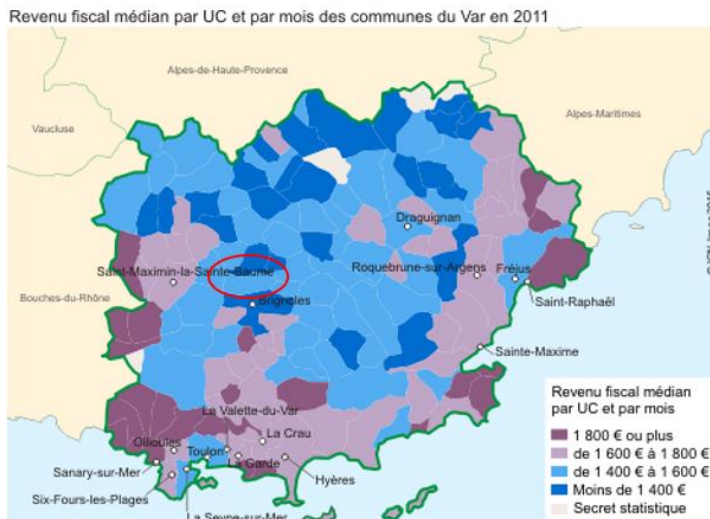
La comparaison du lieu de travail des actifs entre 2007 et 2012 fait apparaître que le nombre de valois travaillant dans la commune a augmenté, passant de 23 à 26%.

Cette tendance se confirme à la lecture des données du dernier recensement : en 2014 : 25,9% des actifs vivent et travaillent au Val.



En 2012, la majorité des actifs navetteurs (63%) se rendent sur une autre commune varoise ; ils ne sont que 9% à se rendre dans un autre département de la région PACA⁹.

2.4.1 : Le revenu des ménages et les ménages fiscaux



En 2011, le revenu fiscal médian par unité de consommation (€) se situait entre 1400 et 1600€

En 2013, les ménages fiscaux sur la commune sont au nombre de 1786. La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 19 767€. Enfin, la part des ménages fiscaux imposés est de 53,5%.

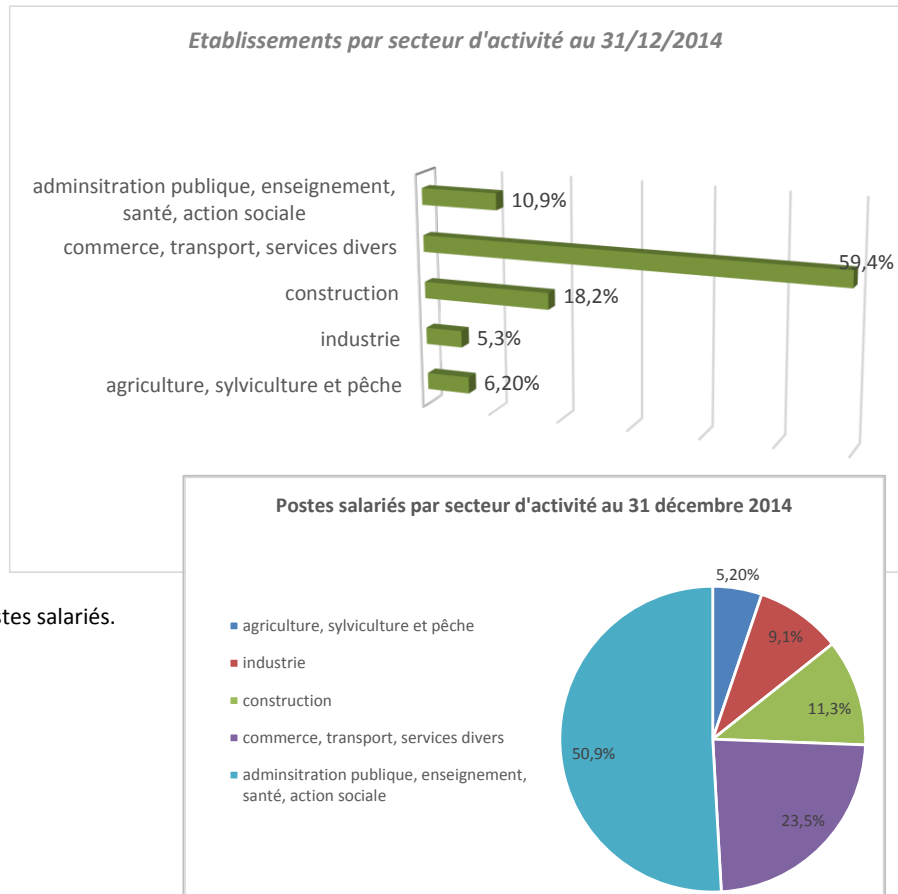
Sources : Insee, DGFiP, revenus fiscaux localisés 2011.

⁹ Provence Alpes Côte d'Azur

2.4.2 : Les activités économiques : tertiarisation de l'économie valoise

Plus de la moitié des entreprises est liée au secteur du commerce, des transports ou autres services (59,4%), suivies par les établissements de construction (18,2%). Or l'administration publique représente près de 11% des établissements actifs pour près de 51% des emplois salariés, alors que le secteur du commerce, des transports ou autres services représente lui 23,5% des postes salariés.

Ainsi il semble qu'il y ait un grand nombre de très petites entreprises et autoentrepreneurs, en atteste l'écart entre la part des établissements et la part des postes salariés.



De plus, on trouve sur la commune, les activités économiques suivantes¹⁰ :

Professions de santé:

- 2 médecins
- 2 dentistes
- 1 pharmacie
- 5 kinésithérapeutes
- 2 ostéopathes
- 5 infirmiers

Services:

- 2 banques (1 DAB)
- 2 agences immobilières

7 commerces de proximité (3 coiffeurs, 1 tabac, 1 presse, 2 bars)

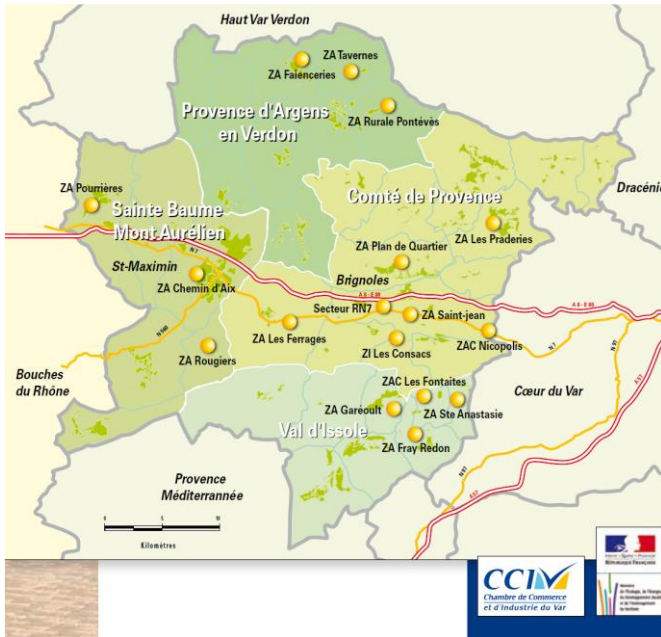
4 commerces alimentaires de proximité (2 boulangeries, 1 boucherie, 1 alimentation)

4 commerces de restauration (3 restaurants, 1 snack).

La commune ne dispose pas d'une offre de moyenne et grande surface ; les valois se rendent majoritairement sur les communes voisines de Brignoles et Montfort-sur-Argens.

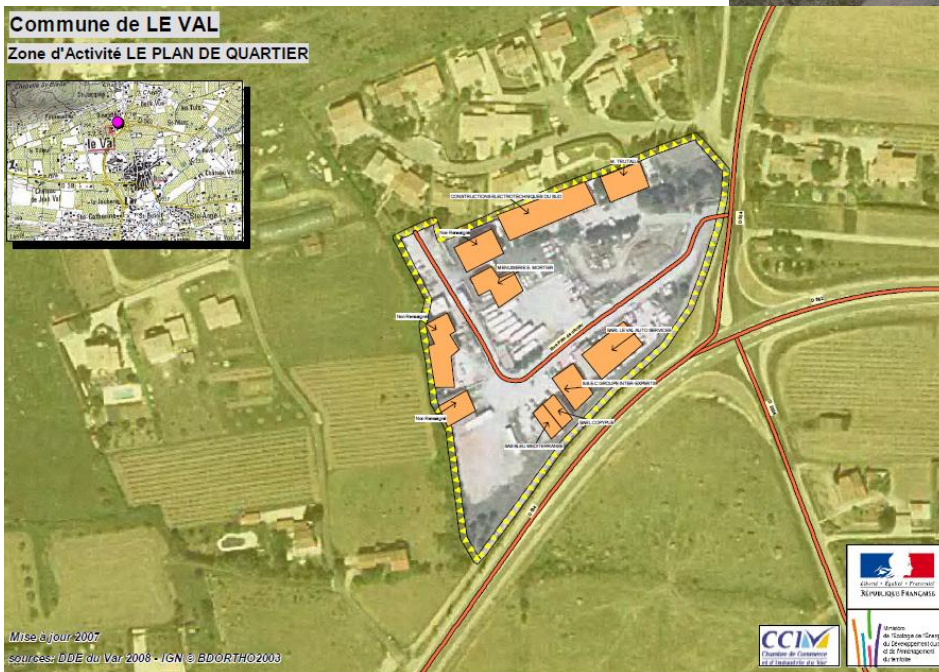
¹⁰ Sources : données communales

2.4.3 : Les activités économiques : la zone d'activité du Plan de Quartier



La commune du Val possède une zone d'activité, d'une superficie de 12 207m², accueillant 7 entreprises.

Cette zone, localisée au Nord-Ouest du territoire, en bordure de la RD 554, bénéficie d'un emplacement stratégique sur le territoire, d'accès aisé en voiture ou par le cheminement piéton.



Cependant, la destination de cette zone a été peu à peu détournée et nombre des espaces dédiés à l'activité semblent s'être transformés en logements.



Le traitement paysager de la zone, en bordure de voie, ainsi que des dispositions réglementaires permettant une bonne insertion des espaces publicitaires et une meilleure lisibilité des activités existantes sur site, devront être pris en compte.

Les enjeux de fonctionnalité, de sécurité et de paysages sont ainsi renforcés au travers du document de PLU.

2.4.4 : Les activités économiques : l'exploitation de la carrière du Juge



La carrière du Juge est localisée sur le territoire communal, à environ 4 km au Sud-Est du village. La limite Sud de la carrière correspond à la limite communale entre le Val et Brignoles. L'accès à la carrière actuellement exploitée s'effectue par la commune de Brignoles.

Une déclaration de projet pour l'extension de la carrière du Juge emportant la mise en compatibilité du POS a été réalisée en 2016. L'extension concerne le prolongement Est de la carrière actuelle, en direction du sommet du Grand Claou.

Au niveau communal, l'exploitation de la carrière du Juge représente une source de revenus financiers supplémentaires liés aux différentes

taxes (CFE...). Elle assure 10 emplois directs et 20 emplois indirects, concernant des personnes résidant pour la plupart sur l'ancienne communauté de communes du Comté de Provence.

Les carrières sont à la base de toute l'économie nationale. Sans elles, aucune réalisation ou aménagement n'est possible : pas de routes ni même de réfection possibles (enrobés bitumineux, remblais pour sous-couche...), pas de construction publique (hôpitaux, écoles, commerces...), pas de construction particulière (immeubles, villas, ...).

La carrière du Juge constitue la principale ressource en matériaux calcaires du bassin Brignolais, et même de toute la Communauté d'Agglomération Provence Verte. De surcroît, ce site est facilement accessible puisque proche des axes routiers de grand gabarit.

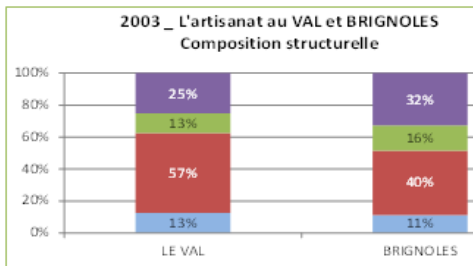
La dernière actualisation du Schéma Départemental des Carrières du Var (mars 2011) rappelle qu'en l'absence de renouvellement d'autorisation et d'extension des sites existants, le secteur du Centre Var présentera à l'échéance de 2019 un déficit d'environ 700 000 tonnes par rapport à sa production actuelle.

Ce document indique aussi que si le secteur du Centre Var ne représente que 15% de la population départementale, il représente en revanche 21% de la consommation départementale des granulats. Ce secteur du Centre Var est fortement demandeur en termes de matériaux de carrières. La carrière du Juge est donc indispensable à l'approvisionnement local puisqu'elle est l'un des principaux sites de production.

Ainsi, le maintien de la carrière du Juge au document de PLU constitue un enjeu économique important pour la commune ; un zonage adapté, conforme au périmètre autorisé par l'arrêté préfectoral, le permettra.

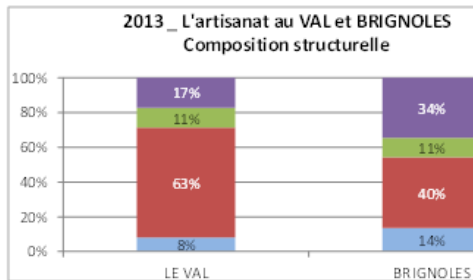
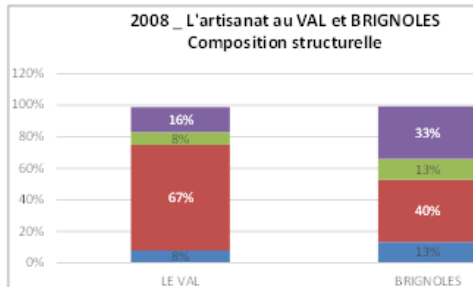
2.4.5 : Les activités économiques : un artisanat dynamique sur le territoire¹¹

Nb : les données ont été analysées à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes du Comté de Provence, entre 2003 et 2013.



La commune recense de nombreux artisans sur son territoire et les métiers d'art sont très représentés.

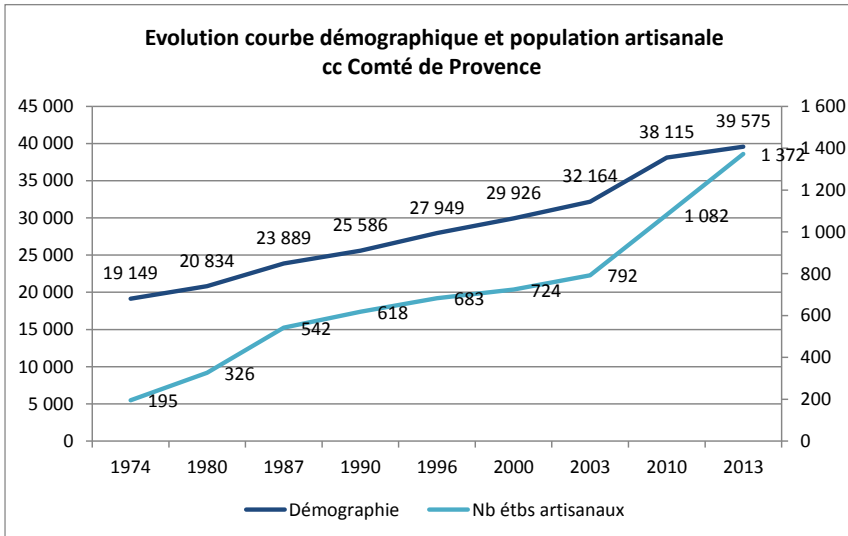
L'évolution 2003-2013 de l'artisanat au Val et à Brignoles fait apparaître une augmentation de la part des artisans dans le secteur du bâtiment sur la commune. Ce même secteur est mieux implanté sur le Val que sur la commune voisine de Brignoles.



source RM83 au 31/12/2013	2013		
% des entreprises	LE VAL	BRIGNOLES	cc CP ¹²
ALIMENTATION	8%	14%	12%
BÂTIMENT	63%	40%	49%
PRODUCTION	11%	11%	10%
SERVICES	17%	34%	30%
Non renseigné	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%

¹¹ Source des données : chambre des métiers et de l'Artisanat du Var

¹² Communauté de Communes du Comté de Provence



On observe, sur le graphique ci-contre, une courbe croissante de l'évolution du nombre d'établissements artisanaux ; cette courbe suit la tendance (voire tend à la dépasser) de l'évolution démographique que connaît le Val.

De jeunes artisans s'installent sur le territoire de l'ancienne communauté de communes.

	2008		2013		Evolution sur 5 ans de 2008 à 2013	
	cc Comté de Provence	VAR	cc Comté de Provence	VAR	cc Comté de Provence	VAR
Moins de 30 ans	1%	1%	9%	10%	8	9
30 à 39 ans	13%	12%	22%	22%	9	10
40 à 49 ans	32%	29%	35%	33%	3	4
50 à 57 ans	26%	27%	19%	19%	-7	-8
57 ans ou plus	27%	31%	16%	17%	-11	-14
Total	100%	100%	100%	100%	-	-

D'après les statistiques ci-contre, on observe que de jeunes artisans s'installent sur le territoire du Comté de Provence.

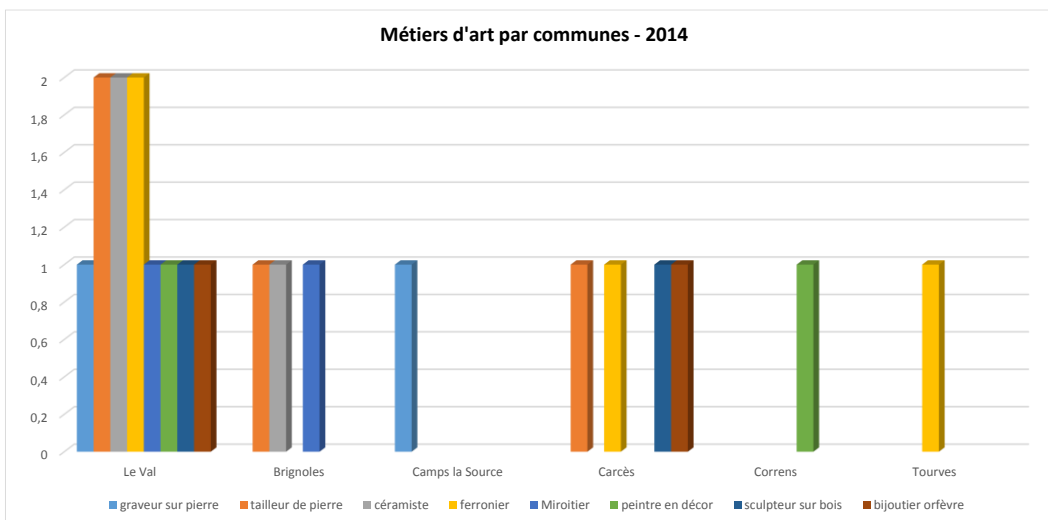
Quant au taux de survie des entreprises à 5 ans, il est de 41% au Val (contre 59% à Brignoles et dans la CCCP¹³ et de 54% dans le Var).

TAUX DE SURVIE DES ENTREPRISES A 1 AN, 3 ANS, 5 ANS

TAUX DE SURVIE DES ENTREPRISES A 5 ANS (exemple: SUIVI DE LA POPULATION CIBLE CREEE EN 2010)

source RM83 au 31/12/N	le Val	Brignoles	cc Comté de Provence	VAR
Taux de survie à 1 an: à l'issue de l'année 2010	94%	94%	93%	95%
Taux de survie à 3 ans: à l'issue de l'année 2012	53%	67%	69%	69%
Taux de survie à 5 ans: à l'issue de l'année 2014	41%	59%	59%	54%
Nb entreprises créées et radiées en 2010	1	6	14	236
Nb entreprises créées en 2010 et radiées avant 2012	8	31	59	1 433
Nb entreprises créées en 2010 et radiées avant 2014	10	38	79	2 119
Rappel nb entreprises créées en 2010	17	93	192	4 614

Les métiers d'art sont très représentés sur la commune du Val : graveur(s) et tailleur(s) de pierres, céramiste(s), ferronnier(s), miroitier(s), peintre(s) en décors, sculpteur(s) sur bois et bijoutier(s) orfèvre(s).



¹³ Communauté de Communes du Comté de Porvence

Mieux comprendre l'artisanat, et choisir des solutions de localisation et d'implantation adaptées.

L'artisanat occupe une place particulière dans l'économie locale, de par ses caractéristiques :

La nature de l'activité :

L'entreprise artisanale peut exercer une activité de production, de réparation, de transformation ou de prestation de services. Concrètement l'artisanat se répartit en 4 grands secteurs : l'alimentaire, le bâtiment, l'artisanat de production, et les services. Les biens et services que produisent ces 4 secteurs ont pour destinataires aussi bien les ménages que d'autres entreprises et collectivités. On comprend ainsi combien l'artisanat joue un rôle majeur dans une économie locale, sa vitalité, son dynamisme, sa richesse.

Sa dimension :

L'entreprise emploie moins de 10 salariés lors de sa création. Son dirigeant est décisionnaire et son ancrage local est fort. Une éventuelle défaillance ne remet pas en cause l'équilibre économique et l'emploi local.

Qualifiées de TPE (Très Petites Entreprises), elles représentent 95% du tissu économique français.

La localisation et l'implantation de ces entreprises peuvent avoir des répercussions à terme sur leur devenir économique et leur parfaite intégration dans leur environnement proche.

Comprendre la réalité des entreprises artisanales permet de mieux cerner des choix appropriés pour leur installation physique dans le territoire.

Ainsi 2 grandes familles constitutives de l'artisanat se dessinent, avec des exigences d'exploitation et des logiques d'occupation de l'espace propres :

1°) Les entreprises artisanales qui répondent à une logique commerciale : activités de proximité ou artisano-commerciales.

Les contraintes de production existent mais elles ne sont pas déterminantes dans le choix de l'implantation et du local. La référence principale sera la proximité de la clientèle, le lieu de résidence ou de passage. Ces activités sont un élément fort de la structuration de la vie d'un centre-ville, centre village ou d'un quartier. On y trouvera principalement le secteur alimentaire de détail et les services à la personne (bien être, équipement de la personne, équipement du foyer, loisirs, culture).

Les besoins essentiels sont : visibilité, présence de flux commerciaux.

Si ces activités nécessitent une boutique, un laboratoire, du stockage, et une surface variable sont également des éléments d'importance.

On retiendra les principaux critères d'implantation de cet artisanat-commercial : local sur un axe passager, attractivité commerciale du site, signalétique, stationnement.

2°) Les entreprises artisanales qui répondent à une logique de type industrielle ou activité de production.

La nature de l'activité, son cycle de production, ses modalités de fonctionnement, ses contraintes environnementales vont constituer des éléments incontournables de son implantation et déterminent la conception et la structuration du local.

Les besoins essentiels sont : une localisation spécifique, des locaux adaptés.

Les activités de fabrication auront ainsi besoin d'un espace de production, d'assemblage (atelier, laboratoire). Certaines y adjoindront un espace d'exposition ou de vente si réception de leur clientèle.

Les activités de petite industrie auront besoin de locaux spécifiques, notamment en termes de résistance au sol, de hauteur sous plafond, d'insonorisation, de stockage et de gestion des déchets.

Plus encore l'accessibilité au local constituera un facteur déterminant : acheminement des matières premières, des produits, des personnels, évacuation des déchets.

Et, enfin, la compatibilité avec l'environnement sera également prise en compte : nuisances sonores, olfactives, pollutions visuelles.

Le secteur du Bâtiment appartient à cette catégorie dite de « production » par ses contraintes et son cycle de production. Des zones à faible commercialité peuvent leur être dédiées.

On retiendra les principaux critères d'implantation de cet artisanat de production: taille du terrain ou du local, liaison routière, gestion des déchets.

À noter la particularité des activités de Métiers d'Art qui se trouvent à mi-chemin de ces 2 logiques de localisation et d'implantation: c'est-à-dire importance de la visibilité (clientèle, show-room, démonstration), mais aussi des spécificités techniques du local d'activité (travail des matériaux, approvisionnement, déchets).

La plupart des artisans et métiers d'art sur la commune du Val sont installés en zones résidentielles. En effet, la commune dispose uniquement de la zone d'activité, la ZA du plan de quartier, accueillant 7 entreprises sur 12 207m². La commune ne dispose pas de zone artisanale à proprement parler ni de zone réservée à l'installation de locaux artisanaux.

Des demandes d'installation sur la commune existent et la demande de locaux artisanaux a clairement été exprimée lors de la concertation.

Ainsi, une prise en compte de la pérennisation des activités existante mais aussi le fait de permettre l'installation de nouveaux artisans sur le territoire communal doivent être réalisés dans le document de PLU. Bien sûr, l'installation d'activités artisanales et de métiers d'art devra être compatible avec le voisinage des habitations existantes et futures ; la volonté communale de renforcement de l'attractivité économique du centre village et les mesures réglementaires le permettant, mises en place dans le PLU, pourront également servir de catalyseur pour redynamiser le centre village par l'accueil de nouveaux artisans.

2.4.6 : Les activités économiques : le tourisme

« En 2011, la Provence Verte fêtait ses 15 ans d’actions touristique et travaillait à l’élaboration de son SCoT¹⁴. (...) Dans le même temps, le Conseil Régional Provence Alpes Côte d’Azur réalisait son schéma de développement touristique 2012-2016. (...) Le Conseil Départemental du Var a demandé à ses 8 territoires, dont la Provence Verte, de réaliser chacun un schéma territorial de développement et d’organisation touristique durable, s’articulant avec le schéma départemental, lui-même en cohérence avec le schéma régional. »

Extrait du diagnostic du Schéma territorial de développement et d’organisation touristique durable – Une stratégie touristique pour le pays de la Provence Verte 2013-2018. Les éléments clés du diagnostic faisaient apparaître les données suivantes, sur l’ensemble du territoire :

La Provence Verte c’est :

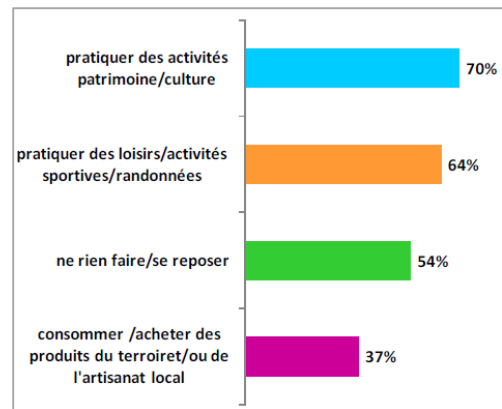
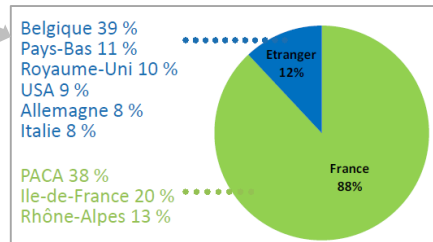
- 20% de la superficie du Var ;
- Une position géographique idéale au cœur de la région PACA¹⁵ (l’autoroute A8 et la proximité des gares et aéroport mettent Aix, Marseille et Nice à moins de 1h30 du territoire) ;
- De nombreux sites patrimoniaux d’intérêt (patrimoine bâti, naturel et paysager), des traditions vivaces et une qualité de vie préservée.

Le tourisme en Provence Verte c’est :

- 522 000 touristes de 2,5 millions de nuitées ;
- 112,5 millions d’euros de retombées économiques directes, soit 3,3% du Var (ne comprend pas les dépenses faites par les touristes dans les épiceries, pharmacies...);
- Une dépense quotidienne moyenne par touriste de 45€ (+33% par rapport à 2003 ;
- Plus de 20% de l’économie du territoire ;
- Une durée moyenne de séjour de 5,1 jours ;
- 74% des séjours en hébergement non marchand (amis, famille, résidences secondaires) ;
- Une fréquentation qui reste fortement estivale (51% des séjours) mais progresse au printemps (25%) et en automne (13%).

La clientèle touristique de la Provence Verte c’est :

- Origine géographique de la clientèle (répartition en séjours)
- Une clientèle venue surtout en famille ou entre amis (83% des séjours) ;
- Une clientèle motivée par la visite de la famille et des amis (54% des séjours) et les loisirs (39%) ;
- Les activités pratiquées par les touristes au cours de leur séjour en Provence Verte.



Les 7 enjeux mis en avant par le diagnostic :

1. Affirmer la particularité et la complémentarité de la Provence Verte dans l’offre touristique varoise et la positionner comme un carrefour touristique régional ;

¹⁴ Schéma de Cohérence Territoriale

¹⁵ PROVENCE Alpes Côte d’Azur

2. Valoriser l'identité provençale du territoire dans une perspective de développement durable (paysage, patrimoine, gastronomie, fêtes...);
3. Développer l'offre de pleine nature avec notamment des plans d'eau touristiques et la valorisation des chemins, notamment de Saint-Jacques de Compostelle;
4. Doter le territoire d'équipements touristiques structurants et favoriser l'installation d'investisseurs touristiques;
5. Qualifier l'offre d'hébergement par le développement de l'accueil pour les groupes et par la montée en qualité de l'offre de meublés;
6. Animer le réseau de professionnels par des actions de formation et d'information;
7. Développer l'éco-tourisme et renforcer la qualité.

Quant à la commune du Val : elle dispose de divers atouts susceptibles de favoriser son développement touristique.

Sa situation géographique, au cœur du territoire de la Provence Verte, lui confère un attrait certain, renforcé par sa position stratégique de passage vers le Haut Var et des lieux et villages emblématiques du département.

Lorsque l'on s'y arrête, de nombreux éléments attractifs, existants ou en devenir peuvent être visités.

- Le village provençal avec son parcours au fil de l'eau (fontaines, lavoirs,..), ses éléments de patrimoine bâti remarquables (église, couvert de la Dîme, maison claustrale, remparts, tour de l'horloge, jardin théâtre, moulin, Place Gambetta...), son jardin des Gorguettes;
- Les monuments historiques inscrits (abris des Essartènes, Chapelle Notre Dame de la Pitié et ses 4 oratoires);
- L'ethnosite;
- La chute du grand Baou;
- ...

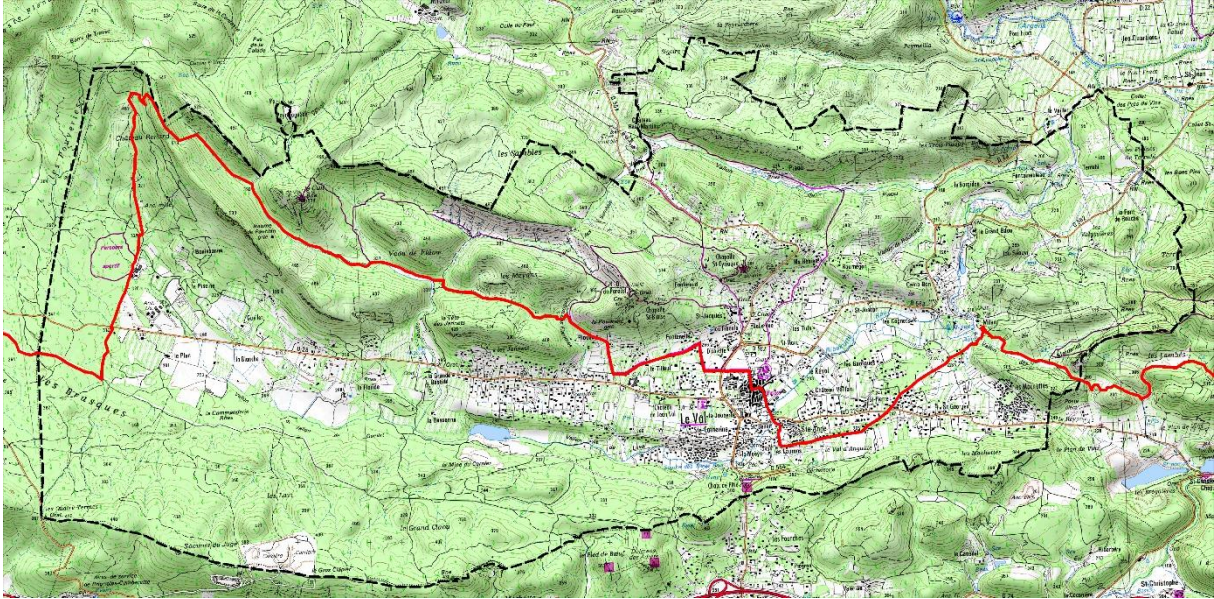


Outre les chemins de promenades et randonnées répertoriés, le GR 653A, reliant Menton à Arles et allant vers Saint Jacques de Compostelle, traverse la commune d'Est en Ouest.

« Le GR653A, qui va de Menton à Arles et qui traverse tout le département du Var d'Est en Ouest, fait officiellement partie des Chemins de Grande Randonnée de Saint Jacques en France, chemins dont plusieurs tronçons sont inscrits au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Il constitue également un tronçon du sentier européen E12 « Arc Méditerranéen » qui traverse l'Italie, la France, l'Espagne et le Maroc en longeant la Méditerranée. Le parcours varois, long de 138 kilomètres, suit l'axe de l'ancienne voie romaine, la Via Aurelia, et traverse les grands massifs varois: L'Estérel, les Maures et la Sainte-Baume. »¹⁶



¹⁶ Source : www.visitvar.fr



En matière de capacités d'accueil touristique, on dénombre sur le territoire¹⁷ :

- L'hôtel Lou valen, 12 chambres ;
- 7 chambres d'hôtes ;
- 5 locations meublées.

2.4.7 : Conclusions : besoins répertoriés en matière de développement économique et touristique

En matière d'économie :

La commune du val souhaite opérer un développement économique durable et local.

↳ **Des besoins en matière de développement économique et commercial :**

La redynamisation du centre-ville est la priorité.

Le centre-ville doit concentrer un maximum d'attractivité, de services et commerces de proximité et favoriser l'accueil de l'artisanat. Ainsi, des mesures réglementaires au PLU faciliteront ces installations : il s'agira de favoriser la concentration des locaux professionnels le long des rues et autour des places les plus attractives du centre village, pour éviter la dispersion du commerce. Ces rues et places sont identifiées dans le règlement du PLU.

La commune souhaite également offrir aux valois un équipement commercial de rayonnement bassin de vie : l'implantation d'une moyenne surface, équipement de taille moyenne, répondant aux besoins hebdomadaires, courants d'une population à l'échelle du bassin de vie, sera positionné dans un souci d'intégration au bâti existant.

Cet équipement fait partie d'un projet d'ensemble et est prévu dans le cadre d'une OAP¹⁸ (cf. document n°3 du PLU).

Les rez-de-chaussée de certains bâtiments à destination d'habitations, prévus dans le cadre de projets d'ensembles, et faisant l'objet d'OAP (cf. document n°3 du PLU), seront destinés à l'accueil de services uniquement.

La zone commerciale existante, en entrée Sud, sera maintenue et des aménagements paysagers préconisés afin de renforcer son attractivité. Elle sera d'ailleurs intégrée dans le cadre de l'OAP réalisée sur l'entrée de ville.

Ainsi, il s'agit bien pour la commune de développer les commerces et services dans un esprit de complémentarité et non de compétitivité afin que commerces et services, de taille et d'utilité différente, puissent cohabiter. La complémentarité entre les différents pôles économiques est recherchée.

↳ **En termes d'emplois :**

L'enjeu du PLU est de permettre le développement de l'emploi sur le territoire communal. Pour ce faire, le document de PLU cible les pôles et espaces destinés à accueillir le développement économique (accueil d'artisans, services, tourisme...).

↳ **Le maintien de l'exploitation de la carrière du Juge.**

¹⁷ Données communales

¹⁸ Orientation d'Aménagement et de Programmation

En matière de tourisme :

En matière de développement touristique, la commune souhaite développer l'attractivité touristique de son territoire en particulier et renforcer sa lisibilité au sein de la Provence Verte en se posant en véritable « pôle relais » de ce territoire.

Ces besoins s'inscrivent totalement dans les axes « *Schéma territorial de développement et d'organisation touristique Durable, une stratégie touristique pour le pays de la Provence Verte 2013-2018* » :

<i>Schéma territorial de développement et d'organisation touristique Durable</i>		Pour la commune du Val : traduction des enjeux
Axe 1 : renforcer le positionnement « territoire de qualité » et développer un tourisme durable		
Mesure 1 Coordonner les démarches de qualité et de classement	Action 3 Promouvoir la qualité dans les Offices du Tourisme	La commune souhaite développer une antenne de l'office du tourisme de la Provence Verte dans le bâtiment de la cave coopérative existante (en plus de l'activité de vente restant en place).
Mesure 3 Encourager le tourisme durable	Action 3 Communiquer sur les modes de déplacements doux : Encourager les collectivités à réaliser des aménagements permettant les déplacements doux (création de voies de circulation sécurisée, mise en place de signalétique...)	La commune souhaite réaliser, dans le cadre de son PLU, un véritable maillage de son territoire permettant le développement des modes doux, par la création de cheminements piétons, la sécurisation de certaines voies, la requalification de l'axe de contournement de la commune en boulevard rural apaisé, laissant une place importante aux modes doux. Une OAP déplacement (cf. document n°3 du PLU) a d'ailleurs été réalisée. De plus, parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a chargé le CAUE ¹⁹ du Var de réaliser une étude sur le développement de la signalétique sur la commune, permettant, entre autre, de participer au développement de la lisibilité de ce maillage.
Axe 2 : structurer l'offre touristique et les activités		La commune souhaite développer son attractivité touristique tout au long de l'année.
Mesure 1 Construire la mise en tourisme des activités de pleine nature	Action 2 Structurer une nouvelle offre	La commune possède de nombreux sites dédiés aux activités de pleine nature. Certains d'entre eux, existants, manquent de structuration et de lisibilité : dans le cadre du PLU, une réglementation appropriée sera mise en place sur certains sites (paint-ball, cascade du Grand Baou, secteur du parcours de santé...)
	Action 3 Favoriser les accès à l'eau	La commune souhaite mettre en valeur son patrimoine lié à l'eau (renforcement de la lisibilité de son parcours des fontaines, préservation des canaux, protection des berges des cours d'eau et de la Ribeirotte en particulier). Elle se laisse également la possibilité de réfléchir à l'aménagement éventuel du site du Lac du Carnier (inscription dans le document de PADD ²⁰ , document n°2 du PLU).
Mesure 2 Mettre en tourisme les patrimoines de la Provence Verte	Action 1 Collaborer à la conception et à l'élaboration du CIAP ²¹ de la Provence Verte	La commune a souhaité, dans le cadre de son PLU, effectuer un recensement de son patrimoine architectural à protéger, à travers un document de fiches patrimoines (cf. document 4.1.7 du règlement).
	Action 2 Homogénéiser la communication touristique et	La communication touristique sera renforcée, quant à elle, par le développement de la signalétique, en cours d'étude sur le territoire. Le développement des possibilités de stationnement est aussi prise en compte, afin de permettre la

¹⁹ Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

²⁰ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

²¹ Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

	repenser l'offre de visites guidées	rationalisation du stationnement mais aussi de pérenniser la tenue de certains évènements (fête de la saucisse...).
	<p>Action3</p> <p>Structurer une communication sur l'offre muséale globale de la Provence Verte</p> <p>Action 4 : étudier la possibilité de mettre en tourisme des sites patrimoniaux publics forts</p>	<p>À l'échelle du Val, l'offre muséale est, ou était, importante (crèche animée, musée du jouet ancien et de la figurine historique, musée d'Art Sacré). La réactivation des musées fermés est envisagée et irait de pair avec le développement souhaité de la fréquentation touristique.</p> <p>La création d'un nouveau musée est envisagée dans le bâtiment et l'extension prévue de la cave coopérative (en plus de l'activité de vente restant en place).</p> <p>La mise en valeur (avec, en particulier, un réaménagement de l'accès et des possibilités de stationnement) de certains sites communaux est réalisée (cascade du grand Baou, Ethnosite...).</p>
Mesure 3 : Adapter l'offre et l'information touristique pour les rendre accessibles à tous	<p>Action 1</p> <p>Mettre en place et valoriser des outils pour les personnes en situation de handicap, les seniors et les personnes avec poussettes</p>	Des mesures visant à la sécurisation des voies mais aussi la création du boulevard rural et de sa promenade associée et de nombreux nouveaux cheminements pour mode doux, participent à développer l'accessibilité du territoire du Val.
Axe 3 : organiser, développer et promouvoir le territoire touristique		
Mesure 2 Soutenir l'émergence de projet touristiques publics et privés	<p>Action 1</p> <p>Recenser et tenir à jour les potentialités d'accueil du territoire</p>	<p>La commune recense les potentialités d'accueil touristique sur son territoire (domaine de Fontainebleau, cascade du Grand Baou), permet leur développement (Hôtel Lou Valen) et identifie le foncier disponible pour faciliter la pérennisation et le développement de projets touristiques (domaine de Jean Val, domaine de Chateaurenard), par un règlement et zonage adapté.</p> <p>Ces projets nouveaux auront comme finalité connexe de développer l'emploi sur le territoire communal.</p>

En matière de publicité :

Publicité, dispositions générales :

Les dispositions du code de l'environnement, applicables à l'affichage extérieur, aux enseignes et aux pré-enseignes visent à limiter et à encadrer l'affichage publicitaire afin d'améliorer l'impact de ces dispositifs sur les paysages et notamment les entrées d'agglomération tout en n'obérant pas le développement économique concerné. Le but de la réglementation nationale est de faire respecter les dimensions, les hauteurs, la densité, les emplacements des dispositifs publicitaires, un seuil de luminance maximale admise pour les dispositifs lumineux ainsi que leur extinction entre 1 heure et 6 heures du matin (sauf pour les aéroports et les unités urbaines de plus de 800 000 habitants, pour lesquelles les maires édicteront les règles applicables).

La publicité est interdite hors agglomération sauf pour les pré-enseignes dérogatoires. L'application de cette réglementation doit aussi tenir compte des protections naturelles (parcs, réserves naturelles...), des zones protégées (sites classés, inscrits, Natura 2000...), des protections culturelles (monuments historiques) et des règles d'urbanisme (PLU, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – AMVAP...).

Extrait du porter à connaissance de l'État (DDTM83, STOV) – avril 2016

Les élus locaux ont la possibilité d'adapter la réglementation nationale au contexte local par l'instauration d'un règlement local de publicité (RLP).

La commune a souhaité initier cette démarche d'une part lors de l'élaboration du PLU, en renforçant les règles liées à la publicité et aux mesures visant au développement de la signalétique, dans son règlement ; d'autre part, en faisant réaliser une étude par le CAUE²² sur cette problématique dans le but de réaliser, ultérieurement, son règlement de publicité.

2.4.8 : Analyse de l'articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec l'économie communale

Développement économique

Extrait du DOO du SCoT de la Provence Verte

Page 748 : Rappel du PADD²³ du SCoT²⁴ :

Le SCoT de la Provence Verte ambitionne de favoriser un développement économique qui permette d'améliorer l'offre en emplois et la diversité des activités au sein de son territoire. Pour cela, il vise, en lien avec les prévisions démographiques, un objectif de création nette d'emplois au même niveau que la croissance du nombre d'actifs envisagée dans les prévisions démographiques, c'est-à-dire 700 emplois par an en moyenne pendant les dix ans qui suivront l'approbation du SCoT.

Cet objectif ambitieux ne pourra être atteint qu'en valorisant au mieux les nombreux potentiels économiques de la Provence Verte. Ce développement doit naturellement s'accompagner d'une structuration des principales filières économiques actuelles et potentielles du territoire, mais également d'une mise à disposition de locaux et d'espaces économiques de qualité et de la création de formations adaptées. Par ailleurs, la structuration du territoire autour de l'armature urbaine vise également à optimiser l'efficacité économique.

Les principales orientations du PADD vise à :

- *Tirer parti du positionnement géographique périurbain de Provence Verte*
- *Profiter de l'effet levier de la croissance démographique du territoire en termes d'économie résidentielle*
- *Accompagner un développement économique attractif et compétitif notamment à travers le renforcement des espaces économiques du territoire*
- *Développer un tourisme moteur économique et responsable*
- *Favoriser la diversité des activités et productions agricoles et sylvicole, renforcer leur compétitivité*
- *Valoriser les sources d'énergies renouvelables*
- *Cibler le développement de la formation autour des filières locales*

²² Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

²³ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

²⁴ Schéma de Cohérence Territoriale

☞ **Développement des zones d'activités économiques**

Page 749 du DOO : orientations pour localiser la bonne activité au bon endroit

Le développement des zones d'activités économique sera préférentiellement localisé :

- Pour les activités économiques tertiaires dans les centres ville et village ou à l'intérieur des axes de contournement,
- Pour les activités artisanales et industrielles, sources de nuisances ou consommatrices d'espaces, au sein des ZAE précédemment définies. Voir aussi les orientations sur les risques et nuisances.

Le SCoT fixe que les ZAE d'intérêt « Pays » et de Proximité n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales.

Les ZAE Relais n'ont pas vocation à accueillir des commerces supérieurs à 1 000 m² de surface de vente. Néanmoins, le SCoT y autorise une extension limitée des commerces existants.

Le SCoT encourage dans les ZAE d'intérêt « Pays » le regroupement des activités artisanales et présentes dans une partie dédiée de la zone.

Tableau de synthèse de la localisation préférentielle des commerces en Provence Verte

Bassins de vie	Communes	Centre-ville	Centre de quartier	Zone de mixité urbaine	Pôle commercial périphérique	ZACOM	Zones d'activités économiques (ZAE) non commerciales
Bassins de vie majeurs	<u>Villes-centres</u> : Brignoles, Saint Maximin	A <i>C et B si n'entraînent pas de dysfonctionnement du centre ville</i>	A	A et C	C et B <i>A - Si transfert de galerie marchande existante, aménagée en liaison fonctionnelle avec le centre ville</i>	C <i>A - Si transfert de galerie marchande existante, aménagée en liaison fonctionnelle avec le centre ville</i>	<u>Dans les ZAE Relais</u> : Commerces inférieurs à 1 000 m ² de surface de vente. Extension limitée des commerces existants.
Bassins de vie secondaires		A <i>C si n'entraîne pas de dysfonctionnement du centre ville</i>	A	pas de zone de mixité urbaine	C <i>A - Si transfert de galerie marchande existante, aménagée en liaison fonctionnelle avec le centre ville</i>	C <i>A - Si transfert de galerie marchande existante, aménagée en liaison fonctionnelle avec le centre ville</i>	
Bourgs		A ou en proximité immédiate avec le centre ville	pas de centre de quartier	pas de zone de mixité urbaine	pas de pôle commercial périphérique ni ZACOM	pas de ZACOM	

A- Commerces de proximité isolés ou groupés (galerie marchande)

B- Commerces de rayonnement Pays

C- Commerces de rayonnement bassin de vie

La commune du Val fait partie de la catégorie des bourgs.

- Des mesures réglementaires, permettant la localisation des commerces dans le centre-ville ou en proximité immédiate de ce derniers, sont intégrées au PLU.
- Le souhait communal d'offrir aux valois un équipement commercial de rayonnement bassin de vie se réalise dans le cadre d'un projet d'ensemble faisant l'objet d'une OAP (cf document n°3 du PLU), à proximité immédiate du centre village. L'implantation d'une moyenne surface, équipement de taille moyenne, d'une surface de vente inférieur à 1000m², répondant aux besoins hebdomadaires, courants de la population, est prévue.

- La zone commerciale existante est pérennisée et incluse dans une OAP (cf. document n°3 du PLU) afin de réaliser une véritable insertion de la zone localisée en entrée de ville.
- La zone d'activité existante est conservée, sa destination affirmée et des mesures visant à son intégration paysagère sont prises.

Ainsi, concernant les zones d'activités économiques et conformément au SCoT :

- **l'organisation et la spatialisation du développement économique du Val sont réalisées dans le cadre du document de PLU. L'armature urbaine est renforcée et les commerces (existants et en projet) sont cohérents et équilibrés à l'échelle du territoire.**
- **Les mesures permettant le développement d'une économie endogène sont prises (tourisme, commerces de proximité, développement de l'artisanat, développement de l'agritourisme...)** ;
- **Des mesures, prise dans le cadre d'OAP, réalisant un aménagement urbain qualitatif de l'urbanisme commercial, avec la réalisation de mixité urbaine et la prise en compte des déplacements dans ces espaces (dont développement de stationnements et circulations douces), sont réalisées.**

Carrière

Extrait du DOO du SCoT de la Provence Verte

Page 698 : Rappel du PADD²⁵ du SCoT²⁶ :

5.5 - ORIENTATIONS POUR GERER LA RESSOURCE EN GRANULATS EN REPONSE AUX BESOINS ET POUR MINIMISER L'IMPACT DE L'EXPLOITATION

Rappel du PADD : En réponse aux besoins induits par le développement de la Provence verte et afin de minimiser les impacts sur l'environnement, le SCoT fixe comme objectifs de :

- *Prioriser l'utilisation de matériaux issus du recyclage des matériaux inertes,*
- *Favoriser la diversification et l'utilisation de matériaux issus de ressources renouvelables et gérés durablement, afin de minimiser la pression sur les ressources non-renouvelables*
- *Minimiser les impacts consécutifs à l'exploitation des ressources sur les milieux naturels, agricoles et urbains,*
- *Conserver les capacités de production du territoire en relation avec le projet de développement :*
 - *En privilégiant la proximité de la ressource, donc issue préférentiellement de Provence Verte*
 - *En anticipant sur les besoins à venir compte tenu des perspectives démographiques*
 - *En se référant au Schéma Départemental des Carrières*

La commune du Val conserve l'exploitation de la carrière du Juge en prenant soin de minimiser les impacts sur l'environnement, dans le respect des objectifs du SCoT et tel que défini dans le dossier dans la DP²⁷ pour l'extension de la carrière du Juge emportant mise en compatibilité du POS²⁸ comportant une évaluation environnementale et une évaluation des incidences Natura 2000, approuvée par DCM²⁹ du 21 mars 2017.

²⁵ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

²⁶ Schéma de Cohérence Territoriale

²⁷ Déclaration de projet

²⁸ Plan d'occupation des sols

²⁹ Délibération en conseil municipal

2.4.9 : Agriculture

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune du Val a souhaité établir un Diagnostic Agricole. Ce document réalisé en mars 2016, par le GIE³⁰ « Terres et Territoires », permet une analyse fine du territoire en matière d'agriculture.

« Cette démarche résulte d'une prise de conscience des élus du territoire face à la menace qui pèse aujourd'hui sur l'activité agricole et ainsi répond à plusieurs objectifs :

- *Préserver le foncier agricole ;*
- *Mieux connaître les agriculteurs en place et leurs projets ;*
- *Permettre une redynamisation agricole par la reconquête des friches par les activités agricoles ;*
- *Posséder une vision des enjeux et des perspectives agricoles à long terme.*

L'étude comprend un inventaire agricole, une analyse du marché foncier et une étude du potentiel de diversification agricole communal :

- *Localisation du Mode d'Occupation du Sol (MOS) par type de culture : viticulture, oléiculture, terres manifestement sous exploitées... ;*
- *Localisation des friches ;*
- *Cohérence des zones cultivées avec les zonages réglementaires ;*
- *Analyse socio-économique ;*
- *Analyse du marché foncier ;*
- *Étude des différents secteurs pouvant faire l'objet de reconquête. »*

³⁰ GIE : groupement d'intérêt économique

2.4.9.1. État des lieux de l'agriculture sur le territoire du Val³¹

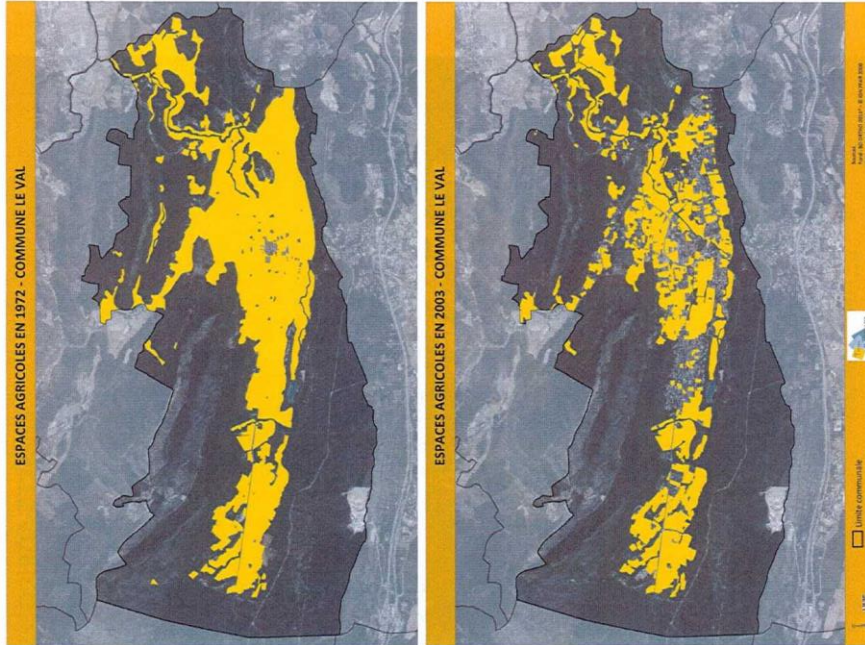
2.4.9.1.1. Diagnostic de l'occupation agricole

1. Diagnostic de l'occupation agricole

a) Des espaces agricoles soumis à forte pression urbaine

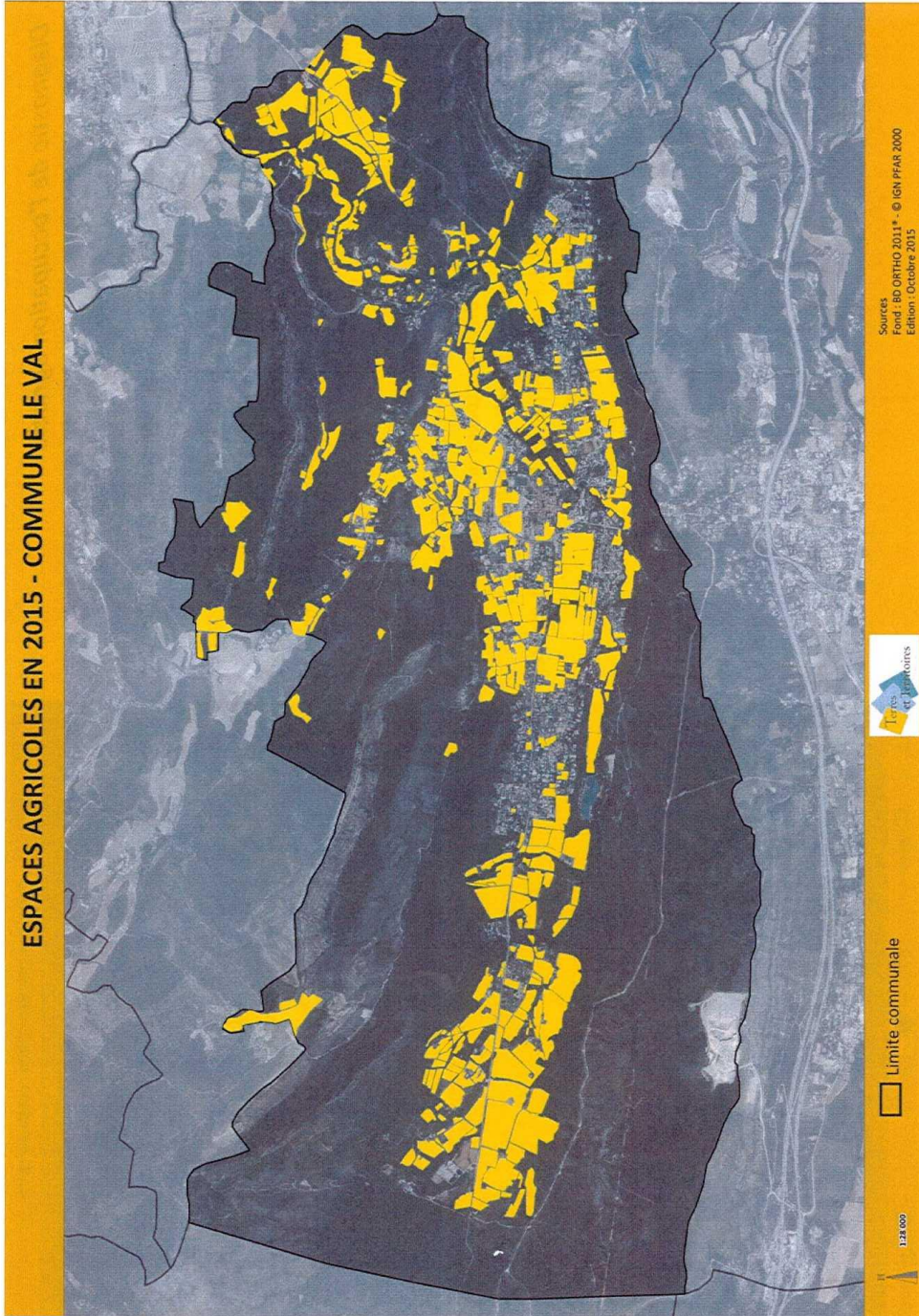
Dans un premier temps, il est important de comprendre l'évolution des espaces agricoles au fil du temps sur la commune. Cette occupation du sol a été établie sur la base de la photo interprétation des photos aériennes de l'IGN de 2011, suivie d'une vérification terrain. On trouve ainsi des secteurs agricoles, fractionnés et très morcelés au niveau des activités et de la localisation de ces dernières, notamment sur les secteurs périurbains.

576,28 ha d'espaces agricoles en 2015 contre 684,5 ha en 2003 (1043 ha en 1972), soit une diminution de 44,7% en 43 ans et de 16% depuis 2003 : disparition principalement constatée dans les espaces urbains de la commune ainsi que sur le secteur du nouveau parc solaire photovoltaïque. Certains secteurs ont également été regagnés par les boisements et espaces naturels : friches spéculatives, abandon des terres...



³¹ Source : Diagnostic agricole – GIE Terres et territoire

ESPACES AGRICOLES EN 2015 - COMMUNE LE VAL



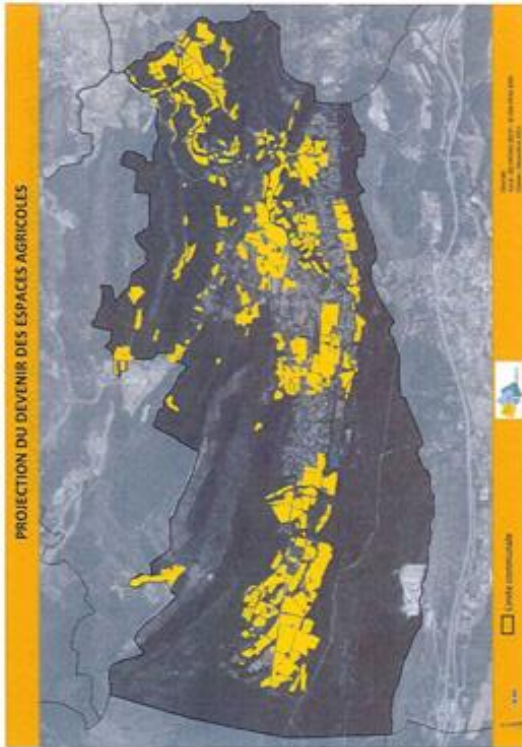
Les espaces agricoles ont subi une déstructuration importante depuis les années 70 due à une urbanisation importante et continue, à la fois le long des axes routiers majeurs mais également dans les zones d'habitat diffus (zones NB) disséminées çà et là sur le territoire. Cette urbanisation a entraîné plusieurs effets négatifs sur l'activité agricole :

- Enclavement de secteurs agricoles par des secteurs d'habitat : accès aux parcelles agricoles devenu très difficile ;
- Occupations et utilisations illégales de certaines parcelles agricoles : décharge, gravas, ... ;
- Conflits de voisinages entre exploitants agricoles et habitants dus à la proximité avec les zones d'habitat ;
- Phénomène de rétention foncière et friches spéculatives pour des propriétaires qui gardent espoir que leur terrain deviendra constructible.

Ces différentes conséquences couplées à la diminution du nombre d'agriculteurs sur le territoire, ont peu à peu provoqué un délaissement des terres agricoles devenues difficiles à exploiter, phénomène à l'origine de l'enfrichement.

Ce comparatif de l'occupation agricole entre 1972, 2003 et 2015 a été complété par une cartographie projetée du devenir des espaces agricoles en fonction de leur classement actuel dans le document d'urbanisme (les espaces agricoles en zone urbaine ou à urbaniser ont été considérés comme perdus).

Si le phénomène d'urbanisation se poursuit comme inscrit actuellement dans le Plan d'Occupation des Sols de la commune, la surface des espaces agricoles est encore amenée à diminuer.



Ainsi, l'enjeu majeur au PLU est de maîtriser la consommation de foncier agricole sur le territoire au travers de la protection des espaces agricoles et de l'affirmation des limites de l'urbanisation.

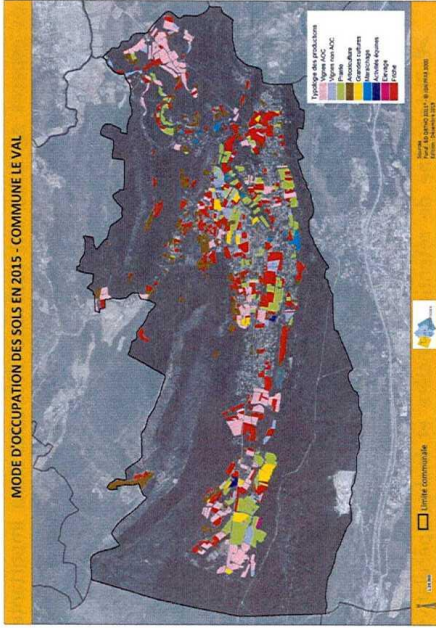
b) Un territoire agricole très diversifié

Le Val est une commune où les cultures dominantes sont la viticulture (174 ha dont 80% en AOC), suivi par les prairies (110 ha) et l'arboriculture (82,8 ha).

Les parcelles en friche représentent près d'un tiers de l'occupation agricole (170 ha), principalement situées dans les espaces urbanisés de la commune ou aux abords. Plusieurs raisons à cela :

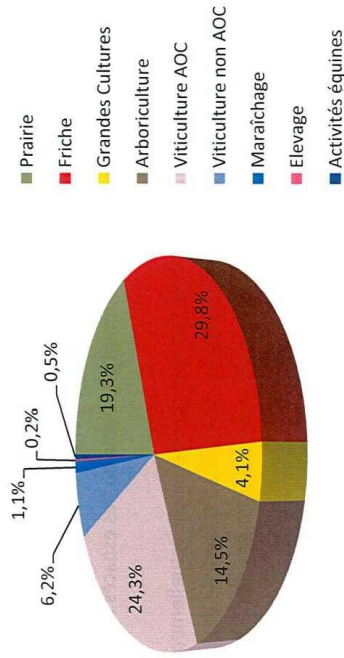
- ✓ Phénomène de friches spéculatives
- ✓ difficultés d'accès, de trop grande proximité avec les espaces urbanisés (traitement, conflit d'usage...)
- ✓ difficulté d'exploitation sur des secteurs peu accessibles
- ✓ problème de transmission des exploitations suite à des départs en retraite des exploitants.

Les secteurs les plus éloignés de l'urbanisation sont moins soumis à pression foncière et donc sont ceux qui possèdent le moins de friches.



Mode d'Occupation du Sol en 2015

- sources CA83 - 2015 -



c) Un terroir agricole reconnu de qualité et un potentiel à valoriser

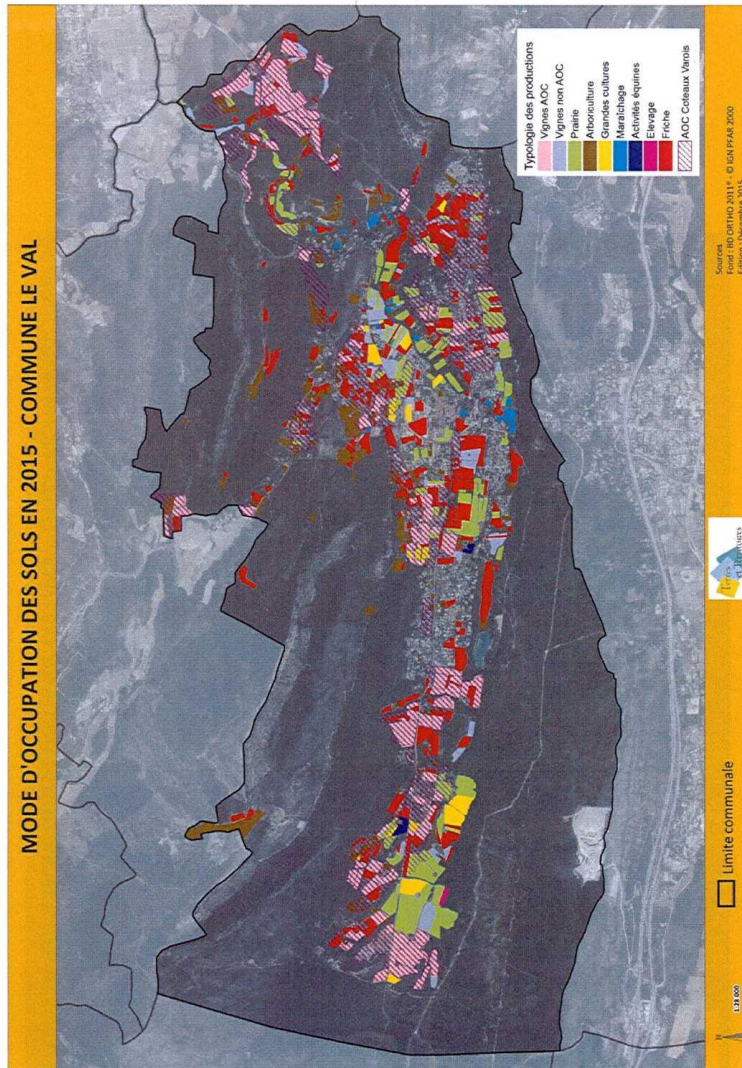
La commune du Val est recouverte par plusieurs signes d'appellations d'origine, synonyme de terroir agricole important : 2 AOC – Coteaux Varois et Huile d'Olive de Provence – IGP Vin de Méditerranée et Vin de Pays du Var – et IGP Miel de Provence et Agneau de Sisteron.

Parmi ces appellations, seule l'AOC Coteaux Varois possède une identification à la parcelle, les autres recouvrent toute la commune.

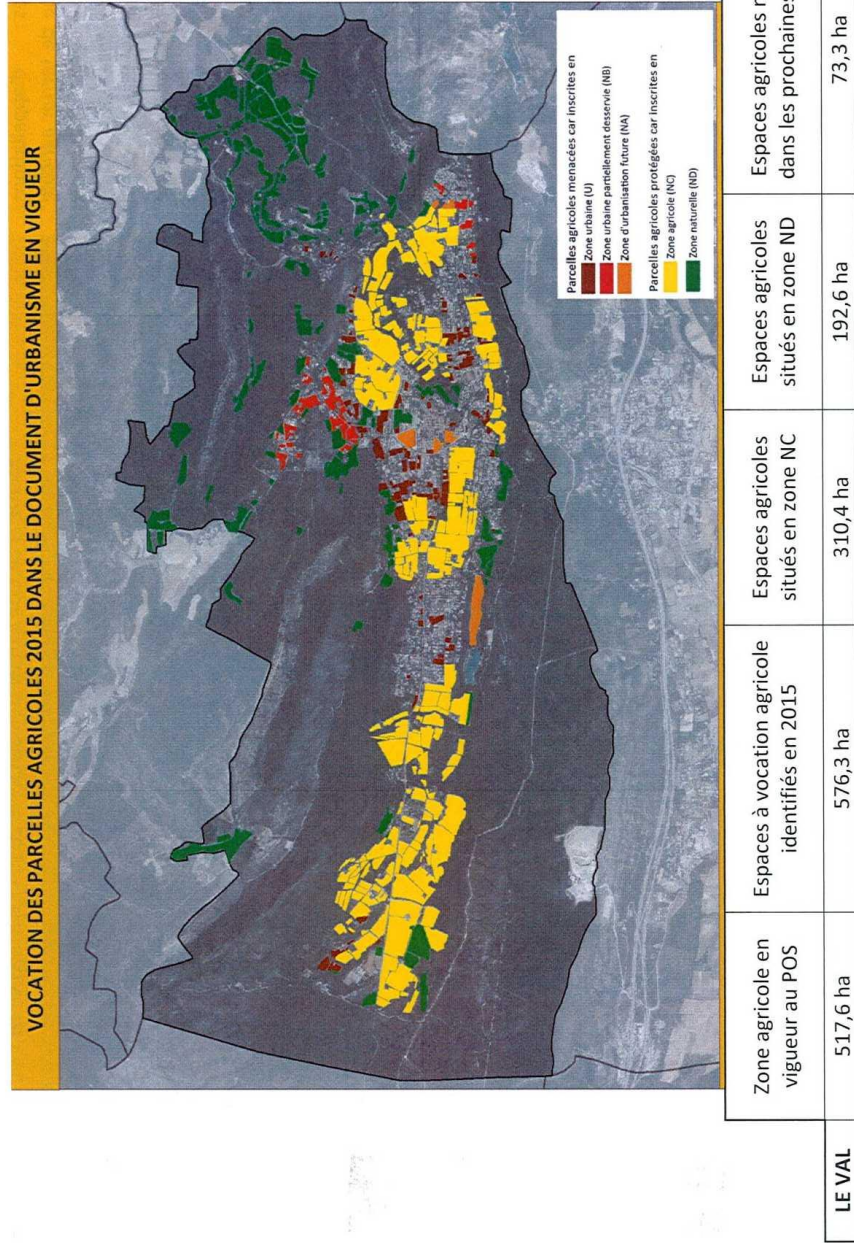
Concernant l'AOC Coteaux Varois, cette appellation recouvre 490,8 ha de terres sur la commune, dont de nombreux espaces urbanisés.

263,8 ha d'espaces agricoles sont couverts par cette AOC, dont :

- 138 ha de vignes
- 70 ha de terres incultes/friches qui pourraient faire l'objet d'une reconquête viticole



d) La place de l'agriculture dans le document d'urbanisme en vigueur



Le tableau ci-dessus présente le zonage agricole du PLU en vigueur, comparé aux surfaces agricoles que nous avons déterminées grâce à l'interprétation des orthophotos 2011 et à une actualisation par vérification de terrain en 2015.

L'analyse du Plan d'Occupation des Sols de la commune du Val démontre que 54% (environ 310 ha) des espaces agricoles identifiés (cultivés ou en friche) sont inscrits en zone agricole (NC). Comme indiqué supra, il est important de retenir qu'à ce jour 73,3 ha d'espaces agricoles cultivés ou en friche (12,7% des surfaces agricoles) sont classés en zone constructible (U, NA ou NB), principalement dans les secteurs urbanisés ou en périphérie immédiate de secteurs urbanisés.

192,6 ha (soit 33,4 % des surfaces agricoles) sont aujourd'hui classés en zone naturelle et forestière (ND).

Si le classement en zone ND du document d'urbanisme protège assez fermement ces terres, ce zonage est en revanche peu approprié pour l'activité agricole. Il serait plus judicieux de réserver le zonage naturel aux espaces sans potentiel agricole.

La Chambre d'agriculture anticipe de possibles évolutions juridiques et réglementaires qui pourraient un jour s'appuyer sur les zonages d'urbanisme, pour réserver aux zones A un certain nombre de spécificités agricoles (aides PAC, baux ruraux, préemption SAFER, impôts fonciers, indemnisation dégâts aux cultures, etc.).

Il s'agit donc d'opérer une distinction entre espace « naturel sauvage » (bois, barres rocheuses, landes, plans d'eau...) et espace « naturel domestiqué » (par l'agriculture ou le pastoralisme) dont la pérennité dans le paysage dépend du maintien de l'activité agricole (et donc d'une possibilité, même limitée, de déroger à l'inconstructibilité totale). Cette remarque s'applique également aux espaces mixtes (parcelles agricoles comportant en bordure une ripisylve) à conserver en zonage agricole.

En revanche, le devenir de l'activité agricole se pose très clairement pour les parcelles inscrites constructibles car elles sont susceptibles d'être urbanisées à tout moment. C'est le cas pour 73,3 ha, qui sont donc aujourd'hui en sursis et voués à disparaître à court ou moyen terme si aucun changement n'est apporté. Au regard de leur situation, un constat simple peut être effectué sur la commune du Val : des espaces agricoles structurants mais situés au sein de groupe d'habitations sont clairement menacés dans un futur plus ou moins proche si rien n'est fait pour les maintenir, protéger, voire sanctuariser.

2.4.9.1.2. Des exploitations agricoles dynamiques

2. Des exploitations agricoles dynamiques

19 exploitations ont été recensées sur la commune du Val. Ces exploitants travaillent, pour tout ou partie, sur le territoire communal mais n'ont pas toutes leur siège sur la commune.

Chaque exploitation a été sollicitée au cours du dernier trimestre 2015 dans le but de conduire des ateliers de travail et récolter les données et projets de chacune des exploitations. Cette enquête va permettre de connaître les projets des agriculteurs et de pouvoir les prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU. La mobilisation des agriculteurs s'est révélée difficile et seulement 10 d'entre eux ont pu être rencontrés ou enquêtés.

Sur la base de ces ateliers de travail et des réponses au questionnaire, un portrait des exploitations en place sur la commune a pu être dressé. Toutes les questions n'ayant pas forcément fait l'objet d'une réponse par chacun des agriculteurs, dans chaque point développé ci-après, le nombre de résultats aux questionnaires sera indiqué.

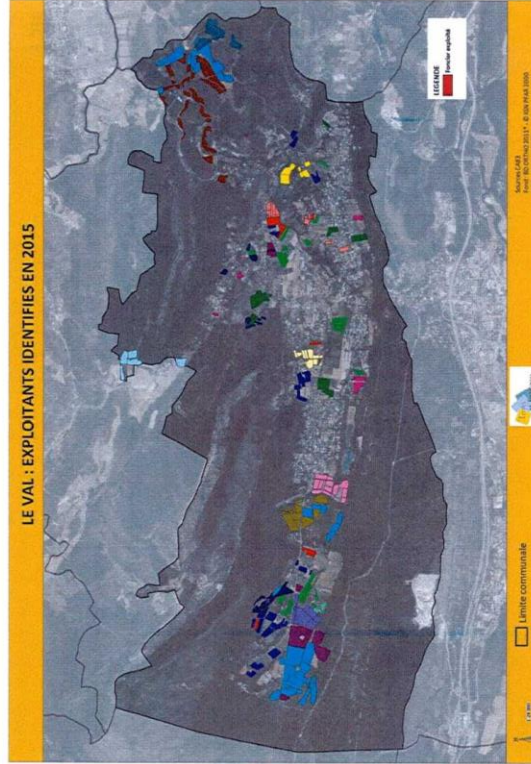
a) Localisation des exploitations

Nota : la carte ci-contre est basée sur les entretiens et enquêtes que nous avons menés auprès des exploitations du territoire.

Le foncier des exploitations agricoles professionnelles enquêtées sur la commune du Val est structuré différemment selon les parties du territoire.

A l'Ouest et au Nord-Ouest du territoire, le foncier agricole des exploitations est structuré en unité foncière. Ces secteurs sont moins soumis à pression foncière que les espaces agricoles proches des espaces urbains.

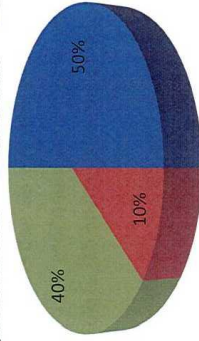
Plus on se rapproche du centre urbanisé de la commune, plus le foncier des exploitants agricoles est composé d'un petit parcellaire comprenant peu ou pas d'unité d'exploitation.



Statut socio-professionnel des exploitants

- Source CDA83 - 2015 -

■ exploitation individuelle ■ cotisant solidaire ■ Société



b) Statuts des exploitations

Nombre de résultats au questionnaire : 10 exploitations

Les exploitations individuelles représentent la moitié des exploitations enquêtées. On dénombre 4 exploitations sous forme sociétaire et un cotisant solidaire (exploitant agricole à titre secondaire).

c) Age des chefs d'exploitation

Nombre de résultats au questionnaire : 10 exploitations

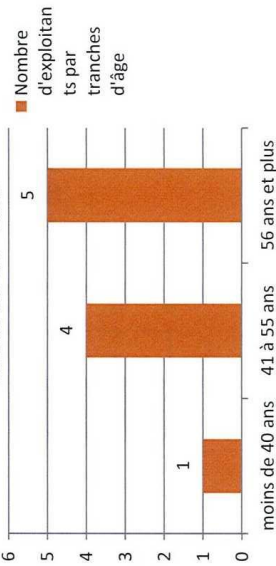
Les exploitants enquêtés ont une moyenne d'âge de 52 ans, moyenne d'âge inférieure à la moyenne départementale de 55 ans. Parmi les exploitants rencontrés, la moitié ont moins de 50 ans, ce qui démontre un certain dynamisme de l'activité agricole sur la commune.

Parmi les exploitants de 55 ans et plus, 2 ont une transmission assurée dans le cadre familiale, 2 n'ont aucun repreneur et 1 exploitant n'a pas répondu. Ce résultat invite la commune à être attentive au vieillissement de ses agriculteurs et à la cessation de leur activité.

Les exploitants n'ayant pas de repreneur risquent de voir leurs terres abandonnées dans un contexte où la recherche de foncier pour les agriculteurs en place est de plus en plus délicate. Un nécessaire travail d'accompagnement doit être fait pour pérenniser le foncier agricole.

Agés des exploitants agricoles

- source CDA83 - 2015 -



d) Type de productions

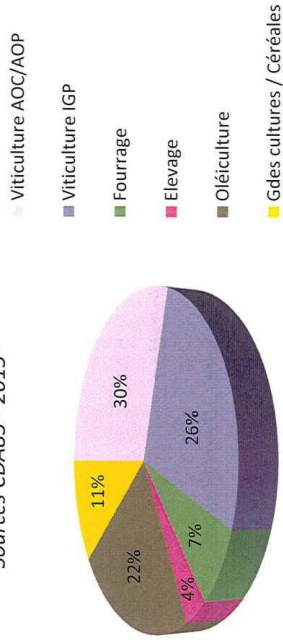
Nombre de résultats au questionnaire : 10 exploitations

L'enquête a révélé une part importante de viticulture sur la commune, avec 56% des cultures indiquées lors de notre enquête. L'oléiculture arrive en seconde position des productions identifiées avec 22%. Cette production se retrouve souvent en complément d'activité des exploitations viticoles.

Parmi les exploitants enquêtés, 7 d'entre eux exploitent également sur plusieurs communes, à savoir Tourves, Brignoles, La Celle, Correns, Cotignac, Saint Maximin. Le fonctionnement agricole de la commune du Val est ainsi plus vaste que les limites communales.

Type de productions

- Sources CDA83 - 2015 -



e) Mode de faire-valoir

Nombre de résultats au questionnaire : 8 exploitations

Le mode de faire-valoir des exploitations agricoles du Val est très mixte.

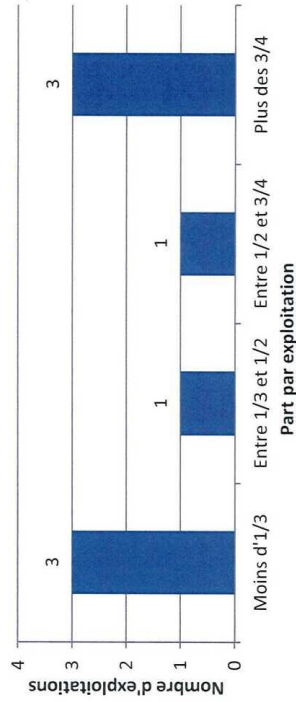
Parmi elles :

- 2 exploitations exploitent intégralement en propriété
- 2 exploitations exploitent intégralement en fermage
- 4 exploitations sont à la fois sur du fermage et de la propriété.

Le graphique ci-contre montre que 3 exploitations détiennent plus de ¾ des surfaces exploitées en mode de faire-valoir direct.

Part des surfaces exploitées en mode de faire-valoir direct

- Sources CDA83 - 2015 -



f) De nombreux débouchés commerciaux

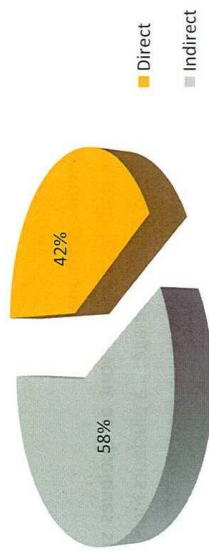
Nombre de résultats au questionnaire : 10 exploitations

La commercialisation des productions des exploitations enquêtées est en majorité indirecte. En effet, 6 exploitations viticoles commercialisent leur raisin via des caves coopératives (Montfort ou Brignoles) et une exploitation vend à 90% via le négoce.

Les exploitations qui commercialisent en direct leur production le font via les marchés ou en direct à la propriété via des caveaux de vente particuliers.

Mode de commercialisation

- sources CDA83 - 2015 -



g) Pratiques agricoles et labels

Nombre de résultats au questionnaire : 10 exploitations

Les exploitants enquêtés ont des pratiques culturales majoritairement conventionnelles (7 exploitations). On compte également 2 exploitations en agriculture biologique et 1 en culture raisonnée.

Pratiques culturales

- sources CDA83 - 2015 -



Par ailleurs, parmi les viticulteurs interrogés, 6 bénéficient du label AOP Coteaux Varois.

h) Une activité agricole génératrice d'emplois sur le territoire

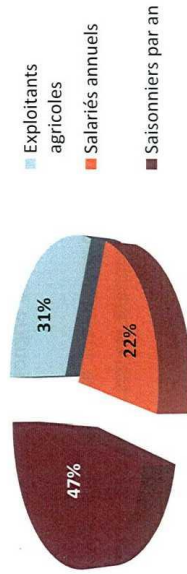
Nombre de résultats au questionnaire : 10 exploitations

L'emploi généré par les exploitations agricoles est de trois types :

- Les exploitants agricoles
 - Les salariés agricoles permanents
 - Les saisonniers dont les contrats vont de quelques semaines notamment pour les activités de taille, d'ébourgeonnage, ... à plusieurs mois sur certaines exploitations.
- Les 10 exploitations enquêtées génèrent un total de 32 emplois dont 17 sont pérennes (53%). Quatre exploitations génèrent les 15 emplois saisonniers.

Emplois agricoles sur le secteur d'étude

- sources CDA83 - 2015 -



i) Pérennité économique des exploitations

Nombre de résultats au questionnaire : 8 exploitations

En termes de viabilité économique de l'exploitation, sur 8 exploitations s'étant exprimées sur le sujet :

- 4 nous ont indiqué gagner moins d'un SMIC
- 4 dégagent un revenu compris entre 1 SMIC et 1,5 SMIC

En outre 5 exploitations parmi celles enquêtées estiment être dans une dynamique de développement.

j) La ressource en eau

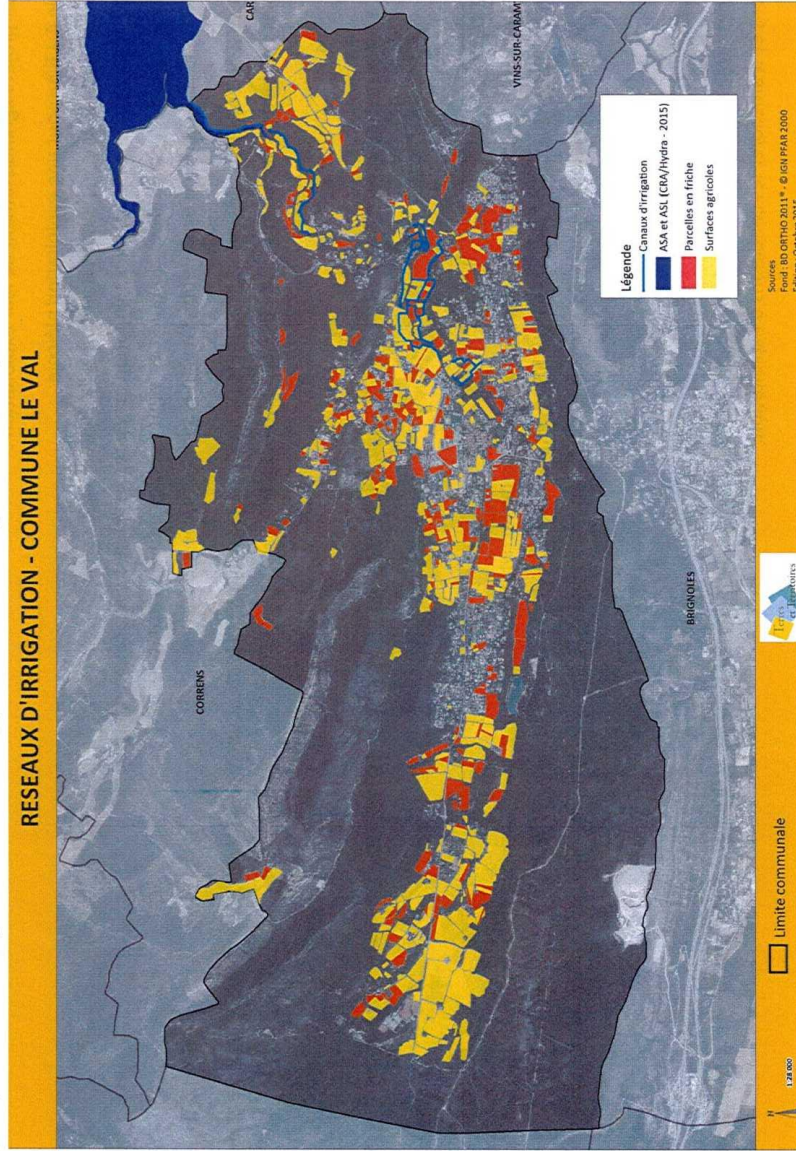
Nombre de résultats au questionnaire : 10 exploitations

Parmi les exploitations enquêtées, deux irriguent partiellement leur production et une a accès à l'eau pour les besoins de sa cave via un forage. Quatre exploitants ont des souhaits de voir le réseau d'eau se développer :

- Un oléiculteur pour moderniser son outil de production
- Deux viticulteurs qui souhaitent chacun irriguer 50 ha et 11 ha et ainsi sécuriser leurs productions.

La commune du Val possède d'anciens canaux d'irrigation auparavant alimentés par la Ribeirotte. (cf. carte ci-dessous). Ces canaux sont cadastrés mais ne sont que très partiellement voire plus du tout utilisés. D'après la commune, 6 canaux fonctionnent encore.

La présence de ces canaux ainsi que la forme du parcellaire situé à proximité laisse à penser que les terres traversées par ces canaux étaient autrefois cultivées en maraîchage et possède donc un potentiel de redéveloppement du maraîchage. Cette culture peut être envisagée sur les friches situées à proximité.



k) Les projets des exploitations

Agrandissement surfacique

Nombre de résultats au questionnaire : 5 exploitations

Cinq exploitants ont pour projet l'agrandissement de leur exploitation :

- Augmentation de 4 à 6 ha pour une exploitation oléicole
- Augmentation de 20 ha pour une exploitation viticole à l'achat ou à la location
- Augmentation de 20 ha pour une deuxième exploitation en vignes à l'achat ou la location également.
- Augmentation de 3 ha ou 4 ha pour une exploitation en vignes et oléiculture à l'achat.
- Projet d'augmentation de 5 ha d'une exploitation en vignes sur des terres à défricher.

Avec environ 55 hectares recherchés pour des agrandissements surfaciques, ces projets présentent une opportunité de reconquête agricole et de confortement des exploitations agricoles en place sur le territoire (viabilité économique...).

Diversification culturale

Une seule exploitation a un projet de diversification culturale, il s'agit d'une exploitation viticole et céréalière qui souhaite développer des prairies et de la luzerne.

Diversification agri touristique

Deux exploitants ont des projets de diversification de leur exploitation par des activités agri-touristique :

- Une exploitation souhaite développer des chambre d'hôtes, gîte et organiser des repas à la ferme
- Une exploitation souhaite développer la vente sur son exploitation mais rencontre actuellement des difficultés quant au manque de visibilité et de signalisation.

Projets de bâtiments d'exploitation

Trois exploitations ont des projets de construction de bâtiments agricoles, principalement des hangars agricoles de 100 à 300 m². Ces projets ont pour objet de conforter les exploitations et d'améliorer les conditions d'exploitation.

2.4.9.1.3. Diagnostic foncier communal

3. Diagnostic foncier communal

Objectifs poursuivis

Ce diagnostic vise à donner à la Commune un essentiel des clés dans la connaissance du foncier sur son territoire.

Pour ce faire, plusieurs grands champs d'informations vont être mis en valeur :

- La structure et l'organisation du foncier ;
- Les dynamiques du marché foncier rural (agricole et périurbain) ;
- La représentation des pressions foncières sur les terres agricoles.

Pour ces thématiques, des indicateurs et cartographies vont permettre à l'échelle communale d'observer les grandes tendances. Ces données seront éclairées par un commentaire pour leur donner plus de sens. On se fera ainsi une culture sur d'éventuels atouts ou freins liés au foncier en vue d'intervenir sur les secteurs agricoles. Des quid méthodologiques sont apportés régulièrement dans cette approche du foncier sur le modèle ci-contre (loupe + pavé-gris) pour faire connaissance avec la donnée présentée.



Les moyens

Pour éclairer les deux thématiques, la Safer, en lien avec ses missions, a accès à plusieurs sources de données qu'elle a compilées et retravaillées ici.

La Base cadastrale DGFIP

Cette base de la Direction Générale des Finances Publiques actualisée chaque année recense les données relatives à l'ensemble des parcelles cadastrées et leurs propriétaires. Elle permet d'analyser la structure foncière du territoire.

Elle permet également de travailler sur l'évolution de l'urbanisation et la consommation foncière, en observant les rythmes de nouvelles constructions sur le parcellaire.

La Base « Marché Foncier » de la Safer Paca

La Safer Paca dispose d'une base des transactions foncières opérées en milieu rural et agricole à l'échelle régionale et parcellaire.

Elle permet de connaître les mouvements fonciers et de décrire les dynamiques de territoires sur différents segments de marchés. Elle permet également de situer son territoire par rapport au territoire voisin, à son département ou à la région.

a) Structure foncière sur la commune

3.a.1. Comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés

Quel foncier maîtrise les acteurs publics sur la Commune ?

Avec 18% des superficies pour seulement 6 comptes de propriétés, le Public n'est pas prédominant dans le jeu de la propriété, mais pas totalement absent pour autant (683 ha).

Dans ces comptes de propriété, 2 acteurs possèdent des superficies conséquentes, à savoir la Municipalité qui détient deux comptes sur 654 ha de foncier et le Conseil Départemental qui lui possède 27 ha.

Ce foncier public et communal est essentiellement composé, sans grande surprise, d'espaces forestiers avec la plupart des surfaces concentrées dans le massif forestier à l'Ouest de la commune.

Ainsi, intervenir et agir pour l'agriculture sur la commune se fera nécessairement en sensibilisant et en mobilisant les propriétaires privés détenteurs du foncier

Que signifie Structure Foncière ?

Observer la structure foncière offre très souvent des clés de lecture qui permettent de comprendre certaines difficultés freins, ou au contraire expliquant une part des phénomènes en matière de mobilité du foncier.

Pour comprendre la donnée qui suit, précisons d'abord ce que signifie Structure foncière !

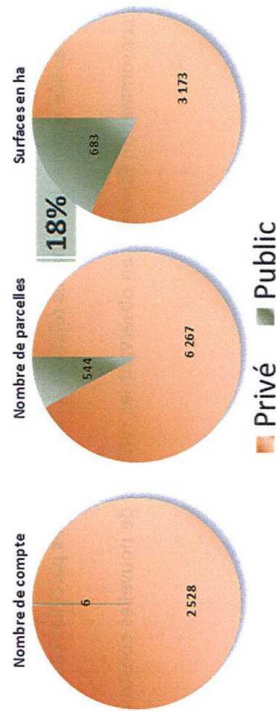
La structure foncière se base sur la donnée du parcellaire et celle des propriétaires fournis par le cadastre (DGFP). Observer la structure foncière vise donc principalement à regarder la taille des parcelles et celles des propriétés, voir si celles-ci sont bien regroupées ou plutôt disséminées dans toute la Commune. On peut regarder également le nombre d'unités foncières, à savoir le nombre de parcelles strictement adjacentes d'un même propriétaire, considérant que celles-ci dans la grande majorité des cas sont alors considérées comme « une seule parcelle » par les propriétaires eux-mêmes.

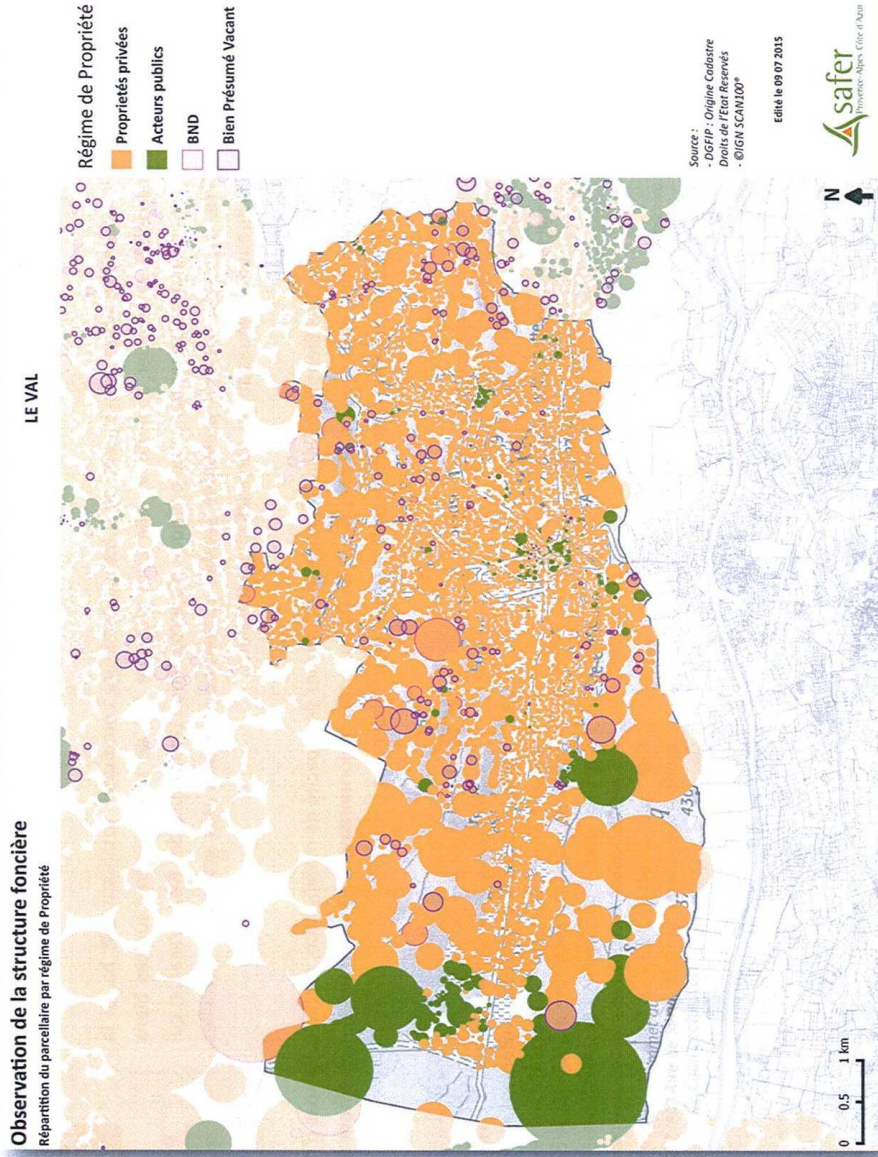
En comptabilisant le nombre de compte de propriétés, mais aussi le nombre de propriétaires (ou individus) dans chaque compte, on dresse un aperçu réel du nombre maximum d'intellectuels propriétaires sur la Commune ou le secteur d'étude.

En regardant également les proportions et l'occupation par des BND (Biens Non Délimités), on donne un indicateur de plus sur des parcelles toujours difficiles à appréhender.

Dans le même ordre d'idée l'évaluation des Biens présumés « Vacants et Sans Maîtres » (BVSM) peut être à l'origine du déploiement de mesure pour qu'une Commune lance une procédure de mobilisation de ce foncier abandonné et inexploité. Sa mise en œuvre est proposée dans les prestations de la Safer Paca.

Enfin, la structure foncière permet également de comprendre à quel niveau les acteurs publics maîtrisent le foncier de leur territoire.





3.a.2. Quelle capacité de foncier (re)mobilisable par la Commune ? un potentiel à étudier

Les cartes des propriétés Publiques/Privées recèlent une deuxième information situant les parcelles présumées vacantes.

En regardant cette variable, on voit un chiffre assez conséquent de 2,8% du territoire communal, totalisant 108 ha. Si la Commune souhaite mobiliser des capacités de foncier abandonné, elle aura plus vite fait de se concentrer sur ces biens présumés vacants. En effet, une Commune peut se lancer dans une politique d'appropriation (Procédure des Biens Vacants) qui augmenterait sa disponibilité foncière. Ici, cette vacance présumée semble concernée une part très grande de parcelles comprises dans des massifs boisés, mais aussi quelques autres parcelles plus accessibles.

Par ailleurs, nous chiffrons également la surface des Biens Non Délimités, non pas en termes de capacité de mobilisation, car il n'existe pas d'outil disponible pour résorber ces situations, mais à titre d'information pour savoir que près de 70 ha (là aussi très majoritairement situés en forêt), présentent un risque d'abandon de gestion, en raison d'une organisation de la propriété foncière qui accroît le risque de délaissement.

Risque d'abandon plus fort ?

Part des BVSM

Surface **2,8%**
108,0

Part des BND

Surface **1,8%**
en ha 69,5



Qu'est-ce qu'un BND ?

Les BND (Biens Non Délimités) sont des parcelles sur lesquelles plusieurs propriétaires « indépendants » possèdent une part d'une dite parcelle partagée avec un ou plusieurs autres propriétaires. La difficulté majeure réside dans le fait que les parts de chacun ne sont pas localisées. Or, ces BND étant souvent des espaces peu productifs, le coût d'une délimitation ne présente aucun intérêt économique ; ainsi avec le temps, ces propriétés sont souvent laissées à l'état d'abandon (hors celle incluses dans une Association Foncière Pastorale).



Qu'est-ce qu'un...

Bien présumé Vacant et Sans Maître (BVSM)

Un BVSM est une propriété (compte de propriété) présumée vacante en raison de trois critères qui nous indiquent qu'elle est probablement « sans Maîtres ».

Ces critères sont :

1. Pas de date de naissance connue au cadastre.
 2. Date de naissance indiquée en 1850
 3. Tous les indivisaires ont plus de 100 ans.
- Plus la proportion sera élevée sur un secteur ou une Commune, plus la procédure offerte aux Communes pour reprendre ces BVSM (s'ils s'avèrent l'être réellement) dans son patrimoine pourra réactiver du foncier et débloquent des situations d'abandons et d'enrichissements.

3.1.3. Observer la répartition du foncier communal : un foncier morcelé en plaine

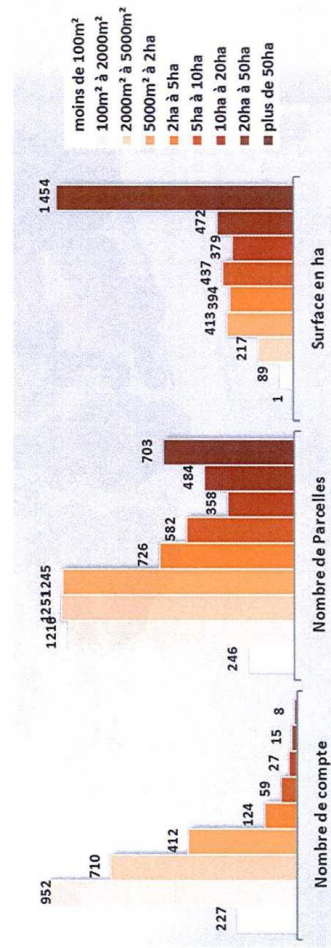
LE VAL	
Les chiffres clés extraits du cadastre	
Surface totale cadastrée en ha	3 856
Surface totale des BND	69,5
Surface totale des BVSM	108,0
Nb. de parcelles total	6 761
Nb. Unité foncière	-
Nb. de parcelle en BND	58
Nb. compte de propriétés	2 534
Nb. propriétaires (total des individuels...)	4 178

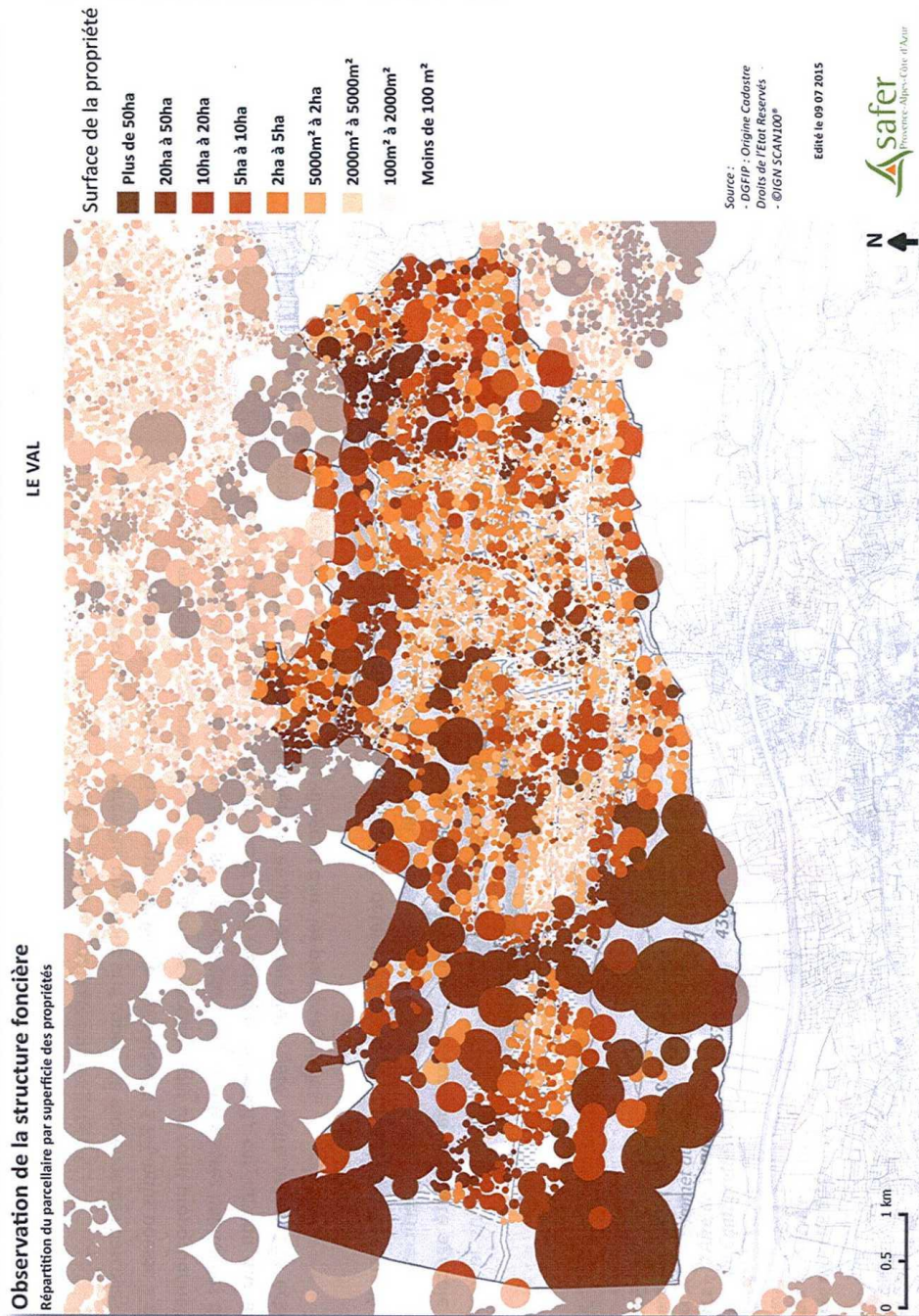
Bien imprégné de l’encart en tête de chapitre sur la structure foncière, il est possible de regarder la situation sur la Commune pour se faire une idée du contexte foncier général.

Avec 3.856 ha cadastrés et 6.761 parcelles, on a donc une superficie moyenne des parcelles de 5.700 m². Ce chiffre, nettement inférieur à la moyenne régionale qui s’élève à 1 ha, nous pousse à penser que le foncier est morcelé. En observant la carte localisant les parcelles (par un rond-proportionnel en raison de l’absence de cadastre numérisé), on se rend bien compte des disparités assez habituelles dans la région et le département, avec un foncier assez bien regroupé en forêt, car détenu par assez peu de propriétaires (grandes unités foncières), et un foncier plus éclaté, voire même très éclaté, entre de nombreux propriétaires autour du village et dans les plaines agricoles.

LE VAL	
Indicateurs de la commune	
Surface moyenne d’une parcelle en ha	0,57
Surface moyenne d’un compte de propriété	1,52
Nb. de parcelles par compte de propriété	2,7

Sur la commune, les 233 propriétaires privés, détenant 2 ha ou plus, possèdent en cumulé 2456 ha, soit 63% des superficies cadastrées du Val. Pour une bonne part, il y a des superficies forestières, mais également une majorité de surfaces agricoles. Et si certains îlots de propriété agricole semblent se détacher par endroit, il semble que malgré des surfaces importantes pour certains, le foncier soit assez éclaté au sein même des propriétés (en plaine particulièrement).





b) Dynamique du marché foncier

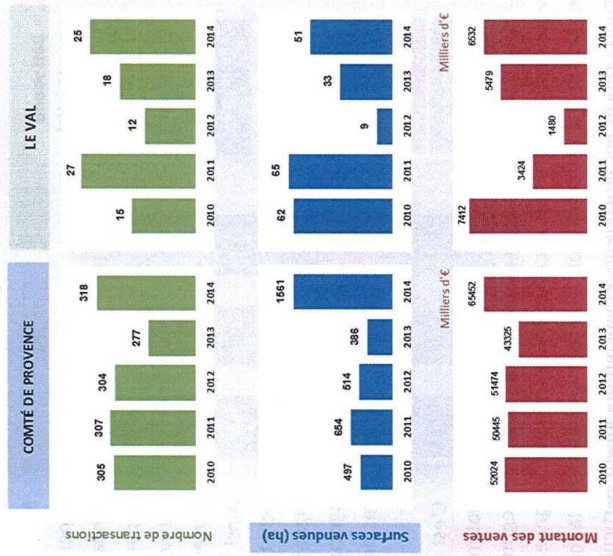
3.b.1. Un marché plutôt calme pour une commune varoise

Que contient le Marché Foncier ?

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SA-FER P.A.C.A. La période d'étude proposée porte sur les cinq dernières années pleines de 2010 à 2014.



Tendance du marché foncier sur 5 ans



La dynamique du marché foncier est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire.

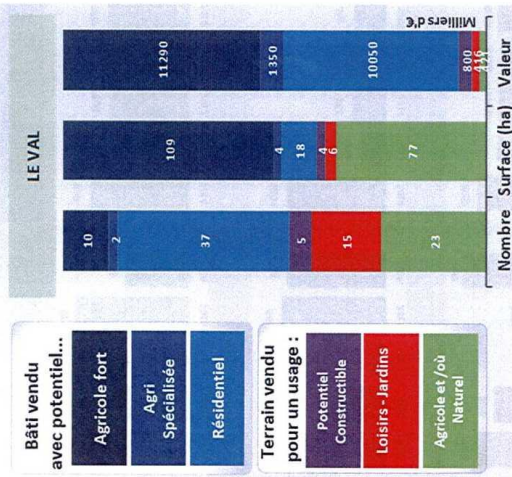
Sur les cinq dernières années (2010-2014), le marché foncier communal a été assez irrégulier oscillant de 12 ventes en 2012, à 27 en 2011. La moyenne annuelle s'éleva à 19 transactions par an. Sur le département, ce chiffre est plutôt faible, ce qui nous laisse dire que le marché est plutôt calme. A l'échelle de l'intercommunalité du Comté de Provence, la commune se situe dans une position plus moyenne (au niveau de ses voisines de Montfort ou Correns), mais loin de Tourves (60 ventes), Cotignac (50 ventes) et Brignoles (36 ventes).

Les superficies sont encore plus erratiques habituellement. Elles varient au gré des ventes de grandes propriétés qui sont plus rares et créent des « à coup ». Ici on oscille donc entre 9 ha en 2012 et 65 ha en 2011, avec une moyenne annualisée sur cinq ans qui se porte à 44 ha vendus.

En valeur enfin, le marché annuel sur ces cinq dernières années oscille entre 1,5 millions d'euros et plus de 7 millions avec une moyenne à 4,9 millions d'euros.

3.b.2. Un marché mixte avec une pression résidentielle forte sur les espaces agricoles

Répartition par segments du marché foncier sur 5 ans

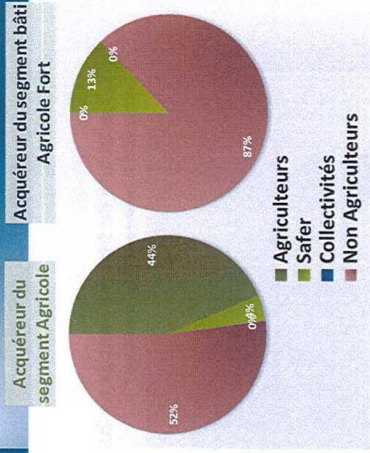


23 transactions sur 97 ont concerné le segment Agricole/Naturel sur le Val entre 2010 et 2014, soit tout juste 23%. On reste dans la moyenne du département du Var, mais inférieur à la tendance intercommunale, et nettement en dessous de communes voisines viticoles comme Correns ou encore Monfort sur Argens (presque 50%). En surface, la proportion est un peu supérieure, puisque 35% des superficies du marché ont porté sur ce segment Agricole/Naturel. Cette proportion est meilleure que les tendances départementales (33%) et intercommunale (30%). Bien sûr, ces différences sont souvent liées à la part des espaces naturels compris dans ce segment, et cette surcôte en surface pour la commune du Val est nettement due aux ventes d'espaces naturels et boisés. Les ventes de petit parcellaire agricole existent par endroit, mais elles ne sont pas la règle sur le Val ou plutôt, elles sont souvent couplées avec des bois. Ainsi, on repère 3 ventes acquises par des agriculteurs et GFA (Groupement Foncier Agricole) qui ont acheté entre 5 et 11 ha de terres sur la période, avec en réalité, à peine la moitié ou moins de terres et vignes cultivables. Au final, sur ces surfaces agricoles et naturelles, 48% des acquéreurs sont des agriculteurs ou la Safer, et garantissent donc la finalité du projet au moment de la vente. Pour les 52% restants, cela est plus incertain.

C'est néanmoins toujours mieux que les 13% d'acquisitions par des agriculteurs sur le segment bâti à potentiel agricole fort. Cela paraît vraiment peu, mais il faut relativiser. En effet, avec 109 ha concernés, ce segment représente la moitié des superficies totales vendues en 5 ans. Est-ce à dire que ces espaces viseraient à perdre leur vocation ? Non, car dans la lignée du Château Miraval, le marché du Val connaît un vrai marché des grands domaines et ainsi, sur une dizaine de ventes de plus de 3 ha avec un bâtiment, la moitié a concerné des grands domaines acquis manifestement par des investisseurs, qui, s'ils viennent concurrencer les agriculteurs et viticulteurs locaux particulièrement, n'en maintiennent pas moins la vocation des terres. A noter, dans les autres ventes moins bien identifiées sur le devenir à ce jour, il y a la revente d'une ancienne usine en 2010 sur la route de Bras avec 16 ha de foncier lié.

A cette attractivité des grands domaines, qui peut créer une pression sur le prix des terres et vignes, la commune du Val a également connu 15 ventes sur des biens non bâtis, dont les prix pratiqués indiquent qu'on est sur un marché des terrains de loisirs ou jardins. A ces 15 ventes pour 6 ha, s'ajoutent 5 ventes pour 4ha sur des terrains en transition vers la construction. C'est donc une dizaine d'hectares qui ont probablement changé d'usages sur cinq années de marché (2010-2014).

« à potentiel agricole » sur 5 ans



Le marché du Val connaît donc assurément une pression résidentielle très forte que ce soit proche du village, avec un marché foncier agricole très peu dynamique. Cette faible dynamique est probablement due à des phénomènes de rétention spéculative. Cette pression est accentuée dans les espaces plus isolés dans les campagnes par l'acquisition de grands domaines à des prix dépassant bien souvent 1 million d'euros. Ces ventes créent une problématique de libération de foncier pour d'autres porteurs projets avec des enveloppes budgétaires ne permettant pas d'assumer des bastides et châteaux.



Comment est construite la segmentation du Marché Foncier ?

La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique fine des transactions notifiées à la SAFER et également sur le dire d'expert des conseillers foncier de la SAFER.



Ceux-ci en nous donnant des fourchettes de prix et surtout un seuil de prix précis par « GéoMarché* », nous permettent, pour le moment sur les opérations non bâties, de découper le marché en trois grands segments.

- Le **marché Agricole et Naturel** : correspond au marché agricole dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique. Le marché des espaces Naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages.
- Le **marché des espaces de Loisirs et Jardins**
- Le **marché des espaces en transition**



Sur le marché bâti, sans pouvoir avoir une analyse aussi fine, liée à la complexité et à la diversité de ce marché et au manque d'informations fournies, nous proposons là une segmentation regroupant le marché en trois classes. Ces trois classes se répartissent en fonction de la superficie du foncier lié au bâti vendu. Sans fournir d'information sur l'usage supposé du bien, on notera tout de même qu'un bien bâti avec plus de 3 ha a plus de potentiel d'être exploité à des fins agricoles qu'un bien vendu avec moins de 1ha. Les 3 segments de cette classe bâtie sont donc :

- Bâti vendu avec plus de 3 ha. (Potentiel agricole Fort)
- Bâti vendu avec terrain de 1 ha à 3ha (Potentiel pour agriculture spécialisée)
- Bâti vendu avec moins de 1 ha (Potentiel résidentiel)

Observation du Marché Foncier de 2010 à 2014

Quel segment de marché pour quelle transaction ?

LE VAL

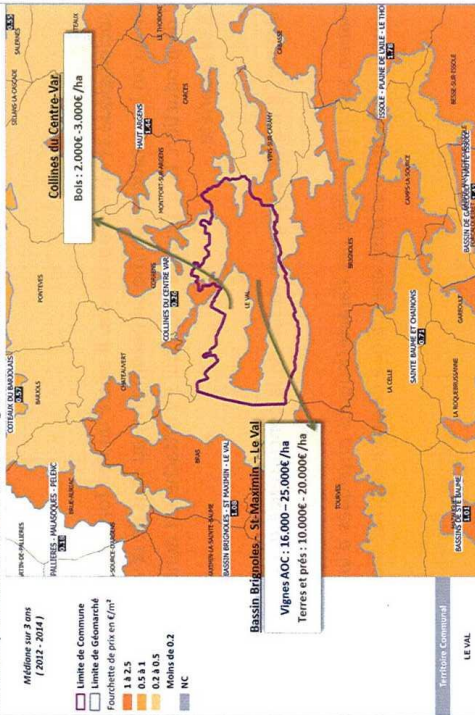


3.b.3. Notion de prix

Stabiliser et pérenniser une zone agricole nécessite bien souvent d'éviter des phénomènes de spéculation foncière et donc de pouvoir donner des conditions d'exploitation qui font du marché agricole, un marché réellement agricole, sans concurrence avec d'autres usages.

Ainsi, deux entrées sont proposées, à savoir en premier lieu, une carte des prix médians sur le segment Agricole/Naturel à des fins de comparaisons de tendances entre les différents marchés varois. En second lieu, afin de préciser cette médiane qui parfois peut-être sous-évaluée en raison de l'agglomération d'espaces de cultures et d'espaces naturels, les grandes dominantes de prix par cultures, bois et landes, GéoMarché par GéoMarché sur la Commune du Val sont

Calcul du prix Médian des transactions agricoles et naturels en 2014 ?

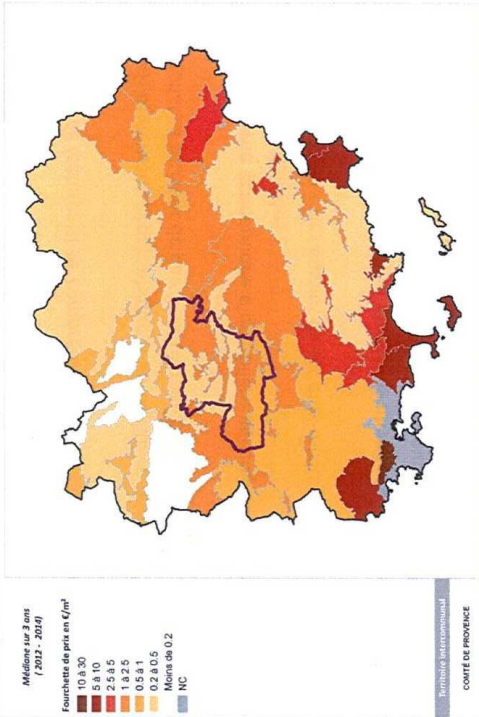


indiquées.

En matière agricole, le marché principal sur la Commune concerne un GéoMarché nommé « Bassin de Brignoles – Saint-Maximin – Le Val ». Ce marché se partage essentiellement entre viticulture en AOP Coteaux Varois, Vins de pays (IGP) et terres. La dominante de prix par hectare sur les vignes en AOP Coteaux Varois oscille de 16.000€ à 25.000€. Dans ce marché, les terres et prés sont valorisés entre 10.000€ à 20.000€.

Dans l'autre GéoMarché nommé « Collines du Centre-Var », les terres sont par définition presque absentes et nous vous indiquons la dominante des prix sur les bois, observée ces dernières années, avec des prix variant de 2.000€ à 3.000€/hectare.

Calcul du prix Médian des transactions agricoles et naturels en 2014 ?



3.b.4. Clefs de lectures et de compréhension du fonctionnement élargi du marché foncier rural

Le **positionnement géographique** d'un territoire permet d'avoir des clefs de lecture sur les composantes de son marché. Le contexte enclavé d'un territoire communal va souvent de pair avec un marché foncier fermé. A l'inverse, il existe des territoires dynamisés par :

- l'activité économique d'une filière agricole porteuse rattachée à un terroir particulier, notamment la filière viticole et les Appellations de prestige qui y sont rattachées ;
- l'importance des bassins de vie et la mixité des populations présentent sur certaines zones périphériques des villes et des grands axes.

Nous avons très logiquement plus de probabilités de rencontrer dans ces zones dites « ouvertes » entre : l'offre de propriétés disponibles, et la demande d'acheteurs potentiels, qu'ils soient agriculteurs ou non. Il y a donc un réel effet de taille qui joue pleinement et un rapport proportionnel entre nombre d'habitants, nombre de propriétaires et nombre d'opérations de ventes.

La dimension sociologique et « LE » propriétaire

D'autre part, on peut également trouver des clés d'explication dans la **dimension sociologique et «le» propriétaire**. Il existe un lien fort entre le prix du sol et l'usage qui en est fait. L'approche au foncier peut-être radicalement différente selon qu'on le considère comme un patrimoine, au sens de la valeur refuge qu'il représente, ou comme un bien productible, un bien sur lequel est rattaché un outil de production. Le marquage social qui s'y rattache est donc variable selon la nature du propriétaire et le type de valorisation que ce propriétaire entend donner à sa propriété.

Indispensable à la conduite des activités humaines, le sol n'est qu'un bien intermédiaire. Il n'a de prix qu'en raison de la concurrence qui peut exister entre différents acteurs dans l'exploitation économique d'un espace.

Il arrive bien souvent que le coût d'acquisition d'une parcelle en vue de sa valorisation soit très éloigné des caractéristiques physiques d'un terrain. Ceci est valable pour des opérations d'urbanisme, on peut facilement le comprendre, mais c'est également le cas dans une logique de production économique agricole.

L'attachement culturel à la propriété

L'offre de terrain à la vente se caractérise par une rigidité qui s'explique en partie par l'attachement culturel porté à la notion de propriété du sol.

Le patrimoine foncier n'est pas perçu comme un bien de consommation mais comme une réserve de valeur, un placement sûr, dont la valeur ne pourrait qu'augmenter. Le propriétaire ne vendra son bien qu'en cas de nécessité (succession difficile, besoin d'argent...) ou de proposition d'achat suffisamment « alléchante ». Dès lors, le propriétaire cherchera, dans la plupart des cas, à maximiser son profit. L'attachement culturel ne pèse guère face à l'opportunité de faire une bonne opération financière.

Même en zone de montagne, où l'attachement à la propriété est prétendument viscéral, les propriétaires terriens s'en sont détachés. Et lorsqu'il a fallu vendre les emprises constituant les assises foncières des grands ensembles des stations de ski, ces derniers ont su participer.

En réalité, on est d'autant plus attaché à la propriété que son patrimoine ne vaut pas grand-chose. Car s'il valait le prix fort, on n'hésiterait pas trop longtemps à s'en séparer. Disons-nous pour caricaturer, qu'intellectuellement la propriété est plus simple à vivre, à gérer ou à ne pas gérer lorsqu'elle ne vaut rien.

Ainsi, beaucoup de prairies non mécanisables, correspondant aux parcours d'inter-saison, sont laissées à l'abandon. Il s'opère un tri sélectif, et ces espaces qui ont une valeur agronomique faible sont sacrifiés. C'est de cette façon que les paysages de certaines zones reculées se ferment.

Lorsque le propriétaire sent la bonne opportunité, les choses se « compliquent ». Cette sensation est très difficile à mesurer, à appréhender. La lecture des problématiques urbaines d'un territoire à un autre est extrêmement variable. Cette interprétation, rationnelle / irrationnelle, par les propriétaires l'est tout autant.

Entre décision de vendre au bon moment, situation d'attente spéculative, gestion passive de son patrimoine, dégradation de l'outil de production par l'abandon..., énormément de terrains sont ainsi désaffectés et connaissent des situations de délaissement. On parle de friches.

c) *Evaluer les enjeux de la pression humaine sur l'agriculture*

Sans pouvoir le démontrer par des chiffres, faute de cadastre numérisé nous permettant d'appliquer notre méthode de consommation foncière sur le logement, nous savons, par notre connaissance du territoire, que le Val a connu un essor massif depuis les années 1970.

Ainsi, la population est passée de 972 habitants en 1968 à 4.198 habitants en 2012 (source INSEE). Partant d'une urbanisation plutôt contenue autour du village, la commune a connu un phénomène d'essor massif, par le logement et la construction de nombreux lotissements, ainsi qu'un mitage très important dans les campagnes, conséquence des anciennes zones naturelles constructibles du POS (zone NB du Plan d'Occupation des Sols).

La pression foncière n'est pas visible...
C'est une projection de ce que devrait être l'urbanisation dans l'imaginaire collectif des propriétaires !

Cette forme urbaine, ou plutôt périurbaine, qui s'est dessinée a été aidée ou inspirée, notamment par l'attractivité grandissante du village (devenue ville) liée au changement des modes de vie et à la proximité de l'échangeur autoroutier sur Brignoles. Autant de phénomènes qui peuvent créer de la pression sur les espaces agricoles, que l'on peut qualifier de pressions humaines.

3.c.1. Le message « perçu » des documents d'urbanisme

A cette description générale, s'ajoute également un élément que l'on ne peut ignorer, tant il oriente les comportements et l'imaginaire de tous les acteurs du territoire : le document d'urbanisme local.

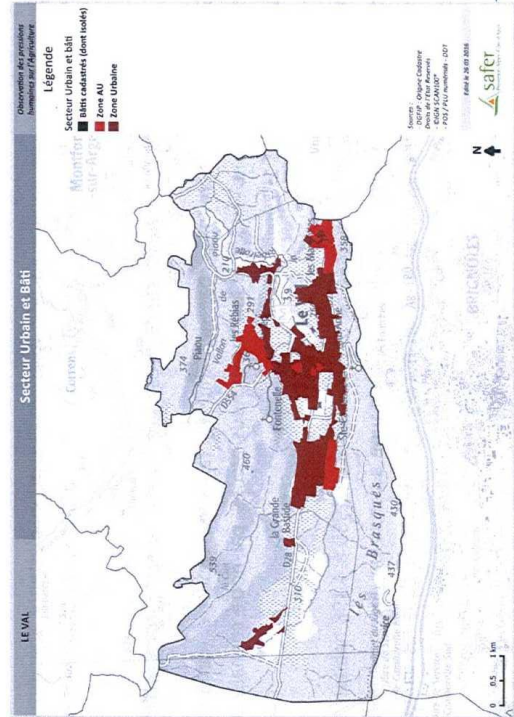
C'est sur le document d'urbanisme de la commune numérisé en 2011 que nous allons nous appuyer pour donner une idée de la pression foncière, qualifiée également de « pression humaine » qu'il génère sur les espaces agricoles.

3.c.2. Méthode de détermination de la zone de pression

Par expérience, on observe que plus la ville s'approche de « chez » un propriétaire, agriculteur ou non, plus son comportement change. Nous ne reviendrons pas sur ces phénomènes humains largement décrits dans la partie sur les clés de lecture du marché foncier.

Pour mesurer la pression générée par cette projection imaginaire appliquée à notre contexte, nous avons opté pour la projection d'une « zone tampon » de 200 mètres autour des zones Urbaines (Zone U du PLU) et des zones d'urbanisation future (zone AU du PLU). Les propriétaires connaissent en général très bien le zonage de leur terrain, et le fait d'être proche de la limite d'une zone U et AU, génère les mêmes « fantasmes », satisfaits ou non, au gré des changements de POS et PLU.

A ce tampon de 200 mètres autour d'un noyau urbain, on applique habituellement un autre noyau de 50 mètres autour des bâtis plus isolés, projection réaliste de ce qu'un propriétaire imagine souvent de son espace vital autour de sa maison à la campagne. Mais ici, faute de cadastre numérisé une fois de plus, cette hypothèse n'a pas pu se rajouter à nos calculs, et ainsi, seule la pression autour des zones urbaines a été retenue en mesure.

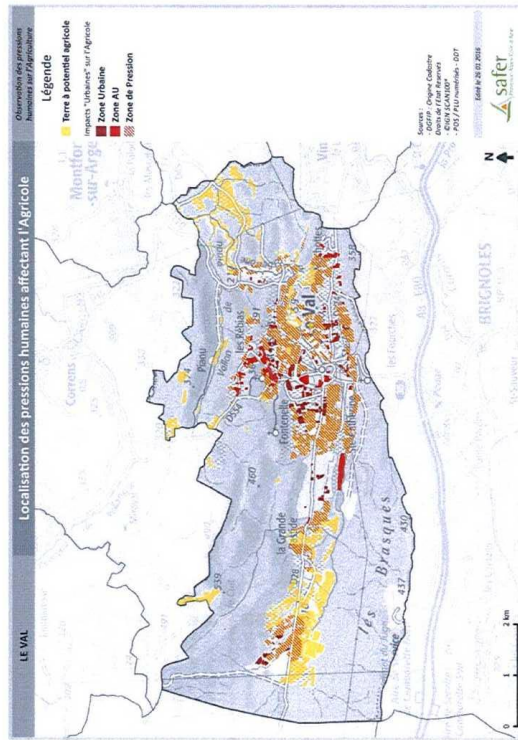


Ces distances tampons sont un minimum applicable, la logique de pression étant bien souvent plus poussée que cela. La carte ci-dessus représente une zone de pression théorique, que l'on va maintenant appliquer sur les espaces agricoles. Pour cela, nous nous appuyons sur le travail mené par la Chambre d'agriculture, couplant une enquête de terrain, avec une analyse par photo-interprétation, en vue notamment de recenser les terres, au meilleur potentiel, cultivées ou non actuellement. Cette enquête a révélé un potentiel en culture (ou en friche) totalisant 650 ha.

3.c.3. 400 ha de terres potentiellement fragilisées par la pression humaine

Nous appliquons pour l'ensemble de notre fond cartographique du territoire, un croisement entre la zone de pression mesurée et les secteurs à potentiel agricole pour en mesurer les surfaces impactées.

Nous faisons la même chose avec les croisements directs des zonages U et AU qui créent une pression encore plus forte.



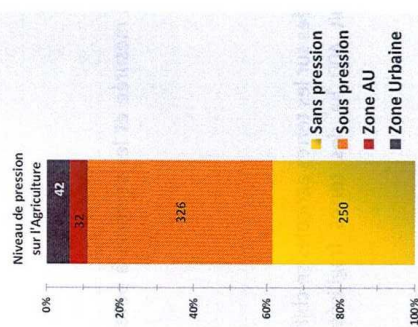
Ainsi, l'agglomération des pressions exercées sur les terres agricoles se chiffre à un niveau très conséquent de 61%, soit 400 ha des terres fragilisées et menacées par l'urbanisation et ses effets.

Sur ces 400 ha, 74 ha sont déjà programmés à disparaître car en zone U ou AU du document d'urbanisme. Ce sont donc 11% des surfaces agricoles qui sont d'ores et déjà condamnés à disparaître.

Les surfaces restantes, heureusement majoritaires, sont-elles soumises à une pression indirecte. Indirecte, certes, mais bien fragilisante par son ampleur et les mécanismes d'anticipation et d'attente d'urbanisation, qui conduisent bien souvent à l'abandon des cultures...

Agriculture fragilisée

400 ha
61%



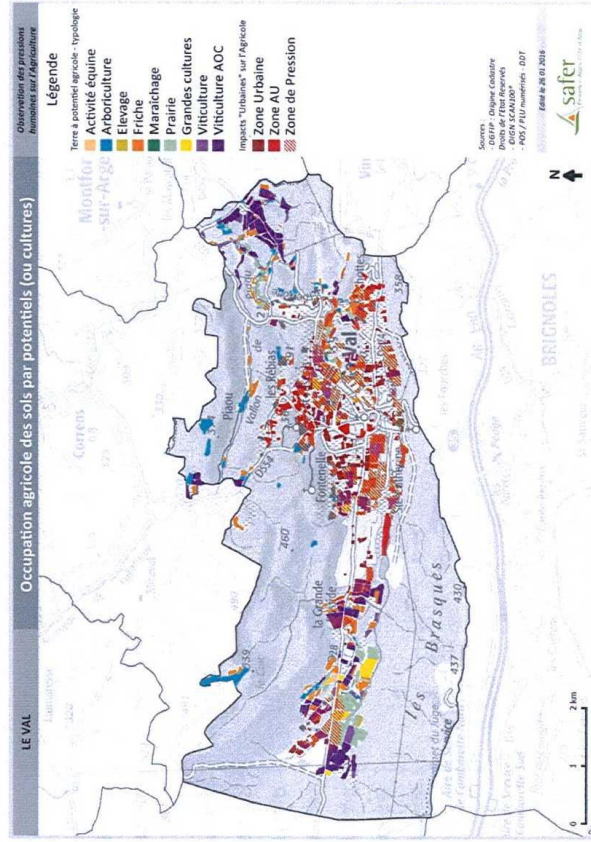
Sur le Val, ce chiffre de 400 ha sous pression peut paraître important alors que l'on a une belle plaine agricole avec une appellation viticole dynamique en pleine essor. Mais l'existence de zonages U et AU très étalés (héritage des zones NB du POS) crée ce phénomène de pression accentuée.

Ainsi, regardons l'état actuel des pressions par type de culture, et notamment sur les terres actuellement en friches qui ont pu être recensées.

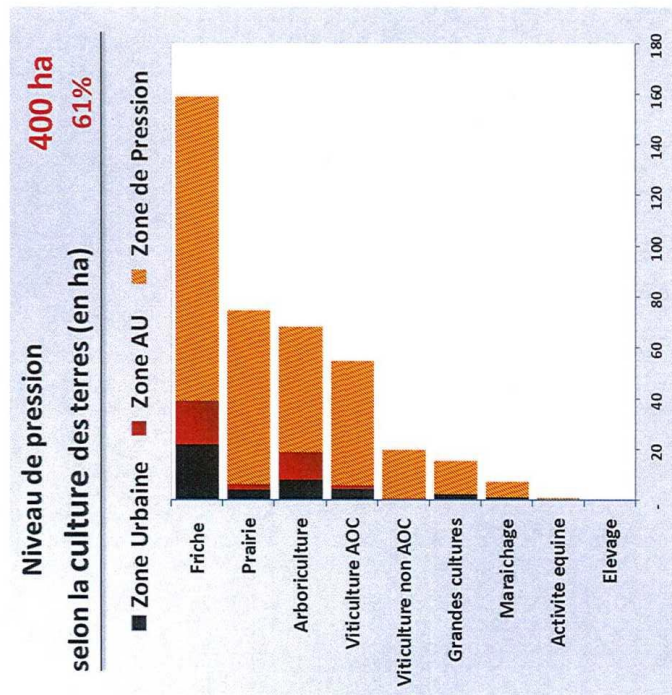
D'après ce que l'on peut mesurer par nos croisements de données, les premiers espaces agricoles sous pression sont les surfaces en friche avec 159 ha, dont 39 ha en zones U et AU. Ainsi, alors que l'on a 209 ha de friches sur la commune, 76% de celles-ci, soit plus des ¾, sont

probablement dues à leur proximité avec les zones urbaines et bâties et sont de fait des friches spéculatives.

Ensuite, la pression humaine s'exerce sur les prairies, puis l'arboriculture, pour respectivement 75 ha et 68 ha. C'est l'arboriculture qui est la plus touchée dans l'immédiat, car avec plus de zonage urbain qui condamne déjà les cultures à terme.



La viticulture AOP semble moins contrainte par la ville, car bien que deuxième pourvoyeur de surface agricole de la commune (derrière les friches), elle apparaît seulement, si l'on peut dire, en quatrième position des surfaces sous pression. C'est là le résultat de ce que l'on a déjà décrit auparavant, à savoir des grands domaines plus loin du village. Ce chiffre plus faible ne doit pas faire oublier que 55 ha de vignes AOP sont compris dans notre zone de pression et que 6 ha sont déjà programmés en zone U ou AU. Certes la présence d'une AOP est un bon frein au déclassement agricole, mais il n'est pas encore toujours suffisant malgré les efforts des syndicats d'appellation et de l'INAO pour défendre leur terroir.



2.4.9.2. Potentiel de diversification des activités agricoles

2. Friches, aptitudes du sol et potentiel agronomique des terres

Sur la carte ci-dessous, nous observons que la majorité des secteurs en friche se situent dans les zones dont le potentiel agronomique est important. Les secteurs 1, 2 et 3 situés à proximité de l'urbanisation existante, sur des sols dont l'aptitude est très bonne et situés dans l'Aire AOC Coteaux Varois, prouvent qu'il subsiste des unités foncières ayant un potentiel viticole important. Ces secteurs peuvent donc faire l'objet d'une animation foncière pour permettre leur remise en culture au profit des agriculteurs qui cherchent à agrandir leur surface.

A noter que le secteur 3 (St Georges) est difficilement accessible, ce qui peut poser des problèmes pour les vendanges en cas de culture viticole. C'est également un secteur très humide.

Par ailleurs, deux secteurs ont été retenus par les exploitants, lors des groupes de travail, comme des secteurs très intéressants d'un point de vue agronomique et pouvant ainsi faire l'objet d'une reconquête agricole. Il s'agit des sites 4 et 5 identifiés sur la cartographie.

Le site 4, d'environ 4 ha d'un seul tenant est situé à proximité des anciens canaux d'arrosant alimentés par la Ribeirotte. Si l'accès à l'eau d'irrigation est vérifié, ce site peut faire l'objet d'un développement maraîcher et ainsi permettre l'installation d'un agriculteur sur ce secteur. Cette perspective permettrait la diversification des productions du Val.

NB : la réhabilitation des anciens canaux d'irrigation est possible si les propriétaires le souhaitent, s'entendent et créent une Association Syndicale Libre dans un premier temps. Dans ce cadre et à ce titre, un accompagnement technique à la réhabilitation pourrait être demandé à différents partenaires, et notamment la Fédération Hydraulique du Var, la Chambre d'Agriculture du Var...

Le site 5, quant à lui, possède une superficie d'environ 5,5 ha qui s'il s'étend sur les friches alentours peut atteindre environ 14 ha et offre un sol de très bonne aptitude à la remise en culture pour toutes cultures annuelles ou pérennes (maraîchage, vergers...). Là encore ce secteur, de par l'unité foncière présente, peut faire l'objet d'une reconquête et permettre l'installation ou le développement d'une exploitation.

D'autres secteurs ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'une véritable reconquête agricole. Il s'agit du domaine de Châteaurenard, sur lequel autrefois des vergers étaient présents et dont le foncier est public. Les parcelles pourraient être mises à bail à un ou plusieurs agriculteurs pour permettre leur revalorisation. Il existe également des secteurs situés dans le quartier de La Brasque où une réflexion est en cours pour défricher et remettre en valeur des terres.

L'enjeu pour la commune du Val si elle souhaite conserver ces terres, est de fixer des limites claires à l'urbanisation afin de permettre aux agriculteurs de reconquérir ces terres et travailler dans de meilleures conditions : production, accès, rendement... Compte tenu de leur situation géographique, ces friches sont majoritairement des friches spéculatives pour lesquelles il est utile d'envoyer un signal fort aux propriétaires sur leur devenir agricole ou urbain. Dans cette

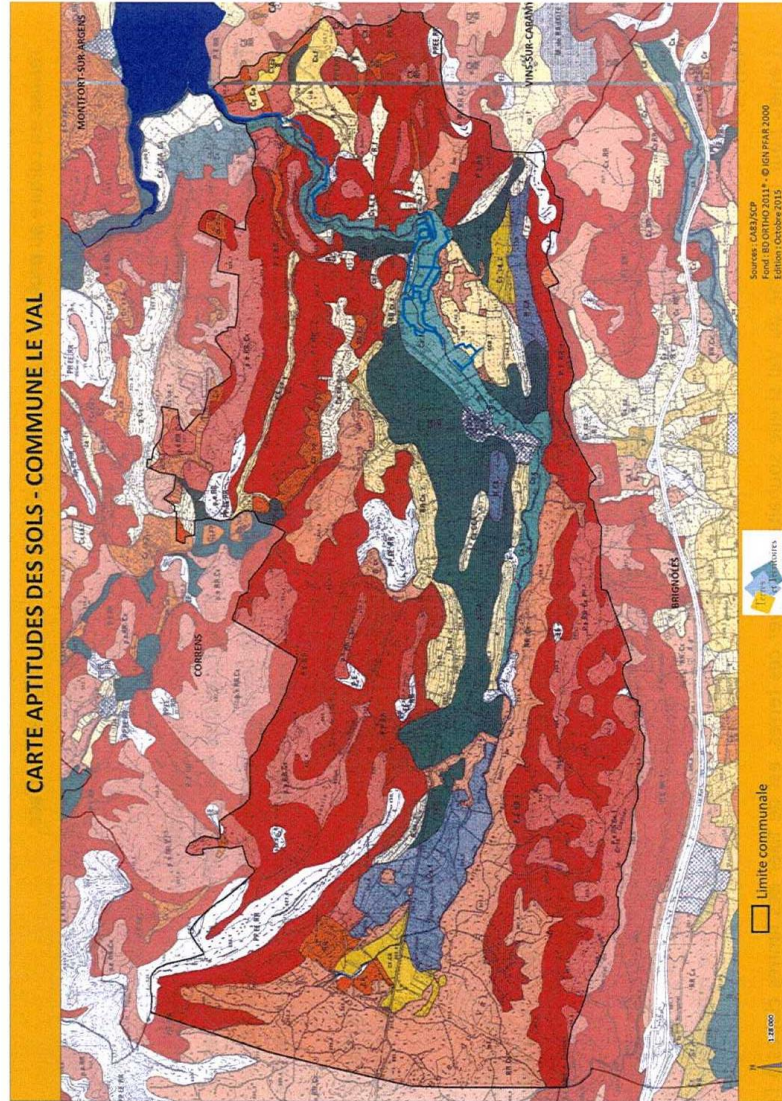
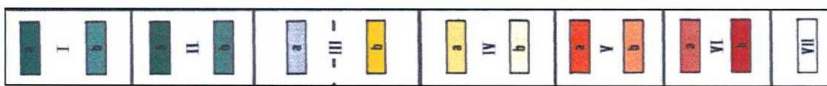
1. Cartographie de l'aptitude des sols sur la commune

La cartographie ci-contre est issue d'une base de données de la Société du Canal de Provence et définit l'aptitude des sols à la culture irriguée. A noter qu'une parcelle non irriguée et située en zone orange à rouge, peut tout à fait être apte à une culture rustique qui n'a pas besoin d'eau.

Il est important de noter que toute la plaine agricole possède une bonne aptitude (en vert et jaune sur la carte) aux cultures légumières irriguées et cultures rustiques telles que viticulture, oléiculture ou vergers.

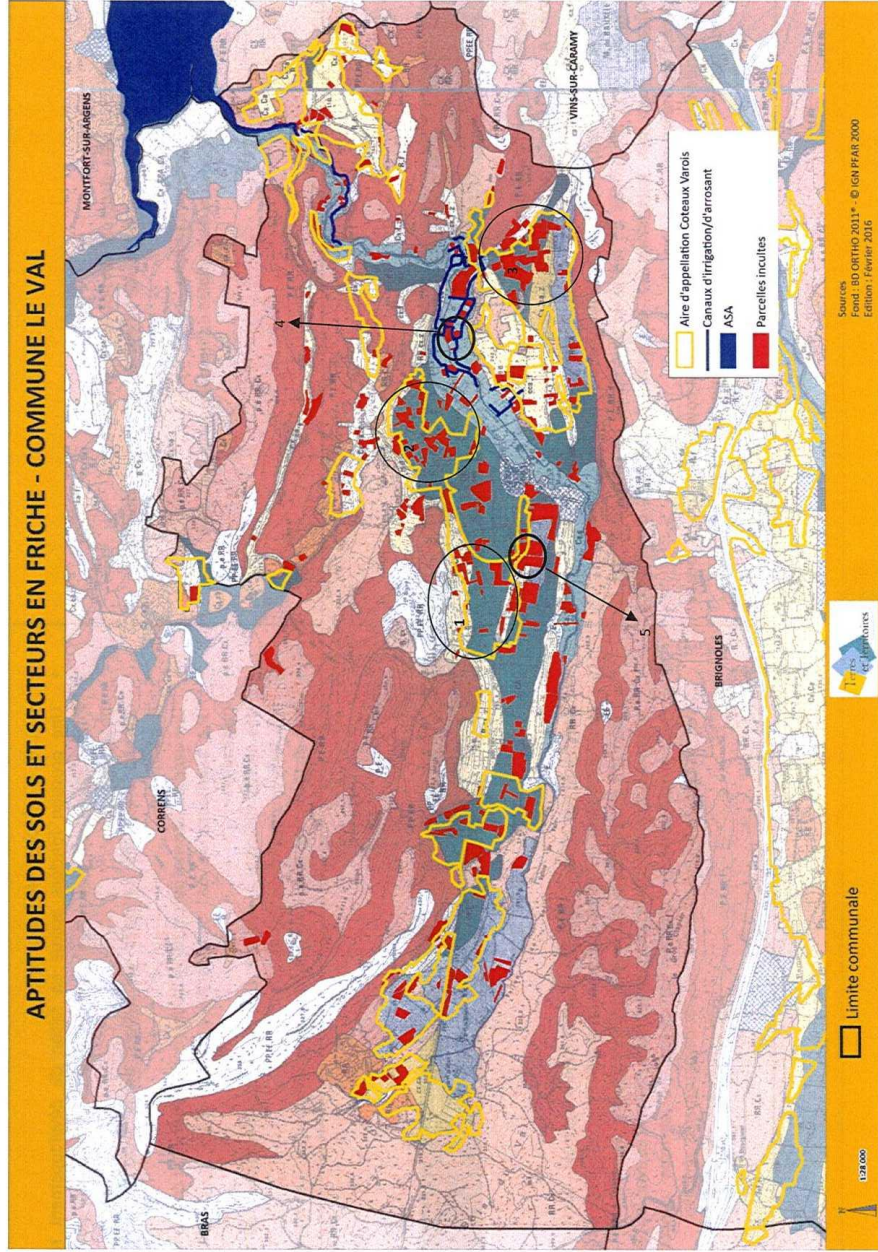
Force est de constater que les terres dont le sol est le plus riche se situent à proximité immédiate des secteurs urbanisés de la commune, sur lesquels un important mitage s'est opéré ces 30 dernières années.

Aptitudes des sols



situation, le signal est bien évidemment de laisser ces terres en zone A au futur PLU. Si la commune souhaite une protection plus importante, il existe des outils fonciers mobilisables, telle que la Zone Agricole Protégée.

Le maintien de ces secteurs en zone agricole au futur PLU, s'il s'accompagne d'une animation foncière auprès des propriétaires pour les inciter à remettre leur terre sur le marché agricole, permettra de redynamiser le marché foncier agricole et de remettre en culture les secteurs à potentiel.



2.4.9.3. *Bilan du territoire agricole du Val*

Bilan du territoire agricole du Val

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Un foncier agricole bien structuré sur l'ouest de la commune • Des labels de qualité qui apportent une valeur ajoutée aux productions • Un terroir de qualité • Un territoire relativement dynamique • Des terrains agricoles encore disponibles en nombre sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Un taux d'enrichissement important • Une pression foncière accrue en raison du développement récent de l'urbanisation sur les terres agricoles sous forme de pavillonnaire notamment • 200 ha d'espaces agricoles en dehors de la zone A du document d'urbanisme • Une accessibilité aux parcelles agricoles rendue difficile et contrainte • Une augmentation des conflits de voisinage entre agriculteurs et des particuliers • Des terres difficiles à acquérir des terres (problématique de rétention foncière, prix des terres élevé) • Une distance trop importante entre le siège d'exploitation et les terres
OPPORTUNITES	MENAGES
<ul style="list-style-type: none"> • Une nécessaire reconnaissance de l'activité agricole en place => classement en zone A au PLU des terres identifiées agricoles • Une volonté politique affichée de protection, de maintien du foncier agricole et de développement de l'activité agricole • 170 ha de terres identifiées en friche et plus de 55 ha recherchés par les exploitants pour des extensions => un nécessaire travail d'animation foncière à mettre en œuvre • Une demande qui s'accroît en termes de circuits courts et produits locaux : demande locale à valoriser et à laquelle il faut apporter une réponse 	<ul style="list-style-type: none"> • Extension des zones artificialisées sur le foncier agricole : perte de foncier, déstructuration de l'espace agricole, morcellement et mitage du foncier => abandon progressif des terres => fermeture des paysages • Augmentation des conflits d'usage (mitages, nuisances avec les tiers) • Des problématiques d'accès au parcellaire agricole constatées qui nécessitent de limiter un maximum les déplacements agricoles.

Les principaux enjeux et panels d'outils pour le PLU du Val

Enjeux économiques de l'agriculture : pérenniser le foncier agricole cultivable et encourager la production

Mettre en œuvre une politique foncière volontariste

- Reconnaître et protéger le foncier agricole communal
- Encourager à la remise en culture des terres en friche par une animation foncière spécifique
- Restructurer le foncier agricole à enjeu afin de limiter un maximum les déplacements et faciliter les conditions d'exploitation

Maintenir et développer les zones agricoles afin de permettre :

- L'installation de jeunes agriculteurs
- La poursuite du développement de productions de qualité

Encourager et permettre la diversification des productions

- Prévoir le redéveloppement de systèmes d'irrigation notamment par la réhabilitation des canaux d'arrosant existants

Mettre en valeur le potentiel agricole remarquable

- Préserver les terres sous signe AOC/IGP existant ainsi que les terres avec des aptitudes agronomiques

Enjeux spatiaux de l'agriculture : affirmer les limites claires de l'urbanisation et préserver l'image et l'identité rurale du territoire

Arrêter la consommation d'espaces agricoles par la sanctuarisation des espaces agricoles

- Préserver de l'urbanisation la plaine agricole ainsi que les terres à bonne aptitude à la remise en valeur agricole
- Stopper le mitage en zone agricole : régler la zone A du PLU en ne la réservant qu'aux activités agricoles
- Sécuriser le foncier pour permettre l'installation d'exploitants, faciliter la transmission des exploitations et conforter les exploitations existantes.

Prévoir des mesures paysagères propres aux zones agricoles

- Insertion paysagère des bâtiments agricoles
- Valoriser l'intérêt de l'agriculture auprès de la population locale

Enjeux environnementaux de l'agriculture : s'engager dans les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement

Protection de la biodiversité liée aux espaces cultivés

- Développer l'agriculture raisonnée sur le territoire et notamment les espaces agricoles concernés par un périmètre de protection (Zone Vulnérable aux Nitrates...) et les zones agricoles situées à proximité de cours d'eau en concertation avec la profession agricole
- Favoriser la mise en place de pratiques agricoles ayant un impact positif sur la faune et la flore

Protection relative aux risques incendie

- Maintenir et encourager le pastoralisme afin de lutter contre les risques incendie par le débroussaillage des forêts et l'entretien des paysages.

2.4.10 : Forêt³²

Un schéma régional d'aménagement « zone méditerranéenne de basse altitude » a été approuvé par le Ministre chargé des forêts en juillet 2006.

2.4.10.1. Le foncier forestier

69% du territoire de la commune du val est recouvert par de la forêt.

Cette forêt est majoritairement privée, comme souvent sur le territoire métropolitain français. En effet, 78% de l'espace naturel appartient à des propriétaires privés.

Parmi les propriétaires forestiers privés, deux catégories sont distinguées en fonction des possédées :



surfaces

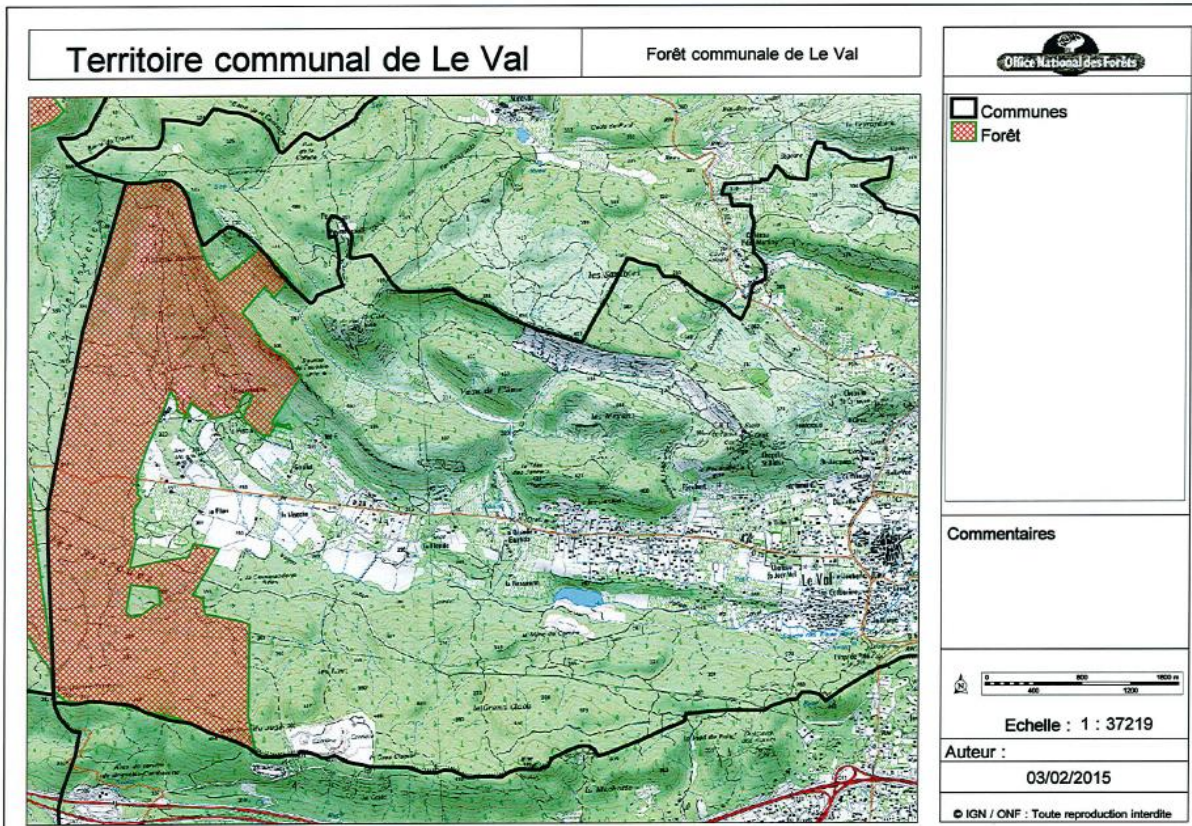
- **Les propriétaires de plus de 25 ha de forêt :** Leurs forêts sont soumises à Plan Simple de Gestion (PSG). Depuis 2011, une forêt est considérée comme faisant plus de 25 ha, si la totalité des parcelles la constituant atteint 25 ha avec des morceaux d'un seul tenant d'au moins 4 ha se situant sur des communes voisines. Le PSG est une garantie de gestion durable des forêts, planifiant les opérations sylvicoles menées sur la propriété sur le moyen terme (10 à 20 ans). Les coupes de bois sont réglementées par le Schéma Régional de Gestion Sylvicole, sur lequel s'appuie le Centre Régional de la Propriété Forestière pour agréer ces Plans Simples de Gestion. Parmi ces propriétaires, on retrouve des forêts possédant ce PSG en cours de validité et les forêts devant disposer de ce document mais n'en possédant pas encore. Dans ce deuxième cas, aucune coupe ne peut être réalisée sans demande préalable, on dit que la forêt est sous régime d'Autorisation Administrative de coupe (RAA).
- **Les forêts de moins de 25 ha,** font couramment partie de la catégorie de forêts dites « morcelées ». Aucun document n'est obligatoire pour gérer ces forêts. Néanmoins, des propriétaires de plus de 10 ha peuvent décider de faire un Plan Simple de Gestion volontaire. D'autres types de documents de gestion durable existent également pour toutes les forêts de moins de 25ha. L'adhésion au Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) vaut garantie de gestion durable – sous réserve que le propriétaire le respecte pour une durée de dix ans. Le Règlement Type de Gestion (RTG), est un règlement auquel peuvent adhérer les propriétaires et qui les engage envers la coopérative ou l'expert forestier qui l'a établi. Attention tout de même, aucun document n'est obligatoire pour ces forêts, mais dans certaines conditions, les coupes de bois peuvent être réglementées (ex : Forêt en Espace Boisé Classé, forêt en zone Natura 2000, etc.)

Sur la commune du Val, 57% de la surface de forêt privée appartient à des propriétaires possédant moins de 25 hectares de forêt. Les 43% restants sont donc soumis à un Plan Simple de Gestion. À ce jour (juillet 2017), le taux de réalisation de ces PSG³³ (en termes de surfaces) sur la commune est de 16% (3 PSG en cours de validité).

³² Source : Centre National de la Propriété Forestière CNPF

³³ Plan Simple de Gestion

517ha94a19ca des espaces forestiers sont des forêts communales³⁴, relevant du régime forestier. Un aménagement forestier est en cours (2008-2027). L'occupation de ce domaine forestier relève du régime forestier : toute occupation du domaine forestier est soumise à avis de l'ONF³⁵, conformément à l'article R143.2 du code forestier).

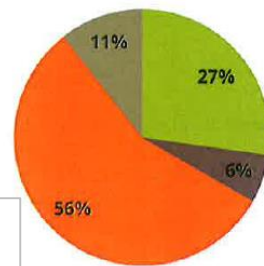


2.4.10.2. Les peuplements forestiers

En ce qui concerne les espaces forestiers privés, un état des lieux des types de forêts a été réalisé en 2013. Sur la commune, les essences principales sont le Pin d'Alep et le chêne vert, présents en mélange la plupart du temps, ou bien sous forme de peuplement pur.

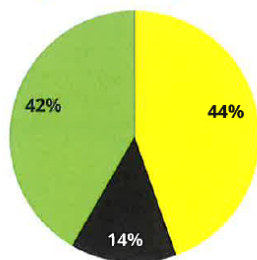
Peuplement forestier sur la commune du Val

■ Autre ■ feuillus ■ Mélange ■ Résineux



Potentiel d'interventions

■ ZA ■ ZD ■ ZIC ■ ZIT



ZA - Zone d'Attente : pas d'enjeu sylvicole immédiat

ZID - Zone d'Intervention Desserte : Les zones potentielles d'interventions pour lesquelles il y a une déficience de desserte, à régler avant toute exploitation

ZIC - Zone d'Intervention Coupe : Interventions possibles avec commercialisation des produits d'exploitation

ZIT - Zone d'Intervention Travaux : Investissement des propriétaires nécessaires pour améliorer la forêt et pouvoir la valoriser économiquement par la suite.

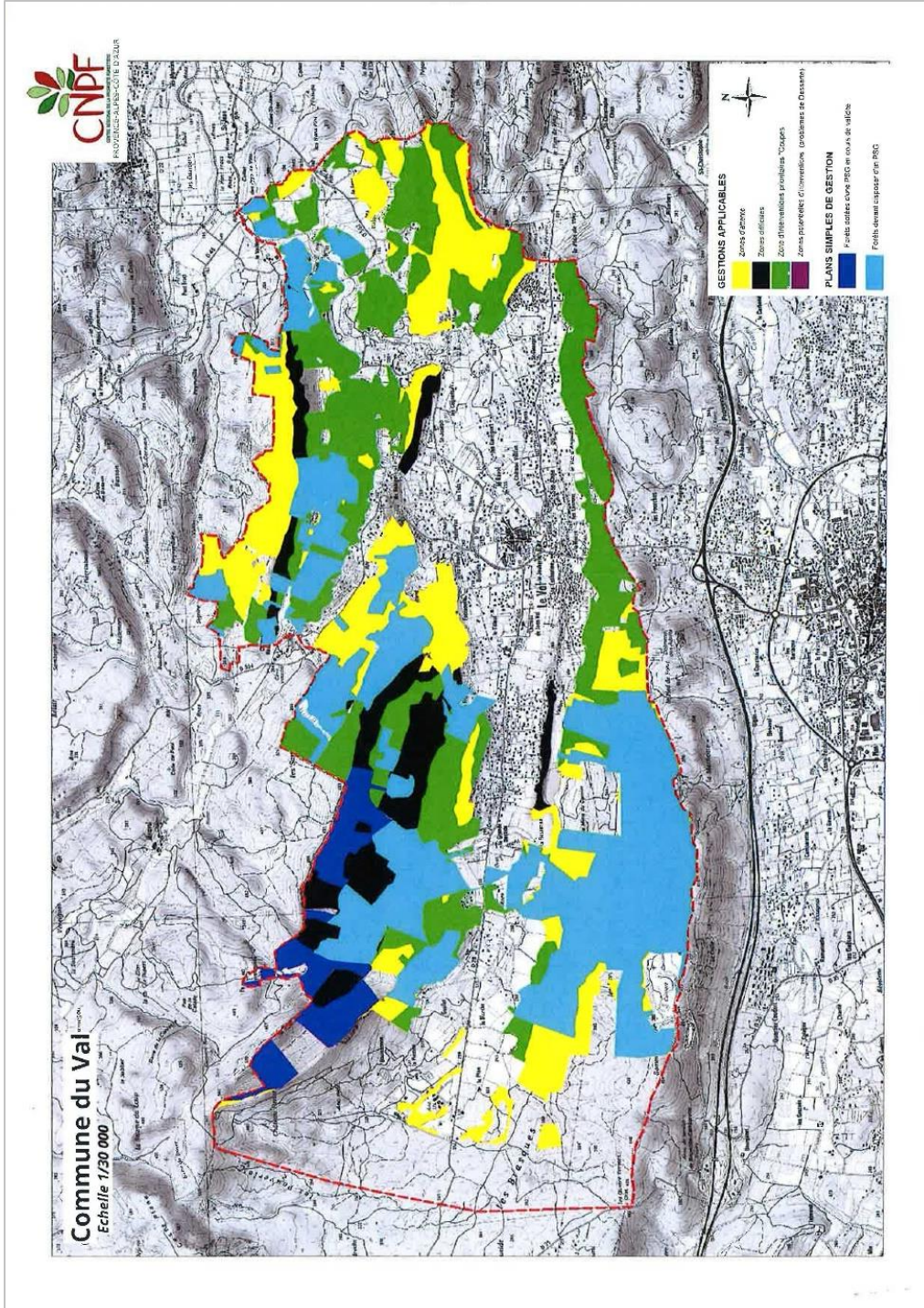
³⁴ Source ONF, février 2015, PAC de l'État

³⁵ Office National des Forêts

Le peuplement forestier communal est constitué de 400 ha environ de feuillus, 1200 ha environ de résineux et 800 ha de peuplements mélangés feuillus-résineux. Sur la commune, 31% des peuplements forestiers bénéficient de garanties de gestion durable : plus de 500 ha de forêts communales, 20 ha d'espaces naturels sensibles (ENS), propriété du département et environ 241 ha de forêts privées disposant d'un plan simple de gestion agréé³⁶.

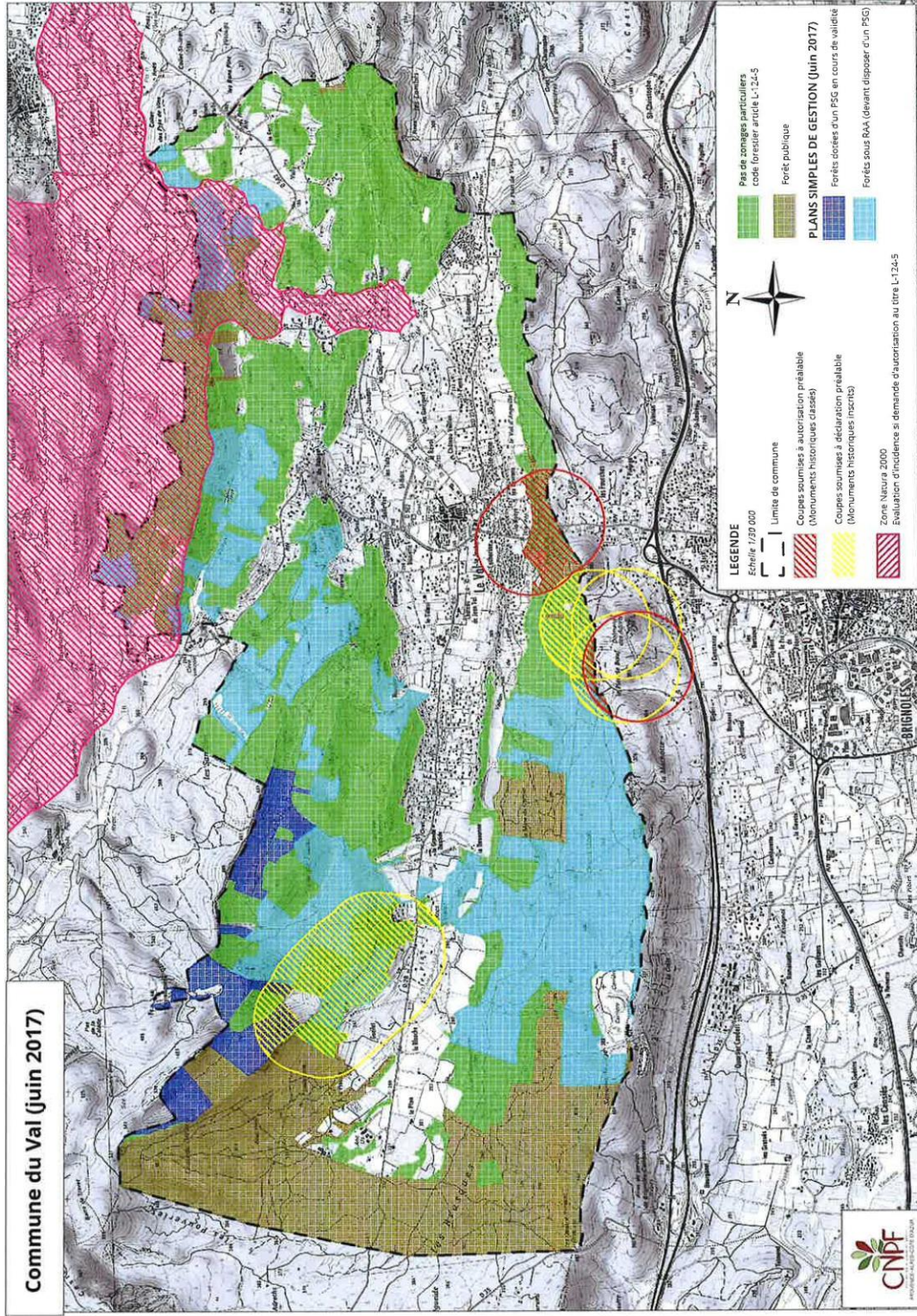
Ces peuplements ont également été caractérisés selon le potentiel de valorisation envisageable.

Il en ressort la répartition suivante :



³⁶ Source : contribution de Département – mai 2016

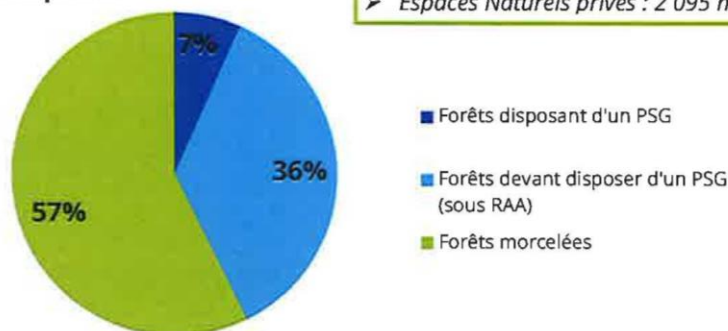
Cette carte vous permet de localiser sur votre commune la législation particulière à laquelle peuvent être soumis les propriétaires forestiers privés





COMMUNE DU VAL

LE VAL (Juin 2017)
Répartition de la forêt privée



- Surface de la commune : 3 920 ha
- Non forestier : 1 225 ha
- Espaces naturels publics : 600 ha
- Espaces Naturels privés : 2 095 ha

Rappel du code forestier en forêt privée :

La réglementation relève principalement du code forestier, mais d'autres législations peuvent s'ajouter selon le classement de la zone : Code de l'Urbanisme, Code de l'Environnement et Code du Patrimoine.

Cas général :

- ⇒ Tout **propriétaire de plus de 25 ha de forêt** doit disposer d'un Plan Simple de Gestion (PSG) pour pouvoir réaliser une coupe de bois commercialisable dans sa forêt.
- ⇒ Les **propriétaires de moins de 25 ha de forêt** – *Code forestier, article L-124-5* :
 - **Si adhésion à un RTG ou à un CBPS ou encore agrément d'un PSG volontaire** : pas d'autorisation nécessaire.
 - **Résineux : Autorisation** à demander à la **DDTM** si la coupe **prélève plus de 50% du volume de la futaie sur une surface de plus de 10 ha**. Dans tous les cas, si une coupe rase de résineux de plus de 2ha est réalisée dans un massif de plus de 4ha, une reconstitution de l'état boisé doit être réalisée dans les 5 ans (naturelle ou artificielle si besoin)
 - **Les feuillus**, qui rejettent de souche, ne sont pas concernés.



Règlementations particulières sur la commune du Val

- **Monuments historiques Classés** : Coupe dans un rayon de 500 m - Code du Patrimoine et de l'Urbanisme

- Dolmen n° 4 des Adrets
 - Chapelle Notre-Dame de Pitié et oratoires
- 35 Ha de forêt privée**

⇒ **Si PSG volontaire agréé au titre de l'article L122 - 7&8 du code forestier** : pas d'autorisation nécessaire pour les coupes prévues

⇒ **Sinon**, toute coupe ou travaux susceptibles de modifier le paysage sont soumis à **autorisation** du **préfet du département** après avis de l'architecte des bâtiments de France. *Cerfa 13404*05 à déposer dans la mairie concernée*

- **Monuments historiques inscrits** : Coupe dans un rayon de 500 m - Code du Patrimoine et de l'Urbanisme

- Dolmen n° 1 des Adrets
 - Dolmen n° 2 des Adrets
 - Dolmen n° 3 des Adrets
 - Abri A des Eissartènes et abri B
- 161 ha de forêt privée**

⇒ **Déclaration** préalable auprès du **préfet du département**, 4 mois avant le début des travaux. Avis de l'architecte des bâtiments de France

- **Natura 2000** : Code de l'Environnement, article R414-19

- Site du Val d'Argens
- 190ha de forêt privée**

⇒ **Si PSG volontaire agréé au titre de l'article L122 - 7&8 du code forestier** : pas d'autorisation nécessaire pour les coupes prévues

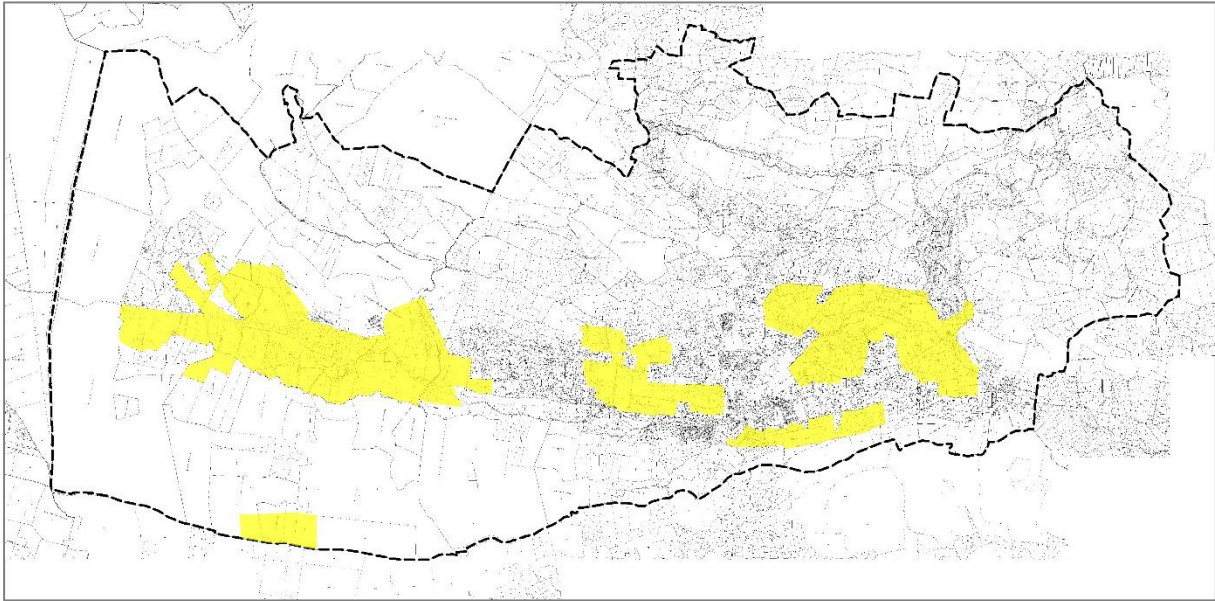
⇒ **Coupes faisant l'objet d'une demande d'autorisation au titre du L-124-5** : étude d'**incidence** à transmettre à la **DDTM** en sus des demandes de coupe (L-124-5 du CF et/ou L-130-1 du CU). **Accord sans réponse dans les 2 mois.**

En cas de doute sur la légalité d'une coupe, l'interlocuteur du maire est la DDTM

2.4.11 : Conclusion : besoins répertoriés en matière d'agriculture, le projet agricole de la commune du Val

Dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, la commune du Val a souhaité la réalisation d'un diagnostic sur l'agriculture et une concertation avec la profession agricole a été réalisée afin de définir un zonage agricole cohérent avec la réalité agricole. La délimitation des zones agricoles a été réalisée de façon itérative, tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

Le document d'urbanisme précédent, le POS³⁷ identifiait environ 518 hectares de zones agricoles (NC).



En 2015, le diagnostic agricole a identifié 576,28 hectares d'espaces agricoles.

L'enjeu du PLU consiste à maîtriser la consommation de foncier agricole sur le territoire et à réévaluer finement les espaces cultivés et potentiellement agricoles et de favoriser la reconquête agricole des 66 hectares classés en AOC³⁸.

La commune souhaite préserver ses terres agricoles sur le long terme.

Il a été évoqué la mise en place d'une ZAP³⁹ sur la commune par la commission urbanisme.

Les ZAP sont des « zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique (...) »⁴⁰. Elles peuvent être réalisées sur une ou plusieurs communes.

La commune du Val a déjà réalisé son diagnostic agricole, préalable indispensable à la mise en place d'une ZAP. Ensuite, après réalisation d'une étude d'opportunité et le choix d'un périmètre de zone agricole protégée, les étapes de mise en place d'une ZAP sont les suivantes :

- *Envoi du projet de ZAP au Préfet*
- *Consultation des organismes agricoles*
- *Enquête publique*
- *Délibération du (ou des) conseil municipal*
- *Arrêté préfectoral*
- *Publicité*
- *Annexion au PLU en tant que servitude d'utilité publique.*

³⁷ Plan d'Occupation des Sols

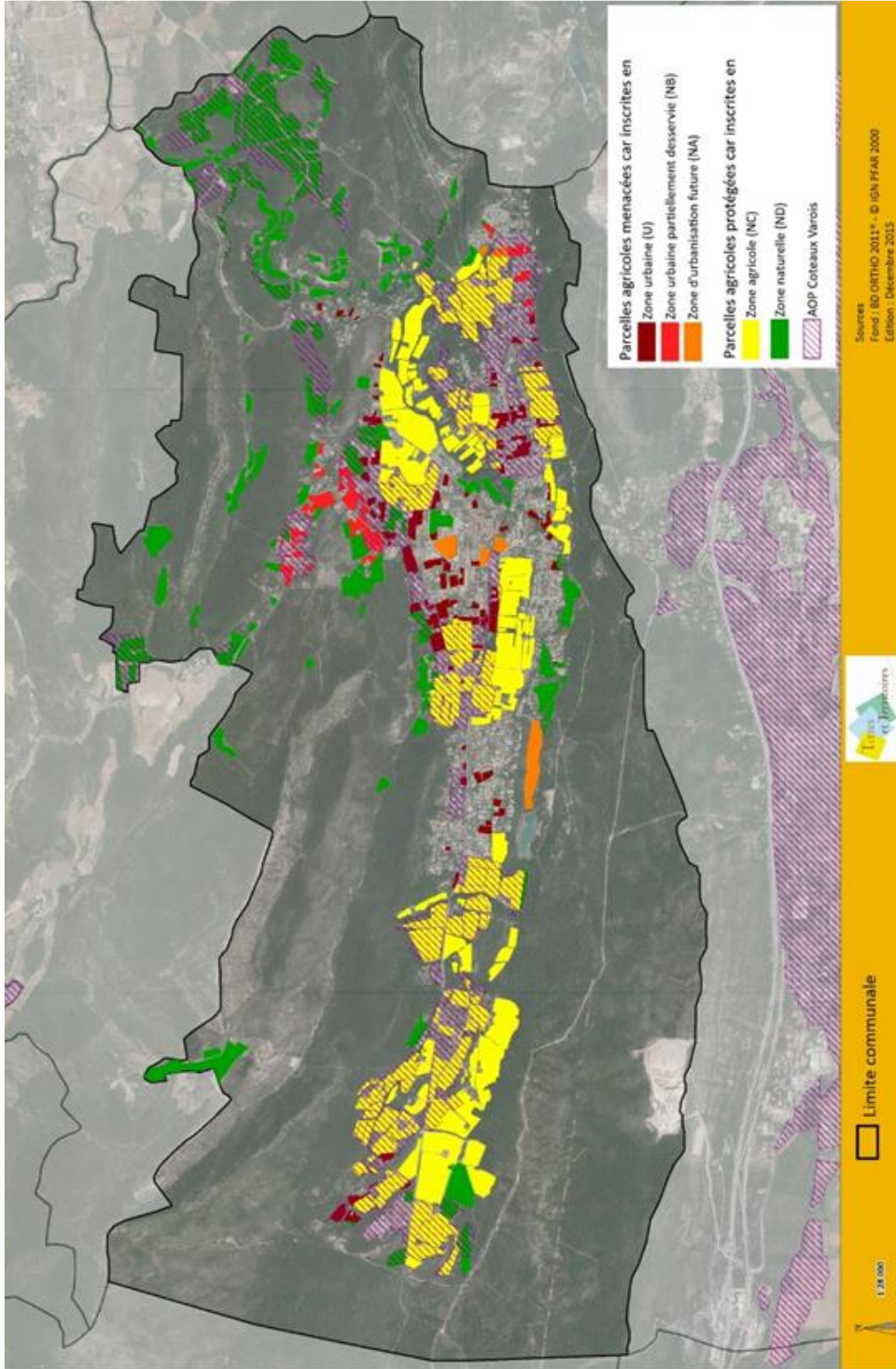
³⁸ Appellation d'Origine Contrôlée.

³⁹ Zone Agricole Protégée

⁴⁰ Article L112-2 du code rural et de la pêche maritime

Le PLU et son zonage préfigurent la mise en place de cette ZAP.

Notons également que se pose, sur le territoire communal, la question des secteurs classés AOP, non cultivés. Le PLU répondra à cette particularité territoriale à savoir le reclassement des parcelles agricoles menacées car inscrites, au document de POS antérieur, en zones urbaines (U), en zones urbaines partiellement desservies (NB) ou en zone d'urbanisation future (NA).



2.4.12 : Analyse de l'articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec l'agriculture

Extrait du DOO du SCoT de la Provence Verte

Page 667 : Rappel du PADD⁴¹ du SCoT⁴² :

2. LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

2.1 - ORIENTATIONS POUR PRESERVER L'ENVELOPPE FONCIERE AGRICOLE

Rappel du PADD

- Affirmer une lisibilité à long terme pour les terres agricoles en se fixant comme objectif de maintenir une enveloppe foncière agricole au moins équivalente à l'actuelle (sur la base des zonages agricoles des PLU)
- Cet objectif sera atteint :
 - par la définition stricte et contingentée de sites de développement urbain par les communes dans l'enveloppe foncière maximale définie à l'échelle intercommunale ;
 - par la mise en œuvre, dans les cas justifiés où une zone agricole serait déclassée, d'une compensation préalable à la perte de surface agricole ;
- Favoriser l'accès au foncier des agriculteurs et ainsi le maintien ou le développement des espaces productifs ;
- Encadrer les aménagements et constructions liés à l'activité agricole afin de limiter le mitage agricole ;

Page 667 et suivantes du DOO : orientations pour préserver l'enveloppe foncière agricole

Les communes veilleront à préserver les espaces agricoles à travers leur document d'urbanisme sur la base des zonages agricoles NC des POS et A des PLU. Par préserver on entend éviter le déclassement de tout ou partie d'une zone agricole (NC et A), qu'elle soit ou non cultivée, en zone AU, U ou N. Ce principe s'appliquera également aux zones agricoles créées à partir de l'approbation du SCOT.

=>Le PLU du Val est compatible.

⁴¹ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

⁴² Schéma de Cohérence Territoriale

De manière exceptionnelle, une commune pourra procéder au déclassement de tout ou partie d'une zone agricole (NC et A), sous réserve :

- que les sites envisagés fassent partie de l'enveloppe foncière définie à l'intercommunalité
- d'avoir justifié de l'absolue nécessité de consommer tout ou partie d'une zone agricole. L'objectif premier étant d'éviter de consommer des terres avant de compenser.
- d'avoir au préalable compensé la surface agricole perdue par une surface ouverte à l'agriculture (reclassée agricole) de taille et de qualité agronomique équivalente sur le territoire de la Provence Verte.

=>Le PLU du Val est compatible.

Par anticipation, les PLU peuvent identifier des surfaces de compensation provenant du déclassement de zones N ou AU inexploitées, ayant un potentiel agronomique avéré. Ces espaces seront préférentiellement classés en zone A indicés (Ar, Af ou autres). Leur qualité sera comparée ultérieurement à la qualité de la surface agricole impactée.

=>Le PLU du Val est compatible.

Certaines zones naturelles sont aujourd'hui mises en valeur par l'agriculture : ces zones exploitées à vocation agricole mais non classées comme telles dans les POS/PLU devront préférentiellement être reclassées en zone A dans les documents d'urbanisme locaux et ainsi être préservées de toute urbanisation future. Le principe de compensation leur sera ensuite applicable.

=>Le PLU du Val est compatible.

Les communes s'attacheront à préserver de toute urbanisation les zones d'AOC viticoles (non urbanisées, en zone naturelle) qui représentent un enjeu potentiel en termes de revalorisation agricole.

=>Le PLU du Val est compatible.

Quant aux orientations du SCoT pour **encadrer les aménagements des constructions liées à l'activité agricole** (pages 668 et suivantes du SCoT), le projet communal est compatible avec ces orientations ainsi qu'avec les dispositions de la charte agricole du Var et celles du code de l'urbanisme en vigueur. (cf. paragraphe « justification des choix retenus » du présent document, pour la zone A).

2.5 : Habitat et logement

2.5.1. Le contexte urbain

Le contexte urbain de la commune du Val est indissociable des problématiques présentes sur le territoire, constituées par les 5 enjeux suivants :

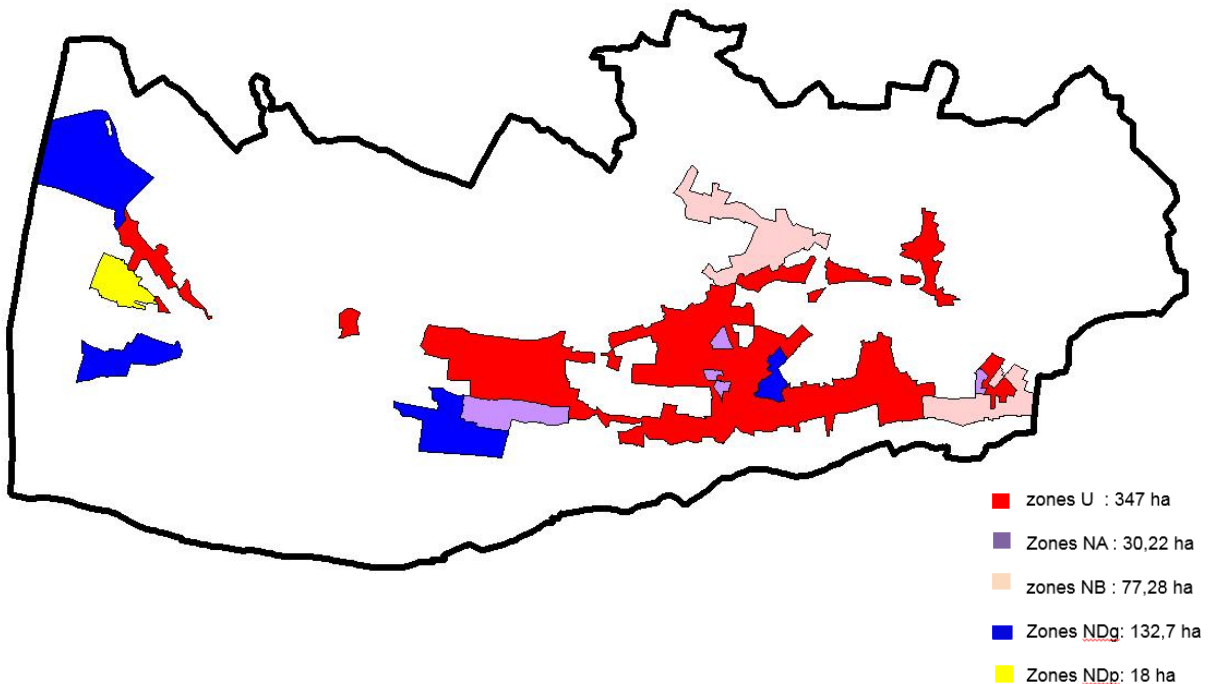
- La nécessité de lutter contre l'étalement urbain
- La prise en compte du fait que le développement de l'urbanisation de la commune se soit majoritairement réalisé sous forme d'étalement urbain selon un axe Est-Ouest
- La nécessité de la prise en compte de l'aléa inondation et de gestion des eaux pluviales
- La nécessité de répondre aux objectifs obligatoires en matière de production de logements, dont logements sociaux
- La volonté communale de conservation du cadre de vie valois dans l'élaboration de son document d'urbanisme – le Val : une ville à la campagne

2.5.1.1. La nécessité de lutter contre l'étalement urbain

La spécificité de la commune du Val, comparée à la majorité des communes varoises est double : d'une part, la tâche urbaine est extrêmement étendue : elle s'étend, d'Est en Ouest, sur près de 8km (la commune fait 11 km de long) ; d'autre part, la faible importance des zones NB du POS qui ne représentent que près de 2% du territoire et 17% des zones urbaines.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) délimitait les zones d'habitat en plusieurs poches constructibles, classées en zones urbaines (U), d'urbanisation future (NA) ou d'habitat diffus (NB).

Carte synthétique des zones constructibles et artificialisables du POS



Les zones constructibles dédiées à l'habitat (U, NA et NB) représentent 454,5 ha, soit 11,6% du territoire communal (la zone U= 347 ha ; la zone NA= 30,22ha ; la zone NB= 77,28 ha).

Notons que les zones artificialisables, représentées par les zones NDg et NDp, respectivement dédiées aux sports et loisirs (132,7 ha) et au parc solaire (18 ha) ont une emprise importante.

Les zones urbaines (U) sont plus ou moins équipées ; leur accessibilité n'est pas toujours aisée. Ce sont des zones dans lesquelles la densification se réalise au gré des initiatives individuelles.

Les secteurs d'habitat diffus (NB) sont plus éloignés du village, mais localisés en continuité des zones urbaines U. Elles sont à densité plus faible, l'habitat est individuel, les parcelles plus vastes, on note moins d'équipements (notamment en assainissement : l'ANC est répandu), la desserte est à revoir selon les quartiers.

Les zones d'urbanisation future (NA) sont des secteurs en attente d'urbanisation. Localisées dans un secteur non encore urbanisé, l'urbanisation y est autorisée sous condition, dans le cadre « d'un programme qui appréhende la totalité de la zone ».

Pour information, la capacité d'accueil théorique du POS⁴³, était la suivante :

- **En appliquant les COS⁴⁴ et superficies minimales :**

Capacité d'accueil du POS actuel

CAPACITE D'ACCUEIL DU POS	dans les zones U et NA	CAPACITE THEORIQUE		CAPACITE ACTUELLE		CAPACITE RESIDUELLE	
		logements	population	logements 2012	population 2012	logements	population
		3064	6978	2121	4831	943	2147
dont résidences principales		2531	5764	1751	4198	779	1774

	nombre	%
RES PRIN	1751	82,6
VAC	179	8,4
RES SEC	191	9,0
Total	2121	100

Le POS permet l'accueil de 2531 résidences principales (5764 habitants en RP) dans les zones urbaines = capacité théorique.
Rappel: population : 4198 habitants ; 1751 résidences principales (82,6% des logements) INSEE 2012

En comparaison avec l'existant, il serait possible de réaliser 779 résidences principales supplémentaires et d'accueillir 1774 habitants supplémentaires.

- **Sans COS et superficies minimales (application de la loi ALUR) :**

Capacités d'accueil du POS avec application des dispositions de la Loi ALUR (suppression des COS et superficies minimales)

CAPACITE D'ACCUEIL DU POS	CAPACITE THEORIQUE		CAPACITE 2012		CAPACITE RESIDUELLE	
	logements	population	logements	pop 2012	logements	pop
	10 589	21 507	2 121	5 085	8 468	16 422
dont résidences principales	8 742	19 911	1 751	4 198	6 991	15 713

	nombre	%
RES PRIN	1 751	82,6
VAC	179	8,4
RES SEC	191	9,0
Total	2 121	100,0

Avec disparition des COS et des superficies minimales, le POS permet l'accueil de 8742 résidences principales (19911 habitants en RP) dans les zones urbaines = capacité théorique.
Rappel: population : 4198 habitants ; 1751 résidences principales (82,6% des logements) INSEE 2012

En comparaison avec l'existant, il serait possible de réaliser 6991 résidences principales supplémentaires et d'accueillir 15713 habitants supplémentaires.

⁴³ Présentation réalisée lors de l'atelier de travail du 08 décembre 2015 de définition de l'enveloppe urbaine du PLU, données INSEE disponibles au 12/2015 : RGP 2012

⁴⁴ COS : coefficient d'occupation des sols. Le COS était un des outils régulant la densité. La loi ALUR du 24 mars 2014 a abrogé cette disposition du code de l'urbanisme. Les PLU doivent désormais traiter la question de la densité par le biais d'autres outils : l'emprise au sol, la hauteur, le coefficient d'espaces non imperméabilisés, les gabarits, les emprises dessinées aux documents graphiques, les OAP ...

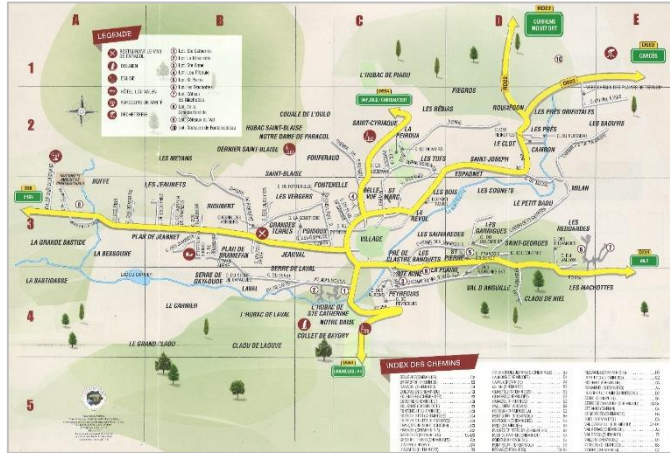
À travers ses zones U, NA et NB, le document de POS consacrait le principe de l'étalement urbain, fortement consommateur d'espace, dorénavant **prohibé**.

2.5.1.2. Un axe de développement urbain orienté Est-Ouest et un territoire « coupé » en deux par la déviation

Le développement urbain de la commune du Val s'est majoritairement opéré selon un axe Est-Ouest, le long des routes de Bras et de Vins.

L'urbanisation s'est également développée le long des routes départementales RD554 et RD 562, qui constituent la déviation permettant d'aller en direction des communes de Barjols, Correns, Montfort-sur-Argens, Carcès et Brignoles.

Source : Plan guide 2015 – Département du var



Les dispositifs réglementaires en vigueur préconisent maintenant la limitation de la consommation de l'espace, prônent une urbanisation en continuité de l'existant et demandent que soit appliquée, aux zones urbaines, une densité certaine.

Les quartiers de densité faible à caractère paysagers ne peuvent plus être classés en zones urbaines. La définition de la nouvelle enveloppe urbaine repose sur le principe de densification et de rationalisation des espaces urbanisés.

2.5.1.3. La nécessité de prise en compte de l'aléa inondation et de gestion des eaux pluviales

La commune du val est soumise à l'aléa inondation. Ce risque n'a pas été pris en compte dans le document d'urbanisme antérieur de POS⁴⁵. Le document porté à connaissance, en matière de risque inondation, est l'Atlas des Zones Inondables (AZI), à l'échelle du territoire du Val.

L'AzI étant un document peu précis (échelle de lecture 1/25000^{ème}) qui concerne une grande partie des espaces urbanisés de la commune, dont le bourg, la commune a décidé de réaliser un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, incluant un zonage pluvial et une cartographie de l'aléa inondation par débord de la Ribeirotte.

Cette étude a été réalisée parallèlement à l'élaboration du PLU ; elle a constitué un véritable outil d'aide à la décision pour maîtriser les événements pluvieux courants et limiter les conséquences des événements exceptionnels en proposant des orientations et des solutions techniquement et économiquement réalisables pour la commune. De plus, elle a permis d'affiner les emprises des zones d'aléa délimitées par l'AZI.

L'étude s'est déroulée en 4 phases successives :

- 1- État des lieux ;
- 2- Diagnostic approfondi : analyses qualitative et quantitative des écoulements ;
- 3- Propositions ;
- 4- Conclusion de l'étude.

Extrait de la page 8 du document de Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (phase 3) :

⁴⁵ Plan d'Occupation des Sols

Le diagnostic hydraulique a permis de qualifier la vulnérabilité hydraulique du territoire communal qui se présente sous deux aspects :

- Un réseau de récolte et d'évacuation des eaux pluviales hétérogène et globalement insuffisant sur de nombreux tronçons et dont il en résulte localement des problèmes de ruissellement plus ou moins importants identifiés dans le rapport de phase 2.
- La vulnérabilité d'une partie du territoire communal vis-à-vis des inondations de la Ribeirotte comme ce fut le cas lors des événements pluvieux de novembre 2011 et juin 2014. La phase 2 de l'étude a permis de mieux délimiter les zones susceptibles d'être affectées par les débordements de la Ribeirotte tout en les associant à une probabilité d'occurrence (crue décennale, centennale etc.)

L'objectif de la phase 3 du schéma directeur des eaux pluviales est de proposer des solutions et des aménagements sur la commune qui permettraient de réduire les désordres et les dysfonctionnements du réseau pluvial.

Des propositions d'aménagements réalistes seront également faites en vue de réduire l'aléa inondation sur les secteurs à enjeux particulièrement touchés par les inondations de la Ribeirotte (secteur Sainte Catherine etc.). Les propositions faites tiennent en compte les projets déjà étudiés sur les zones d'expansion identifiées dans l'action N°30 du PAPI d'intention de l'Argens (création de retenues collinaires (ZEC ribeiro_03), aménagement de casiers d'inondations (ZEC ribeiro_02), dilatation d'ouvrages particuliers et localement de tronçons de cours d'eau insuffisants etc.)

L'extrait relatif aux mesures réglementaires incluses dans la phase 3 de cette étude ainsi que le document graphique (format A4) sont annexés au document de règlement (cf. Annexes au règlement, document 4.1.2 du PLU).



Pour la traduction réglementaire de ces enjeux dans le document de PLU, se reporter au Chapitre « Justification des choix retenus » du présent document et RIE (document 1.2 du PLU)

Nb : La commune du Val est concernée par d'autres « risques » naturels contrainte du territoire. Se reporter au RIE⁴⁶, document 1.2 du PLU.

2.5.1.4. La nécessité de répondre aux objectifs obligatoires en matière de production de logements, dont logements sociaux

2.5.2. Le PLH⁴⁷ :

Le Programme Local de l'Habitat, élaboré sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Comté de Provence est un document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques de l'habitat répondant aux divers besoins en logements de la population.

Le document de PLH constitue un véritable outil d'échange et de contractualisation avec les communes et sa portée juridique et opérationnelle impose une **nécessaire compatibilité du PLU** avec ce dernier.

La commune du Val fait partie de ce PLH.

Dans le cadre du PLH, **les objectifs de production en matière de logements, dont logements sociaux**, pour la commune du Val sont les suivants :

- L'objectif de réalisation de logements pour la commune du Val sur la durée totale du PLH est **de 258 logements dont 64 logements sociaux**, soit une production de logement annuelle de 43 logements dont 11 logements sociaux.
- En 2015, 24 logements ont été commencés.
- **Ainsi, 202 logements doivent encore être produits (dont 64 logements sociaux) ce qui représente une moyenne annuelle de production de 51 logements, dont 16 logements sociaux, entre 2016 et 2019.**

À l'échelle du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Comté de Provence :

⁴⁶ Rapport des Incidences Environnementales

⁴⁷ Programme Local de l'Habitat

Rappel des objectifs du PLH

- ➔ La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite loi Molle, impose au PLH de définir des objectifs quantitatifs de production de logements par communes ou secteurs géographiques
- ➔ Le PLH fixe un objectif ambitieux de 2450 logements produits sur la durée du PLH soit environ 408 logements par an. Cet objectif se décompose de la manière suivante pour :
 - 570 logements locatifs sociaux
 - 690 accession sociale / PSLA
 - 590 logements locatifs à loyers maîtrisés
 - 600 logements en libre

Production de logements dans les différents secteurs PLH
Ordre de Grandeur

Type de produits logement	Pôle de Brignoles	Pôle relais de Carcès	Pôle Résidentiel centre	Pôle Résidentiel Est	Total production sur 6 ans
LLS	460	80	15	15	570
Accession sociale	560	100	15	15	690
locatifs à loyers intermédiaires	460	100	15	15	590
Libre	370	120	55	55	600
	1 850	400	100	100	2 450

Source : PLH 2013-2019 – Bilans 2014-2015 de février 2016

2.5.1.5. Les fiches actions du PLH :

Sur la période 2015-2016, dans le cadre de l'actuelle et future modification des documents d'urbanisme des communes la composant, la Communauté de Communes du Comté de Provence a souhaité proposer un outil opérationnel d'aide à la décision. Cet outil, mis à disposition de la municipalité, a été réalisé sous forme de « fiches actions ».

Ce document de **fiches actions**, réalisé par communes, permet, d'une part, de mettre en exergue les potentialités de densification des tissus urbains existants sans en perturber la qualité ; d'autre part, de proposer, sur des secteurs identifiés, des outils permettant de participer à la réalisation des objectifs du PLH en matière de production de logements.

Véritable « porter à connaissance complémentaire », ce document prospectif est le support de réflexion et d'échange entre la Communauté de Communes et les communes, en matière de politique de l'habitat, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme.



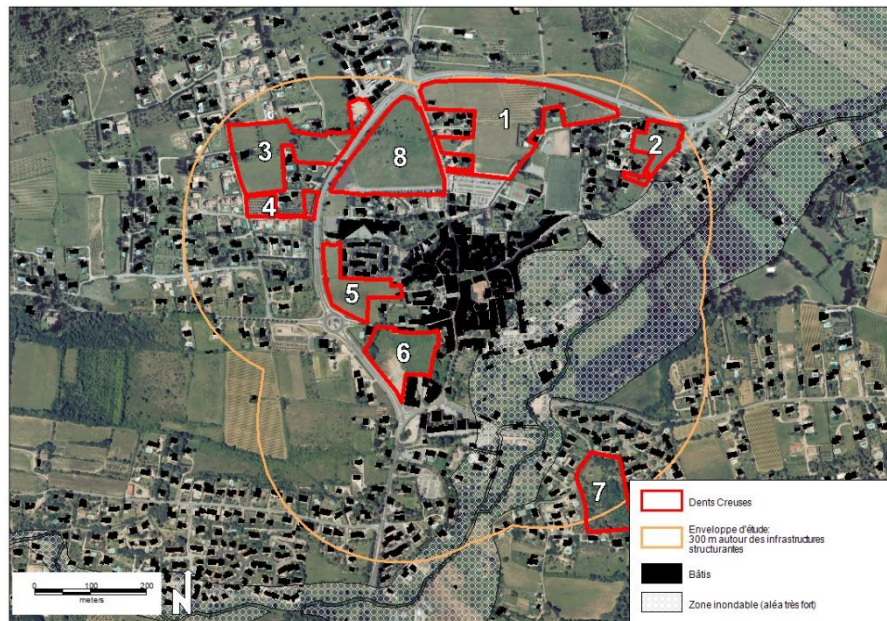
La méthodologie générale retenue pour l'élaboration des fiches actions a été élaborée selon 3 axes majeurs (cf. annexe 1 pour consulter la fiche et la méthodologie complète de la fiche action) :

- 1- Identification du secteur d'étude global
- 2- Au sein du secteur d'étude : étude de densification des espaces urbanisés
- 3- Au sein du secteur d'étude : localisation des sites non bâtis et estimation des potentiels de densification (= « Dans les secteurs identifiés »)

Sur la commune du Val (se reporter à l'annexe n°1 – Fiche action complète) :

L'identification de l'enveloppe d'étude de la fiche action a été définie par la prise en compte des éléments suivants :

- Au sein des zones urbaines, existantes au document de POS alors en vigueur (sont exclues les zones agricoles et naturelles) ;
- Identifications des principaux équipements communaux structurants : école, équipements sportifs et de loisirs, Mairie, arrêt de bus entrée sud de la commune, coopérative ;
- Application d'un tampon de 300 mètres autour de ces équipements structurants ;
- Exclusion de la zone inondable (lit mineur et lit moyen).



Cette enveloppe d'étude correspond, dans sa quasi intégralité, à la zone urbaine localisée à l'intérieur de la déviation, en continuité du centre ancien de la commune.

De cette enveloppe d'étude, ont été réalisés des chiffrages, en termes de logements, d'une part au sein de sites identifiés, non bâtis ; d'autre part en densification de l'enveloppe urbaine déjà bâtie.
Des outils ont été préconisés sur chacun des sites afin de favoriser la production de logements.

La conclusion de cette fiche action démontre que les objectifs du PLH pouvaient être réalisés. Cependant, il est important de préciser les points suivants :

☞ **Cette étude, qui a fait l'objet d'une présentation, par la CCCP, à la commission urbanisme, en date du 19 septembre 2016, ne constituait que le préalable à une étude de densification fine et à une étude des capacités d'accueil des documents d'urbanisme en termes de logements et de population qui sont réalisées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme.**

En effet, sur les secteurs d'étude, seule est estimée une capacité d'accueil en matière de logements et, de ce fait :

- ☞ **l'analyse ne tient pas compte des besoins de la commune répertoriés en matière d'équipements qui pourraient être réalisés sur ces secteurs ;**
- ☞ **l'analyse ne tient pas compte de la volonté démographique communale, c'est-à-dire des capacités d'accueil en terme de population que souhaite la commune, dans le cadre de l'élaboration du PLU ;**
- ☞ **l'analyse ne tient pas compte du projet d'aménagement d'ensemble du territoire réalisé par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU.**

2.5.1.6. Le passage en communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2017 : la commune du Val soumise à l'article 55 de la loi SRU

Depuis son appartenance à l'Agglomération de la Provence Verte (APV), au 1^{er} janvier 2017, la commune du Val est soumise à l'article 55 de la loi SRU⁴⁸, comme les « communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. » Ainsi, la commune du Val doit atteindre un seuil minimal de 25% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales.

Cette part de 25% de LLS au sein de son parc de résidence principale est évalué sur les 15 à 20 années à venir (durée du PLU) soit environ 500 logements


Si le PLH de l'ancienne communauté de communes « Comté de Provence » va être révisé et élargi à l'ensemble de la nouvelle agglomération, il reste néanmoins applicable jusqu'à l'approbation du nouveau document. De plus, se superposent aux obligations du PLH, les obligations de la loi SRU, régies par les articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le document de PLU prend en compte cette « double » obligation et tendra, à travers le document de PLU, de permettre la réalisation des objectifs de productions de logements, dont logements sociaux, obligatoires.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, une réunion en date du 18 janvier 2017, de la commission urbanisme, avec les services de l'État en charge des problématiques de logements, dont logements sociaux et le service habitat de la CCCP⁴⁹, a été souhaitée par la commune.

Lors de cette réunion, les réflexions menées par la commission urbanisme ont été portées à la connaissance des PPA⁵⁰ présentes. La cartographie des secteurs identifiés comme étant des espaces propices à la réalisation de logements, dont LLS, a été présentée, ainsi que la part de LLS à réaliser sur la production totale de logements sur ces secteurs.

Les différents outils propices à la réalisation d'une véritable mixité sociale de l'habitat sur le territoire du Val ont été présentés. Les principaux outils retenus sont la mise en place de SMS⁵¹, de PAPAG⁵² et des ER⁵³.

 **Pour la traduction réglementaire de ces enjeux dans le document de PLU, se reporter au Chapitre « Justification des choix retenus » du présent document.**

2.5.3. Le Val : une ville à la campagne

Dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les élus du Val ont affirmé leur volonté de conservation du cadre de vie de qualité, présent sur la commune.


Bien que voisine de la ville de Brignoles, le Val ne souhaite pas devenir son « satellite » et ne devenir qu'une commune dortoir.

Le cadre de vie de qualité du Val doit être préservé et le développement de l'urbanisation réalisé dans le cadre d'un projet réfléchi, de qualité, dans lequel développement urbain et cadre de vie préservé sont intimement liés.

La commune a souhaité la réalisation d'un projet d'aménagement durable de son territoire, affirmé dans le cadre de son PADD⁵⁴, au travers de trois orientations générales majeures :

- La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les valois ;
- Le développement d'un projet économique et la réalisation d'un projet touristique lié à la qualité de vie, au terroir et aux activités de nature
- La réalisation d'un projet environnemental, cohérent avec l'histoire de la commune et ses projets de développement, alliant protection des personnes, préservation du cadre de vie et maintien de continuités écologiques fonctionnelles.

Ce document de PADD est renforcé par la traduction de certains projets en OAP⁵⁵ et à travers des mesures dans le règlement du PLU.

 **Pour la traduction réglementaire de cet enjeu dans le document de PLU, se reporter au Chapitre « Justification des choix retenus » du présent document.**

⁴⁸ Loi Solidarité et renouvellement Urbains, no 2000-1208 du 13 décembre 2000

⁴⁹ Communauté de Communes du Comté de Provence

⁵⁰ Personnes Publiques Associées

⁵¹ Secteur de mixité sociale

⁵² Périmètre d'attente de projet

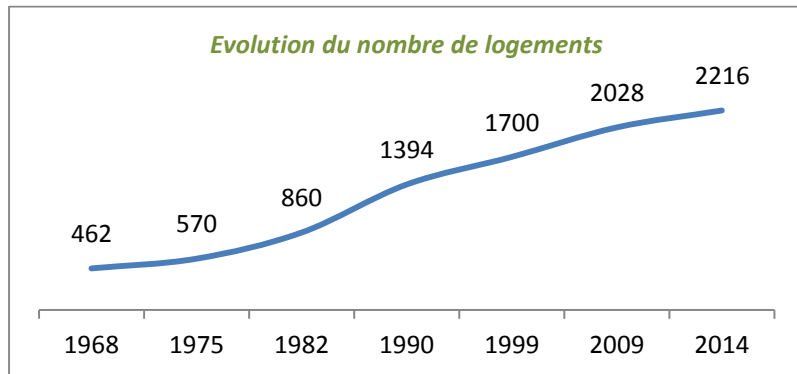
⁵³ Emplacements réservés

⁵⁴ Projet d'Aménagement et de Développement Durables, document n°2 du PLU

⁵⁵ Orientations d'Aménagement et de Programmation, document n°3 du PLU

2.5.4. Le parc de logements⁵⁶

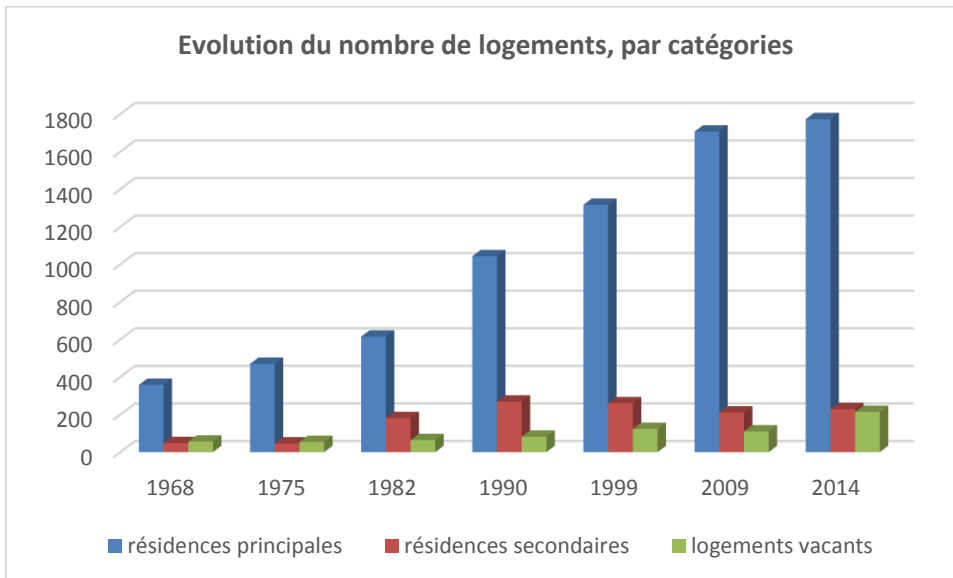
Le parc de logements est en constante augmentation depuis les années 1960. En 45 ans, il a presque quintuplé sur le territoire du Val, participant à l'étalement urbain permis par l'ancien document d'urbanisme de POS⁵⁷.



En 2014, la commune compte 2216 logements répartis de la façon suivante :

- 1773 résidences principales, représentant 80% du parc total ;
- 229 résidences secondaires, représentant 10% du parc total ;
- 214 logements vacants, représentant 10% du parc total.

La forte part représentée par les résidences principales s'explique par la proximité de la ville de Brignoles et des axes routiers majeurs, qui font du Val un territoire attractif.



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
résidences principales	358	470	615	1043	1317	1707	1773
résidences secondaires	48	46	181	269	260	211	229
logements vacants	56	54	64	82	123	110	214

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis 1968.

Le nombre de résidences secondaires a augmenté jusqu'au début des années 1990. Ensuite, le caractère résidentiel de la commune s'affirme : le nombre de résidences secondaires a baissé ; on observe néanmoins une légère augmentation de leur nombre sur la dernière période censitaire qui confirme l'attractivité du territoire dû au cadre de vie de qualité.

Notons que le nombre de logements vacants semble surévalué. En effet, si leur nombre augmente depuis 1975, leur volume aurait doublé sur la dernière période de recensement. Ces fluctuations peuvent s'expliquer d'une part, par les changements dans les modes de recensements ; d'autre part, par l'état de certains logements qui font qu'ils ne sont plus occupés.

La problématique des logements vacants reste néanmoins à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.

Les logements vacants sont majoritairement localisés dans le centre du village ancien.

⁵⁶ Source : INSEE – RGP – Dossier complet - Fiche Juillet 2017

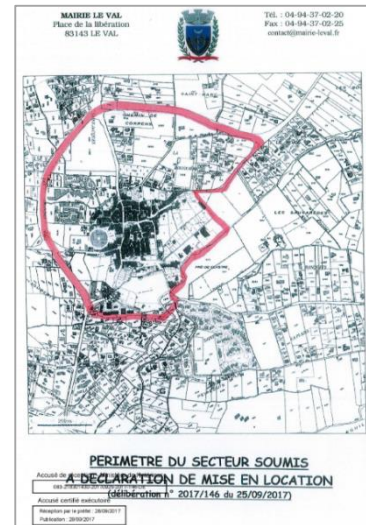
⁵⁷ Plan d'Occupation des Sols

Quels que soient les chiffres, la commune, consciente de cette problématique, a affirmé sa volonté d'entrer dans une procédure d'OPAH⁵⁸, pour son centre-ville. Cette procédure sera réalisée au sein de la Communauté d'Agglomération et du futur PLH⁵⁹, établi à l'échelle de l'agglomération.

Notons que la commune a fait le choix, dans le cadre de la réalisation de son document d'urbanisme, de mettre en place l'ensemble des outils permettant la préservation de son village.

De plus, elle a souhaité, conformément aux articles L634-1 à L634-5 et R634-1 à R634-5 du code de la construction et de l'habitation, prendre une délibération en conseil municipal⁶⁰ réglementant le fait que la mise en location d'un logement par un bailleur soit soumise à une déclaration consécutive à la signature du contrat. Cette DCM⁶¹ a pour objectif de vérifier, en particulier, que les mises en locations de logements issus de divisions de maisons de village existantes accueillent un nombre de locataires qui soit en adéquation avec la taille du logement, dans un souci d'amélioration de la qualité de vie de ses habitants. Cette mesure déclarative, vise à lutter contre l'insalubrité dans les zones identifiées.

Nb : cette DCM, prise sur la base du RNU⁶², devra éventuellement être reprise après approbation du PLU. Cf, annexes au règlement, document 4.1.2 du PLU.



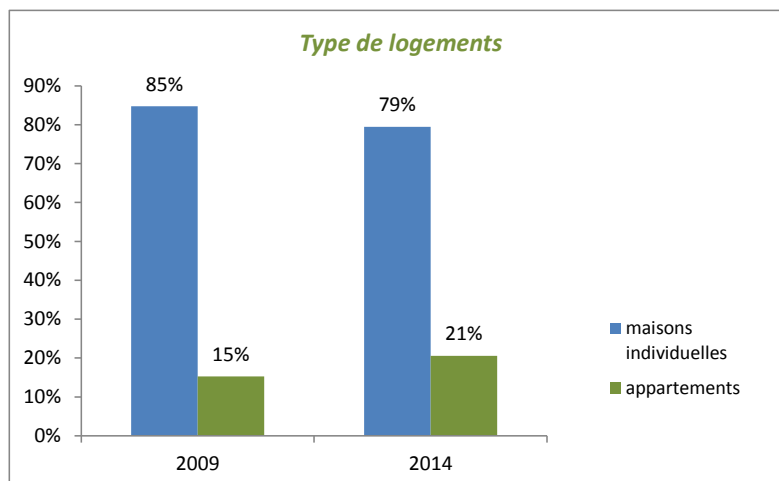
Conséquences de l'absence de déclaration (CCH : L.634-3 et R.634-4)

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location. Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est passible d'une amende. Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000 €.

Lorsqu'il est fait le constat d'une absence de déclaration, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. À cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration (CCH : R.634-4). À défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende est ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.

Source : ANIL⁶³, 31 aout 2017



Les maisons individuelles prédominent, représentant 79% du parc en 2014. On observe une baisse de leur part dans le parc total de logements, enregistrée entre les deux derniers recensements, au profit de l'augmentation de celle des appartements (de 15% en 2009 à 21% en 2014).

⁵⁸ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

⁵⁹ Programme Local de l'Habitat

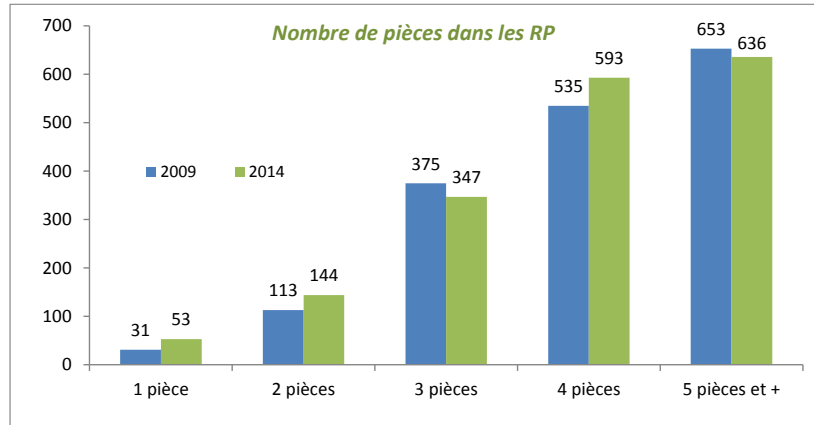
⁶⁰ DCM du 25 septembre 2017

⁶¹ Délibération en Conseil Municipal

⁶² Règlement National de l'Urbanisme

⁶³ Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

La taille des logements entre 2009 et 2014 fait apparaître une prédominance des grands logements (4 pièces et plus). Cependant, si le nombre de logements de 4 pièces augmente, le nombre de très grands logements tend à diminuer. Le nombre de logements de taille moyenne diminue également. Corrélativement, les petits logements de 1 et 2 pièces augmentent.



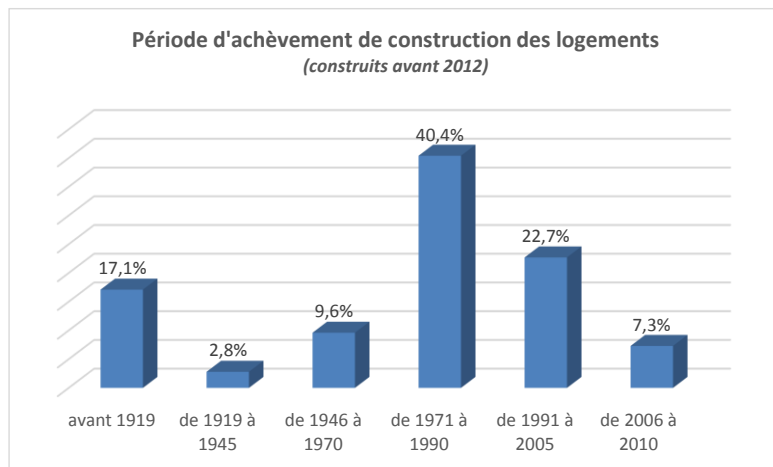
En 2014, les maisons comptent, en moyenne, 4,5 pièces. Ce chiffre est constant depuis 2009. Le nombre moyen de pièces dans les appartements a diminué, passant de 2,9 pièces en 2009 à 2,7 en 2014.

Ces statistiques sont un indicateur des besoins en typologie de logements sur le territoire. Afin de réaliser le parcours résidentiels des ménages, il convient que toutes les tailles de logements soient représentées voire mieux équilibrées sur le territoire. Une production de davantage de logements de petite et moyenne taille semble ainsi nécessaire.

Cette nécessité est d'ailleurs confirmée dans le document de PLH⁶⁴. En effet, le PLH demande que la production de logements s'oriente vers les typologies suivantes :

- 25 à 30% de T1 et T2 ;
- 30 à 35 % de T3 ;
- 25 à 30 % de T4 ;
- 5 à 10% de T5.

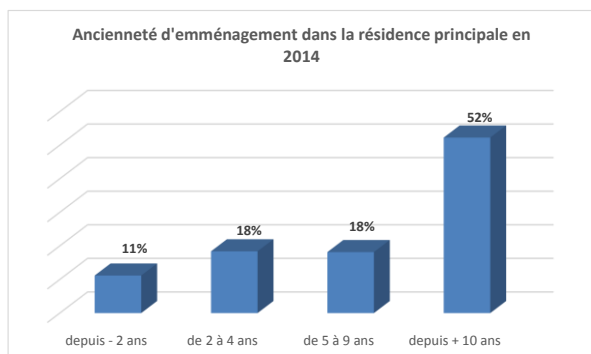
Ces orientations sont reprises dans le document de PLU et en particulier dans la définition des SMS⁶⁵ et les OAP⁶⁶.



La majorité des résidences principales (près de 70%) a été construite avant 1970. On enregistre un net pic de constructions sur la période 1971 à 1990.

En 2014, plus de la moitié des occupants de résidences principales a emménagé depuis plus de 10 ans.

Plus d'un quart de la population (29%) a emménagé récemment (moins de 5 ans) dans son logement.

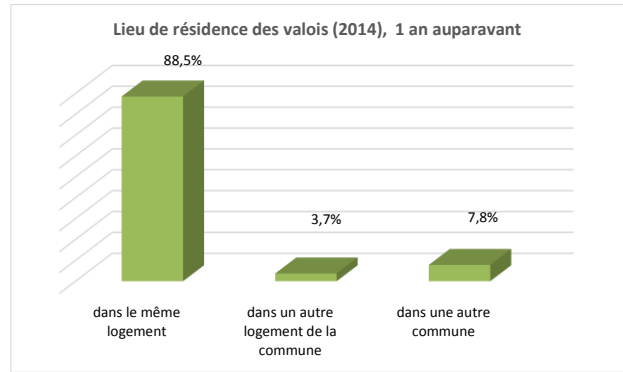


⁶⁴ Programme Local de l'Habitat

⁶⁵ Secteurs de Mixité Sociale

⁶⁶ Orientations d'aménagement et de Programmation

Cette évolution démontre, l'attachement des Valois à leur territoire mais aussi son attractivité.



2.5.5. Le marché du logement sur le territoire du Comté de Provence⁶⁷

Les données suivantes n'ont pas été communiquées à l'échelle du territoire de l'Agglomération de la Provence Verte. **Sont présentées ci-après des données analysées à l'échelle du territoire de la Communauté de Commune du Comté de Provence.**

2.5.1.7. L'offre en accession : des prix en baisse

Selon les données de fichier des Notaires PERVAL, le **prix médian pour une maison individuelle** avoisine les 220.500 €. Les offres de ventes de maisons proposées par les sites immobiliers met en évidence un prix moyen de 2200 à 2300€/m².

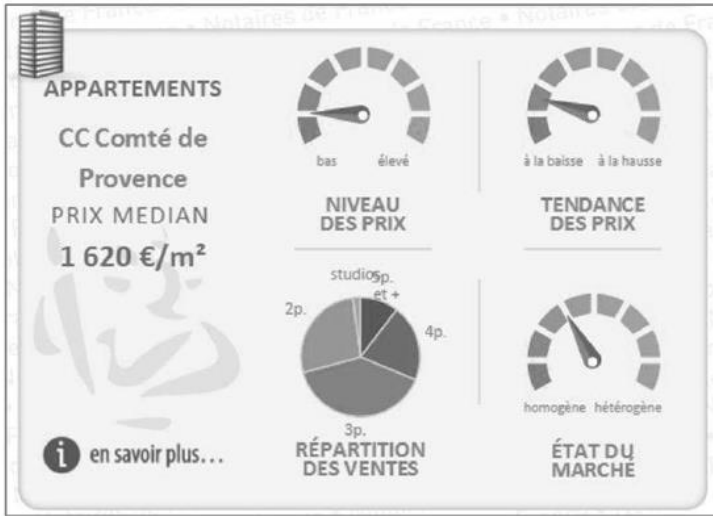
En 2012, le **prix moyen d'un appartement ancien** était de 1700€/m² contre 1900 €/m² sur la période 2006-2011. En 2014, il avoisine les 1600 €/m².

Sur la période précédente, les prix de vente ont tendance à baisser, une maison ancienne en 2010, avoisinait les 250 000 euros.

⇒ En un an, l'analyse des prix médians fait état d'une baisse de 8,1% et de 4,1% sur les 5 dernières années.



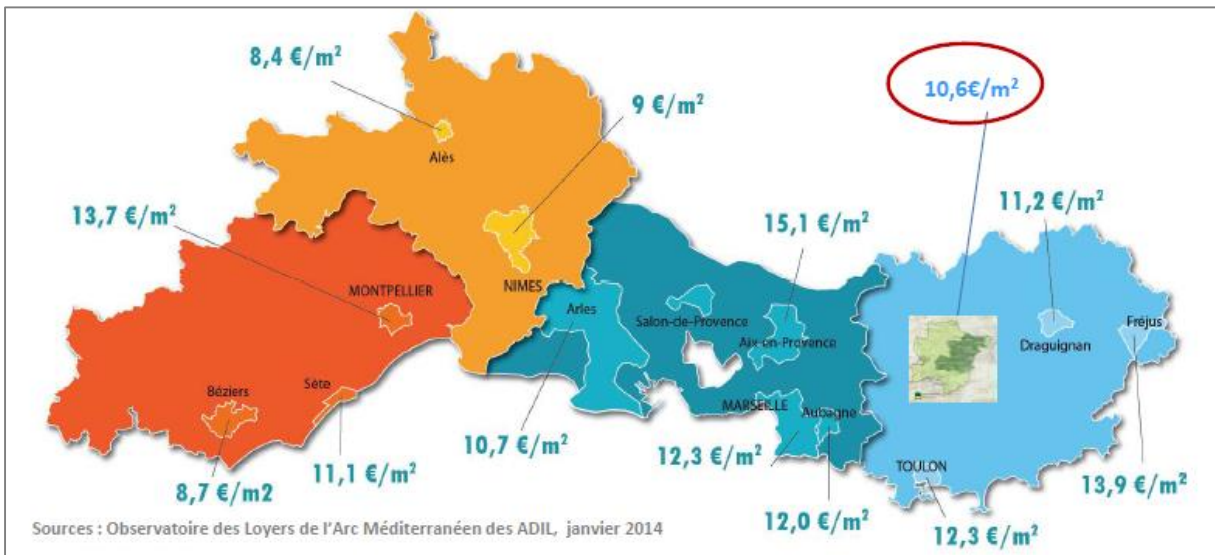
⁶⁷ Source : PLH 2013-2019 – Bilans 2014-2015 de février 2016



2.5.1.8. L'offre locative privée

L'offre locative privée demeure chère :

- ⇒ 1 ménage sur 3 est locataire du secteur libre (cette surreprésentation est renforcée dans les communes les plus peuplées).
- ⇒ Le développement constant d'une offre nouvelle (alimentée par le dispositif Scellier : Brignoles, la Celle et le Val sont en zone B1) constitue une réponse quantitative à la forte croissance démographique (plus spécifiquement sur la commune de Brignoles).
- ⇒ Pourtant, force est de constater qu'elle ne parvient pas à satisfaire la demande des ménages les plus modestes.



Au cours des 5 dernières années : on observe une moyenne annuelle de 90 locataires en plus.

Le parc locatif privé sur le Comté de Provence demeure réduit : 30% des résidences principales en 2012 (contre 29% en 2007).

Les niveaux de loyers compris entre 8 et 13€/m² : un loyer moyen de 10,6€/m².

Territoire/ type de bien		LOYERS DE MARCHE EN €/M ²					Global
		Studio et 1 p	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et	
Brignoles	2014	11,3	11,2	10,3	9,7	8,9	10,6
CC Comte de Provence	2014	11,2	11,2	10,3	9,5	8,1	10,5
CC Ste Baume mont Aurelien	2014	11,2	11,2	10,3	9,5	8,1	10,5
CA Pays d'Aubagne et Etoile	2014	15,9	12,6	10,8	9,7	8,2	11,4
CA Toulon Provence Medit.	2014	15,2	12,6	10,6	9,4	8,6	11,7
Me Nice Cote D Azur	2014	18,5	15	13,6	12,8	12	15,4
CA Pays d'Aix en Provence	2014	19,9	15,5	12,8	11,1	11,6	15,8

Source : Clameur

2.5.6. Le logement social

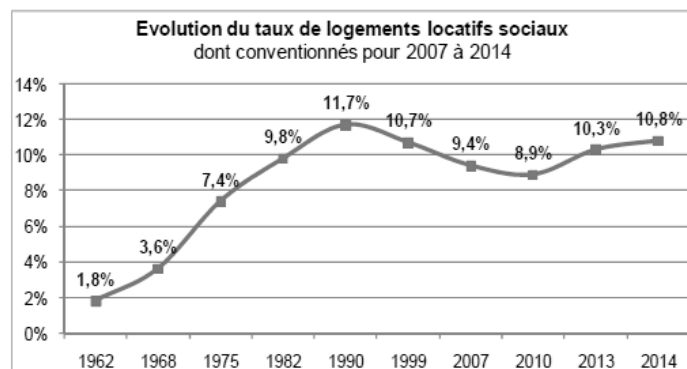
Rappel :

- ✓ 75% de la population varoise est éligible au logement social ;
- ✓ Les personnes éligibles au logement social: 3 types de profils :
 - 1/ Le logement très social PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) destiné aux ménages les plus modestes. Ressources annuelles maximum 11 060€ (922€/mois) pour une personne seule, et 21 562 € (1797€/mois) pour un couple avec deux enfants par exemple.
 - 2/ Le logement social PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), catégorie de droit commun du logement social. Les ressources maximum des locataires sont de 20 111€/ an (1676€/mois) pour une personne, et 38 990 € (3250€/mois) pour un couple avec 2 enfants.
 - 3/ Le logement intermédiaire PLS (Prêt Locatif Social) pour les classes moyennes. Ressources annuelles maximales 27 136€ (2261€/mois) pour une personne, et 52 611€ (4384€/mois) pour un couple avec 2 enfants.

- À l'échelle du territoire de l'ancienne Communauté de Commune du Comté de Provence :

Les données suivantes n'ont pas été communiquées à l'échelle du territoire de l'Agglomération de la Provence Verte. **Sont présentées ci-après des données analysées à l'échelle du territoire de la Communauté de Commune du Comté de Provence.**

- ⇒ Au 31 décembre 2014, le Comté de Provence compte 1 890 logements sociaux dont 94 logements conventionnés ANAH, soit un taux de 10,8% (6,3% en Provence Verte/10,3% à l'échelle du département)
- ⇒ Le Comté de Provence compte à lui seul 66% des logements sociaux de la Provence Verte contre 68% en 2013
- ⇒ Contre 6,3% pour la Provence Verte



- ⇒ Brignoles comptabilise 77% des logements sociaux de la CCCP : son taux de logements sociaux est de 19,4% au 31 décembre 2014
- ⇒ A cette offre, il convient de rajouter également les logements communaux, qui avoisinent en 2014 les 90 logements sur la CCCP, avec également en projet une vingtaine de logements communaux

➤ Seul un tiers des logements communaux serait conventionné, mais la volonté des communes est bien de les conventionner

Source : PLH 2013-2019 – Bilans 2014-2015 de février 2016

L'offre locative privée ne parvient pas à satisfaire la demande des ménages les plus modestes.

Sur le territoire de l'ancienne CCCP⁶⁸ :

- 18% d'allocataires CAF⁶⁹ ;
- 41% d'entre eux (soit près de 2.878 allocataires) vivent en dessous du seuil de bas revenus (1.028€/mois), proportion supérieure à celle du Département (39%).

- À l'échelle du territoire de la commune du Val :


Le patrimoine locatif social⁷⁰ fait état de 109 logements locatifs sociaux répartis comme suit :


Nom des programmes	Organismes	Types de constructions	Date de mise en service	Secteur de financement	Individuels	Collectifs
Jardin des Gorguettes	Logements communaux	Intervention sur l'ancien	2001	PALULOS	0	1
Les Cyprès	Logis familial varois		1986	PLA	0	2
Saint-Benoît		Toulon habitat Méditerranée	Construction neuve	1975	PSR	0
Le Val la Mueye	1991			PLA	26	0
Total par catégorie					26	83
Total commune					109	

Au regard des chiffres du dernier recensement (2014), le parc social de la commune du Val représente 6,1% du parc en résidence principale.

Afin de répondre aux obligations légales de réalisation de 25% de LLS⁷¹ au sein de son parc de résidences principales, à évaluer sur les 15 à 20 années à venir (durée du PLU), la commune doit réaliser environ 500 LLS.

Afin de se conformer à ces obligations légales, la commune du Val doit mettre en place des mesures réglementaires visant à réduire son déficit.

 **Se reporter également au point 2.7.1.4 de ce document : « La nécessité de répondre aux objectifs obligatoires en matière de production de logements, dont logements sociaux »**

 **Se reporter également au point 4.3.11 de ce document : « justification des choix retenus, les SMS⁷² »**

⁶⁸ Communauté de Communes du Comté de Provence

⁶⁹ Caisse d'Allocations Familiales

⁷⁰ DDTM, Patrimoine locatif social au 31 décembre 2014, répartition par communes

⁷¹ Logements Locatifs Sociaux

⁷² Secteurs de mixité sociale

2.5.7. Estimation des besoins en logements : le PLH

À l'échelle du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Comté de Provence :


Rappel des objectifs du PLH					
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite loi Molle, impose au PLH de définir des objectifs quantitatifs de production de logements par communes ou secteurs géographiques ⇒ Le PLH fixe un objectif ambitieux de 2450 logements produits sur la durée du PLH soit environ 408 logements par an. Cet objectif se décompose de la manière suivante pour : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 570 logements locatifs sociaux <input type="checkbox"/> 690 accession sociale / PSLA <input type="checkbox"/> 590 logements locatifs à loyers maîtrisés <input type="checkbox"/> 600 logements en libre 					
Production de logements dans les différents secteurs PLH Ordre de Grandeur					
Type de produits logement	Pôle de Brignoles	Pôle relais de Carcès	Pôle Résidentiel centre	Pôle Résidentiel Est	Total production sur 6 ans
LLS	460	80	15	15	570
Accession sociale	560	100	15	15	690
locatifs à loyers intermédiaires	460	100	15	15	590
Libre	370	120	55	55	600
	1 850	400	100	100	2 450

Source : PLH 2013-2019 – Bilans 2014-2015 de février 2016

Dans le cadre du PLH, les objectifs de production en matière de logements, dont logements sociaux, pour la commune du Val sont les suivants :

- L'objectif de réalisation de logements pour la commune du Val sur la durée totale du PLH est **de 258 logements dont 64 logements sociaux**, soit une production de logement annuelle de 43 logements dont 11 logements sociaux.
- En 2015, 24 logements ont été commencés.
- **Ainsi, 202 logements doivent encore être produits (dont 64 logements sociaux) ce qui représente une moyenne annuelle de production de 51 logements, dont 16 logements sociaux, de 2016 à 2019.**

Les objectifs du nouveau PLH, établi sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Provence Verte seront précisés ultérieurement, lors de son élaboration.

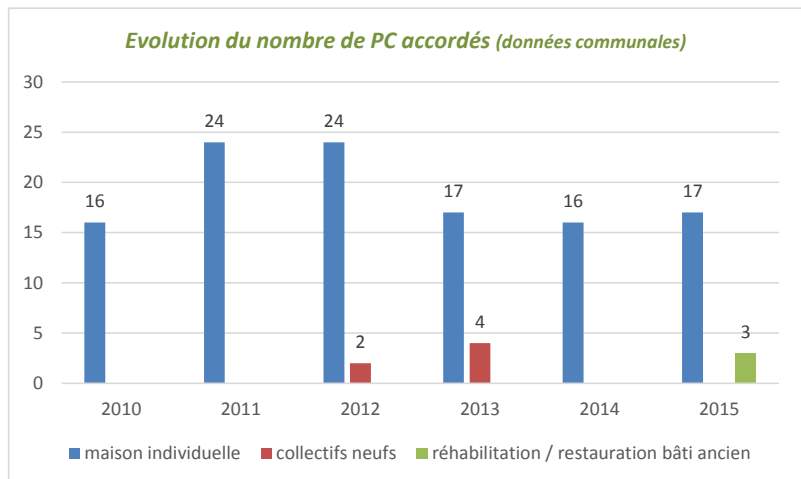
 Se reporter également au point 2.7.1.4 de ce document : « **La nécessité de répondre aux objectifs obligatoires en matière de production de logements, dont logements sociaux** »

2.5.8. Le rythme de construction sur la commune

En moyenne, 20 permis de construire sont accordés annuellement sur la commune.

La majorité de permis de construire sont accordés pour la réalisation de logements de type individuel.

Seuls 3 permis de construire ont été accordés, sur ces années, pour une réhabilitation de bâtis anciens (3 PC⁷³ pour 8 appartements).

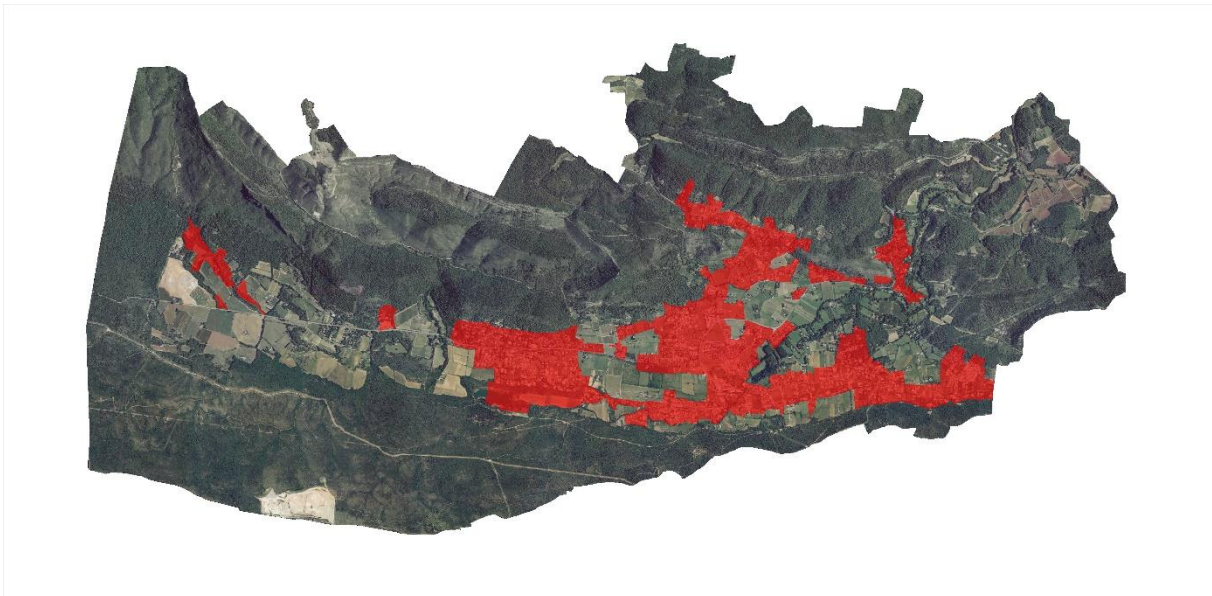


2.5.9. Les zones dédiées à l'habitat dans le document de POS⁷⁴ antérieur

Le POS définissait 454,5 hectares de zones constructibles dédiées à l'habitat (zones U, NA et NB) :

- 347 ha de zones U ;
- 30,2 ha de zones NA ;
- 77,3 ha de zones NB.

L'ensemble de ces zones représentaient 11,5% du territoire.

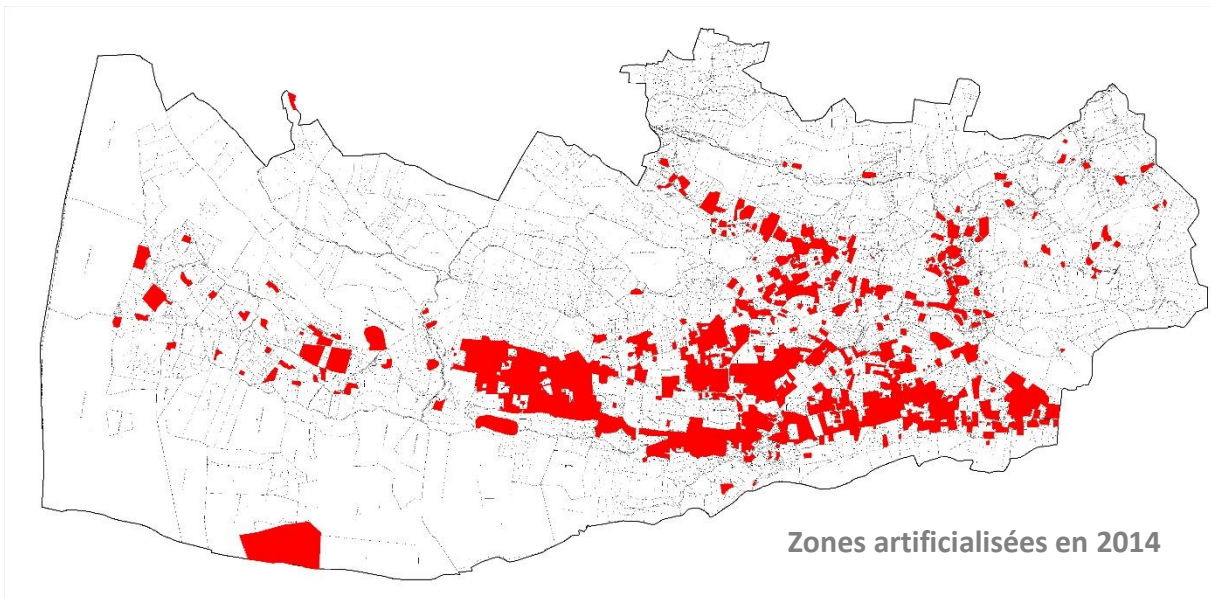
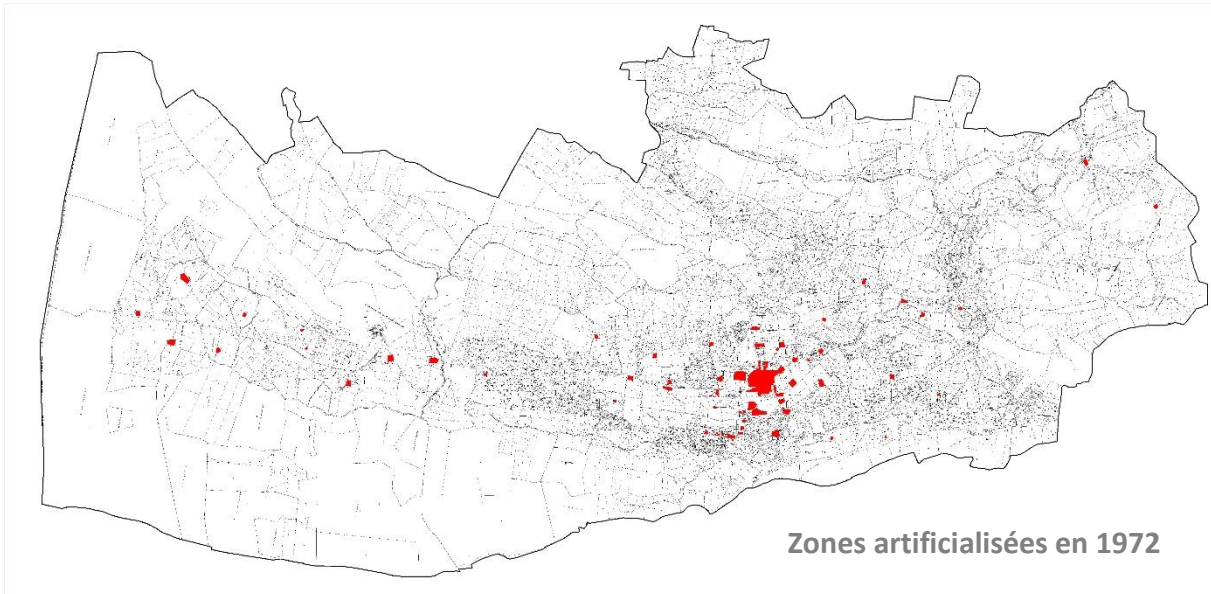


⁷³ Permis de construire

⁷⁴ Plan d'Occupation des Sols

2.5.10. Les enjeux urbains

Le développement de l'urbanisation sur le territoire a été fortement consommateur d'espace. La progression de l'artificialisation des sols, est représentée sur les deux cartes ci-après :



Les enjeux du PLU consisteront en la redéfinition des enveloppes constructibles :

- Réaliser une étude de densification et ajuster la consommation de l'espace au projet communal ;
- Maîtriser la croissance urbaine en définissant une nouvelle enveloppe urbaine en prenant en considération la densité actuelle et les densités futures des zones et l'éloignement du village ;
- Stopper le mitage du territoire ;
- Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire (aléa inondation, ruissellement pluvial, incendie feux de forêts...) ;
- Tendre à la réalisation des obligations en matière de production de logements sociaux ;
- Préserver la qualité paysagère de la commune avec l'identification d'espaces récréatifs (avec une redéfinition des besoins en termes d'emprise des zones dédiées aux sport et loisirs), des espaces cultivés au sein de la zone urbaine (parcs, jardins à protéger, agriculture de proximité...), de cheminements piétons, la requalification de la déviation.

2.5.11. Conclusion : les besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat

↳ Diversifier la typologie de logements afin de réaliser le parcours résidentiel des ménages...

L'analyse du parc de logements, en résidences principales, sur le territoire communal, fait apparaître une prédominance des grandes logements (4 pièces et plus). Cependant, si le nombre de logements de 4 pièces augmente, le nombre de très grands logements et de logements de taille moyenne tend à diminuer. Corrélativement, les petits logements (1 à 2 pièces) augmentent.

Ces statistiques sont un indicateur des besoins en typologie de logements sur le territoire. Afin de réaliser le parcours résidentiel des ménages, il convient que toutes les tailles de logements soient représentées voire mieux équilibrées sur le territoire. Une production de davantage de logements de petite et moyenne taille semble ainsi nécessaire.

L'accession sociale à la propriété doit également être prise en compte, en termes de produits à offrir aux valois actuels et futurs.

↳ ...par une application des mesures préconisées dans le PLH et ses fiches actions.

La nécessité de rééquilibrage de l'offre de logements sur la commune du Val est d'ailleurs confirmée dans le document de PLH⁷⁵. En effet ; le PLH demande que la production de logements s'oriente vers les typologies suivantes :

- 25 à 30% de T1 et T2 ;
- 30 à 35 % de T3 ;
- 25 à 30 % de T4 ;
- 5 à 10% de T5.

Quant aux produits à réaliser dans la répartition de la production neuve, il conviendrait de tendre vers la répartition suivante :

- une production entre 35 et 40 % de PLAI⁷⁶,
- une production entre 65 et 70 % de PLUS⁷⁷.

↳ Réaliser les objectifs de production de logements sociaux

Dans le cadre du PLH 2013-2019, les objectifs de production en matière de logements sociaux, pour la commune du Val sont les suivants :

- Production de 64 logements sociaux (soit une production de logement annuelle de 11 logements sociaux).
- En 2015, aucun logement social n'a été commencé ; ainsi, 64 logements sociaux doivent encore être produits ce qui représente une moyenne annuelle de production de 16 logements sociaux, de 2016 à 2019.

Dans le cadre de la communauté d'Agglomération Provence Verte :

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune du Val fait partie de l'Agglomération de la Provence Verte (APV). A ce titre, elle est soumise à l'article 55 de la loi SRU⁷⁸, comme les « communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. »

La commune du Val doit atteindre un seuil minimal de 25% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales.

Cette part de 25% de LLS au sein de son parc de résidence principale est évaluée sur les 15 à 20 années à venir (durée du PLU) soit environ 500 logements.

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLU, ont été effectués :

- Des ateliers de travail de redéfinition de l'enveloppe urbaine au cours desquels la localisation de dents creuses potentiellement constructibles dans l'enveloppe urbaine et propices à l'accueil de LLS a été affinée ;

⁷⁵ Programme Local de l'Habitat

⁷⁶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

⁷⁷ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁷⁸ Loi Solidarité et renouvellement Urbains, no 2000-1208 du 13 décembre 2000

- Une étude relative à la gestion du foncier sur l'ensemble du territoire (cf. document 1.2 du rapport de présentation, partie RIE) ;
- Un atelier relatif à la production de LLS, associant les services de l'État, au cours duquel le positionnement des secteurs de mixité sociale (SMS) a été présenté ;
- La mise en place de mesures réglementaires intégrées au présent document de planification.

2.5.12. Analyse de l'articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec le logement sur la commune

Le PLH (et l'application de l'article 55 de la loi SRU) :

Le Programme Local de l'Habitat, élaboré sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Comté de Provence est un document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques de l'habitat répondant aux divers besoins en logements de la population.

Le document de PLH constitue un véritable outil d'échange et de contractualisation avec les communes et sa portée juridique et opérationnelle impose une **nécessaire compatibilité du PLU** avec ce dernier.

La commune du Val fait partie de ce PLH.

Dans le cadre du PLH, **les objectifs de production en matière de logements, dont logements sociaux**, pour la commune du Val sont les suivants :

- L'objectif de réalisation de logements pour la commune du Val sur la durée totale du PLH est de 258 logements dont 64 logements sociaux, soit une production de logement annuelle de 43 logements dont 11 logements sociaux.
- En 2015, 24 logements ont été commencés.
- *Ainsi, 202 logements doivent encore être produits (dont 64 logements sociaux) ce qui représente une moyenne annuelle de production de 51 logements, dont 16 logements sociaux, de 2016 à 2019.*

Depuis son appartenance à l'Agglomération de la Provence Verte (APV), au 1^{er} janvier 2017, la commune du Val est soumise à **l'article 55 de la loi SRU**⁷⁹ : elle doit atteindre un seuil minimal de 25% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales.

Cette part de 25% de LLS au sein de son parc de résidence principale est évalué sur les 15 à 20 années à venir (durée du PLU) soit environ 500 logements.


Si le PLH de l'ancienne communauté de communes « Comté de Provence » va être révisé et élargi à l'ensemble de la nouvelle agglomération, il reste néanmoins applicable jusqu'à l'approbation du nouveau document. De plus, se superposent aux obligations du PLH, les obligations de la loi SRU, régies par les articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le document de PLU prend en compte ces obligations et tendra, à travers le document de PLU, de permettre la réalisation des objectifs de productions de logements, dont logements sociaux, obligatoires.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, une réunion en date du 18 janvier 2017, de la commission urbanisme, avec les services de l'État en charge des problématiques de logements, dont logements sociaux et le service habitat de la CCCP⁸⁰, a été souhaitée par la commune.

Lors de cette réunion, les réflexions menées par la commission urbanisme ont été portées à la connaissance des PPA⁸¹ présentes. La cartographie des secteurs identifiés comme étant des espaces propice à la réalisation de logements, dont LLS, a été présentée ainsi que la part de LLS à réaliser sur la production totale de logements sur ces secteurs.

Les différents outils propices à la réalisation d'une véritable mixité sociale de l'habitat sur le territoire du Val ont été présentés.

 Pour la traduction réglementaire de ces enjeux dans le document de PLU, se reporter au Chapitre « Justification des choix retenus » du présent document.

⁷⁹ Loi Solidarité et renouvellement Urbains, no 2000-1208 du 13 décembre 2000

⁸⁰ Communauté de Communes du Comté de Provence

⁸¹ Personnes Publiques Associées

Le SCoT de la Provence Verte :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les besoins et objectifs communaux en matière de logement de la commune sont compatibles avec le DOO⁸² et le PADD⁸³ du SCoT⁸⁴ de la Provence Verte.

Extrait du DOO du SCoT de la Provence Verte

Page 727 : Rappel du PADD du SCoT :

9. ORIENTER LA PRODUCTION DES LOGEMENTS VERS LES BESOINS DES MENAGES

Rappel du PADD

- *Apporter une réponse adaptée aux besoins en logements*
- *Répondre quantitativement aux besoins de logement de la population*
- *Adapter la production aux besoins et reconstruire le parcours résidentiel*
- *Le SCoT entend adapter la production de logement pour les besoins locaux et pour les besoins liés à la croissance démographique et à l'accueil de nouveaux actifs. **La production d'environ 1 000 logements par an doit répondre :***

Extrait des pages 728 et 729:

Les Communautés de communes pourront, au travers de leur politique locale de l'habitat (PLH notamment), viser des objectifs supérieurs en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS). Au sein des Communautés de communes, la répartition par commune de ces logements sociaux respectera les objectifs et le calendrier de l'article 302-5 du code de la construction et de l'Habitat (mis à jour par l'article 10 de la Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013) qui s'impose aux communes concernées.

En parallèle à la mise en œuvre des obligations liées à ce cadre réglementaire, les PLH et les PLU moduleront les logements locatifs sociaux à produire en fonction de la situation des communes vis-à-vis de l'armature urbaine, des bassins d'emplois, des équipements et services et des axes de communication ayant les meilleures caractéristiques pour développer une politique de transport en commun.

Sur les communes non concernées par un PLH ou par l'article 302-5 du code de la construction et de l'Habitat, les PLU faciliteront le développement des logements locatifs sociaux en prenant en compte au préalable leur positionnement dans l'armature urbaine

⁸² Document d'Orientations et d'Objectifs

⁸³ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

⁸⁴ Schéma de Cohérence Territoriale

9.2.2 - Répartition par type d'opérations

Afin de favoriser la diversité des opérations et des localisations dans les villes de l'offre de logements locatifs sociaux, le SCoT souhaite que cette production s'oriente vers une répartition :

- à 90% dans des opérations mixtes et petites opérations de 10 à 20 logements consacrées au logement social
- de 5% à 10% dans le cadre du conventionnement de logements privés avec ou sans travaux.

728

Document d'Orientations et d'Objectifs – SCoT Provence Verte

- de 5% à 10% d'une dizaine logements dans le cadre d'opération d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux de logements situés dans les centres.

Les collectivités élaboreront une politique foncière favorisant la mixité sociale et la mixité spatiale des opérations dans lesquelles s'inscriront ces opérations de logements sociaux.

9.3 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE TYPOLOGIE D'OFFRE

Les collectivités développeront des actions visant à soutenir l'accession sociale à la propriété des ménages à revenus modestes à travers leur politique de l'habitat.

Le SCoT recommande aux collectivités de développer toutes actions incitatives visant à soutenir la production de logement locatif dont les loyers pourraient être encadrés, lors de la programmation d'opération de logements neufs.

L'ambition du SCoT est de développer un parc de logements afin de soutenir la croissance économique, de mieux loger les habitants déjà présents et reconstituer les éléments manquants d'un parcours résidentiel complet en développant une offre de petite taille et de taille moyenne adaptée :

- à la demande des jeunes, jeunes couples, jeune famille
- à la demande de personnes âgées à revenus modestes
- à la demande des familles monoparentales
- aux niveaux de revenus des ménages

2.6 : Équipements et services

Les équipements disponibles sur la commune du Val sont détaillés ci-après. La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements qu'elle souhaite néanmoins renforcer.

La commune est principalement sous l'influence de l'aire d'influence de la ville de Brignoles.

2.6.1. Les équipements liés à l'enfance, à la jeunesse et les équipements scolaires

Crèche, garderie et centre aéré :

Pour accueillir les enfants en âge préscolaire la commune compte une crèche et une garderie périscolaire (garderie municipale) qui accueille les enfants scolarisés en écoles maternelle et primaire. La commune souhaite pouvoir procéder à l'agrandissement de son groupe scolaire.



La commune compte également un centre aéré, le centre de loisirs le Petit baou.

Les écoles

La commune compte un groupe scolaire composé d'une école maternelle (5 classes, 67 enfants inscrits pour l'année scolaire 2016-2017) et d'une école primaire (8 classes, 197 enfants inscrits pour l'année scolaire 2016-2017). Une cantine est à disposition des enfants pendant l'année scolaire.

Les collèges et les lycées

Les collégiens et lycéens se rendent majoritairement sur la commune voisine de Brignoles. À la rentrée 2017, est programmée l'ouverture d'un collège sur la commune de Carcès, d'une capacité d'accueil de 700 élèves.

2.6.2. Les équipements de santé

La commune possède deux équipements de santé ou assimilé sur la commune :

- ✓ La maison de retraite Notre Dame de Paracol, qui peut accueillir 80 résidents et propose un accueil spécifique pour les personnes souffrants de la maladie d'Alzheimer ou troubles apparentés.
- ✓ L'ESAT⁸⁵ du Mas de Paracol, ouvert depuis 1988.
Actuellement l'établissement accueille au sein de ses différentes structures, un total de 93 personnes présentant une déficience intellectuelle, orientées par la Commission Des Droits et de l'Autonomie des Personnes handicapées. Le Mas de Paracol regroupe, sur le site du Val :
 - Un ESAT pour 51 Travailleurs Handicapés,- Un Foyer d'Hébergement pour 12 Travailleurs de l'ESAT,
 - Un Foyer de Vie accueillant 37 internes et 5 externes.

De plus, les professionnels de santé présents sur la commune sont :

- 2 médecins
- 2 dentistes
- 1 pharmacie
- 5 kinésithérapeutes
- 2 ostéopathes
- 5 infirmiers.

La commune souhaite favoriser l'implantation de professionnels de santé et équipements de santé (laboratoire d'analyses médicales, par exemple...). Des sites d'implantation ont été réfléchis dans le cadre de la commission urbanisme : l'édification d'une « Maison de Santé » mais aussi la réservation de rez de chaussée de bâtiments à usage d'habitation pour l'implantation de services.

⁸⁵ Établissement et Service d'Aide par le Travail

Pour se rendre à l'hôpital, les valois se rendent sur la commune de Brignoles.

2.6.3. Les équipements socio culturels et sportifs

Équipements socio-culturels

La commune du Val possède :

- 1 centre aéré
- 1 salle polyvalente
- Un foyer municipal
- Une médiathèque
- Point accueil
- 3 musées
- Bibliothèque
- 2 Chapelles
- Jardin-Théâtre du Paradou
- Domaine de Châteaurenard.

Le tissu associatif est important : le Val compte 49 associations⁸⁶.

La commune souhaite remettre en activité sa muséographie importante. De plus, elle a la volonté de développer, dans le bâtiment de la cave coopérative, non occupé par l'activité de vente qui reste en place, un équipement de rayonnement communal et intercommunal associant un relais de la Provence Verte (type office du tourisme), une salle à destination de manifestations publiques qui viendrait en complément de la salle polyvalente existante, un musée sur les anciens outils utilisés dans l'agriculture.

Équipements sportifs et de loisirs-nature

- Le parcours de l'ethnosite
- 1 stade, 1 salle de sport, 2 tennis, terrain multisport, gymnase, football
- Parcours de Santé
- Jardin des Gorguettes
- 1 jardin public, 1 aire de jeux
- Un site de paint ball
- Un boulodrome
- Un théâtre jardin

La commune désire :

- compléter les équipements sportifs existants et en faire un équipement de rayonnement intercommunal ; Elle a souhaité réaliser une OAP⁸⁷ sur le pôle sportif permettant de lui donner plus de lisibilité, et de l'inscrire dans le projet de développement global de la commune en le reliant à l'urbanisation existante, en y développant les possibilités de stationnements, en intégrant son architecture et les modifications prévues dans le cadre d'un projet pour un aménagement de qualité ;
- pérenniser l'ethnosite en rationalisant son accès ;
- renforcer la signalétique liée aux différents équipements sportifs mais surtout de loisirs nature présents sur le territoire ;
- renforcer la lisibilité des sentiers de promenade et de randonnée sur le territoire, dont le chemin de Saint Jacques de Compostelle ;
- développer le maillage réservé aux modes doux, dont la réalisation du boulevard rural et de sa promenade associée.

2.6.4. Les principaux services

Le cœur du village accueille la mairie, un bureau de poste et un point accueil.

⁸⁶ Recensement de la commune mis à jour en mars 2017 – Source : site internet de la commune

⁸⁷ Orientation d'aménagement et de Programmation, document n°3 du PLU

La police municipale est présente sur la commune. Les services de la gendarmerie sont localisés sur les communes voisines de Brignoles et de Carcès.

L'antenne de pôle emploi la plus proche de la commune est localisée sur Brignoles.

2.6.5. La gestion des déchets⁸⁸

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le SIVED NG⁸⁹ exerce les compétences collecte et traitement.

Suite à la création de la Communauté d'Agglomération Provence Verte, le syndicat a intégré les huit communes anciennement Communauté de Communes Sainte-Baume-Mont-Aurélien. C'est aujourd'hui sur un territoire élargi à 24 communes que le SIVED NG exerce les compétences collecte et traitement.

Le SIVED NG est en charge uniquement du traitement des ordures ménagères résiduelles pour 42 communes, rattachées à la Communauté de Communes Cœur du Var, au Syndicat Mixte du Haut Var et au Syndicat Mixte de la Zone du Verdon.

Il assure :

- la collecte des ordures ménagères
- le transfert, le transport et le traitement des ordures ménagères
- la collecte sélective
- l'enlèvement et le transport des caissons à déchets divers.



La fréquence de la collecte des ordures ménagères s'effectue les lundis mercredis, vendredis et samedis pour le village et ses écarts ; les emballages sont collectés les lundis ; les encombrants sont collectés les mardis.

Un espace de tri localisé Route de Carcès (RD 562) est également disponible. Il est ouvert aux particuliers résidants dans une commune du SIVED. Ils peuvent y déposer gratuitement leurs déchets dans la limite de 3 tonnes par an et par foyer. Les Espaces-tri sont également ouverts aux entreprises implantées sur le territoire du SIVED ou justifiant d'une activité sur le territoire.

L'accès aux Espaces-tri est réservé aux véhicules de PTAC⁹⁰ inférieur à 3,5 tonnes non attelés.

Cet espace est ouvert du lundi au samedi de 8h30 à 17h00 l'été (mars à septembre) et du lundi au samedi de 8h30 à 16h30 en période d'hiver (octobre à février).



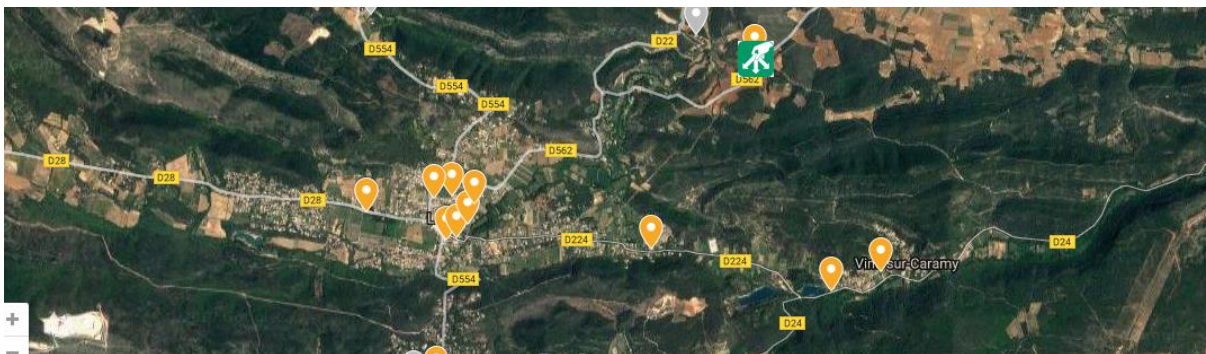
Autres déchets acceptés : bouchons de liège, capsules Nespresso, déchets de battue

Des points d'apports volontaires sont mis en place sur le territoire communal.

⁸⁸ Source : www.sived83.com

⁸⁹ SIVED NG : Syndicat Intercommunal pour la Valorisation et l'Élimination des Déchets Nouvelle Génération

⁹⁰ Poids total autorisé en charge



Il n'a pas été prévu, dans le cadre de l'élaboration du PLU, de zones de réservations foncières dédiées à la gestion des déchets, centres de compostage ou ISDI⁹¹. Les espaces tri existants sur le territoire communal sont suffisants.

2.6.6. Le réseau de transport d'électricité, de gaz et d'hydrocarbures liquides

La commune du Val est traversée par des ouvrages de transport d'électricité, de gaz et d'hydrocarbures liquides. Ces canalisations souterraines ainsi que le périmètre de protection associé se situent dans des secteurs majoritairement naturels et agricoles. Les aménagements futurs doivent tenir compte de ces servitudes afin d'assurer la protection des canalisations en services vis-à-vis des activités humaines dans leur environnement proche et de permettre l'accès pour les actions de surveillance, d'entretien et de réparation des ouvrages.

Au-delà de ces servitudes, la maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers liées à ces servitudes devra être réalisée dans un souci de protection des personnes et des biens.

Le PLU prend en compte ces ouvrages et les contraintes inhérentes, au travers de son règlement (pièce écrite et documents graphiques).

Des ouvrages électriques haute tension sont présents sur le territoire communal :

- 14a** Electricité : établissement des lignes électriques : Code de l'énergie (articles L 323-1 et suivants), code de l'environnement (articles L 554-1 à L 554-5 et R 554-1 à R 554-38), loi n° 46-628 du 8 avril 1946 (articles 8 et 47), loi n° 2000-108 du 10 février 2000 modifiée, décret n° 70-492 du 1er juin 1970 modifié (annexe article R 126-1 du code de l'urbanisme II - A - a)
- ✉ RTE (Réseau Transport d'Electricité) - TESE (Transport electricité Sud-est) - GIMR - 46 Avenue Elsa Triolet 13147 Marseille cedex 08
Réseau Transport d'Electricité (RTE) - Transport electricité Sud-est (TESE), GET (Groupe d'Exploitation Transport) Côte d'Azur - Section Technique Lingostière St Isidore - BP 3247 - 06205 NICE cedex 3
 - ☞ Ligne aérienne 2 x 63 kV : VAL (LE) - VINS 1 et 3
 - ☞ Ligne 63 kV : SAINT MAXIMIN - VAL (LE)
 - ☞ Liaison aérienne 63 kV : SALERNES - VINS
 - ☞ Ligne aérienne 63 kV : BARJOLS - VINS

⁹¹ Installation de Stockage des Déchets Inertes

Nb : la ligne aérienne 63 000 volts Cabasse – Vins n'apparaît pas sur la liste des SUP⁹² datée du 27/08/2017 mais sur le porter à la connaissance de la DDTM⁹³ du Var en date d'octobre 2015.

Deux canalisations de gaz haute pression sont présentes sur le territoire communal :

- | |
|--|
| <p>I3 Gaz : canalisations de transport et de distribution : Codes de l'énergie et de l'environnement, décrets n° 67-886 du 6 octobre 1967 (article 1 à 4), n° 70-492 du 1er juin 1970 modifié (titre I - chapitre III et titre II), n° 85-1108 du 15 octobre 1985 modifié (article 5 et 29), n° 2003-944 du 3 octobre 2003, n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, n° 2012-615 du 2 mai 2012 (annexe article R 126-1 du code de l'urbanisme II - A - a)</p> <p>✉ <i>Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur - SPR & SECAB - 16 Rue Zattara - 13332 Marseille cedex 3</i></p> <p><i>GRTgaz – DO-PERM Équipe travaux tiers et urbanisme - 33 rue Pétrequin – BP 6407 LYON Cedex 05</i></p> <p>☞ Canalisation de transport de gaz artère PROVENCE - COTE D'AZUR Ø 400</p> <p>☞ Canalisation de transport de gaz artère LE VAL - LA CRAU Ø 250
arrêté préfectoral du 25/03/2009</p> |
|--|

Une canalisation d'hydrocarbures liquides est présente sur le territoire communal :

- | |
|--|
| <p>II Hydrocarbures liquides : canalisations : Article L 632-1 du code de l'énergie et décret n° 59-645 du 16 mai 1959 (annexe article R 126-1 du code de l'urbanisme II - A - c)</p> <p>✉ <i>Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur - Service prévention des risques - 16 Rue Zattara - 13332 Marseille cedex 3</i></p> <p>☞ Servitude de passage à 12 mètres (pipeline La Méde - Puget/Argens)</p> |
|--|

Ces équipements sont inscrits dans la liste des SUP⁹⁴ (cf. document n°5 du PLU, annexes générales) et reportées aux documents graphiques du règlement (documents 4.2.).

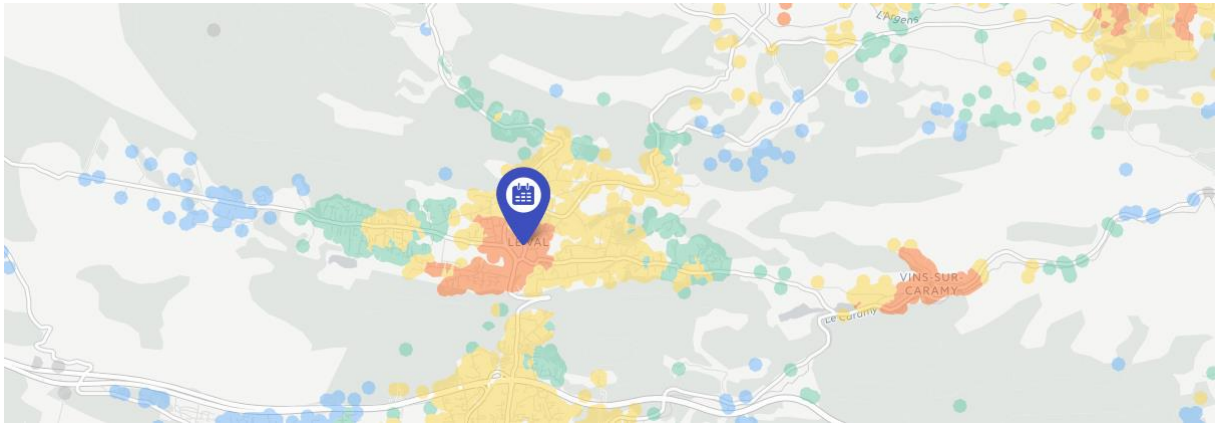
⁹² Servitudes d'Utilité Publique

⁹³ Direction Départementale des Territoires et de la Mer – STOV, Service Territorial Ouest Var

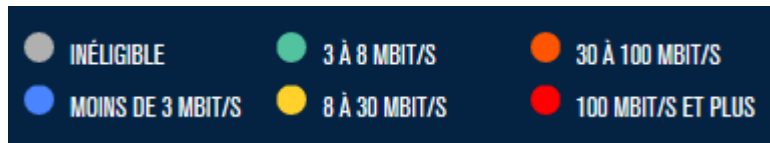
⁹⁴ Servitudes d'utilité publique

2.6.7. Équipements numériques⁹⁵

Lancé en 2013, le Plan France Très Haut débit vise à couvrir l'intégralité du territoire en très haut débit d'ici 2022, c'est-à-dire proposer un accès à Internet performant à l'ensemble des logements, des entreprises et des administrations. Pour atteindre cet objectif, il mobilise un investissement de 20 milliards d'euros en dix ans, partagé entre les opérateurs privés, les collectivités territoriales et l'État. Le département du Var dispose d'un schéma directeur territorial d'aménagement numérique qui prévoit l'arrivée de la fibre à l'horizon 2021.




Le territoire du Val est couvert par des performances de réseaux inégaux.



⁹⁵ Source : <https://observatoire.francehd.fr>

2.6.8. Les équipements d'adduction en eau potable

 Cf : chapitre n°5 (eau) du RIE⁹⁶, document 1.2 du PLU

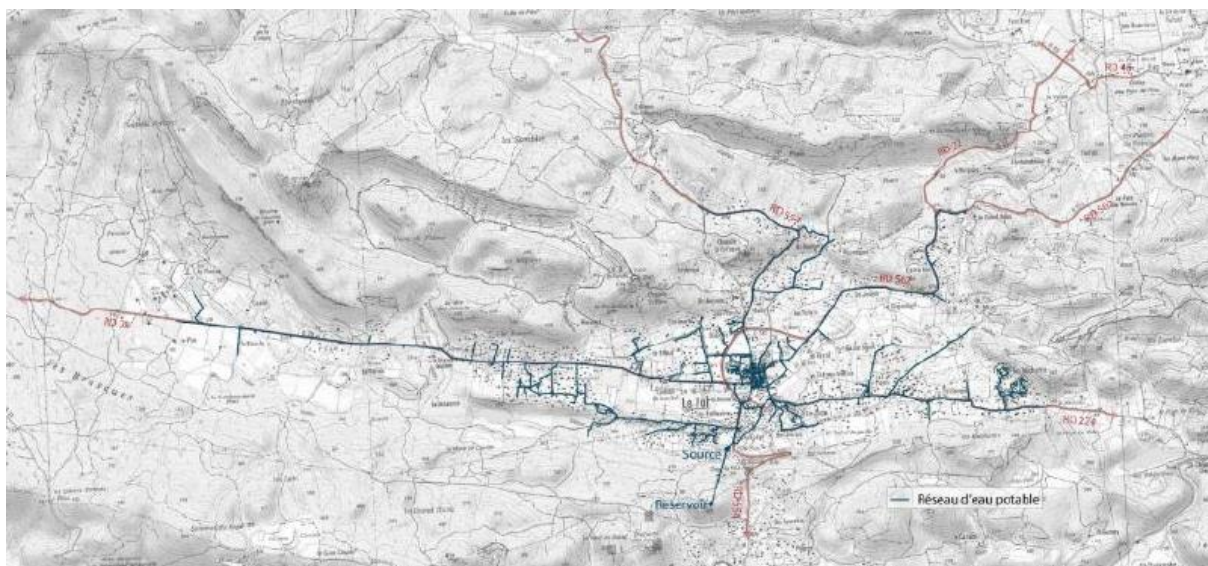
La commune du Val est alimentée par la source et le puits des Treize Raïes. Afin de diversifier l'alimentation en eau de la commune, des recherches ont été effectuées via un forage qui n'est pas encore exploité et qui est situé à proximité du réservoir de Notre-Dame. Le débit potentiel de cet ouvrage est de 80m³/h.

Le territoire communal est concerné par des SUP pour la protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine :

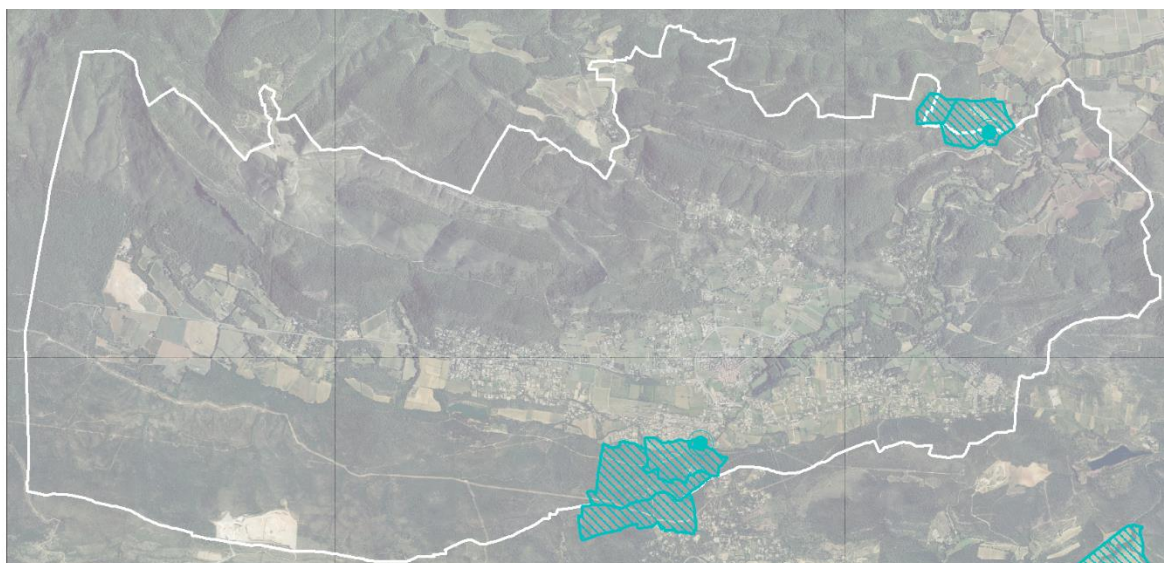
- Forage des pierres sèches, qui alimente Montfort-sur-Argens (DUP du 25/05/1989) ;
- Source, puits et forage des Treize Raïes (DUP du 16/12/2002).⁹⁷

La synthèse du rapport annuel du délégataire de 2016 (cf. également les extraits du rapport dans le document n°5 du PLU, Annexes générales) fait apparaître les éléments suivants :

- 2 120 clients desservis
- 1,70€TTC/m³, sur la base de la facture 120 m³
- 283 307 m³ d'eau facturée
- 394 209 m³ mis en distribution sur le réseau d'eau potable dans l'année
- 41,3km de réseau de distribution d'eau potable




Ci-dessus : réseau d'eau potable. Ci-dessous : servitude AS1 (captage d'eau)



⁹⁶ Rapport des Incidences environnementales

⁹⁷ Source : élaboration du PLU – Contribution du département – mai 2016

2.6.9. Les équipements d'assainissement

 Cf : chapitre n°5 (eau) du RIE⁹⁸, document 1.2 du PLU

L'assainissement collectif :

La commune du Val possède une station d'épuration dont la capacité est de 6500 habitants.

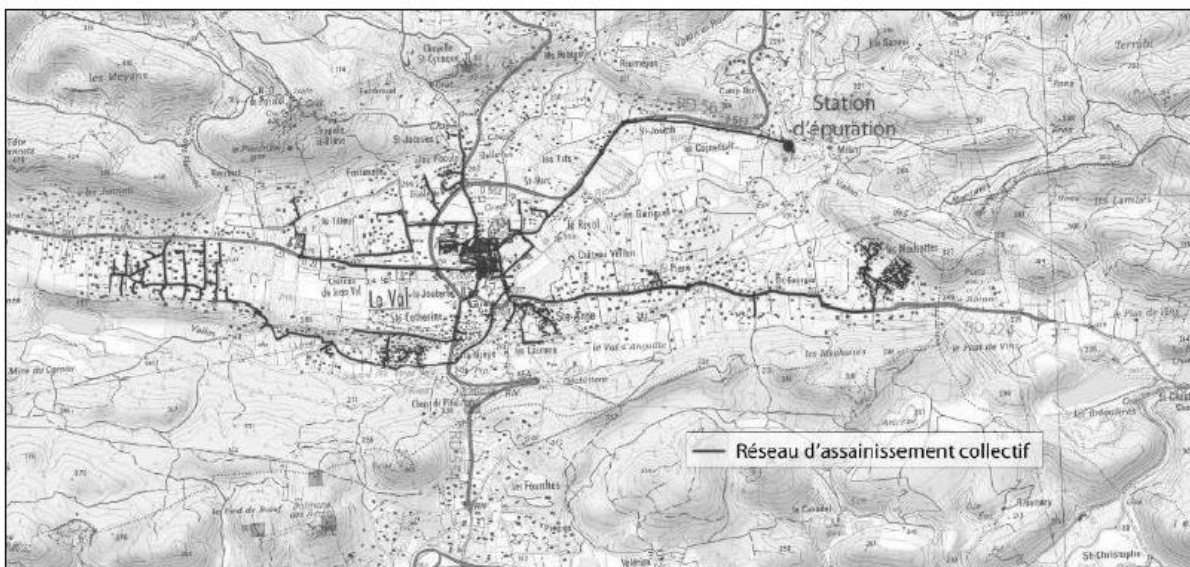
La commune du Val se fixe un plafond démographique à ne pas dépasser de 6500 habitants environ, afin d'être cohérent avec les capacités dépuratoires de la station.

En cas de projet de dimension importante nécessitant un assainissement particulier / adapté à sa destination, une extension de la STEP⁹⁹ existante voire la création d'un nouvel équipement devra être envisagée.

Informations générales sur la station

STATION D'EPURATION	
Station	STATION D'EPURATION DE LE VAL
Capacité	6500 Equivalent Habitants
Milieu récepteur	ruisseau la ribeironne
Masse d'eau	FRDR11578 - ruisseau la ribeironne

Source : <http://sierm.eaumc.fr>



La synthèse du rapport annuel du délégataire de 2016 (cf. également les extraits du rapport dans le document n°5 du PLU, Annexes générales) fait apparaître les éléments suivants :


- 27,5 km de réseau total d'assainissement
- 190 995 m³ d'eau traitée
- 2,39 € TTC/ m³ sur la base d'une facture de 120 m³
- 36,3 TMS de boues évacuées
- 1 537 clients assainissement collectif.

L'assainissement non collectif (ANC) (cf. document n°5 du PLU, Annexes générales) :

Au sein des services techniques de la Communauté d'Agglomération, le Service Public de l'Assainissement Non Collectif assure le suivi de l'ensemble des installations neuves et existantes (fosses, champs d'épandage...) sur les 12 communes du Comté de Provence. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006 (LEMA) exige que toutes les installations d'assainissement non collectif (A.N.C) soient vérifiées.

⁹⁸ Rapport des Incidences environnementales

⁹⁹ Station d'épuration

 Les données relatives à l'ANC dans le schéma directeur doivent être prises avec précaution, les évolutions réglementaires pouvant autoriser de nouvelles approches.

2.6.10. Conclusions : les besoins répertoriés en matière d'équipements

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les besoins suivants ont été exprimés :

Équipements liés à l'enfance, à la jeunesse et les équipements scolaires : la commune souhaite pouvoir procéder à l'agrandissement de son groupe scolaire. Ce nouvel équipement est prévu dans le cadre des OAP¹⁰⁰.

Équipements de santé : la commune souhaite favoriser l'implantation de professionnels de santé et équipements de santé (laboratoire d'analyses médicales, par exemple...). Des sites d'implantation ont été réfléchis dans le cadre de la commission urbanisme : l'édification d'une « Maison de Santé » mais aussi la réservation de rez de chaussée de bâtiments à usage d'habitation pour l'implantation de services.

Équipements socio culturels : la commune souhaite remettre en activité sa muséographie importante. De plus, elle a la volonté de développer, dans le bâtiment de la cave coopérative, non occupé par l'activité de vente qui reste en place, un équipement de rayonnement communal et intercommunal associant un relais de la Provence Verte (type office du tourisme), une salle à destination de manifestations publiques qui viendrait en complément de la salle polyvalente existante, un musée sur les anciens outils utilisés dans l'agriculture.

Équipements sportifs et de loisirs nature : la commune désire :

- compléter les équipements sportifs existants et en faire un équipement de rayonnement intercommunal ; Elle a souhaité réaliser une OAP sur le pôle sportif permettant de lui donner plus de lisibilité, et de l'inscrire dans le projet de développement global de la commune en le reliant à l'urbanisation existante, en y développant les possibilités de stationnements, en intégrant son architectures et les modifications prévues dans le cadre d'un projet pour un aménagement de qualité ;
- Pérenniser l'ethnosite en rationalisant son accès ;
- renforcer la signalétique liée aux différents équipements sportifs mais surtout de loisirs nature présents sur le territoire ;
- renforcer la lisibilité des sentiers de promenade et de randonnée sur le territoire, dont le chemin de Saint Jacques de Compostelle ;
- développer le maillage réservé aux modes doux, dont la réalisation du boulevard rural et de sa promenade associée.

Équipements liés à l'assainissement :

La commune ne souhaite pas, dans un futur proche, développer le réseau d'assainissement existant. Ainsi, l'enveloppe urbaine nouvelle prendra certes en compte le réseau existant et, en cas d'impossibilité de raccordement, autorisera l'assainissement non collectif.

¹⁰⁰ Orientation d'aménagement et de Programmation, document n°3 du PLU

2.6.11. Analyse de l'articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec les équipements et services sur la commune

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les besoins et objectifs communaux en matière d'équipements et de services sur la commune sont compatibles avec le DOO¹⁰¹ et le PADD¹⁰² du SCoT¹⁰³ de la Provence Verte.

Extrait du DOO du SCoT de la Provence Verte

Page 731 : Rappel du PADD du SCoT :

10. AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET ADOSSER SON ACCESSIBILITE A LA TRAME URBAINE

Rappel PADD

Structurer les équipements et services du territoire dans une logique de cohésion et de complémentarité territoriale.





La croissance démographique doit aller de pair avec le développement d'une offre de services adaptée pour, à la fois, conforter les centralités et éviter les inégalités territoriales en termes de services de proximité. Le SCoT veut développer une offre de services et d'équipements à la localisation pertinente et permettre le développement d'une offre d'équipements et de services adaptée aux besoins des habitants afin de renforcer son attractivité, en particulier pour les jeunes, les actifs et les familles.

2.7 : Déplacements et transports

La question des transports et déplacements est essentielle dans l'aménagement du territoire de la commune. En effet, la particularité de la commune de Val est d'être scindée par l'axe de contournement RD554 et RD 562. Cette voie, limitée à 70 km/h, a principalement une vocation de transit. Outre la dangerosité de la voie, de par la vitesse élevée et le nombre d'espaces de traversée piétonne insuffisant, cette voie n'incite pas les automobilistes à s'arrêter sur le territoire et à le pénétrer.

De plus, l'entrée de ville Sud manque de lisibilité : elle semble uniquement être le point de départ de cet axe de contournement.

Ainsi, la volonté communale, en matière de transports et déplacements est de :

-  Aménager l'entrée de ville Sud pour en faire une véritable entrée dans la ville ;
-  Requalifier la RD 554 et 562 afin de transformer la déviation ;
-  Renforcer et développer le réseau de voirie en créant un véritable maillage et en renforçant la sécurité des usagers (automobilistes, cyclistes et piétons) ;
-  Développer les possibilités de stationnement sur le territoire afin de permettre le renforcement de l'attractivité du centre village.

Ces souhaits communaux se traduisent par l'orientation particulière n°1 du PADD¹⁰⁴. Dans le cadre du projet d'aménagement durable du territoire (PADD, document n°2 du PLU), il est précisé qu'**une requalification de la déviation, un développement des connexions et des possibilités de stationnement constituent un enjeu majeur de la planification du Val.**

Lors de l'élaboration du PLU, de nombreux administrés et associations valoises ont porté, entre autre, à la connaissance des élus leurs préoccupations quant à la problématique de la sécurité des automobilistes et des piétons. La commission urbanisme a pris en compte leurs préoccupations. Le PLU, au travers de mesures réglementaires (règlement et OAP¹⁰⁵) vise

¹⁰¹ Document d'Orientations et d'Objectifs

¹⁰² Projet d'Aménagement et de Développement Durables

¹⁰³ Schéma de Cohérence Territoriale

¹⁰⁴ Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, document n°2

¹⁰⁵ OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation, document n°3 du PLU

à pallier les manques et à renforcer la sécurité des piétons et automobilistes (accès sur voies, plans coupés à l'intersection de voies, transparence des clôtures, les reculs des portails, développement des passages piétons protégés, développement des cheminements piétons, créations de voies nouvelles avec aménagement piéton...).

2.7.1. Les principales infrastructures sur le territoire communal



- Autoroute A8
- Routes départementales
- Routes nationales

Les principales infrastructures routières du territoire du Val sont les suivantes :

- La RD 554, axe Nord-Sud, reliant Barjols et Châteauvert à Brignoles et l'autoroute A8 ;
- La RD 22, en direction des communes de Correns et Montfort sur Argens ;
- La RD 562, reliant Carcès à l'Est ;
- La RD 28, « Route de Bras », en direction Ouest ;
- La RD 224, « Route de Vins » reliant Vins sur Carami vers l'Est.

RD	Niveau	Moyenne journalière annuelle 2014	Accidentologie 2010 à 2014	Profil
22	Structurant	(...) 3875		Du carrefour RD22/RD562 à limite communale déviation Montfort : chaussée ≈ 4,80m, sans accotement
28	Intercantonal	(...) 744		Chaussée ≈ 5,50 m Carrefour RD554/RD28 : trottoir et accotement Jusqu'à limite de commune : pas d'accotement
224	Intérêt local	(...) 470		Chaussée ≈ 4,50 m (...)
554	Intercantonal Structurant	Le Val Nord (...) 1765 Brignoles Nord (...) 12445	26 accidents	Limite Nord communale jusqu'au carrefour RD554/RD562 : chaussée ≈ 4,50 m, sans accotement, ponctuée d'un caniveau Déviation jusqu'à limite agglo : chaussée ≈ 6 m, accotements stabilisés Agglo jusqu'à limite Sud communale : chaussée ≈ 5,50 m, sans accotement
562	structurant	(...) 6744		Déviation (...) : chaussée ≈ 5,80 m, accotement stabilisé ≈ 1 m (...) Direction Carcès : chaussée ≈ 5,80 m, sans accotement

Source : Élaboration du PLU – Contribution du Département – mai 2016

Les projets en cours d'étude par le pôle technique Provence Verte sont les suivants :

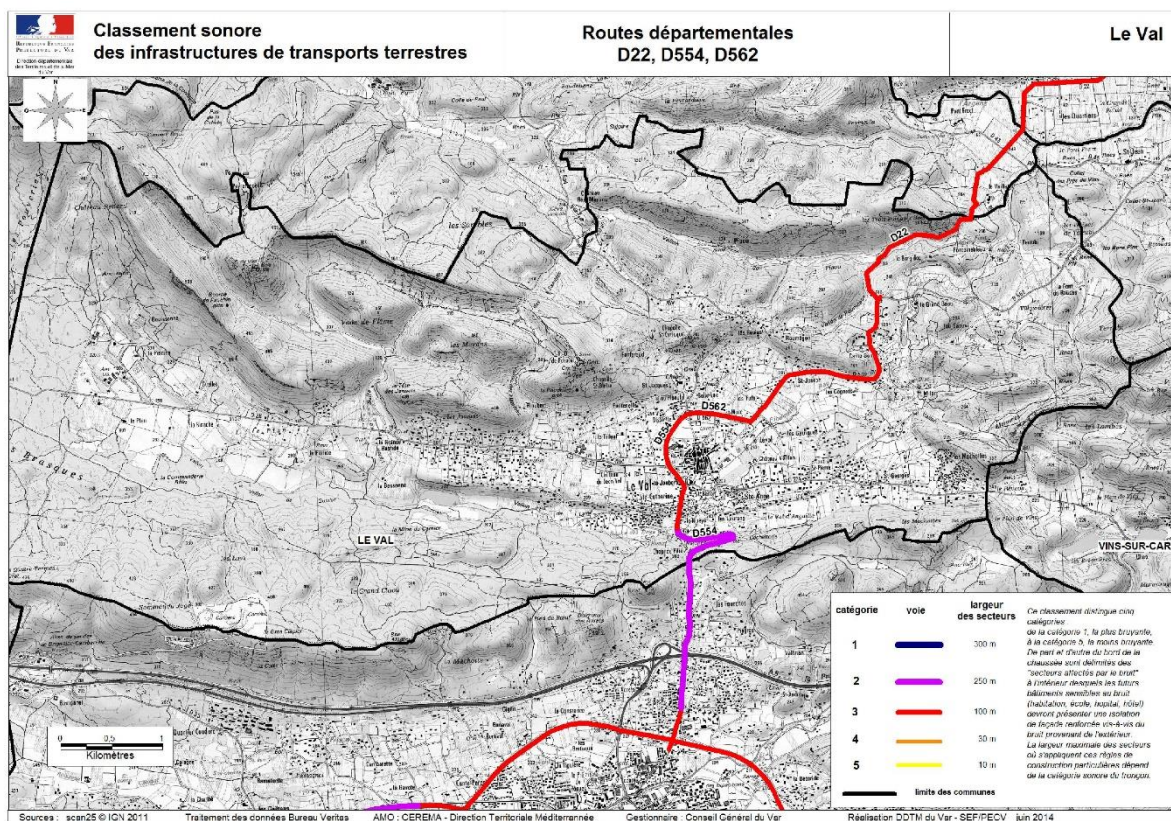
- Aménagement de la RD 554 entre Brignoles et le Val ;
- Rectification de la RD 562 au niveau du virage dit de Milan (lieux-dits Saint Joseph – le Clot)
- Aménagement de la RD 22.

Le pôle technique a été associé à l'élaboration du document de PLU. Certains aménagements prévus prendront en compte les aménagements prévus au document de PLU et, en particulier, les OAP106.

Les routes départementales RD 22, 564 et 562 sont répertoriées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ces voies sont classées en catégories 3 pour leur portion traversant les zones urbaines et en catégorie 2 pour la portion de la RD 554 reliant la commune à Brignoles.

Ainsi, de part et d'autre de ces infrastructures :

- Dans la partie classée en catégorie 2, une bande de 250 mètres est affectée par le bruit ;
- Dans la partie classée en catégorie 3, une bande de 100 mètres est affectée par le bruit.



Notons que de nombreuses voies communales nécessitent d'être aménagées (élargissements en particulier) afin d'être davantage en adéquation avec le trafic qu'elles supportent, d'améliorer l'accessibilité et de renforcer la sécurité des personnes et des biens (accessibilité des véhicules de secours en particulier).

Les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var. (cf document n°4.1.3.)

¹⁰⁶ Orientations d'aménagement et de programmation

2.7.2. Les modes de déplacements

Le moyen de transport le plus utilisé est le véhicule personnel.

En 2014, près de 92% des ménages possèdent au moins une voiture. Cette part des ménages est en augmentation : ils étaient 90,3% en 2009.

La part des ménages possédant une voiture a diminué entre 2009 et 2014, passant de 47,6 à 43,5%, au profit de l'achat d'un second véhicule : en 2009, les ménages possédant 2 voitures ou plus est de 42,6% ; ils sont 48,2% en 2014.

Le mode de transport individuel reste le mode de déplacement privilégié et probablement le plus pratique pour une très large majorité de la population.

Les déplacements cyclables et surtout piétons (les modes doux ou modes actifs) sont plébiscités par les Valois surtout sur les courts trajets, vers le centre village et souvent avec des enfants lors de trajets entre les quartiers d'habitation et les équipements scolaires. La problématique de la sécurité des usagers (vitesse élevée, manque d'aménagement adéquat...) est à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

2.7.3. Les transports collectifs



Source : www.varlib.fr

5 lignes Varlib desservent le territoire, mais la desserte n'est pas assez fréquente et peu adaptée aux horaires de « bureau ».

Ligne 1404 - AUPS - BRIGNOLES

Ligne 1424 – COTIGNAC – BRIGNOLES (horaires scolaires vers Brignoles)

Ligne 4223 - ST MAXIMIN - LORGUES (horaires scolaires vers le lycée de Lorgues)

Ligne 4407 - VARAGES - BRIGNOLES

Ligne 4450 - LE VAL - LE VAL3

(+ horaires scolaires vers le collège de Carcès)

L'essentiel de l'offre de transport est orienté vers la gare routière de Brignoles, avec au minimum 6 allers-retours par jour ouvrable en période scolaire.

Ces lignes desservent sur la commune les arrêts « Machottes » et « Coopérative ».

Une ligne intercommunale (ligne 4450) assure le transport scolaire entre les Machottes et les écoles maternelle et primaire du village.

Il est important de noter que les marchés passés par le département avec les transporteurs arrivent à échéance en 2017. Cette même année a vu, en outre, une évolution des compétences relative au transport public de voyageurs, liée d'une part aux conséquences de la loi NOTRe sur la répartition des compétences entre régions et départements, et d'autre part à la création d'une communauté d'agglomération sur la Provence Verte, prévue au schéma départemental de coopération intercommunale arrêté le 29/03/2016, qui sera de fait autorité organisatrice de la mobilité. L'offre de transport actuelle sera donc très probablement modifiée à partir de 2017.¹⁰⁷

Des transports à la demande ont été mis en place sur la commune. Ils sont encore peu utilisés par les Valois.

¹⁰⁷ Source : Élaboration du PLU – Contribution du Département – mai 2016

Il n'existe aucune aire de covoiturage sur la commune du Val.

La possibilité d'aménagement d'une aire de covoiturage a été évoquée lors d'ateliers de travail. Il a été décidé de ne pas réaliser d'espace dédié uniquement au covoiturage. Le développement des possibilités de stationnements, positionnés sur l'ensemble de la commune et développés, pour certains, au voisinage de l'axe majeur de la commune (axe de contournement) serviront au covoiturage.

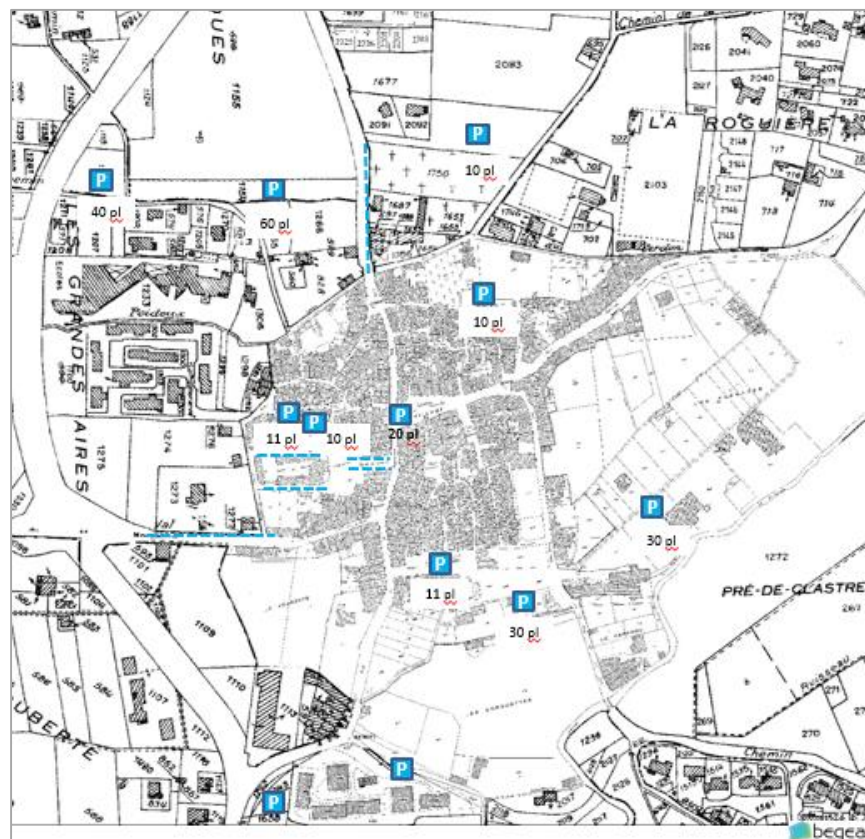


2.7.4. Le stationnement

L'offre de stationnement de la commune est principalement concentrée à proximité du village ancien, à l'intérieur des RD554 et RD 562.

La commune dispose d'environ 280 places de stationnements, gratuites, localisées dans le village et ses abords immédiats. Notons la mise en place d'une « zone bleue », rue Dréo, à proximité immédiate de la place Gambetta, limitant la durée de stationnement.

Inventaire des principaux espaces de stationnement :



Cet inventaire est limité aux espaces urbains, dans la mesure où ils constituent les réelles possibilités de mutualisation des capacités de stationnement entre habitants et non-résidents.

En effet, les places de parkings publics recensées sont situées autour du centre historique et à proximité des équipements publics, notamment l'école.

On retiendra encore que le stationnement en linéaire le long des rues/boulevards ne compose plus la majeure partie de l'offre, qui est désormais occupée par l'offre en parc public, comme en témoignent, les importants parkings aux abords des équipements scolaires et/ou sportifs où les possibilités de mutualisation et de co-voiturage sont importantes : l'usage dépasse même les limites communales, puisque ces espaces de

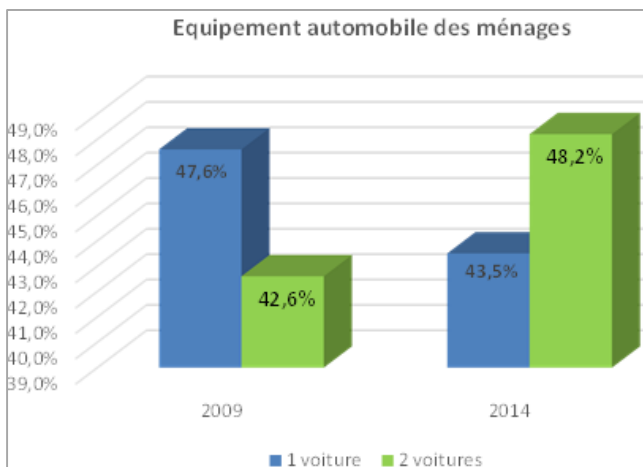
stationnement sont aussi utilisés par des habitants de communes limitrophes pour leurs déplacements domicile/travail vers l'agglomération de Brignoles, elle-même connectée à l'autoroute A8 reliant Aix-en-Provence.

Localisation des parkings existants :



→ L'OAP « déplacements » comporte l'inventaire des possibilités de stationnement futures (voir document n°3 du PLU).

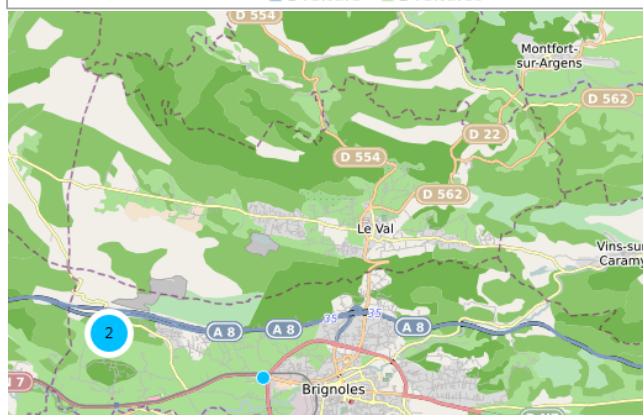
A ce jour, Le Val ne comptabilise aucune borne de chargement pour véhicule électrique et hybride. Aucune place matérialisée pour les vélos n'est recensée : ceux-ci stationnent librement.



74% des habitants ayant une voiture possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement.

Dans le centre village, les maisons de village ont quasiment toutes, en rez-de-chaussée, des garages. Ces derniers ont souvent perdu leur vocation première n'étant plus forcément adaptés à la taille des véhicules actuels, leur accès demandant des manœuvres importantes ou ces espaces ayant été utilisés à des fins de « stockage » ou pour une extension de l'espace de la maison.

Les données disponibles au 25 mai 2016 ne font état d'aucune borne de recharges pour véhicules électriques sur le territoire du Val (cf. carte ci-contre).



Identification des bornes de recharges pour véhicules électriques :

Source : www.data.gouv.fr

2.7.5. Conclusion : les besoins répertoriés en matière de déplacements

Les enjeux étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLU sont les suivants :

Quant à la problématique de l'axe de contournement la RD 554 et 562 :

En date du 21 juillet 2016, une réunion associant l'architecte et le paysagiste conseil de l'État, les personnes publiques associées, des membres de la commission urbanisme, l'architecte du bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU ainsi que le bureau d'études a été souhaitée par la commune. Cette réunion avait, entre autre, comme objet de présenter les réflexions de la commission urbanisme quant à la requalification de la déviation, axe de contournement. (Ci-contre : Extrait du support de présentation de la réunion du 21/07/16)



Cette réunion a fait l'objet d'échanges et d'un compte rendu de l'architecte et du paysagiste conseil de l'État (cf. annexe au présent document).

Elle a été également un support d'aide à la décision pour la réalisation des OAP108 qui prennent en compte cette requalification. La requalification de cet axe de contournement a été décidée sous forme d'un boulevard rural paysager, gardant sa fonction de transit mais en réalisant :

- une perméabilité des espaces localisés de part et d'autre de la voie ;
- un projet transversal de part et d'autre de la voie. Ainsi, la voie ne constitue plus une frontière mais une armature à l'intérieur d'un territoire habité ;
- la définition de nouvelles règles routières en lui conservant sa fonction de transit mais visant à réduire la vitesse ;
- le renforcement de la sécurité routière et le développement de points de traversées piétonnes ;
- le fait de lui redonner sa fonction de desserte locale : elle doit permettre d'accéder plus aisément aux quartiers jouxtant la voirie, de part et d'autre de celle-ci ;
- le renforcement de sa fonction de pénétrante pour rallier le centre de l'agglomération.

Quant aux modes actifs / aux modes doux :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il s'agit de :

- ✓ Étudier les possibilités de définition d'un schéma des déplacements « actifs » ;
- ✓ Sécuriser les déplacements des piétons et cycles afin de favoriser les échanges entre le village et les différents quartiers d'habitation ;
- ✓ Localiser les cheminements piétons (existants, à requalifier, à créer) dans le document de PLU ;
- ✓ Permettre un développement des modes actifs en relation avec le développement du tourisme sur Le Val.

Ces besoins identifiés sont réalisés dans le document de PLU dans son ensemble et particulièrement au sein de l'OAP n°6 relative aux déplacements en général.

Quant à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite :

La thématique de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite a été une préoccupation de la commune lors de l'élaboration du PLU et en particulier dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement des voies et cheminements doux.

¹⁰⁸ Orientations d'Aménagement et de Programmation, document n°3 du PLU

La mise en place d'emplacements réservés en vue de la création ou de l'aménagement des voies, la mise en place d'un véritable maillage du territoire en cheminements doux mais aussi le renforcement des points de traversées des voies routières et de la sécurité des usagers a été prise en compte.

Quant au stationnement :

Développer les possibilités de stationnement est l'une des actions à réaliser dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ces besoins identifiés sont réalisés dans le document de PLU dans son ensemble et particulièrement au sein de l'OAP n°6 relative aux déplacements en général, qui contient une localisation et une quantification des nouvelles possibilités de stationnement sur le territoire.

2.7.6. Analyse de l'articulation et de la compatibilité des documents supra communaux avec les équipements et services sur la commune

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les besoins et objectifs communaux en matière de transports et de déplacements sur la commune sont compatibles avec le DOO109 du SCoT110 de la Provence Verte.

Extrait du DOO du SCoT de la Provence Verte

Page 737 et 738 :

11. LE TRANSPORT ET LES DEPLACEMENTS

Du point de vue des déplacements, les principaux objectifs du SCoT sont d'offrir au plus grand nombre une alternative crédible au « tout automobile » et de réduire la part des déplacements dans les émissions de gaz à effet de serre afin de contribuer significativement à l'amélioration du bilan énergétique du territoire.

11.1.1.2 - CONFIRMER LE ROLE DU RESEAU VIAIRE PRIMAIRE

Les voiries primaires jouent un rôle majeur dans l'organisation du système de transport en commun de la Provence Verte. Leur aménagement doit permettre le déploiement de lignes de transports en commun express à haut niveau de fréquence. Ces axes jouent également un rôle majeur dans la perception et la découverte du territoire. Les collectivités locales, les documents d'urbanisme locaux ainsi que les maîtres d'ouvrages et gestionnaires des voiries structurantes veilleront à :

- Requalifier les traversées d'agglomération et de village,

737

Document d'Orientations et d'Objectifs – SCoT Provence Verte

¹⁰⁹ Document d'Orientations et d'Objectifs

¹¹⁰ Schéma de Cohérence Territoriale


- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère de l'infrastructure tout en réduisant les nuisances générées par le trafic automobile,
- Encadrer les développements urbains le long des axes pour limiter l'étalement urbain par des secteurs de coupures d'urbanisation entre les villages et par une limitation des accès à la voie en dehors des noyaux urbains,
- Garantir l'intégration urbaine et paysagère des zones d'activité, des enseignes et des équipements publicitaires le long des voies,
- Donner à voir les territoires traversés par l'infrastructure en préservant ou en développant les points de vue sur le grand paysage et, plus largement, sur les espaces naturels, ruraux et urbains traversés par ces axes.

11.1.2 - Le réseau local, secondaire et tertiaire à l'échelle cantonale et communale

- Les collectivités locales précisent l'organisation et la hiérarchisation de leur réseau routier local, par exemple lors des réflexions menées dans le cadre de leur PLU, d'un schéma de circulation ou d'un plan de déplacements urbains.
- Les collectivités locales soutiendront les projets et les programmes visant à améliorer les conditions de déplacements au sein de la Provence Verte :
 - Traversée d'agglomération et de village
 - Contournement de cœur de village
 - Aménagements cyclables,...

Chapitre 3 : Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis doit être réalisée. Elle a fait l'objet de plusieurs phases, dans le cadre d'ateliers de travail thématiques. Elle est explicitée dans ce chapitre.

 **La consultation du document 1.2 du rapport de présentation, le Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) est indispensable et complémentaire à la lecture de cette partie ; se reporter plus particulièrement aux chapitres 2 et 3 du RIE, « Gestion du foncier ».**

3.1 : Identification de la nouvelle enveloppe urbaine du PLU

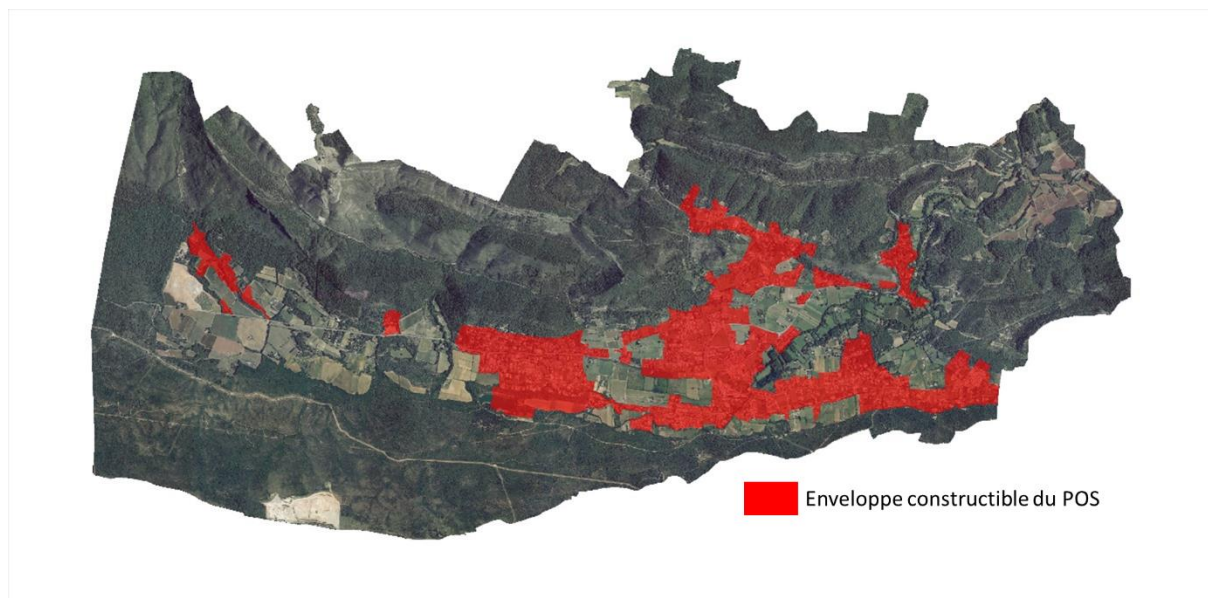
L'identification des espaces bâtis constitue le préalable à cette analyse de densification. Elle a été réalisée en 2 temps.

Dans un premier temps, l'analyse du document d'urbanisme précédent, le POS¹¹¹, a été réalisée. l'ensemble de l'enveloppe constructible à destination d'habitat a été déterminée.

Le POS définissait 454,5 hectares de zones constructibles dédiées à l'habitat, constituées des zones U, NA et NB :

- 347 ha de zones U ;
- 30,22 ha de zones NA ;
- 77,28 ha de zones NB.

L'ensemble de ces zones, en rouge sur la cartographie ci-après, représentaient 11,6% du territoire.



De cette enveloppe constructible de 454,5ha constituée des zones U, NA et NB, les capacités d'accueil du POS ont été calculées¹¹² selon deux variables :


¹¹¹ Plan d'Occupation des Sols

¹¹² Calculés théoriques effectués sur la base du RGP 2012

1. Au regard de la réglementation en vigueur lors de l'élaboration du POS, avec application des COS¹¹³ et des superficies minimales, les capacités d'accueil résiduelles, en termes de logements, étaient de 779 logements supplémentaires. Ainsi, en plus des logements existants sur le territoire, 779 logements pouvaient être réalisés, soit une capacité résiduelle en termes de population de 1774 habitants supplémentaires, soit un total d'environ 5764 habitants sur l'ensemble du territoire (cf également chapitre 2.7 du présent document « Habitat et logement »).
2. Après application des dispositions de la Loi ALUR¹¹⁴ de 2014, laquelle supprime les COS et les superficies minimales, les capacités d'accueil résiduelles, en termes de logements, passaient à 6991 logements supplémentaires (soit plus de 15 713 habitants supplémentaires), soit un total d'environ 19 911 habitants. Il s'agit de l'hypothèse purement théorique selon laquelle les 454,5 hectares des zones urbaines du POS resteraient constructibles au PLU.

Les capacités d'accueil du document d'urbanisme antérieur, et au regard des dispositions réglementaires en vigueur au moment de l'analyse, sont en inadéquation avec la volonté de croissance démographique communale, (6 500 habitants à l'horizon 15/20 ans).

Par conséquent, l'enveloppe constructible de 454,5 hectares n'est pas envisageable car trop vaste et couteuse pour la collectivité : une redéfinition de l'enveloppe urbaine du document d'urbanisme s'impose.

 Ces capacités d'accueil ont été présentées lors de l'atelier de travail du 08 décembre 2015 de définition de l'enveloppe urbaine du PLU, données INSEE disponibles au 12/2015 : RGP 2012

Ainsi, dans un second temps, **une redéfinition des zones constructibles du projet de PLU est réalisée : la nouvelle enveloppe urbaine.**

Cette phase a fait l'objet de plusieurs réunions, sous forme d'atelier de travail, de la commission urbanisme.

L'enveloppe urbaine constructible est redéfinie.

Sont pris en compte :

- l'aléa inondation (non pris en compte dans le document d'urbanisme précédent de POS) ;
- le principe de limitation de l'étalement urbain ;
- la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- la prise en compte du risque feu de forêt (interfaces bâti/forêt limitées et gestion du risque dans les interfaces existantes) ;
- la volonté communale de limitation de sa population à 6500 habitants au terme du PLU afin de conserver un bon niveau d'équipements pour les valois (en particulier les réseaux, équipements scolaires...).

La nouvelle enveloppe urbaine répondant à ces critères s'étend sur **environ 253 hectares en moyenne.**

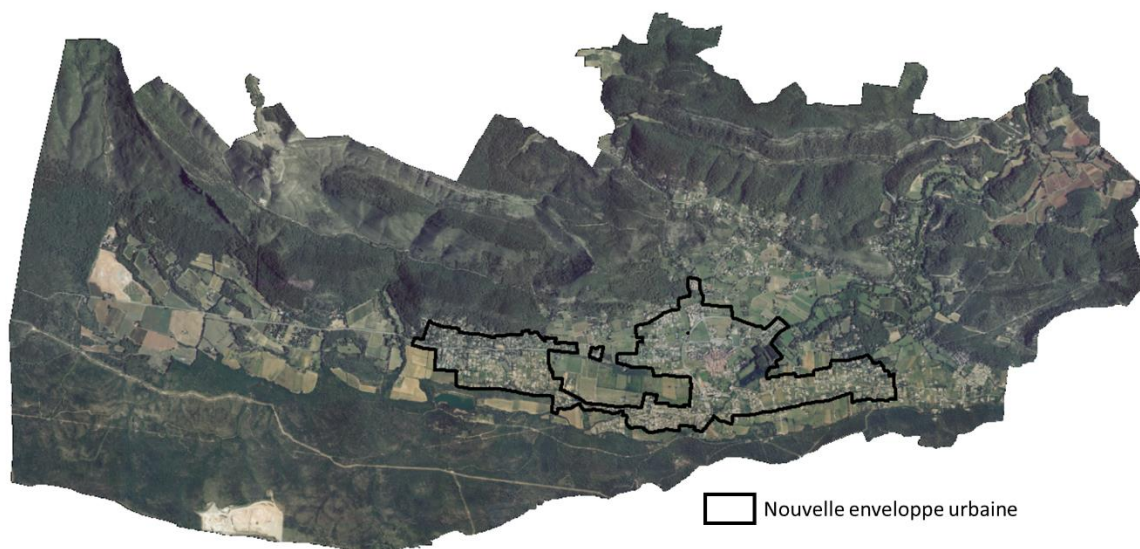


Illustration non réglementaire

¹¹³ COS : coefficient d'occupation des sols

¹¹⁴ Loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

3.2 : Les densités au sein de l'enveloppe urbaine

Analyse de la densité existante

Les densités constatées dans les espaces déjà urbanisés (les « dents creuses » n'étant pas comptabilisées dans cette estimation) au sein d'une zone tampon de 300 mètres autour des équipements structurants de la commune sont les suivantes :

- Densité actuelle constatée dans le centre ancien : 112 logements/ha ;
- Densité actuelle constatée dans la première couronne (dans la ceinture des axes de contournement des bourgs) : 4 logements/ha
- Densité actuelle constatée dans la seconde couronne (« au-delà de la déviation ») : 6 logements/ha.

Les densités attendues dans le cadre du SCoT appliquées à la commune du val

La densité moyenne pour l'ensemble constitué des sites de développement urbain des communes à dominante résidentielle est défini, dans le SCoT en fonction du statut des communes dans l'armature urbaine.

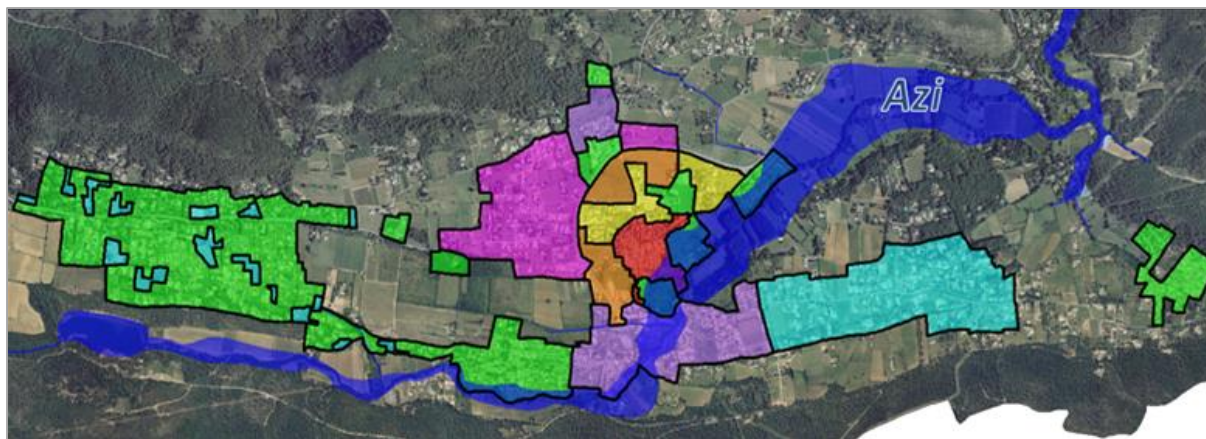
Le Val, un bourg mitoyen de ville centre et la densité moyenne doit y être de 20 logements à l'hectare.








Les objectifs de densité appliqués à la commune, en fonction de la localisation des sites de développement sont :

- ↺ En centre ancien : 50 logements et + à l'hectare
- ↺ Site compris dans la ceinture des axes de contournement des bourgs : 25 à 50 logements ou + à l'hectare ;
- ↺ En zone d'habitat pavillonnaire dense : 12 à 25 logements ou + à l'hectare ;
- ↺ Dans les zones d'habitat diffus d'une densité minimale préexistante de 4 lgts/ha : 6 à 12 logements ou + à l'hectare.

Définition des différentes densités dans l'enveloppe urbaine et leur traduction réglementaire dans le document de PLU (pièce écrite du règlement et ses documents graphiques)

En cohérence avec les objectifs du SCoT et en fonction des besoins exprimés en matière de développement, de cadre de vie souhaité (maintien des jardins et d'un cadre de vie rural), de nouvelles densités ont été étudiées et un consensus sur l'identification de secteurs sur lesquels s'appliqueront des densités différentes a été établi.



	Centre Village : + 50 logements à l'hectare
	Extension du centre Village : de 50 à 30 logements à l'hectare
	Les faubourgs : 20 logements à l'hectare
	Les quartiers résidentiels denses : 15 logements à l'hectare
	Les quartiers résidentiels : 12 logements à l'hectare
	Les quartiers résidentiels "cadre de vie" : de 6 à 4 logements à l'hectare
	Les quartiers résidentiels "cadre de vie" et d'équipements ne pouvant supporter une densification

Extrait de la présentation du projet de PADD communal présenté en réunion des PPA¹¹⁵ et en réunion de concertation publique du 02février 2017.

¹¹⁵ Personnes Publiques Associées

3.3 : Les potentialités de densification et renouvellement urbain de l'enveloppe urbaine du PLU

Identification de ces espaces :

Sont identifiés, comme potentiels supports au développement de l'urbanisation, sur le territoire, les espaces libres de constructions : « les dents creuses ». Dans ces espaces non bâtis, une réflexion au sein de la commission urbanisme, appuyée par les données du SDGEP, a conduit à l'exclusion de certaines de ces dents creuses de l'analyse des capacités futures de densification. Il s'agit des espaces identifiés en jardins au document de PLU et inconstructibles, car soumis à l'aléa inondation.

Identification des espaces densifiables :

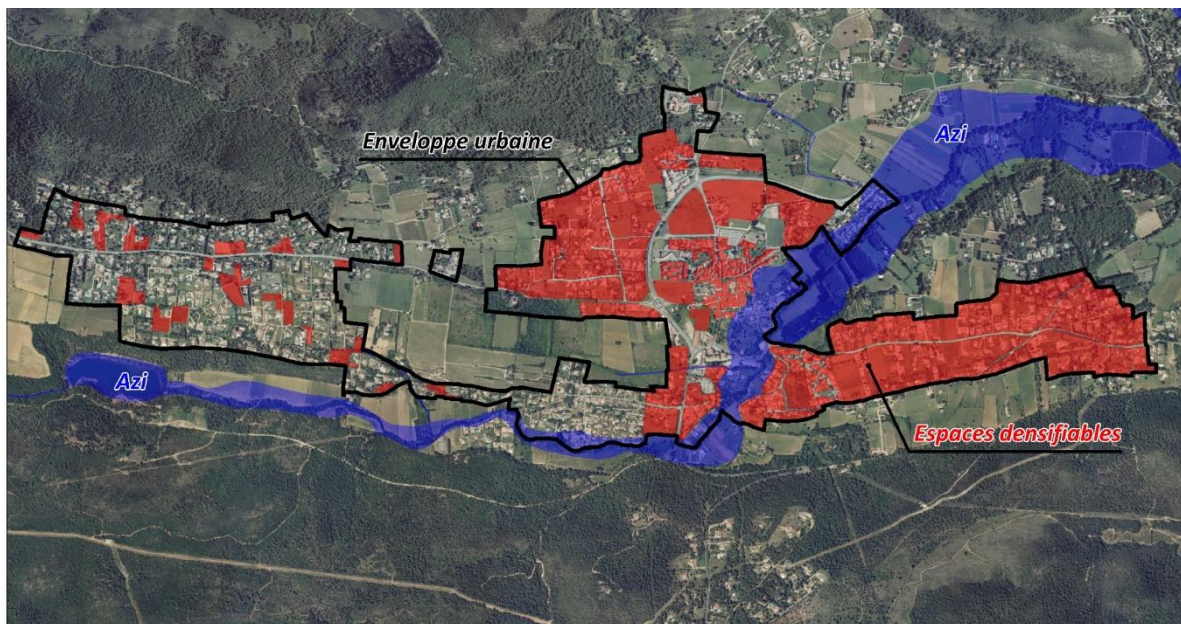
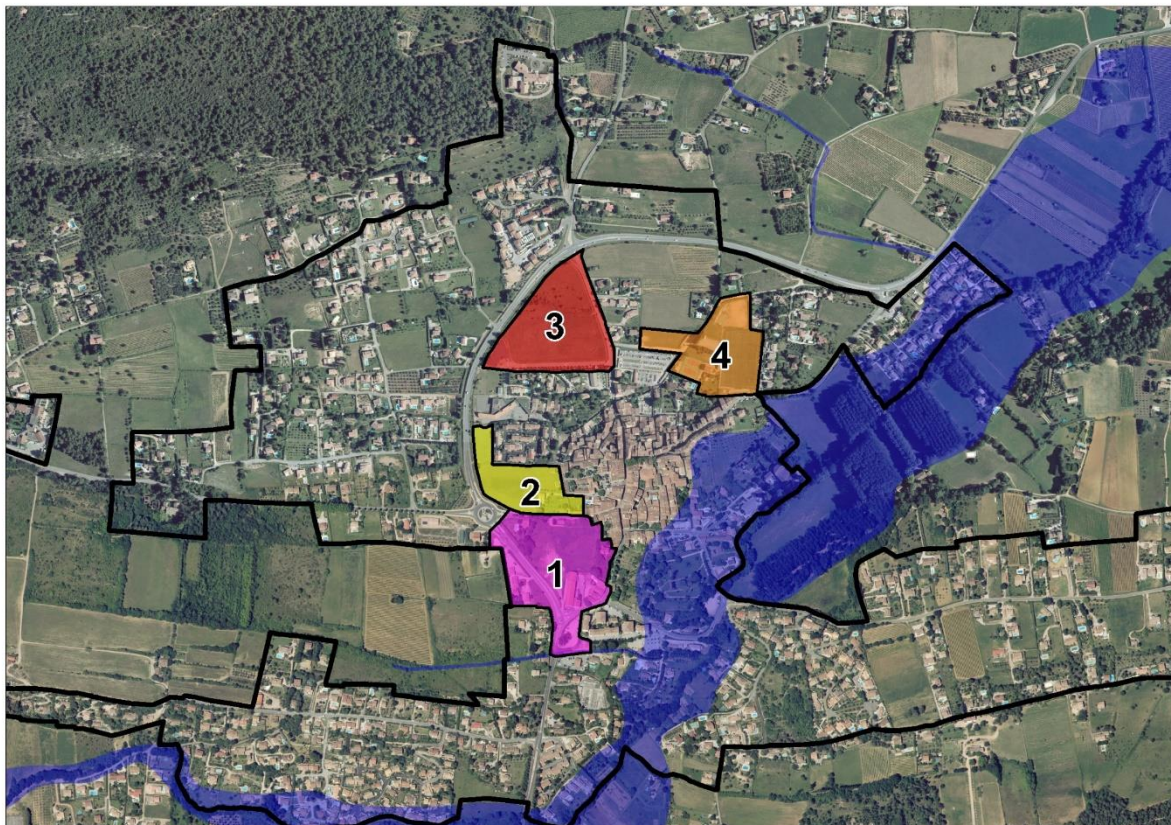


Illustration non réglementaire

Zoom sur les espaces propices au renouvellement urbain dans la ceinture de l'axe de contournement du bourg :

Quatre espaces ont été retenus en vue de poursuivre l'extension du village, sous forme de nouveau quartier et/ou de greffe urbaine. Ces espaces sont support des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (OAP) en vue de favoriser une parfaite intégration de ces nouveaux quartiers. Il s'agit de :

- 1) Le nouveau quartier de la Jouberte ;
- 2) Le nouveau quartier des Grandes Aires ;
- 3) Le nouveau quartier Saint-Jacques ;
- 4) Le complexe sportif de la Rougrière.



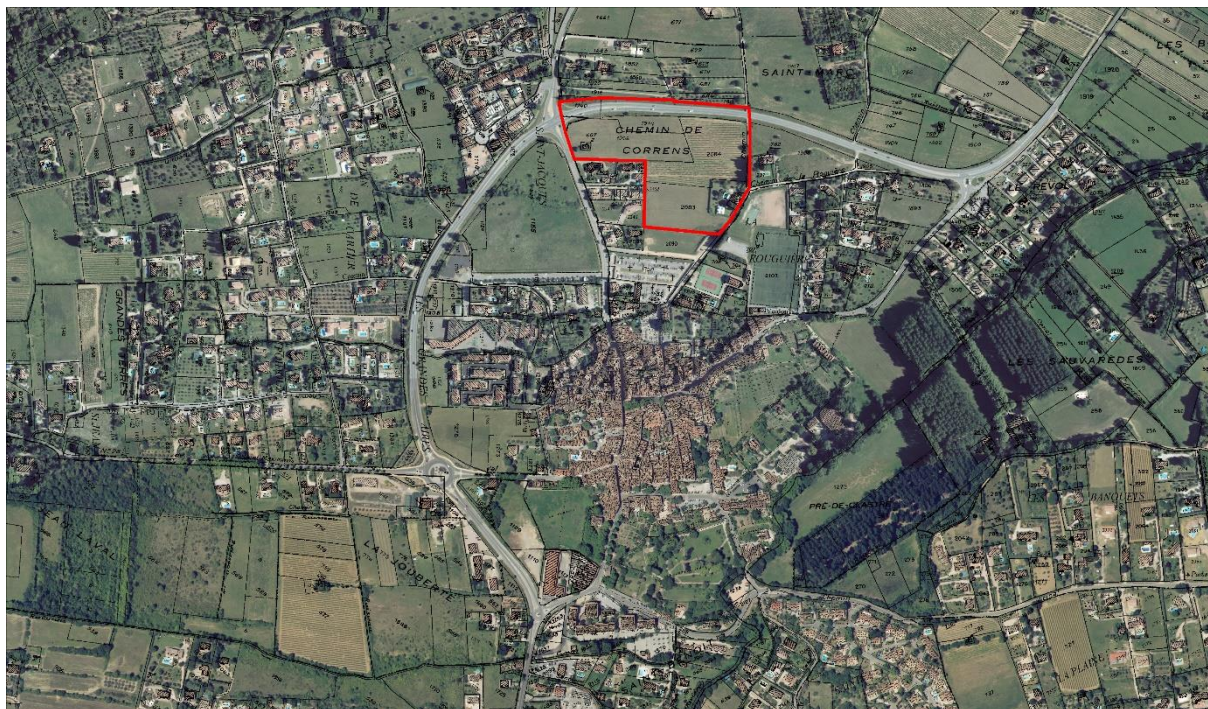
Les trois secteurs non bâtis qui accueilleront de l'habitat (non compris la « zone sportive »), identifiés comme « dent creuse » ou « espace non bâti au sein de l'enveloppe urbaine » seront classés en zone 1AU : des conditions devront être respectées pour toute ouverture à l'urbanisation.

La densité définie ci-avant est traduite dans les OAP.

	Densité actuelle	Densité projetée	Estimation du nombre de logements réalisés
3 dents creuses à destination d'habitat, espaces non bâtis ou partiellement bâtis	Densité moyenne de 0 logement Hectare	Le PLU propose de les densifier à 30 à 50 logements/hectares. Une OAP définit les formes urbaines à respecter pour 3 des 4 sites qui recevront des constructions à destination d'habitations (la dent creuse n°4 étant réservée aux équipements sportifs)	Environ + 270 logements supplémentaires pourraient être bâtis dans ces espaces.

Le site de la Rougrière, identifié au PLU en zone 2AUa, (aucun projet n'ayant été établi sur ce site, et aucune OAP, ce classement est adéquat), avec la densité définie ci-dessus, pourrait, à terme, accueillir environ 125 logements supplémentaires.

Ce site est comptabilisé dans le calcul des capacités de renouvellement urbain de la ceinture de l'axe de contournement du bourg, défini dans le cadre du SCoT.



Zoom sur les espaces propices au renouvellement urbain et à la densification des espaces bâtis existants :

	Densité projetée	Estimation du nombre de logements réalisés
Dents creuses	Les faubourgs : 20 logements/ha	+ 50 logements environ
	Quartiers résidentiels denses : 15 lgts/ha	+ 130 logements environ
	Les quartiers résidentiels : 12 lgts/ha	+ 220 logements environ
	Les quartiers résidentiels « cadre de vie »	+ 140 logements environ

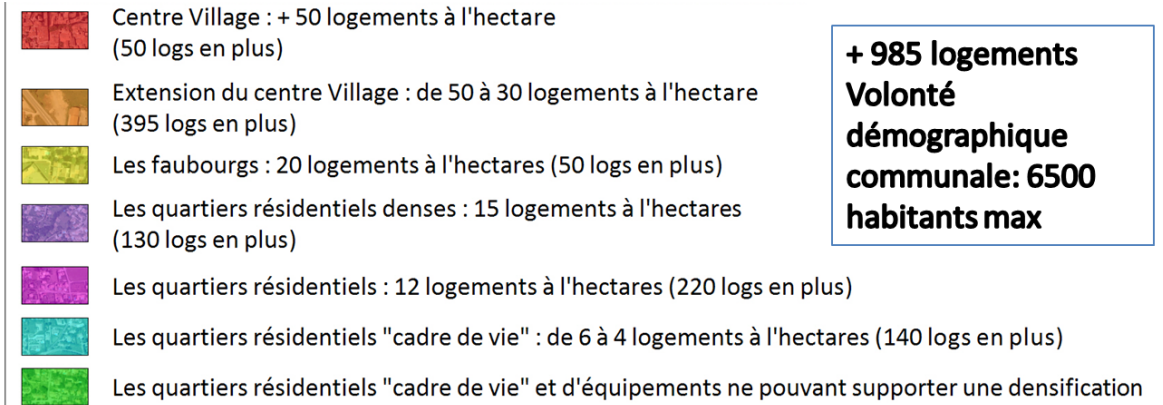
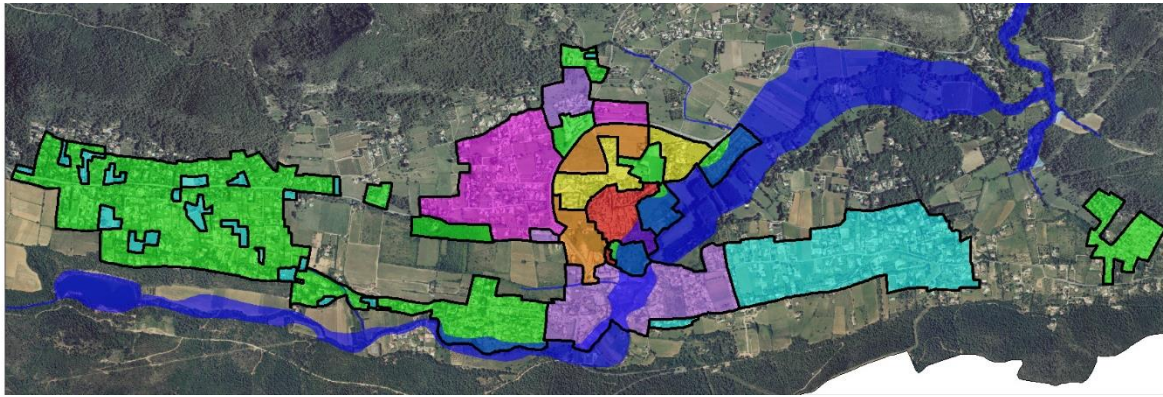
Conclusion :

Avec les densités définies dans le document de PLU et conformément aux dispositions du SCoT et de la volonté démographique communale, **985 logements supplémentaires environ pourraient être réalisés sur le territoire, au sein de l'enveloppe urbaine, soit 2360 habitants supplémentaires.**

Aucun projet n'ayant été défini sur la zone 2AU de la Rouguière, la capacité d'accueil du document de PLU dans les zones U et 1AU du PLU est estimée à environ 2064 habitants supplémentaires.

Ainsi, le nombre d'habitants total pouvant être accueilli dans les zones U et 1AU du PLU serait de 6310 habitants environ.

(nb : coefficient de cohabitation dans les logements estimé à 2,4 personnes)



Extrait de la présentation du projet de PADD communal présenté en réunion des PPA¹¹⁶ et en réunion de concertation publique du 02février 2017.

¹¹⁶ Personnes Publiques Associées

Chapitre 4 : Justification des choix retenus



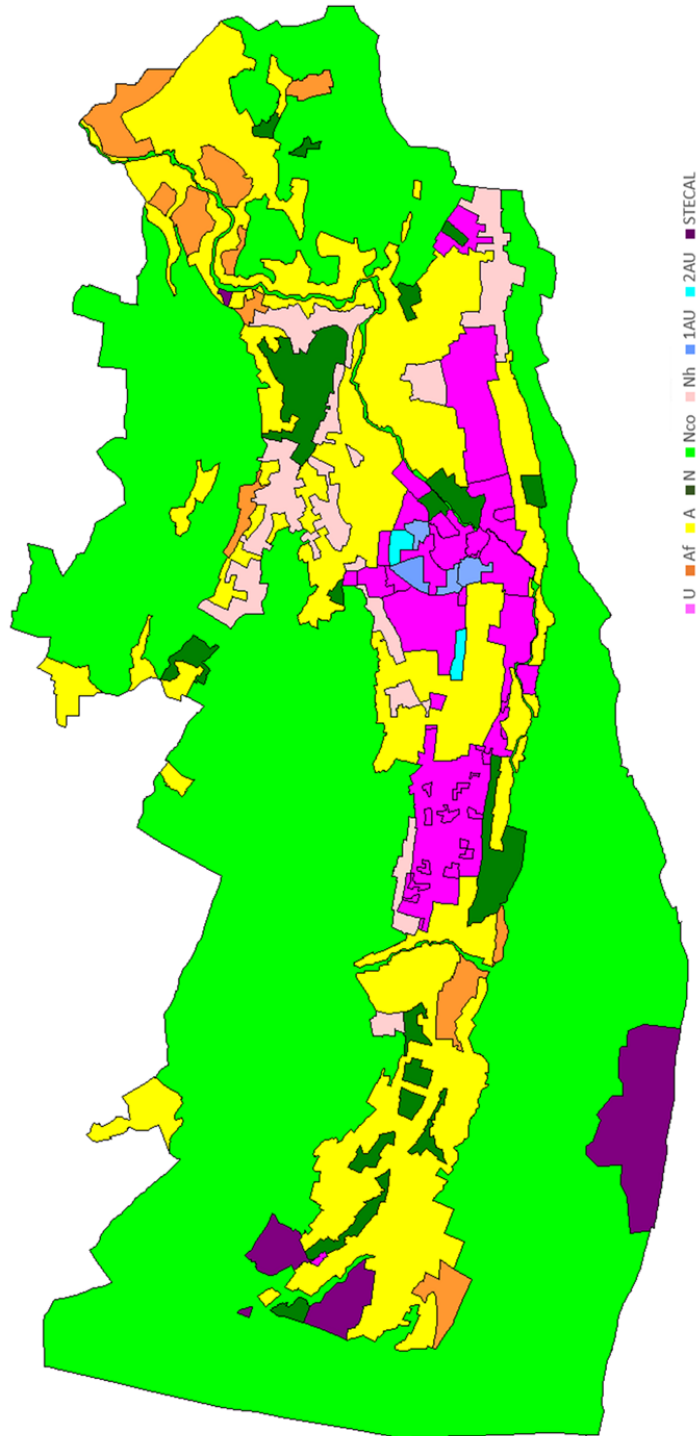
La consultation du document 1.2 du rapport de présentation, le Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) est **indispensable et complémentaire** à la lecture de cette partie.

4.1 : Le PLU : superficies des zones et secteurs

Zones PLU	Surfaces en ha
Ua	8,4
Uaj	5,1
Uba	17,9
Ubb	24,6
Uc	28,7
Ud	40,6
Ue	2
Uf1	93,1
Uf2	9,9
Uh1	0,7
Uh2	0,6
Um1	1,3
Um2	1,2
Total zones urbaines	234,1
1AUa	4,1
1AUb	2,4
1AUc	4,7
1AUd	2,6
2AUa	3,7
2AUb	3,4
Total zones A Urbaniser	20,9

Zones PLU	Surfaces en ha
A	781
Af	88,5
At	13,2
Total zones agricoles dont STECAL	882,7
N	126,5
Nco	2454,6
Nh	130,6
total zones naturelles (hors STECAL)	2711,7
Nt1	0,6
Nt2	0,5
Npv	17,1
Nx	66,4
Total STECAL de la zone N	84,6
Total des zones naturelles	2796,3
total superficie commune :	3934 ha

Calcul des superficies : surfaces Map Info recalculées suite à la numérisation SIG



Cartographie non contractuelle – document de travail – se référer aux zonages règlementaires du PLU approuvé : pièces n°4-2 du PLU

4.2 : Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le document n°2 du PLU, la pièce maîtresse qui exprime la politique communale en matière d'aménagement du territoire, avec laquelle le règlement et le zonage doivent être concordants.

Le PADD du Val a été débattu en conseil municipal le **24 janvier 2017**. Il a également été présenté aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux habitants lors de réunions tenues le 02 février 2017.

Les enjeux traduits dans le PLU de la commune du Val sont :

- D'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et des visiteurs ;
- D'assurer l'équilibre entre développement économique, aménagement du cadre de vie et préservation des espaces naturels ;
- De gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable et l'environnement.

Ainsi :

- **Choix retenu n°1 ➡ établir un PADD adapté à la situation géographique et au cadre de vie de la commune du Val** : la commune du Val est voisine de celle de Brignoles mais ne souhaite pas devenir uniquement sa « banlieue ». Elle souhaite conserver son identité et son cadre de vie de qualité, encore bien préservé. C'est pourquoi, l'extension de l'urbanisation se doit d'être mesurée et intégrée dans le paysage. Le Val est attractif: son centre-ville, ses équipements et services, ses paysages et jardins, ses points de vue, sont autant d'atouts à développer, à préserver et à valoriser. Le projet d'aménagement communal est souhaité durable, en adaptant les extensions urbaines à la morphologie du village et aux espaces localisés dans sa première couronne, en particulier. La diversité des formes urbaines et des typologies de l'habitat sont favorisées afin de réaliser le parcours résidentiel des ménages mais aussi de permettre la réalisation des objectifs obligatoires en matière de réalisation de logements sociaux.
La commune souhaite permettre aux circulations «douces» de connecter davantage les différents quartiers au centre-ville et aux équipements publics. La réalisation de l'ensemble de ces objectifs devra être moins consommatrice d'espaces. Ces aménagements se font dans le cadre d'un projet moteur pour le futur aménagement communal : l'aménagement de l'entrée de ville Sud prolongée par l'aménagement lié à la requalification des RD 554 et 562 en boulevard rural paysager, à la circulation sécurisée et apaisée.
- **Choix retenu n°2 ➡ établir un PADD affirmant une ambition économique liée au cadre de vie, au terroir et aux activités de nature présentes sur le territoire.**
Le PADD engage la commune vers un développement économique durable et local basé sur ses propres richesses : richesse agricole tout d'abord, mais aussi richesses touristiques et de loisirs étroitement liées au cadre de vie et aux paysages.
Le centre-ville doit concentrer un maximum d'attractivité et de services de proximité, tandis que la Jouberte s'avère être le quartier propice au développement d'un nouvel équipement commercial de taille moyenne.
Les activités économiques de services et tertiaires, notamment celles liées au tourisme, loisirs et équipements publics ont également leur place dans le projet d'aménagement. Enfin, le PADD doit aussi anticiper l'aménagement de projets touristiques d'ampleur qui devront être en parfaite adéquation avec la volonté politique communale.
- **Choix retenu n°3 ➡ établir un PADD garantissant le respect des paysages et de la biodiversité locale** : Les ressources naturelles sont fragiles et ne sont pas infinies ; il est indispensable de protéger les grands équilibres écologiques pour préserver notre société et notre cadre de vie. Le PADD identifie quatre principaux enjeux environnementaux.

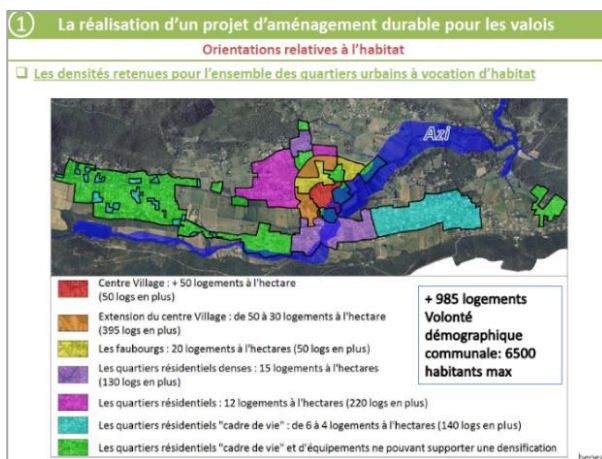
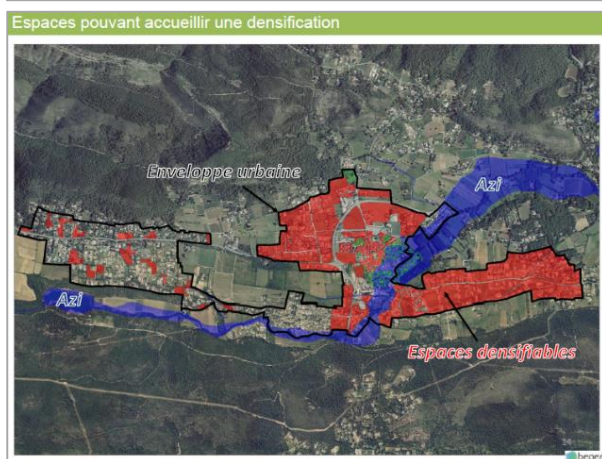
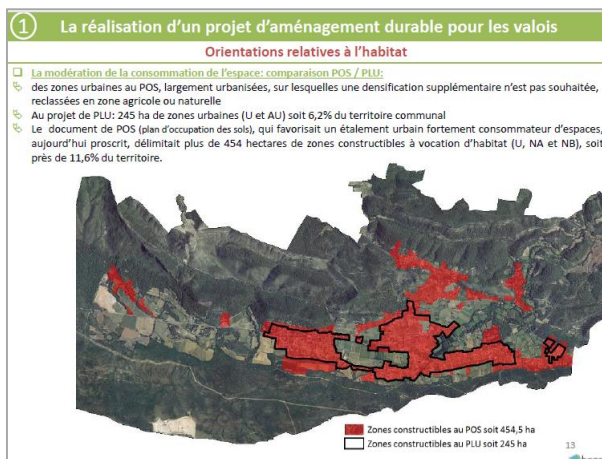


Se reporter également au Rapport des Incidences Environnementales, RIE, document n°1.2 du PLU.

- protéger les personnes et les biens par la prise en compte des risques naturels sur le territoire,
- identifier et préserver les paysages et le patrimoine, en tant que symbole de l'histoire du territoire et de sa richesse,
- préserver et valoriser les ressources naturelles du territoire,
- identifier et favoriser le maintien de continuités écologiques fonctionnelles, cohérentes avec le projet de développement communal, et garant de la prise en compte des continuités écologiques à plus grande

échelle.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace ont été présentés dans le document de PADD. Lors du débat sur le PADD, en date du 24 janvier 2017, et avant réalisation du schéma de pluvial, ils avaient été démontrés par une présentation POS/future enveloppe urbaine du PLU ; les espaces densifiables après application des espaces concernés par l'AZI avaient été déterminés ; enfin, des densités différentes en fonction des quartiers avaient été évoquées.



4.3 : Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent le document n°3 du plan local d'urbanisme (PLU). Elles viennent « compléter » et préciser le document du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (document n°2 du PLU) définissant « le projet politique » communal.

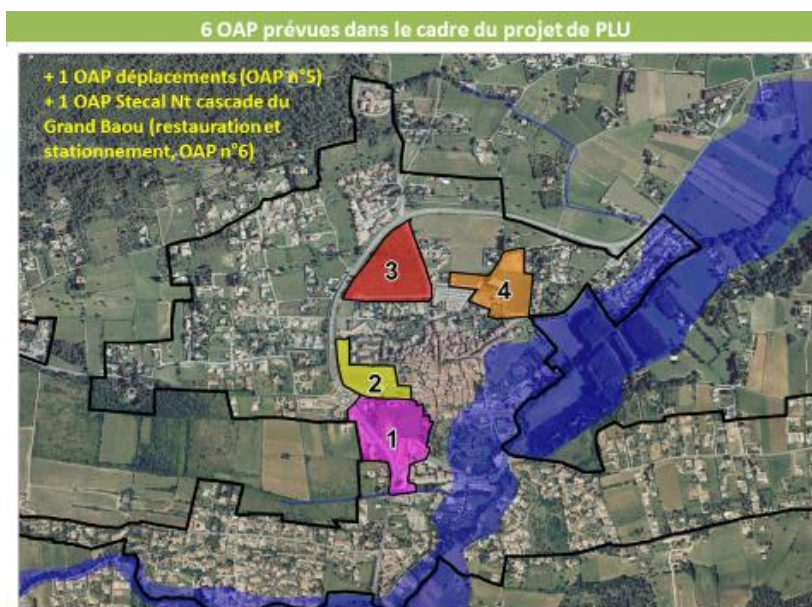
Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU. Elles sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du PLU.

NB : Le choix de présentation des OAP a été de réaliser un livret ; certains plans sont réalisés en format A0.

Le PLU du Val comporte 6 OAP :

- 4 OAP concernent les zones 1AU, zones d'urbanisation future soumises à conditions,
- 1 OAP concerne les déplacements et le développement des stationnements sur le territoire
- et 1 OAP concerne un STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées situé en zone naturelle.

Extrait du diaporama présenté en réunions des PPA¹¹⁷ et de concertation publique du 02/02/2017.



Les périmètres des OAP sont repérés aux documents graphiques du PLU comme ci-après :

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Périmètre des OAP	

1. OAP de la zone 1AUa : le nouveau quartier de la Jouberte

Cette première OAP présente une position stratégique, en entrée de ville Sud du territoire. Elle constitue le point de départ du boulevard rural qui se prolongera et requalifiera l'ensemble de l'axe de contournement existant.

Ce nouveau quartier s'implante sur les terrains situés entre les voies et les quartiers existants suivants :

- À l'Est l'arrière du bâti villageois situé rue de la République et le Parc avec sa bastide ;
- Au Sud l'opération de logements sociaux et l'entrée de ville ;
- À l'Ouest la voie de contournement (RD554) ;
- Au Nord l'arrière du bâti villageois situé sur la rue du 11 novembre.

De l'autre côté de la voie de contournement, une zone commerciale existante (zone artisanale) est en extension. Un aménagement paysager est préconisé afin d'intégrer cette zone à l'aménagement d'ensemble.

¹¹⁷ Personnes Publiques Associées

La majorité du terrain est vierge de construction hormis la présence de la coopérative (identifiée au patrimoine, cf document 4.1.7 du PLU) au volume imposant.

Cette OAP est une opportunité de requalifier les espaces en « Entrée de ville », le projet propose :

- un nouveau front urbain en entrée de ville avec une harmonisation des volumes entre la cave coopérative et le village ;
- une entrée de ville, point de départ du boulevard rural ;
- une importance donnée aux cheminements piétons et aux modes de transport doux ;
- un prolongement du village ancien, par l'intermédiaire d'une greffe villageoise entre centre ancien et extensions pavillonnaires ;
- des percées visuelles sur le campanile et la silhouette du village ancien ;
- une qualité des espaces dédiés aux commerces, aux espaces publics et la mutualisation des espaces de stationnement (équipement public et surface commerciale) ;
- une importance donnée à la végétalisation des espaces (grand parking paysager et promenade plantée) ;
- une mixité des typologies d'habitat : maisons de ville et petits collectifs.



Des dispositions réglementaires propres à cet espace sont intégrées à l'OAP (planche avec prescriptions réglementaires).

Le constat :

Les typologies existantes sont de types maisons individuelles, maisons de village.

L'aménagement de La Jouberte s'appuie en matière de hauteur sur les principes suivants :

- créer une harmonie avec les bâtiments existants sur le terrain et les bâtiments proches et leurs hauteurs ;
- conserver une vue, s'il y a lieu, sur la silhouette du village ancien et sur son campanile ;
- les constructions les plus proches de la RD seront moins élevées que celles proches du tissu villageois ;
- équilibrer les gabarits des diverses activités sur le terrain ; coopérative /surface commerciale/habitat.

Le fond du terrain, à l'Est, présente des constructions de hauteurs différentes :

- R+1 derrière la cave coopérative,
- les maisons de village de la rue de la République comportent 2 à 3 niveaux,
- la bastide, dans le parc, a 3 niveaux.

La partie Nord du terrain présente des constructions de 2 niveaux.

La hauteur de la cave coopérative est d'environ 11,00m, au faitage. Cependant, elle est « surélevée » par rapport au reste du terrain : déclivité du terrain naturel qui « descend » vers le village avec une différence de 3 mètres.

Le terrain de la Jouberte n'est pas relié au réseau de voirie du village. Des pénétrantes principales sont à créer.

Les déplacements doux sont insuffisamment pris en compte et la sécurité doit être renforcée.

Un maillage de voiries est prévu dans l'aménagement permettant de rallier le village depuis le terrain de la Jouberte, de parcourir la commune en empruntant le boulevard rural et de rallier les différents quartiers d'habitation localisés au-delà du boulevard rural.

L'entrée de ville et la voie de contournement : La RD 554, voie de contournement, ne favorise qu'une « traversée » de la commune. L'objectif est, d'une part de faire ralentir l'automobiliste qui pénètre dans l'agglomération ; d'autre part d'inviter le voyageur à s'arrêter.

Le rond-point actuel n'incite pas à une décélération de l'automobiliste

Le parking existant, localisé en entrée de ville, est utilisé. Il sert également de point de ralliement, accueillant la gare routière. Son aspect n'est pas soigné. Un traitement paysager, une signalétique renforcée ainsi que son intégration dans le bâti existant permettrait une meilleure insertion de cet espace dans l'environnement de l'entrée de ville.

Intégration paysagère des constructions, aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords : Le terrain de la Jouberte, en entrée de ville, est de forme triangulaire. Deux côtés sont en mitoyenneté avec l'arrière du tissu villageois existant, situé sur l'avenue de la République et la rue du 11 novembre ; le 3ème côté étant en bordure de la déviation de contournement RD 554.

L'intégration du bâti imposant de la Coopérative des vignerons de Correns au Val est un des enjeux majeurs à prendre en compte pour le nouvel aménagement.

Ainsi, les lignes de force utilisables pour la composition du plan masse sont :

- Les directions données par l'arrière du parcellaire villageois ;
- Le bâtiment de la coopérative.

La diagonale de la RD 554 est, quant à elle, une résultante uniquement pour les aménagements paysagers.

✎ **Consulter le document n°3 du PLU, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP relative aux quartiers + OAP déplacements).**

2. OAP de la zone 1Aub : le nouveau quartier des Grandes Aires

Cette seconde OAP est localisée en continuité du centre ancien. Ce nouveau quartier s'implante sur les terrains situés entre les voies et les quartiers existants suivants :

- À l'Est le boulevard Daniel Toscan et l'arrière de la Mairie ;
- Au Sud la rue du 11 novembre (D 2028) ;
- À l'Ouest la voie de contournement (RD554) ;
- Au Nord la rue Darius Milhaud et le quartier de la prolétarienne.

La majorité du terrain est vierge de construction hormis une maison individuelle au volume important et son jardin de caractère, à conserver, et 3 groupes de garages.

Cette OAP vise à :

- Adopter une typologie de maisons de village, mitoyennes, pour prolonger le caractère du tissu urbain existant ;
- Implanter des maisons en bande à l'alignement des voies, pour structurer le tissu urbain ;
- Privilégier les espaces verts, rassembler les jardins et faire passer le cheminement piéton le long de ceux-ci ;
- Limiter les hauteurs (la maison de santé et les logements collectifs pourront avoir une hauteur supérieure) ;
- Implanter les bandes les plus proches du futur boulevard rural perpendiculairement à celle-ci pour ménager des vues sur le village ;
- Renforcer les équipements publics déjà présents dans ce secteur en renforçant leur connexion avec l'Hôtel de ville et en facilitant l'accès à l'école ;
- Renforcer les espaces publics avec la création d'un espace vert ;
- Créer des espaces de stationnement.



Des dispositions réglementaires propres à cet espace sont intégrées à l'OAP (planche et prescriptions réglementaires).

Le constat :

Les typologies existantes sont, au Nord, le lotissement La prolétarienne : maisons individuelles et mitoyennes.

À l'Est, les constructions sont de type maisons individuelles et maisons de village.

- a) le lotissement La prolétarienne, mitoyen du projet au Nord, est constitué de maisons individuelles et mitoyennes, d'une hauteur de R+1 maximum (7 mètres).
- b) À l'Est du terrain sont présentes des constructions villageoises d'une hauteur de R+1 à R+2 (9 mètres maximum). Les hauteurs des maisons de village sur le Boulevard Daniel Toscan ne dépassent pas 7,00m (soit R+1), ces maisons sont pourvues de garages en rez de chaussée ;

Conditions d'accessibilité du secteur : Le terrain des grandes Aires n'est pas relié au réseau de voirie du village.

Des pénétrantes principales ainsi que l'organisation interne de l'îlot sont à créer.

Les pénétrantes principales devront permettre la réalisation de percées, depuis le boulevard rural jusqu'au centre ancien et prolongeront les rues de village existantes.

 **Consulter le document n°3 du PLU, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP relative aux quartiers + OAP déplacements).**

3. OAP de la zone 1AUc : le nouveau quartier de Saint Jacques

Cette troisième OAP est localisée sur des terrains communaux, en continuité du centre ancien et mitoyen du pôle dédié à l'éducation existant. Ce nouveau quartier s'implante sur les terrains situés entre les voies et les quartiers existants suivants :

- Au Sud l'avenue des Droits de l'homme ;
- A l'Ouest la voie de contournement (RD554) ;
- A l'Est la pénétrante au village dans le prolongement de la rue de la république ;
- A la fin de l'avenue des Droits de l'Homme, les écoles et un parking en contrebas de la RD ;
- Les quartiers limitrophes sont édifiés de maisons individuelles ;

Le centre du village est à 200 m de distance ; la zone est localisée à proximité du cimetière et du complexe sportif.



Cette OAP vise à :

- Composer un plan masse dont les voiries se greffent sur le réseau viarie existant en créant de nouvelles relations avec le centre village ;
- S'orienter vers des typologies mixtes : de maisons mitoyennes de village avec jardin, maisons de ville avec logements superposés, petits collectifs ;
- Ménager des vues vers le village existant ;
- Programmer des équipements collectifs, la maison des associations, une nouvelle école maternelle (l'école maternelle existante étant intégrée à l'école primaire en manque de places), une crèche, et des logements collectifs à la jonction entre village ancien et nouveau quartier ;
- Créer des cheminements piétonniers à l'intérieur du quartier nouveau vers les écoles et la promenade plantée, ainsi que des espaces verts publics pour jeux d'enfants ou activités sportives ;
- Calibrer le parking existant ;
- Créer de nouvelles places de stationnement ainsi qu'un arrêt de bus scolaire ;
- Créer un giratoire sur la RD (au droit de la route de Barjols) pour sécuriser les croisements de circulations et faciliter l'accès aux villages et aux écoles.

 **Consulter le document n°3 du PLU, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP relative aux quartiers + OAP déplacements) avec son document graphique.**

4. OAP de la zone 1AUd : le complexe sportif de la Rouguière

Le complexe sportif de la Rouguière est existant, jouxtant le cœur ancien du village avec, actuellement, un terrain de football, des tribunes et vestiaires, un bâtiment dédié à la danse-gymnastique, deux terrains de tennis, un terrain multisport et un parking.

La volonté communale est d'aménager ce quartier afin de développer un véritable pôle sportif de dimension communale et surtout intercommunale véritablement connecté au tissu urbain alentour, et qui ait une visibilité renforcée depuis les axes de déplacement principaux (dont le boulevard rural).

Cette OAP vise à réaliser les intentions d'aménagement qui reposent sur les objectifs suivants :

- Renforcer le caractère intercommunal de l'équipement ;
- Renforcer l'offre par la création d'une salle multi sports ;
- Conserver les activités existantes : tennis, football, danse, arts martiaux ;
- Créer un bâtiment participant au tissu urbain en s'implantant en front urbain ;
- Créer un parvis extérieur, un auvent intérieur pour recevoir le public lors des manifestations sportives ;
- Renouveler les tribunes avec la création de vestiaires sous les tribunes ;
- Créer un parking dont un parking avec stationnements privés ;
- Élargir la voie liant directement l'équipement au boulevard rural (RD 564).



✎ **Consulter le document n°3 du PLU, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP relative aux quartiers + OAP déplacements) avec son document graphique.**

5. OAP du STECAL Nt1 : la cascade du Grand Baou

Localisation du secteur du Grand Baou :

Le secteur de la cascade du Grand Baou est un site identifié, au document de PADD¹¹⁸, comme pouvant supporter le développement d'un projet touristique, pédagogique et de loisir dans une zone à caractère naturel. L'activité agricole sera maintenue sur les parcelles adjacentes.



La proximité immédiate de la cascade du Grand Baou et les enjeux Natura 2000 liés à la présence de l'habitat prioritaire d'intérêt communautaire 7220*des formations végétales tuffigènes, ainsi que de la ripisylve d'intérêt communautaire 91B0 « forêt thermophile à frênes à feuilles étroites », nécessitent la mise en place de mesures fortes de protection de l'environnement.

Aujourd'hui, des aménagements existent ainsi qu'un accès à la cascade qui a été aménagé mais non sécurisé ; la sécurité des personnes n'est pas réalisée. Le stationnement s'effectue de façon anarchique et le taux de fréquentation du site, qui est extrêmement important, en particulier en période estivale, met en péril l'équilibre écologique du site.

Ainsi, dans le secteur identifié, seuls le développement des activités pédagogiques, de loisirs, de restauration, et la réalisation des stationnements nécessaires à l'accueil du public fréquentant cet établissement sont prévus et strictement encadrés. La ripisylve est protégée, l'accès à la cascade et la baignade sont interdits, les aménagements futurs sont réglementés, et les aménagements actuels en bordure de ripisylve sont supprimés. Pour cette raison, ce secteur fait l'objet d'une OAP dans le cadre du PLU.

La mise en place d'un secteur Nt1, secteur de la zone naturelle à vocation pédagogique et touristique, sous forme d'un STECAL, conformément aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, permet d'y autoriser des aménagements mais aussi d'encadrer et de limiter la fréquentation par la définition d'un nombre de places de stationnement précis, et par la mise en place de mesures efficaces de contrôle de la fréquentation.

✎ **Consulter le document n°3 du PLU, Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

¹¹⁸ PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

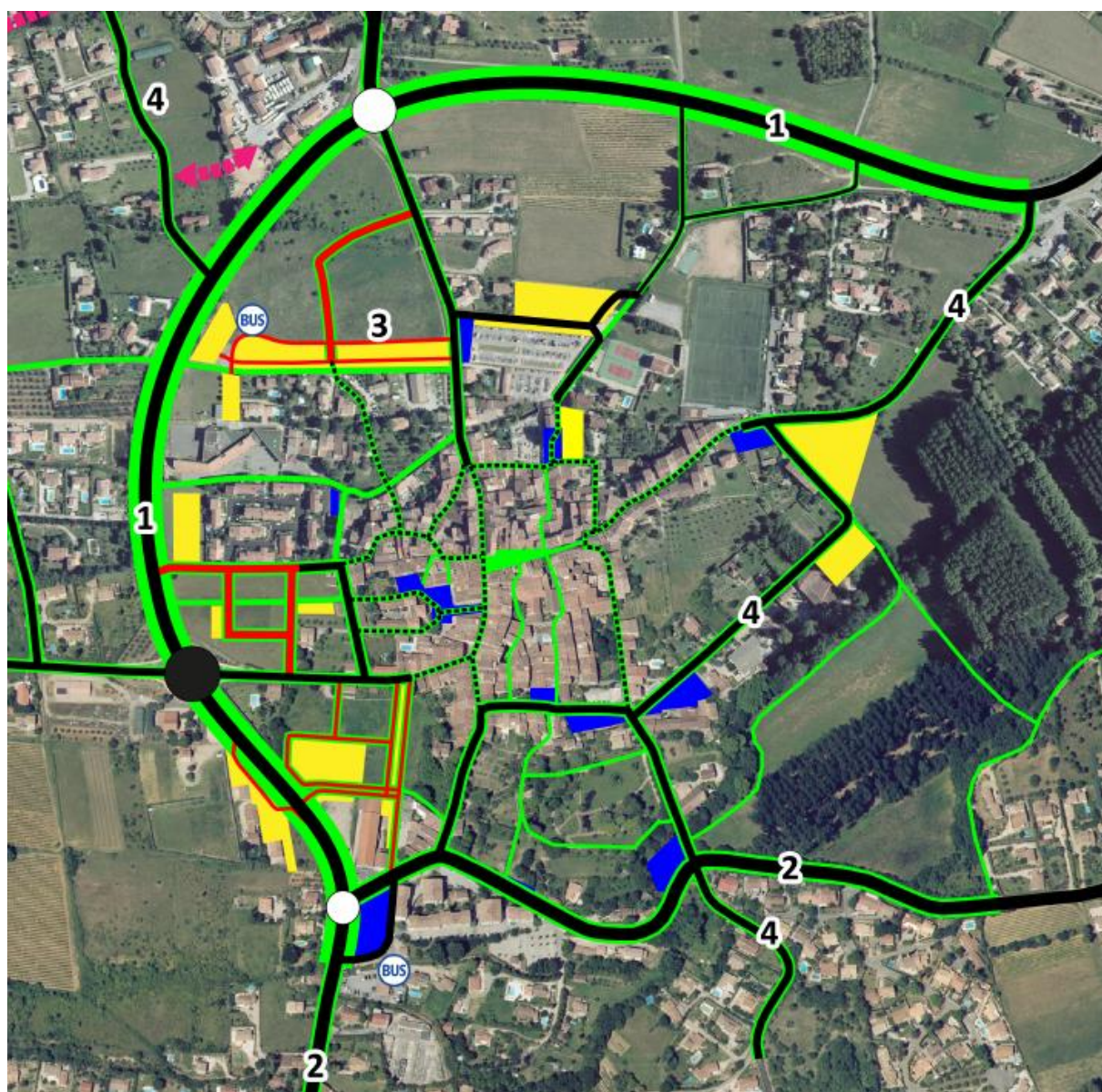
6. OAP déplacements

L'OAP déplacements concerne l'intégralité du territoire du Val mais a été réalisée plus particulièrement sur le périmètre localisé à l'intérieur et en périphérie immédiate du boulevard rural. Elle a été réalisée afin de préciser la volonté communale de réalisation d'un véritable maillage de voies dédiées aux déplacements routiers mais aussi aux modes actifs (piétons et cycles). Le développement des stationnements est également pris en compte dans le cadre de cette OAP.

Ainsi sont présentés les aménagements ayant trait :


- Au futur boulevard rural
- Aux principaux axes de circulations et sens de circulations associés
- Aux espaces de stationnements existants et à créer
- Au développement du maillage de cheminements doux
- Aux prescriptions réglementaires à réaliser en termes de voiries dans certaines OAP.

Extrait de l'OAP déplacement : les futurs stationnements sont identifiés en jaune (en bleu les existants).



☞ **Consulter le document n°3 du PLU, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP relative aux quartiers + OAP déplacements) avec son document graphique.**

4.4 : Les choix retenus pour établir le règlement, partie écrite et graphique

 **La consultation du document 1.2 du rapport de présentation, le Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) est indispensable et complémentaire à la lecture de cette partie.**

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones, conformément aux articles L151-8 et suivants du code de l'urbanisme.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone ainsi que les différentes annexes au règlement) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

Le règlement est composé des documents suivants :

- 4.1.1 : Règlement – pièce écrite
- 4.1.2 : Annexes au règlement
- 4.1.3 : Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie
- 4.1.4 : Extraits du schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP)
- 4.1.5 : Liste des emplacements réservés (ER)
- 4.1.6 : Liste des secteurs de mixité sociale (SMS)
- 4.1.7 : Fiches patrimoine
- 4.2 : Documents graphiques : les plans règlementaires.

4.3.1. La zone Ua

Caractère de la zone Ua

La zone Ua représente principalement la délimitation du village, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

☞ La zone Ua est concernée par le risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial.

Il conviendra, pour connaître les secteurs concernés par ce risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, de se reporter à la partie graphique du règlement (plans de zonages), de consulter les dispositions réglementaires insérées dans les parties écrites du règlement du PLU, en particulier le document 4.1.1 de règlement et le document 4.1.4 extraits du règlement relatif au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

Secteurs de la zone Ua : la zone Ua comporte 1 secteur, le secteur Uaj, délimitant les jardins et terrains d'agrément à conserver dans le village.

Spécificités réglementaires :

Prise en compte du risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial : dans l'ensemble de la zone Ua et ses secteurs, potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement encadrées afin de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité. Des mesures adaptées sont d'applications obligatoires. Ces dispositions sont encadrées dans le règlement, et dans un souci de lisibilité lors de l'instruction, un report systématique aux dispositions réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est nécessaire (document 4.1.3) pour les zones identifiées (aplats de couleur violette).

Traitement des eaux pluviales : afin de prendre en compte la problématique du pluvial sur le territoire communal, des dispositions contenues dans l'article 4 du règlement pièce écrite (document 4.1.1 du PLU) font référence au document du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales auquel il est nécessaire et indispensable de se reporter. Ainsi, le règlement du PLU encadre strictement les mesures à mettre en place pour les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Mixité sociale de l'habitat : plusieurs mesures réglementaires favorisent la mixité sociale de l'habitat dans le document de PLU.

- Dans l'ensemble de la zone Ua, il est précisé dans l'article 2 du règlement du PLU (pièce écrite, document 4.1.1 du PLU), que pour tout projet d'au moins 5 logements: au moins 20% des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) à condition qu'ils représentent au moins 20% de la surface de plancher totale.
- De plus, dans ce même article 2 du règlement (pièce écrite, document 4.1.1 du PLU), l'existence de secteurs de mixité sociale (SMS) est précisée.

Ces SMS sont identifiés aux documents graphiques (documents 4.2 du PLU) : ces secteurs sont destinés à accueillir des logements dont des logements à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Chaque SMS, identifié graphiquement, est nommé par un numéro ; à l'aide de ce numéro, il convient de se reporter au document 4.1.4 du PLU, la « liste des secteurs de mixité sociale », afin de prendre connaissance de ses caractéristiques :

- Le numéro du SMS
- Sa situation (dénomination et localisation cadastrale)
- Sa destination et la part de logements sociaux à y réaliser
- La superficie du SMS.

Il est précisé dans ce document que dans les SMS de la zone, selon la configuration du terrain, la localisation du SMS et le nombre de logements estimés, qu'il convient, conformément aux préconisations du PLH¹¹⁹, de tendre vers la répartition suivante de la production neuve par produit et par typologie : une production entre 35 et 40 % de PLAI¹²⁰, et entre 65 et 70 % de PLUS¹²¹.

Quant à la typologie, il conviendra de tendre vers la production de :

- 25 à 30% de T1 et T2 ;
- 30 à 35 % de T3 ;
- 25 à 30 % de T4 ;
- 5 à 10% de T5.

Mesure favorisant le développement des commerces en centre-ville : dans l'article 2 du règlement (pièce écrite, document 4.1.1 du PLU), il est précisé que le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée de certaines rues identifiées n'est autorisé qu'à destination de services, de bureaux, de commerces ou d'artisanat compatible avec le voisinage des habitations, d'équipements publics à condition qu'il soit sans nuisance pour le voisinage ; il s'agit des rues et places suivantes :

- *rue de la République,*
- *place Gambetta,*
- *rue Nationale,*
- *rue Dréo,*
- *rue du 8 mai 1945,*
- *Place des Moulins,*
- *rue du Théâtre Jardin,*
- *place Louis Fournier,*
- *rue du 11 Novembre (dans sa partie allant du Boulevard Toscan à la rue des Écoles et la rue de la république),*
- *boulevard Toscan,*
- *rue des écoles,*
- *rue Jules Ferry,*
- *place de la Libération,*
- *traverse de la Mairie,*
- *placette Ferdinand Sermet,*
- *traverse Victor Hugo,*
- *rue Courte,*
- *rue Treille*
- *traverse de l'Hôpital,*
- *rue Thiers,*
- *traverse Pasteur,*
- *place Pasteur,*
- *placette Clastro,*
- *place des Remparts,*
- *rue du Verrier,*
- *rue de Langramue,*
- *rue des Fours,*
- *rue Niel,*
- *rue du Barri,*
- *place du 4 Septembre.*

Préservation du patrimoine : dans son article 2, le règlement dispose que pour le patrimoine identifié sur les documents graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Les dispositions générales du règlement, et en particulier son article 27, précisent ces mesures de protections.

¹¹⁹ PLH : programme local de l'habitat

¹²⁰ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

¹²¹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Au sein de l'annexe du règlement (document 4.1.7 du PLU), tous les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection sont listés. Cette liste est le fruit de la concertation au sein de la commission urbanisme.

De plus, les canaux dont le tracé est cadastré, qui revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale sont protégés sur l'intégralité de leur tracé.

Enfin, le règlement comporte un article 11 (aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords) qui impose des prescriptions architecturales fortes afin de respecter le caractère historique du noyau villageois.

Protection de l'environnement et des paysages:

 ***se reporter également au chapitre Patrimoine du RIE¹²², document 1.2 du PLU***

Dans l'article 2, le règlement (pièce écrite, document 4.1.1 du PLU) précise que toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (« terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger ») est interdite.

De plus, dans son article 13, le règlement précise que les plantations à conserver ou à réaliser sont identifiées aux documents graphiques du règlement. Des préconisations en matière d'espèces végétales à favoriser sont inscrites.

Enfin, les canaux dont le tracé est cadastré, qui revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale sont protégés sur l'intégralité de leur tracé.

Dans le secteur Uaj, des mesures réglementaires de l'article 2 précisent les conditions dans lesquelles les jardins et jardins d'agrément doivent être maintenus.

Protection des personnes :

Dans son article 3, relatif aux conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, il est précisé, que **les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 08 février 2017** portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (cf. document n°4.1.3 du PLU). En effet, si la largeur des voies nouvelles est réglementée précisément, de nombreuses voies existantes peuvent nécessiter des aménagements dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ; ceci afin d'assurer la protection des personnes et des biens et de renforcer la sécurité.

4.3.2. La zone Ub

Caractère de la zone Ub

La zone Ub représente les quartiers résidentiels denses. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. On recense dans cette zone les équipements scolaires de la commune.

La zone Ub représente la délimitation des premières extensions du centre ancien. L'objectif est de densifier ces quartiers très proches du centre-ville et équipés en assainissement collectif. Le curseur de densité a vocation à être élevé.

 ***La zone Ub est concernée par le risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial.***

Il conviendra, pour connaître les secteurs concernés par ce risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, de se reporter à la partie graphique du règlement (plans de zonages), de consulter les dispositions réglementaires insérées dans la partie écrite du règlement du PLU, en particulier le document 4.1.1 de règlement et le document 4.1.4 relatif au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

Secteurs : La zone Ub comporte 2 secteurs :

- **Les secteurs Uba :** ces secteurs représentent les faubourgs du centre ancien ; ils sont localisés en continuité du centre ancien. La densité des secteurs Uba est supérieure à celle des secteurs Ubb ;
- **Les secteurs Ubb :** ces secteurs représentent les quartiers résidentiels denses localisés autour du boulevard rural.

¹²² Rapport sur les Incidences Environnementales

Spécificités réglementaires :

Prise en compte du risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial : dans les secteurs de la zone Ub potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement encadrées afin de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité. Des mesures adaptées sont d'applications obligatoires. Ces dispositions sont encadrées dans le règlement, et dans un souci de lisibilité lors de l'instruction, un report systématique aux dispositions réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est nécessaire (document 4.1.3) pour les zones identifiées (cf. aplat de couleur violette sur les documents graphiques).

Dans son article 13, le règlement précise que pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 50% dans le secteur Uba et 60% dans le secteur Ubb du terrain ; ils doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Traitement des eaux pluviales : afin de prendre en compte la problématique du pluvial sur le territoire communal, des dispositions contenues dans l'article 4 du règlement pièce écrite (document 4.1.1 du PLU) font référence au document du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales auquel il est nécessaire et indispensable de se reporter. Ainsi, le règlement du PLU encadre strictement les mesures à mettre en place pour les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Mixité sociale de l'habitat : plusieurs mesures réglementaires favorisent la mixité sociale de l'habitat dans le document de PLU.

- Dans l'ensemble de la zone Ub, il est précisé dans l'article 2 du règlement du PLU (pièce écrite, document 4.1.1 du PLU), que pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) à condition qu'ils représentent au moins 20% de la surface de plancher totale.
- De plus, dans ce même article 2 du règlement (pièce écrite, document 4.1.1 du PLU), l'existence de **secteurs de mixité sociale (SMS)** est précisée.

Ces SMS sont identifiés aux documents graphiques (documents 4.2 du PLU) : ils sont destinés à accueillir des logements dont des logements à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.

Chaque SMS, identifié graphiquement, est nommé par un numéro ; à l'aide de ce numéro, il convient de se reporter au document 4.1.6 du PLU, la « liste des secteurs de mixité sociale », afin de prendre connaissance de ses caractéristiques :

- Le numéro du SMS
- Sa situation (dénomination et localisation cadastrale)
- Sa destination et la part de logements sociaux à y réaliser
- La superficie du SMS.

Il est précisé dans ce document que dans les SMS de la zone, selon la configuration du terrain, la localisation du SMS et le nombre de logements estimés, qu'il convient, conformément aux préconisations du PLH¹²³, de tendre vers la répartition suivante de la production neuve par produit et par typologie : une production entre 35 et 40 % de PLAI¹²⁴, et entre 65 et 70 % de PLUS¹²⁵.

Quant à la typologie, il conviendra de tendre vers la production de :

- 25 à 30% de T1 et T2 ;
 - 30 à 35 % de T3 ;
 - 25 à 30 % de T4 ;
 - 5 à 10% de T5.
- Enfin, des **périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)** sont délimités aux plans de zonages. Dans ces périmètres, les constructions et installations doivent respecter les règles définies à l'article 26 des dispositions générales du document de règlement du PLU (document 4.1.1).

Préservation du patrimoine : dans son article 2, le règlement dispose que pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant

¹²³ PLH : programme local de l'habitat

¹²⁴ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

¹²⁵ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Les dispositions générales du règlement, et en particulier son article 28, précisent ces mesures de protections.

Au sein de l'annexe du règlement (document 4.1.7 du PLU), tous les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection sont listés. Cette liste est le fruit de la concertation au sein de la commission urbanisme.

☞ Se reporter également au document du Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE), document n°1.2 du PLU.

Enfin, le règlement comporte un article 11 (aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords) qui impose des prescriptions architecturales fortes afin de respecter le caractère de la zone.

Protection de l'environnement et du paysage :

Dans son article 2, le règlement précise que les canaux dont le tracé est cadastré, qui revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale sont protégés sur l'intégralité de leur tracé.

Dans son article 13, le règlement précise quelles sont les préconisations en matière d'espèces à favoriser. Pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins au moins 50% du terrain en secteur Uba et 60% du terrain en secteur Ubb et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales (article Ub13).

Protection des personnes :

Certaines zones Ub étant contiguës à des zones agricoles, il est précisé, dans l'article 13 du règlement, l'obligation de mise en place de **haies antidérive**. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP), recevant du public sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie antidérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime soient respectées.

Dans son article 3, relatif aux conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, il est précisé, que **les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 08 février 2017** portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (cf. document n°4.1.3 du PLU). En effet, si la largeur des voies nouvelles est réglementée précisément, de nombreuses voies existantes peuvent nécessiter des aménagements dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ; ceci afin d'assurer la protection des personnes et des biens et de renforcer la sécurité.

L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation, impose des mesures relatives à l'implantation, en retrait, des portails mais aussi à la réalisation de pans coupés lors de la création de ces portails afin de **sécuriser davantage les accès sur voies**.

Emprise au sol des constructions : L'emprise maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne peut pas excéder (article Ub9) : 25% de la surface du terrain dans le secteur Uba et 20% dans le secteur Ubb.

Corrélativement, pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 50% du terrain en secteur Uba et 60% du terrain en secteur Ubb et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales (article Ub13).

Densité : la zone Ub est de densité moyenne. La densité du secteur Uba est d'environ 20 lgt/ha. Cette densité, qui est supérieure à celle des secteurs Ubb, s'explique par la proximité immédiate et la continuité de la zone Ua. Les secteurs Ubb, localisés, certes en continuité de la zone Ua mais aussi de quartiers résidentiels moins dense, auront une densité d'environ 15 lgt/ha.

4.3.3. La zone Uc

Caractère de la zone Uc

La zone Uc représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat.

La zone Uc est concernée par le risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial.

Il conviendra, pour connaître les secteurs concernés par ce risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, de se reporter à la partie graphique du règlement (plans de zonages), de consulter les dispositions réglementaires insérées dans les parties écrites du règlement du PLU, en particulier le document 4.1.1 de règlement et le document 4.1.4 relatif au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

Secteurs : La zone Uc ne comporte pas de secteur.

Spécificités réglementaires :

Prise en compte du risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial : dans les secteurs de la zone Uc potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement encadrées afin de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité. Des mesures adaptées sont d'applications obligatoires. Ces dispositions sont encadrées dans le règlement, et dans un souci de lisibilité lors de l'instruction, un report systématique aux dispositions réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est nécessaire (document 4.1.4).

Dans son article 13, le règlement précise que pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 65% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Traitement des eaux pluviales : afin de prendre en compte la problématique du pluvial sur le territoire communal, des dispositions contenues dans l'article 4 du règlement pièce écrite (document 4.1.1 du PLU) font référence au document du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales auquel il est nécessaire et indispensable de se reporter. Ainsi, le règlement du PLU encadre strictement les mesures à mettre en place pour les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Mixité sociale de l'habitat : plusieurs mesures réglementaires favorisent la mixité sociale de l'habitat dans le document de PLU.

- Dans l'article 2 du règlement (pièce écrite, document 4.1.1 du PLU), l'existence de **secteurs de mixité sociale (SMS)** est précisée.
Ces SMS sont identifiés aux documents graphiques (documents 4.2 du PLU) : ces secteurs sont destinés à accueillir des logements dont des logements à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.
Chaque SMS, identifié graphiquement, est nommé par un numéro ; à l'aide de ce numéro, il convient de se reporter au document 4.1.6 du PLU, la « liste des secteurs de mixité sociale », afin de prendre connaissance de ses caractéristiques :
 - Le numéro du SMS
 - Sa situation (dénomination et localisation cadastrale)
 - Sa destination et la part de logements sociaux à y réaliser
 - La superficie du SMS.

Il est précisé dans ce document que dans les SMS de la zone, selon la configuration du terrain, la localisation du SMS et le nombre de logements estimés, qu'il convient, conformément aux préconisations du PLH¹²⁶, de tendre

¹²⁶ PLH : programme local de l'habitat

vers la répartition suivante de la production neuve par produit et par typologie : une production entre 35 et 40 % de PLAI¹²⁷, et entre 65 et 70 % de PLUS¹²⁸.

Quant à la typologie, il conviendra de tendre vers la production de :

- 25 à 30% de T1 et T2 ;
- 30 à 35 % de T3 ;
- 25 à 30 % de T4 ;
- 5 à 10% de T5.

Mesure favorisant le développement des services et de l'économie : dans l'article 2 du règlement, les constructions à destinations d'activités de services, sans nuisances pour le voisinage, sont autorisées, ceci afin de permettre l'exercice et le développement des emplois à domicile...

Préservation du patrimoine : dans son article 2, le règlement dispose que pour le patrimoine identifié sur les documents graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Les dispositions générales du règlement, et en particulier son article 28, précisent ces mesures de protections.

Au sein de l'annexe du règlement (document 4.1.7 du PLU), tous les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection sont listés. Cette liste est le fruit de la concertation au sein de la commission urbanisme.

Enfin, le règlement comporte un article 11 (aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords) qui impose des prescriptions architecturales fortes afin de respecter le caractère de la zone.

Protection de l'environnement et paysages :

Dans son article 2, le règlement précise que les canaux dont le tracé est cadastré, qui revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale sont protégés sur l'intégralité de leur tracé.

Dans son article 13, le règlement précise quelles sont les préconisations en matière d'espèces à planter. Pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 65% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Protection des personnes :

Dans son article 3, relatif aux conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, il est précisé, que **les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 08 février 2017** portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (cf. document n°4.1.3 du PLU). En effet, si la largeur des voies nouvelles est réglementée précisément, de nombreuses voies existantes peuvent nécessiter des aménagements dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ; ceci afin d'assurer la protection des personnes et des biens et de renforcer la sécurité.

L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation, impose des mesures relative à l'implantation, en retrait, des portails mais aussi à la réalisation de pans coupés lors de la création de ces portails afin de **sécuriser davantage les accès sur voies**.

L'édification de clôtures est réglementée dans ce même article à l'angle de deux voies, afin de **renforcer la visibilité et sécuriser d'avantage la circulation**.

Certaines zones Uc étant contiguës à des zones agricoles, il est précisé, dans l'article 13 du règlement, l'obligation de mise en place de **haies antidérive**. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP), recevant du public sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie antidérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les

¹²⁷ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

¹²⁸ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime soient respectées.

Emprise au sol des constructions : L'emprise maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne peut pas excéder (article Uc9) : 15% de la surface du terrain.

Corrélativement, pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 65% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales (article Uc13).

Densité : la zone Uc représente des quartiers résidentiels dans laquelle la densité est autour de 12 lgts/ha.

4.3.4. La zone Ud

Caractère de la zone Ud

La zone Ud représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel où l'insertion paysagère dans le milieu environnant constitue une caractéristique déterminante. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat.

☞ La zone Ud est concernée par le risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial.

Il conviendra, pour connaître les secteurs concernés par ce risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, de se reporter à la partie graphique du règlement (plans de zonages), de consulter les dispositions réglementaires insérées dans les parties écrites du règlement du PLU, en particulier le document 4.1.1 de règlement et le document 4.1.4 relatif au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

Secteurs : La zone Ud ne comporte pas de secteur.

Spécificités réglementaires :

Prise en compte du risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial : dans les secteurs de la zone Ud potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement encadrées afin de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité. Des mesures adaptées sont d'applications obligatoires. Ces dispositions sont encadrées dans le règlement, et dans un souci de lisibilité lors de l'instruction, un report systématique aux dispositions réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est nécessaire (document 4.1.3).

Dans son article 13, le règlement précise que pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 70% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Traitement des eaux pluviales : afin de prendre en compte la problématique du pluvial sur le territoire communal, des dispositions contenues dans l'article 4 du règlement pièce écrite (document 4.1.1 du PLU) font référence au document du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales auquel il est nécessaire et indispensable de se reporter. Ainsi, le règlement du PLU encadre strictement les mesures à mettre en place pour les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Mesure favorisant le développement des services et de l'économie : dans l'article 2 du règlement, les constructions à destinations d'activités de services et de siège social d'activité artisanale, sans nuisance pour le voisinage, sont autorisées, ceci afin de permettre l'exercice et le développement des emplois à domicile...

Préservation du patrimoine : dans son article 2, le règlement dispose que pour le patrimoine identifié sur les documents graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou

architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Les dispositions générales du règlement, et en particulier son article 28, précisent ces mesures de protections.

Au sein de l'annexe du règlement (document 4.1.7 du PLU), tous les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection sont listés. Cette liste est le fruit de la concertation au sein de la commission urbanisme.

Enfin, le règlement comporte un article 11 (aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords) qui impose des prescriptions architecturales fortes afin de respecter le caractère de la zone mais aussi des préconisations en matière d'implantation des constructions.

Protection de l'environnement et du paysage :

Dans son article 2, le règlement précise que les canaux dont le tracé est cadastré, qui revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale sont protégés sur l'intégralité de leur tracé.

Dans son article 13, le règlement précise quelles sont les préconisations en matière d'espèces à planter. Pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 70% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Protection des personnes :

Dans son article 3, relatif aux conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, il est précisé, que **les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 08 février 2017** portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (cf. document n°4.1.3 du PLU). En effet, si la largeur des voies nouvelles est réglementée précisément, de nombreuses voies existantes peuvent nécessiter des aménagements dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ; ceci afin d'assurer la protection des personnes et des biens et de renforcer la sécurité.

L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation, impose des mesures relative à l'implantation, en retrait, des portails mais aussi à la réalisation de pans coupés lors de la création de ces portails afin de **sécuriser davantage les accès sur voies**.

L'édification de clôtures est réglementée dans ce même article à l'angle de deux voies, afin de **renforcer la visibilité et sécuriser d'avantage la circulation**.

Certaines zones Ud étant contiguës à des zones agricoles, il est précisé, dans l'article 13 du règlement, l'obligation de mise en place de **haies antidérive**. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP), recevant du public sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie antidérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime soient respectées.

Emprise au sol des constructions : L'emprise maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne peut pas excéder (article Ud9) : 7% de la surface du terrain.

Corrélativement, pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 70% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales (article Ud13).

Densité : la zone Ud représente des quartiers résidentiels dans laquelle la densité est autour de 6 lgts/ha.

4.3.5. La zone Ue

Caractère de la zone Ue

La zone Ue représente la délimitation d'une zone d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Cette zone a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts.

 ***La zone Ue est concernée par le risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial.***

Il conviendra, pour connaître les secteurs concernés par ce risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, de se reporter à la partie graphique du règlement (plans de zonages), de consulter les dispositions réglementaires insérées dans les parties écrites du règlement du PLU, en particulier le document 4.1.1 de règlement et le document 4.1.4 relatif au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

Secteurs : La zone Ue ne comporte pas de secteur.

Spécificités réglementaires

Mesure favorisant le développement économique : les aménagements et constructions à destination de commerce sont autorisés à condition d'être liés à la vente directe des produits **confectionnés sur place** et que la surface affectée à cette activité soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille du site de production.

Prise en compte du risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial : dans les secteurs de la zone Ue potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement encadrées afin de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité. Des mesures adaptées sont d'application obligatoires. Ces dispositions sont encadrées dans le règlement, et dans un souci de lisibilité lors de l'instruction, un report systématique aux dispositions réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est nécessaire (document 4.1.4).

Dans son article 13, le règlement précise que pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 20% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Traitement des eaux pluviales : afin de prendre en compte la problématique du pluvial sur le territoire communal, des dispositions contenues dans l'article 4 du règlement pièce écrite (document 4.1.1 du PLU) font référence au document du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales auquel il est nécessaire et indispensable de se reporter. Ainsi, le règlement du PLU encadre strictement les mesures à mettre en place pour les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Protection de l'environnement et paysages :

Dans son article 13, le règlement précise quelles sont les préconisations en matière d'espèces à favoriser.

Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 20% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes. Cette mesure a pour but d'atténuer l'effet de « dépôt » de matériaux, peu esthétique, qui irait à l'encontre du renforcement de l'attractivité de la zone.

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol des nouvelles constructions est réglementée dans le secteur Ue (article 9 du règlement) : elle ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

4.3.6. La zone Uf

Secteurs : La zone Uf est scindée en deux secteurs :

- **Secteur Uf1** : dans lequel aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée ; seules les extensions des habitations existantes sont autorisées ainsi que leurs annexes, sous conditions ; le secteur Uf1 fige ainsi les quartiers urbanisés non voués à se développer.
- **Secteur Uf2** : dans lequel les nouvelles constructions sont autorisées, sous conditions. Le secteur Uf2 « termine » l'urbanisation de certains quartiers, notamment les « dents creuses ». A terme, les parcelles classées Uf2 (une fois bâties) pourront être classés en zone Uf1.

Caractère de la zone Uf

La zone Uf représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone Uf correspond à d'anciennes zones U ou NB du POS ; elles sont éloignées du centre village et, dans l'identification de la nouvelle enveloppe urbaine, n'ont pas vocation à se densifier. Cependant, étant donné leur degré d'urbanisation et leur niveau d'équipement, seul un classement en U était envisageable. Que ce soit dans le lotissement de Machottes, entièrement urbanisé, et non voué à se développer conformément au PADD, ou sur le secteur de Bramefan, dans lequel seules quelques dents creuses subsistent, le classement en zone Uf permet de « terminer » l'urbanisation de ces quartiers déjà très largement urbanisés, par le comblement des dents creuses.

Les possibilités d'extensions des constructions existantes, du fait du caractère de ce secteur, sont supérieures aux possibilités d'extensions permises en zone naturelle.

 ***La zone Uf est concernée par le risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial.***

Il conviendra, pour connaître les secteurs concernés par ce risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, de se reporter à la partie graphique du règlement (plans de zonages), de consulter les dispositions réglementaires insérées dans la partie écrite du règlement du PLU, en particulier le document 4.1.1 de règlement et le document 4.1.4 relatif au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

Spécificités réglementaires :

Prise en compte du risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial : dans les secteurs de la zone Uf potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement encadrées afin de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité. Des mesures adaptées sont d'applications obligatoires. Ces dispositions sont encadrées dans le règlement, et dans un souci de lisibilité lors de l'instruction, un report systématique aux dispositions réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est nécessaire (document 4.1.4) pour les zones identifiées (cf. aplats de couleur violette sur les documents graphiques).

Dans son article 13, le règlement précise que, dans le secteur Uf2, pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 70% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Traitement des eaux pluviales : afin de prendre en compte la problématique du pluvial sur le territoire communal, des dispositions contenues dans l'article 4 du règlement pièce écrite (document 4.1.1 du PLU) font référence au document du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales auquel il est nécessaire et indispensable de se reporter. Ainsi, le règlement du PLU encadre strictement les mesures à mettre en place pour les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Mesure favorisant le développement des services et de l'économie : dans l'article 2 du règlement, les constructions à destination d'activités de services et de siège social d'activité artisanale, sans nuisance pour le voisinage, sont autorisées, ceci afin de permettre l'exercice et le développement des emplois à domicile...

Préservation du patrimoine : dans son article 2, le règlement dispose que pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Les dispositions générales du règlement, et en particulier son article 28, précisent ces mesures de protections.

Au sein de l'annexe du règlement (document 4.1.7 du PLU), tous les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection sont listés. Cette liste est le fruit de la concertation au sein de la commission urbanisme.

Enfin, le règlement comporte un article 11 (aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords) qui impose des prescriptions architecturales fortes afin de respecter le caractère de la zone mais aussi des préconisations en matière d'implantation des constructions.

Protection de l'environnement et du paysage :

Dans son article 2, le règlement précise que les canaux dont le tracé est cadastré, qui revêtent, une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale sont protégés sur l'intégralité de leur tracé.

Dans son article 13, le règlement précise quelles sont les préconisations en matière d'espèces à favoriser. Pour les nouvelles constructions, dans le secteur Uf2, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 70% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Protection des personnes :

Dans son article 3, relatif aux conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, il est précisé, que **les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 08 février 2017** portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (cf. document n°4.1.3 du PLU). En effet, si la largeur des voies nouvelles est réglementée précisément, de nombreuses voies existantes peuvent nécessiter des aménagements dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ; ceci afin d'assurer la protection des personnes et des biens et de renforcer la sécurité.

Certaines zones Uf étant contiguës à des zones agricoles, il est précisé, dans l'article 13 du règlement, l'obligation de mise en place de **haies antidérive**. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP), recevant du public sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie antidérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime soient respectées.

Emprise au sol des constructions : L'emprise maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne peut pas excéder, dans le secteur Uf2, (article Uf9) : 10% de la surface du terrain.

Corrélativement, pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 70% du terrain dans le secteur Uf2 et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales (article Uf13).

Densité : la zone Uf est déjà très largement urbanisée. Dans l'ensemble de la zone Uf, la densité souhaitée est de 4 à 6 lgts/ha. La densité actuelle du secteur Uf1 est de 4 à 6 lgts/ha. Il ne supportera pas de densification supplémentaire. Dans le secteur Uf2, représentant également des quartiers résidentiels « cadre de vie », il s'agit de « terminer » l'urbanisation par le comblement des dents creuses.

La commune précise que la zone Uf1 n'est pas vouée à recevoir de nouvelles constructions, ce qui, de fait pourrait justifier un classement en zone N. Cependant, au regard du caractère de la zone, et de la densité existante (inférieure ou égale à 4) il est impossible de classer la zone en N et de **multiplier**, de fait, les STECAL, afin de remplir les dents creuses. Ainsi, la commune a opté pour cette solution de classement avec un indice U permettant le « remplissage des dents creuses ».

4.3.7. La zone Uh

Caractère de la zone Uh

La zone Uh représente la délimitation d'une zone qui a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination de commerces et d'activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

☞ La zone Uh est concernée par le risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial.

Il conviendra, pour connaître les secteurs concernés par ce risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, de se reporter à la partie graphique du règlement (plans de zonages), de consulter les dispositions réglementaires insérées dans les parties écrites du règlement du PLU, en particulier le document 4.1.1 de règlement et le document 4.1.4 relatif au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

Secteurs : La zone Uh comporte deux secteurs. Chaque secteur a été réglementé en fonction de ses projets de développement.

Secteur Uh1 : actuellement occupé par l'hôtel Lou Valen, dans lequel les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration sont autorisées ;

Secteur Uh2 : représente le Domaine de Châteaurenard-la Pissine dans lequel sont autorisées dans les emprises des bâtiments existants :

- ✓ les destinations suivantes : commerce et activités de service (restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique), équipements d'intérêt collectif et services publics (autres équipements recevant du public), autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (bureau, centre de congrès et d'exposition).
- ✓ La réalisation, d'un logement de gardien strictement nécessaires à la surveillance de la zone, d'une surface de plancher de maximum **80 m²**, est autorisée à condition d'être intégrée à la construction principale.

(Ce secteur Uh2 est partie intégrante du projet développé dans le STECAL de la zone agricole At : projet d'installation agricole sur le domaine de la Pissine permettant la création d'un pôle méditerranéen d'excellence agricole ; cf. paragraphe 4.3.14, le STECAL de la zone A.)

L'ensemble bâti du domaine est actuellement composé d'un bâtiment de ferme, d'un pressoir avec cuves et d'une maison de maître.

Spécificités réglementaires :

Prise en compte du risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial : dans les secteurs de la zone Uh potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement encadrées afin de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité. Des mesures adaptées sont d'applications obligatoires. Ces dispositions sont encadrées dans le règlement, et dans un souci de lisibilité lors de l'instruction, un report systématique aux dispositions réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est nécessaire (document 4.1.4).

Dans son article 13, le règlement précise que pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 50% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Traitement des eaux pluviales : afin de prendre en compte la problématique du pluvial sur le territoire communal, des dispositions contenues dans l'article 4 du règlement pièce écrite (document 4.1.1 du PLU) font référence au document du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales auquel il est nécessaire et indispensable de se reporter. Ainsi, le règlement du PLU encadre strictement les mesures à mettre en place pour les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Mesure favorisant le développement économique : les constructions de logements de gardiens sont strictement encadrées, afin d'éviter la transformation de la zone en zone d'habitat. Sont ainsi autorisées les logements nécessaires aux activités économiques de la zone, d'une surface de plancher de maximum 80 m², à condition d'être intégré à la construction principale.

Préservation du patrimoine : dans son article 2, le règlement dispose que pour le patrimoine identifié sur les documents graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Les dispositions générales du règlement, et en particulier son article 28, précisent ces mesures de protections.

Au sein de l'annexe du règlement (document 4.1.7 du PLU), tous les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection sont listés. Cette liste est le fruit de la concertation au sein de la commission urbanisme.

Enfin, le règlement comporte un article 11 (aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords) qui impose des prescriptions architecturales fortes afin de respecter le caractère de la zone mais aussi des préconisations en matière d'implantation des constructions.

Protection de l'environnement et paysages :

Dans son article 2, le règlement précise que les canaux dont le tracé est cadastré, qui revêtent, une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale sont protégés sur l'intégralité de leur tracé.

Dans son article 13, le règlement précise quelles sont les préconisations en matière d'espèces à favoriser. Pour les nouvelles constructions, dans le secteur Uh2, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 50% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Protection des personnes :

Dans son article 3, relatif aux conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, il est précisé, que **les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 08 février 2017** portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (cf. document n°4.1.3 du PLU). En effet, si la largeur des voies nouvelles est réglementée précisément, de nombreuses voies existantes peuvent nécessiter des aménagements dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ; ceci afin d'assurer la protection des personnes et des biens et de renforcer la sécurité.

Les zones Uh étant contiguës à des zones agricoles, il est précisé, dans l'article 13 du règlement, l'obligation de mise en place de **haies antidérive**. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP), recevant du public sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie antidérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime soient respectées.

Emprise au sol des constructions : L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut pas excéder (article Uh9) : 30% de la surface du terrain.

Corrélativement, pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 50% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales (article Uh13).

4.3.8. La zone Um

Caractère de la zone Um

La zone Um représente la délimitation d'une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectifs et services publics. Aujourd'hui sont concernés par la zone Um : des établissements de type médico éducatifs, maison de retraite etc.

☞ La zone Um est concernée par le risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial.

Il conviendra, pour connaître les secteurs concernés par ce risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial, de se reporter à la partie graphique du règlement (plans de zonages), de consulter les dispositions réglementaires insérées dans les parties écrites du règlement du PLU, en particulier le document 4.1.1 de règlement et le document 4.1.4 relatif au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

Secteurs : La zone Um comporte deux secteurs :

Le secteur Um1 : le Mas de Paracol, regroupant un ESAT¹²⁹, un foyer d'hébergement, un foyer de vie ;

Le secteur Um2, de l'EHPAD¹³⁰ Notre Dame de Paracol.

Chaque secteur a été réglementé en fonction de ses projets de développement.

Spécificités réglementaires :

Prise en compte du risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial : dans les secteurs de la zone Um potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement encadrées afin de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité. Des mesures adaptées sont d'application obligatoires. Ces dispositions sont encadrées dans le règlement, et dans un souci de lisibilité lors de l'instruction, un report systématique aux dispositions réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est nécessaire (document 4.1.4).

Dans son article 13, le règlement précise que pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 20% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Traitement des eaux pluviales : afin de prendre en compte la problématique du pluvial sur le territoire communal, des dispositions contenues dans l'article 4 du règlement pièce écrite (document 4.1.1 du PLU) font référence au document du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales auquel il est nécessaire et indispensable de se reporter. Ainsi, le règlement du PLU encadre strictement les mesures à mettre en place pour les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Préservation du patrimoine : dans son article 2, le règlement dispose que pour le patrimoine identifié sur les documents graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Les dispositions générales du règlement, et en particulier son article 28, précisent ces mesures de protections.

Au sein de l'annexe du règlement (document 4.1.7 du PLU), tous les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection sont listés. Cette liste est le fruit de la concertation au sein de la commission urbanisme.

Protection de l'environnement et paysages : Dans son article 2, le règlement précise que les canaux dont le tracé est cadastré, qui revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale sont protégés sur l'intégralité de leur tracé.

¹²⁹ ESAT : Établissement et Services d'Aide par le travail

¹³⁰ EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

Protection des personnes :

Dans son article 3, relatif aux conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, il est précisé, que **les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 08 février 2017** portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (cf. document n°4.1.3 du PLU). En effet, si la largeur des voies nouvelles est réglementée précisément, de nombreuses voies existantes peuvent nécessiter des aménagements dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ; ceci afin d'assurer la protection des personnes et des biens et de renforcer la sécurité.

Les zones Um étant contiguës à des zones agricoles, il est précisé, dans l'article 13 du règlement, l'obligation de mise en place de **haies antidérive**. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP), recevant du public sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie antidérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime soient respectées.

Dans son article 13, le règlement précise que pour les nouvelles constructions les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 20% du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

4.3.9. Les zones 1AU

Ces zones n'ont pas été classées en zone urbaines U du fait de l'absence d'équipements. La municipalité a souhaité y développer un projet de qualité au travers de la réalisation d'OAP (cf. document 3 du PLU et paragraphe 4.3 précédent) sur chacune de ces zones.

Cette volonté de planification est d'ailleurs imposée par le document de SCoT qui dispose, d'une part, que doivent être prioritairement urbanisés les espaces localisés à l'intérieur des axes de contournement principaux ; d'autre part que l'établissement d'OAP sur les espaces de plus de 1ha est indispensable.

Seule la zone de Rouguière, est uniquement destinée à des équipements sportifs. S'ils sont existants, la commune a souhaité requalifier cette zone en lui donnant davantage de lisibilité. Les équipements sont améliorés, les possibilités de stationnements sont augmentées...afin de donner à ces équipements le caractère intercommunal qu'ils méritent. La signalétique et les accès sont également améliorés.

Extrait du DOO du SCoT de la Provence Verte

Page 719 :

8.3.3 - Préparer la structure du développement urbain dans les sites de développement d'un hectare ou plus

Pour toute urbanisation supérieure ou égale à 1ha en renouvellement urbain, en remplissage de « dents creuses » ou en extension urbaine, les PLU veilleront à préciser les attentes du projet comme par le recours à des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) telles que définies à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme. Les OAP pourront prendre en compte entre autre :

- L'optimisation du foncier destiné au stationnement,
- Les circulations douces au sein du site et en lien avec les tissus urbains mitoyens,
- L'implantation des bâtis,
- Le patrimoine historique inscrit ou non, classé ou non,
- La gestion des eaux pluviales à la source,
- Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation.

Ces zones n'ont pas été classées en zones agricoles (A) ou naturelles (N) du fait de leur contiguïté avec le centre ancien et leur localisation dans l'axe de contournement de la déviation.

Elles constituent des espaces de renouvellement urbain intéressants du fait :

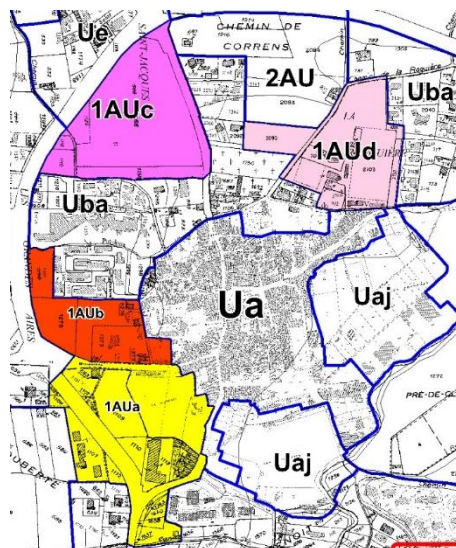
- de leur taille ;
- de leur positionnement en continuité du centre ancien et localisées à proximité des équipements structurants de la commune.

Dans ces zones, une mixité et une complémentarité des différentes fonctions urbaines sont recherchées et, de par leurs caractéristiques, l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif y est également propice.

Si leur caractère agricole actuel peut être relevé (ce sont des friches, parfois pâturées), elles étaient classées, au document d'urbanisme antérieur, en zones urbaines « U » et d'urbanisation future, « 1NA ».

Le PLU prendra en compte leur caractère et les enjeux de fonctionnalité, de sécurité et de paysages sont ainsi renforcés au travers du document de PLU.

Sont ainsi délimitées les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd.



Extrait du diaporama présenté lors des réunions des personnes publiques associées et de concertation publique du 23/03/2017



Zone 1AUa



Zone 1AUb



Zone 1AUc

Rappel des enjeux environnementaux ayant contribué au classement en zone 1AU

Enjeux environnementaux du PLU	Rôle de l'enjeu dans le classement en zone AU
Enjeux majeurs de l'élaboration du PLU	
Lutter contre l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles	Projet d'extension et comblement des dents creuses avec une recherche affirmée de densification.
Prendre en compte les risques inondation par ruissèlement et par débordement des cours d'eau	Prise en compte de l'étude pluvial. les OAP prennent en compte les aménagements nécessaires
Préservation de la biodiversité et mise en œuvre des mesures permettant de ne pas fragiliser le fonctionnement écologique actuel.	Pas d'enjeu environnemental identifié en dehors des bords de cours d'eau qui sont pris en compte dans l'aménagement des cheminements piétons (OAP).
Prendre en compte les enjeux de préservation de la fonctionnalité du site Natura 2000	Hors Natura 2000, mais prise en compte de la fonctionnalité de la Ribeirotte (lien avec « Val d'Argens »)
Enjeux forts de l'élaboration du PLU	
Adéquation entre projet démographique et : <ul style="list-style-type: none"> ressource en eau (capacité de la ressource /diversification /réseau) assainissement (capacité de la STEP et réseau). Protection de la ressource en eau : <ul style="list-style-type: none"> Liée à l'alimentation en eau potable (souterraine) Superficielle (cours d'eau, zones humides...) 	Conditions d'ouverture à l'urbanisation : Réalisation des travaux sur les réseaux
Prendre en compte le risque feu de forêt	Non directement concerné
Maintenir des équilibres paysagers fragiles entre bâti, agriculture et paysages naturels boisés	Gérée par les OAP : réflexions architecturales et paysagères sur le devenir du bourg et sa première couronne.
Enjeux modérés de l'élaboration du PLU	
Aborder de manière transversale la question de l'adaptation au changement climatique	Ces secteurs sont les aménagements du futur : qualité énergétique, limitation des consommations d'énergie...
Transport de matières dangereuses	Apaisement de la circulation routière donc limitation du risque d'accidents
Nuisances sonores : principalement voies routières	Apaisement de la circulation routière
Limiter les risques de pollutions	Non directement concerné
Identification et préservation du patrimoine de la commune (architectural, historique, archéologique...)	Prise en compte dans les OAP des caractéristiques patrimoniales du territoire.
Enjeux faibles de l'élaboration du PLU	
Prise en compte des risques de mouvements de terrain	Non directement concerné
Préservation de l'environnement nocturne	Réglementation sur les éclairages.

4.3.10. Les zones 2AU

Caractère commun aux zones 2AU :

Les zones 2AU sont dès à présent identifiées, **bien que leur urbanisation ne sera effective qu'après révision ou modification du PLU ET réalisation d'un projet d'ensemble.**

Les zones 2AU sont donc identifiées graphiquement sur les documents graphiques du règlement (documents 4.2 du PLU) mais ne sont pas règlementées et ne font pas l'objet d'OAP¹³¹.

En effet, le règlement et les OAP seront réalisés lors de la révision ou modification du document d'urbanisme, qui prendra en compte un projet abouti.

La zone 2AU comporte :

- **La zone 2AUa, située au Nord du quartier de la Rougrière, en bordure du chemin de Correns**, à vocation d'habitat, de commerces, activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **La zone 2AUb, située au domaine de Jean Val**, à vocation de développement touristique.

✎ *Notons que la prise en compte du risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial devra être réalisé lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et de ses secteurs : dans les secteurs de la zone 2AU potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement encadrées afin de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité. Des mesures adaptées sont d'applications obligatoires. Ces dispositions sont encadrées dans le règlement, et dans un souci de lisibilité lors de l'instruction, un report systématique aux dispositions réglementaires du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est nécessaire (document 4.1.4).*

De même pour le traitement des eaux pluviales : afin de prendre en compte la problématique du pluvial sur le territoire communal, des dispositions contenues dans l'article 4 du règlement pièce écrite (document 4.1.1 du PLU) font référence au document du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales auquel il est nécessaire de se reporter. Ainsi, le règlement du PLU encadre strictement les mesures à mettre en place pour les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Justification de la zone 2AUa :

Cette zone était classée, au document d'urbanisme antérieur, à la fois en zone urbaine (UB) et en zone naturelle (ND).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU et de la définition de l'enveloppe urbaine, ce secteur étant localisé en continuité du centre ancien et des espaces urbanisés (1^{ère} couronne de la commune) et à l'intérieur du futur boulevard rural, il a été décidé de le considérer comme pouvant devenir, au-delà de l'échéance du PLU, une extension du village qui pourra accueillir des quartiers résidentiels et des équipements structurants intégrés aux paysages. Ainsi, il s'agit de réserver cet espace à un possible développement urbain. Aucun projet n'ayant été établi sur ce site, le classement en zone 2AU est le zonage adéquat.



La zone étant vaste, actuellement cultivée en vigne et offrant un panorama exceptionnel sur le centre village, il a été décidé que son ouverture à l'urbanisation se ferait dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'une OAP intégrant la dimension paysagère du site.

Notons que cette zone, n'étant pas encore règlementée, n'entre pas en compte dans l'évaluation des capacités d'accueil du document de PLU.

Précisons qu'un secteur de mixité sociale (SMS) a été, d'ores et déjà positionné sur cet espace. En effet, dans le cadre de son aménagement futur, qui nécessitera la réalisation d'un projet abouti, il convient de prévoir que soit réalisée la mixité sociale de l'habitat.

¹³¹ Orientations d'Aménagement et de Programmation

De plus, conformément au SCoT de la Provence Verte, avec lequel le document de PLU doit être compatible, la commune du Val est un bourg mitoyen des villes centre, localisé sur l'un des axes primaires de déplacement identifié par le SCoT.

Extrait du DOO du SCoT de la Provence Verte

Page 718 :

8.3 - ORIENTATIONS SUR LES CRITERES D'URBANISATION PREFERENTIELLE VISANT A REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.3.1 - Prioriser dans ou en continuité des enveloppes urbaines

Les documents d'urbanisme communaux mettront en œuvre les orientations visant à valoriser le potentiel foncier en priorité :

- au sein de l'enveloppe urbaine par le remplissage raisonné des vides au sein des tissus urbains constitués (dents creuses) ou le renouvellement urbain,
- dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante,
- à l'intérieur des axes de contournement,
- à proximité ou sur les axes les plus à même d'être desservis par les transports en commun,
- dans les secteurs les mieux desservis par les réseaux d'assainissement collectifs

Les documents d'urbanisme communaux veilleront à optimiser l'utilisation du potentiel foncier dans le respect de l'ensemble des orientations et objectifs du SCoT notamment ceux relatifs au renforcement de l'armature urbaine, à la protection de la biodiversité, à la préservation du foncier agricole, à la sécurisation des biens et des personnes contre les risques.

↳ La zone 2AUa constitue une dent creuse, localisée à l'intérieur du boulevard rural et au contact de cet axe majeur, elle est aisément raccordable. Elle est au contact des zones Uba, 1AUc et 1AUd, ces zones 1AU constituant des secteurs de renouvellement urbain de la commune.

Extrait du DOO du SCoT de la Provence Verte

Page 722 :

8.5 - TYPOLOGIES URBAINES ET OBJECTIFS DE DENSITE CORRESPONDANTS AUX LOCALISATIONS DES SITES DE DEVELOPPEMENT URBAIN			
type	localisation des sites de développement urbain	Objectifs	descriptif de formes urbaines et des tissus urbains existants a proximité des sites de développement urbain qui seront envisagés par les communes
		Densité Logts/ha	
1	<ul style="list-style-type: none"> ↳ En centre ancien de toutes les communes ↳ En prolongement des centres anciens d'une ville-centre ou d'une commune-relais 	50 et +	<p>Sites en centre historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tissu urbain traditionnel dense localisé en centre historique. Réseau viaire étroit. Hauteur potentielle selon les communes et les servitudes de R+2 à R+4 <p>Sites en prolongement du centre historique d'une ville-centre ou commune-relais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisation en îlots avec éventuellement des espaces publics intérieurs : rues, placettes - Places et espaces publics tampons avec des équipements collectifs ou les axes historiques de contournement du centre. <p>Formes urbaines pouvant variées selon les quartiers du collectif, à l'habitat pavillonnaire dense en passant par le petit collectif,</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ↳ En 1^{ère} couronne des centres anciens ↳ En continuité des centres historiques d'un bourg ↳ Dans la ceinture des axes de contournement des villes centre ou commune-relais 	25-50 ou + selon contexte urbain	<p>Sites en 1^{ère} couronne des villes centres et communes-relais ou des bourgs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sites compris dans la ceinture des axes de contournement des bourgs et villes relais - A proximité des équipements publics des bourgs et communes-relais - Quasi absence d'espaces publics hormis les voiries et les aires de stationnements des équipements publics <p>Pour les villes centres et communes-relais, sur des axes desservant le centre et mixant les fonctions d'habitat et de commerce. Axes encore non constitués en boulevard urbain (alignements, largeur de voirie...)</p> <p>Sites en continuité des centres historiques d'un bourg : Tissu urbain dense du centre historique, réseau viaire étroit, hauteur de R+2 à R+3 rarement plus</p>

↳ La zone 2AUa appartient à la typologie n°2 définie par le SCoT de la Provence Verte : cette zone est localisée dans « la ceinture des axes de contournement des bourgs... ». selon cette classification, la densité préconisée est de 25 à 50 lgts/ha ou plus. La zone 2AUa est localisée à l'intérieur du boulevard rural, l'identification de la zone permet de programmer un espace futur de développement du Val, au-delà des échéances du futur PLU. Cette zone aurait principalement vocation d'accueillir des constructions à destination d'habitation.

Justification du projet touristique de la zone 2AUb :

Cette zone était classée, au document d'urbanisme antérieur, en zone urbaine, UC.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la zone a été identifiée au document de PADD comme site de développement touristique.

Dans un premier temps, elle a été zonée en zone Uh3, à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration. Étant donné le site sur lequel des bâtiments ayant un intérêt architectural certain (bâtisse principale, bassin...) devaient être conservés, les changements de destination des bâtiments, à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration, y étaient autorisés.

En fin de procédure d'élaboration du document d'urbanisme, un projet d'hébergement touristique, associé à des termes ludiques, a été porté à la connaissance de la commune.

Ce projet, d'importance, revêtant un caractère d'intérêt général, est localisé « à la porte du village ». Il permet la réhabilitation, souhaitée, des bâtiments remarquables existants sur site, réalise un renforcement de l'attractivité touristique communale prévu sur cette zone et permet la création de 92 emplois en haute saison et 60 en basse saison. La création nette d'emplois sur le territoire est importante. Ce projet prendrait la forme d'un parc résidentiel de loisirs (PRL). Les dispositions relatives à son aménagement, à l'aménagement de ses abords (les accès, sécurisés, sont à prévoir et leurs aménagements pourraient être réalisés dans un cadre plus large, permettant la desserte des quartiers alentours) et aux modalités d'exploitations de ce PRL devront être précisées lors de la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

De plus, ce domaine était initialement agricole. La commune souhaite que, lors de la réalisation d'un projet touristique, des garanties puissent être données quant à la remise en culture et l'exploitation future des terres agricoles. Cette exploitation serait une condition de la réalisation du projet.

Ce projet n'est cependant pas encore arrivé à maturité pour permettre l'élaboration d'une OAP et le classement de la zone en zone 1AU.

Ainsi, et en attendant que des garanties suffisantes (en particulier en matière environnementale) soient apportées par le porteur de projet pour répondre aux questionnements des valois et des services de l'État, la zone est identifiée mais n'est pas constructible.

Ce projet, ou un autre en matière de développement touristique, comme souhaité par la commune, sera étudié ultérieurement. Les enjeux d'aménagement, économiques, de sécurité, de paysage et les enjeux environnementaux seront étudiés.

Une révision ou une modification du PLU sera réalisée, présentant un projet abouti (projet d'ensemble).



Prise en compte des enjeux environnementaux

A ce stade, les connaissances environnementales sur ces deux zones ne sont pas complètes. L'évolution du document d'urbanisme en vue de l'ouverture de ces zones pourra comporter une évaluation environnementale conformément au R122-17 et suivants du Code l'environnement.

4.3.11. Les secteurs de mixité sociale (SMS) dans les zones urbaines

Afin de favoriser la mixité sociale et de participer à la réalisation des objectifs en matière de production de logements sociaux, la mobilisation, entre autre, de l'outil de secteurs de mixité sociale a été décidé.

Rappel du code de l'urbanisme – article L151-15

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans les zones urbaines, des SMS ont été positionnés. La commune a fait le choix d'identifier différents secteurs dédiés à la mixité sociale afin de ne pas concentrer l'habitat social sur un seul site pour éviter « l'effet ghetto ». Ainsi, elle réalise pleinement son objectif de mixité sociale de l'habitat

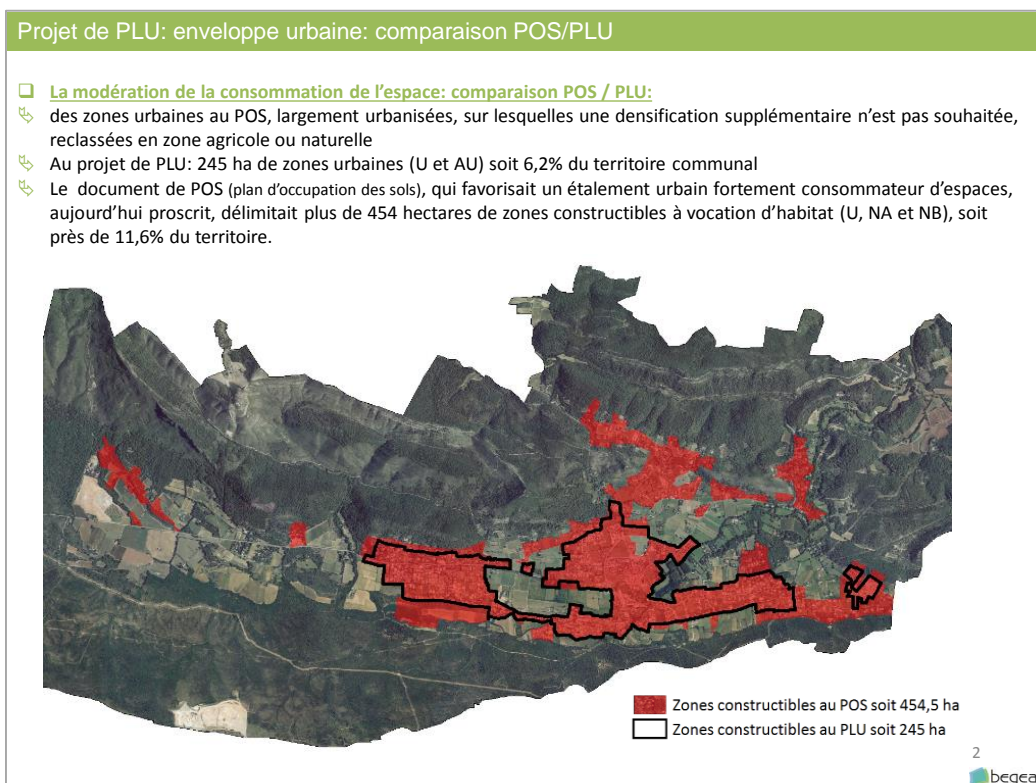
Dans ces secteurs, environ 242 logements locatifs sociaux pourraient être réalisés (cf. Liste des SMS, annexe au règlement, document n°4.1.6 du PLU).

Ces secteurs ont été définis dans le cadre de la concertation et, en particulier, lors d'un atelier de travail réalisé en janvier 2017, avec les services de l'État, sur la production de logements sociaux. En effet, la commune est soumise aux obligations édictées par l'article 55 de la loi SRU¹³², auxquelles la commune du Val est soumise depuis le 1^{er} janvier 2017, date de son entrée dans la Communauté d'Agglomération Provence Verte.

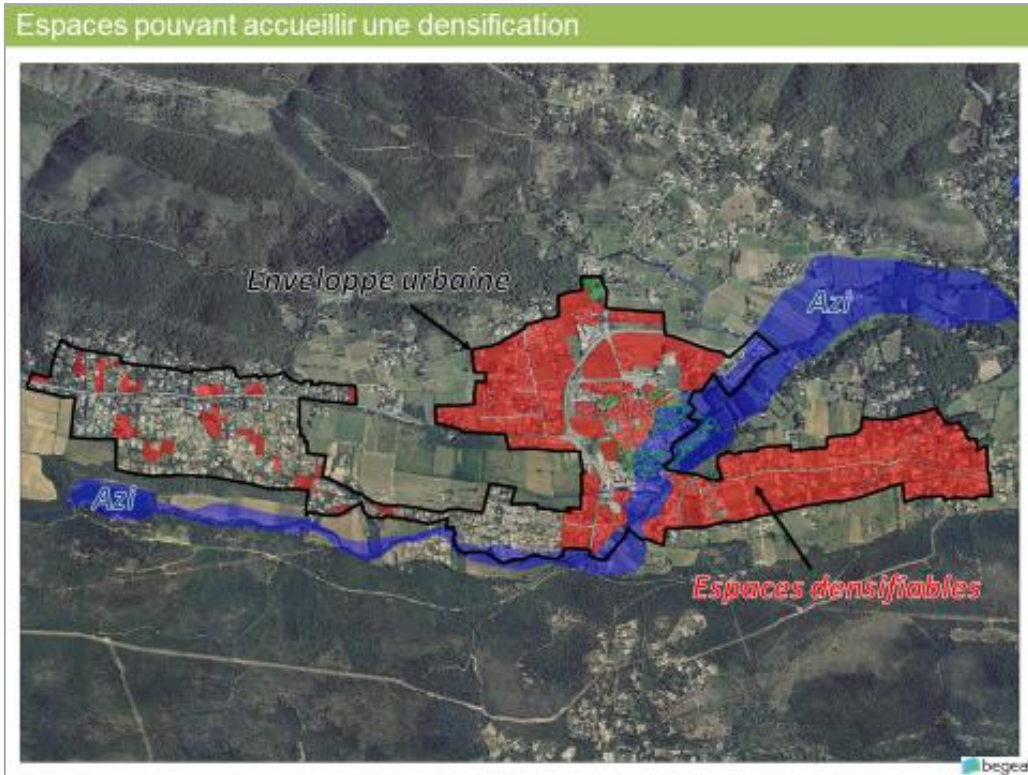
☞ **Se reporter au paragraphe « 2.7.1.4 La nécessité de répondre aux objectifs obligatoires en matière de production de logements, dont logements sociaux » du présent document**

La méthodologie suivante a été appliquée :

Phase 1 : après définition de la nouvelle enveloppe urbaine, prise en compte de l'aléa inondation, les espaces densifiables ont été identifiés à leur tour.

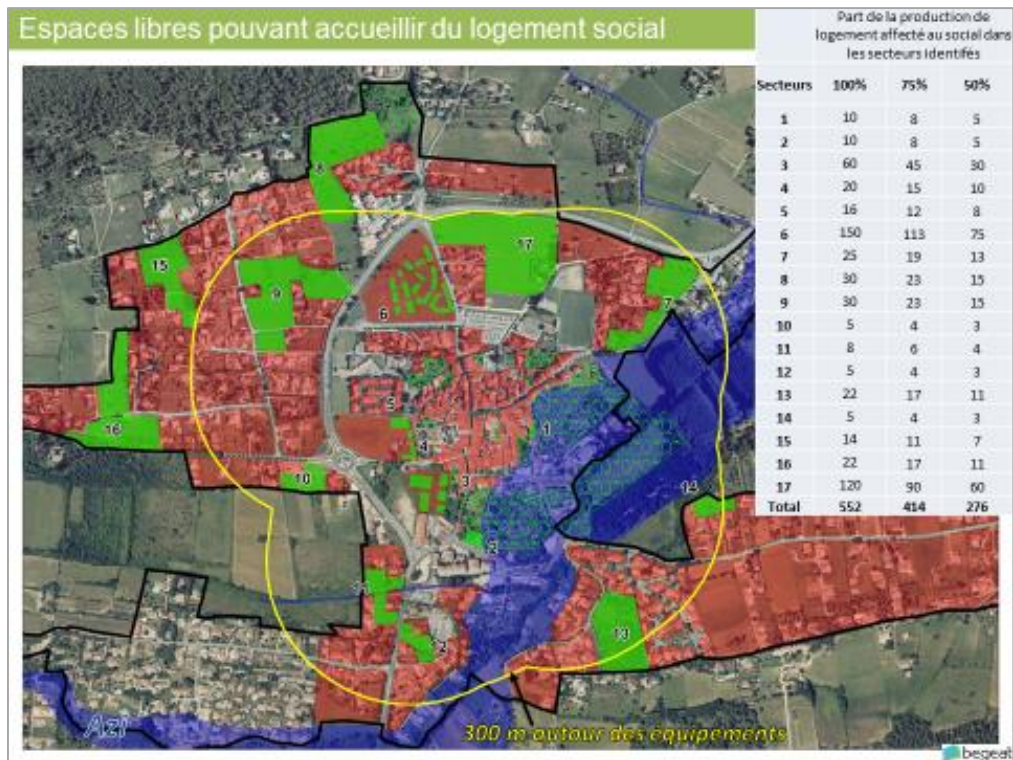


¹³² Solidarité et Renouvellement Urbain



Source : extraits du diaporama « atelier production de LLS, 19 janvier 20173

Phase 2 : au sein des espaces densifiables, un tampon de 300 mètres a été identifié autour des équipements structurants de la commune (mairie, équipements sportifs, équipements scolaires, arrêts de bus...). En effet, la mixité sociale de l’habitat se réalise plus efficacement en proximité des centres villes et des moyens de transports existants.



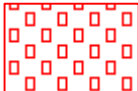
Source : extraits du diaporama « atelier production de LLS, 19 janvier 20173

Ainsi, les espaces pouvant potentiellement accueillir des logements dont une production de LLS¹³³ sont localisés dans ou à proximité de ce tampon de 300 mètres autour des équipements structurants.

Phase 3 : après l'analyse, des secteurs ont été retenus. Pour chaque secteur, une part de la production de logements (évaluée par rapport à la superficie du secteur et à la densité applicable dans la zone) affectée aux logements sociaux a été déterminée, **les règles affectées aux SMS s'appliquent en cas de réalisation de 2 logements ou plus.**

Ces secteurs sont répertoriés au sein du document de la liste des SMS (document n°4.1.6, annexe au règlement du PLU) et localisés et identifiés aux documents graphiques du PLU (documents 4.2 du PLU).

Les secteurs de mixité sociale sont représentés graphiquement sur les plans de zonage, documents graphiques 4.2. Ils sont représentés par un numéro et par la représentation graphique suivante :

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Secteurs de mixité sociale définis par l'article L151-15 du code de l'urbanisme	

Il est également précisé que, conformément aux préconisations du PLH¹³⁴ de la CCCP¹³⁵ dans la répartition de la production neuve par produit et par typologie, il conviendrait de tendre vers la répartition suivante : une production entre 35 et 40 % de PLAI¹³⁶, et entre 65 et 70 % de PLUS¹³⁷.

Quant à la typologie, il conviendra de tendre vers la production de :

- 25 à 30% de T1 et T2 ;
- 30 à 35 % de T3 ;
- 25 à 30 % de T4 ;
- 5 à 10% de T5.



¹³³ Logements Locatifs Sociaux

¹³⁴ PLH : Programme Local de l'Habitat

¹³⁵ CCCP : Communauté de Communes du Comté de Provence

¹³⁶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

¹³⁷ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

4.3.12. Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) dans les zones urbaines

Afin de favoriser la mixité sociale et de participer à la réalisation des objectifs en matière de production de logements sociaux, la mobilisation, entre autre, de l'outil de périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global a été décidé par la commission urbanisme.


Rappel du code de l'urbanisme – article L151-41, 5°)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...)5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

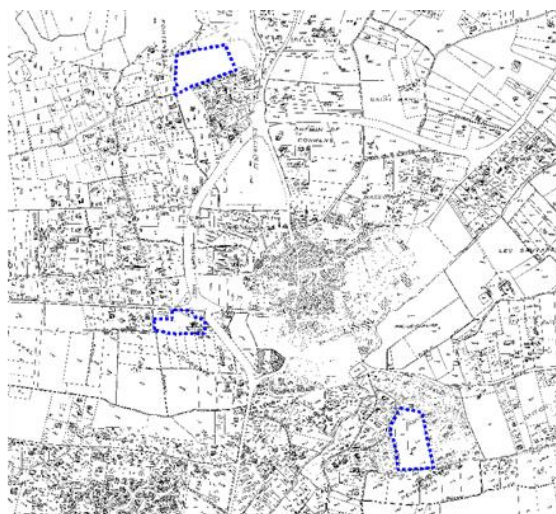
Dans les secteurs Uba, des PAPAG ont été positionnés. La commune n'a pas réalisé de projet précis (OAP) sur ces espaces stratégiques, en dents creuses, localisés dans l'enveloppe urbaine mais elle souhaite éviter une urbanisation au « coup par coup » et favorise la réalisation d'un projet d'ensemble, de qualité d'une densité certaine. La commune se laisse ainsi 5 ans afin de travailler à la réalisation de ce projet.

Notons que ces PAPAG sont également grevés de SMS : ces deux dispositifs se complètent. Un projet d'ensemble, dense, favorisant la mixité sociale de l'habitat y est donc favorisé.

Les périmètres d'attente de projet sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global définis par l'article L151-41,5 du code de l'urbanisme	

L'article L151-41, 5°, dispose que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »



4.3.13. La zone A

La commune a mis en place une procédure de Zone agricole protégée (ZAP) depuis 2018.

Le zonage de la zone A du PLU est compatible avec le périmètre de ZAP.

Caractère de la zone A

La zone A représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

Secteurs

La zone A comporte des sous-secteurs Af identifiant des espaces que l'on peut qualifier d'« agricolables », c'est-à-dire « potentiellement agricoles ». Il s'agit donc d'espaces de reconquête (ou de conquête) agricole, sur les espaces naturels ou forestiers. Seules sont autorisées les défrichements, la remise en culture, le pâturage, l'installation de serres et les hangars agricoles nécessaires à l'activité agricole.

⇒ La zone agricole A ne comporte aucun Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Délimitation de la zone A :

→ La délimitation du zonage agricole s'est effectuée en prenant en compte :

- Les espaces cultivés, issus des constatations lors des visites de terrain et à l'aide de photo-interprétations (analyses de photos aériennes).
- De l'analyse faite dans le cadre du diagnostic agricole réalisé sur le territoire de la commune.
- Les aires d'appellations AOC/AOP, dont les cartographies ont été fournies par l'INAO en 2016.
- Les projets exprimés par les exploitants et représentants de la profession agricole, laissant les exploitants identifier les parcelles qu'ils souhaitaient reclasser en agricole.

Spécificités réglementaires

Le règlement de la zone agricole s'inspire de la charte agricole du Var cosignée par les principaux partenaires institutionnels en faveur de la préservation des espaces agricoles.

Quelques mesures ont été rajoutées, entre autres :

1°) les mesures en faveur du patrimoine écologique, de la biodiversité et du paysage :

1. Les canaux dont le tracé est cadastré et qui revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale sont protégés (article 2) ;
2. Des marges de recul libre de toute constructions sont imposées de part et d'autre des cours d'eau (article 2) ;
3. Les zones d'expansion de crues sont préservées (article 2) ;
4. l'éclairage public est réglementé en faveur des espèces animales nocturnes (les chiroptères en particulier) tout comme les clôtures pour maintenir les continuités écologiques et favoriser l'écoulement pluvial... (article 11) ;
5. la conservation des haies est réglementée (article 13) ;
6. la mise en place d'un maillage bocager, sous conditions, est réglementée afin de faciliter le déplacement des espèces.

2°) l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.» (article 2)

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par une étoile ★ sur les plans de zonage.

✎ Pour chaque bâtiment une fiche descriptive a été élaborée. Voir le document n°4.1.7 du PLU.

3°) l'accueil à la ferme : le règlement met en place une règle pour encadrer l'hébergement touristique chez l'exploitant agricole. Cette règle, très restrictive, limite en nombre, en taille, en temps et en capacité d'accueil l'accueil à la ferme. Cette mesure encadre ainsi une activité que la commune souhaite encourager, afin de diversifier l'activité agricole, à condition que

cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole et uniquement en complément de cette dernière, qui demeure l'activité principale.

4°) la définition d'une zone d'implantation :

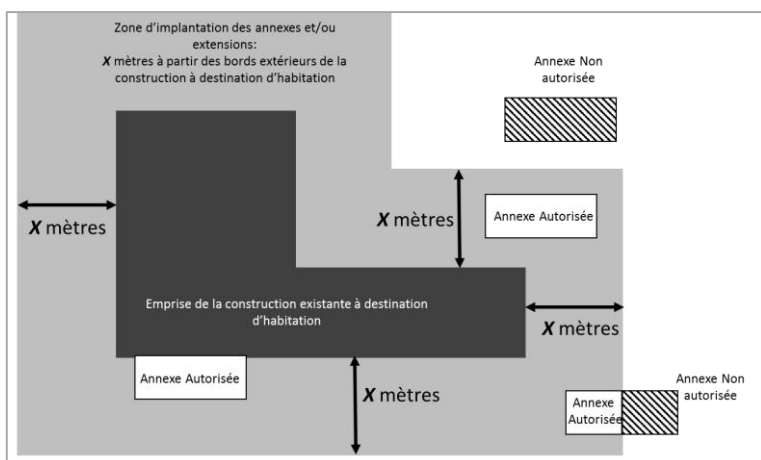
Cette zone d'implantation est définie afin d'autoriser, sous réserve de respecter certaines conditions, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation. Seuls les bâtiments d'habitation sont concernés par cette mesure, à l'exclusion des autres destinations.

En dehors de cette zone d'implantation, aucune construction ne sera autorisée. Cette zone d'implantation est définie réglementairement et des mesures réglementaires relatives surfaces autorisées en matière de constructions sont précisées.

Elle permet de ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces agricoles et naturelles. Cette zone d'implantation s'applique à l'ensemble de la zone A, excepté les secteurs Af.

Son concept se résume par le schéma suivant :

Schéma concept de la zone d'implantation :



Légende :

- Emprise de la construction existante à usage d'habitation
- Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.

La définition d'une zone d'implantation restrictive permet de lutter contre le mitage par les constructions de la zone agricole, et limite ainsi la pression foncière.

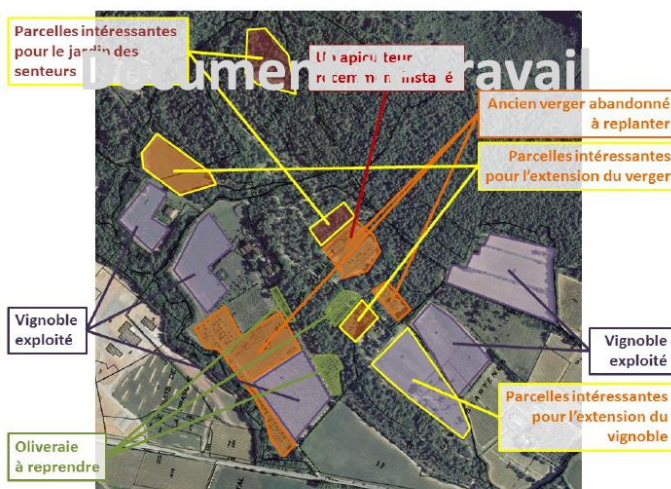
La définition d'une zone d'implantation restrictive favorise la concentration des futures constructions (extensions et annexes uniquement) autour de la construction initiale.

Cette mesure est, par conséquent, favorable à la préservation de l'espace agricole, voué à la culture ou au pâturage.

4.3.14. Le STECAL¹³⁸ de la zone A

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées At est un STECAL de la zone agricole (A) localisé dans le secteur de la Bouissonne. Il représente, d'une part, la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme ; d'autre part, l'espace à vocation de tourisme et de loisirs nature, sous réserve d'un faible impact sur l'environnement, de type ethnosite.

Sont autorisées, sous conditions, Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et les aménagements, bâtis ou non, et les équipements touristiques sans service de restauration, éducatifs, pédagogiques et culturels liés au projet d'ethnosite.



Le projet d'installation agricole sur le domaine de la Pissine : vers la création d'un pôle méditerranéen d'excellence agricole

Dans le cadre du domaine de la Pissine, propriété communale remarquable, de ses bâtiments et des terres agricoles alentour, la commune souhaite accompagner la réalisation d'un verger méditerranéen extensif en agriculture biologique et d'un jardin des senteurs. (nb : Le projet agricole est lié non seulement à l'ethnosite, localisé dans le STECAL, mais aussi aux bâtiments localisés dans la zone Uh2 (cf justification des choix de la zone Uh2)).



Ce projet, présenté à la commune en aout 2017, constitue une véritable opportunité pour le développement du domaine de la Pissine. La propriété conservera son caractère agricole avec l'insertion du verger dans le domaine ; au-delà du projet agricole, une redynamisation touristique du domaine, en liaison étroite avec l'activité, est prévue le tout afin de tendre vers la création d'un pôle d'excellence agricole méditerranéen.

Le projet s'insère dans le cadre préexistant et s'intègre aux activités déjà en place sur le secteur : 2 agriculteurs, (7ha de vignes en fermage) et un apiculteur récemment installé sous convention municipale. Une attention particulière est portée à l'aspect esthétique des nouvelles plantations, afin de mettre en valeur la spécificité paysagère des lieux.



¹³⁸ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Extraits du pré-projet, ci-contre et ci-après (cf. encadrés) :

Pré-projet pour une installation agricole sur le domaine de La Pissine – Le Val (Var)

LES GRANDES LIGNES DU PROJET DE VERGER

Un verger de production diversifié.

- Verger extensif (300-500 arbres/ha) ; palissage sur tuteurs.
- Irrigation à la tonne pendant la période de croissance, puis modérée en production.
- Des cultures inter-rangs : PPAM¹, jachère apicole, ...
- Une partie du verger en oliveraie.
- Un jardin des senteurs méditerranéennes (PPAM)
- Possibilité de complémentarité avec système animal fourrage/pâturage.

Un projet agricole durable et responsable.

- Gestion raisonnée de l'eau : choix d'espèces et de variétés adaptées au climat méditerranéen.
- Grande attention portée au sol : maintien de la fertilité, lutte contre l'érosion.
- Insertion dans une démarche scientifique : lien possible avec un site pilote de recherche sur l'arboriculture dans un contexte de changement climatique.

Un fort potentiel commercial.

- Document commercial pour la saison estivale, production sur site de la Var.
- Commercialisation en local : vente directe sur la commune et alentours (point de vente en bord de route, marchés, AMAP, paniers).
- Possibilité de commercialisation en semi-gros (coopératives, groupements d'achats).

La Pissine : un domaine agricole communal à fort potentiel.

- Un vignoble exploité par deux agriculteurs ; un apiculteur récemment installé.
- Un ancien verger abandonné ; des parcelles plates encore ouvertes.
- Accès à l'eau de ville (projet de ramification du Canal de Provence en cours de réflexion).

Des porteurs de projet qualifiés.

- *Jérémy Giuliano, 29 ans.* Docteur en géologie, spécialisé sur les questions d'érosion. Enseignant-chercheur en Prévention des Risques (école d'ingénieurs esaip / Aix-en-Provence). Consultant scientifique (tribunaux, EPIC, CNRS). Fils et petit-fils d'agriculteurs du Val.
- *Julien Lassauque, 39 ans.* Docteur en biologie, ingénieur du Génie Rural, des Eaux et Forêts. Capacité agricole. Expérience en exploitations agricoles. Fondateur d'une AMAP (Nice). Enseignant à temps partiel.

¹ PPAM : plantes à parfum, aromatiques, médicinales (ex. lavande, sauge, immortelle, ...)

Pré-projet pour une installation agricole sur le domaine de La Pissine – Le Val (Var)

L'objectif des porteurs du projet présenté ci-après est de revaloriser le remarquable potentiel du domaine de la Pissine en y développant un verger de production, à la hauteur des défis environnementaux actuels, et qui mette en valeur le patrimoine paysager tout en étant en adéquation avec les activités du domaine.

Ce document présente les grandes lignes de ce projet d'installation de nouveaux agriculteurs sur la commune du Val (83), afin d'évaluer la possibilité d'établir un bail agricole sur une partie des parcelles constituant le domaine.

1. Aspects techniques.

1.1. Quel agrosystème ? Un verger extensif diversifié.

La densité d'arbres d'un verger extensif (entre 300 et 500 pieds/ha – inter-rangs de 5 à 7 mètres) répond aux contraintes hydriques du climat méditerranéen. De plus la valeur agronomique des terrains de la "Provence calcaire" impose aux vergers des densités modérées, afin de préserver au mieux les ressources du sol.

Cette densité modérée offre de l'espace pour diversifier les cultures (ex. vignes, plantes aromatiques pérennes, jachère apicole favorisant la pollinisation du verger, ou pâturage), ce qui :

- améliore la valeur économique de l'exploitation (valeur de production) ;
- renforce la résistance des cultures aux attaques et au stress (biodiversité augmentée, diversification des milieux) ;
- enrichit la valeur paysagère du lieu.

1.2. Quelles productions ? Des cultures adaptées au climat méditerranéen.

Dans un double souci d'optimisation agronomique et économique, le choix des espèces cultivées est déterminant dans la réussite et la pérennité du projet. C'est pourquoi nous proposons un panel de cultures adaptées au centre Var, et pour lesquels la demande est forte.

Pré-projet pour une installation agricole sur le domaine de La Pissine – Le Val (Var)

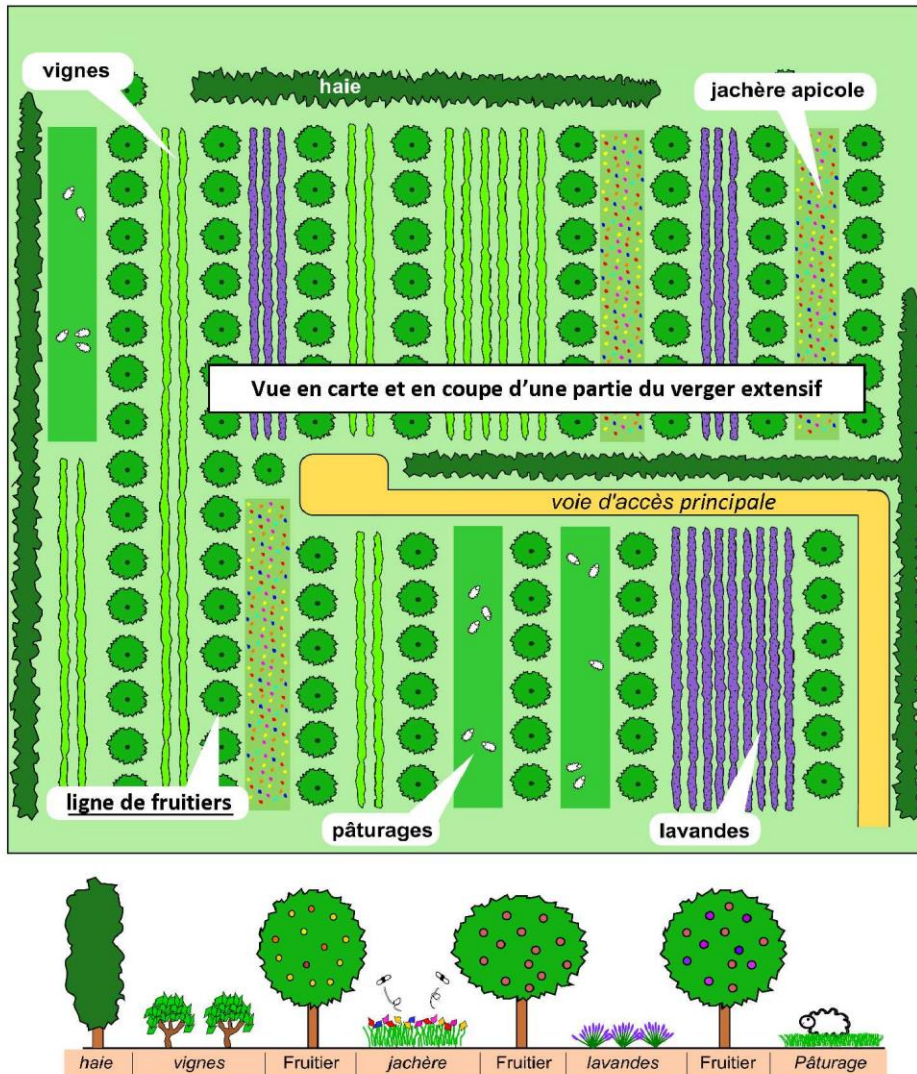


Figure 1. Illustration d'un verger extensif diversifié adapté au climat méditerranéen (schéma simplifié). Les fruitiers, vignes et haies comestibles demeurent fixes alors que les jachères apicoles, pâturages, lavandes et autres plantes aromatiques subissent une rotation au bout de quelques années.

Le développement de ce projet permettra, en synergie avec le projet agricole, de participer à la redynamisation touristique de la commune. Le voisinage de la zone Uh2, en liaison avec ce projet, le conforte. De plus, dans le cadre de ce projet, la

dimension pédagogique de l'exploitation et du jardin des senteurs se positionnera en complémentarité avec le secteur de l'Ethnosite voisin, partie intégrante de ce STECAL.

Enfin, la dimension scientifique du projet doit être soulignée, visant à la création d'un **pôle méditerranéen d'excellence agricole**.

Pré-projet pour une installation agricole sur le domaine de La Pissine - Le Val (Var)

3.4. Vers la création d'un pôle d'excellence agricole méditerranéen

Pour renforcer cette dimension d'intérêt général, il sera important d'ajouter dans le développement du projet une composante de recherche scientifique, sur des questions agronomiques, agro-alimentaires et environnementales propres au milieu méditerranéen.

Notre formation et nos parcours scientifiques nous incitent à nous rapprocher d'organismes de recherche (laboratoires universitaires / INRA / GRAB / Observatoire des Saisons / bureau d'études, ...) pour établir des partenariats. Le domaine de la Pissine pourrait ainsi devenir une station d'études sur des thématiques telles que la gestion de la fertilité des sols, l'adaptation des pratiques culturales au changement climatique, les modalités de transformation/stockage des aliments, ...

Dans une optique de diffusion des savoirs et de vulgarisation scientifique, des conférences et des stages pourront également se dérouler sur le site. A terme, la Pissine pourrait devenir un pôle d'excellence agricole méditerranéen, rassemblant sur un même lieu production, recherche et diffusion de connaissances.

Document de travail

L'ethnosite

Le STECAL At représente la délimitation d'un secteur agricole à vocation de tourisme et de loisirs nature, sous réserve d'un faible impact sur l'environnement, de type ethnosite.

L'éthnosite, classé en secteur de la zone naturelle NDt, au document d'urbanisme antérieur de POS¹³⁹, manque aujourd'hui de lisibilité. Ce site, au potentiel éducatif, patrimonial et touristique indéniable, doit gagner en lisibilité. Son développement, dans un souci de respect de l'environnement, ainsi que la rationalisation des possibilités de stationnement, sont souhaités au travers du document de PLU.

Dans ce STECAL, sont autorisées les aménagements, bâtis ou non, et les équipements touristiques sans service de restauration, éducatifs, pédagogiques et culturels liés au projet d'ethnosite.

Sous condition d'une bonne intégration dans le milieu environnant et le paysage, sont autorisés les équipements liés au projet d'ethnosite tels que :

- les équipements touristiques (sans service de restauration),
- les équipements éducatifs,
- les équipements pédagogiques,
- les équipements culturels.
- les aménagements de plein air de type bancs, pergolas, carrés de fouilles,
- les jardins,
- les installations provisoires de plein air démontables,
- les infrastructures de voirie et de réseaux,
- les affouillements et exhaussements,
- les habitats préhistoriques reconstitués,
- les locaux d'accueil du public en relation avec la muséographie,
- les aires naturelles de stationnement avec aménagements paysagers.



¹³⁹ Plan d'occupation des sols

4.3.15. La zone N

Cartographie de localisation de la zone N:

Caractère de la zone N

La zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :


- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteurs :

La zone N comporte deux sous-secteurs Nco et Nh identifiant respectivement :

- ✓ des espaces à préserver, soit pour leur rôle dans le fonctionnement écologique local et régional et appartenant à la Trame Verte et Bleue définie par le projet environnemental communal (Nco) ;
- ✓ des espaces délimitant les quartiers collinaires d'agrément, quartiers résidentiels maintenus en zones naturelles (Nh).

 Pour plus d'analyses relatives à la délimitation des zones naturelles et des secteurs, consulter également le document 1.2 « État initial de l'environnement et rapport sur les incidences environnementales ».

Les secteurs Nco :

La zone N, et notamment le secteur Nco, concerne une grande partie du territoire naturel du Val. Cette zone inconstructible favorise la préservation des espaces et des grands paysages qui constituent la richesse du val.

Les secteurs Nco représentent des réservoirs de biodiversité de milieux fermés et semi ouverts, à préserver à l'échelle locale et des éléments des continuités écologiques identifiées à une échelle extra territoriale.

Leur délimitation repose sur :

- L'identification des continuités écologiques d'échelle extra territoriale par analyse des données bibliographiques (inventaires, protections, Schéma Régional de Cohérence Écologique, Natura 2000...),
- L'identification des réservoirs locaux par analyse de l'occupation des sols, données bibliographiques et visites de terrain,
- L'exclusion des espaces agricoles actuellement cultivés.

L'analyse des pressions actuelles et potentielles sur ces réservoirs, qui entraînent la fragmentation des milieux fermés et semi ouverts et la disparition des lisières boisées tels que les ouvertures de milieux pour la remise en culture, les projets urbains et/ou économiques, les besoins en voirie et en équipements public, permet d'ajuster le zonage Nco, et les règles qui sont appliquées à ces secteurs en vue de leur préservation.

 Lire à ce sujet le Rapport sur les Incidences Environnementales – RIE dans le document 1.2 du PLU.

Les secteurs Nh :

La zone N concerne également certains quartiers excentrés ou difficilement accessibles, aujourd'hui habités. Ces espaces bâtis étaient classés en zone constructible, sous condition de superficie minimale, dans l'ancien document d'urbanisme, le POS, aujourd'hui devenu caduc.

Ces zones autrefois « U » et « NB » contribuaient à l'étalement urbain, à la consommation excessive d'espaces et au mitage de l'espace dans des secteurs agricoles, ou boisés, parfois soumis au risque incendie. Les densités observées sur ces secteurs, trop faibles au regard des dispositions réglementaires en vigueur, ne pouvaient pas être conservées.

Le PLU a fait le choix de les maintenir en l'état et de les classer en **secteur Nh**. Ainsi, ce classement permet de ne pas densifier ces secteurs (en raison de leur éloignement, de la volonté démographique communale maximale, du fait que certains quartiers ne bénéficient pas des équipements publics pour accueillir de nouvelles constructions, de nouveaux habitants et un trafic automobile sans cesse croissant) **mais leur confère des possibilités d'extension des constructions existantes et de réalisation des annexes à l'habitation supérieures à celle autorisées dans le reste de la zone N**. En conséquence, ces quartiers voient leur cadre de vie rural (et peu dense) maintenu et préservé.

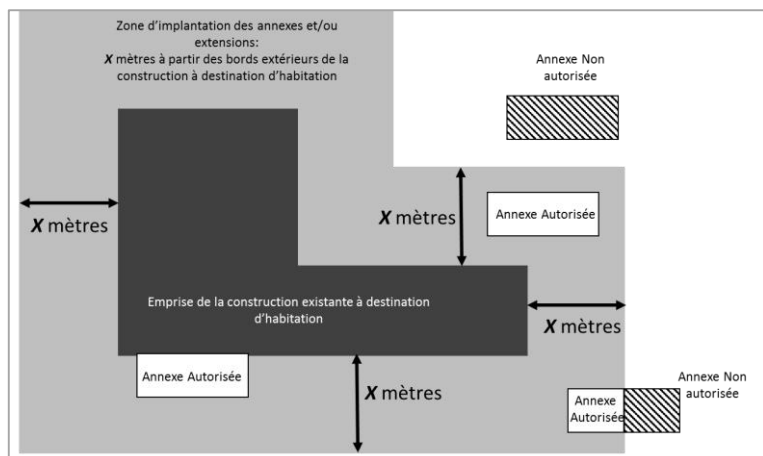
Leur délimitation repose sur :

- L'identification de ces anciennes zones U et NB, excentrées ;
- L'identification de constructions, en bordures de ces zones, qui ont les mêmes caractéristiques ;
- La pris en compte de l'aléa incendie.

Spécificités règlementaires de la zone N :

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, le PLU autorise l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que la construction d'annexes à l'habitation, sous réserve que ces autorisations soient inscrites à l'intérieure d'une « zone d'implantation ».

Schéma concept de la zone d'implantation :



Légende :

■ Emprise de la construction existante à usage d'habitation

■ Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.

La définition d'une zone d'implantation restrictive permet de lutter contre le mitage des constructions en zone forestière ou agricole, et limite ainsi la spéculation foncière.

La définition d'une zone d'implantation restrictive favorise la concentration des futures constructions (extensions et annexes uniquement) autour de la construction initiale.

Cette mesure est, par conséquent, favorable à la limitation de la progression de l'urbanisation en zones naturelles, agricoles ou forestières.

4.3.16. Les STECAL¹⁴⁰ de la zone N

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le PLU de la commune du Val identifie quatre STECAL : Nt1, Nt2, Npv, Nx.

Le STECAL Nt1 : la cascade du Grand Baou

Le STECAL Nt1 est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N), concerné par un projet touristique (« t »), localisé dans le secteur de la cascade du Grand Baou. Il représente la délimitation d'un secteur à destination de restauration et ses espaces de stationnement associés, en projet.

Ce secteur a été identifié au document de PADD¹⁴¹ comme pouvant supporter le développement d'un projet touristique et de loisir dans une zone à caractère naturel. La proximité immédiate de la cascade du Grand Baou nécessite la mise en place de mesures de protection de l'environnement.

L'état actuel du site : des aménagements existent ainsi qu'un accès à la cascade qui a été aménagé mais non sécurisé ; la sécurité des personnes n'est pas réalisée. Le stationnement s'effectue de façon anarchique et le taux de fréquentation du site, qui est extrêmement important, en particulier en période estivale, met en péril l'équilibre écologique du site.

La réalisation d'un STECAL permet d'autoriser sur le site des constructions mais aussi de limiter la fréquentation du site par la définition d'un nombre de place de stationnement précis ; de plus, seuls le développement de quelques activités et la réalisation des stationnements nécessaires à l'accueil du public fréquentant cet établissement sont prévues et strictement encadrés. La ripisylve est protégée, les constructions et aménagements futurs sont réglementés.

Ce STECAL fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, document n°3 du PLU). Ce secteur, concerné par l'OAP n°5, est localisé au Nord Est du territoire de la commune du Val, dans une zone à caractère naturel.

👉 voir également le chapitre 4.3 du présent rapport.

Le STECAL Nt2 : le site dédié à l'activité de paint-ball

Le STECAL Nt2 est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N), concerné par un projet touristique (« t »), localisé dans le secteur de la grande Brasque. Il représente la délimitation d'un secteur à destination du développement d'une activité de paint-ball.

L'activité de paint-ball, déjà existante sur le territoire du Val, en bordure de la route de Bras, à l'Ouest du territoire, était localisée en zone agricole et non réglementée.

Il a été décidé, en accord avec les propriétaires de l'activité, de la déplacer à proximité du parcours de santé existant, en zone naturelle et de restituer le site initiale à l'activité agricole.

Le STECAL Nt2 représente la délimitation d'un secteur naturel à vocation de tourisme et de loisirs nature, de sport et de loisirs de plein air, sous réserve d'un faible impact sur l'environnement, de type activité de paint-ball.

¹⁴⁰ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

¹⁴¹ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (document n°2 du PLU)

Le STECAL Npv : centrale solaire au sol existante aux lieux-dits « Le puits de la Brasque et le Plan »

Ce STECAL représente la délimitation du parc solaire existant, classé au document d'urbanisme antérieur de POS, en zone NDp ; il délimite le site d'implantation de la centrale solaire au sol existante aux lieux-dits « Le puits de la Brasque et le Plan ». Il a pour unique vocation d'accueillir les équipements liés à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Seules sont autorisées les installations nécessaires au parc photovoltaïque, à l'exception des constructions à usage d'habitation, la reconstruction à l'identique des installations existantes en cas de sinistre, les clôtures.

Des préconisations quant à la réalisation travaux de défrichage/abatage et de débroussaillage sont précisées.

Le STECAL Nx : Carrière du Juge, Tour Couroun

Le STECAL Nx est un STECAL de la zone naturelle et forestière (N) localisé dans le secteur la carrière du Juge, Tour Couroun. Il représente la délimitation du secteur de protection de richesse économique réservée à l'exploitation de carrières et à ses activités connexes.

Le zonage Nx délimite les terrains concernés par l'activité de carrière existante et son extension (qui a été prévue lors d'une procédure de déclaration de projet, emportant la mise en compatibilité du POS, pour l'extension de la carrière du Juge / DCM¹⁴² du 21/03/2017).

Les occupations et utilisation du sol sont prévues et strictement encadrées réglementairement (article 2 du règlement du STECAL Nx).

4.3.17. Application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme

Origine de la notion d'entrée de ville :

Le très instructif rapport du CETE Normandie Centre, de novembre 2012, et intitulé « Définition et méthode d'analyse des entrées de ville dans un contexte post-grenelle, DDT du Cher », contextualise l'apparition de la notion d'entrée de ville :

« Le terme d'entrée de ville s'est construit progressivement en France à la suite de nombreuses critiques portant sur les désordres observés en périphérie. Temporellement, on fait généralement coïncider la naissance des entrées de ville avec l'apparition de la grande distribution dans les années 60 et le début du règne de l'automobile. Depuis lors, la manière d'appréhender les entrées de ville a fortement évolué.

(...) La notion d'entrée de ville et sa définition prennent forme. Par « entrées de ville », on entend les « espaces tangents au tissu urbain ou aggloméré, traversés par au moins une grande voirie de pénétration et souvent proches ou traversés par une grande voirie de contournement. »

(...) En 1994, le rapport commandé au sénateur A. Dupont, par le ministère de l'environnement et celui de l'équipement, souhaite « redonner le goût de l'urbanisme ». Cette étude est considérée comme l'un des moments-clés de l'élaboration de la problématique des entrées de ville. L'une des propositions du rapport fut traduite dans le code de l'urbanisme : l'article L111-1-4, aussi appelé amendement Dupont. Cette modification instaure un espace libre de toute construction, sur une distance de 100 mètres, de part et d'autre des grandes infrastructures routières. Cette bande de 100 m ne s'applique qu'en l'absence de projet urbain laissant la possibilité aux collectivités d'aménager leur territoire à l'avenir et constitue ainsi, selon son auteur, une « obligation à réfléchir ». La publication du rapport a entraîné un renouvellement du discours en faisant appel à la volonté des maires de lier le développement économique local à l'amélioration du cadre de vie. »

Le cadre légal :

L'article L111-8 du code de l'urbanisme dispose : « *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,*

¹⁴² Délibération en Conseil Municipal

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'article L111-6 du code de l'urbanisme dispose : « 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.

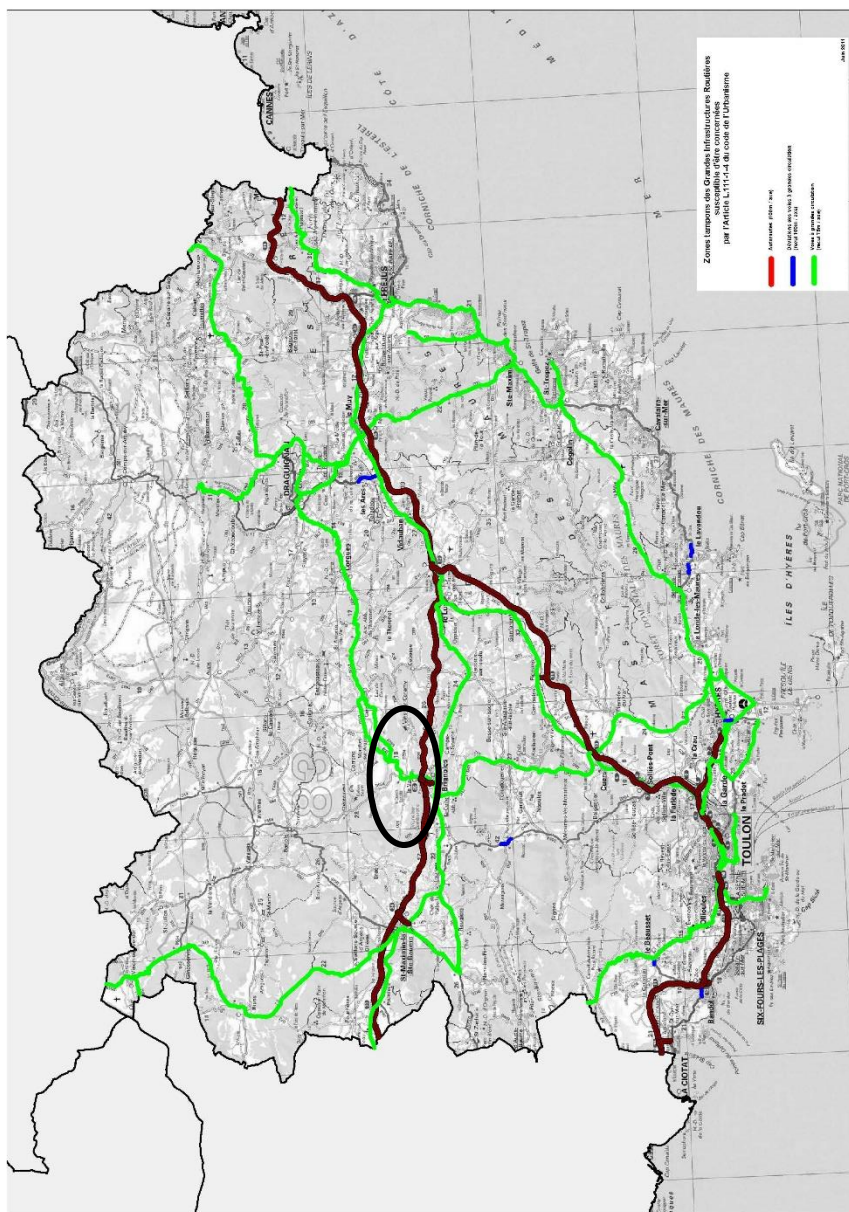
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Le code de l'urbanisme détermine le principe de selon lequel « la constructibilité est interdite le long des grands axes routiers ».

Pour l'application de cette disposition issue du décret n°2010-518 du 31 mai 2010, le Conseil départemental du Var cartographie de cette obligation (cf. carte ci-après). Il en résulte que la commune du Val est concernée par l'application de ce principe, au titre des RD 22, 564 et 562, par le contournement (futur boulevard rural).

Quant à l'application de l'article L141-19 qui prévoit que « Le document d'orientation et d'objectifs peut étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article. », le SCoT de la Provence Verte n'a pas décidé de recourir à cette possibilité ; il est donc inapplicable dans le cas qui nous occupe présentement.

Zones tampons des Grandes Infrastructures Routières susceptibles d'être concernées par l'article L111-6 / 7 et 8 du CU



Le PLU du Val : définition de règles d’implantation différentes :

Par l’élaboration de ses OAP la commune a souhaité que le PLU fixe des règles d’implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du code de l’urbanisme.

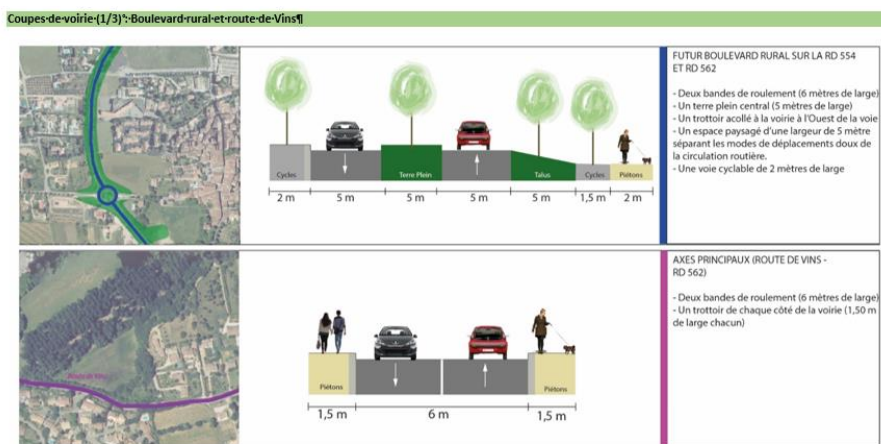
En effet, dans chacune des OAP, l’emprise du boulevard rural est prise en considération et traitée.

De plus, dans le cadre de l’OAP n°1, est prise en compte l’aménagement de l’entrée de ville et amorçant la réalisation du nouveau boulevard rural.

Enfin, dans l’OAP n°6, relative aux déplacements, reprend toutes les mesures relatives aux déplacements.

Ainsi, l’ensemble des OAP sont constitutive d’une étude justifiant, en fonction des aménagements souhaités par zone, de règles spécifiques au territoire du Val qui 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.

Exemple : extrait des OAP : Schéma de synthèse des déplacements justifiant de la prise en compte des grandes infrastructures routières :



4.3.18. Justification des emplacements réservés

Un emplacement réservé (ER) est une portion de territoire définie par le PLU en vue de garantir la disponibilité des terrains pour la création d’un équipement futur.

C’est le bénéficiaire « nommé » (le Département, la commune, la collectivité...) qui maîtrise l’échéancier des aménagements prévus sur chaque emplacement réservé.

Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s’appliquent les dispositions du code de l’urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Ils sont listés dans le document règlementaire 4.1.5.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Emplacements Réservés définis par l’article R151-34 du code de l’urbanisme	

Le droit de délaissement : le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l’urbanisme.

La liste des emplacements réservés est intégrée au document de règlement (📄 document 4.1.5 du PLU).


Les emplacements réservés sont portés aux documents graphiques du PLU, les documents 4.2.

Le PLU du Val comporte des emplacements réservés destinés :

- ☞ Aux aménagements de voies afin de faciliter les futurs travaux de mises en sécurité, de rectification de virage, de bouclage ou encore d'aires de retournement (pour les véhicules de secours notamment) ;
- ☞ À la création et à l'aménagement de cheminements piétons, afin de développer le maillage de cheminements doux et de faciliter les liaisons entre les quartiers, vers le centre village, à l'intérieur du village et de renforcer l'attractivité touristique du territoire ;
- ☞ À la création d'espaces de stationnements afin de développer les possibilités de stationnements et de renforcer l'attractivité du territoire ;
- ☞ À la création et à l'acquisition d'espaces verts afin de développer les espaces de promenades et permettre une mise en valeur et la sécurisation des espaces remarquables sur la commune ;
- ☞ À la création d'un cimetière paysager afin de pallier le manque d'espace dans l'équipement actuel ;
- ☞ À la réalisation et à l'extension d'équipements publics ;
- ☞ A la création d'équipements publics de loisirs nature.

4.3.19. Justification des changements de destination autorisés en zones A ou N

L'article L151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut: (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination définis par l'article R151-35° du code de l'urbanisme	

Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés et identifiés aux documents graphiques.

De plus, lors du dépôt de permis, le propriétaire du bâtiment devra soumettre son projet :

- ✓ en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).
 - ✓ en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS).
- ☞ Quant à la procédure, c'est au service instructeur de saisir la CDPENAF ou la CDNPS, au moment de l'enregistrement du dépôt du dossier en mairie (à l'identique de la saisine de l'ABF¹⁴³).

En aucun cas, l'extension du bâtiment identifié ne sera autorisée.

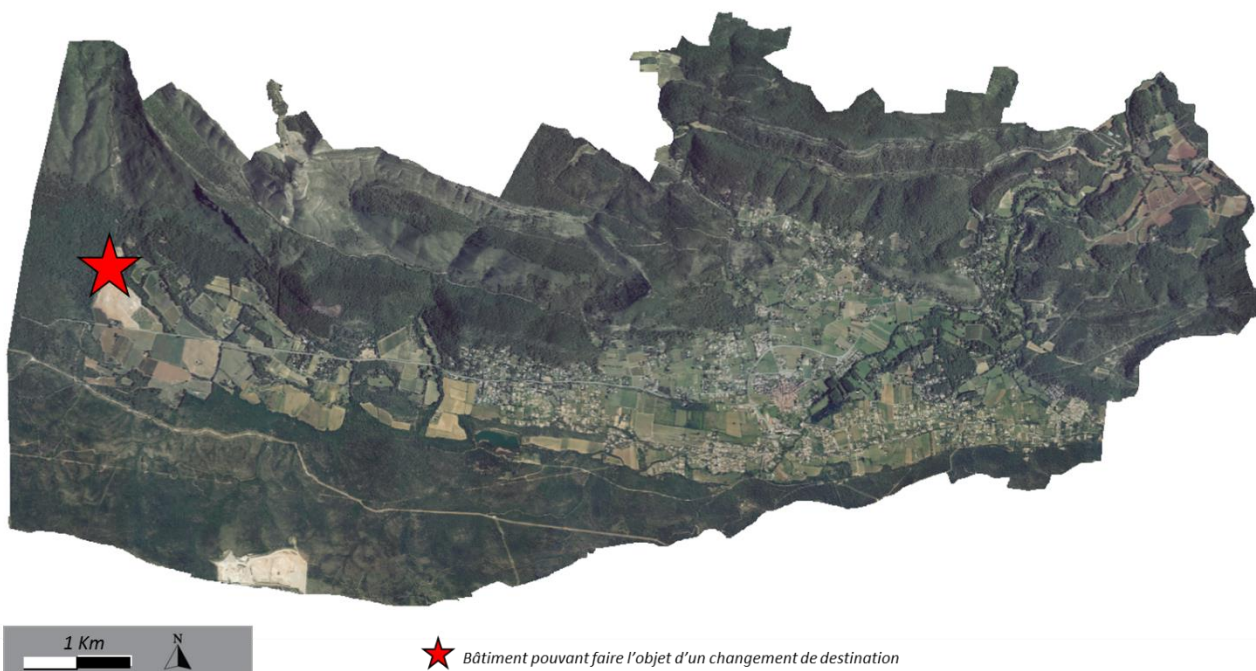
Pour chaque bâtiment retenu par la commission urbanisme, une fiche descriptive a été élaborée. Les fiches sont répertoriées en annexe du règlement (fiches patrimoine, document 4.1.7 du PLU).

➔ L'enjeu est de permettre le développement d'activités économiques et touristiques en zones rurales.

¹⁴³ Architecte des Bâtiments de France

Un seul ensemble bâti est identifié au zonage et désigné en annexe du présent règlement peut faire l'objet d'un **changement de destination** (hébergement hôtelier et touristique, restauration, agritourisme, salle d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU) : Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens :

1. Les bâtiments étaient destinés initialement à la transformation de bois, pour la fabrication de plaquettes. Cette usine n'a jamais fonctionné et est actuellement inoccupée. Ces bâtiments sont localisés à proximité du parcours de santé et du secteur dédié à l'activité de paint-ball. Ainsi, la commission urbanisme a souhaité lui permettre soit que puisse être développée l'activité prévue initialement, mais aussi permettre un éventuel changement de destination afin d'y développer des activités liées au tourisme, au tourisme nature.



4.3.20. Justification du patrimoine culturel et historique protégé par le PLU

4.3.20.1. Le patrimoine bâti inscrit et classé

La commune du Val compte plusieurs Monuments Historiques inscrits ou classés (la Chapelle Notre Dame de la Pitié et quatre oratoires, les Abris A et B des Essartènes) et est concernée par des périmètres de protection des monuments localisés sur la commune voisine de Brignoles.

Ces éléments apparaissent dans les documents graphiques (document 4.2 du PLU) et dans la liste des SUP¹⁴⁴ (document n°5 du PLU, annexes générales) ; ils n'apparaissent pas dans le document 4.1.7 du PLU des fiches patrimoine.

- La Chapelle Notre Dame de la Pitié, classée aux Monuments Historiques par arrêté du 03/01/2000, et quatre oratoires, inscrits par arrêté préfectoral du 16/12/1998. Notons que le périmètre de protection s'étend sur la commune voisine de Brignoles.

Extrait de la base Mérimée¹⁴⁵, Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine :

¹⁴⁴ Servitudes d'Utilité Publiques

¹⁴⁵ www.culture.gouv.fr

Historique : « Chapelle rurale, isolée, de plan rectangulaire à pans coupés au chevet. On y accède par un chemin de procession bordé d'oratoires. Intérieur (arc triomphal) décoré de coquillages et de scories dessinant des rinceaux, des vases... l'utilisation de coquillages dans un décor religieux est exceptionnelle ».

Siècle : 17^{ème}, siècle détails : 19^{ème}

- Les Abris A et B des Essartènes, inscrits par arrêté préfectoral du 22/02/1988. (abris sous roche)

Extrait de la base Mérimée, Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine :


Historique : « Abri A avec son panneau de peintures et son habitat ; abri B avec les gravures couvrant ses parois et son gisement archéologique : inscription par arrêté du 23/06/1992. »

- Les Dolmens n°1, 2 et 3 des Adrets, inscrits par arrêté préfectoral du 22/02/1988. Ces dolmens sont localisés sur la commune voisine de Brignoles mais leur périmètre de protection s'étend sur la commune du Val. Ces Dolmens sont d'époque Chalcolithique.
- Le Dolmen n°4 des Adrets, classé par arrêté préfectoral du 01/09/1988. Ce dolmen est localisé sur la commune voisine de Brignoles mais son périmètre de protection s'étend sur la commune du Val. Ce Dolmens est d'époque Chalcolithique.

4.3.20.2. Le patrimoine bâti dont la protection est inscrite au document de PLU

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.».

Ce patrimoine est identifié aux documents graphiques (partie graphique du règlement, documents 4.2). Leur représentation graphique est la suivante :

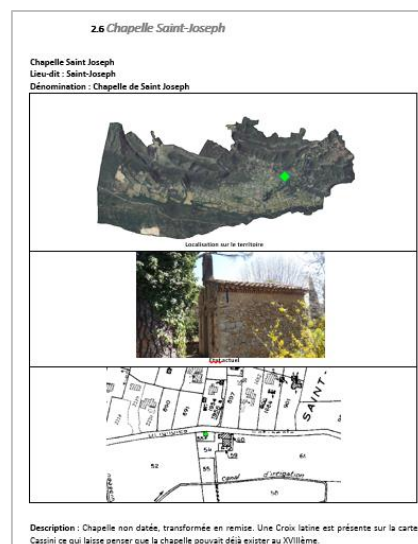
Intitulé :	Exemple de représentation graphique
Identifie et localise le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural défini par l'article R151-41 du code de l'urbanisme	

L'article R151-41 du code de l'urbanisme dispose : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut (...)3° identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Pour chaque élément du patrimoine retenu par la commission urbanisme, une fiche descriptive a été élaborée. Les fiches sont répertoriées en annexe du règlement (fiches patrimoine, document 4.1.7 du PLU).


Il s'agit notamment du patrimoine public ou privé qu'il convient de préserver pour la mémoire des générations futures.

Plus de 50 éléments de patrimoine ont été recensés sur le territoire du Val ; ils sont, parfois, regroupés par « catégories » et sont présentés sous forme de 32 fiches.



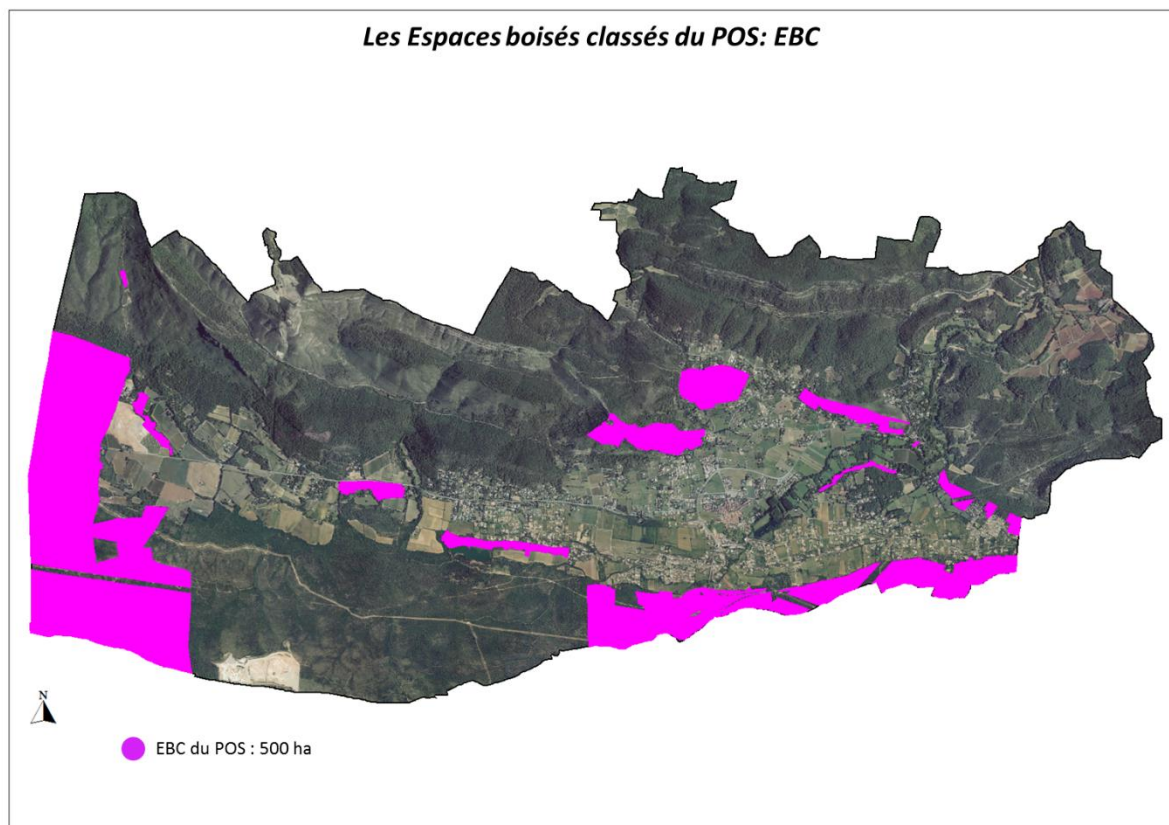
4.3.21. Justification des Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment son article L113-1, et autres législations et réglementations en vigueur les concernant (dont l'article L151-23 du code de l'urbanisme), sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Espaces boisés classés (EBC) définis par l'article R151-31 du code de l'urbanisme	

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, sauf exceptions listées par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexes au règlement, document n°4.1.2 du PLU*). Ainsi, dans les EBC, la gestion forestière est possible et souhaitable (la conservation de la forêt passant par une gestion sylvicole adaptée), mais sous conditions.

Pour mémoire le document d'urbanisme antérieur (le POS caduc depuis le 27 mars 2017) identifiait 500 ha d'Espaces boisés classés sur le territoire.



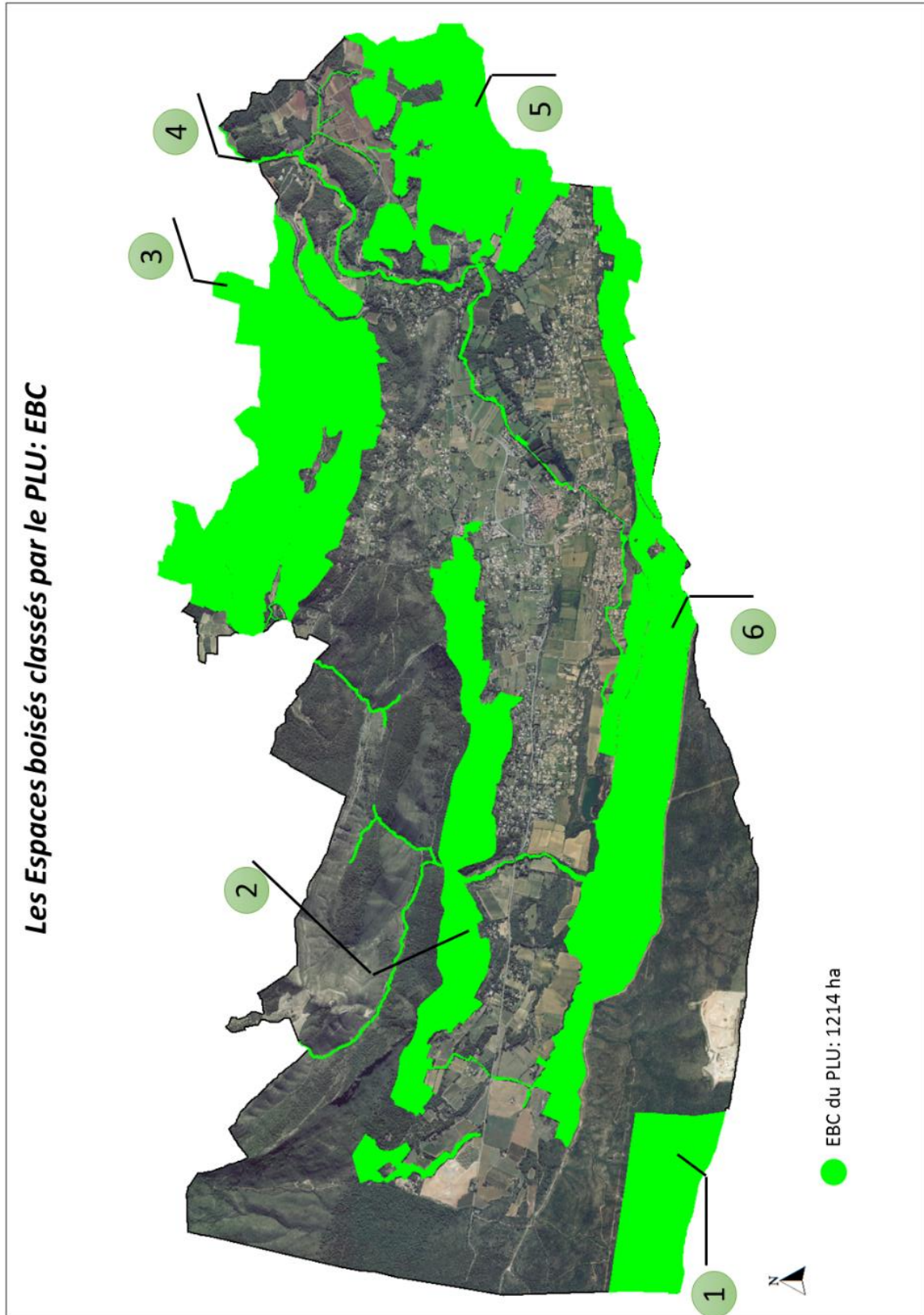
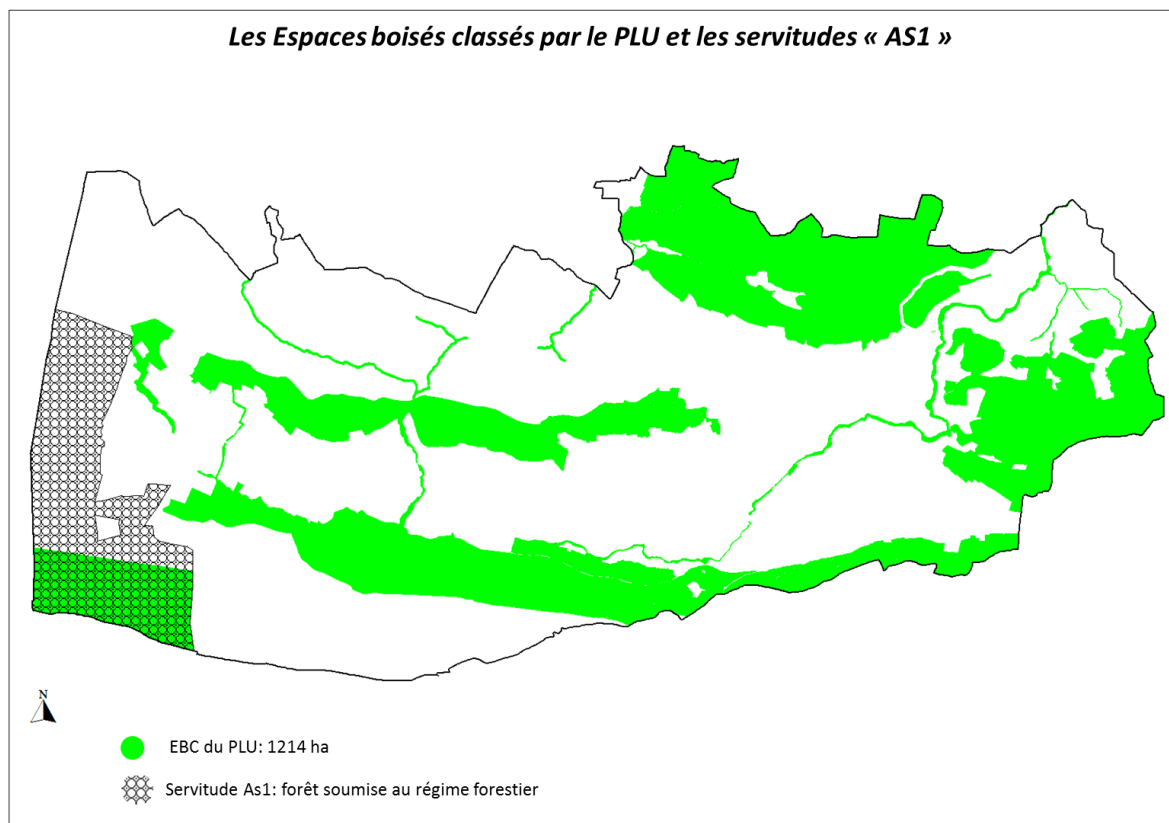


Illustration du PLU arrêté : non réglementaire. Consulter les plans de zonage réglementaire 4.2 pour une lecture détaillée des EBC sur le territoire communal.

Justification des EBC numérotés sur la cartographie précédente :

1. Une partie des EBC du POS concernait des espaces forestiers soumis au régime forestier proches de la carrière du Juge. Lors de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS pour l'extension de la carrière, ces espaces boisés classés ont été maintenus et la justification de ce maintien a été présentée aux personnes publiques associées dans le cadre de l'examen conjoint de la déclaration de projet et lors de l'audition en CDPENAF de cette procédure. Ces EBC ayant été justifiés et validés par les personnes publiques associées et la CDPENAF, ils ont été reportés au PLU. En revanche, les autres espaces soumis de forêts soumises au régime forestier ne sont pas classés en EBC au PLU



2. Cet espace boisé joue un rôle essentiellement paysager. Il constitue la ceinture Nord de la plaine de la Ribeirotte, élément structurant le paysage tel qu'identifié dans l'analyse paysagère (Confère rapport sur les incidences document 1.2 du PLU, chapitre paysage). Il fait écho à l'Espace boisé du Sud (Numéro 6 sur la cartographie) avec qui il est lié par des Vallons (confère numéro 4 ci-après). Son rôle écologique intervient dans un deuxième temps en maintenant un effet lisière, interface indispensable au maintien des espèces qui chassent dans les espaces agricoles et nichent, ou s'abritent dans les espaces boisés. La commune précise que le secteur At est dédié au développement d'un projet agricole patrimonial. L'interruption des EBC permet l'éventuelle remise en culture de variétés anciennes arboricoles et maraichères sur ces terrains. Le projet participera à la mise en valeur des paysages sur ce site en particulier.
3. Cet espace boisé représente l'un des espaces de grand intérêt écologique du territoire du Val. En lien étroit avec les territoires voisins et le site Natura 2000 « Val d'Argens », il accueille des habitats variés propices au maintien de nombreuses espèces. L'EBC correspond au sommet de Piaou et ses habitats rupestres, au vallon de Piaou et sa riche biodiversité. Des boisements matures et des arbres sénescents sont présents pouvant accueillir des insectes d'intérêt communautaire tel que le grand capricorne, ou le lucarne cerf-volant observés sur le territoire, à proximité de ces espaces (sur le site Natura 2000).
(Cf. rapport sur les incidences document 1.2 du PLU, chapitre trame verte et bleue).
L'aspect paysager est ici secondaire, ce milieu boisé fait partie d'un vaste ensemble qui s'étend sur la commune de Correns et qui constitue un élément structurants du paysage depuis cette commune. Ce relief est également important depuis les principaux axes de promenades et de randonnées pédestres.

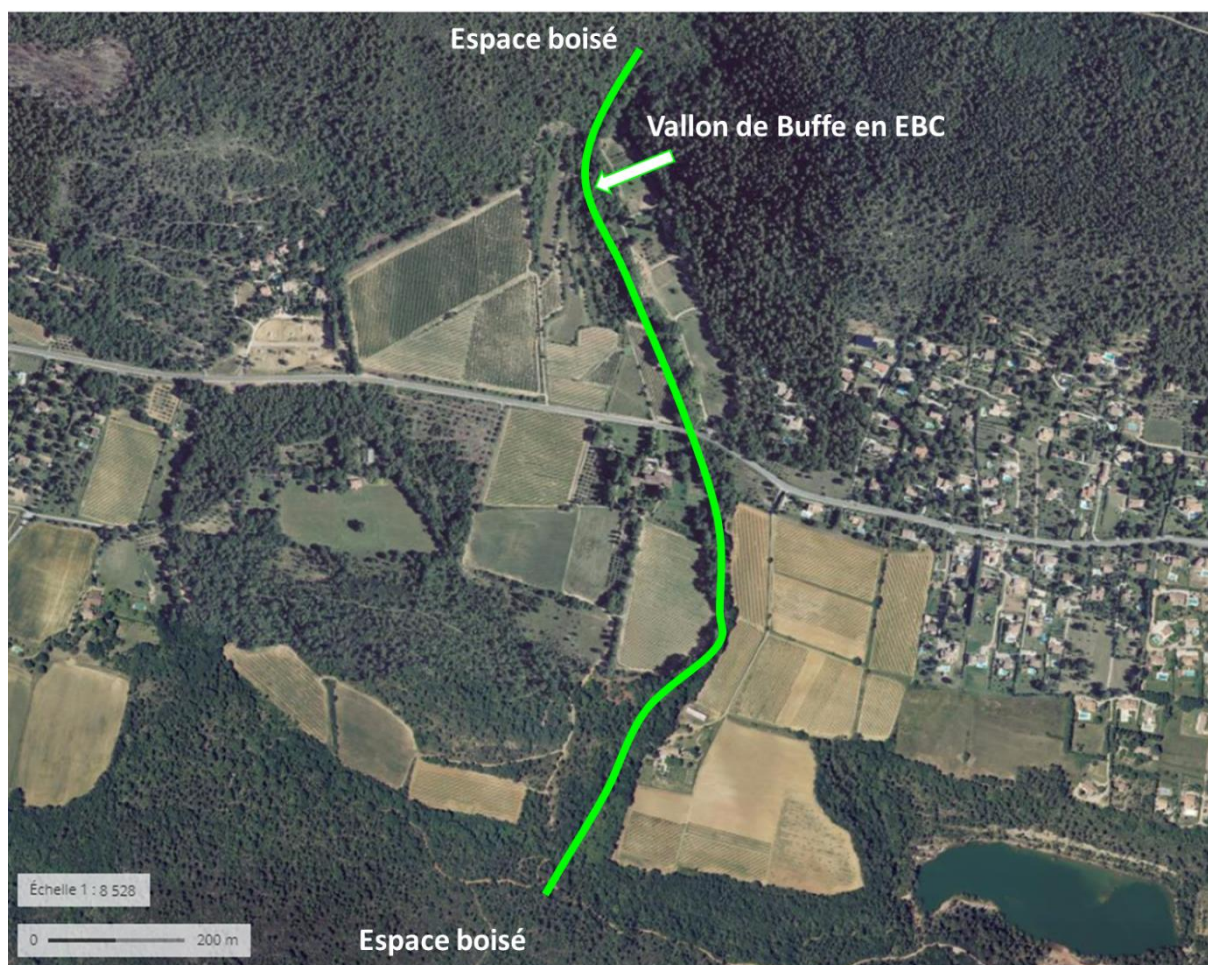
4. Les EBC identifiés par le chiffre 4, correspondent aux espaces les plus sensibles du territoire, à savoir les ripisylves et les fonds de vallons. Cette végétation de grand intérêt écologique, essentielle, entre autre, au maintien des déplacements des chiroptères sur territoire, intervient également dans la préservation de la qualité des cours d'eau (tampon entre les espaces agricoles ou urbains et le cours d'eau), outres les milieux aquatiques qu'elle protège, la végétation abrite des milieux humides d'intérêt (tuf en particulier) et forme ainsi une partie de la trame bleue du territoire.

Les EBC ainsi identifiés concourent au maintien de la trame verte et bleue régionale et communale.

En outre, les EBC interviennent dans le maintien de la végétation rivulaire indispensable à la gestion des crues et au maintien des berges, limitant ainsi l'expansion des crues et l'érosion des berges.

Les EBC des vallons qui traversent la plaine agricole et parfois des espaces urbanisés permettent de maintenir des continuités entre les boisements du Nord et du Sud du territoire.

Photographie suivante : Exemple de lien fonctionnel entre espaces boisés via un vallon.

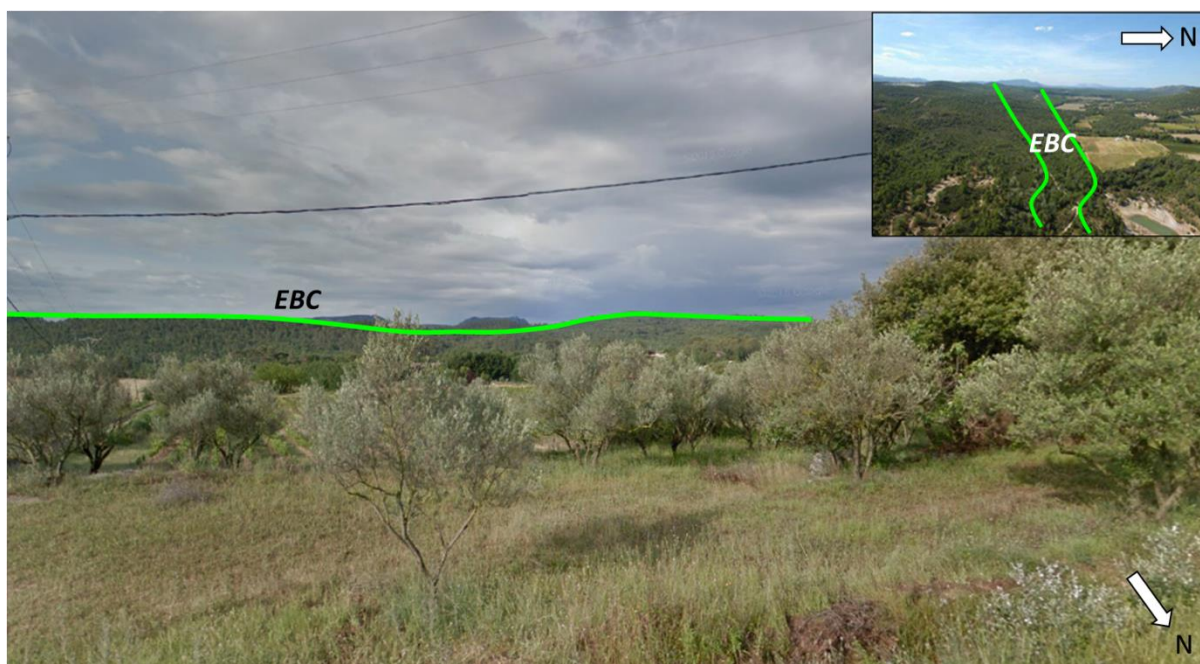


5. Cet espace boisé classé correspond aux petits reliefs qui séparent la commune du Val, de la commune de Vins sur Caramy. Outre son identification en tant que réservoirs de biodiversité dont l'objectif régional est la remise en état, son identification au SCOT approuvé en tant qu'espace de continuité supra territoriale potentielle et sa prise en compte dans la trame verte et bleue communale, cet espace joue un rôle paysager important. Les boisements « marquent » la fin de la plaine de la Ribeirotte sur sa face Est et souligne par un écran de verdure le lien entre le Val et Vins sur Caramy via la route de Vins.

6. Ce long espace boisé classé de près de 8 Km joue une double fonction.

Paysagère d'une part: ces espaces boisés constituent la ceinture Sud de la plaine de la Ribeirotte, élément structurant le paysage tel qu'identifié dans l'analyse paysagère (Confère rapport sur les incidences document 1.2 du PLU, chapitre paysage).

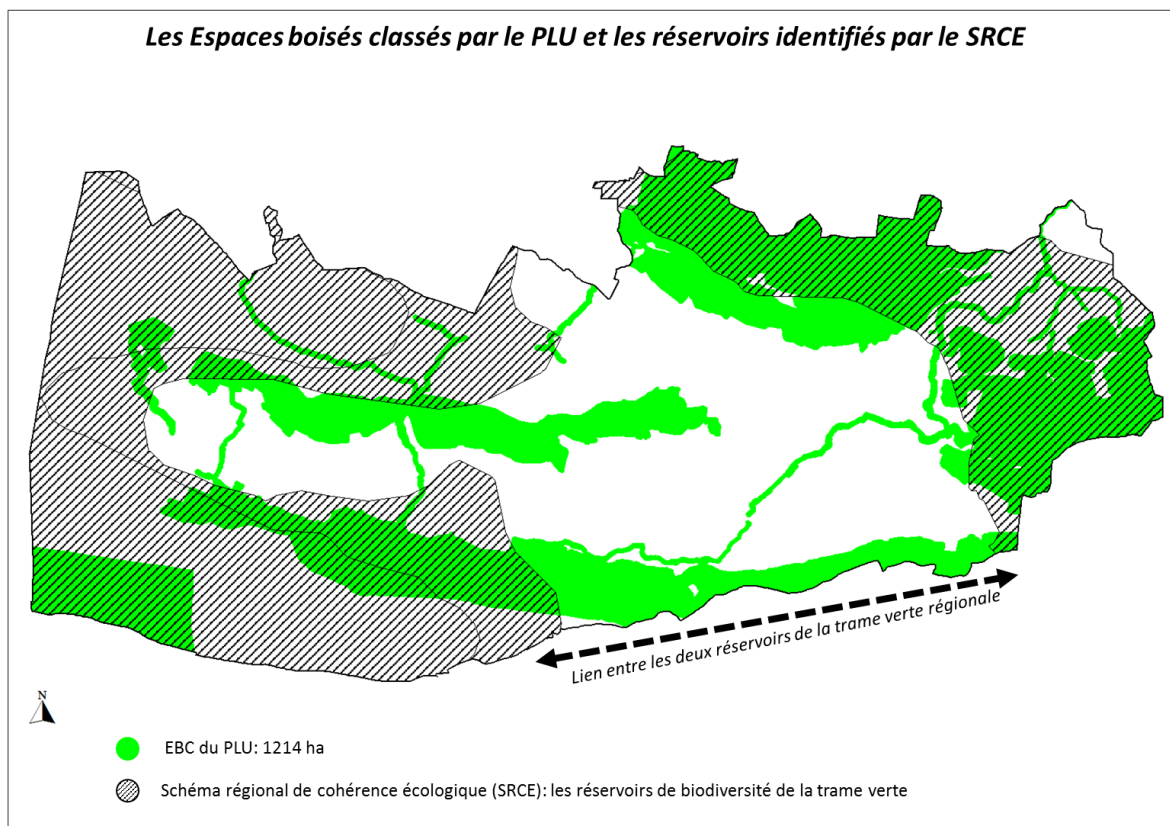
Vue sur les espaces boisés identifiés en EBC par le PLU



Ecologique d'autre part: ces espaces boisés font partie des de la trame verte communale, les EBC participent à l'identification et à la protection de cet élément de la trame (ils sont associés à un zonage Naturel et Naturel indicé « co »).

Ils interviennent dans le maintien de la sous trame boisée identifiée par la trame verte et bleue régionale et concourent à créer un lien fonctionnel entre deux réservoirs de cette trame. Ils marquent également très clairement la rupture d'urbanisation entre Brignoles et le Val, volonté forte développer dans le projet environnemental (Confère rapport sur les incidences document 1.2 du PLU, chapitre trame verte et bleue).

Les Espaces boisés classés par le PLU et les réservoirs identifiés par le SRCE



4.3.22. Justification de la prise en compte du risque inondation

Se référer également au document 1.2 Rapport sur les incidences environnementales, chapitre Risque.

Les éléments suivants sont extraits du règlement du PLU « Dispositions générales »

a) Identification des secteurs potentiellement inondables

Pour la commune du Val, deux documents de référence permettent l'identification des secteurs potentiellement inondables :

- L'Atlas des Zones Inondables (AZI) -source DDTM du Var 2008- ;
- La cartographie de l'aléa inondation par débordement de la Ribeirotte et les préconisations réglementaires associées –source étude ACRI 2017-, étudié dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales du Val, incluant le zonage pluvial, et l'étude de l'aléa inondation par débordement de la Ribeirotte. Cette étude a été réalisée de façon concomitante avec l'élaboration du PLU.

☞ Méthodologie adoptée :

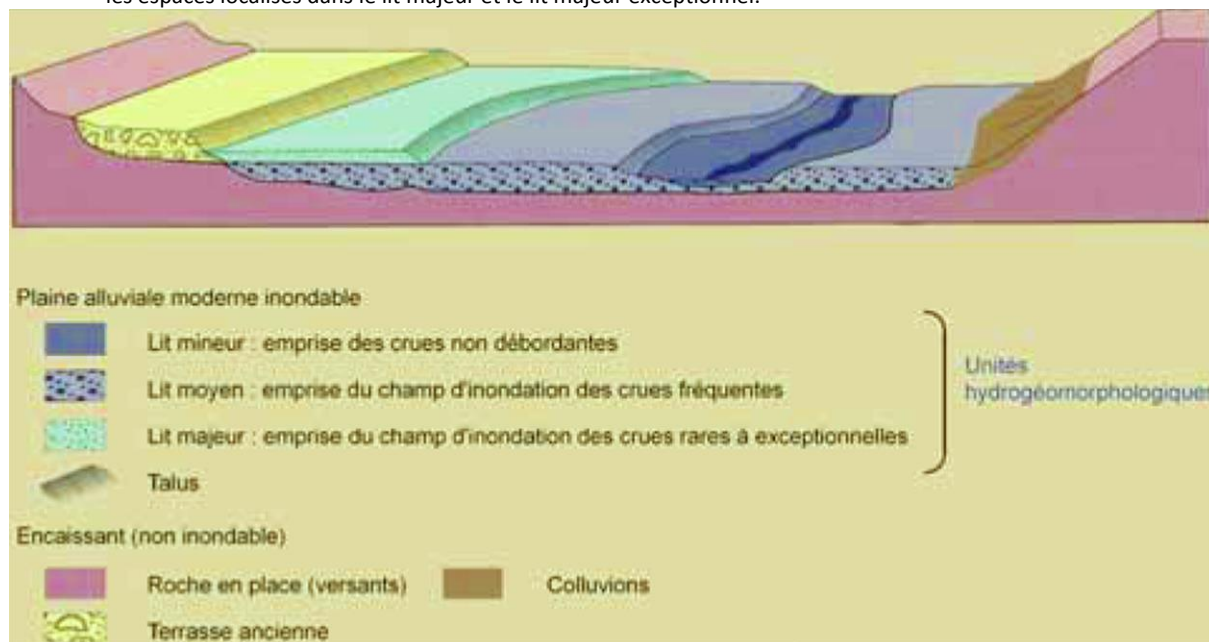
- les secteurs sur lesquels la seule connaissance des aléas est l'AZI, sont cartographiés aux plans de zonage (une couleur pour l'aléa modéré, une autre pour l'aléa fort). Les dispositions réglementaires associées sont inscrites dans le présent règlement (4.1.1).
- les secteurs d'aléa inondation par débordement de la Ribeirotte étudiés dans le cadre de la réalisation du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, sont cartographiés aux plans de zonage par **une troisième couleur**. Pour obtenir le détail des aléas ainsi que les mesures réglementaires associées, il convient de se reporter au plan de zonage du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales. Un plan de zonage, les dispositions réglementaires associées ainsi que le document « phase 3 du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales » sont annexés au présent règlement (documents 4.1.2 et 4.2). *Nb : le document complet du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales est consultable en mairie.*

☞ **Prise en compte de l'Atlas des Zones Inondables**

L'AZI¹⁴⁶ est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau. Les zones inondables sont délimitées par une méthode Hydrogéomorphologique qui décrit le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structuration de la vallée façonnée par leurs crues successives.

Ce document est être pris en compte dans le document de PLU. Les espaces indiqués comme potentiellement inondables sont identifiés selon deux catégories :

- ✓ les espaces localisés dans le lit mineur et le lit moyen et,
- ✓ les espaces localisés dans le lit majeur et le lit majeur exceptionnel.



☞ identification de l'aléa dans les espaces localisés dans le lit mineur et moyen

¹⁴⁶ AZI : Atlas des zones inondables


« Le **lit mineur** est généralement constitué d'un chenal d'étiage (l'espace dans lequel se concentrent les écoulements l'été lors des basses eaux) et d'atterrissements (accumulation de matériaux transportés par la rivière et formant des plages de dépôts). Le lit mineur est le plus souvent recouvert de galets dont la taille varie en fonction de la capacité de transport du cours d'eau et de la localisation au sein du bassin versant. Il peut aussi être constitué d'éléments fins (limons) en fonction de la nature géologique du bassin versant drainé. Il peut présenter plusieurs physionomies dont les deux principales sont : un chenal unique ou un lit en tresse. Il contient des crues annuelles à fréquentes. »¹⁴⁷



Le **lit moyen** « offre une topographie particulière (surface bosselée formée de creux et de monticules) liée aux dynamiques très fortes qui l'affectent lors des crues (aux alentours de la crue centennale) : les courants violents creusent des chenaux tandis qu'ailleurs, les écoulements plus faibles accumulent des galets et des limons. Il est séparé du lit mineur par un talus souvent érodé. On peut y voir l'accumulation de matériaux grossiers et fins. Il est souvent colonisé par une forêt adaptée à la proximité de l'eau : la ripisylve. En milieu méditerranéen, il est inondé par des crues fréquentes à moyennement fréquentes (soit des périodes de retour de 2 à 10 ans). »



Sur la commune du Val, la **zone d'aléa la plus forte** qui a été retenue est constituée par la combinaison « lit mineur » et du « lit moyen ». Elle fait l'objet d'une identification aux documents graphiques. Les prescriptions applicables sont reportées dans les zones correspondantes du règlement.


Intitulé	Exemple de représentation graphique
Délimitation des zones et secteurs soumis à l'aléa inondation dû aux phénomènes d'inondation dans les lits mineurs et moyens (source : Atlas des Zones Inondables (DREAL PACA))	

identification de l'aléa dans les espaces localisés dans le lit majeur, majeur exceptionnel et les ZEC¹⁴⁸

Le lit majeur : « cette partie est structurée par des crues rares à exceptionnelles (période de retour décennale à plus de centennale). Le lit majeur est formé d'un niveau topographique plan, constitué généralement de sédiments très fins : les limons déposés par les crues passées. Dans certains cas, la pente du cours d'eau peut générer de fortes vitesses, des cailloux et des galets viennent alors se mêler aux limons. Sa dynamique privilégie en général les phénomènes de décantation. Les hauteurs de submersion et les vitesses sont en général moindres sauf localement, comme par exemple dans les dépressions topographiques localisées et les axes d'écoulement. L'aléa inondation dans les lits majeurs existe et a tendance à être méconnu. »

Le lit majeur exceptionnel : « lorsque le lit majeur est constitué de plusieurs niveaux alluviaux, le niveau le plus haut est nommé « lit majeur exceptionnel ». Le lit majeur exceptionnel est lié à une évolution morphodynamique spécifique et récente du cours d'eau qui a successivement privilégié des dynamiques de sédimentation puis d'incision dans la plaine. C'est une zone du lit majeur structurée par des crues plus rares que celles structurant le lit majeur ordinaire. »

Sur la commune du Val, la zone d'aléa modéré qui a été retenue est constituée par la combinaison « lit majeur », du « lit majeur exceptionnel » et des ZEC. Elle fait l'objet d'une identification aux documents graphiques. Les prescriptions applicables sont reportées dans les zones correspondantes du règlement.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Délimitation des zones et secteurs soumis à l'aléa inondation dû aux phénomènes d'inondation dans les lits majeur et majeur exceptionnel (source : Atlas des Zones Inondables (DREAL PACA) et dans les espaces de zones d'expansion de crues	


¹⁴⁷ Extrait de « Atlas des Zones Inondables, Note technique à l'usage des services de l'Etat et des Collectivités Locales de la région PACA »

¹⁴⁸ ZEC : Zones d'Expansion de crues

Prise en compte de la cartographie de l'aléa inondation par débordement de la Ribeirotte et des dispositions réglementaires associées, réalisées dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales :

Cette zone est soumise à un aléa inondation par débordement de la Ribeirotte et des principaux vallons. Elle est subdivisée en quatre niveaux d'après la légende des zonages d'un PPRI : l'aléa faible (Zone B1) en cyan et les aléas modérés à forts (B2, R2 et R1) en rouge sur la carte du zonage.

Cf détail et mesures réglementaires associées dans le document complet du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
Délimitation de la zone concernée par la cartographie de l'aléa inondation par débord de la Ribeirotte réalisée dans le cadre de l'étude du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.	

Prise en compte de la cartographie du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviale :

L'aléa inondation a été précisé, par rapport à l'AZI et les ZEC, sur la partie la plus urbanisée du territoire, conformément au souhait de la commune (aplat violet sur les documents graphiques du PLU).

L'explication de la redéfinition de l'aléa inondation suite à la réalisation du SDGEP, se trouve dans le dossier complet du SDGEP, disponible en mairie, (enquête publique conjointe au dossier de PLU). Dans le document de PLU, seul un extrait du SDGEP a été intégré au document 4.1.4 (partie réglementaire du SDGEP).

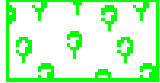
Le but du SDGEP est de préciser l'aléa inondation et de permettre la réglementation du pluvial pour une prise en compte des risques, jamais effectuée dans les précédents documents d'urbanisme de la commune, afin d'assurer la mise en sécurité des personnes et des biens.

Le zonage du SDGEP n'est pas reporté aux documents graphiques du PLU. Il convient, pour l'intégralité du territoire, de se reporter aux documents graphiques du SDGEP en vigueur, disponible en mairie.

b) l'aménagement des Zones d'expansion des Crues (ZEC)

L'article R151-34 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités (...) de la protection contre (...) l'existence de risques naturels, (...) justifient que soient soumises à des conditions spéciales (...) les plantations (...); »

→ Les documents graphiques font apparaître des zones d'aménagement des ZEC.

<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
Aménagement de ZEC définis par l'article R151-34° du code de l'urbanisme	

annexe 1 : Fiche Action CCCP, Juillet 2016

Communauté de communes

Comté de Provence



**Etude de mise en compatibilité des PLU
avec le PLH**

Commune de Le Val

Fiches actions

Juillet 2016

Table des matières

Introduction.....	4
Méthodologie générale.....	5
Fiche action – Commune de Le val.....	7
Tableau récapitulatif du potentiel de création de logements par communes de la CCCP	29
Annexe 1 : Les outils en faveur de la production de logements et logements sociaux	30
Annexe 2 : Exemples de formes urbaines en fonction des densités.....	37
Annexe 3 : Le logement social.....	38
Annexe 4 : Glossaire	40

Introduction

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), élaboré sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Comté de Provence est un document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques de l'habitat répondant aux divers besoins en logements de la population.

Le document de PLH constitue un véritable **outil d'échange et de contractualisation avec les communes** et sa portée juridique et opérationnelle impose une **nécessaire compatibilité du PLU** avec ce dernier.

Le PLU, principal outil de planification et de mise en œuvre de la politique communale, a l'obligation de réaliser **une mixité sociale et fonctionnelle, en matière d'habitat**, dans l'ensemble de ses zones urbaines ou d'urbanisation future.

En effet, les PLU doivent favoriser la réalisation des objectifs du PLH à travers leurs dispositions réglementaires.

- Du point de vue du projet, ils doivent inscrire les objectifs du PLH dans leur PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Du point de vue réglementaire ils doivent déployer la palette des outils règlementaires, grandement complétée par la loi ENL, pour favoriser la mixité de l'habitat sur leur territoire (outils décrits dans les fiches actions).

Enfin, les PLU ont un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec les PLH. **Avec la loi Boutin de 2009, ce délai est ramené à un an si le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus et localisés dans le PLH**, conformément aux articles L 121-4, 123-6, 123-8, 123-9 et 123-12-1 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de l'actuelle et future modification des documents d'urbanisme, la Communauté de Communes du Comté de Provence a souhaité proposer un **outil opérationnel d'aide à la décision, un outil mis à disposition de la municipalité qui devra s'en saisir afin de se conformer au PLH**.

Ce document permet, d'une part, de mettre en exergue les potentialités de densification des tissus urbains existants sans en perturber la qualité ; d'autre part, **de proposer, sur des secteurs identifiés, des outils permettant de participer à la réalisation des objectifs du PLH en matière de production de logements**.

Véritable « porter à connaissance complémentaire », ce document prospectif pourra être le support de réflexion et d'échange entre la Communauté de Communes et les communes, en matière de politique de l'habitat, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme.

Méthodologie générale

Sur chacune des communes de la Communauté de Communes du Comté de Provence identifiées, dans l'armature urbaine définie au SCoT, comme « **communes-relais** », « **bourgs mitoyens des villes centres** » et « **autres bourgs** » la même méthodologie a été appliquée. Elle est définie ci-après.

Notons que pour Brignoles, qui constitue une ville centre, cette même méthodologie a été légèrement adaptée aux spécificités urbaines de la commune (cf. méthodologie dans la fiche).

☞ **Cette étude n'est que le préalable à une étude de densification fine et à une étude des capacités d'accueil des documents d'urbanisme en termes de logements et de population qui seraient réalisées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme.**

En effet, sur les secteurs d'étude, seule est estimée une capacité d'accueil en matière de logements et, de ce fait, l'analyse ne tient pas compte d'une part, des besoins répertoriés de la commune en matière d'équipements qui pourraient être réalisés sur ces secteurs ; d'autre part de la volonté démographique communale, c'est-à-dire des capacités d'accueil en terme de population que souhaite la commune.

1- Identification du secteur d'étude global

L'enveloppe d'étude, sur chaque commune, a été définie par la prise en compte de plusieurs identifiants :

- ✓ Au sein des zones urbaines dédiées au logement, existantes au document en vigueur (sont exclues les zones agricoles et naturelles) ;
- ✓ Identifications des principaux équipements communaux structurants : école, équipements sportifs et de loisirs, espaces de stationnement, Mairie.....
- ✓ Application d'un tampon de 300 mètres autour de ces équipements structurants ;
- ✓ Exclusion de la zone inondable¹ (lit mineur et lit moyen).

2- Au sein du secteur d'étude : étude de densification des espaces urbanisés

Au sein des espaces déjà urbanisés l'analyse se fait de la façon suivante :

Dans les centres anciens et les centres historiques :

- a) Calcul de la superficie de la zone
- b) Conversion de la superficie détectée du bâti, au sein de la zone, en surface de plancher
- c) Estimation de la part de surface de plancher dédiés au logement. Il s'agit d'une estimation basée sur l'analyse de la table topographique (objets vectorisés sur la photo aérienne / 2015).
Pour ce faire, sont enlevés (évaluation en %) :
 - les éléments structurants tels les équipements...,
 - les espaces verts,
 - les voiries.

¹ Utilisation du document applicable : atlas de zones inondables (AZI) ou Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

- d) **Extraction d'une emprise au sol des constructions dédiées aux logements** (en m²) calculée sur l'état existant constaté
- e) Application des hauteurs de bâtis constatées dans le secteur à l'emprise au sol et **définition de la surface de plancher totale dédiée au logement**
- f) **Application de potentiels de densifications différents selon les secteurs** (centre ancien/historique, 1^{ère} couronne, seconde couronne, 3^{ème} couronne). Par exemple, on estime que le centre ancien d'une commune est très peu « mutable », donc on appliquera un potentiel de densification plus faible qu'en première couronne.
- g) **Extrapolation d'une surface de plancher qui peut être générée, par secteur, en densification**
- h) **Calcul du nombre de logements supplémentaire pouvant être produit en densification** (calcul effectué par rapport à la taille moyenne d'un logement).
- i) Estimation du nombre de logements existants et du potentiel en densification permet d'évaluer la nouvelle densité obtenue et de voir, de ce fait, si elle est bien compatible avec les objectifs du SCoT.

Dans les faubourgs (1ère, seconde et troisième couronne) :

- a) **Calcul de la superficie de la zone**
- b) **Comptage du nombre de logements sur la zone** (interrogation de la BD Topo)
- c) **Calcul de la densité sur la zone** (par rapport au nombre de logements existants)
- d) **Sur la zone d'étude deux phases d'analyses sont réalisés corrélativement :**
 - ⇒ **Au sein des espaces déjà bâtis**
 - ↳ Estimation du potentiel de densification des espaces libres localisés dans les secteurs bâtis (= opérations d'aménagements, divisions parcellaires...), en nombre de logements
 - ↳ Identification des espaces libre au sein des espaces déjà bâtis
 - ↳ Extrapolation de la nouvelle densité constatée.

3- Au sein du secteur d'étude : localisation des sites non bâti et estimation des potentiels de densification (= « Dans les secteurs identifiés »)

L'analyse précédente a ainsi permis de **localiser les espaces non bâtis (parcelles non construites)**, qui, dans cette étude :

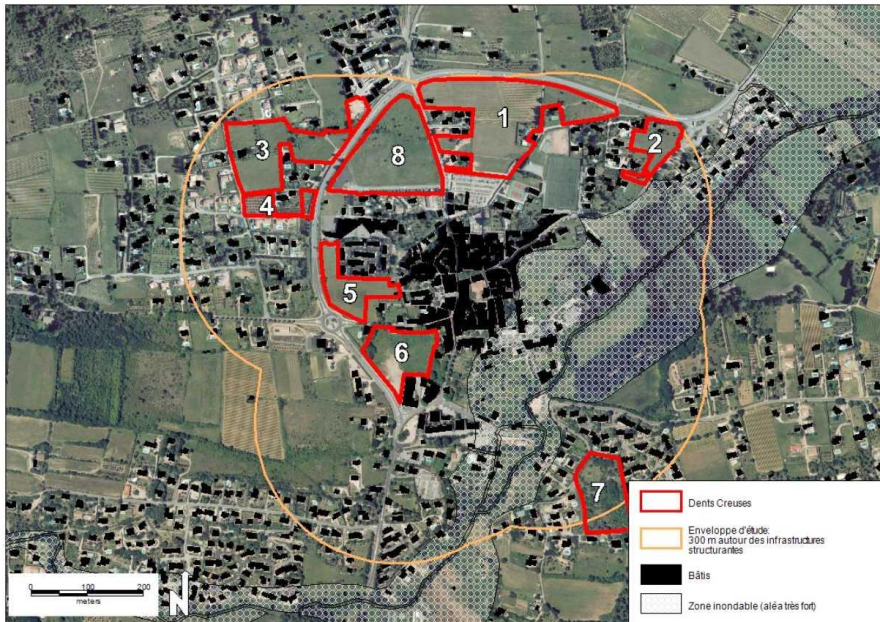
- feront l'objet d'une analyse particulière, par secteur ;
- sur lesquels des outils favorisant la production du nombre de logements seront proposés.

Fiche action – Commune de Le val

1- Identification de l'enveloppe d'étude

L'enveloppe d'étude, sur la commune du Val, a été définie par la prise en compte de plusieurs identifiants :

- ✓ Au sein des zones urbaines, existantes au document en vigueur (sont exclues les zones agricoles et naturelles) ;
- ✓ Identifications des principaux équipements communaux structurants : école, équipements sportifs et de loisirs, Mairie, arrêt de bus entrée sud de la commune, coopérative ;
- ✓ Application d'un tampon de 300 mètres autour de ces équipements structurants ;
- ✓ Exclusion de la zone inondable (lit mineur et lit moyen).



Cette enveloppe d'étude correspond, dans sa quasi intégralité, à la zone urbaine localisée à l'intérieur de la déviation, en continuité du centre ancien de la commune.

De cette enveloppe d'étude, ont été réalisés des chiffrages, en termes de logements :

- au sein de sites identifiés, non bâtis ;
- en densification de l'enveloppe urbaine déjà bâtie.

2- Chiffrage généré : des capacités variables en fonction de l'enveloppe d'étude

Dans les secteurs identifiés

Conformément au DOO du SCoT de la Provence Verte, la commune du Val est identifiée comme faisant partie des **bourgs mitoyens des villes-centre**.

Ainsi, la densité moyenne définie pour l'ensemble constitué des sites de développement urbain, en fonction de son statut dans l'armature urbaine, a été évaluée à 20 logements par hectares.

Cependant, les sites identifiés pourront avoir une densité variable en fonction du contexte urbain mais aussi des typologies de densités objectivées par le SCoT.

Aussi, les espaces identifiés au sein de l'enveloppe d'étude étant localisés à la fois en première couronne du centre ancien, en continuité du centre historique et dans la ceinture de l'axe de contournement du Val, **les objectifs de densité préconisés par le SCoT sont de 25 à 50 logements par hectare. Les simulations opérées sur chaque dent creuse prennent comme densité 25, 30, 40 et 50 logements par hectare** (notons qu'il sera possible d'aller au-delà, selon le contexte urbain).

Nota : ces densités ont été établies selon les caractéristiques suivantes : un tissu urbain dense du centre historique, un réseau viaire étroit, une hauteur de R+2 à R+3, rarement plus.

Localisation des sites de développement urbain	numéro des sites	SURFACE (HA)	Densité logement (lgt/ha)			
			25	30	40	50
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	1	4,11	103	123	164	206
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	2	0,78	20	23	31	39
en "seconde" couronne	3	2,48	62	74	99	124
en "seconde" couronne	4	0,45	11	14	18	23
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	5	1,13	28	34	45	56
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	6	1,38	35	42	55	69
en "seconde" couronne	7	1,47	37	44	59	74
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	8	3,08	77	92	123	154
		14,89	372	447	596	744

	total superficie	nombre de logements générés en fonction des densités du SCoT			
		si 25 lgts/ha	si 30 lgts/ha	si 40 lgts/ha	si 50 lgts/ha
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	10	262	314	419	524
en "seconde" couronne	4	110	132	176	220

Objectifs de production dans le cadre du PLH :

L'objectif de réalisation de logements pour la commune du Val sur la durée totale du PLH est de **258 logements dont 64 logements sociaux**, soit une production de logement annuelle de 43 logements dont 11 logements sociaux.

En 2015, 24 logements ont été commencés.

Ainsi, 202 logements doivent encore être produits (dont 64 logements sociaux) ce qui représente une moyenne annuelle de production de 51 logements, dont 16 logements sociaux, de 2016 à 2019.

- ↳ Les espaces identifiés au sein de l'enveloppe d'étude, dans les secteurs identifiés non bâtis, permettent la réalisation des 202 logements devant être produits dans le cadre de la réalisation des objectifs du PLH.

Objectifs de production dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU² :

Notons que dans l'éventualité de la création d'une communauté d'agglomération, le Val serait soumis à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

La loi SRU est codifiée aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. L'article 55 de la loi crée une obligation de mixité sociale qui s'applique aux communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Ainsi, le nombre de logements sociaux manquants sur le territoire du Val pour atteindre les 20% de logements sociaux serait de 250.

Nombre de logements manquants pour atteindre 20% de LS				
	Nombre de Résidences Principales	Part de Locatif social existant au 31.12.2014		Nombre de logements manquants pour atteindre les 20% de LS
Le Val	1 883	127	6,7%	<u>250</u>

Source : extrait du bilan PLH – CCCP - 2015

² SRU : Solidarité et renouvellement urbain

En densification des espaces urbanisés de l'enveloppe d'étude

Rappel : Au sein de l'enveloppe d'étude, ont été exclus de l'estimation du nombre de logements pouvant potentiellement être réalisés :

- Les espaces localisés dans la zone inondable ;
- Les espaces agricoles
- Les sites identifiés précédemment et déjà estimés.

Les espaces retenus dans l'étude de densification :

- ↳ Le village ancien avec l'application d'une densité de 50 logements et plus / hectares ;
- ↳ La périphérie, en continuité et proche du village, localisée à l'intérieur de la déviation : « la première couronne », avec l'application d'une densité de 35 logements / hectares ;
- ↳ La seconde couronne, localisée à « l'extérieur » de la déviation, avec l'application d'une densité de 25 logements / hectares.

	Centre ancien et grands ensembles	Première couronne	deuxième couronne
Objectif de densité minimale à atteindre (SCoT)	50 et +	35	25
Densité actuelle constatée*	112	4	6
Superficie du secteur*	5,7	11,7	33,6
Nombre de logements (état existant)*	638	45	202
Nombre de logements (potentiel en densification des espaces existants)	32	365	638
Total logements (état existant + potentiel)	670	410	840
Densité de logements obtenue	118	35	25

* estimation réalisée après interprétation de la BD Topo 2015

- ↳ Le nombre total de logements au sein de l'enveloppe d'étude (prise en compte de l'état existant + potentiel en densification) serait de 1920 logements.
- ↳ Notons qu'il est possible de renforcer la densification et, par conséquent, la part de logements adaptés, sans perturber la qualité et le tissu urbains existants

3- Quels outils permettant la production de logements, dont logements sociaux ?

Le tableau suivant présente un récapitulatif de tous les sites de potentiel développement urbain qui seront présentés, un à un, dans la suite du document :

Localisation des sites de développement urbain	numéro des sites	SURFACE (HA)	Densité logement (lgt/ha)			
			25	30	40	50
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	1	4,11	103	123	164	206
	A	2,80	70	84	112	140
	B	0,90	23	27	36	45
	C	0,41	10	12	16	21
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	2	0,78	20	23	31	39
en "seconde" couronne	3	2,48	62	74	99	124
en "seconde" couronne	4	0,45	11	14	18	23
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	5	1,13	28	34	45	56
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	6	1,38	35	42	55	69
en "seconde" couronne	7	1,47	37	44	59	74
dans la ceinture de l'axe de contournement du Val	8	3,08	77	92	123	154
		14,89	372	447	596	744

■ : Densités retenues par secteur

Rappel : les densités appliquées sont celles préconisées dans le SCoT ; les espaces identifiés au sein de l'enveloppe d'étude étant localisés à la fois en première couronne du centre ancien, en continuité du centre historique et dans la ceinture de l'axe de contournement du Val (« seconde » couronne), les objectifs de densité préconisés par le SCoT sont de 25 à 50 logements par hectare.

Les simulations opérées sur chaque dent creuse prennent comme densité 25, 30, 40 et 50 logements par hectare.

Site n°1 – localisation : dans la ceinture de l'axe de contournement du Val


Zonage du site au document d'urbanisme en vigueur (POS) :
Ub

Trois sous-secteurs ont été identifiés au sein de ce site n°1 :

Sous Secteurs	Surface (ha)	Nombre de logements si densité 25lgt/ha	Nombre de logements si densité 30lgt/ha	Nombre de logements si densité 40lgt/ha	Nombre de logements si densité 50lgt/ha	Propriété
A	2,80	70	84	112	140	Commune
B	0,90	23	27	36	45	Privé
C	0,41	10	12	16	21	Privé
Total	4,11	103	123	164	206	

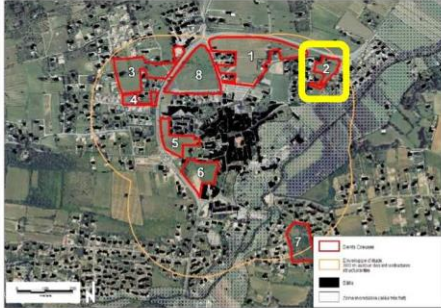
Secteur	Densité préconisée	Outils préconisés pour favoriser la production de logements	
1		Scénario 1	Scénario 2
A	30	OAP	OAP : - Production de logements en fonction de leurs tailles - Imposer une densité minimale des constructions - Identification graphique de secteurs comportant des logements intermédiaires
B	30	ER pour réalisation de logements sociaux (avec intervention EPF) + Identification graphique dans ces ER pour lesquels une majoration des volumes constructibles sera réglementée pour la création de logements sociaux	
C	25		
			- Inciter à la réalisation d'un projet d'ensemble sur le secteur - Identification graphique des secteurs pour lesquels une majoration des volumes constructibles sera réglementée, de façon différente : <ul style="list-style-type: none"> o pour la création de logements (sous-secteurs A, B, C) o pour la création de logements sociaux (pour les sous-secteurs A et B) o pour la création de logements intermédiaires (pour les sous-secteurs B et C)

Si l'application des densités différentes préconisées par secteurs est réalisée, le nombre total de logements potentiellement réalisables est de 121 logements. Le nombre de logements sociaux et intermédiaires reste à définir.

Pour chaque secteur, il convient de se reporter à l'annexe n°1 du présent document. En effet, d'autres outils pourraient être utilisés, voire se superposer, sur ce secteur tels :

- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, réglementée. Dans ces secteurs, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. (article R151-37,6° du CU).*
- *La mise en place de mesure réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle ce secteur, constitué de plusieurs unités foncières contiguës, qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme (partie écrite du règlement). Ces règles alternatives définissent les obligations faites à ces projets qu'un pourcentage défini des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. (article R151-21 du CU).*
- *Délimiter, au sein du règlement (partie écrite et graphique), une zone urbaine ou à urbaniser, qui comprend ce secteur, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. (articles L151-14 et R151-38, 2 du CU).*
- *l'inscription du secteur au sein d'un secteur de mixité sociale dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (l'article L151-15 du code de l'urbanisme)*

Site n°2 – localisation : dans la ceinture de l'axe de contournement du Val



Zonage du site au document d'urbanisme en vigueur (POS) : Ub



Secteur	Densité préconisée	Outils préconisés pour favoriser la production de logements
2	30	Secteur de mixité sociale (article L151-15 du CU) (70% de logements sociaux)

Secteur	Surface (ha)	Nombre de logements si densité 25lgt/ha	Nombre de logements si densité 30lgt/ha	Nombre de logements si densité 40lgt/ha	Nombre de logements si densité 50lgt/ha	Propriété
2	0,78	20	23	31	39	Privé

Si l'application de la densité préconisée est réalisée (30 logements/ha), le nombre total de logements potentiellement réalisables est de 23 logements.

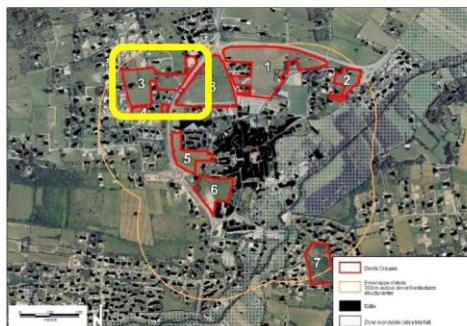
Dans l'hypothèse de la réalisation d'un programme de logements, 16 logements sociaux peuvent être réalisés.

Pour chaque secteur, il convient de se reporter à l'annexe n°1 du présent document. En effet, d'autres outils pourraient être utilisés, voire se superposer, sur ce secteur tels :

- *la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, sur tout ou partie du secteur identifié, pour la réalisation de logements, dont une part de logements sociaux à définir (une définition de ces LLS en fonction des produits de logements souhaités peut également être réalisée). (article L151-41 du CU)*
- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, réglementée. Dans ces secteurs, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. (article R151-37,6° du CU).*
- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle ce secteur, constitué de plusieurs unités foncières contiguës, qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme (partie écrite du règlement). Ces règles alternatives définissent les obligations faites à ces projets qu'un pourcentage défini des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. (article R151-21 du CU).*
- *Délimiter, au sein du règlement (partie écrite et graphique), une zone urbaine ou à urbaniser, qui comprend ce secteur, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. (articles L151-14 et R151-38, 2 du CU).*
- *la réalisation d'une OAP³ sur le secteur permettant : de programmer des logements en fonction de leurs tailles, d'imposer une densité minimale des constructions et d'identifier graphiquement des secteurs comportant des logements intermédiaires, des logements sociaux, des logements privés. (article L151-7 du code de l'urbanisme)*

³ OAP : orientation d'aménagement et de programmation

Site n°3 – localisation : en seconde couronne



Zonage du site au document d'urbanisme en vigueur (POS) : Ud,Uc,Ux

Secteur	Densité préconisée	Outils préconisés pour favoriser la production de logements
3	30	Règlementation du secteur à l'intérieur duquel la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible ⁴ qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

Secteur	Surface (ha)	Nombre de logements si densité 25lgt/ha	Nombre de logements si densité 30lgt/ha	Nombre de logements si densité 40lgt/ha	Nombre de logements si densité 50lgt/ha	Propriété
3	2,48	62	74	99	124	Privé

Si l'application de la densité préconisée est réalisée (30 logements/hectares), le nombre total de logements potentiellement réalisables est de 74 logements.

Le nombre de logements sociaux reste à définir.

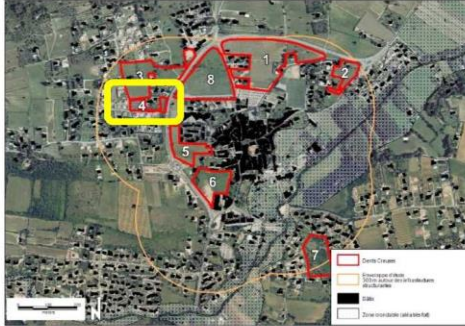
⁴ Majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Pour chaque secteur, il convient de se reporter à l'annexe n°1 du présent document. En effet, d'autres outils pourraient être utilisés, voire se superposer, sur ce secteur tels :

- la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, sur tout ou partie du secteur identifié, pour la réalisation de logements, dont une part de logements sociaux à définir (une définition de ces LLS en fonction des produits de logements souhaités peut également être réalisée). (article L151-41 du CU)
- La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, réglementée. Dans ces secteurs, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. (article R151-37,6° du CU).
- La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle ce secteur, constitué de plusieurs unités foncières contiguës, qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme (partie écrite du règlement). Ces règles alternatives définissent les obligations faites à ces projets qu'un pourcentage défini des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. (article R151-21 du CU).
- Délimiter, au sein du règlement (partie écrite et graphique), une zone urbaine ou à urbaniser, qui comprend ce secteur, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. (articles L151-14 et R151-38, 2 du CU).
- la réalisation d'une OAP⁵ sur le secteur permettant : de programmer des logements en fonction de leurs tailles, d'imposer une densité minimale des constructions et d'identifier graphiquement des secteurs comportant des logements intermédiaires, des logements sociaux, des logements privés. (article L151-7 du code de l'urbanisme)
- l'inscription du secteur au sein d'un secteur de mixité sociale dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (l'article L151-15 du code de l'urbanisme)

⁵ OAP : orientation d'aménagement et de programmation

Site n°4 – localisation : en seconde couronne



Zonage du site au document d'urbanisme en vigueur (POS) :
Uc



Secteur	Densité préconisée	Outils préconisés pour favoriser la production de logements
4	25	Secteur de mixité sociale (L151-15 du CU) (60% logements sociaux)

Secteur	Surface (ha)	Nombre de logements si densité 25lgt/ha	Nombre de logements si densité 30lgt/ha	Nombre de logements si densité 40lgt/ha	Nombre de logements si densité 50lgt/ha	Propriété
4	0,45	11	14	18	23	commune pour parcelle 1268 et privé

*Si l'application de la densité préconisée est réalisée (25 logements/hectares), le nombre total de logements potentiellement réalisables est de **11 logements**.*

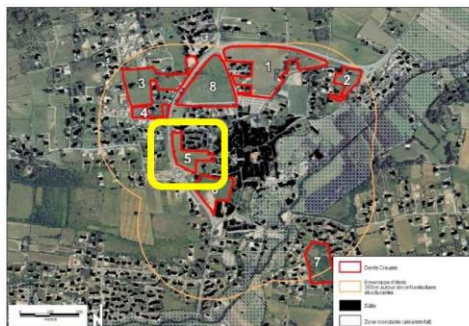
*Dans l'hypothèse de la réalisation d'un programme de logements, **7 logements sociaux** peuvent être réalisés.*

Pour chaque secteur, il convient de se reporter à l'annexe n°1 du présent document. En effet, d'autres outils pourraient être utilisés, voire se superposer, sur ce secteur tels :

- *la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, sur tout ou partie du secteur identifié, pour la réalisation de logements, dont une part de logements sociaux à définir (une définition de ces LLS en fonction des produits de logements souhaités peut également être réalisée). (article L151-41 du CU)*
- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, réglementée. Dans ces secteurs, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. (article R151-37,6° du CU).*
- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle ce secteur, constitué de plusieurs unités foncières contiguës, qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme (partie écrite du règlement). Ces règles alternatives définissent les obligations faites à ces projets qu'un pourcentage défini des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. (article R151-21 du CU).*
- *Délimiter, au sein du règlement (partie écrite et graphique), une zone urbaine ou à urbaniser, qui comprend ce secteur, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. (articles L151-14 et R151-38, 2 du CU).*
- *la réalisation d'une OAP⁶ sur le secteur permettant : de programmer des logements en fonction de leurs tailles, d'imposer une densité minimale des constructions et d'identifier graphiquement des secteurs comportant des logements intermédiaires, des logements sociaux, des logements privés. (article L151-7 du code de l'urbanisme)*

⁶ OAP : orientation d'aménagement et de programmation

Site n°5 – localisation : dans la ceinture de l'axe de contournement du Val



Zonage du site au document d'urbanisme en vigueur (POS) : Ub, 1NA

Secteur	Densité préconisée	Outils préconisés pour favoriser la production de logements
5	50	OAP avec greffe urbaine (logements privés, logements sociaux, logements en accession sociale à la propriété).

Secteur	Surface (ha)	Nombre de logements si densité 25lgt/ha	Nombre de logements si densité 30lgt/ha	Nombre de logements si densité 40lgt/ha	Nombre de logements si densité 50lgt/ha	Propriété
5	1,13	28	34	45	56	commune pour parcelle 1100 et privé

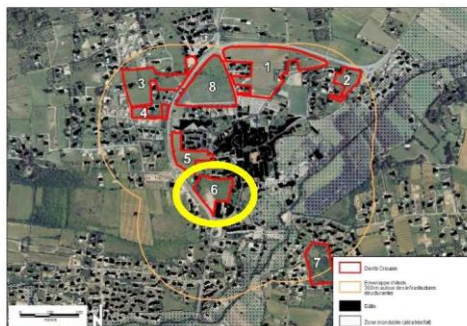
Si l'application de la densité préconisée est réalisée (50 logements/hectares), le nombre total de logements potentiellement réalisables est de 56 logements.

Le nombre de logements sociaux et en accession reste à définir dans le cadre de la réalisation de l'OAP.

Pour chaque secteur, il convient de se reporter à l'annexe n°1 du présent document. En effet, d'autres outils pourraient être utilisés, voire se superposer, sur ce secteur tels :

- *la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, sur tout ou partie du secteur identifié, pour la réalisation de logements, dont une part de logements sociaux à définir (une définition de ces LLS en fonction des produits de logements souhaités peut également être réalisée). (article L151-41 du CU)*
- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, réglementée. Dans ces secteurs, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. (article R151-37,6° du CU).*
- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle ce secteur, constitué de plusieurs unités foncières contiguës, qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme (partie écrite du règlement). Ces règles alternatives définissent les obligations faites à ces projets qu'un pourcentage défini des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. (article R151-21 du CU).*
- *Délimiter, au sein du règlement (partie écrite et graphique), une zone urbaine ou à urbaniser, qui comprend ce secteur, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. (articles L151-14 et R151-38, 2 du CU).*
- *l'inscription du secteur au sein d'un secteur de mixité sociale dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (l'article L151-15 du code de l'urbanisme)*

Site n°6 – localisation : dans la ceinture de l'axe de contournement du Val



Zonage du site au document d'urbanisme en vigueur (POS) : 1NA

Secteur	Densité préconisée	Outils préconisés pour favoriser la production de logements
6	50	OAP avec réalisation d'une greffe urbaine contenant des logements privés, des logements sociaux et des logements en accession sociale à la propriété. A définir dans le cadre de l'OAP

Secteur	Surface (ha)	Nombre de logements si densité 25lgt/ha	Nombre de logements si densité 30lgt/ha	Nombre de logements si densité 40lgt/ha	Nombre de logements si densité 50lgt/ha	Propriété
6	1,38	35	42	55	69	commune

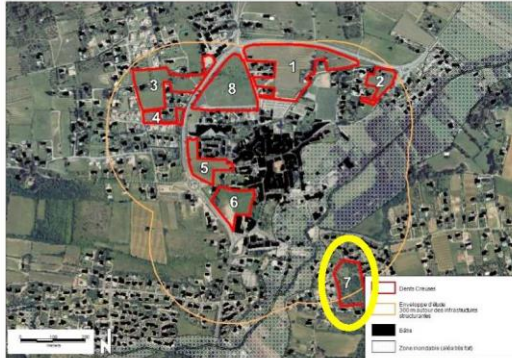
Si l'application de la densité préconisée est réalisée (50 logements/hectares), le nombre total de logements potentiellement réalisables est de 69 logements.

Le nombre de logements sociaux et en accession reste à définir dans le cadre de la réalisation de l'OAP.

Pour chaque secteur, il convient de se reporter à l'annexe n°1 du présent document. En effet, d'autres outils pourraient être utilisés, voire se superposer, sur ce secteur tels :

- *la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, sur tout ou partie du secteur identifié, pour la réalisation de logements, dont une part de logements sociaux à définir (une définition de ces LLS en fonction des produits de logements souhaités peut également être réalisée). (article L151-41 du CU)*
- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, réglementée. Dans ces secteurs, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. (article R151-37,6° du CU).*
- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle ce secteur, constitué de plusieurs unités foncières contiguës, qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme (partie écrite du règlement). Ces règles alternatives définissent les obligations faites à ces projets qu'un pourcentage défini des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. (article R151-21 du CU).*
- *Délimiter, au sein du règlement (partie écrite et graphique), une zone urbaine ou à urbaniser, qui comprend ce secteur, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. (articles L151-14 et R151-38, 2 du CU).*
- *l'inscription du secteur au sein d'un secteur de mixité sociale dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (l'article L151-15 du code de l'urbanisme)*

Site n°7 – localisation : en seconde couronne



Zonage du site au document d'urbanisme en vigueur (POS) :
Uc

Secteur	Densité préconisée	Outils préconisés pour favoriser la production de logements
7	40	Secteur de mixité sociale (60% logements sociaux)

Secteur	Surface (ha)	Nombre de logements si densité 25lgt/ha	Nombre de logements si densité 30lgt/ha	Nombre de logements si densité 40lgt/ha	Nombre de logements si densité 50lgt/ha	Propriété
7	1,47	37	44	59	74	privé

Si l'application de la densité préconisée est réalisée (40 logements/hectares), le nombre total de logements potentiellement réalisables est de 59 logements.

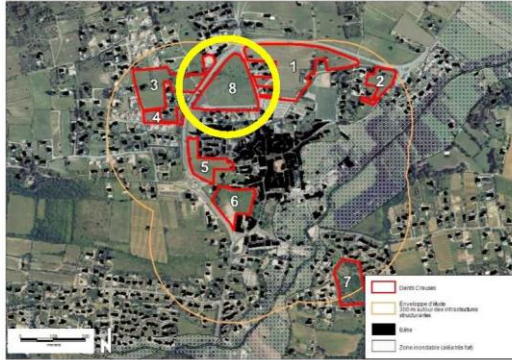
Dans l'hypothèse de la réalisation d'un programme de logements, 36 logements sociaux peuvent être réalisés.

Pour chaque secteur, il convient de se reporter à l'annexe n°1 du présent document. En effet, d'autres outils pourraient être utilisés, voire se superposer, sur ce secteur tels :

- *la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, sur tout ou partie du secteur identifié, pour la réalisation de logements, dont une part de logements sociaux à définir (une définition de ces LLS en fonction des produits de logements souhaités peut également être réalisée). (article L151-41 du CU)*
- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, réglementée. Dans ces secteurs, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. (article R151-37,6° du CU).*
- *La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle ce secteur, constitué de plusieurs unités foncières contiguës, qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme (partie écrite du règlement). Ces règles alternatives définissent les obligations faites à ces projets qu'un pourcentage défini des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. (article R151-21 du CU).*
- *Délimiter, au sein du règlement (partie écrite et graphique), une zone urbaine ou à urbaniser, qui comprend ce secteur, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. (articles L151-14 et R151-38, 2 du CU).*
- *la réalisation d'une OAP⁷ sur le secteur permettant : de programmer des logements en fonction de leurs tailles, d'imposer une densité minimale des constructions et d'identifier graphiquement des secteurs comportant des logements intermédiaires, des logements sociaux, des logements privés. (article L151-7 du code de l'urbanisme)*

⁷ OAP : orientation d'aménagement et de programmation

Site n°8 – localisation : dans la ceinture de l'axe de contournement du Val



Zonage du site au document d'urbanisme en vigueur (POS) : Ub, 1NA

Secteur	Densité préconisée	Outils préconisés pour favoriser la production de logements
8	40	OAP avec réalisation d'une greffe urbaine contenant des logements privés, des logements sociaux et des logements en accession sociale à la propriété. A définir dans le cadre de l'OAP

Secteur	Surface (ha)	Nombre de logements si densité 25lgt/ha	Nombre de logements si densité 30lgt/ha	Nombre de logements si densité 40lgt/ha	Nombre de logements si densité 50lgt/ha	Propriété
8	3,08	77	92	123	154	Commune sauf parcelle 1124

Si l'application de la densité préconisée est réalisée (40 logements/hectares), le nombre total de logements potentiellement réalisables est de 123 logements.

Le nombre de logements sociaux et en accession reste à définir dans le cadre de la réalisation de l'OAP.

Pour chaque secteur, il convient de se reporter à l'annexe n°1 du présent document. En effet, d'autres outils pourraient être utilisés, voire se superposer, sur ce secteur tels :

- la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, sur tout ou partie du secteur identifié, pour la réalisation de logements, dont une part de logements sociaux à définir (une définition de ces LLS en fonction des produits de logements souhaités peut également être réalisée). (article L151-41 du CU)
- La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, réglementée. Dans ces secteurs, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. (article R151-37,6° du CU).
- La mise en place de mesures réglementaires (insérées dans les documents graphiques) permettant son identification au sein d'une zone urbaine à l'intérieur de laquelle ce secteur, constitué de plusieurs unités foncières contiguës, qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme (partie écrite du règlement). Ces règles alternatives définissent les obligations faites à ces projets qu'un pourcentage défini des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. (article R151-21 du CU).
- Délimiter, au sein du règlement (partie écrite et graphique), une zone urbaine ou à urbaniser, qui comprend ce secteur, dans lequel les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. (articles L151-14 et R151-38, 2 du CU).
- l'inscription du secteur au sein d'un secteur de mixité sociale dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (l'article L151-15 du code de l'urbanisme)

Conclusion :

Sur les seuls sites identifiés, après application des outils et densités préconisés, il serait possible de produire **536 logements** dont 59 logements sociaux, sans que le potentiel de logements sociaux réalisables au sein des autres OAP prévues au PLU soit comptabilisé.

Notons que pourront être ajoutés des possibilités de créations de logements qui seront optimisés par la mise en place d'outils opérationnels telle la mise en œuvre du PIG, dont le volet animation démarrera au premier trimestre 2017.

Les objectifs du PLH pourraient être réalisés.

Les bilans de la production 2014 - 2015

	Objectif pour 6 ans		Objectif annuel		Réalisation 2015			Ecart réalisés - objectifs annuels	
	Production de logements	Logements sociaux	Production de logements	Logements sociaux	logements commencés	Logements sociaux financés	Logements sociaux livrés	Production de logements	Logements sociaux
Brignoles	936	234	156	39	58	5	0	-98	-34
Camps-la-Source	117	29	20	5	10	0	0	-10	-5
La Celle	80	20	13	3	2	0	0	-11	-3
Tourves	411	103	69	17	8	0	0	-61	-17
Le Val	258	64	43	11	24	0	0	-19	-11
Vins-sur-Caramy	54	13	9	2	4	0	0	-5	-2
Pôle de Brignoles	1 856	464	309	77	106	5	0	-203	-72
Carcès	204	41	34	7	5	0	0	-29	-7
Cotignac	127	25	21	4	9	0	0	-12	-4
Montfort-sur-Argens	70	14	12	2	8	0	0	-4	-2
Pole relais de Carces	401	80	67	13	22	0	0	-45	-13
Châteauevert	15	2	2	0	0	0	0	-2	0
Correns	79	12	13	2	3	0	18	-10	16
Entrecasteaux	72	11	12	2	2	0	0	-10	-2
Pôle résidentiel centre	165	25	28	4	5	0	18	-23	14
Total CCCP	2 423	569	404	95	133	5	18	-271	-72

Source : extrait du bilan annuel du PLH

Rappel, bilan du PLH 2015 :

Production de logements ordinaires : 133 logements

Production de logements locatifs sociaux :

- ✓ 5 logements sociaux financés à Brignoles (2 PLAI, 3 PLUS)
- ✓ Projets récemment ou prochainement livrés :
 - A Correns : 18 logements livrés par Var Habitat dans le quartier du Béal
 - A Brignoles : 36 LLS livrés par la SFHE Groupe Arcade (avenue de la Libération) dans le cadre d'un programme de démolition / reconstruction
 - A Cotignac : 22 LLS sont entrepris par le bailleur (Prolétazur) en « Greffe urbaine » ainsi qu'une opération programmée de 20 logements en accession à la propriété.
- ✓ Projets programmés à court terme :
 - A Entrecasteaux : acquisition-réhabilitation de 10 LLS (maîtrise d'ouvrage communale)
 - A Montfort sur Argens : 11 LLS sur foncier communal (opération à l'étude par le bailleur SFHE Groupe Arcade)
 - A la Celle : 1 lotissement d'une centaine de logements dont 20 à 20% de LLS ; Démarche de conventionnement des LLS.

Tableau récapitulatif du potentiel de création de logements par communes de la CCCP

Communes	Nombre de logements potentiellement réalisables en densification des espaces déjà urbanisés	Nombre de logements potentiellement réalisables dans les espaces non bâtis identifiés	A réaliser : objectifs du PLH	
			En matière de logements	En matière de logements sociaux*
Brignoles	1165	1087 dont 286 LS	528	158
Camps la source	427	139 dont 41 LS	81	29
Carcès	592	335 dont 107 LS	165	41
Chateaufort	173	68 dont 3 LS	15	2
Correns	108	72 dont 10 LS	59	0
Cotignac	442	206 dont 17 LS	107	25
Entrecasteaux	33	32 dont 12 LS	62	11
La Celle	480	123 dont 13 LS	31	20
Le Val	1035	536 dont 59 LS	202	64
Montfort sur Argens	372	109 dont 25 LS	62	14
Tourves	1219	210 dont 93 LS	394	103
Vins sur Caramy	97	74 dont 30 LS	47	13

**pour la réalisation des objectifs du PLH en matière de réalisation de logements sociaux : se reporter aux fiches des communes : certains projets en cours ont permis la réalisation des objectifs en matière de production de logements sociaux*

Annexe 1 : Les outils en faveur de la production de logements et logements sociaux

Cette partie est composée d'un tableau synthétique présentant les principaux outils en faveur de la production de logements et de logements sociaux (partie 1) ; dans une seconde partie, une présentation détaillée des outils mobilisables est réalisée (partie 2).

1- Tableau général des principaux outils :

Tableau des outils du code de l'urbanisme	Texte de référence du nouveau code de l'urbanisme
Documents graphiques du règlement	
1 OAP	L151-7
2 Zonage AU	R151-20
3 PAPAG - périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global	L151-41
4 Projet d'ensemble sur plusieurs unités foncières contiguës	R151-21
5 Secteur de Mixité Sociale (% de IIs)	L151-15
6 Emplacements Réservés	L151-41 et R151-38
Pièces écrites du règlement	
7 Règles différenciées et majoration du volume constructible en cas de mixité sociale	R151-37, L151-28
8 Limitation du nombre de places de stationnement	L151-34
9 Règles différenciées entre étages et RDC	R151-37-3

2- Références réglementaires des outils permettant la production de logements, dont logements sociaux :

a) Réaliser des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (cf n°1 dans le tableau général)

L'article L151-7 du code de l'urbanisme dispose : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements

correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

b) Favoriser la production de logements sur un site stratégique nécessitant une réflexion approfondie, insuffisamment avancé lors de l'élaboration du PLU

Dans le cas où le projet politique ne soit pas suffisamment avancé dans le cadre de l'élaboration du PLU mais que le secteur identifié apparaisse comme étant stratégique sur le territoire, il conviendra de se laisser l'opportunité de définition future d'un projet urbanistique aboutit. Plusieurs dispositifs le permettent :

○ *Le classement du secteur en zone d'urbanisation future (cf n°2 dans le tableau général)*

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

○ *L'établissement d'un périmètre d'attente (cf n°3 dans le tableau général)*

Conformément à l'article L151-41, alinéa 5 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...)5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

c) Inciter à la réalisation d'un projet d'ensemble sur un secteur (cf n°4 dans le tableau général)

Conformément à l'article R151-21 alinéa 1 du code de l'urbanisme : « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

d) Influencer sur la production de logements en fonction de leur taille

Conformément à l'article L151-14 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. »

En effet, conformément à l'article R151-38, 2°, « Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu : (...) 2° Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L. 151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ; »

e) Imposer une densité minimale des constructions dans certains secteurs

Conformément à l'article L151-26 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions. »

f) Définir des programmes de logements dans le cadre de la mise en place d'emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41, alinéa 4 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...) 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; (...) »

Conformément à l'article R151-34, alinéa 4 du code de l'urbanisme : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : (...) 4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires »

g) Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale et la production de logements sociaux

- Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous destinations

L'article R151-37, 1° dispose : « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : 1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ; »

- Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible

L'article R151-37, 2° dispose : « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : (...) 2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ; ».

- Définir, des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

L'article R151-37, 3° dispose : « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : (...) 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ; ».

- Identifier graphiquement des secteurs de zones urbaines dans lesquels les possibilités de constructions sont majorées

L'article R151-37, 5° dispose : « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : (...) 5° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 1° de l'article L. 151-28 ; ».

Conformément à l'article L151-28, les possibilités de majoration des constructions sont définies comme suit :
« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. **Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;**

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. **Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;**

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais **ne peut excéder 30 %**, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une

limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération. »

- Identifier graphiquement des secteurs comportant des programmes de logements locatifs sociaux pour lesquels une majoration de volume constructible sera réglementée

L'article R151-37, 6° dispose : « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : (...)6° Délimiter, dans le ou les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 2° de l'article L. 151-28 ; ».

- Identifier graphiquement des secteurs comportant des programmes de logements comportant des logements intermédiaires pour lesquels une majoration de volume constructible sera réglementée *(cf n°7 dans le tableau général)*

L'article R151-37, 7° dispose : « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : (...)7° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 4° de l'article L. 151-28. »

- L'établissement d'un secteur de mixité sociale *(cf n°5 dans le tableau général)*

Conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».

En effet, conformément à l'article R151-38, 3° : « Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu : (...) 3° Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. »

Ce dispositif, anciennement « servitude de mixité sociale », dont la dénomination est maintenant « secteur de mixité sociale » permet de favoriser, en particulier, la production de logements locatifs, dont sociaux, dans les communes et quartiers dans lesquels l'offre n'est pas suffisamment diversifiée.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, un secteur peut être identifié graphiquement. Des prescriptions réglementaires associées obligeront au respect d'un pourcentage minimal d'habitat spécifique à respecter au sein d'un programme de logements. Il sera possible d'aller jusqu'à l'identification des catégories de logements à réaliser (PLAI, PLUS, PLS, accession...).

- **Instituer des emplacements réservés pour la production de logements sociaux** (*cf n°6 dans le tableau général*)

Conformément à l'article L151-41, alinéa 4 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...) 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;* »

En effet, l'article R151-38, 1° dispose : « *Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu : 1° Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ; 2° Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L. 151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ; 3° Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.* »

- **Décider de la nature et de la destination des bâtiments dans le cadre de la mise en place d'une ZAC**

Conformément à l'article L151-27 du code de l'urbanisme : « *Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.* »

- h) **Permettre la limitation des réalisations de places de stationnement** (*cf n°8 dans le tableau général*)

L'article L151-34 du code de l'urbanisme dispose : « *Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du 1 de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.* »

- i) **Permettre une plus grande diversité des formes d'habitat et moduler la densité en utilisant les articles 6 à 10 du règlement**

L'ajustement de ces règles permettra voire favorisera la réalisation de certains projets architecturaux, de logements collectifs, d'habitat groupé. Une attention particulière devra être apportée dans les règlements de PLU afin d'éviter de contraindre la construction ou la réhabilitation, en particulier dans zones urbaines denses.

- L'article 6 règlemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
- L'article 7 règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'article 8 règlemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- L'article 9 règlemente l'emprise au sol des constructions ;
- L'article 10 règlemente la hauteur maximale des constructions.

j) Intervenir sur l'habitat existant

- Permettre le changement de destination de certains bâtiments

Les destinations des constructions sont différentes selon qu'elles sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. Un changement de destination peut être décidé afin de permettre que soient réalisés des logements à l'intérieur d'un bâtiment.

- Identifier des bâtiments communaux susceptibles d'accueillir des logements, dont logements sociaux

- Identifier les logements vacants sur le territoire communal et intervenir afin de les réintégrer dans le parc

Dans le cadre de la réalisation d'une OPAH⁸, permettre la réhabilitation de logements et immeubles privés existants.









Dans le cadre du PIG⁹ à l'échelle communautaire, améliorer la qualité du parc existant et revaloriser les logements anciens dégradés en mobilisant les outils à disposition adaptés.

⁸ OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat

⁹ PIG : Projet d'Intérêt Général

Annexe 2 : Exemples de formes urbaines en fonction des densités

Tableau de caractérisation des espaces artificialisés :

Illustration	Typologie d'espace	Densité	Formes urbaines	
	Espace urbain dense	> 50 logements /ha	Immeuble du centre ancien	
	Espace urbain semi-dense	Entre 15 et 50 logements /ha	Maison de ville en bande avec jardin et petit immeuble collectif	
	Espace urbain peu dense	Entre 5 et 15 logements /ha	Pavillonnaire	
	Espace urbain diffus	< 5 logements /ha	Maison individuelle sur vaste parcelle	

Annexe 3 : Le logement social

Logement social :

Destiné à loger des personnes à revenus modestes, un logement social bénéficie, pour sa construction ou son entretien, de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics (Etat et collectivités territoriales). Il fait l'objet d'un conventionnement qui plafonne son loyer.

Le parc de logement social est communément défini par le parc public de logements locatifs sociaux. Les logements sociaux sont dits « publics » lorsqu'ils sont créés, améliorés ou réhabilités avec des financements de l'Etat et construits et gérés par des organismes habilités, communément appelés « Habitation à Loyers Modérés » - HLM.

Le champ du logement social est cependant plus large : certains logements locatifs du parc privé peuvent être désignés comme logements sociaux lorsqu'ils font l'objet d'un conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat – ANAH.

Il existe **3 catégories de logements sociaux** qui se différencient **en fonction d'un niveau de loyers et qui sont ouverts à des ménages répondant à certains critères de ressources.**

Les niveaux de loyers varient selon les territoires et dépendent du type de prêt réalisé par la Caisse des Dépôts à l'organisme HLM. Les types de logements portent ainsi le nom du prêt qui les finance : c'est à ce titre que l'on parle de logement PLUS, PLAI et PLS. **Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** sert de référence en termes de ressources et de loyers plafonds.

Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), plus social, est destiné à des ménages dont les revenus sont inférieurs au PLUS.

Le PLS (Prêt Locatif Social) est destiné à des ménages dont les revenus sont supérieurs au PLUS. **Ces logements sont comptabilisés comme logements sociaux au regard du quota de l'article 55 de la Loi SRU.**

La loi « Duflot » sur le logement social du 18 janvier 2013 a renforcé les obligations de production de logement social imposé par l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (Loi SRU du 13 décembre 2000) avec le passage à un taux de logements sociaux de 25% dans les communes de plus de 3.500 habitants. Par ailleurs, elle interdit à l'EPCI de reverser une partie des pénalités aux communes prélevées (abrogation des dispositions de l'article 57 de la loi SRU).

⚡ Quels sont les logements ?

Niveau de ressources



⚡ 70% de la population française est éligible au logement social

- ✓ En fonction du niveau de loyer, de la composition du ménage et de la situation géographique du logement les ressources des locataires ne doivent pas dépasser un certain plafond

Composition du foyer <u>Application en zone B2 et C / (3)</u>	Logement financé à l'aide d'un PLAI Plafonds de revenus annuels	Logement financé à l'aide d'un PLUS Plafonds de revenus annuels	Logement financé à l'aide d'un PLS Plafonds de revenus annuels
Catégorie 1	11 060 €	20 111 €	27 136 €
Catégorie 2	16 115 €	26 856 €	36 238 €
Catégorie 3	19 378 €	32 297 €	43 580 €
Catégorie 4	21 562 €	38 990 €	52 611 €
Catégorie 5	25 228 €	45 867 €	61 890 €
Catégorie 6	28 431 €	51 692 €	69 749 €
Par personne supplémentaire	+ 3 171 €	+ 5 766 €	+ 7 780

Annexe 4 : Glossaire

CCCP : Communauté de Communes de Comté de Provence

CCH : code de la construction et de l'habitation

CU : code de l'urbanisme

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs

ha : hectare

Igts : logements

LLS : Logements locatifs sociaux

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SMS : Secteur de mixité sociale

SP : Surface de plancher

annexe 2 : Compte rendu de la réunion du 21 juillet 2016, Association des Paysagistes Conseils de l'Etat

ASSOCIATION DES PAYSAGISTES CONSEILS DE L'ETAT
Thierry Laverne, Paysagiste-conseil 2016
DDTM VAR

Le Val " de la coupure de la déviation à l'armature du parkway "

La commune du Val s'est tellement étalée dans son territoire, que la majeure partie de ses habitants vit aujourd'hui reléguée dans des quartiers pavillonnaires dispersés et séparés de la zone agglomérée autour du village historique, par la déviation routière...



À cette échelle un tel étalement ne consiste plus en du mitage, mais produit à l'échelle de l'ensemble de la commune un véritable territoire habité et dispersé, qui cherche nécessairement aujourd'hui les termes d'un projet d'armature territoriale capable de rassembler les morceaux, relier les quartiers, rejoindre le centre et composer à cette échelle territoriale d'ensemble, une nouvelle figure et un nouveau fonctionnement positifs et assumés de ce territoire galvaudé.

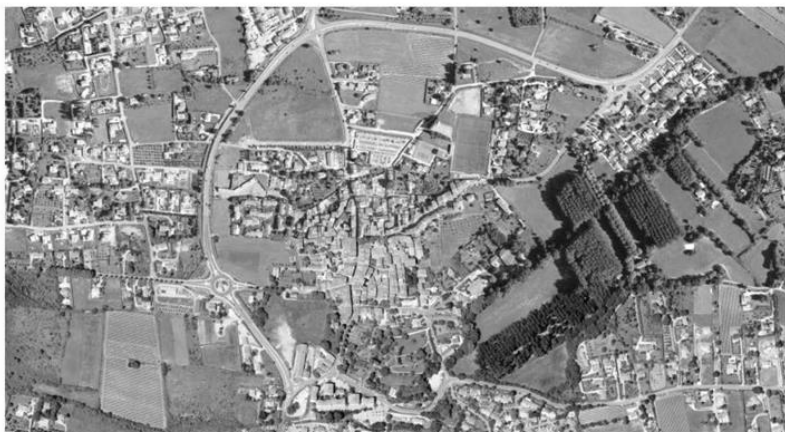


Aujourd'hui, face à une telle situation, le projet à priori attendu, consisterait à finir naturellement de remplir le territoire intérieur côté village... mais cette réponse aurait pour conséquence inéluctable de consacrer la déviation comme une limite légitime entre un intérieur et un extérieur relégué et stigmatisé, comme un ailleurs distant et inaccessible...

ASSOCIATION DES PAYSAGISTES CONSEILS DE L'ETAT
Thierry Laverne, Paysagiste-conseil 2016
DDTM VAR

Fort de ce constat et à l'aune de cette vision territoriale nouvelle, la place et le rôle de la déviation doivent être profondément remis en cause, afin qu'au delà des fonctions de transit nécessaires qui l'empruntent, elle dépasse le rôle d'entrave qu'elle représente aujourd'hui dans le fonctionnement communal et la vie quotidienne de ses habitants, pour assumer avec ses reculs imposés de 35 m, la place d'armature principale de ce nouveau projet territorial d'avenir.

Pour demain à l'inverse, il s'agit à partir de ces emprises et dépendances routières, ainsi que des terrains agricoles préservés de part et d'autre de la voie, de recomposer un projet d'ensemble ambitieux qui impose une nouvelle image et de nouveaux usages de ce territoire et de la voie qui l'emprunte. Ainsi un projet de parkway et de parc équipé et habité, composé à l'échelle de l'ensemble de ce territoire, permet d'y imposer une nouvelle image et un nouveau fonctionnement transversal, capable de rivaliser avec l'échelle et la fonction routière de la déviation, en restaurant des relations et continuités transversales indispensables entre les quartiers périphériques et le village central.



Ce paysage de parc arboré extensif et ouvert préservant des vues ouvertes et des profondeurs de champ entre le village et sa campagne, permettrait l'accueil sous ses frondaisons, d'usages de campagne habitée et cultivée et de rythmes et modes de vie quotidiens harmonieux rétablissant des relations durables entre des quartiers écartelés aujourd'hui.

Cette vision alternative et ambitieuse est indispensable pour inspirer et présider aux choix de programmation et d'aménagement de court terme de ce territoire et de la voie, afin d'imposer progressivement au travers de ces aménagements successifs, un projet de promenade plantée, invraisemblable aujourd'hui pour les partenaires et acteurs responsables de cette infrastructure, mais indispensable demain pour ses habitants et ses usagers.

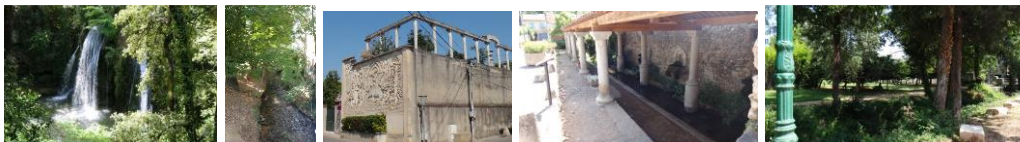
Ainsi, en contrepoint du parc inondable de la rivière qui sert le village à l'Est, le parkway doit composer et mettre en scène à l'ouest, de nouveaux rapports confortables et durables entre le village et son territoire, au travers de la recomposition de la voie routière en contre-allées apaisés se glissant tranquillement et en douceur sous les arbres.

Thierry Laverne

annexe 3 : Audition n°1 CDPENAF du 19 janvier 2018

Commune du Val

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CDPENAF

Audition du Vendredi 19 Janvier 2018

1
begeat

Rappel du contexte : Le Val et son PLU

Superficie communale: 3934 ha

CA Provence Verte

SCoT Provence Verte approuvé et en révision

Limitrophe de la commune de Brignoles

Le Val: Bourg mitoyen des villes centre

Actuellement RNU

- DCM élaboration PLU : 10 décembre 2014
- Débat PADD : 24 janvier 2017
- PLU arrêté: 04 décembre 2017

Synthèse des trois orientations générales du PADD

1. Réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les valois:

Extension mesurée et adaptée à la morphologie de la commune, diversité de logements, OAP...

2. Développement économique durable et local se basant sur :

- Richesse agricole
- Touristique
- Loisirs de nature
- Et en concentrant l'attractivité, les services, commerces et l'artisanat

2014 = 4 242 habitants
Objectif démographique à 20 ans : **6 500 habitant max**
soit MAX + 2260 habitants
= VAM de la population de 1,6 à 1,8% / an sur 20 ans (Cf. SCOT)

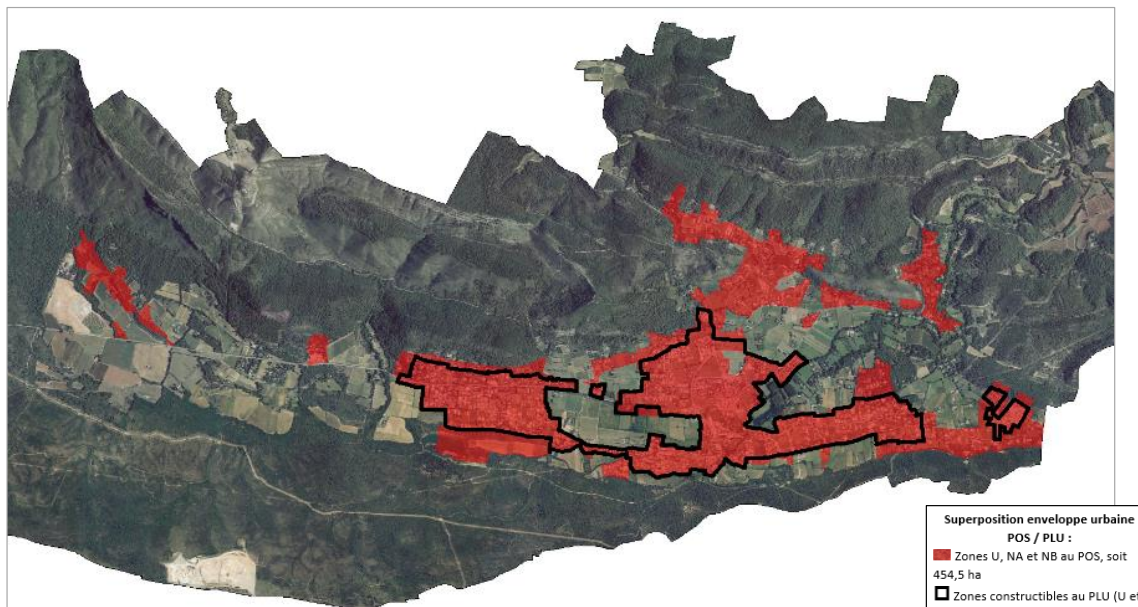
3. Un projet environnemental cohérent avec l'histoire du territoire et les projets de la commune

- Prendre appui sur les espaces agricoles et naturels du territoire pour maintenir une fonctionnalité écologique
- Accompagner la valorisation de l'existant

begeat

2

Définition d'une nouvelle enveloppe urbaine au PLU



Enveloppe urbaine du POS
Zones U et NA et NB au POS

Enveloppe urbaine du PLU
Zones U et AU au PLU

**POS/PLU = REDUCTION de 45% de zones constructibles
+ utilisation des dents creuses et densification
+ prise en compte des risques**

3

Saisine de la CDPENAF : 11 décembre 2017

Saisine pour avis simple

• **L151-12 du CU**

Disposition du règlement « extensions et annexes autorisées dans les zones A et N »

• **L151-13 du CU**

STECAL

Saisine pour avis conforme

• **L112-1-1 du CRPM**

Réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée

Saisine à titre informatif car SCoT Approuvé avant LAAF

• **L153-16 du CU**

Réduction d'espaces naturels ou agricoles

• **L142-4 du CU**

Ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières

begeat

4

Les extensions en zones A, N et Nh

Règlement du PLU arrêté

En zone A : liées à l'exploitation

Construction initiale et extension:

maximum 250 m² de surface de plancher totale

En zone A : non liées à l'exploitation

Extension:

Si 50m² < Construction à destination d'habitation < 100m²
extension de **40% maximum**

Si Construction à destination d'habitation > 100m²
extension de **30% maximum sans excéder 200m² de surface de plancher totale**

En zone N

Extension:

En zone N:
Extension de **30% maximum sans excéder 200m² de surface de plancher totale**

Secteur Nh:
Extension de **40% maximum sans excéder 250m² de surface de plancher totale**

Secteur Nco: INCONSTRUCTIBLE

6
begeat

Les annexes en zones A, N et Nh

Règlement du PLU arrêté

En zone A, N et Nh : pour tous

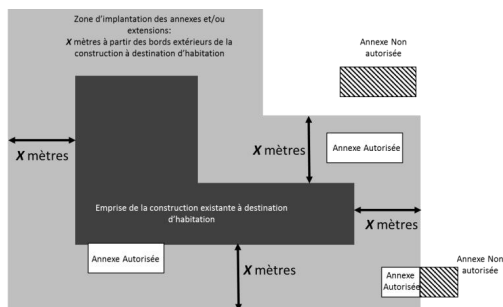
Annexes:

Maximum **60 m²** d'emprise cumulée et max 3,5m de haut
Piscine : **50m²** pour le bassin

Zone d'implantation

25 m autour de la construction à destination d'habitation.

Schéma de la zone d'implantation:

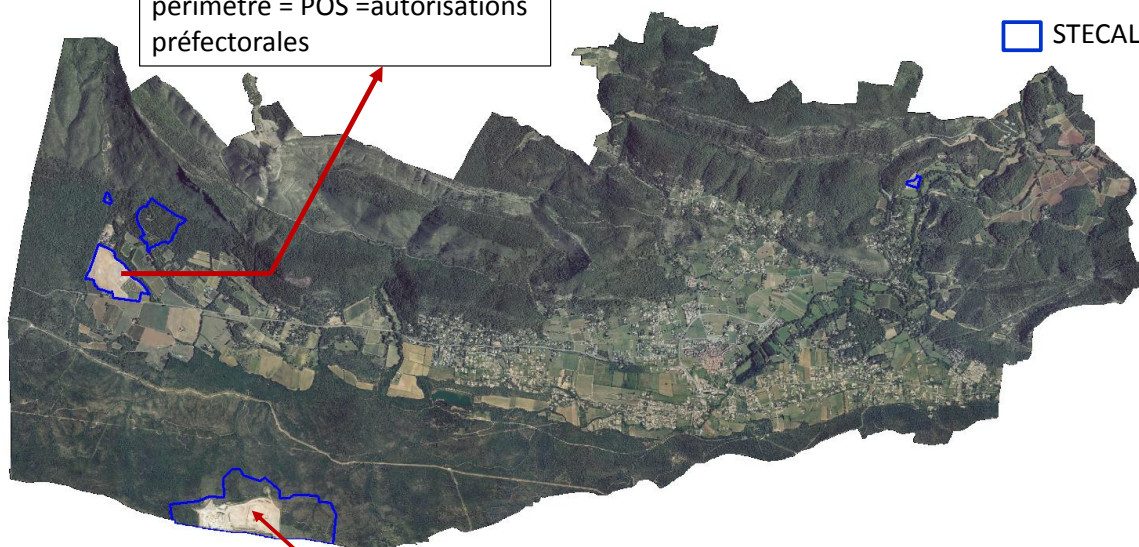


- Emprise de la construction existante à usage d'habitation
- Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.

7
begeat

STECAL, activités existantes NPv et Nx

Npv: 17,1 ha = **Parc solaire existant en exploitation** :
périmètre = POS = autorisations préfectorales



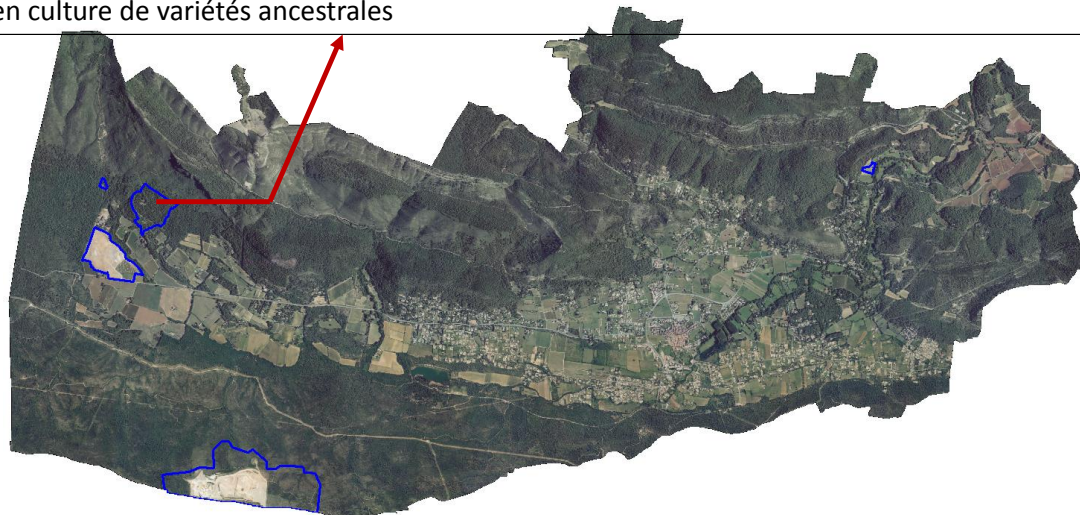
□ STECAL

Nx: 66,4 ha = **Carrière existante en exploitation** : périmètre = POS = autorisations préfectorales

9
begeat

STECAL At : projet d'agri tourisme

At: 13,2 ha = **projet d'agri tourisme patrimonial** comprenant un ethnosite et un projet de mise en culture de variétés ancestrales



Pour l'Ethnosite: tourisme et de loisirs nature avec faible impact sur l'environnement, sont Autorisés:

- équipements touristiques sans service de restauration, éducatifs, pédagogiques et culturels liés au projet d'ethnosite
- habitats préhistoriques et reconstitués + éléments de patrimoine + locaux techniques: **emprise au sol maximale de 100 m²**.
- locaux d'accueil du public (muséographie...): **emprise au sol maximale de 60 m²**.

10
begeat

Zone Uh2, n'est pas un STECAL

Uh2 = **6000m²**

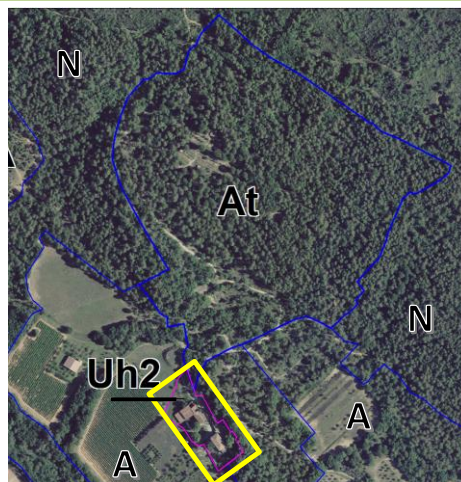
partie intégrante du projet du STECAL At

Domaine de Châteaurenard-la Pissine

Autorisées ***dans les emprises des bâtiments existants*** les destinations suivantes : commerce et activités de service (restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique), équipements d'intérêt collectif et services publics (autres équipements recevant du public), autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (bureau, centre de congrès et d'exposition).

Un logement de gardien strictement nécessaire à la surveillance de la zone, d'une surface de plancher **de maximum 80 m²**, à condition d'être **intégrée à la construction principale**.

Aucune nouvelle construction



Uh2-Domaine Chateaurenard-la Pissine



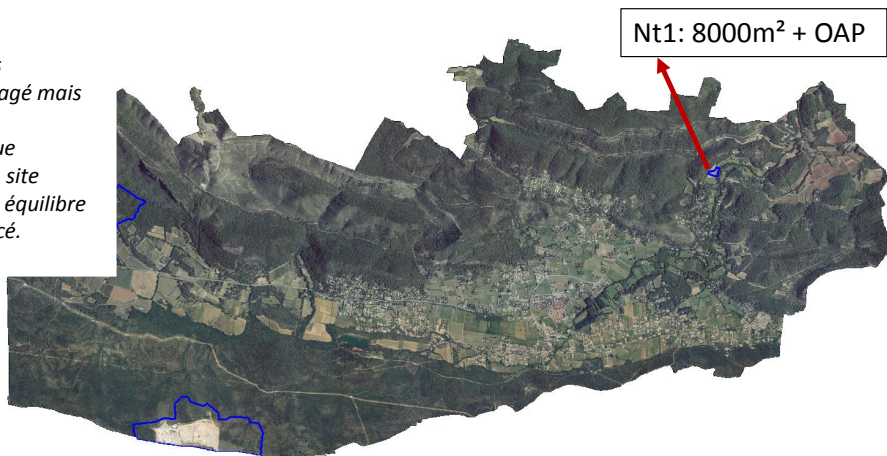
Opinion de la CDPENAF sur ce zonage? Zone Uh2 validé ou STECAL?

11
begeat

STECAL Nt1 : Cascade du Grand Baou:

État actuel du site :

- aménagements existants
- accès à la cascade aménagé mais non sécurisé
- stationnement anarchique
- taux de fréquentation du site extrêmement important: équilibre écologique du site menacé.



Objectif du STECAL et de l'OAP:

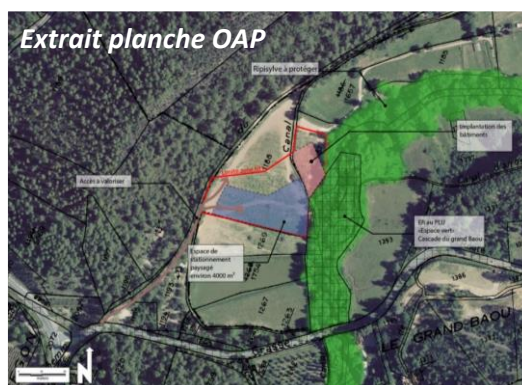
- limiter la fréquentation du site (stationnement limité)
- réglementer l'accès au site (accès conforme)
- autoriser uniquement une activité de restauration
- protection ripisylve et aménagements respectueux de l'environnement
- accès cascade et baignade interdite
- assurer la sécurité des personnes

12
begeat

STECAL Nt1 : Cascade du Grand Baou

Autorisé:

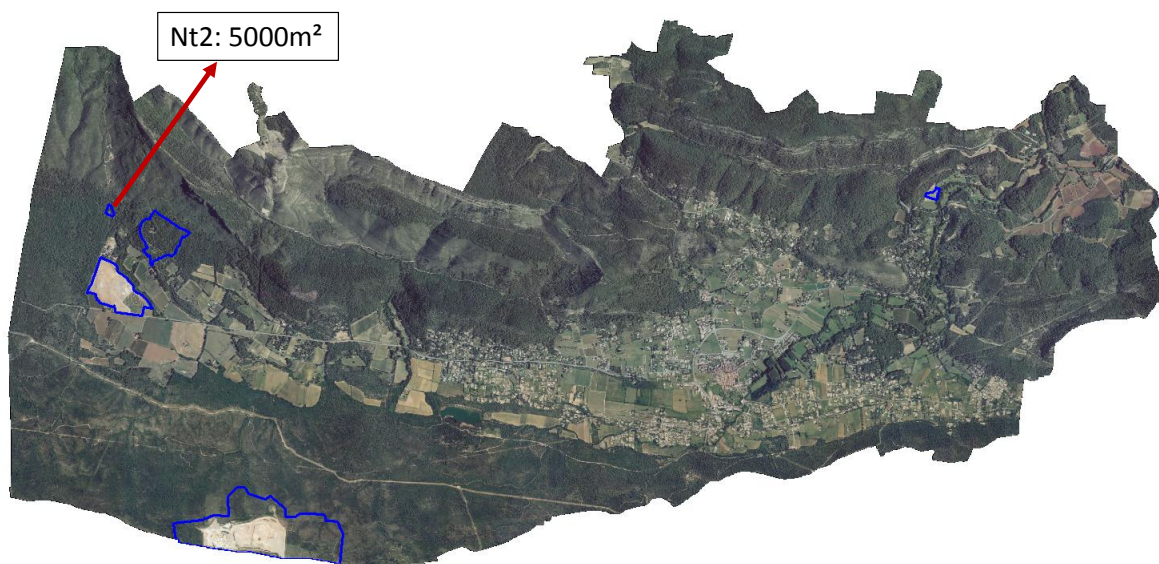
- **Création de nouvelles constructions à destination de restauration, à la double condition :**
 - d'être strictement inférieure à 360m² de surface de plancher totale, répartie comme suit :
 - 150 m² répartis comme suit : 70 m² pour les sanitaires et 80 m² pour l'espace dédié à la cuisine ;
 - 40 m² pour la création d'une chambre froide ;
 - 80 m² pour la création d'une salle de réception destinée à l'accueil du public ;
 - 90 m² pour la réalisation des espaces de stockage pour les déchets.
 - d'être strictement édifée à l'intérieur des limites du secteur Nt1 et conforme aux dispositions de l'OAP.
- **Création d'une terrasse à la double condition :**
 - d'être strictement inférieure à 380m² de surface de plancher totale ;
 - d'être strictement édifée à l'intérieur des limites du secteur Nt1 et conforme aux dispositions de l'OAP.
- **Réalisation d'espaces de stationnement à la triple condition :**
 - d'être strictement édifés à l'intérieur des limites du secteur Nt1 et conforme aux dispositions de l'OAP ;
 - d'être limités à **100 places de stationnement** ;
 - d'être paysagés
- **Accès conforme**
- **Aspect extérieur des constructions réglementé**
- **Aménagement des abords des constructions réglementé**
- **Stationnement paysager obligatoire**



begeat

L'imperméabilisation autorisée par le PLU concerne moins de 800m².

STECAL Nt2 : Paint Ball



Activité existante sur le territoire mais en zone agricole;

Objectif: déplacer l'activité à proximité du parcours de santé existant, en zone naturelle et restituer le site initial à l'activité agricole.

Autorisés en Nt2:

- un bâtiment lié à l'accueil (50m²)
- un bâtiment technique et de stockage du matériel (20m² + 20m²)
- des aires de stationnement naturelles répondant aux besoins de l'activité
- des toilettes sèches.

**Les équipements autorisés sont
démontables**

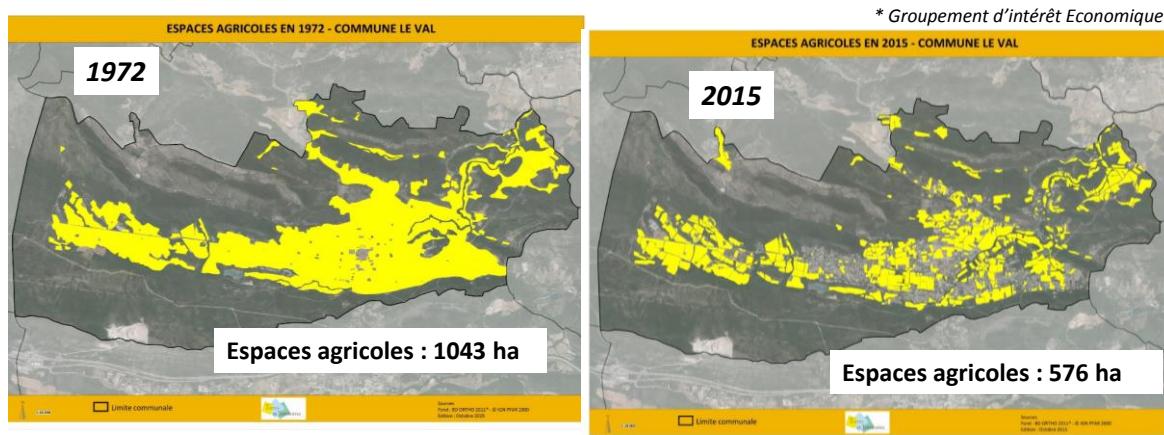
14

begeat

Diagnostic agricole synthétique

- ✓ Diagnostic agricole réalisé par le GIE* Terres et territoires en mars 2016 = analyse fine du territoire en matière d'agriculture
- ✓ Travail en commission urbanisme sur les projets agricoles, le zonage et règlement
- ✓ Concertation publique

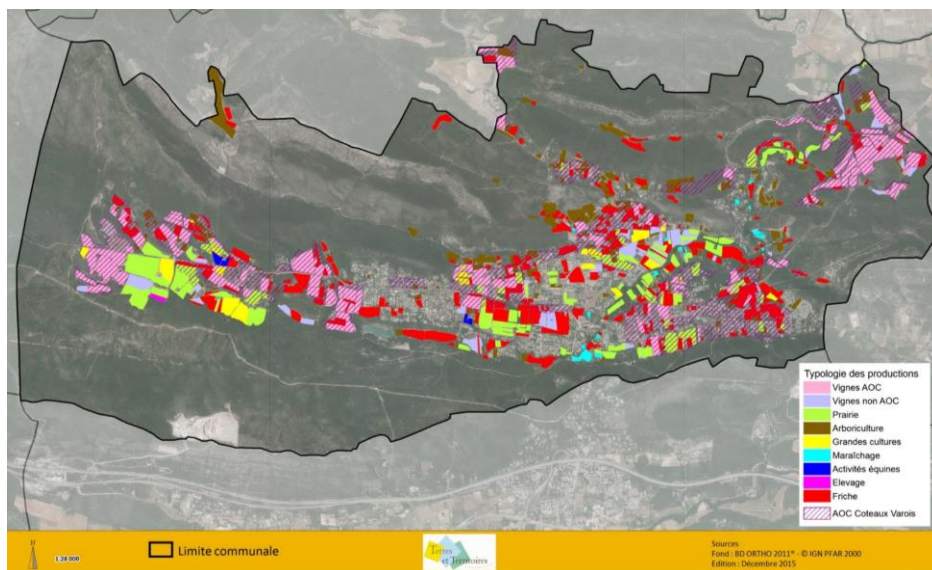
Projet communal: préservation et développement des zones agricoles



PERTE 50% d'espaces agricoles en 40 ans

Diagnostic agricole synthétique

- Territoire agricole dominé par **la viticulture** : 174 ha dont 80% en AOC
- **Prairies (110 ha) et Arboriculture (82,8 ha)** : cultures secondaires du territoire
- 170 ha de parcelles en friche soit 30% de l'espace agricole principalement autour des espaces urbanisés (**phénomène de friches spéculatives**) et sur les secteurs contraints (relief, accès, urbanisation...).

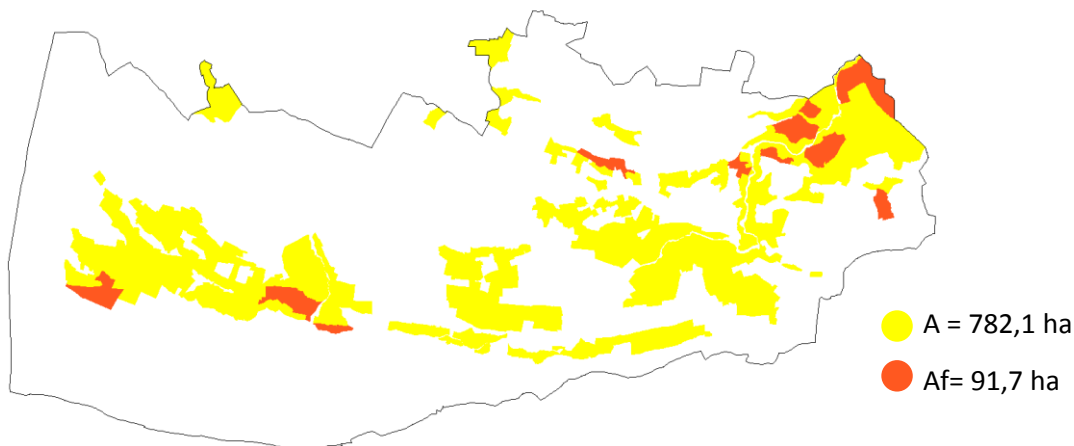


19 agriculteurs recensés sur le territoire

Les zones agricoles au PLU

Analyse de l'occupation du sol agricole (photo interprétation sur ortho photo 2014) = 670 ha

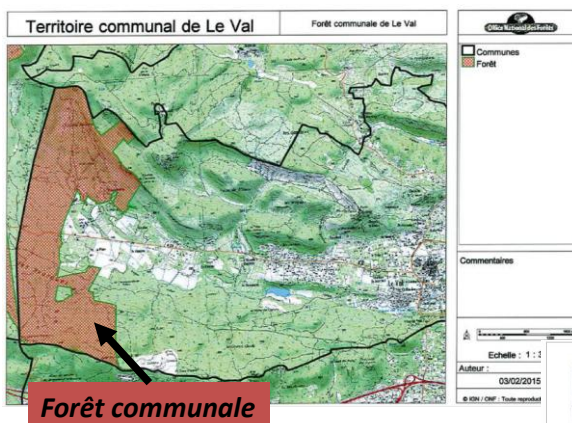
- Espaces agricoles au POS = 517,6 ha
- Espaces agricoles au PLU = 887 ha dont 91,7 ha d'espaces pour une nouvelle mise en culture (zonage Af) et At
- **Gain de près de 370 ha de zone agricole par rapport au document d'urbanisme antérieur**



At (non représenté sur la carte) : 13,2 ha

26

Diagnostic forestier synthétique



517 ha: Forêt communale. Aménagement forestier est en cours (2008-2027)

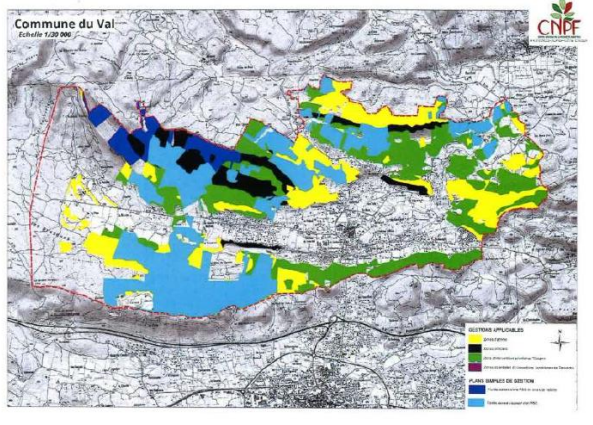
69% du territoire recouvert par de la forêt (environ 2710ha).

78% de l'espace naturel appartient à des propriétaires privés (environ 2200ha).

57% de la surface de forêt privée appartient à des propriétaires possédant moins de 25 hectares de forêt (1250 ha environ).

Les 43% restants sont donc soumis à un Plan Simple de Gestion.

En juillet 2017, taux de réalisation des PSG33 (en termes de surfaces) : 16% (3 PSG en cours de validité).



Les zones naturelles au PLU

Analyse de l'occupation du sol naturel et forestier (photo interprétation sur ortho photo 2014) = 2869ha

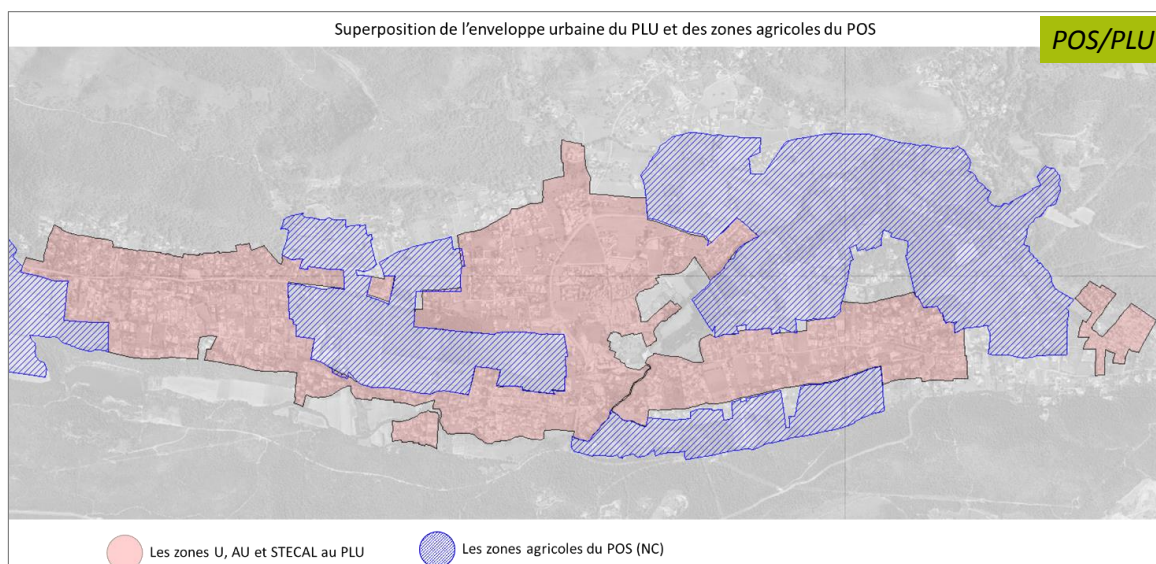
- Espaces naturels au POS = 2779,5 ha (hors secteurs à vocation de loisir, d'équipements, carrière et parc solaire)
- Espaces naturels et forestiers au PLU = 2709,7 ha (hors STECAL et avec Nh)
- **Soit une diminution de près de 70 ha au profit de l'agriculture (hormis 0,8 ha pour le STECAL Nt1)**



Nh (non représenté sur la carte) : 131,9 ha

28

Consommation d'espaces classés « agricole » (NC) au document d'urbanisme antérieur caduc



- **Le PLU ne consomme pas d'espace agricole classé NC au POS.**
- **Aucune compensation au titre du SCOT approuvé n'est nécessaire.**

29

begeat

Consommation d'espaces au regard de la PAU



PAU : Partie actuellement urbanisée correspond aux espaces qui disposent d'un caractère urbain par opposition aux espaces agricoles et naturels

Les critères de définition ne se basent ni sur le zonage du document d'urbanisme antérieur, ni sur la présence ou absence des réseaux et voirie.

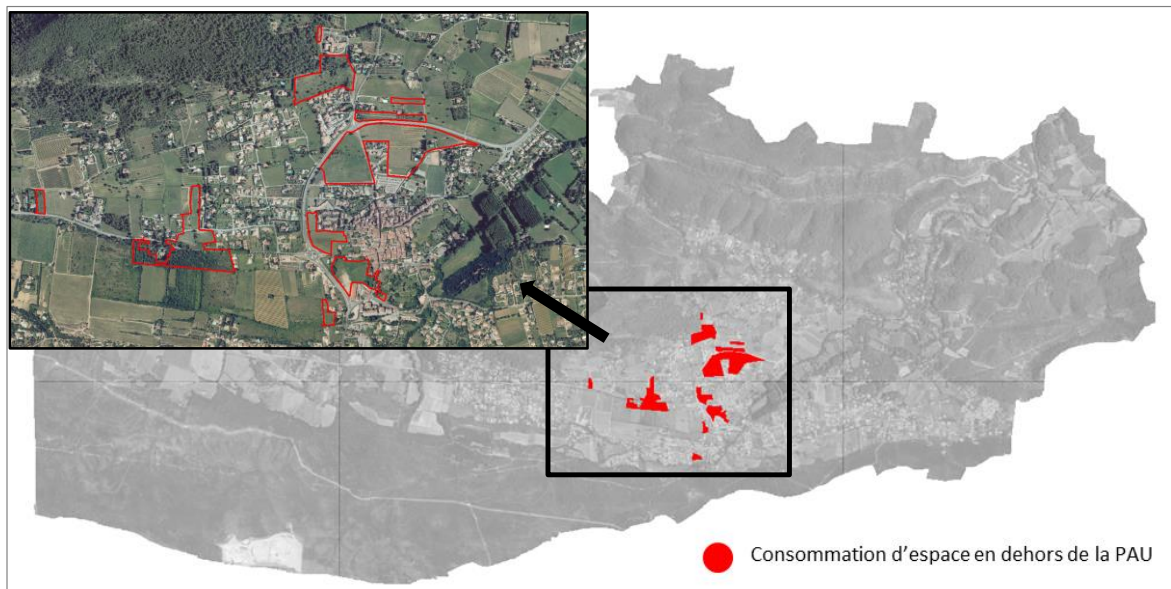
La PAU est un constat :

- Toutes les parcelles occupées par une activité et artificialisées sont prises en compte.
- La parcelle bâtie doit être au contact d'au moins 1 parcelle bâtie pour être incluse dans la PAU.
- La parcelle non bâtie doit être en contact avec au moins 3 parcelles bâties pour être incluse dans la PAU.
- L'intégralité de la parcelle support de la construction est prise en compte avec des ajustements quand nécessaire (cas de très grandes parcelles par exemple).

30



Consommation d'espaces au regard de la PAU



Consommation environ 19 ha

Espaces consommés support d'une activité agricole = environ 3,8 ha, les autres espaces sont en friche, ils peuvent servir ponctuellement au pâturage.

31



Consommation d'espaces au regard de la PAU

Type de zone	Consommation destinée à de l'habitat	Consommation destinée à des équipements et services	Consommation destinée à l'activité économique	Total
Zone Urbaine (U) Ouverture à l'urbanisation immédiate	7,1 ha	0,08 ha		7,18 ha
Zone A Urbaniser (1AU) Ouverture à l'urbanisation conditionnée par les OAP	5,5 ha	0,4 ha		5,9 ha
Zone A Urbaniser (2AU) Ouverture à l'urbanisation nécessitant une évolution du document d'urbanisme	3,1 ha		2,6 ha	5,7 ha
Total	15,7 ha	0,48 ha	2,6 ha	18,78 ha

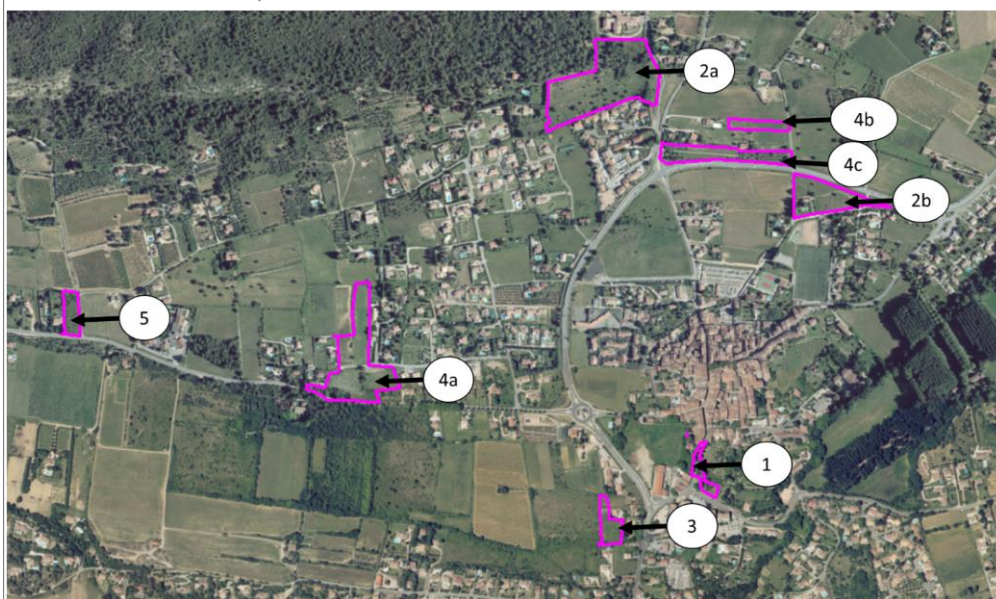
32

Consommation d'espaces au regard de la PAU

Consommation de l'espace : immédiate c'est-à-dire pour des zones U du PLU
Consommation à destination d'Habitat = 7,1 ha

1. Consommation vers Ua=0,2 ha
2. Consommation vers Uba = (a) 2,6 ha + (b) 0,9 ha
3. Consommation vers Ubb= 0,3 ha
4. Consommation vers Uc = (a) 1,8 ha (b) 0,2 ha + (c) 0,8 ha
5. Consommation vers Uf2 = 0,3 ha

Pour de l'habitat, en zone U = 7,1 ha



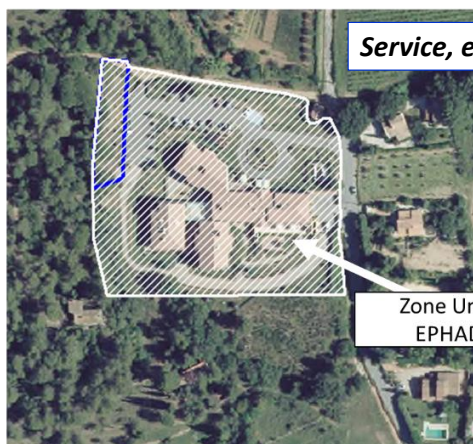
34
 begeat

Consommation d'espaces au regard de la PAU

Consommation de l'espace : immédiate c'est-à-dire pour des zones U du PLU
Consommation à destination de service = 0,08 ha



1. Consommation vers Um2=0,08 ha

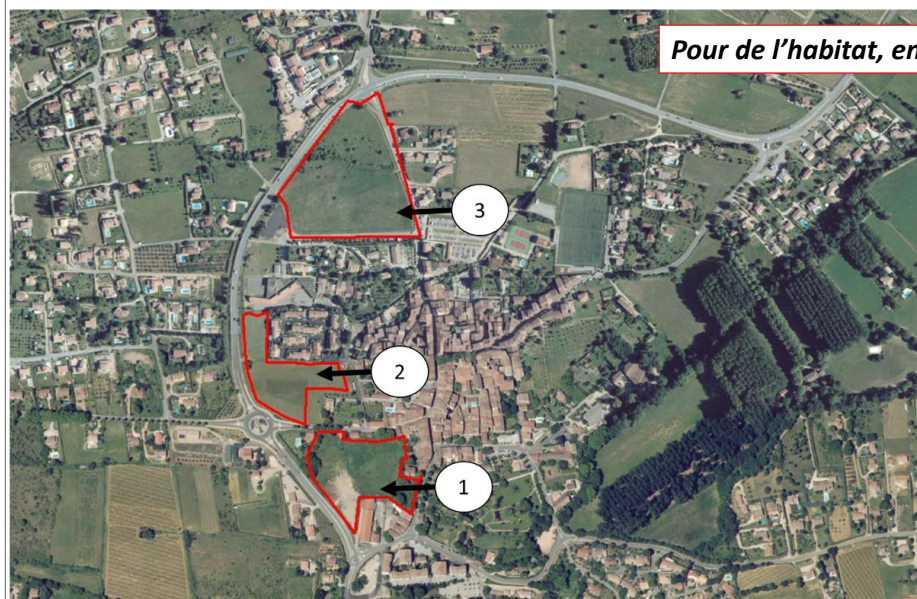


Consommation d'espaces au regard de la PAU

Consommation de l'espace : zones 1AU du PLU
Consommation à destination d'habitat= 5,5 ha

- 1. Consommation vers 1AUa= 1,4 ha
- 2. Consommation vers 1AUb = 1,1 ha
- 3. Consommation vers 1AUc= 3 ha

Avec Orientations d'aménagement et de programmation



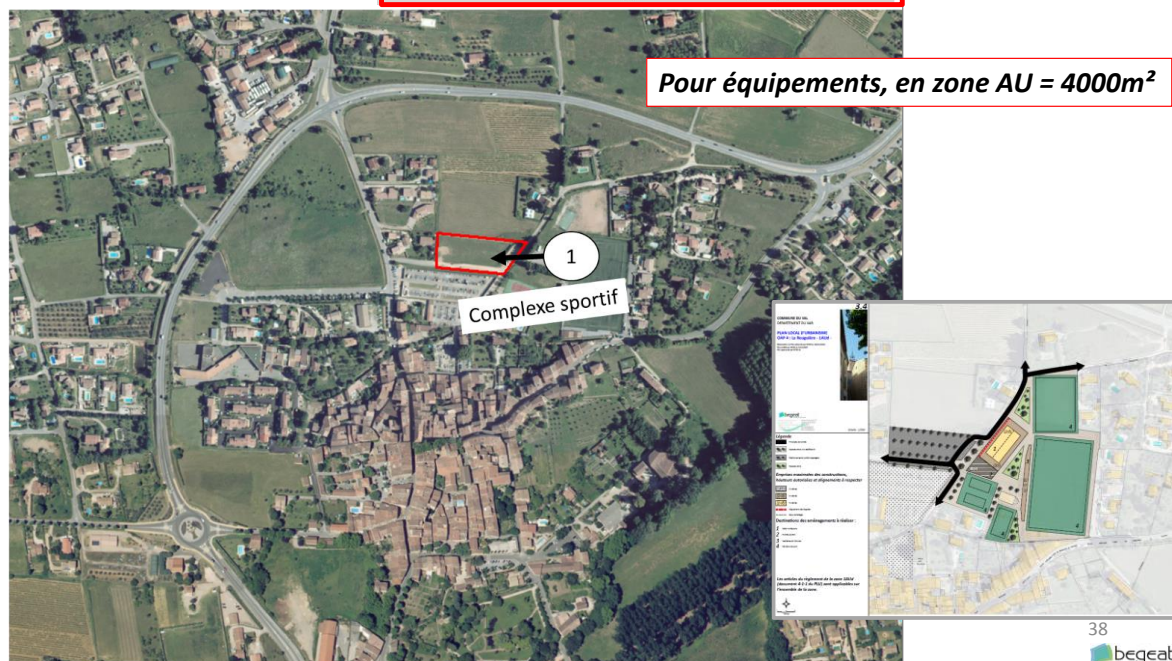
Pour de l'habitat, en zone AU = 5,4 ha

Consommation d'espaces au regard de la PAU

Consommation de l'espace : zones 1AU du PLU
Consommation à destination d'équipements = 0,4 ha

1. Consommation vers 1AU= 0,4 ha

Avec Orientations d'aménagement et de programmation

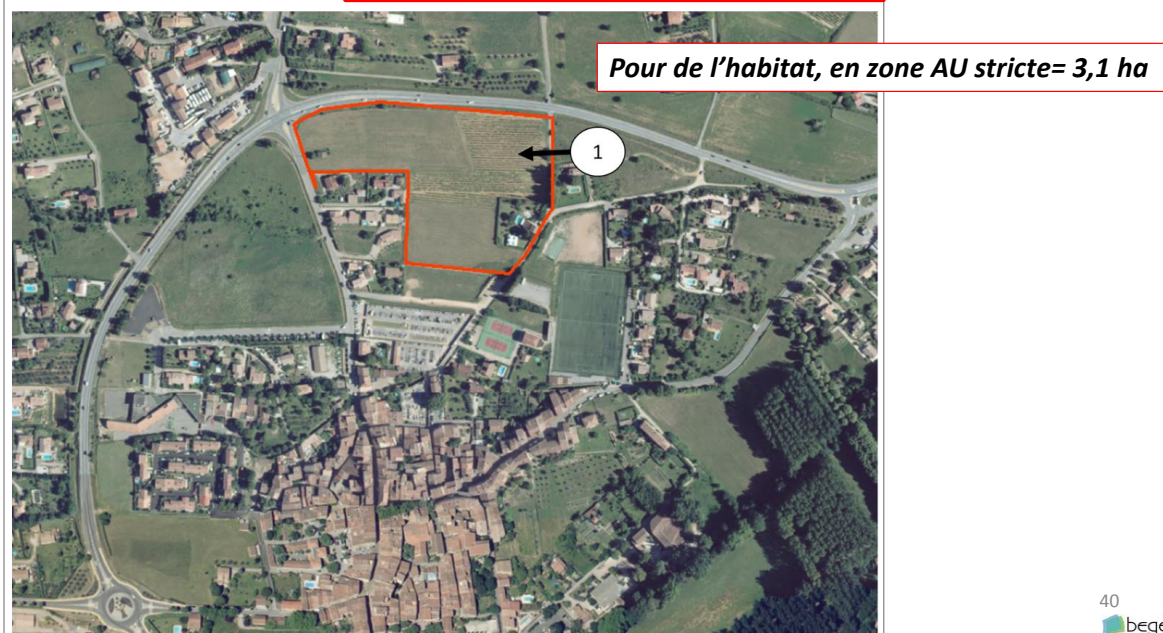


Consommation d'espaces au regard de la PAU

Consommation de l'espace différée : zones 2AU du PLU
Consommation à destination d'habitat = 3,1 ha

1. Consommation vers 2AU= 3,1 ha

Nécessite la révision ou la modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation

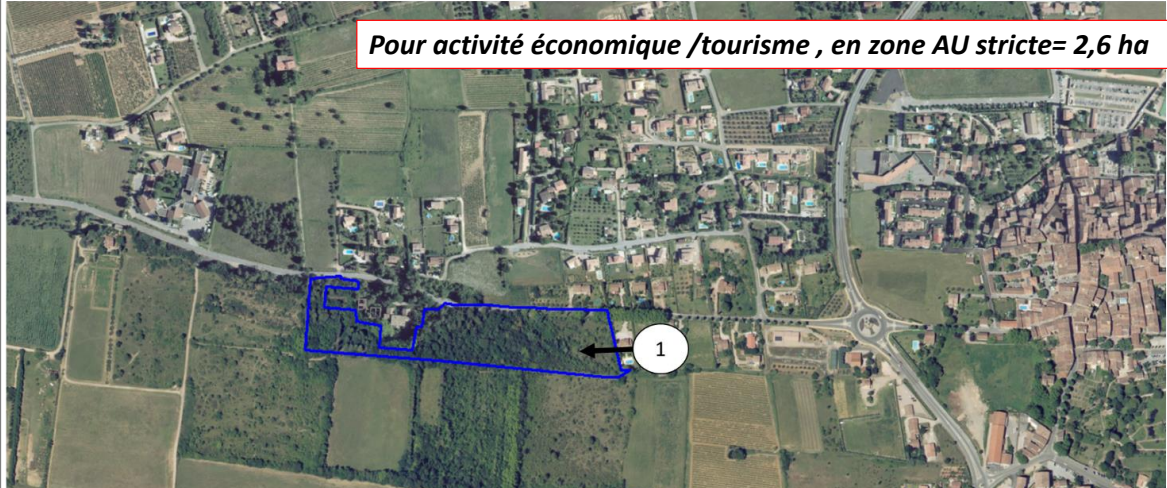


Consommation d'espaces au regard de la PAU

Consommation de l'espace différée : zones 2AU du PLU
Consommation à destination d'activités économiques liées au tourisme = 2,6 ha

1. Consommation vers 2AUb = 2,6 ha

Nécessite la révision ou la modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation



annexe 4 : Audition n°2 CDPENAF du 25 avril 2018

Commune du Val

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

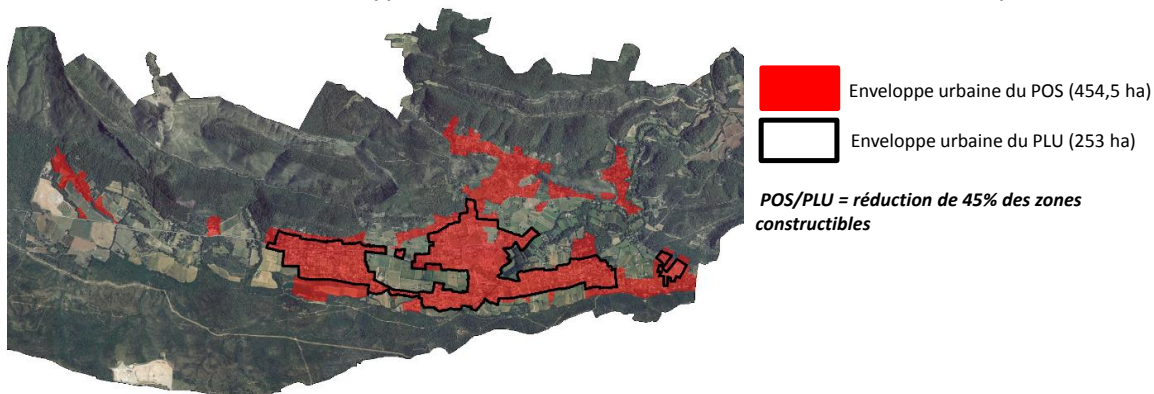
CDPENAF

Audition du mercredi 25 avril 2018

1
begeat

Rappel:

- Définition d'une nouvelle enveloppe urbaine au PLU: une modération de la consommation de l'espace réalisée

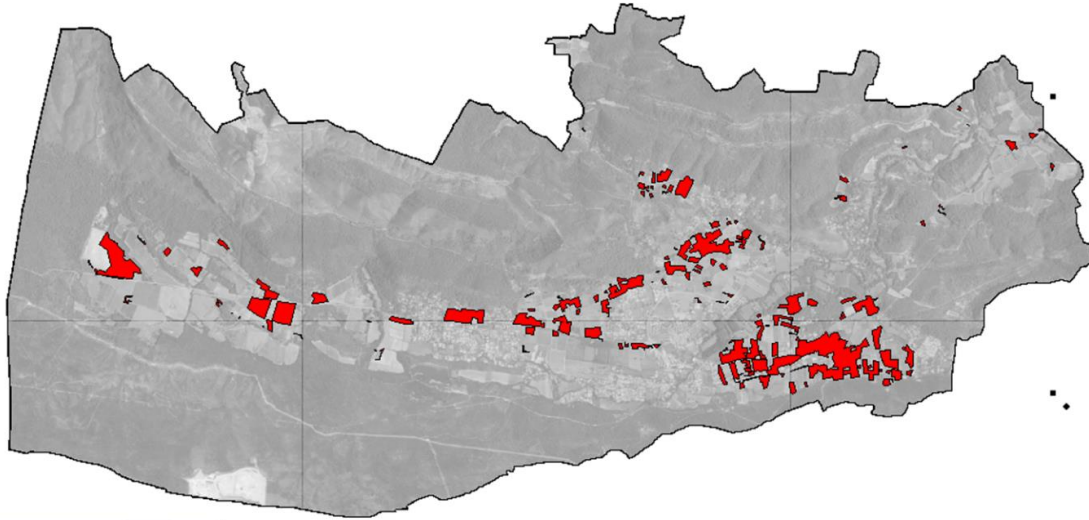


- **PADD: Une volonté affirmée de protection et de développement des zones agricoles**
 - ✓ Zones agricoles au document d'urbanisme antérieur (POS): 517,6 ha
 - ✓ Total zones agricoles au PLU, dont STECAL: 887 ha
 - 782,1 ha en zone A
 - **91,7 ha de zones Af, zones agricolables**
 - 13,2 ha STECAL At
- **Mise en place effective d'une ZAP**
 - ✓ Réunion de présentation de la procédure les 01/03/2018 (Copil PLU) et 23/03/2018 (commission agricole)
 - ✓ DCM sera prise lors du prochain conseil municipal (avril ou mai 2018)

2

AOC sur le territoire

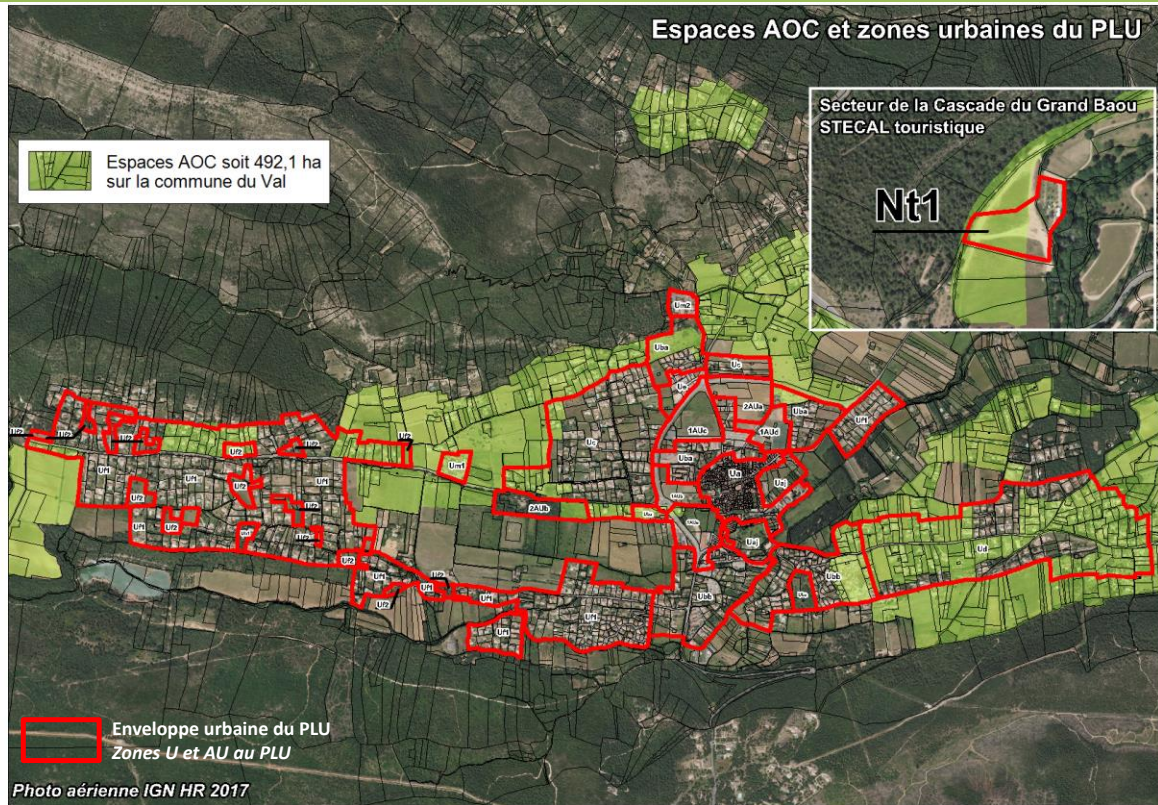
- De nombreux espaces en AOC déjà urbanisés, avant l'élaboration du PLU



● AOC artificialisées = 114,5 ha sur les 492 ha
(analyse basée sur la photo aérienne 2014)

3
begeat

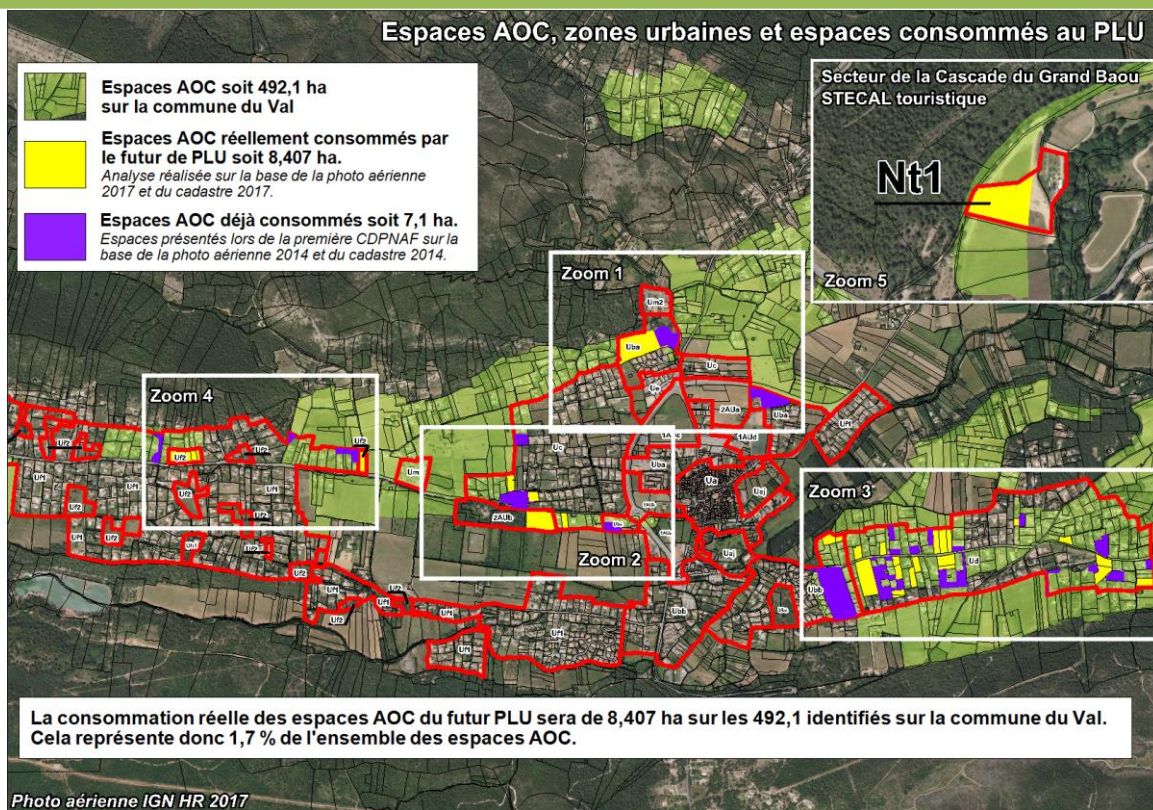
Espaces AOC et zones urbaines du PLU



rappel: POS/PLU = REDUCTION de 45% des zones constructibles

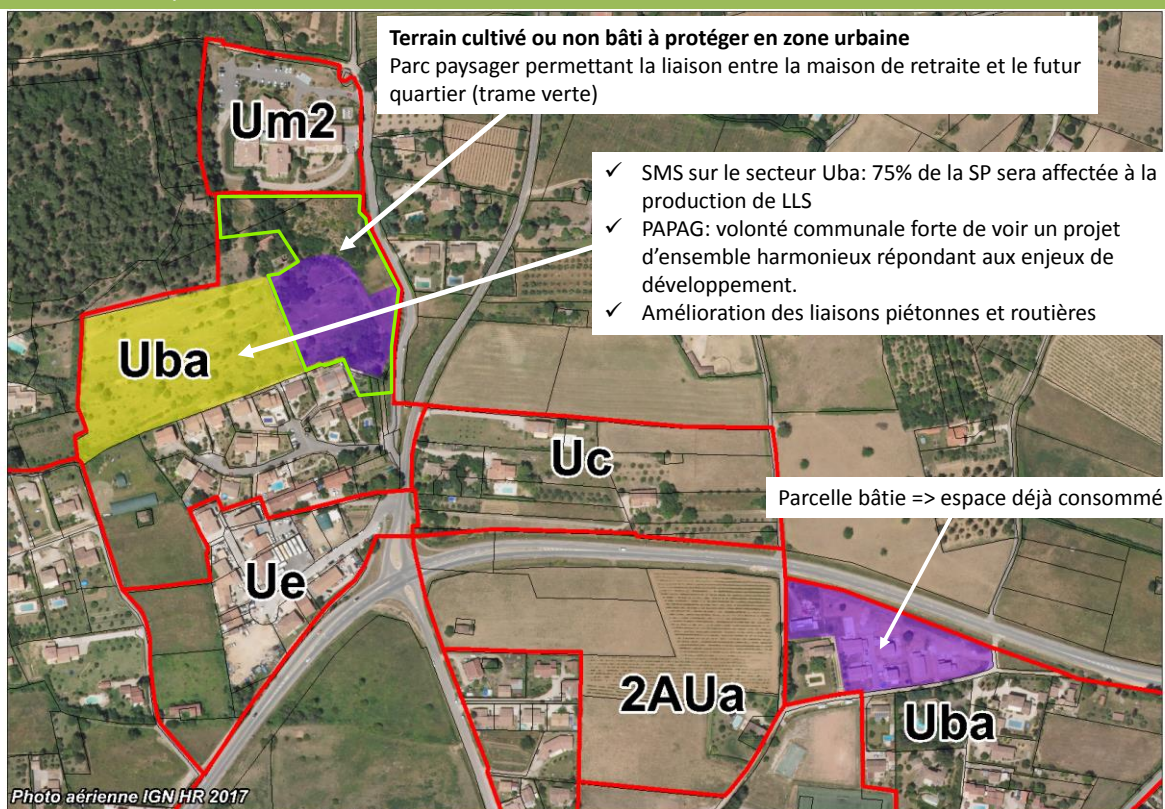
4

Espaces AOC, zones urbaines et espaces consommés au futur PLU



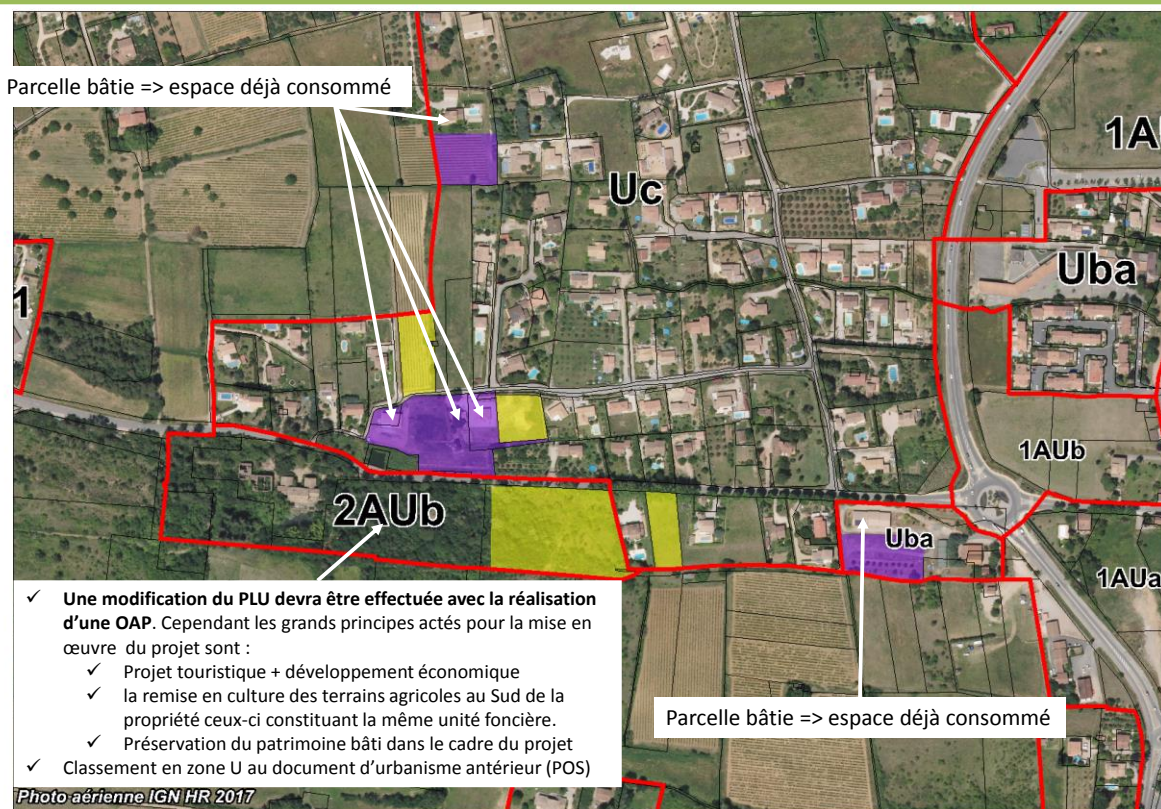
5

Zoom n°1 – espaces AOC effectivement consommés

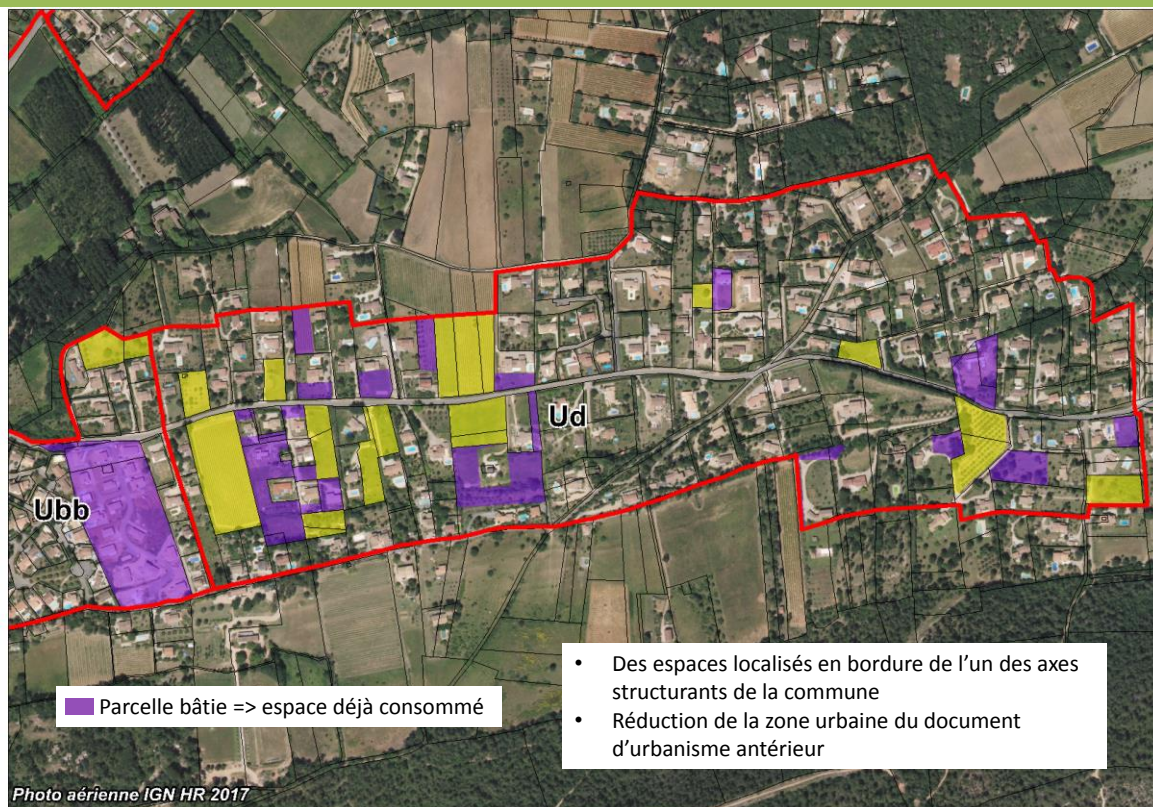


6

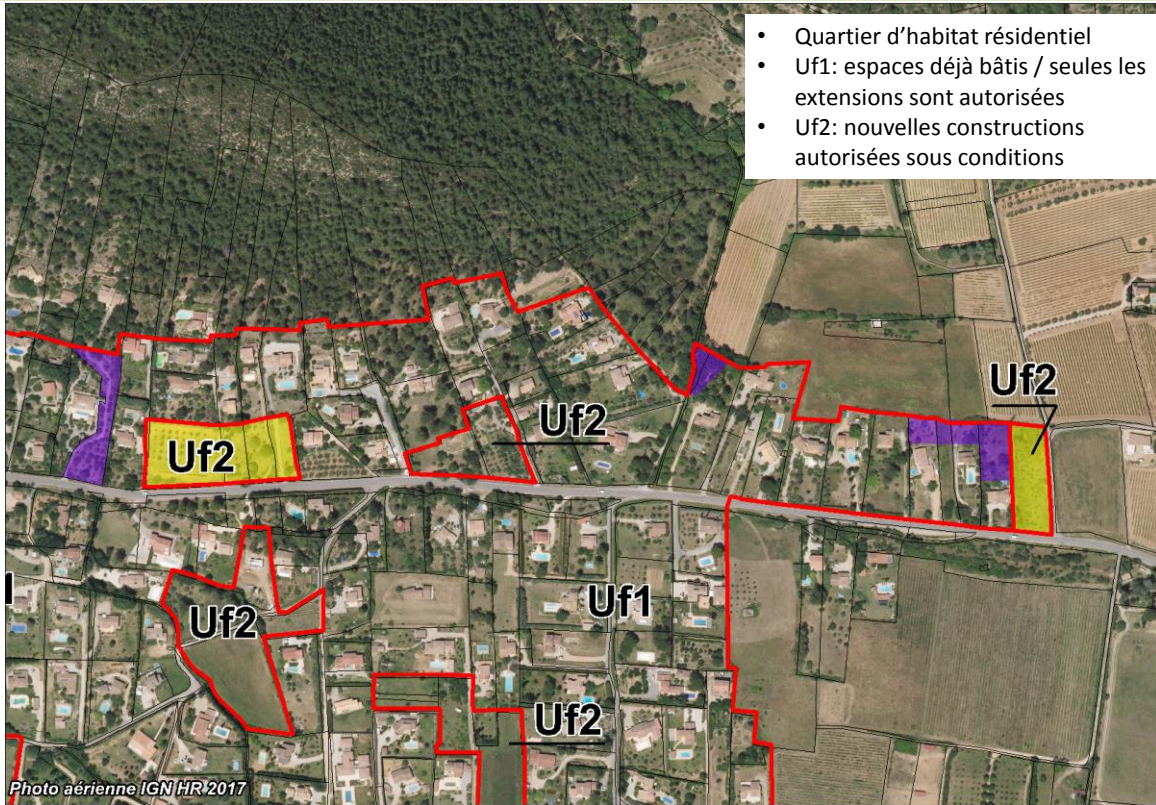
Zoom n°2 – espaces AOC effectivement consommés



Zoom n°3 – espaces AOC effectivement consommés



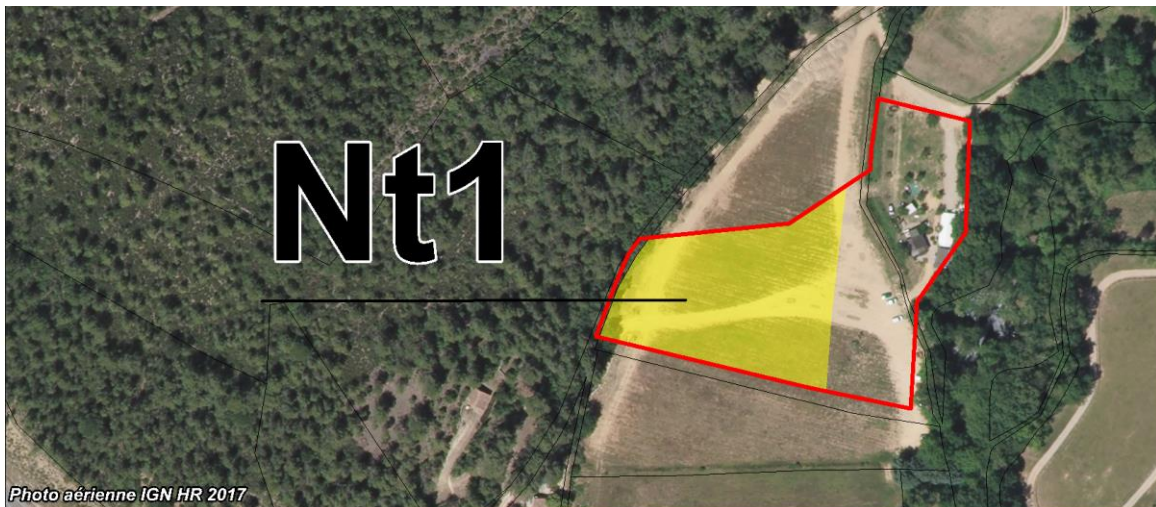
Zoom n°4 – espaces AOC effectivement consommés



9

Zoom n°5 – espaces AOC effectivement consommés

- Secteur localisé stratégiquement (proche de la Cascade du Grand Baou), répondant à la volonté communale de favoriser le développement de l'accueil touristique (axe majeur du PADD).
- Activité touristique existante mais anarchique, la commune souhaite reprendre la maîtrise sur le développement du projet.
- OAP sur le secteur
- L'espace AOC impacté doit permettre la réalisation d'une aire de stationnement paysagère mesurée encadrant la fréquentation du site



10

