

Sujet : Enquête publique - élaboration du règlement local de publicité - à l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur

De :

Date : 03/05/2024, 10:23

Pour : "ep-plu-rlp@mairie-leval.fr" <ep-plu-rlp@mairie-leval.fr>

Paris, le 3 mai 2024

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration du règlement local de publicité (RLP) de la commune du Val, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations de l'Union de la Publicité Extérieure (UPE).

Je vous en souhaite une bonne réception.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Charles-Henri DOUMERC

Responsable juridique

Union de la Publicité Extérieure

Email :

2, rue Sainte-Lucie - 75015 PARIS

— Pièces jointes : —

Le Val - Projet de RLP - Enquête publique - Contribution UPE - 3 mai 2024.pdf

77,6 Ko



Monsieur le Commissaire-enquêteur
Mairie du Val
5, place de la Libération
83143 Le Val

Paris, le 3 mai 2024

À l'attention de Monsieur François BOUSSARD

Objet : élaboration du règlement local de publicité
Enquête publique

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Les entreprises adhérentes de l'Union de la Publicité Extérieure (UPE), syndicat professionnel regroupant les principaux opérateurs de ce secteur d'activité, ont pris connaissance avec un grand intérêt du projet de règlement local de publicité (RLP) de la commune du Val arrêté en séance du Conseil municipal le 22 septembre 2023 et soumis actuellement à enquête publique.

Afin de mieux concilier les objectifs de protection du cadre de vie du territoire et le dynamisme économique et commercial des acteurs locaux, nous vous présentons nos demandes d'aménagements réglementaires afin qu'un compromis satisfaisant puisse permettre à chacune des parties prenantes de trouver un juste équilibre. Cette obligation de conciliation est imposée en effet par le code de l'environnement.

Vous trouverez à cet effet, formulées ci-dessous, nos propositions.

- **Format des publicités murales (ZP2)**


Le projet de règlement fixe la surface des publicités murales à 4 m² en ZP2.

La commune du Val compte 4 287 habitants (INSEE – 2022) et fait partie de l'unité urbaine de Brignoles (23 475 habitants – 2020).

Le décret n° 2023-1409 du 29 décembre 2023 portant modification de diverses dispositions du code de l'environnement relatives à la publicité, aux enseignes, aux préenseignes et aux paysages (JO du 1er novembre 2023) a porté la surface des publicités murales dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants et n'appartenant pas à une unité urbaine de plus de 100 000 habitants de 4 m² à 4,70 m².

Aussi, dans un objectif de cohérence réglementaire, nous préconisons de fixer la surface des publicités murales à 4,70 m² en ZP2.

En espérant que vous comprendrez le bien-fondé de notre démarche, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes salutations distinguées.


Stéphane DOTTELONDE
Président de l'UPE



Sujet : REVISION PLU COURRIER A L ATTENTION DE MR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

De :

Date : 03/05/2024, 15:22

Pour : ep-plu-rlp@mairie-leval.fr

Bonjour,

Veillez trouver, ci-joint, un courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur ainsi que les documents justificatifs.

Bien Cordialement

Mr et Mme Robert Amitrano

— Capture écran Le Val.PNG —



— Pièces jointes : —

COURRIER COMMISSAIRE ENQUETEUR.pdf	1,4 Mo
CERTIFICAT URBANISME.pdf	2,2 Mo
Capture écran Le Val.PNG	2,6 Mo
planCadastralNormalise.pdf M. et Mme AMITRANO.pdf	50,0 Ko
Carte - Géoportail.pdf M. et MME AMITRANO.pdf	3,0 Mo

Annie et Robert Amitrano

Mairie du Val
5 Place de la Libération
83143 - LE VAL

À l'attention de Monsieur M. Boussard François, commissaire enquêteur

Lettre recommandée avec accusé de réception numéro **1A 214 242 1200 8**

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Pour donner suite à notre rencontre du jeudi 18 avril 2024, je me permets de vous adresser cette lettre dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Val.

Tel que précisé lors de notre rencontre, je suis propriétaire d'une parcelle cadastrée et située section B n° 0731. La superficie de la parcelle est de 2 350 m² sur laquelle se trouve une construction en dur de 24 m², elle aussi cadastrée (*voir plan en pièce jointe*).

Afin de contextualiser, au moment de l'achat de notre parcelle en février 2000, celle-ci était en zone constructible UD (*voir certificat d'urbanisme positif en pièce-jointe*). Cependant, lors de l'approbation du dernier PLU en 2019, la parcelle a été requalifiée dans son intégralité en zone naturelle (Nh), et est devenue en conséquence non-constructible. Seul l'agrandissement, sous certaines limites, du bâtiment en dur existant est à ce jour possible.

Comme nous l'avons déjà précisé lors d'une première lettre adressée à Monsieur le Maire de la commune de Le Val en janvier 2022 (*voir courrier en pièce jointe*), la parcelle en question est viabilisable, les réseaux d'eau potable et d'eau usée ainsi que le réseau électrique passent à proximité de notre parcelle au niveau du Chemin des Vergers. Le terrain est plat et n'est pas localisé sur une zone à risque inondation d'après la cartographie fournie dans le dossier de révision du PLU (*Règlement graphique, planche B, Risque*).

De plus, une construction destinée à de l'habitation est déjà présente sur le terrain. Il est aussi important d'indiquer que la parcelle en question est relativement très proche du centre du village et à proximité directe d'une zone urbanisée UC. Enfin, les parcelles situées de part et d'autre de mon terrain sont construites avec de grandes maisons individuelles en dur, dont une avec piscine.

Comme indiqué dans la révision du PLU (*Tome 1, 1.3 Justification des choix du 27/10/2023*) la zone Aa est "réservée aux espaces en exploitation agricole ou à potentiel" mais ce n'est pas le cas pour cette parcelle, où aucune activité agricole n'est en place depuis plus de 30 ans. Disposant d'une seule parcelle de 2350m² sur la totalité de la commune, en comptant les aménagements qui seraient nécessaires pour la mise en place d'une activité de ce genre, vous comprenez bien qu'il apparaît peu probable que nous disposions d'un espace nécessaire pour l'implantation d'une quelconque activité agricole.

De plus, à la vue de la proximité de logements habités autour de mon terrain (20 mètres avec la première habitation), je me demande comment je pourrais exploiter mon terrain en terre agricole avec les réglementations qui encadrent ces pratiques si proches de zones urbanisées (utilisation de produits phytosanitaires, création d'un environnement bruyant, d'odeurs, etc..).

Nous avons pour intention de céder ce bien à notre fille (géomaticienne de profession spécialisée en aménagement du territoire et risques naturels), qui avait la volonté de s'installer et d'investir sur la commune de Le Val. Elle avait pour projet avec son compagnon, qui est en processus d'embauche en tant qu'ingénieur auprès de la Société du Canal de Provence, de réaliser la rénovation et un agrandissement modéré du bâtiment en dur existant à des fins d'habitation (ajout d'une salle d'eau et d'une chambre). Avec cette nouvelle modification du PLU et le passage en zone Aa, il ne leur sera plus permis de réaliser ce projet, car il est stipulé que, sous ce nouveau zonage, la constructibilité doit rester limitée et les constructions doivent être impérativement liées et nécessaires à de l'exploitation agricole, ce qui n'est pas dans leur intention.

Je peux concevoir que la partie du terrain qui se situe à l'arrière de la construction (au nord), et qui est plantée d'oliviers (dont une partie a été plantée par nos soins) ne soit pas constructible, mais pour la partie en avant de la construction (au sud), qui n'est pas du tout exploitée, l'empreinte au sol d'un agrandissement modéré du bâtiment existant ne serait pas si importante d'un point de vue artificialisation des sols.

Nous devons avouer que nous avons vraiment de plus en plus de mal avec les années à comprendre les règlements adoptés pour l'élaboration des plans d'urbanisme sur l'ensemble de la commune de Le Val.

Pour l'ensemble de ces raisons, je vous prie de bien vouloir reconsidérer le zonage de ma parcelle afin que celle-ci puisse redevenir constructible ou à défaut garder, comme à ce jour, la permission de pouvoir agrandir modérément le bâtiment en dur existant.

Dans l'espoir que mes arguments puissent vous aider dans votre décision, je vous prie d'agréer Monsieur mes salutations distinguées.

Madame et Monsieur Amitrano Annie et Robert

RENOUVELLEMENT D'UN CERTIFICAT D'URBANISME

Cette demande établie en quatre exemplaires identiques est adressée en Mairie assortie Certificat d'Urbanisme d'origine.

22 MARS 2000
COURRIER - ARRIVEE

DEMANDE	DEMANDEUR
<p>Pour être recevable la présente demande doit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Etre déposée par le demandeur d'origine, le <u>propriétaire du terrain</u> ou toute autre personne habilitée par celui-ci. (à justifier le cas échéant) et 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité du Certificat d'Urbanisme. 2) Concerner un Certificat d'urbanisme « constructible ». 3) Relever d'une commune dotée d'un document d'urbanisme opposable aux tiers. <p>- Article R.410.18 du Code de l'Urbanisme -</p>	<p>NOM - Prénom : AMITRANO Robert</p> <p>Adresse : 23 A Rue Raymond Teisseire 13008 <u>MARSEILLE</u></p>

<p>TERRAIN</p> <p>Adresse du terrain Quartier "Les Vergers" - LE VAL</p>
<p>IDENTITE DU PROPRIETAIRE (s'il est autre que le demandeur) AMITRANO Robert</p>
<p>SECTION(S) CADASTRALE(S) et pour chaque section, n° des parcelles B 731</p>
<p>SUPERFICIE DU TERRAIN en m² : 2350 m²</p>

<p>N° du Certificat d'Urbanisme:</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C.U. 83 143 99 BU032 . . .</p> <p>Date de délivrance : .03 Juin 199</p> <p>Demande de renouvellement établie le : . . . 22 Mars 2000 (Signature)</p> <p style="text-align: right;">M. AMITRANO Robert</p>

AVIS DU MAIRE

⑩ Favorable

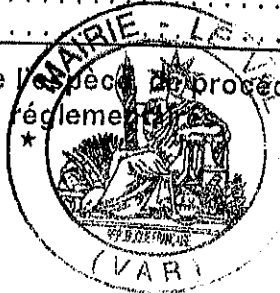
⑩ Défavorable - Motifs :

DECISION

⑩ Le renouvellement est **ACCEPTÉ**. Ci-joint le Certificat d'Urbanisme d'origine ~~revêtu du tampon~~ prolongeant sa validité pour 12 mois à compter du

⑩ Le demandeur est informé que le renouvellement du Certificat d'Urbanisme (ci-joint en retour) ne peut être accordé automatiquement, les dispositions d'urbanisme applicables étant susceptibles d'avoir été modifiées du fait

En conséquence, il est recommandé, dans le cas de l'absence de procéder au dépôt d'une nouvelle demande de Certificat d'Urbanisme dans les formes réglementaires.



Le Maire

RENOUVELLEMENT D'UN CERTIFICAT D'URBANISME

Cette demande établie en quatre exemplaires identiques est à adresser en Mairie assortie
Certificat d'Urbanisme d'origine.

25 MARS 2000
COURRIER - ARRIVEE

DEMANDE	DEMANDEUR
Pour être recevable la présente demande doit: 1) Etre déposée par le demandeur d'origine, le <u>propriétaire du terrain</u> ou toute autre personne habilitée par celui-ci. (à justifier le cas échéant) et 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité du Certificat d'Urbanisme. 2) Concerner un Certificat d'urbanisme « constructible ». 3) Relever d'une commune dotée d'un document d'urbanisme opposable aux tiers. - Article R.410.18 du Code de l'Urbanisme -	NOM - Prénom : AMITRANO Robert Adresse : 23 A Rue Raymond Teisseire 13008 <u>MARSEILLE</u>

TERRAIN Adresse du terrain Quartier "Les Vergers" - LE VAL
IDENTITE DU PROPRIETAIRE (s'il est autre que le demandeur) AMITRANO Robert
SECTION(S) CADASTRALE(S) et pour chaque section: n° des parcelles B 731
SUPERFICIE DU TERRAIN en m ² : 2350 m ²

N° du Certificat d'Urbanisme: C.U. 83 143 99 BUQ32 . . . Date de délivrance : .03 Juin 199 Demande de renouvellement établie le : . . . 22 Mars 2000 (Signature) M. AMITRANO Robert
--

AVIS DU MAIRE

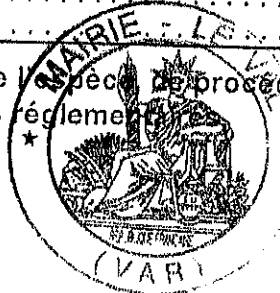
Favorable
 Défavorable - Motifs :

DECISION

Le renouvellement est **ACCEPTÉ**. Ci-joint le Certificat d'Urbanisme d'origine ~~revêtu du tampon~~ prolongeant sa validité pour 12 mois à compter du

Le demandeur est informé que le renouvellement du Certificat d'Urbanisme (ci-joint en retour) ne peut être accordé automatiquement, les dispositions d'urbanisme applicables étant susceptibles d'avoir été modifiées du fait

En conséquence, il est recommandé, dans le cas de de procéder au dépôt d'une nouvelle demande de Certificat d'Urbanisme dans les formes réglementaires.



Le Maire
[Signature]



Font

Chem. des Vergers

Chem. des Vergers

D34

Chem

Les Vergers

Chem. des Vergers

Fontenelle

Les Vergers

Google

Chem. des Vergers

Calques

Images ©2022 Google, Images ©2022 Maxar Technologies, DC

D34

Département :
VAR

Commune :
LE VAL

Section : B
Feuille : 000 B 04

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/3500

Date d'édition : 16/02/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdfif.draguignan@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Sujet : dossier 19.02408 - SCI THEODORE C- LE VAL

De :

Date : 03/05/2024, 16:14

Pour : "ep-plu-rlp@mairie-leval.fr" <ep-plu-rlp@mairie-leval.fr>

Copie à : Thomas CALLEN <t.callen@grimaldi-associes.fr>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans l'affaire citée en objet.

Je vous prie de trouver ci-joint lettre à votre attention.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.


STYLLARL GRIMALDI & Associés
13 RUE Francis Darso - 13001 Marseille
Tel : 04 91 90 41 72 Fax : 04 91 91 60 28

— Ce message électronique (ainsi que tout fichier attaché) est destiné exclusivement aux personnes dont le nom figure ci-dessus et est protégé par le secret professionnel. Sa divulgation à toute autre personne que les destinataires est strictement prohibée.

— — This e-mail message, including any attachments, is confidential to those persons to whom it is addressed and may not therefore be divulged to any other persons. Its contents are subject to the rules of professional secrecy governing all communications made by or to French lawyers.

— Pièces jointes :

LETTRE 3 MAI 2024.pdf	864 Ko
1115753117_REQUETE_EN_APPEL.pdf	3,1 Mo



GRIMALDI ET ASSOCIÉS

D35

Olivier GRIMALDI
Avocat Associé

Droit Public et Privé des Affaires

Christel SCHWING
Avocat Associé

Droit du Cadre de Vie

Thomas CALLEN
Avocat Associé

Droit Public et Droit Pénal Spécial

Axel DAURAT
Avocat Associé

Fusion & Acquisition - Corporate

Marion PITON
Avocat Counsel

Droit de la Fonction Publique
Droit Sanitaire et Social

Charline BARLET
Avocat Counsel

Droit de la Fonction Publique
Droit Sanitaire et Social

Naoele BELAHOUANE
Avocat Counsel

Droit Pénal Spécial

Myriam BOSSY-TALEB
Avocat

Droit Social

Droit de la Fonction Publique

Louis DUBECQ
Avocat

Droit du Cadre de Vie

Marie PIQUET
Avocat

Droit du Cadre de Vie

Thibault SIMONINI

Avocat

Droit Pénal Général

Droit Privé

RÉSEAU G.S.C.D. AVOCATS

Alexandre ALBIN

Avocat au Barreau de PARIS

Amandine CAPITANI

Avocat au Barreau de LILLE

René-Pierre CLAUZADE

Avocat au Barreau de MARSEILLE

Marcel MORITZ

Avocat au Barreau de LILLE

13 Rue Francis Davso

13001 Marseille,

4ème et 5ème étage

A proximité de la Préfecture de Région.

Tél: 00 33 4 91 90 41 72

Fax : 00 33 4 91 91 60 28

E-mail : accueil@grimaldi-associes.fr

SELARL à Capital variable

N° 520 595 505 R.C.S

Marseille

Monsieur le
Commissaire Enquêteur
Mairie du Val, 5 Place de
la Libération,
83143 LE VAL

À MARSEILLE, le 3
mai 2024

PAR MAIL : : ep-plu-rlp@mairie-leval.fr

OBJET : ENQUETE PUBLIQUE / REVISION DU PLU

Réf. : Affaire : SCI THEODORE (PLU)

N/Réf. : 19.02408/TC

V/Réf. :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En complément de mon courrier du 9 avril 2024, j'entends formuler des observations complémentaires.

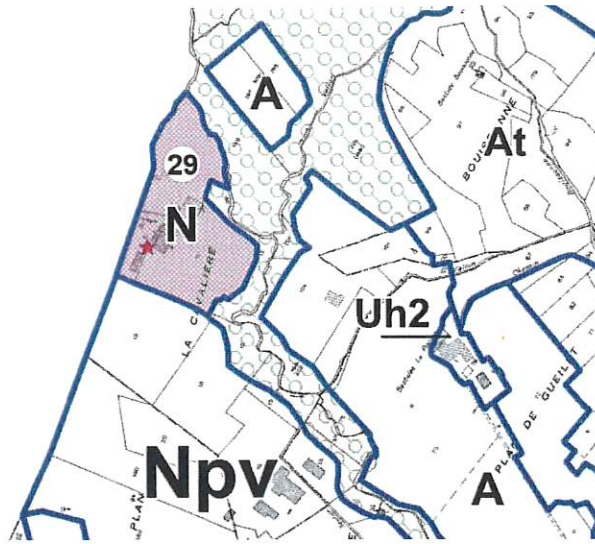
Aussi, pour faciliter votre instruction, j'ai pris le parti de reprendre mes précédentes remarques dans le cadre de cette correspondance.

...

Je me permets de vous écrire dans les intérêts de la SCI THEODORE ET INVESTISSEMENTS, propriétaire d'un terrain grevé **intégralement** par l'emplacement réservé n°29 institué suivant délibération du 21 octobre 2019 approuvant le PLU et dont il est demandé ici la suppression pure et simple.

EN PREMIER LIEU, et pour rappel, cet emplacement réservé d'une superficie de 33.280 m² a pour désignation « *équipement sportif loisirs nature* ».

Plus précisément, la SCI THEODORE ET INVESTISSEMENTS est propriétaire, sur la Commune du VAL, d'un tènement accueillant un ensemble immobilier **à destination industrielle** sur lequel un emplacement réservé n°29 a été institué, sur sa totalité, le 21 octobre 2019 approuvant le PLU.





Cet emplacement réservé est présenté, dans la liste des emplacements réservés, comme suit :

n°	Désignation	Bénéficiaire	emprise en m	superficie en m²
25	Cheminement piéton	Commune	2	
26	Espace vert: Cascade du Grand Baou	Commune		5030
27	Logements sociaux	Commune		400
28	Equipements publics et culturels (sur terrain localisé vers les anciennes tanneries)	Commune		620
➔ 29	Équipement sportif loisirs nature	Commune		33 280
30	Aménagement de la RD 224 en agglomération	Commune	9	

Il fait ainsi état d'une superficie **très importante** de 33 280 m², comprenant toute la propriété (bâti inclus) et d'une désignation très ouverte renvoyant tout à la fois à un « *équipement sportif loisirs nature* » : ce qui ne veut pas dire grand-chose concrètement.

Cet emplacement réservé a donné lieu à plusieurs procédures contentieuses qui sont terminées ou pendantes devant les Juridictions administratives.

La procédure terminée est celle relative, accessoirement, à un arrêté de police qui réglementait la circulation menant au terrain (grevé par cet emplacement réservé) pour l'empêcher d'y prévoir une activité industrielle !

Par Jugement du 16 novembre 2023, le Tribunal administratif de TOULON a annulé l'arrêté du 22 octobre 2020 en tant qu'il prévoit, en son article 5, une

interdiction de circulation des véhicules dont le PTAC est supérieur à 3,5 tonnes sur le Chemin de Châteaurenard.

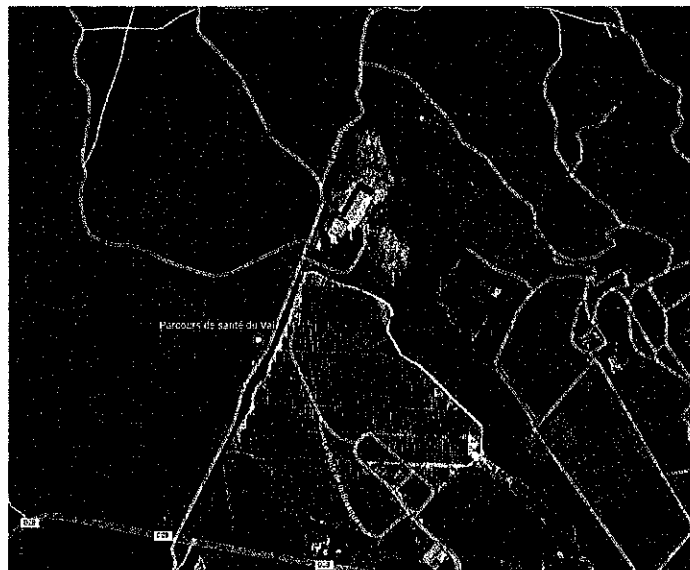
Ce Jugement est définitif, faute d'appel de la Commune.

Concernant les procédures pendantes, il s'agit de pourvois en cassation diligentés par la SCI THEODORE ET INVESTISSEMENTS, devant le Conseil d'Etat, dans la perspective d'obtenir l'annulation de l'Arrêt du 26 octobre 2023 de la Cour administratif d'appel qui a refusé d'annuler cet emplacement réservé (et subséquemment de condamner la Commune pour le préjudice occasionné).

Le Conseil d'Etat devrait se prononcer dans quelques mois.

Afin que vous puissiez clairement identifier toutes les raisons qui contribuent à procéder, au gré de cette révision du PLU, à la suppression pure et simple de cet emplacement réservé, je me permets de vous renvoyer à la lecture, en annexe, de la requête déposée en appel. Il y est listé toutes les incohérences, notamment au plan juridique, relatives à cet emplacement réservé.

Surtout, et indépendamment de cette procédure pendante qui porte très spécifiquement sur le contentieux de la légalité du refus de l'abrogation du PLU en tant qu'il a institué cet emplacement réservé, il convient ici de relever le caractère inadapté de cet emplacement réservé qui vient grever 33 280 m² d'un ensemble immobilier, avec un bâti industriel, pour un prétendu « équipement sportif loisirs nature » (dont on ne sait rien) qui a d'autant moins de sens qu'à 10 mètres du terrain se trouve un parcours « de santé » :



Aussi, il est matériellement établi que le besoin d'une telle superficie (33 280m²) n'est en aucun cas justifié par la Commune.

Enfin, il paraît important de préciser que cet ensemble immobilier n'est pas occupé dans la mesure où les éventuels preneurs sont découragés à l'idée d'occuper les lieux, et d'investir, compte tenu des contraintes liées à l'emplacement réservé qui vient purement et simplement empêcher toute demande d'urbanisme ayant un objet contraire à son objet grotesque « équipement sportif loisirs nature », lequel ne respecte d'ailleurs pas la destination industrielle des bâtiments ...

Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé qui est maintenu artificiellement dans la seule perspective d'exercer une forme de contrôle quant à l'activité projetée.

EN DEUXIEME LIEU, et sans la moindre logique apparente, le projet de PLU arrêté prévoit également de classer le terrain en zone Aa :



C'est même une « mini zone » Aa puisque ce qui apparaît en vert relève d'une zone A stricte.

Le zonage Aa prévoit :

Aa

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

La zone Aa correspond à des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme.

(...)

Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Ce nouveau zonage empêche donc toutes les destinations liées à l'exploitation du bâti appartenant à ma cliente ...

Plus encore, le principe d'un zonage agricole n'a aucun sens car les terres n'ont aucun potentiel agronomique.



Ainsi, ce zonage n'a aucun sens.

Autrement dit, les auteurs du PLU entendent clairement aggraver la situation avec ce nouveau zonage et le maintien de l'emplacement réservé.

Il conviendrait de classer ce terrain en zone naturelle avec un indice permettant l'exploitation du bâti.

Telles sont les demandes de ma cliente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments dévoués et de ma haute considération.

Thomas CALLEN