

**Sujet :** RDV 18.04.2024 DOS 23.00137 - NOTRE DAME DE PARACOL ALFONSI / MAIRIE LE VAL

**De :** "

**Date :** 18/04/2024, 14:02

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

**Le cabinet d'Avocats SCP BERNARDI**

Bâtonnier Jean Louis BERNARDI (2010/2011)

Avocat à la Cour, inscrit au barreau de DRAGUIGNAN (VAR)

Titulaire des certificats de spécialité : droit immobilier et droit des assurances

19 Bd Clemenceau 83300 DRAGUIGNAN

Adresse mail :

Site internet : [www.avocat-bernardi.fr](http://www.avocat-bernardi.fr)

**IMPORTANT :** Compte tenu du nombre important d'emails reçus par notre cabinet, nous ne pouvons vous en garantir le traitement. Merci de privilégier la communication par courrier.

Nos références sont à rappeler impérativement dans toutes correspondances.

Le présent message est destiné exclusivement à son destinataire

Toute autre utilisation est prohibée par la Loi

— Pièces jointes : \_\_\_\_\_

Courrier Général à M. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR (auxiliaire de justice).pdf

63,9 Ko

**CONSEILLER**

**&**

**DEFENDRE**

# SCP BERNARDI

Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN

D13

**Jean-Louis BERNARDI**

AVOCAT à la Cour  
Inscrit au Barreau de  
DRAGUIGNAN  
Ancien Bâtonnier (2010-2011)  
Spécialiste en droit immobilier  
Spécialiste en droit des  
assurances

Monsieur LE COMMISSAIRE  
ENQUETEUR  
Hôtel de Ville  
5 place de la libération  
83143 LE VAL

**Avec la collaboration  
de**

**Jessica SANCHEZ**

AVOCAT à la Cour  
Inscrit au Barreau de  
DRAGUIGNAN

DRAGUIGNAN, le 18 avril 2024

ep-plu-rlp@mairie-leval.fr

Affaire : NOTRE DAME DE PARACOL ALFONSI / MAIRIE  
LE VAL

N/Réf. : 23.00137/JLB/CES

**Vos références : COMMUNE DE LE VAL**  
**OBSERVATIONS ET DEMANDES ECRITES**

**Cabinet de Draguignan**

19, Boulevard Clémenceau  
83300 DRAGUIGNAN

**Monsieur le commissaire Enquêteur à la révision du  
plan local d'urbanisme (PLU), de la Commune de LE  
VAL (83)**

Nous avons un rendez-vous aujourd'hui avec vous, ce  
18.04.2024, relativement aux observations motivées que  
nous souhaitons effectuer pour la SAS NOTRE DAME DE  
PARACOL qui est propriétaire de deux parcelles :

**Cabinet de Saint-Raphaël**

212, Avenue Thalès  
Le Cerceron  
Immeuble BUSINESSPARK  
83700 SAINT-RAPHAËL

- **parcelle B 1450 : pour 24 783 m<sup>2</sup> située ch Notre Dame  
de Paracol, actuellement en zone UBA.**

- **parcelle B 511 : pour 14 245 m<sup>2</sup> située ch St Jacques en  
zone N du PLU actuel.**

1/ Les présentes observations sont faites par rapport à la  
situation d'ensemble de ces parcelles, leur géomorphologie,  
la situation actuelle au niveau des voiries et la viabilisation

**Email :**

*Membre d'une association agréée, le règlement par chèque est accepté*

actuelle et leur contexte local et bien sur les nécessités de logements de qualité à valeur environnementale sur la commune considérée.

2/Ces observations sont également faites à la lumière et en cohérence du SCoT, du PADD et à la lumière des objectifs de cette révision du PLU, telle que définie dans le rapport de présentation de la réunion publique du 17.10.2023.

En effet, ce projet de présentation met en lumière la capacité de la commune à attirer et stabiliser, sur le territoire, les populations et les activités, pour générer une dynamique locale dans un désir de mieux vivre ensemble, tout en prenant soin de l'environnement.

Pour cela, nos observations visent à maintenir et mettre les deux parcelles en zone constructible, compte tenu de leurs spécificités parfaitement adaptées pour cela, tout en créant des zones vertes au bénéfice de cet habitat résidentiel, mais également au bénéfice de la maison de retraite se trouvant à proximité.

### **1- PARCELLE B-1450 pour 27783 m<sup>2</sup> situé chemin de Notre Dame de Paracol**

#### **en zone UBa actuelle :**

La parcelle appartenant à la sas Notre Dame de Paracol jouit d'une qualité environnementale de choix, non impactée par le risque inondation, et d'un emplacement privilégié sous forme de grands plateaux dominants au sud avec vue collinaire, située à proximité directe au sud de la Maison de retraite de Notre Dame de Paracol.

Ce tènement, classé en zone constructible du PLU actuel de la Commune de LE VAL, présente une géomorphologie adaptée au logement résidentiel tel que le lotissement du PIBOULO contigu au Sud, et qui permet un projet d'aménagement mixte avec des petits collectifs.

C'est dire que la situation et contexte local est clairement orienté à la constructibilité de cette parcelle et un changement de destination serait incohérent.

Au Nord , nous avons une possibilité de rétrocession d'une partie accessible au profit de la Maison de Retraite pour créer un poumon vert dans l'intérêt

de tous tant des constructions que de la maison de retraite conformément aux besoins environnementaux.

De plus, il bénéficie d'une VOIRIE règlementaire, équipée de trottoirs, pour satisfaire les accès à la Maison de retraite et des viabilisation actuelles et nécessaires.

La parcelle dispose, à proximité immédiate, de TOUS LES RÉSEAUX PUBLICS, sans avoir recours à quelques travaux de renforcement, à savoir :

--- DECI EAU ASSAINISSEMENT ELECTRICITE FIBRE PLUVIAL ---

C'est dire et soulignée cette parcelle est constructible et doit le rester.

Nous pouvons aussi constater que :

Le projet de PADD, prévoit l'extension de la zone d'activité économique du Plan de Cartier au Nord d'une surface de 1,2 ha environ pour permettre le déplacement du centre technique communal et l'accueil d'entreprises artisanales locales, avec les parcelles contiguës au Lotissement PIBOULO à l'Ouest, générant une nuisance sonore indiscutable aux résidents colotis mitoyens, et un nuisance visuelle très dégradée à partir du centre-Village, portant atteinte à l'environnement actuel par la construction d'entrepôts industriels, pris dans le cône de vue à partir du centre village.

La question est donc évidente en cas de volonté de changer la situation juridique urbanistique actuelle : Pourquoi donc ne pas laisser le classement actuel en zone constructible et s'en tenir limiter à la sélection d'un projet d'aménagement résidentiel de haute qualité environnementale ?

Un projet d'aménagement résidentiel de maisons provençales avec des espaces verts adjacents contigus au Sud de la Maison de retraite, contigu à l'Ouest au lotissement du PIBOULO, avait intéressé l'ancienne équipe municipale, et a été transmis par LRAR à la commission d'urbanisme actuelle pour accompagner le projet de PLU afin d'assurer leur pleine information en amont et éviter notamment les recours qui ne manqueront pas d'être effectués en cas de changement de destination de ce foncier parfaitement équipé et adapté à la constructibilité.

Les propriétaires reprochent notamment de ne jamais avoir été reçus par les services, afin de respecter un caractère contradictoire effectif, malgré de nombreuses demandes de rendez-vous et cela est souligné.

**Les propriétaires s'opposent et s'opposeront fermement, au déclassement de leur foncier déjà viabilisé et très prisé pour sa qualité environnementale de constructibilité, indispensable notamment pour répondre de la nouvelle réglementation d'écoconstruction RE 2020 voulue par le MTE grâce à son exposition dominante à 180° plein Sud.**

**2- PARCELLE B-511 pour 14245 m2 située Chemin Saint Jacques en zone N du PLU actuel réservé pour en faire le cimetière ER10.**

Ce tènement, présente tous les atouts techniques pour être classé en zone constructible du PLU, en s'appuyant sur les besoins connexes de développement liés avec le quartier de la maison de retraite.

Mais encore, par son exposition dominante 180° au Sud, il se prête aisément au développement d'un projet de parc photovoltaïque combiné avec la viticulture ou l'agriculture en cultures étagées, les ligne BT de raccordement de la future ferme solaire se situant déjà sur le terrain.

**Nos attentes et demandes sont donc :**

- 1- Refus de classement parcelle B-1450 en zone naturelle, mais son maintien en zone constructible (ex UBa) à reclasser en zone nouvelle UD comme la Maison de Retraite contiguë (ex UM2) et nos voisins directs cadastrés reclassés en zone UD du nouveau PLU, parcelles C 657 659 663 664 1698 1764 1789 1790 (ex UF1 et UF2), ceci notamnt dans un souci de cohérence urbanistique.
- 2- Classement de la parcelle B-511 en zone constructible UD comme la Maison de retraite, ou pouvant accueillir un projet de ferme solaire (Agri voltaïque ou vitivoltaïque), la commune doit prévoir se type d'installation.

- 3- Ne pas développer la zone économique à proximité directe des zones résidentielles PIBOLO et autres pour cause de nuisances de fait.  
Il doit y avoir respect du schéma de cohérence territoriale.

Je vous joins le plan de zonage habituel du PLU et relevé parcellaire dont il s'agit pour bine situer la question et justifier de la cohérence des présentes observations et demandes.

Au surplus, j'insiste à ce qu'il y ait un réel débat contradictoire effectif et non pas formel, pour cela nous souhaitons qu'une visite sur place soit effectuée en notre présence car cela permettra de mettre en lumière la géomorphologie et donc les réalités évidentes de notre exposé et les vérifications contradictoire des points que nous mettons en évidence.

Bien entendu, nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire et pour l'organisation de la visite sur place, au contradictoire.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de notre pleine et entière considération.

Jean-Louis BERNARDI  
Avocat

D14

**Sujet :** Marché d'intérêt local

**De :** .....

**Date :** 18/04/2024, 21:35

**Pour :** Ep-Plu-Rlp <ep-plu-rlp@mairie-leval.fr>

Bonjour

Je suis maman d'un élève du lycée agricole Provence verte à St Maximin.  
Consciente que nos jeunes sont l'avenir de la préservation d'une agriculture de proximité, raisonnée et saine je suis favorable à la création d'un Marché d'Intérêt Local dans la zone STECAL Aeq de la commune du VAL, au nord de BRIGNOLES.

J'encourage fortement le Lycée agricole à accompagner ce projet en collaborant avec de nombreux partenaires tels que des producteurs locaux, des cantines locales et des élus.

Ce projet respecte les grandes orientations de la souveraineté alimentaire, en cohésion avec les valeurs actuelles à savoir manger sain, sur un circuit court et locale.

Nos jeunes et notre agriculture ont besoin de notre soutien pour un avenir prospère.

Vous en remerciant.

Mme Viala Adeline

**Sujet :** Marché d'Intérêt Local

**De :** Jean-Marc Viadieu

**Date :** 18/04/2024, 21:43

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

Je suis favorable à la création d'un Marché d'Intérêt Local dans la zone STECAL Aeq de la commune du VAL, au nord de BRIGNOLES !

Bonne soirée,

Cordialement