

**Sujet :** PLU

**De :**

**Date :** 24/04/2024, 09:36

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

Bonjour Monsieur,

Veillez trouver en pièce jointe le compte-rendu de notre RDV du 23/04.

— Pièces jointes : —

---

les\_jannets\_parcelle\_E\_204.pdf

1,1 Mo

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre rendez-vous du 23/04/2024, je vous adresse comme convenu ce courriel afin de formaliser par écrit notre demande.

Cette demande porte sur la parcelle **section E n°204** (planche 1) qui est toujours classée en zone Ud mais préemptée par la partie haute de l'ER44 (gestion des eaux pluviales (planche 2)).

Ce terrain est dans notre famille depuis plusieurs générations (nous faisons partie des anciennes familles de cultivateurs valois).

Il n'y a jamais eu de problème avec le pluvial, la configuration de ce terrain ne s'y prête pas. Comme vous pouvez le constater sur les documents joints, il surplombe le «chemin des jeannets» (planches 3 et 4) et est composé de restanques arborées d'oliviers.

Il n'est en aucun cas inondable.

De plus, ce terrain dispose du tout à l'égout (planche 5), de l'eau potable et du réseau électrique en bordure.

Il correspond donc aux critères nécessaires et évoqués lors des consultations citoyennes auxquelles nous avons participé, au maintien en zone constructible.

De ce fait, nous ne comprenons pas cette décision de préemption arbitraire et non justifiée par la géologie et l'environnement du terrain pour du pluvial.

Nous souhaiterions que ce terrain reste constructible sans aucune préemption pour permettre à nos descendants de rester sur Le Val.

Je vous remercie par avance pour le temps que vous m'avez accordé et le suivi de l'instruction de ce dossier.

Mr Pierre Martin pour Mr Georges Martin.

Annexe :

Planche 1 (parcelle 0204)



Planche 2 (zone ER44)

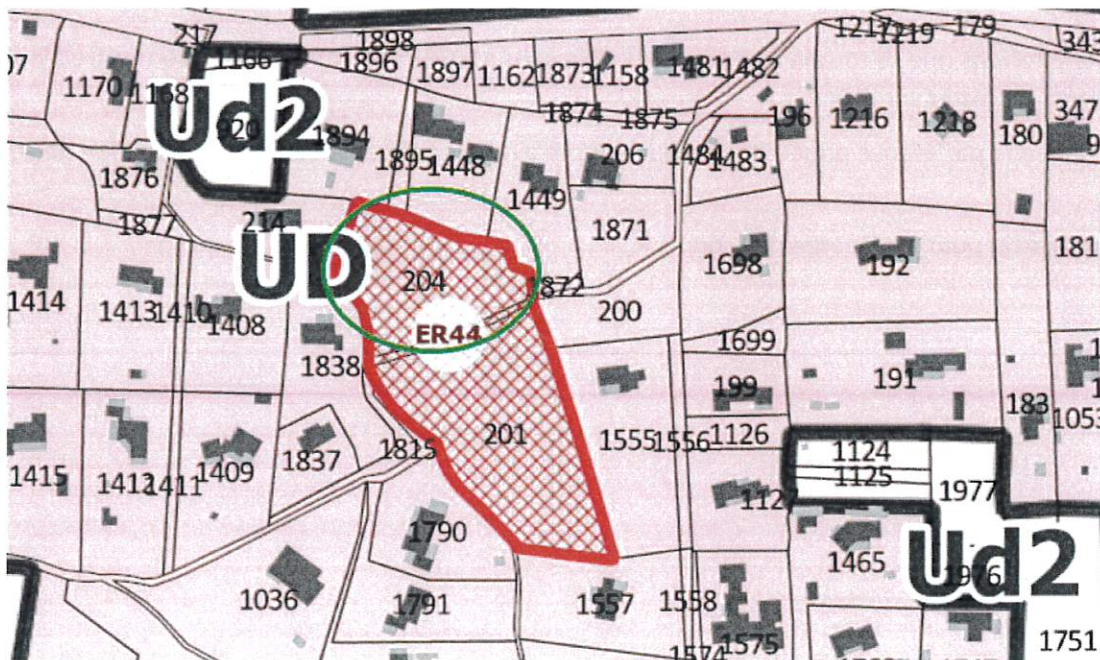


Planche 3 et 4

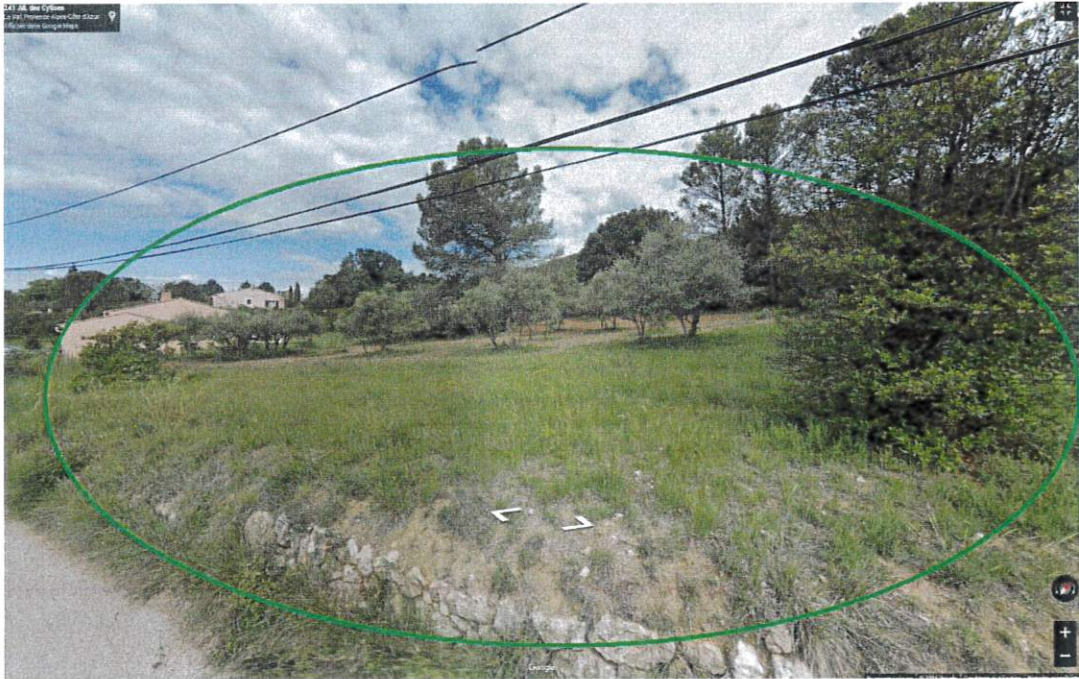
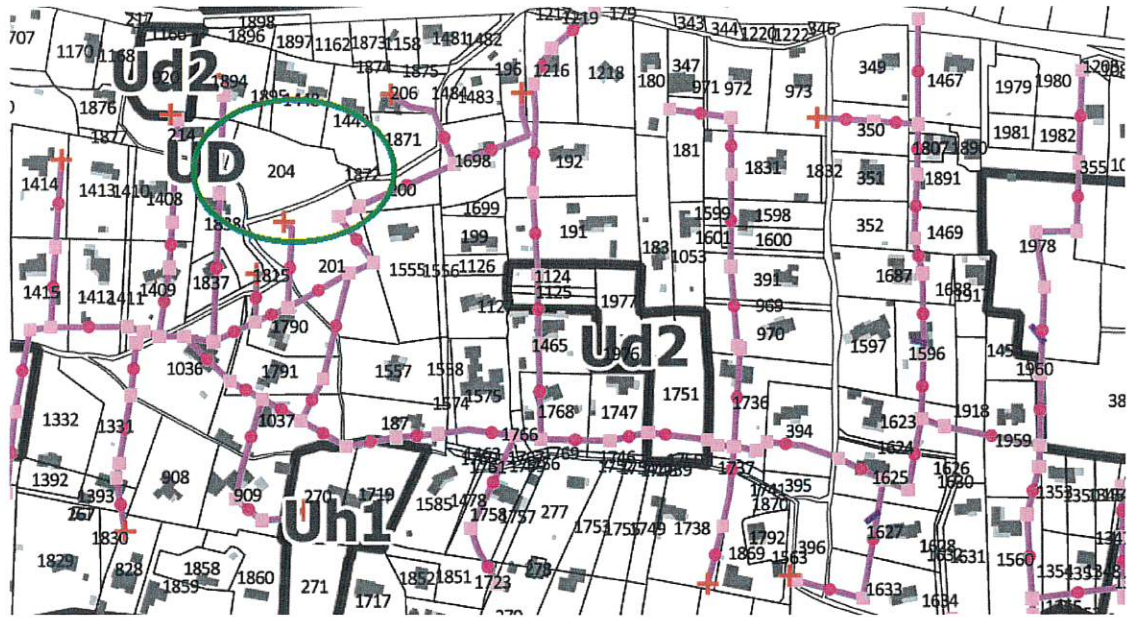


Planche 5 (tout à l'égout)



**Sujet :** PLU

**De :**

**Date :** 24/04/2024, 14:00

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

Bonjour

Suite à mon entretien avec vous la semaine dernière je viens vous signaler que mon père Mr Verlaque André s oppose a la modification prévue dans le nouveau PLU a savoir le passage en zone OAP sur ses terrains situés quartier les grandes aires rue du chemin de correns suite au projet VERDON pour la création de logement sur ces parcelles

Merci de bien vouloir me tenir informer de la suite de cette affaire

Cordialement

Mme verlaque Marie Thérèse

Si besoin merci de me contacter au

**Sujet :** REVISION PLU

**De :**

**Date :** 24/04/2024, 15:00

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

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier à votre attention,

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement

Cécile CLAVEAU

Avocat associée

SCP BERENGER- BLANC- BURTEZ- DOUCEDE & ASSOCIES

69 rue Sainte 13001 marseille

— Pièces jointes : \_\_\_\_\_

observations révision PLU.pdf

1,2 Mo

Olivier BURTEZ-DOUCÈDE

Livia ROSSINI

Yvonique UZAN

Cécile CLAVEAU

Jean-Philippe REBOUL

Aurélië BERENGER

**AVOCATS ASSOCIÉS**

Aurélië ROSTINI

Aleksy JANKOWIAK

**AVOCATS**

Marc BERENGER

Xavier BLANC

**AVOCAT HONORAIRE**

Monsieur le Commissaire enquêteur

Mairie du Val

5 place de la Libération

83143 LE VAL

Marseille, le 24 avril 2024

Nos Réf. : OL/CC -

Aff. : SARL VERTES COLLINES-  
PLUI

RAR et par mail

Objet : Revision du PLU

Monsieur le Président,

En ma qualité de conseil de :

La SARL VERTES COLLINES enregistrée sous le numéro 434523924 au RCS de Draguignan, dont le siège social est 12, boulevard Saint-Louis à BRIGNOLES (83170), représentée par son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Propriétaires de terrains situés au lieu dit Le clos de mimi sur des parcelles cadastrées section B, n° 1273p, 1275, 1587 p, et 1589p sur le territoire de la commune de LE VAL.



J'ai l'honneur de porter à votre connaissance les présentes observations et propositions relatives aux parcelles sus référencées, concernant la révision du PLU sur la Commune de LE VAL.

La SARL VERTES COLLINES est porteuse depuis bientôt 10 ans, d'un projet de construction, intitulé « Le Clos de Mimi », sur la commune du Val.

En réalité, depuis 10 ans, la SARL VERTES COLLINES doit subir les changements de politique de la mairie du Val, au gré des élections municipales, qui, à chaque nouveau maire, impose de nouvelles contraintes et exigences à la défenderesse, pour permettre à son projet de construction de voir le jour.

La requérante a déposé, le 12 novembre 2020, une demande de permis d'aménager auprès de la mairie, enregistrée sous le numéro PA 083 143 20 B0002.

Sans surprise, compte tenu de ce contexte factuel, la mairie a, par un arrêté du 1er février 2021, refusé de délivrer le permis d'aménager sollicité.

La SARL VERTES COLLINES n'a pas eu d'autre choix que de saisir le tribunal administratif de Toulon d'une demande d'annulation de ce premier refus opposé au permis d'aménager sollicité.

En parallèle, au vu des motifs particulièrement illégaux invoqués par la mairie pour justifier ce premier refus opposé à la première demande de permis d'aménager et pressée par le temps compte tenu des derniers échanges avec le propriétaire du terrain, assiette du projet, dont la promesse de vente a été maintes fois prolongée, la SARL VERTES COLLINES a décidé de déposer une nouvelle demande de permis d'aménager.

La mairie du Val a, dans un arrêté du 1er juin 2021, de nouveau, décidé de refuser de faire droit à la demande de permis d'aménager sollicité par la SARL VERTES COLLINES.

La SARL VERTES COLLINES a donc contesté cette décision auprès du Tribunal administratif de TOULON.

Par jugement n° 2102110 en date du 17/08/2022, le Tribunal administratif de Toulon a refusé de faire droit à la demande.

La SARL VERTES COLLINES a interjeté appel dudit jugement.

Par un arrêt en date du 22 juin 2023, n° 22MA02596, la Cour administrative d'appel de Marseille a annulé l'arrêté de refus de permis d'aménager en date du 1er juin 2021 et a enjoint au maire de la Commune du Val de délivrer à la SARL Vertes collines un permis d'aménager dans les deux mois suivant la notification du présent arrêt.

La Commune du Val a délivré l'autorisation le 13 septembre 2023 plus de 3 mois après le délai d'injonction sous réserves de prescriptions parfaitement illégales qui ont été déférées auprès du Tribunal administratif.

D24

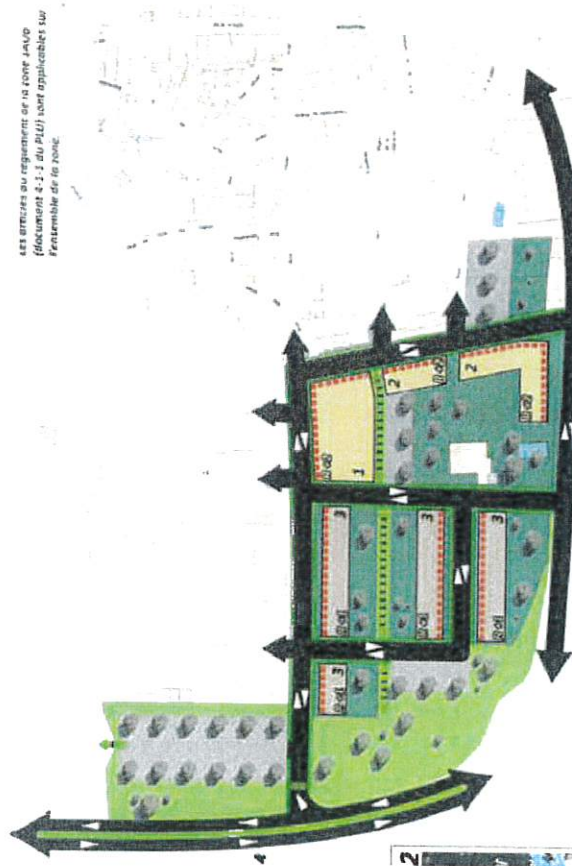
Lors de la récente audience, le rapporteur à conclu à l'annulation des dites prescriptions au motif que celles-ci ne respectaient l'autorité de la chose jugée.

L'affaire a été mise en délibéré au Tribunal administratif de TOULON. (instance 2303684)

En tout état de cause, la SARL VERTES COLLINES a bien obtenu un permis d'aménager l'autorisant à réaliser 24 lots à bâtir le 13 septembre 2023 conformément au PLU approuvé le 21 octobre 2019.

Cette autorisation a été délivré dans le cadre d'une OAP, dite des Grandes Aires. L'OAP des grandes Aires prévoit 24 lots à bâtir pour accueillir 24 nouveaux logements (type maisons de villages en R+1) ainsi que des logements collectifs en R+2 dont 16 a minima devront être à caractère social et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (maison de santé depuis crée) avec des surfaces de plancher maximales à créer dédiées aux activités de services de 900 m2 et 1800 m2 de surface de plancher maximale à créer dédiées aux logements

LES SERVICES AU REGLEMENT DE LA ZONE LAJP  
(documents 4-1-1 du PLU) SONT APPLICABLES SUR  
L'ENSEMBLE DE LA ZONE.



Ainsi, les permis de construire qui seront délivrés seront conformes à la réglementation du permis d'aménager et à l'OAP Les grandes Aires.

Or, dans le cadre de la révision du PLU, il est prévu de supprimer à proprement parler l'OAP des Grandes Aires, et de l'intégrer à l'OAP de la JOUBERTE.

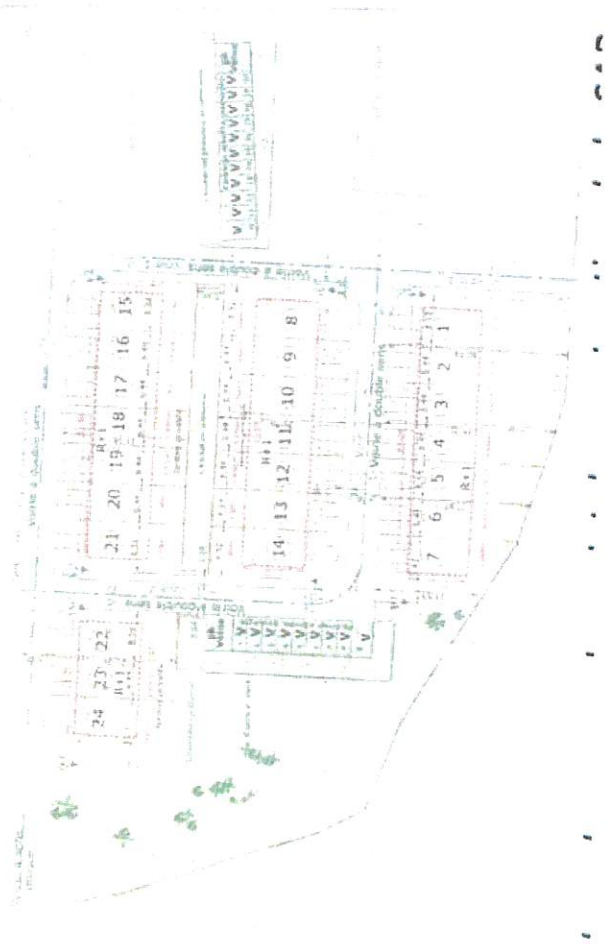


L'OAP La Jouberte est destinée principalement à la création d'équipements publics : terrains de tennis, terrain de foot et padel et cette zone est en dehors de la zone du centre village.

Pour rappel la Commune a déjà un terrain de foot avec gazon synthétique qui accueille le club Sporting club Valois, club de football affilié au district Var et situé sur le complexe sportif de la Roguère de la Commune de Le Val il comporte cinq équipes pour la saison 2023-2024.

Aussi, le Tennis Club Valois avec ses 2 terrains de tennis rénovés en 2023 affilié à la FFT accueille ses adhérents et toutes les compétitions sportives FFT, eux aussi situés sur l'actuel complexe sportif de la Roguère.

Cette OAP de la Jouberte, n'est pas conforme à l'autorisation obtenue du 13/09/2023, puisqu'elle prévoit sur une partie du terrain d'assiette du projet de conserver un espace naturel alors qu'il est prévu des logements en R+1.



Extrait du plan de composition du permis d'aménager du 13/09/2023

En outre, Les logements collectifs de l'actuelle OAP des Grandes Aires seront remplacés par des stationnements publics. Or, dans le cadre du permis d'aménager accordé par le Maire le 13/09/2023, il sera réalisé 48 places de stationnement privées non closes soit 2 par logement ainsi que 20 places de stationnement supplémentaires dimensionnées pour assurer le stationnement des piétons à venir intégrés dans l'OAP des Grandes Aires ( cf PA 02 volet paysager et PA04 Plan de composition) de l'arrêté de permis d'aménager accordé.)

Des lors, on peut s'interroger de savoir pourquoi la commune souhaite créer des stationnement publics dans l'OAP La Jouberte puisque les 20 places de stationnement supplémentaires sont déjà prévues dans le cadre du Permis d'aménager de l'OAP des Grandes aires qui sont collectives.

On rappellera qu'un OAP sectorielle d'intention définie au titre des dispositions de l'article R151-6 du code de l'Urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Cette OAP d'intention définit les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Seules les dispositions générales et les dispositions communes du règlement s'appliquent à ces secteurs. Les conditions d'aménagement et d'équipements particulières sont définies dans ces OAP qui garantissent la cohérence des projets d'aménagements et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Ainsi, au cas d'espèce, il n'y a aucune cohérence entre l'autorisation délivrée et l'OAP La Jouberte.

Il serait donc souhaitable de détacher de l'OAP de la Jouberte, l'actuelle OAP les Grandes Aires et de conserver les caractéristiques de l'actuelle OAP des Grandes Aires conformément au PLU.

Dans le cas contraire, il conviendrait de modifier les objectifs de l'OAP de la Jouberte pour qu'elle soit en cohérence avec le projet obtenu.

En espérant que la proposition de ma cliente soit entendue.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour la SCP  
Cécile CLAVEAU

PU :

- 1°) arrêté de permis d'aménager du 13/09/2023
- 2°) Arrêt de la CAA n° 22MA02596
- 3°) plan PA 02 volet paysager
- 4°) PA04 Plan de composition
- 5°) OAP Les Grandes Aires

D24



PA 083 143 21 B0001

**Mairie**  
**de LE VAL**

**PERMIS D'AMENAGER**  
**DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 19/03/2021		N° PA 083 143 21 B0001
Par :	SARL VERTES COLLINES représentée par Monsieur BLANCHET Lyonel	
Demeurant à :	12 Boulevard Saint Louis 83170 BRIGNOLES	
Sur un terrain sis à :	Boulevard Toscau LES GRANDES AIRES 83143 LE VAL	
Nature des Travaux :	B 1275p, B 1275, B 1587p, B 1589p (8892 m²) Lotissement de 24 lots à bâtir « Le Clos de Mimi »	

**Le Maire de la commune de LE VAL**

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles R.421-19 à R.421-22, L.441-1 à L.441-4, R.441-4-2, R.423-1 et R.423-2, R.423-18, R.424.17 à R.424-20 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 04 décembre 2017 dont objet « Arrêt du Projet du Plan Local d'Urbanisme » ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme du Val ;

Vu le contenu du schéma directeur d'alimentation en eau potable applicable sur la commune du Val ;

Vu le terrain situé en zone LAUd du PLU ;

Vu le terrain situé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 – Le nouveau quartier des Grandes Aires ;

Vu la demande de permis d'aménager PA 083 143 21 B0001 déposée le 19/03/2021 par la SARL Vertes Collines (SIRET 43452392400026), représentée par Monsieur Lyonel BLANCHET, domiciliée 12 boulevard Saint Louis à Brignoles (83170), en vue d'aménager un lotissement de 24 lots à bâtir « Le Clos de Mimi » sur un terrain cadastré section B parcelles 1273p, 1275, 1587p, 1589p d'une superficie de 8892 m², sis Boulevard Toscau – Les Grandes Aires – 83143 LE VAL ;

Vu l'avis avec réserve du gestionnaire du réseau d'eau (SUEZ) en date du 12/04/2021 ;

Vu l'avis Raccordable d'Enedis en date du 12/05/2021 ;

Vu l'avis favorable du SDIS en date du 31/05/2021 ;

Vu la consultation de la Direction des routes du Conseil Départemental en date du 08/04/2021 ;

Vu la consultation du Gestionnaire de voirie communale en date du 24/03/2021 ;

Vu le refus de permis d'aménager prononcé par le maire le 01/06/2021 ;

Vu la demande déposée par la SARL Vertes Collines au tribunal administratif de Toulon en vue d'annuler l'arrêté du 01/06/2021 par lequel le maire de la commune du Val a refusé de délivrer le permis d'aménager ;

Vu le jugement n°2102110 du 17/08/2022 du tribunal administratif de Toulon rejetant la demande de la SARL Vertes Collines ;  
Vu la requête et le mémoire enregistrés le 17/10/2022 et le 15/05/2023 par lesquels la SARL Vertes Collines demande à la Cour d'annuler le jugement du tribunal administratif de Toulon du 17/08/2022 et d'annuler l'arrêté du 01/06/2021 ;  
Vu la décision de la Cour administrative d'appel de Marseille en date du 22/06/2023 annulant le jugement du tribunal administratif de Toulon du 17/08/2022 et l'arrêté du maire du 01/06/2021, et ordonnant à la commune du Val de délivrer à la SARL Vertes Collines un permis d'aménager ;

#### A R R E T E

**Article 1 :** Le permis d'aménager n° PA 083 143 21 B0001 EST RAPPELÉ.

Le Permis d'Aménager est ACCORDE conformément aux pièces mentionnées ci-dessous et sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

- PA 1 : plan de situation
- PA 2 : note de présentation – volet paysager
- PA 3 : plan topographique – état actuel
- PA 4 : plan de composition
- PA 5 : vues et coupes
- PA 6 : photographie du terrain et ses alentours
- PA 7 : photographie du terrain dans le paysage lointain
- PA 8 : programme des travaux
- PA 8-1, 2 et 3 : plans des réseaux
- PA 9 : plan de composition avec hypothèse d'implantation des constructions
- PA 10 : règlement du lotissement
- PA 12 : engagement du lotisseur

**Article 2 :** **INFORMATIONS SUR LES RISQUES MAJEURS**

Le territoire communal est classé en zone de sismicité faible : niveau 2 (voir notice jointe ; dossier complet consultable en mairie).

Le terrain de la demande est situé dans une zone à risque moyen pour l'ailé « retrait/gonflement des sols argileux ». Des dispositions constructives doivent être prises pour en limiter les effets, détaillées dans la notice de la DDTM du Var ci-jointe. Un dossier d'information complet est consultable en mairie.

Dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI), le terrain se situe en inondabilité par ruissellement sur les piémonts.

Dans le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) du PLU, consultable sur le site de la commune, le terrain se situe en zone 3 (secteur Centre-Ville / Vallon du Verdon / rouge).

**Article 3 :** **DESERTE RESEAU ; ELECTRICITE**

La présente autorisation ne préjuge en rien l'obtention de permis de construire en ce qui concerne la capacité du réseau électrique. La présente décision est délivrée pour une puissance de raccordement au réseau de distribution d'électricité de 24 x 12 kVA monophasé foisonné d'après la C14-100 + 12kVA pour SC est raccordable avec une extension de 2 x 210 m de réseau HTA sur la voie publique et une extension HTA sur la parcelle et la création d'un poste sur le terrain d'assiette.

**Article 4 :**

**EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

La présente autorisation ne préjuge en rien l'obtention de permis de construire en ce qui concerne la capacité du réseau d'eau potable et d'assainissement collectif. Les futures constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.



PA. 083 143 21 B0001

**Article 5 :** Le nombre maximal de lots à bâtir en zone LAUB, dans l'OPAP 2, dont la réalisation est autorisée est de 24.

La surface de plancher maximale dont les constructions seront autorisées sur l'ensemble des lots est de 3250 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

- Lot 1 = 251 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 2 = 197 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher.
- Lot 3 = 193 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 4 = 184 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher.
- Lot 5 = 172 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 6 = 160 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher.
- Lot 7 = 238 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 8 = 180 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher.
- Lot 9 = 139 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 10 = 139 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 11 = 139 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 12 = 139 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 13 = 139 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 14 = 180 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 15 = 179 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 16 = 140 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 17 = 140 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 18 = 140 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 19 = 140 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 20 = 140 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 21 = 179 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 22 = 182 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 23 = 140 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher ;
- Lot 24 = 248 m<sup>2</sup> ; 135 m<sup>2</sup> maxi de surface de plancher.

**Article 6 :** La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipements annexés à la demande.

A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la Mairie par le lotisseur.

**Article 7 :** La vente des lots pourra intervenir après exécution de tous les travaux prescrits par le permis d'aménager, ou après exécution de tout ou partie des travaux dans les conditions prévues à l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme, à savoir :

- soit à compter de l'autorisation de différer les travaux de finition (R. 442-13 a). Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du lotisseur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté, et si le lotisseur, n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué d'une somme équivalente à leur coût ou à la production d'une garantie d'achèvement des travaux, établie conformément aux dispositions de l'article R. 442-14.
- soit lorsque le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux conformément aux dispositions de l'article R. 442-14 (R. 442-13 b).

**Article 8 :** La délivrance des permis de construire pourra intervenir dans les conditions prévues à l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme, à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du

PA 083 143 21 B0001

lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du même code et après le dépôt de la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) finale.

Dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux, en application de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.

**Article 10 :** **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le projet devra être réalisé en conformité avec les prescriptions de l'OAP 2 - Le nouveau quartier des Grandes Aires.

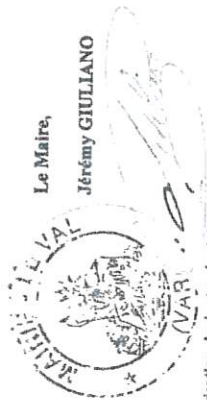
**Article 11 :** **EMPLACEMENT RESERVE**

Le terrain du projet est concerné par l'emplacement réservé n° 17 :  
Elargissement du Boulevard Daniel Toscani.

**Article 12 :** **LIMITATION DE TONNAGE**

Il est rappelé que le poids des véhicules sur les chemins communaux est limité à 5 tonnes. Une dérogation doit être impérativement et préalablement sollicitée auprès de la Police Municipale pour un éventuel dépassement.

LE VAL,  
Le 13 septembre 2023



Le Maire,  
Jérémie GIULLANO

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :  
Une autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des collectivités territoriales.

A cet effet, le présent arrêté est transmis au contrôle de légalité en Préfecture, le 13/09/2023

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de hauteur à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, le raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire dans un délai maximum de quinze jours. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur

PA 083 143 21 B0001

demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensolèvement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif territorial compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



nb

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE MARSEILLE**

N° 22MA02596

SARL VERTES COLLINES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. d'Izarn de Villefort  
Rapporteur

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Roux  
Rapporteur public

La cour administrative d'appel de Marseille

1<sup>ère</sup> chambre

Audience du 8 juin 2023  
Décision du 22 juin 2023

68-02-04  
C

Vu la procédure suivante :

*Procédure contentieuse antérieure :*

La société à responsabilité limitée (SARL) Vertes Collines a demandé au tribunal administratif de Toulon d'annuler l'arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2021 par lequel le maire de la commune du Val a refusé de lui délivrer un permis d'aménager un lotissement de 24 lots à bâtir, au lieu-dit Le Clos de Mimi sur des parcelles cadastrées section B, n° 1273p, 1275, 1587p et 1589p, sur le territoire communal.

Par un jugement n° 2102110 du 17 août 2022, le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande.

*Procédure devant la Cour :*

Par une requête et un mémoire enregistrés le 17 octobre 2022 et le 15 mai 2023, la SARL Vertes Collines, représentée par la SCP Bérenger-Blanc-Burtez-Doucède et associés, demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement du tribunal administratif de Toulon du 17 août 2022 ;

D24

2°) d'annuler l'arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2021 ;

3°) d'enjoindre au maire du Val, à titre principal, de lui délivrer le permis d'aménager sollicité, ou, à titre subsidiaire, de réexaminer sa demande de permis d'aménager, dans le délai de 8 jours à compter de la notification de l'arrêt à intervenir, sous astreinte de 500 euros par jour de retard ;

4°) de mettre à la charge de la commune du Val la somme de 2.500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le nouveau motif portant sur le raccordement au réseau électrique invoqué par la commune du Val et fondé sur l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme repose sur un avis de la société Enedis erroné en fait ;
- la commune du Val n'était pas tenue de consulter à nouveau la société Enedis qui avait précédemment émis un avis sur une demande de permis d'aménager identique ;
- ce nouveau motif n'est pas légal en ce qu'il fait une inexacte application des dispositions de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme ;
- le motif initial fondé sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme est entaché d'une erreur d'appréciation ;
- le motif initial portant sur le raccordement au réseau d'assainissement fondé sur l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme est entaché d'une erreur d'appréciation ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'un détournement de procédure.

Par des mémoires en défense enregistrés le 5 avril 2023 et le 3 mai 2023, la commune du Val, représentée par Me Reghin, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge de la SARL Vertes Collines au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la SARL Vertes Collines ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. d'Izarn de Villefort,
- les conclusions de M. Roux, rapporteur public,
- et les observations de Me Reboul, représentant la SARL Vertes Collines, et de Me Reghin, représentant la commune du Val.

Considérant ce qui suit :

Sur le bien-fondé du lu<sup>er</sup>ement :

1. Par un arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2021, le maire de la commune du Val a refusé de délivrer à la SARL Vertes Collines un permis d'aménager un lotissement de 24 lots à bâtir, au lieu-dit Le Clos de Mimi sur des parcelles cadastrées section B, n° 1273p, 1275, 1587p et 1589p, sur le territoire communal. La SARL Vertes Collines relève appel du jugement du 17 août 2022 par lequel le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande tendant à l'annulation de cet arrêté.

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ». En vertu de ces dispositions, lorsqu'un projet de construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, le permis de construire ne peut être refusé que si l'autorité compétente estime, sous le contrôle du juge, qu'il n'est pas légalement possible, au vu du dossier et de l'instruction de la demande de permis, d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales qui, sans apporter au projet de modifications substantielles nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, permettraient d'assurer la conformité de la construction aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect.

3. Pour refuser de délivrer à la SARL Vertes Collines le permis d'aménager demandé, le maire du Val a estimé que la réalisation de ce permis d'aménager porterait atteinte à la salubrité et à la sécurité publique compte tenu du mauvais état du réseau d'assainissement ne pouvant supporter un raccordement supplémentaire. Il ressort des pièces du dossier que l'exploitant de ce réseau, consulté dans le cadre de l'instruction de cette demande, a indiqué, le 12 avril 2021, que le terrain d'assiette du projet était raccordable tout en observant qu'un raccordement supplémentaire au niveau de la rue du 11 novembre pourrait aggraver la situation résultant des défaillances du réseau constituées par des fissurations et des infiltrations. Par un courrier du 9 juillet 2020, produit par la commune du Val, le directeur départemental des territoires et de la mer l'a informée de la conformité de la station d'épuration communale et de la non-conformité du réseau de collecte en raison de l'absence de démarrage des travaux de réduction des eaux claires parasites. Toutefois, il résulte du plan des réseaux humides PA8-1 que si le projet prévoit un raccordement au réseau d'eaux pluviales présent sous la rue du 11 novembre, le raccordement au réseau d'eaux usées est prévu au niveau de la rue Daniel Toscan et de la rue Aubanel. En l'absence de tout autre élément au dossier, la réalité et l'intensité du risque allégué ne sont pas établies. Par suite, le maire, qui pouvait, le cas échéant, accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales, a méconnu les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, ainsi que les premiers juges l'ont estimé.

4. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.* (...) »

D24

5. Ces dispositions poursuivent notamment le but d'intérêt général d'éviter à la collectivité publique ou au concessionnaire d'être contraints, par le seul effet d'une initiative privée, de réaliser des travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité et de garantir leur cohérence et leur bon fonctionnement, en prenant en compte les perspectives d'urbanisation et de développement de la collectivité. Il en résulte qu'un permis de construire ou d'aménagement doit être refusé lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics sont nécessaires à la desserte de la construction projetée et, d'autre part, l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

6. Le maire du Val a également motivé l'arrêté attaqué du 1<sup>er</sup> juin 2021 en opposant à la SARL Vertes Collines les dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme dans la mesure où, selon lui, il apparaissait nécessaire de procéder au renforcement du réseau d'assainissement situé rue du 11 novembre afin de permettre la création des 24 lots à lotir, alors que la commune n'était pas en mesure d'indiquer par qui et dans quel délai ces travaux pourraient être exécutés. Il résulte cependant de la nature même des travaux à exécuter rappelée par cet arrêté que ceux-ci consisteraient à réparer ou à remplacer les parties du réseau d'assainissement défectueuses sans que ces travaux s'accompagnent de l'extension ou de l'augmentation de la capacité du réseau. Ainsi, c'est à bon droit que le tribunal administratif a jugé que ce motif ne pouvait légalement justifier le refus de délivrer le permis d'aménagement demandé par la SARL Vertes Collines.

7. En troisième lieu, l'administration peut, en première instance comme en appel, faire valoir devant le juge de l'excès de pouvoir que la décision dont l'annulation est demandée est légalement justifiée par un motif, de droit ou de fait, autre que celui initialement indiqué, mais également fondé sur la situation existant à la date de cette décision. Il appartient alors au juge, après avoir mis à même l'auteur du recours de présenter ses observations sur la substitution ainsi sollicitée, de rechercher si un tel motif est de nature à fonder légalement la décision, puis d'apprécier s'il résulte de l'instruction que l'administration aurait pris la même décision si elle s'était fondée initialement sur ce motif. Dans l'affirmative, il peut procéder à la substitution demandée, sous réserve toutefois qu'elle ne prive pas le requérant d'une garantie procédurale liée au motif substitué.

8. Aux termes de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire (...) exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction (...), notamment en ce qui concerne (...) l'alimentation en (...) électricité (...). Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. (...) / L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public (...) de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux (...) d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'exède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures (...) ». Il résulte de ces dispositions que, pour l'alimentation en électricité, relèvent des équipements propres à l'opération ceux qui sont nécessaires à la viabilité et à

D2

l'équipement de la construction ou du terrain jusqu'au branchement sur le réseau public d'électricité qui existe au droit du terrain, en empruntant, le cas échéant, des voies privées ou en usant de servitudes, ou, dans les conditions définies au troisième alinéa de l'article L. 332-15, en empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve dans ce dernier cas que le raccordement n'exède pas cent mètres. En revanche, pour l'application de ces dispositions, les autres équipements de raccordement aux réseaux publics d'électricité, notamment les ouvrages d'extension ou de branchement en basse tension, et, le cas échéant, le renforcement des réseaux existants, ont le caractère d'équipements publics.

9. En l'espèce, la commune du Val a fait valoir en première instance que l'arrêté attaqué est légalement justifié par les dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme au regard des travaux nécessaires pour assurer la desserte du projet par le réseau de distribution d'électricité. Il ressort des pièces du dossier que, consultée sur la demande de permis d'aménager déposée par la SARL Vertes Collines, la société Enedis a, le 12 mai 2021, estimé que celui-ci nécessitait une puissance de raccordement globale de 24 x 12 kVA et que ce raccordement pouvait s'effectuer, dans un délai de 4 à 6 mois, par l'extension du réseau moyenne tension HTA d'une longueur de 210 m et la création d'un poste de transformation sur le terrain d'assiette du projet, occasionnant un coût de 32 095,23 euros pour la collectivité publique concernée. L'extension proposée part du réseau HTA au niveau de la sortie du rond-point de la route départementale n° 554 vers la rue du 11 novembre 1918 et contourne le terrain d'assiette par le boulevard Daniel Toscan vers le nord pour revenir vers l'ouest au point de raccordement. La requérante fait valoir que la nécessité d'une telle extension d'électricité avérée dans la mesure où son projet prévoit que le raccordement au réseau de distribution d'électricité s'effectuera en limite est de lots sur le réseau présent au niveau de la rue du 11 novembre 1918. S'il ressort notamment du plan annexé à l'avis de la société Enedis du 12 mai 2021 qu'aucune ligne HTA n'existe actuellement à cet endroit, la requérante se prévaut d'un avis émis par cette société le 11 décembre 2020 sur une précédente demande de permis d'aménager qu'elle avait présentée prévoyant le même nombre de lots et portant sur le même terrain. Cet avis postulait également la nécessité de fournir une puissance de raccordement globale de 24 x 12 kVA mais envisageait la création d'un raccordement de 20 m à partir du réseau HTA présent à la sortie précitée du rond-point de la route départementale n° 554 jusqu'à un point situé à l'angle sud-ouest du terrain d'assiette où devait être construit un poste de distribution publique sur un emplacement de 20 m<sup>2</sup> mis à disposition par le pétitionnaire, en bordure du domaine public et accessible depuis celui-ci. A supposer même que la société Enedis ait renoncé à implanter dans cette zone un poste de distribution publique permettant de desservir à la fois le lotissement projeté et un réseau basse tension, il n'en demeure pas moins que la possibilité de procéder à la création d'un raccordement de 20 m à partir du réseau HTA jusqu'au terrain d'assiette et de la construction d'un poste de distribution ou un renforcement du réseau public de desserte du projet ne nécessite donc pas une extension ou un renforcement du réseau public de distribution d'électricité mais uniquement des équipements propres à l'opération à la charge financière de l'aménager. Dans ces conditions, le nouveau motif tiré de l'application des dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme au regard des travaux nécessaires pour assurer la desserte du projet par le réseau de distribution d'électricité, qui n'est pas de nature à justifier légalement le refus de délivrer le permis d'aménager demandé par la SARL Vertes Collines, ne peut être substitué aux motifs initiaux, contrairement à ce qu'a jugé le tribunal administratif.

10. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est susceptible de fonder l'annulation, en l'état du dossier, de l'arrêté du maire du Val du 1<sup>er</sup> juin 2021.



11. Il résulte de tout ce qui précède que la SARL Vertes Collines est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande et à demander l'annulation de ce jugement et de l'arrêt du 1<sup>er</sup> juin 2021.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

12. Aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution. ». Selon l'article L. 911-3 du même code : « La juridiction peut assortir, dans la même décision, l'injonction prescrite en application des articles L. 911-1 et L. 911-2 d'une astreinte qu'elle prononce dans les conditions prévues au présent livre et dont elle fixe la date d'effet. ». Lorsque le juge annule un refus d'autorisation après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision conformément aux prescriptions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation ou de prendre une décision de non-opposition. Il n'en va autrement que s'il résulte de l'instruction soit que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée, qui eu égard aux dispositions de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme demeurent applicables à la demande, interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que, par suite d'un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle.

13. Le présent arrêt annule le refus d'autorisation après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision. Il ne résulte pas de l'instruction que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé. Il n'en résulte pas davantage que suite à un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y ferait obstacle. La requérante est, dès lors, fondée à demander qu'il soit enjoint à la commune du Val de lui délivrer un permis d'aménager dans les deux mois suivant la notification du présent arrêt. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir cette injonction du prononcé d'une astreinte.

Sur les frais liés au litige :

14. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SARL Vertes Collines qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la commune du Val demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune du Val une somme de 2 000 euros au titre des frais exposés par la SARL Vertes Collines et non compris dans les dépens.

D24

D É C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : Le jugement du tribunal administratif de Toulon du 17 août 2022 et l'arrêté du maire du Val du 1<sup>er</sup> juin 2021 sont annulés.

Article 2 : Il est enjoint à la commune du Val de délivrer à la SARL Vertes Collines un permis d'aménager dans les deux mois suivant la notification du présent arrêté.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : La commune du Val versera à la SARL Vertes Collines une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le présent arrêté sera notifié à la société à responsabilité limitée Vertes Collines et à la commune du Val.

Délibéré après l'audience du 8 juin 2023, où siégeaient :

- M. Portail, président,
- M. d'IZARN de Villefort, président assesseur,
- M. Quenette, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 22 juin 2023.

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

P. D'IZARN DE VILLEFORT

P. PORTAIL

La greffière,

Signé

N. JUAREZ

La République mande et valide l'exécution au préfet du Var en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ses requêtes et ce, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme.  
La greffière,

D24

**1.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux d'assainissement, de pluvial, d'assainissement, d'électricité, de téléphone et d'eau potable sont tous situés sur le boulevard Toscan, la rue Aubanel et la rue du 11 Novembre 1918.

**1.3 PROTECTION INCENDIE**

Deux bornes incendie se situent, l'une à l'angle du Boulevard Toscan et de la rue Aubanel, l'autre sur la rue du 11 Novembre 1918.

**II. LE PROJET ET SON INSERTION DANS LE SITE**

**2.1 PERIMETRE DE L'OPERATION**

Le permis d'aménager porte sur un terrain d'une superficie de 8892m2.

L'assiette du permis d'aménager correspond à une partie de l'OAP2 prévue au PLU (parcelles 1275 1589p 1587p 1273p).

**2.2 AMENAGEMENT DU TERRAIN**

L'objectif de ce projet est de créer 24 terrains à bâtir de superficies de 180m2 environ.

Le choix d'aménagement est conforme aux objectifs décrits dans l'OAP2.

- Il sera créé trois ensembles immobiliers composés de maisons dont la typologie s'apparentera à des maisons de village, mitoyennes.
- Leur implantation sera « en bande », en tenant compte de l'alignement des voies.

L'aspect extérieur des constructions, de par leur architecture, leur dimensions, ne portera pas atteinte à l'environnement et sera compatible avec les lieux existants et le plan et règlement de l'OAP2.

Afin d'harmoniser le projet, des emprises au sol, des zones d'implantation, des hauteurs de constructions et des pourcentages d'espaces végétalisés, seront définis dans le règlement du lotissement.

Le stationnement des véhicules se fera dans chaque lot (parkings privatifs non clos) et dans des aires de stationnement arborées, paysagées.

La desserte aux réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité et de téléphone est prévue en souterrain jusqu'en limite des lots, depuis les réseaux existant sur le boulevard Toscan, de la rue Aubanel et de la rue du 11 Novembre 1918.

Les eaux de pluies de ruissellement de voirie, des trottoirs, des parkings visiteurs, des parkings privatifs non clos et des toitures des constructions, seront collectées et évacuées dans un ouvrage de rétention et évacuées dans le réseau existant via un réseau adapté suivant les dispositions de la réglementation du document 4.1.4 du PLU.

**2.3 COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET – ENJEUX**

**Enjeux urbains et sociologiques**

Cette opération s'inscrit parfaitement dans la démarche d'urbanisation souhaitée par la commune.

La zone ainsi aménagée assurera une continuité par rapport à l'urbanisation existante du cœur de village.

La desserte de l'ensemble immobilier sera assurée conformément au document d'urbanisme n°3.6 du PLU,

- depuis la route départementale RD554, (requalifiée comme boulevard Rural dans le projet d'aménagement d'ensemble) par la création d'un sens unique, et sur une seule voie sur une trentaine de mètres (jusqu'au lot 24) et le prolongement de l'îlot séparateur jusqu'à l'entrée projetée de l'opération immobilière (afin d'interdire tout croisement au niveau de la route)
- depuis la rue du 11 novembre 1918,
- depuis une voie créée dans le prolongement de la rue Aubanel

Des voies transversales assureront la desserte des habitations.

Des chemins piétons seront réalisés afin d'assurer la connexion entre plusieurs sites de la commune.

Des parkings privatifs mais également des aires de stationnement collectives seront réalisés à deux endroits de l'opération.

Les aires collectives sont dimensionnées pour assurer le stationnement des projets à venir intégrés dans l'OAP2.

Les zones bâties seront concentrées dans la zone située proche du noyau villageois.

La partie située le long de la route départementale sera végétalisée, et aménagée en espace vert.

Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la route départementale n°554 et au boulevard Toscan de manière à ne pas altérer les vues actuelles du centre ancien. Leur hauteur sera limitée à 6m (égout de toiture), conformément aux directives de l'OAP2.

Dans le cadre du projet, les éléments supprimés sont les suivants :

- mur côté boulevard Toscan (sur 5m de large)
- mur et grillage le long du chemin piéton, au Nord de l'opération
- poteau EDF au nord de l'opération
- muret et grillage en vue de réaliser l'accès par la rue du 11 novembre 1918
- deux arbres attachés et un arbre transplanté à proximité de la construction située hors projet

Vo pour être aménagé au permis d'aménager  
N° ...P.A.O.R.3.1.4.3.21.B.O.O.1

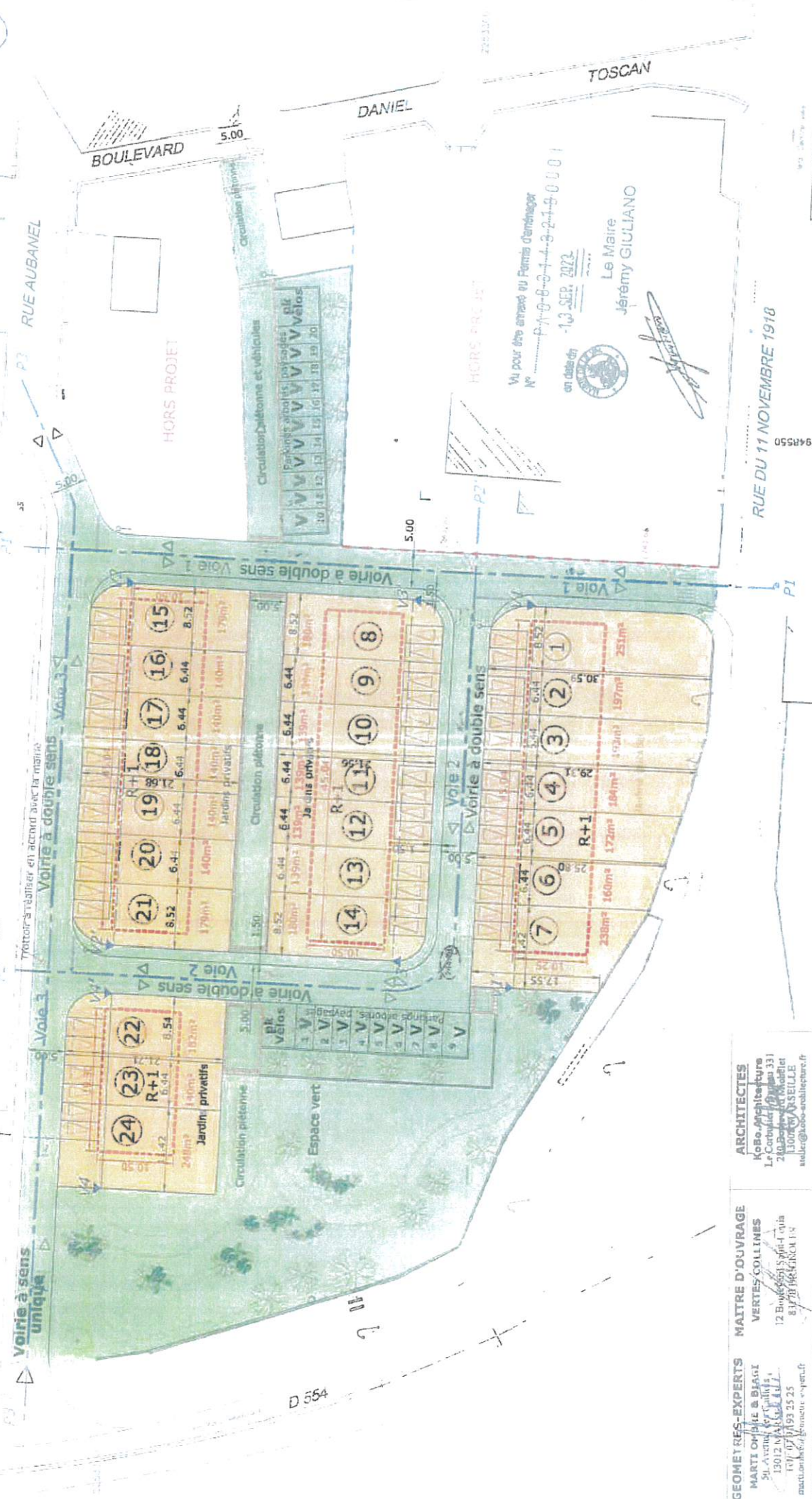
en date du 4 3-SEP-2023



Le Maire  
M. JULIANO

4

D24



**MARTI OMBRE & BIAGI**  
**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
 GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

**"LE CLOS DE MIMI"**  
 SIS RUE DU 11 NOVEMBRE 1918  
 ET BOULEVARD DANIEL TOSCAN  
 LES GRANDES AIRES - LE VAL (83143)  
**PLAN DE COMPOSITION**  
**PIECE PA4**

Membre de l'Ordre des Géomètres-Experts  
 13012 MARSEILLE - 04 91 98 08 70 - 04 91 98 08 70  
 Permanence: 15 Rue Gutenberg - 63470 SAINT-HADON - Tel: 04 34 46 46 05

DATE	07/10/2013
ETAT DES LIEUX	06/03/2021
PARTIE A USAGE PRIVATIF	
PARTIE A USAGE COMMUN	
ZONE DE CONSTRUCTIBILITE	

PLAN DE COMPOSITION - PIECE PA4

**ARCHITECTES**  
 Kobo Architecture  
 Le Corridor / 10 rue 331  
 20000 Saint-Maximin  
 13000 MARSEILLE  
 mail@kobo-architecture.fr

**MATRE D'OUVRAGE**  
 VERTES COLLINES  
 12 Boulevard Saint-Julia  
 81700 HAGUENAU

**GEOMETRES-EXPERTS**  
 MARTI OMBRE & BIAGI  
 91 Avenue de la République  
 13012 MARSEILLE  
 04 91 98 08 70  
 marti.ombre@geometre-expert.fr

**ECHELLE 1/500**

INDICE	A	B
PPNC (parkings privés non clos)		
PARKING VISITEUR		
NUMERO DE LOT		

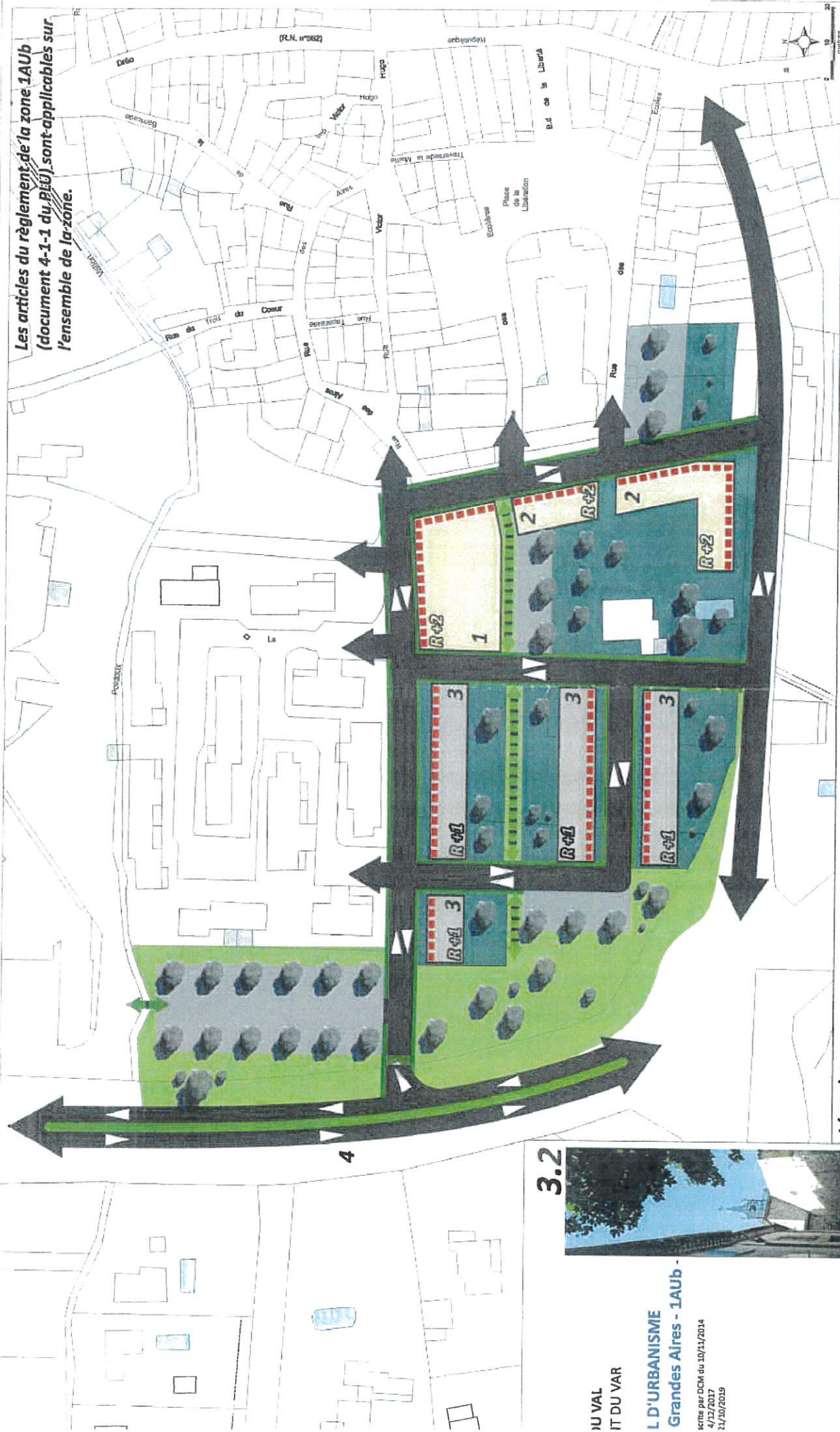
**LEGENDE**

1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24

1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24

DOSSIER N° 22213

Les articles du règlement de la zone 1Aub (document 4-1-1 du PLO) sont applicables sur l'ensemble de la zone.



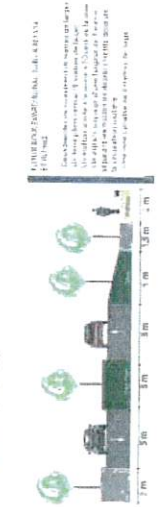
**Légende :**

- Emprises maximales des constructions, hauteurs autorisées et alignements à respecter
- R+1** 6 mètres
- R+2** 9 mètres
- Alignement des façades
- Percée piétonne de 5 mètres de large

**Destinations des emprises, surfaces de plancher autorisées :**

- 1** Logements collectifs dont 15 à minima doivent être à caractère social et activités de service ou 5 créneaux l'accueil d'une clientèle (maison de soins). Surfaces de plancher maximales à créer dédiées au logement : 3100 m<sup>2</sup>. Surfaces de plancher maximales à créer dédiées aux activités de services : 500 m<sup>2</sup>.
- 2** Logements type maisons de ville dont 15 à minima doivent être à caractère social. Surfaces de plancher maximales à créer : 2340 m<sup>2</sup>.
- 3** Logements type maisons mitoyennes de village. Surfaces de plancher maximales à créer : 3250 m<sup>2</sup>.

**4** Requalification de la voie de contournement en «boulevard rural» en concertation avec le Département



**Préconisations :**

- Principes de voiries et sens de circulations
- Espaces verts : jeux d'enfants, promenade, parcours de santé, liaisons piétons
- Jardins privés
- Parkings aménagés, paysagés

**3.2**



DU VAL  
IT DU VAR  
L D'URBANISME  
Grandes Aires - 1Aub -

écrite par DCM du 10/11/2014  
4/12/2017  
21/10/2019

**Christophe REAU**

Responsable du Développement - PACA



ANGELOTTI AMENAGEMENT

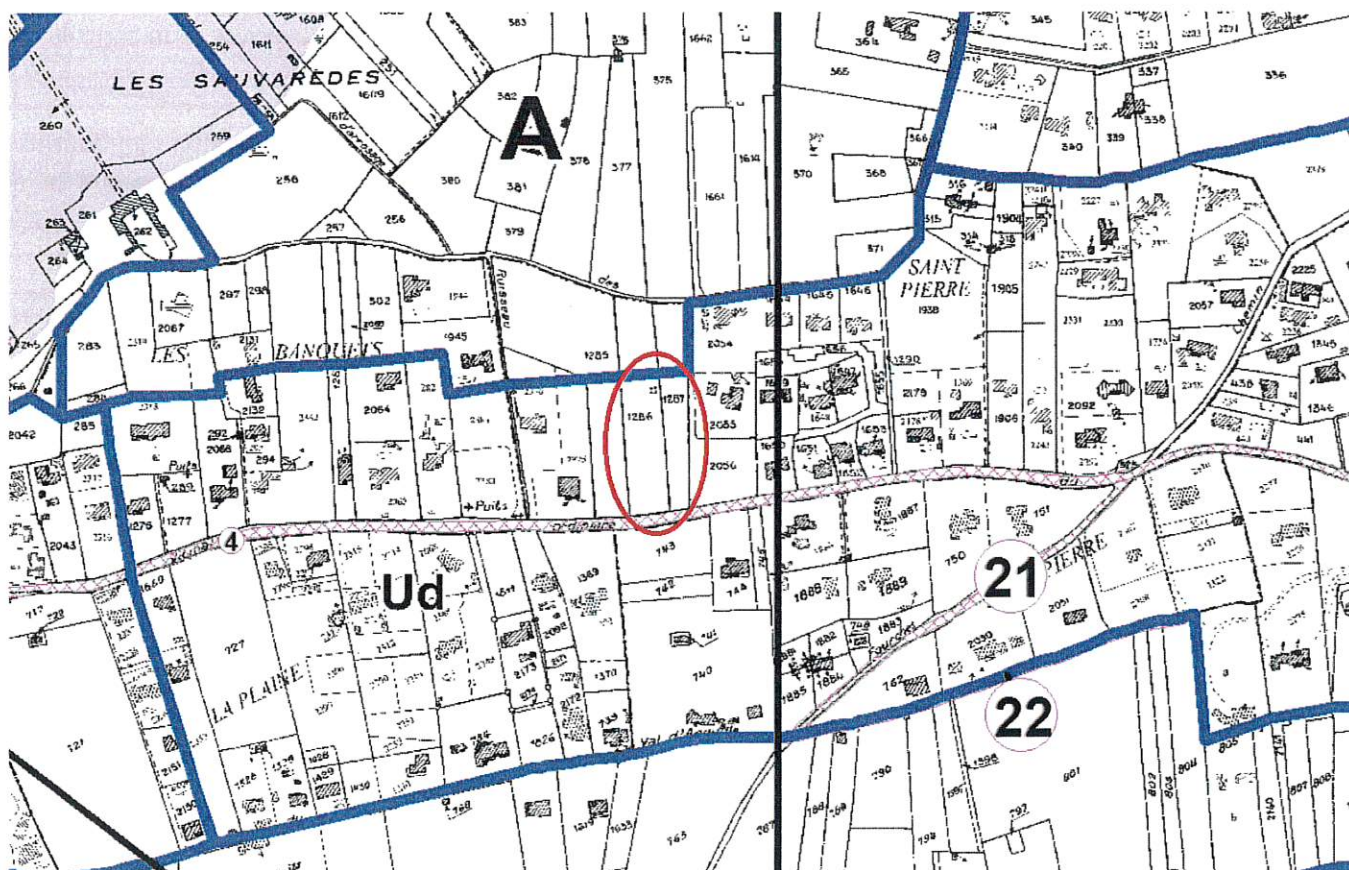
745 bd des Ventadouiro - 13300 Salon de Provence

angelotti.fr



Les informations contenues dans ce message ainsi que les pièces jointes sont confidentielles et établies à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation ou diffusion totale ou partielle de ce message non conforme à sa destination est interdite, sauf autorisation expresse. Tout message électronique est susceptible d'altération. Le Groupe Immobilier ANGELOTTI et ses filiales déclinent toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, nous vous demandons de bien vouloir le supprimer de votre messagerie et en avertir l'expéditeur.

— ZOOM ZONAGE.PNG —



— Capture d'écran 2024-04-24 165134.jpg —

**Sujet :** PARCELLE D N°1286/1287

**De :**

**Date :** 24/04/2024, 17:32

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

Bonjour,

Je suis Madame ALIBERT Sylvie demeurant au VAL et propriétaire des parcelles D n° 1286 et 1287

Je vous informe que je suis en total désaccord avec le classement de mes terrains (752 route de Vins) en couloir ou corridor écologique dans son intégralité alors que la moitié du dis terrain était en zone constructible au PLU en vigueur (UD).

Sur un foncier global de 7431 m<sup>2</sup> la surface constructible du dis foncier est de 4650 m<sup>2</sup>, a cause du nouveau zonage (AA) je vais perdre de la valeur financière et en plus le terrain va perdre toute utilité privé puisqu'un couloir écologique réduit à néant toutes activités même agricoles.

De plus comme vous pouvez le voir sur le règlement graphique du nouveau PLU de la commune se dit "couloir ou corridor écologique" n'est pas clairement identifié mais simplement intitulé zone agricole (AA) et il sera situé entre deux zones urbanisées classé en UD. Je crains que cette activité agricole ne voie jamais le jour à coté de résidence d'habitation. Donc pour résumer le nouveau zonage AA crée une "dent creuse" urbaine avec vocation agricole qui ne verra jamais le jour à cause du voisinage UD de part et d'autre.

J'estime qu'il serait important au vu des différentes jurisprudences que l'étude du couloir écologique soit fournis non pas à l'enquête publique mais dès le résultat afin que les propriétaires et riverains de ce corridor soient informés et puissent demander une étude contradictoire.

Exemple Jurisprudence :

TA Strasbourg, 10 mai 2011 L'évaluation environnementale doit figurer dans le dossier de PLU d'une manière complète, une ébauche de celle-ci ne suffit pas à assurer l'information du public = annulation du PLU de Colmar dans sa totalité

**Il s'avère que lors de la lecture du dis rapport "1.2 Le Val Etat initial de l'Environnement" rien ne stipule que le dis couloir écologique passe sur mes parcelles ...** le document reste très généraliste et ne donne aucun détail sur l'utilité d'un passage a cet endroit de la commune. de plus page 55 du dis document vous expliquez :

*Les corridors écologiques ou axes de déplacement assurent des connexions entre des cœurs de nature, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ces corridors peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas obligatoirement de continuité physique. On distingue ainsi les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées, etc.), les corridors discontinus ou en « pas japonais » (ponctuation d'espaces relais ou îlots refuges, mares, bosquets, etc.) et les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées). En fonction des espèces, ces corridors peuvent aussi jouer le rôle de cœurs de nature. C'est notamment le cas des zones humides.*

**Il me semble donc urgent que vous puissiez revoir le zonage de mes parcelles et me laisser urbaniser le terrain avec une liaison d'un couloir de 5 mètres et 5 mètres chez mes voisins afin de réaliser un espace vert (zone non aedificandi) afin de garantir le corridor écologique NORD SUD de nos terrains.**

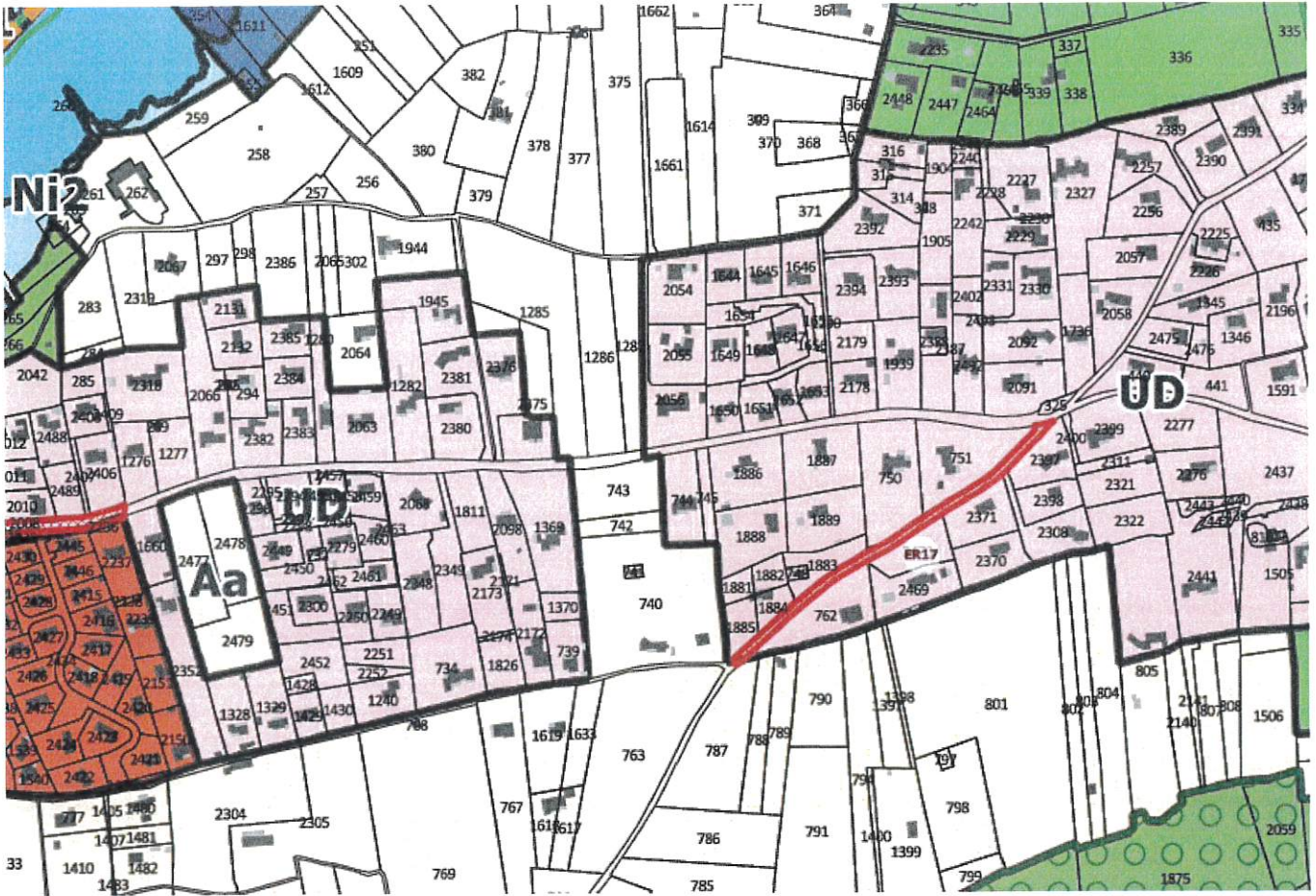
Bien cordialement

*Pieces jointes*

*PLAN DE CADASTRE*

*ZONAGE ACTUEL*

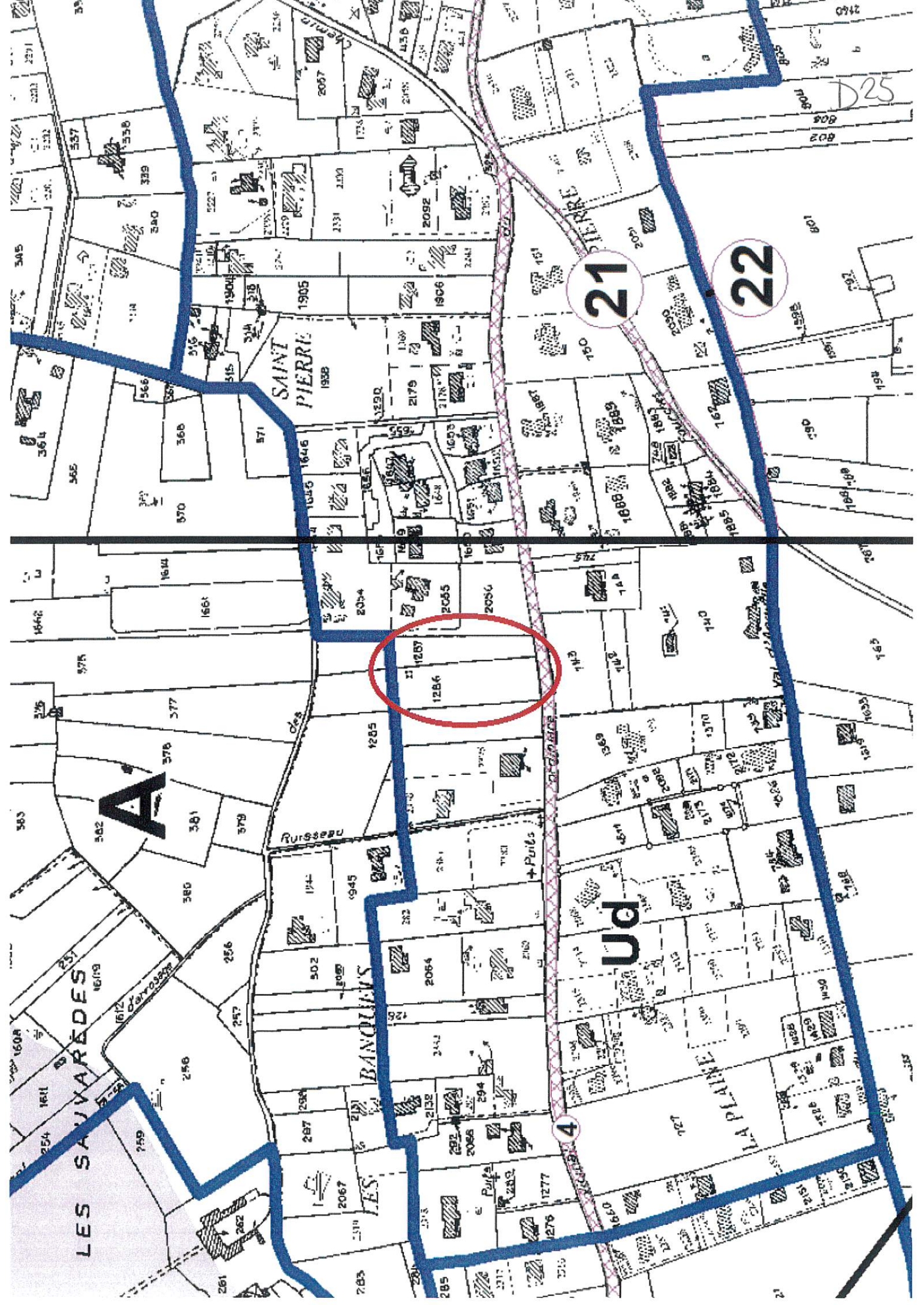
*FUTUR ZONAGE*



— Pièces jointes : —

ZOOM ZONAGE.PNG	887 Ko
Capture d'écran 2024-04-24 165134.jpg	222 Ko
ExtraitCadastral_831430000D1286.pdf	36,1 Ko





21

22

A

Ud

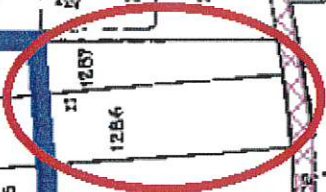
LES SAUVARÈDES

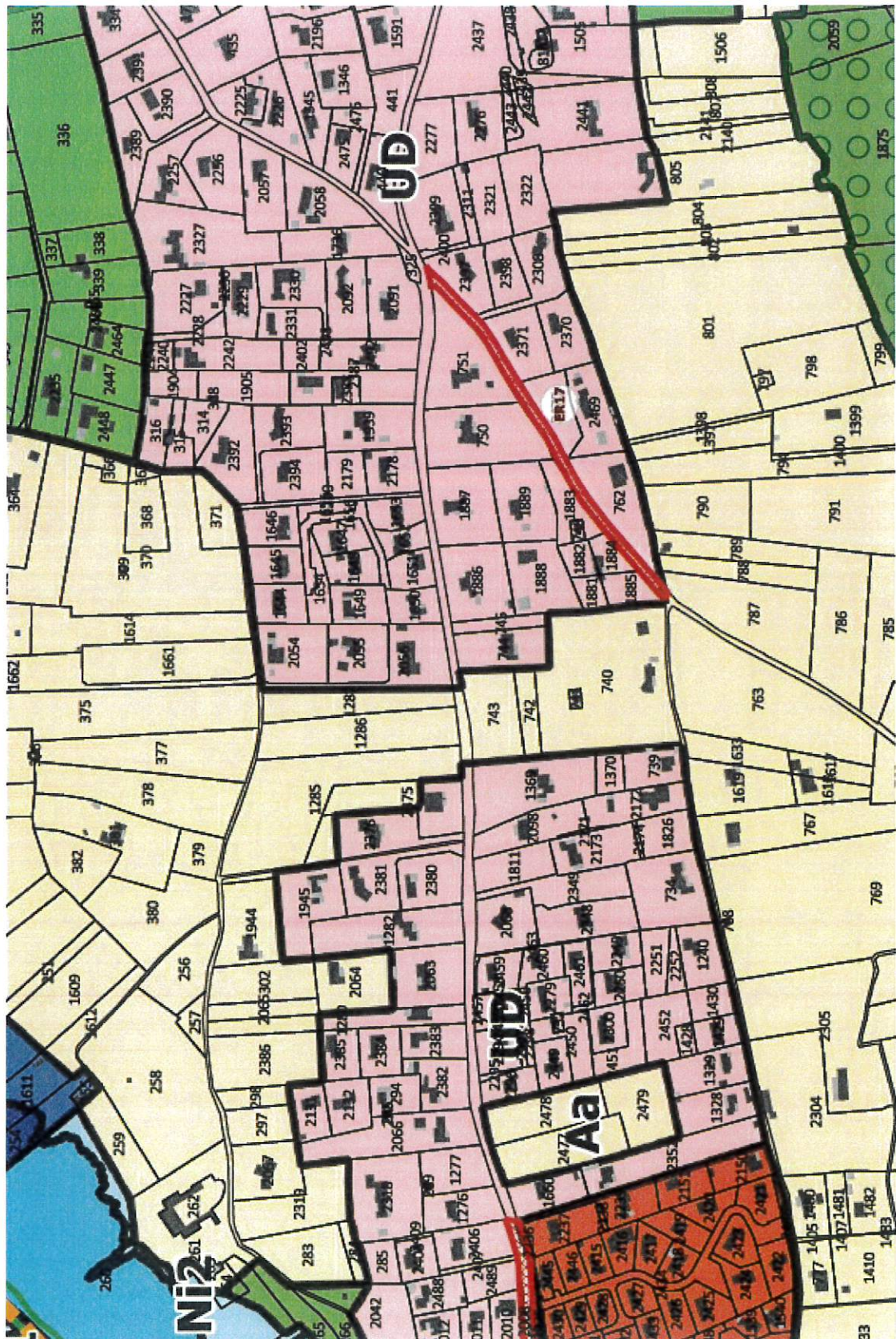
BANQUEURS

SAINT PIERRE

D25

4





Département :  
VAR

Commune :  
LE VAL

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental  
des Impôts Fonciers du Var Antenne de  
Draguignan 83008  
83008 DRAGUIGNAN Cedex  
tél. 04/94/60/49/33 -fax  
sdif.var-  
draguignan@dgif.finances.gouv.fr

D25

Section : D  
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/04/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

