

Sujet : Enquête publique Création Marché intérêt local au VAL

De :

Date : 29/04/2024, 14:31

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

Bonjour,

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.**

Bien cordialement

Corinne PONS-SEBBAH

Responsable administrative et financière du Campus Provence Verte



<http://www.lycee-provence-verte.fr/>



Sujet : Enquête public plu commune le val

De :

Date : 29/04/2024, 19:22

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

Monsieur le commissaire enquêteur

Par la présente, je me nomme Mr TRIGANCE Didier, éleveur berger depuis 1987, et éleveur sur la commune du val, depuis 1993, je suis propriétaire d'un troupeau de 400 brebis et je transhume de la période du 1er novembre au 20 juin sur des terrains privés et Communal, dont j'ai un bail de 8ha d'où j'ai construit mes bergerie pour l'agnelage de mon troupeau

L'année dernière j'ai acheté un terrain d'une superficie de 5ha91a26ca quartier Laval (vignes veille et taillis)

Aujourd'hui sur ma propriété de 5ha91a, des parcelles sont classés agricole avec une zone inondable au bord du ruisseau la

ribeirotte, E288, 287, 285, 417, 418, 419, 1695, 421, 422, 423, 425, 426, 1697, et la 427 et 2 autres parcelles la 284 et la 1692 classé NCO

d'une superficie 1656,9m²

En achetant ces parcelles, d'où mon projet hangar agricole+habitation ainsi qu'un magasin de vente d'agneau, je suis avec la chambre d'agriculture DDTM, pour faire de mon mieux pour ce projet que je porte à cœur dans sa réalisation pour que ca se réalise,

Vente d'agneau de l'exploitation

Ci aujourd'hui je vous écris à vous, ainsi qu'à la mairie du val, c'est que je voudrais agrandir mes parcelles en prairie sur la 284 ainsi que la 1692, faire des ouvertures de milieu pour y faire paître mon troupeau

Serait il possible de déclassé ces 2 parcelles pour les classé en agricole ceux qui m'aiderait dans mon projet pour la construction du bâtiment agricole et en même temps cette ouverture de milieu protégerai les villas au nord-et à l'est pour l'incendie

Je demande à ce que ma présente soit pris en considération pour réaliser ce projet de vente

Dans l'attente veuillez agréer Monsieur mes sincères salutations distinguées Didier TRIGANCE

Sujet : Enquête Publique Le Val

De :

Date : 29/04/2024, 19:32

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

Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique du 05 04 2024 au 07 05 2024 pour la révision du PLU de la ville de LE VAL, je vous prie de bien vouloir trouver en PJ nos observations .

Je vous remercie de bien vouloir en accuser réception par retour d'un mail .

Cordialement.

André APKARIAN

Val de Provence

— Pièces jointes : —

annexes enquête publique Le Val.pdf	639 Ko
courrier enquête publique Le Val.pdf	1,5 Mo

OAP 2019 TOURBRETTE

*Coupe de
visibilité*

COMMUNE DU VAL
DEPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME
OAP 1 : La Jouberte - 1AUa -

Elaboration du PLU prescrite par DCM du 10/11/2014
PLU arrêté par DCM du 01/12/2017
Approuvé par DCM du 21/10/2019



3.1



Echelle : 1/500



- 1000 Desf 7 8
- 900 Toit 6 5 4 3 2 1
- 800 Prék 10 9
- 700 Le (d) ve 10 9

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique du 05 04 2024 au 07 05 2024 pour la révision du PLU de la ville de LE VAL, je vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations formulées au nom de la société LE VAL DE PROVENCE.

Ainsi, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2019 une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite La Jouberte avait été intégrée à la zone 1AUa. (Annexe 1).

Cette OAP comprend notamment :

Un ilot 5 pour un commerce de détail de moins de 1000 m².

Des ilots 2,3,4, pour des logements.

Une telle OAP était parfaitement compatible avec le projet de la société LE VAL DE PROVENCE d'y réaliser un petit supermarché de proximité.

Dans la nouvelle version du règlement du PLU en cours de révision, une nouvelle OAP est intégrée à cette zone désormais classée en zone Urbaine (UA) correspondant au centre du village.

Pourtant et malgré les résultats de la consultation avec les habitants et orientations du PADD 2024, tous ces droits affectés aux parcelles E1109, E1110, F 2 et F 701 ont été retirés de la nouvelle OAP1 du futur PLU (annexe 2).

Nous parvenons donc au résultat paradoxal où l'OAP d'une zone à urbanisée était beaucoup plus permissive pour le projet, que la nouvelle OAP d'une zone urbaine.

Dès lors et dans le cadre de la présente enquête publique, nous vous demandons de bien vouloir conclure à ce que la zone constituant l'ancien ilot 5 soit maintenu et de confirmer que l'ex l'ilot 4, qui apparaît toujours sur le nouveau document graphique de façon imprécise, soit bien conservé et probablement redéfini.

Les ilots 2 et 3 n'étant raisonnablement pas compatibles avec les orientations du nouveau PLU pourront effectivement être supprimés.

Ci-après, nous mettons en évidence la compatibilité de ces demandes avec la concertation des habitants (I), les orientations du nouveau PADD (II) et plus généralement avec la vocation de la zone (III)

I- Au regard de concertation avec les habitants

Il résulte du compte rendu de l'atelier de concertation du projet de PADD avec les habitants en date du 7 Mars 2023 que 58 Personnes présentes ont été concertées sur le développement :

*Page 3 : L'objectif : permettre aux jeunes et moins jeunes de rester sur le territoire
Les contributions : l'emploi des jeunes semble être une problématique primordiale pour les habitants ...*

La création du commerce de détail envisagé par l'exposante permettrait de générer environ 30 emplois.

Ces derniers nécessitant peu de qualification sont accessibles à tous et bénéficient essentiellement aux habitants de proximité.

Page 4 : L'objectif : développer les offres de commerces et de services dans le village. Les contributions : le développement de commerces et services pourrait s'effectuer entre la zone « commerces centre-village » et la zone « commerces déviation » ...

Le projet de supermarché a été effectué et il semble interroger et constituer un enjeu sur la commune. Il pourrait alors constituer une interface entre les deux zones précédemment citées.

Le carton rouge : Les habitants indiquent qu'ils ont besoin de voir se développer plus de commerces de proximité.

De toute évidence, la présence de commerce de détail de proximité est un besoin et est très attendu par les Valois.

Le site retenu par l'OAP La Jouberte sur l'avenue du 11 Novembre 1918 est également privilégié par les habitants.

II- Du point de vue des objectifs du PADD

Le projet de supermarché de la société LE VAL DE PROVENCE est parfaitement conforme aux objectifs du PADD.

A- PADD / Le Val, une ambition :

« L'attractivité du Val : une dynamique choisie et assumée ».

Page 14 : L'ambition est de faire rayonner Le VAL dans son bassin de vie et de consolider son rôle de centralité rurale ...

Le PADD porte donc des orientations en faveur du dynamisme commercial du centre-village

...

Accroître le niveau d'activité économique, commercial et d'équipements publics est une ambition qui apporterait aux Valois l'ensemble des besoins de proximité faisant du VAL une commune active et attrayante. »

- Le rayonnement du Val et l'affirmation de sa centralité passent nécessairement par un commerce alimentaire de moyenne surface qui répond aux besoins quotidiens du plus grand nombre d'habitants.
- Afin d'accroître l'activité économique et commerciale, l'installation de cette structure sera bénéfique de façon directe pour la commune avec environ 30 emplois locaux et de façon indirecte pour les TPE et PME du territoire via le développement de circuits courts.
- En matière de besoins de proximité au quotidien, la moyenne surface alimentaire est le dispositif indispensable pour répondre aux attentes des villageois. Elle permet de stopper une partie de l'évasion, aujourd'hui quasi-totale. Cette nouvelle concentration des habitants du Val sera aussi très bénéfique aux commerçants déjà installés

B- PADD/ Déclinaison de la stratégie politique

Orientation 1 : Composer le village de demain, solidaire, intergénérationnel, et respectueux de son environnement.

Page 20 : Orientations générales ...



- *Opérer une revitalisation du centre village ...*
- *Assurer une continuité entre le centre-village et les commerces de la RD 554 dans une démarche de centre de village élargi ...*
- *Affirmer le centre-village comme centralité du quotidien : soutenir l'implantation de commerces de proximité ...*
- *Maitriser la croissance démographique.*

Le commerce de détail étant positionné Rue du 11 Novembre 1918, il est situé dans le centre du village élargi, il s'inscrit dans la continuité urbaine et assure le lien entre les différents commerces du centre-ville et ceux en périphérie de la RD 554.

Cette continuité urbaine et commerciale incitera les visiteurs à fréquenter l'ensemble des commerces et participera au rayonnement de toutes les activités, y compris artisanales.

La proximité avec la halle des producteurs sera très complémentaire avec l'offre proposée par le commerce de détail.

En matière de maîtrise de croissance démographique, nous proposons de supprimer les ilots 2+3 et redéfinir avec précision le programme du lot 4 de l'OAP 2019 La Jouberte (annexe 1) Cela permettra également de répondre pleinement à l'orientation N ° 2

Orientation 2 : Assurer la continuité paysagère entre les espaces naturels et urbanisés

Page 24 : Orientations générales ...

- *Préserver les cônes de vue en entrée de village ... sur la silhouette villageoise*
- *Cibler les secteurs favorables au développement urbain et préserver des secteurs végétalisés en centre-village...*
- *Lutter contre la banalisation du village, retrouver l'identité du village en imposant des exigences architecturales.*
- *Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville en menant des réflexions spécifiques sur l'aménagement de ces espaces de transition ...*

Le projet d'OAP1 (annexe 1) prévoit de part et d'autre de la Rue du 11 Novembre 1918 des logements en R+1 et R+2 , de ce fait le commerce de taille humaine reste une opportunité de proximité avec une emprise maîtrisée qui s'intègre pleinement au centre du village.

La qualité architecturale du bâtiment sera soignée et en cohérence avec le caractère patrimonial du centre historique.

Le projet permettra de valoriser ces parcelles laissées à l'abandon, avec l'aménagement paysagé des espaces extérieurs : parvis, zone de rencontre, zone de stationnement, gestion du pluvial et la conservation de surfaces végétalisées .

Cela permettant de valoriser les abords de la RD554 , des vues vers la silhouette bâtie du centre historique et de créer une liaison douce avec la halle des producteurs et le centre-village.

Orientation 3 : Développer Le Val en respectant les cycles de l'eau

Page 28 : Orientations générales ...

- *Anticiper l'évolution des aléas naturels sur le territoire en évitant la constructibilité dans les zones à risque (inondations ...)*
- *Préserver la ressource en eau et prendre en compte ses capacités dans tous les usages*
- ...

En matière d'aléa inondation, les parcelles E 1109 et E 1110, où est situé le commerce de détail, sont situées hors zone d'aléa, les parcelles F 2 et F 701 sont en aléa résiduel.

Cela rend le projet totalement compatible avec le risque aléa inondation.

Le commerce de détail est peu consommateur d'eau contribuant ainsi à préserver la ressource.

Orientation 4 : repenser une mobilité sobre en énergie et au service du territoire.

Page 31 : Orientations générales ...

- Encourager des modes de déplacement autres que la voiture ...et réduire les distances de déplacement en favorisant l'urbanisme de proximité
- Optimiser l'offre parking pour faciliter l'accès au centre-village.

La présence d'un commerce de détail de proximité , va proposer une offre commerciale qui freinera l'évasion et conduira à maîtriser l'émission en CO2 liée aux déplacements de 15 km A/R vers les premiers concurrents .

Idéalement placé, le parking du commerce est mutualisé avec l'offre globale et facilitera les flux piétons entre les différentes activités présentes en centre-village et périphérie.

Orientation 5 : Encourager une agriculture adaptée au territoire, au service des habitants et respectueuse de la qualité de vie.

Page 34 : Orientations générales ...

Encourager le développement de nouveaux modes de distribution et de commercialisation afin de valoriser les productions locales ...

Le commerce de détail, bien que n'étant pas un nouveau mode de distribution, de par sa proximité avec le territoire, assure un complément de débouché aux producteurs locaux.

Orientation 6 : Participer pleinement aux défis de la transition énergétique et climatique

Page 37 : Orientations générales ...

- S'inscrire dans une démarche d'exemplarité environnementale dans les projets d'urbanisation et d'aménagement.

Dans le but d'attirer les consommateurs extrêmement sensibles aux engagements environnementaux, la réalisation d'un nouveau projet à vocation commerciale, sera de toute évidence vertueux sur tous ces aspects.

Ceci demeurant un engagement attendu par les « consom'acteurs ».

En résumé, la présence de ce commerce de détail et de l'ilot logement est parfaitement compatible avec les 6 orientations déclinées ci-dessus.

C-PADD/ Des espaces à enjeux, un espace à préserver

« Orientations générales des secteurs a enjeux »

Page 42 : La zone 1 « Sud village » a vocation d'équipement, parc et habitat.

L'identité villageoise et champêtre dans ce secteur nécessite une attention particulière sur la qualité paysagère (ex. préservation des cônes de vues depuis la déviation en direction du village

Ainsi les constructions à venir se feront dans le prolongement des rues existantes ...

Les champs et espaces verts viendront donc au contact de cette forme d'habitat continue.

...La notion d'équilibre économique en lien avec le centre ancien est fondamentale afin de ne pas délocaliser l'attractivité économique du centre vers la déviation (situation actuelle).

L'objectif est au contraire de permettre de créer une nouvelle forme d'attractivité assurant un continuum, véritable lieu d'échanges entre habitants et visiteurs.

La vocation de la zone 1 « Sud Village » est bien conforme aux 6 orientations de la stratégie politique.

Également le maintien du commerce de détail avec un îlot logement reste pertinent pour les mêmes arguments qu'énoncés précédemment :

- Respect de l'identité villageoise avec un bâtiment de taille modérée et de qualité architecturale élevée.
- Le cône de vue sur le village est maintenu.
- Les constructions réalisées en ordre continu le long de la rue du 11 Novembre.
- Le maintien et l'aménagement de grands espaces paysagers venant au contact de la zone urbanisée.
- Création d'une attractivité forte dans le centre-village pour rééquilibrer et créer un lien avec l'activité économique de la déviation.
- Un dynamisme qui permettra aux villageois de bénéficier d'espaces de services conviviaux à proximité et d'attirer des visiteurs au centre-village.

III- Du point de vue de la cohérence entre l'OAP et le règlement du PLU

Le droit de l'urbanisme impose la démonstration d'une cohérence entre les caractéristiques de la zone du PLU concernée et l'OAP.

En conséquence, il n'est pas envisageable d'adopter un règlement de PLU classant une unité foncière en zone urbaine destinée à faire l'objet d'une densification urbaine et incluant le centre du village tout en la recouvrant d'une OAP y interdisant la construction sur une partie substantielle de cette assiette foncière.

De ce point de vue, il existe une incohérence flagrante entre le classement du PLU et l'OAP.

Tel est le cas s'agissant de cette nouvelle OAP de la Jouberte qui prévoit des interdictions ayant pour effet d'interdire la construction de nouveaux bâtiments sur une partie très substantielle d'une zone pourtant classée en zone urbaine ayant vocation à permettre une densification urbaine.

Conclusion

De notre point de vue, il n'y a pas de raison objective d'envisager la suppression de la possibilité de réaliser le commerce de détail dans l'OAP de Jouberte :

- Il est attendu par les habitants.
- Il est créateur d'emplois.
- Il se situe dans la continuité urbaine du cœur de village.
- Il permet d'avoir une architecture de qualité.
- Il répond aux besoins des consommateurs : achat de proximité, réduction des déplacements, convivialité.
- Il est compatible aux orientations du PADD 2024.
- Il est parfaitement compatible avec la vocation de la zone urbaine.

Nous vous remercions de considérer la présente comme une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique et d'en tenir compte dans le cadre de votre rapport et de vos conclusions.

Nous espérons que les points soulevés dans cette lettre seront pris en considération et nous vous prions de considérer favorablement notre demande de maintien du commerce de détail de moins de 1000 m² avec l'ilot de logement R+2 présents dans l'OAP 1 La Jouberte du PLU 2019.

Sachez que nous sommes à votre disposition pour toute discussion supplémentaire.

En vous souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations les meilleures.

Mr APKARIAN André
Pour la Société VAL DE PROVENCE
Cap Sainte Baume
83470 Saint Maximin.

Pour mémoire : RAPPEL DE L'EVOLUTION DE LA REGLE D'URBANISME :

La zone d'assiette dite de La Jouberte a connu de très nombreuses évolutions de sa règle d'urbanisme au cours des années passées.

Dans sa version modifiée par une délibération du 30 mars 2007 le Plan d'Occupation des Sols (POS) ainsi que le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) adopté le même jour, autorisaient la réalisation sur en entrée de zone du village d'un total de 13 854 m² (parcelle OE 1105 1109 1110 et OF) la faisabilité d'un programme de :

- 40 logements collectifs
- 15 lots à bâtir
- 150 m² de surface commerciale.

Après les élections municipales de 2008 la délibération du 30 mars 2007 relative à la modification du POS a été abrogée.

Par la suite et après que les droits de la société LE VAL DE PROVENCE sur cette assiette foncière eurent été reconnus par la Tribunal de Grande Instance de Draguignan, le projet de création d'une zone d'activité mixte sur cette zone a été réactivé.