





Commune du Val

Révision du Plan Local d'Urbanisme avec Évaluation Environnementale

Réunion publique en vue de l'arrêt de la révision du PLU Du projet à la traduction règlementaire

17 octobre 2023









OOO Au programme

- Le PLU, les grands objectifs de la révision du PLU et des axes du PADD
- 2. Traduction règlementaire des axes du PADD
- 3. Débat avec les participants

Objet de la réunion: présenter la stratégie globale d' aménagement du Val à horizon 15 ans

Aucune réponse sur les cas particuliers ou sur la constructibilité des parcelles

1/ Le PLU, les grands objectifs de la révision du PLU et les axes du PADD

OOO Qu'est-ce que le PLU ?

Le Plan Local d'urbanisme :

- Exprime un projet stratégique de développement du territoire communal porté par les élus qui engage l'avenir de la commune pour 15 ans.
- Donne les outils du développement souhaité par le territoire (« avoir la main » sur les choix d'installations, sur leurs formes, sur l'instruction des permis, ...)
- Définit le droit des sols (zonage, règlement) pour les autorisations de construire
- Applique les lois sur l'urbanisme, l'environnement, l'habitat (SRU notamment), ...
- Doit être compatible avec les documents de rang supérieur : SCoT, PLH, PDU, ... et prendre en compte le SRADDET etc.

OOO Les pièces constitutives d'un PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic socioéconomique

Etat initial de l'environnement

Justifications des choix retenus

Articulation avec les documents cadres

PADD

PROJET
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLE

PROJET
POLITIQUE
Pièce maitresse

Déclinaison réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)

Orientations pour les zones ouvertes à l'urbanisation

RÈGLEMENT ET PLANCHES GRAPHIQUES

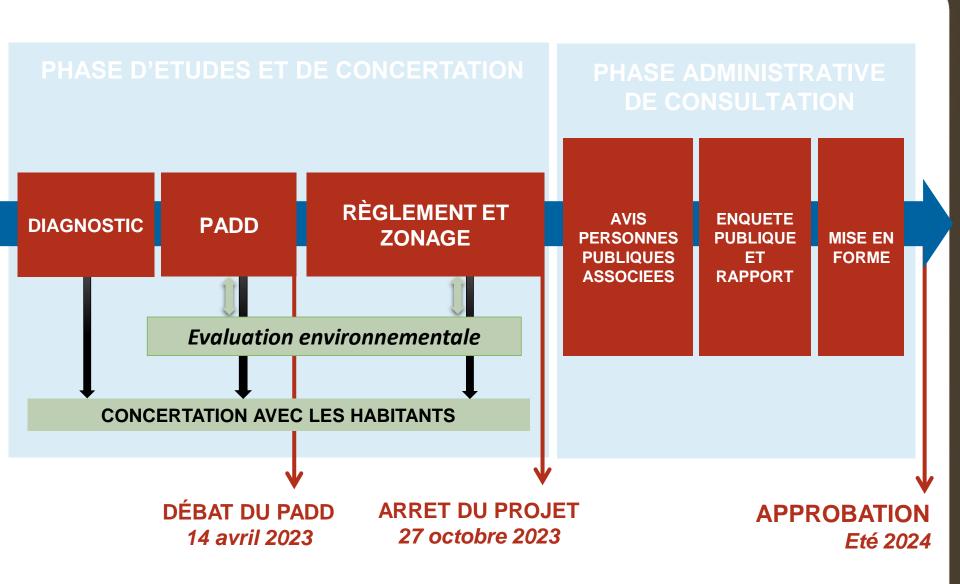
Document graphique définissant le zonage pour chaque parcelle Règles applicables pour construire, rénover, agrandir....

ANNEXES

Zones inondables, servitudes diverses, annexes sanitaires,



OOO Une procédure à respecter





OOO Les grands objectifs de la révision du PLU

La révision du PLU du Val a été engagée dans des objectifs de :

- La reprise de l'objectif démographique du Val, en compatibilité avec les ressources naturelles présentes et les prévisions de ressources à venir
- La redéfinition des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, afin de correspondre au nouvel objectif démographique, et d'inscrire ces OAP dans une réflexion globale qui assure un développement durable et harmonieux de la commune
- La redéfinition de l'OAP thématique afin de développer un schéma de mobilité global à l'échelle de la commune qui renforce les mobilités douces
- L'adaptation de la stratégie communale en matière de mixité sociale et d'activité économique locale
- La **réhabilitation de l'habitat ancien** et la lutte contre la paupérisation
- La meilleure prise en compte des risques naturels, notamment par la réduction de la vulnérabilité du territoire
- L'intégration de dispositions favorisant la **transition** du territoire pour renforcer les **capacités d'adaptations** et de **résilience** face au dérèglement climatique

OOO Les éléments fondateurs du PADD

- Préserver et valoriser *le cadre naturel exceptionnel* de la commune, *ses paysages*
- *Produire des logements adaptés* au contexte communal et aux contraintes propres à chaque quartier
- Diversifier la production de logement et répondre aux objectifs en matière de production de logements sociaux et abordables (SRU)
- Favoriser la densification, le renouvellement urbain pour lutter contre l'étalement urbain
- Prévoir *des opérations d'aménagement de qualité* intégrée dans les tissus urbains existants
- Améliorer les déplacements (stationnements, modes doux)
- Poursuivre le développement d'une activité économique diversifiée
- Mettre en place la reconquête du foncier agricole
- S'appuyer sur les trames vertes et bleues mais aussi sur les espaces agricoles productifs pour mettre en valeur la biodiversité.

Déclinaison des orientations du PADD à travers les trois prismes suivant :

- L'identité du Val : l'humain et le vivre ensemble au cœur du patrimoine
- L'attractivité du Val : une dynamique choisie et assumée
- La transition du Val : la résilience comme moteur d'une évolution maîtrisée



L'<u>identité</u> du Val : l'humain et le vivre ensemble au cœur du patrimoine

- C'est l'ensemble des caractéristiques propres de la commune : son passé, son présent, son avenir
- Imaginer les conditions de la cohésion sociale, de la réussite collective, en s'appuyant sur les fondements des identités du Val
- L'identité sous plusieurs prismes : ses habitants, le patrimoine, le paysage, la qualité du cadre de vie, etc.



L'<u>attractivité</u> du Val : une dynamique choisie et assumée

- C'est la capacité de la commune à attirer et à stabiliser sur le territoire les populations et les activités pour générer une dynamique locale
- Attirer durablement les habitants, l'économie, ... assure une pérennisation de la dynamique locale
- L'attractivité participe à l'attachement au territoire et nourrit le désir de mieux vivre ensemble



La <u>transition</u> du Val : la résilience comme moteur d'une évolution maîtrisée

- Se donner les capacités d'être une commune résiliente c'est se donner les moyens d'anticiper et d'adapter le territoire pour pouvoir continuer de fonctionner et répondre aux besoins essentiels de la population
- Cela passe par une évolution de la commune tout en conservant les fonctions essentielles, la cohésion, l'identité entre autres
- Le Val, commune résiliente, c'est se donner les moyens de s'adapter et de prendre soin de son environnement



OOO Les grandes orientations thématiques dans le PADD



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

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

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

Orientation 4 : Une mobilité sobre en énergie et au service du territoire

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

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

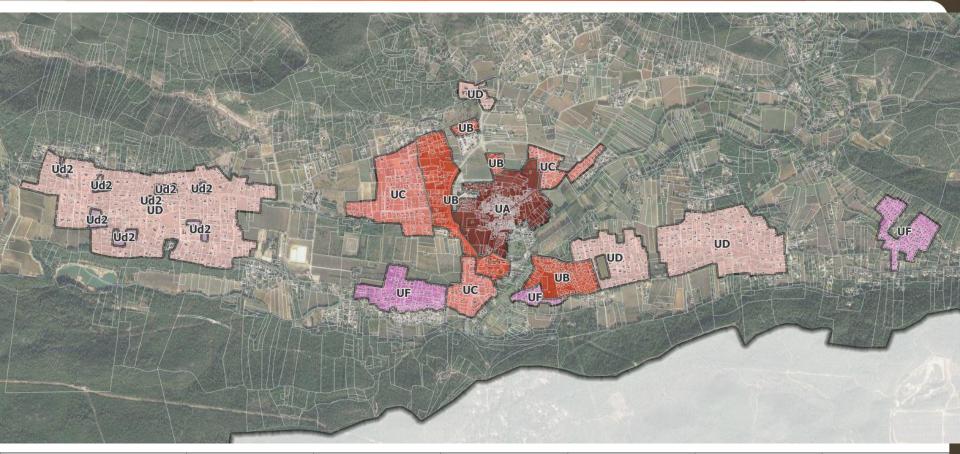
2/ Traduction règlementaire des orientations du PADD

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

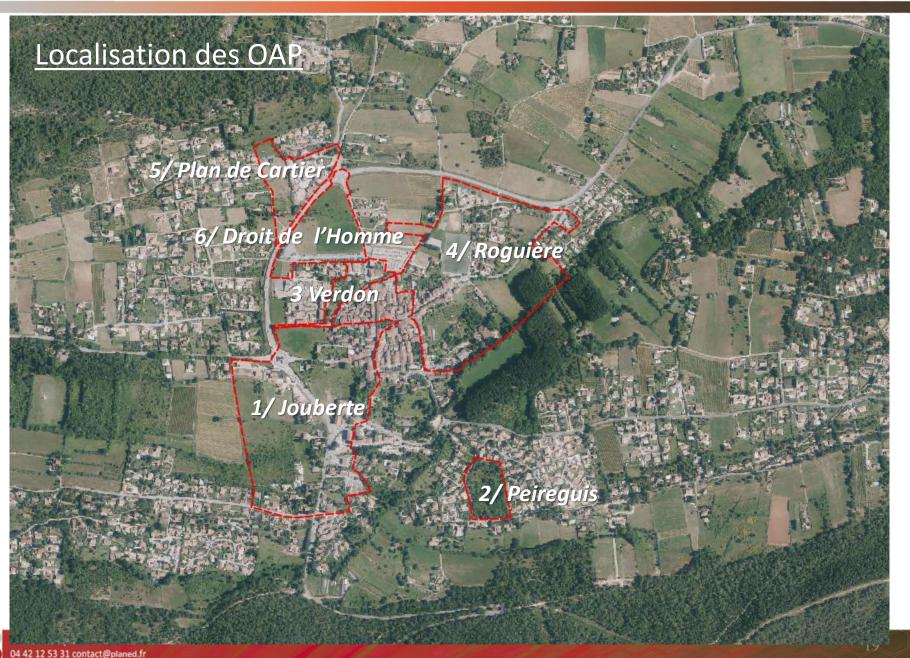
Points clés:

- Produire environ 430 logements sur les 15 ans d'application du PLU, soit 29 logements/an
- Création de zonages différenciés avec gradation des densités en fonction du contexte territorial
- Produire 20 % de de logements locatifs sociaux abordables, soit 65 logements à minima
- Mise en place de prescriptions en faveur du logement aidé dans des secteurs ciblés
- Prioriser la vitalité commerciale du centre-village en limitant les zones d'implantation du commerce
- Permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales au sein de la ZAE du Plan de Cartier
- Encadrement des secteurs à enjeux par la réalisation d'orientations qualitatives (OAP)

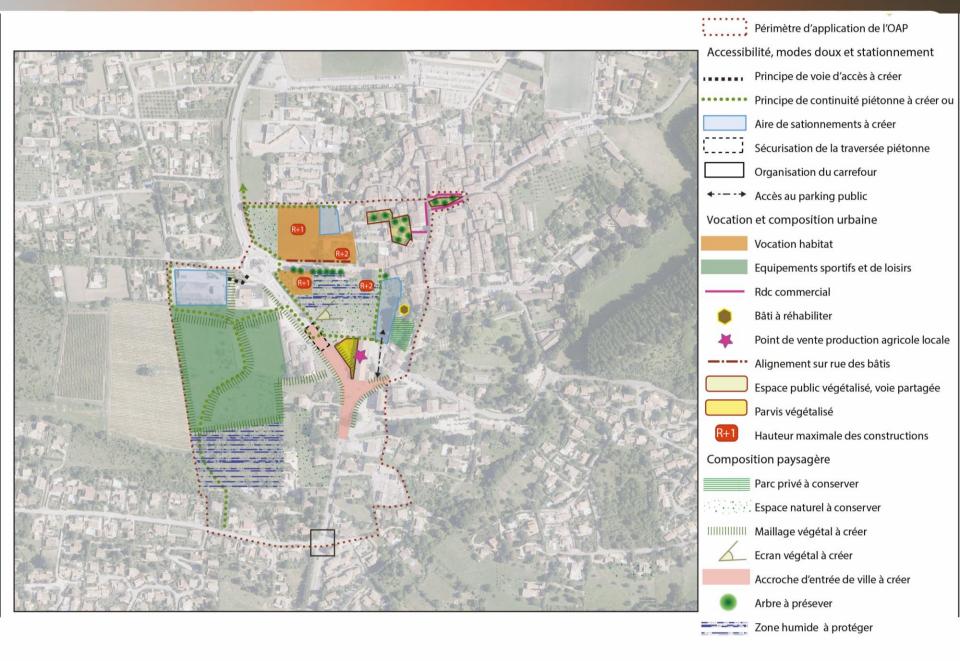
OOO Les zones Urbaines et A Urbaniser



Zonage	UA centre-village	UB Extension dense	UC Résidentiel et densité intermédiaire	UD Résidentiel peu dense	UD2	UF
Constructibilité	Pas d'emprise au sol	40%	25%	7%	5%	Extension de l'existant
Perméabilité et végétalisation	Non règlementé	20%	30%	50%	50%	Non règlementé

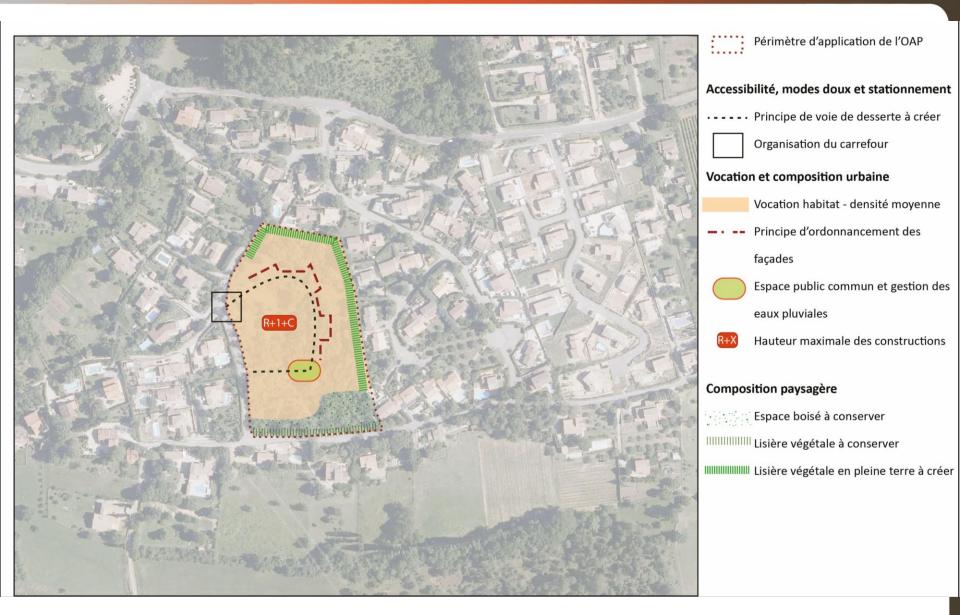


OOO OAP 1 la Jouberte – Secteur à vocation mixte (65 logements)

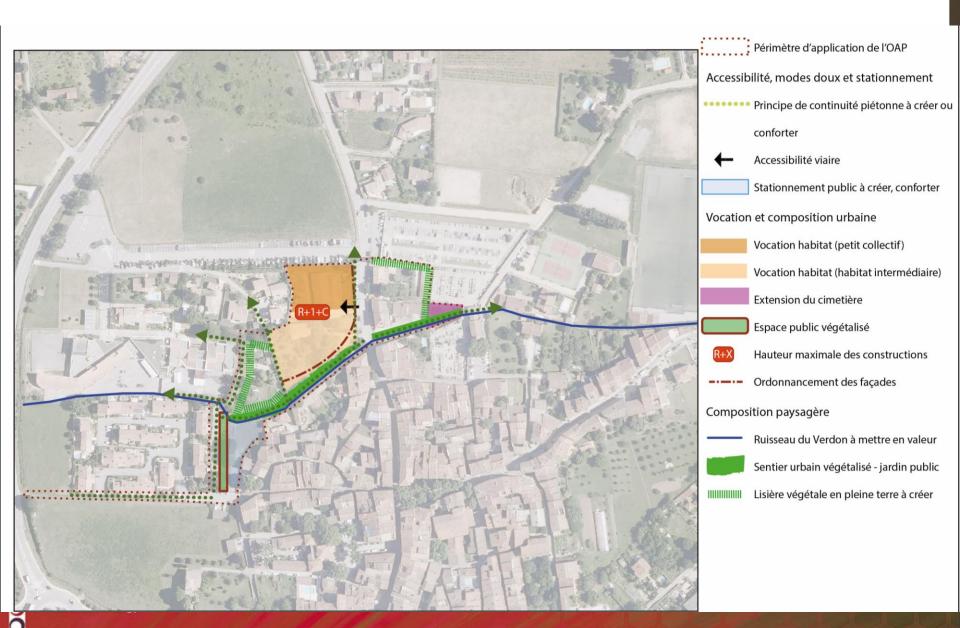


0

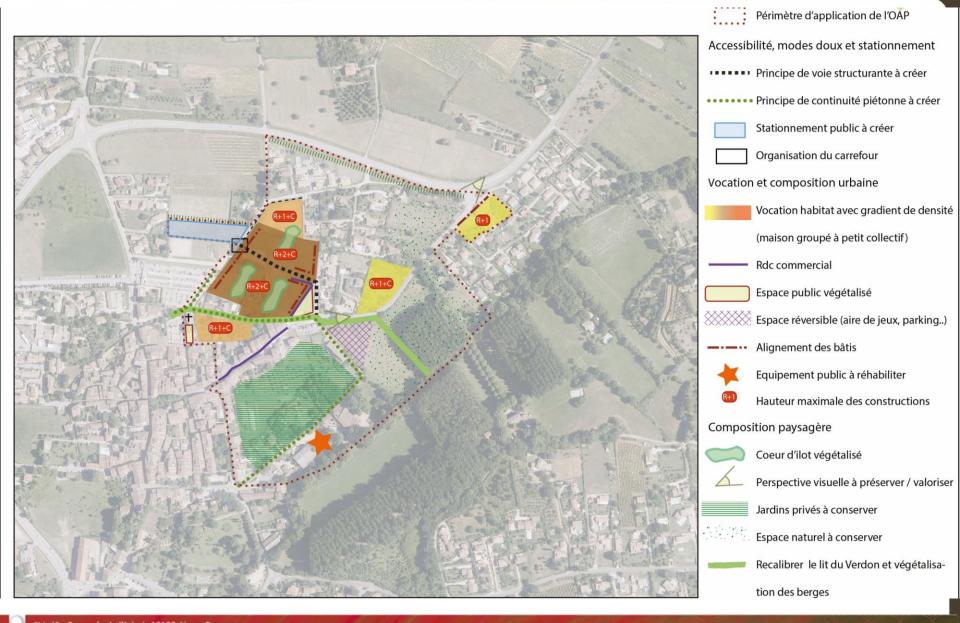
OOO OAP 2 Peireguis - Vocation habitat - 35 logements dont 35 % aidé

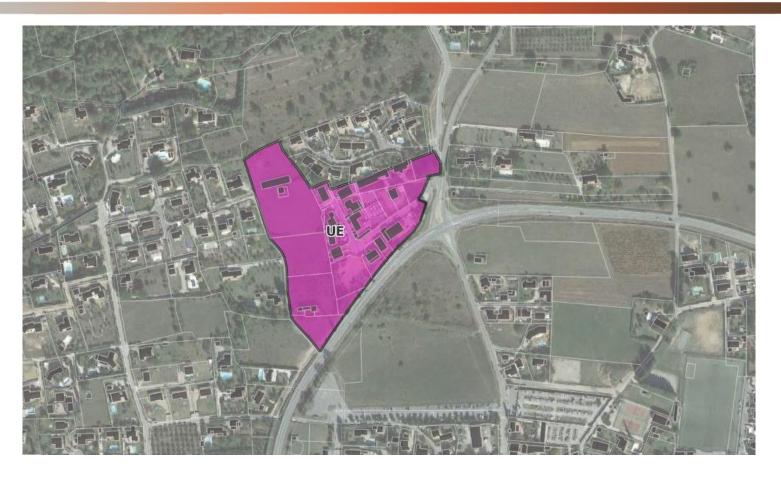


OOO OAP 3 Verdon - *Vocation habitat – 20 logements*



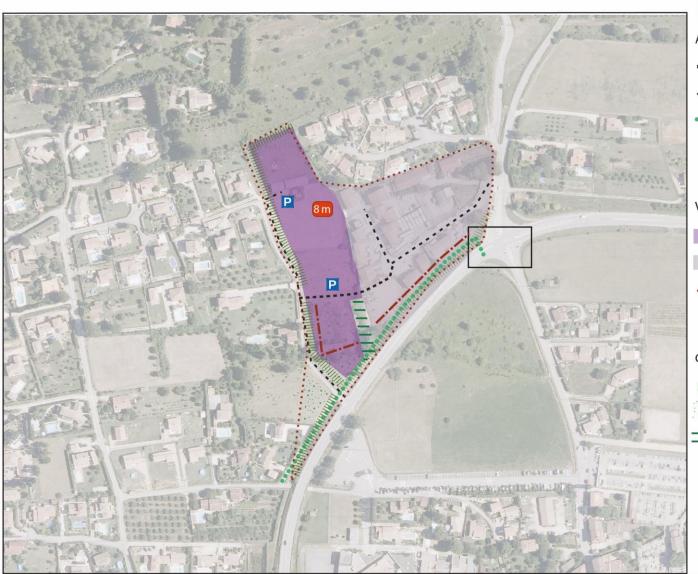
OOO OAP 4 la Roguière - Vocation habitat - 135 logements dont 30% aidé





Zonage	UE à vocation économique, artisanale		
Constructibilité	60%		
Perméabilité, végétalisation	10%		

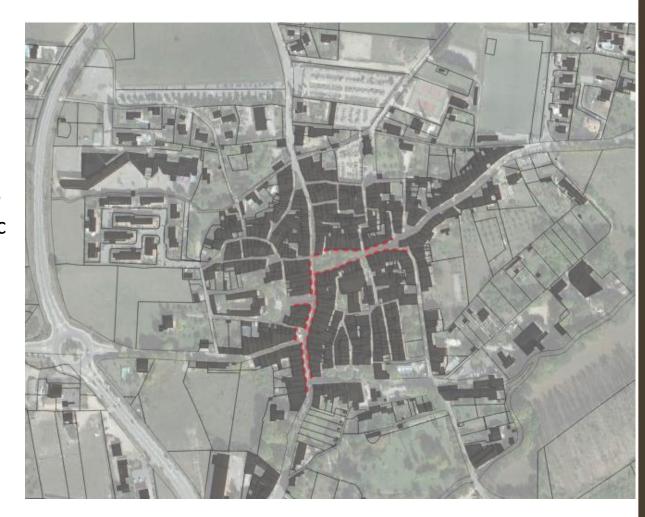
OOO OAP 5 Plan de Cartier - Vocation économie

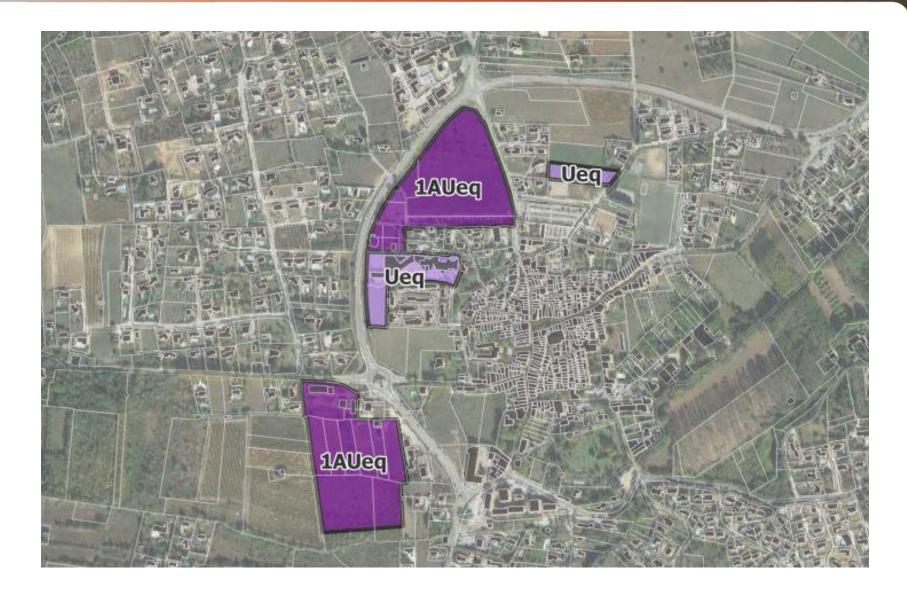


Périmètre d'application de l'OAP Accessibilité, modes doux et stationnement Principe de voie de desserte à créer Principe de voie à requalifier Cheminement mode doux à créer Carrefour à organiser Mutualisation des stationnements Vocation et composition urbaine Secteur à vocation artisanale Reconversion pour de l'artisanat Alignement des bâtis Hauteur max des constructions Composition paysagère Lisière végétale en pleine terre Espace naturel à préserver

Ru et ses abords à préserver

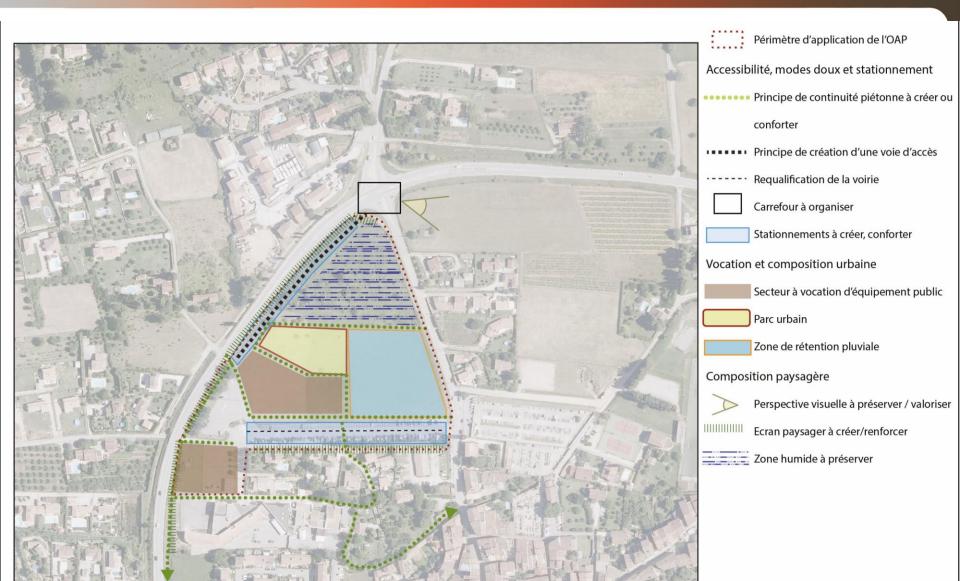
> Prescription en faveur de la protection des linéaires commerciaux : changement de destination interdit pour les rdc commerciaux

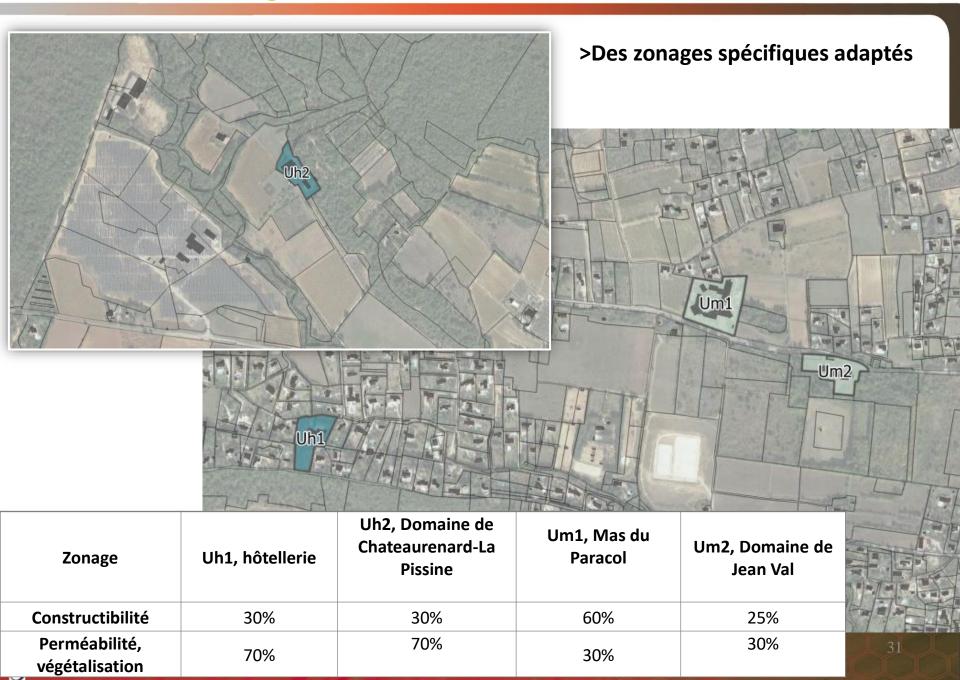




OOO OAP 6 Av. des Droits de l'Homme

Vocation équipements publics

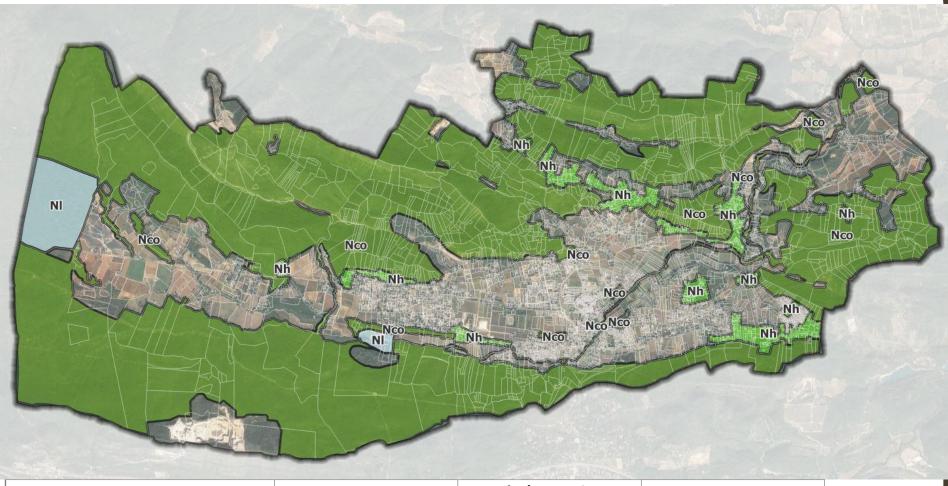




Orientation 2 : Assurer la continuité paysagère entre les espaces naturels et urbanisés

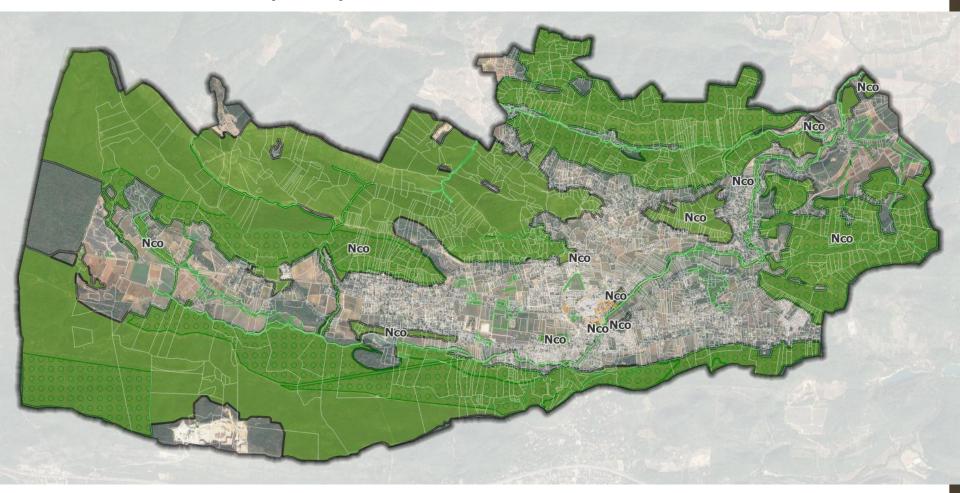
Points clés:

- Création de zonages naturels spécifiques : naturel à protéger, naturel habité, naturel de loisirs
- Protections des paysages, patrimoines et biodiversité au titre des articles L.151-19 et
 L.151-23 du CU
- Création d'une OAP thématique trame verte et bleue
- Encadrement de l'habitat en zone naturelle : Nh
- Maintien de l'outil EBC

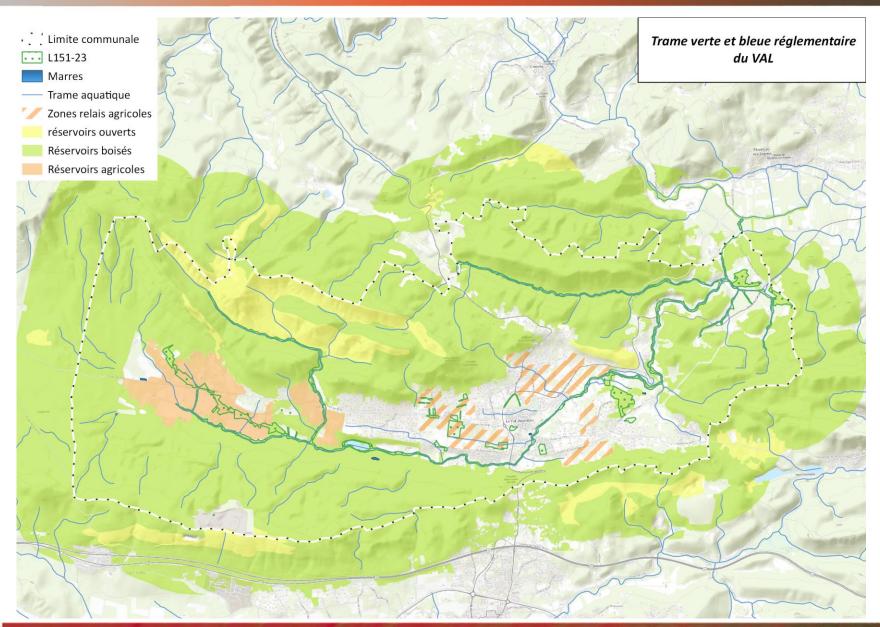


Zonage	Nco, à vocation naturelle à protéger	Nh, à vocation naturelle avec des habitations	NI à vocation naturelle de loisirs
Constructibilité	inconstructible	Extension limitée de l'existant	Constructibilité limitée

>Des outils en faveur de la protection des milieux naturels : zonage, prescriptions L151-23 et L151,19, EBC



OOO OAP TVB

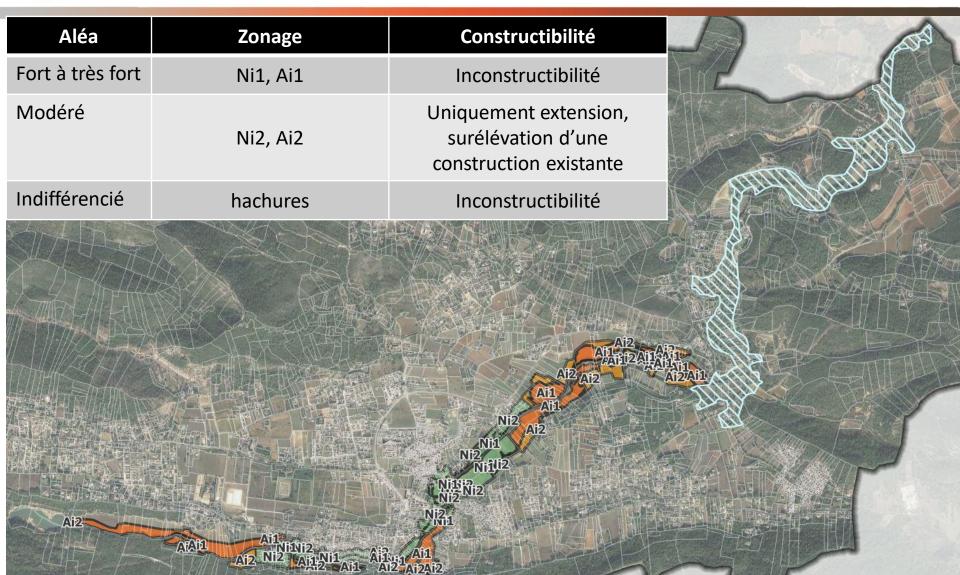


Orientation 3 : Développer Le Val en respectant les cycles de l'eau

Points clés:

- Traduction du PAC de l'Etat sur le risque inondation en règlement dans le PLU
- Protection de la trame bleue et des zones humides (dont au sein des OAP)
- Règles de recul de l'implantation des constructions vis-à-vis des cours d'eau, Ribeirotte, fossés, canaux
- Organisation des activités touristiques autour du Grand Baou
- Création d'emplacement réservé pour la gestion hydraulique

OOO Les orientations du PADD



> Un zonage spécifique pour le site du Grand Baou

Zonage	Surface (en ha)	
STECAL Nt1, le	0,66	
Grand Baou	0,66	





Orientation 4 : Une mobilité sobre en énergie et au service du territoire

Points clés:

- Création d'une OAP mobilité
- Adaptation des règles de stationnement en fonction de la localisation
- Créations de stationnements supplémentaires dans les OAP
- Des emplacements réservés en faveur des modes doux, stationnements



ORIENTATION 1 / Développer des itinéraires modes actifs (cyclables, piétons) continus

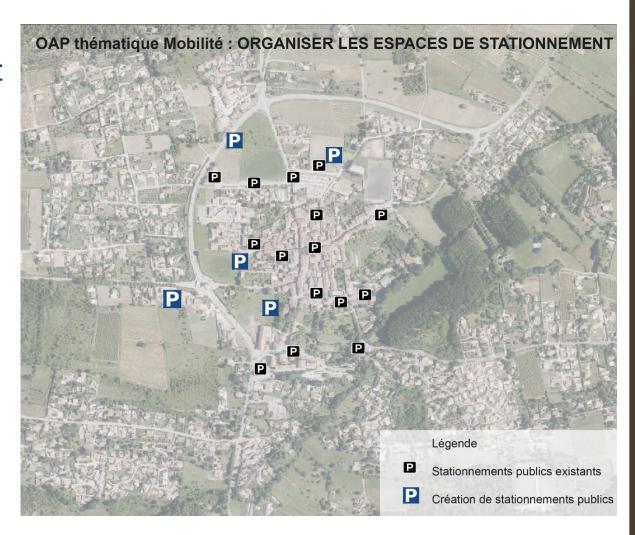
- Le maillage des liaisons douces
- Prendre en compte systématiquement les modes actifs dans les nouvelles opérations
- Accompagner le développement de la pratique du vélo avec des équipements adaptés
- Favoriser l'intermodalité
- Développer une sensibilisation relative à la pratique de la mobilité active

OOO OAP Mobilité



ORIENTATION 2 / Organiser les espaces de stationnement

- Maillage des stationnements dans le centre-village
- Traitement qualitatif des espaces de stationnement pour toute opération
- Accompagnement de la politique de stationnement plus sobre avec des équipements adaptés

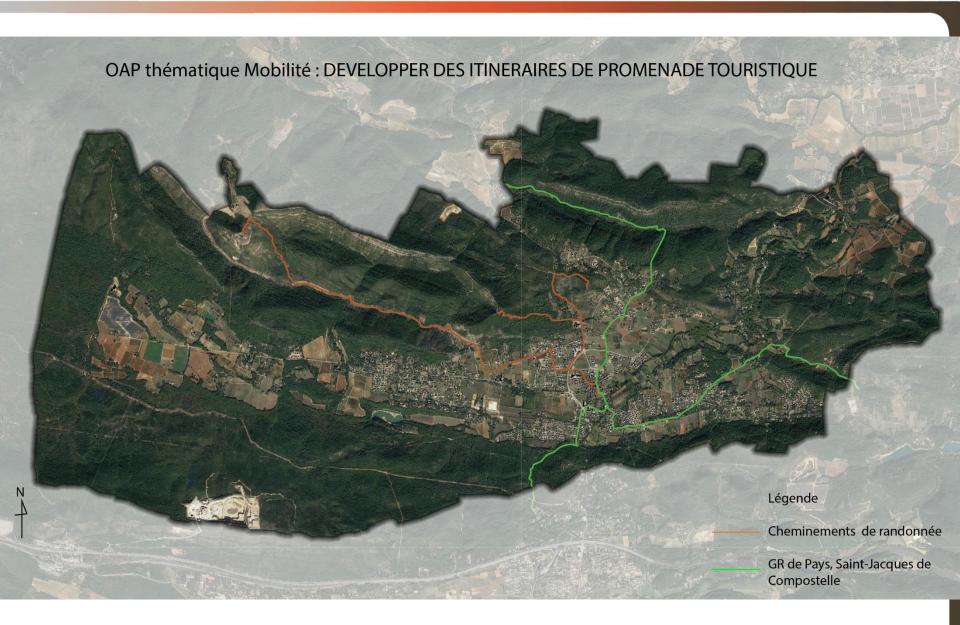




ORIENTATION 3 / Développer des itinéraires de promenade touristique

- Mettre en valeur le tronçon du sentier de randonnée Saint-Jacques de Compostelle
- Créer un sentier de randonnée dans le cadre de l'itinéraire de randonnée GR de Pays
 « Sanctuaires en Provence »

OOO OAP Mobilité



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

Points clés:

- Créations de zonages spécifiques et permettant la reconquête agricole
- Projet de développement du pôle des transitions
- Zonage spécifique pour les zones agricoles avec de l'habitat
- Règles qui limitent le mitage agricole
- Création d'emplacement réservé pour projet de potager communal



Zonage	Aa, à protéger	Ar, secteur de reconquête agricole	Ah, ancienne zone agricole habitée
Constructibilité	Extension limitée de l'existant Constructions nouvelles uniquement pour les exploitations agricoles	Structure légère liée à l'exploitation agricole	Extension limitée de l'existant Constructions nouvelles uniquement pour les exploitations agricoles



- Zone agricole réservée au pôle démonstrateur des transitions
- Constructibilité limitée à 4000 m² de surface de plancher

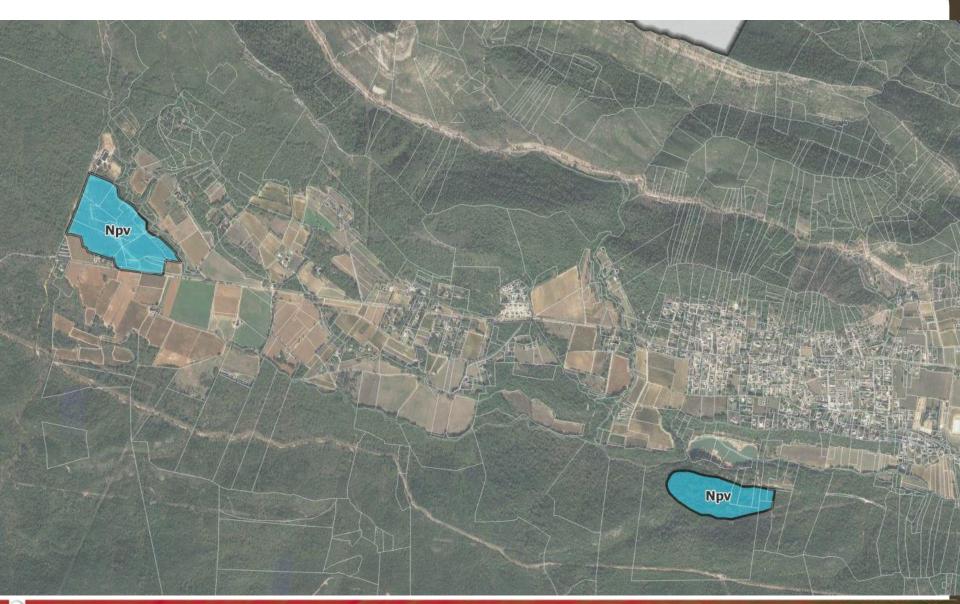


> La Buissonne, vocation ethnosite

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

Points clés:

- Création d'un pourcentage de perméabilité et de végétalisation dans les zones U
- Création d'une zone d'accueil pour un futur projet photovoltaïque
- Des règles en faveur des énergies renouvelables



OOO Calendrier

- > Arrêt du PLU : 27 octobre 2023
- Avis PPA: novembre, décembre 2023 et janvier 2024
- > Enquête publique : février 2024
- > Approbation: objectif été 2024







Merci pour votre attention













Compte-rendu

Réunion publique - 17 octobre 2023

Présentation de projet de PLU pour arrêt

En salle du Foyer

Nombre de présents :98 habitants

Introduction effectuée par M. le Maire

Présentation effectuée par Elody BOUBON

Questions de la population

• Pour quelles raisons il y a des coupures d'urbanisation route de Bras et route de Vince ? Dans l'ancien PLU, le projet était de créer une continuité d'urbanisation.

Réponse de Planèd : Les coupures d'urbanisation sont des coupures agro-naturelles participant à la trame verte et bleu – corridor écologique.

Pourquoi une seule parcelle en zone A dans un secteur en U route de Vince ?

Réponse de M. le Maire : Le secteur est agricolisé. Il est également en zone AOC, il doit être préservé.

• La zone humide identifiée dans l'OAP [OAP Jouberte] est-elle identifiée dans l'AZI [Atlas des zones inondables] ?

Réponse de Planèd : Le milieu humide identifié est un ru qui fait partie d'un ensemble hydraulique nord-sud. Il a été identifié dans le cadre du passage terrain du BE environnement dans le cadre du PLU.

• [OAP Verdon], à quoi correspond le sentier paysager le long du Verdon?

Réponse de Planèd : Il s'agit d'un cheminement piéton/cycle longeant le Verdon pour relier les écoles et le cimetière.

• [OAP Verdon], à quoi correspond la zone cimetière ?

Réponse de M. le Maire : Il s'agit d'une extension du cimetière existant pour palier à l'urgence, en attendant la construction d'un nouveau cimetière prévu dans la révision du PLU.

Le cimetière actuel pourrait avoir des étages ?

Réponse de M. le Maire : l'extension du cimetière étant proche du Verdon, il n'est pas possible de réaliser des tombes en excavation. Les tombes seront sous la forme de caveau comme en ville.

• A quoi correspond la zone végétale protégée [OAP Rouguière] ?

Réponse de M. le Maire : La zone correspond à une zone agricole urbaine existante.



• L'accès à la zone d'activité sera réalisé par un futur giratoire [OAP Plan de Cartier] ?

Réponse de M. le Maire : oui, il est nécessaire de prévoir un giratoire pour sécuriser l'entrée du village. La demande a été réalisée auprès du Conseil Départemental.

 Quelles sont les surfaces constructibles prévues pour l'extension de la zone d'activités [OAP Plan de Cartier]?

Réponse de Planèd: Environ 8000 m² d'emprise au sol possible.

Réponse de M. le Maire : Une partie des surfaces constructible sera dédiée à l'accueil du centre technique communal et du centre de secours. La volonté est d'avoir un projet d'ensemble cohérent sur le secteur.

• Qui va porter le projet [OAP Plan de Cartier]?

Réponse de M. le Maire : Le porteur de projet n'est pas défini à ce stade. Une partie des parcelles sont communales. Dans le cadre du projet d'ensemble, un portage commun sera nécessaire.

Réponse de Planèd : Il s'agit d'un projet d'ensemble qui devra être porté sur tout le périmètre de l'extension. Par ailleurs, il peut être phasé dans le temps en fonction des besoins.

• Pourquoi le bassin de rétention n'a pas été fait dans la zone humide [OAP Avenue des Droits de l'Homme] ?

Réponse de M. le Maire : le point bas du secteur est localisé sur la zone du futur ouvrage. L'OAP met en œuvre l'ouvrage défini dans le schéma directeur des eaux pluviales.

• Pour les zones Nh, peut-on construire des annexes ?

Réponse de M. le Maire : Oui les annexes sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol totale définie dans le règlement à savoir 300 m².

• La règle du recul des annexes en zone N'a-t-elle été revue ?

Réponse de M. le Maire : Le recul des annexes a été retravaillé dans le cadre du PLU. Les annexes pourront être construites avec un recul par rapport à l'habitation. Dans le cadre de l'extension de la construction, elle sera en continuité de l'habitation.

Pour éviter les débordements, est-ce qu'il est prévu un entretien de la Ribeirotte ?

Réponse de M. le Maire: L'entretien est réalisé sur les parcelles communales et les parcelles privées en enbâcle. La commune s'est inscrite dans le dispositif d'entretien des berges et un plan de gestion des rives est en cours de projet. Ce dispositif sera effectif en 2024. Il permettra de réaliser les travaux dans le cas où le propriétaire ne l'a pas fait. Pour l'instant, les propriétaires sont prévenus et relancés par le cantonnier et courrier.

• Il y a un grand champ dans le lotissement de la Ribeirotte qui n'est pas entretenu, que faire ?

Réponse de M. le Maire : oui tout à fait. Il est identifié. Sur ce secteur, c'est le Fond Barnier qui s'applique dans le cadre de la dernière crue.

• Le chemin de Saint-Jacques de Compostelle passe par Bras et non par Brignoles [OAP thématique mobilité] ?



Réponse de M. le Maire : L'itinéraire a été modifié il y a quelques années. Dans le cadre du projet de déploiement du GR de Pays Provence Verte, Le Val se situe au croisement de plusieurs boucles.

Quel délai pour le GR de Pays [OAP thématique mobilité] ?

Réponse de M. le Maire : Le projet est en cours. Il sera effectif dans les années à venir.

• Des servitudes pour le logement social sont prévues dans le PLU ?

Réponse de M. le Maire: Des servitudes de mixité sociale sont prévues dans les OAP. Les autres servitudes de mixité sociale du PLU en vigueur ont été supprimées, car elles ne fonctionnent pas. Avec un taux de logement social à 70%, il ne s'agit pas de mixité sociale.

• Quelles sont les priorités dans les projets d'OAP ?

Réponse de M. le Maire : Il et prévu une ouverture progressive des OAP. La volonté est de concerter sur les secteurs OAP avec la population pour définir les projets d'aménagement.

• Quel est le dimensionnement de la STEP ?

Réponse de M. le Maire : 6500 eqh. C'est suffisant pour le projet de PLU.

• La volonté est de rester à moins des capacités de la STEP ?

Réponse de M. le Maire : L'objectif est de prendre en compte la capacité de la ressource en eau et des équipements. La volonté est de rester dans une démarche « gros village ».

Pour un projet particulier dans le cadre du PLU, il faut aller voir la commission urbanisme ?

Réponse de M. le Maire : Dans le cadre de la procédure PLU, une enquête publique sera ouverte. Vous pourrez inscrire votre demande dans ce cadre pour que cela soit pris en compte dans la procédure PLU.

On n'a pas parlé de la carrière, que se passe-t-il?

Réponse de M. le Maire: La carrière a une extension autorisée par l'État. Elle fait l'objet d'un zonage spécifique au PLU. Dans le cadre de son contrat, la carrière doit mettre en place des merlons paysagers, ce qui n'a pas été réalisé. La commune s'est rapprochée du porteur et les travaux vont être lancés. Le Val a la chance d'avoir une carrière sur la commune sans les impacts du trafic poids lourd, car l'accès se réalise par Brignoles.