

CONCLUSION -AVIS

DATES	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET TEXTES
Du 10 septembre au 11 octobre inclus	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales
28 juin 2018	Ordonnance n°E18000046/83 du 28/06/2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON désignant Monsieur Jean-François MALZARD en qualité de commissaire enquêteur
15 août 2018	Arrêté du 15/08/2018 prescrivant Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales

Nous, soussigné Jean-François MALZARD, commissaire enquêteur
Nommé par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON
Chargé par arrêté sus-cité, de diriger l'enquête publique conjointe, relative au projet
d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux
pluviales de la commune du VAL
Rapportons ce qui suit, en portant les considérations sur :

DESTINATAIRES

Monsieur le Maire de la commune du VAL
Monsieur le Sous Préfet du Var / Brignoles
Monsieur le président du Tribunal Administratif de Toulon

L'examen de toutes les pièces du dossier, la visite des lieux, l'étude des observations du public et l'avis des PPA me permettent de formuler les conclusions suivantes :

Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative à la Délibération en date du 10 décembre 2014, arrêtant le projet de PLU de la commune de LE VAL, s'est déroulée conformément aux dispositions applicables aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement et aux articles R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement et suivant l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 15 août 2018 prescrivant et organisant l'enquête.

Deux personnes ont émis des remarques (observations RP34 et RD9) d'une part sur la disponibilité des registres papier en Mairie hors permanence mais aux heures habituelles d'ouverture de la mairie d'autre part sur les conditions dans lesquelles ils ont consulté les documents et plans. Dans le hall d'accueil, pas de table disponible pour poser les dossiers, passages incessants de personnes venant à l'accueil

Je cite :

« Je m'étonne des conditions dans lesquelles le public y est accueilli et qui ne permettent pas d'examiner correctement ce projet, du fait de l'exiguïté de l'espace et du passage continu des employés de mairie. Enfin et surtout, j'ai constaté l'absence de registre, ce qui m'a été confirmé par un agent de la commune. »

J'ai contacté immédiatement le Directeur général des Services afin qu'il rappelle au personnel de la mairie en particulier au personnel de l'accueil qu'ils doivent appliquer strictement l'arrêté et en particulier l'article 4.

J'ai également discuté avec ces personnes lorsqu'elles sont venues à mes permanence. Celles-ci ont déposé des observations sur le registre papier et registre dématérialisé.

Sur la correcte application des règles de publicité de l'enquête

Les mesures prises pour assurer la publicité de l'enquête (publications dans la presse départementale, affichage mairie et autres lieux) ont été correctement appliquées.

Les affiches mentionnées au III de l'article R. 123-11 mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune ont bien été mises en place.

L'exécution des formalités d'affichage a été justifiée par un certificat d'affichage signé par Monsieur le Maire et par un rapport de constatations d'affichage de l'avis validé le chef de service de la police municipale en fonction sur la commune de Le Val.

L'avis a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département: Var matin et Var Information.

les photocopies des avis publiés dans la presse sont annexées au rapport
- 15 jours au moins avant le début de l'enquête pour la première insertion,
Var Matin le 20 août 2018
Var Information le 17 août 2018
- Dans les 8 premiers jours de l'enquête pour la deuxième insertion.
Var Matin le 12 septembre 2018
Var information le 14 septembre 2018

Les documents mis à la dispositions du public durant l'enquête

Les documents en version papier du projet que j'ai eu à ma disposition en mairie de Le VAL et que j'ai paraphés à l'ouverture de l'enquête publique, étaient à jour.
. Contenu du dossier :

Le rapport de présentation : document n°1 du PLU :
La partie écrite du rapport de présentation est composée de 2 parties :
Document 1.1 : diagnostic, analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, justification des choix retenus
Document 1.2 : le rapport sur les incidences environnementales (RIE)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : document n°2 du PLU :

Les orientations d'aménagement et de programmation : document n°3 du PLU :

Le règlement, partie écrite : document n°4.1 du PLU :
La partie écrite du règlement est composée de 5 parties :
Document 4.1.1 : Règlement, pièce écrite
Document 4.1.2 : Annexes au règlement
Document 4.1.3 : Règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var
Document 4.1.4 : Extrait du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales
Document 4.1.5 : Liste des emplacements réservés
Document 4.1.6 : Liste des secteurs de mixité sociale
Document 4.1.7 : Fiches patrimoine.

Le règlement, partie graphique : documents n°4.2 du PLU :
Les annexes générales : document n°5 du PLU :
Les avis des PPA
La validation des propositions de réponses aux avis des PPA par DCM du 4 juin 2018
Extrait du registre des délibérations du conseil municipal commune de Le VAL du 10/12/1014 :
Abrogation des délibérations du 26/04/2007 ; 4/11/2010, 26/02/2013
Nouvelle prscription de l'élaboration du PLU

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal commune de Le VAL du
24/01/2017 :

Débat sur les orientations générales du PADD

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal commune de Le VAL du
04/12/2017 :

Bilan de la concertation

Sur les observations du public

Analyse comptable.

61 personnes ont déposé une observation sur les registres papiers dont une personne a enregistré son observation sur le registre SDGEP mais cette observation concernait le projet PLU

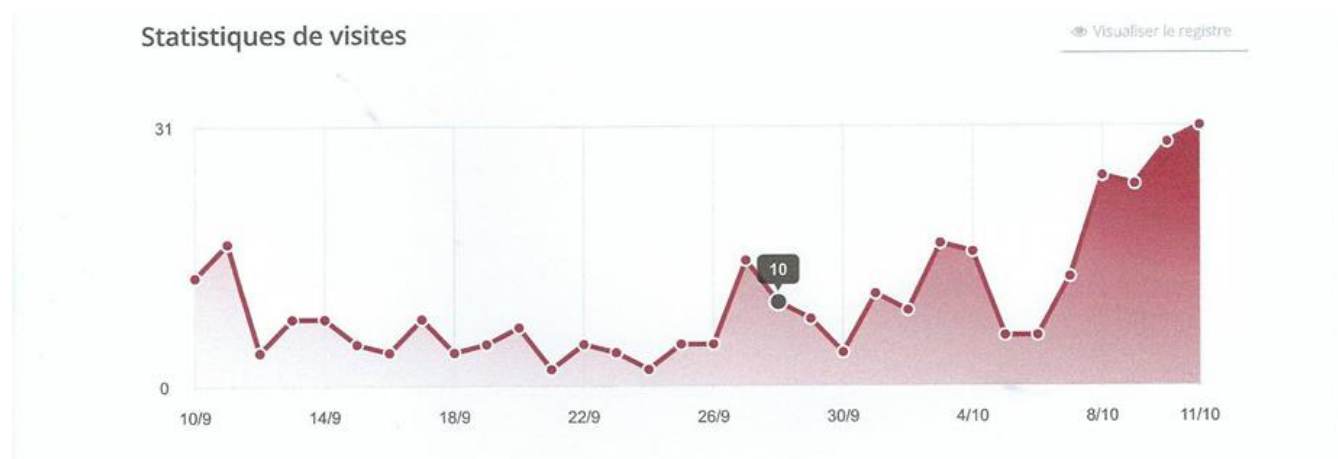
11 personnes ont envoyé leurs observation par courrier postal ou dépose en mairie du VAL

27 personnes ont enregistrées leurs observation sur le registre dématérialisé dédié au PLU/854 dont 5 par email. Les emails après contrôle de ma part ont été importés sur le site observations.

Statistiques du site :

369 visiteurs du site du lundi 10 septembre 2018 au jeudi 11 octobre 2018.

967 téléchargements durant cette même période



Chaque observation a fait l'objet d'un débat :

- Le 18 octobre 2018 lors de la présentation du PV des observations en présence du Maire de la commune de Le VAL Monsieur Bernard SAULNIER, du Directeur Général des services de la mairie, Monsieur Jean-Pierre GARNIER ; des membres du COPIL Messieurs Yves COEURDEUIL et Olivier COLLAINE et Monsieur Florent MATHIEU et Madame Gaëla CAM du Cabinet BEGEAT

- Le 29 octobre 2018 réunion du même groupe.

Les observations du public , les réponses à ces observations de la part du maître d'ouvrage et mes remarques et avis sont relatées dans le rapport suivant les articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement.

Néanmoins je fais plusieurs constats dans mes conclusions.

Plus de 75% des demandes concernent un changement de zonage pour des parcelles qui sont passées en A ou N au PLU, afin deviennent constructibles. Certaines étaient déjà en A, NC ou ND au POS d'autres en NB ou UD (constructibles)

Rappel : Le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU par Délibération du 10 décembre 2014. Les articles L174-1 et suivants du code de l'urbanisme ont rendu caducs les Plans d'Occupation des Sols (POS) qui n'ont pas été transformés en PLU avant le 1er janvier 2016. le PLU du Val n'a pas été approuvé ni rendu exécutoire au 26 mars 2017. Son POS est donc devenu caduc, et la commune est désormais soumise à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017 et jusqu'à l'approbation de son PLU

Les attentes du public ne seront certainement pas à la hauteur des réponses que j'ai fait.
Pourquoi :

l'argument du classement constructible U ou NB au temps du POS n'est plus recevable : le POS est caduc depuis 2017, mais surtout le POS a été établi il y a plus de 20 ans, les politiques d'urbanisme de l'époque favorisaient l'expansion de l'urbanisation : depuis la loi SRU, le Grenelle de l'environnement, la loi ALUR, la politique d'urbanisme est au recentrage de l'urbanisation autour des centres urbains et à la densification

Les critères que j'ai pris en compte pour émettre un avis sur un changement de zonage sont les suivant :

- Le terrain a-t-il un potentiel agricole ? pas uniquement sur l'aspect (en friche ou non) mais surtout est-il en AOC. J'avais à ma disposition une carte des zones AOC de la commune.
- éloigné ou non du village,
- juxtapose t'il une zone U
- est-il en situation de dent creuse
- raccordé à l'assainissement collectif ou individuel et viabilisé
- Voies d'accès conformément aux recommandations du SDIS
- Est-il en zone inondable

le PLU arrêté a été soumis à la commission CDPENAF au regard de la consommation de l'espace, du projet de zonage et de l'AOC. Toute extension de zone constructible, suite à l'enquête publique, sur une parcelle classée A au PLU a pour conséquence une modification de la consommation d'espace : un second passage en CDPENAF pourrait être exigé par les services de l'Etat.

Dans les 25 % restants l'OAP n°1 lieudit la Jouberte zonage en 1AUa pose problème aux habitants de ce quartier.

Les principales remarques :

Manque de concertation

aucune des observations portées à l'attention du Conseil Municipal dans les courriers précédents n'a été prise en compte.

Je rappelle le contenu de la DCM portant sur le bilan de la concertation

Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire informe le conseil municipal des modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de l'élaboration du projet de révision du POS et de Sa transformation en PLU conformément aux modalités de concertations définies dans la délibération en date du 10 décembre 2014 mettant en révision le POS et le transformant en PLU.

L'élaboration du PLU s'est faite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Ainsi, une commission « urbanisme » a été créée au sein du conseil municipal, dénommée: comité de pilotage. Ils ont travaillé avec le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU et ont bénéficié d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Plus d'une cinquantaine de réunions de travail, d'ateliers, de visites de terrain, d'échanges avec les personnes publiques associées ont été menées par le bureau d'études. Des ateliers thématiques ont été réalisés sur le terrain et en mairie: sur l'agriculture, le patrimoine, sur le PADD, sur les OAP, sur l'artisanat, sur le logement social, sur les STECAL, sur le zonage,

A chaque étape de travail, après validation par la commission urbanisme et mise en forme, le projet a été présenté publiquement à la population, dans le cadre d'une concertation publique ouverte à tous, notamment dans le cadre des réunions publiques de concertation, du livre blanc disponible en mairie, , des articles de presse régulièrement publiés, et de l'exposition publique avant arrêt qui s'est tenue en mairie du 30 octobre au 10 novembre 2017.

Enfin, des réunions de travail se sont tenues, tout au long de l'élaboration du PLU, avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Chambre d'agriculture, SCOT, ...)

Les réunions officielles associant les personnes publiques Se sont tenues les 14 janvier 2016, 02 février 2017 et 23 mars 2017.

La concertation et l'information au public, présentant le projet aux différents stades d'avancement, Se sont réalisées de la manière suivante:

un registre (livre blanc) a été ouvert en mairie pour recueillir les observations du public tout au long de la procédure;

le dossier de PLU a été alimenté au fur et à mesure de l'avancement de l'élaboration de la procédure dont certaines pièces ont été extraites afin d'être exposées en mairie;

une information des administrés sur l'actualité par publication au sein du journal municipal du mois d'avril 2017 sur le PLU :

le conseil municipal a été convié pour assister le 24 janvier 2017 à une présentation sur l'état d'avancement du PLU et à participer au débat sur les orientations générales du PADD;

des réunions publiques, toutes suivies d'un débat présentant des points d'étapes du dossier se sont déroulées les

➔ 14 janvier 2016 (ayant pour objet la présentation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement) ;

➔ 02 février 2017 (ayant pour objet la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables);

➔ 23 mars 2017(ayant pour objet la présentation de l'état d'avancement du PLU et notamment celui du zonage).

Chacune de ces réunions publiques a fait l'objet d'un compte-rendu. Des réunions thématiques associant certaines professions ont été organisées (diagnostic agricole, réunion relative el la protection du patrimoine .)

Enfin, la mairie a organisé une exposition publique de l'état d'avancement du PLU du 30 octobre ou 10 novembre 2017 dans les locaux de la mairie. Les remarques des administrés ont été consignées sur le livre blanc.

Monsieur le Maire expose enfin les résultats de la concertation qui a associé, durant tout le temps de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants des professions agricoles.

Considérant que l'ensemble des modalités de la concertation définies dans la délibération du 10 décembre 2014 fixant les modalités de la concertation ont été remplies,

Considérant que les habitants et associations ont pu formuler des remarques lors des réunions et débats publics et lors de l'exposition publique, permettant d'ajuster et d'améliorer le projet de Plan Local d'Urbanisme sur les thématiques suivantes:

- Patrimoine,
- Cadre de vie rurale,
- Zonage
- Zone inondable

Considérant que les thématiques abordées lors de la concertation ont été examinées et, dans la mesure du possible, prises en compte dans les documents réglementaires,

Considérant qu'aucune observation de nature .à remettre en cause les orientations retenues n'a été relevée,

Considérant ce projet de bilan positif

procédure de révision du POS et sa transformation en PLU;

Vu le bilan positif de cette concertation présentée par Monsieur le Maire;

- prend acte de la présentation du bilan de la concertation;
- dit que la présente délibération Sera portée à la connaissance du public par affichage en mairie durant un mois;
- dit que la présente délibération sera transmise à Monsieur te Sous- Préfet et de l'accomplissement de la mesure de publicité précitée;

Avis défavorable sur l' OAP n°1 la Jouberte

Les orientations d'une OAP ne sont pas assimilables ni à un emplacement réservé, ni plus généralement à une servitude d'utilité publique, et peuvent de par leur teneur ne constituer qu'une prévision ne pouvant pas justifier un refus de permis de construire, ni partant faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir puisque ne faisant ainsi pas grief

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP

A l'usage, les OAP issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2 se sont révélées être des dispositifs de planification stratégique efficaces et largement plébiscités. Les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation

lorsqu'un aménageur présentera un projet à la commune, celui-ci sera étudié dans un souci de compatibilité, des aménagements différents (tels que le nombre de places de stationnement, un recul, un réseau pluvial...) pourront dès lors être envisagés. Enfin, un projet d'aménagement est à même de concerner à la fois des parcelles publiques et des parcelles privées. Et c'est à ce moment qu'un groupe de travail composé de citoyens volontaires et soucieux de travailler avec les élus de la municipalité peuvent concrétiser ensemble la réalisation d'un projet.

Avis défavorable sur la philosophie même du PLU

Il est utile de rappeler que nous sommes en fin de phase de PLU : la commune a pris note des doléances, parfois justifiées, lors des 2 réunions, mais qui imposerait à celle-ci de reprendre le projet de PLU (annulation de l'enquête, annulation de la délibération d'arrêt, reprise du PLU, nouveau débat sur le PADD etc) ce qui signifie que la commune ne disposerait toujours pas de PLU . **Mon avis est que l'enjeu aujourd'hui doit être en priorité de finir la procédure de PLU, d'approuver ce document afin de plus être soumis au RNU et une fois le PLU approuvé** avec la participation de citoyens, de mener des groupes de réflexion sur des sujets ou des quartiers pouvant amener à une adaptation du PLU en particulier sur les OAP.

Mixité sociale

Lors des deux réunions de travail avec le maître d'ouvrage lors de la présentation des observations du public

Monsieur le maire a rappelé que la commune est en situation de rattrapage "social", d'où le recours aux outils de mixité sociale prévus par le code de l'urbanisme. Toutefois, le terrain peut être divisé et du logement non social peut être prévu; de plus chaque SMS identifié au zonage fait référence au document 4.1.6 qui précise le % de logement locatif social à produire : aucun SMS n'est à 100%, en conséquence du logement libre est autorisé.

les outils de mixité sociale ont été présentés au COPIL en présence des services de l'Etat; la liste des SMS a été établie avec le COPIL : l'objectif est d'entamer ce rattrapage en créant de la mixité dans plusieurs quartier, l'enjeu étant de ne pas créer de "ghetto" 100% social sur un seul site..

je rappelle que près de 70% des Varois sont éligibles au logement social, la commune du Val est en carence de logements sociaux, elle se doit notamment au travers de son PLU d'en prévoir;

les habitants vivants dans des logements sociaux ne sont pas des cas sociaux comme je l'ai entendu ; une urbanisation prévoyant des maisons de ville à deux étages n'a rien à voir avec un urbanisme "de barres" immeubles.

Sur l'avis des PPA et chambres consulaires.

Le conseil municipal de la commune de Le Val s'est réuni le 04 juin 2018 en assemblée délibérante pour se prononcer sur les réponses faites aux différents avis des PPA.

M. COLLAINE indique que des réunions de travail se sont tenues au sein du COPIL "P.L.U." et des diverses commissions communales concernées, en présence et en collaboration étroite avec le Bureau d'Etudes "BEGEAT" afin de préparer des projets de réponses aux P.P .A ..

Il ajoute que l'assemblée délibérante doit maintenant se prononcer sur ces réponses pour les valider comme les a validées le COPIL "P.L.U."

M. COLLAINE indique que cette validation entraînera des modifications à apporter au dossier du P.L.U. prêt à être approuvé après enquête publique.

A la majorité VALIDE l'ensemble des propositions de réponses aux avis des Personnes Publiques Associées sur le P.L.U. arrêté le 4 décembre 2017, telles que présentées dans le rapport rédigé par "BEGEAT", sauf pour les points suivants:

Au regard du document transmis avec les convocations et des réponses proposées sur lesquelles le Conseil

Municipal a débattu:

- ➔ Avis de la chambre des métiers: Il est décidé de ne pas suivre la proposition initialement rédigée de réponse et de ne pas compléter la légende de l'OAP n°1.
- ➔ Avis de l'UDAP, point n°2 : il est décidé de ne pas compléter les dispositions générales des articles 11 des zones U et AU dans le document 4.1.1 du règlement.

Je prends note de la validation des réponses faites aux PPA. L'extrait du registre des DCM est annexé

Sur le Projet

Sur la forme

Le rapport de présentation : document n°1 du PLU : Le contenu du rapport de présentation est fixé par l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est non opposable aux tiers. Son importance n'est pas négligeable et sa portée pratique indéniable. Il permet de fournir les principales informations relatives au territoire communal.

La partie écrite du rapport de présentation est composée de 2 parties :

Document 1.1 : diagnostic, analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, justification des choix retenus

Document 1.2 : le rapport sur les incidences environnementales (RIE)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : document n°2 du PLU : Le PADD est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Il constitue la clef de voute du PLU. Il permet à la commune de traduire son projet et de définir sa stratégie de développement durable et d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation : document n°3 du PLU : Le contenu des OAP est défini dans les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Le règlement, partie écrite : document n°4.1 du PLU : Le règlement est défini dans l'article L151-8 du code de l'urbanisme.

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Ce document compile les règles relatives aux différentes zones et secteurs du PLU.

La partie écrite du règlement est composée de 5 parties : Document 4.1.1 : Règlement, pièce écrite Document 4.1.2 : Annexes au règlement Document 4.1.3 : Règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var Document 4.1.4 : Extrait du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales Document 4.1.5 : Liste des emplacements réservés Document 4.1.6 : Liste des secteurs de mixité sociale Document 4.1.7 : Fiches patrimoine.

Le règlement, partie graphique : documents n°4.2 du PLU : Le PLU délimite des zones au sein de ses documents graphiques.

Les annexes générales : document n°5 du PLU :

Les différents documents du PLU, traduisent bien une volonté communale d'aménagement durable de la commune du Val en prenant en compte toutes les dispositions législatives en vigueur au moment de son élaboration.

Sur le fond,

Rappel :

Le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU par Délibération du 10 décembre 2014. Les articles L174-1 et suivants du code de l'urbanisme ont rendu caducs les Plans d'Occupation des Sols (POS) qui n'ont pas été transformés en PLU avant le 1er janvier 2016, sauf si une procédure de révision du POS a été engagée avant le 31 décembre 2015, ce qui est le cas pour la commune du Val. Cependant, en application de l'article L174-3 du code de l'urbanisme, le PLU du Val n'a pas été approuvé ni rendu exécutoire au 26 mars 2017. Son POS est donc devenu caduc, et la commune est désormais soumise à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017 et jusqu'à l'approbation de son PLU. L'essentiel du travail avec la commission urbanisme ayant été basé sur le document de planification urbaine antérieur (le POS), les comparatifs sont majoritairement réalisés dans ce document de diagnostic (documents 1.1 et 1.2) sur le POS et le PLU pour des raisons de lisibilité, de pédagogie et afin de pouvoir reprendre les différents documents présentés lors des ateliers de travail et lors des réunions avec les personnes publiques associées et les réunions publiques de concertation. En complément, un comparatif des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), inhérentes au RNU, sont également menées avec le PLU (cf. partie Étude de densification : paragraphe relatif à la gestion du foncier et paragraphe relatif à la présentation du dossier présenté lors de l'audition en CDPENAF

Les enjeux

Permettre la réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les valois. En effet, pour les 15 à 20 prochaines années, l'objectif est de permettre l'accueil mesuré de population nouvelle dans un cadre de vie de qualité, préservé. Projet démographique : environ 6500 habitants à l'horizon 15-20 ans.

Le PLU est compatible avec le Scot

Permettre le développement d'un projet économique et la réalisation d'un projet touristique lié à la qualité de vie, au terroir et aux activités de nature

La commune s'engage vers un développement économique durable et local, basé sur ses propres richesses

Enfin, permettre la réalisation d'un projet environnemental, cohérent avec l'histoire de la commune et ses projets de développement, alliant protection des personnes, préservation du cadre de vie et maintien de continuités écologiques fonctionnelles. La prise en compte des risques naturels dans le projet communal est réalisée, afin de protéger les personnes et les biens, et de faciliter la réalisation des aménagements et équipements nécessaires à leur gestion. La commune recherche l'identification et la valorisation du potentiel de son territoire (paysages agricoles, naturels et patrimoine, ressources naturelles). De ses ambitions, la commune tire un projet environnemental cohérent avec son projet de développement, qui se traduit par la réalisation d'une Trame Verte et Bleue, favorisant le maintien de continuités écologiques fonctionnelles sur son territoire et garant de la prise en compte des continuités écologiques à plus grandes échelles

Evolution des espaces agricoles et naturel du territoire

Identification des espaces agricoles

au document antérieur caduc (POS) = 517,6 ha

Identification des espaces agricoles au PLU = 887 ha dont 91,7 ha d'espaces pour une nouvelle mise en culture (zonage Af)

Gain de près de 370 ha de zone agricole par rapport au document d'urbanisme antérieur

Consommation d'espace agricole

Au regard du document antérieur = 0 ha

Au regard de la PAU = environ 19ha

le PLU ne consomme pas d'espaces agricoles classé NC au POS. Aucune compensation au titre du SCOT approuvé n'est pas conséquent nécessaire.

Le PLU est compatible avec le Scot.

Le PLU ne présente pas d'incidence négative sur le climat, la qualité de l'air et l'énergie

Compatibilité avec le SRCAE (document supra communal) et le SCOT Provence

CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS

→ Considérant la délibération en date du 10 décembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU

→ Considérant la délibération en date du 04 décembre 2017, arrêtant le projet de PLU de la commune de Le VAL,

→ Considérant que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions applicables aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement et aux articles R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement et suivant l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 15 août 2018 prescrivant et organisant l'enquête.

→ considérant Les mesures prises pour assurer la publicité de l'enquête (publications dans la presse départementale, affichage mairie et autres lieux) ont été correctement appliquées.

Les affiches mentionnées au III de l'article R. 123-11 mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune ont bien été mis en place. Certificat de publication et d'affichage en annexe.

Que les avis ont été publiés 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans 2 journaux régionaux, et dans les 8 premiers jours de l'enquête pour la deuxième insertion.

→ Considérant que le public a eu accès au dossier durant l'enquête en Mairie et sur le site internet dédié par un registre dématérialisé : registre-dematerialise.fr/854 PLU en rappelant quelques chiffres : **369 personnes ont visité le site et il y a eu 967 téléchargements de documents**

→ Considérant Le territoire communal comme étant concerné par des sites Natura 2000, la procédure de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 conformément à l'article L.104-2 du code de l'urbanisme. A l'article L.414-4 et L'article R.414-23 du code de l'environnement prévu par le II, le III et le IV

Que le contenu de la Notice d'incidences Natura 200 est conforme à l'article R. 414-23 du code de l'environnement

→ Considérant deux principes essentiels : le principe du rapport de compatibilité des documents d'urbanisme entre eux et le principe de subsidiarité (délégation verticale) entre une norme inférieure et des normes supérieures susceptibles de s'appliquer à elle.

le présent rapport de présentation est conforme aux dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (loi Solidarité et Renouvellement Urbain), à la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 (loi Urbanisme et Habitat), à la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et à la loi ALUR du 24 mars 2014.

→ Considérant les zones d'activités économiques dans le projet PLU sont compatibles au SCOT

→ Considérant que le risque d'inondation a été pris en compte par l'élaboration du Schéma Directeur de la Gestion des eaux pluviales prescrite par DCM du 22 juin 2015 et conjointe à l'enquête du projet PLU

→ Considérant la compatibilité avec le SCOT, le projet répond aux orientations du SCOT

→ Considérant que le PLU ne consomme pas d'espaces agricoles classés NC au POS. Aucune compensation au titre du SCOT approuvé n'est par conséquent nécessaire

→ Considérant que le PLU ne présente pas d'incidence négative sur le climat, la qualité de l'air et l'énergie

Compatibilité avec le SRCAE (document supra communal) et le SCOT Provence

→ Considérant le PLU compatible avec le PGRI et Le SCOT Provence verte approuvé en 2014 est en révision, il devra être compatible avec le PGRI approuvé en 2015. La compatibilité du PLU avec le PGRI assure ainsi sa compatibilité sur ce point avec le futur SCOT.

→ Considérant qu'aucun projet de la commune n'est de nature à aller à l'encontre des orientations du SDAGE

→ Considérant qu'en matière de logements la compatibilité avec le PLH et dans le cadre de l'élaboration du PLU, les besoins et objectifs communaux en matière de logement de la commune sont compatibles avec le DOO et le PADD du SCoT de la Provence Verte.

→ vu les avis favorables des PPA avis, avec recommandations et remarques et avec réserves (réserves majoritairement levées)

Le conseil municipal de la commune de Le Val s'est réuni le 04 juin 2018 en assemblée délibérante pour se prononcer sur les réponses faites aux différents avis des PPA.

A la majorité VALIDE l'ensemble des propositions de réponses aux avis des Personnes Publiques Associées sur le P.L.U. arrêté le 4 décembre 2017, telles que présentées dans le rapport rédigé par "BEGEAT", sauf pour les points suivants:

Au regard du document transmis avec les convocations et des réponses proposées sur lesquelles le Conseil Municipal a débattu:

→ considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur à la requête du CODIL sur la modification des deux points du règlement mentionnés ci-dessus, ne remettant pas en cause l'esprit du PLU ni ses orientations.

→ Vu mes conclusions exposées supra.

En ayant le sentiment que ce projet de PLU à été élaboré sérieusement et rigoureusement avec les organismes de l'état, les personnes publiques associées, les chambres consulaires et avec le public, nonobstant ces remarques, **peut être n'y a-t-il pas eu un retour suffisant de réponses sur les questions et propositions du public durant les débats post arrêté et de prise en compte des remarques et propositions.**

Le PLU est fondamental car il détermine la cohabitation et l'articulation entre les différentes zones du PLU, sur l'ensemble du territoire communal : les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).

Je reprends la remarque faite dans certaines réponses au public qui remettait en cause la philosophie même du PLU

Qu'il est utile de rappeler que nous sommes en fin de phase de PLU : Lors des 2 réunion de présentation des observations du public , la commune a pris note des doléances, parfois justifiées, mais qui , pour certaines, imposeraient à la municipalité de reprendre le projet de PLU (annulation de l'enquête, annulation de la délibération d'arrêt, reprise du PLU, nouveau débat sur le PADD etc) ce qui signifie que la commune ne disposerait toujours pas de PLU :

La commune serait comme elle l'est actuellement soumis au RNU ce qui signifie qu'elle ne

maîtrise pas la gestion du sol de son territoire (beaucoup de permis de construire ont été refusés)

Je rappelle également que le *Règlement national d'urbanisme* comporte depuis 1975 des dispositions légales et non plus uniquement réglementaires comme antérieurement

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole, en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'État. »

Je pense donc que l'enjeu est , pour la commune de Le Val , un PLU approuvé

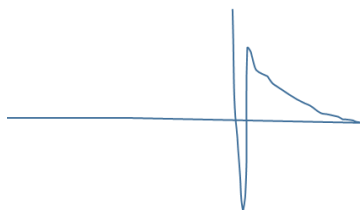
Par ailleurs, le SCOT de la Provence Verte s'impose au PLU. Les dispositions du PLU, dont certaines relèvent de la "conformité" comme le règlement, et d'autres de la "compatibilité" comme les OAP, ne sont pas gravées dans le marbre : en d'autres termes, le PLU est un document évolutif, il sera amené à évoluer par le biais de procédures de modifications.

J'émet donc un avis favorable à poursuivre l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le VAL jusqu'à son approbation.

Avec une réserve : l'engagement de la commune de mener des groupes de réflexion avec la participation de citoyens sur des sujets ou des quartiers pouvant amener à une adaptation du PLU (OAP par exemple) et éventuellement amener à terme à une modification du PLU.

Fait à Seillons, le 10 novembre 2018

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'M' followed by a horizontal line.

Jean-François MALZARD