

Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E18000046/83	PAGE 1/221
---	----------------------------------	---------------

RAPPORT PLU

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 :

L'analyse du dossier
L'organisation et le déroulement de l'enquête

DESTINATAIRES

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

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 2/221
---	---	-----------------------------------	------------------

SOMMAIRE :

1. ANALYSE DU DOSSIER	3
1.1. Cadre juridique et contexte réglementaire.....	3
1.2. Objet de l'enquête Publique.....	3
1.3. Caractéristiques principales du projet	3
1.4. Responsable du projet.....	4
1.5. Autorité compétente pour prendre les décisions d'approbation.....	4
1.6. Contenu du dossier	4
1.7. Analyse du contenu des documents du dossier.....	5
 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	 11
2.1.Préparation de l'enquête	11
2.2.Publicité.....	11
2.3.Documents du projet mis à disposition du Public.....	12
2.4. Durée de l'enquête.....	13
2.5.Ouverture, permanences et clôture de l'enquête.....	13
2.6. Notification du dossier aux PPA.....	14
2.7. Avis des PPA	15
2.8. Réponse du MO aux avis des PPA.....	76
2.9..Réponses aux observations et demandes du public.....	109
2.10. Requête du COPIL sur le règlement.....	220
 3.ANNEXES Document séparé	

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 3/221
---	---	-----------------------------------	------------------

1. ANALYSE DU DOSSIER

1.1. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et L 153-20,

code de l'environnement et notamment les articles du chapitre III du titre II du livre Ier,

décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement,

délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du PLU en date du 10 décembre 2014,

projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal en date du 04 décembre 2017,

avis des Personnes Publiques Associées,

ordonnance en date 26/06/2018 du Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Jean-François MALZARD, en qualité de commissaire enquêteur.

1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales

L'enquête publique concernant le Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales fera l'objet d'un rapport, et des conclusions et avis séparés.

Les élus du Val ont la responsabilité de l'aménagement et de la planification du territoire de leur commune. Pour ce faire, le code de l'urbanisme est à leur disposition. L'élaboration du PLU permet de traduire la volonté communale de définir un projet précis. 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).

1.3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET.

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.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 4/221
---	---	-----------------------------------	------------------

Par délibération du Conseil municipal du Val en date du 10 décembre 2014, il a été décidé l'élaboration du PLU.

Le PLU permet :

- D'assurer un développement harmonieux, garant d'une gestion économe de l'espace, et cohérent avec la qualité des paysages et les autres singularités constituant l'identité du territoire communal ;
- De maîtriser l'augmentation de la population au regard des capacités d'accueil des infrastructures scolaires et périscolaires et des services publics (croissance raisonnable), prendre en compte les besoins nouveaux liés au vieillissement et diversifier l'offre de logements ;
- De reconsidérer l'aménagement du centre village ;
- De conserver et développer, au sein de la commune, les commerces, l'artisanat, les services de proximité ;
- De requalifier l'espace situé en entrée de ville (quartier Saint benoît, près de la coopérative) ;
- De développer les espaces à enjeux d'urbanisation de manière raisonnable, progressive et compatible avec les projets de la commune ;
- De développer l'attractivité touristique et les projets liés aux loisirs (site de la cascade du Grand Baou, Domaine du Grand Baou, Domaine de Fontainebleau, secteur de Saouvi) ;
- D'articuler les différents pôles de la commune en favorisant les échanges entre le centre village, les zones d'habitat, le groupe scolaire et périscolaire, les zones à enjeux économiques ;
- De préserver le cadre naturel et mettre en valeur le patrimoine de la commune (parc des Gorguettes, berges de la Ribeirotte, Domaine de Châteaurenard...)
- D'offrir une mobilité satisfaisante pour les Valois (mode doux, transports collectifs, covoiturage, stationnement...)

1.4. RESPONSABLE DU PROJET.

Monsieur Bernard SAULNIER, Maire de la commune de LE VAL

1.5. AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LES DECISIONS D'APPROBATION

Au terme de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement, le plan local d'urbanisme est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal ou dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.153-8, le Conseil Municipal.

En l'occurrence, l'autorité compétente pour approuver le projet de PLU est le conseil municipal de la commune de LE VAL

1.6. CONTENU DU DOSSIER P.L.U.

Conformément à l'article L 151-1 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L 101-1 à L 101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L 131-5». Article L151-2 : « Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 5/221
---	---	-----------------------------------	------------------

4° Un règlement ;

5° Des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.7. ANALYSE DU CONTENU DES DOCUMENTS DU PLU

→ 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 explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. » 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. Ces informations permettent au lecteur de comprendre les choix retenus pour l'élaboration du PLU au regard de tous les besoins de la commune identifiés au cours de la procédure de 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) (cf. Préambule du RIE détaillant le contenu de ce rapport)

Conformément aux articles R151-1 et suivants du code de l'urbanisme, le contenu du rapport de présentation est défini comme suit :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. » L'état initial de l'environnement fait partie du RIE –Rapport d'Incidences Environnementales ; cf. document 1.2 du PLU.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 6/221
---	---	-----------------------------------	------------------

L'évaluation environnementale est un processus constitué de : • L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme. • La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public. • L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les besoins et objectifs communaux en matière d'équipements et de services sur la commune sont compatibles avec le DOO et le PADD du SCoT de la Provence Verte.

Article R151-2 : « Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ; 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

➔ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : document n°2 du PLU**

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. « Le projet d'aménagement et de développement durables définit : 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. » 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. Le PADD a été débattu en conseil municipal le 24 janvier 2017

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 15 à 20 années à venir. Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD. Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), document n°3 du PLU) viennent compléter le PADD

➔ **Orientations générales du PADD du Val**

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 7/221
---	---	-----------------------------------	------------------

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune du Val se traduit par trois orientations générales majeures :

⊗ La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les valois

Le PADD exprime la politique communale de développement du territoire pour les 15 à 20 années à venir. L'objectif est de permettre l'accueil mesuré de population nouvelle dans un cadre de vie de qualité, préservé. Il s'agit de permettre au Val de conserver son identité tout en réalisant un projet d'urbanisme durable. Ce projet prend en compte les formes urbaines existantes et permet des extensions de l'urbanisation mesurées et adaptées à la morphologie du Val, tout en diversifiant les typologies d'habitat, afin de permettre la réalisation du parcours résidentiel de ses habitants. Ce projet permet de reconnecter les différentes entités de la commune par le développement d'un véritable maillage pour les « modes actifs ». Le Val est une commune attractive : son centre-ville, ses équipements et services, ses paysages et jardins, ses points de vue, sont autant d'atouts à conserver et à valoriser. Le projet d'aménagement du Val se doit d'être durable, en adaptant les extensions urbaines à la morphologie du village, en favorisant la diversité des formes urbaines et des typologies de l'habitat, en permettant aux circulations « douces » de connecter les différents quartiers au centre-ville et aux équipements publics, tout en étant moins consommateur d'espaces.

⊗ 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 :

Le PADD engage la commune vers un développement économique durable et local, basé sur ses propres richesses : richesse agricole tout d'abord, par une préservation des terres agricoles, mais aussi richesses touristiques et de loisirs « nature » étroitement liées au patrimoine naturel, à la qualité de vie et aux paysages. Le centre-ville doit aussi concentrer un maximum d'attractivité, de services et commerces de proximité et favoriser l'accueil de l'artisanat.

⊗ 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

Le PADD souligne l'importance de la prise en compte des risques naturels dans le projet communal, afin de protéger les personnes et biens, et de faciliter la réalisation des aménagements et équipements nécessaires à leur gestion. A travers cette orientation et en lien avec les orientations précédentes, la commune recherche l'identification et la valorisation du potentiel de son territoire : • Paysages agricoles, naturels et patrimoine, symboles de l'histoire du territoire et de sa richesse • Les ressources naturelles, nombreuses, à préserver et à valoriser 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 (intercommunales, régionales). Ces trois orientations générales majeures sont déclinées, en détail, au travers d'orientations particulières

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : document n°3 du PLU

Conformément à la faculté offerte par le Code de l'Urbanisme, certaines des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme, exprimées dans le document de PADD font l'objet d'une transcription en orientations d'aménagement et de programmation. Le choix de l'identification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'assurer une représentation spatiale des enjeux du territoire de la commune du Val, conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation plus précises. La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 8/221
---	---	-----------------------------------	------------------

d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU. En d'autres termes, l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales. À ce titre, le texte accompagnant la présentation des orientations d'aménagement et de programmation, délibérément organisée sous une forme à la fois fonctionnelle et spatiale, est accompagné de documents graphiques dont la représentation est délibérément incitative et indicative, sans caractère impératif.

Cadre d'application

le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), document n°2 du PLU, et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), document n°3 du PLU, qui viennent le compléter sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le plan local d'urbanisme (PLU) est soumis au régime des « PLU-Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II). Cette loi modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU.

Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD.

Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP Article L151-6 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. Article L152-1 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation

Prise en compte obligatoire des documents supra communaux dans la réalisation des OAP 1.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Provence Verte

Extrait des orientations du Scot Provence Verte Conformément au SCOT de la Provence Verte,

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 9/221
---	---	-----------------------------------	------------------

les OAP visent aussi à réduire la consommation de l'espace. En effet, les OAP préparent la structure du développement urbain dans les sites de développement d'1 hectare ou plus : « Pour toute urbanisation supérieure ou égale à 1ha en renouvellement urbain, en remplissage de dent creuse ou en extension urbains, le PLU veillera à préciser les attentes du projet par le recours à une OAP ». De plus, le SCOT préconise de procéder à une OAP pour toute requalification d'une surface de plancher supérieure à 2000m². La commune du Val est considérée, au document de SCoT comme étant un bourg mitoyen des villes-centres : « les bourgs mitoyens des villes-centres » et localisés sur les axes primaires de déplacements identifiés dans le SCoT viennent en appui de cet objectif de confortement de l'armature urbaine. Ce sont les communes de Camps, la Celle, Tourves, Le Val, Forcalqueiret, Bras, Seillons, Ollières, Pourcieux, Pourrières. »

Notons que pour la commune du Val, et en relation avec les sites concernés par les OAP, les typologies urbaines et objectifs de densité correspondants aux localisations des sites de développement urbain, sont définis comme suit, pour « le type 2 » : Pour les « sites en 1ère couronne des villes centres et communes-relais ou des bourgs : - Sites compris dans la ceinture des axes de contournement des bourgs et villes relais - À proximité des équipements publics des bourgs et communes relais - Quasi absence d'espaces publics hormis les voiries et les aires de stationnement et d'équipements publics(...) Sites en continuité des centres historiques d'un bourg : tissu urbain dense de centre historique, réseau viaire étroit, hauteur R+2 à R+3 rarement plus. » La densité préconisée dans le « type 2 » est de 25 à 50 logements à l'hectare ou plus selon le contexte urbain.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Comté de Provence (CCCP)

Le PLH de la CCCP a été établi sur la période 2013-2019. La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite loi Molle, impose aux PLH de définir des objectifs quantitatifs de production de logements par communes ou secteurs géographiques. Dans le cadre de la territorialisation des objectifs de production sur 6 ans, les objectifs de réalisation de logements pour la commune du Val, qui appartient au Pôle de Brignoles, sont les suivants: 258 logements doivent être réalisés, dont 64 logements sociaux. En 2015, 24 logements ont été commencés. Ainsi, 202 logements doivent encore être produits (dont 64 logements sociaux), ce qui correspond à une moyenne annuelle de production de 51 logements, dont 16 logements sociaux, de 2016 à 2019. 3. Une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU7 depuis son appartenance à la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte (CAPV) Instaurée par un texte du 13 décembre 2000, la loi SRU est codifiée aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. L'article 55 de la loi crée une obligation de mixité sociale qui s'applique aux communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ainsi, conformément à l'application de l'article 55 de la loi SRU, et à la loi du 18 janvier 2013 la commune du Val doit atteindre un seuil minimal de 25% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales. La commune doit ainsi permettre la production de logements, dont logements sociaux sur son territoire afin de réaliser une mixité sociale de l'habitat et permettre la réalisation du parcours résidentiel des ménages.

La loi SRU et la loi Urbanisme et Habitat ont profondément modifié la pratique de l'urbanisation en mettant en avant la notion de développement durable. De manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares et non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages, sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures. En matière d'aménagement, la mise en œuvre des principes du développement durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont confrontées les communes rurales : un étalement urbain non maîtrisé qui :

- o dégrade la qualité des sites et des espaces naturels spécialisés ;
- o éloigne les groupes sociaux les uns des autres ;
- o crée des besoins nouveaux de déplacements motorisés ;

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 10/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

o peut mettre en péril les budgets des collectivités locales. une fracture physique et sociale qui s'accroît entre les quartiers dégradés et d'autres devenus financièrement inaccessibles ;

une surconsommation des espaces naturels, banalisation des paysages, renforcement des conflits d'usage, gaspillage des ressources naturelles (eau, forêt, air,...). Réaliser des OAP afin d'aménager les zones 1AU, au contact du centre village, à travers un projet d'ensemble mixant commerces, services, équipements, logements locatifs et accession avec une qualité architecturale maîtrisée et une certaine densité, répond pleinement à cette logique. Le projet d'aménagement a été travaillé dans ce sens. Les différentes OAP sont également liées à une réflexion sur l'aménagement de la voie de contournement du village en « boulevard rural ». En effet, il permet de limiter la vitesse de la circulation des véhicules, d'instaurer des relations piétonnières entre les quartiers situés de part et d'autre de la voie de contournement (RD 554 et RD 562) et, enfin, de créer une zone verte accueillant une promenade piétonne et cycliste, des espaces de jeux liés à un parcours sportif ainsi que des parkings paysagers périphériques à la zone urbanisée ; ces derniers permettront de solutionner le problème des stationnements en sous-effectif dans le village.

« Le boulevard rural » est associé, de part et d'autre, à une zone verte au traitement différent sur chacune des rives. L'ensemble constitue la colonne vertébrale du projet d'urbanisation des terrains jouxtant le village ancien. Vers le village, la zone verte est programmée pour accueillir promenade plantée et parc de stationnements, tandis que l'autre rive est constituée par les jardins des maisons individuelles et ne comportent qu'un large trottoir arboré. Les terrains, actuellement en friches agricoles, mais déjà classés comme réserves urbaines sous l'égide du document d'urbanisme précédent de POS8, seront urbanisés en permettant de conserver des vues sur la silhouette du village ancien et son campanile et de préserver le caractère végétal de ces terrains ; une attention particulière sera apportée aux compositions paysagères d'accompagnement du bâti. Les OAP sur le territoire ont été réalisées dans un esprit de globalité, à l'échelle de l'ensemble du territoire dans un but d'aménagement durable et global. Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune du Val, 6 OAP ont été réalisées :

- OAP sur le quartier de la Jouberte – zone 1AUa
- OAP sur le nouveau quartier des Grandes Aires – zone 1AUB
- OAP sur le nouveau quartier Saint Jacques – zone 1AUC
- OAP sur la Rouguière – zone 1AUD
- OAP de la Cascade du Grand Baou – STECAL Nt1
- OAP déplacements

➔ **Le Règlement : document n°4 du PLU**

Régime applicable

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent PLU est soumis au régime des « PLU Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II).

Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le présent document est élaboré, dans sa forme, selon les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Cependant, pour plus de lisibilité, les références aux articles du code de l'urbanisme sont celles du code de l'urbanisme en vigueur.

Les pièces réglementaires du PLU du Val comprennent les documents suivants :

Document n°4.1.1 : le présent règlement, pièce écrite.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 11/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Document n°4.1.2 : les annexes au règlement. Celles-ci comportent notamment un lexique des termes utilisés dans le règlement, des schémas, des arrêtés préfectoraux, et des préconisations architecturales ou paysagères....

Document n°4.1.3 : le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var, annexe à la pièce écrite du règlement.

Document n°4.1.4 : Extrait du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, annexe à la pièce écrite du règlement.

Document n°4.1.5 : la liste des emplacements réservés à la Collectivité.

Document n°4.1.6 : la liste des secteurs de mixité sociale.

Document n°4.1.7 : les fiches patrimoine comportant les éléments suivants :

Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (patrimoine bâti et patrimoine naturel)

La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N

Documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 : les pièces graphiques du règlement (zonages).

➔ **Les annexes : document n°5 du PLU**

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. PREPARATION DE L'ENQUETE

Mardi 7 août 2018: réunion avec Monsieur SAULNIER Bernard, maire de LE VAL ; Monsieur Jean-Pierre GARNIER, DGS ; un représentant du CODIL

Ordre du jour :

Présentation du projet

Remise du dossier sous forme papier, accompagné d'un CD contenant également les documents du projet PLU

Remise du document final fait par l'ACRI-HE, DEPARTEMENT HGM concernant le projet du SCHEMA DIRECTEUR DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Discussion sur le contenu de l'arrêté.

Mise en place des permanences durant l'enquête publique

Mardi 28 août 2018 : réunion avec Monsieur SAULNIER Bernard, maire de LE VAL ; Monsieur Jean-Pierre GARNIER, DGS ; madame ABBAS urbanisme ; un représentant du CODIL.

Complément d'information sur les dossier

Mise en place d'un ordinateur portable et installation des deux registres dématérialisés (PLU et SDGEP) par Monsieur AUBERT service informatique de la mairie

Visite des lieux accompagné de Monsieur le Maire et du Directeur Général des Services de la mairie

La Ribeirotte quartier Ste Catherine, les OAP en particulier le quartier la Jouberte, le centre ville les Uaj...

2.2. PUBLICITE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique conjointe ainsi que les informations précisées par l'article R.123-9 et suivants du code de l'environnement 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.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 12/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Cet avis a été affiché dans les conditions définies par le présent arrêté et conformément aux caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnés dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 à la mairie et sur divers panneaux d'information situés sur le territoire de la commune du Val.

L'exécution des formalités d'affichage a été justifiée par des certificats du Maire annexés au dossier avec un exemplaire de l'affiche.

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

Toutes informations relatives à l'enquête publique ont pu être demandées auprès de Monsieur le Maire:

Par courrier: Hôtel de Ville, 5 place de la Libération, 83143 LE VAL.

Par téléphone: 04.94.37.02.20

Le dossier d'enquête publique a également été disponible durant l'enquête publique sur le site internet suivant:

Pour le PLU: <https://www.registre-dematerialise.fr/854>

Pour le Schéma pluvial : <https://www.registre-dematerialise.fr/855>

Chacun a pu consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête en ligne sur le site internet suivant:

Pour le PLU : <https://www.registre-dematerialise.fr/854>

Pour le Schéma pluvial: <https://www.registre-dematerialise.fr/855>

Les observations, propositions et contre-propositions ont pu être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante: Monsieur le Commissaire enquêteur, Hôtel de Ville, 5 Place de la libération, 83143 LE VAL ou par mail à l'adresse dédiée suivante:

Pour le PLU: enquete-publique-854@registre-dematerialise.fr

Pour le Schéma pluvial: enquete-publique-855@registre-dematerialise.fr

Les observations du public ont été consultables, en mairie, sur le registre d'enquête papier présent dans le dossier d'enquête publique.

Les observations consignées sur les 2 registres dématérialisés étaient consultable par le public durant la durée de l'enquête.

Les observations formulées par voie postale ont été annexées au registre d'enquête tenu à disposition du public en mairie

2.3. DOCUMENTS DU PROJET MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

Les documents en version papier du projet que j'ai eu à ma disposition étaient à jour.

Les pièces du dossier ont été tenues à la disposition du public en Mairie du VAL pendant la durée de l'enquête du lundi 10 septembre 2018 au jeudi 11 octobre 2018 inclus, lors des permanences et durant les heures habituelles d'ouverture de la Mairie à savoir ;

les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le mercredi, de 8h30 à 12h et de 14h à 17h

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 13/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Le dossier a été également consultable sur les registres dématérialisés

Pour le PLU: <https://www.registre-dematerialise.fr/854>

Pour le Schéma pluvial : <https://www.registre-dematerialise.fr/855>

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

2.4. DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes en vigueur, du lundi 10 septembre 2018 au jeudi 11 octobre 2018 inclus, soit durant 32 jours consécutifs..

2.5. OUVERTURE, PERMANENCES ET CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

J'ai ouvert l'enquête publique le lundi 10 septembre 2018 à 09h00 et paraphé les 2 registres côtés, (PLU et SDGEP) ainsi que les divers documents. Je me suis tenu à la disposition du public, dès les signatures et paraphes faits et assuré les permanences suivantes dans la salle de réunion du conseil municipal de la commune du VAL, mis à ma disposition.

Lundi 10 septembre de 9h00 à 12h00

Samedi 15 septembre de 9h00 à 12h00

Mercredi 19 septembre de 14h00 à 17h00

Vendredi 28 septembre de 14h00 à 17h00

Samedi 06 octobre de 9h00 à 12h00

Jeudi 11 octobre de 9h00 à 12h00

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 14/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Il convient de noter que l'organisation matérielle de la permanence en mairie a permis que l'enquête publique se déroule dans de bonnes conditions.

Je remercie Monsieur le Maire de la commune du VAL, le Directeur Général des services de la commune et les personnes du service administratif et de l'urbanisme les membres du CODIL de la Mairie, ainsi que Monsieur AUBERT service informatique, pour leur disponibilité.

Clôture de l'enquête avec signature des registres le Jeudi 10 septembre. Le dossier était complet.

2.6. NOTIFICATION DU DOSSIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CHAMBRES CONSULAIRES

	Avis rendu	Avis hors délais	Avis tacite
DDTM Préfecture du VAR	X		
Autorité environnementale (DREAL paca)	X		
DREAL/SCADE/UEE	X		
CDPENAF	X		
Conseil Régional PACA		X	
Conseil Départemental du Var	X		
Chambre De Commerce et d'Industrie du Var	X		
Chambre des Métiers du Var		X	
Chambre d'Agriculture du Var	X		
Institut National des Appellations d'Origine	X		
Centre Régional de la Propriété Forestière	X		
Communauté d'agglomération Provence Verte		X	
Syndicat Mixte provence verte		X	
Centre Régional de la propriété forestière		X	
Maire de BRIGNOLES		X	
Mairie de CORRENS		X	
Mairie de TOURVES		X	
Mairie de MONTFORT SUR ARGENS		X	
Mairie de VINS SUR CARAMY		X	
Mairie de CARCES		X	

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 15/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

2.7. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CHAMBRES CONSULAIRES



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le PLU de Le Val (83)

n° saisine 2017-1760
n° MRAe 2018APACA13

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 16/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires.

Elle donne lieu à l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales du plan par le responsable de ce dernier et a pour objectif de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuelles incidences sur l'environnement.

Elle vise donc à permettre d'améliorer la conception du plan et la participation du public à l'élaboration des décisions.

Suivant la réglementation européenne l'avis d'une Autorité environnementale, en l'occurrence la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, apprécie la prise en compte de l'environnement par le plan et programme et la qualité du rapport sur ses incidences environnementales. Cet avis n'est ni favorable ni défavorable à la réalisation du plan ou du programme.

La MRAe s'appuie sur la Dreal pour élaborer son avis et dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine, pour formuler son avis pour lequel elle consulte notamment l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique. Le responsable du plan rend compte, notamment à l'autorité environnementale, lors de l'approbation du plan de la manière dont il prend en considération cet avis.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis est également publié sur le site des MRAe :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

et de la Dreal :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-r2082.html>

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 17/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

Synthèse de l'avis

La commune de Le Val compte une population de 4 242 habitants sur une superficie de 3 934 ha et se situe en limite de l'agglomération de Brignoles. Ce territoire présente des atouts paysagers, mêlant les parcellaires agricoles à terroirs viticoles aux zones boisées des massifs calcaires. La commune abrite également une biodiversité remarquable avec, notamment, la présence d'un habitat rare et original de *source pétrifiante avec formations de travertins* au lieu dit de la cascade du Baou, site classé Natura 2000.

Le projet de PLU a pour objectif de stopper l'étalement urbain qui affecte le territoire depuis les années 70. Pour ce faire, la commune prévoit d'ouvrir à l'urbanisation les espaces situés entre la déviation de la RD544, faisant l'objet d'une requalification en boulevard rural, et le vieux village. Parallèlement, elle souhaite développer son attractivité touristique en encadrant des activités de loisirs dont certaines sont déjà existantes.

Le manque de rigueur dans la méthodologie d'élaboration du PLU, ainsi que l'insuffisance de données permettant de définir l'état initial du territoire, ne permettent pas de justifier les choix retenus, de conclure sur les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU et par conséquent d'expliquer les mesures d'évitement et de réduction proposées.

L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 ne permet pas de conclure quant à l'absence d'incidence significative,

Malgré la volonté affichée de préserver les espaces agricoles, leur consommation demeure importante à l'échelle du territoire communal et la prise en compte de la biodiversité des milieux aquatiques est incomplète. De même, les incidences des systèmes d'assainissement des eaux usées sur la ressource en eau et les milieux récepteurs sont insuffisamment étudiés.

Recommandations principales

- **Redéfinir l'enveloppe urbaine et réévaluer le potentiel de densification et de renouvellement de ces espaces, afin de limiter réellement la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles.**
- **Procéder à une évaluation rigoureuse des incidences sur les sites Natura 2000 et prendre les mesures d'évitement et de réduction qui permettent de garantir l'absence d'effet significatif sur les habitats et espèces de ces sites.**
- **Compléter les connaissances sur la biodiversité des milieux aquatiques et terrestres, puis réévaluer les incidences du projet du PLU et les mesures d'évitement et de réduction proposées.**
- **Compléter l'état initial et l'analyse des incidences des systèmes d'assainissement actuels et futurs sur la ressource en eau et les milieux aquatiques. Préciser des mesures à mettre en œuvre et leurs échéances pour permettre de réduire les incidences avérées et potentielles.**

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 18/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Avis

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) en deux parties (n°1.1 et n°1.2) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche d'élaboration du PLU

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Le Val, située dans le département du Var, compte une population de 4 242 habitants sur une superficie de 3 934 ha. La commune est limitrophe de la commune de Brignoles et comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot (13)¹) de la Provence verte.

L'élaboration du PLU (9) de Le Val permet de redonner à la commune un document d'urbanisme, alors que le POS (10) est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 en application de la loi ALUR².

Les objectifs du projet de PLU s'articulent autour de trois axes principaux : « *une requalification de la déviation (RD 554 et 562) et un développement des connexions et des possibilités de stationnement constituant un enjeu majeur de la planification du Val* », « *une redéfinition de l'enveloppe urbaine* » pour permettre la dynamisation du centre-ville et son pourtour et conserver son attractivité puisque la commune prévoit d'atteindre 6 500 habitants à l'horizon 15-20 ans, et enfin « *une volonté d'affirmer la protection et le développement des zones agricoles et de l'agriculture... pilier de l'économie valoise* » en lien avec les projets « *de développements touristiques diversifiés et de qualité...en se posant en pôle relais* ».

Parmi les choix retenus par la collectivité en termes d'ouverture à l'urbanisation de surfaces non artificialisées (19), on identifie :

- 20,4 ha classés en zones à urbaniser (AU), en quatre zones localisées dans l'enveloppe urbaine autour du centre-ville et encadrées par des OAP (6) ;
- 9,61 ha classés en zone urbaine (U), donc précédemment ouverts à l'urbanisation mais pas encore urbanisés, pour accueillir des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, dont 2,9 ha situés en frange de l'enveloppe urbaine ;
- 10,6 ha pour des emplacements réservés (ER), dont 4,7 ha destinés à la création d'espaces verts et de jardins en bordure du cours d'eau de la Ribierotte et 1,6 ha à la création d'un cimetière en zone N ;

¹ Les numéros entre parenthèses renvoient au glossaire en fin d'avis. Le Scot de la Provence Verte, approuvé le 14 janvier 2014, est en cours de révision.

² Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 19/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

- 98 ha concernés par la création de cinq Stecal (17) permettant l'encadrement d'activités industrielles existantes (la ferme photovoltaïque et la carrière du Juge) et touristiques (*paint-ball*, restauration à l'abord de la cascade du Baou et la création d'un éthno-site au sein d'un domaine agricole) ;
- en zone A et N pour l'autorisation d'extension des habitations existantes et des annexes aux habitations existantes ; néanmoins la surface potentiellement concernée n'est pas estimée ;
- la création d'une quinzaine d'emplacements prévus pour des espaces de stationnement essentiellement localisés en zone AU et U en périphérie du centre-ville ;

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale (Ae)

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, l'autorité environnementale identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation des espaces agricoles (pour certains protégés par des AOP) et naturels constituant le paysage *valois*, en luttant contre l'étalement urbain et en maîtrisant l'artificialisation (1) des sols ;
- la protection de la ressource en eau, et en particulier celle destinée à l'alimentation en eau potable de la commune, la protection des pollutions accidentelles (par des activités et le transport de matière dangereuse (oléoduc, routier) et diffuses (liés à la présence de nombreux habitats individuels diffus) ;
- la préservation d'une biodiversité riche présente au sein des grands domaines naturels et forestiers du sommet du Cuit au nord et du Grand Claou au sud, ainsi que la prise en compte du site Natura 2000 du « Val d'Argens » en aval du cours d'eau de la Ribierotte ;
- la prise en compte des risques naturels d'inondation par ruissellement et débordement de cours d'eau de la vallée de la Ribierotte ;
- la prise en compte des nuisances liées aux voies routières (bruit et qualité de l'air) en favorisant les modes de déplacement actifs à l'échelle de la zone urbaine et collectifs pour les liaisons avec les communes limitrophes ;

1.3. Qualité de la démarche environnementale et de l'information du public

Le rapport de présentation (tomes 1.1 et 1.2) comprend le diagnostic du territoire, la justification des choix retenus, l'évaluation environnementale (incluant l'évaluation des incidences du PLU sur Natura 2000) et le résumé non technique. La justification de certains choix retenus au regard de l'environnement (chapitre 4, tome 1.1) est exposée avant l'état initial de l'environnement (tome 1.2).

L'état initial de l'environnement (tome 1.2) ne conduit pas, comme il se doit, à la caractérisation et la hiérarchisation des enjeux environnementaux. Il n'intègre pas non plus les objectifs des documents de portée supérieure. Par conséquent, il n'est pas possible de se prononcer sur la qualité de l'intégration des enjeux environnementaux attendue dans une évaluation environnementale stratégique.

Enfin, concernant l'analyse des incidences du projet de PLU pour chacune des thématiques de l'environnement, l'autorité environnementale note que l'étude n'a pas intégré des informations ou des données importantes pourtant publiquement disponibles :

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 20/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

- en matière de biodiversité ;
- en matière préservation de la ressource en eau ;
- en matière de risque d'inondation.

Par conséquent l'argumentaire sur les choix retenus et leurs incidences potentielles sur l'environnement demeure incomplet.

Recommandation 1 : Compléter l'évaluation environnementale par des données sur la biodiversité, la préservation des ressources en eau et les risques d'inondation, hiérarchiser les enjeux environnementaux présents sur le territoire, puis, sur cette base, étayer le choix des secteurs de développement

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Sur la consommation et l'artificialisation des espaces naturels et agricoles

D'après les éléments de diagnostic de la démographie, la commune de Le Val souhaite stabiliser sa population autour du plafond de 6 500 habitants, soit l'accueil de 2 258 habitants supplémentaires à l'horizon 2037, ce qui correspond à une variation annuelle de la population entre 1,6 et 1,8 % en cohérence avec les prévisions du Scot. Sur cette base la commune annonce un besoin en logement de 985 logements³.

D'après le PLH (8) en cours, la commune de Le Val doit encore produire pour la période 2016-2019, 202 logements dont 64 logements sociaux. À plus long terme, 500 logements sociaux seront à réaliser sur la durée du PLU. L'étude ne précise pas si ce chiffre de 500 logements est compris dans le parc global de logement à produire de 985 logements. Enfin, aucune réflexion n'est menée sur la remobilisation des logements vacants (estimés actuellement à 214 logements).

L'analyse du potentiel de densification et de renouvellement urbain est menée sur une zone urbaine de 250 ha. La méthodologie retenue pour construire cette enveloppe n'est pas satisfaisante à plusieurs égards :

- la PAU (la partie actuellement urbanisée) inclut des parcelles non urbanisées (cf pages 17 à 20 du tome 1.2) en dents creuses (2) ou en frange d'urbanisation ; ce qui conduit à surestimer les zones urbanisées ou artificialisées ; la méthode utilisée ne permet pas d'estimer dans quelle proportion s'élève cette surestimation ;
- l'enveloppe urbaine reprend une partie de la PAU la plus urbanisée mais inclut également des dents creuses. Elle s'appuie sur une PAU critiquable (cf. supra) et le règlement ne précise pas les potentialités de densification sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine excepté dans les OAP ;
- le zonage Nh est sorti de la PAU ; il concerne pourtant des secteurs déjà largement mités où les extensions du bâti existant sont autorisées (jusqu'à 40 % de la surface de plancher initiale en zone Nh) ainsi que les possibilités de réaliser des annexes (dans un maximum de

³ On relève une incohérence entre le nombre total de logements potentiels en densification de 985 logements (page 147) affiché en conclusion et les calculs intermédiaires de pages 145 et 146 dont la somme indique un total de 935 logements.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 21/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

60 m²) et piscines (50 m² d'emprise pour le bassin) sans que les conséquences en soient mesurées .

Pour toutes ces raisons, il convient de commencer par définir l'enveloppe urbaine en resserrant sur les espaces réellement urbanisés, d'en évaluer le potentiel de densification et de renouvellement, et d'estimer le nombre de logements pouvant y être réalisés. Si cette enveloppe ne suffit pas à répondre aux besoins de développement, on peut alors envisager d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs actuellement non artificialisés.

Une analyse détaillée est menée parallèlement sur l'artificialisation des espaces agricoles classés en AOC⁴. Elle identifie que le projet de zonage du PLU induit une consommation totale de 15,5 ha de parcelles agricoles classées en AOC en zone A (page 29 du tome 1.2), auxquelles il convient d'ajouter 13,5 ha de parcelles en AOC classées en zone Nh.

Par ailleurs, les zones Uba et Uc prévues pour accueillir des logements à caractère social MS n°8 et MS n°3 (au total 2,9 ha), ainsi que l'emplacement réservé n°10 (au total 1,6 ha) en zone N pour un projet de nouveau cimetière, se situent en limite de l'enveloppe urbaine, très loin du centre du village, au contact de zones complètement naturelles indicées Nco, pour lesquels les incidences sur les fonctionnements écologiques et les risques des feux de forêt ne sont pas clairement mis en évidence.

En conclusion et en comparaison avec le POS, il s'avère que les choix de zonage et de règlement du PLU envisagés par la commune de Le Val ne semblent pas être en adéquation avec les ambitions fortes affichées dans le PADD de lutter contre l'étalement urbain et le mitage des paysages ruraux et agricoles.

Recommandation 2 : Redéfinir l'enveloppe urbaine et réévaluer le potentiel de densification et de renouvellement de ces espaces, afin de limiter réellement la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles.

2.2. Sur la biodiversité et les habitats Natura 2000

Le centre de la commune de Le Val se situe entre deux massifs calcaires entaillés par deux vallons calcaires orientés Ouest-Est et alimentés en eau par des sources karstiques (dont la source des treize Raïs utilisée pour l'alimentation en eau potable). On distingue ainsi le vallon principal du cours d'eau de la Ribierotte et ses affluents plus ou moins permanents dans les vallons de Buffe et de Piaou, bordés par des ripisylves (12), puis dominés par des massifs largement boisés au nord et au sud qui confèrent à la commune un caractère naturel sur plus de 62 % de son territoire.

Méconnaissance de certaines mesures de protection et de gestion

L'état initial de l'environnement (chapitre 11, tome 1.2) présente la description générale des périmètres Natura 2000 (« le Val d'Argens ») et Znieff terrestre type II (« Vallée d'Argens »), de l'espace naturel sensible (ENS) au lieu-dit « Tour Couroun », de la zone humide du plan d'eau de la Mine du Carnier et du périmètre d'action en faveur de l'Aigle de Bonelli . En revanche, l'étude ne mentionne pas les inventaires relatifs aux frayères (5) et aux zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole, identifiées par arrêté préfectoral (du 17 décembre 2012 pour le département du Var) pour les cours d'eau de la Ribierotte et ses affluents. Ces inventaires signalent ces

⁴Faisant l'objet d'un classement spécifique en appellation d'origine contrôlée (AOC) « Coteau varois en Provence »

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 22/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

milieux comme des zones à préserver et à protéger au regard des espèces suivantes : la truite fario, le barbeau méridional et l'écrevisse à pied blancs.

Natura 2000

La partie consacrée à l'évaluation des incidences Natura 2000 est clairement lacunaire alors que ces sites sont l'objet de très forts enjeux. Les conséquences de l'aménagement du site à vocation touristique aux abords immédiats de la cascade du Baou (Nt 1 associée à l'ER n°26) accentuent la pression anthropique en termes de pollution de l'air extérieur par les véhicules, de rejet d'eaux usées et pluviales potentiellement polluées dans les milieux récepteurs très vulnérables, de pollution lumineuse par les systèmes d'éclairage du restaurant et du parking, de piétinement non maîtrisé des abords de la cascade... Leurs incidences sur les espèces animales et végétales doivent être davantage caractérisées afin de vérifier l'absence d'atteintes à l'intégrité du site et des mesures d'évitement et de réduction doivent être complétées en conséquence.

L'évaluation des incidences Natura 2000 ne décrit pas l'habitat très rare et original au niveau européen des « sources pétrifiantes avec formations de travertins » (n°7220) et les espèces associées (végétation bryophytique), présents notamment dans le secteur de la cascade du Baou. alors que ce secteur fait pourtant l'objet d'un projet d'aménagement dans le PLU. D'après le DOCOB (3) associé au site Natura 2000, cet habitat prioritaire est concerné par des enjeux de conservation très fort.

L'autorité environnementale rappelle que l'approbation du PLU est soumise à la démonstration de l'absence d'incidence significative sur les habitats et espèces ayant permis de désigner les sites Natura 2000. et considère que cette démonstration n'est pas réalisée. I

Recommandation 3 : Procéder à une évaluation rigoureuse des incidences sur les sites Natura 2000 et prendre les mesures d'évitement et de réduction qui permettent de garantir l'absence d'effet significatif sur les habitats et espèces de ces sites.

Fonctionnalités écologiques

Un inventaire bibliographique décrit les fonctionnements écologiques des populations de chiroptères qui occupent majoritairement la ripisylve mature en bordure de cours d'eau. En revanche, le fonctionnement des milieux aquatiques n'est pas décrit.

Espèces protégées

Les éléments de connaissance sur la *Tortue d'Hermann* ne sont pas présentés, alors qu'un spécimen a été inventorié en 2014, au lieu-dit de la Grande Bastide (d'après la base de données Silene-PACA) ce qui confirme les informations du Scot de la Provence Verte. De même la présence de l'*Orchis pyramidal*, en plaine à proximité immédiate des projets d'OAP, n'est pas mentionnée.

Recommandation 4 : Compléter les connaissances sur la biodiversité des milieux aquatiques et terrestres, puis réévaluer les incidences du projet du PLU et les mesures d'évitement et de réduction proposées.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 23/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

2.3. Sur la ressource en eau

2.3.1. Vulnérabilité et diversification de la ressource en eau potable

La commune de Le Val est concernée par plusieurs masses d'eau souterraine de type karstique dont la principale se situe dans le calcaire du jurassique à cheval entre les communes de Bri-gnoles et du Val. Cette ressource est drainée en bordure d'unité par la source des treize Raïs qui est captée pour l'alimentation principale en eau potable de la commune de Le Val. La vulnérabilité de cette ressource à la pollution est forte en raison du caractère fissuré des calcaires. Par le biais de réseaux karstiques, l'infiltration des eaux est rapide jusqu'aux exutoires que sont les sources.

Le rapport environnemental du PLU identifie que la ressource en eau potable via la source des treize Raïs est suffisante en termes de volume disponible au regard du projet de développement envisagé, mais demeure sensible car non diversifiée au regard d'un risque de pollutions acciden-telles par la proximité immédiate et en contrebas de la RD 554, empruntée régulièrement par des transports de matières dangereuses. De fait le projet de PLU reconnaît, page 44 du tome 1.2, comme « *un enjeu fort la protection de la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines contre les pollutions liées aux activités humaines et à l'assainissement* ». Pour répondre à ce be-soin de sécurisation et de diversification de la ressource en eau potable, le projet de PLU expose les travaux engagés pour la réalisation d'un nouveau forage au lieu-dit Notre Dame, la déclaration d'utilité publique pour la protection du forage est en cours. Cependant l'état initial ne présente au-cun plan de localisation du forage, ni même les périmètres de protection pourtant déjà portés à connaissance dans le cadre de l'enquête publique (dossier de la DUP de mars 2017). Aucun em-placement réservé n'est prévu pour les installations techniques nécessaires à l'exploitation du nouveau forage.

D'une manière plus large, l'analyse de la vulnérabilité de cette ressource, ainsi que les mesures de suivi ou de réduction des nuisances, sont peu abordées alors que des activités potentiellement polluantes demeureront dans le périmètre d'alimentation du forage : présence d'habitats équipés d'assainissement autonomes à proximité, passage d'un oléoduc pouvant engendrer des pollu-tions, exploitation de la carrière de Juge qui connaît une extension récente et l'accueil de tri de dé-chets inertes, stockage sauvage de déchets inertes dans la zone du Carnier.

Recommandation 5 : Intégrer dans l'état initial les informations relatives à la ressource en eau pour l'alimentation et les mesures de protection nécessaires.

2.3.2. Assainissement des eaux usées

Sur le volet de l'assainissement des eaux usées et de ses incidences potentielles sur les milieux récepteurs, l'état initial est très peu renseigné, notamment en matière d'assainissement non col-lectif. Le dossier du PLU présenté ne comporte pas de schéma directeur d'assainissement des eaux usées, ni même de plan de zonage d'assainissement des eaux usées et de carte d'aptitude à l'infiltration d'eaux usées issues de système d'assainissement non collectif, alors que cette thé-matique constitue un enjeu fort pour la commune (cf. paragraphe ci-avant).

La station d'épuration actuelle est en capacité de traiter les effluents de nouveaux habitants rac-cordés à l'assainissement collectif à horizon 2037 (station actuelle dimensionnée à 6 500 équiva-

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 24/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

lents habitants). Néanmoins le projet de PLU ne présente aucune donnée précise sur le nombre de système d'assainissement non collectifs présents sur la commune, ni les conformités d'installations normalement assurés par le Spanc (18).

Au regard des perspectives d'autorisation d'extensions relativement importantes et d'annexes d'habitations existantes en zone A, N, Nh et des nouvelles constructions en zone Uf2 et Stecal, l'évaluation des incidences du projet de PLU en matière d'assainissement est incomplète et sous estimée.

Enfin aucune mesure concrète d'amélioration sur la gestion et le suivi des systèmes d'assainissement et les rejets d'eaux usées dans les milieux récepteurs ne sont développées notamment en lien avec la gestion du site Natura 2000 à l'aval de la Ribierotte.

Recommandation 6 : Compléter l'état initial et l'analyse des incidences des systèmes d'assainissement actuels et futurs sur la ressource en eau et les milieux aquatiques. Préciser des mesures à mettre en œuvre et leurs échéances pour permettre de réduire les incidences avérées et potentielles.

2.4. Sur les risques

La commune de Le Val est concernée par des risques naturels et technologiques dont les plus prégnants sont les risques d'inondation par ruissellement et par débordement du cours d'eau le Ribierotte et les risques de feux de forêt liés à la présence de grands massifs boisés couvrant plus de 70 % la surface de la commune.

Concernant le risque d'inondation, l'état initial fait référence aux données du porter à connaissance de l'État via l'atlas des zones inondables (Azi) et aux données d'études issues du Papi (7) qui ont délimité entre autre des zones d'extension de crue (Zec) et des orientations en termes de gestion des inondations à l'échelle de la commune. L'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) par la commune a comme objectif de prendre en compte l'ensemble des connaissances et d'affiner les phénomènes pour les traduire dans le document d'urbanisme.

La carte de synthèse (page 11, document n°4.1.4) qui est issue d'un nouveau calcul de l'aléa d'inondation sur seulement un tronçon du cours d'eau (induisant des difficultés d'affichage et compréhension des phénomènes au limite de ce tronçon) et retenant au final une enveloppe totale plus réduite que celle définit dans l'Azi ou les études des Zec du Papi, n'est pas justifiée. De plus elle a pour effet d'indiquer sur le zonage du PLU que les projets de certaines zones AU ne se situeraient plus en zone inondable.

Enfin au regard du SDGEP, les projets et plans des OAP et les choix de certaines zones d'ER (n°7, 8, 27 et 28) et 2AU, doivent détailler la prise en compte des risques de ruissellement dont les zones de recul des vallons. Ils doivent préciser l'intégration de cet enjeu dans l'aménagement envisagé.

Recommandation 7 : Expliciter les incidences de l'urbanisation sur les risques de ruissellement, notamment dans les OAP.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 25/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

2.5. Sur le bruit et la qualité de l'air extérieur en lien avec les déplacements

La commune de Le Val associe la requalification de la déviation (RD 554) et la création de nouveaux emplacements pour du stationnement, avec la création de nouveaux quartiers, entre autre ceux des OAP n°1,2,3 et 4.

En dépit de l'incidence positive qu'apportera la transformation de la déviation en boulevard rural en termes d'intégration paysagère, et de la diminution de la vitesse de circulation par la présence d'un passage piéton, le classement de la voie en catégorie 3 sur 5 (en termes de trafic routier) implique des nuisances sonores et de pollution de l'air extérieur pour les futures habitations envisagées à proximité. Une bande de 100 m doit être définie de part et d'autre la voie afin que les futurs bâtiments sensibles au bruit (logement, école...) dans cette bande présentent une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur. Or cette bande n'est ni figurée sur les plans de zonage du PLU, ni décrite dans le règlement. L'Ae suggère donc de compléter l'ensemble des pièces (plans et règlement) et les OAP en ce sens.

Recommandation 8 : Compléter l'ensemble des pièces (plans et règlement) et les OAP afin de cartographier la bande de 100 m de largeur autour de la RD 554 au sein de laquelle les habitations devront bénéficier de mesures de protection vis-à-vis des nuisances sonores.

Glossaire

Acronyme	Nom	Commentaire
1.	Artificialisation	L'artificialisation des sols désigne l'augmentation de la superficie des sols artificialisés(19) à l'échelle d'un territoire.
2.	Dent creuse	Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. (Source wikipedia)
3. Docob	Documents d'objectifs	Pour chaque site Natura 2000, le document d'objectifs définit les mesures de gestion à mettre en œuvre. C'est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000.
4.	Natura 2000	Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).
5.	Frayères	Une frayère est le lieu où se reproduisent les <u>poissons</u> et les <u>batraciens</u> (ou maintenant <u>amphibiens</u>) et par extension les <u>mollusques</u> et les <u>crustacés</u> .
6. OAP	Orientation d'aménagement et de programmation	Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions sur une zone particulière du PLU portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, le paysage, les zones d'unités touristiques nouvelles. Elles sont régies par le code de l'urbanisme dans les articles L151-2 et suivants et R. 151-6 et suivants.
7. PapiAPI	Plan d'actions et de prévention des inondations	Les programmes d'actions de prévention des inondations (Papi) visent à réduire les conséquences des inondations sur les territoires à travers une approche globale du risque, portée par un partenariat entre l'État et les acteurs locaux.
8. PLH	Plan local de l'habitat	Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et constructions nouvelles. Il est régi par le code de la construction et de l'habitation dans les articles L. 302-1 et suivants et R. 302-1-1 et suivants.
9. PLU	Plan local d'urbanisme	En France, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.
10. POS	Plan d'occupation des sols	Remplacé par le PLU
11. PPRI	Plan de prévention des risques d'inondation	Document émanant de l'autorité publique, destiné à évaluer les zones pouvant subir des inondations et proposant des remèdes techniques, juridiques et humains pour y faire face. (Source Wikipedia)
12.	Ripisylve	La forêt riveraine, rivulaire ou ripisylve (étymologiquement du latin ripa, « rive » et sylva, « forêt ») est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, la notion de rive désignant l'étendue du lit majeur du cours d'eau non submergée à l'étiage.
13. Scot	Schéma de cohérence territoriale	Le Scot est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, il remplace l'ancien schéma directeur.
14. Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	Le Sdage définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.
15. SRCE	Schéma régional de cohérence écologique	Élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la région et l'État. Il vise à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Il a vocation à être intégré dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.(cf.L371-3 du code de l'environnement)
16. SRCAE	Schéma régional de l'air, du climat et de l'énergie	Élaboré conjointement par l'État et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.
17. Stecal	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée	cf. article L 123.1.5 6° du code de l'urbanisme

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 27/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

Acronyme	Nom	Commentaire
18. Spanc	Service public d'assainissement non collectif	Service public local chargé notamment de contrôler les installations d'assainissement non collectif.
19.	Surface artificialisée	Les surfaces artificialisées désignent toute surface retirée de son état naturel (friche, prairie naturelle, zone humide etc.)
20. TVB	Trame verte en bleue	La trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle de l'environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. [site internet du Ministère de l'écologie]
21. Znieff	Zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique	L'inventaire des Znieff est un programme d' inventaire naturaliste et scientifique lancé en 1982 par le ministère chargé de l'environnement et confirmé par la loi du 12 juillet 1983 dite Loi Bouchardeau . La désignation d'une Znieff repose surtout sur la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial. La présence d'au moins une population d'une espèce déterminante permet de définir une Znieff.



Le Président



Monsieur Bernard SAULNIER
Maire de Le Val
Hôtel de ville
Place de la Libération
83 143 Le Val

Toulon, le 14 MARS 2018

Affaire suivie par : Éric Gérossier
Pôle Technique Provence Verte
Tél : 04 83 95 69 51
Nos réf : D18-01010-VAR
Vos réf : votre courrier BS/NP/PLU-2018 du 11/12/2017

Objet : Avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté

PJ : - Observations du Département
- Arrêté de DUP du forage des Treize Raïes

Monsieur le Maire,

Par courrier visé en référence reçu le 12 décembre 2017, vous avez notifié au Département le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Val, arrêté par délibération du 4 décembre 2017.

Ce projet fait suite aux réunions des personnes publiques associées entre janvier 2016 et mars 2017 et à différents échanges avec le Pôle technique Provence Verte et la SPL Id83, qui ont notamment permis de prendre en compte les besoins du Département pour des projets de voirie départementale et le projet de requalification de l'entrée de ville. En outre, le travail très important mené par la commune sur l'habitat rejoint les politiques départementales en la matière.

Dans le prolongement de ces échanges, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations du Département.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Marc GIRAUD

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 29/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------



Observations du Département
sur le projet de PLU arrêté du Val

1) Ensemble des documents :

Les documents numériques fournis comportent de nombreux extraits scannés (textes, cartes, schémas) qui, bien souvent, sont peu lisibles. Cela peut nuire à leur compréhension par les pétitionnaires.

2) Voiries :

Les différentes opérations d'aménagement et de programmation appellent les observations suivantes :

OAP n°1 : La Jouberte

Il serait opportun de faire apparaître clairement la création de cheminements piétonniers longeant le boulevard rural.

OAP n°2 : Les Grandes Aires

La matérialisation de cheminements piétonniers longeant le boulevard rural apparaît bien dans le document de synthèse des OAP mais ne figure pas sur la planche graphique. Il serait opportun de les faire apparaître.

OAP n°3 : Saint Jacques

La percée piétonne qui apparaît sur la planche graphique n'est pas matérialisée sur le document de synthèse. Les 2 traversées piétonnes n'apparaissent pas et il serait utile de les reporter sur le document graphique et de faire apparaître clairement la création de cheminements piétonniers longeant le boulevard rural.

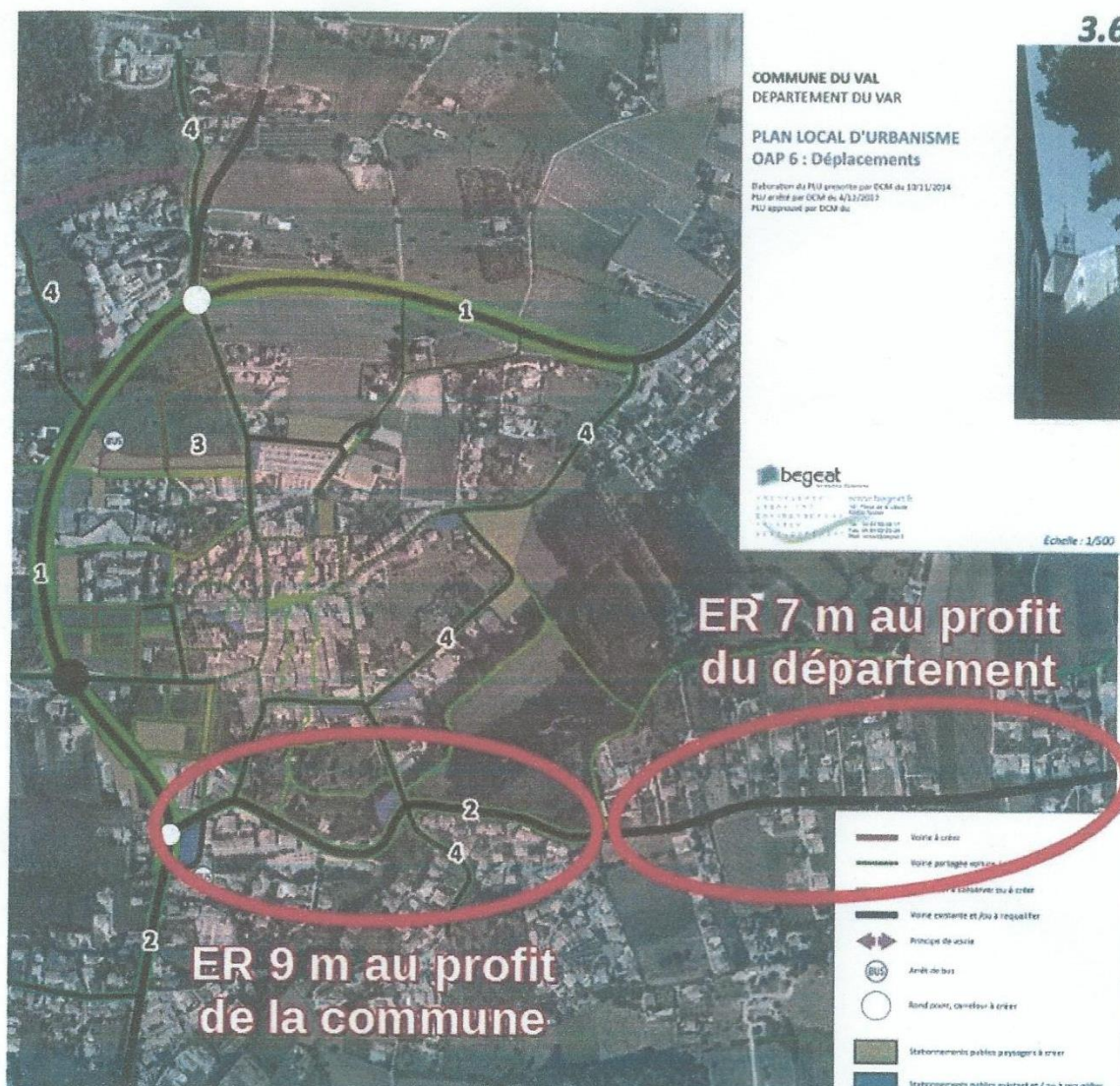
OAP n°4 : La Rouguière

La mention de la RD 564 dans le document n°3 (description des OAP) est erronée, il s'agit de la RD 562 (la RD 564 n'a jamais existé).

Les aménagements prévus sur le boulevard rural devront prendre en considération le classement en Route Grande Circulation de la RD 554, et ainsi être soumis aux services de l'État.

Emplacement réservé n°4 (cf carte ci-après) :

Conformément à l'OAP n°6 (déplacements), l'ER de la RD 224 appelle les observations suivantes :
- sur la partie de l'ER située hors agglomération (au profit du Département) : maintenir à 7 m
- sur la partie de l'ER située en agglomération (au profit de la commune) : porter à 9 m dans la perspective d'aménagements futurs (trottoirs, profil en travers n°2).



Recul des voies départementales :

Les dispositions de l'article 6 des secteurs UB et UC du règlement projeté imposent un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD 554 et 562. Or, des constructions existantes à usage d'habitation se situent à une distance bien inférieure de l'axe de la route (de l'ordre de 20 m) sur la majorité des terrains concernés. Aussi, nous recommandons de réduire le recul à 20 m de l'axe des RD 554 et 562 dans ces secteurs.

Concernant le secteur UD et la RD 224 (route de Vins), des constructions à usage d'habitation sont également présentes à moins de 20 m de l'axe. Nous préconisons une réduction du recul à 15 m de l'axe de la RD 224 sur ce secteur.

Habitat (OAP la Jouberte, les Grandes Aires et St-Jacques) :

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, qui est une compétence départementale, nous suggérons d'inscrire dans les OAP que les choix d'aménagement et de construction devront

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 31/221
-----------------------------------	---	-----------------------------------	-------------------

favoriser la ventilation naturelle ou assistée des logements, l'optimisation de l'ensoleillement des parois vitrées, et la lutte contre les îlots de chaleur.

Ces mesures passives de climatisation apportent en effet un meilleur confort de vie tout en réduisant les consommations et les dépenses d'énergie.

Eau souterraine et alimentation en eau potable :

Servitude d'utilité publique

Le document annexé localisant les périmètres de protection du forage des Treize Raïes étant peu lisible, nous vous adressons en pièce jointe l'arrêté de DUP correspondant ainsi que le plan de situation et le plan parcellaire. Ces documents peuvent être téléchargés en format pdf à l'adresse <https://goo.gl/AhV8Nc>.

Concernant la réglementation :

- Secteur Nco : nous vous invitons à rappeler que cette zone est concernée en partie par l'arrêté de Déclaration d'utilité publique du captage des Treize Raïes qui interdit, entre autres, l'implantation de forage et de puits dans le périmètre de protection rapproché.

- Secteur zone A : nous vous recommandons de rappeler que cette zone est concernée en partie par l'arrêté de DUP du captage des Treize Raïes qui interdit, entre autres, l'implantation de forage et de puits dans le périmètre de protection rapproché.

Aménagement numérique du territoire :

En complément du paragraphe « 2.8.7 : Equipements numériques » du rapport de présentation, il convient de rappeler le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Var (SDTAN83), voté par le Département décembre 2014. Ce schéma, réalisé en étroite collaboration avec les EPCI, prévoit l'arrivée de la fibre sur la commune à l'horizon 2021.

Forêt :

Le Département conduit une politique forestière visant à la protection contre l'incendie et la valorisation durable de la forêt.

À ce titre, nous formulons deux observations sur les espaces boisés classés :

- un EBC est instauré dans le fond du Vallon du Cuit, dans un objectif de protection des ripisylves. Or, cet EBC recouvre pour partie la piste DFCL 07 qui va faire l'objet prochainement de travaux prévus par le PIDAF : mise aux normes de la piste par les services de génie civil du Département, et débroussaillage réalisé par le syndicat mixte du PIDAF. Il faudrait éviter que l'EBC gêne la réalisation de ces travaux nécessaires à la lutte contre les incendies.
- l'EBC instauré sur la ceinture nord de la plaine de la Ribeirotte, motivé par un enjeu paysager, est interrompu au lieu-dit Bouissonne (zone At). Il conviendrait de préciser en quoi ces parcelles boisées échappent à l'enjeu paysager justifiant l'EBC.

AVIS CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT



Le Président
de la Délégation Var

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place de la Libération
83143 LE VAL

La Valette, le 5 mars 2018

Notre réf : 2018/355
Suivi : Sylvia RODRIGUEZ – Tél : 04 94 61 99 39

Votre réf. : BS/NP/PLU 2018
n.parodi@mairie-leval.fr

Objet : Avis sur le projet arrêté de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Je vous remercie d'avoir transmis pour avis le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune à la Délégation Territoriale du Var de Chambre de métiers et de l'Artisanat de Région PACA.

Après examen du dossier, des remarques sont à formuler principalement sur la rédaction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de La Jouberte.

Telle qu'est rédigée la légende du document graphique de l'OAP 1-La Jouberte, les activités commerciales et artisanales ne sont pas interdites de fait sur la destination des emprises 2,3 et 4. Cette proposition représente un frein important à la dynamisation du commerce et de l'artisanat du centre-ville de votre commune.

Le terme « Artisanat » comprend plus de 250 métiers présents dans les secteurs de l'alimentation, du bâtiment, de la production et des **services** (coiffure, pressing, fleuriste, ...).

Ma Compagnie Consulaire préconise donc que la destination des emprises 2,3 et 4 de l'OAP La Jouberte soit dédiée aux activités de services à l'exclusion des activités commerciales et artisanales.

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Délégation Territoriale du Var de Chambre de métiers et de l'Artisanat de Région PACA émet un avis favorable, sous réserve de la bonne prise en compte de ces remarques et compléments dans la version finale du document.

Sachez que mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter l'expertise nécessaire sur le champ des métiers.

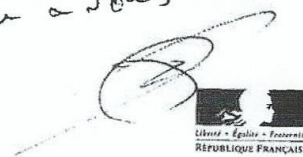
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes cordiales salutations.



Roland ROLFO
Président de la Délégation Var

Bien à vous

Avenue des Frères Lumière - CS 70558 - La Valette - 83041 TOULON Cedex 9
Téléphone : 04 94 61 99 00



Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 33/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

AVIS DE L'INAO

La Directrice

Dossier suivi par : Sandrine MURCIA
Tél. : 05 59 02 86 62
Mail : s.murcia@inao.gouv.fr

V/Réf : BS/NP/PLU 2018

N/Réf : GF/SM/LG/19/18

Objet : Projet de PLU
Commune du Val

Monsieur le Maire
Mairie du Val
Place de la Libération
83143 LE VAL

Montreuil, le 31 janvier 2018

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 11 décembre 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis le projet Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune du Val est incluse dans les aires géographiques des AOC « Huile d'olive de Provence » « Coteaux varois en Provence ». Elle appartient également aux aires géographiques des IGP « Var » « Méditerranée », « Miel de Provence » et « Agneau de Sisteron ».

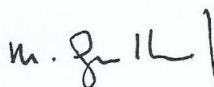
Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Ce projet de PLU prévoit notamment le classement en espace boisé classé de deux parcelles retenue dans l'aire parcellaire délimitée de l'AOC « Coteaux varois en Provence » : D 1186 et D 1187 pour un superficie de 3 ha.

L'INAO souhaite que ce zonage EBC soit supprimé sur ces deux parcelles afin de préserver la vocation agricole et viticole de celles-ci.

Sous réserve que le zonage EBC soit supprimé sur les parcelles D 1186 et D 1187, l'INAO n s'opposera pas à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.



Marie GUITTARD

Copie : DDTM 83

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04
www.inao.gouv.fr



PRÉFET DU VAR

Brignoles, le - 7 MARS 2018

SOUS-PRÉFECTURE DE BRIGNOLES

Bureau de l'ingénierie territoriale

Affaire suivie par Mireille FEVRE

☎ 04 94 37 03 62

✉ sp-brignoles-collectivites-locales@var.gouv.fr

Le sous-préfet de BRIGNOLES

à

Monsieur le maire
LE VAL



Remis en main propre
le

Objet : Elaboration du plan local d'urbanisme – Avis de l'État sur le projet arrêté.

Réfer : Délibération du conseil municipal du 4 décembre 2017.

P.J. : 4

Aux termes d'une délibération en date du 4 décembre dernier, reçue en préfecture le 8 suivant, le conseil municipal de la commune du VAL a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU).

L'élaboration de votre projet de PLU a fait l'objet de plusieurs réunions auxquelles les services de l'administration ont été associés. Le document répond de manière globalement satisfaisante aux enjeux communaux tels qu'ils sont présentés dans le rapport de présentation, d'une part en réduisant de façon significative les zones constructibles et d'autre part, en préservant la qualité du cadre de vie sur la commune. Le présent avis porte sur les points essentiels de votre document en distinguant ceux dont la prise en compte relève de motifs de fond susceptibles de fragiliser juridiquement le PLU et ceux qui relèvent de la forme.

Au regard du fond, concernant les dispositions de la loi ALUR relatives à l'étude de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, le présent projet de plan local d'urbanisme respecte dans son ensemble les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme au travers des objectifs de développement durable qu'il définit. Conformément aux dispositions de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme issu de la loi ALUR, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fixé comme objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain la réduction de l'enveloppe urbaine antérieure (prévu au POS) d'environ 200 hectares soit une enveloppe globale de zones constructibles de 253 hectares (6,5 % du territoire communal).

C'est effectivement le chiffre issu du tableau des zones du PLU concernant les surfaces constructibles U et AU en page 148 du rapport de présentation et qui concerne les anciennes zones NB dont la municipalité a décidé le classement partiel en zone N (naturel) dans laquelle ne sera autorisée qu'une extension limitée du bâti existant, le solde étant classé en zone U permettant ainsi leur densification. Par ailleurs, l'analyse des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe «urbaine» (délimitée par la voie de contournement) a permis d'identifier six espaces fonciers non bâtis à proximité du village. La commune a souhaité que l'urbanisation de cinq d'entre elles (zones AU) soit organisée par des orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L 151-6 du code de l'urbanisme, la sixième étant une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure de modification ou de révision ultérieure du PLU.

.../...

SOUS-PREFECTURE DE BRIGNOLES

92 rue de la République – CS 20302 - 83175 BRIGNOLES Cedex – ☎ 04.94.37.03.83 – ✉ 04.94.37.03.65

Horaires et modalités d'accueil disponibles sur www.var.gouv.fr

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 35/221
-----------------------------------	---	-----------------------------------	-------------------

En revanche, la densification théorique telle que définie en page 16 du PADD et particulièrement celle des quartiers résidentiels dénommés «cadre de vie» situés à l'Est de la commune et qui représentent environ 40 hectares selon le tableau de répartition des surfaces en page 148 du rapport de présentation reste particulièrement faible avec seulement 4 à 6 logements à l'hectare. Un effort de densification de cette zone est à prévoir notamment dans des «dents creuses» lieu-dit «La plaine, St Pierre» entre autres à travers des OAP spécifiques.

Concernant les objectifs en matière de production de logements sociaux, la commune du VAL est soumise aux orientations du programme local de l'habitat élaboré pour la période de 2013 à 2019 soit 6 années. Le PADD prévoit une orientation en matière d'habitat et particulièrement sur la réalisation de la mixité sociale (cf page 17). Les objectifs de ce PLH auxquels le PLU est soumis en terme de compatibilité au sens des dispositions de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme sont rappelés dans cette orientation soit 258 logements dont 64 logements sociaux. Si l'on observe les résultats de production intermédiaire de ces logements de 2013 à ce jour, ce que le projet de PLU présente en page 99 du rapport de présentation, il apparaît que ce rythme annuel qui est de 43 logements dont 11 logements sociaux devra progresser pour atteindre en 2019 les objectifs annuels restant, soit 51 logements dont 16 logements sociaux. Cette nécessaire accélération de mise sur le marché de logements est d'autant plus nécessaire que la commune du VAL faisant partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte est depuis cette date soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui lui impose d'atteindre un seuil minimal de 25 % de logements sociaux.

A cet égard, l'attention de la commune est attirée sur le risque de retard pris dans le rythme de production actuelle de logements notamment sociaux et au final les contraintes auxquelles elle devra faire face en matière de carence.

Sur le volet agricole, dans sa séance du 19 janvier 2018, la Commission Départementale de Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis défavorable majoritaire au projet de déclassement de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée. Les terrains concernés représentent une surface d'environ 14,5 hectares soit environ 3 % des AOC du territoire communal. Au regard des dispositions de l'article L.112-1-1 du code rural, l'avis émis par la CDPENAF est un avis conforme. En conséquence, l'autorité communale est appelée à reclasser ces espaces dans leur vocation initiale.

Le rapport de présentation dans le diagnostic sur l'agriculture dresse un état complet de la situation de l'évolution des terres agricoles dont la surface a baissé de 44 % en 43 ans et dont le rythme s'est accéléré durant ces 14 dernières années avec un taux de baisse de 16 %. Ces chiffres montrent l'impact très important d'une urbanisation non maîtrisée sur l'agriculture dont le PLU mentionne la présence de 19 exploitations pourtant encore dynamiques malgré un foncier particulièrement fragilisé. En effet, 400 hectares de terres agricoles sont considérés comme fragilisés dans le diagnostic. La synthèse du bilan indiqué en page 38 est accompagnée de pistes d'actions dont le contenu reste très peu opérationnel et dont la traduction dans le PLU interroge. Sur ce point, il apparaît que les dispositions tirées de l'article L.121-2 du code rural permettant d'instaurer une Zone Agricole Protégée (ZAP) dans certains secteurs les plus fragiles, notamment au contact des zones urbanisées peu densifiées, constituerait un moyen efficace de nature à éviter tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol altérant durablement leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

En conséquence, la mise en place d'une ZAP sur ce secteur qui constitue une servitude d'utilité publique me semble être le garant de l'objectif 2.2 inscrit dans votre PADD « Orientations relatives au développement de l'agriculture : le territoire agricole, pilier de l'économie valoise ».

Concernant l'inventaire des capacités de stationnement, le préambule du rapport de présentation rappelle en page 9 les dispositions législatives auxquelles est soumis votre PLU. Il s'agit notamment des dispositions issues de la loi ALUR publiée le 27 mars 2014. Ainsi, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, «le rapport de présentation...établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides, et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et de mutualisation de ces capacités. » Or, cet inventaire notamment en matière de stationnement de véhicules motorisés, s'il existe, (page 135) reste embryonnaire. Cet inventaire, au-delà de l'obligation légale, doit pourtant trouver sa place dans votre projet en raison de l'orientation générale n° 1 : La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les valois. & 1.3.5 le stationnement. Ainsi, cet inventaire qui reste donc à compléter permettra de justifier ce choix.

.../...

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 36/221
-----------------------------------	---	-----------------------------------	-------------------

Concernant la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Rhône Méditerranée (SDAGE) et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), au chapitre 2.6 - équipements et services du rapport de présentation consacré à l'articulation et à la compatibilité du PLU avec les documents supérieurs s'imposant au PLU en terme de compatibilité, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée approuvé le 3 décembre 2015 n'est pas visé. Or, le SDAGE fixe un objectif pour le taux de rentabilité des réseaux d'adduction d'eau potable à 65 %. Les éléments présentés en page 127 du rapport de présentation chapitre 2.8.8 équipements d'adduction d'eau potable ne font état d'aucun taux de rentabilité du réseau communal. Dès lors, il apparaît nécessaire que le taux de rentabilité de ce réseau soit présenté sur la base des éléments contenus dans le schéma directeur d'eau potable dont dispose la commune. Un complément est donc à apporter au rapport de présentation dans la partie traitant des équipements publics. Si ce taux s'avérait insuffisant, la municipalité devra déterminer et présenter les moyens, travaux et la programmation nécessaires pour faire évoluer ce taux de rentabilité de telle manière à justifier de sa compatibilité avec celui que fixe le SDAGE. Cela permettra également de répondre à l'obligation prévue par les articles L 101-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme en matière de gestion économe des ressources naturelles.

La démonstration de la compatibilité au PGRI est quant à elle bien faite dans le rapport de présentation.

Concernant la servitude d'utilité publique T7, la commune du VAL est concernée en totalité par cette dernière, servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement des infrastructures aéroportuaires dépendant de l'aviation civile et concernant des installations particulières. Cette servitude instituée par l'arrêté ministériel du 28 juillet 1990 impose des obligations en matière d'autorisations d'urbanisme pour certaines installations qui, en raison, de leur hauteur seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et ceci en dehors des zones de dégagement.

Il convient donc, de faire état de cette servitude dans le rapport de présentation de votre plan et dans les annexes prévue à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme. Vous trouverez ci-joint copie de la fiche T7 relative à cette servitude. Je vous rappelle que l'absence de cette servitude dans votre document d'urbanisme entraînerait son inopposabilité aux diverses demandes d'autorisations ou d'occuper le sol prévues en la matière.

Sur la prise en compte des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression (GRT gaz), il conviendra d'intégrer les observations de GRT gaz contenues dans la contribution jointe à la présente, et tout particulièrement sur la nécessité de compléter le règlement par des dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRT gaz par des mesures spécifiques, principalement, l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une des zones touchée par un ouvrage GRT gaz (décret n°2017-1557 du 10/11/17 entré en vigueur au 1/01/18). Par ailleurs, le document graphique du règlement doit faire clairement apparaître les servitudes d'utilité publique (SUP) d'effet pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRT gaz (SUP 1 qui englobe la SUP d'implantation de passage). Les risques technologiques induits par la présence de l'ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH. La présence des ouvrages GRT gaz et leurs bandes de servitudes d'implantation ne sont pas compatibles avec un EBC, cette bande de servitude étant une bande de libre passage.

Au regard de la forme, sur les aspects forestiers, les observations formulées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (cf avis du 19 janvier 2018 ci-joint) devront être prises en compte, notamment sur les servitudes au titre des monuments historiques, du patrimoine archéologique, des abords des monuments historiques, du patrimoine non protégé par une servitude, du règlement du PLU et de l'OAP de La Jouberte. Devront également être prises en compte, les observations de l'Office National des Forêts (cf avis du 17 janvier 2018 ci-joint) notamment sur le régime forestier, la dimension économique sylvicole et sylvo pastorale, le choix du régime des Espaces Boisés Classés, du rappel pour le STECAL Nt2 (activité de paint-ball) de l'obligation de consultation de l'ONF au titre de l'article R 214.19 du code forestier.

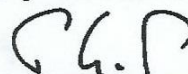
.../...

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 37/221
-----------------------------------	---	-----------------------------------	-------------------

Enfin, dernier point concernant la lisibilité de certains documents graphiques du PLU, éléments graphiques (légendes) ou données statistiques gagneraient en lisibilité notamment en terme d'échelle ou de qualité de reproduction. De ce point de vue, une vérification s'avère nécessaire.

Telles sont les observations que je suis en mesure de formuler aujourd'hui sur le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal de la commune du VAL du 4 décembre 2017 que je vous invite à prendre en compte et qui devront être intégrées au document qui sera approuvé. Bien entendu, cet avis sera annexé au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

Pour le sous-préfet de BRIGNOLES
Par délégation,
Le sous-préfet de DRAGUIGNAN



Philippe PORTAL

AVIS UDAP



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction régionale des
affaires culturelles
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine du Var

affaire suivie par :

Céline Belzic
celine.belzic@culture.gouv.fr

Téléphone : 04 94 31 59 95
Fax : 04 94 31 59 99

Toulon, le 12 avril 2017



Le chef de service de l'UDAP du Var
à

Monsieur le Maire du Val

Objet : Commune du Val – élaboration du PLU - avis de l'UDAP
N/Ref : UDAP/SJ/SM/ n° 159

Monsieur le Maire,

N'ayant pas pu être présent à la réunion des Personnes Publiques Associées du jeudi 23 mars, j'ai étudié le dossier transmis relatif à l'élaboration du PLU de votre commune.

Le PLU tel que proposé présente dans l'ensemble une bonne cohérence, toutefois la réglementation concernant le patrimoine mériterait d'y être un peu plus renforcée dans le centre ancien.

I. PATRIMOINE

En application de l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique sont identifiées et reportées dans l'annexe dédiée du PLU. Ces règles s'imposant aux documents d'urbanisme, un rappel sur leur incidence et leurs portées réglementaires est judicieux.

1- Servitudes au titre des Monuments Historiques¹ :

1-a- Monuments Historiques classés :

- Chapelle Notre Dame de Pitié, MH classé le 03/01/2000.
- Dolmen n°4 des Adrets, MH classé le 01/09/1988 (sur commune de Brignoles) : le périmètre de protection de 500 mètres s'étend sur la commune du Val.

¹ Pour rappel, les servitudes monuments historiques et sites sont consultables sur le SIG du ministère de la culture : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 39/221
-----------------------------------	---	-----------------------------------	-------------------

1-b- Monuments Historiques inscrits :

- **Abris A et B des Eissartènes**, MH inscrits le 23/06/1992.
- **Les 4 oratoires de la chapelle Notre Dame de Pitié**, MH inscrits le 16/12/1998.
- **Dolmens n°1, 2 et 3 des Adrets**, MH inscrits le 22/02/1988 (sur commune de Brignoles) : les périmètres de protection de 500 mètres s'étendent sur la commune du Val.

Les plans transmis ne repèrent pas encore les Monuments Historiques et leurs rayons de protection. Il conviendra de bien faire apparaître la localisation à la parcelle de ces monuments et leur périmètre respectif (éviter les simples étoiles ou autres pictogrammes qui nuiraient à la compréhension de la surface réelle de l'espace protégé).

2- Préservation des abords des monuments historiques :

Les parties des périmètres de protection des abris et dolmens protégés au titre des Monuments Historiques ne sont pas problématiques sur la commune du Val car les situées sur la commune sont en zone N. La préservation des vues sur ces sites, de leurs abords et des éléments eux-mêmes est en ce sens assurée.

La chapelle Notre-Dame de Pitié, exceptionnelle à plus d'un titre, est isolée à 1 km au sud du village. Elle fait actuellement l'objet d'un projet de restauration en partenariat avec la DRAC PACA et la Fondation du Patrimoine. La zone de covisibilité est limitée par l'environnement boisé de l'édifice : une partie importante de son périmètre de protection est en espace boisé classé. Ce périmètre ne forme pas un cercle strict car il suit vers le nord-ouest le tracé des 4 oratoires protégés, datant de la même époque (XVIIe siècle). **Afin de préserver l'environnement des monuments historiques de ce secteur, il est plus que souhaitable de conserver la frange agricole (A) et naturelle (N) entre les espaces boisés classés et la zone Ubb dont la limite sud ne devra pouvoir prétendre extension future.**

La partie nord de ce périmètre, après le dernier oratoire, intègre quatre quartiers urbanisés ou à urbaniser : Sainte-Catherine et La Muëye dans leur totalité, puis le sud de La Jouberte et de Saint-Benoit. Il serait pertinent de réfléchir à une modification de ce périmètre (voir partie III sur les OAP : proposition d'élaboration d'un PDA).

3- Prise en compte du patrimoine non protégé par une servitude :

a- Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans le PADD, les objectifs annoncés sont les suivants :

- Identifier le patrimoine bâti remarquables et traditionnel [pour mieux le protéger]
- Identifier le patrimoine naturel et les cônes de vue sur le village à préserver.

Ces orientations fondamentales sont tout à fait pertinentes et leur place dans ce PADD est attendue eu égard à la qualité du patrimoine et des paysages de la commune du Val.

Il paraît indispensable de réaliser un inventaire du patrimoine en appliquant l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Cet inventaire n'a pas été porté à notre connaissance à ce stade de l'étude, mais je vous remercie de bien vouloir vérifier la bonne intégration des éléments suivants :

- la tour de l'horloge
- l'église paroissiale Notre-Dame de l'Assomption

- la maison forte « la clastre » (ancien prieuré)
- le passage de la Dîme
- la maison de la Dîme
- la maison de ville, rue Niel
- les lavoirs couverts du bourg
- les canaux (notamment ceux qui irriguent les lavoirs couverts et sont de belle facture)
- la coopérative vinicole et oléicole
- l'allégorie sculptée de la Comédie au jardin-théâtre du Paradou
- le moulin du bourg dont la roue à aubes a été restaurée

Cette liste n'est pas exhaustive et devra être complétée², en incluant les constructions vernaculaires (bergeries, fermes, moulins...) ou encore les ouvrages d'art (aqueducs, viaducs...). Des personnes ressources peuvent être mobilisées pour participer à cet inventaire patrimonial, notamment l'équipe du Pays d'Art et d'Histoire de la Provence Verte qui recense le patrimoine de ce territoire labélisé depuis 1999.

L'article **L151-23** complète le repérage patrimonial en incluant les éléments de paysage : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* » Les haies structurantes et des arbres isolés peuvent donc être identifiés comme « éléments remarquables du paysage » en vue d'être protégés. Cet article va tout à fait dans le sens des orientations du PADD et les éléments naturels devront compléter l'inventaire.

Les éléments identifiés seront repérés dans les documents graphiques du règlement conformément au **L123-9** (fiches avec à minima une localisation et une photographie par élément).

b- Le R 123-12 du Code de l'Urbanisme

Le **R 123-12** du code de l'urbanisme stipule que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural, peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Doivent ainsi figurer dans les documents graphiques « *les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ».

Les bâtiments pouvant prétendre à cette mesure doivent donc justifier d'un intérêt patrimonial ou architectural. Cet intérêt doit clairement apparaître dans le dossier de PLU par le biais de notices architecturales ou fiches « d'identité » avec photographie du bâtiment. Ces bâtiments doivent aussi être repérés sur les documents graphiques du règlement. A noter : il en va de même pour les ruines identifiées au titre du **L111-3** du CU le cas échéant.

c- Protection des bâtiments identifiés

Des dispositions propres à assurer la préservation de l'identité patrimoniale ou architecturale des bâtiments et des espaces identifiés au titre du **L151-19** et **L151-23** du CU doivent clairement être définies dans le règlement, notamment pour les éléments identifiés au titre du **L151-19**^o : surélévation, extension, démolition interdites, restitution d'un état originel. Les éléments figurant sur la page 19 du règlement sont justes mais insuffisantes.

Les principes de préservation de ce patrimoine intégreront les dispositions suivantes :

- les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial sont à conserver dans leur intégrité (exclure toute démolition, surélévation ou ajouts parasites).
- tous travaux exécutés sur ces bâtiments ou leurs abords immédiats doivent respecter le caractère desdites constructions, de leurs annexes (gloriette, maison de gardien, atelier, verrière, orangerie, jardin d'hiver, dépendances...) et des aménagements paysagers (jardins, parcs, composition végétale, allées, rocaïlle,

² Vous pouvez consulter les sources documentaires suivantes : le site internet de l'Inventaire Général du Patrimoine PACA : <https://patrimimages.regionpaca.fr/>

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 41/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

portail et clôture...).

- les particularités structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur, en veillant notamment à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- les caractéristiques architecturales du bâtiment seront préservées et valorisées, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures anciennes de qualité ;
- les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre ;
- les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment (proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires).
- les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment recevront un traitement de qualité ;
- si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

II. RÈGLEMENT DU PLU

Dans les généralités, il est important de rappeler que dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être prescrites par l'Architecte des Bâtiments de France.

1-a. Dispositions générales

La **couleur blanche**, très impactante, ne permet pas l'intégration paysagère des constructions : les enduits doivent respecter la couleur des matériaux locaux (pierres, terre) et repris dans une harmonisation contextuelle ; les menuiseries blanches ne seront éventuellement possibles qu'en réhabilitation pour respecter l'existant. Toute nouvelle construction devra proposer des couleurs conformes au nuancier départemental (ou communal le cas échéant : cf. Partie IV), aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes (abri de jardin, extension, etc.) et les murs de clôture.

Les **murs de soutènement** doivent être conçus de manière s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les enrochements cyclopéens et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont à exclure.

La qualité des **clôtures** et leur intégration paysagère ne doivent pas être négligées tant leur impact dans le paysage est important. Vous en avez déjà pris conscience au Val, en témoigne l'arrêté municipal du 17/12/2007 qui soumet ces installations à une déclaration préalable de travaux. Une clôture n'est pas un simple accessoire : c'est un élément fort de décoration et de mise en valeur d'une habitation, qui marque durablement le paysage et participe à la qualité de l'espace public. Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées (grillage à mailles souples), qui peuvent épouser la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage. Les murs et murets peuvent être réalisés côté voirie, en limitant la hauteur et en choisissant une teinte d'enduit conforme au nuancier départemental (ou communal le cas échéant), de préférence identique à la teinte de façade (en évitant le blanc). Les grillages en panneaux rigides ne sont pas adaptés aux espaces protégés ou naturels.

Concernant les **piscines**, les prescriptions du service sont les suivantes :

- - - - Afin d'intégrer au mieux cet ouvrage dans son environnement, le revêtement du fond de la piscine sera réalisé dans une teinte ocre, grise ou verte (azur, turquoise, bleu roi et noir à exclure).
- - - - Si le projet prévoit la mise en place d'un volet de sécurité, il devra être de la même teinte que le fond.
- - - - En cas de réalisation d'une barrière périphérique de sécurité, il conviendra de choisir un grillage de

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 42/221
-----------------------------------	---	-----------------------------------	-------------------

teinte foncée (vert, gris) ; exclure les abris télescopiques ou de type « véranda », les bâches rigides de couleurs blanches et bleues et les barrières en aluminium avec panneaux transparents, modèles trop perceptibles dans l'environnement qui porteraient donc atteinte au paysage de la commune.
 --- Les clôtures sont à intégrer dans une haie végétale paysagère.

Pour finir, un rappel sur la **nouvelle législation relative aux permis de construire et d'aménager** serait très utile.

La loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et l'article L. 431-1 du code de l'urbanisme posent comme principe que le projet architectural de toute construction doit être conçu par un architecte.

- Les demandes de permis de construire émanant de personnes morales, telles que les communes, doivent être établies par un architecte quel que soit le projet et la surface.
- Pour les personnes physiques, et conformément à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, et au décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte, le recours à un architecte est obligatoire à partir de 150 mètres carrés, à l'exception des constructions à usage agricole.
- Conformément à l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme, le recours à un architecte est obligatoire pour tout projet de lotissement de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, soit actuellement 2500 mètres carrés.

1-b. Zone Ua et Uaj

Un des objectifs annoncés dans le PADD est la préservation du centre village, notamment par la « *Définition d'un périmètre et de prescriptions architecturales fortes* », le tout dans le « *respect de la typologie villageoise provençale* ». Cet engagement est tout à l'honneur de la commune, qui possède un centre ancien de grande qualité et à fort potentiel touristique.

Le secteur Ua est spécifique au centre historique. Un soin particulier doit être apporté à la rédaction de l'article sur ce secteur afin de définir des règles cohérentes qui permettront de préserver et de valoriser l'identité architecturale du village et le bâti ancien, notamment du noyau médiéval : qualité et teintes des enduits de façade, menuiseries, volets qui doivent se référer aux modèles anciens, préservation des toitures en tuiles (interdiction des terrasses en toitures et installations solaires), respect des compositions de façades et des proportions d'ouvertures anciennes, intégration des groupes extérieurs de climatisation, pompes à chaleur etc...

Le maintien des secteurs Uaj en l'état, sans urbanisation supplémentaire hormis les dérogations mentionnées à l'article Ua2, est très satisfaisante. Ces deux espaces forment un écrin naturel qui participe activement à la mise en valeur du village et à la préservation de ses paysages. Les articles relatifs à ces secteurs sont pertinents.

En secteur Ua, les articles proposés sont conformes aux prescriptions de notre service, notamment ceux sur les toitures qui sont clairs et complets. Le règlement de ce secteur n'est toutefois pas assez étoffé pour permettre de répondre aux orientations du PADD en matière de préservation du centre ancien qui évoque des « *prescriptions architecturales fortes* ». Ces articles doivent donc être complétés et/ou précisés :

Dispositions générales, page 25

- **Ouvertures** : ajouter que les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de mêmes dimensions et axées si possible sur celles des autres niveaux. L'éventuelle création d'un **perçement** impliquant une modification évidente doit être étudiée préalablement afin d'assurer son insertion dans l'architecture originelle. En cas de réfection ou de création d'une ou plusieurs baies, la forme, les dimensions et l'alignement des nouvelles baies doivent reprendre celles des baies existantes.

- "Les **tons de menuiseries** doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles" : cette phrase est très imprécise, trop subjective. Il serait préférable de la remplacer par : "Les tons de menuiseries doivent être conforme au nuancier départemental.", puisque le nuancier en question figure dans les annexes. Il est vivement recommander de préciser que les menuiseries blanches, incompatibles avec le bâti ancien, sont à exclure : "La couleur blanche, trop impactante, n'est pas autorisée sur les façades visibles de la voie publique".

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 43/221
-----------------------------------	---	-----------------------------------	-------------------

- Outre les portes anciennes, la conservation des **les éléments de ferronnerie anciens** (heurtors, clef de chaînage, etc.) : ils caractérisent chaque architecture en la rattachant à une époque et à un style. Il doivent être conservés et restaurés avec soin, en respectant les matériaux et mises en œuvre d'origine. Il en va de même pour les modèles anciens de **garde-corps**, en fonte ou fer forgé, qui seront conservés ou remplacés à l'identique.

Fenêtres et volets des constructions neuves, page 25

Intégrer des dispositions complémentaires pour les constructions existantes :

- Les **menuiseries en bois** sont des éléments caractéristiques qui participent à l'identité architecturale des bâtiments anciens. Leur remplacement par des menuiseries et volets de dessin standard entraîne une banalisation des façades et un appauvrissement de la diversité et de la qualité architecturale des centres historiques des villages varois. Il convient d'inciter à la conservation et à la restauration des menuiseries anciennes existantes en bois (fenêtres, volets et portes) et dans le cas où cela n'est pas possible de prescrire un remplacement à l'identique en bois. Le remplacement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double-vitrages), doit permettre de conserver le dessin d'origine des fenêtres (petits bois, imposte, etc.).

- Les menuiseries (fenêtres, volets et portes) doivent être peintes, à l'exception des portes d'entrée anciennes qui peuvent être cirées ou traitées à l'huile de lin chaude. Pour les commerces, les menuiseries peuvent être en bois ou en métal.

- **L'utilisation du PVC** pour les menuiseries de portes et fenêtres doit être évité en covisibilité des Monuments Historiques et en centre ancien ; le bois doit être privilégié (surtout sur les constructions anciennes) ou à défaut l'aluminium. Il faut recommander fortement l'utilisation du zinc pour les gouttières et les descentes d'eaux pluviales.

- Les modèles de **volets** doivent en effet respecter la typologie provençale : ils doivent être à lames ou à persiennes (indiquer que les volets pliants, à barres ou à écharpes sont à exclure). Il convient d'interdire les volets roulants pour les fenêtres et portes d'habitation. Pour les commerces, les coffres de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des locaux commerciaux, ajourés ou en grilles, de couleur sombre.

- Les **volets roulants**, qui dénaturent les façades sur le bâti ancien, sont tolérés en rez-de-chaussée, en bois ou aluminium, de couleur sombre et sous réserve que le coffre soit intégré dans le mur ou à l'intérieur du bâtiment. La réflexion est la même pour les stores en façade.

Enduits et revêtements, page 25

- Ajouter : "En cas de surélévation d'un bâtiment, la partie surélevée ne pourra pas rester non enduite et devra être harmonisée avec le bâti existant (sous réserve que l'existant soit conforme au PLU)."

- Ajoutez « Les décroustages sont autorisés uniquement si la façade est ensuite enduite » Il est souvent possible de **réhabiliter un enduit ancien**. Un diagnostic des parties non adhérentes permet de procéder au remplacement de ces parties tout en conservant le reste du parement ancien. L'enduit sera réalisé de façon traditionnelle (mortier à base de sable et chaux hydraulique naturelle NHL 3,5). La maçonnerie pourra ainsi évacuer naturellement l'humidité et jouer son rôle de régulateur thermique. L'ensemble de l'enduit sera recouvert d'un badigeon de chaux aérienne naturelle (type viero) pour uniformisation.

Couleurs, page 25

Il est indispensable d'indiquer que les couleurs des enduits, des menuiseries et des volets devront être conforme au nuancier disponible en Mairie (voir paragraphe sur le nuancier en partie IV).

Devantures commerciales, page 26

- L'ensemble des publicités et enseignes sera installé dans les limites du rez-de-chaussée commercial.
- Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce
- Les enseignes en caisson lumineux et bandeaux (néon ou fluo) sont interdites.
- Le bandeau supportant l'enseigne ne devra pas dépasser 40 cm de hauteur.
- La longueur du texte d'enseigne ne pourra pas dépasser la moitié de la largeur de la devanture

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 44/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

ou être limité à la largeur de la vitrine.

- Le texte de l'enseigne sera centré par rapport à la devanture ou à la vitrine.
- Le lettrage de l'enseigne ne devra pas dépasser 25 cm de hauteur.
- Le principe des lettres découpées est à privilégier, en relief et rétroéclairées si besoin.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires, page 26 :

- L'article sur les panneaux photovoltaïque est problématique en l'état. Les toitures en tuiles canal de terre cuite participent à l'identité architecturale traditionnelle des villages et centres historiques varois, il convient de préserver leur intégrité. Si la pose d'un ou deux panneaux liés à un chauffe-eau solaire peut s'envisager sous certaines conditions d'intégration et de non visibilité, les installations photovoltaïques qui déstructurent les toitures traditionnelles en tuiles sont à proscrire. Des solutions alternatives, souvent moins courantes, existent ; il convient de les privilégier en zone Ua et pour les bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial. La dernière phrase doit être modifiée : "si les installations ne sont pas visibles depuis les espaces et voies publiques".

Certaines problématiques sont absentes de la proposition de règlement, malgré leur pertinence pour la commune du Val. Il conviendra de compléter l'article Ua 11 :

- L'isolation par l'extérieur, qui vient d'être renforcée par la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, doit être réglementée. En règle générale, la mise en avant des performances énergétiques et environnementales dans la réhabilitation du bâti ancien ne doit pas omettre les spécificités propres de celui-ci. Ainsi certaines interventions, pas seulement les installations solaires, doivent être interdites en zone UA car elles ne sont pas adaptées à la préservation du bâti ancien et plus généralement incompatibles avec la conservation de l'identité architecturale du centre historique. Cela peut s'appliquer également au bâtiments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

- Le règlement devra aussi permettre d'améliorer l'uniformisation des façades, car certains édifices du village présentent trois voire quatre modèles de volets sur un même édifice, et surtout une multiplication de formats pour les ouvertures suite à des percements successifs, ce qui rompt l'unité des façades.

- Eu égard aux réhabilitations des anciennes portes de grange ou de remise, il semble utile de prévoir dans le règlement un paragraphe sur la conservation de la volumétrie de cette typologie de porte avec, dans la mesure du possible, la préservation in situ du linteau en bois ou fer d'origine (ou à défaut leur remplacement à l'identique). La transformation de ces portes agricoles en portes de garage ou en baie est tout à fait possible, mais seulement si l'occultation n'entrave pas l'unité de la façade.

- Il conviendra de prévoir l'encastrement des réseaux apparents en façade et l'intégration (ou l'habillage à minima) des éléments techniques : coffres de volets roulants, coffres de stores, blocs extérieurs de climatiseur, câblage, etc.

- Les terrasses en toiture dites « tropézienne », aménagement étranger à l'architecture traditionnelle locale, déstructurent également les toitures et nuisent fortement à l'intégrité des bâtiments anciens. Il convient de les interdire sur les bâtiments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, et de ne les autoriser en secteur Ua que si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

- Concernant la couverture, il convient de prescrire la tuiles canal d'aspect vieilli ou de couleurs panachées, en pose traditionnelle avec tuiles de courant et de couvert.

2- Dispositions pour les zones naturelles et agricoles

L'urbanisation de secteurs agricoles en déprise par de l'habitat individuel peu dense est un enjeu majeur. L'absence de réflexion et de régulation à ce sujet peut mener à une dégradation progressive de la qualité du paysage qui constitue l'un des atouts majeurs de la commune en matière d'attractivité et de qualité du cadre de vie.

Les progrès techniques et la compétitivité économique ont transformé radicalement les exploitations. Les

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 45/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

constructions agricoles ont évolué vers des techniques et des volumétries de type industriel, souvent sans prendre en compte l'intégration paysagère. Pourtant, une implantation harmonieuse du bâti et une architecture de qualité contribuent à améliorer le cadre de vie des exploitants et participent à la qualité des paysages ruraux.

Voici quelques prescriptions relatives aux **constructions de bâtiments agricoles** :

- Le siège de l'exploitation doit constituer un ensemble cohérent. Tous les bâtiments, anciens ou modernes, ne doivent former qu'une seule et même entité.
- L'implantation des bâtiments épousera les pentes naturelles du terrain (éviter l'implantation perpendiculairement aux pentes, adosser les bâtiments aux massifs boisés, morceler les volumes contruits).
- Les zones de stockage seront situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.
- Les nouveaux bâtiments feront l'objet d'un projet architectural alliant utilisation de matériaux performants, formes modernes et respect des caractéristiques du site. Les couleurs vives ou réfléchissantes seront à éviter. Le choix de la couleur des façades devra tenir compte du contexte paysager ; les couleurs sombres seront à privilégier sur des grandes surfaces pour assurer l'intégration paysagère des bâtiments.

La préservation du paysage varois passe nécessairement par la conservation et la restauration de ses restanques. L'implantation des constructions neuves - piscines incluses - devra pendre en considération préservation de cet héritage. Il conviendrait de définir des règles précises pour permettre la **préservation des restanques** encore existantes.

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1AUA La Jouberte

Le document proposé pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce hameau est intéressant dans sa philosophie du projet et ses principes à mettre en oeuvre pour développer ce quartier, mais il est incomplet : le code de l'urbanisme précise que les OAP **doivent** être réglementées, conformément aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme. Des dispositions spécifiques devront être ajoutées pour conférer à cette OAP un caractère opposable. Il convient donc de compléter les dispositions par des "Orientations paysagères et architecturales" et par un règlement précis. Ce dernier permettra de donner à cet espace la qualité architecturale et paysagère attendue par la collectivité.

L'OAP sur La Jouberte est située en espace protégé (rayon de 500 autour de la chapelle Notre-Dame de Pitié) : cette OAP sera délicate à mettre en oeuvre si tous les travaux sont soumis à mon autorisation. Pour éviter les blocages, il serait intéressant de réfléchir à la création de périmètres délimités des abords.

En effet, dans le cadre de la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) du 7 juillet 2016³, les abords des monuments historiques définis par un cercle de 500 mètres pourront être remplacés par un "périmètre délimité des abords" (PDA). Leur objectif consiste à élaborer une protection recentrée, plus pertinente au regard des enjeux patrimoniaux constitués à la fois par des relations visuelles du monument dans son environnement urbain et par les qualités propres du bâti et du paysage. A contrario, certains espaces urbains situés dans le périmètre de 500 mètres de la chapelle Notre-Dame de la Pitié (lotissements notamment) n'imposent pas forcément leur maintien dans un espace protégé et pourraient ainsi en être exclus. Le PLU permettra alors de gérer ces zones sans recourir à l'avis de l'ABF.

La mise à l'étude de Périmètres Délimités des Abords pour la chapelle Notre-Dame de Pitié semble pertinente pour permettre la mise en oeuvre de l'OAP de la Jouberte. Je reste à votre disposition pour échanger avec votre équipe sur cette possibilité, sachant que l'étude d'un tel périmètre peut faire l'objet d'une demande soutenue par la DRAC PACA.

³ Cf. Décret d'application n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 46/221
-----------------------------------	---	-----------------------------------	-------------------

IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1- Nuancier communal ou intercommunal

Il est essentiel de mener une réflexion à l'échelle communale ou intercommunale pour l'élaboration d'une palette chromatique. Si vous disposez d'un nuancier communal, je vous remercie de bien vouloir en faire parvenir un exemplaire à notre service.

Dans le cas contraire, le SCOT de la Provence Verte envisage l'élaboration d'un nuancier spécifique au territoire ; ce futur document fera référence et pourra d'ailleurs être ultérieurement annexé au PLU.

2- Enseignes et devantures commerciales

Le renforcement des prescriptions en matière d'enseignes et de devantures est efficace : la qualité des devantures commerciales contribue à renforcer l'image d'un territoire et, par conséquent, la notoriété de ses commerces. Tout occupant, ou propriétaire, d'un local commercial visible depuis la rue doit veiller à ce que l'aspect extérieur du local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une harmonisation des enseignes et des panneaux publicitaires est souhaitable, en particulier en centre ancien (secteur Ua), afin de préserver la qualité du paysage urbain et d'éviter les enseignes impactantes qui dénaturent les façades anciennes. Une charte des devantures commerciales⁴ pourrait permettre aux commerçants de mieux tirer partie de la richesse patrimoniale du patrimoine architectural, tout en luttant contre la dégradation de l'environnement urbain (notamment en imposant l'intégration des éléments techniques tels que les coffres de volets roulants, les coffres de stores, les blocs extérieurs de climatisation, les câbles, etc.). Ce document permet aussi de clarifier les modalités d'occupation du domaine public.

A défaut de charte, des règles précises intégrées au PLU peuvent d'ores et déjà permettre une amélioration durable et véritable de l'impact de ces éléments publicitaires dans l'environnement visuel et les paysages. Dans toutes les zones U, les dispositions générales pourraient figurer dans le règlement du PLU (en s'inspirant des compléments proposés pour la zone Ua en partie III).

3- Annexes ultérieures

Les fiches-conseil de l'UDAP sur les volets et l'implantation des piscines sont d'ores et déjà annexées (annexe 7) et je vous en remercie.

Un travail est en cours entre l'UDAP du Var et le CAUE 83 pour la rédaction de 22 fiches-conseils sur l'entretien et la restauration du patrimoine en centre ancien. Ces fiches seront disponibles gratuitement sur les sites de la DRAC PACA, du CAUE 83 voire le site Internet de votre commune si vous le désirez. Elles pourraient être annexées ultérieurement au PLU.

6

4- Énergies nouvelles : zones d'exclusion et principe d'intégration

Le développement durable est possible avec la priorité de maintenir et transmettre les qualités du patrimoine architectural et paysager à travers une politique raisonnée conciliant valorisation du patrimoine et énergies nouvelles, à valider dans ses principes en concertation avec l'UDAP.

Certains dispositifs sont toutefois difficiles à concilier avec le bâti ancien et certaines zones naturelles remarquables, notamment l'utilisation de matériaux renouvelables, de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, d'implantation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable. En conséquence, deux axes d'efforts se dégagent :

- une démarche partenariale entre la commune et l'Architecte des Bâtiments de France qui permettrait de

⁴ L'UDAP du Var peut vous transmettre des exemples de guides de devantures, qui peuvent être élaborées avec le CAUE.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 47/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

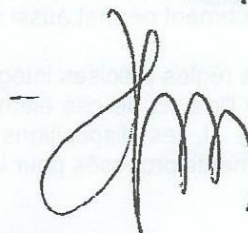
matérialiser une ou plusieurs zones d'exclusion dans lesquelles l'implantation de tels équipements serait interdite pour des raisons de préservation de la qualité paysagère de la commune. Cette exclusion peut concerner aussi bien des zones urbaines constituées que des zones revêtant un caractère plus naturel.

- partout ailleurs, l'exigence d'une intégration architecturale des installations. Pour le moment, il est utile de rappeler dans le PLU que c'est l'arrêté du 10 juillet 2006 du Ministère des Finances qui fixe le principe distinguant un appareil intégré : celui-ci doit remplacer un élément architectural existant (toiture, auvent, garde-corps ...).

CONCLUSION

Le patrimoine constitue un élément central et primordial du développement du territoire. Avec l'environnement, l'économie et le social, on peut considérer que le patrimoine constitue un des piliers du développement durable. Le PLU doit prendre en compte cette dimension importante pour l'avenir de la commune.

**Le chef de l'UDAP du Var
Architecte des Bâtiments de France
Jacques Guérin**



Copies :

- Madame la responsable du Service Territorial Ouest Var, DDTM.
- Cabinet Begeat

AVIS DE L'ONF



Direction territoriale
Midi Méditerranée

Agence Territoriale
Alpes-Maritimes - Var

101 Chemin de San Peyre
83220 Le Pradet
Tél. : 04 98 01 32 50
Fax : 04 94 21 18 75

Direction départementale des territoires
Et de la mer du Var
Service Territorial Ouest Var
Pôle Aménagement Habitat
Bd du 112^e Régiment d'Infanterie
83070 TOULON CEDEX

A l'attention de M. MONTOYA

Le Pradet, le 17 Janvier 2018

Ns réf: SF/JB/AL
Affaire suivie par : Agnès Legout
Mél : agnes.legout@onf.fr
Tél : 04 98 01 32 63
Vs réf: V/mail du 20/12/2017

SERVICE TERRITORIAL OUEST VAR

23 JAN. 2018

Objet: Avis sur le PLU de Le Val

Arrivée

Par mail reçu le 20 décembre 2017, vous sollicitez l'avis de l'ONF sur le PLU arrêté de la commune de Le Val au titre de la consultation des services de l'Etat.

1

Une forêt relevant du régime forestier est située sur le territoire de la commune : la forêt communale de Le Val, d'une surface de 518 ha et dotée d'un aménagement forestier approuvé sur la période 2008-2027.

Prise en compte du régime forestier

La forêt communale est mentionnée dans le plan des servitudes d'utilité publique (pièce 4.2.7) conformément à l'article R 151-53 du code de l'urbanisme, mais la surface cartographiée ne fait pas apparaître l'ensemble des terrains relevant du régime forestier, en particulier la partie nord de la forêt communale (parcelles forestières 10, 11, 12, 13). Une modification est à apporter à ce niveau.

Vision de la forêt

La vision de la forêt intègre, en complément des enjeux liés à la préservation du paysage, de la biodiversité et du risque incendie, une composante économique sylvicole et sylvo pastorale dans le cadre d'une approche multifonctionnelle qui convient.

Exemple de prise en compte du potentiel de valorisation économique :

PADD p 25 concernant les risques naturels : « la commune s'engage dans une gestion raisonnée de l'utilisation de l'espace ... en stoppant le développement de l'habitat diffus en zones boisées, en encourageant l'entretien et l'exploitation de la forêt afin de limiter le risque »

PADD p 28 sur le potentiel énergétique : « volonté de recours à la biomasse forestière encadrée et gérée (éviter les coupes à blanc) »



Office National des Forêts -- EPIC/SIREN 662 043 116 Paris RCS
Site internet : www.onf.fr

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 49/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

Carte de zonage

L'ensemble de la forêt communale est en zone Nco ce qui apparaît convenir.
En complément, sa partie méridionale (parcelles forestières 1, 2 et 3 pour partie) est classée en EBC. Ce classement est décrit au rapport de présentation (p 210) en soulignant la réduction par rapport au POS du recours aux EBC sur les terrains relevant du régime forestier. Toutefois, compte tenu de l'application du régime forestier qui correspond déjà à un statut de protection foncière garantissant la pérennité de l'état boisé et des orientations figurant à l'aménagement forestier, il apparaît que le classement en EBC de cette partie de la forêt communale ne s'impose pas et que le classement en zone Nco est suffisant.

STECAL N°2 : site dédié à l'activité de paint-ball

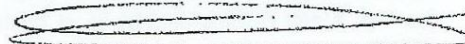
Le secteur N°2 est susceptible d'être localisé dans la forêt communale relevant. Si cela est avéré, il importe de rappeler que l'ONF doit être consulté dès l'amont du projet au titre de l'article R 214.19 du Code forestier afin d'examiner la compatibilité du projet avec l'application du régime forestier et les orientations de gestion multifonctionnelle telles que mentionnées au document d'aménagement forestier approuvé.

Autres

Le Schéma régional d'aménagement « zone méditerranéenne de basse altitude » (approbation par le Ministre chargé des forêts en juillet 2006) n'apparaît pas cité.

2

Le Responsable du Service forêt



Julien Bouillie

P.J. : 1 carte

AVIS CDPENAF



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

COPIE

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service aménagement durable

Bureau territorial et aménagement
*Commission départementale de la
préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers (CDPENAF)*

Affaire suivie par :

Monique Laot
Téléphone 04 94 46 80 86
Fax 04 94 46 80 08
Courriel : ddtm-cdcea@var.gouv.fr

Toulon, le 01 FEV. 2018

Le préfet
à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place de la libération
83143 LE VAL

Objet : Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
du Var du 19 janvier 2018 – Projet de PLU arrêté le 04 décembre 2017

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en date du 19 janvier 2018, a examiné votre projet de PLU arrêté.

La commission émet les avis suivants sur le projet tel que présenté :

avis défavorable majoritaire

- concernant la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée

L'atteinte aux parcelles classées en AOC Côteaux Varois doit se limiter à l'étalement urbain actuel - Conformément à l'article L 112-1-1 du code rural, l'avis délivré par la CDPENAF dans ce cadre est un avis conforme.

avis favorable sous réserve

- concernant le règlement des zones A :

- préciser que pour chaque nouvelle construction à usage de logement, ou chaque extension de construction à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie anti-dérive devra être implantée ;
- réduire l'accueil des campeurs à une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an ;
- supprimer la possibilité d'hébergement insolite, ce type de construction n'étant pas autorisé en zone A.

- concernant le STECAL Nt1 (cascade du Grand Baou) :

- diminuer les surfaces du parking et de l'espace restauration (bâtiment et terrasse)

Le directeur départemental adjoint
des territoires et de la Mer
Pour le Préfet et par délégation
Vincent CHÉRY

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 51/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

AVIS SCoT PROVENCE VERTE/ SYNDICAT MIXTE PV

Syndicat Mixte du Pays de la Provence Verte

Point technique du SCoT PV

PLU LE VAL

27/02/2018

Suivi par JB / MJ

Objet : Avis technique du syndicat mixte de la Provence Verte sur
le PLU arrêté de la commune du VAL du 4 décembre 2017

Ce point technique est élaboré sur la base du dossier de PLU arrêté datant
du 4/12/17.

La commune du Val fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de la
communauté d'agglomération de communes Provence Verte résultant de
la fusion de trois communautés de communes celle de Comté de Provence
(à laquelle elle appartenait), celle de Sainte-Baume Mont Aurélien et celle
du Val d'Issole.

La commune du Val est comprise dans le périmètre du SCoT Provence
Verte approuvé le 21 janvier 2014 et son PLU doit être compatible
Le PLU du Val doit être compatible avec le SCoT Provence Verte approuvé
le 21 janvier 2014.

« art L.111-1-1 IV. – Les plans locaux d'urbanisme et les documents en
tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec
les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. »

Le bureau du Syndicat Mixte doit émettre un avis, dans les 3 mois suivant
réception. Aillant reçu la demande d'avis le 18 décembre 2017, le syndicat
mixte doit rendre son avis au plus tard le 18 mars 2018.

Rappel : La commune appartient au SAGE Argens, est concernée par des
espaces de fonctionnalité de zones humides et est impactée fortement
pas le risque d'inondation.

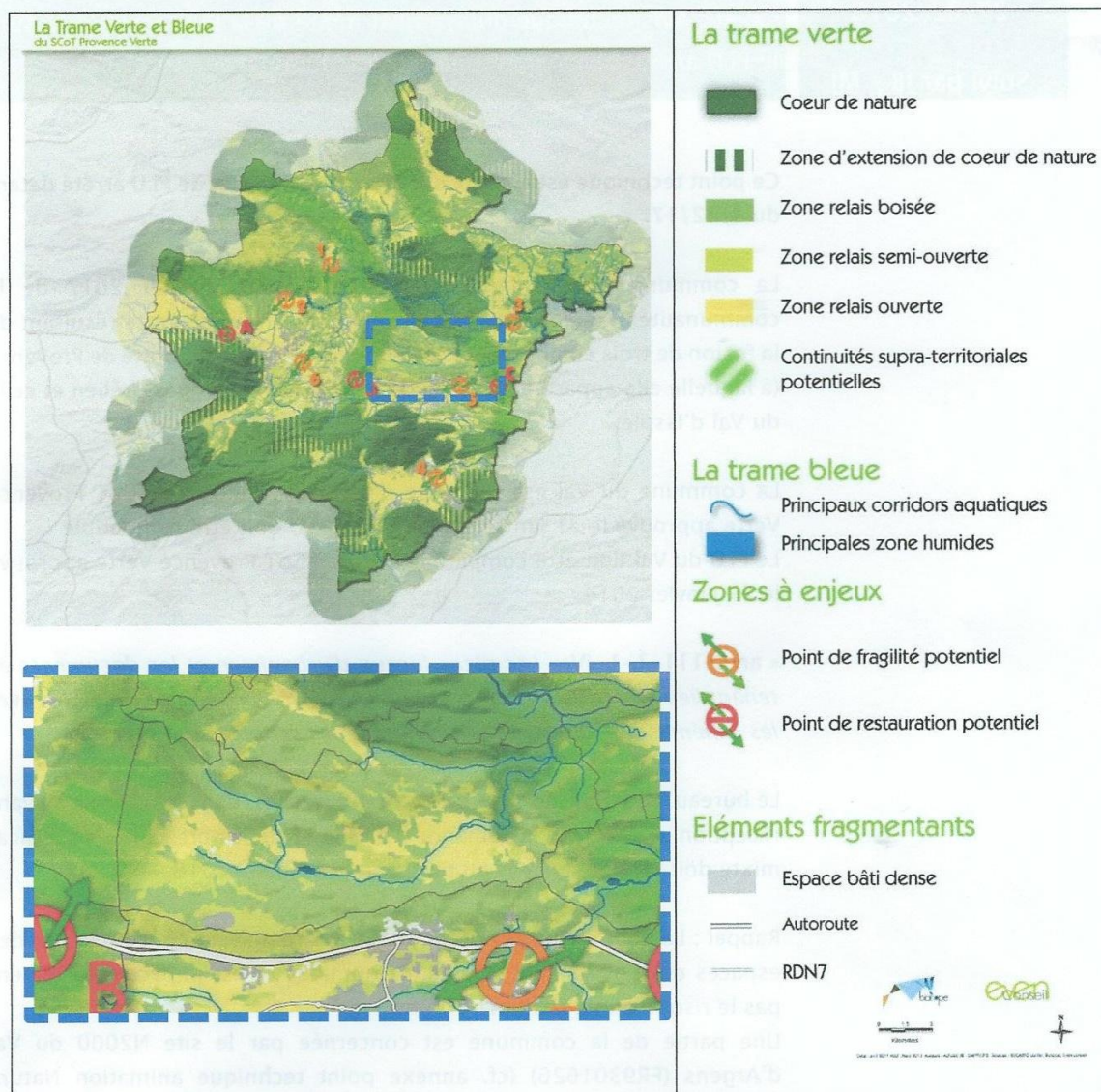
Une partie de la commune est concernée par le site N2000 du Val
d'Argens (FR9301626) (cf. annexe point technique animation Natura
2000).

Enfin, au sein de l'armature urbaine du SCoT PV, de par sa position de
proximité à Brignoles, elle revêt le rôle de Bourg mais prendra le rôle de
commune d'appui au développement lors de la révision du SCoT PV.

I. Prise en compte de la préservation de la trame verte et bleue fonctionnelle

La TVB graphique du DOO du SCoT Provence Verte approuvé en janvier 2014 (p 658 du DOO) doit être redessinée à une échelle locale, communale.

La commune du Val est concernée au nord par un cœur de nature qui correspond également au zonage N2000 du Val d'Argens.



Le document d'urbanisme du Val est en compatibilité avec les orientations du SCoT. En effet, il veille à la délimitation de son cœur de nature par un zonage spécifique Nco ou Aco et a reporté ce zonage dans les documents graphiques.

Zoom sur le cœur de nature de la commune du Val d'après le zonage du projet de PLU arrêté (4/12/2017)



Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 54/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

La plupart de ce cœur de nature est zoné en Nco spécifique aux continuités écologiques, doublée d'un zonage EBC. Ceci est d'autant plus important lorsque c'est le long d'un cours d'eau comme celui de La Ribeirotte afin de permettre une bonne protection réglementaire de la ripisylve. Ainsi, les constructions, les reconstructions, les extensions ou réhabilitations de bâtis existants sont interdites.

Ce zonage montre une volonté politique forte de la commune à préserver ses corridors écologiques et va dans le sens du SCoT.

Extrait p. 648 du DOO.

« 1.1.1 – Par une limitation stricte de l'artificialisation

Les communes veilleront à délimiter à l'échelle locale les cœurs de nature localisés sur la carte de la Trame verte et bleue et à renforcer leur statut réglementaire au sein des PLU afin de conserver leur surface et leur intégrité écologique par une mobilisation des différents outils existants tels que :

- le classement en Zones N ou A de ces sites (en dehors des zones urbanisées) éventuellement indicées (par exemple Nco, Npt, Aco, Apt) en fonction du niveau de sensibilité et du niveau de protection souhaité dans le règlement*
- l'identification des cœurs de nature dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article R 123-11-i du code de l'urbanisme*
- et la définition de prescriptions différenciées en fonction des zonages visant à garantir la préservation des cœurs de nature et la fonctionnalité des continuités écologiques [...] »*

Afin de préserver les cœurs de nature du SCoT, il est nécessaire de limiter strictement l'artificialisation et d'avoir une gestion adaptée de ces milieux.

Nous émettons ainsi une remarque concernant la partie zonée en Nh. Il serait souhaitable que cet espace soit zoné en N stricte ce qui permettrait à minima de réduire les extensions des constructions existantes de 40% en Nh contre 30% en N.

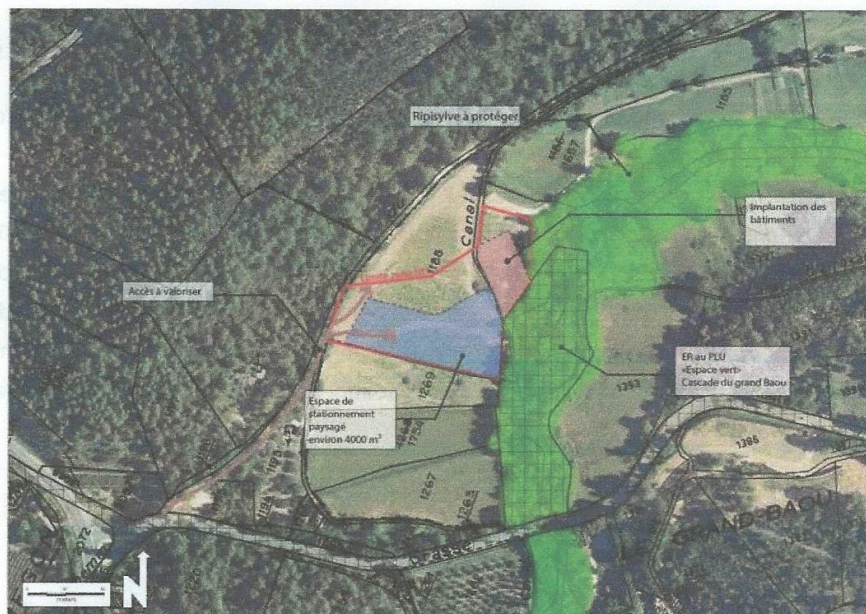
Par ailleurs dans les cœurs de nature, les extensions urbaines sont soumises à quelques réserves notamment en termes de performances environnementales.

Extrait p. 648-649 du DOO.

« Des développements urbains limités, en continuité de l'enveloppe urbaine, (voir partie foncière) sont possibles pour les communes dont tout ou partie de l'enveloppe urbaine est comprise en Cœur de nature [...] ou jouxte celui-ci.

Ces extensions urbaines limitées seront possibles sous réserve :

- de performances environnementales renforcées avec par exemple la mise en place d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).*
- d'une mise en cohérence de l'extension urbaine projetée avec les capacités d'assainissement et de ressources en eau afin de ne pas engendrer de dégradations des milieux situés en cœurs de nature »*

I.1 – Concernant le STECAL Nt1 cascade du Grand BAOU

L'OAP figurant au doc. 3 met en avant la volonté de la commune d'allier régularisation d'un projet privé de loisir et protection environnementale dans un cœur de nature (Zone N2000 Val d'Argens, en l'occurrence). La précision de l'OAP quant aux localisations des différents équipements liés à cette activité de restauration/loisir tend à ce but. Ceci concourt à rendre compatible au SCoT un état de fait constaté avec l'implantation de cette activité commerciale privée avec l'orientation du DOO p650.

Extrait p. 650 du DOO.

« Les impacts des activités humaines prenant place sur les cœurs de nature seront limités par une meilleure gestion des flux touristiques (reports sur des zones moins sensibles) et par des actions d'animation et de sensibilisation des usagers, locaux et des touristes, pour un meilleur respect des cœurs de nature. »

Cependant, étant donné que le site est inclus en totalité en zone N2000, tout aménagement de l'activité commerciale et/ou de loisir devra se conformer au Document d'Objectifs (DOCOB) à savoir faire l'objet d'une étude d'impact environnementale et éventuellement faire l'objet d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) pour limiter les risques, notamment d'incendies. Ces OLD pourraient avoir comme conséquences l'abattage d'arbres de la ripisylve que la zone N2000 entend précisément conserver pour protéger le milieu naturel à l'origine même de son cadre environnemental qui est prisé...

Afin de mettre en cohérence l'activité commerciale avec la protection des personnes et la protection du cadre naturel qui est la cause de l'attraction du site nous vous proposons de caler l'OAP sur la base des résultats de l'étude d'impact environnementale qui doit être réalisée quoiqu'il advienne sur ce site. Ceci, permettrait par ailleurs d'éviter un recours contentieux sur une OAP (et donc sur le PLU) qui

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 56/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

est un progrès vis-à-vis de l'existant mais dont la justification n'est pas étayée par une étude d'impact environnementale de terrain.

Afin de ne pas bloquer l'approbation du PLU en cours, sur le plan formel, notre avis est conditionné par la modification du projet de PLU consistant :

- à rendre obligatoire une étude d'impact environnementale sur le STECAL Nt1 pour toute activité commerciale et de loisirs sur site « N2000 Val d'Argens ».
- de modifier le présent projet par une OAP moins précise quant à la localisation des différents bâtiments, parkings... mais de rédiger dans le règlement du STECAL Nt1 : que « Tous travaux ou équipements inhérents à une activité commerciale, de loisirs ou autres, seront conditionnés aux résultats d'une étude d'impact environnementale à réaliser. Cette étude d'impact environnementale préconisera, notamment, la nature et la localisation des équipements légers envisagés et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des nuisances sur le milieu naturel » ;

I.2 – Concernant les zones A mais aussi les zones Af en cœur de nature

Le SCoT incite les communes à encourager des pratiques agroenvironnementales ou des usages favorisant la biodiversité.

Il indique que l'ouverture ou la mise en culture de nouveaux espaces en cœur de nature devront s'accompagner d'efforts sur les pratiques notamment sur des secteurs stratégiques (biodiversité la plus forte, espaces de chasse préférentiels pour les chiroptères...). *Extrait p. 650 du DOO.*

A ce titre, concernant la zone N2000 nous attirons votre attention que l'évaluation environnementale du PLU arrêté de la commune du Val ne prend pas en compte les incidences sur les habitats concernés lors des changements de zonage de la zone N en zone A ou Af. Or, lorsqu'il y a défrichage en zone N2000 il est obligatoire de faire une demande d'étude d'impact. (cf. annexe point technique animation Natura 2000).

Concernant les 3 zones Af en Natura 2000 / cœur de nature, il serait plus adapté que le débroussaillage ne dépasse pas 60% de chaque zone. En effet, cela favoriserait des habitats agroforestiers.

I.3 – Concernant les continuités écologiques de la commune hors cœurs de nature

Nous soulignons la volonté de la commune de protéger le cours d'eau de la Ribeirotte en Nco et EBC en proximité du village jusqu'au Carnier.

Un important espace situé en zone inondable, accolé au centre village, a été classé en Naturel mais aussi en Uaj (délimitant les jardins et les terrains d'agrément).

Ces espaces contribuent à l'orientation 1.5 du SCoT de développer la nature en ville.

Extrait p.657 du DOO

1.5 – ORIENTATIONS POUR DEVELOPPER LA NATURE EN VILLE

Les PLU veilleront à prévoir des emplacements réservés pour des espaces verts visant à recréer une armature verte interne à la ville.

Le SCoT encourage à :

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 57/221
-----------------------------------	---	-----------------------------------	-------------------

- Intégrer des espaces verts et limiter l'imperméabilisation dans tout nouvel aménagement
- Mettre en valeur les cours d'eau et leurs abords (berges...) en milieu urbain dans le respect du fonctionnement des milieux naturels pour le développement de la biodiversité en ville et l'amélioration du cadre de vie.
- Prévoir, dans les projets urbains, des ouvrages de gestion des eaux pluviales favorables à la biodiversité (noues paysagères, bassins écologiques,...)
- Entretenir les espaces verts par des techniques alternatives de gestion écologique
- Favoriser les actions de végétalisation des centres villageois

II. Prise en compte de la préservation des espaces agricoles et des mesures d'accompagnement

Le document de la commune du Val prend en compte les espaces agricolables, c'est-à-dire les espaces de reconquête agricole sur son territoire, en zonant ces espaces non cultivés et non zonés en agricole en Af comme le proposait le SCoT.

Concernant le règlement de la zone A, le PLU reprend dans son zonage les recommandations du SCoT.

Extrait p.668 du DOO

« Par anticipation, les PLU peuvent identifier des surfaces de compensation provenant du déclassement de zones N ou AU inexploitées, ayant un potentiel agronomique avéré. Ces espaces seront préférentiellement classés en zone A indicés (Ar, Af ou autres). Leur qualité sera comparée ultérieurement à la qualité de la surface agricole impactée. »

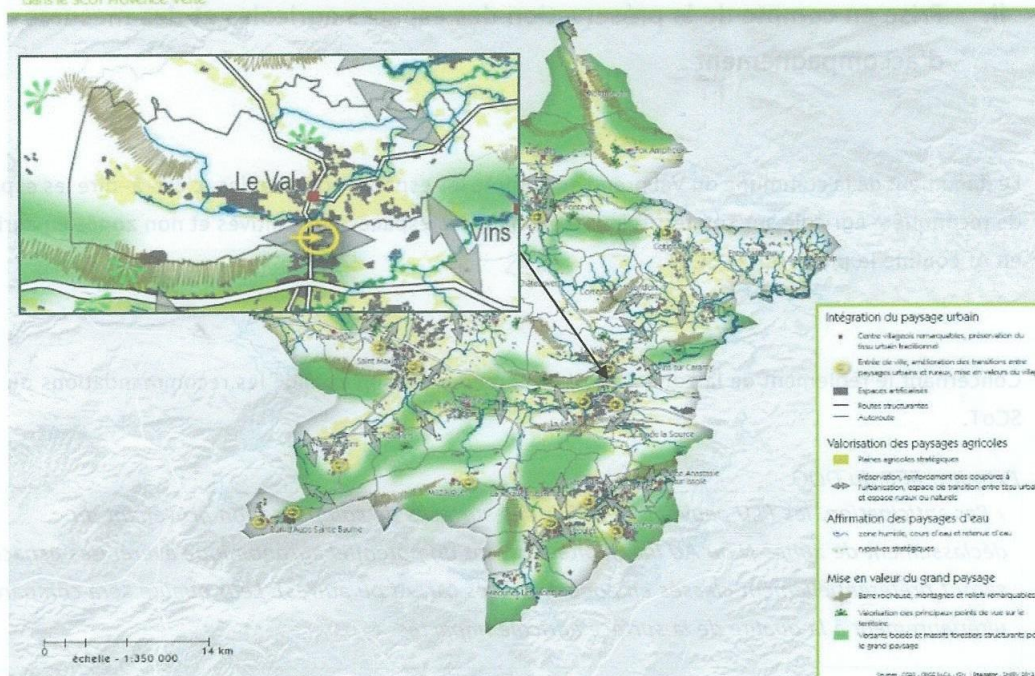
Faire attention lorsque ce changement de zonage se localise en zone N2000 (Cf.p5 de ce même document).

III. Prise en compte du paysage et des patrimoines

Le projet de PLU prend en compte :

- la carte du paysage du SCoT approuvé en janvier 2014 et la coupure d'urbanisation au sud de la commune pour éviter un continuum urbain entre Brignoles et le Val a été matérialisée par un zonage Nco et de l'EBC
- le plan paysage du var dans son rapport de présentation p88.

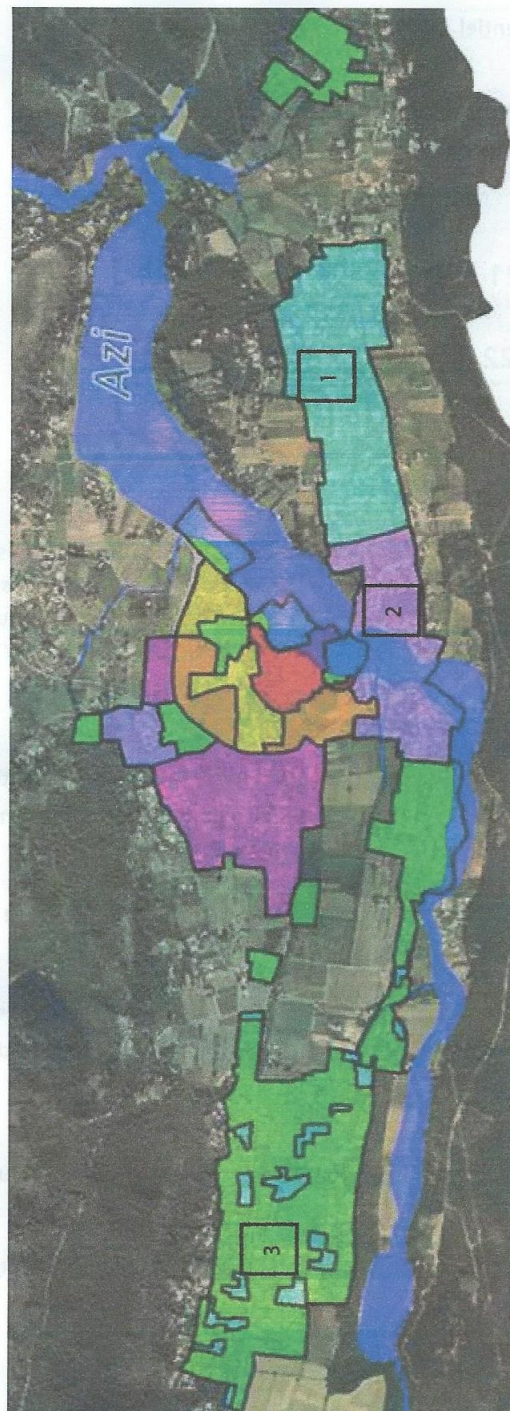
Petit et grand paysage dans le SCoT Provence Verte



IV. Consommation de l'espace.

Le Rapport de Présentation, intègre bien la densité moyenne pour la commune de 20 logements/hectare, indiquée par le SCoT pour le Val.

Néanmoins, à la lecture des différentes densités de l'enveloppe urbaine et de leur traduction réglementaire affichées dans le projet de PLU, nous attirons votre attention sur des niveaux de densités qui nous paraissent inadaptés.



Centre Village : + 50 logements à l'hectare

Extension du centre Village : de 50 à 30 logements à l'hectare

Les faubourgs : 20 logements à l'hectare

Les quartiers résidentiels denses : 15 logements à l'hectare

Les quartiers résidentiels : 12 logements à l'hectare

Les quartiers résidentiels "cadre de vie" : de 6 à 4 logements à l'hectare

Les quartiers résidentiels "cadre de vie" et d'équipements ne pouvant supporter une densification

1 – Concernant le Quartier résidentiel : « cadre de vie » (bleu clair)



Le secteur défini dans le rapport de présentation comme le quartier résidentiel « cadre de vie » et zoné en Ud, a comme principale vocation d'accueillir des constructions et des installations à destination d'habitat. Cette zone n'est pas en zone inondable et possède d'importantes dents creuses. Il est donc possible d'augmenter la densité prévue de ce secteur (4 à 6 lgts/ha) et tendre vers une densité de 12 logements/ha préconisée par le DOO (cf. p.725 du DOO et tableau p.722 DOO SCoT PV ou p14 de cette note).

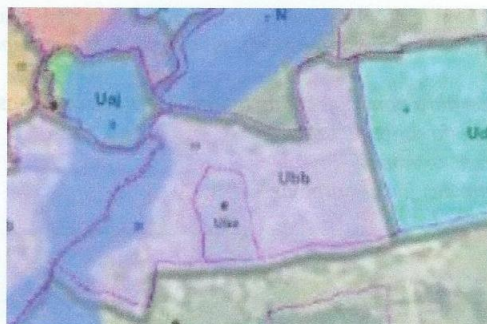
Nous vous rappelons que le SCoT de la Provence Verte indique pour toute ouverture à l'urbanisation sur une parcelle de plus de 1 ha en renouvellement urbain que les PLU veilleront à préciser les attentes du projet via une OAP. (cf.p719 du DOO 8.3.3)

Il précise également que pour toute nouvelle urbanisation la densité prescrite est comprise entre 12 et 25 lgt/ha voir plus en fonction du contexte urbain. (cf. P.719 du DOO 8.6.3)

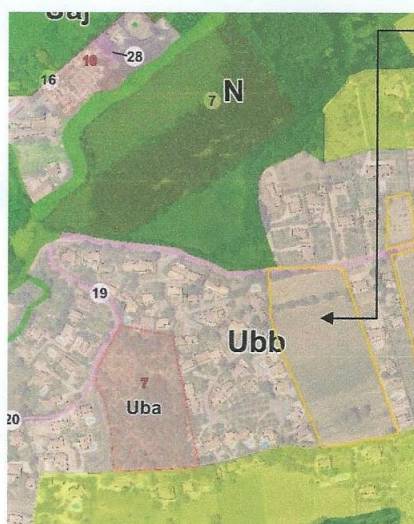
Ainsi, afin de ne pas perdre ce potentiel foncier au coup par coup, le syndicat mixte encourage la commune à mener une réflexion d'ensemble sur les parcelles d'1 hectare ou plus et propose soit de :

- zoner en agricole les parcelles toujours cultivées de plus d'1 hectare,
- zoner les parcelles de plus de 1 ha en 2AU si pour le moment, aucun projet existe. Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation lorsqu'il y aura un réel projet,
- zoner ces parcelles en 1AU si au contraire il y a un projet accompagné d'une orientation d'aménagement programmée.

2- Concernant le Quartier résidentiel dense (mauve)



Même remarque que précédemment concernant le secteur Ubb qui possède une parcelle cultivée de plus d'1 hectare. Ce secteur est d'autant plus intéressant puisqu'il est proche du centre-ville et n'est pas en zone inondable.



Dans ce secteur Ubb se trouve une parcelle cultivée de près de 2 hectares. Le syndicat mixte demande à ce que cette poche soit distinguée de l'ensemble de la zone Ubb, que cela soit dans le document graphique et dans le règlement.

Ainsi, cette dent creuse doit être :

- soit zonée en agricole,
- soit, s'il y a un projet identifié de la zoner en zone 1 AU avec une OAP,
- soit zonée en 2 AU s'il n'y a pas d'OAP.

Ce changement de zonage permettrait de mener une réflexion sur ce secteur proche du centre-ville et d'optimiser le foncier existant.

Extrait p719 du DOO

8.3.3 - Préparer la structure du développement urbain dans les sites de développement d'un hectare ou plus

Pour toute urbanisation supérieure ou égale à 1ha en renouvellement urbain, en remplissage de « dents creuses » ou en extension urbaine, les PLU veilleront à préciser les attentes du projet comme par le recours à des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) telles que définies à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme. Les OAP pourront prendre en compte entre autre :

- L'optimisation du foncier destiné au stationnement,
- Les circulations douces au sein du site et en lien avec les tissus urbains mitoyens,
- L'implantation des bâtis,
- Le patrimoine historique inscrit ou non, classé ou non,
- La gestion des eaux pluviales à la source,
- Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation.

[...]

8.6.3 - Orientations concernant les zones d'habitat pavillonnaire dense, en continuité de front urbain, en entrée de ville centre, en entrée de commune-relais, en entrée de bourg (type 3)

Densité résidentielle

Toute nouvelle urbanisation aura pour objectif de tendre à terme à une densité comprise entre 12 et 25 logt/ha voir plus en fonction du contexte urbain.

Faciliter la mixité des formes urbaines

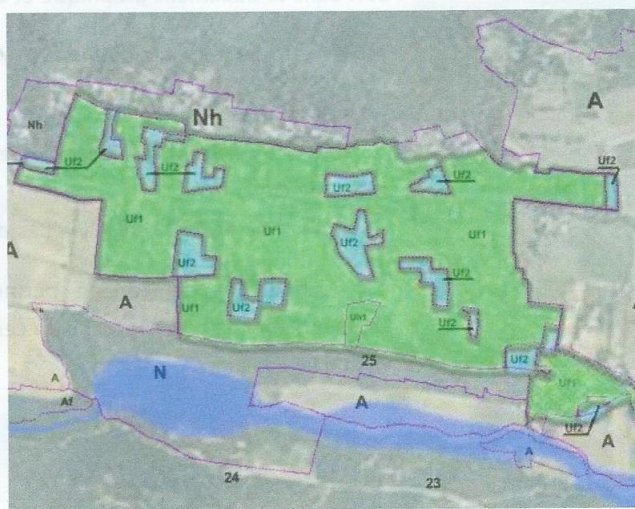
Les PLU faciliteront la mixité des formes urbaines.

Extrait p.725 du DOO

8.6.4 - Orientations concernant les zones d'habitat diffus d'une densité minimale préexistante de 4 logts/ha (type 4)

Pour toute urbanisation des zones d'habitat diffus déjà significativement constituées et équipées, d'une densité minimale préexistante de 4 logts/ha, le PLU s'efforcera de porter la densité à un niveau compris entre 6 et 12 logt/ha, en fonction des potentiels et contraintes découlant de l'étude sur la densification des zones d'habitat diffus de la commune telle que précisée plus haut.

3 – Concernant la zone Uf1 du quartier résidentiel « cadre de vie » et d'équipement ne pouvant pas supporter de densification secteur en majorité vert clair



La densité calculée pour cette zone varie selon les secteurs en 3.9 logt/ hectare et un peu plus de 4 logements par hectare.

Nous vous rappelons qu'à partir du moment où ces zones possèdent une densité préexistante de 4 logt/ha, elles doivent être densifiées pour atteindre une densité de 6 à 12 logements par hectare (cf. p725 du DOO et tableau des densités du SCoT extrait DOO p722). Si, au contraire dans ce secteur, il n'est pas possible de densifier plus, il serait préférable de reclasser la zone en « N » (cf. p726 DOO)

Extrait p726 du DOO

8.6.5 - Orientations concernant les zones d'habitat diffus d'une densité minimale inférieure à 4 logts/ha

Les zones d'habitat individuel d'une densité résidentielle inférieure à 4 logts/ha seront préférentiellement reclassées en zones N. Les PLU pourront y définir une extension limitée des constructions existantes et les modalités de remplissage des dents creuses.

4 – Concernant la zone Uf2 du quartier résidentiel « cadre de vie » et d'équipement ne pouvant pas supporter de densification

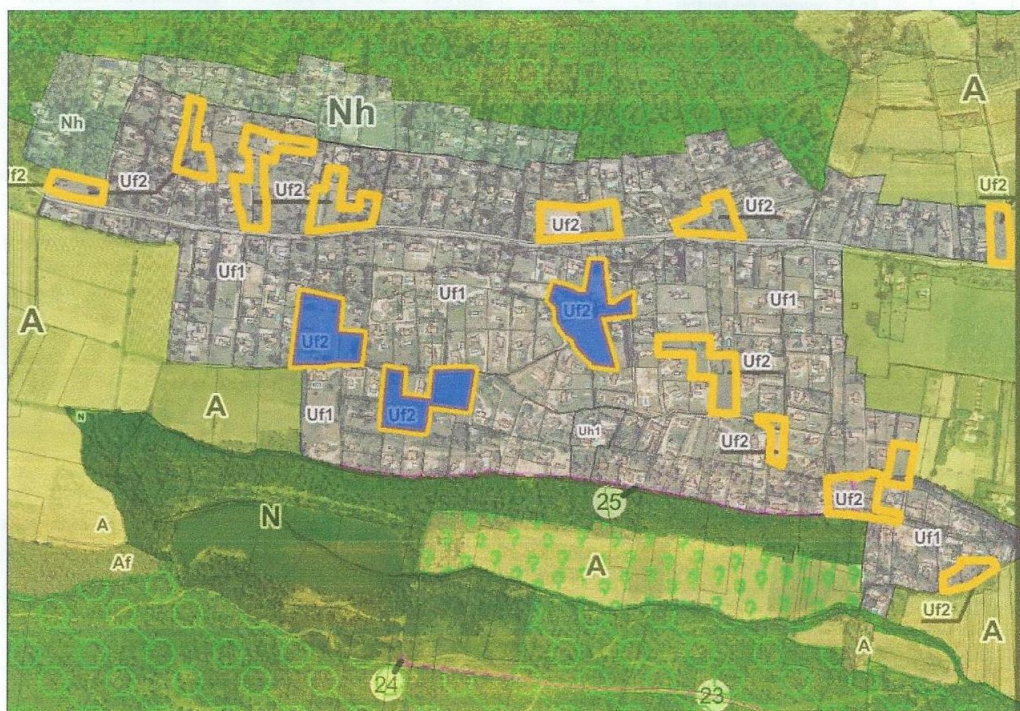
Contrairement à la zone Uf1, la zone Uf2 autorise une nouvelle construction sur une parcelle.

Le Syndicat mixte attire l'attention de la commune sur certaines parcelles situées en zone Uf2. Elles ont en effet, une superficie supérieure à 1ha et sont considérées comme des sites d'extension (cf. carte ci-dessous les parcelles bleues sont supérieures à 1ha).

Ainsi, **toute zone Uf2 supérieure à 1 hectare doit faire l'objet d'une OAP et doit atteindre au minima 12lgt/ha.** Pour être en compatibilité avec le SCoT deux possibilités s'offrent à la commune

1/ s'il y a un projet => classer en zone AU et y développer une OAP

2/ S'il n'y a pas de projet, il n'y a pas d'OAP => classer en 2AU pour une urbanisation future



Rappel des densités à respecter : Extrait du DOO (p.722)

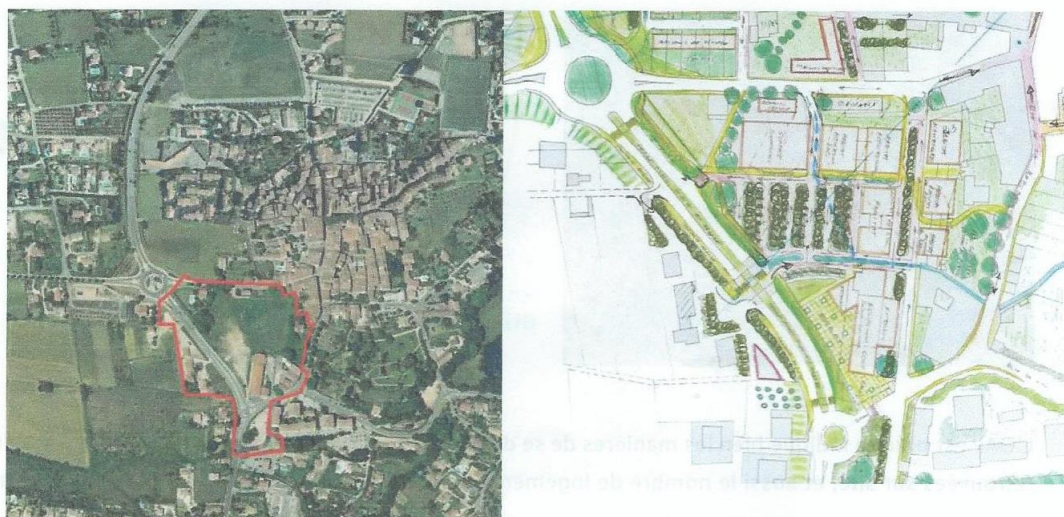
8.5 - TYPOLOGIES URBAINES ET OBJECTIFS DE DENSITE CORRESPONDANTS AUX LOCALISATIONS DES SITES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

type	localisation des sites de développement urbain	Objectifs	descriptif de formes urbaines et des tissus urbains existants à proximité des sites de développement urbain qui seront envisagés par les communes
		Densité Logts/ha	
1	<ul style="list-style-type: none"> ☞ En centre ancien de toutes les communes ☞ En prolongement des centres anciens d'une ville-centre ou d'une commune-relais 	50 et +	<p>Sites en centre historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tissu urbain traditionnel dense localisé en centre historique. Réseau viaire étroit. Hauteur potentielle selon les communes et les servitudes de R+2 à R+4 <p>Sites en prolongement du centre historique d'une ville-centre ou commune-relais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisation en îlots avec éventuellement des espaces publics intérieurs : rues, placettes - Places et espaces publics tampons avec des équipements collectifs ou les axes historiques de contournement du centre. <p>Formes urbaines pouvant varier selon les quartiers du collectif, à l'habitat pavillonnaire dense en passant par le petit collectif,</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ☞ En 1^{ère} couronne des centres anciens ☞ En continuité des centres historiques d'un bourg ☞ Dans la ceinture des axes de contournement des villes centre ou commune-relais 	25-50 ou + selon contexte urbain	<p>Sites en 1^{ère} couronne des villes centres et communes-relais ou des bourgs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sites compris dans la ceinture des axes de contournement des bourgs et villes relais - A proximité des équipements publics des bourgs et communes-relais - Quasi absence d'espaces publics hormis les voiries et les aires de stationnements des équipements publics <p>Pour les villes centres et communes-relais, sur des axes desservant le centre et mixant les fonctions d'habitat et de commerce. Axes encore non constitués en boulevard urbain (alignements, largeur de voirie...)</p> <p>Sites en continuité des centres historiques d'un bourg : Tissu urbain dense du centre historique, réseau viaire étroit, hauteur de R+2 à R+3 rarement plus</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> ☞ En zone d'habitat pavillonnaire dense ☞ En continuité de front urbain, ☞ En entrée de ville centre, en entrée de commune-relais, en entrée de bourg 	12-25 ou + selon contexte urbain	<p>Sites immédiatement au-delà de la ceinture des axes de contournement des villes et villages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mélange d'habitat individuels plus ou moins dense et de friches agricoles - Sites équipés ou à proximité des VRD Pas d'espaces publics <p>Pas d'espace public</p>
4	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Zone d'habitat diffus d'une densité minimale préexistante de 4 logts/ha* 	6-12 ou + selon contexte urbain	<p>Site en front urbain éloigné du centre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat individuel très peu dense sur assainissement non collectif - Pas d'espaces publics - Mixité des parcelles bâties et des parcelles agricoles souvent en friche <p>Tissus urbains d'habitats diffus non homogènes des ex-zones NB des villes-centre de Briançonnais et Saint-Maximin</p>

* valable uniquement pour les zones déjà existantes et densifiables selon étude de densification.

V. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la qualité d'aménagement

▪ L'OAP 1 : La Jouberte 1AUa



Le quartier de la Jouberte est un secteur important de par sa position d'entrée de ville. L'OAP présentée prend en compte l'enjeu de ce quartier par sa précision. Elle reprend tout à fait des préconisations explicitées par le SCoT PV à savoir :

- L'optimisation du foncier destiné au stationnement,
- Les circulations douces au sein du site et en lien avec les tissus urbains mitoyens et le centre village
- L'implantation des bâtis, prenant en compte la volumétrie des bâtis existants ainsi que la transition urbaine effectuée en prolongement avec le centre ancien.

Cette OAP indique la répartition de logements locatifs sociaux sur les différents ilots. La commune prévoit que dans les logements nouvellement construits, 30% soit consacrés à minimum pour des logements sociaux et activités de services.

Le syndicat mixte de la Provence Verte souligne les efforts de la commune pour rattraper son retard en matière de construction de LLS et en inscrivant 30% de logements sociaux dans les secteurs de destinations 2,3,4

Le patrimoine historique est lui aussi pris en compte, avec la caractérisation d'une échappée visuelle sur le campanile du bourg historique. L'OAP du site de la Jouberte est réalisée en prenant en compte son intégration paysagère.

La gestion des eaux pluviales y est évoquée par le « souci » de limiter au maximum l'imperméabilisation mais cela manque de précision.

=> Il serait peut-être intéressant de proposer des places de stationnement perméables telles que le stationnement enherbé ou alvéolé.

▪ L'OAP n°2 : les grandes aires en zone 1AUB



L'OAP est précise indique bien les manières de se déplacer en son sein, les différentes formes urbaines retrouvées sur site, et aussi le nombre de logements sociaux qui seront construits pour ce secteur.

Remarque : il serait souhaitable de parler en pourcentage de LLS plutôt qu'en nombre de construction de LLS. D'une part, car il n'est pas stipulé le nombre total de logement et il est difficile de savoir ce que le nombre de LLS représente par rapport au nombre de logement total prévu. D'autre part, dans l'OAPn°1 les LLS sont indiqués en pourcentage. Afin d'uniformiser la manière de parler des LLS dans les différents descriptifs, il semblerait que reprendre le système de quota, de pourcentage pour comptabiliser le nombre de LLS dans l'OAP serait le mieux adapté.

▪ L'OAP n°3 : Saint-Jacques 1AUc



Le projet de Saint-Jacques est un projet de greffe urbaine villageoise avec la création d'aire de stationnement nouvelle.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 67/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Cette OAP est vertueuse au niveau de la part attendue de LLS sur le secteur de projet puisqu'il est prévu 60% à minima de la surface de plancher. Ce chiffre permettrait de rattraper le retard de la commune en termes de logement social.

Nous conseillons néanmoins la commune de se rapprocher, si cela n'a pas été fait, de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte en charge du PLH, afin de vérifier que les objectifs de LLS fixés par le PLU soient cohérents. Nous vous rappelons par ailleurs, que la mise en œuvre technique et opérationnelle passe par le PLH.

REMARQUES GENERALES :

Dans le Rapport de présentation p.136 : il manque la représentation d'un parking avenue des droits de l'homme

Dans le règlement p.97 : nous notons une contradiction entre le caractère de la zone Uf et les occupations et utilisations du sol interdites concernant les constructions et activités à destination de commerce.

Dans l'OAP 6 : Déplacement

- Afin d'avoir une meilleure lisibilité de la carte : rajouter dans la légende à quoi correspondent les chiffres indiqués sur la carte.
Exemple : 1 : principe de coupe de voirie
- Mettre en bleu le parking avenue des droits de l'homme qui rentre plutôt dans la catégorie « stationnement public existant et/ou à requalifier.

Dans le Plan de Zonage loupe 4.2.1 rajouter dans la légende au niveau de secteur de mixité sociale le chiffre en rouge aux contours noirs.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 68/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

EN CONCLUSION

Le Syndicat mixte émet un avis favorable sous réserves de :


- Rendre obligatoire une étude d'impact environnementale sur le STECAL Nt1 pour toute activité commerciale et de loisirs sur site « N2000 Val d'Argens ».
- Modifier le présent projet par une OAP moins précise quant à la localisation des différents bâtiments, parkings... mais de rédiger dans le règlement du STECAL Nt1 : que « *Tous travaux ou équipements inhérents à une activité commerciale, de loisirs ou autres, seront conditionnés aux résultats d'une étude d'impact environnementale à réaliser. Cette étude d'impact environnementale préconisera, notamment, la nature et la localisation des équipements légers envisagés et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des nuisances sur le milieu naturel* » ;
- Mettre, dans le secteur situé en cœur de nature, la partie concernée par un zonage Nh en N afin de limiter les extensions des bâtis.
- Reconsidérer le zonage des parcelles en zone Uf2, dont la superficie est supérieure à 1 hectare (soit, s'il n'y a encore de projet en 2AU soit, s'il y a un projet en AU et faire l'objet d'une OAP).
- Reconsidérer le zonage des parcelles dont la superficie est supérieure à 1 hectare dans la zone UBb et UDd au sud-est du centre-ville.

AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
VAR

Draguignan, le 23 Janvier 2018

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
83143 LE VAL

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Fanny ALIBERT
Nos Réf : AB/EA/FA/MA
Visa Responsable du Service : 
Visa Direction :

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Projet de PLU arrêté
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
Lettre R+AR

Monsieur le Maire,

Personne publique autre que l'Etat, associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CDA83) a été rendue destinataire de votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 4 Décembre 2017.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 12 Décembre 2017, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois réglementaires nous étant impartis pour vous adresser notre avis en qualité de Personne Publique Associée.

D'une manière générale, nous vous rappelons que la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 Juin 2015 entre les principales institutions départementales, sert à ce titre de document de référence pour l'élaboration de tous les documents d'urbanisme.

Siège Social
11, rue Pierre Clément - CS 40203
83006 DRAGUIGNAN Cedex
Tél. : 04 94 50 54 50
Fax : 04 94 50 54 51
Mél : contact@var.chambagri.fr

Antenne de VIDAUBAN
70, avenue du Président Wilson
83550 VIDAUBAN
Tél. : 04 94 99 74 00
Fax : 04 94 99 73 99
Mél : vidauban@var.chambagri.fr

Antenne de HYERES
727, avenue Alfred Decugis
83400 HYERES
Tél. : 04 94 12 32 82
Fax : 04 94 12 32 80
Mél : hyeres@var.chambagri.fr

Concernant le Rapport de Présentation, la CDA83 note avec satisfaction la réalisation d'un diagnostic agricole complet de votre territoire visant à la bonne prise en compte des enjeux agricoles dans votre document d'urbanisme. Ce travail a été élaboré en concertation avec la profession agricole permettant d'inventorier les projets agricoles et de les intégrer au projet PLU.

Deux enjeux agricoles nous semblent prégnants sur votre territoire, d'une part, de stopper l'urbanisation des espaces agricoles qui ont subi une régression et un mitage important ces dernières décennies. Et d'autre part, de reconnaître le potentiel agricole (cultivé ou cultivable) et de favoriser la reconquête des espaces sous exploités (potentiel de 170 ha).

Le rapport de présentation et le PADD précisent que, en sus du zonage agricole du PLU, la commune souhaite préserver ses terres agricoles sur le long terme notamment par l'outil Zone Agricole Protégée (ZAP). La mobilisation de cet outil nous semble opportune sur votre commune au regard des pressions foncières exercées sur les espaces agricoles, et votre proximité avec la ville de Brignoles... La mise en œuvre de cet outil foncier doit s'accompagner d'une politique agricole active. Sur ces sujets, la CDA83 reste à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

Sur le document plus politique qu'est le PADD, différentes orientations relatives au développement de l'agriculture y sont inscrites. Il s'agit notamment d'identifier le potentiel agricole communal, de soutenir le développement agricole et de mettre en œuvre une politique foncière volontariste.

La CDA83 partage ces orientations. Sur les autres aspects du PADD, les observations sont formulées dans la suite du courrier.

La traduction réglementaire du projet de PLU (le Règlement de la zone A) appelle des remarques de notre part.

Au préalable, nous tenons à souligner la prise en compte de la suggestion de rédaction du règlement de la zone A annexée à la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole ».

La zone A dite « classique » comporte un secteur Af de 92 ha. Dans votre règlement de zone A sont mentionnées, à plusieurs reprises, les zones Afco et Aco, or après étude des planches graphiques, votre PLU ne comporte pas de telles zones.



Le règlement prévoit une disposition relative à l'accueil à la ferme. Il est prévu une ouverture de 5 mois par an maximum, contre 3 mois préconisée dans la suggestion de rédaction du règlement de la zone agricole. Au-delà de 3 mois d'ouverture, une autorisation administrative est nécessaire. Pour viser à un encadrement de ces activités et un développement en adéquation avec une activité agricole, il est souhaité que cette activité soit limitée à 3 mois par an.

L'activité de camping à la ferme est une disposition connue depuis plusieurs années et introduite dans le règlement de la zone A. Aujourd'hui, dans un département fortement touristique, se développe une autre forme de tourisme dit hébergement insolite. Afin d'avoir une veille et un suivi du développement de ces activités, ces projets doivent faire l'objet d'une réflexion globale et être retranscrite au cas par cas au sein de STECAL. D'une part, la CDA83 ne souhaite pas que ces activités viennent en concurrence foncière avec l'agriculture et d'autre part, s'agissant d'accueil du public, des mesures de « cohabitation » entre activité agricole et activité touristique sont à prévoir. La CDA83 souhaite un encadrement de ces activités.

Pour les extensions et annexes autorisées en zone A, une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre l'habitation du particulier édifiant une extension ou une annexe avec les parcelles agricoles avoisinantes est à introduire. Ainsi, il est préconisé que des zones tampons (haies) soient mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou annexe.

En page 181, le règlement de la zone A prévoit une réglementation relative à la préservation des paysages et au maintien de la biodiversité :

- « les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués [...] ». Il est à souligner que la zone A est un espace de production agricole. Les exploitants, pour les besoins de leur activité, peuvent stocker des végétaux, des matériaux... il s'agit de stockage principalement temporaire. Aussi, la CDA83 demande que cette disposition ne s'applique pas à l'exercice d'une activité agricole.
- « est obligatoire le respect d'une couverture végétale permanente [d'une largeur de 5 mètres] à partir du sommet des berges des cours d'eau ou des axes de talwegs pour les vallons secs conformément à l'article L211-14 du Code de l'environnement ». Cet article du Code de l'Environnement rend, en effet, cette disposition obligatoire le long de certains cours d'eau (cf. Arrêté Préfectoral) et sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de 10 hectares. Ainsi, il n'est pas applicable à tous cours d'eau. La CDA83 souhaite la retranscription stricte de l'article L211-14 du Code de l'Environnement aux espaces concernés.

- « les parcelles cultivées en limite de cours d'eau doivent maintenir la ripisylve existante sur une largeur de 5 mètres ». A notre sens, cette disposition est redondante par rapport à la précédente.
- « lors de la préparation pour mise en culture sur plus de 2 hectares, un maillage bocager doit être créé en limite parcellaire par le maintien ou la création de haies [...] ce réseau doit être fonctionnel pour permettre le déplacement des espèces et constitué de linéaires et/ou de « pas japonais » arborés distants de moins de 10 mètres et en lien avec les interfaces espaces boisés/espaces agricoles ouverts ». A la lecture de cette disposition, on peut comprendre que cette mesure pourrait s'appliquer sur des parcelles en friche sur lesquelles il y aurait un projet agricole ou encore des parcelles dont les vignes ont été arrachées et mises en jachère pour une replantation ultérieure. Cette rédaction nous interpelle vivement. De plus, nous ne comprenons pas pourquoi cette disposition est inscrite dans le règlement alors qu'il est indiqué que son application ne va pas porter sur les zones A et Af.
- « les parcelles agricoles de plus de 2 hectares, lorsqu'elles sont enclavées dans un espace boisé, doivent respecter le principe de lisière [...] ». Là également cette disposition nous interpelle. De même, nous ne comprenons pas pourquoi cette disposition est inscrite dans le règlement alors qu'il est indiqué que son application ne va pas porter sur les zones A et Af.

La CDA83 tient à souligner que la zone agricole est un espace de production agricole, cette dimension économique première est à prendre en compte dans les différentes dispositions du règlement de la zone A. A ce stade, nous identifions des difficultés à la mise en œuvre de ces réglementations et des contraintes exercées sur les exploitations. Il convient de réétudier ces éléments. Dans un second temps, toutes ces dispositions réglementaires devront faire l'objet d'un travail d'assimilation et d'échange avec les exploitants pour que tout un chacun en prenne connaissance et comprenne l'intérêt de ces dispositions. Enfin, concernant l'annexe n°11 – Annexe au règlement des zones agricoles, il est précisé « dans l'attente de la prise d'effet de [l'arrêté préfectoral relatif aux SMA], l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI. » L'arrêté étant paru, cet élément est à soustraire de l'annexe.

Le règlement de la zone A autorise le changement de destination, or un seul bâtiment au plan de zonage est identifié et il se situe en zone naturelle. Ainsi, cette disposition n'a pas d'utilité dans le règlement de la zone agricole.



De plus, le caractère de la zone A en page 160 du règlement précise que la zone A ne comporte pas de STECAL, or en page 185, un STECAL At est prévu. Cet élément est également indiqué dans le rapport de présentation. Il convient de corriger cette incohérence. Le STECAL At a pour vocation un projet touristique et de loisir nature appelé Ethnosite. Le règlement est similaire à la zone agricole dite « classique » mais introduit les possibilités suivantes :

- Les équipements touristiques sans service de restauration,
- Les équipements éducatifs (dont éléments patrimoniaux et locaux techniques),
- Les équipements pédagogiques,
- Les équipements culturels.

Y sont également autorisés : les jardins, aménagements de plein air (bancs...), installations provisoires de plein air, habitats préhistoriques, locaux d'accueil du public en relation avec la muséographie...

Ce STECAL, de 13 ha, se situe au secteur de la Bouissonne, dont la commune est propriétaire du domaine de la Pissine. L'objectif est de créer un pôle méditerranéen d'excellence agricole. Un certain nombre d'activités sont déjà en place et le dossier indique que les parcelles cultivées par les exploitants seront maintenues. Dans la mesure où le projet ne vient pas en concurrence foncière avec l'agriculture, la CDA83 n'a pas d'opposition à ce projet. Il convient de prévoir des dispositions de compatibilité entre les activités agricoles et les activités touristiques.

Sur le sujet des plans de zonages et de l'affectation des sols, on constate que 56% des zones urbaines (U, NA, NB) du POS sont reclassées en zones agricole et naturelle. La zone agricole a été étendue entre le POS et le projet PLU passant de 518 ha à 887 ha. Nous saluons cette démarche qui va permettre d'impulser une dynamique agricole. Il est à souligner que le PLU ne va pas, à lui seul, solutionner les problématiques agricoles du territoire, il convient d'engager une politique agricole pour lutter contre l'inculture, favoriser les installations...

Le PLU ne consomme aucune zone agricole du document d'urbanisme antérieur. Toutefois, un certain nombre d'espaces agricoles sont concernés par un projet urbain.

- Du secteur des Bessounes au Plan (plaine agricole à l'ouest de la commune), la zone agricole a été étendue créant notamment des zones Af. Ont été soustraites de cet espace, des unités boisées. Si ces dernières ne sont pas support aujourd'hui de projet agricole, il est

important que le règlement de la zone N laisse la possibilité à d'éventuels porteurs de projets de concrétiser un projet de reconquête agricole. Sont à exclure, dès à présent, de ces déclassements de zone NC en N, les parcelles en friche graminée.

- Du secteur du Plan des Bramefan à la déviation : la zone agricole a été étendue sur du foncier cultivé ou cultivable. Cet espace est inséré entre le bourg villageois et des quartiers urbains périphériques, dans l'objectif de confirmer la vocation de cet espace et encourager sa revalorisation.
- Les espaces à l'intérieur de la déviation (bourg urbain) : cette couronne comprend des parcelles sous exploitées et quelques parcelles exploitées, 5 zones AU sont identifiées. La CDA83 comprend les choix d'urbanisation de la commune dans les zones 1AU (anciennement NA) au regard des sites, de la configuration villageoise et des besoins communaux. La zone 2AUa (anciennement zone ND), située également dans cette couronne, comprend des parcelles exploitées. Comme précédemment, la configuration du site nous amène à ne pas nous opposer à ce choix, d'autant que le rapport de présentation expose que la commune prendra en compte le cône de vue représenté par cet espace sur le village ainsi que le foncier exploité.
- Du secteur des Peireguis, aux Cognets (au nord) et St Georges (à l'est) : des parcelles boisées ont été reclassées en zone N, sur ce point, la CDA83 formule les mêmes observations que celles indiquées précédemment. Ce secteur comprend des parcelles appartenant à l'aire AOP Coteaux Varois. Malheureusement, une bonne partie de ce foncier est déjà urbanisée. La lisibilité entre espaces urbains et espaces agricoles est fragile, comme sur un certain nombre d'autres espaces agricoles, la mise en place d'un outil de type ZAP permettrait de conforter les entités agricoles.
- Secteur de Bellevue, à St Cyrvaque (au nord) et Piégros (à l'est) : la zone agricole a été étendue au détriment de la zone urbaine. Cette réaffectation reconnaît une vocation existante ou à venir.
- Au nord-est de la commune, le projet de PLU reconnaît un certain nombre d'espaces agricoles exploités ou exploitables dans son zonage. Nous saluons cette reconnaissance.

La CDA83 salue l'important travail de délimitation des zones au projet PLU dans un contexte d'urbanisation très « lâche ». Les enjeux de densification et d'optimisation des zones 1AU sont primordiaux pour maintenir le cadre villageois de la commune et préserver les espaces agricoles et naturels. Nous avons constaté le classement en zone N voir U de parcelles agricoles (foncier



cultivable) situées en lisière de zones qui auraient pu être réaffectées en zone agricole. Il nous semble important que ce réajustement soit opéré.

Le PLU prévoit au zonage une zone Nt1 destinée à l'aménagement d'une activité de restauration et de parking à proximité du site de la Cascade du Grand Baou. Sur ce projet, situé dans l'aire AOP Coteaux Varois, il est souhaité que la délimitation de la zone soit pensée de manière à ne pas générer de déstructuration de l'entité agricole concernée. De plus, l'emprise et la capacité d'accueil nous semblent trop étendues.

Sur le sujet des EBC et de la Trame Verte et Bleue, il est demandé de veiller à ce que ces dispositions ne portent pas sur du foncier agricole à potentiel. Nous avons notamment constaté l'application de la servitude EBC sur deux parcelles récemment revendiquées en AOP Coteaux Varois. L'INAO, dans son avis, vous apporte des précisions sur ce sujet, nous souhaitons leur prise en compte dans votre document d'urbanisme.

La Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un avis favorable sur le PLU arrêté sous réserves de :

- Des modifications à apporter au règlement de la zone agricole ;
- Des précisions à apporter au STECAL At et modifications à opérer au secteur Nt1;
- De précisions sur la délimitation de zone agricole et l'application de la servitude EBC.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

Alain BACCINO
Président de la Chambre d'Agriculture

7

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 76/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

2.8. REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX AVIS DES PPA, CHAMBRES CONSULAIRES.

MR Ae

Le manque de rigueur dans la méthodologie d'élaboration du PLU, ainsi que l'insuffisance de données permettant de définir l'état initial du territoire, ne permettent pas de justifier les choix retenus, de conclure sur les incidences de la mise en œuvre du projet de PLV et par conséquent d'expliquer les mesures d'évitement et de réduction proposées.

La commune conteste « le manque de rigueur » évoqué en synthèse de l'avis p. 4. En effet, le travail effectué dans le cadre de l'élaboration du PLU a été rigoureux (cf. également les autres avis des PPA).

Ont été réalisés, à ce jour:

54 réunions dont:

- ateliers de travail en commission urbanisme, faisant chacun l'objet d'un compte rendu;
- réunion et visite de terrains avec l'architecte et le paysagiste d'État, consultés à la demande de la commune;
- réunion avec les services de la Communauté de communes du Comté de Provence dont l'ordre du jour était le PLH ;
- réunion avec les services de l'État et les PPA concernés, portant sur la production de logements, dont LLS, dans le cadre des obligations légales et du PLH ;
- réunion avec le service des routes du département;
- réunion avec les services incendie (Grand Baou) ;
- réunion d'étude des demandes des administrés;
- réunions relatives à des projets particuliers;
- réunions avec le BE en charge de l'élaboration du SDGEP ;
- réunions relative à la mise en place d'une procédure de ZAP ;

L'assistance à la commune dans le cadre de certains conseil municipaux ou réunions de travail en commissions;

L'intervention d'une architecte dans le cadre de la réalisation des OAP ;

L'intervention de façon itérative, de l'ingénieur en environnement; dans le cadre de l'élaboration du PLU;

Des visites de terrains;

3 réunions des PPA suivies de réunions de concertation publiques;

Une exposition publique des documents opposables du PLU;

Recommandation 1 : compléter l'évaluation environnementale par des données sur la biodiversité, la préservation des ressources en eau et les risques d'inondation, hiérarchiser les enjeux environnementaux présents sur le territoire, puis, sur cette base, étayer le choix des secteurs de développement

La commune précise que les documents de portée supra communale sont intégrés dans le document de SCoT opposable; la compatibilité PLU/SCoT a été établie, ainsi, les documents supra communaux sont bien pris en compte.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 77/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Concernant les documents de portée supra communale approuvés postérieurement au SCoT opposable (SDAGE mesures 2016-20121, PGRI, SRCE) l'évaluation environnementale et le PLU, dans sa globalité, les prend en compte et justifie de leur compatibilité:

SRCE : page 129 du document 1.2

PGRI : page 60 du document 1.2

SDAGE: page 46 du document 1.2.

La commune propose de compléter le document de PLU par l'ajout d'un tableau de hiérarchisation des enjeux dans le document 1.2 du rapport de présentation.

Concernant les données publiquement disponibles relatives à la biodiversité, la préservation des ressources en eau et les risques inondation, la commune précise que l'intégralité des documents portés à sa connaissance ont été pris en compte dans le document de PLU, hormis l'arrêté préfectoral relatif aux frayères, du 17/12/2012. La commune propose d'intégrer cet arrêté au document de PLU.

Concernant la base de données SILENE, la commune propose que les données déjà prises en compte, soient localisées et synthétisées par une cartographie, ajoutée au document de rapport de présentation 1.2.

La commune propose de compléter le chapitre 4 du document 1.1 « Justification des choix retenus », pour chacun des secteurs de développement classés en zone AU, par un rappel des enjeux environnementaux identifiés.

Recommandation 2: Redéfinir l'enveloppe urbaine et réévaluer le potentiel de densification et de renouvellement de ces espaces, afin de limiter réellement la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles.

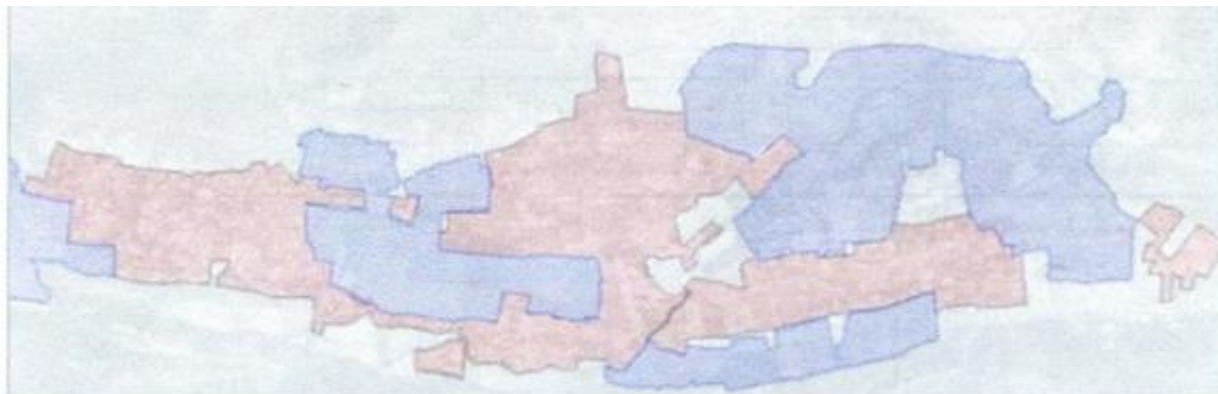
La commune précise que la définition de l'enveloppe urbaine a fait l'objet d'un travail important. Plus de 50% des zones urbaines U, NA et NB du document d'urbanisme antérieur ont été reclassées en zones agricole ou naturelle.

Les documents du rapport de présentation 1.1 et 1.2 et en particulier le chapitre 4 du document 1.1 du rapport de présentation « justification des choix retenus » ainsi que le chapitre 3 du document 1.2, « gestion du foncier » apportent la démonstration de la limitation de l'étalement urbain et de limitation de la consommation et de l'artificialisation des espaces naturels et agricoles; le document des DAP (document n°3 du PLU) ainsi que les dispositions réglementaires du PLU (documents 4 du PLU) justifient le potentiel de densification et de renouvellement des espaces au sein de l'enveloppe urbaine.

Cf: extrait de la page 14 du PADD :



Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 78/221
-----------------------------------	---	-----------------------------------	-------------------



La commune précise que le PLU ne consomme pas d'espaces agricoles classés NC au P

Page 16 sur 156

3.3 Comparatif POS (Caduc) / PLU

Les superficies des zones et secteurs du POS et du PLU

POS		PLU	
Zones POS	Surfaces en ha	Zones PLU	Surfaces en ha
UA	9,5	Ua	8,4
UB	55,5	Uaj	5,1
UC	86,8	Uba	18,4
UD	172,5	Ubb	24,6
UE	2,7	Uc	28,7
UL	17,7	Ud	39,6
UX	2,3	Ue	2
Total Zones Urbaines	347 ha	Uf1	92,3
		Uf2	9,2
NB	77,3	Uh1	0,7
Total des zones NB	77,3 ha	Uh2	0,6
		Um1	1,3
		Um2	1,2
total zones Urbaines et NB	424,3 ha	Total zones urbaines	232,1
		1AUa	4,1
		1AUb	2,4
		1AUc	4,2
		1AUd	2,6
		2AUa	3,7
1NA	30,2	2AUb	3,4
Total Zones A Urbaniser	30,2 ha	Total zones A Urbaniser	20,4
		A	782,1
		Af	91,7
NCa	22	At	13,2
Total zones agricoles	517,6 ha	Total zones agricoles dont STECAL	887
		N	123,3
ND	2779,5	Nco	2454,5
NDa	3,5	Nh	131,9
NDb	32,2	total zones naturelles (hors STECAL)	2709,7
NDd	2,2	Nt1	0,8
NDg	66,4	Nt2	0,5
NDI	66,3	Npv	17,1
NDt	11,8	Nx	66,4
Total des zones naturelles	2961,9 ha	Total STECAL de la zone N	84,8
total	3934 ha	Total des zones naturelles	2794,5
		total	3934 ha

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 80/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Recommandation 3 : Procéder à une évaluation rigoureuse des incidences sur les sites Natura 2000 et prendre les mesures d'évitement et de réduction qui permettent de garantir l'absence d'effet significatif sur les habitats et espèces de ces sites.

La commune précise que lors de l'élaboration du document de PLU, des échanges réguliers ont eu lieu avec l'animatrice Natura 2000 du site Val d'Argens. Lors de ces derniers, les choix opérés ont été explicités et adaptés avant validation, afin de prendre en compte les enjeux identifiés sur le territoire et, en particulier, sur le site de la cascade du Grand Baou (page 149).

La commune propose que l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2012 relatif aux Frayères, et ses annexes soient:

annexés au document 4.1.2 (annexe au règlement) ;

cités dans le document 1.2 de rapport de présentation.

Pour mémoire, les cours d'eau ayant fait l'objet de cet inventaire sont identifiés et protégés au PLU.

La commune rappelle que:

le site de la cascade du Grand Saou accueille une activité non encadrée, très importante en termes de fréquentation et constitue un secteur identifié en matière de tourisme à l'échelle de la Provence Verte;

Ce site constitue un enjeu touristique fort pour la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le travail réalisé sur ce secteur permet la délimitation et la réglementation du STECAL NU et vise à réduire et encadrer strictement la fréquentation.

La commune propose que le rapport de présentation soit complété (chapitre 12 du document 1.2) afin de rappeler la volonté communale en matière d'encadrement et de préservation du site.

La commune propose de revoir le règlement du STECAL Nt1: cf réponse avis ScOT.

Recommandation 4 : compléter les connaissances sur la biodiversité des milieux aquatiques et terrestres, puis réévaluer les incidences du projet du PLU et les mesures d'évitement et de réduction proposées.

La commune rappelle que, pour les milieux aquatiques, les cours d'eau sont identifiés et protégés dans le document de PLU par des mesures réglementaires:

EBC (documents graphiques du règlement 4.2) ;

Marges de reculs vis-à-vis des berges (dont: articles 2,11,13 de la zone A; articles 2,7,13 du STECAL At; articles 2,7,13 de la zone N ; articles 1, 2, 7, 13 du STECAL Nt; article 2 du STECAL Npv) ;

Prise en compte de l'AZI et du SDGEP (réalisé de façon concomitante à l'élaboration du PLU et pris en compte dans le PLU) et leur traduction dans les documents réglementaires (pièce écrites 4.1.1 et graphiques 4.2) ;

Zonage N ou Nco (pièce écrites 4.1.1 et graphiques 4.2) ;

Recommandations dans la zone A: article 13 : maintien d'une bande enherbée « tampon » entre les espaces agricoles et les cours d'eau (pièce écrites 4.1.1).

La commune précise que la préservation des cours d'eau, de leur qualité et de leur fonctionnalité passe par leur entretien et par les pratiques, en particulier culturelles, existantes à leurs abords.

Si le PLU ne peut réglementer les pratiques culturelles, il est proposé d'ajouter aux dispositions générales de la pièce écrite du règlement (4.1.1), pour rappel, l'article du code de l'environnement qui dispose:

« En vertu de l'article L. 215-14 du Code de l'Environnement, les propriétaires riverains des cours d'eau non domaniaux ont une obligation d'entretien: "Sans préjudice des articles 556 et 557 du Code Civil et des dispositions des chapitres I, II, IV, VI et VII du présent titre, le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris,

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 81/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques ».
L'arrêté préfectoral du 17 décembre 2012 relatif aux Frayères, et ses annexes précités.

Quant aux milieux terrestres, la commune propose:

Pour la Tortue d'Hermann: de faire mention, dans le document 1.2 du PLU, de l'unique spécimen de tortue d'Hermann observé sur le territoire, dans un jardin de particulier en 2014; cette information n'avait pas semblé pertinente au vue des milieux présents sur le dit lieu d'observation.

L'Orchis Pyramidal: de faire mention, dans le document 1.2 du PLU, des observations de l'espèce d'après la source SILENE et mention de l'absence d'observation sur les sites des OAP (SILENE et visites de terrain effectuées lors de l'élaboration du PLU).

Recommandation 5: Intégrer dans l'état initial les informations relatives à la ressource en eau pour l'alimentation et les mesures de protection nécessaires,

La commune propose de compléter le document 1.1 (paragraphe 2.8.8, Équipements d'adduction en eau potable) par une carte de localisation de la ressource en eau existante et du forage concerné par la DUP de mars 2017 avec reprise des périmètres de protection des sources (qui apparaissent dans le document 5 du PLU (liste des servitudes d'utilité publique) ainsi que dans le document graphique 4.2.7).

La commune propose de compléter le document 5 par la DUP de mars 2017, citée dans l'avis.

Recommandation 6: compléter l'état initial et l'analyse des incidences des systèmes d'assainissement actuels et futurs sur la ressource en eau et les milieux aquatiques. Préciser des mesures à mettre en œuvre et leurs échéances pour permettre de réduire les incidences avérées et potentielles.

La commune précise qu'elle ne dispose pas de SDA, de plan du SDA ni de carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. La commune propose d'essayer de compléter les données relatives à l'assainissement autonome par des données plus récentes qui seront éventuellement communiquées par les services du SPANC (compléter le document 1.2, paragraphe 2.8.9 ainsi que le document 5 du PLU).

Recommandation 7: Expliciter les incidences de l'urbanisation sur les risques de ruissellement, notamment dans les OAP.

La commune précise que l'aléa inondation a été précisé, par rapport à l'AZI et les ZEC, sur la partie la plus urbanisée du territoire, conformément au souhait de la commune (aplat violet sur les documents graphiques du PLU).

L'explication de la redéfinition de l'aléa inondation suite à la réalisation du SDGEP, se trouve dans le dossier complet du SDGEP, disponible en mairie, qui sera mis à enquête publique conjointement au dossier de PLU. Dans le document de PLU, seul un extrait de ce SDGEP a été intégré au document 4.1.4 (partie réglementaire du SDGEP).

Le but du SDGEP était initialement de préciser l'aléa inondation et de permettre la réglementation du pluvial pour une prise en compte des risques, jamais effectuée dans les précédents documents d'urbanisme de la commune, afin d'assurer la mise en sécurité des personnes et. des biens.

La commune propose de compléter le document 1.1 chapitre 4 (justification des choix) par un paragraphe justifiant la prise en compte du SDGEP dans le document de PIU (zonage et règlement).

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 82/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Recommandation 8 : Compléter l'ensemble des pièces (plans et règlement) et les OAP afin de cartographier la bande de 100 m de largeur autour de la RD 554 au sein de laquelle les habitations devront bénéficier de mesures de protection vis-à-vis des nuisances sonores.

Le règlement écrit (4.1.1) et plus particulièrement l'article 22 des dispositions générales prend en compte la protection contre le bruit des transports terrestres et dispose:

((Conformément à l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures terrestres (ITT) des routes départementales (RD) du département du Var, les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestre sont soumis à des normes d'isolement acoustique des bâtiments; à ce titre, les constructions d'habitation en bordure de la RD 22, RD562 et RD554, répertoriées au classement des voies bruyantes terrestres du département, comme voie bruyante de catégorie 2 et 3 doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique de part et d'autre de la chaussée (cf. annexe au règlement document 4.1.2 du PLU). »

La commune précise qu'il n'a pas été souhaité de cartographier ces bandes soumises à des normes d'isolement acoustique des bâtiments aux documents graphiques et OAP.

DEPARTEMENT

Ensemble des documents

Les documents numériques fournis comportent de nombreux extraits scannés (textes, cartes, schémas) qui, bien souvent, sont peu lisibles. Cela peut nuire à leur compréhension par les pétitionnaires.

La commune propose de reprendre ces extraits et documents peu lisibles mais, malheureusement, la qualité initiale est souvent médiocre.

Voiries

OAP n°1 : La Jouberte

Il serait opportun de faire apparaître clairement la création de cheminements piétonniers longeant le boulevard rural.

La coupe voirie se suffit à elle-même; il est précisé que le boulevard rural comprend un aménagement piéton systématique.

De plus, il est possible de se référer à l'OAP 3.6, relatives aux déplacements, qui reprend l'intégralité des piétonniers à créer et à conserver.

OAP n°2 : Les Grandes Aires

La matérialisation de cheminements piétonniers longeant le boulevard rural apparaît bien dans le document de synthèse des OAP mais ne figure pas sur la planche graphique. Il serait opportun de l'faire apparaître.

Même réponse que précédemment.

OAP n°3: Saint Jacques

La percée piétonne qui apparaît sur la planche graphique n'est pas matérialisée sur le document de synthèse. Les 2 traversées piétonnes n'apparaissent pas et il serait utile de les reporter sur le document graphique et de faire apparaître clairement la création de cheminements piétonniers longeant le boulevard rural.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 83/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

La commune précise qu'il convient de se reporter à la planche déplacements (OAP plan 3.6) afin de visualiser les percées piétonnes; la commune souhaite conserver strictement le périmètre de l'OAP et ne souhaite pas matérialiser des cheminements qui iraient au-delà du périmètre de cette OAP.
Même réponse que précédemment quant aux piétonniers longeant le boulevard rural.

OAP n°4: La Rouguière

La mention de la RD 564 dans le document n°3 (description des CAP) est erronée, il s'agit de la RD 562 (la RD 564 n'a jamais existé).

Les aménagements prévus sur le boulevard rural devront prendre en considération le classement en Route Grande Circulation de la RD 554, et ainsi être soumis aux services de l'État.

La commune propose de corriger le document n°3 des OAP, conformément à l'observation ci-avant.
La commune précise que les aménagements seront, bien sûr, réalisés en concertation avec les services de l'État, comme précisé sur chacun des plans d'OAP.

Emplacement réservé n°4 (cf carte ci-après) :

Conformément à l'OAP n°6 (déplacements), l'ER de la RD 224 appelle les observations suivantes:

- sur la partie de l'ER située hors agglomération (au profit du Département) ; maintenir à 7 m
- sur la partie de l'ER située en agglomération (au profit de la commune) : porter à 9 m dans la perspective d'aménagements futurs (trottoirs, profil en travers n°2).

Afin de prendre en compte les observations ci-avant, La commune propose de modifier:
les documents graphiques du règlement (4.2)
le document écrit 4.1.5 de la liste des ER.

Recul des voies départementales: 1

Les dispositions de l'article 6 des secteurs ua et UC du règlement projeté imposent un recul de 1 35 m par rapport à l'axe des RD 554 et 562. Or, des constructions existantes à usage d'habitation se situent à une distance bien inférieure de l'axe de la route (de "ordre de 20 m) sur la majorité des terrains concernés. Aussi, nous recommandons de réduire le recul à 20 m de l'axe des RD 554 et 562 dans ces secteurs.

Concernant le secteur UD et la RD 224 (route de Vins), des constructions à usage d'habitation sont également présentes à moins de 20 m de l'axe. Nous préconisons une réduction du recul à 15 m de l'axe de la RD 224 sur ce secteur.

la commune propose de :

- corriger les dispositions des articles Ub6 et Uc6 ;
- corriger les dispositions des articles Ud6.

Habitat (OAP la Jouberte, les Grandes Aires et St-Jacques) :

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, qui est une compétence départementale, nous suggérons d'inscrire dans les OAP que les choix d'aménagement et de construction devront.

favoriser la ventilation naturelle ou assistée des logements. l'optimisation de l'ensoleillement des parois vitrées. et la lutte contre les îlots de chaleur.

Ces mesures passives de climatisation apportent en effet un meilleur confort de vie tout en réduisant les consommations et les dépenses d'énergie.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 84/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

,
la commune propose d'ajouter cette recommandation au document n°3 des DAP.

Eau souterraine et alimentation en eau potable:

Servitude d'utilité publique

Le document annexé localisant les périmètres de protection du forage des Treize Raïes étant peu lisible, nous vous adressons en pièce jointe l'arrêté de DUP correspondant ainsi que le plan de situation et le plan parcellaire. Ces documents peuvent être téléchargés en format pdf à l'adresse <https://goo.gl/AhV8Nc>.

la commune propose de substituer le document cité ci-avant dans le document n°5 du PLU, annexes générales.

Concernant la réglementation:

- Secteur Nco: nous vous invitons à rappeler que cette zone est concernée en partie par l'arrêté de Déclaration d'utilité publique du captage des Treize Rates qui interdit, entre autres, l'implantation de forage et de puits dans le périmètre de protection rapproché.

- Secteur zone A: nous vous recommandons de rappeler que cette zone est concernée en partie par l'arrêté de DUP du captage des Treize Raies qui interdit, entre autres, l'implantation de forage et de puits dans le périmètre de protection rapproché.

La commune précise que l'article N2 fait déjà mention des dispositions relatives aux sources et captages (*« à l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources et captages, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°5 du PLU, annexes générales). »* cependant, elle propose de compléter le règlement de la zone Nco (4.1).

La commune précise que l'article A2 fait déjà mention des dispositions relatives aux sources et captages (*« à l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources et captages, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°5 du PLU, annexes générales). »*) cependant, elle propose de compléter le règlement de l'article A2 (4.1).

Aménagement numérique du territoire:

En complément du paragraphe « 2.8.7 : Equipements numériques » du rapport de présentation, il convient de rappeler le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Var (SDTAN83), voté par le Département décembre 2014. Ce schéma, réalisé en étroite collaboration avec les EPCI, prévoit l'arrivée de la fibre sur la commune à l'horizon 2021.

La commune propose de compléter le paragraphe 2.8.7 du document 1.1.

Forêt

Le Département conduit une politique forestière visant à la protection contre l'incendie et la valorisation durable de la forêt.

À ce titre, nous formulons deux observations sur les espaces boisés classés:

un EBC est instauré dans le fond du Vallon du Cuit, dans un objectif de protection des ripisylvies. Or, cet EBC recouvre pour partie la piste DFCI 07 qui va faire l'objet

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 85/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

prochainement de travaux prévus par le PIDAF: mise aux normes de la piste par les services de genie civil du Département. et débroussaillage réalisé par le syndicat mixte du PIDAF. Il faudrait éviter que l'EBC gêne la réalisation de ces travaux nécessaires à la lutte contre les incendies.

L'EBC instauré sur la ceinture nord de la plaine de la Ribierotte, motivé par un enjeu paysager, est interrompu au lieu-dit Bouissonne (zone At), Il conviendrait de préciser en quoi ces parcelles boisées échappent à l'enjeu paysager justifiant l'EBC.

La commune propose de modifier le tracé de l'EBC avec prise en compte de la DFCI 07 dès communication de la part des services des pompiers (documents graphiques 4.2 + modification du document de rapport de présentation 1.1 et 1.2).

La commune précise que le secteur At est dédié au développement d'un projet agricole patrimonial. L'interruption des EBC permet l'éventuelle remise en culture de variétés anciennes arboricoles et maraichères sur ces terrains. Le projet participera à la mise en valeur des paysages sur ce site en particulier. Ainsi, elle propose de compléter le chapitre 4 du document 1.1, relatif à la justification des EBC, en ce sens.

CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT

Après examen du dossier des remarques sont à formuler principalement sur la rédaction de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Jouberte

Telle qu'est rédigée la légende du document graphique de l'OAP 1 la Jouberte, les activités commerciales et artisanales ne sont pas interdites de fait sur des emprises 2,3 et 4. Cette proposition représente un frein important à la dynamisation du commerce et de l'artisanat du centre ville de votre commune.

Le terme artisanat comprend plus de 250 métiers présents dans les secteurs de l'alimentation, du bâtiment de la production et des services (coiffure, pressing fleuriste...)

Ma compagnie consulairise donc que la destination des emprises 2,3 et 4 de l'OAP la Jouberte soit dédiée aux activités des services à l'exclusion des activités commerciales et artisanales.

Considérant l'ensemble de ces éléments, la délégation territoriale du Var de la chambre des métiers et de l'artisanat région PACA émet un avis favorable, sous réserve de la bonne prise en compte de ces remarques et compléments dans la version finale du document

La commune souligne que la phrase introductive de la légende de l'OAP n°1 précise quelles sont les destinations autorisées. Ainsi, les autres sont interdites. Le projet communal, extrêmement clair (et développé dans le document du rapport de présentation), précise la volonté de non concurrence entre les destinations des secteurs et, bien évidemment, la volonté de redynamisation du centre village avec toutes les mesures réglementaires qui ont été mises en place (RDC des bâtiments de certaines rues réservées aux commerces et artisans ...).

La commune propose néanmoins de compléter la légende de l'OAP n°1 : la mention « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sera complétée par la mention « à l'exclusion des activités commerciales et artisanales » pour les emprises 2, 3 et 4

INAO

La commune du Val est incluse dans les aires géographiques des AOC « Huile d'olive de Provence » « Coteaux varois en Provence ». Elle appartient également aux aires géographiques des IGP « Var » « Méditerranée », « Miel de Provence » et « Agneau de Sisteron ».

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 86/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent:

Ce projet de PLU prévoit notamment le classement en espace boisé classé de deux parcelles retenue dans l'aire parcellaire délimitée de l'AOC « Coteaux varois en Provence » : D 1186 et D 1187 pour un superficie de 3 ha.

L'INAO souhaite que ce zonage EBC soit supprimé sur ces deux parcelles afin de préserver la vocation agricole et viticole de celles-ci.

Sous réserve que le zonage EBC soit supprimé sur les parcelles D 1186 et D 1187, l'INAO n s'opposera pas à ce projet.

La commune propose de supprimer les EBC sur les parcelles citées, dans les documents graphiques du règlement 4.2 et le chapitre 4 du rapport de présentation éventuellement repris (justification des choix / EBC).

I'ETAT SOUS PREFECTURE BRIGNOLES

En revanche, la densification théorique telle que définie en page 16 du PADD et particulièrement celle des quartiers résidentiels dénommés «cadre de vie» situés à l'Est de la commune et qui représentent environ 40 hectares selon le tableau de répartition des surfaces en page 148 du rapport de présentation reste particulièrement faible avec seulement 4 à 6 logements à l'hectare. Un effort de densification de cette zone est à prévoir notamment dans des «dents creuses» lieu-dit «La plaine. St Pierre» entre autres à travers des OAP spécifiques.

La commune précise que la densité, sur ce secteur passe de 4 à 6 logements et permet ainsi une densification modérée de l'espace, conforme à l'objectif affiché dans le PADD de préservation du cadre de vie.

De plus, de nombreuses dents creuses ont d'ores et déjà été urbanisées sur cette partie de la commune.

Enfin, comparativement avec le document antérieur de POS, les espaces constructibles ont été réduits et des espaces à vocation agricole reclassés en A.

Concernant les objectifs en matière de production de logements sociaux, la commune du VAL est soumise aux orientations du programme local de l'habitat élaboré pour la période de 2013 à 2019 soit 6 années. Le PADD prévoit une orientation en matière d'habitat et particulièrement sur la réalisation de la mixité sociale (cf page 17). Les objectifs de ce PLH auxquels le PLU est soumis en terme de compatibilité au sens des dispositions de l'article L. 13 1-4 du code de l'urbanisme sont rappelés dans cette

orientation soit 258 logements dont 64 logements sociaux. Si l'on observe les résultats de production intermédiaire de ces logements de 2013 à ce jour, ce que le projet de PLU présente en page 99 du rapport de présentation, il apparaît que ce rythme annuel qui est de 43 logements dont 11 logements sociaux devra progresser pour atteindre en 2019 les objectifs annuels restant, soit 51 logements dont 16 logements

sociaux. Cette nécessaire accélération de mise sur le marché de logements est d'autant plus nécessaire que

la commune du VAL faisant partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte est depuis cette date soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui lui impose d'atteindre un seuil minimal de 25 de logements sociaux.

A cet égard, l'attention de la commune est attirée sur le risque de retard pris dans le rythme de production actuelle de logements notamment sociaux et au final les contraintes auxquelles elle devra faire

face en matière de carence.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 87/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

La commune est bien consciente de la difficulté de réalisation de ces objectifs en matière de logements, dont logements locatifs sociaux, au regard du rythme de production observé sur le territoire ces dernières années. La commune s'est doté d'un potentiel de réalisation de LLS dans son document de PLU en se dotant de mesures et d'une réglementation permettant la réalisation de ces objectifs. La commune poursuivra la collaboration étroite avec la communauté d'agglomération dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, afin de faire face à ces contraintes.

Sur le volet agricole, dans sa séance du 19 janvier 2018, la Commission Départementale de Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis défavorable majoritaire au projet de déclassement de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée. Les terrains concernés représentent une surface d'environ 14,5 hectares soit environ 3 des AOC du territoire communal. Au regard des dispositions de l'article L.112-1-1 du code rural, l'avis émis par la CDPENAF est un avis conforme. En conséquence, l'autorité communale est appelée à reclasser ces espaces dans leur vocation initiale.

Sans objet => Reprise avis CDPENAF n02 / Observation relative à la CDPENAF : ci avis de la CDPENAF

Le rapport de présentation dans le diagnostic sur l'agriculture dresse un état complet de la situation de [l'évolution des terres agricoles dont la surface a baissé de 44 en 43 ans et dont le rythme s'est accéléré durant ces 14 dernières années avec un taux de baisse de 16]. Ces chiffres montrent l'impact très important d'une urbanisation non maîtrisée sur l'agriculture dont le PLU mentionne la présence de 19' exploitations pourtant encore dynamiques malgré un foncier particulièrement fragilisé. En effet, 400 hectares de terres agricoles sont considérés comme fragilisés dans le diagnostic. La synthèse du bilan indiqué en page 38 est accompagnée de pistes d'actions dont le contenu reste très peu opérationnel et dont la traduction dans le PLU interroge. Sur ce point, il apparaît que les dispositions tirées de l'article L.121-2 du code rural permettant d'instaurer une Zone Agricole Protégée (ZAP) dans certains secteurs les plus fragiles, notamment au contact des zones urbanisées peu densifiées, constituerait un moyen efficace de nature à éviter tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol altérant durablement leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

En conséquence, la mise en place d'une ZAP sur ce secteur qui constitue une servitude d'utilité publique me semble être le garant de l'objectif 2.2 inscrit dans votre PADD «Orientations relatives au développement de l'agriculture: le territoire agricole, pilier de l'économie valoise »,

La commune propose de compléter le document de rapport de présentation (1.1), paragraphe 2.4.9 relatif à l'agriculture, ainsi que le document n02 de PADD en faisant référence à la mise en place de cette procédure et en visant la DCM.

Concernant l'inventaire des capacités de stationnement. Je préambule du rapport de présentation rappelle en page 9 les dispositions législatives auxquelles est soumis votre PLU. Il s'agit notamment des dispositions issues de la loi ALUR publiée le 27 mars 2014. Ainsi, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, «le rapport de présentation établit lm inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides, et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et de mutualisation de ces capacités. » Or, cet inventaire notamment en matière de stationnement de véhicules motorisés. s'il existe, (page 135) reste embryonnaire. Cet inventaire, au-delà de l'obligation légale, doit pourtant trouver sa place dans votre projet en raison de l'orientation générale n° 1 : La réalisation d'un projet d'aménagement durable pour les valois. & 1.3.5 le stationnement. Ainsi, cet inventaire qui reste donc à compléter permettra de justifier ce choix.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 88/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

La commune propose de compléter le paragraphe 2.9.4 du document 1.1 du PLU (rapport de présentation), relatif à l'inventaire du stationnement existant. Un inventaire des possibilités de stationnement au sein des zones de projet (les OAP) sera ajouté.

Concernant la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Rhône Méditerranée (SDAGE) et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), 8U chapitre 2.6 - équipements et services du rapport de présentation consacré à l'articulation et à la compatibilité du PLU avec les documents supérieurs s'imposant au PLU en terme de compatibilité, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée approuvé le 3 décembre 2015 n'est pas visé. Or, le SDAGE fixe un objectif pour le taux de rentabilité des réseaux d'adduction d'eau potable à 65. Les éléments présentés en page 127 du rapport de présentation chapitre 2.8.8 équipements d'adduction d'eau potable ne font état d'aucun taux de rentabilité du réseau communal. Dès lors, il apparaît nécessaire que le taux de rentabilité de ce réseau soit présenté sur la base des éléments contenus dans le schéma directeur d'eau potable dont dispose la commune. Un complément est donc à apporter au rapport de présentation dans la partie traitant des équipements publics. Si ce taux s'avérait insuffisant, la municipalité devra déterminer et présenter les moyens, travaux et la programmation nécessaires pour faire évoluer ce taux de rentabilité de telle manière à justifier de sa compatibilité avec celui que fixe le SDAGE. Cela permettra également de répondre à l'obligation prévue par les articles L 101-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme en matière de gestion économe des ressources naturelles. La démonstration de la compatibilité au PGRI est quant à elle bien faite dans le rapport de présentation.

La commune précise que la compatibilité du réseau est de 80 (compatible avec le SDAGE). Ce point est précisé dans le chapitre « compatibilité avec le SDAGE » en page 46 du document 1.2 du rapport de présentation.

Concernant la servitude d'utilité publique T1, la commune du VAL est concernée en totalité par cette dernière, servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement des infrastructures aéroportuaires dépendant de l'aviation civile et concernant des installations particulières. Cette servitude instituée par l'arrêté ministériel du 28 juillet 1990 impose des obligations en matière d'autorisations d'urbanisme pour certaines installations qui, en raison, de leur hauteur seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et ceci en dehors des zones de dégagement. Il convient donc, de faire état de cette servitude dans le rapport de présentation de votre plan et dans les annexes prévue à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme. Vous trouverez ci-joint copie de la fiche T7 relative à cette servitude. Je vous rappelle que l'absence de cette servitude dans votre document d'urbanisme entraînerait son inopposabilité aux diverses demandes d'autorisations ou d'occuper le sol prévues en la matière.

La commune précise que la SUP T7 est bien présente dans le document n°OS de PLU (annexes générales), à la suite de la liste des SUP, en page 10.

Sur la prise en compte des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression (GRT gaz), il conviendra d'intégrer les observations de GRT gaz contenues dans la contribution jointe à la présente, et tout particulièrement sur la nécessité de compléter le règlement par des dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRT gaz par des mesures spécifiques, principalement, l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une des zones touchée par un ouvrage GRT gaz (décret n°2017-1557 du 10/11/17 entré en vigueur au 1/01/18). Par ailleurs, le

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 89/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

document graphique du règlement doit faire clairement apparaître les servitudes d'utilité publique (SUP) d'effet pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRT gaz. (SUP 1 qui englobe la SUP d'implantation de passage). Les risques technologiques induits par la présence de l'ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH. La présence des ouvrages GRT gaz et leurs bandes de servitudes d'implantation ne sont pas compatibles avec un EBC, cette bande de servitude étant une bande de libre passage.

La commune propose de compléter les dispositions générales du règlement relatives aux ouvrages de transport de gaz (document 4.1.1 du PLU)

La commune propose de remplacer les annexes générales (document 5) avec les documents joints et les fiches techniques

Au regard de la forme, sur tes aspects forestiers. les observations formulées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (cf avis du 19 janvier 2018 ci-joint) devront être prises en compte, notamment sur les servitudes au titre des monuments historiques, du patrimoine archéologique, des abords des monuments historiques. du patrimoine non protégé par une servitude, du règlement du PLU et de l'OAP de La Jouberte. Devront également être prises en compte, les observations de l'Office National des Forêts (cf avis du 17 janvier 2018 ci-joint) notamment sur le régime forestier, la dimension économique sylvicole et sylvie pastorale, le choix du régime des Espaces Boisés Classés, du rappel pour le STECAL Na (activité de paint-ball) de l'obligation de consultation de l'ONF au titre de l'article R 214.19 du code forestier.

cf réponses UDAP et ONF.

Enfin. dernier point concernant la lisibilité de certains documents graphiques du PLU, éléments graphiques (légendes) ou données statistiques gagneraient en lisibilité notamment en tenue d'écheUe Ou de qualité de reproduction. De ce point de vue, une vérification s'avère nécessaire.

La commune précise qu'une vérification sera effectuée; elle essayera de reprendre ces extraits et documents peu lisibles dont la qualité initiale est malheureusement souvent médiocre.

L'UDAP

1- Servitudes au titre des Monuments Historiques :

1-a- Monuments historiques classés

- Chapelle Notre Dame de Pitié, MH classé le 03/10/12000.
- Dolmen n°4 des Adrets. MH classé le 01/09/1988 (sur la commune de Brignoles): le périmètre de protection de 500 mètres s'étend sur la commune du Val.

1-b- Monuments Historiques inscrits:

- Abris A et B des Eissartènes, MH inscrits le 23/06/1992.
 - Les 4 oratoires de la chapelle Notre Dame de Pitlé, MH inscrits le 16/12/1998
 - Dolmens n°1. 2 et 3 des Adrets, MH inscrits le 22/02/1988 (sur la commune de Brignoles) : les périmètres de protection de 500 mètres s'étendent sur la commune du Val.
- Les Monuments Historiques sont opérés de manière satisfaisante sur le plan des servitudes d'utilité publique (document 4.2.7), mais des erreurs de concordance ont été repérées entre le rayon de protection de ce plan et celui de l'Atlas des Patrimoines.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 90/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

Exemple : partie Est du rayon de .500 mètres autour de la Chapelle Notre-Dame de Pitié, entre st Benoit et Les Laurons.

Il conviendra de bien vérifier le périmètre des espaces protégés grâce à l'outil de référence qu'est l'Atlas des Patrimoines:

<http://atlas.patrimoines.culture.fr>

La commune précise que la vérification sera faite et le document graphique 4.1.7 (plan des SUP) éventuellement repris.

II. RÈGLEMENT DU PLU ET OAP

le règlement reprend les prescriptions recommandées par l'UDAP du var. Les dispositions générales des zones U et AU imposent l'intégration paysagère du bâti Grace à la formule suivante: Ces constructions et installations doivent par leurs dimensions , volumes asoects extérieurs et aménagements de leurs abords contribuer à une qualité architecturales et environnementales visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur Toutefois, l'instruction de plusieurs dossiers récents - constructions neuves idividuelles sur le nouveau lotissement Les Coquelicots» notamment- ont permis de constater que certains projets ne respectent pas les principes de base d'une oonstruction en harmonie avec l'architecture local.

L'UDAP recommande de renforcer le PLU sur les points ci-dessous :

- Afin de limiter l'mpact des constructions, les vides sanitaires ne doivent pas émerger de plus de 0,20 cm au-dessus du terrain naturel.
- Les façades doivent être ordonnancées.

La commune propose de compléter les dispositions générales des articles 11 des zones U et AU dans le document 4.1.1 de règlement.

L'article ci-dessous, réservé à la zone Ua (art Ua11 page 33), mériterait d'être étendu a l'ensemble des zones urbanisées :

« Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de même dimensions et axées si possible sur celles des autres niveaux. L'éventuelle création d'un percement Impliquant une modification évidente doit être étudiée préalablement afin d'assurer son insertion dans l'architecture originelle. En cas de rélection ou de création d'une ou plusieurs baies, .la forme. les dimensions el l'alignement des nouvlles baies doivent reprendre ceux des baies existantes. »

Pour les ouvertures plus hautes que larges, une souplesse peut être adoptée dans les zones pavillormaires, en limitant cette prescription aux façades visibles depuis le voie publique

. Ces préconisations. qui sont celles appliquées dans les croquis joints mais qui n'étaient pas traduites dans le règlement, sont particulièrement importantes pour les secteurs présentés comme des prolongements du village ancien et/ou des greffe villageoise entre le centre ancien et les extensions pavillonnaires (OAP La Jouberte notamment).

La commune propose de compléter les articles 11 des zones U et AU dans le document 4.1.1 du règlement .

L'ONF

Prise en compte du régime forestier

La foret communale est mentionnée dam le plan des servitudes d'utilité publique (pièce 4.2.7) conformément à l'article R 151-53 du code de l'urbanisme, mais la surface cartographiée ne fait pas

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 91/221
---	---	-----------------------------------	-------------------

apparaître l'ensemble des terrains relevant du régime forestier, en particulier la partie nord de la forêt communale (parcelles forestières 10, 11, 12, 13). Une modification est à apporter à ce niveau.

La commune propose d'effectuer une vérification sur le document graphique 4.2.7 et le modifiera si besoin.

Carte de zonage

L'ensemble de la forêt communale est en zone Nco ce qui apparaît convenir. En complément, sa partie méridionale (parcelles forestières 1.2 et 3, pour partie) est classée en EBC. Ce classement est décrit au rapport de présentation (p 210) en soulignant la rédaction par rapport au POS du recours aux EBC sur les terrains relevant du régime forestier. Toutefois, compte tenu de l'application du régime forestier qui correspond déjà à un statut de protection foncière garantissant la pérennité de l'état boisé et des orientations figurant à l'aménagement forestier, il apparaît que le classement en EBC de cette partie de la forêt communale ne s'impose pas et que le classement en zone Nco est suffisant.

La commune précise que cette protection avait été initialement mise en place lors de la procédure de DP pour mise en compatibilité du pas dans le cadre de l'extension de la carrière du Juge (février 2017). Ainsi, les dispositions validées et mises en place ont été reprises. Cette mesure permet d'assurer la préservation des boisements en limite du périmètre de la carrière (mesures paysagères). La commune propose de maintenir ces EBC.

STEAL Nt2 : site dédié à l'activité de paint ball

Le secteur Nt2 est susceptible d'être localisé dans la forêt communale relevant. Si cela est avéré il importe de rappeler que l'ONF doit être consulté dès l'amont du projet au titre de l'article R. 214.19 du Code forestier afin d'examiner la compatibilité du projet avec l'application du régime forestier et les orientations gestion multifonctionnelles telles que mentionnées au document d'aménagement forestier approuvé.

La commune propose de compléter les dispositions générales du règlement du STEAL NT2 en ce sens.

Autres

Le Schéma régional d'aménagement «zone méditerranéenne de basse altitude» (approbation par le Ministre Chargé des forêts en juillet 2006) n'apparaît pas cité.

La commune propose de compléter le document 1.1 du rapport de présentation, dans le paragraphe 2.4.10, en citant ce document.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 92/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

CDPENAF N°2

concernant le règlement des zones A:

Préciser que pour chaque nouvelle construction à usage de logement, ou chaque extension de construction à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie anti-dérive devra être implantée ;

Réduire l'accueil des campeurs à une durée maximale d'ouverture de 3 *mois* par an ;

Supprimer la possibilité d'hébergement insolite, ce type de construction n'étant pas autorisé en zone A,

Quant au règlement de la zone A, la commune propose de compléter la pièce écrite du règlement (document 4.1.1) en prenant en compte la première observation.

Quant à l'accueil des campeurs, la commune souhaite maintenir cette ouverture à 5 mois/an. Au-delà de 3 mois, une autorisation administrative sera demandée par le pétitionnaire (cf. réponse à l'avis de la chambre d'agriculture).

La commune propose de supprimer la possibilité d'hébergement insolite en zone A.

Concernant le STECAL Nt1 (cascade du Grand Baou)

Diminuer les surfaces du parking et de l'espace restauration (bâtiment et terrasse)

Cf. réponse avis SCoT.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 93/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le document d'urbanisme du Val est en compatibilité avec les orientations du SCoT. En effet, il veille à la délimitation de son cœur de nature par un zonage spécifique Nco ou Aco et a reporté ce zonage dans les documents graphiques.

La plupart de ce cœur de nature est zoné en Nco spécifique aux continuités écologiques, doublée d'un zonage EBC. Ceci est d'autant plus important lorsque c'est le long d'un cours d'eau comme celui de La Ribeirotte afin de permettre une bonne protection réglementaire de la ripisylve. Ainsi, les constructions, les reconstructions, les extensions ou réhabilitations de bâtis existants sont interdites.

Ce zonage montre une volonté politique forte de la commune à préserver ses corridors écologiques et va dans le sens du SCoT.

Extrait p. 648 du DOO.

- 1.1.1 – Par une limitation stricte de l'artificialisation

Les communes veilleront à délimiter à l'échelle locale les cœurs de nature localisés sur la carte de la Trame verte et bleue et à renforcer leur statut réglementaire au sein des PLU afin de conserver leur surface et leur intégrité écologique par une mobilisation des différents outils existants tels que :

- le classement en Zones N ou A de ces sites (en dehors des zones urbanisées) éventuellement indicées (par exemple Nco, Npt, Aco, Apt) en fonction du niveau de sensibilité et du niveau de protection souhaité dans le règlement*
- l'identification des cœurs de nature dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article R 123-11-i du code de l'urbanisme*
- et la définition de prescriptions différenciées en fonction des zonages visant à garantir la préservation des cœurs de nature et la fonctionnalité des continuités écologiques [...] »*

Afin de préserver les cœurs de nature du SCoT, il est nécessaire de limiter strictement l'artificialisation et d'avoir une gestion adaptée de ces milieux.

Nous émettons ainsi une remarque concernant la partie zonée en Nh. Il serait souhaitable que cet espace soit zoné en N stricte ce qui permettrait à minima de réduire les extensions des constructions existantes de 40% en Nh contre 30% en N.

La commune rappelle que la volonté communale, dans les zones Nh est de permettre une extension supérieure à celles autorisées dans les zones N ; elle ne souhaite pas modifier le règlement.

Par ailleurs dans les cœurs de nature, les extensions urbaines sont soumises à quelques réserves notamment en termes de performances environnementales.

Extrait p. 648-649 du DOO.

« Des développements urbains limités, en continuité de l'enveloppe urbaine, (voir partie foncière) sont possibles pour les communes dont tout ou partie de l'enveloppe urbaine est comprise en Cœur de nature [...] ou jouxte celui-ci.

Ces extensions urbaines limitées seront possibles sous réserve :

- de performances environnementales renforcées avec par exemple la mise en place d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).
- d'une mise en cohérence de l'extension urbaine projetée avec les capacités d'assainissement et de ressources en eau afin de ne pas engendrer de dégradations des milieux situés en cœurs de nature »

La commune propose de compléter les dispositions du document de règlement 4.1.1, pour la zone Nh :

- ✎ Dans les dispositions générales de la zone Nh, une disposition serait ajoutée : « dans les parties de la zone Nh comprises dans les Cœurs de natures identifiés aux documents de SCoT, les extensions urbaines devront justifier de performances environnementales renforcées (ex : mise en place d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)) » ;
- ✎ Dans l'article 4 de la zone Nh, ajout de : « dans les parties de la zone Nh comprises dans les Cœurs de natures identifiés aux documents de SCoT, une mise en cohérence de l'extension urbaine projetée avec les capacités d'assainissement et de ressource en eau devra être démontrée afin de ne pas engendrer de dégradation des milieux ».

1.1 – Concernant le STECAL Nt1 cascade du Grand BAOU



L'OAP figurant au doc. 3 met en avant la volonté de la commune d'allier régularisation d'un projet privé de loisir et protection environnementale dans un cœur de nature (Zone N2000 Val d'Argens, en l'occurrence). La précision de l'OAP quant aux localisations des différents équipements liés à cette activité de restauration/loisir tend à ce but. Ceci concourt à rendre compatible au SCoT un état de fait constaté avec l'implantation de cette activité commerciale privée avec l'orientation du DOO p650.

Extrait p. 650 du DOO.

« Les impacts des activités humaines prenant place sur les cœurs de nature seront limités par une meilleure gestion des flux touristiques (reports sur des zones moins sensibles) et par des actions d'animation et de sensibilisation des usagers, locaux et des touristes, pour un meilleur respect des cœurs de nature. »

Cependant, étant donné que le site est inclus en totalité en zone N2000, tout aménagement de l'activité commerciale et/ou de loisir devra se conformer au Document d'Objectifs (DOCOB) à savoir faire l'objet d'une étude d'impact environnementale et éventuellement faire l'objet d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) pour limiter les risques, notamment d'incendies. Ces OLD pourraient avoir comme conséquences l'abattage d'arbres de la ripisylve que la zone N2000 entend précisément conserver pour protéger le milieu naturel à l'origine même de son cadre environnemental qui est prisé...

Afin de mettre en cohérence l'activité commerciale avec la protection des personnes et la protection du cadre naturel qui est la cause de l'attraction du site nous vous proposons de caler l'OAP sur la base des résultats de l'étude d'impact environnementale qui doit être réalisée quoiqu'il advienne sur ce site. Ceci, permettrait par ailleurs d'éviter un recours contentieux sur une OAP (et donc sur le PLU) qui

Point technique PLU Le VAL

Page 5/18

file:/// Z:/SCOT/SCOT MISE EN OEUVRE/AVIS PLU/LE VAL

est un progrès vis-à-vis de l'existant mais dont la justification n'est pas étayée par une étude d'impact environnementale de terrain.

Afin de ne pas bloquer l'approbation du PLU en cours, sur le plan formel, notre avis est conditionné par la modification du projet de PLU consistant :

- à rendre obligatoire une étude d'impact environnementale sur le STECAL Nt1 pour toute activité commerciale et de loisirs sur site « N2000 Val d'Argens ».
- de modifier le présent projet par une OAP moins précise quant à la localisation des différents bâtiments, parkings... mais de rédiger dans le règlement du STECAL Nt1 : que « Tous travaux ou équipements inhérents à une activité commerciale, de loisirs ou autres, seront conditionnés aux résultats d'une étude d'impact environnementale à réaliser. Cette étude d'impact environnementale préconisera, notamment, la nature et la localisation des équipements légers envisagés et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des nuisances sur le milieu naturel » ;

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 96/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

La commune propose de suivre les recommandations du SCoT de la Provence Verte. Conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement, le projet étant susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 du Val d'Argens, individuellement ou en raison de ses effets cumulés, il devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site, (« Évaluation des incidences Natura 2000 »). Ainsi tous les travaux ou équipements inhérent à l'activité commerciale, de loisirs ou autre seront conditionnés aux résultats de cette étude qui permettra de préciser notamment la nature et la localisation des équipements légers envisagés et les mesures de réduction et de compensation des nuisances sur le milieu naturel.

Ainsi, la commune propose de :

- restreindre le périmètre de l'OAP au plus près des surfaces prévues initialement ;
- lister les aménagements autorisés avec une limitation globale de la surface de plancher, sans détail ;
- conditionner la réalisation du projet à la réalisation préalable d'une étude environnementale.

Ainsi seront modifiés et/ou complétés

- La pièce écrite du règlement (document 4.1.1) dans sa partie relative au STECAL Nt1.
- Les documents d'OAP (document 3) seront modifiés en ce sens (document graphique et fascicule explicatif).
- Le rapport de présentation (document 1.1, chapitre 4, justification des choix retenus et le document 1.2) seront modifiés.

I.2 – Concernant les zones A mais aussi les zones Af en cœur de nature

Le SCoT incite les communes à encourager des pratiques agroenvironnementales ou des usages favorisant la biodiversité.

Il indique que l'ouverture ou la mise en culture de nouveaux espaces en cœur de nature devront s'accompagner d'efforts sur les pratiques notamment sur des secteurs stratégiques (biodiversité la plus forte, espaces de chasse préférentiels pour les chiroptères...). *Extrait p. 650 du DOO.*

A ce titre, concernant la zone N2000 nous attirons votre attention que l'évaluation environnementale du PLU arrêté de la commune du Val ne prend pas en compte les incidences sur les habitats concernés lors des changements de zonage de la zone N en zone A ou Af. Or, lorsqu'il y a défrichage en zone N2000 il est obligatoire de faire une demande d'étude d'impact. (cf. annexe point technique animation Natura 2000).

Concernant les 3 zones Af en Natura 2000 / cœur de nature, il serait plus adapté que le débroussaillage ne dépasse pas 60% de chaque zone. En effet, cela favoriserait des habitats agroforestiers.

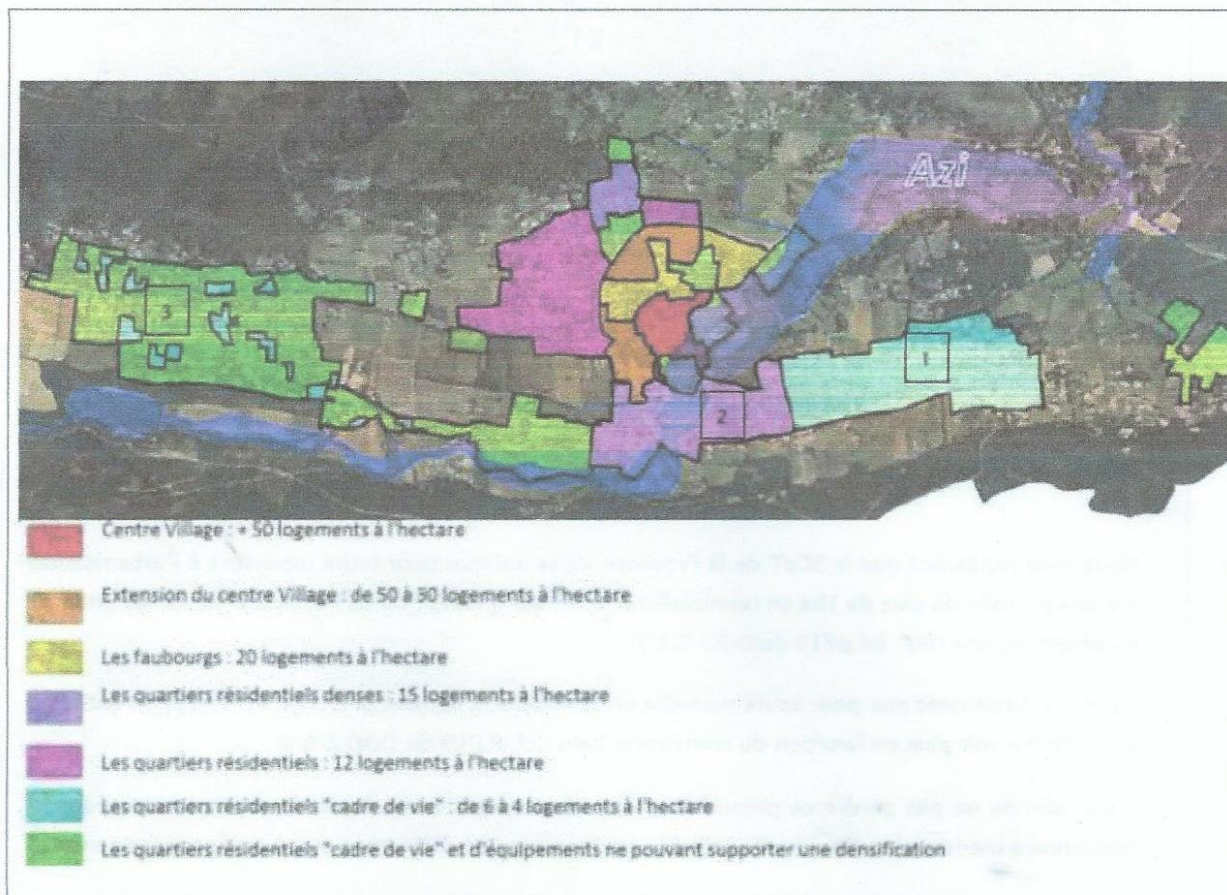
La commune propose de préciser le règlement en ce sens :

- les dispositions générales du règlement (4.1.1) seront amendées avec les dispositions particulières au défrichage en site Natura 2000 ;
- un rappel sera reporté dans les zones A et N.

IV. Consommation de l'espace.

Le Rapport de Présentation, intègre bien la densité moyenne pour la commune de 20 logements/hectare, indiquée par le SCoT pour le Val.

Néanmoins, à la lecture des différentes densités de l'enveloppe urbaine et de leur traduction réglementaire affichées dans le projet de PLU, nous attirons votre attention sur des niveaux de densités qui nous paraissent inadaptés.



La commune précise que les différentes densités appliquées dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine du PLU ont été présentées en réunions aux PPA et n'ont fait l'objet d'aucune observation.

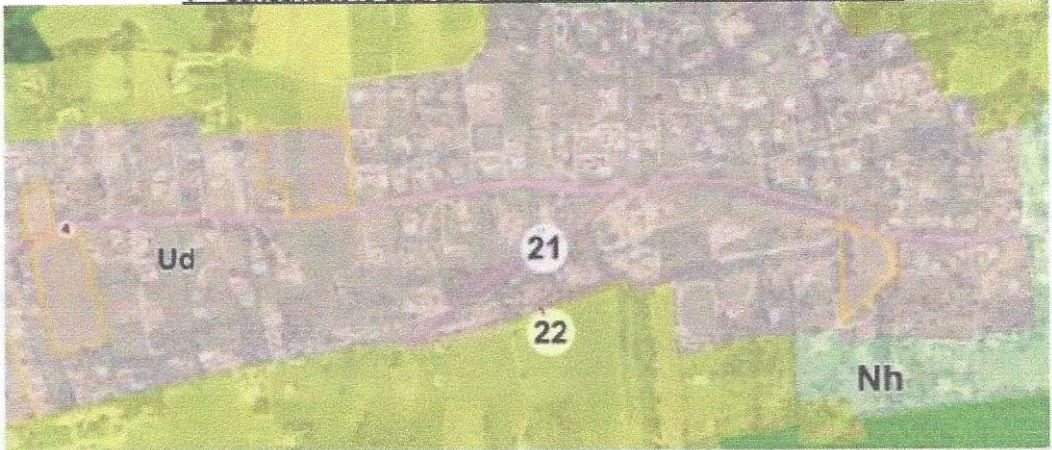
Pour la zone 1 (bleu turquoise) la densité passe de 4 à 6 logements/ha et permet ainsi une densification modérée de l'espace, conforme à l'objectif affiché dans le PADD de préservation du cadre de vie. Notons que de nombreuses dents creuses identifiées en début de procédure PLU ont d'ores et déjà été urbanisées. De plus, comparativement avec le document antérieur de POS, les espaces constructibles ont été réduits et des espaces à vocation agricole reclassés en A.

Dans la zone 3, il s'agit de terminer l'urbanisation de ce quartier ; aucune densification n'est souhaitée par rapport à l'existant.

Les efforts de densification et de renouvellement urbain sont conformes aux typologies urbaines et objectifs de densités correspondants aux localisations des sites de développement urbain développés par le SCoT.

Il est proposé de compléter le rapport de présentation en ce sens (chapitre 4 du document 1.1, justification des choix).

1 - Concernant le Quartier résidentiel : « cadre de vie » (bleu clair)



Le secteur défini dans le rapport de présentation comme le quartier résidentiel « cadre de vie » et zoné en Ud, a comme principale vocation d'accueillir des constructions et des installations à destination d'habitat. Cette zone n'est pas en zone inondable et possède d'importantes dents creuses. Il est donc possible d'augmenter la densité prévue de ce secteur (4 à 6 lgts/ha) et tendre vers une densité de 12 logements/ha préconisée par le DOO (cf. p725 du DOO et tableau p.722 DOO SCoT PV ou p14 de cette note).

Nous vous rappelons que le SCoT de la Provence Verte indique pour toute ouverture à l'urbanisation sur une parcelle de plus de 1ha en renouvellement urbain que les PLU veilleront à préciser les attentes du projet via une OAP. (cf.p719 du DOO 8.3.3)

Il précise également que pour toute nouvelle urbanisation la densité prescrite est comprise entre 12 et 25 lgt/ha voir plus en fonction du contexte urbain. (cf. P.719 du DOO 8.6.3)

Ainsi, afin de ne pas perdre ce potentiel foncier au coup par coup, le syndicat mixte encourage la commune à mener une réflexion d'ensemble sur les parcelles d'1 hectare ou plus et propose soit de :

- zoner en agricole les parcelles toujours cultivées de plus d'1 hectare,
- zoner les parcelles de plus de 1ha en 2AU si pour le moment, aucun projet existe. Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation lorsqu'il y aura un réel projet,
- zoner ces parcelles en 1AU si au contraire il y a un projet accompagné d'une orientation d'aménagement programmée.

Nb : le n°4 est bâti (cf. photo aérienne 2017).

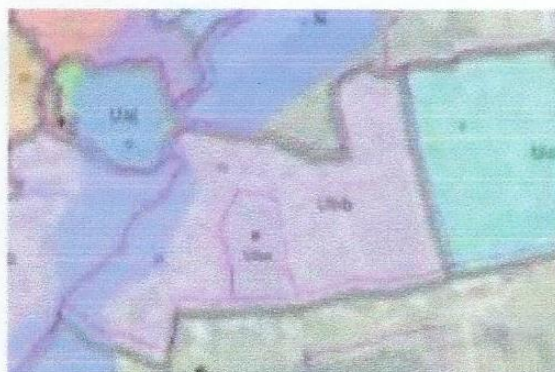
La commune précise que, au regard du caractère de la zone (habité) ainsi que du classement en zone urbaine au document d'urbanisme antérieur de POS il ne s'agit pas d'une ouverture à l'urbanisation au sens propre du terme.

Il apparaît que le secteur correspond à la typologie n°4 du SCoT (page 723 du DOO) (zone d'habitat diffus d'une densité minimale de 4 logt/ha + site en front urbain éloigné du centre).

Ainsi, conformément au SCoT nous proposons bien une densification passant de 4 à 6 lgts/ha.

La commune propose que ne soient pas réalisées d'OAP sur ce secteur.

2- Concernant le Quartier résidentiel dense (mauve)



Même remarque que précédemment concernant le secteur Ubb qui possède une parcelle cultivée de plus d'1 hectare. Ce secteur est d'autant plus intéressant puisqu'il est proche du centre-ville et n'est pas en zone inondable.



Dans ce secteur Ubb se trouve une parcelle cultivée de près de 2 hectares. Le syndicat mixte demande à ce que cette poche soit distinguée de l'ensemble de la zone Ubb, que cela soit dans le document graphique et dans le règlement.

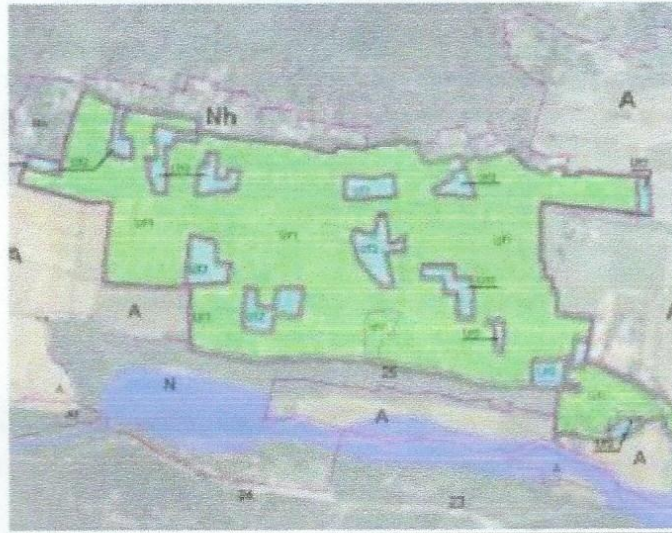
Ainsi, cette dent creuse doit être :

- soit zonée en agricole,
- soit, s'il y a un projet identifié de la zoner en zone 1 AU avec une OAP,
- soit zonée en 2 AU s'il n'y a pas d'OAP.

Ce changement de zonage permettrait de mener une réflexion sur ce secteur proche du centre-ville et d'optimiser le foncier existant.

La commune précise que cet espace a été urbanisé.

3 - Concernant la zone Uf1 du quartier résidentiel « cadre de vie » et d'équipement ne pouvant pas supporter de densification secteur en majorité vert clair



La densité calculée pour cette zone varie selon les secteurs en 3.9 logt/ hectare et un peu plus de 4 logements par hectare.

Nous vous rappelons qu'à partir du moment où ces zones possèdent une densité préexistante de 4 logt/ha, elles doivent être densifiées pour atteindre une densité de 6 à 12 logements par hectare (cf. p725 du DOO et tableau des densités du SCot extrait DOO p722). Si, au contraire dans ce secteur, il n'est pas possible de densifier plus, il serait préférable de reclasser la zone en « N » (cf. p726 DOO)

Point technique PLU Le VAL

Page 12/18

01011111 Z:\SCOT\SCOT MISE EN OEUVRE\AVIS PLU\LE VAL

Extrait p726 du DOO

8.6.5 - Orientations concernant les zones d'habitat diffus d'une densité minimale inférieure à 4 logts/ha

Les zones d'habitat individuel d'une densité résidentielle inférieure à 4 logts/ha seront préférentiellement reclassées en zones N. Les PLU pourront y définir une extension limitée des constructions existantes et les modalités de remplissage des dents creuses.

La commune précise que la zone Uf1 n'est pas vouée à recevoir de nouvelles constructions, ce qui, de fait pourrait justifier un classement en zone N. Cependant, au regard du caractère de la zone, et de la densité existante (inférieure ou égale à 4) il est impossible de classer la zone en N et de **multiplier**, de fait, les STECAL, afin de remplir les dents creuses. Ainsi, nous avons opté pour cette solution de classement avec un indice U permettant le « remplissage des dents creuses ».

La commune propose de compléter le rapport de présentation (chapitre 4 du document 1.1, justification des choix).

4 - Concernant la zone Uf2 du quartier résidentiel « cadre de vie » et d'équipement ne pouvant pas supporter de densification

Contrairement à la zone Uf1, la zone Uf2 autorise une nouvelle construction sur une parcelle.

Le Syndicat mixte attire l'attention de la commune sur certaines parcelles situées en zone Uf2. Elles ont en effet, une superficie supérieure à 1ha et sont considérées comme des sites d'extension (cf. carte ci-dessous les parcelles bleues sont supérieures à 1ha).

Ainsi, toute zone Uf2 supérieure à 1 hectare doit faire l'objet d'une OAP et doit atteindre au minima 12lgt/ha. Pour être en compatibilité avec le SCoT deux possibilités s'offrent à la commune

1/ s'il y a un projet => classer en zone AU et y développer une OAP

2/ S'il n'y a pas de projet, il n'y a pas d'OAP => classer en 2AU pour une urbanisation future



La commune souligne que, au regard de la configuration de la zone et de son caractère (cf explications ci-avant), il ne semble pas nécessaire/judicieux de procéder à la réalisation d'OAP.

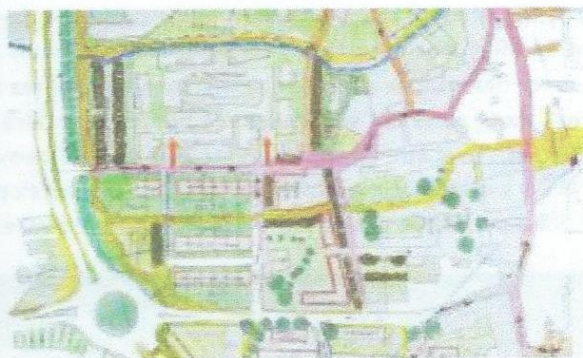
V. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la qualité d'aménagement

▪ l'OAP 1 : La louberte 1AUa

=> il serait peut-être intéressant de proposer des places de stationnement perméables telles que le stationnement enherbé ou alvéolé.

La commune souligne que cette disposition existe en page 152 du document de règlement (4.1.1) :
« les espaces dédiés au stationnement doivent être conçus afin d'assurer leur perméabilité ».

▪ L'OAP n°2 : les grandes aires en zone 1AUb

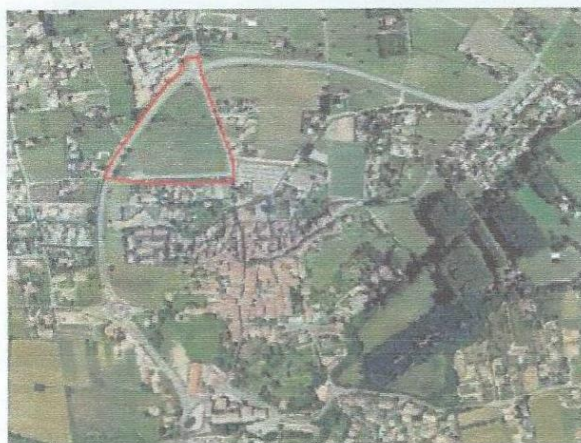


L'OAP est précise indique bien les manières de se déplacer en son sein, les différentes formes urbaines retrouvées sur site, et aussi le nombre de logements sociaux qui seront construits pour ce secteur.

Remarque : il serait souhaitable de parler en pourcentage de LLS plutôt qu'en nombre de construction de LLS. D'une part, car il n'est pas stipulé le nombre total de logement et il est difficile de savoir ce que le nombre de LLS représente par rapport au nombre de logement total prévu. D'autre part, dans l'OAPn°1 les LLS sont indiqués en pourcentage. Afin d'uniformiser la manière de parler des LLS dans les différents descriptifs, il semblerait que reprendre le système de quota, de pourcentage pour comptabiliser le nombre de LLS dans l'OAP serait le mieux adapté.

La commune souligne que le bilan comptable du nombre de logements a été réalisé afin de permettre une adéquation entre les obligations légales de réalisations de LLS et le potentiel pouvant être réalisé sur chaque zone.

▪ L'OAP n°3 : Saint-Jacques 1AUc



Le projet de Saint-Jacques est un projet de greffe urbaine villageoise avec la création d'aire de stationnement nouvelle.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 103/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Cette OAP est vertueuse au niveau de la part attendue de LLS sur le secteur de projet puisqu'il est prévu 60% à minima de la surface de plancher. Ce chiffre permettrait de rattraper le retard de la commune en termes de logement social.

Nous conseillons néanmoins la commune de se rapprocher, si cela n'a pas été fait, de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte en charge du PLH, afin de vérifier que les objectifs de LLS fixés par le PLU soient cohérents. Nous vous rappelons par ailleurs, que la mise en œuvre technique et opérationnelle passe par le PLH.

La commune souligne que la collaboration avec la communauté d'agglomération et les services de l'État en charge de la problématique du logement a été réalisée, de façon itérative, pendant l'élaboration du document de PLU. De plus, et en particulier, ont eu lieu une réunion avec la CCCP le 19/9/2016 et un atelier spécifique au logement social sur le territoire a été réalisée avec les services de l'État le 19/01/2017.

Dans le Rapport de présentation p.136 : il manque la représentation d'un parking avenue des droits de l'homme

La commune propose de compléter la page 136 du document 1.1.

Dans le règlement p.97 : nous notons une contradiction entre le caractère de la zone Uf et les occupations et utilisations du sol interdites concernant les constructions et activités à destination de commerce.

La commune propose de corriger le caractère de la zone (document 4.1.1) et le rapport de présentation (1.1, chapitre 4) repris afin d'enlever la mention « commerces et activités de services ».

Dans l'OAP 6 : Déplacement

- Afin d'avoir une meilleure lisibilité de la carte : rajouter dans la légende à quoi correspondent les chiffres indiqués sur la carte.
Exemple : 1 : principe de coupe de voirie
- Mettre en bleu le parking avenue des droits de l'homme qui rentre plutôt dans la catégorie « stationnement public existant et/ou à requalifier.

La commune propose de compléter l'OAP n°6 selon ces observations.

Dans le Plan de Zonage loupe 4.2.1 rajouter dans la légende au niveau de secteur de mixité sociale le chiffre en rouge aux contours noirs.

La commune propose de préciser le plan de zonage 4.2.1 selon ces observations.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 104/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

EN CONCLUSION

Le Syndicat mixte émet un avis favorable sous réserves de :

- Rendre obligatoire une étude d'impact environnementale sur le STECAL Nt1 pour toute activité commerciale et de loisirs sur site « N2000 Val d'Argens ».
- Modifier le présent projet par une OAP moins précise quant à la localisation des différents bâtiments, parkings... mais de rédiger dans le règlement du STECAL Nt1 : que « *Tous travaux ou équipements inhérents à une activité commerciale, de loisirs ou autres, seront conditionnés aux résultats d'une étude d'impact environnementale à réaliser. Cette étude d'impact environnementale préconisera, notamment, la nature et la localisation des équipements légers envisagés et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des nuisances sur le milieu naturel* » ;
- Mettre, dans le secteur situé en cœur de nature, la partie concernée par un zonage Nh en N afin de limiter les extensions des bâtis.
- Reconsidérer le zonage des parcelles en zone Uf2, dont la superficie est supérieure à 1 hectare (soit, s'il n'y a encore de projet en 2AU soit, s'il y a un projet en AU et faire l'objet d'une OAP).
- Reconsidérer le zonage des parcelles dont la superficie est supérieure à 1 hectare dans la zone UBb et UDD au sud-est du centre-ville.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 105/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

10. Proposition de réponse à la chambre d'agriculture

La zone A dite « classique » comporte un secteur Af de 92 ha. Dans votre règlement de zone A sont mentionnées, à plusieurs reprises, les zones Afco et Aco, or après étude des planches graphiques, votre PLU ne comporte pas de telles zones.

Il est proposé de rectifier l'erreur matérielle : **Suppression des références aux secteurs Aco et Afco dans le document de règlement 4.1.1**

Le règlement prévoit une disposition relative à l'accueil à la ferme. Il est prévu une ouverture de 5 mois par an maximum, contre 3 mois préconisée dans la suggestion de rédaction du règlement de la zone agricole. Au-delà de 3 mois d'ouverture, une autorisation administrative est nécessaire. Pour viser à un encadrement de ces activités et un développement en adéquation avec une activité agricole, il est souhaité que cette activité soit limitée à 3 mois par an. L'activité de camping à la ferme est une disposition connue depuis plusieurs années et introduite dans le règlement de la zone A. Aujourd'hui, dans un

La commune souhaite maintenir cette ouverture à 5 mois/an. Au-delà de 3 mois, une autorisation administrative sera demandée par le pétitionnaire.

Pour les extensions et annexes autorisées en zone A, une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre l'habitation du particulier édifiant une extension ou une annexe avec les parcelles agricoles avoisinantes est à introduire. Ainsi, il est préconisé que des zones tampons (haies) soient mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou annexe.

Il est proposé **de compléter le document de règlement 4.1.1** afin de prendre en compte cette observation.

En page 181, le règlement de la zone A prévoit une réglementation relative à la préservation des paysages et au maintien de la biodiversité :

- « les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués [...] ». Il est à souligner que la zone A est un espace de production agricole. Les exploitants, pour les besoins de leur activité, peuvent stocker des végétaux, des matériaux... il s'agit de stockage principalement temporaire. Aussi, la CDA83 demande que cette disposition ne s'applique pas à l'exercice d'une activité agricole.

Il est proposé **de compléter le document de règlement 4.1.1** afin de prendre en compte cette observation.

- « est obligatoire le respect d'une couverture végétale permanente [d'une largeur de 5 mètres] à partir du sommet des berges des cours d'eau ou des axes de talwegs pour les vallons secs conformément à l'article L211-14 du Code de l'environnement ». Cet article du Code de l'Environnement rend, en effet, cette disposition obligatoire le long de certains cours d'eau (cf. Arrêté Préfectoral) et sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de 10 hectares. Ainsi, il n'est pas applicable à tous cours d'eau. La CDA83 souhaite la retranscription stricte de l'article L211-14 du Code de l'Environnement aux espaces concernés.

Il est proposé de compléter le document de règlement 4.1.1 afin de prendre en compte cette observation.

- « les parcelles cultivées en limite de cours d'eau doivent maintenir la ripisylve existante sur une largeur de 5 mètres ». A notre sens, cette disposition est redondante par rapport à la précédente.

Il est proposé de modifier le document de règlement 4.1.1 afin de prendre en compte cette observation et cette disposition enlevée.

- « lors de la préparation pour mise en culture sur plus de 2 hectares, un maillage bocager doit être créé en limite parcellaire par le maintien ou la création de haies [...] ce réseau doit être fonctionnel pour permettre le déplacement des espèces et constitué de linéaires et/ou de « pas japonais » arborés distants de moins de 10 mètres et en lien avec les interfaces espaces boisés/espaces agricoles ouverts ». A la lecture de cette disposition, on peut comprendre que cette mesure pourrait s'appliquer sur des parcelles en friche sur lesquelles il y aurait un projet agricole ou encore des parcelles dont les vignes ont été arrachées et mises en jachère pour une replantation ultérieure. Cette rédaction nous interpelle vivement. De plus, nous ne comprenons pas pourquoi cette disposition est inscrite dans le règlement alors qu'il est indiqué que son application ne va pas porter sur les zones A et Af.

Il est proposé de rectifier l'erreur matérielle : suppression des références aux secteurs Aco et Afco dans le document de règlement 4.1.1

- « les parcelles agricoles de plus de 2 hectares, lorsqu'elles sont enclavées dans un espace boisé, doivent respecter le principe de lisière [...] ». Là également cette disposition nous interpelle. De même, nous ne comprenons pas pourquoi cette disposition est inscrite dans le règlement alors qu'il est indiqué que son application ne va pas porter sur les zones A et Af.

Il est proposé de rectifier l'erreur matérielle : suppression des références aux secteurs Aco et Afco dans le document de règlement 4.1.1

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 107/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

Enfin, concernant l'annexe n°11 – Annexe au règlement des zones agricoles, il est précisé « dans l'attente de la prise d'effet de [l'arrêté préfectoral relatif aux SMA], l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI. » L'arrêté étant paru, cet élément est à soustraire de l'annexe.

Il est proposé de modifier le document des annexes au règlement 4.1.2 afin de corriger l'annexe 11.

Le règlement de la zone A autorise le changement de destination, or un seul bâtiment au plan de zonage est identifié et il se situe en zone naturelle. Ainsi, cette disposition n'a pas d'utilité dans le règlement de la zone agricole.

Il est proposé de corriger l'erreur matérielle : Suppression de la référence aux changements de destination en zone A, dans le document de règlement 4.1.1

Le PLU prévoit au zonage une zone Nt1 destinée à l'aménagement d'une activité de restauration et de parking à proximité du site de la Cascade du Grand Baou. Sur ce projet, situé dans l'aire AOP Coteaux Varois, il est souhaité que la délimitation de la zone soit pensée de manière à ne pas générer de déstructuration de l'entité agricole concernée. De plus, l'emprise et la capacité d'accueil nous semblent trop étendues.

Cf. réponse avis du SCoT.

Sur le sujet des EBC et de la Trame Verte et Bleue, il est demandé de veiller à ce que ces dispositions ne portent pas sur du foncier agricole à potentiel. Nous avons notamment constaté l'application de la servitude EBC sur deux parcelles récemment revendiquées en AOP Coteaux Varois. L'INAO, dans son avis, vous apporte des précisions sur ce sujet, nous souhaitons leur prise en compte dans votre document d'urbanisme.

Cf. réponse avis INAO.

2-1 - Documents d'urbanisme

sé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218301430-20180604-2018-088-DE

N° 2018/088

usé certifié exécutoire

ption par le préfet : 19/06/2018

ication : 19/06/2018

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DU VAL

Nombre de Conseillers :
en exercice : 21
présents : 17
votants : 20

❖❖❖

Objet :

**P.L.U.
VALIDATION
DES PROPOSITIONS
DE REPONSES AUX AVIS
DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES (P.P.A.) SUITE A
L'ARRET DU P.L.U.**

L'an deux mille dix huit,
Le quatre juin,
le Conseil Municipal de la Commune de LE VAL (Var)
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Bernard SAULNIER, Maire**.
Date de convocation du Conseil Municipal : 28 mai 2018.

❖❖❖

Présents : MM. SAULNIER Bernard – TURINELLI Jacqueline – CULINATI Jean – GAUTIER Rémi – DEBAQUE Christian
- NAL André - VERDON Pierre - GAQUIERE Ingrid - CEMBRANI Romain - COLLAINE Olivier - MUNIER Denise -
VERMENOUEZ Christine - COEURDEUIL Yves – PAZ Aymeric - LEBERQUIER Céline - DONADEY Sylviane - KIN
Jean-Luc.

Absents excusés : MM. BOSSUGE Brigitte (pouvoir donné à Jacqueline TURINELLI) - VERLAQUE Marie-Thérèse
(pouvoir donné à Christian DEBAQUE) - BOULE-AMPHOUX Isabelle (pouvoir donné à Pierre VERDON) - FOURNEL
Gilles.

Secrétaire de séance : Mme Jacqueline TURINELLI.

❖❖❖

Monsieur le Maire informe l'assemblée délibérante de la réception, jusqu'en mars 2018, des avis des Personnes
Publiques Associées (P.P.A.) sur le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) arrêté par délibération du 4 décembre 2017.

Il donne la parole à M. Olivier COLLAINE, Conseiller Municipal membre de la Commission "Urbanisme".

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 précise qu'un rapport a été rédigé par "BEGEAT", suite aux réunions en COPIL, pour reprendre ces diverses
propositions de réponses, rapport qui a ensuite été transmis au Conseil Municipal pour information, en annexe à
la convocation pour la présente réunion.
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.

Il donne lecture du rapport établi par "BEGEAT".

M. COLLAINE précise également que les modifications réalisées sur le dossier du P.L.U., tant en ce qui concerne
celles faisant suite aux avis des P.P.A. que celles résultant de l'enquête publique, feront l'objet ultérieurement
d'une délibération particulière, avant approbation du P.L.U..

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir pris connaissance du rapport établi par "BEGEAT", suite aux réunions en COPIL, concernant les
propositions de réponses aux avis des P.P.A. sur le P.L.U. arrêté,
Après avoir entendu l'exposé de M. Olivier COLLAINE, Conseiller Municipal membre de la Commission
"Urbanisme",
Après en avoir délibéré,
A la majorité : **4 ABSTENTIONS** (Mmes DONADEY - BOULE AMPHOX - LEBERQUIER et M. VERDON) et **1 CONTRE**
(M. PAZ),

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.

PRECISE que ces propositions de modifications seront communiquées au Commissaire Enquêteur.

AUTORISE M. le Maire à entreprendre les démarches nécessaires pour les suites à donner à la présente
délibération.

Fait et délibéré les 19/06/2018 et an susdits.

Le Maire,

Bernard SAULNIER



[Signature]

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 109/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

➔ J'ai pris note dans le document ci-dessus de la validation à la majorité du Conseil Municipal des réponses proposées aux avis des PPA sauf pour les points suivants :

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.

2.9. OBSERVATIONS REMARQUES DEMANDES DU PUBLIC DURANT CETTE ENQUÊTE ET REPONSES DU M.O. ET DU C.E..

RP1

Mr et Mme André BOUFFIER, route de Bras Le Val dépose d'un dossier

Demande que sa parcelle cadastrée E1530 au lieu-dit le Plan Oriental située en zone A passe en zone constructible. La surface totale du terrain est de 2510 m². Au Nord se situe une zone rocheuse de 426 m².

La surface disponible est de 2084 m² sur laquelle est implantée une petite maison construite dans les années 1940. Cette petite maison et une annexe sont cadastrées

Le deuxième demande de Monsieur BOUFFIER est la possibilité d'extension de la partie habitation, plus une annexe afin de lui permettre de l'habiter toute l'année.

Parcelle située en zone A dans le projet de PLU et en zone Nc dans l'ancien POS.

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : AOC, potentiel agricole, non contigu à une zone constructible, absence de réseau...

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

1^{ère} demande Parcelle en zone A impossible de passer cette parcelle en constructible.

2^{ème} demande extension de la maison existante. Voir règlement de la zone A page 170 et article L151-12 du CU

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Se rapprocher du service urbanisme de la commune

RP2

Monsieur Alain POLI , route des Vins Le Val

Parcelle n°1200 lieu dit « Plan de Bramefan » desservie par tous les réseaux, insérée entre des zones bâties, n'ayant aucune vocation à recevoir une activité agricole.

Demande de revoir le tracé du zonage afin de passer la parcelle en zone constructible.(Uf2)

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 110/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

Réponse du Maître d'ouvrage

accord pour classement Uf2 uniquement sur la partie nord de la parcelle : car hors zone inondable, absence de classement AOC, contigu à zone constructible, présence du réseau d'assainissement, voirie suffisante, situation de dent creuse en bordure de la RD

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Avis favorable les critères répondent à un passage partiel du terrain en Uf2

RP3 Madame BESCOND Micheline, la Petite Serre 974 route de Bras Le Val

Demande de classer une partie de la parcelle E906 lieu-dit « le Serre » en terrain constructible. La totalité du terrain a une superficie de 3 ha 770 m² et la partie concernée à être constructible est de 63 a et 55ca.

En zone NC au POS et actuellement en zone A au PLU ou toute nouvelle construction y est interdite

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : potentiel agricole, zone NC au POS, une urbanisation sur ce secteur favoriserait la consommation d'espaces agricole; l'urbanisation doit être contenue au sud de la voie (d'où le zonage Uf1) et ne pas se développer au nord de la voie

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

En zone NC au POS et actuellement en zone A au PLU. 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.

Avis défavorable dans le cadre de ce projet PLU.

RP4 Monsieur Robet RAFFAËLE, 400 chemin du Val d'anguille Le Val

Voir SDGEP

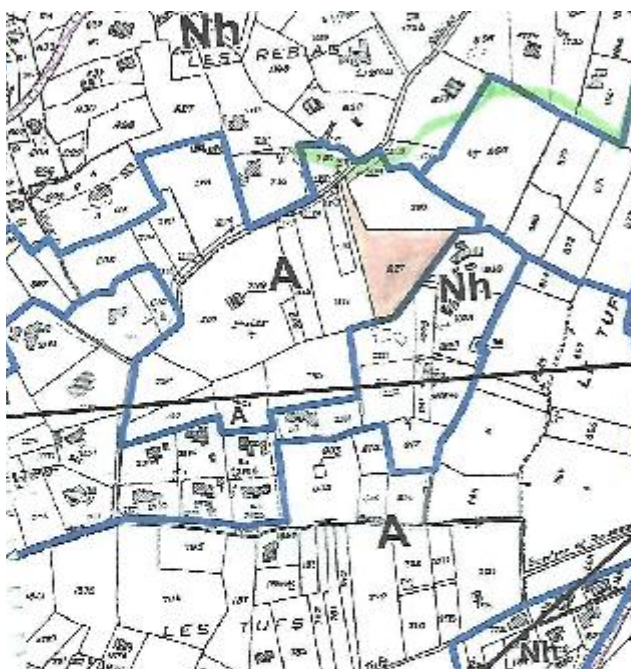
RP5 Madame VIDAL Mireille , Avenus Edouard le Bellegou Toulon

En vue de l'élaboration du prochain PLU je vous demande de remettre en zone constructible la parcelle figurant au cadastre section C n°821.

Parcelle constructible dans les années 1980-1990. Depuis en zone Naturelle.

D'autre part, lors de l'agrandissement du chemin des Rebias, la SEERC a procédé à l'extension du réseau.

d'eau potable. Sur les parcelles contiguës on voit de nouvelles constructions, de même que sur les terrains en face , au-dessus du chemin. Pourquoi les parcelles sur la droite du chemin ne sont-elles pas constructibles.



Réponse du Maître d'ouvrage

refus : potentiel agricole, inconstructible au POS, classement AOC, non contigu à zone constructible U, absence de réseau d'assainissement, éloigné du village

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Parcelle en zone ND au POS et en zone A au projet PLU.

Eternelle problématique d'une zone naturelle juxtaposée à une ex zone NB et UD, (au POS) donc entourée de constructions, mais le POS est caduque et les règles en urbanisme ont changé La parcelle est effectivement classée AOC. Avis défavorable.

Malheureusement votre requête dans le contexte de ce PLU ne pourra pas aboutir.

RP6

Madame OLIVIER Yolande, 62 rue Pierre Doize Marseille

Parcelles lieu-dit « les Garrigues » cadastrées n°396 et 397 d'une superficie de 3450 m2

Demande de passer ces 2 parcelles en zone constructibles.

Parcelles en zone Nc au POS et en zone A au PLU

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : potentiel agricole, zones NC au POS, classement AOC, non contigu à zone constructible, absence de réseau d'assainissement, éloigné du village

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Une zone NC du plan d'occupation des sols (POS) correspond approximativement à l'actuelle zone A depuis la réforme issue de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Les zones NC étaient et sont qualifiées de "zones à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou des richesses du sol ou du sous-sol" Ces zones sont passées en zone Agricole et les critères restent les mêmes

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 112/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Avis défavorable

RP7	Monsieur Yves MARMI Chemin de Grandes terres Le Val
------------	--

Parcelle concernée chemin du Val d'Anguille lieu-dit PEIREGUIS section Dn°1312. Superficie 4865 m2

Parcelle au PLU en zone A. Parcelles avoisinantes bâties et en zone A également.

Proximité d'une zone Uba (densification et secteur de mixité sociale)

La parcelle n'a pas de vocation agricole ;

La parcelle est desservie par une voie communale desservie par tous le réseaux

Limite de zonage entre la parcelle concernée et les zones Uba et Ubb à revoir.

Conclusion : la parcelle peut devenir constructible sans remettre en cause les caractéristiques ni l'esprit du PLU

Au POS : une partie en UC, une partie en Nc

Au PLU : zone en A

Réponse du Maître d'ouvrage

accord pour classement Ud uniquement sur la partie nord de la parcelle et pour les constructions alignées le long de la route communale : car hors zone inondable, absence de classement AOC, contigu à zone constructible U, présence du réseau d'assainissement, voirie suffisante

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Avis favorable avec ces critères sachant qu'avec la loi ALUR l'article 5 du règlement de zone est caduque. Il n'y a plus de surface minimum.

RP8	Madame Catherine LEPERCQ route de Bras la Picholine Le Val
------------	---

Parcelle B n°1371 lieu-dit « les jannets » superficie 1ha05a en zone Nh au PLU en projet ((cette parcelle accueille la maison principal du propriétaire)

Parcelle B n°1042 lieu-dits « les jannets » superficie 30a en zone Uf2 (constructible)

POS parcelles 1371 et 1042 en zone Ud

PLU parcelles 1371 en Nh

Parcelle 1042 en Uf2

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : parcelle boisée et disposant déjà d'une construction. L'extension est autorisée. Une nouvelle construction est autorisée sur la parcelle au sud, classée Uf2 constructible, et comprise dans l'unité foncière

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

voir pour détacher dans la partie Ouest de la parcelle 1371 une parcelle pour la classée en zone Uf2

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 113/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

RP9	Monsieur Georges MARTIN
------------	--------------------------------

- Requête concernant les parcelles lieu-dit « les Ferrages » cadastrées F534, F532 et F563

Sur la parcelle F563 existe un cabanon de 16 m2

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Parcelles en Zone Uaj ou toute nouvelle construction est interdite.

La zone est sur l'AZI en zone de recul ou de prudence (bleu cyan) voir les règles chapitre 4.2 page 65 du SDGEP et du règlement

- Requête concernant les parcelles lieu-dit « les Tuffs » cadastrées C757 et C759
- Requête concernant les parcelles au lieu-dit « les Tuffs » n° 2140, 2137, 2138, 2139 et 2142

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Parcelles en zone Nc au POS et en zone A du projet PLU

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : Uaj n'est pas destiné à accueillir des habitations / AZI = zone de risque mesure de précaution inconstructibilité / pour les parcelles classées Nc au POS et reclassées A = potentiel agricole.

RP10	Madame PLASSE épouse CHABAS Anne-Catherin
-------------	--

Concernant l'OAP La Jouberte 1AUa.

Je conteste les cheminements piétonniers vers le centre du village à travers ma propriété, y compris l'emplacement réservé n°18

Réponse du Maître d'ouvrage

accord pour retravailler l'OAP et modifier les illustrations / refus de supprimer l'ER18 : un cheminement piétonnier est indispensable pour connecter la Jouberte au village

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Le projet concernant l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation n°1 repéré 1AUa quartier de la Jouberte soulève de nombreux problèmes aux habitants proches ou concernés par ce projet.

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.

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

Il serait souhaitable d'envisager, avec la participation de citoyens, de mener des groupes de réflexion sur des sujets ou des quartiers pouvant amener à une adaptation du PLU dans les années à venir

Le règlement du PLU peut instaurer des emplacements réservés, c'est-à-dire des espaces qui, bien qu'appartenant à des propriétaires privés, ont un caractère d'intérêt général et sur lesquels ne pourront être construits que les ouvrages prévus par le PLU.

RAPPORT	DATE D'ENVOI : 11 novembre 2018
----------------	--

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 114/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Un emplacement réservé est opposable au propriétaire d'un terrain à la condition notamment d'être précisément défini dans le règlement du plan local d'urbanisme.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire du terrain concerné bénéficie d'une garantie : le droit de délaissement

Le propriétaire peut mettre en œuvre la procédure de délaissement pour supprimer cet emplacement réservé. Il va mettre en demeure la commune d'acquiescer son bien. La commune dispose alors d'un délai d'un an pour se prononcer sur la demande.

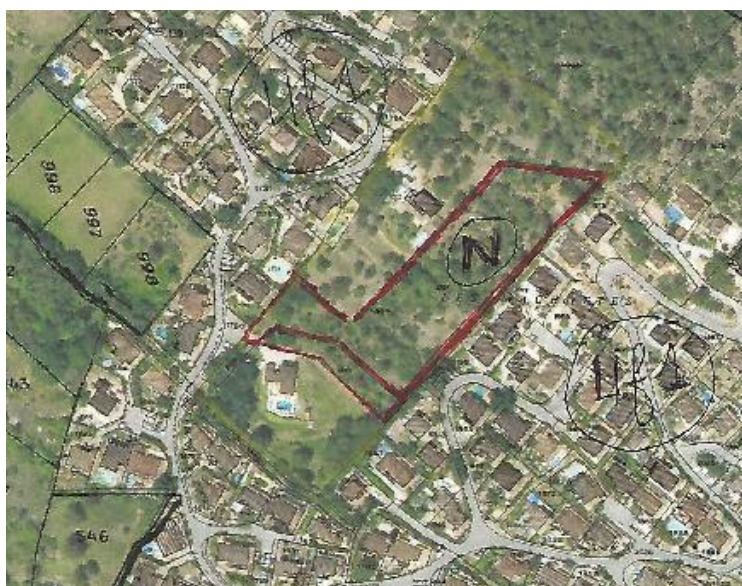
RP11

Monsieur Philippe CHABAS domaine de la Batelière St Maximin la St Baume

La zone uf localisée route de Vins lotissement des machottes présente une "dent" N au coeur du lotissement ,issue de la requalification d'une zone NB. Cette "dent" est déjà construite pour moitié et en pratique, seule la partie restante (parcelles D2137 2139) à savoir ma propriété va faire l'objet d'une "gestion naturelle". Les photos aériennes en pièces jointes montrent l'implantation de cette dent au coeur du lotissement ,ainsi que la zone soumise à débroussaillage obligatoire.

Cette zone ne présente en rien les caractères propres aux zones naturelles ni par sa qualité esthétique, ni par son intérêt historique ou écologique, celle ci étant soumise à un débroussaillage permanent. Depuis la création du lotissement, elle sert en revanche de dépôt de gravas et d'encombrant et ne peut raisonnablement être exploitée avec un objectif agricole ou forestier. Seule une habitation peut au contraire assurer une surveillance et un aménagement harmonieux.

Je vous rappelle d'autre part que ma femme dans ce projet de PLU perd la constructibilité de plusieurs parcelles pour lesquelles nous n'emmettons aucune revendication particulière. Leur caractère agricole ou naturel est concevable contrairement au cas de la "dent" des Machottes.



Réponse du Maître d'ouvrage

refus : éloigné du village, volonté de ne pas densifier ce quartier accessible uniquement par la route de Vins de calibre insuffisant au regard du trafic, parcelle non raccordée à l'assainissement,

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 115/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

L'argument de l'éloignement du village me semble non justifié la parcelle se situe au centre d'un lotissement. La volonté de ne pas densifier sans mettre aux normes de viabilité ces terrains ainsi que les voies d'accès me semble un meilleur argument. Mais les plans du réseau d'eau et d'assainissement collectif montrent un maillage complet dans le lotissement des Machottes

Revoir la faisabilité

RP12

Madame Corinne FLECHERO avenue J. Moulin Le Val

Je me permets de vous demander de bien vouloir étudier ma demande:

« Je suis propriétaire d'un terrain sur lequel j'ai construit une maison. Le restant de la parcelle est classé zone inconstructible.

Je souhaiterais pouvoir construire une seconde maison sur ce terrain et pouvoir donner une maison à mes deux filles.

Ce terrain est cadastré E 1586 et E 1589 Quartier les LavaIs. Il est mitoyen d'autres constructions. La commune de Le Val y a fait passer le tout à l'égout, il est raccordé à l'eau potable et à l'électricité. Le tout à l'égout traverse entièrement mon terrain.

Bien que ce terrain n'ai jamais été inondé, la construction que nous envisageons serait éloignée du ruisseau et pourrait répondre aux normes qui ont été exigées aux personnes qui ont construit dernièrement Chemin des LavaIs juste au bord de la ribeironne.

J'ai conscience de l'intérêt que le PLU porte aux terrains qui pourraient faire l'objet d'agriculture mais mon terrain ne s'y prête pas et je ne suis pas agricultrice.

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : partie de parcelle en zone inondable, bord de rivière à ne pas artificialiser pour les expansions de crues, le secteur urbain alentour ne permet que les extensions et non pas de nouvelles constructions à usage d'habitation

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

La partie de parcelle non inondable : extension possible

La partie inondable est en zone d'aléa faible sur l'AZI (zone d'expansion lors de crue) zone A au projet PLU.

RP13

Mr Patrick DUSSOSSOY 64122 Urrugne

En tant qu'aîné et représentant de mes 6 frères et sœurs ou de leurs descendants, nu propriétaires avec moi de terrains au Val, au quartier de Camp Bon, je m'adresse à vous et aux responsables de votre service d'urbanisme, parce que 2 parcelles de terrain situées chacune dans une zone constructible, et déjà largement construite, ont perdu leur constructibilité en 2017 lors de la reprise du PLU par le préfet en mars

2017. Nous vous demandons de reconsidérer votre position et de redonner une autorisation de constructibilité à ces 2 parcelles.

Celles-ci faisaient partie d'une propriété au Val que nos parents ont construit en 1966 et qu'ils nous ont transmis, et dont nous venons de vendre la maison suite au décès de notre père et à l'entrée de notre mère de 96 ans en maison de retraite médicalisée. Elles étaient constructibles depuis que mes parents avaient

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 116/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

acquis

l'ensemble de ces terrains en 1964.

Ces 2 parcelles cadastrées sous les numéros 2353 de 2222 m² et 2355 de 1077m² du cadastre du Val section C4 (plan cadastral joint) s'inscrivent dans une zone proche de la route départementale n° 562 et le long de 2 chemins largement construits, la voie communale 304 dite « chemin de Milan et le chemin des Reinettes.

La parcelle 2353 s'inscrit entre 2 parcelles constructibles, la 2352 et la 927. La 2355 est jointive des 3 parcelles constructibles 2354, 2201 et 2202.

Je vous joins 2 impressions de photo google Earth de la zone qui montrent les constructions déjà existantes, les parcelles 2353 et 2355 étant marquées par moi-même en orange.

Nous possédons par ailleurs 6063 m² (5 parcelles) dans la zone pour lesquels nous ne demandons pas de modification du PLU.

Je vous demande donc d'inscrire notre demande de rectification du POS dans votre examen actuel du prochain PLU, en précisant que j'ai toutes les procurations des copropriétaires pour effectuer cette démarche.

J'espère que vous comprendrez que cette situation est tout à fait anormale, et je fais confiance à l'intégrité de votre équipe à la Mairie pour rectifier ces changements très récents. Je vous remercie d'avance de votre réponse.

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : non contigu à une zone constructible U, aucune parcelle n'est constructible dans ce quartier du Val, éloigné du village, proche de la Ribeirotte le risque inondation est indiqué au plan; la zone agricole A permet d'assurer un rôle de champ d'expansion des éventuelles crues

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Seule la parcelle 927 est reconnue comme cadastrée. Voir le service urbanisme pour les parcelles 2353 et 2355

Voir le plan AZI. Les zones ne sont pas indiquées sur le secteur du camp bon

RP14

Mr MOUTTET Alain chemin des Olivettes Le Val

Gérant de la société SCI AEIS, propriétaire de la parcelle 1174 dans la zone d'activité du Plan de quartier en zone Ue et juxtaposé par l'OAP 1AUc.

Dans le document n°3 des OAP, le schéma page 24 fait apparaître sur mon terrain un chemin piétonnier et une zone d'aménagement paysager qui n'apparaît pas sur le plan 3.3 de cette OAP.

Il apparaît aussi la création d'un emplacement réservé n°11 sur ma parcelle (création d'un chemin ?)

Si toutes ces réserves foncières sont réalisées, l'activité actuelle sur cette parcelle est fortement compromise, risquant de créer des suppressions d'emplois

Quelles sont les solutions envisagées par la commune pour conserver cette activité.

La réserve foncière n°11 est prévue pour desservir la parcelle 533 qui est déjà accessible par un chemin existant.

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : l'ER 11 est maintenu il est prévu pour créer une voie (et non pas un chemin piéton), L'OAP ne le concerne pas : l'OAP ne concerne que les zones 1AU. Le PLU ne présente aucune contrainte pour ses activités économiques, au contraire la zone Ue les favorise.

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 117/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Je prends note de la réponse du MO concernant l'OAP

Pour l'ER 11

Le règlement du PLU peut instaurer des emplacements réservés, c'est-à-dire des espaces qui, bien qu'appartenant à des propriétaires privés, ont un caractère d'intérêt général et sur lesquels ne pourront être construits que les ouvrages prévus par le PLU. (ici création d'une voie)

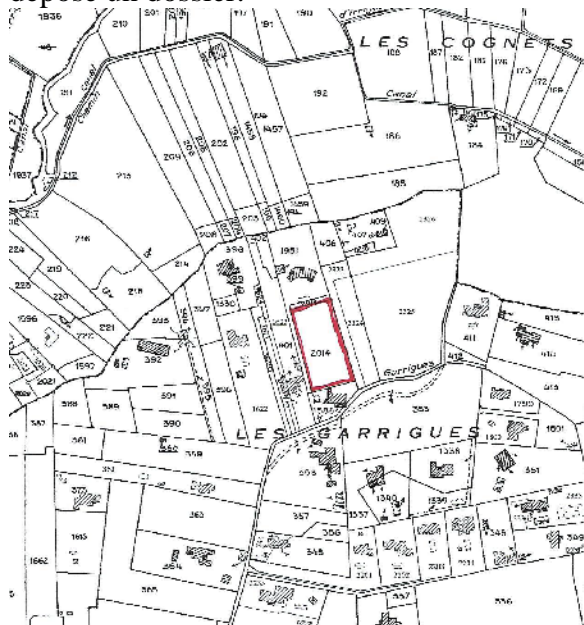
Un emplacement réservé est opposable au propriétaire d'un terrain à la condition notamment d'être précisément défini dans le règlement du plan local d'urbanisme.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire du terrain concerné bénéficie d'une garantie : le droit de délaissement

Le propriétaire peut mettre en œuvre la procédure de délaissement pour supprimer cet emplacement réservé. Il va mettre en demeure la commune d'acquiescer son bien. La commune dispose alors d'un délai d'un an pour se prononcer sur la demande.

RP15 **Mr Jean-Luc RICAUT, chemin des Garrigues Le Val**

Requête sur le terrain secteur D n°2014 lieu dit les Garrigues. Terrain facilement viabilisable. Se trouve enclavé entre des constructions au nord et au sud. Puis-je envisager qu'il devienne constructible. J'ai déposé un dossier.



Réponse du Maître d'ouvrage

refus : potentiel agricole, classement AOC, non contigu à zone constructible classée U, absence de réseau d'assainissement, éloigné du village

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Parcelle D2014 En zone NC au POS et actuellement en zone A au PLU. 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.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 118/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Avis défavorable dans le cadre de ce projet PLU.

RP16	Madame denise LAIN , Hyères
-------------	------------------------------------

Requête sur mes parcelles n°1498 et 1497et 560, lieu-dit « Plan de Cartier »
Avec le nouveau zonage , mon terrain cadastré n°560, 1497 et 1498, situé au plan de cartier, classé en zone SMS dévalorise de beaucoup sa valeur. J'avais pour ce terrain un projet autre de découpe de plusieurs lots afin que chacun de mes enfants puissent aussi bénéficier d'un terrain à bâtir dans une belle zone et dans mon village de cœur. Ce terrain est dans ma famille depuis 1 siècle.
Je comprends que l'intérêt général passe avant l'intérêt particulier mais je souhaite obtenir satisfaction.

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : 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.

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

En vertu de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les collectivités peuvent mettre en place un secteur de mixité sociale, sur tout ou partie des zones U ou AU, consistant à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminés par le PLU à des logements locatifs ou en accession, sociaux ou privés. Les SMS permettent à la collectivité d'imposer, unilatéralement et sans contrepartie, un certain pourcentage de logements de la catégorie qu'elle définit, dans toutes les opérations immobilières, qu'elles soient d'initiative publique ou privée, dans des secteurs identifiés dans le PLU

Le rapport de présentation du PLU a bien exposé de manière précise les motifs pour lesquels un SMS est institué, de même que l'objet et la localisation

Dans le cas de Mme LAIN, les parcelles se situent dans le SMS n°4 dont 75% de la SP des logements affectés au logement social. Il reste 25% de logements libres.

RP17	Mme Magalie GODARD Fréjus SASU MG INVEST
-------------	---

Je me permets de vous solliciter dans le cadre du futur PLU de la commune de le Val, actuellement à l'étude par vos services.

Je suis propriétaire d'une parcelle sise à LE VAL, Chemin des Vergers, cadastrée section B n° 1438 d'une surface de 4900m2 ;:

Celle-ci, située dans un quartier résidentiel proche du centre du village, se situait en zone UD du POS.

Dans le projet de PLU, celle-ci se situe en zone UC,' avec un secteur de mixité sociale, à concurrence de 75 %(SMS N°8; Cf. pièce jointe).

Ayant acquis ce terrain dans le but de réaliser un lotissement de 5 lots, (terrains nus), j'ai contacté l'urbanisme qui m'a appris l'existence d'une telle servitude. Je me suis par conséquent rapprochée de la Communauté d'Agglomération Provence Verte, qui m'a orienté vers les principaux bailleurs sociaux de la région, et notamment Var Habitat et Erilia.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 119/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Ces derniers comme les autres, ont relevé certes un potentiel compte tenu de la surface, mais une incompatibilité de la réalisation d'un projet social.

En effet l'équilibre financier d'un tel projet nécessite une très forte densification, incompatible pour eux avec l'environnement pavillonnaire, l'accès inadapté (servitudes multiples) et les réseaux à apporter.

Soucieuse de la problématique de la commune au regard de ses besoins en logements sociaux, j'ai réalisé de nombreuses démarches mais me retrouve aujourd'hui devant une impasse compte tenu du refus systématique des partenaires sociaux.

Ce foncier a été acquis à l'aide d'un prêt bancaire et je me retrouve devant des difficultés financières importantes

De plus, le précédent vendeur ayant acquis le terrain par donation, j'ai dû prendre l'engagement ferme que le terrain serait construit avant Décembre 2019, ce qui, au regard des difficultés que pose cette servitude, est compromis, et engendrerait de très lourdes pénalités.

Aussi, je vous demande bien vouloir porter une attention particulière au traitement de cette servitude et à la possibilité de l'appliquer, en étudiant différentes possibilités tenant compte des contraintes évoquées ci-dessus, à savoir:

Soit la baisse de la proportion de logements sociaux à 25%

Soit la possibilité de la traiter en « accession sociale » de terrains à bâtir

Soit la suppression totale de celle-ci

Je suis favorable à un entretien avec les services compétents et Monsieur le Maire de la commune de la Val, afin de trouver une solution permettant de satisfaire aux besoins de la commune, de dégager du foncier répondant aux demandes d'habitants de la commune et de débloquer la situation qui engendre pour moi de très lourdes conséquences financières.

La Direction habitat de la Communauté d'Agglomération Provence Verte a réalisé de nombreuses démarches auprès des bailleurs sociaux, sans arriver cependant à la mise en application de cette servitude

Réponse du Maître d'ouvrage

la commune propose au pétitionnaire de contacter d'autres bailleurs sociaux qui procèdent à de "petites" opérations sociales : Var Habitat et Erilia pratiquant d'importantes réalisations. Pour information : tout bailleur, y compris hors département du Var, peut réaliser du logement social au Val.

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Je prends note de la réponse du MO

RP18 **Monsieur PH CHABAS**

Traité en RD11

RP19	Madame Sylvie REPITON
-------------	------------------------------

Maître Céline LORENZON
Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN
Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE

Je suis le Conseil de Madame Sylvie REPITON qui est propriétaire indivis de parcelles situées sur votre commune cadastrées 669, 670 et 671 et qui conteste le plan local d'urbanisme tel que proposé.

Ces parcelles sont situées le long de la déviation en zone urbanisée qui étaient donc constructibles dans le cadre du plan d'occupation des sols.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 120/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Contre toute attente, aux termes du projet de plan local d'urbanisme, les parcelles appartenant à ma cliente sont configurées en zone agricole.

Ce changement de destination de la zone est particulièrement critiquable pour les raisons suivantes:

Les parcelles sont situées à quelques mètres de la déviation soit dans un périmètre urbanisé et à proximité de la zone d'extension du village et de la zone artisanale, Elles sont totalement viabilisées. Compte tenu de la surface de la zone, aucune activité agricole ne pourra être exploitée ...

Ce nouveau zonage apparaît totalement illégal et ne s'explique que par une application erronée du coefficient de zone agricole imposé dans le cadre d'un plan local d'urbanisme.

En effet, aux termes des articles R 151-22 et 23 du Code de l'urbanisme:

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

L'article L 145-3 du Code de l'urbanisme prévoit également que:

« Les terres nécessaires au **maintien et au développement des activités agricoles**, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de **leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux.** Sont également pris en compte **leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.** »

Une zone agricole doit être délimitée au regard d'un diagnostic agricole et en particulier de:

- la valeur agronomique des sols, des protections édictées au titre des terroirs et de la qualité des produits : zone AOC, des aménagements fonciers ou hydrauliques réalisés.

Le classement en zone agricole peut également s'expliquer par la protection de zones à forts enjeux économiques:

- qualité agronomique des sols ou d'un terroir exceptionnel,
- des investissements réalisés (irrigation, remembrement) ou,
- d'un parcellaire de qualité et peu mité.

En l'espèce aucun de ces critères ne sont remplis concernant ce nouveau zonage agricole qui est manifestement incohérent et donc illégal.

Par conséquent, ma cliente est bien fondée à demander l'abrogation partielle du zonage agricole sur le fondement de l'article L.243-2 du Code des relations entre le public et de l'administration aux termes duquel:

«L'administration est tenue d'abroger expressément un acte règlement illégal ou dépourvu d'objet (...) »

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : potentiel agricole, classement AOC,

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Les parcelles configurées en zone agricole au projet de PLU rentre bien dans les termes de l'article R151-22 du code de l'urbanisme puisque classées en AOC

Quant à l'article L145-3 du code de l'urbanisme dont vous faites référence, il ne concerne pas le règlement pour ces parcelles mais rentre dans les Dispositions particulières à certaines parties du territoire en l'occurrence les dispositions particulières aux zones de montagne.et en particulier les Principes

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 121/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

d'aménagement et de protection en zone de montagne.

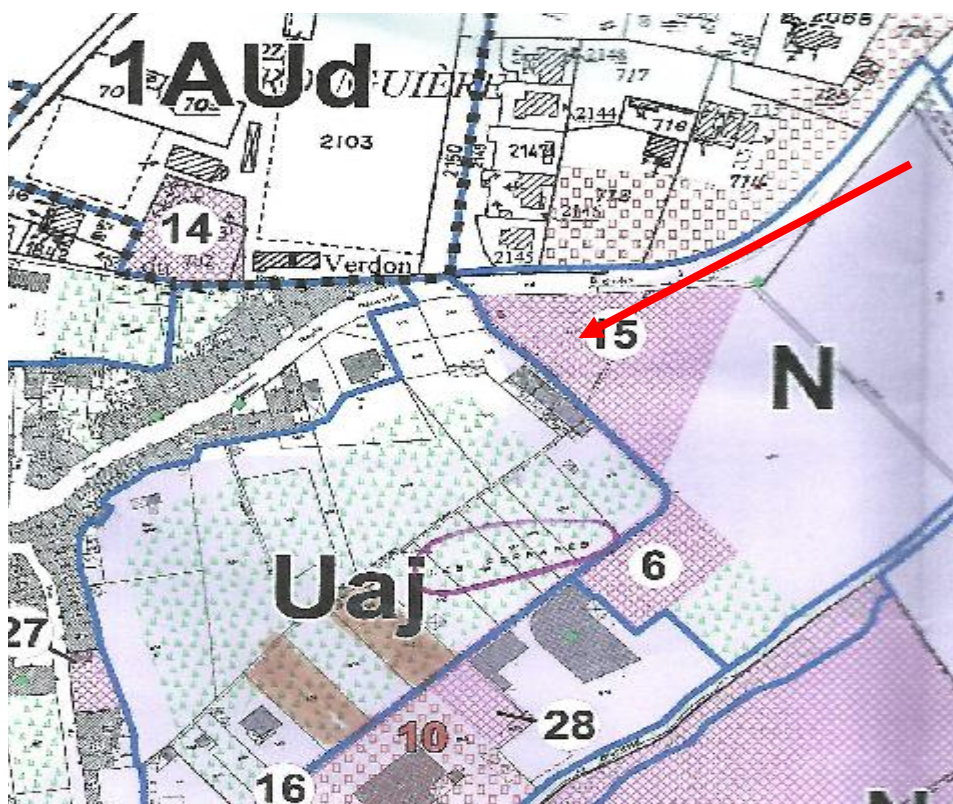
Avis défavorable

RP20

Monsieur André MARMI

Je soussigné André MARMI conteste la décision d'avoir mis ma maison en zone inondable. Cela ne s'est jamais produit et je pense ne se produira jamais.

Quartier « les Ferrages » parcelle n°550



Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Parcelle 550 en zone Uaj et en zone de prudence (bleu cyan) sur l'AZI

Réponse du Maître d'ouvrage

Concerne le SDEP

RP21

Monsieur et Madame SCHEMBRI Joseph

Souhait d'obtenir un classement en zone constructible de notre terrain cadastré D1945, quartier des banquetts

Terrain en zone Nc au POS. Maintenant en zone A dans le projet de PLU

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 122/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Réponse du Maître d'ouvrage

la parcelle dispose d'ores et déjà d'une construction : le PLU autorise son extension

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Voir l'article A2 du règlement de la zone A page 170 « bâtiments non liés à l'activité agricole »

RP22 **Monsieur et Madame ENARD**

Voir observations registre SDGEP

RP23	Monsieur Gérard GAUTIER
-------------	--------------------------------

Requête sur les parcelles C877, 879, 878 et 880 lieu dit St Joseph

Parcelles en zone Uc au POS ?????

Parcelles en N et Nh au PLU

Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées section C: 877,878,879 et 880, quartier St Joseph, à un kilomètre du village, au bord de la route de Carcès. Vous les trouverez surlignées en jaune sur le plan ci-joint.

Elles étaient classées en zone urbaine dans le POS. Dans le projet de PLU, elles sont, pour les trois premières, en zone A et pour l'autre, en zone Nh.

C'est à propos de cette modification que nous tenons à faire quelques remarques:

- La densité des constructions, tout autour de nous, est déjà importante et des divisions de parcelles accordées récemment vont permettre de l'augmenter encore.
- Nous cultivons notre champ planté en vignes et constatons à chaque intervention les difficultés rencontrées à pratiquer l'agriculture à côté des habitations (nuisances sonores, poussières, boue sur les chemins, vendanges nocturnes, traitements chimiques).
- Sur la route D 562 passent la canalisation d'eau et le collecteur principal d'égout, les raccordements ne posent donc aucun problème et seraient l'occasion d'un apport aux finances de la commune. La municipalité a d'ailleurs pris à sa charge une traversée de chaussée et la pose d'un regard au niveau du lot n° 897 pour rendre raccordables à l'assainissement collectif des parcelles de cette zone qui risque d'être classée Nh.
- Notre terrain est traversé par une conduite d'égout qui dessert cinq maisons voisines et par une ligne électrique aérienne qui alimente trois autres de nos voisins.

Vous comprendrez que, dans de telles conditions, il nous est difficile d'accepter de ne plus pouvoir construire de maisons. Nous souhaitons donc que cette zone soit plutôt classée Uf en distinguant les parcelles Uf1 et les parcelles Uf2. Cela permettrait aux propriétaires qui, comme nous, n'ont encore rien construit et ont préservé l'état naturel de ce quartier, de faire, s'ils le désirent, une habitation par unité foncière Il nous semble enfin que les parcelles agricoles 877, 878 et 879 pourraient figurer dans cette zone comme elles l'étaient dans le POS.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 123/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------



Réponse du Maître d'ouvrage

refus : potentiel agricole, classement AOC sur 2 parcelles , éloigné du village, non contigu à zone constructible U

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Parcelle 878 et 879 en AOC . La parcelle 880 est en partie boisée et en partie avec une oliveraie.

Effectivement 3 parcelles étaient en zone UC au POS mais le POS est caduc depuis 2017, et à l'époque de la création des POS, 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. Ce type d'habitat diffus ne se verra plus.
Avis défavorable

RP24 **Monsieur Philippe LEGRAND 24, lotissement Ste Catherine**

Voir SDGEP

RP25	Monsieur BONNET des TUVES Robert
-------------	---

En référence à ma demande de reclassification, par courrier adressé à Monsieur le maire du Val, et daté du 26 février 2016, je réitère ma demande de reclassification en zone UD, d'une partie des parcelles situées en haut de ma propriété à savoir les parcelles 868 et partiellement 867.

J'ai développé dans ce courrier une argumentation qui s'appuie sur une analyse des spécificités de mon exploitation, qui, au fil des années s'est trouvée enclavée entre deux zones « mitées » par des habitations isolées: cette situation fragilise l'exploitation des vignes, particulièrement en offrant aux sangliers venant des collines situées au nord de ma propriété, un appel d'air naturel pour leur libre circulation.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 124/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

J'ai déjà signalé dans ma dernière lettre, ces difficultés (pas de récolte en 2015) qui continuent à se confirmer, puisqu'en 2018, outre les mauvaises conditions météo, les sangliers ont totalement dévasté la récolte.

L'implantation d'une habitation en haut de ma propriété, permettrait de barrer la route aux animaux sauvages, et supprimerait la discontinuité du bâti de part et d'autre de la propriété: il est à noter que cette reclassification n'entrave nullement l'exploitation des vignes (ces hauts de parcelles ne sont pas envisagées pour la culture de la vigne, leur configuration n'étant pas bien diagnostiquées par le fermier) mais protège le site par une mise en valeur du reste de l'exploitation (environ 3 ha 500), et leur culture en bio, projet que notre fermier souhaite réaliser contractuellement dans les 10 années à venir. Il me semble que ce projet est en parfait adéquation avec les objectifs de la commune et exposées dans les attentes du PLU, pour « un développement harmonieux et cohérent des paysages et spécificités constituant l'identité du territoire communal. »

Le projet est donc de mettre en valeur durablement cette vigne, et non qu'elle ne devienne à terme un terrain en friche, faute de pouvoir offrir à l'exploitant des conditions décentes de production pour ses revenus.

Concernant la zone constructible: la superficie de cette zone (parcelle 868 et une partie de la parcelle 867) sera déterminée en fonction de la réglementation mise en place pour autoriser une construction en zone UD : à noter que la viabilisation du terrain pourra être réalisée facilement grâce à la proximité des réseaux (Electricité-Eau).

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : potentiel agricole, classement AOC , éloigné du village, non contigu à zone constructible U

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

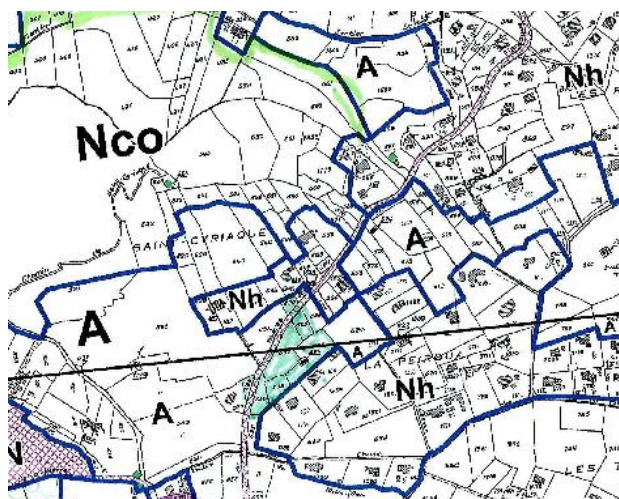
Parcelles 868 et 867 en zone ND au POS et les 2 parcelles sont en AOC

Avis défavorable

RP26

Monsieur Gilbert MONTAGNAC

Requête sur les parcelles lieu dit « la Peiroua » route de Barjols cadastrées 629, 630, 632, 633, 634, 635 et 536. En zone A au projet de PLU. En zone NB au POS



Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 125/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : potentiel agricole, classement AOC , éloigné du village, non contigu à zone constructible U

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Effectivement parcelles étaient en zone NB au POS mais le POS est caduc depuis 2017, et à l'époque de la création des POS, 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. Ce type d'habitat diffus ne se verra plus.
Avis défavorable

RP27	Monsieur Jean-Luc VIBRAC
-------------	---------------------------------

Parcelle section D n°1025, lieu dit « les Reddanges » en zone Nh
Renseignements sur l'extension possible en zone Nh

Réponse du Maître d'ouvrage

RENSEIGNEMENT PRIS ok

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Renseignements donnés

RP28	Madame Christelle ALIBERT
-------------	----------------------------------

Ma parcelle n° 1792 section C située lieu-dit Saint Jacques, était classée UB, elle est maintenant classée NH.

Nous avons toujours exploité nos terres depuis de nombreuses générations. Actuellement mon fils désire faire construire près de nous et nous aimerions que cela puisse se faire sur un terrain familial. Cette parcelle a à proximité égouts, eau, électricité, borne incendie. Toutes les parcelles autour sont construites, il y a même la maison de retraite.

Je vous joint quelques documents de situation

Réponse du Maître d'ouvrage

malgré l'AOC accord pour classement Uf2 uniquement pour une construction. justification : hors zone inondable, présence du réseau d'assainissement, voirie suffisante, situation de dent creuse en bordure de route communale, le terrain n'est pas favorable à l'activité agricole ; accord sous réserve de reclasser les parcelles Nh en Uf1 pour cohérence

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Avis favorable

RP29	Monsieur Franck JOURDAN
-------------	--------------------------------

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 126/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Je vous écris au nom de ma maman, Madame Micheline JOURDAN née NICOLAS propriétaire de la parcelle N° **699 section B**, d'une surface de 1650 m² sur la commune de LE VAL afin de vous exposer mes préoccupations relatives à cette parcelle.

Après avoir pris connaissance du projet de PLU, je constate que la parcelle susnommée est située en zone NH et sera donc inconstructible puisque à ce jour aucune construction n'est présente sur la parcelle

Je vous avoue être fort étonné de cette situation. En effet, si l'on considère les points suivants: Les parcelles voisines situées du même côté du chemin des vergers sont à l'exception de la parcelle 700 toutes construites (voir planches N° 1 et 3 ci-jointes). De fait ces deux parcelles constituent réellement une « petite dent creuse » au milieu de ces constructions, ce qui semble aller à l'encontre du principe de densification des habitations.

De plus le PLU précédent avait classé ces deux parcelles en zone UD donc susceptible de recevoir des constructions d'habitations (voir planche N° 2).

Il est à noter que les réseaux assainissement et adduction d'eau potable sont situés sous le chemin qui longe le long côté de la parcelle (voir planche 4 AEP et 5 Assainissement). Il semblerait totalement absurde de limiter les droits à construire d'une parcelle qui dispose déjà de ces réseaux publics au profit de parcelles dont l'assainissement serait individuel (de type fosse septique).

Du point de vue des écoulements des eaux de surface, la construction d'une habitation sur cette parcelle n'aura qu'une conséquence infime sur la quantité de l'écoulement des eaux pluviales.

Du point de vue environnemental la parcelle est actuellement en friche et occupé par un camp.

- Le terrain n'est soumis à aucune servitude et ne se trouve pas en zone risque feu de forêt ou risque inondation.

L'accès au terrain s'effectue par un chemin de plus de 4 m de large et la défense incendie de la future construction sera assuré par une borne incendie située à moins de 400 m du terrain.

Compte tenu de tous ces éléments, je vous demande de bien vouloir prendre ma demande en considération, afin de permettre la construction d'un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle 699 qui se trouve isolée au milieu d'une zone construite.

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : potentiel agricole, classement AOC, non contigu à zone constructible U, situation de la parcelle en bordure d'une zone A à potentiel agricole avéré (Aoc)

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Confirmation de la parcelle en AOC ainsi que les terrains agricoles autour qui sont également en AOC
Avis défavorable

RP30	Monsieur Lyonel BLANCHET
-------------	---------------------------------

Interrogations sur le projet OAP N°2 zone 1AUB les grandes terres. Monsieur BLANCHET est Promoteur

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Hors sujet dans le cadre de l'enquête

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 127/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

RP31

Monsieur et Madame Franck VERGEZ

Propriétaire des parcelles 805, 2140, 2322 section D.

La parcelle 805-2140 était auparavant constructible. Au Projet PLU , la moitié de la parcelle est inconstructible . Cela paraît illogique. Dossier sera déposé.

Dossier traité dans « lettres reçues en mairie »

Voir réponse L7

RP32

Monsieur et Madame Franck LAPOUGE

Mon épouse et moi-même venons par la présente, vous présenter notre requête.

Fin avril, nous sommes venus reprendre contact avec le service urbanisme de votre commune, en vue de constituer un dossier de demande de permis de construire sur notre terrain, situé dans le quartier des Tufts, parcelle n°2222.,

C'est alors que nous avons appris que cette opération est aujourd'hui impossible pour raison de projet de classement de notre parcelle en zone N, dans le cadre de l'élaboration future du PLU. Cette nouvelle nous a plongés dans le désarroi.

Nous avons acheté ce terrain à crédit, en janvier 2009, après avoir obtenu un permis de construire en novembre 2008, et l'avons donc acquis au prix fort des terrains constructibles, en y engouffrant toutes nos économies.

Malheureusement, nous n'avons pas pu réaliser immédiatement notre projet car ma mère est tombée gravement malade à ce moment-là, ce qui a mobilisé toute notre disponibilité.

Ma mère est décédée fin 2009. A ce moment là, la crise s'était installée et ma petite société a commencé à s'enfoncer dans les difficultés. Depuis 8 ans, nous nous battons pour sauver notre outil de travail.

Dans ce contexte, durant ces années, évidemment, nous n'avons pas pu demander de crédit supplémentaire pour effectuer les travaux. Ce n'est qu'après avoir réussi à vendre la maison de ma mère, en 2016, que nous avons enfin pu ré-envisager sereinement la construction de notre maison. Nous n'avons jamais imaginé que notre terrain puisse perdre sa constructibilité, alors même qu'il est entouré de parcelles construites, sur les quatre côtés, qu'il comporte un cabanon d'environ 30m2, cadastré; et que nous payons des impôts qui mentionnent ce bâti, depuis que nous l'avons acquis.

Cette parcelle, acquise dans la difficulté, avec les économies de toute une vie, représente plus que jamais notre projet d'avenir. Ce n'est pas un bien obtenu sans bourse délier, c'est au contraire un bien acquis au prix fort, pour sa constructibilité, avec l'intention d'y poursuivre notre vie.

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : éloigné du village, non contigu à zone constructible U, non raccordé à l'assainissement, présence d'AOC (à vérifier ?)

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Confirmation de la parcelle en pleine zone AOC, non contigue à zone constructible
Avis défavorable

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 128/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

RP33

Monsieur et Madame Gérard FLORENT

Requête sur la parcelle C863 quartier les Tufts. Demande de passer cette parcelle en Uf2
Parcelle en A juxtapose un zone Uf1

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : éloigné du village, non contigu à zone constructible U : la parcelle jouxte une zone Nh (et non uf1)

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Parcelle en zone ND au POS.

le PLU est un document évolutif, il sera amené à évoluer par le biais de procédures de modifications et non pas , comme je l'ai entendu, figé pour 30 ans après approbation. Parmi ces réflexions, il serait judiciaires de revoir le choix des zones Nh, Uf1 et Uf2, sachant que la réglementation pour les extensions des habitations existantes est très pour les zones Nh et Uf1

RP34

Madame ROATTINO

Observations :

1- Sur le règlement

Les secteurs à mixité sociale (SMS) ne sont pas clairement définis dans le règlement

2- Sur le zonage

Le choix de l'implantation des SMS n'a pas été expliqué aux valais. Aucune concertation n'a permis aux habitants ou aux propriétaires de s'exprimer sur ce choix

Si les parcelles n°1353 sise « quartier du Poidoux » et n°808 sise « quartier des grandes terres » ne sont pas concernées par cette implantation, je constate que les parcelles voisines le sont.

3- Sur les modalités de la concertation

Lors de mes deux visites en mairie les vendredi 21 septembre et mardi 25 septembre , aux horaires d'ouvertures, le registre n'était pas disponible.

Réponse du Maître d'ouvrage

les SMS sont définis dans le document règlementaire 4-1-6. la commune est en situation de rattrapage "social", d'où le recours aux outils de mixité sociale prévus par le code de l'urbanisme. chaque SMS identifiée 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.

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

SMS voir rapport de présentation 1.1 chapitre 2.7.1.4 page 99 à 102 et chapitre 4.3.11 page 184 et le document 4.1.6

En complément : La loi MOLLE en a également étendu l'usage en ouvrant la possibilité de programmer toutes les catégories de logements (locatif ou en accession à la propriété, logement social, intermédiaire ou privé) dans les secteurs concernés, et non plus les seuls logements locatifs sociaux

Il importe de souligner que la spécificité des SMS est bien de permettre à la collectivité d'imposer unilatéralement et sans contrepartie depuis la suppression du droit de délaissement, un certain pourcentage de logements, de la catégorie qu'il définit, dans toutes les opérations immobilières, qu'elles soient d'initiative publique ou privée, réalisées dans des secteurs identifiés sur tout ou une partie des zones constructibles du territoire.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 129/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Rappel de 4° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

Concernant le dysfonctionnement de l'indisponibilité du registre papier, il sera traité dans le chapitre du rapport « déroulement de l'enquête »

RP35	Monsieur et Madame Didier MARINE
-------------	---

Voir SDGEP

RP36 **Monsieur et Madame NOURRY**

Requête sur la parcelle D2027 lieu dit « quartier St Georges » :

Possibilité de passer cette parcelle en zone Uf2

Requête traitée dans les observations reçues par lettre

Voir réponse dans L3

RP37	Monsieur LANGE
-------------	-----------------------

Je tenais à attirer votre attention sur les observations suivantes concernant l'arrêt du PLU par délibération du conseil municipal en date du 04/12/2017.

Ce document annule et remplace celui que je vous ai donné en mains propres le 19 septembre dernier.

1⁰ observation: AEP et EU

les plans des réseaux AEP (Alimentation en Eau Potable) et EU (Eaux Usées) publiés sur le site de la commune ne sont pas à jour. Connaissant ces réseaux comme personne dans ce conseil municipal, je peux vous dire qu'il y a plus de 15 oublis et erreurs de tracé des réseaux autant pour l'AEP que pour le réseau EU. Je me tiens donc à votre disposition pour vous indiquer ces incohérences sur les plans annexés à votre dossier PLU, incohérences que j'avais soulevées par mail à certains membres du COPIL bien avant la délibération du 04/12/2017 puisque j'ai eu accès au dossier complet publié sur le site internet de la commune durant l'exposition publique du PLU quelques mois plus tôt.

2⁰ observation: Secteurs de Mixité Sociale (SMS)

Ne contestant pas la loi SRU imposant 25 de logements sociaux de son parc de logements pour les communes de plus de 3500 Hbts, je conteste par contre non pas le fond mais la forme par laquelle ont été impactés par ces SMS certains terrains nus d'habitation dans le PAE ch des Vergers/ Grdes Terres/Poidoux et pas d'autres dont les parcelles n° 1353 sise quartier du Poidoux et n° 808 sise quartier des Grandes Terres. la première, limitrophe à l'est de la propriété bâtie d'un élu membre du comité de pilotage et la seconde dont seule une partie est constructible appartient à la famille d'un membre de ce comité de pilotage.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 130/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Moi-même impacté par ce classement et connaissant donc les conséquences engendrées par le classement des parcelles en Secteurs de Mixité Sociale, je me pose la question: pourquoi ces deux parcelles, partie intégrante du PAE, ont été épargnées de cette contrainte?

Comment et sur quels critères ont été classés SMS tous ces terrains nus d'habitation situés à l'intérieur du périmètre du PAE ?

Dans le secteur Plan de Quartier, l'unité foncière 1509 et 1507 se situant à 40 mètres à vol d'oiseau de la parcelle 1353 a été classée en SMS alors que certains membres du COPIL savaient pertinemment que 5 maisons allaient y être construites sur des parcelles de 1200 m2 chacune puisque les PC avaient été délivrés bien en amont de cette décision !!! N'y a-t-il pas eu une polémique lancée lors d'un conseil municipal par un membre du COPIL à propos de l'élargissement du chemin du Poidoux porté à 4 ml et à charge de l'aménageur pour l'accès de trois de ces parcelles alors que la DP de division de cette unité foncière avait été accordée en juillet 2016 donc bien avant que le COPIL ne décide (janvier 2017) de prévoir une percée piétonne de **5 mètres de largeur** en direction du chemin du Poidoux (cf OAP 3 St Jacques) !!!

Afin de ne pas être retoqué par les services de l'Etat (DDTML il fallait trouver 242 logements potentiels à caractère social sans compter les 137 qui devraient se dégager par les OAP et en ajoutant les existants, le compte est bon ... Mais je suis très dubitatif sur la manière dont le bureau d'étude et le COPIL ont classé en SMS les parcelles situées à l'intérieur du périmètre du PAE, étant moi-même impacté.

observation: Le zonage

Comment se fait-il que des quartiers desservis par les réseaux AEP et EU classés au POS en U sont classés en N ou en A au PLU alors que sur le secteur Plan de Bramefan/Plan de Jeannets/Jeannets non desservis par le réseau public d'assainissement notamment pour les Jeannets et une partie de Plan de Jeannets, les terrains vierges d'habitation ont été classés en UF2 donc constructibles ... sans assainissement collectif!!! Ce quartier est classé en UD au POS. Seul le quartier de Plan de Bramefan est raccordable au réseau EU à 80, Plan de Jeannets en partie et les Jeannets PAS DU TOUT. (cf plan des réseaux dans le dossier PLU) < Chemin des Olivettes (quartier Les Vergers) UD au POS, NH au PLU

Dans ce quartier deux parcelles n°701 et 702 de deux propriétaires différents et surtout RACCORDABLES au réseau public d'assainissement créée en 2006 ont été classées en NH au PLU donc INCONSTRUCTIBLE d'après le règlement « aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée »,

Pour quelle raison ce quartier n'a pas été classé en UF1 et UF2 comme l'a été le secteur Plan de Bramefan Jeannets plan de jeannets sans assainissement collectif en partie ???

Pour votre info, si ces deux terrains n'ont pas été construits dans le passé, c'est tout simplement que leur superficie respective n'était pas en adéquation avec le règlement du POS qui imposait une surface minimale de 2000 m2 pour construire.

< Idem pour le chemin des Vergers Est où trois parcelles, classées UD au POS et NH au PLU donc inconstructibles, situées à moins de 100 ml du réseau public d'assainissement !!!

< Idem pour St Jacques où la parcelle n° 1792 classée UB au POS et NH au PLU donc inconstructible alors que les réseaux AEP et EU sont au droit de la parcelle située en face la maison de retraite!!!

< Idem quartier Peirégus UC au POS et A au PLU alors que la parcelle n° 1312 est raccordable par pompe de relevage au réseau EU situé sur le ch du Val d'anguille !!!

< Idem quartier St Joseph classé en UC au POS, NH ou A au PLU pour les quelques terrains nus d'habitation raccordables au réseau EU !!!

Alors pourquoi ne pas avoir classé ces quelques terrains nus d'habitation en UF2 dont le nombre est bien inférieur à ceux du secteur Plan de Bramefan/Plan de Jeannets/ Jeannet sans assainissement public et en UF1 pour ceux déjà bâtis comme cela a été fait sur différents secteurs de la commune?

< Secteur Serre de Laval

Pourquoi ne pas avoir classé en UF2 la partie

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 131/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

sud de la parcelle n° 906 classée en A (NC au POS) en bordure de l'avenue Jean MOULIN dans sa partie haute à droite équipée en réseaux AEP et EU pour dégager de la taxe d'aménagement à 12 votée en décembre 2017 afin de récupérer ces taxes pour des travaux conséquents de VRD (Voirie réseaux divers) sur l'avenue réalisée en 1978 ? Alors que ce secteur a été classé en UF1 et UF2 et qu'une seule pastille UF2 ne figure sur ce secteur ... Pas de quoi engranger de la TA à 12 avec cela!!!

Cette avenue est bâtie sur toute sa longueur à gauche en montant, il serait donc logique que son côté opposé en soit de même.

Le SCOT préconise de rendre à l'agriculture la surface identique qui lui est prise ... Combien d'hectares le PLU a rendu à la zone agricole en déclassant toutes les zones NB ainsi que certaines UD et UC pour les reclasser en A? La partie sud de cette parcelle représenterait une goutte d'eau dans un océan de terres agricoles.

< Secteur Plan de Bramefan

Pourquoi ne pas avoir inclus le nord de la parcelle n° 1200 en UF2 dans ce secteur en l'alignant aux parcelles bâties n° 365 et 1082? Et contrairement au des parcelles classées en UF2 dans ce secteur, cette parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement (EU) situé même sur le terrain et avec deux regards de branchement que la commune avaient fait poser par anticipation lors des travaux de la création de ce réseau en 2006/2007 par la municipalité Alfred GAUTIER. De plus cette parcelle est prise en sandwich entre 5 propriétés bâties dont 2 en UF1 à l'ouest et 3 en A à l'est.

Je ne vous propose pas un zonage à la carte, c'est tout simplement du bon sens car c'est illogique de reclasser en U des terrains non desservis par l'assainissement collectif et d'en déclasser d'autres en U pour les reclasser en N ou en A, eux même raccordables au réseau EU de la commune.

< Pour le reste du zonage

La commune a respecté les consignes de l'Etat pour les zones NB, et pour le reste, bien que quelquefois ce découpage n'a pas été bien cohérent, comme par exemple sous la campagne de Bellevue, et parfois abracadabrantesque je ne ferai pas de commentaire ce qui ne veut pas dire que je suis d'accord avec le reste de ce zonage.

4° Observation: Le règlement

Par définition l'unité foncière est un « îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » Arrêt du conseil d'Etat du 27 juin 2005 n° 264667.

Article U~2 du règlement du document n04.1.1

Secteur UF1 : « *Seule l'extension de la construction à usage d'habitation existante est autorisée ...* »

Secteur UF2 : « *Une construction à usage d'habitation est autorisée par unité foncière ...* »

Article 6 bis du règlement du document n04.1.1 en page 11

« *L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres écologiques.* »

Bien que cet article 6 bis soit applicable, une moyenne parcelle classée en UF2 (terrains nus d'habitation) peut faire l'objet d'une division en deux voire trois lots donc 3 unités foncières qui autorisent ainsi 3 constructions à usage d'habitations tout en respectant le règlement du PLU, alors que dans les secteurs UF1 desservis par le réseau public d'assainissement aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée! Dans un secteur UF2 desservi par le réseau public d'assainissement, je n'y trouve aucune objection mais je ne trouve pas logique si ces parcelles ne sont pas raccordables au réseau EU.

Donc par exemple dans le secteur de Plan de Bramefan, les parcelles construites classées en UF1 d'une superficie minimale de 2000 m2 puisque classées en UD au pas et raccordables au réseau EU peuvent faire l'objet d'une division mais pas pour une construction à usage d'habitation puisque le règlement UF1 n'autorise plus aucune construction nouvelle!!! Alors que dans le secteur UF2, les Jeannets par exemple non desservi par le réseau EU, l'unité foncière peut se diviser pour avoir autant de construction à usage d'habitation que de parcelles créées tout en respectant bien entendu le

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 132/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

règlement du PLU et sauf bien entendu si l'article 6 bis du règlement s'y applique. !!! Illogique et **INEGALITAIRE** dans un même quartier

La loi SRU préconise le maximum de constructions à usage d'habitation dans le minimum d'espace afin de densifier principalement dans les secteurs équipés en réseau EU et AEP dans le but aussi d'économiser les espaces restants, alors pourquoi interdire de nouvelles habitations dans les secteurs UF1 équipés en réseaux AEP et EU suite à une division, exemple: Plan de Bramefan ? Conclusion, il faudrait pouvoir lire, cela serait plus logique

Dans le secteur UF1: une construction à usage d'habitation par parcelles raccordables au réseau public d'assainissement dans le cas d'une division et seule l'extension de l'habitation existante est autorisée ... pour les autres parcelles non raccordables au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur UF2 : je laisse le soin aux élus de prendre leur responsabilité pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement issues d'une division parcellaire!!!

Observation: Les OAP.

N'étant pas urbaniste, je me pose la question à savoir si c'était bien une nécessité de réaliser ces OAP notamment pour La JOUBERTE, LES GRANDES AIRES et ST JACQUES qui ont tout de même eu un coût non négligeable. D'autant que des contentieux juridiques sont toujours en cours sur La JOUBERTE.

Nous arrivons en fin de mandat, je ne pense pas qu'une étude de ces 3 OAP ne sortira d'ici début 2020 et qu'en conséquence ces OAP ne seront pas forcément dans les attentes urbanistiques de la prochaine équipe municipale qui procédera à une modification du PLU et donc des dépenses supplémentaires pour la commune ... Fallait-il classer tout simplement ces 3 zones en AU comme c'est le cas actuellement? Ceci étant simplement un avis de ma part.

Réponse du Maître d'ouvrage

1°) la commune doit fournir les données les plus récentes concernant les réseaux AEP et EU : le PLU approuvé doit comporter ces éléments (à transmettre au BE au plus tôt)

2°) la commune est en situation de rattrapage "social" : les outils de mixité sociale prévus par le code de l'urbanisme sont peu nombreux et 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; de plus, chaque SMS identifiée 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.

3°) le PLU peut classer en zone naturelle ou agricole des quartiers desservis (cf code de l'urbanisme). L'existence d'un réseau n'est aujourd'hui plus suffisant pour obtenir un classement en zone U. De même, l'argument du zonage U ou NB au POS ne tient plus : les politiques d'urbanisme ont évolué vers le recentrage autour du noyau urbain (et non pas vers le recentrage autour des réseaux). La commune a également pris en compte les densités et la VAM préconisée par le SCOT : il était impossible de classer tous les quartiers habités en zone U constructible, le PLU aurait été non compatible avec le SCOT, non compatible avec les objectifs de modération de consommation de l'espace préconisés par la loi, non compatible avec la protection des terres agricoles et AOC;

4°) les zones Uf2 ont été calibrées pour accueillir 1 seule construction, voire 2 ou 3 maximum si division, L'objectif est d'éviter de contribuer au développement de l'urbanisation anarchique qui s'est opérée ces 30 dernières années dans un espace autrefois agricole.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 133/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

5°) toute zone 1AU doit faire l'objet d'une OAP conformément à l'alinéa R151-20 du code de l'urbanisme, le scot l'impose également cf p719 du DOO (voir également la justification des choix retenus, chapitre du rapport de présentation page 178; chapitre 4.3.9)

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

1°) Suivant le souhait de Monsieur LANGE Je conseille au COPIL de prendre contact avec ce Monsieur qui sera d'une aide précieuse pour la mise à jour

2°) En rapellant la possibilité de programmer toutes les catégories de logements (locatif ou en accession à la propriété, logement social, intermédiaire ou privé) dans les secteurs concernés, et non plus les seuls logements locatifs sociaux

Il importe de souligner que la spécificité des SMS est bien de permettre à la collectivité d'imposer unilatéralement et sans contrepartie depuis la suppression du droit de délaissement, un certain pourcentage de logements, de la catégorie qu'il définit, dans toutes les opérations immobilières, qu'elles soient d'initiative publique ou privée, réalisées dans des secteurs identifiés sur tout ou une partie des zones constructibles du territoire

3°) comme l'absence d'assainissement collectif n'interdit pas la construction sur une parcelle d'autant plus que la loi ALUR supprime la surface mini. Mais je constate que sur le plan du réseau AC (ou EU) le quartier les Jannets n'est pas raccordé et la partie ouest du plan de Jeannets non plus.

4°) dans les zones Uf2 avec la suppression de la surface mini et sans assainissement collectif avec une emprise au sol de 10% et une hauteur maxi de 7m (R+1) et bien que d'autres critères dans le règlement peuvent limiter la division des parcelles constructibles (article 7 : 4m des limites séparatives) et article 13 (avec 70% non imperméabilisés) un terrain de faible surface peut avoir une construction en R+1 attention de ne pas se retrouver avec des « cubes ».

RP38	Monsieur Laurent REYMOND
-------------	---------------------------------

Propriétaire des parcelles 428, 429, 430 et 453 quartier ST Georges constructibles jusqu'en 1986.
En zone A au projet PLU. Demande que ces parcelles soient intégrés à la zone UD

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : potentiel agricole, classement AOC , éloigné du village, parcelles qui ne sont pas en situation de dent creuse, non raccordées à l'assainissement collectif

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Les parcelles 428 429 430 453 quartier St Georges sont en zone AOC. Elles étaient en zone NC au POS de 1986
Avis défavorable

RP39	Monsieur MARMI André
-------------	-----------------------------

Concerne le SDEP

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 134/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

RP40	Madame LYON épouse LANGAUD
-------------	-----------------------------------

Propriétaire d'une parcelle cadastrée B866 lieu-dit les Jeannets d'une superficie de 1717m2. Un cabanon est construit sur la parcelle. la parcelle juxtapose des zones Uf1 et Uf2.
Nous demande la possibilité de passer notre parcelle en zone Uf2

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : absence de réseau d'assainissement et accessibilité non démontrée

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

L'absence de réseau d'assainissement n'a pas toujours été un critère pour passer une parcelle en Uf2. A voir pour passer partiellement ce terrain en Uf2

RP41	Monsieur Muriel BARRAL épouse GRESLIN
-------------	--

Suite à l'arrêt et approbation du PLU par le Conseil Municipal le document a fait l'objet d'une exposition publique du 30/10 au 10/11/2017, j'ai présenté mes observations sur le classement en zone Nh.

J'ai obtenu la réponse habituelle de Monsieur le Maire qui me conseille de rencontrer le Commissaire Enquêteur. En conséquence, je me permets de vous soumettre mon dossier de demande de modification de zonage actuel en Nh pour les parcelles:
D 2214, 1902 et 1657, situées à l'est du village du Val.

J'insisterai sur l'objet de ma demande qui consiste à solliciter la possibilité de réaliser sur cette unité foncière une construction pour ma mère, veuve depuis Avril 2017, afin qu'elle reste à coté de nous, car nous avons le projet en 2020, à la cessation d'activité de mon époux, de nous installer au Val dans la première construction que ma mère laisserait à notre disposition.

Je vous joins un rapport détaillé pour vous retracer l'historique du dossier, et je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Etant à Lyon, je charge ma mère, de vous rencontrer le 06/10/18, de vous confier ma demande et de vous exposer la situation car au final, disposant d'un terrain, une construction pour elle serait la meilleure solution, et pourrait ainsi profiter de rester à son domicile en étant rassurée par notre proximité

Réponse du Maître d'ouvrage

possibilité nord de la parcelle 2214 en Uf2 car proximité de zone U et assainissement à moins de 100 m, sous réserve d'accessibilité démontrée

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Avis favorable

RP42	Monsieur MARINI Albert
-------------	-------------------------------

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 135/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Propriétaires d'une parcelle sur la commune du VAL, située zone D336 Les Garrigues, classée zone UD depuis le POS de 1986, nous apprenons que le projet de PLU prévoit le classement de cette parcelle en zone Nh.

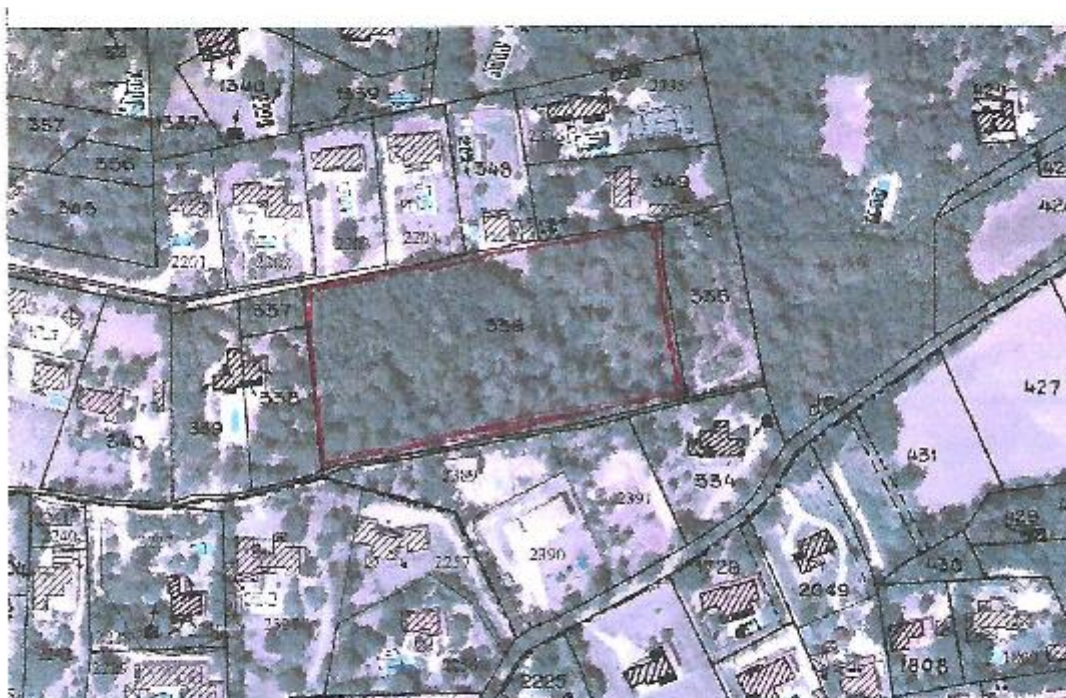
Je sollicite par le présent courriel un rendez-vous lors de vos permanences afin de vous demander d'intervenir pour l'annulation de cette nouvelle classification et le maintien de cette parcelle en zone UD

Réponse du Maître d'ouvrage

possibilité classement ouest de la parcelle 336 en zone Ud car proximité de zone constructible U (vérifier si AOC et assainissement)

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Hors zone AOC. Voir assainissement . si raccordement possible au REU Avis favorable



Demande identique faite par Madame Hélène MARINI sur le registre dématérialisé le 11 octobre 2018

RP43

Madame MUNOZ Claude Marie

Propriétaire de la parcelle E588 lieudit la Jouberte.

Cette parcelle est en zone A mais juxtaposée à une zone UBb. Je souhaite que mon terrain devienne constructible en intégrant celle-ci à la zone UBb

Réponse du Maître d'ouvrage

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 136/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

refus : entité agricole d'un seul tenant, non raccordée à l'assainissement, et accès non démontré. Rendre constructible la parcelle accentue la pression foncière sur les terrains agricoles

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Voir possibilité d'intégration de la partie sud est de la parcelle à la zone UBb

RP44	Monsieur et Madame THUREL
-------------	----------------------------------

Renseignements sur la Parcelle 2179 en zone Ud Quartie ST Pierre : constructible suivant règlement de la zone Ud

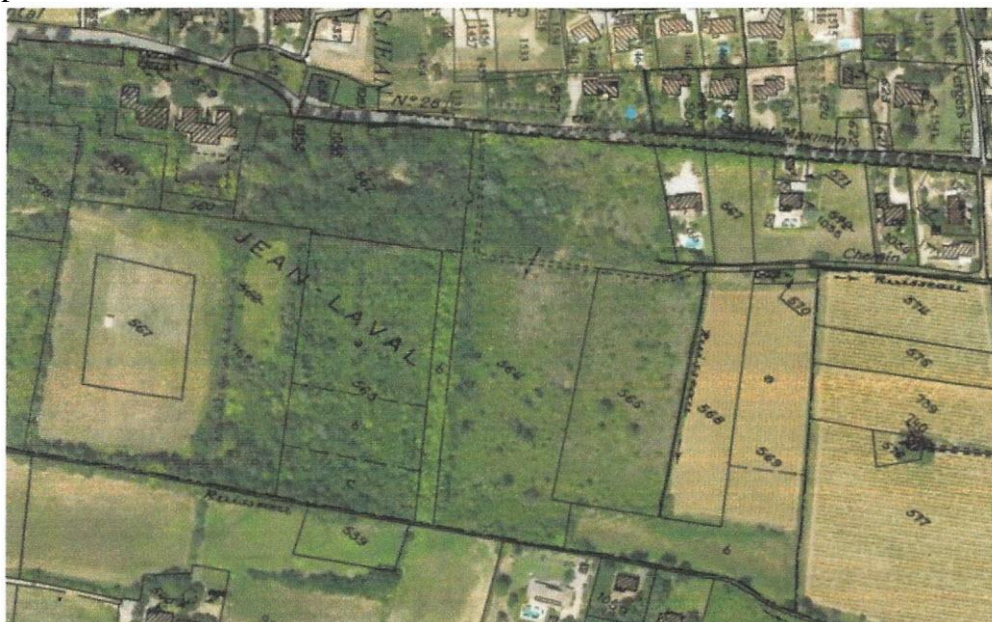
Remarque/avis du commissaire enquêteur

Renseignements donnés

RP45	Madame GABRIE
-------------	----------------------

Observations de Madame Gabrié propriétaire indivis du Château de Jeanval sur le projet de PLU de Le Val.

Plan cadastral sur photo aérienne (source géoportail) Le tracé 2 empreinte aussi en partie le chemin cadastré en pointillé dans la parcelle n°564 qui, lui, tournait vers la voie publique N°28. Ce chemin à notre connaissance était un chemin d'exploitation donc privé et aujourd'hui il n'existe plus.



2) Les cartographies du document 1.1_RP_Le Val_arrêt PLU_dec2017 .pdf sont illisibles ce qui ne permet pas une lecture précise des souhaits et projets de la mairie sur le territoire et donc de faire les observations que la consultation public nous permet.

Notamment page 79 de ce document, le site 5 concerne quels parcelles agricoles?

Le document en page 77 parle de reconquête agricole sur cette zone, les propriétaires doivent pouvoir reconnaître sur le document s'ils sont concernés ou pas, ce qui, en l'état actuel, est impossible.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 137/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

3) Page 183 les 3 photos en bas de page sont des prises de vue du Château de Jeanval d'un point privé. Elles sont illégales dans un document public sans autorisation de tous les propriétaires, dans ce cas, les 15 membres de l'indivision Le Go. Il est indispensable de les retirer.

4) Le classement en zone 2AUb à vocation touristique pose différents problèmes:

- La justification de ce choix repose uniquement sur un projet qui n'a, à ce jour, l'aval de personne, ni de tous les propriétaires du domaine de Jeanval, ni de la mairie. (page 183 du document) comment est-ce possible?
- Si ce projet n'aboutit pas qu'est-il possible de faire dans le cadre de ce zonage pour les bâtiments existants? Le règlement de la zone 2AUb se résume à 2 pages donc la moitié ne concerne pas le zonage 2AUb à vocation touristique sur le domaine de Jeanval et ne donne aucune indication à ce sujet.
- Il n'y pas de changement de destination prévu pour les bâtiments agricoles existants en bâtiments touristiques (Document 1.2_RP_Le Val_arrêt PLU-dec2017 .pdf page 113-114) comment fait-on pour les intégrer dans un projet touristique?
- Pourra-t-on obtenir un permis de reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole ou d'habitation dans cette zone à vocation touristique?
- La préservation du domaine en domaine agricole n'est pas prévu. Si l'on a besoin dans le cadre d'un projet agricole de construire des infrastructures agricoles dans la zone 2AUb le pourra-t-on?
- Si l'on n'a pas un projet global sur la propriété que se passera-t-il pour ce zonage, deviendra-t-il obsolète?

Sur le document du PLU OAP 6 : Le piétonnier à conserver ou à créer n'est pas réalisable sur le tracé 2 dans son état actuel. La propriété de Jeanval est close de murs et il n'est pas possible de créer un passage public dans une propriété fermée par un mur d'enceinte

Au vue de tout ce questionnement qui ne trouve pas réponse dans le document actuel il nous semble souhaitable d'étendre aussi la vocation de ce zonage à une vocation agricole afin de conserver à la propriété sa vocation première si besoin, de prévoir la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles actuels, de prévoir au règlement de cette zone la réhabilitation et la reconstruction des bâtiments existants.

Que la zone soit assujettie à un projet global est abusif car les propriétaires ne peuvent pas faire un partage en nature, ni vendre leurs parcelles à différents acheteurs qui auraient chacun des projets touristiques spécifiques, ni à étaler dans le temps des projets touristiques différents dans la durée. Cela lie tout projet à des investisseurs ou des promoteurs ce qui n'est pas acceptable

Réponse du Maître d'ouvrage

le diagnostic agricole a été réalisé par la chambre d'agriculture, nous ne disposons pas des fichiers sources; les photos ont été prises lors d'une visite de terrain sur le domaine avec la mairie; un zonage 2AU n'empêche aucunement l'activité agricole (voir toutefois le règlement pour installation de hangar ?); pour être ouverte à l'urbanisation, la commune devra modifier son PLU et présenter un projet d'aménagement d'ensemble d'ici un délai de 9 ans à partir de l'approbation du PLU. si aucun projet n'est étudié, alors la zone sera automatiquement reclassée A cf L153-31 alinéa 4 du code de l'urbanisme

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 138/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Cette zone était classée, au document d'urbanisme antérieur, en zone urbaine, UC. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la zone a été identifiée au document de PADD comme site de développement touristique.

Ainsi, et en attendant que des garanties suffisantes (en particulier en matière environnementale) soient apportées par le porteur de projet pour répondre aux questionnements des valois et des services de l'État, la zone est identifiée mais n'est pas constructible. Ce projet, ou un autre en matière de développement touristique, comme souhaité par la commune, sera étudié ultérieurement. Les enjeux d'aménagement, économiques, de sécurité, de paysage et les enjeux environnementaux seront étudiés. Une révision ou une modification du PLU sera réalisée

Article L153-31 du CU

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

RP46	Madame CLAUDE Angélique
-------------	--------------------------------

Concerne le SDEP

RP47	Monsieur Gérald MACARIO
-------------	--------------------------------

Maître Aexandra FURTMAIR avocat et conseil de Monsieur MACARIO

Dépose d'une version papier du document.

Requête traitée dans les observations sur registre dématérialisé PLU parcelle N°D998 sise lieu dit « les Reddandes »

RP48	Monsieur Jean Marie CHABAS
-------------	-----------------------------------

Voir lettre de Monsieur CHABAS. C'est pour ma part une lettre de doléances de constat de situation voir philosophique. Je ne vois pas la requête ?

RP49	Initiative citoyenne
-------------	-----------------------------

Dépose dossier avec co-signataires. Dossier traité dans observations sur registre dématérialisé PLU

RP50	Monsieur Gérald MARIET
-------------	-------------------------------

Requête sur les parcelles suivantes

Lieu-dit « les Rébias »

Section C

Parcelle n°491 superficie 3160 m2

Parcelle n°492 superficie 8100 m2

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 139/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

Parcelle n°493 superficie 7330 m2

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Ces parcelles sont en zone Nco : inconstructibles

Lieu-dit St Jean

Section B

Parcelle n°831 superficie 660 m2 en zone UC

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Voir règlement de la zone UC

RP51 Monsieur Philippe AUTHOSSERRE

Maître Patrick LOPASSO a déposé un dossier comprenant :

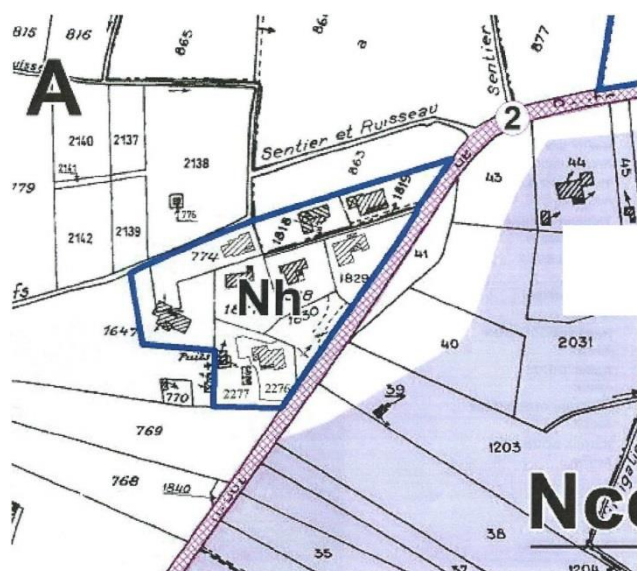
Une requête concernant les parcelles cadastrées en section C n°769, 770, 774, 795 et 1647 au lieu dit les Tufs.

Objet: PLU de la commune du Val

Remis en main propre

Monsieur le commissaire enquêteur,

Mon client, monsieur Philippe AUTHOSSERRE, sont propriétaires sur la commune du Val d'une propriété cadastrée à la section C, n° 769, 770, 774, 795, 1647 au lieu dit le Tuf:



Propriété de Mr AUTHOSSERRE

J'ai l'honneur de vous présenter ici les observations suivantes:

La révision du PLU de la commune de le Val telle qu'elle est actuellement soumise à enquête publique a classé les parcelles appartenant à monsieur Philippe Authosserre pour partie en zone agricole et pour partie en zone NH comme le montre le projet de plan de zonage suivant

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 140/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

•Or, ce classement condamne toute évolution de ces parcelles habitées et viabilisées.

Il paraît entaché d'erreur manifeste d'appréciation dans la mesure cette zone classée en Nh constitue le lotissement dénommé « CLAIR VAL ».

Ainsi, ces parcelles sont totalement équipées viabilisées et desservies par la route départementale, notamment la parcelle 1647 dans son entier qui classée pour **sa plus grande partie en zone A**

Un procès-verbal de constat d'huissier ci-joint atteste du fait que cette parcelle est équipée et desservie et qu'en aucun cas elle ne fait l'objet d'une exploitation agricole.

•Dans ces conditions, je me permets de bien vouloir vous demander de proposer à la commune, dans le cadre des conclusions de votre rapport, une modification du zonage du lotissement «CLAIR VAL» de **NH** en U et l'agrandissement de ce secteur afin qu'il intègre la parcelle n°1647 actuellement classée en zone agricole.

Réponse du Maître d'ouvrage

avec une enveloppe urbaine U. les parcelles Nh pourraient éventuellement être classées Uf1, mais en aucune façon les parcelles A seraient déclassées en U, étant cultivées (ou l'ayant été) le potentiel agricole étant à protéger.le secteur Nh est un îlot habité n'ayant pas vocation à se densifier ni à s'étendre; les parcelles le jouxtant à l'ouest n'ont ainsi pas vocation à accueillir un dvp de l'urbanisation éloigné du village, sans contiguïté

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Toute la partie ouest de la zone Nh1 était en NC au POS
Avis défavorable

RP52 **Madame FARAUT ML**

Propriétaire des parcelles section E n° 1182 1682 lieu dit « Plan de Jeannet depuis 1974. Jusqu'à présent la loi nous permettait de détacher une parcelle de 2000m2 afin de construire un nouvelle maison.

Le projet PLU ne le permet plus. Afin de voir mes enfants venir s'installer, je fais donc la requête de rester dans un zonage permettant ce détachement soit en Uf2 et non en Uf1

Réponse du Maître d'ouvrage

il nous manque la localisation des parcelles sur un plan pour donner un avis

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Parcelle 1182 déjà construite en zone Uf1 extension possible

Parcelle 1682 non construite dans zone Uf1. Possibilité de passer en Uf2

RP53 **Monsieur Emmanuel ESCUDIER**

à la lecture du nouveau PLU je me rend compte que de grandes modifications interviennent sur les parcelles du domaine familiale.(ESCUDIER Jacques, ESCUDIER Jean François, ESCUDIER Emmanuel, VERGEZ Franck et Nathalie)

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 141/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Le découpage qui a été fait de façon arbitraire ne tiens pas compte du passé ,ainsi que des propriétaires. Je vous demande de prendre bonne note de ce qui suit afin de recevoir ma requête

propriétaire des parcelles sous référence du cadastre D 810, 811, 1505 et nue propriétaire des parcelles sous références du cadastre D2438 ,D 1506 donnés par mes parents jacques et colette Escudier.
En tant que nue propriétaire de la parcelle D1506 je souhaite que la zone reste conforme à ce qui nous a été donné pour le respect d'un partage équitable, mais aussi pour que je puisse assurer la continuité de ce que nos parents nous ont transmis.

Au nom de mon père Jacques ESCUDIER ayant tant oeuvré pour le village,aussi bien sur le plan économique que culturel et pour donner un sens à ce que nos parents pourront nous transmettre,je vous demande de revoir le découpage afin qu'il redevienne comme à l'origine en zone constructible

Réponse du Maître d'ouvrage

les parcelles D 810, 811, 1505 et 2438 sont en zone Ud et bâties. Seule une partie de la parcelle 1505 est classée en zone A ainsi que la parcelle 1506.

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Confirmation du constat ci-dessus. La plus importante partie de la 1505 est en zone UD en sachant qu'avec la loi ALUR il n'y a plus de surface mini (2000m en UD au POS)

RP54 **Monsieur DONADEY**

Dossier déposé par Maître Patrick LOPASSO

Consorts DONADEY propriétaires d'une parcelle avec cabanon lieudit « Saint Georges »cadastrée E n°511,512,515,516,517 et 518 superficie 2ha85a01c

Sous l'empire du POS actuel, les parcelles des consorts DONADEY étaient classées en zone A mais elles étaient limitrophes de parcelles incluses dans une zone UD à l'est et NB au sud. Les deux parcelles n0515 et n0517 qui sont entièrement viabilisées avaient vocation à intégrer le zonage UD limitrophe, les parcelles n0512 et 518 restant en zone agricole.

Or, ces modifications qui condamnent toute évolution de ces parcelles habitées et viabilisées paraissent entachées d'erreur manifeste d'appréciation.

En effet il ne paraît y avoir aucune raison pour que:

d'une part les parcelles situées à l'ouest des parcelles des consorts DONADEY ne soient plus classées en zone UD puisqu'elles font partie intégrante d'une zone totalement urbanisée,
d'autre part que les deux parcelles nO 515 et 517 appartenant aux consorts DONADEY ne se retrouvent pas réunies avec celles-ci.

Nous nous permettons de reprendre ici un extrait du courrier adressé à la commune en janvier 2017 pour proposer que leurs parcelles 515 et 517 deviennent constructibles:

Les terrains en cause sont des terrains qui sont dans la famille depuis plusieurs décennies.

Vous pourrez constater qu'ils longent la RD 224, la parcelle 516 s'ouvre d'ailleurs directement sur cette voie qui est en ligne droite.

La sortie ne présente aucun risque quant à la sécurité routière.

Sur le plan du géomètre, vous pourrez vérifier que les parcelles 515 et 517, non seulement, disposent d'un accès à la voie publique, mais que l'ensemble des réseaux (eaux potables, assainissements, électricité) vient à leur droit direct.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 142/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

La parcelle 517 vient en confront direct d'un poteau incendie, ce qui satisfait aux prescriptions sécuritaires.

La demande de mes clients est modeste, puisqu'au final, sur près de 3 hectares, ils ne demandent la constructibilité que sur 5371 rn», compris entre les points ABCDEF du plan du géomètre.

Le parti pris est d'inscrire cette constructibilité dans le prolongement de celle existante, ayant pour limite en appui la construction des consorts BERLAND, édifiée sur la parcelle 514.

Vous pourrez relever que les parcelles 515, 516 et 517 en cause sont à l'ouest entourées de constructions, comme au sud.

Il s'agit donc d'assurer une certaine continuité et une harmonisation du quartier dit «Les Machottes» sans

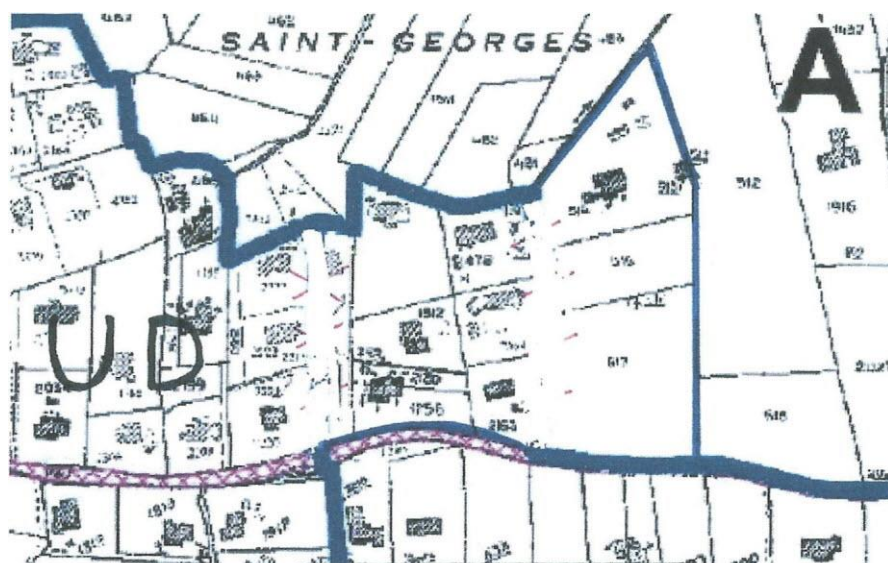
compromettre le parti pris de la commune qui pourrait

conserver les parcelles 512 et 518 en terres agricoles puisque, historiquement, ces parcelles ont toujours été

plantées de vignes et oliviers et supportent des cabanons à usage agricole.

Ainsi, l'espace de respiration souhaité par la commune pourrait être très largement maintenu avec une activité répondant à l'histoire de ce secteur et du village, tout en assurant une coupure avec le lotissement « Les Machottes », situé plus à l'est.

Dans ces conditions, je me permets de bien vouloir vous demander de proposer à la commune, dans le cadre des conclusions de votre rapport, une modification des limites du zonage UD du projet de PLU suivant le schéma ci-après:



Il s'agit simplement de rétablir les limites de la zone UD telle qu'elle existe dans le PLU actuel et d'y adjoindre, dans une logique de continuité d'urbanisation déjà existante, les 2 parcelles 515 et 517 des consorts DONADEY.

Réponse du Maître d'ouvrage

Accord, présence d'assainissement, borne incendie à proximité, accès existant, + idem RP 28"

Remarque ou avis du commissaire enquêteur

Avis favorable.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 143/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

RP55

Monsieur Jean Michel PAUL

Agriculteur.

Requête sur mes terrains cadastrés 584, 585 et 586 à la Jouberte pour la création d'un domaine viticole avec hangar agricole cave et point de vente

Réponse du Maître d'ouvrage

les parcelles 584, 585, 586 à la Jouberte sont classées en zone A; le règlement de la zone A autorise les activités agricoles (voir règlement zone A article 2)

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Je confirme la réponse du Maître d'ouvrage

RP56

Monsieur et Madame BRENGUIER Michel et Anastasia

Demande d'intégrer les parcelles n°1392 et 1393 en zone Nh au PLU à la zone UC qui la juxtapose (entourées de parcelles construites) lieudit les Vergers

Réponse du Maître d'ouvrage

il nous manque la localisation des parcelles sur un plan pour donner un avis

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Voir ensemble les critères. J'ai photocopié le Plan Cadastrale section B les vergers. Les 2 Parcelles sont en AOC difficile de les passer en UD

RP57

Madame Nathalie GROSDIDIER - PRADIM

Par NATHALIE GROSDIDIER-PRADIM - nathalie.grosdidier@pradim.com.

Immeuble Le Nobel - 770 Rue Alfred Nobel, 34000 montpellier

Déposée le 10 octobre 2018 à 11h08

Pris en charge le 12 octobre 2018 à 08h32 par Jean-François Malzard

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe

Envoi par L.R.A.R n01A 141 733 8943 5

+ mail: <https://www.registre-dematerialise.fr/854>

Objet: LE VAL - Secteur «La Jouberte-

Observations sur Enquête Publique

Nous avons pris connaissance de l'enquête publique, se déroulant du 10 septembre au 11 octobre 2018, et notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation inscrites sur le secteur de la Jouberte. A titre liminaire, notre société, qui a 28 ans d'existence, réalise tous types d'équipement et d'aménagement, notamment des zones commerciales, dans le Nord Toulousain, à Saint Jory (31), et à proximité de l'aéroport de Grenoble (38), à Saint Etienne de Saint Geoirs.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 144/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

De plus, nous pratiquons des requalifications de friches industrielles (13) à Meyrargues, où nous avons implanté un magasin Leclerc, et des Pôles Logements Sociaux, Accession et Commerce sur 25000 m², comme à Beaulieu sur Mer (06).

Plus spécifiquement sur le foncier du Val, en vertu du Jugement du Tribunal de Grande Instance de Draguignan du 19 avril 2016 ci-joint (Annexe n°01), la préemption réalisée, en 2009, par la Mairie sur ce ténement foncier est nulle.

Les propriétaires, avec lesquels nous avons signé une promesse de vente, ont l'obligation de nous repropose à la vente ce foncier, conformément à la décision du Tribunal. Nous sommes, donc, titrés sur ce ténement foncier, à savoir, les parcelles cadastrées section F n° 701 et n° 2, section E n° 11 09 et 1100, pour une superficie

totale de 13 568 m², constituant l'essentiel du projet d'aménagement et disposons, de ce fait, de tout intérêt pour agir (cf Annexe 2 : plan cadastral avec liseré rose).

Une fois l'ensemble de ces informations portées à votre connaissance, il est opportun de revenir sur le contenu proposé pour l'aménagement du site de la Jouberte

) En qualité de futur propriétaire de l'emprise concernée et de structure expérimentée dans ce type d'aménagement, la Commune ne nous a jamais associé à la réflexion de ce projet.

2 Dans l'emprise foncière, nous trouvons à la fois des entités à vocation publique: parvis, esplanade et voirie de desserte (zone n° 9) et privée.

3 Les règles d'urbanisme afférentes à chaque activité imposent des stationnements distincts, sauf à les réaliser sous le bâtiment. Le projet proposé identifie peu d'espaces ayant cette vocation.

4 Le parking collectif commun (zone grisée sur le plan échelle 1 /500^e : Annexe n° 5) ne saurait répondre au besoin de tous les intervenants. Par ailleurs, comment constituer des lots intégrant parkings extérieurs et bâtis. Il serait opportun, dans le Plan Local d'Urbanisme, d'apprécier les règles de stationnement envisageables et faire une péréquation entre les logements et le commerce, dont le nombre de parkings définira son potentiel de chiffre d'affaire et l'attractivité pour tous (preneurs et clients).

5 La création d'une station-service et d'un commerce impose, tant des stationnements spécifiques pour être économiquement rentable, que des zones de desserte destinées aux approvisionnements par semi-remorques.

6 Les collectifs envisagés en R+2 se voient imposer des alignements de façades, notamment le commerce impropre à la sécurité des utilisateurs, d'accès direct sur les voies.

7 Dès lors, la densité annoncée de 10225 m² nous paraît trop importante ou en R+ 3 et R+4 pour dégager des espaces libres.

8 Les contraintes du site n'ont pas été abordées notamment:

- a. Le canal des fontaines partageant le terrain et son recalibrage,
- b. La servitude de passage au profit des propriétaires fonciers voisins (Annexes n° 3 et 4 : annexe 4 et 5 de la promesse signée avec les propriétaires fonciers),
- c. L'acquisition de l'ensemble des parcelles Rue du 11 novembre pour permettre l'alignement,
- d. La création de voiries sur des ténements privés.

9 En termes d'aménagement urbanistique, il convient d'intégrer un permis d'aménager et une expropriation des propriétaires, donc de constituer une opération complexe et donc difficile à réaliser par tranches, tant en termes de travaux, que d'accessibilité, sans maîtrise globale du ténement du site.

En conséquence, le projet d'aménagement, Habitat-Commerce-Services de la zone 1AUa La Jouberte, ne répond pas aux impératifs des diverses destinations et des contraintes existantes.

Nos conseils, le cabinet d'avocats S.c.P Coulombie, Gras, Cretin, Becquevort - 8 Place du Marché aux Fleurs, 34000 Montpellier Me Gras Tél: 04 67 22 09 09 , et nous-même restons à votre disposition pour compléter si nécessaire le contenu des présentes.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 145/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Réponse du Maître d'ouvrage

. règle générale relative aux OAP : Le choix de l'identification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation. La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU. En d'autres termes, l'esprit des OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales. En conséquence : 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.

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Je cautionne la réponse du maître d'ouvrage

Difficile pour un commissaire enquêteur de se prononcer sur une OAP

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

RP58 **Madame VIDAL**

CONCERNE LE SDEP

RP59 **Monsieur MOINGEON**

J'ai signé le document « LE VAL INITIATIVE CITOYENNE » et le document présenté par les habitants du quartier jouxtant la JOUBERTE. Je viens apporter un témoignage sur la situation rue du 11 Novembre, de la rue de la République jusqu'au lavoir Paradou. J'habite au 26 rue de la République (ancienne maison).

Dossier traité sur le RD SDGEP

RP60	Monsieur Luc DE BAST
-------------	-----------------------------

Je suis le président de l'association "Les Valois D28" qui est le comité de quartier des environs de la route de Bras.

Je voudrais préciser que la route de Bras et son environnement regroupe entre 900 et 1200 habitants selon la saison. Il y a en effet des résidents permanents et des résidents périodiques, en général des habitants de ville qui viennent passer le week-end et les vacances dans leur résidence secondaire. Ces habitants représentent un quart de la population de la commune. Le village cependant représente 900 habitants, soit un nombre voisin des habitants de la route de Bras.

En préalable

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 146/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Lors de la constitution du Copil pour la constitution du PLU, notre association a proposé ses services à la mairie qui les a refusés. Dès lors nous ne pouvons accepter que le PLU mentionne avant la signature du maire que les associations ont été consultées. Cette déclaration est fausse et couvre des décisions prises par un petit comité sans aucune consultation de la population.

PLU

Remarque générale

Lors du début du travail sur le PLU, une note a été publiée. Nous avons émis notre avis et notre scepticisme sur l'énoncé de la politique générale qui devait être suivie pour ce travail (voir note en annexe). Comme nous l'avions prévu, la priorité pour l'aménagement de la commune a été donnée au village, sans se soucier de nos demandes.

Un simple coup d'œil sur la carte des zones habitées vous permettra de constater que la route de Bras est une zone d'habitation continue sur un peu moins de 3 km. Elle devrait donc être intégrée dans le village ce qui n'est pas le cas. En effet, il y a une petite zone en friche classée comme zone agricole. Cette zone n'est plus constructible et fixée en zone agricole

par le PLU et bientôt sans doute en ZAP, elle permet aux autorités communales de ne pas inclure la route de Bras dans le village, avec toutes les conséquences que cela comporte.

A savoir, pas de limitation de vitesse, pas d'éclairage public, pas le même nombre de ramassage d'immondices qu'au village, pas d'égouttage, pas de ramassage scolaire, etc.

Urbanisme ancien

En observant la carte aérienne, on peut constater que la structure de la route de Bras est une structure en arête de poisson. Plus de 40 sorties de propriétés, de chemin et de rues se connectent directement à la route. La plupart sont des voies sans issue. Cette structure dénote une urbanisation sauvage, improvisée, anarchique, avec toutes les conséquences que cela comporte.

Notons:

- voies trop étroites pour les pompiers
- pas d'échappatoire en cas d'incendie
- insertion difficile dans la circulation
- sorties difficiles par suite de la configuration du terrain et d'une visibilité limitée
- pas de parking possible le long de la route
- pas de voie lente, pas de possibilité pour les piétons de marcher sur la route vu la vitesse exagérée des voitures (limitation à 70km/h non observée)

Le PLU proposait

Voies lentes

Les intentions préalables au PLU prévoyait entre-autres le développement de voies lentes.

Nous avons suggéré que la route soit doublée par un chemin piétonnier et une piste cyclable reprenant l'ancien chemin du Serre dont une partie est encore reprise sur le plan cadastral. Cette suggestion n'a pas été prise en compte.

D'un part elle permettrait aux habitants et aux touristes en résidence à l'hôtel Lou Valen et aux différentes maisons d'hôtes situées tout le long de la route, d'aller au village à pied ou à vélo en toute sécurité.

D'autre part, elle offrirait une possibilité d'évacuation en cas d'incendie. Sans compter sur l'aspect touristique tant revendiqué par la mairie.

Zone agricole ou zone naturelle

Le président du Copil, agriculteur de son état, s'est montré très généreux quant à la désignation des zones agricoles conduisant à quelques incohérences. Un exemple est le cas du Vallon de Buffe. Ce grand domaine est la propriété d'une ancienne famille du Val. Il comportait une maison, puis les enfants ont construit deux villas et ont réservé des espaces pour que leurs enfants puissent à leur tour y construire leur maison. En attendant, pour ne pas laisser la terre en friche, ils y ont planté des oliviers. Résultat: sans aucune consultation, le Copil a placé ce domaine en zone agricole inconstructible.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 147/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Alors qu'un peu plus loin, dans ce qui est appelé ici, le village des allemands, des autorisations ont été accordées pour lotir sur des superficies de terrains de 8 à 10 ares. L'ensemble de ce lotissement ne répondait d'ailleurs pas lors de sa construction aux exigences du POS qui était d'un minimum de 20 ares pour pouvoir construire.

Il y a donc entre ces deux domaines une remarquable incohérence.

Notons également que si le PLU transforme des zones non-bâties constructibles en zones agricoles, alors qu'il n'y avait que 16 agriculteurs recensés en 2014 sur 4300 habitants.

Politique générale

Les statistiques montrent une très grande expansion démographique de la commune dans le 50 dernières années, nettement supérieure à celle des communes voisines. Quand on y regarde de plus près on constate que la classe d'âge qui s'est le plus développée c'est celle de habitants dont l'âge est supérieur à 60 ans. Aujourd'hui plus de 30 de des habitants ont plus de 60 ans et 35 des habitants sont retraités. La pyramide des âges montre un vieillissement de la population et les courbes de décès et des naissances montrent la croissance de l'une et une chute de l'autre.

Tenant compte de ces statistiques, on peut développer deux politiques, l'une veillant à créer les infrastructures pour les personnes âgées, l'autre favoriser l'installation des jeunes. En considérant que la 2de est plus attractive, il convient à prévoir des terrains et des logements accessibles aux jeunes ménages. Le présent PLU ne prévoit que des cités HLM à proximité du village, ce qui n'est pas forcément ce que les jeunes cherchent.

Il conviendrait en outre que la commune offre une zone d'activité plus importante de façon à attirer des entreprises pour fournir du travail aux jeunes arrivants.

Il convient de signaler en outre que l'INSEE a recensé 179 logements inoccupés en 2012. Ces logements doivent être considérés comme insalubres. Il a deux options, soit-on les démolis et on reconstruit du neuf dans le style du village, soit-on restaure et on les met aux normes actuelles. Rien n'est prévu en ce sens au PLU.

Mixité sociale

Il prévoyait aussi le développement de la mixité sociale. On peut en douter quand on voit les propositions de constructions de cités HLM sur les terrains situés entre le village et la rocade le contournant (D554). Ce qui revient à concentrer dans ces quartiers une population d'un niveau social moins élevé.

Les plans proposés pour ces terrains comportent de regrettables inepties:

La station d'essence

La zone dite La Jouberte comporte un supermarché avec une station d'essence située sur la rue du Il novembre. Sur cette rue il passe une cinquantaine de voitures par jour alors que sur la rocade il en passe 14.000! Comment peut-on imaginer que les voitures passant sur la rocade (D554) vont s'enfiler dans la re du Il novembre uniquement pour prendre de l'essence

La maison médicale

La maison médicale prévue serait située derrière la mairie, soit l'endroit le plus inaccessible du Val, et loin de tout parking. Sachant qu'elle devrait servir plus de 4.000 habitants dont 75 se trouvent à l'extérieur du village, on peut se demander comment y accéder facilement, en particulier pour les personnes handicapées puisque le parking prévu est à 100m de là. En outre, en cas d'évacuation d'urgence par ambulance le parcours est difficile pour arriver rapidement sur la rocade.

Il convient de mettre cette maison en bordure de la rocade (D554) et en face du grand parking à construire.

Notre association a pour but de maintenir et améliorer notre espace de vie. Cet objectif ne peut être servi par le présent PLU, en conséquence nous ne pouvons y adhérer.

PLU - Demandes des habitants de la route de Bras Commentaire général sur le PADD

Le PADD est un ensemble de vœux pieux avec lesquels on ne peut être que d'accord, encore faut-il voir comment il sera respecté et appliqué. Cependant, nous avons observés quelques contradictions entre les politiques recommandées et les faits concrets. Nous mentionnons ci-dessous les points qui paraissent

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 148/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

important pour les habitants du quartier de la route de Bras, que nous représentons, et que nous souhaitons voir intégrés dans le PLU.

1. Environnement et Urbanisme

Nous souhaitons préserver l'environnement actuel mais, constatant que l'urbanisation s'est faite sans plan directeur et sans règlement particulier, nous souhaitons que soient appliquées quelques règles de base.

a) Pour les nouveaux lotissements Interdiction de vente de terrain sans que toutes les infrastructures ne soient en place : Les voiries soient terminées et qu'elles répondent aux normes de sécurité exigées par les pompiers

Les voiries ne soient pas des voies sans issue

L'accès à la route soit sécurisé (espace d'intégration à la circulation)

Les écoulements des eaux pluviales n'aient été organisés

Les câbles de raccordement d'électricité, de téléphone, les tuyaux d'eau, n'aient été installés et enterrés (le réseau électrique enterré protège des coupures intempestives lors des orages)

Les hydrants soient installés

b) Pour tout le quartier

Interdire la construction de murs mitoyens de hauteur supérieure à 60 cm (protection contre les sangliers)
Favoriser les clôtures doublées d'une haie en lingustrum, éléagnus, ou aubépine, à l'exclusion de résineux comme les thuyas

Limiter la hauteur des clôtures et des haies à 1,80m.

(Les haies favorisent la nidation des oiseaux et ceux-ci mangent les moustiques)

Doubler la route par un piétonnier (voir § 2. Tourisme) pour que les habitants, en particulier les enfants, puissent aller au village en toute sécurité (rappelons que le ramassage scolaire n'existe pas sur la route de Bras)

Eclairer la route aux points dangereux en particulier pour le retour de l'école des enfants l'hiver.

2. Tourisme

Le PADD suggère le développement du tourisme, pour ce faire il faut aider hôtels et maisons d'hôtes nombreuses sur la route de Bras.

Pour ce faire il faut:

Favoriser l'hébergement touristique

Favoriser la tranquillité des lieux et réduire les nuisances

Déplacer le Paintball qui nuit aux maisons d'hôtes voisines et le mettre à un endroit où il ne nuit à personne, ce qui est demandé depuis son installation il y a 10 ans

Faciliter l'accès au village par des piétonniers sécurisés et éclairés (pour revenir du village la nuit après des festivités)

Faciliter l'accès au lac du Carnier à partir de la route de Bras, de l'hôtel et des maisons d'hôtes.

(Aujourd'hui il faut aller aux Treize Rais pour accéder au Carnier soit un détour de 6 km)

Restaurer les chemins de randonnée, en particulier le "vrai" chemin de Saint-Jacques
(Chemin du Serre)

Baliser et entretenir les chemins de randonnées et les rendre agréables en supprimant les dépôts d'ordures sauvages (chemin du Carnier), les poulaillers et les baraquements (chemin du Paracol)

Favoriser les déplacements à bicyclette

Faire un inventaire des chemins de randonnées et en créer d'autres

3. Patrimoine

Le domaine Pissine fait partie intégrante du patrimoine de la commune. " doit être valorisé.

Il est exclu de vendre le domaine qui pour nous doit rester accessible au public. C'est le seul endroit que la commune pourrait valoriser.

Par contre, il serait toujours possible de le louer en partie. Par exemple, le bâtiment peut être loué sous forme de bail emphytéotique pour devenir hôtel ou restaurant.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 149/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Le domaine pourrait aussi devenir une école d'horticulture avec le jardin botanique en haut, ou une école d'hôtellerie. La magnanerie devrait devenir une salle des fêtes. Restaurer l'ancien foyer coûterait trop cher et n'offrirait en outre pas assez de places de stationnement à proximité. Ce serait favoriser les gens du village et exclure ceux de la périphérie (soit les trois quarts de la population).

Par contre la magnanerie peut être terminée à moindre frais et offre la possibilité d'y faire des concerts sans gêner le voisinage par des nuisances sonores

4. Agriculture

De nombreux terrains agricoles existent sur la route de Bras, mais certains sont en friche, en particulier des terrains communaux. Il est indispensable de les louer et de ne pas les réserver à certains privilégiés. Le PADD prévoit de ne plus convertir ces terrains en zone constructible et c'est également notre souhait.

Commentaires sur le PLU

1. Il s'agit à nouveau de vœux pieux avec lesquels on ne peut être que d'accord encore faut-il voir comment il sera respecté et comment il sera appliqué ??? Combien de dispenses ou de dérogations fera-t-on ??

2. Dans les loisirs:

Le paintball, encore une fois il faut le situer dans une zone où il ne gêne personne, or il se situe aujourd'hui près de maisons d'hôtes, ce qui est contradictoire avec la volonté de développer et de favoriser le tourisme et l'hébergement touristique.

Chemin de randonnée: il faudrait d'abord en faire un inventaire sérieux et restaurer ceux qui ont disparus ou

annexés par les propriétés voisines. Nous demandons des piétonniers pour doubler les routes dangereuses pour que les touristes et les enfants puissent se rendre en ville ou à l'école sans risquer leur vie, en particulier l'hiver quand il fait noir et que les routes ne sont pas éclairées. Je rappelle que le ramassage a été supprimé sur toutes les routes. Chemins de randonnées encore: Ils doivent être entretenus ne pas servir de dépôts d'ordures (chemin du Paracol ou du Carnier. Ils doivent être agréables à visiter et ne pas offrir la vue sur d'immondes poulailler ou baraquements (chemin du Paracol).

Chemin de Saint Jacques: il serait bon de restaurer le "Vrai" chemin de Sr-Jacques et non un substitut qui conduit directement à la route de Brignoles.

3. Patrimoine:

Centre-ville et monuments anciens: il serait bon de détruire ou de restaurer les chancres urbains, en particulier

ceux qui se trouvent à côté d'un monument ancien et qui gâchent la vue.

Il est prévu de nombreux jardins publics alors que le seul que nous avons est très mal entretenu. Pourquoi en créer d'autres si on n'est pas capables de faire le minimum pour celui qui existe.

Forêts: le PLU veut protéger les forêts, d'accord, mais une forêt aussi cela s'entretient. Qu'est-il prévu en ce sens?

Forêts: Qu'est-il prévu pour empêcher la déforestation et les coupes sèches

Projet de piétonnier

Objet

En vue de la préparation du PLU, nous voulons introduire notre projet de piétonnier pour doubler la route de Bras (D28).

Préambule

Bernard Saulnier, Maire du Val, a déclaré dans ces discours de vœux pour 2016 que l'avenir de notre commune reposait en partie sur le développement du tourisme. Or nous avons un hôtel situé sur la route de Bras et plusieurs maisons d'hôtes. Ces installations sont à moins de 2 km du village et pour rallier celui-ci à pied, il n'existe que la grand-route. Tout le monde sait que celle-ci est très dangereuse à cause des excès de vitesse. Il est donc dangereux de s'y aventurer, en particulier le soir ou la nuit. En outre au départ de l'hôtel ou des maisons d'hôtes, il n'y a pas d'accès direct à des sites de promenade. Même le lac du Carnier situé à quelques centaines de mètres nécessite le passage par le village et la route de Brignoles pour y avoir accès.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 150/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Cadre

Il existe d'autres sites de promenade tels que l'escalade du Paracol, le parcours de santé, Chateaurenard, l'ethno site ou la forêt domaniale des Brasques. On peut y ajouter les Meyans et le Vaou de Flême. Ces chemins promenades pourraient faire l'objet d'un fascicule regroupant le descriptif de ces promenades et être mis à la disposition, pour une somme modique, des touristes au Point d'Accueil, dans l'hôtel, les restaurants, les maisons d'hôtes. Ce fascicule pourrait être rédigé par l'association des randonneurs qui dispose déjà de très nombreux éléments pour le rédiger.

Projet

la majorité des chemins sur le côté sud de la route de Bras sont des voies sans issue alors que les cartes IGN mentionnent un chemin parallèle à la route de Bras (voir annexe 1). " est situé sur la colline située entre le Vallon de lavai et la route de Bras.

Lorsque nous consultons le plan cadastral sur Géoportatl (voir annexe 7.). nous constatons que ce chemin devrait bel et bien exister. Sur le plan il s'appelle **Chemin du Serre**. Il reliait dans le temps la Grande Bastide au village. " aboutissait au chemin qui porte toujours le nom de chemin du Serre qui est le prolongement de l'avenue Jean Moulin. Ce devait être l'ancien chemin méridional de St Jacques de Compostelle, partant de la chapelle N-D de Pitié pour rejoindre l'ancien chemin de Bras.

Nous n'avons retrouvé qu'une toute petite partie de ce chemin au point ~n de la carte IGN. C'est un chemin carrossable sur une centaine de mètres vers l'est (derrière les parcelles cadastrales 816-1255-1254) et un chemin piétonnier étroit vers l'ouest. A l'est une se termine par une propriété privée (parcelle 1843), à l'ouest il se termine dans les champs (parcelle 253). Sur le plan ce chemin devrait exister jusqu'à la parcelle 1289. Comme le chemin existe sur le plan cadastral, on ne peut que soupçonner quelques voisins d'avoir "annexé" le chemin à leur propriété.

Nous avons rapporté sur la carte ci-jointe (annexe 1) les accès possibles à ce chemin et les prolongements possibles vers des chemins privés ou publics. 1/ passerait à quelques dizaines de mètres de l'Hôtel et permettrait aux clients d'aller à pied au village, mais aussi de rejoindre le lac du Carnier par le chemin de lavai, aussi rapporté sur le plan cadastral.

Concrètement

Nous demandons à la mairie de **restaurer le chemin du Serre** et à cet effet retrouver les terrains "distraiment annexés" par des privés. Au besoin d'exproprier certains passages pour pouvoir faire aboutir les chemins voisins et créer ainsi un ensemble cohérent et praticable.

Nous demandons à la commune **d'entretenir les chemins de promenade et leurs abords**, et de maintenir leur propreté de façon à laisser aux touristes une image d'un environnement coquet et maîtrisé.

Nous demandons que les chemins de promenades soient **strictement interdits aux engins motorisés**, en particulier aux motos et aux quadS[LDB1] (sauf véhicules des pompiers et de surveillance incendie

[possibilité de créer un ER \(voir avis commune\)](#)

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Il m'est difficile de donner un avis sur ces observations et demandes dans le cadre de ce PLU. Il y a là certainement un manque de concertation. Je souhaite que la municipalité et en particulier le COPIL puisse prendre contact avec cette association et son Président afin de mettre en place un groupe de reflexion citoyen

Je voudrait souligner dans les remarques ci-dessus concernant les SMS

- près de 70% des Varois sont éligibles au logement social, et je pense en majorité de jeunes couples
- les habitants vivants dans des logements sociaux ne sont pas des cas sociaux ; une urbanisation prévoyant des maisons de ville à deux étages n'a rien à voir avec un urbanisme "de barres"HLM; pour les futures constructions, en aucun cas il ne s'agit de barres d'immeubles

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 151/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

RP61 **Monsieur Gilles CARLETTO**

Explications sur la zone « terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger »

Parcelle 1306 setion B

Terrain « urbain » avec égout , électricité et eau de ville

Détails du projet envisagé sur cette zone ?

Emplacement réservé n°13 sur Poidoux ou sur terrain

Explications : le terrain cadastré en 3 parcelles et il n'y a plus qu'une seule référence : 1306

Réponse du Maître d'ouvrage

Les espaces non bâtis à protéger en U ou AU sont définis par l'article R151-43 du code de l'urbanisme le reste de la requête n'est pas très clair concernant le cadastre : le PLU a été élaboré sur le cadastre remis par l'intercommunalité; une mise à jour du fond de plan cadastral est prévue

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Une seule parcelle cadastrée B1306 les grandes aires

L'ER n°13 longe la parcelle. Je pense que mr Carletto s'interroge si l'ERest sur le chemin de poidoux ou sur son terrain. La moitié de la parcelle est en espace non bâti à protéger

OBSERVATIONS ENVOYÉES PAR LETTRES

L1 **Madame Nathalie DUMERCQ 28 rue de erretegia 64210 Bidart et 3 rue du 8 mai 1945 le VAL**

Propriétaire de terrains sur le VAL dont j'ai hérité de Mme Baudoin, je désirerais que les parcelles B692 et B693 situées au lieu dit « les vergers » ainsi que les parcelles C498 et C500 situées lieu dit « les rébias » et qui sont en bordure de parcelles construites soient intégrées dans la zone constructible. Ces parcelles peuvent être alimentées en eau et électricité sans souci majeur. La parcelle C498 possède un pylône EDF

Parcelles C498 et C500 en zone ND au POS en zone N au projet PLU

Parcelles B 692 et B693 en zone ND au POS en zone A au projet PLU

Réponse du Maître d'ouvrage

sans zonage, difficile de localiser. Les parcelles ont toujours été classées naturelles ou agricoles, si elles ne jouxtent pas de zone constructible U, elles n'ont aucune vocation à devenir constructibles et conservent leur vocation originelle A et N

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Aucune zone constructible ne touche ces parcelles avis défavorable

une parcelle classée A au PLU que l'on veut passer constructible a pour conséquence une modification de la consommation d'espace agricole

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 152/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

un second passage en CDPENAF pourrait être exigé par les services de l'Etat dans ce cas de figure.

L2

Madame Linda DESMAZIERES lettre avec AR

Je suis propriétaire d'un terrain classé en zone UD par le projet P.L.U. sur la commune du Val.

Le règlement de cette zone UD à l'article UD 9 prévoit une emprise au sol maximale qui ne peut excéder 7% de la surface du terrain.

Sous le règlement du P.O.S., mon terrain était également en zone UD, avec une emprise au sol maximale de 20% de la surface du terrain (article UD 9) et une surface de plancher maximale (COS) de 15% de la superficie du terrain (article UD 14).

Cette emprise au sol a quasiment été divisée par 3, elle est passée de 20% à 7%, ce qui restreint drastiquement la surface habitable de la future construction que j'envisage de réaliser sur ce terrain.

C'est pourquoi, je demande aux autorités compétentes dans l'élaboration du P.L.U., de relever le pourcentage de l'emprise au sol maximale à 15% de la surface du terrain.

Réponse du Maître d'ouvrage

refus : le PLU n'a pas vocation à poursuivre la forte densité prévue au POS dans des zones qui ne sont pas centrales. La zone Ud est une zone de faible densité, conformément au SCOT qui définit les niveaux de densité requise; Enfin, relever la densité à 15% pour l'ensemble des zones Ud reviendrait à densifier ces zones et à augmenter le nombre d'habitants en zones Ud : le PLU ne serait plus compatible avec le SCOT et la VAM.

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone UD sous le POS exigeait à l'article 5 une surface mini de 2000m² pour construire. Avec la loi ALUR l'article 5 est abrogé (plus de surface mini) le COS également. On parle maintenant d'emprise au sol. Sur un terrain de 2000m² avec une emprise au sol de 7% et une hauteur de 7 m maxi vous pouvez construire une maison de 140m² fois 2 soit 280 m²

L3

Monsieur et Madame Alain NOURRY Immeuble « le neptune » 8, avenue Ambroise Thomas HYERES

Achat d'un terrain cadastré D2027 quartier St Georges de 5000m². Il fait maintenant 4842m² la commune nous prenant 158m².

Le terrain devient inconstructible en 1995 (zone NC au POS)

La terrain est en zone A au projet PLU

Réponse du Maître d'ouvrage

éloigné du village, le terrain conserve sa vocation agricole, il est concerné par un zonage AOC, et non contigu à une zone urbaine U,

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 153/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Remarque/avis du commissaire enquêteur

une parcelle classée A au PLU que l'on veut passer en constructible a pour conséquence une modification de la consommation d'espace agricole

un second passage en CDPENAF pourrait être exigé par les services de l'Etat dans ce cas de figure.
Classé en plus en AOC on va droit vers un refus



L4 Monsieur et Madame MARINI Albert

Propriétaires d'une parcelle sur la commune du VAL, située zone D336 les garrigues, classée en UD au POS.

Parcelle classée en Nh dans le projet PLU.

Nous demandons l'annulation de cette nouvelle classification et le maintien de cette parcelle en UD.

Réponse du maître d'ouvrage

possibilité classement ouest de la parcelle 336 en zone Ud car proximité de zone constructible U (vérifier si AOC et assainissement)

Remarque/avis du commissaire enquêteur.

Hors zone AOC. Voir assainissement . si raccordement possible au REU Avis favorable



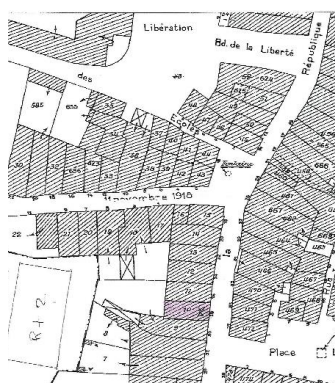
L5 Monsieur et Madame VIDAL Mireille TOULON

Suite à ma visite du 10 Septembre courant, en mairie du VAL, et après étude de la photocopie du plan que vous m'avez remis (page 13 - Concept de la zone 1 A U a) en tant que propriétaire de la maison du 28 rue République cadastrée lieu-dit le village Section F n° 10 : je suis absolument contre la construction d'un immeuble derrière le mur des jardins .

En effet j'ai des fenêtres côté ouest donnant sur ces jardins, et cet immeuble me boucherait la vue et m'enlèverait le soleil.

Ces quelques jardins deviendraient des cours intérieures. C'est inadmissible !!!

En espérant que vous voudrez bien prendre en compte ma requête,



Réponse du maître d'ouvrage

Le projet n'est pas concrétisé, seules les intentions sont définies; une hauteur R+2 correspond à une petite maison de ville (2 étages),

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 155/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Remarque/avis du commissaire enquêteur

l'OAP ne constitue qu'une prévision d'ailleurs les plans et schémas d'une orientation ne sont pas reportés aux documents graphiques du plan local d'urbanisme

L6 Madame VERMOREL-MARINI

Mme VERMOREL-MARINI

967 route de Janas

83500 La Seyne sur Mer

J'ai envoyé par mail ce 3 Octobre, dans le cadre de l'enquête publique, deux pages d'observations dont le style un peu pamphlétaire tendait à attirer l'attention des Valins sur les dangers que peut faire courir à notre village la concentration, à mon avis beaucoup trop exagérée, des immeubles d'habitation prévue au PLU proposé.

Mon courrier d'aujourd'hui est d'ordre privé: je vous présente la requête que je renouvelle depuis des années (2001/ 2004/ 2008 puis 2016 ..) auprès des maires successifs dont les promesses m'ont toujours renvoyée au prochain POS ou au prochain PLU et nous voici au dernier en date.

Quand j'ai hérité de ma mère/ en indivision et en 1983 des parcelles sos-todtquées. elles étaient toutes les trois en zone constructible. Le dernier POS en y laissant les deux sutres, a déclassé la C800., de manière incompréhensible pour nous. Et le nouveau PLU les passe en zone A : inconstructibles toutes les trois

Pourtant en 2004-2005 la municipalité a fait élargir (en nous achetant une bande de ces parcelles) le chemin

des Rébias (en jaune sur le plan) ; ce chemin a alors été doté en sous- sol d'une extension des réseaux publics

en eau potable et assainissement: un gaspillage/ maintenant ces travaux?

Les parcelles C798, C800 et C822 (en vert sur le plan) sont toutes les trois en bordure de ce chemin, et bénéficient donc d'un accès réglementaire et de toutes viabilités: pourquoi les condamner?

rejointe que ces terrains étaient plantés en vignes et en oliviers lorsque nous les avons reçus, mais passés 10 ans/ nous n'avons plus trouvé personne au Val pour les cultiver et il a fallu arracher ... et la coopérative a disparu.

En 2011/ nous avons réussi à les prêter gratuitement pour y élever de la volaille bio/ mais cela ne s'est pas révélé rentable au bout de 6 ans d'efforts, le cultivateur a fini par abandonner de lui-même.

Et le PLU qui prétend geler une quantité de terrains au motif de préserver l'agriculture ?

C'est méconnaître la situation.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 156/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

*Et si mes propres enfants voulaient construire une petite maison sur les terrains de leur famille?
Cela leur serait interdit*



Réponses du maître d'ouvrage

le terrain est classé en AOC, il présente un potentiel agricole, autrefois cultivé; il ne jouxte pas de zone urbaine U; il n'est pas raccordé à l'assainissement collectif : il ne peut donc pas être classé en zone constructible

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Ces terrains sont effectivement classés en AOC à potentiel agricole. passer ces terrains constructibles Nécessiterait un accord de la CDPENAF

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'espaces agricoles

L 7 Monsieur Franck VERGEZ

FranckVERGEZ

1200 Route de Vins

83143 LE VAL

Objet: Projet PLU de la commune de LE VAL

Monsieur le commissaire enquêteur

Je fais suite à notre entretien du 28/09/2018 après-midi concernant ma requête sur le projet du nouveau PLU.

Je suis propriétaire des parcelles suivantes: 2322,805,2140 SECTION D

Mon épouse Nathalie ESCUDIER épouse VERGEZ a reçu en nue-propriété par donation partage de ses

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 157/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Parents MR et MME Jacques Escudier les parcelles suivantes:

2141, 807, 808 SECTION D

Ces parcelles sont actuellement constructible, je suis implanté au Val depuis bientôt 15 ans et j'ai acheté ces terrains pour y faire construire ma maison.

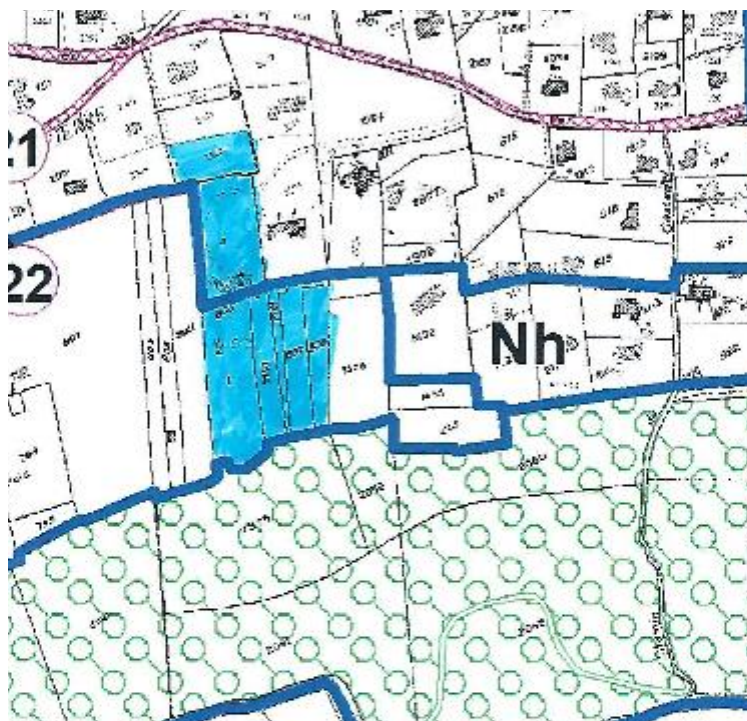
Dans le projet du nouveau PLU il a été prévu que certaines parcelles deviennent terrain agricole donc inconstructible:

La moitié du 805 (la limite passera juste après ma maison et ma piscine sera sur terrain agricole, illogique à mes yeux) la totalité des parcelles 2140, 2141, 807, 808

Je ne comprends pas ce qui a motivé ce changement dans la mesure où notre but est de préserver notre environnement ainsi que la nature qui entoure notre habitation. Je ne souhaite pas que cela reste en l'état pour faire construire dans l'immédiat mais plus pour des générations à venir.

Lors de la construction de ma maison nous avons investi dans le branchement direct au tout à l'égout justement dans l'objectif de préserver notre environnement sans utiliser une fosse septique.

Mon beau-Père et voisin Mr Jacques Escudier œuvre depuis plus de 40 ans pour son village de LE VAL afin justement de faire en sorte que celui-ci reste un havre de paix. Il a justement travaillé afin de préserver son environnement, de cette manière ces enfants et petit enfant pourront en profiter, nous avons je crois acquis grâce à lui cette notion de préservation.



Réponses du maître d'ouvrage

une partie des parcelles est classée Ud constructible : les parcelles sud sont intégralement concernées par l'AOC et font partie d'un ensemble agricole

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 158/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

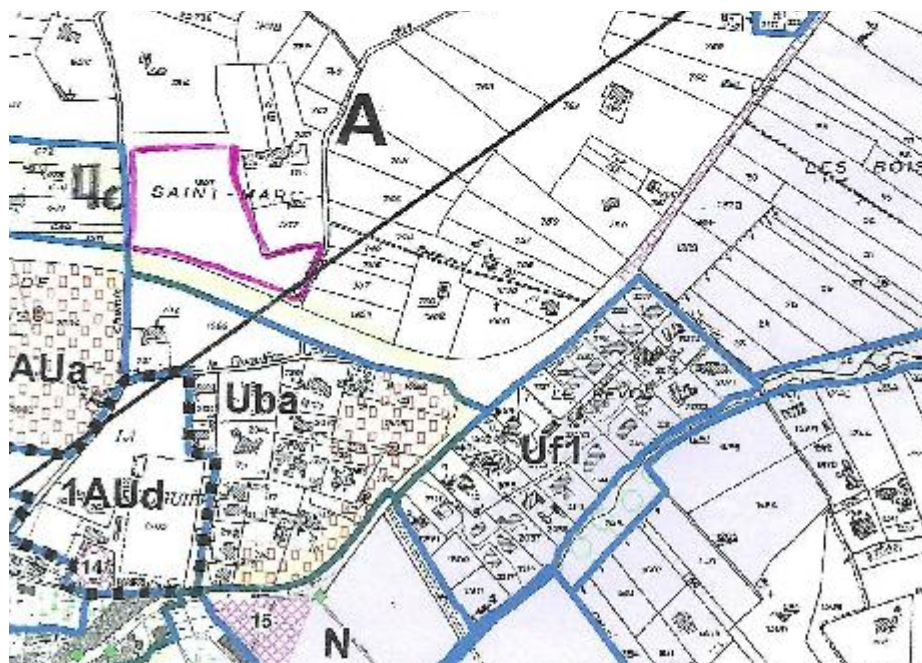
Remarque/avis du commissaire enquêteur

Confirmation : les parcelles sud sont en zone AOC et intégrées à la zone A. les passer en constructibles ne serait pas accepté par la CDPENAF

L8 Madame GIRARD LOMBARD

Demande concernant la parcelle cadastrée Cn°2318 (anciennement C1907) et devenue 2320 suite à une division parcellaire en date de juin 2015 pour une superficie de 14664 m2

Cette parcelle est à ce jour classée en zone A, juxtaposant une zone UC



la parcelle est concernée par un AOC elle est classée A (potentiel agricole)

Remarque/avis du commissaire enquêteur

une parcelle classée A et en zone AOC au PLU que l'on veut passer en UC a pour conséquence une modification de la consommation d'espace de potentiel agricole
un second passage en CDPENAF pourrait être exigé par les services de l'Etat dans ce cas de figure.
Avis défavorable

L09 Monsieur ALMANZA Christian

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 159/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Concerne le SDEP

L10 **Monsieur et Madame MANNEVILLE**

Dans le cadre DEPLACEMENT les Modes Actifs du PLU, il est pris en compte les problèmes de sécurité de certaines routes, nous voudrions vous rappeler les points suivants:

Route de VINS (D224) RUE du JARDIN: Un des points noirs de cette route de VINS se situe au niveau du tournant qui précède le pont de la rivière Ribelrotte. En effet, la route de Vins étant ouverte à la circulation sans limitation de poids des véhicules, et le manque de visibilité afin d'anticiper une manœuvre appropriée avant l'engagement dans ce tournant, il est impossible de se croiser, dans des conditions normales, pour un véhicule de touriste, et un véhicule de grandes dimensions (Car, Poids lourds), ne parlons pas lorsque ces deux véhicules sont de grandes dimensions.

Combien de situations avons-nous été témoins de croisement de véhicules, les obligeant à réaliser des manœuvres périlleuses (recul sur des grandes distances, montées sur le trottoir) Cette partie de la route de Vins (Rue du Jardin) a été créé il y a une dizaine d'années, il est incompréhensible que cette réalisation soit aussi problématique.

B) Chemin Sainte ANNE: le premier virage de ce chemin (à 20m du début du chemin) demande une rectification, *et/* ou conformité pour la sécurisation des personnes (automobiles et piétons), les problèmes sont dû :

-----a)-Manque de visibilité en abordant ce virage, qui présente un arc de cercle assez fermé avec un mur en limite.

-----b)-Manque de largeur du virage pour assurer un croisement entre deux véhicules de touristes.

---- c) Absence totale d'un espace sécurisé pour piéton, dans ce virage,

Tout au moins, cette partie du Chemin de St ANNE n'est plus en adéquation avec le trafic d'aujourd'hui, et la circulation des personnes

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, de notre commune, nous vous soumettons deux projets d'intérêt général.

Premier Projet qui concerne l'amélioration de la qualité de notre eau de ville, au niveau de sa dureté se situant en moyenne à 3s°F, par le procédé de la Décarbonisation Collective.

Suivant ce procédé il est possible de ramener la dureté de notre eau de ville à des taux de dureté plus bas, évitant les inconvénients du calcaire tant au niveau des canalisations publiques que chez le particulier. Le particulier qui doit avoir recours à un dispositif comme un adoucisseur, afin de faire baisser la dureté de l'eau pour préserver les appareils sanitaires, mais présentant des inconvénients environnementaux comme la surconsommation d'eau, et le rejet d'eau salée dans le réseau d'assainissement.

La solution de la Décarbonisation Collective est pratiquée dans plusieurs Communes, qui ont fait appel à La Société Lyonnaise des eaux qui propose des procédés adaptés à chaque commune.

Nous pensons que cette amélioration, sur la maîtrise de la dureté, apporterait une plus -value de notre eau de ville qui constitue un patrimoine propre à notre commune.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 160/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Deuxième Projet: sous condition de faisabilité, nous suggérons ('anticipation de la dissimulation de la ligne ERDF/THT implantée dans la zone sud de notre commune, surplombant de nombreuses Habitations, et dès l'entrée de notre commune. Cette ligne THT, avec ses gigantesques poteaux et faisceaux aériens de fils électriques, présente un aspect discordant avec l'image de marque de notre commune Le Val/Perle de Provence, et surtout pénalise la valeur foncière des parcelles jouxtant, ou empiétées par cette ligne THT.

Route de VINS D224 la commune a-t-elle signalé cette situation dangereuse au département en charge de cette route

Chemin Ste Anne voir effectivement possibilité de créer un ER

Réponses du maître d'ouvrage

première partie : voir si commune accepte création d'un ER , pour le reste : ne concerne pas le PLU ; pour la ligne THT : cela relève des compétences d'ERDF

remarque /avis du commissaire enquêteur

se rapprocher des services de la commune concernés par ces problèmes.

L11 Madame Stéphanie NICOLAS

Parcelle cadastrée section E n°774 quartier le Jouberte, classée en zone A au POS de 1995, demande à ce qu'elle redevienne constructible comme avant 1995

Parcelle cadastrée section D n°526 quartier les Machottes classée en Zone A au POS de 1995. Ma parcelle est entourée de terrains bâtis et à côté du lotissement des machottes.

Réponses du maître d'ouvrage

la commune maintient le classement A la parcelle étant cultivable depuis plus de 20 ans

remarque /avis du commissaire enquêteur

parcelles en zone NC au POS et en zone AOC. Ne peut pas devenir constructible

RD 1 Obs n°1

Par Spatschek Patrice - Patrice.Spatschek@brugg.com

Patrice Spatschek
2 Allée des Bruyères

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 161/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

59320 Radinghem en Weppes
Déposée le 7 septembre 2018 à 12h07

Je me permets de vous solliciter afin d'étudier ma demande,
en effet ayant acquis une parcelle N° 271 située Serre de la Gayoude,
Actuellement ce terrain est classé UH1 pour construction hôtelière....., je souhaite vous faire la demande
afin qu'elle passe en UF2 afin de pouvoir, le cas échéant, bénéficier d'un futur (lointain) permis de
construire.

Je profite de la révision du PLU pour en faire demande, je ne pense pas qu'un projet d'hôtellerie puisse s'y
développer un jour, il y a en effet de moins en moins de clients, qui se rabattent sur des locations genre
Air Bnb, le taux d'occupation de l'hotel reste faible ces dernières années sur Le Val. Il y a encore pas de
surface afin d'agrandir cet hôtel.

De plus ce terrain se situe entre 2 constructions de maison et ne dispose d'aucun accès susceptible de
pouvoir gérer les circulations menant à un hôtel.

Enfin il serait dommage de laisser un si beau terrain en friche et sans aucun projet de construction à long
terme.

Je reste à votre disponibilité afin de vous rencontrer le samedi 6 octobre vers 9H00.

En espérant que ma demande puisse aboutir, veuillez recevoir Monsieur, l'expression de mes salutations
distinguées.

Réponses du maître d'ouvrage

[projet économique : voir avis mairie \(possibilité Uf2\)](#)

remarque /avis du commissaire enquêteur

même constat si accord avec mairie avis favorable pour terrain en Uf2

RD2

Obs n°2

Par Gaby LANGE - gaby.lange@free.fr
ch du Poidoux, 83143 LE VAL
Déposée le 10 septembre 2018 à 22h53

Les plans des réseaux EU et AEP, publiés dans le dossier " Arrêt du PLU", ne sont pas à jour et
notamment avec deux grosses coquilles dans le PAE des Vergers/ Gdes Terres / Poidoux.

Ils manquent aussi des extensions minimales réalisées sous l'ancienne municipalité autant pour les eaux
usées que pour l'eau potable sur des chemins communaux... ainsi que les réseaux humides du lotissement
de 21 lots route de Vins/ Caramy sorti de terre depuis plus d'une année.

Dossier déposé à la permanence du 19 septembre 2018

Observations enregistrées dans le chapitre « Registre papier et dossiers déposés »

voir RP37

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 162/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

➔ J'ai reçu par mail le 29 octobre une requête de monsieur Lange fort intéressante

Avis favorable pour la prise en compte de ces remarques lors de la mise à jour du document 4.1.4 fiches du patrimoine

Messieurs les élus,

Permettez-moi d'attirer votre attention sur différents sites à protéger manquants dans les fiches de patrimoine publiés dans le dossier PLU document 4.1.4 Fiches de patrimoine

< 1 La chapelle de Notre Dame de Pitié ne figure pas dans l'inventaire des chapelles à protéger, classée monument historique sous la mandature de Monsieur Alfred GAUTIER ancien maire du VAL (1983-2008)

< 2 En page 14 paragraphe 2.8 .

Ce cabanon n'est pas une chapelle bien que son architecture pourrait le faire croire , confirmation en CM par Aymeric PAZ car patrimoine familial.

< 3 En page 22 paragraphe 2.13 Les Vierges cantonnières.

Deux sont manquantes dans la rue du Prieuré cf photos jointes.

< 4 En page 25 paragraphe 2.14 Les oratoires.

Seulement deux sont représentés alors que sur la commune nous en comptons environ une quinzaine : aux trois que vous pouvez distinguer en pièces jointes situés sur le sentier de pèlerinage de la chapelle de N D de Pitié il faut ajouter, de mémoire, les 3 sur le sentier de pèlerinage de ND de Paracol, celui de St Marc, celui du chemin des Rébias bien qu'en ruine, Chemin de Milan, RD 28 vallon de Buffe, La Valesque (privé, La grde Bastide) , Cambon (privé).Liste non exhaustive . Vous pouvez vous rapprocher de Genevieve GAUTIER qui possède l'inventaire complet de ces oratoires avec photos à l'appui.

< 5 En page 37 paragraphe 2.24 Maison bourgeoise,

La bastide de la Pissine (Châteaurenard) ne figure pas alors que c'est la copie conforme de celle de la rue du Barry/ 8 mai 1945 répertoriée sur le document. A ce sujet pour certains d'entre vous, le propriétaire de ce domaine s'appelait Pissin d'où La Pissine.. Le caveau familial se situe à droite en rentrant dans le vieux cimetière contre la chapelle où reposent aussi mes grands parents maternels qui ont été les fermiers de la famille Pissin.

< 6 En page 42 paragraphe 2.29 Les fontaines.

La fontaine " Fédérof" située sur la traversée (RD 554) du vallon de Jean Val dans la propriété de Gabriel NICOLAS en face le garage PAZ (Rte de Brignoles) n'est pas répertoriée (cf photos 11 et 13) et là je vous demanderais amende honorable car je l'avais oubliée ne figurant pas sur la fiche patrimoine que possédait Clément du cabinet BEGEAT. Cette fontaine est alimentée par l'eau du canal des fontaines et ne pourra couler lorsque ce dernier sera enfin nettoyé. Son nom vient de l'ancien propriétaire de la vieille bastide attenante au vallon et seul un ancien du VAL pourrait vous la citer ainsi.

Mme CHARRY M-L m'avait demandé d'accompagner aux pas de charge Clément sur les différents sites répertoriés sur sa fiche... incomplète ... De retour de

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 163/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

la visite de Châteaurenard et de l'usine de plaquettes , je lui avais montré du bord de la route l'abri des Eissartenes car par manque de temps nous ne pouvions y monter comme pour les chapelles et oratoires.
Le dolmen se situant en limite du VAL et BRIGNOLES est certainement un site à protéger....Mais sur quelle commune se situe-t-il? Aymeric doit le savoir.

En page 4 des fiches patrimoine figure mon nom à mon insu , j'aimerais que vous fassiez le nécessaire auprès du commissaire enquêteur pour qu'il soit gommé, merci. Je n'ai pas envie d'aller le rencontrer une troisième fois

RD3

Obs n°3

Par Guy Escudier - guy@escudier.eu
32 rue de la République, 83143 Le Val
Déposée le 23 septembre 2018 à 19h55

Veuillez trouver en pièce jointe nos remarques et demandes sur le PLU du Val, et plus particulièrement sur l'OAP1 "La Jouberte" (1AUa).

Nous sommes propriétaires depuis 1990 d'une maison de village située au 32, rue de la République et nous sommes riverains de la parcelle La Jouberte qui se situe à l'arrière de notre jardin. Nous partageons cette situation avec les maisons situées rue de la République, ainsi que rue du 11-novembre.

La présente liste d'observations et de demandes fait suite à nos précédents courriers adressés à M. Le Maire de Le Val:

du 10 novembre 2017 "Remarques suite à l'exposition publique du 30 octobre au 10 novembre 2017 sur le projet de PLU tenue en mairie"

du 25 aout 2017 qui portait sur le projet de PLU et plus particulièrement de la zone OAP n°1, La Jouberte (1AUa).

Nous avons pris connaissance et étudié en détaille dossier l'enquête publique, ainsi que le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune du Val.

Nous sommes surpris de constater qu'aucune des observations que nous avons portées à l'attention du Conseil Municipal dans les courriers précédents n'a été prise en compte. Nous sommes toutefois réconfortés à la lecture des avis des Personnes Publiques Associées qui vont souvent dans la même direction que nos remarques.

Nous tenons à préciser que nous ne sommes pas opposés au projet de développement du village ni aux principes qui sont énoncés dans le PLU et le PADD. Toutefois, l'étude détaillée du dossier nous semble mettre en évidence un certain nombre d'incohérence entre le règlement du PLU, le PADD et le projet prévu sur la Jouberte (OAP 1 AUa), que nous portons à votre attention, ainsi que la non prise en compte du ruissellement des eaux pluviales sur la parcelle qui inquiète vivement les riverains.

1. Le respect de l'environnement urbain du vieux village

a. Disparition des platanes qui bordent la rue du 11 novembre:

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 164/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Afin de permettre l'accès à la zone commerciale (destination de surface WS sur le plan OAP 1), les platanes centenaires qui bordent la rue ont disparus du document officiel (indexé 3.1 de l'OAP lia Jouberte lAUa). Il faut cent ans pour obtenir de tels arbres. Ceux-ci appartiennent au patrimoine du village au même titre que les bâtiments. Ils sont caractéristiques de l'habitat urbain provençal.

Cette demande nous semble conforme au document 4.1.1 « Document pièce écrite » page 148: « *Implantation des constructions nouvelles: L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements* ».

Le document 2 - PADD page 29 s'accorde également exactement avec notre position:

« 3.4. Identifier et favoriser le maintien de continuités écologiques fonctionnelles, cohérentes avec le projet de développement communal (..) » « *L'enveloppe urbaine:*

Pendre en compte les éléments de paysages liés au maintien de la biodiversité locale, dite « commune ou protégée » en identifiant, préservant:

Des espaces libres de construction et non imperméabilisés (espaces de respiration, de jardins ...)

Des alignements, haies, arbres isolés. Apporter des éléments relatifs aux espèces végétales locales à favoriser dans le cadre des plantations nouvelles ».

Abattre des arbres magnifiques pour permettre l'implantation d'un supermarché et d'une station-service est en contradiction avec les termes mêmes du PLU.

Demande N°1: Nous demandons l'inscription des platanes de la rue du 11 novembre dans le PLU en tant qu'espace boisé classé (EBC).

b. Amélioration des points d'entrée dans le village

Le PADD évoque la volonté du PLU d'améliorer les points d'entrée dans le village et notamment l'entrée sud du côté de la Cave Coopérative. L'entrée dans le village par la rue du 11-Novembre et le rond-point vers la route de Bras ne doit pas être négligée pour autant. Cet accès devient l'entrée d'une pompe à essence et d'un supermarché!

Par ailleurs, il n'est pas logique de devoir entrer dans le village pour faire un plein d'essence. Ces surfaces doivent avoir un accès direct sur la D554.

Demande N°2 : Nous demandons que l'accès à la surface commerciale s'effectue directement par la route départementale 0554.

2. Patrimoine et liaison avec le vieux village (zone U)

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 165/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Nous portons à votre attention l'emprise visuelle des constructions prévues de hauteur R+2, soit 9 mètres sur toute la longueur du bâti (zones 2,3 et 4 sur le plan de l'OAP). Ces immeubles bouchent la vue sur le vieux village depuis la route RD 554. Ce projet est en contradiction avec les valeurs de continuité entre le vieux village et les nouveaux quartiers affichée dans le PADD



Emprise visuelle des surfaces des constructions 5,4,3,2 sur la vue du village de la RD554

La proposition d'aménagement illustrant le document N°3 OAP - *Orientation d'aménagement et de programmation*, page 14 confirme nos craintes:



Ce même document précise en page 12 : "Le campanile doit continuer à s'échapper de la silhouette du village. Par contre les futures constructions peuvent représenter la nouvelle « skyline » du village, tout en n'étant jamais plus haute que l'existant."

C'est faire abstraction de la forte déclivité du terrain. Les constructions de R+2 masquent en réalité complètement les toits du vieux village.

Par ailleurs, le document prétend en page 12 que la "hauteur des bâtiments du village varie entre deux et quatre niveaux", c'est faux! Le seul bâtiment de plus de trois niveaux est la grande bastide située en retrait de la rue de la République.

Le schéma proposé ne nous rassure pas quand à l'aspect des futures constructions: compactes et massives, sans aucun rapport esthétique avec l'architecture vernaculaire.

Le PADD page 26 définit comment le PLU protège paysages et sites: « 3.2.2. Le paysage:

En identifiant et en protégeant les paysages structurants et emblématiques du territoire (...)

En préservant les caractéristiques architecturales du Village;

En menant une réflexion globale sur l'aménagement de la première couronne du Village, afin d'assurer l'intégration harmonieuse des projets;

En identifiant des espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine, destinés à rester libres de construction (jardins à conserver en milieu urbain ...) ;

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 166/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

En définissant une enveloppe urbaine cohérente, et en maintenant les caractéristiques paysagères des quartiers (espaces végétalisés, couleurs ...) »,

Le projet pour la Jouberte est en totale contradiction avec les principes mêmes du PLU: la vue sur le vieux village est masquée par une barre d'immeubles modernes.

Demande N°3 : Nous demandons que les habitations prévues en zone 2, 3 et 4 de l'OAPI (La Jouberte) soient limitées à une hauteur de R+1, et que l'axe de la vue sur le village soit respecté.

3. Lien entre les zones U et Ua

Selon le PLU, une zone à urbaniser doit se concevoir en continuité avec les quartiers les plus anciens de la ville et favoriser les liaisons douces. Le PADD précise pages 11-12 :

« 1.2.2 Des extensions du centre-village intégrées à la morphologie urbaine du Val Identifie des secteurs à enjeux et des terrains non bâti stratégiques localisés en continuité du centre-ville (la Jouberte, les Grandes Aires, Saint Jacques, la Rouguière) qui auront vocation à se développer et dont les enjeux sont les suivants (..) : Garantir la qualité architecturale et paysagère des futures constructions en implantant habitat et équipements dans des espaces verts;

Porter une attention particulière auxjardins, aux plantations d'espèces locales, aux restanques et murets de pierres sèches;

Opérer un maillage des modes doux par la définition de circuits, depuis le centre village vers les quartiers d'habitat et en rendant les espaces perméables par Une véritable requalification de la déviation en boulevard rural. »

En guise de lien avec le village le projet de la Jouberte nous propose des barres d'immeubles littéralement collées aux jardins des riverains, qui cacheront la vue et sépareront les riverains des rues du 11-Novembre et de la République du nouveau quartier.

Par ailleurs ce schéma ne permet pas une desserte des nouvelles habitations à l'arrière des bâtiments. Comment faire si une intervention des pompiers s'avère nécessaire? Une rue à l'arrière des bâtiments prévus en zone 3 renforcerait l'esprit "village" des nouvelles constructions.

Demande N°4: Nous demandons qu'une voie de circulation soit prévue à l'arrière des bâtiments prévus en zone 3 de l'OAPI.

4. Stationnement

L'OAP 1, prévoit une zone de stationnement nouvelle attribuée à la surface commerciale et non au stationnement des riverains des rues du 11-Novembre et de la République en dépit de toutes les contraintes de stationnement dans le centre-ville.

Un accès des riverains sur la voie de circulation mentionnée dans la demande n°4 ci-dessus, intégrerait les anciens bâtis au nouveau quartier.

Nous portons également à votre attention le fait que cette demande a été formulée à la mairie à plusieurs reprises par les riverains, depuis qu'un projet d'aménagement existe sur cette parcelle (c'est-à-dire depuis 2000).

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 167/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Demande N°5: Permettre un accès au terrain la Jouberte par l'arrière des jardins des riverains de cette zone (rue de la République, Rue du 11 novembre). Les riverains espèrent pouvoir accéder ainsi au parking public sans aller engorger les autres parkings du village.

5. Risques d'inondation

Le document 4.1.4 « extrait du schéma directeur des eaux pluviales » place l'OAP 1 en zone 3, ce qui permet habilement de ne pas considérer les OAP en zone inondable.

Il se trouve que ce terrain de La Jouberte est justement inondé à chaque pluie importante par les eaux de ruissellement! Les riverains se sont plaints en mairie de l'absence de drainage de cette parcelle depuis l'abandon de l'agriculture. Nos doléances n'ont jamais été prises en compte.

Le terrain de la Jouberte a une importante déclivité, dont le point le plus bas se situe à l'arrière des maisons de la rue de la République précisément là où les immeubles sont implantés (W3 sur le plan OAP1).

Depuis les travaux de la déviation (RD 554), les petits cours d'eaux affluents de la Ribeirotte ont été détournés de leur lit et se déversent dans le champ. Les canaux d'irrigations anciens qui étaient entretenus par l'agriculture ne le sont plus depuis que la zone est en friche (environs 10 ans). Lors des pluies abondantes de printemps et d'automne la zone se gorge d'eau et cette eau ruisselle vers les maisons de la rue de la République. Notre jardin est régulièrement inondé et se transforme en piscine. De plus les riverains se plaignent depuis longtemps des infiltrations d'eau et de l'excédent d'humidité aux rez-de-chaussée.

Cette zone est une sorte d'entonnoir qui recueille les eaux de pluie et de ruissellement des affluents de la Ribeirotte : Nous remarquons qu'aucun travaux de canalisation ni de drainage n'est prévu au PLU.

Le projet de l'OAP1 nous paraît extrêmement risqué car le grand parking de la zone commerciale, puis les immeubles et les rues, imperméabilisent totalement le terrain. Il n'y a plus rien pour faire barrage aux eaux de ruissellement, ce qui entraînera à coup sûr des inondations dans ce secteur, et en particulier dans les immeubles situés dans le point le plus bas du terrain (zone 3).

L'aménagement de la voie demandée au paragraphe 3 (demande n°4) se situant au point bas de la zone permet la mise en place d'un drain collecteur des eaux de ruissellement pour les diriger vers les autres drains existants du village.



Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 168/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Demande N°6 : Nous demandons expressément que des dispositions soient prises pour palier à l'imperméabilisation des sols.

Nous demandons que ces problèmes d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement soient réglés et que l'aménagement de la Jouberte tienne compte de ces contraintes.

Tout comme le recommande la MRAE dans son avis (paragraphe 2.4, p.11/14, recommandation N°7).

6. Commerces autorisés

Il est simplement sur le document que la zone 5 de l'OAP accueille des "Commerce de détail, pistes de carburant et locaux techniques. Surfaces de plancher maximales à créer dédiées à la surface de vente: inférieure à 1000 m²

Surfaces de plancher maximales à créer dédiées aux pistes de carburant et locaux techniques: 550m² "

Nous contestons vivement l'intérêt de ce type de surface commerciale en périphérie d'un village. En effet pourquoi une pompe à essence alors que la ville de brignole distante de moins de 5 km en dispose de plusieurs proche d'hyper marchée? De plus, l'implantation d'un supermarché aurait pour effet la disparition des petits commerces du centre du village.

Nous pensons qu'il vaut mieux privilégier l'implantation d'une supérette (moins de 400 m²) et de commerces de distribution alimentaire ou de type plus varié (pharmacie, coiffeur,).

Demande N°7

Nous demandons un changement de la nature des commerces autorisés dans la zone commerciale N°5 de l'OAP 1.

Nous demandons l'abandon de la station-service et du supermarché dans cette zone.

Réponses du maître d'ouvrage

règle générale relative aux OAP : Le choix de l'identification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation. La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU. En d'autres termes, l'esprit des OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales. En conséquence : 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.

Remarque/avis du commissaire enquêteur

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.

Comme rappelé : lorsqu'un aménageur présentera un projet à la commune, celui-ci sera étudié dans un

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 169/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

soucis 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.

Je propose à la municipalité dans ce contexte d'envisager, avec la participation de citoyens, de mener des groupes de réflexion sur des sujets ou des quartiers pouvant amener à une adaptation, en particulier sur cette OAP contestée

RD4

Obs n°4

Par Christian BAR - c.bar2@free.fr
5 et 7 rue du 11 novembre 1918, 83143 Le Val
Déposée le 27 septembre 2018 à 16h53

Concernant la zone de la Jouberte dont je suis mitoyen par mes 2 résidences dans la rue , voici les remarques que je peux faire :

projet en l'état non acceptable car :
constructions d'immeubles avec vis à vis sur nos cours et jardins voire sur nos balcons (trop proches des murs des jardins

station service dans la rue du 11 novembre illusoire : pas de passage, pas de part de marché, polluant
pas de nouveau parking pour les riverains de la rue du 11 novembre qui est encombrée de véhicules des riverains d'autres rues plus centrales et sur des logements construits sans garage

pas de passage prévu des jardins vers le projet
pas d'information sur la prise en compte des eaux de ruissellement et de la source coulant toute l'année sur cette parcelle (niveau d'eau en bordure des jardins lors des gros orages environ 50 cm et systématique depuis 12 ans que j'habite à cet endroit)
pas d'information sur la réfection de la voirie du 11 novembre à l'abandon depuis ??? alors que fatalement ce projet nécessitera des connections aux eaux fluviales, aux égouts, etc .. qui détériorera encore plus le bitume.

Je demande donc comme d'autres riverains de la Jouberte :

un abaissement de la hauteur des immeubles qui sont prévus au dos de nos jardins,
un recul des constructions par rapport aux jardins actuels.
un accès au nouveau quartier possible pour les riverains par l'arrière des jardins
la prise en compte du risque d'inondation et du ruissellement des eaux pluviales
l'abandon de la station service
la réfection du revêtement de la rue du 11 novembre du rond point jusqu'à la rue de la république
la création de places de parking pour les riverains du centre village qui n'ont pas de parking

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Voir réponse ci-dessus

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 170/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

RD5

Obs n°5

Par christian Bar - c.bar2@free.fr
5 rue du 11 novembre, 83143 Le Val
Déposée le 29 septembre 2018 à 07h29

suite de notre première observation

je reviens sur la station service prévue au début de la rue du 11 novembre :

- en France le nombre de stations service est en baisse depuis des années
- notre avenir est au covoiturage et à des motorisations alternatives
- la rue du 11 novembre ne permet pas la circulation de front à 2 voitures (alors que le parking n'est autorisé que d'un côté et que les places sont toutes prises tous les soirs par les riverains du centre qui n'ont pas de parking)
- les voitures circulants sur la contournante ne viendront pas dans cette petite rue difficile d'accès pour faire le plein
- c'est polluant y compris lors du démantèlement, alors que rivière souterraine à proximité
- aucune société pétrolière sérieuse n'investira sur ce projet

au total, ce projet est une ineptie, je vous soumet les propositions suivantes :

- le remplacer par un espace vert (actuellement la Jouberte sert aux riverains pour promener leurs chiens)
- le remplacer par un parking de covoiturage (cela a du sens avec la contournante)
- y installer des bornes de recharges pour véhicules électriques

ce serait moderne, écologique et une autre image pour notre village

Réponses du maître d'ouvrage

la commune se laisse la possibilité de prévoir une station service; actuellement aucune société n'a été contactée

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Rappel :

Les OAP sont obligatoires

Extrait des orientations du Scot Provence Verte Conformément au SCOT de la Provence Verte,

les OAP visent aussi à réduire la consommation de l'espace. En effet, les OAP préparent la structure du développement urbain dans les sites de développement d'1 hectare ou plus : « Pour toute urbanisation supérieure ou égale à 1ha en renouvellement urbain, en remplissage de dent creuse ou en extension urbains,

le PLU veillera à préciser les attentes du projet par le recours à une OAP ».

De plus, le SCOT préconise de procéder à une OAP pour toute requalification d'une surface de plancher supérieure à 2000m².

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 171/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

La commune du Val est considérée, au document de SCoT comme étant un bourg mitoyen des villes-centres : « les bourgs mitoyens des villes-centres et localisés sur les axes primaires de déplacements identifiés dans le SCoT viennent en appui de cet objectif de confortement de l'armature urbaine. Ce sont les communes de Camps, la Celle, Tourves, **Le Val**, Forcalqueiret, Bras, Seillons, Ollières, Pourcieux, Pourrières. » Notons que pour la commune du Val, et en relation avec les sites concernés par les OAP, les typologies urbaines et objectifs de densité correspondants aux localisations des sites de développement urbain, sont définis comme suit, pour « le type 2 » : Pour les « sites en 1ère couronne des villes centres et communes-relais ou des bourgs : - Sites compris dans la ceinture des axes de contournement des bourgs et villes relais - À proximité des équipements publics des bourgs et communes relais - Quasi absence d'espaces publics hormis les voiries et les aires de stationnement et d'équipements publics(...) Sites en continuité des centres historiques d'un bourg : tissu urbain dense de centre historique, réseau viaire étroit, hauteur R+2 à R+3 rarement plus. » La densité préconisée dans le « type 2 » est de 25 à 50 logements à l'hectare ou plus selon le contexte urbain.

RD6

Obs n°6

Par marie-louise marini

Déposée le 3 octobre 2018 à 20h01

Pris en charge le 4 octobre 2018 à 06h53 par Jean-François

**PLU : 6 barres d'immeubles (R+2) rien que sur la Jouberte,
à quoi pense le BEGEAT ????**

Ce n'est pas parce qu'on veut y loger des cas sociaux qu'il faut les entasser, les enclorre et les isoler du village tout en les collant contre lui.

***Les entasser** : 40 logements prévus, donc 120 nouveaux habitants au moins.

C'est beaucoup trop : plus de 100 voitures supplémentaires dans la rue du 11 Novembre, ce n'est pas possible, vu son étroitesse en aval du Bd Toscan. (d'autant plus que s'y déverseront aussi les habitants des 42 logements prévus aux grandes Aires..)

***Les enclorre** : les 2 barres de plus de 9 mètres de haut en bordure de la rue du 11 Novembre viennent complètement fermer la zone au Nord, alors qu'elle est déjà condamnée à l'Est par deux rangées d'immeubles aussi hauts. La zone, en forme de triangle, est ainsi barrée sur deux de ses côtés.

Et comment sortir de cette nasse ? Le parcours du combattant préconisé ressemble à un labyrinthe, d'autant que la sortie Est par la rue du 11 Novembre est illusoire, une voiture ne pouvant pas y tourner, alors a fortiori deux ne peuvent pas se croiser. [y aurait-il la place pour un rond- point ? en démolissant les maisons du quartier, peut-être ?]

Sortir par la coopérative ? Non plus, le créateur des voiries s'étant amusé à prévoir des sens uniques qui interdisent d'y aboutir..

***Les isoler** : n'y a-t-il pas, au Val, des lieux bien plus propices à l'implantation d'au moins une partie de ces logements si le nombre prévu en est vraiment nécessaire? (n'oublions pas qu'il y a 3 barres (R+2)

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 172/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

supplémentaires prévues aux grandes Aires)

Je pense à la zone St Jacques, nouvellement acquise, où tout est à créer : les habitants y seraient près du village, (idéalement accessible par- là), juste à côté des écoles, pas loin des installations sportives.

La zone étant dégagée de tous les côtés la circulation automobile y serait certainement facilitée...

D'après moi, **il est indispensable de diminuer le nombre de bâtiments (R+2) sur la Jouberte et en tout cas de SUPPRIMER les deux qui sont prévus au plan en n° 4 :**

la Jouberte est une vitrine pour le Val : il ne faut pas que le touriste se croie en face d' une cité-dortoir.

il faut AERER la zone : en bordure de la rue du 11 Novembre, de petites villas ou à la rigueur un immeuble, mais d'un étage seulement.

et il faut revoir le plan de circulation.

Le super marché et le parking, c'est très bien pour tous, l'aménagement de la coopérative aussi ..

Mais prévoir une place pour un petit marché ou une aire de jeux, ou un parcours sportif, ne coûterait pas cher, serait bénéfique pour les habitants de cet espace et pourrait fidéliser le passant qui s'y arrêterait un peu plus longtemps.

ML Vermorel (famille ARNOUX, une des plus anciennes du Val)

PLU : Le Val, « une ville à la campagne » ???

ce n'est vraiment pas une bonne idée

A la lecture du projet PLU, il apparaîtrait que le Maire veuille obliger les nouveaux habitants à s'agglutiner au village en gros blocs, tout en désertifiant la campagne.

Pour moi, ceux aspirent à vivre dans un village, veulent quitter la ville pour se sauver du bruit, de la foule, de la circulation, des nuisances imposées par un voisinage trop nombreux, et trouver le calme, la sécurité, l'espace surtout et la verdure (être tranquilles chez eux, quoi..)

Dans le projet qu'on nous soumet,

1/ interdiction absolue d'espérer habiter dans la campagne, tout autour du village, c'est fini, regardez

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 173/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

bien: **partout des zones A et des zones N (inconstructibles toutes les deux).**

2/ mais, concentrés dans le village, à l'intérieur de la déviation, **des immeubles !** (« à caractère social » de 30 à 60%, en pas moins de **9 barres de deux étages...** pour l'instant)

Un regroupement était nécessaire dans l'ancien temps, on le sait, pour des raisons de sécurité et de proximité pour les équipements communs; mais on n'est plus au moyen âge !

Toute concentration est maintenant synonyme de nuisances et même de danger ; alors que partout on essaye de lutter contre ce problème, on va prendre des risques au Val ? Pourquoi ?

Il y a de la place pour les nouveaux venus, il y a de la place autour du village. Quel mal y a-t-il à se construire une petite maison avec un petit jardin à l'extérieur de celui-ci ?

Pourquoi avoir gelé tous ces terrains ?

Pourquoi aggraver encore l'asphyxie du village dans lequel on ne peut déjà plus ni circuler ni se garer ?

Je demande à ce que soit considérée de manière plus souple la classification des terrains, en particulier pour ceux déjà desservis par des chemins qui y amènent toutes viabilités, pour **que la nouvelle population puisse se répartir harmonieusement AUTOUR du Val et non pas être obligée de s'agglutiner contre lui pour achever de l'étouffer complètement..**

POUR MOI, UN PLAN D'URBANISME POUR LE VAL NE DOIT PAS VOULOIR DIRE « URBANISATION » DU VILLAGE, AU CONTRAIRE ! IL FAUT EN DISPERSER L'HABITAT.

..et en améliorer la respiration en profitant autant que faire se peut de la belle campagne dont il dispose.

Mme Vermorel-Marini (famille ARNOUX)

Réponses du maître d'ouvrage

Requête relevant de la philosophie même du PLU; pour rappel : 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 son PLU d'en prévoir; les habitants vivants dans des logements sociaux ne sont pas des cas sociaux ; une urbanisation prévoyant des maisons de ville à deux étages n'a rien à voir avec un urbanisme "de barres"; les OAP identifient des EMPRISES MAXIMALES pour les futures constructions, en aucun cas il ne s'agit de barres d'immeubles; enfin, il est indispensable que le rédacteur de cette observation prenne connaissance des enjeux du SCOT et en particuliers ceux relatifs au Val mais également du contenu du code de l'urbanisme qui demande à toute commune de stopper l'étalement urbain et non pas "dispenser l'habitat" comme cela est écrit, enfin la loi impose de protéger les espaces agricoles et naturels : ce qui se traduit par des classement en zones A et N donc inconstructibles.

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Je cautionne entièrement cette réponse. J'y apporterai mon soutien dans mes conclusions générales

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 174/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

RD7

Obs n°7

Par Françoise de Boisgelin Plasse
Déposée le 7 octobre 2018 à 19h33

Pris en charge le 8 octobre 2018 à 07h43 par Jean-François Malzard

Monsieur, veuillez trouver ci-joint le document évoqué lors de notre entrevue ce 6 octobre 2018. Merci de prendre en compte ces éléments. Cordialement, Françoise de Boisgelin Plasse

Document non joint. Voir observation n°9

RD8

Obs n°8

Par Eric MASSÉ - masse.erick@gmail.com
34 RUE DE LA REPUBLIQUE, 83143 LE VAL
Déposée le 7 octobre 2018 à 19h48

Pris en charge le 8 octobre 2018 à 07h46 par Jean-François Malzard

Bas du formulaire

Vous trouverez en pièce jointe, nos remarques et demandes sur le PLU du Val concernant l'OAP1 "La Jouberte"

Objet: Remarques sur le PLU de la commune de Le Val, et plus précisément sur l'OAP N°1, La Jouberte (1AUa)

Nous sommes propriétaires depuis 2016 d'une maison de village située au 34, rue de la République et nous sommes riverains de la parcelle La Jouberte qui se situe à l'arrière de notre jardin. Nous partageons cette situation avec les maisons situées rue de la République, ainsi que rue du 11-novembre.

Nous avons pris connaissance et étudié en détail dossier de l'enquête publique, ainsi que le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune du Val.

Nous sommes toutefois réconfortés à la lecture des avis des Personnes Publiques Associées qui vont souvent dans la même direction que nos remarques.

Nous tenons à préciser que nous ne sommes pas opposés au projet de développement du village ni aux principes qui sont énoncés dans le PLU et le PADD. Toutefois, l'étude détaillée du dossier nous semble mettre en évidence un certain nombre d'incohérence entre le règlement du PLU, le PADD et le projet prévu sur la Jouberte (OAP 1 AUa), que nous portons à votre attention, ainsi que la non prise en compte du ruissellement des eaux pluviales avec le canal qui alimente toutes les fontaines du village sur la parcelle qui inquiète vivement les riverains.

1. Le respect de l'environnement urbain du vieux village

a. Disparition des platanes qui bordent la rue du 11 novembre:

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 175/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Afin de permettre l'accès à la zone commerciale (destination de surface N°5 sur le plan OAP 1), les platanes centenaires qui bordent la rue ont disparus du document officiel (indexé 3.1 de l'OAP lia Jouberte IAUa). Il faut cent ans pour obtenir de tels arbres. Ceux-ci appartiennent au patrimoine du village au même titre que les bâtiments. Ils sont caractéristiques de l'habitat urbain provençal.

Cette demande nous semble conforme au document 4.1.1 « Document pièce écrite » page 148: *« Implantation des constructions nouvelles: L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements ».*



Le document 2 - PADD page 29 s'accorde également exactement avec notre position:

« 3.4. Identifier et favoriser le maintien de continuités écologiques fonctionnelles, cohérentes avec le projet de développement communal (...) »

« L'enveloppe urbaine:

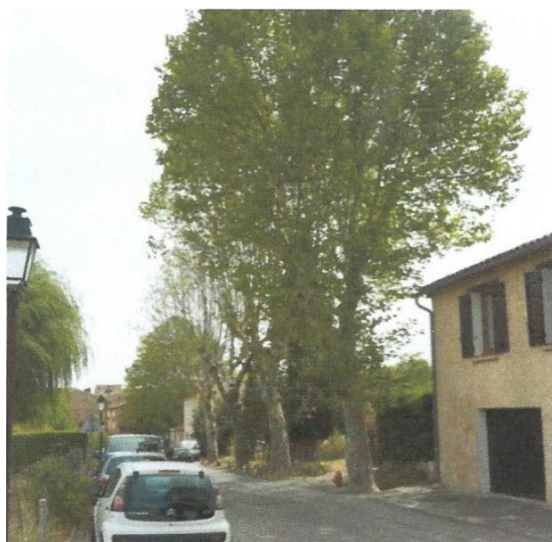
*Prendre en compte les éléments de paysages liés au maintien de la biodiversité locale, dite « commune ou protégée » en identifiant, **préservant**:*

***Des espaces libres de construction et non imperméabilisés** (espaces de respiration, de jardins ...)*

Des alignements, haies, arbres isolés.

Apporter des éléments relatifs aux espèces végétales locales à favoriser dans le cadre des plantations nouvelles ».

Abattre des arbres magnifiques pour permettre l'implantation d'un supermarché et d'une station-service est en contradiction avec les termes mêmes du PLU.



Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 176/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Rue du 11 novembre

Demande N°1: Nous demandons l'inscription des platanes de la rue du 11 novembre dans le PLU en tant qu'espace boisé classé (EBC).

b. Amélioration des points d'entrée dans le village

Le PADD évoque la volonté du PLU d'améliorer les points d'entrée dans le village et notamment l'entrée sud du côté de la Cave Coopérative. L'entrée dans le village par la rue du 11-Novembre et le rond-point vers la route de Bras ne doit pas être négligée pour autant. Cet accès devient l'entrée d'une pompe à essence et d'un supermarché!

Par ailleurs, il n'est pas logique de devoir entrer dans le village pour faire un plein d'essence. Ces surfaces doivent avoir un accès direct sur la D554.

Demande N°2 : Nous demandons que l'accès à la surface commerciale s'effectue directement par la route départementale DSS4.

2. Patrimoine et liaison avec le vieux village (zone U)

Nous portons à votre attention l'emprise visuelle des constructions prévues de hauteur R+2, soit 9 mètres sur toute la longueur du bâti (zones 2,3 et 4 sur le plan de l'DAP).

Ces immeubles bouchent la vue sur le vieux village depuis la route RD 554. Ce projet est en contradiction avec les valeurs de continuité entre le vieux village et les nouveaux quartiers affichée dans le PADD



Emprise visuelle des surfaces des constructions 5,4,3,2 sur la vue du village de la RD554

La proposition d'aménagement illustrant le document N°3 OAP - Orientation d'aménagement et de programmation, page 14 confirme nos craintes:

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 177/221
---	---	-----------------------------------	--------------------



Ce même document précise en page 12 : "Le campanile doit continuer à s'échapper de la silhouette du village. Par contre les futures constructions peuvent représenter la nouvelle « skyline » du village, tout en n'étant jamais plus haute que l'existant."

C'est faire abstraction de la forte déclivité du terrain. Les constructions de R+2 masquent en réalité complètement les toits du vieux village.

Par ailleurs, le document prétend en page 12 que la "hauteur des bâtiments du village varie entre deux et quatre niveaux", c'est faux! Le seul bâtiment de plus de trois niveaux est la grande bastide située en retrait de la rue de la République.

Le schéma proposé ne nous rassure pas quand à l'aspect des futures constructions: compactes et massives, sans aucun rapport esthétique avec l'architecture vernaculaire.

Le PADD page 26 définit comment le PLU protège paysages et sites:

« 3.2.2. Le paysage:

En identifiant et en protégeant les paysages structurants et emblématiques du territoire (...)

En préservant les caractéristiques architecturales du Village;

En menant une réflexion globale sur l'aménagement de la première couronne du Village, afin d'assurer l'intégration harmonieuse des projets;

En identifiant des espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine, destinés à rester libres de construction (jardins à conserver en milieu urbain ..) ;

En définissant une enveloppe urbaine cohérente, et en maintenant les caractéristiques paysagères des quartiers (espaces végétalisés, couleurs ..) ».

Le projet pour la Jouberte est en totale contradiction avec les principes mêmes du PLU: la vue sur le vieux village est masquée par une barre d'immeubles modernes.

Demande N°3 : Nous demandons que les habitations prévues en zone 2, 3 et 4 de l'OAPI (La Jouberte) soient limitées à une hauteur de R+1, et que l'axe de la vue sur le village soit respecté.

3. Lien entre les zones U et Ua

Selon le PLU, une zone à urbaniser doit se concevoir en continuité avec les quartiers les plus anciens de la ville et favoriser les liaisons douces. Le PADD précise pages 11-12 :

« 1.2.2 Des extensions du centre-village intégrées à la morphologie urbaine du Val

Identifie des secteurs à enjeux et des terrains non bâti stratégiques localisés en continuité du

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 178/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

centre-ville (la Jouberte, les Grandes Aires, Saint Jacques, la Rouguière) qui auront vocation à se développer et dont les enjeux sont les suivants (...) :

Garantir la qualité architecturale et paysagère des futures constructions en implantant habitat et équipements dans des espaces verts;

Porter une attention particulière aux jardins, aux plantations d'espèces locales, aux restanques et murets de pierres sèches;

Opérer un maillage des modes doux par la définition de circuits, depuis le centre village vers les quartiers d'habitat et en rendant les espaces perméables par Une véritable requalification de la déviation en boulevard rural. »

En guise de lien avec le village le projet de la Jouberte nous propose des barres d'immeubles littéralement collées aux jardins des riverains, qui cacheront la vue et sépareront les riverains des rues du 11-Novembre et de la République du nouveau quartier.

Par ailleurs ce schéma ne permet pas une desserte des nouvelles habitations à l'arrière des bâtiments. Comment faire si une intervention des pompiers s'avère nécessaire? Une rue à l'arrière des bâtiments prévus en zone 3 renforcerait l'esprit "village" des nouvelles constructions.

Demande N°4 : Nous demandons qu'une voie de circulation soit prévue à l'arrière des bâtiments prévus en zone 3 de l'OAP1.

4. Stationnement

L'OAP 1, prévoit une zone de stationnement nouvelle attribuée à la surface commerciale et non au stationnement des riverains des rues du 11-Novembre et de la République en dépit de toutes les contraintes de stationnement dans le centre-ville.

Un accès des riverains sur la voie de circulation mentionnée dans la demande W4 ci-dessus, intégrerait les anciens bâtis au nouveau quartier.

Nous portons également à votre attention le fait que cette demande a été formulée à la mairie à plusieurs reprises par les riverains, depuis qu'un projet d'aménagement existe sur cette parcelle (c'est-à-dire depuis 2000).

Demande N°5: Permettre un accès au terrain la Jouberte par l'arrière des jardins des riverains de cette zone (rue de la République, Rue du 11 novembre). Les riverains espèrent pouvoir accéder ainsi au parking public sans aller engorger les autres parkings du village.

5. Risques d'inondation

Le document 4.1.4 « extrait du schéma directeur des eaux pluviales » place l'OAP 1 en zone 3, ce qui permet habilement de ne pas considérer les OAP en zone inondable.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 179/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

Il se trouve que **ce terrain de La Jouberte est justement inondé à chaque pluie importante par les eaux de ruissellement!** Les riverains se sont plaints en mairie de l'absence de drainage de cette parcelle depuis l'abandon de l'agriculture. Nos doléances n'ont jamais été prises en compte.

Le terrain de la Jouberte a une importante déclivité, dont le point le plus bas se situe à l'arrière des maisons de la rue de la République précisément là où les immeubles sont implantés (W3 sur le plan OAP1).

Depuis les travaux de la déviation (RD 554), les petits cours d'eaux affluents de la Ribeirotte ont été détournés de leur lit et se déversent dans le champ. Les canaux d'irrigations anciens qui étaient entretenus par l'agriculture ne le sont plus depuis que la zone est en friche (environs 10 ans). Lors des pluies abondantes de printemps et d'automne la zone se gorge d'eau et cette eau ruisselle vers les maisons de la rue de la République. Notre jardin est régulièrement inondé et se transforme en piscine. De plus les riverains se plaignent depuis longtemps des infiltrations d'eau et de l'excédent d'humidité aux rez-de-chaussée.

Cette zone est une sorte d'entonnoir qui recueille les eaux de pluie et de ruissellement des affluents de la Ribeirotte : **Nous remarquons qu'aucuns travaux de canalisation ni de drainage n'est prévu au PLU.**

Le projet de l'OAPI nous paraît extrêmement risqué car le grand parking de la zone commerciale, puis les immeubles et les rues, imperméabilisent totalement le terrain. Il n'y a plus rien pour faire barrage aux eaux de ruissellement, ce qui entraînera à coup sûr des inondations dans ce secteur, et en particulier dans les immeubles situés dans le point le plus bas du terrain (zone 3).

L'aménagement de la voie demandée au paragraphe 3 (demande N°4) se situant au point bas de la zone permet la mise en place d'un drain collecteur des eaux de ruissellement pour les diriger vers les autres drains existants du village.



Demande N°6 : Nous demandons expressément que des dispositions soient prises pour palier à l'imperméabilisation des sols. Nous demandons que ces problèmes d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement soient réglés et que l'aménagement de la Jouberte tienne compte de ces contraintes. Tout comme le recommande la MRAE dans son avis (paragraphe 2.4, p.11/14, recommandation N°7).

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 180/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

6. Commerces autorisés

Il est simplement sur le document que la zone 5 de l'GAP accueille des "Commerce de détail, pistes de carburant et locaux techniques.

Surfaces de plancher maximales à créer dédiées à la surface de vente: inférieure à 1000 m²

Surfaces de plancher maximales à créer dédiées aux pistes de carburant et locaux techniques: 550m² "

Nous contestons vivement l'intérêt de ce type de surface commerciale en périphérie d'un village. En effet pourquoi une pompe à essence alors que la ville de brignole distante de moins de 5 km en dispose de plusieurs proche d'hyper marchée? De plus, l'implantation d'un supermarché aurait pour effet la disparition des petits commerces du centre du village.

Nous pensons qu'il vaut mieux privilégier l'implantation d'une supérette (moins de 400 m2) et de commerces de distribution alimentaire ou de type plus varié (pharmacie, coiffeur,).

Demande N°7 Nous demandons un changement de la nature des commerces autorisés dans la zone commerciale N°S de l'OAP 1. Nous demandons l'abandon de la station-service et du supermarché dans cette zone.

Nous espérons vivement que nos demandes seront prises en compte dans les conclusions de l'enquête publique. Nous espérons que l'DAP La Jouberte sera modifiée afin de permettre un développement harmonieux et maîtrisé de l'urbanisation du village du Val.

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Même observation que Monsieur ESCUDIER en RD3 voir réponse

RD9 Obs n°9

Par Françoise de Boisgeline Plasse - fdeboisgeline@hotmail.fr
Déposée le 7 octobre 2018 à 21h57

Pris en charge le 8 octobre 2018 à 07h49 par Jean-François Malzard

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

je fais suite à notre rencontre ce 6 octobre 2018 et je vous confirme les termes de notre entretien :
Le 25 septembre 2018, je me suis rendue en Mairie du Val pour consulter les documents constituant le projet de modification du PLU présenté par la municipalité.

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

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 181/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

un agent de la commune.

Je suis donc revenue le 6 octobre 2018 afin de pouvoir mieux comprendre le projet et notamment ce qui touche à l'environnement immédiat de la propriété que je possède avec ma soeur, Mme Chabas Plasse.

Pour une meilleure compréhension de nos échanges, j'ai entouré en rouge la propriété qui est au cadastre enregistrée à la section F, 3, 4 et 5:

Il apparaît que le secteur dite de « La Jouberte » sera dédié à la construction d'immeubles. Je souligne que ce qui fut longtemps des champs de vignes cultivés, acquis par la commune pour empêcher une première opération immobilière extravagante, est aujourd'hui à nouveau promise à la construction d'un nouveau quartier comprenant un supermarché, une station service, un parking, des logements, etc. Or cet espace est très régulièrement inondé pour peu que les pluies soient soutenues et constitue une fragilité particulière dont personne n'a encore mesuré l'impact.

A l'examen du projet municipal, il semblerait que les trois immeubles à édifier à l'arrière de notre maison le seraient en partie sur notre propriété et s'élèveraient à 9 mètres de hauteur. Il va s'en dire que ce projet, s'il se concrétisait, constituerait une atteinte insupportable à notre rencontre.

Par ailleurs, les dits-immeubles seront implantés en ménageant deux allées les séparant donnant sur l'arrière de notre maison et ouvrant trois passages d'accès à notre jardin qui deviendrait, je suppose, jardin public.

Enfin, le fond de notre jardin est menacé de déclaration « d'intérêt public » pour devenir une voie alors qu'il n'est qu'un cheminement au dessus d'un canal d'arrosage qui dessert un nombre de jardins tout au long de son cours.

Le projet est-il de transformer cette propriété en jardin public? La commune explique dans le PLU vouloir réaliser des OAP afin d'aménager les zones 1AU pour y développer un projet d'ensemble mixant commerces, services équipements, logements locatifs dans laquelle notre propriété ne peut et ne doit pas être incluse.

Nous nous y opposerons et refusons que la municipalité annexe cette propriété familiale plus que centenaire. Nous demandons donc que cette propriété sorte de la zone OAP1 - 1AUa de ce projet de PLU.

La municipalité se dit particulièrement soucieuse de la préservation des édifices de caractère et des paysages allant jusqu'à illustrer son projet de la photographie de notre maison et son jardin. Or, elle met tout en oeuvre pour dénaturer l'un de ses éléments les plus significatifs du patrimoine local. Une incohérence de plus dans les objectifs cités dans ce PLU par la Mairie du Val.

Françoise de Boisgeline Plasse

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 182/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------



Réponse du maître d'ouvrage

possibilité de reprendre l'OAP de la Jouberte et de réduire le gabarit

Remarque/avis du commissaire enquêteur

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. Avis favorable à la reprise de l'OAP la Jouberte

RD10

Obs n°10 et 13

Par Aline Traynard ép Francois - alinefrancois.af@gmail.com

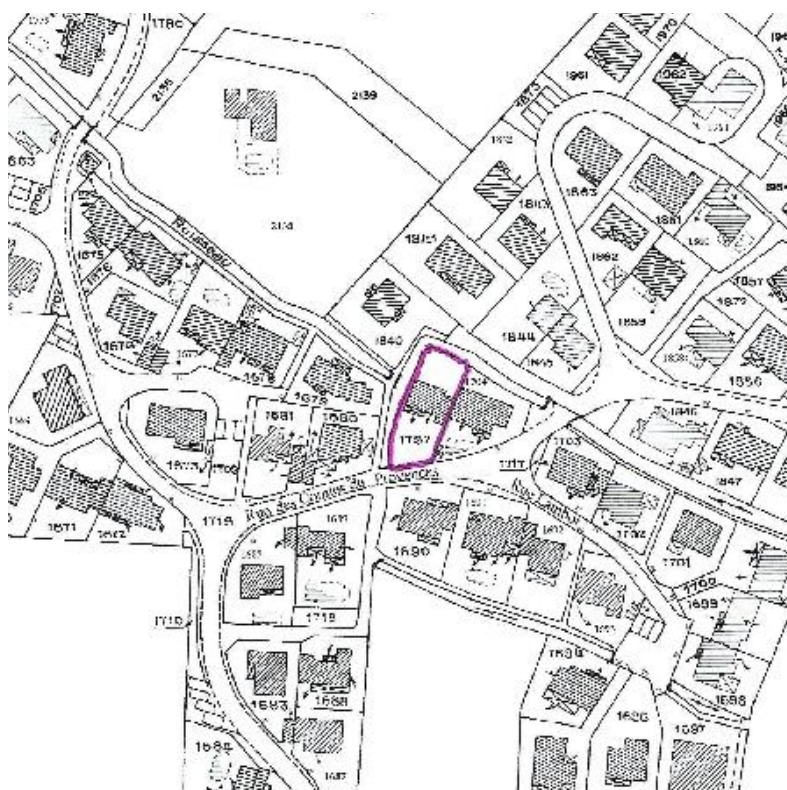
Bois de Boulard RD 543, 13480 Cabries

Déposée le 9 octobre 2018 à 14h54

Pris en charge le 10 octobre 2018 à 08h18 par Jean-François Malzard

suite à une succession mon frère et moi avons hérité d'une propriété de 4500 m2 avec une maison de 80 m2 . Nous voudrions faire un détachement de parcelle de 2000m2 pour construire pour nos enfants sachant que sur une parcelle voisine se construit une maison Dans une autre hypothèse avoir la possibilité de faire une extension allant jusqu'à 250 m2 ce qui est facilement supportable sur un terrain de 4500 m2. Dans l'attente d'une réponse, Veuillez agréer mes salutations distinguées. Mme Traynard Aline

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 183/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------



voir si parcelle en zone U ? Si oui, le pétitionnaire doit rencontrer le service urbanisme pour étudier la faisabilité technique du projet

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Parcelle section D n°1792 lieudit les Machottes en zone Uf1

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée.

Seule l'extension de la construction à usage d'habitation est autorisée sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher maxi de 250m², extension comprise.

règlement

Seule l'extension de la construction à usage d'habitation existante est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser un plafond de 250m² maximum de surface de plancher, extension comprise. } Les annexes (garage, pool house...etc) des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées dans la limite de 80 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf la piscine). L'emprise totale du bassin de la piscine ne devra excéder 50 m²

RD11

Obs n°11

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 184/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Par Serge GLOTOFF - sg83143@gmail.com

Déposée le 8 octobre 2018 à 16h30

Pris en charge le 10 octobre 2018 à 08h11 par Jean-François Malzard

SERGE GLOTOFF

6, allée des peupliers

Les Pâtis d'en Haut

78690 Saint Rémy l'Honoré

P L U

Mairie de LE VAL

83143 LE VAL

1877 Route de Bras 83143 Le Val

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Saint Rémy l'Honoré, le 7 octobre 2018

Monsieur le Commissaire,

Nous possédons une résidence secondaire située 1877 Route de Bras, CD 28 à le Val.

Cette résidence est maintenant en zone UF1, n'acceptant plus de nouvelles constructions.

Je vis à Paris et mon état de santé m'empêche actuellement de venir vous rencontrer sur place, mais dans la mesure où je ne suis pas sûr que les éléments du cadastre nous concernant aient été mis à jour

je souhaite porter à votre connaissance les éléments suivants;

1) Nous avons acquis en 1989 une maison située sur le lot 921 de 2.640 m2.

2) Nous avons début 2017, cédé à Monsieur Plessers un morceau de notre terrain 921 sur lequel se trouvait une partie de sa maison,

le morceau de terrain cédé est maintenant cadastré n° 1895 et appartient à Monsieur Plessers.

3) A la suite de cette cession notre parcelle 921 est devenue n° 1894 de 2.394 m2

4) Par ailleurs en 2016, nous avons acquis auprès du Conseil Général une partie de la parcelle 211, cette parcelle antérieurement cadastrée 211 avant sa cession a été repartie en parcelle 1896 de 419 m2 que nous avons acquise

et parcelle E1897 acquise par Monsieur Plessier notre voisin.

à la suite de ces opérations, nous étions ainsi propriétaires de deux parcelles E1896 et E1894 pour un total de 2.813 m2.

5) Parallèlement à cela, à la suite d'une procédure judiciaire,

le Tribunal de Grande Instance de Draguignan, par jugement du 4 novembre 2016 nous a donné la propriété de deux parcelles vides, abandonnées, et attenantes aux nôtres.

Il s'agit des parcelles E 920 de 1.893 m2 et E 1166 (ou 212) de 225 m2, soit en tout 2.118 m2.

Nous souhaitons faire construire une maison sur ce terrain vide, mais si je comprends bien le classement en zone UF1 s'y opposerait.

Au total notre terrain comprend les lots

- E 1894 de 2.384 m2
- E 1896 de 419 m2
- E 920 de 1.893 m2

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 185/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

- E 1166 de 225 m2

Soit un total de 4.931 m2 Avec une seule habitation.

Nous souhaiterions donc, afin de pouvoir faire construire sur les deux parcelles, E920 et E1166, attribuées par le TGI de Draguignan que

- Soit ces lots E920 et E1166 soient détachés et déclarés constructibles.
- Soit notre terrain total soit déclaré en zone UF2.

En vous remerciant de votre attention, je reste à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Serge GLOTOFF

Réponse du maître d'ouvrage

sans plan difficile de localiser la parcelle, voir si
UF2possible (si réseau d'assainissement et si dent creuse)

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Parcelles E920 1166 quartier plan de jeannet zone Uf1 entouré d'îlots Uf2

Parcelles sans construction. Possibilité de passer en Uf2 avis favorable

RD12

Obs n°12

Par Furtmair Alexandra - alexandra.furtmair@avocazur.com

Déposée le 9 octobre 2018 à 18h11

Pris en charge le 10 octobre 2018 à 09h00 par Jean-François Malzard

Bas du formulaire

Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance ci-dessous, du courrier d'observations et des annexes 1-16 de Monsieur Gerald MACARIO que nous vous remettrons également le 11 octobre 2018 à 9 heures.

J'ai l'honneur de soumettre à votre étude ma demande concernant la parcelle dont je suis propriétaire, cadastrée section D n°998 sise lieudit « LES REDDANDES » ou encore « LES MACHOTIES » sur le territoire de la commune du Val.

A mon grand étonnement, cette parcelle a en effet fait l'objet d'un classement en ZONE AGRICOLE (A) au projet du Plan local d'urbanisme tel qu'arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 4 décembre 2017.

Ce traitement particulier de ma parcelle m'est assez incompréhensible et, à la suite de la consultation

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 186/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

attentive des pièces, et au regard de la situation et des caractéristiques objectives de cette parcelle, il appert que le classement en zone A est nécessairement constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une erreur matérielle de zonage, et ce pour les motifs ci-dessous exposés:

1. Le terrain était préalablement classé en zone 1NA dès lors qu'il est situé au sein d'une zone à très forte urbanisation

La parcelle N°D 998 est d'une contenance de 2160m² et elle était classée en zone 1NA à l'ancien plan d'occupation des sols (POS) de la commune du Val.

La zone 1 NA de l'ancien POS était définie comme suit:

« La zone 1 NA est une zone naturelle destinée à une urbanisation future organisée. Toute opération ne peut être envisagée que dans le cadre d'un programme qui appréhende la totalité de la zone »

Ce classement en zone 1NA s'expliquait notamment par le fait que la parcelle considérée est située au sein d'une zone à forte urbanisation dès lors qu'elle est entourée sur les trois côtés, par la ZAC « Les Côteaux des Machottes », laquelle intègre le lotissement « Les Résidences des Machottes » contenant plus de 200 lots et abritant plus de 800 habitants.

Le classement en zone 1NA avait également pour objectif de créer une « zone tampon » entre ce grand lotissement et une zone à vocation plus naturelle et agricole.

L'urbanisation de cette zone s'est encore densifiée en dehors des limites de ce lotissement, dès lors que plusieurs permis de construire ont été accordés sur les parcelles limitrophes suivantes récemment:

permis de construire délivré sur les parcelles n°D 1005, 1006, 1007 et 1008 (renumérotées n°2136 et n°2138) en date du 21 avril 2000 sous le n°PC 083143008C011 et un certificat de conformité a été délivré en date du 4 décembre 2001 ;

permis de construire délivré sur les parcelles n°1005, 1006, 1007 et 1008 (renumérotées n° 2185) en date du 9 septembre 1999 sous le numéro PC 083143998C053 ;

un autre permis de construire a été accordé sur une parcelle numérotée n°1050, construction réalisée mais n'apparaissant pourtant sur le plan de zonage de l'actuel projet de zonage du PLU arrêté

Il est à noter que ces parcelles sont, comme celle dont je suis propriétaire, riveraines du lotissement « LES MACHOTTES » et qu'elles ont fait l'objet d'un raccordement aux réseaux dudit lotissement.

L'accès à ma parcelle se fait exclusivement via une servitude de passage grevant les voiries du lotissement, devenues communales et de ce fait mon terrain est viabilisable par le fait qu'il touche le lotissement.

De telle sorte qu'il convient de retenir que:

~ la parcelle m'appartenant, n°D 998, est située au sein d'une zone fortement urbanisée et à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie;

~ cette situation est caractéristique d'une « dent creuse » qu'il convient d'urbaniser;

~ la totalité des constructions et habitations existantes sur les parcelles limitrophes à la mienne et

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 187/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

constituant cette zone n'apparaissent pas sur les documents graphiques du PLU tel qu'il a été arrêté;

Ces éléments de faits sont analysés par la jurisprudence comme s'opposant à un classement en terrain concerné en zone N ou en zone A

1 Cour administrative d'appel de Nantes n° 14NT00363, 17 avril 2015 ;

2 Cour administrative d'appel de Lyon nOI3L Y03066, 6 janvier 2015

Le classement malgré la présence de ces caractéristiques conduit donc systématiquement le juge administratif à annuler les décisions approuvant le PLU en en ce qu'elle classe en zone agricole (ou naturelle) les parcelles concernées sur le fondement de l'erreur manifeste d'appréciation et l'erreur de zonage.

2-Les caractéristiques de la parcelle n°D998 ne permettent aucune exploitation agricole viable et pérenne.

la jurisprudence sanctionne encore l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole d'une parcelle ne réunissant pas les caractéristiques concrètes nécessaire pour permettre une exploitation agricole.

En effet, en l'espèce, la parcelle est non seulement enfermée sur *les* trois côtés par des parcelles construites et insérée dans le périmètre « urbain » du lotissement ce qui exclut donc toute circulation d'engins agricoles et limite par ailleurs les utilisations du sol possibles et les modalités d'exploitation agricoles envisageables au regard de la proximité du voisinage de cet habitat particulièrement dense.

Notamment au regard des nuisances prévisibles et de la réglementation environnementale applicable aux exploitations agricoles.

Par ailleurs, la superficie de la parcelle est bien trop limitée pour permettre une exploitation agricole sur elle seule, et aucune exploitation agricole active ne se situe actuellement dans un environnement proche.

Ceci sont d'autant d'éléments supplémentaires qui conduisent le juge administratif à sanctionner le classement d'une parcelle en zone agricole au motif de l'absence de caractéristiques agricoles concrètes de la parcelle.

3 -le classement de la parcelle n°D998 est contraire aux stipulations du PADD et SCOT et ne se justifie pas au regard des dispositions de l'article R151-22 du Code de l'urbanisme

En application des dispositions de l'article R151-22 du Code de l'urbanisme:

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

En l'espèce, le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit certes une « orientation générale » favorable à la préservation des espaces agricole (pages 21 et ss. du PADD).

Or, en premier lieu, il ressort de la lecture du Rapport de présentation du projet du PLU arrêté (page 93) et des documents supracommunaux tels que le PADD du SCOT et le Document d'Orientation et

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 188/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

d'Objectifs (DOO) qu'il s'agit de « préserver» les zones agricoles existantes et non pas de classer une parcelle non agricole en zone agricole:

« Rappel du PADD du SCOT:

La persévération des espaces agricoles et les mesures d'accompagnement

2.1. Orientations pour préserver l'enveloppe foncière

Affirmer une lisibilité à long terme pour les terres agricoles en se fixant comme objectif de maintenir une enveloppe foncière au moins équivalente à l'actuelle (sur la base des zonages agricoles des PLU)

cet objectif sera atteint:

- *par la définition stricte et contingentée de sites de développement urbain par les communes dans l'enveloppe foncière maximale définie à l'échelle intercommunale;*
- *par la mise en œuvre, dans les cas justifiés où une zone agricole serait déclassée, d'une*

compensation préalable à la perte de surface agricole;

favoriser l'accès au foncier des agriculteurs et ainsi le maintien ou le développement des espaces productifs;

encadrer les aménagements et constructions liés à l'activité agricole afin de limiter le mitage agricole;

page 667 et suivants du DOO : orientations pour préserver l'enveloppe foncière agricole:

Les communes veilleront à préserver les espaces agricoles à travers leur document d'urbanisme sur la base des zonages agricoles NC des POS et A des PLU. Par préserver on entend éviter le déclassement de tout ou partie d'une zone agricole_ (NC et A), qu'elle soit ou non cultivée, en zone AU, U ou N. Ce principe s'appliquera également aux zones agricoles créées à partir de l'approbation du SCOT.

A la lecture de ces textes il n'est pas compréhensible pour quel motif la parcelle n00998 a été classée en zone A, alors qu'elle n'a aucun moment été classée ni en zone NC ni en zone A préalablement, mais bien en zone INA 1 c'est-à-dire en zone naturelle destinée à une urbanisation future.

Il y a là donc une contradiction avec les termes du DOO, du PADD et du SCOT, dès lors qu'il ne s'agit pas

de « préserver» une espace agricole mais de classer nouvellement cette parcelle en zone A.

En second lieu, le classement en zone A ne peut se déduire de la seule proximité de terres agricoles ou uniquement résulter d'un parti d'aménagement défini par la commune: encore faut-il que la parcelle présente des caractéristiques de nature à justifier ce choix:

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 189/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

« J/ ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° XXX d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme 8 ... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° AAAA, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune.ili n'est pas établi, ni même

Au regard de la totalité de ces éléments de fait et de droit, il est patent que la parcelle nn° D 998 ne présente aucune caractéristique de nature à justifier le classement en zone agricole au regard des dispositions de l'article R 151-22 du Code de l'urbanisme et des critères développés par la jurisprudence.

Par voie de conséquence ce classement relève d'une erreur matérielle d'appréciation et de zonage.

Je vous demande donc, Monsieur le Commissaire Enquêteur de bien vouloir, dans le cadre de vos conclusions, de rendre un avis défavorable au classement de cette parcelle en zone A et de retenir un classement dans une zone n'excluant pas toute construction à destination d'habitation tel que cela était prévu au POS et permettant au minimum la construction d'une habitation.

Je vous adresse la présente lettre préalablement à une remise en mains propres lors d'un entretien le 11 octobre 2018.

Bien entendu je me tiens à votre entière disposition pour convenir d'une visite sur place à votre meilleure convenance afin de vérifier sur le terrain les éléments de fait ci-dessus exposés.

Réponse du Maître d'ouvrage

le PLU n'a pas à reprendre les zones NA d'un POS devenu caduc ; voir si UF2 possible car la parcelle n'est pas en AOC, elle jouxte une zone urbaine Uf1 et l'assainissement est en bordure, elle dispose également d'un accès, attention cela créé un précédent avec la requête au centre des Machottes (parcelle boisée)

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Les critères semblent positifs pour passer ce terrain en Uf2. Je demande que cette demande soit pris en compte. Avis favorable

RD13

Obs n°13

Par Aline Francois - alinefrancois.af@gmail.com
Bois de Boulard RD543, 13480 Cabries
Déposée le 10 octobre 2018 à 09h05

Pris en charge le 10 octobre 2018 à 09h08 par Jean-François Malzard

Traité en RD10

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 190/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

RD14

Obs n°14

Par pierre Arnoult - aspn.paca@gmail.com
34, Impasse des restanques, 83143 LE VAL
Déposée le 10 octobre 2018 à 16h13

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.
De la part de Pierre Arnoult, président de l'Association pour la Sauvegarde du Patrimoine Naturel de la région PACA Dossier traité dans le RD SDGEP N°4

Observations concernant: Document n°4.1.7 REGLEMENT Fiches patrimoine

« Identifie et localise le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur »

Dans ce document, l'ASPN est nommée comme ayant élaborée et communiquée des fiches, oui mais des fiches concernant les canaux d'irrigation, ayant une véritable valeur patrimoniale et par leur rôle économique et par leur rôle de protection de la biodiversité. De ces fiches aucune n'apparaît dans ce document et nulle part ailleurs! La mise en valeur de la nature et sa protection sur la commune semble avoir été complètement oubliée dans ce PLU.

Nous demandons à ce que les fiches fournies par l'ASPN-PACA soient utilisées pour cette « inventaire » du patrimoine « paysager » afin de valoriser et faire connaître ces milieux.

En pièces jointes , les inventaires du réseau des canaux d'irrigation et d'alimentation des moulins et fontaines

Observations concernant: Document n°3 OAP Orientations d'aménagement et de programmation.

OAP 5: pour le secteur du Grand Baou (STECAL Nt1), se reporter au présent document;
« La mise en place d'un secteur Nt1, secteur de la zone naturelle mais à vocation touristique, sous forme d'un STECAL, conformément aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, permet d'y autoriser des constructions mais aussi de limiter la fréquentation du site par la définition d'un nombre de place de stationnement précis

Nous pensons que l'implantation des bâtiments est trop proche de la ripisylve et que l'accès à la cascade et au lit de la Ribeirotte devrait être interdit ou fortement réglementé par une surveillance permanente. Nous sommes dans la zone Natura 2000 avec un habitat prioritaire d'intérêt communautaire! Ce n'est même pas mentionné dans l'état des lieux! un comble! les risques de pollution de l'air et sonore sont réels et les risques de pollutions accidentelles insuffisamment traités.

Ne sont évoqués que les prescriptions réglementaires du STECAL ! Le dimensionnement des équipements « autorisés » est exagéré, la restauration éventuelle ne doit pas justifier un parking aussi grand, qui sera un point de rendez-vous pour des départs de balades environnantes et un appel à baignades sauvages et destructrices des milieux naturels protégés!

Le traitement du stockage des ordures n'est pas précisé, le stationnement des voitures doit être réparti le long du chemin d'accès avec un sens de circulation obligatoire, la cuisine et le bâtiment doit être construit près de ce parking et éloigné au maximum de la ripisylve !

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 191/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Au lieu d'interdire ou de limiter de façon incompréhensible l'utilisation des énergies renouvelables : « Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires: les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous les quatre conditions cumulatives suivantes:

Si leur implantation est justifiée? ;

s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction;

s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes: exemple de la tuile solaire thermique ou photovoltaïque;

• si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques!!!!

Ce lieu peut être un exemple de site isolé autonome en énergie, en y installant des capteurs

P.V. et thermiques, récupérant ses eaux pluviales et utilisant des toilettes sèches! _

Nous demandons à revoir complètement ce projet, en intégrant les préconisations de Natura 2000 et en en faisant une réalisation digne du respect de l'environnement et respectueuse du PCAET en cours! Et en y suspendant toutes les activités actuelles.

Observations concernant: Document n°3 OAP Orientations d'aménagement et de programmation.

OAP 6 : pour l'OAP relative aux déplacements, se reporter au document graphique 3.5. « L'OAP déplacements concerne l'intégralité du territoire du Val. Elle a été réalisée afin de préciser la volonté communale de réalisation d'un véritable maillage de voies dédiées aux déplacements routiers mais aussi aux modes actifs (piétons et cycles) » Cela commence bien, mais très vite ce n'est plus le sujet principal: État des lieux:

« Manque de stationnements

Mutualisation dans le développement des possibilités de stationnement (multi-usage) On comprend vite que l'OAP relative aux déplacements (piétonnier n'est même évoqué) c'est pas l'objectif!

« Objectifs:

Il s'agit, au travers de cette OAP, de permettre une visualisation du travail réalisé, dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur la mise en place d'un véritable maillage du territoire en matière de déplacements en général mais aussi en matière d'augmentation des possibilités de stationnement.

'\} Cette GAP n'a pas vocation à répertorier l'ensemble des cheminements piétons existants sur le territoire communal. »

Le document graphique 3.6 laisse bien supposer une piste piétonne sur une partie de la commune mais loin

d'assurer la desserte de tous les quartiers et le vélo à été complètement oublié

Nous demandons à ce qu'un cheminement piétonnier et cycliste, sur tout le territoire de la commune, soit étudié avec notamment une réhabilitation des chemins communaux et un calendrier de sa réalisation par quartier avec une véritable collaboration des habitants de ces quartiers.

Observations concernant: les terres agricoles et leurs classements qui semblent incohérents et à revoir:

1.1. Zone Uc de Saint Marc (au nord-est du carrefour entre la RD 562 et la RD 554, au sud de Bellevue) (Parcelles 672, 673, 674, 679, 681, 684, 19n 1916, 1920, 1849, 1850, 1851, 1663, 1852 ?)

La faible densité de l'habitat existant sur cette zone ne justifie par le classement en Uc, alors que tout le secteur environnant est classé A. En particulier, aucun élément physique bien marqué (fossé, rivière, talus) ne sépare cette zone Uc de la zone A voisine. Il serait plus logique de classer cette zone en A.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 192/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Parcelle 307 (route de Bras)

La parcelle est classée en Uf2, par continuité avec la zone Ufl voisine. Ce classement en Uf2 rétrécit un corridor écologique constitué par les parcelles voisines classées A, reliant deux grandes zones agricoles.

Il serait plus logique de classer cette zone en A.

Zone Ubb des Laurons

(Parcelles 2339,2340,2341,634,633,635,636,637,638,639,1737, 1738, 1739, 1388, 1387, 2126)

Ces parcelles situées en zone inondable sont à l'arrosant du canal d'irrigation et sont actuellement cultivées. Elles sont dans la continuité que les parcelles de la zone A en amont du canal, et présentent les mêmes caractéristiques, sans qu'il y ait de rupture topographique nette entre ces deux zones. Tous les secteurs situés à l'arrosant d'un canal d'irrigation, à cause du potentiel agronomique élevé, sont classés en A, à l'exception de ce secteur.

Les parcelles de ce secteur -inondable - devraient être rattachées à la zone A adjacente.

Zone A / Uc des Grandes Terres

(Parcelles 640, 641, 642, 807, 808)

Lé découpage de la zone A exclut une zone non construite, déjà cultivée en vignes et prés. Il est dommage de perdre des terres agricoles, actuellement en culture, et de bonne qualité agronomique, alors que des terrains zonés en A sont plus difficilement exploitables.

La ligne de découpe entre la zone A et la zone Uc devrait être modifiée de façon à englober intégralement les parcelles citées dans la zone A.

Observations concernant: le développement économique du Val:

Extraits du Document n° 1.1 Rapport de présentation

« Développer l'offre de pleine nature avec notamment des plans d'eau touristiques et la valorisation des chemins, notamment de Saint-Jacques de Compostelle;

4. Doter le territoire d'équipements touristiques structurants et favoriser l'installation d'investisseurs touristiques .. et le développement de ZAE ?

Et où est la production locale? impensable? inimaginable?

Nous sommes une commune rurale avec des terres agricoles disponibles, qui permettent de diversifier les cultures, souvent en friches que nous devons valoriser en les mettant à disposition des habitants ou de demandeurs extérieurs.

Les Biens Vacants Sans Maîtres, sont nombreux sur la commune, le diagnostic agricole en dénombre une surface d'environ 150 hectares! qui avec l'aide de la SAFER pourrait être mis à disposition des administrés pour lancer des projets collectifs de préservation de plantes et arbres fruitiers et aussi de préservation de la biodiversité en étant des zones de *découvertes* de la nature pour les écoles du Val ou de sentiers touristiques

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 193/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Nous demandons à ce qu'une commission de réflexion citoyenne se constitue afin de valoriser ces lieux complètement occultés par ce PLU!

Documents 1 et 2 comprenant une séries de photos

Réponse du maître d'ouvrage

possibilité d'inclure les documents relatifs au patrimoine dans le PLU; pour les autres observations : attention, entre l'enquête et l'approbation, le PLU ne peut pas être modifié si l'économie générale du PLU est atteinte; après l'approbation, la commune peut toutefois s'engager à mettre en place une commission citoyenne pour étudier les quartiers ou les points importants qui nécessiteraient une modification du document.

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Je cautionne les arguments de cette réponse.

La commune ne peut pas rester sous RNU. Elle ne maîtrise pas la gestion du sol de la commune

L'approbation du PLU ne veut pas dire que celui-ci est figé pour 30 ans comme je l'ai souvent entendu dans mes permanences. Un PLU vit au rythme des modifications, révisions.

La mise en place d'une commission citoyenne sera une nécessité pour revoir et étudier les points de divergences dans les quartiers ou sur les OAP neccissant peut être une modification.

Avie favorable pour la création d'une commission citoyenne

RD15

Obs n°15

Par FRANK LAPOUGE - franck.lapouge@neuf.fr

13 RUE DU REMOULAIRE, 13013 MARSEILLE

Déposée le 10 octobre 2018 à 16h40

Mr et Mme LAPOUGE

Tel. 06 03 03 21 15

Propriétaires de la parcelle n°2222 section C, lieu-dit Les Tufs,

acquise en 2009, au prix fort d'un terrain constructible

Le projet de PLU prévoit le passage de notre parcelle en zone Nh.

Le 28/09/2018, nous avons rencontré Mr. le commissaire enquêteur lors de sa permanence.

Il a analysé objectivement notre situation, compris et partagé notre point de vue.

Il en est ressorti que notre parcelle, entourée de constructions, pourrait être classée utilement en zone Uf2 car c'est la solution pour permettre le remplissage d'une dent creuse.

Bien que plus contraignant que le zonage du POS, ce classement nous conviendrait car il nous permettrait de réaliser notre projet.

Nous confirmons donc la demande de classement de notre parcelle en zone Uf2.

Nous joignons un plan de situation de la zone concernée car celui joint au projet de PLU n'est pas à jour de toutes les constructions

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 194/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------



Réponse du maître d'ouvrage

possibilité Uf2 si constructions autour en Uf1

remarque/avis du commissaire enquêteur

parcelle en zone Nh. Voir possibilité de passer cette zone en Uf1.

Ces cas de figure sur les zones Nh Uf1 et Uf2 pourront être étudiés après approbation du PLU et pourront éventuellement amener à une modification du PLU

RD16

Obs n°16

Par CHANTAL MARTY

Déposée le 10 octobre 2018 à 18h32

Pris en charge le 11 octobre 2018 à 07h30 par Jean-François Malzard

Réflexions enquête publique PLU

Le 8 octobre 2018

- Assurer le développement harmonieux : Comment cela peut-il être possible en cassant la zone de « verdure » entre la déviation et le centre ancien par des logements et commerces ?

Même avec 1 ou 2 étages, il me semble que le centre ancien est complètement gommé du regard, donc absence d'harmonie et de cohérence.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 195/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

- Maîtriser l'augmentation de la population :

2000 habitants supplémentaires exigent comme le montre le projet, une crèche et une nouvelle école qui se trouveront dans les 100 mètres en bordure de la déviation. Quel sera l'impact des particules fines (14 à 16 000 voitures/jour) sur la santé des enfants ? Et en matière d'acoustique ? Ces questions sont applicables également aux habitations prévues en bordure de déviation.

Il me semble que le village peut accueillir des nouvelles familles bien sûr afin d'assurer un âge moyen et une croissance raisonnables, mais 2000 personnes me semble exorbitant et non pas une croissance raisonnable !

Offres de logements : Il y a dans le centre du village un nombre important d'habitations vides... Ne serait-il pas opportun de proposer aux propriétaires via des subventions ?... la rénovation, location ou vente de ces logements, plutôt que d'en construire d'autres qui vont encore demander des aménagements d'infrastructures supplémentaires. D'autre part, ce sera également l'occasion de développer les commerces locaux, plutôt qu'une implantation de commerces extérieurs, de ce fait reconsidérer l'aménagement du centre village en fonction de ces nouveaux habitants. D'autant plus que l'investissement de l'aménagement de la place Gambetta a déjà eu lieu. Il est bien plus agréable de faire ses courses sur cette place plutôt que de traverser cette déviation très dangereuse. Et la population vieillissante ?

Nous évoluons vers plus de « maintien des personnes âgées à domicile », pour se faire, il est indispensable que médecins, infirmières et commerces restent ou reviennent dans le village.

Qu'en est-il du déversement des eaux pluviales et eaux usées ? circuit des eaux des fontaines ?

Station-service : Différentes études montrent que la présence d'une station-service proche des maisons d'habitation augmente la pollution dû surtout aux émissions de carburants de l'évaporation des camions ravitailleurs, ce qui augmenterait encore le niveau de pollution pour l'école et les habitations environnantes, sans parler de la pollution des sols... De plus, le Val est à moins de 5 kms des stations-services de Brignoles.

En revanche, l'installation de bornes de recharge pour voitures électrique serait plus judicieux, dans l'espoir d'une baisse de coût et augmentation des ventes de voitures électriques ou hybrides.

Pistes cyclables insuffisante

Réponse du Maître d'ouvrage

reflexions intéressantes, qui pourront être étudiées après approbation du PLU avec la mise en place d'un groupe de réflexion citoyen (type commission citoyenne) pouvant éventuellement amener à une modification de certains éléments du PLU

remarque/avis du Commissaire enquêteur

je cautionne. Avis favorable

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 196/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

RD17

Obs n°17

Par Citoyenne Initiative - concertationplu2017@gmail.com

Déposée le 10 octobre 2018 à 21h23

Bas du formulaire

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

veuillez trouver ci-joint la document de synthèse qui rassemble les observations résultant des travaux de l'association "Initiative Citoyenne - Le Val".

Nous aurons le plaisir de vous présenter ce document lors de votre permanence du jeudi 11/10.

pour l'Initiative Citoyenne,

Jérémy Giuliano

Julien Lassauque

1. Sur les modalités de la concertation

D'une façon générale, nous regrettons le manque d'information et la faiblesse du processus de concertation mis en place pendant l'élaboration du PLU.

1.1. Absence de concertation

La réunion publique présentant le projet de PADD s'est tenue le 2 février 2017, soit une semaine après le conseil municipal du 24 janvier 2017 actant le débat sur le PADD. Dans ces conditions, comment les remarques et observations des Valois.es. ont-elles été prises en compte?

D'une façon générale, les réunions publiques des 14/01/2016 (état initial et diagnostics), 02/02/2017(PADD) et 23/03/2017 (OAP et règlement) ont été des réunions d'information des choix retenus, ne permettant pas aux habitants de participer à l'élaboration du projet dans une réelle optique de concertation.

1.2. Faiblesse de l'information du public

L'affichage public en Mairie sur panneaux prévu lors des grandes phases de l'élaboration du PLU (DCM du 10/12/2014) n'a été effectué qu'une seule et unique fois au moment de l'arrêt du PLU. Ce manque d'information a nui à la capacité des habitant.e.s à comprendre le projet présenté.

D'autre part les documents fournis sont souvent de mauvaise qualité, comme relevé par les PPA: « *Les documents numériques fournis comportent de nombreux extraits scannés (texte, cartes, schémas) qui, bien souvent, sont peu lisibles. Cela peut nuire à leur compréhension par les pétitionnaires.* » (Avis du Département, p. 1/3) ; « *Enfin, dernier point concernant la lisibilité de certains documents graphiques du PLU, éléments graphiques (légendes) ou données statistiques gagneraient en lisibilité notamment en terme d'échelle ou de qualité de reproduction. De ce point de vue, une vérification s'avère nécessaire.* » (Avis de l'Etat, p. 4).

1.3. Absence de certaines pièces

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 197/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

1.3.1. Comptes-rendus des réunions publiques

Les comptes-rendus des réunions publiques sont introuvables. Pourtant de nombreuses personnes avaient pris la parole lors de ces réunions d'information pour exposer leur point de vue, voire leur désaccord avec les projets présentés. Les comptes-rendus de ces réunions n'ont jamais été publiés et ne sont pas disponibles, ce qui soulève la question de la réelle prise en compte de ces observations dans le processus d'élaboration.

1.3.2. OAP 5

Le document de présentation de l'OAP 5 concernant le STECAL **Nt1** est absent du site Internet de l'enquête publique et du dossier papier en mairie. Ainsi il n'est pas possible pour le public d'apprécier les objectifs et modalités prévus pour cette OAP, ni de constater si les avis des PPA au sujet de cette dernière ont bien été suivis:

Afin de ne pas bloquer l'approbation du PLU en cours, sur le plan formel, notre avis est conditionné par la modification du projet de PLU consistant:

à rendre obligatoire. une étude d'impact environnementale sur le STECAL Nt1 pour toute activité commerciale et de loisirs sur site « N2000 Val d'Argens »,

- de modifier le présent projet par une OAP moins précise quant à la localisation des différents bâtiments, parkings ... mais de rédiger dans le règlement du STECAL Ntl : que « Tous travaux ou équipements inhérents à une activité commerciale, de loisirs ou autres, seront conditionnés aux résultats d'une étude d'impact environnementale à réaliser. Cette étude d'impact environnementale préconisera, notamment, la nature et la localisation des équipements légers envisagés et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des nuisances sur le milieu naturel» , » (Avis du SCoT, p. 6/18)

« La partie consacrée à l'évaluation des incidences Natura 2000 est clairement lacunaire alors que ces sites sont l'objet de très forts enjeux. Les conséquences de l'aménagement du site à vocation touristique aux abords immédiats de la cascade du Baou (Nt 1 associée à l'ER n°26) accentuent la pression anthropique en termes de pollution de l'air extérieur par les véhicules, de rejet d'eaux usées et pluviales potentiellement polluées dans les milieux récepteurs très vulnérables, de pollution lumineuse par les systèmes d'éclairage du restaurant et du parking, de piétinement non maîtrisé des abords de la cascade ... Leurs incidences sur les espèces animales et végétales doivent être davantage caractérisées afin de vérifier l'absence d'atteintes à l'intégrité du site et des mesures d'évitement et de réduction doivent être complétées en conséquence. [. ..]

Recommandation 3 : Procéder à une évaluation rigoureuse des incidences sur les sites Natura 2000 et prendre les mesures d'évitement et de réduction qui permettent de garantir l'absence d'effet significatif sur les habitats et espèces de ces sites. » (Avis de la MRAe, p. 9/14)

« La Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un avis favorable sur le PLU arrêté sous réserves de :[. ..]

*Des précisions à apporter au STECAL At et modifications à opérer au secteur Ntl ; »
(Avis de la Chambre d'Agriculture, p. 7)*

Nous demandons un avis défavorable au projet de PLU pour défaut de concertation du public et manque de transparence tout au long du processus d'élaboration.

2. Sur les orientations générales

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 198/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

2.1. Le choix démographique à 6500 habitants en 2030 est disproportionné

Au cours des 40 dernières années, la commune de Le Val a connu une croissance démographique bien supérieure à celles des communes environnantes, y compris de Brignoles.

Le choix du PLU d'arriver à 6500 habitants est disproportionné à plusieurs niveaux:

Ce nombre est fixé sur la capacité de l'actuelle station d'épuration (6500 EH). Or beaucoup de foyers ne sont actuellement pas encore raccordés au réseau d'assainissement. Quelle marge de manœuvre restera .. t-il demain à la commune pour réduire son impact environnemental ?

Dans un contexte avéré de changement climatique, aucune étude sur la ressource en eau douce disponible n'a été conduite. Pourra t'on sécuriser l'approvisionnement des Valois à horizon 2030, sachant que des périodes de restrictions d'eau (arrêtés municipaux et préfectoraux) ont déjà lieu?

Ce point précis a fait l'objet d'une recommandation de la MRAe : « *Recommandation 5 : intégrer dans l'état initial les informations relatives à la ressource en eau pour l'alimentation et les mesures de protection nécessaires.* » (Avis de la MRAe, p. 10/14)

La réponse de la commune n'est pas à la hauteur de l'enjeu:

« *compléter le document 1.1 par une carte de localisation de la ressource en eau existante et du forage concerné par la DUP de mars 2017 avec reprise des périmètres de protection des sources [. .]* ».

Aucune étude estimant les débits d'eau des réservoirs du sous-sol n'a été portée à connaissance du public; par conséquent une interrogation demeure sur la ressource en eau disponible.

Aucun phasage n'est prévu dans le PLU: les terrains ouverts à l'urbanisation pourront être bâtis sans étalement dans le temps. L'évolution des infrastructures accompagnant le développement démographique (école en particulier) n'est pas planifié!

L'objectif déclaré de la Mairie de 6500 habitants à l'horizon 2030 va bien au-delà des préconisations du SCoT

Comparaison de différents scénarii d'évolution démographique du Val: a) projection de la tendance actuelle (taux moyen sur la période 1990-2013); b) scénario suivant les préconisations du SCoT [« plafond démographique soutenable de 126000 habitants en 2024»- p. 621 - ventilés entre communes selon la répartition démographique de 2013); c) scénario à 6500 habitants en 2032.

L'impression est une logique de croissance purement démographique avec un objectif de +45 ce qui ne correspond à aucun besoin local, même élargi au niveau de l'agglomération. On en retire le sentiment que le but est d'offrir du foncier supplémentaire sur terrains publics (terrains de la Jouberte -OAP 1- et St Jacques -OAP 3- en particulier) aux ambitions des lotisseurs, donnant naissance à une ville dortoir sans emplois et services publics en proportion de la population accueillie ...

Nous demandons une révision à la baisse de l'objectif de croissance démographique.

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 199/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

2.2. PLU centré principalement sur l'urbanisation du pourtour du village: un modèle urbain non approprié

2.2.1. Urbanisation dans la bande des 100 m d'une route de catégorie 3

Le choix d'urbaniser les zones à proximité du futur boulevard rural (actuelle D 554) expose les nouveaux habitants à une pollution sonore, et oblige les constructeurs à des mesures d'isolation phoniques. Cette exposition au bruit doit être mentionnée dans les documents d'urbanisme, conformément à l'article 7 de l'arrêté du 01 août 2014 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres {ITI} des routes départementales (RD) du département du Var (Annexe n° 4 du PLU) précise que: « *Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par les maires des communes, ainsi que par les maires des communes limitrophes le cas échéant dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.* »

L'absence de matérialisation de cette bande a été soulignée par la MRAe : « *Une bande 100 m doit être définie de part et d'autre de la voie afin que les futurs bâtiments sensibles au bruit (logement, école... ..) dans cette bande présentent une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur. Or cette bande n'est ni figurée sur les plans de zonage du PLU, ni décrite dans le règlement. L'Ae suggère donc de compléter l'ensemble des pièces (plans et règlement) et les OAP en ce sens.*

Recommandation 8: Compléter l'ensemble des pièces (plans et règlement) et les OAP afin de cartographier la bande de 100 m de largeur autour de la RD 554 au sein de laquelle les habitations devront bénéficier de mesures de protection vis-à-vis des nuisances sonores. » (Avis de la MRAe, p 12/14).

Pourtant la Mairie n'a pas fait figurer ces éléments sur les documents:

« *La commune précise qu'il n'a pas été souhaité de cartographier ces bandes soumises à des normes d'isolement acoustique des bâtiments aux documents graphiques et OAP.* » (Réponse de la Mairie).

Outre l'aspect réglementaire, nous regrettons qu'une grande partie des nouvelles constructions prévues (notamment dans les OAP 2 et 3) soit située dans cette bande, exposant les familles à un cadre de vie dégradé par une pollution sonore et atmosphérique préjudiciable à leur bien-être. Avec un trafic journalier de 14.000 véhicules, ce cadre semble bien loin du confort de vie dans une « ville à la campagne » présenté dans le PADD.

Nous demandons que la bande des 100 m de part et d'autre de la RD 554 soit cartographiée sur les documents graphiques du PLU, et que les constructions à usage d'habitation ou destinées à recevoir du public y soient proscrites.

2.2.2. Densification insuffisante des quartiers périphériques

Le choix de densifier le pourtour du village, en laissant les quartiers périphériques en habitat diffus, répond à un modèle de ville concentrique, mais n'est pas adapté à l'existant ni à l'histoire du développement urbain de la commune. Ce choix qui concentre l'habitat à l'intérieur du boulevard rural ne permet pas un développement harmonieux et équilibré de l'ensemble du territoire de la commune, et sous-exploite les possibilités de densification des quartiers périphériques, qui pourraient au contraire devenir des petits hameaux, assumant ainsi le développement urbain de la commune autour de plusieurs noyaux d'habitation.

Cette sous-densification des quartiers périphériques a été relevée par les ppA:

« *Néanmoins, à la lecture des différentes densités de l'enveloppe urbaine et de leur*

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 200/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

traduction réglementaire affichées dans le projet de PLU, nous attirons votre attention sur des niveaux de densités qui nous paraissent inadaptés. [et paragraphes suivants]» (Avis du SCoT, p.8/18)

« En revanche, la densification théorique telle que définie en page 16 du PADD et particulièrement celle des quartiers résidentiels dénommés 'cadre de vie' situés à l'Est de la commune et qui représentent environ 40 hectares [...) reste particulièrement faible avec seulement 4 à 6 logements à l'hectare. Un effort de densification de cette zone est à prévoir notamment dans des 'dents creuses' lieu-dit 'La plaine, St Pierre' entre autres à travers des DAP spécifiques. » (Avis de l'Etat, p. 2)

Nous demandons un rééquilibrage de la répartition de la population, en permettant une densification des quartiers périphériques (zones Uf1, Uf2 en particulier), et en réduisant les nouvelles constructions en périphérie du centre village.

2.2.3. Pas de projet de rénovation /réhabilitation du bâti existant.

Enfin, il semble que l'attention soit portée exclusivement sur les nouvelles constructions, sans valoriser le bâti existant. Le diagnostic urbain a recensé 214 logements vacants, soit 10 du parc de logements de la commune (Rapport de présentation, p. 104/258).

Une volonté a été déclarée de valoriser cette ressource: *« La problématique des logements vacants reste néanmoins à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. Les logements vacants sont majoritairement localisés dans le centre du village ancien. Quels que soient les chiffres, la commune, consciente de cette problématique, a affirmé sa volonté d'entrer dans une procédure d'DPAH, pour son centre-ville. Cette procédure sera réalisée au sein de la Communauté d'Agglomération et du futur PLH, établi à l'échelle de l'agglomération. »* (Rapport de présentation, p. 105/258)

Pourtant rien dans le PLU ne vient traduire cette volonté affichée. Une OAP aurait pu être mise en place pour gérer cette questions globalement, au lieu de recourir à la solution de construire de nouveaux logements, au risque d'accentuer encore la paupérisation du centre village et de contribuer à l'étalement urbain.

Nous demandons une réelle valorisation du parc de logements vacants à travers une OAP spécifique, accompagnée d'une réduction importante de la production de logements neufs.

2.3. Mauvaise articulation entre PLU et SDGEP

Nous sommes inquiets de constater que le PLU a été élaboré avant l'approbation du SDGEP, sur lequel il doit pourtant s'appuyer. Cette incohérence forte dans la construction du projet urbain amène un doute sérieux sur la validité des aménagements proposés par le PLU, et notamment par les OAP.

La perméabilité des zones artificialisées, si elle est abordée dans le règlement, n'est que faiblement contrainte: *« Les espaces dédiés au stationnement doivent être conçus afin d'assurer leur perméabilité. »* (Règlement du PLU, articles Ux 12)

Cette insuffisance est relevée par le SCoT: *« La gestion des eaux pluviales y est évoquée par le 'souti' de limiter au maximum l'imperméabilisation mais cela manque de précision ».* (Avis du SCoT, p. 15/18),

Ainsi que par la MRAe : *« L'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) par la commune a comme objectif de prendre en compte l'ensemble des connaissances et d'affiner les phénomènes pour les traduire dans le document d'urbanisme.*

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 201/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Recommandation 7: expliciter les incidences de l'urbanisation sur les risques de ruissellement, notamment dans les OAP. » (Avis de la MRAe, p. 11/14)

Ainsi, les conséquences de l'artificialisation du terrain de la Jouberte (OAP 1) sur le ruissellement des eaux de pluie n'ont absolument pas été évaluées, alors que cette zone est régulièrement soumise à inondation.

De façon plus inquiétante, une incohérence forte apparaît entre l'OAP 3 et le SDGEP actuellement sous enquête publique. En effet l'OAP 3 prévoit un aménagement urbain sur la partie sud du terrain, alors que les scénarii le plus efficace pour l'implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales occupe justement cet emplacement (sDGEP, configurations 3 et 4, p. 25/103 et suivantes).

« Ce site potentiel de rétention est situé à l'ouest de la route de Correns, au nord du centre-ville de Le Val. Ce site est situé, d'après la présentation de la révision du PLU du 23 mars 2017, en zone IAU qui est donc susceptible d'être aménagée à court terme puisqu'elle fait l'objet d'une DAP. L'installation d'un volume de rétention à cet endroit permettrait d'écarter une partie des apports du vallon du Verdon et donc de réduire les débordements en centre-ville. » (sDGEP, p. 19/103).

De plus, l'urbanisation de cette zone (OAP 3) n'a pas été prise en compte dans les modélisations de ruissellement des eaux pluviales, aggravant encore les risques d'inondation du village, déjà très importants, comme cela s'est produit en 1994 et 2011.

Le manque de méthode et la mauvaise articulation temporelle de ces deux documents d'urbanisme contribuent ainsi à aggraver le risque inondation.

Nous demandons une modification du PLU, en particulier des OAP, qui intégrera les préconisations du SDGEP une fois qu'il sera adopté.

3. Sur les OAP

3.1. OAP 1 : une vitrine du village mal mise en valeur

3.1.1. Quel type de surface commerciale?

Le type de surface commerciale prévue par l'OAP 1 en entrée de village n'est pas conforme aux préconisations du SCoT. En effet ce document classe la commune du Val dans les « bourgs » mitoyens (SCoT, p. 614 du PADD, cf. annexe) ; hors pour ces espaces, le SCoT précise:

« Les bourgs ont vocation à accueillir des commerces de proximité. Ils n'ont pas vocation à développer une offre commerciale de rayonnement bassin de vie, Pays ou au-delà. » (SCoT, p. 763 du DOO, cf. annexe).

Par ailleurs la définition d'un commerce de proximité est clairement posée:

« les commerces de proximité sont de taille réduite et ne génèrent pas de fret important. Ils correspondent soit à des achats « pratiques » répondant aux besoins courants de la population locale boulangerie, presse, superette ...), soit à des achats « plaisirs » souvent occasionnels (parfumerie, librairie, prêt à porter ..) dont l'aire de chalandise dépasse l'échelle communale. Ces commerces peuvent être isolés ou groupés. Ils ne nécessitent pas la présence immédiate d'un véhicule et sont compatibles avec l'habitat et les centralités urbaines. » (SCoT, p. 762 du DOO, cf. annexe).

Des équipements commerciaux à rayonnement bassin de vie sont déjà accessibles à 5 minutes

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 202/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

de voiture à Brignoles (Leclerc, Intermarché, ...), et leur surface est prévue en augmentation pour les prochaines années.

Or rien dans le règlement ni dans l'OAP 1 ne permet de conditionner le type de surface commerciale qui s'implantera. En particulier, rien n'interdit la mise en place d'un supermarché appartenant à une grande chaîne, plutôt que 'le développement d'une « maison de pays » comme exposé lors de la campagne en 2014. Cela vient donc en contradiction avec l'axe 2 du PADD « *Orientations relatives au développement de l'agriculture: le terroir agricole, pilier de l'économie valoise* » (p. 21/30) : en effet, l'implantation de ce type de surface commerciale, proposant des denrées à bas coût provenant de l'importation, vient concurrencer l'offre locale agricole. Il est donc maladroit de vouloir promouvoir l'agriculture locale sans offrir de débouchés appropriés. C'est également dans ce sens que vont les préconisations du SCoT, favorisant « *le développement d'une économie endogène* » notamment « *en diversifiant les débouchés par [...] et la création de magasins de producteurs.* » (SCoT, p. 758 du DOO, cf. annexe).

Enfin, il est peu vraisemblable que l'implantation d'un équipement de type supermarché en bordure du village permette de dynamiser le centre village, notamment la place Gambetta située au coeur du village. Les exemples sont nombreux où l'économie des centres villages a périclité suite à l'ouverture d'un supermarché en périphérie. Il serait en revanche plus judicieux de réserver un emplacement en centre village pour permettre une extension mesurée de la supérette existante, parallèlement au développement d'une maison de Pays.

Nous demandons que l'OAP 1 précise le type de surface commerciale autorisée, proscrive l'installation d'un supermarché sur cette zone, et favorise une maison de Pays.

3.1.2. Station service

Le choix d'implanter deux pistes de station service à proximité du supermarché est également irréfléchi.

D'une part ce terrain de la Jouberte est notoirement confronté à des inondations en période hivernale. Lors des épisodes de fortes pluies, les eaux provenant notamment des quartiers situés en amont récemment urbanisée (les Vergers et les Grandes Terres), ruissellent jusque dans le centre village, inondant les caves des maisons situées le long de la rue République, comme s'en plaignent régulièrement les riverains.

Or malgré toutes les réglementations et dispositions techniques, une station service est rarement totalement étanche, surtout en période de fortes pluies. Il est donc à prévoir que des effluents d'hydrocarbures pollueront les rues du centre village à chaque épisode pluvieux intense. Un risque environnemental largement sous-estimé par le projet de PLU.

D'autre part la tendance actuelle au niveau national va dans le sens de la fermeture des stations de village, au profit des plus grosses stations dans les grandes zones commerciales. Rappelons que les stations les plus proches se trouvent à moins de 5 minutes en voiture à Intermarché, Leclerc, et Avia à Brignoles. Les prix pratiqués dans ces stations resteront inmanquablement plus bas que les prix de la station du Val.

Enfin, dans le cas d'une fermeture de cette station pour des raisons économiques, le village se retrouvera avec une nouvelle station désaffectée à son entrée principale, véritable « vitrine » du village. Comment est prévue la remise en état de la zone à la fin de l'exploitation de la station service ?

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 203/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Nous demandons un avis défavorable concernant l'implantation d'un station service à l'emplacement prévu par l'OAP 1.

3.1.3. Aménagement de l'entrée de village

Enfin l'article 1AU12 concernant les «obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement» ne mentionne aucunement l'obligation de créer un parking arboré, comme présenté lors des réunions publiques, ou comme indiqué entre autres sur le document graphique de l'OAP « 1Aua Jourberte»; dans ces conditions, comment garantir que les vues d'artistes présentées au public seront effectivement réalisées, et que le parking prévu en entrée de village ne viendra pas affecter la vue pittoresque sur le village, qui reste aujourd'hui un atout touristique incontestable? Les contraintes urbanistiques de l'OAP 1 sont trop insuffisantes pour préserver et intégrer les vues historiques du centre ancien.

De plus, la hauteur des constructions (R+2) prévues en marge du secteur de l'OAP est de nature à masquer la vue sur le centre ancien, ce qui vient en contradiction avec les objectifs déclarés dans le PADD (p. 26/30) :

« L'objectif de la commune à travers son PADD est de valoriser le paysage que son histoire lui a transmis:

En identifiant et en protégeant les paysages structurants et emblématiques du territoire (zonage et règlement, EBC, encourager leur entretien et leur gestion par du pastoralisme, ou une gestion forestière raisonnée ..);

En préservant les caractéristiques architecturales du Village;

En menant une réflexion globale sur l'aménagement de la première couronne du Village, fin d'assurer l'intégration harmonieuse des projets;

En identifiant des espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine, destinés à rester libres de construction (jardins à conserver en milieu urbain ...);

En définissant une enveloppe urbaine cohérente, et en maintenant les caractéristiques paysagères des quartiers (espaces végétalisés, couleurs ...); }}

Pour rappel, le projet de l'équipe municipale actuelle présenté lors de la campagne municipale de 2014 proposait pour la zone un autre type d'équipement, qui respectait bien plus les objectifs déclarés du PADD

Nous demandons un avis défavorable sur l'ensemble de l'OAP 1, et le reclassement de la zone de La Jouberte en 2AU, pour permettre d'éventuelles constructions sur ce terrain-clef, quand un projet consensuel, raisonné et réaliste aura été élaboré dans un réel processus de concertation.

3.2. OAP 3 : de nombreuses incohérences

3.2.1. Artificialisation d'une zone qui aggrave le risque inondation

Comme souligné précédemment (paragraphe 2.3.), l'artificialisation des sols dans la zone

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 204/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

de l'OAP 3 contribuera à l'aggravement du risque inondation. Ce secteur a justement été retenu dans le SDGEP comme zone tampon; la réalisation de l'OAP 3 devrait donc être suspendue jusqu'à l'adoption définitive du SDGEP, pour permettre en priorité la réalisation des ouvrages de rétention des eaux de ruissellement.

3.2.2. Des équipements d'intérêt collectif et services publics à des emplacements non appropriés

L'OAP 3 prévoit l'installation d'équipements collectifs et services publics à proximité du boulevard rural. Ces équipements se situeront donc dans la bande des 100 m (route de catégorie 3, arrêté préfectoral du 01/08/2014), exposant le public à une forte nuisance sonore. Compte tenu de la configuration de la RD 554, les normes d'isolation acoustique imposent des niveaux d'isolation de façade entre 34 et 38 dB.

([http://www.loire.gouv.fr/IMG/pdf/Plaquette resumant la reglementation DDT42 v2 cle2d4334.pdf](http://www.loire.gouv.fr/IMG/pdf/Plaquette_resumant_la_reglementation_DDT42_v2_cle2d4334.pdf); *Loi n°92-1444 du 31*

décembre 1992 - Lutte contre le bruit - Décret n°95-20 du 9 janvier 1995 - Caractéristiques acoustiques de certains bâtiments

autres que l'habitation et de leurs équipements - Décret n°95- 21 du 9 janvier 1995 - Classement des infrastructures de

transports terrestres - Arrêté du 9 janvier 1995 - Limitation du bruit dans les établissements d'enseignement

Arrêté du 30 mai 1996 - Classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments

d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit)

Or à ces niveaux d'isolation, le guide du Conseil National du Bruit déconseille la construction d'une crèche ou d'un autre établissement d'accueil d'enfants de moins de 6 ans: « *Les isolements acoustiques de façades exigés vont de 30 à 45 dB, suivant le type de voie de circulation, l'importance du trafic, la position de la façade par rapport à la voie bruyante ... Mais lorsque l'isolement acoustique requis est supérieur à 35 dB, il est exclu d'ouvrir les fenêtres, voire d'avoir une activité d'éveil à l'extérieur, les niveaux de bruit de circulation étant trop importants. Il est donc recommandé de ne pas construire de crèche ou autre établissement d'accueil d'enfants de moins de 6 ans dans des zones susceptibles de conduire à des isolements de façades élevés. Une autre raison de cette recommandation est le coût élevé des solutions qui permettraient de garantir la tranquillité à l'intérieur de la crèche implantée dans de telles zones.* » (Guide du Conseil National du Bruit, 'QUALITÉ ACOUSTIQUE DES ÉTABLISSEMENTS D'ACCUEIL D'ENFANTS DE MOINS DE 6 ANS, Crèches, haltes-garderies, jardins d'enfants', <http://www.bruit.fr/images/stories/pdf/guide-cnb-5-acoustique-creches.pdf>, p. 12/24)

Les emplacements prévus dans l'OAP 3 ne permettraient donc pas des activités d'éveil en extérieur, ce qui est préjudiciable pour l'installation d'une crèche ou d'une école maternelle (extension du groupe scolaire répondant à l'augmentation de la population).

De plus, les cartes de qualité de l'air produites par AirPACA (<https://www.atmosud.org/>) montrent des niveaux élevés de pollution aux particules et aux oxydes d'azote. Il est maintenant avéré que l'exposition régulière des enfants à une pollution atmosphérique affecte leur développement cognitif, et favorise l'apparition des troubles respiratoires (asthme).

3.2.3. Des habitations dans un cadre de vie dégradé

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 205/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Plus des 3/4 de la zone de l'OAP 3 se situent dans la bande des 100 m de la RD 554. La qualité de vie proposée aux futures familles, exposées aux nuisances sonores et à la pollution de l'air, est donc bien éloignée d'un cadre de vie rural proposé par le PADD.

Nous demandons que l'OAP 3 soit reconsidérée dans son intégralité:

- **les aménagements de cette zone doivent être différés pour attendre la validation du SDGEP et intégrer les éléments techniques de gestion des eaux pluviales;**
- **les équipements collectifs et services publics, destinés à l'implantation de la crèche et à l'extension du groupe scolaire, ne doivent pas être situés à l'emplacement prévu par l'OAP;**
- **d'une façon plus générale, les constructions à usage d'habitation ou destinées à recevoir du public doivent être proscrites dans la bande des 100 m.**

3.3. OAP 6 : schéma de mobilité insuffisant

Les habitant.e.s du Val ont à de nombreuses reprises demandé la création de pistes cyclables sécurisées pour relier les quartier périphériques au centre village. Le projet d'OAP 6 présenté semble insuffisant:

Aucune piste cyclable n'est représentée sur le document graphique - en dehors de la coupe du futur boulevard rural; rien n'apparaît à l'échelle de la commune. Le déplacement sécurisé à vélo n'est pas pris en compte.

Le document graphique, centré seulement sur le village, ne permet pas d'apprécier les schémas de déplacement doux sur l'ensemble de la commune. En particulier, on ne peut pas voir où mènent les « piétonniers » qui s'éloignent du centre village par l'av. Jean Moulin, la route de Bras, la route de Vins (et chemin des Garrigues).

De plus, aucune mesure n'a été prise pour faciliter et encourager le covoiturage (par exemple par la création de parkings dédiés).

Nous demandons un avis défavorable sur l'OAP 6, et la création d'un véritable schéma de mobilité douce à l'échelle de la commune entière.

4. Conclusion

Compte tenu:

- des nombreuses incohérences techniques relevées;
- des choix arbitraires contestables;
- du manque de concertation et d'association du public dans le processus d'élaboration;
- de l'absence d'une vision globale à l'échelle de la commune entière;

nous demandons que soit prononcé un AVIS DEFAVORABLE au projet de PLU présenté.

40 personnes ont signé une pétition en faveur du dossier « initiative citoyenne »

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Je rappelle les étapes de la concertation publique réalisée (dans la DCM tirant le bilan de la concertation);

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 206/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

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).

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 207/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

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

Il est utile de rappeler que nous sommes en fin de phase de PLU : Lors de nos réunion de présentation, la commune a pris note des doléances, parfois justifiées, mais qui imposerait 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 : l'enjeu est aujourd'hui de finir la procédure de PLU, d'approuver ce document afin de plus être soumis au RNU

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. L'économie générale traduite entre autre par le PADD a été actée en conseil municipal : à ce stade de la procédure (fin d'enquête)

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 208/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

la commune peut-elle se permettre de tout remettre à plat et de recommencer la procédure ? Je ne le pense pas. Je n'émettrai pas d'avis défavorable afin de poursuivre la procédure jusqu'à l'approbation, et d'envisager, avec la participation de citoyens, de mener des groupes de réflexion sur des sujets ou des quartiers pouvant amener à une adaptation du PLU et éventuellement d'engager des discussions avec un groupe de travail composé de citoyens volontaires et soucieux de travailler avec les élus de la municipalité en vue de réfléchir au devenir de certains quartiers pouvant amener à terme à une modification du PLU.

RD18

Obs n°18

Par Philippe DULOM - dulom.philippe@gmail.com
65 chemin des fours à chaux, 83200 TOULON
Déposée le 10 octobre 2018 à 22h01

Pris en charge le 11 octobre 2018 à 07h31 par Jean-François Malzard

Bas du formulaire

Monsieur,

Dans le prolongement du document que vous a adressé le *Collectif d'Initiative Citoyenne* de notre village, je tenais à vous préciser quelques-unes des raisons qui m'incitent également à vous demander de **prononcer un avis défavorable** sur le PLU qui vous a été soumis.

Mon apport sera plus modeste, mais j'espère que vous serez sensible à la légitimité de mes remarques.

Je suis professeur des écoles, et j'ai habité une maison de village dans le *centre ancien* de ce village entre 2006 et 2017.

1 Après une formation départementale de 2 ans, je suis depuis 2007, l'« *Enseignant référent en Sciences Expérimentales, Technologie et Développement Durable* », de la circonscription de Brignoles

A ce titre, j'ai une idée précise des nuisances induites par le fait que cette partie du village n'ait pas pu bénéficier, jusqu'alors d'un projet vertueux de réhabilitation de l'ancien, modalité à privilégier pour les aménageurs soucieux de mixité sociale et d'attractivité touristique.

Je vous contacte aujourd'hui pour les trois raisons suivantes :

Attirer votre attention sur les actions menées par l'ASPN.

L'absence chronique de concertation qui a mené à l'actuel document, n'a pas permis de faire émerger nombre de propositions émanant de cette association ; elles visent à **protéger et valoriser la ressource en eau** de notre village, ainsi que la **biodiversité** de ce territoire.

A titre non exhaustif, voici quelques-unes des *Propositions*
pistes de travail explorées : *Actions déjà*
menées

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 209/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Inventaire patrimonial des canaux d'irrigation agricole et des moulins (*minoteries et tanneries*)

Visites guidées des berges et des canaux de la Ribeirotte avec sensibilisation⁴ du public à la zone Natura 2000

Débroussaillage éco pastoral de la centrale Photovoltaïque de la Société VALECO
« Contrat de Rivière Citoyen » rédigé par Laurent REYNAUD

Plantation sur les berges d'espèces valorisables : *saules*⁵, *noyers*, *aulnes*, *glutineux*, ...

Etude des zones humides en relation avec le rapport⁶ d'expertise d'octobre 2016 et l'étude d'impact préalable à l'aménagement à venir de la retenue d'eau du *Lac du Carnier*.

Réalisation d'un canal ouvert, destiné à proposer une circulation de l'eau dans le village : *baisse des températures due à l'évaporation en continue, îlots de fraîcheur, renforcement de la biodiversité, embellissement, confort acoustique*, ...

Réalisation de jardins permacoles aux abords des berges du cours d'eau qui sont des espaces fonciers appartenant à la Commune (*parcelles cadastrales n° 50 et 1837*)

Inventaire de la flore et de la faune de la zone humide située aux abords de la zone de captage de la source des Treize Rais (*zones cadastrales n°664, 662, ... 699*)

d'habitants aux abords immédiat d'une voie de circulation routière au trafic très dense, présente un danger certain, en termes de santé publique.

Ce type d'exposition a des conséquences multiples :

☐ ☐ Perturbations dans le développement⁸ du fœtus,

☐ ☐ Altérations cérébrales

☐ ☐ Retard⁹ intellectuel

Je n'ai ici recensé que quelques publications, tant elles sont nombreuses et convergentes à ce sujet.

Vous solliciter pour libérer la parole citoyenne.

En ce qui concerne la nécessaire réhabilitation du centre ancien, elle ne peut se faire sans y associer les habitants. L'absence de concertation des habitants qui a mené à l'actuelle proposition de PLU n'a pas permis de faire appel à l'intelligence collective des Valois. En effet, nombre d'entre eux auraient été en capacité d'imaginer des réponses adaptées à la criante perte d'attractivité de la partie historique¹⁰ du village.

L'équipe qui a rédigé ce document s'est certainement privée d'exemples¹¹ édifiants, qui ont permis, ailleurs, de redynamiser des villes et des villages français souffrant de maux semblables.

En conclusion, je vous saurai gré de faire en sorte que puisse enfin être organisée une féconde **consultation** des Valois. Elle permettrait, à n'en pas douter, de faire évoluer le PLU actuel vers un **document plus systémique**, capable de nous engager vers un développement urbanistique plus pertinent car **compatible avec les enjeux environnementaux et sociaux** qui ne manqueront pas de faire irruption dans ce village, lors des prochaines décennies.

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Voir réponse RD17

RD19

Obs n°19

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 210/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

Par Jean-Claude et Martine AUDIBERT
34 rue Marcel Pagnol, 83143 LE VAL
Déposée le 10 octobre 2018 à 22h11

Pris en charge le 11 octobre 2018 à 07h31 par Jean-François Malzard

Nous souhaitons porter à votre connaissance une incohérence entre les documents présentés au public dans le cadre du PLU

La brochure de présentation d'avril 2017 fait état de la création d'un 3e piétonnier dans le quartier des écoles, entre le piétonnier existant actuellement dans l'école, et celui de l'avenue des Droits de l'Homme. Cela ferait 3 axes parallèles dans une bande de seulement 50 mètres !

De plus, ce piétonnier traverse de part en part notre terrain, qui a déjà fait l'objet d'une expropriation lors de la création de l'école.

Notre inquiétude vient du fait que le schéma présenté dans les documents du PLU ne sont pas identiques au plan de la brochure. Qui croire ? Nous vous saurions gré de bien vouloir clarifier cette incohérence.



remarque/avis du Commissaire enquêteur

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

le document opposable sera le document de PLU approuvé; les pièces présentées lors des réunions, lors de l'exposition, ou dans la brochure consistaient en des états d'avancement du projet

RD20

Obs n°20

Par Gaby LANGE - gaby.lange@free.fr
ch du Poidoux, 83143 LE VAL
Déposée le 11 octobre 2018 à 08h00

Pris en charge le 12 octobre 2018 à 10h17 par Jean-François Malzard

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 211/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Monsieur le commissaire enquêteur,

Après avoir lu avec une attention particulière l'observation n°14 déposée par monsieur Pierre ARNOULT, président de l'ASPN-PACA, je vous demande monsieur de prendre en compte les éléments des documents joints n°1 et 2 afin de les intégrer à part entière dans la liste des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur dans le dossier PLU.

J'ai moi-même accompagné M Pierre ARNOULT sur les différents sites de ces documents 1 et 2 et j'en atteste donc l'importance de leurs protections pour la sauvegarde du patrimoine Valois.

A sa demande, j'ai accompagné aussi le bureau d'étude, muni de sa fiche, pour le recensement des sites à protéger et publiés dans le document du PLU N° 4.1.7 Fiches patrimoine, or il s'avère que des sites ont été oubliés et j'en ai référé par mail avec photos à l'appui à M COLLAIN Olivier, conseiller municipal, qui m'a certifié vous les avoir communiqués afin de les intégrer dans ce dossier PLU.

Monsieur le commissaire enquêteur, à la lecture de la phrase publiée en page 4 dans le document Fiches de patrimoine où mon nom est cité à mon insu, je vous demanderais donc de gommer cette phrase, n'étant associé ni de près et ni de loin à ce projet de PLU puisque démissionnaire dans un premier temps de la commission urbanisme donc du COPIL puis du conseil municipal. Merci Monsieur MALZARD.

remarque/avis du Commissaire enquêteur

voir première partie de la réponse RD14

concernant les photos je vais les intégrer en annexe

pour le 3^{ème} point, j'ai transmis votre doléances à Monsieur le Maire

RD21 et 22

Obs n°21

Observation n°21 (web)

Par DOMINIQUE ET PIERRE VERDON - verdon.p@free.fr

1373 ROUTE DE CARCES, 83143 LE VAL

Déposée le 11 octobre 2018 à 17h11

Pris en charge le 12 octobre 2018 à 10h18 par Jean-François Malzard

*Je me suis entretenu auprès de Monsieur le commissaire enquêteur ce matin 11 octobre 2018, je lui est remis en main propre nos observations et demandes, je voulais confirmer cet entretien car je n'ai pas signé de registre.

Vous remerciant

C'est avec beaucoup d'attention que nous avons pu analyser en quelques semaines les différents documents se référant au PLU. Nous n'avons pas la prétention de tout appréhender, notre analyse s'est portée sur l'essentiel de ce vaste chantier en ayant parcouru toutes les parties déclinées, tout en traduisant

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 212/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

le langage urbanistique pour
comprendre avec précision les périmètres décisionnels.

L'objectif de notre requête n'est pas de saborder l'élaboration de ce chantier, mais plus tôt de vous faire part de nos observations, de notre constat, de notre questionnement et de notre demande suite à l'arrêt du PLU par délibération du conseil municipal en date du 4 décembre 2017.

Sans rentrer dans le détail nous déclinons sans être exhaustifs plusieurs observations et interrogations, d'une part, concernant les projets, les pollutions, les nuisances, la qualité de vie sur notre commune et la sécurité routière, et d'autre part, concernant des incohérences arbitraires portant sur le zonage et les impacts.

Les OAP:

Voilà un manque flagrant de visibilité dans le temps. Les projets et particulièrement les OAP auraient pu être plus largement partagés avec la population du Val avant arbitrage, ainsi beaucoup de Valois déplorent une absence de concertation en dehors d'une seule réunion publique. Quant à certains choix qui risquent dans leur majorité d'être sources de polémique, force est de constater que le bétonnage envisagé en l'état n'obtiendra pas

l'agrément au sein de ce village traditionnel. Planter une station-service est une aberration compte tenu de la proximité des grandes surfaces de la ville voisine qui resteront largement concurrentes via les tarifs pratiqués et la politique pétrolière qui se profile. Sachant que plus de 2500 stations disparaissent annuellement sur notre territoire.

La prudence est également de mise concernant l'implantation d'une supérette alors qu'un commerce de produits du terroir dit « maison de pays » avait été initialement envisagé. Un choix plus judicieux permettant de valoriser les produits de proximité de nos producteurs locaux, l'intérêt étant de privilégier une économie locale, l'emploi et d'attirer un public de plus en plus demandeur. Sans compter qu'un espace d'épicerie traditionnelle aurait pu

cohabiter avec un commerce plus innovant et ambitieux. Est-ce que ce projet fera surface et se substituera au projet décrit dans le PLU? Nous le souhaitons vivement!

Rappelons qu'un PLU certes révisable est un engagement à minima sur 20 ans, il n'est donc pas à valider à la légère.

Constats:

Globalement, nous constatons que les projets particulièrement concernant de nouvelles constructions mis en exergue dans le PLU et le PADD ne tiennent pas suffisamment compte de notre environnement qui devrait être mis en valeur par des efforts d'embellissement du village et des créations paysagères de tout ordre sur l'ensemble de la commune (une étude paysagère avait laissé des espoirs). Ce devrait pourtant être l'opportunité d'améliorer l'environnement pour favoriser son attrait et conserver une qualité de vie qui à ce jour s'est
fortement dégradée.

Nous constatons l'absence de calendrier et de priorités, voilà une lacune préjudiciable de ne pas élaborer un échéancier prévisionnel pluriannuel pour des chantiers qui auront des impacts majeurs sur l'économie et les budgets futurs de la commune, ainsi que sur l'héritage légué par la municipalité actuelle. En effet, de futures équipes municipales devront déjà gérer au mieux dans un contexte de turbulences chroniques. Un sage principe

de précaution nous semble donc de mise, en étant plus imaginatif et porteur d'une garantie de faisabilité et de préservation du bien commun dans le temps. C'est notre point de vue, pensons encore une fois aux générations qui vont suivre et évitons de leur faire subir des impacts difficilement supportables que se soit

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 213/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

dans le domaine environnemental,
économique ou encore fiscal.

Les nuisances:

A la lecture des dossiers, des critères majeurs sont complètement passés à la trappe. Pourquoi? Une preuve de plus que la qualité de vie n'est pas la priorité. Les nuisances sont un facteur important d'irritations dans une commune qui devrait être exemplaire, du fait de sa situation géographique, mais aussi d'une politique qui s'oriente vers l'agriculture traditionnelle et donc naturelle.

Dans la projection des futures zones OAP l'aspect de la pollution engendrée par de nouvelles constructions n'est pas mis en exergue. Pourquoi un tel oubli? L'évacuation des zones pluviales seront elles suffisantes? Les ressources et les réserves en eau potable seront elles garanties? L'assainissement sera t il étendu et modernisé? Les risques de la pollution des sols engendrés par ces projets d'implantation ont ils été pris en compte? On envisage une augmentation de près de 45 de la population, qui dépasserait ainsi le seuil des 6000 et aucune étude ne vient prendre en compte l'impact des points cités.

Concernant les nuisances sonores et celles dues à la pollution de l'air, ces dernières méritent d'être clairement prises en compte et non éludées au regard des implantations futures, le PLU en fait brièvement état mais sans plus. Pourquoi?

Ci dessous un extrait de l'arrêt du PLU

*« Nuisance sonore » extrait page 76 1.2- LE VAL arrêt PLU déc. 2017
Etat initial*

Dans son ensemble la commune est calme. Les activités existantes ne sont pas source de nuisances sonores. La commune est concernée par des voies bruyantes, la RD22, RD554 et la RD562, respectivement de catégorie 3, 2 et 3.

(Arrêté préfectoral du L" aout 2014 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du Var).

Perspectives d'évolution et enjeux

L'augmentation du trafic routier induit de nouvelles nuisances sonores, l'apparition de nouvelles nuisances de type activités bruyantes peuvent induire des conséquences plus ou moins dommageables pour la santé humaine ou animale, et: le maintien du fonctionnement écologique local.

La sécurité routière:

Nous ne faisons qu'évoquer des risques connus à ce jour et encore trop facilement ignorés ou minorés dans cet arrêt de PLU. Malgré des préconisations et des exigences visant à intégrer la prise en compte de la sécurité routière dans le PADD et le PLU nous constatons une fois de plus le peu d'intérêt suscité pour un sujet sensible et sérieux, quoique l'on en pense.

La commune connaît un flux de circulation s'élevant à plus de 15000 véhicules / jour (chiffre 2018) et plus en période estivale. Ceci engendre bien évidemment de fortes nuisances sonores et atmosphériques sur l'ensemble de la commune, et malheureusement de forts risques accidentogènes. Nous rappelons à cette occasion que la commune est traversée par des axes stratégiques que sont la D552 (route de Carcès), la D554 (route de

Brignoles), la D28 (route de Bras) la D224 (route de Vins) et la D22 route de Barjols. N'aurait-il pas été judicieux de profiter de l'élaboration du PLU et du PADD pour une réflexion d'ensemble visant à intégrer

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 214/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

des leviers permettant d'agir concrètement et efficacement dans le temps? Il est d'ailleurs particulièrement étonnant de ne pas trouver de campagnes de mesures permettant de rédiger des plans d'action pertinents sur le sujet.

En effet un diagnostic en termes de circulation, une hiérarchisation des voies et une carte de modération des vitesses auraient été utiles et crédibles dans le contexte. Or rien de tout cela n'existe, pourquoi? Les riverains seraient-ils condamnés à subir, alors qu'une saine anticipation en termes de préconisations, d'actions et d'aménagements aurait du sens. La périphérie de la commune représente plus de 85 des riverains, lesquels empruntent des voies qui pour la plupart ne sont pas aménagées avec des voies piétonnières et des voies cyclables sécurisées. N'est-ce donc pas une priorité?

L'équipe municipale est loin d'ignorer ces aspects, à titre d'exemple, la route de Carcès a malheureusement été le théâtre d'accidents corporels graves voire mortels, sans compter la liste des accidents matériels récurrents, pourtant là encore rien ne figure dans le PADD et le PLU pour remédier à ces dangers permanents. Devons-nous accepter de subir alors que le PLU est l'occasion de graver une exigence forte pour mettre fin aux dangers évitables qui menacent des vies et qui détériorent la qualité du bien vivre. Un plan d'action sur le sujet ne devrait-il pas être annexé?

Les réseaux:

Qu'il s'agisse des réseaux EU ou AEP, est-il prévu de les étendre, de les moderniser ou de les mettre à niveau? Le vieillissement de la plupart d'entre eux va obliger la commune à déclencher une opération d'envergure, une réflexion aurait mérité de figurer avec un macro planning et une projection financière, or rien de tout cela!

Nous constatons que pour les réseaux AEP et EU des incohérences subsistent et peuvent provoquer des travaux inattendus, rien que pour cela le PLU aurait dû déclinier les perspectives concernant de futurs raccordements et réfections de ces réseaux. En outre un diagnostic ou un inventaire aurait été avantageux pour anticiper d'éventuels aménagements, il aurait permis d'actualiser la cartographie de ces réseaux tout en projetant des coûts prévisionnels là encore

Le zonage:

Les différents quartiers ont de toute évidence été impactés, Il est fastidieux de vérifier la finesse des critères de classification mais des incohérences subsistent, et nous nous efforcerons de vous faire part de notre analyse globale. Quels critères majeurs peuvent-ils justifier des changements brutaux à l'opposé du POS ? Nous ne contestons pas la politique urbanistique qui consiste entre autres à favoriser les terrains et réserves agricoles, ou de minimiser les constructions aléatoires, mais les arbitrages sont parfois sévères et auraient pu utilement faire preuve d'un minimum d'analyses et de concertations. D'autant qu'une ZAP serait mise en place au seul motif des remarques de la chambre d'agriculture sur le futur PLU. Aucune étude ni aucun projet sérieux n'ont été effectués en amont. Ce qui nous amène à un autre constat, le manque de concertation dans l'élaboration du PLU ne serait-il pas à l'origine des remarques de la chambre d'agriculture? Pour notre part la réponse est contenue dans la question!

Incohérences multiples:

Des motifs inexplicables ou inexploqués font que des parcelles éloignées ou non du village, proches des réseaux ou non sont aléatoirement classées. Après vérification des quartiers classés en UD au POS sont

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 215/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

reclassés UF2 au PLU (ex plan de Jeannets)

Des incohérences inexplicables! A titre d'exemple St Jacques (parcelle 1792), le Chemin des Vergers (parcelle 731), le quartier St Joseph, etc. sont classés U au POS pour être reclassés A ou NH au PLU.

Le quartier St. Joseph où nous sommes propriétaires et dont le coût de l'acquisition tenait compte du classement UC au POS a vu son classement balayé en une minute d'un coût de trait et de fait ce quartier est devenu classé en NH, sans aucune réflexion et comparatif des volumes des terrains. Honnêtement nous nous considérons spoliés. Aucune analyse, aucune discussion. Il est important de noter que ce quartier ainsi que ceux précités n'ont pas d'emprise importante qui pénaliserait le volume des parties agricoles. Le nombre de terrains concernés étant inférieur au secteur plan de Jeannets par exemple.

Pour ces raisons, pour des raisons d'équité et de bon sens nous vous demandons, Monsieur le Commissaire enquêteur, de préconiser le reclassement du quartier St Joseph en UF2.

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire enquêteur, pour l'intérêt et la vigilance que vous voudrez bien accorder à nos observations, doléances et à notre demande.

Réponse du maître d'ouvrage

[voir si possibilité de classer la parcelle 1792 ou 731 en Uf2](#)

remarque/avis du commissaire enquêteur

les 2 parcelles sont en Nh. Nécessite de passer les 2 zones de Nh en Uf1 pour être cohérent ?

Ces cas de figure sur les zones Nh Uf1 et Uf2 pourront être étudiés après approbation du PLU et pourront éventuellement amener à une modification du PLU

Déposée le 11 octobre 2018 à 17h18

Pris en charge le 12 octobre 2018 à 07h41 par Jean-François Malzard

Correctif Je me suis entretenu auprès de Monsieur le commissaire enquêteur ce matin 11 octobre 2018, je lui ai remis en main propre nos observations et demandes, je voulais confirmer cet entretien car je n'ai pas signé de registre. Vous remerciant

RD23

Par Philippe Dulom - dulom.philippe@gmail.com

Déposée le 10 octobre 2018 à 21h52

Pris en charge le 11 octobre 2018 à 17h19 par Jean-François Malzard

Vous trouverez en PJ un courrier destiné à étayer le dossier d'enquête du PLU de Le VAL.

Cordialement,

Philippe DULOM

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 216/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

Dossier traité dans l'observation n°18

[voir RD18](#)

RD24

Obs n°23

Par Marie-louise Marini-Vermorel
Déposée le 11 octobre 2018 à 18h12

Pris en charge le 12 octobre 2018 à 07h44 par Jean-François Malzard

à Monsieur le Commissaire enquêteur , à propos du PLU déposé concernant "la Jouberte" :

je suis le propriétaire initial des parcelles E1109 , E1110 et F701 pour lesquelles des servitudes qui ont été convenues et incluses dans l'acte de vente MAIS n'apparaissent pas dans la zone 1AUa

-je m'inquiète en premier lieu de ne pas y voir trace de la "SERVITUDE DE CANALISATION ET DE PUISAGE" sur source existante, grevant les parcelles E1109 et ex F1 Sud au profit des parcelles F27 et F 28, alimentées par cette eau, les installations devant être maintenues et entretenues après tout travaux sous peine D'INONDATION. (voir annexe 2 de l'acte)

- je m'inquiète en deuxième lieu de ne pas y voir trace de la" SERVITUDE DE PASSAGE POUR TOUT VEHICULE ET A TOUTE HEURE", grevant la E 1109 au profit de la F702 qui m'appartient et qui, à défaut , se retrouverait ENCLAVEE .(voir annexe 4 de l'acte)

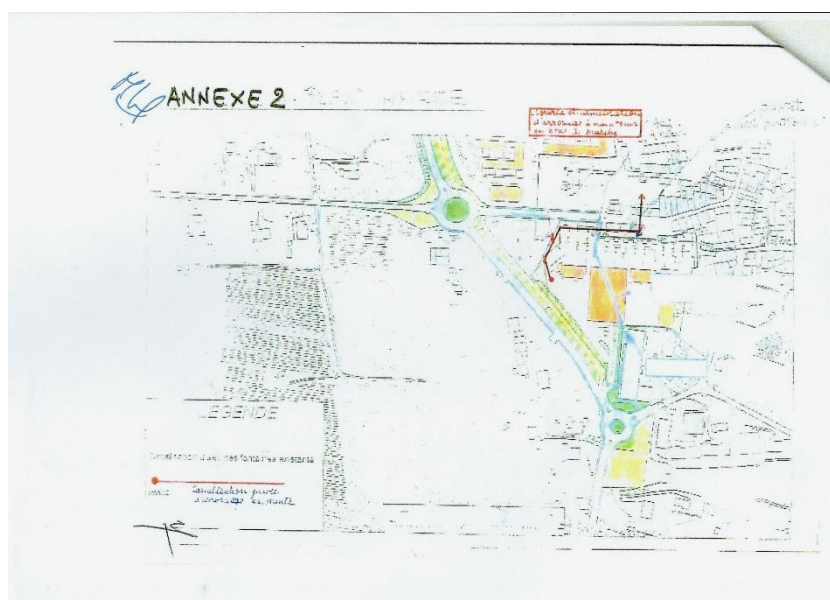
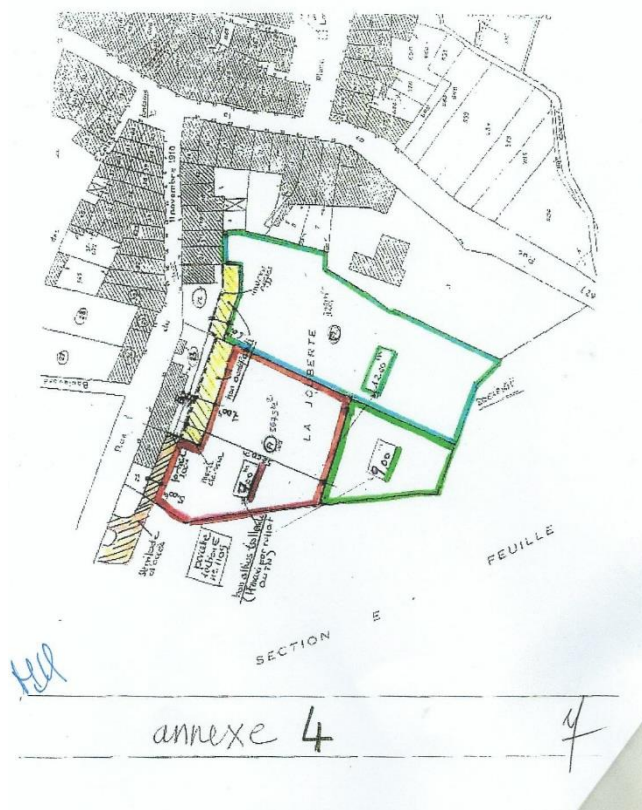
- je m'inquiète en troisième lieu de ne pas y voir respectées les servitudes NON ALTIUS TOLLENDI et NON AEDIFICANDI actées pour chacune des parcelles en question. (voir annexe 4 de l'acte)

Je condamne ces omissions inexplicables et Je demande instamment à ce que soit corrigée en ce sens l'OAP 1 de la Jouberte

[docs joints à fournir pour donner une réponse](#)

[madame Marini Vermorel a envoyé une observation ci-dessus sur le registre dématérialisé PLU sous le numéro 24 le 11/10/2018 à 18h12. 2 documents étaient joints sous l'appellation annexe 2 et annexe 4 difficilement lisibles et compréhensibles.](#)

Madame Marini Vermorel doit prendre contact avec le service urbanisme de la mairie



RD25

Observation n°25 (web)

Par Marie-louise Marini-Vermorel
Déposée le 11 octobre 2018 à 18h47

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 218/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Pris en charge le 12 octobre 2018 à 10h18 par Jean-François Malzard

à propos de la zone La Jouberte, 1AUa au projet déposé pour PLU:

- je viens vous informer du fait que les bâtiments prévus au sud de la zone, logements "emprise 4" en particulier, s'alignent sur et recouvrent, sans aucune concertation préalable, des TERRAINS PRIVÉS qui m'appartiennent, F24, F23 , F702, ET NE SONT PAS A VENDRE.

(je vous ai par ailleurs fait part, dans une de mes observations précédentes, combien des blocs (R+2) en bordure de la rue du 11 Novembre pouvaient être nuisibles pour tout le monde, de toutes façons)

- je ne vois, dans le projet AUCUNE EBAUCHE D'ASSAINISSEMENT NI DE DRAINAGE pour cette zone? comment est-ce possible?

le sud-est en est régulièrement inondé, car en contrebas, et les canalisations existantes n'ont toujours pas été entretenues ni adaptées par la commune malgré les plaintes des riverains, alors avec des bâtiments supplémentaires... la mention "non imperméabilisation des sols", beaucoup trop vague, est totalement insuffisante.

(et c'est justement dans cette partie que l'on voudrait entasser les fameuses barres (R+2))

- je constate enfin que pour accéder au super marché et à la station-service il est prévu d'obliger les clients à entrer dans le Val en engorgeant encore un peu plus cette pauvre rue du 11 Novembre qui est déjà saturée.

Ce n'est pas raisonnable: IL FAUT PREVOIR UNE AUTRE DISPOSITION QUI PERMETTE,ELLE, D'ENTRER DIRECTEMENT DANS CES COMMERCES PAR LA RD 554, nouveau "boulevard rural

remarque/avis du commissaire enquêteur

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.

Comme rappelé : 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.

Je propose à la municipalité dans ce contexte d'envisager, avec la participation de citoyens, de mener des groupes de réflexion sur des sujets ou des quartiers pouvant amener à une adaptation, en particulier sur cette OAP contestée

Nonobstant la remarque ci-dessus, un PLU peut prévoir des occupations et utilisations du sol sur toutes parcelles qu'elles soient privées ou publiques

RD26

Observation n°26 (web)

Par FREDERIC SCHAGUENE - schaguene.frederic@gmail.com

16 rue nationale, 83143 LE VAL

Déposée le 11 octobre 2018 à 20h51

Pris en charge le 12 octobre 2018 à 10h17 par Jean-François Malzard

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 219/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Veillez trouver en pièce jointe ma demande

Zonage de la Parcelle n°2267

Comme exposé lors de notre rencontre de ce matin jeudi 11/10/2018, je suis propriétaire de la parcelle D n°2266 de 3500 m² sise route de vins juste avant l'entrée du lotissement des Machottes sur laquelle ma maison est en cours de construction et sera finalisée en 2019.

Afin de déposer un permis de construire sur la surface nécessaire, et de limiter les coûts des frais de donation, mon père a effectué un détachement en ma faveur de la parcelle D n°2266 de 3500m².

Le reste du terrain, la parcelle D n°2267 de 2594 m² restant sa propriété dans l'attente d'une future donation en ma faveur.

L'ancien zonage sous le POS était en NB pour ces deux parcelles.

Le nouveau zonage que vous présentez au sein du dossier d'enquête publique du projet de PLU, affecte un zonage différent pour ces deux parcelles.

La parcelle D n°2266 de 3500m² est reprise comme appartenant à la zone N, secteur Nh, *délimitant les quartiers collinaires d'agrément, quartiers résidentiels maintenus en zones naturelles.*

La parcelle D n°2267 de 2594 m² est reprise comme appartenant à la zone A, en tant que terre agricole.

Les deux parcelles ayant été et ayant vocation à redevenir une même unité foncière, je souhaiterais que suivant l'adage « l'accessoire suit le principal », la parcelle D n°2267 de 2594 m² soit comme la parcelle D n°2266 de 3500m² reprise sous le zonage N, secteur Nh, *délimitant les quartiers collinaires d'agrément, quartiers résidentiels maintenus en zones naturelles.*

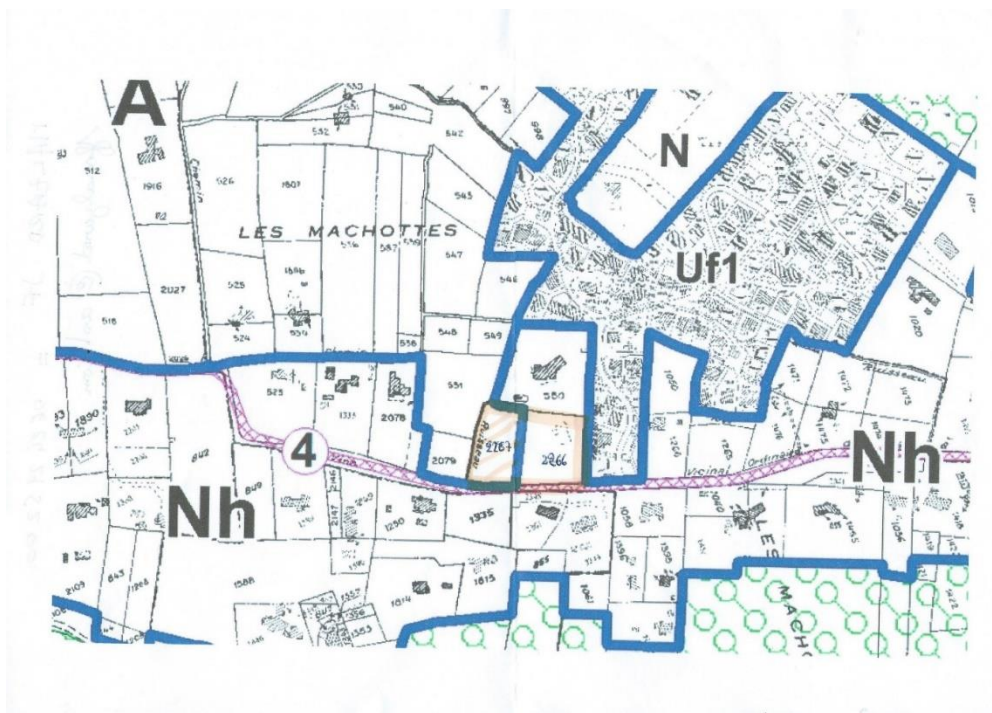
Le regroupement sous un même zonage permettra en outre d'assurer une cohérence de gestion et de simplifier les démarches administratives en vu d'aménagements futurs.

remarque/avis du Commissaire enquêteur

possibilité Uf2 car UF1 à proximité , assainissement existant et voirie d'accès

avis favorable

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 220/221
-----------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------



RD27

Observation n°27 (web)

Par anonyme

Déposée le 11 octobre 2018 à 22h42

Pris en charge le 12 octobre 2018 à 09h50 par Jean-François Malzard

Je suis très étonné par le classement en zone de mixité sociale de terrains récemment construits ou dans des zones résidentielles de toute évidence destinées à des habitations individuelles comme dans le quartier des vergers et chemin de Poidoux par exemple.

Je m'interroge sur la pertinence et les critères ayant abouti à cette destination.

N'y a-t-il pas des OAP prévues pour imposer cela plutôt que de prospecter sur d'éventuels programmes immobiliers de logements en bordure de départementales à grand passage ou en quartiers résidentiels ? À moins que des projets de grande envergure ne soient à l'étude à huis-clos dans le plus grand silence pour les administrés..

remarque/avis du Commissaire enquêteur

les SMS sont expliqués dans le rapport de présentation documents 1.1 chapitre 4.3.11

2.10. REQUETE DU CODIL SUR DEUX POINTS DU REGLEMENT

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la relecture du règlement de PLU, en commission d'urbanisme, ou lors de réunions avec certains

Mairie de la commune de Le VAL	Enquête publique conjointe relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales	Identifiant : N° E 18000046/83	page n° 221/221
---	---	-----------------------------------	--------------------

membres du COPIL, nous avons relevé différents points de détails que nous souhaitons voir modifiés, sans que cela ne remette en cause l'esprit même du PLU, ni ses orientations.

1 - Il s'agit de la réglementation de la zone Ue :

Afin d'éviter des interprétations possibles sur la réalisation de « logements de gardiens » et, à terme, une

zone artisanale transformée en semi-zone d'habitat (tendance actuellement constatée), nous souhaitons

interdire à l'avenir toute possibilité de logement sur cette zone.

Il conviendrait donc de supprimer le point 3 de l' Art. Ue 2 - P. 86.

2 - Concernant toutes les zones U où les annexes sont autorisées en limite:

La formulation actuelle permet la réalisation, en limite séparative, de murs d'une hauteur pouvant atteindre

4,50 m sur une longueur de 10 m, ce qui n'est pas souhaitable.

Il conviendrait donc d'ajouter, par exemple, la formule: «Pour les annexes implantées en limite, les longs

pans hauts sont interdits sur cette limite. »

J'espère que vous pourrez prendre en considération cette requête,

et vous assure, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de ma profonde considération.

Yves Cœurdeuil,
Elu municipal,
Membre du COPIL

Remarque/avis du commissaire enquêteur

Je donne un avis favorable à la requête du COPIL sur la modification des deux points du règlement mentionnés ci-dessus, ne remettant pas en cause l'esprit du PLU ni ses orientations

Fait à Seillons Source d'Argens

le 07 novembre 2018.

le commissaire enquêteur

Jean-François MALZARD