



**ANNEXE 1 : Synthèse des modifications apportées aux pièces du PLU entre l'arrêt
du 27/10/2023 et l'approbation du PLU du 24/07/2024**

Le document suivant présente la synthèse des modifications apportées aux pièces du PLU entre l'arrêt du 27/10/2023 et l'approbation du 24/07/2024, à la suite des remarques et observations :

- des PPA ;
- de la MRAe ;
- des remarques formulées lors de l'enquête publique ;
- des réserves formulées par le Commissaire Enquêteur.

Remarques formulées par les PPA			
Nature précise de la remarque	Document du PLU modifié	Acteur ayant fait la remarque	Modifications effectuées entre arrêt du 27/10/2023 et approbation du 24/07/2024
Développement d'une démonstration détaillée de l'estimation des besoins de logements. En effet un écart de 280 habitants par rapport au scénario démographique d'accroissement de 1000 habitants est engendré par un taux de croissance démographique de +0,45% annuel sur 15 ans	2. PADD	DDTM Var	Une justification a été apportée dans le PADD
Assurer la cohérence des pièces du PLU concernant les chiffres de la consommation d'ENAF pour garantir la sécurité juridique du PLU. Il faut donc préciser dans le rapport de présentation les 3,16 ha relèvent de la densification ou de l'étalement urbain; Les ER dédiés au stationnement ne sont pas comptabilisés en consommation d'espace si des prescriptions particulières viennent préciser leur non imperméabilisation	1. Rapport de présentation 2. PADD 4.1 Règlement écrit	DDTM Var	Les justifications ont été apportées dans les documents concernés
Stationnement : compléter l'inventaire des capacités de stationnement qui n'est pas conforme, il manque les véhicules électriques et les vélos	1. Rapport de présentation	DDTM Var	Le rapport de présentation a été complété avec l'inventaire complet des capacités de stationnement + places électriques + places de vélos.
Risque inondation : édicter des prescriptions particulières pour les aléas inondation bien qu'il n'y ait pas de PPRI dans les zones Ua, Ub et Uc sur la base des recommandations dans l'annexe PAC visé supra. Intégrer cartographiquement le risque conformément à la carte de l'aléa fournie par les services de l'Etat. Prendre en compte l'aléa pour les emplacements réservés.	4.1 Règlement écrit 4.2 Règlement graphique	DDTM Var	Les prescriptions issues du PAC de la DDTM ont été intégrées au règlement graphique et écrit.

Créer un zonage Uf dans les zones fortement exposées par l'aléa des incendies afin d'y autoriser uniquement les annexes et les extensions de moins de 20m ² des constructions existantes.	4.1 Règlement écrit 4.2 Règlement graphique	DDTM Var	Une carte de l'aléa incendie de forêt a été ajoutée au règlement graphique Des prescriptions en fonction de l'aléa ont été ajoutées au règlement écrit
Intégrer le zonage dans les annexes des obligations de débroussaillage dans la zone Ud, du lieu-dit des Jannets	4.1 Règlement écrit 5. Annexes	DDTM Var	Une carte des zones soumises à OLD a été ajoutée aux annexes
Intégrer les zones tampons, noues, rétentions dans les planches graphiques des OAP	3. OAP	DDTM Var	Pour les OAP concernées, les emplacements de principe des zones de rétention pluviale ont été prévus et décrits dans les planches graphiques des OAP
Inscrire les dispositions de non artificialisation au règlement du PLU pour la zone Npv (centrale photovoltaïque au sol : CPS)	4.1 Règlement écrit	DDTM Var	Les dispositions ont été ajoutées
Revoir la localisation du STECAL pôle démonstrateur des transitions en dehors de zones exposées aux aléas forts et très forts d'incendie et de protection de la biodiversité	4.2 Règlement graphique	DDTM Var	La destinations habitation a été retirée du STECAL. Une OAP a précisé la constructibilité de la zone et développé des prescriptions liées au risque incendie de forêt
Compléter l'analyse de l'évaluation environnementale sur les ER concernés par la trame bleue le long de la Ribeirote	1.2 Evaluation environnementale	DDTM Var	L'EIE a été complété
Mettre à jour les servitudes d'utilité publique dans le projet du PLU	5. Annexes	DDTM Var	Les SUP ont été mises à jour
Actualiser la carte du risque incendie	4.2 Règlement graphique	DDTM Var	Une carte de l'aléa incendie de forêt a été ajoutée au règlement graphique

Intégrer le forage de Notre-Dame qui a été oublié dans la liste des SUP (DUP du 03/08/2021)	Annexe	Agence régionale de santé	Les SUP ont été mises à jour
<p>Modifier le règlement de la zone A pour permettre la construction d'une habitation pour le salarié si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction est demandée et réalisée par l'exploitant et non le salarié; - l'activité salariée existe préalablement ; - construction implantée au plus près des bâtiments ou installations à surveiller; - justification de la présence permanente du salarié par un réel travail. 	4.1 Règlement écrit	Chambre d'agriculture	La modification suggérée a été insérée
Graduer les extensions des habitations en fonction de la superficie existante	4.1 Règlement écrit	Chambre d'agriculture	Les extensions permises ont été graduées en fonction de l'emprise au sol existante
Dans les exploitations agricoles il faut autoriser uniquement les bâtiments destinés à la culture et à l'élevage en zone Ar	4.1 Règlement écrit	Chambre d'agriculture	Le règlement autorise les structures nécessaires à la culture et à l'élevage en zone Ar
Retravailler le zonage du STECAL At pour le resserrer uniquement sur les activités agricoles ou le transformer en OAP	4.2 Règlement graphique	Chambre d'agriculture	L'enveloppe du STECAL At a été réduite
Intégrer l'activité sylvopastorale dans la zone N	41. Règlement écrit	Chambre d'agriculture	La modification suggérée a été insérée

L'OAP de la cascade du Grand Baou doit protéger les espaces agricoles : prévoir de ne pas empiéter sur les espaces agricoles	3. OAP	Chambre d'agriculture	Des prescriptions ont été ajoutées pour préserver la vocation agricole des espaces
Mettre à jour dans l'EIE et le règlement écrit (article 23 des dispositions générales) que l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures date du 9 janvier 2023	1.2 EIE	Conseil départemental	L'EIE a été mis à jour
Modifier la formulation dans les ER n°1, 2 et 3 de sorte à ce que la plateforme soit large de 9m.	4.3 Emplacements réservés	Conseil départemental	La description des ER a été modifiée
Matérialiser la servitude l1 sur le plan des servitudes publiques et doit être ajouter à la liste des SUP	5.1.2 Plan des SUP	GTR Gaz	Les SUP ont été mises à jour
Intégrer dans la carte et la liste des SUP, les parcelles relevant du régime forestier	5.1.2 Plan des SUP	ONF	Les SUP ont été mises à jour
STECAL Aeq : l'ONF demande une compensation de surface		ONF	Sur proposition de la commune, l'arrêté préfectoral du 25/07/2023 a reversé 50 ha supplémentaires au régime forestier.
Incompatibilité du zonage EBC avec les ouvrages électriques	4.2 Zonage	RTE	Les EBC ont été retirés au droit es ouvrages électriques
Préciser la consommation foncière en intégrant les ER et les STECAL afin d'être en accord avec la loi Climat et Résilience	2. PADD	SMPVV	Une justification a été apportée dans le PADD
Taux de logement social pourrait être retravaillé afin de tendre vers le taux inscrit dans le PLH Provence verte	2. PADD	SMPVV	Une justification a été apportée dans le PADD

Remarques formulées par la MRAe			
Nature de la demande	Document du PLU modifié	Acteurs ayant fait la remarque	Modifications effectuées entre arrêt du 27/10/2023 et approbation du 24/07/2024
La MRAe recommande de compléter le projet de PLU (OAP 1 secteur Jouberte et OAP 6 avenue des Droits de l'Homme) par des mesures visant à éviter ou réduire l'exposition de nouvelles personnes dans des secteurs déjà affectés par le bruit aux abords de voies bruyantes.	3. OAP	MRAe	Des précisions ont été apportées dans les OAP
a MRAe recommande de justifier les taux de croissance démographique retenus par le PLU (de 1,14 à 1,51 %), qui conduisent à une population de 5200-5500 habitants à horizon 2039, et leur compatibilité avec l'objectif fixé par le SCoT Provence Verte Verdon.	1.3 Justification des choix	MRAe	La justification des choix a été complétée
La MRAe recommande de compléter le rapport afin de détailler et de justifier les besoins en logements.	1.3 Justification des choix	MRAe	La justification des choix a été complétée
La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par l'analyse des effets (induits et subis) des secteurs de projet (OAP 2, 5 et 7, zone Npv, Stecal At, Stecal Aeq) sur le risque de feu de forêt et de prévoir des mesures pour les éviter ou les réduire.	4.1 Règlement écrit	MRAe	Une carte de l'aléa incendie de forêt a été ajoutée au règlement graphique Des prescriptions en fonction de l'aléa ont été ajoutées au règlement écrit

Remarques formulées pendant l'enquête publique			
N° enquête publique	Question & remarque	Document du PLU modifié	Modifications effectuées entre arrêt du 27/10/2023 et approbation du 24/07/2024
L2	<p>Observation L2 : La lettre de Mme et M. Gauthier concerne les parcelles D2477, D2478 et D 2479 qui sont les seules à se retrouver dans une zone Aa enclavée dans une zone U. Elle demande qu'elle retourne en zone UD au motif de son isolement en zone U car les parcelles en question ne seraient plus constructibles mais pour autant pas exploitables en agriculture (vignes) car cernées en zone urbaine. Il produit à cet effet la lettre de l'exploitant actuel et ses difficultés de voisinage de ce fait. Commentaire C.E. sur l'observation L2 : L'observation questionne l'analyse qui a amené à ce choix. La réponse pourra être commune avec celles aux observations L14 et D20 qui relèvent d'une thématique similaire (passage écologique).</p>	4.2 Règlement graphique	Les parcelles ont été réintégrées à la zone Ud
L5	<p>La lettre de M S. Krikorian présentée par son conseil Mme M. Chevalier concerne la parcelle E1862 qui est actuellement classée en Zone A. Elle argumente en détail (12 pages) les raisons de fait et de droit, selon elle, qui mériteraient un retour en zone constructible. Elle considère que le projet de révision du PLU prévoit de la classer en zone Nh alors qu'il s'agit en réalité d'une zone Ai1 (inondable). Commentaire C.E. sur l'observation L5 : L'observation fonde entre autres son argumentation en affirmant que le terrain en question n'est pas soumis à un aléa inondation en s'appuyant sur des extraits du résumé non technique du SCoT. La réponse devra intégrer le complément adressé le 7 mai 2024 par lettre remise en permanence (L26).</p>	4.2 Règlement graphique	Les parcelles ont été réintégrées à la zone Nh

L6	La lettre de M P. Authosserre concerne les parcelles C 769, C770, C774 (note commissaire enquêteur : n'existe pas sur Géoportail, il s'agit probablement de la C794), C 795 et C2257 qui sont actuellement classées en Zone A. Le projet prévoit de les classer en zone Aa. L'observation demande leur intégration "en zone constructible" (comprendre pas seulement les extensions aux constructions existantes) car elles sont viabilisées et elles ne font plus l'objet d'une exploitation agricole.	4.2 Règlement graphique	Les parcelles C770 et C2257 ont été intégrées dans la zone Ah
L8	Elle est déposée par l'auteur de l'observation L2 mais porte cette fois sur la parcelle D2064 classée actuellement en Zone Ud et prévue d'être classée en zone Aa par le projet de révision du PLU. Elle demande un retour en Ud. Elle s'interroge principalement sur les raisons qui ont conduit à retrier sa parcelle de la zone Ud alors que certaines autres apparemment aussi construites que la sienne et plus en avant dans la zone Aa ont été laissées en zone Ud.	4.2 Règlement graphique	La parcelle D2064 a été réintégrée dans la zone Ud
L31	MM Lac, Serries, Martinez et Pennachioa à la permanence du 7 mai (O62), remettent et commentent cette lettre. Ils font état de ce qui s'apparente à un défrichement sur les parcelles B 335 à B338. Ils déplorent des conséquences environnementales dommageables (coulées de boue sur les voies d'accès, destruction d'habitat et de zone humide...), y compris pour eux-mêmes. Ils posent la question de savoir si la révision du PLU prévoit un classement en zone Aa des parcelles en question. Commentaire C.E. sur l'observation L31 : Les parcelles en question sont en zone N dans le PLU en vigueur et en Espace Boisé Classé. Une vision Google Earth montre une mise à nu du terrain.	4.2 Règlement graphique	Les parcelles ont été zonées Ar
L32	M T. Roman demande de revoir le classement de ses parcelles C722 et C2076 actuellement en zone Uba et passées en zone Aa dans le projet de révision au motif que l'enclavement desdites parcelles empêche toute exploitation agricole et que ce zonage en Aa n'est pas compatible avec l'OAP n°4 qui l'inclut. Commentaire C.E. sur l'observation L32 : Cette observation fait l'objet d'un complément par l'observation D45. La réponse pourra être	4.2 Règlement graphique	La limite entre zone Aa et zone Uc a été rectifiée (parcelle C722)

	commune aux 2.		
D2	Le mail de RTE (M. P. Hespert) soulève les incohérences et incompatibilités, déjà signalées à la DDTM83 dans le cadre de l'instruction du dossier. Elles concernent les servitudes à mettre à jour et les bandes de 20 m à l'aplomb des lignes aériennes 63 KV dont les besoins d'exploitation sont incompatibles avec le classement EBC des bois en dessous. Elle adjoint copie de son avis à la DDTM83 lequel est déjà au dossier. Commentaire C.E. sur l'observation D2 : Il est normal que le projet de révision ne les ait pas encore pris en compte puisqu'il a été arrêté et présenté à l'enquête publique tel que vu par les PPA. La réponse à l'observation du commissaire enquêteur (§ 7) répondra, entre autres, à celle-ci.	4.2 Règlement graphique	Les EBC ont été supprimés au droit des lignes électriques
D27	M A. Alibert confirme par mail son observation orale (O28) à la permanence du 18 avril 2024 relative à ses parcelles C1792 actuellement classée en Uf2, C660 et C1797 (actuellement classées en A) qui passent toutes en zone Aa dans le projet de révision du PLU. Il demande le retour à la constructibilité de celles-ci aux motifs que l'environnement alentours est totalement construit et qu'elles sont viabilisées. Sa parcelle C2084 actuellement en zone 2AUa est prévue de passer en zone Aa par le projet de révision, pour laquelle il fait la même demande de retour à la constructibilité. Enfin sa parcelle C638 est actuellement située en zone Nh et passe en zone Aa dans le projet de révision. Il demande aussi qu'elle devienne constructible au motif, photos à l'appui, qu'elle est entourée d'habitations.	4.2 Règlement graphique	La parcelle C1792 a été réintégrée dans la zone Ud
D44	Mme F. Bricchi considère que le classement prévu par le projet de révision du PLU pour ses parcelles E 750 et E 1926, soit en zone Ai2 n'autorisant que les extensions alors que ses parcelles ne sont pas construites, n'est pas adéquat. Suivant un argumentaire basé sur Géoportail montrant notamment la situation altimétrique de parcelles voisines restées, elles, en zone constructible, elle demande une cohérence de traitement et partant, une réintégration de ses	4.2 Règlement graphique	Le zonage des parcelles concernées a été modifié pour refléter au mieux le PAC inondation transmis par les services de l'Etat

	parcelles en zone UB (PLU actuellement en vigueur).		
D45	C'est un complément de M T. Roman à son observation L32, propriétaire des parcelles C722 et C2076 actuellement classées en zone UBa (plus secteur de mixité sociale) et constatant que le projet de révision les place en zone Aa. Etant incluses par la révision dans l'OAP n°4 (Roguière dont le PLU précise qu'elle "a vocation à accueillir une opération à dominance d'habitat comprenant environ 135 logements soit une densité moyenne brute de 45 logements/ha", il s'interroge sur la cohérence entre la vocation de cette OAP n°4 et le reclassement de ses parcelles en zone Aa. Il appuie sa demande avec un exemple de parcelles ayant a priori vocation à rester en zone A et qui pourtant passent en zone UD. Pour ces raisons, il demande la réintégration de ses parcelles en zone UC.	4.2 Règlement graphique	La limite entre zone Aa et zone Uc a été rectifiée (parcelle C722)
Registre			
R3	M P. Spatschek est propriétaire des parcelles E1717 (déjà bâtie en secteur Uf1) et E271 contiguë classée en secteur Uh1. Sachant que le projet de révision classe sa parcelle bâtie en UD, il demande l'alignement de la parcelle E271 sur ce zonage UD. Il argumente que ce classement est une conséquence historique de la présence d'un hôtel proche mais désormais sans activité, que la parcelle visée n'en fait plus partie puisqu'il en est le propriétaire et qu'elle n'a plus de vocation hôtelière.	4.2 Règlement graphique	La parcelle E271 a été réintégrée à la zone Ud

Réserves formulées par le Commissaire Enquêteur :

*Il m'apparaît donc que cette révision de PLU marque des progrès indéniables et importants par rapport au précédent et que les points d'amélioration cités sont réalisables dans un délai raisonnable. J'émetts donc un **avis favorable au projet de révision de PLU de la commune de Le Val** avec, outre la prise en compte des réponses proposées par la commune de Le Val dans son mémoire de réponse au PV de synthèse, les **réserves** suivantes :*

1/ Environnementale

- Adjoindre à la révision du PLU, une OAP sur le STECAL Aeq afin de cadrer le contenu urbain du projet et préciser l'utilisation de l'espace ainsi que les mesures ERC envisagées pour ce projet annoncé sur 3,3 Ha et de 5000 m² de plancher dans une zone naturelle, situé sur 2 réservoirs de biodiversité inscrits au SRCE.

> une OAP précisant l'utilisation de l'espace du STECAL a été produite et ajoutée au document 3. OAP sectorielles

- Compléter, comme demandé par M. le Sous-Préfet du Var, le PLU par une évaluation environnementale portant sur les 107 ha prévus passer en Ar aux dépens pour partie de zones N et classées EBC.

> l'Evaluation environnementale a été complétée en ce sens.

2/ Particulière

- Reconsidérer la réponse à l'observation D22 sous l'angle de la fonctionnalité d'ensemble du corridor écologique.

- Justifier le changement de zonage en Aa de l'emplacement réservé n° 23 en précisant les objectifs et l'intérêt de cet emplacement pour les servir.

> L'ER 23 a été restitué dans son zonage actuel.

Par ailleurs, il paraît convenable de surseoir au changement de zonage pour la partie remontée à l'enquête comme objet d'un défrichement illégal dans un EBC dans l'attente que sa situation administrative ou judiciaire soit purgée. La municipalité étant seule décideuse en la matière, ce n'est qu'une recommandation.

> En l'absence de réponse de la DDTM, la zone défrichée a été réintégrée en zone Ar.