

Conclusions et avis de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune de Le Val	Date : mardi 4 juin 2024	Page 1/12
	Dossier n° E23000059 / 83	F. BOUSSARD

Département du Var

Enquête Publique du 5 avril au 7 mai 2024

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE
(RLP) DE LA COMMUNE DE LE VAL

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Transmis à Monsieur le Maire de Le Val, le mardi 4 juin 2024

Copie : Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon
M. Le Président de la communauté d'agglomération Provence Verte

Rédigé par François BOUSSARD, commissaire enquêteur suivant décision n° E23000059/83 du 8 décembre 2023 de M. le magistrat délégué aux enquêtes publique par le Président du Tribunal Administratif de TOULON

Conclusions et avis de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune de Le Val	Date : mardi 4 juin 2024	Page 2/12
	Dossier n° E23000059 / 83	F. BOUSSARD

Table des matières

1	OBJET DE L'ENQUETE	3
2	PRESENTATION DES PROJETS DE REVISION DU PLU ET DU RLP	3
2.1	PLU	3
2.1.1	Présentation de la commune et son urbanisation	3
2.1.2	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet de révision du PLU	4
2.1.3	Les Orientation d'Aménagements et de Programmation (OAP)	5
2.1.4	Les règlements de zonage	5
2.1.5	La compatibilité aux documents d'ordre supérieur	5
2.1.6	Impact environnemental du projet de PLU	5
2.1.7	Processus de concertation	6
2.2	Règlement Local de Publicité (RLP)	6
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	7
3.1	Cadre réglementaire	7
3.2	Calendrier, permanences et publicité	7
3.3	Climat et bilan quantitatif	7
3.4	Thématiques des observations	8
4	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU	9
4.1	Objectifs de l'enquête relative à la révision du PLU	9
4.2	Avis sur le dossier d'enquête du projet de révision du PLU	9
4.3	Conclusions et avis motivé sur le projet de révision du PLU	10
5	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE RLP	11
5.1	Objectifs de l'enquête relative à RLP	11
5.2	Avis sur le dossier d'enquête du RLP	11
5.3	Conclusions et avis motivé sur le RLP	11

1 OBJET DE L'ENQUETE

Faisant face à de nouveaux enjeux en termes de démographie, de logements, de ressource en eau, d'économie et d'environnement, la municipalité de Le Val a considéré que le PLU en vigueur ne permettait plus d'y répondre convenablement et qu'elle devait en outre prendre en compte les évolutions réglementaires récentes dont la loi Climat et Résilience n'est pas la moindre. La commune a donc décidé d'engager la première révision de son Plan local d'Urbanisme (PLU) et conjointement un projet de Règlement Local de Publicité (RLP). Les conclusions et avis du commissaire enquêteur ayant mené l'enquête publique conjointe concernant ces 2 projets sont l'objet du présent document.

Séparés du rapport d'enquête unique mais en lien étroit avec lui, ces avis et conclusions sur chacun des 2 volets de l'enquête conjointe (PLU et RLP) sont présentés dans des paragraphes distincts. Ce document visant à être un minimum autoportant, il rappelle les éléments principaux de l'enquête issus du rapport auquel le lecteur voudra bien se reporter autant que de besoin, notamment pour les analyses des observations.

2 PRESENTATION DES PROJETS DE REVISION DU PLU ET DU RLP

2.1 PLU

2.1.1 Présentation de la commune

La commune de Le Val est située au contact du nord de l'enveloppe urbaine de Brignoles. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Provence Verte. Elle compte 4292 habitants (INSEE 2019) et une surface de 3 934 hectares. Après avoir connu une expansion démographique soutenue, elle accuse à présent une croissance démographique plus faible (+ 0,28 %/an) et avec une dynamique à la baisse. Parallèlement, la taille moyenne des ménages diminue (décès, divorces, émancipation des enfants), ce qui maintient un certain besoin en logement.

Le Val est une ressource économique présente dépendant des bassins économiques environnants, Brignoles au premier chef. L'agriculture (viticole principalement) ne représente que 3,8% des emplois sur la commune mais les surfaces utilisées ont singulièrement augmenté (de 272 à 438 Ha en 10 ans). La commune compte une centaine d'entreprises et totalise 1 760 actifs en 2019, ce qui représente 72 % de la population active. Sa zone artisanale (Plan de Cartier) occupe 2 Ha pour 14 entreprises dont 2 artisans. Une carrière dite "du juge" (au sud-ouest) est la seule ICPE à autorisation présente sur la commune. Le taux de chômage valois (14,7 %) a diminué ces dernières années et est sensiblement le même que celui de l'intercommunalité.

Structurée autour du village historique sur une colline, la commune s'est déplacée dans les vallées environnantes le long des routes principales donnant un paysage d'urbanisme diffus autour d'un noyau historique dense peu végétalisé. Elle possède les équipements sportifs, de loisirs et culturels courants en rapport à sa taille (tennis, terrains de sport, médiathèque...) et des équipements sanitaires et sociaux (1 pharmacie, hébergement pour personnes âgées, crèche), une école maternelle (139 enfants) et une école élémentaire (195 enfants). La consommation d'eau potable annuelle est plus élevée que la moyenne nationale (63 m³ pour 47m³) que la ressource existante permet de couvrir largement. Enfin, la commune produit 33% de sa consommation électrique via une centrale solaire sur son territoire.

Le logement est constitué par 82 % de résidences principales, 7 % de résidences secondaires ce qui est assez peu en relatif à d'autres territoires du département et 11,5 % de logements vacants ce qui est plutôt élevé. Comme souvent dans les localités rurales du Var, il y a une prépondérance marquée des maisons individuelles. Sur la période 2012/2020, il a été enregistré une production de 17 logements par an avec une consommation foncière de 2,1 hectares/an (période 2011/2021) dont la moitié a été consacrée à la

maison individuelle et seulement 0,1 % pour des appartements. La commune possède peu de logements locatifs sociaux (108 soit 5 % du parc) qui sont d'ailleurs les seuls à ne pas connaître de logements vacants montrant là un besoin.

2.1.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet de révision du PLU

Le Val souhaite inscrire son avenir dans un modèle plus vertueux de préservation des ressources, sans pour autant perdre son âme villageoise ni obérer un certain développement. Le projet politique traduit dans le PADD du projet de révision du PLU se décline sur 6 grands axes :

1. Composer le village de demain, solidaire, intergénérationnel et respectueux de son environnement ;
2. Assurer la continuité paysagère entre les espaces naturels et urbanisés ;
3. Développer Le Val en respectant les cycles de l'eau ;
4. Repenser une mobilité sobre en énergie et au service du territoire ;
5. Encourager une agriculture adaptée au territoire, au service des habitants et respectueuse de la qualité de vie ;
6. Participer pleinement aux défis de la transition énergétique et climatique.

L'orientation 1 vise à revitaliser le centre-village en développant le commerce de proximité, en remobilisant les logements vacants. Il fixe une projection démographique quasi double du constaté au nom de cette ambition. Il projette la production **29 logements/an soit environ 430 logements sur 15 ans dont 20 % de logements locatifs sociaux**, inférieur à l'objectif du SCoT (27,5 %) mais que le PADD assume au nom du réalisme. **Il met un point d'arrêt à l'extension des 6 hameaux de** la commune.

L'orientation 2 a pour but de préserver les paysages symboles de l'identité valoise aussi bien dans le village historique que les grands paysages. Dans le centre-village, elle cible les secteurs favorables au développement urbain et la préservation des secteurs végétalisés avec ces îlots de fraîcheur et les cônes de vue en entrée de village.

L'orientation 3 concerne l'alimentation en eau potable via un forage complémentaire en eau souterraine, la protection des zones humides et des milieux aquatiques (cours d'eau, ripisylve). Elle inclut le risque d'inondation, au vu des crues récentes de la Ribeirotte et met un **point d'arrêt à la constructibilité dans les zones à risque inondation**.

L'orientation 4 répond à la problématique de transport, spécifique à l'infrastructure de Le Val, contournée par une voie à fort trafic (RD 554) qui constitue une rupture entre le centre historique et le reste de la commune. Elle **accroît l'offre de stationnement résident**. Elle cherche à développer les cheminements piétons et vélos entre le centre-village et les quartiers périphériques, notamment en participant au maillage des modes doux au sein de la Provence Verte.

L'orientation 5 est consacrée à l'agriculture, marqueur fort de l'identité de la commune et de son économie (IGP et AOP). Elle promeut **une politique forte de reconquête agricole des espaces boisés "agricolables"**. Au sein du projet alimentaire territorial de la communauté d'agglomération Provence Verte, Le PADD prévoit **la mise en place d'un projet de Pôle des Transitions**.

L'orientation 6 est dédiée à la transition énergétique et aux démarches de sobriété (eau, rénovation énergétique, énergie renouvelable, trajectoire Climat et Résilience). Le PADD introduit **un projet de nouvelle centrale photovoltaïque communale** en complément de celle déjà implantée sur le territoire.

Conclusions et avis de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune de Le Val	Date : mardi 4 juin 2024	Page 5/12
	Dossier n° E23000059 / 83	F. BOUSSARD

2.1.3 Les Orientation d'Aménagements et de Programmation (OAP)

La moitié des 7 OAP sectorielles est consacrée à l'habitat pour 235 logements dont 60 logements sociaux soit un peu plus de la moitié des objectifs à 15 ans du PLU. L'OAP n°5, à vocation économique, est l'extension de 0,8 Ha de la zone artisanale existante (1,3 Ha). L'OAP n°6 est réservée à des équipements publics (Crèche, centre culturel, parc public, parking...). La 7^{ème} et dernière concerne un STECAL dont l'objectif est d'encadrer les activités touristiques existantes dans un secteur environnementalement sensible (Cascade du Grand Baou).

La première des OAP thématiques est consacrée aux transports, la seconde est relative à la trame verte et bleue (TVB) détaillant la carte de la trame à l'échelle de la commune.

2.1.4 Les règlements de zonage

Ils prévoient comme d'usage réglementaire les zones urbaines U et leur sous catégories avec une seule zone AU (zone 1AUeq pour des équipements publics ou privés de service sur les OAP 1 et 6). Les zones agricoles font la distinction entre les existantes cultivables (Aa), celles dites de reconquête (Ar) et les zones qui ne le sont plus car mitées (Ah). Les zones N font la même distinction entre zones mitées et zones restées naturelles.

4 STECAL sont créés. En zone naturelle révisée en A, un projet (STECAL Aeq) de Pôle agricole démonstrateur des transitions, avec une surface de plancher conséquente (5000 m²), rassemblant des objectifs économiques alimentaires (marché local) et pédagogiques en association avec le lycée agricole de Brignoles. Un projet (STECAL At), de surface construite nettement plus modeste, pour permettre la création et l'évolution de constructions à usage agricole en lien avec l'Ethnosite. Le STECAL Nt1 est mis en place pour mieux encadrer des activités touristiques existantes (Espace de la Cascade du Grand Baou) et le (STECAL Nx) est propre à l'ICPE "la Carrière du Juge".

2.1.5 La compatibilité aux documents d'ordre supérieur

L'analyse de la compatibilité avec les documents cadre d'ordre supérieur que sont principalement le SRADDET de PACA, le SCoT des CA Provence Verte et Provence Verdon et le PLH de la CA Provence Verte ne met pas en évidence d'écart particulier hormis l'atteinte des objectifs du PLH de Provence Verte sur la production de logements sociaux de 3,5 logements sociaux/an pour 6 planifiés que la commune justifie à la fois par une remobilisation de logements vacants en social (réhaussant le bilan à 5,3/an) et le retour d'expérience du précédent PLU très volontariste sur ce thème mais sans aucune réalisation concrète à ce jour.

2.1.6 Impact environnemental du projet de PLU

L'état initial de l'environnement montre :

- Un mitage certain résultant de la consommation passée des espaces naturels et agricoles
- Une ressource en eau de capacité suffisante mais vulnérable car unique et avec une consommation élevée et un rendement perfectible.
- Un risque inondation marqué le long de la rivière La Ribeirotte et en contrepartie un capital important de zones humides.
- L'importance des EBC sur la commune (1214 Ha)
- Un patrimoine architectural, agricole et historique remarquable.
- Un site NATURA 2000 (Zone Spéciale de Conservation du val d'Argens. 286 ha de cette ZSC sont localisés sur la commune, soit environ 7% du périmètre communal.

Conclusions et avis de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune de Le Val	Date : mardi 4 juin 2024	Page 6/12
	Dossier n° E23000059 / 83	F. BOUSSARD

L'évaluation des incidences du projet de révision du PLU de Le Val sur l'environnement conclut à un impact positif du projet de révision du PLU par rapport au PLU actuellement en vigueur. La séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) se limite à des recommandations génériques.

Les 2 risques naturels et technologiques recensés sont l'inondation et le retrait gonflement des argiles. L'aléa inondation fait l'objet d'un porter à connaissance récent (octobre 2023) de la préfecture du Var.

2.1.7 Processus de concertation

La commune a conduit l'élaboration de son projet de PLU en concertation avec le public au travers de multiples dispositifs. Ce processus a donné lieu à plusieurs modifications notables :

- Un remaniement des servitudes de mixité sociales ;
- Une meilleure prise en compte du ruissellement et du risque inondation avec la mise en place d'emplacements réservés dédiés et un règlement spécifique du risque inondation ;
- la création d'une OAP thématique mobilité (Stationnements et modes doux) ;
- La prise en compte du permis d'évolution de la carrière accordé par l'Etat (zonage spécifique) ;
- Une évolution du zonage constructible et de sa densité en prenant en compte le contexte urbain.

2.2 **REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE (RLP)**

Les enjeux quantitatifs sont réduits puisque Le Val compte 63 publicités et pré-enseignes mais le constat que 57 dispositifs étaient non-conformes au code de l'environnement soit 90% des publicités et pré-enseignes de la commune a justifié la mise en place d'un RLP pour revenir dans les clous et restaurer l'environnement paysager.

Les orientations retenues par la commune sont au nombre de 6 :

- Orientation 1 : Maintenir un impact paysager limité des publicités sur la commune du Val avec une règle plus stricte en matière de densité publicitaire
- Orientation 2 : Préserver le cadre architectural et paysager du centre-ville par une réglementation spécifique plus stricte que sur le reste du territoire communal.
- Orientation 3 : Réduire l'impact des dispositifs publicitaires et enseignes lumineux y compris numériques afin de réaliser des économies d'énergies et diminuer la pollution lumineuse.
- Orientation 4 : Améliorer l'intégration architecturale des enseignes sur façade notamment en centre-ville.
- Orientation 5 : Restreindre les enseignes scellées au sol, sur clôture, sur toiture
- Orientation 6 : Réduire l'impact paysager des enseignes temporaires par mise en cohérence de la réglementation des enseignes temporaires avec les enseignes permanentes.

Ces orientations sont déclinées sur 2 zones ZP1 (correspondant aux zones UA du PLU) et ZP2 avec des règles plus contraignantes en ZP1 (enjeux patrimoniaux) et plus souples en ZP2 à l'aune des enjeux paysagers de chacune.

La réglementation ne requiert pas d'évaluation environnementale pour le RLP de Le Val. S'agissant de fixer un cadre restreignant une activité impactant l'environnement, on peut gager que l'impact ne peut être que favorable.

Le RLP a fait l'objet d'une concertation durant son élaboration. Elle n'a que peu mobilisé et n'a pas donné lieu à une modification du projet.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE

L'enquête a pu confirmer que le cadre réglementaire détaillé dans le §3 du rapport, et en particulier l'arrêté municipal 01A/2024 du 19 janvier 2024 prescrivant cette enquête publique conjointe a été respecté par tous les acteurs de l'enquête, chacun pour ce qui le concerne.

3.2 CALENDRIER, PERMANENCES ET PUBLICITE

L'enquête s'est ouverte le vendredi 5 avril 2024 à 9H00 pour se terminer le mardi 7 mai 2024 à 24H00 soit durant 33 jours. Les 5 permanences fixées en concertation avec le prescripteur de l'enquête, le Maire de Le Val ont été tenues aux jours et heures dits.

Toutes les formalités d'affichage et de publicités ont été contrôlées conformes à la réglementation en contenu, forme et délais.

Le dossier d'enquête et les observations numériques ont été publiés sur le site internet de la commune. L'accès fréquent au site autant par le commissaire enquêteur que par l'huissier de justice mandé à cette fin par la commune n'a pas mis en évidence de défaut de disponibilité durant l'enquête. Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête papier ou numérique a pu être consulté au siège de l'enquête publique (Mairie de Le Val) aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

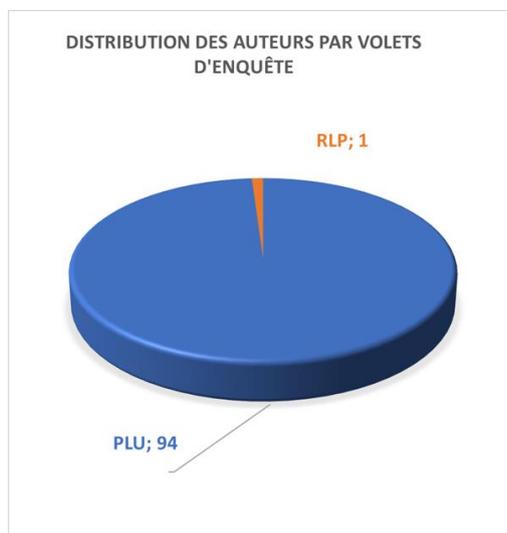
L'ensemble de ces formalités est conforme aux prescriptions des articles 4 et 9 de l'arrêté municipal précité et à la réglementation.

3.3 CLIMAT ET BILAN QUANTITATIF

Les échanges avec le public ont été très cordiaux et de bonne tenue. Il n'y a eu aucun incident. Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur (salle du conseil) ont permis de recevoir le public dans d'excellentes conditions, aussi bien matérielles que documentaires.

Pour la révision du PLU, la participation du public a été très soutenue et les permanences ont toutes connu une affluence ininterrompue dont 4 sur 5 ont nécessité des dépassements d'horaire conséquents. Moyennant ces aménagements, les 5 permanences fixées au départ auront suffi aux besoins de cette enquête puisque chaque personne venue a pu être entendue. L'enquête concernant le règlement local de publicité a moins mobilisé avec une seule observation écrite.

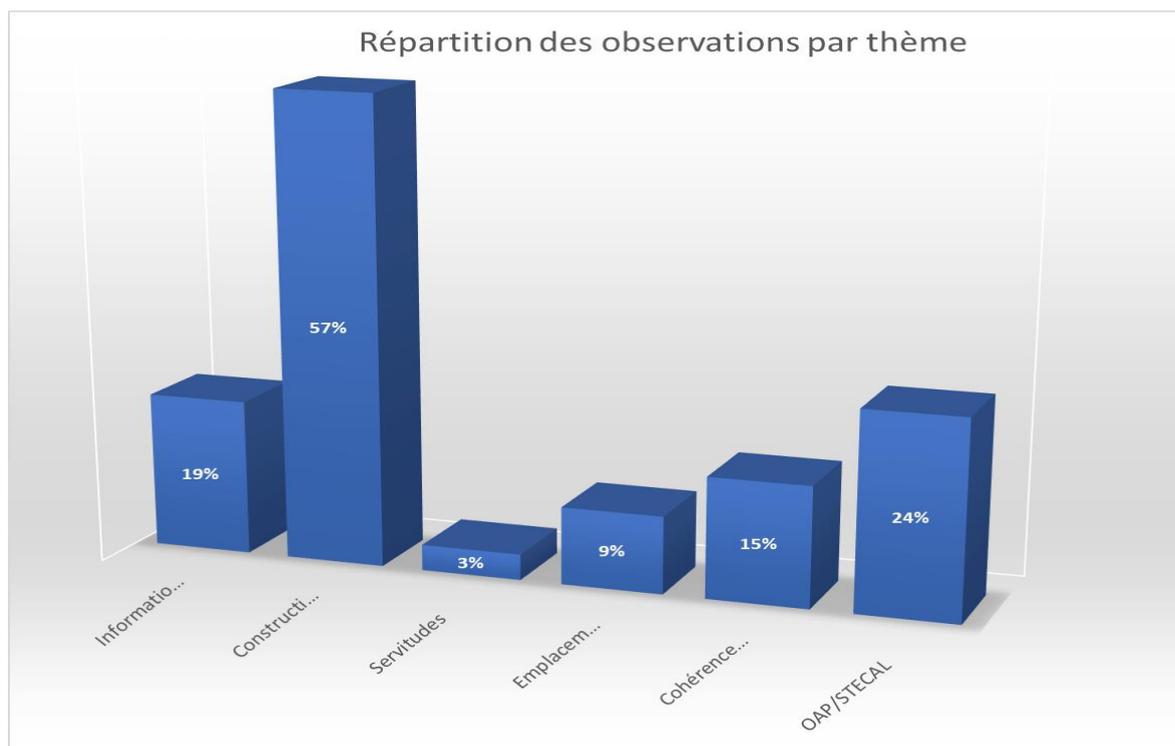
Le nombre d'observations s'élève à 153 dont une seule sur le RLP. Les redites ou compléments déduits, ramènent le nombre d'auteurs à 94. 2 observations sont arrivées hors délais.



3.4 THEMATIQUES DES OBSERVATIONS

L'unique observation sur le RLP est purement technique (format d'affichage).

Sur le projet de révision du PLU, le public ne s'est pas positionné comme globalement favorable ou défavorable mais a majoritairement évoqué des situations personnelles. Si quelques observations se distinguent par leur intérêt général, des thèmes génériques ressortent des situations personnelles. Ils se recensent comme suit :



- **Les thématiques de constructibilité arrivent en tête des préoccupations du public (57 % des observations).** Dans ce thème, un profil d'observations revient assez fréquemment avec les personnes qui ont vu un changement affectant leurs droits à construire lors du PLU de 2019, lequel état n'a pas évolué avec la révision mais qui voient dans cette révision de PLU une possibilité de le remettre en cause.
- **Les thématique OAP/STECAL arrivent ensuite avec 24%.** Les observations sur le STECAL "lycée agricole" sont toutes favorables et une fois déduites (14), les OAP comptabilisent 9 observations.
- **La cohérence et la lisibilité des choix en matière de zonage mobilisent 15 % des observations,** ce qui en fait la seconde préoccupation des observations particulières.
- **Les emplacements réservés** ne mobilisent qu'à 9% mais en tenant compte de leur petite surface relativement à la totalité des parcelles de la commune, cette fraction peut être considérées comme notable.
- Les **servitudes** ne sont visées que par 3% des observations.

La lecture du détail des observations du public fait ressortir les points spécifiques suivants :

- Incohérence ressentie des choix quant aux évolutions de zonage notamment sur la notion de dent creuse.
- Lisibilité pas claire du recours au classement en zone Aa ou Ah pour des zones habitées quand leur potentiel agricole paraît ténu voire inexistant. Le public ne comprend pas que des parcelles

Conclusions et avis de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune de Le Val	Date : mardi 4 juin 2024	Page 9/12
	Dossier n° E23000059 / 83	F. BOUSSARD

qui ne pourront plus être cultivées, entourées de parcelles construites, déjà viabilisées ou presque, soient désormais inconstructibles. De même, une zone Aa à l'intérieur d'OAP à densité urbaine présumée forte ou bien dans un ER destiné aux loisirs suscitent l'incompréhension.

- Motivations et objectifs de l'OAP n°1 la Jouberte pas perçus comme évidents pour ce qui est des équipements publics ou collectifs (commerces) et incompatibilités possibles avec l'AOP n° 2 du PLU en vigueur sur cette OAP n°1 du projet de révision.
- Illégitimité ressentie de certains ER car leur vocation paraît éloignée des réalités perçues/constatées sur le terrain.
- Existence d'un soutien collectif marqué au STECAL Aeq "Lycée agricole".

4 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

4.1 OBJECTIFS DE L'ENQUETE RELATIVE A LA REVISION DU PLU

L'enquête publique relative au projet de révision du PLU vise à informer le public sur les changements projetés sur le PLU et lui permettre de faire valoir ses intérêts auprès du conseil municipal avant son approbation.

4.2 AVIS SUR LE DOSSIER D'ENQUETE DU PROJET DE REVISION DU PLU

Le projet de révision du PLU est très bien construit pour les pièces opérationnelles comme les règlements écrit et graphiques qui préoccupent le public au premier rang. En particulier, le règlement écrit fournit explications et légendes de sorte qu'avec son code de couleurs, il est aisé d'y trouver les informations recherchées. Le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement, le PADD, les OAP et les justifications des choix sont bien détaillés, Ils donnent une image claire des objectifs politiques, des enjeux et de la déclinaison opérationnelle des choix avec un bémol pour les emplacements réservés limités à 1 page de généralités dans la justification de leur choix,

2 pièces du PLU se départissent de cette impression très qualitative qui sont le résumé non technique et l'évaluation environnementale pour la partie analyse des incidences. Pour le premier, c'est une mosaïque de d'extraits du dossier sans introduction ni contexte qui ne donne aucune vision construite. Plutôt que des indicateurs de suivi ou la procédure d'évaluation environnementale, on aurait aimé y trouver ses résultats, notamment les enjeux menacés, les mesures ERC préconisées et les impacts résiduels. Le résumé non technique étant en quelque sorte la vitrine d'accès au PLU, il est formellement présent mais ne remplit pas bien son rôle.

L'évaluation des impacts, par sa méthodologie complexe, son grand nombre de paramètres et sa notation "à dire d'expert" est difficile à suivre. L'enquête publique ne saurait être une expertise mais c'est juste que ce document important du PLU n'est pas très convaincant en méthode comme en résultat.

Enfin, le projet de STECAL Aeq (pôle agricole), d'un impact présumé notable avec ses 5000 m² de plancher prélevés sur une zone naturelle et clair sur ses objectifs mais reste des plus vagues sur son contenu concret et sa déclinaison urbaine.

Au final, le dossier est conforme et permet de trouver les informations utiles au public mais les aspects environnementaux méritaient mieux.

4.3 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

Au vu de l'analyse du dossier de révision du PLU de Le Val, des observations des PPA, des recommandations des PPC, des observations du public et des réponses de la commune au PV de synthèse, il apparaît que cette révision présente des progrès environnementaux importants par rapport à la version actuellement en vigueur. En effet,

- Le PADD est clair dans ses orientations et cohérent dans ses objectifs avec le projet politique qu'il énonce
- Sa déclinaison dans les règlements est précise et traduit correctement les orientations du PADD,
- Le processus de concertation a donné lieu à des modifications assez notables illustrant l'association concrète du public aux décisions voulue par les textes
- Le bilan net des surfaces artificialisées s'inscrit d'ores et déjà dans la trajectoire de la loi climat et résilience.
- La révision n'oublie pas que c'est un outil avant tout au service de ses habitants et elle représente un juste équilibre entre la nécessaire économie de ressources naturelles et la non moins nécessaire dynamique de vie d'un village face à son avenir.
- La révision du PLU, sans trop heurter les historiques urbains a su mettre un coup d'arrêt au mitage des décennies passées, même si à l'évidence de certaines observations, l'infléchissement de trajectoire commencé avec le PLU de 2019 en vigueur n'est pas encore complètement intégré.
- Le schéma d'ensemble dessiné par le PADD et traduit dans le zonage et les OAP forme un tout cohérent qui donne corps à une vision raisonnable du développement urbain pour une commune de l'échelle de Le Val dans le contexte territorial qui est le sien (commune d'appui du SCoT).
- Stratégiquement, les hypothèses et projections sont bien cernées et la politique urbaine qui en découle au travers du PADD bien calibrée pour ce faire, même si un certain optimisme demeure dans les projections démographiques.
- Sur le plan environnemental, l'évaluation que fournit le PLU est difficile d'appropriation mais les choix opérés sont des avancées évidentes pour l'environnement avec notamment le coup d'arrêt au développement des hameaux, la mise en place d'une OAP TVB et les aménagements (couloirs écologiques, imperméabilisation, maintien de zones A et N dans les OAP).
- La politique en matière de logement social, si elle n'est clairement pas ambitieuse et en deçà des objectifs cadrés par ailleurs, tient compte des difficultés des communes rurales sur ce point où la loi SRU atteint certaines limites. Le réalisme du choix opéré sur cet aspect ne dénote pas.
- Le STECAL Aeq, plus exactement le projet qu'il entend accueillir, remporte une adhésion certaine du public sur ses objectifs, surtout pédagogiques.
- Le PLU anticipe que la ressource en eau, bien que suffisante, est vulnérable car unique
- Les emprises foncières sont cadrées par les règlements écrits et celles qui paraissaient un peu larges en zone A et N vont bénéficier d'un dispositif de progressivité tenant compte de l'existant.

Pour autant, à l'instar d'observations du public et de recommandations des PPA/PPC, cette révision du PLU peut être améliorée :

- Il faudra prendre garde à la qualité matérielle du dossier en veillant à la cohérence interne sur des points clé ou de fragilité juridique comme les projections démographiques ou les stationnements.
- Les objectifs ou l'intérêt public du projet de STECAL Aeq sont certains mais paradoxalement la vision du PLU sur son contenu est lacunaire, en particulier l'utilisation de l'espace dans une zone naturelle en regard des conséquences environnementales potentielles qu'un projet de 5000 m² de plancher dans 3,3 Ha d'enceinte peut avoir puisque tous les curseurs de l'évaluation environnementale sont au rouge sauf évidemment les aspects agricoles. En réponse, la réduction de 80 m² est symbolique et l'urgence de souveraineté alimentaire alléguée très relative.
- Dans un cas (D22), une traduction de la règle, pour vertueuse qu'elle soit, aboutit à des conséquences lourdes pour une personne en regard de gains environnementaux possiblement marginaux pour la collectivité.

Conclusions et avis de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune de Le Val	Date : mardi 4 juin 2024	Page 11/12
	Dossier n° E23000059 / 83	F. BOUSSARD

- La pertinence de la localisation de l'ER44 (rétention pluviale) n'est pas montrée faute d'avoir réalisé la moindre étude à ce sujet. La solution d'attente proposée pourrait compromettre d'autres solutions encore envisageables.
- Aucun élément de réponse n'a été fourni à l'enquête sur la raison du passage de zone N à zone A des surfaces couverte par l'emplacement réservé n°23.

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'émet 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.
- 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.

2/ Particulière

- Reconsidérer la réponse à l'observation D22 sous l'angle de la fonctionnalité d'ensemble du corridor écologique.
- Réaliser une étude de faisabilité sur l'ER44 (pluvial) pour statuer en connaissance de cause sur son maintien ou retrait avant l'approbation de la révision du PLU.
- 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.

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.

5 **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE RLP**

5.1 OBJECTIFS DE L'ENQUETE RELATIVE AU RLP

L'enquête publique relative au projet de RLP vise à informer le public sur le contenu du règlement de RLP (diagnostic initial, vision politique et règles) afin de lui permettre de faire valoir ses intérêts avant la décision de mise en application.

5.2 AVIS SUR LE DOSSIER D'ENQUETE DU RLP

Le dossier soumis à enquête et mis à la disposition du public comportait 9 pièces (§ 442 du rapport). Le dossier est complet, conforme en nature et en contenu.

Le dossier du RLP est pédagogique et éclairant aussi bien sur le diagnostic initial, les choix politiques que les solutions retenues pour les faire aboutir. Aux erreurs matérielles près mais simples à détecter, il est de bonne facture. Le dossier permet de trouver toutes les informations utiles au public.

5.3 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR LE RLP

Le RLP n'a soulevé qu'une seule observation dont la prise en compte influe à la marge sur les conséquences environnementale de l'affichage (passage de 4 mètres maxi à 4,70 m maxi). Ce règlement

Conclusions et avis de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune de Le Val	Date : mardi 4 juin 2024	Page 12/12
	Dossier n° E23000059 / 83	F. BOUSSARD

une fois expurgé de ces erreurs matérielles, ce qui n'est pas une entreprise de grande ampleur, dotera la commune d'un outil de police simple et à la mesure de ses enjeux paysagers. Au-delà, on y relève des mesures soucieuses de l'amélioration du cadre de vie et d'économie des ressources.

C'est pourquoi, j'émet un **avis favorable au projet de règlement local de la publicité de la commune de Le Val.**