

Cotignac

Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la concertation



CONTEXTE ET MODALITES DE LA CONCERTATION

LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal.

L'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

L'article L103-4 du Code de l'Urbanisme dispose quant à lui :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée au II en arrête le bilan. »

Le Code de l'Urbanisme fait ainsi obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement, d'organiser, le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées en accord avec les communes afin d'associer "pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées".

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil municipal. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part les analyse au regard du projet global de la commune.

LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COTIGNAC

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cotignac, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2014 engageant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques suivies d'un débat avec la population ; les dates et lieux de ces rencontres seront diffusées par voie d'affichage ;
- La mise en place d'un livre blanc accessible au public dans le hall de la mairie et pendant toute la durée de l'élaboration du PLU ;
- Des articles publiés dans la gazette locale informant la population de l'état d'avancement des études.

LES ACTIONS REALISEES

MOYENS D'INFORMATION

Affichage de la délibération

La délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2014 engageant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été affichée en mairie pendant un mois et annoncée dans le journal départemental.

7 articles d'information publiés sur le site web de la commune « Cotignac.fr », rubrique : PLU et »du POS au PLU «

A partir du lancement de la procédure d'élaboration du PLU de Cotignac, la mairie a publié un article dans son bulletin municipal relatifs à la démarche :

- Bulletin municipal 2014 : « PLU, 3 lettres qui vont définir l'avenir de Cotignac »
- Bulletin municipal 2015 : « PLU : dernières étapes avant l'arrêt du projet »

6 articles publiés dans la presse locale

- VAR MATIN du 27 février 2015 : réunion avec les agriculteurs
- VAR MATIN du 28 février 2015 : réunion publique sur la présentation du diagnostic
- VAR MATIN du 23 octobre 2015 : visite des sites par les membres de la commission d'urbanisme et du comité de pilotage
- VAR MATIN du 2 décembre 2015 : réunion publique
- VAR MATIN du 5 décembre 2015 : article sur le recensement du petit patrimoine
- VAR MATIN du 28 février 2016 : réunion publique sur la présentation du zonage et règlement

Réunions complémentaires

- Réunion « Atelier de réflexions sur l'élaboration du PLU » ouvert aux administrés du 6/6/15
- Réunion avec les agences immobilières du 15/06/15
- Réunion avec les agriculteurs du 21/11/15
- Réunion avec la DDTM du 16/12/15
- Réunion avec service ADS de la CCCP du 29/04/16

Six panneaux d'exposition

Ces six panneaux d'exposition ont été présentés lors des réunions publiques et disposés par la suite dans le hall de la mairie Cotignac progressivement. Ces derniers s'attachent à expliquer et à sensibiliser le public sur l'élaboration du PLU engagée par la commune de Cotignac. Textes, photos et cartes permettent de présenter le diagnostic territorial réalisé, les axes du PADD et les orientations réglementaires.



LES MOYENS D'EXPRESSION

Registre de concertation

La commune a mis en place à destination des habitants un registre de concertation, sous forme de cahier, pour donner à tous la possibilité de s'exprimer sur l'élaboration du PLU. Ce registre a été mis à la disposition des habitants directement en mairie et lors des réunions publiques.

Ce registre a permis de recueillir 143 requêtes et questions (dont plusieurs sous la forme de courriers et de mail).

Parmi ces dernières :

- 134 étaient des demandes particulières (demandes de classement ou de maintien en zone constructible, modification de zonage pour des parcelles privées, suppression d'ER ou d'EBC grevant propriétés...). Environ 45 % des demandes personnelles ont pu être prises en compte, totalement ou complètement.
- 9 étaient des demandes d'ordre général portant notamment sur
 - o souhait de voir être préservés le caractère rural de la commune, ses espaces agricoles, ses sites sensibles (vallon Gai, hauts des collines, sites des cascades...) et son patrimoine et de maintenir l'esprit village
 - o souhait d'un renouveau de la politique de l'habitat sur la commune, notamment en termes de développement de l'habitat social, réalisation du projet de séniories...
 - o souhait de repenser l'urbanisation de la commune, en permettant une densification du village et son extension vers les plaines et en concentrant les logements dans les zones suffisamment équipées (notamment voiries) ;
 - o souhait à l'inverse de limiter la densification par une maîtrise de l'urbanisation sur de trop petites parcelles afin de maintenir le cadre de vie...
 - o souhait de voir certaines améliorations dans le village : augmentation de l'animation urbaine, réhabilitation de certaines rues de la mairie...
 - o souhait d'améliorer la circulation par des élargissements de voirie et la création de nouveaux parkings ;
 - o Souhait d'autoriser les toitures terrasses et les constructions économes en énergie
 - o Souhait d'interdire l'installation de nouveaux édifices religieux et de limiter le tourisme religieux ;

- Souhait de limiter l'installation de logements dans les zones inondables
-

Réunions publiques

Trois réunions publiques ont été organisées par la commune afin de présenter l'avancée des études aux habitants et leur permettre d'échanger avec les élus et les techniciens.

- la première réunion publique a été organisée le 25/02/2015, dans le but de présenter le diagnostic territorial aux habitants ;
- la seconde réunion publique a été organisée le 25/06/2015, dans le but de présenter aux habitants le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- la troisième réunion publique a été organisée le 24/02/2016, dans le but de présenter aux habitants le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Atelier de concertation sur le PADD

Cet atelier s'est organisé sous la forme de trois tables rondes le samedi 05/06/2015 matin a permis de faire travailler les habitants qui s'étaient inscrit sur les enjeux communaux : Habitat foncier, intensification urbaine, Mobilité, déplacements, Préservation et mise en valeur de l'environnement, ressource en eau, énergie, Développement économique : artisanat, commerce et tourisme, Agriculture et mise en valeur foncière.

Son objectif de cet atelier était :

- d'informer les habitants sur les enjeux du PLU ;
- d'associer les participants aux réflexions préalables ;
- d'alimenter les études et les analyses techniques.

Les conclusions de cet atelier ont permis d'enrichir le projet de PADD avant sa présentation en réunion publique et le débat en conseil municipal.

Réunion avec les agriculteurs

Une réunion spécifique a été organisée avec les agriculteurs de la commune et leurs représentants le 25/02/2015 afin de leur exposer spécifiquement les possibilités autorisées et permises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Les contraintes règlementaires, notamment liées au EBC, ont été évoquées, et de nombreux retours ont été effectués suite à cette réunion afin d'adapter le zonage du PLU aux exploitants existantes et à leur projet de reconquête.

Appel à l'identification des cabanons caractéristiques du patrimoine communal

La municipalité, dans le cadre de l'élaboration du PLU, a souhaité travailler sur la préservation du patrimoine historique de la commune que représentent les cabanons.

Afin de recenser les cabanons les plus représentatifs, les habitants ont été invités à adresser par courrier ou email la localisation des cabanons les plus significatifs. Près d'une trentaine de cabanon ont ainsi été identifiés suite à la mobilisation de cotignacéens.

SYNTHESE DES AVIS ET DEBATS PAR THEMATIQUES

Tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les habitants et usagers du territoire ont pu faire part de leurs observations et de leurs attentes aux élus et responsables du projet. Les principales remarques et attentes émises peuvent être synthétisées selon différentes thématiques. Les réponses apportées par la commune – soit directement lors des rencontres, soit dans le PLU lorsque c'était possible – sont précisées à la suite.

Les propositions et questionnements ne concernant pas le PLU n'ont pas été relevés dans la présente analyse, de même que les demandes d'intérêt particulier qui n'entraient pas dans le projet collectif et qui pourront être abordées lors de l'enquête publique.

<i>Thématiques abordées</i>	<i>Réponses apportées</i>
Nécessité de redynamiser la filière agricole en permettant sa diversification Mise en adéquation du PLU par rapport aux besoins agricoles	Le PLU a développé une politique forte en matière de redynamisation de l'agriculture en reclassant en zone agricole plusieurs dizaines d'hectares (issues des zones NB et ND principalement) afin de tenir compte des exploitations existantes et de favoriser une reconquête agricole, en fonction des projets portés par les exploitants. De nombreux Espaces Boisés Classés ont par ailleurs été déclassés.
Prise en compte des nuisances sonores	Les nuisances sonores sont prises en compte dans le PLU par l'imposition de règles de recul par rapport aux principales voiries (notamment route départementales). Aucune voie bruyante faisant l'objet d'un classement spécifique n'est néanmoins repérée dans la commune.
Mise à disposition des documents	Les fichiers du PLU ont été communiqués au fur et à mesure de l'avancement de la mission, en mairie et sur le site internet de la commune.
Quelle politique de l'habitat ?	Le PLU porte une politique de l'habitat permettant de diversifier le parc de logements existants, très orienté sur de la maison individuelle, difficile d'accès notamment pour les jeunes ménages d'actifs. L'objectif est d'attirer de jeunes familles avec enfants afin de conserver les équipements scolaires de la commune et de maintenir son dynamisme. Cela se traduit par la possibilité de construire des logements plus petits et sur de plus petites parcelles ainsi qu'une part de logements locatifs sociaux.
Quel développement pour la commune et où ?	Le PLU marque la fin de l'urbanisation diffuse telle que l'a connue la commune durant les dernières décennies, ce modèle étant en discordance avec les objectifs de développement fixés dans le cadre des lois Grenelle et du SCoT Provence Verte. De plus, ce modèle n'est plus viable compte tenu des coûts croissants en termes d'équipements (voiries, défense contre l'incendie...) et contribue à l'éclatement du village, à la perte de repères et à la dégradation du cadre rural de la commune. Le PLU prévoit de limiter l'urbanisation dans les quartiers les mieux équipés et déjà bâtis, avec un degré de densité décroissant allant du village jusqu'aux coteaux.
Quelle limite du centre-urbain ? Quel devenir pour le village ?	De par son inscription dans un cirque, l'extension du village ne peut être que limitée : le parti a été pris de limiter son extension directe sur les coteaux afin de préserver son intégration paysagère dans le site. Des aménagements urbains et un renouvellement urbain sont néanmoins prévus dans le cœur du village afin de permettre une densification dans les espaces de moindre hauteur, en cohérence avec les formes urbaines historiques. Une orientation d'aménagement et de programmation a été instaurée dans ce secteur.

	<p>Le PLU prévoit de renforcer le village comme polarité de vie et commerciale principale de la commune : préservation des linéaires commerciaux, protection du patrimoine bâti, création d'un nouveau parking...).</p>
<p>Problème de voirie, d'augmentation de la circulation et de stationnement</p>	<p>Le PLU conserve un grand nombre d'emplacement réservés afin de permettre l'acquisition et l'élargissement des voiries, en particulier dans les zones dans lesquelles l'urbanisation est possible. Ces élargissements devraient permettre à terme d'améliorer les conditions de circulations.</p> <p>En termes de stationnement, le PLU impose des normes strictes pour toutes les constructions nouvelles. Un nouveau parking est prévu le long de la cave coopérative.</p>
<p>Constructions classées en EBC</p>	<p>De nombreuses « fenêtres EBC » ont été créées afin de supprimer les EBC sur les constructions existantes.</p>
<p>Zone hôtelière de Loup à Loup</p>	<p>Le secteur Loup à Loup (quartier de la Colle – Périgoulier) bénéficie d'un important foncier réparti en près de 50 lots de superficies minimales de près de 2000 m² en moyenne. Ce secteur n'est pas équipé et ne fait pas l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Un développement résidentiel potentiel, outre les difficultés liées à son aménagement, pourrait conduire à une sur-densification du secteur dont les réseaux ne sont pas suffisamment adaptés. Cela conduirait de plus à favoriser l'émergence d'une nouvelle polarité résidentielle forte, en contradiction avec l'objectif de renforcer le village. Pour ces raisons, un développement hôtelier a été préféré, en lien avec les besoins communaux.</p>
<p>Possibilité de constructions en zones A et N</p>	<p>Aucune construction nouvelle n'est autorisée en zone A et N, hormis celle en lien avec le fonctionnement des exploitations agricoles. Les extensions et les annexes sont néanmoins autorisées pour les habitations existantes, sous couvert de certaines règles.</p>
<p>Prise en compte des risques</p>	<p>Un rappel des différents risques applicables sur le territoire communal est effectué dans le cadre du PLU. Les zones soumises aux risques les plus importants ne sont pas urbanisables. La question du ruissellement est particulièrement traité : des bassins de rétention des eaux pluviales sont imposés pour les constructions nouvelles et des zones d'expansion de crue sont créées dans lesquelles toutes les constructions nouvelles sont interdites.</p>
<p>Traitement des édifices religieux</p>	<p>Aucun nouvel édifice religieux n'est créé dans le cadre du PLU. Des possibilités d'extensions sont néanmoins accordées au sanctuaire Notre-Dame des Grâces en vue de favoriser l'accueil de touristes dans un cadre adapté.</p>
<p>Evolution de l'architecture dans la commune</p>	<p>Le PLU vise à maintenir les formes architecturales dans le village. Une souplesse est permise à l'extérieur de celui-ci en autorisant les toitures terrasses. Des règles strictes de hauteur sont néanmoins instaurées afin de limiter l'impact paysager des constructions dans la pente.</p>