

PRÉFET DU VAR

Brignoles, le 7 octobre 2016

SOUS-PRÉFECTURE DE BRIGNOLES
Bureau des relations avec les Collectivités
et du Développement Local
Affaire suivie par Valérie Escach /5173
tel. 04 94 37 03 71
mél sp-brignoles-collectivites-locales@var.gouv.fr

REÇU LE :
10 OCT. 2016
MAIRIE DE COTIGNAC

Le Sous-Préfet de BRIGNOLES

à

Monsieur le Maire de COTIGNAC

LETTRE RECOMMANDÉE
AVEC ACCUSE DE RECEPTION
IA 128213 5913 7

Objet : Commune de COTIGNAC - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Avis de l'État sur le projet arrêté.

Réf. : Délibération du conseil municipal du 28 juin 2016 – Dossier complet reçu en sous-préfecture le
11 juillet 2016.

Par délibération du 28 juin 2016, votre conseil municipal a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Le présent document arrêté prend en compte les éléments du Porter à Connaissance transmis le 20 mars 2015, et son élaboration a fait l'objet de plusieurs réunions auxquelles mes services ont été associés. Le document répond de manière satisfaisante aux enjeux communaux, 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.

Je vous fais part ci-après de mon avis sur les points essentiels de votre document. Mais cette appréciation n'engage que l'administration et ne vaut nullement par des tiers qui viendraient, sur le fondement d'éléments laissés à leur seule appréciation, à en juger autrement.

1°) Concernant la prise en compte des risques naturels

a) Risque d'inondation

Le projet de PLU prend en compte le risque d'inondation et l'aléa ruissellement, en limitant l'urbanisation dans les zones soumises au risque et et par la création d'une « zone tampon » inconstructible afin de limiter l'exposition des personnes et des biens et de préserver les ripisylves.

Par ailleurs, le document identifie clairement trois Zones d'Expansion des Crues (ZEC) faisant l'objet de règles limitant la constructibilité . Il convient, pour les constructions susceptibles d'être autorisées, de préciser les règles d'implantation permettant le bon fonctionnement des ZEC.

En outre, Le règlement prévoit un pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et impose des conditions de réalisation des clôtures permettant la libre circulation des eaux.

.../...

b) Risque d'incendie de forêt

La commune dispose d'un très vaste couvert forestier soumis au risque incendie à l'intérieur duquel s'est développé un habitat diffus avec un calibrage des voies insuffisant. L'objectif de la commune est de ne pas ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation dans les zones affectées par l'aléa feu de forêt.

2°) Concernant la croissance démographique et la production de logements

a) Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le document mérite d'être complété sur la compatibilité avec le SCoT en ce qui concerne le choix de croissance démographique. Ce point permettra de consolider la démonstration sur le nombre de logements à produire. Il convient par ailleurs de rectifier l'erreur de calcul dans le tableau listant le nombre potentiel de logements (page 277 du rapport de présentation).

b) Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le projet de PLU reprend l'objectif de croissance démographique basé sur celui du PLH du Comté de Provence conduisant à un besoin de 127 logements nouveaux sur 6 ans sur la période 2013-2019 dont 25 logements sociaux, soit un objectif annuel de 21 logements dont 4 sociaux. Le nombre de logements estimé s'élève à 249 logements dont 42 sociaux. Il est précisé que la commune compte 53 logements sociaux et 20 sont en attente de réalisation. Par ailleurs, le PLU met en œuvre un périmètre de mixité sociale défini sur les planches graphiques, et dont les règles sont définies à l'article 7 des dispositions générales du règlement.

3°) Concernant la zone 1 AUb

Le secteur mobilisé pour le projet hôtelier, d'une superficie de près de 7 ha, est classé en AOC. Le potentiel agricole de ce terrain appelle donc une réserve sur ce reclassement.

4°) Concernant la zone agricole

Le document est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le projet prend en compte la préservation et la reconquête des espaces agricoles et traduit la volonté communale de mettre en valeur la production locale et de diversifier les activités (culture du coing, hébergement à la ferme). En revanche, le potentiel agricole de la zone IAUB mériterait d'être pris en compte.

5°) Concernant les orientations d'aménagement et de programmation

Les 2 OAP Le Village et Les Verdaires présentent un choix d'urbanisation qui s'inscrit dans le tissu urbain des quartiers concernés. L'OAP « La Colle Périgoulier » appelle des réserves quant à la superficie mobilisée (cf. point n°3 ci-dessus).

6°) Concernant la zone d'activité Loup à Loup

Il apparaît une incohérence entre les pages 16, 52 et 242 quant à la possibilité d'extension prévue au SCoT.

.../...

7°) Concernant le cadre de vie et les équipements publics

a) Prise en compte du patrimoine naturel et du patrimoine bâti

Le cadre et la qualité de vie est un enjeu prioritaire pour la commune qui dispose d'un patrimoine naturel et bâti d'une grande richesse. Ainsi, tous les outils réglementaires ont été mis en œuvre afin de préserver et valoriser l'ensemble de ces éléments : zonage Ap, Nf, Nh, classement EBC des ripisylves, inventaire des éléments architecturaux à protéger ou à mettre en valeur, identification du patrimoine sur les planches graphiques, réflexion sur la structuration de son réseau de chemins de randonnée...

La CDPENAF aura toutefois à se prononcer sur la restauration des bâtiments identifiés sur les planches graphiques du PLU lorsque leur localisation est susceptible d'exposer des personnes au risque d'incendie de forêt ou de compromettre l'activité agricole. En effet, l'article L 111-3 du code de l'urbanisme autorise, sous conditions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

Cependant, la création d'un secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) pour l'installation d'habitat insolite de type cabanes dans les arbres dans un secteur naturel boisé rattaché à une exploitation agricole, et soumis à l'aléa feu de forêt, ne semble pas répondre au principe de sécurité publique.

b) Assainissement

Le projet précise (page 205 du rapport de présentation) que les besoins du PLU pourront être satisfaits par la STEP existante, qui fonctionne aujourd'hui pour 3000 équivalents habitants avec une capacité restante évaluée à 650 EH pour une évolution d'un peu plus de 200 habitants à l'horizon 2026.

Le document précise (pages 216 et 220 du rapport de présentation) que le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans les secteurs UA et UB, l'assainissement devant être conforme à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la zone UC, et en IAU, les constructions pourront bénéficier d'un système d'assainissement individuel. Le rapport pourrait utilement être complété par le nombre de logements actuellement raccordés et l'évaluation du nombre de logements des secteurs raccordables à terme.

c) Eau potable

S'agissant des ressources en eau potable, le PLU prévoit la réalisation d'un nouveau forage dans le secteur Saint Joseph et d'un réservoir dans le secteur « Val Longue ». Le règlement de la zone naturelle autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition est conforme à l'article L151-11 1°) du code de l'urbanisme.

Il conviendra de rectifier l'erreur matérielle page 269 du rapport de présentation, cadre Orientation 1point 5 du ScoT – Les ressources eau et carrières, concernant le numéro de l'emplacement réservé pour la création d'un réservoir.

En conclusion, je souligne la qualité du document tout en vous invitant à prendre en compte les quelques points soulignés ci-dessus.



André CARAVA