Département du Var

ENQUÊTE PUBLIQUE

Réalisée du 1er février au 06 mars 2017

Objet :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Demandeur :

M. le Maire de la COMMUNE DE COTIGNAC

RAPPORT D'ENQUÊTE

RAPPORT

De Marie-Christine RAVIART-BERNARD
Commissaire enquêteur

Objet :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de COTIGNAC

Pièces jointes en annexes :

1/ PV de synthèse des observations du public
2/ Mémoire en réponse du pétitionnaire
3/ Complément de réponse du pétitionnaire

1. / GENERALITES

L'enquête publique, prescrite par arrêté municipal de monsieur le Maire de COTIGNAC en date du 12 janvier 2017 en application des articles L. 123-1 à L. 123-20 du Code de l'urbanisme (CU), a pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.
Engagé depuis le 29 septembre 2014, le processus de ce PLU s'inscrit dans le cadre de la loi SRU.

Le projet de PLU décline les trois principes forts suivants, définis à partir du diagnostic et détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Assurer un développement urbain et résidentiel réfléchi et raisonné ;
- Renforcer et développer l'activité économique et l'agriculture sur la Commune ;
- Maintenir et améliorer le cadre de vie communal.

2. / ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 / Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du président du tribunal administratif (TA) de TOULON le 17/08/2016, Mme Marie-Christine RAVIART-BERNARD a été désignée en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique demandée, M. René FREMAUX étant pour sa part désigné comme commissaire-suppléant.

2.2 / Préparation et modalités de l'enquête

- Prise de contact téléphonique avec la mairie le 23 août, rendez-vous est pris le 23 septembre avec M. Patheron, adjoint à l'urbanisme et M. Lazare.
- Lors de ce rendez-vous, Monsieur Patheron présente à grands traits les objectifs du PLU. Les dates de l'enquête publique sont fixées ainsi que les jours de parution dans deux journaux et les conditions d'affichage dans la commune. Puis une visite rapide du village est réalisée.
- Le 11 octobre Monsieur Patheron informe le commissaire enquêteur qu'une PPA a été « oubliée » et que l'enquête doit être repoussée début janvier 2017.
- Courant novembre, la mairie transmet au CE les avis reçus de certaines des PPA.
- Un nouveau rendez-vous est pris le 2 décembre afin d'établir un nouveau calendrier pour l'enquête publique, la parution dans les journaux et l'affichage.
- Une réunion est organisée avec la municipalité et M. Beltran de la société Citadia le 16 décembre, suivie d'une visite des principaux sites de Cotignac (sommet de la falaise, sanctuaire Notre-Dame et les 3 sites des OAP).
- Calendrier des permanences du CE en mairie de COTIGNAC

DATES	HEURES
Mercredi 1 février 2017	de 14H à 17H
Samedi 4 février 2017	de 9H à 12H
Mardi 7 février 2017	de 9H à 12H et de 14H à 17H
Jeudi 9 février 2017	de 9H à 12H
Mercredi 15 février 2017	de 9H à 12H
Mardi 28 février 2017	de 9H à 12H
Lundi 6 mars 2017	de 14H à 17H

➢ **Information effective du public**

- **Contrôle de l'affichage**

Outre l'affichage en mairie, le CE a constaté que l'affichage, conforme dans la forme comme dans le fond, était déjà en place à différents lieux de la commune et sur le menu déroulant de l'afficheur lumineux communal ainsi que sur le site internet de la mairie.

Affiche place de la mairie

Sur le site internet de Cotignac

- **Parutions dans la presse**

Les parutions dans la presse ont été effectuées conformément à la règlementation, dans deux journaux différents :
- *Var-matin, LE VAR Information* en date du vendredi 13 janvier 2017 ;
- *Var-matin* en date du 1er février 2017 et *La Marseillaise* en date du 8 février 2017 (en raison d'un problème avec *LE VAR information* qui a tout de même fait paraître l'annonce le 10 février 2017 en précisant qu'un problème technique avait empêché la parution qui était prévue).

2.3 Dossier d'enquête

2.3.1 Composition du dossier d'enquête

Pièce N°1 : **Rapport de présentation**

Pièce N°2 : **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Pièce N°3 : **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Pièce N°4 : **Plan de Zonage** (document graphique du règlement)
Planche centre (1/2000),
Planche Nord (1/5000)
Planche Sud (1/5000)

Pièce N°5 : **Règlement et liste des emplacements réservés** (ER)

Pièce N°6 : **Annexes**

- 6A **: Servitudes d'utilité publique(**SUP)
  6A1 : Liste des SUP
  6A2 : Plan des SUP

- 6B : **Annexes sanitaires**
  6B1 : Notice des annexes sanitaires
  6B2 : Eau potable AEP
    - Schéma directeur AEP Programme des Travaux : Planches 1/2 et 2/2 (1/2500)
    - Plan du Réseau d'Eau Potable : Planches 1/2 et 2/2 (1/2500)
  6B3 : Eaux usées /Assainissement
    - Règlement du service Assainissement
    - Schéma général d'assainissement
    - zonage d'assainissement
  6B4 : Pluvial : Plan de zonage pluvial

- 6C : **Annexes complémentaires**
  6C1 : Plan des annexes complémentaires (1/10000)
  (Périmètre du Droit de Préemption Urbain (DPU), Périmètre de soumission à déclaration préalable(DP) des divisions

foncières, Périmètre des secteurs soumis à la taxe d'aménagement)

6C2 : Annexes relatives aux risques

[PAC (Porter à connaissance communal)] :

- PAC : Aléa retrait -gonflement des argiles
- PAC : Aléa sismique dans le département du VAR
- Synthèse de la connaissance du risque

6C3 : Autres annexes

- Chartre de qualité pour la mise en valeur du patrimoine architectural et du paysage urbain
- Arrêté préfectoral instituant des zones à risque de plomb
- Arrêté municipal soumettant à déclaration préalable les divisions foncières
- Arrêtés municipaux relatifs à la taxe d'aménagement
- Carte de zones soumises au régime forestier (1/25000)

Pièce N°7 : **Avis des personnes publiques associées**

7-$_1$ - ARS : Agence Régionale de Santé
7-$_2$ - INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité
7-$_3$ - RTE : Réseau de Transport de l'Electricité
7-$_4$ - CMA : Chambre des Métiers et de l'Artisanat
7-$_5$ - Chambre d'agriculture du Var
7-$_6$ - Sous-préfecture de Brignoles
7-$_7$ - DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
7-$_8$ - CCI VAR : chambre du commerce et de l'industrie
7-$_9$ - GRT gaz
7-$_{10}$ -Avis tacite de l'Autorité Environnementale
7-$_{11}$- Attestation de Monsieur le Maire de Cotignac

Pièce N° 8 : **Pièces administratives**

- Journaux :
  - Var-matin du vendredi 13 janvier 2017 et du mercredi 1er février 2017 ;
  - LE VAR INFORMATION du vendredi 13 janvier 2017 et du 10 février 2017
  - La Marseillaise du Mercredi 8 février 2017

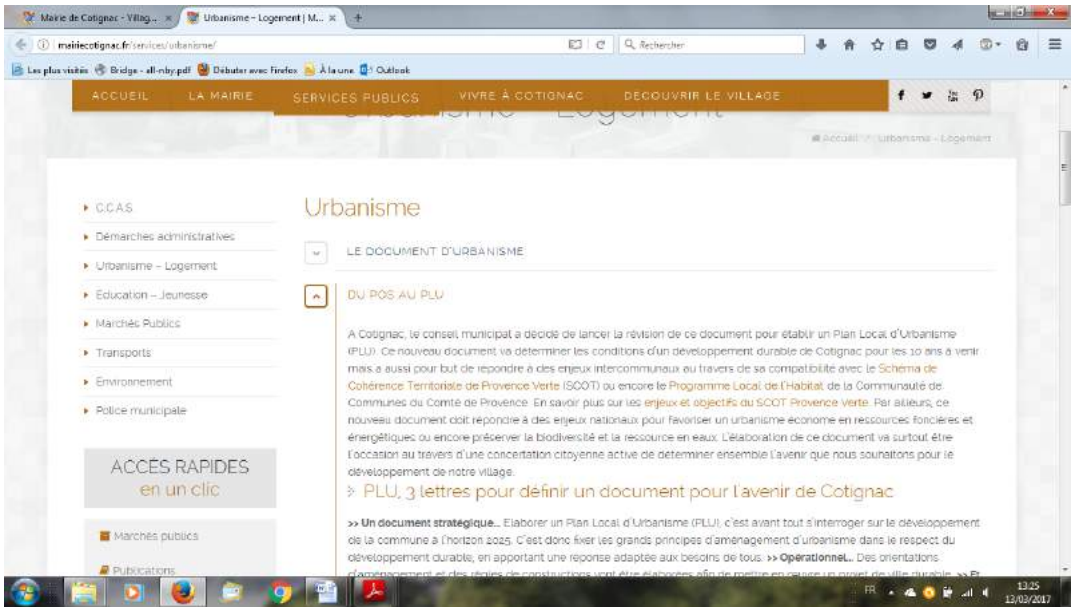
- Note afférente à l'enquête publique
- Procès-verbal : séance du conseil municipal du 18 décembre 2015
- Convocation du conseil municipal du 28 juin 2016
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 28 juin 2016
- Bilan de la concertation
- Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Toulon
- Avis d'enquête publique du 12 janvier 2017
- Arrêté de Monsieur le Maire portant sur l'organisation de l'enquête publique
- Certificat d'affichage initial de Monsieur le Maire en date du 13 janvier 2017
- Constat d'affichage de Monsieur Benedetti Luc, Garde Champêtre, et de Monsieur Augustin Alexandre, Agent de surveillance de la voie publique, du 13 janvier 2017

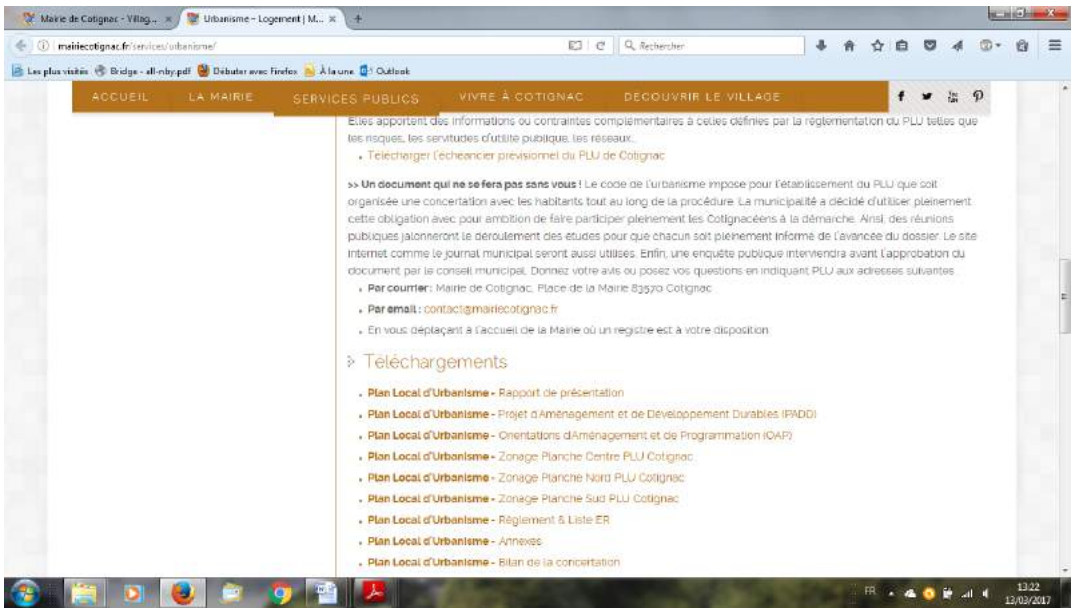
accompagné de dix photos (afficheur lumineux du cours Gambetta et des différents panneaux d'affichage de la commune)

- Certificat d'affichage de Monsieur le Maire, accompagné d'un constat d'affichage de Messieurs Benedetti et Augustin, en date du 07 mars 2017.

2.3.2 Analyse du dossier d'enquête

Le dossier PLU complet est téléchargeable sur le site de la mairie de Cotignac avec des explications sur la nécessité du passage du POS au PLU, une invitation à donner un avis ou poser des questions et en précisant qu'un registre est à la disposition du public.





Pièce N° 1 : Rapport de présentation

Le chapitre 1 explique ce qu'est un PLU, présente la démarche d'évaluation environnementale et replace Cotignac dans son contexte administratif, intercommunal et territorial. Cotignac fait partie de la Communauté de Communes du Comté de Provence qui

regroupe 12 communes (38 183 habitants) et comporte un Programme Local de l'Habitat (PLH) et du SCoT[1] Provence verte, approuvé le 21 janvier 2014, regroupant 39 communes (102 000 habitants).

Le chapitre 2 montre la nécessité de compatibilité du projet avec les plans et programmes supra communaux et établit un diagnostic territorial prenant en compte les dynamiques de la population, de l'habitat et de l'économie. Une analyse de la consommation foncière des dix dernières années permet de bien comprendre les choix de la commune pour son urbanisation future.
Il étudie ensuite l'état initial de l'environnement dans son contexte géomorphologique, la biodiversité de la faune et de la flore avec les deux zones ZNIEFF[2]de type II (du massif du Bessillon et du vallon de Robernier) , les sites Natura 2000[3] (ZSC[4] : - sources et tufs du Haut Var , - val d'Argens) et présente la nécessité de préserver les continuités écologiques[5] afin d'enrayer le déclin de la biodiversité tant au plan national qu'au plan européen en accord avec le code de l'environnement et les directives européennes « Habitat, Faune , Flore » et « oiseaux ».
Le patrimoine bâti est aussi pris en compte pour les monuments historiques inscrits ou classés et pour le patrimoine urbain et rural.

Le dossier présente ensuite :

- les ressources naturelles, en particulier les ressources en eau, qui sont régies par le SDAGE[6], les risques naturels (feux de forêts, inondation, retrait-gonflement des argiles), les risques technologiques : TMD[7] et les nuisances ;
- Les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de matière notable par la mise en œuvre du PLU : passage des zones à vocation agricole ou naturelle en zone à vocation urbaine ou à urbaniser mais aussi les zones urbanisables au POS faisant l'objet d'une OAP[8].

Le chapitre 3 précise les choix retenus pour établir le PADD en fonction des objectifs recherchés et les motifs de la délimitation des zones, avec la création de zones à urbaniser (OAP des Verdares et OAP de la Colle Périgoulier) et dresse un bilan des évolutions POS/PLU.

Le chapitre 4 évalue les incidences du projet sur l'environnement et les mesures de réduction envisagées :

- suite à l'augmentation des besoins en eau, et des besoins de traitement des eaux usées ;
- suite à l'augmentation des constructions qui va avoir une incidence sur l'imperméabilisation des terrains ;
- suite à l'augmentation de la pollution, des nuisances et des risques (feux, inondation et risques naturels).

---

[1] SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
[2] ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
[3] Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne
[4] ZSC : site d'Importance Communautaire
[5] La notion de Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer….
[6] SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
[7] TMD : Transport Matières dangereuses
[8] OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'évolution du zonage traduit la volonté communale de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels remarquables et de promouvoir l'agriculture.
Sont ainsi évaluées les incidences sur les milieux naturels, sur l'agriculture, le paysage, le patrimoine et la consommation d'espace : le PLU a une incidence positive - pour la préservation des espaces naturels (2685 ha au POS contre 2900 ha au PLU), - pour la trame verte et bleue par la préservation de grands ensembles naturels et agricoles, - pour la préservation des espaces agricoles (1153 ha au POS contre 1345 ha au PLU).

Le chapitre 5 est le résumé non technique qui, en 7 pages, résument le rapport d'une façon claire en mettant l'accent sur la préservation des équilibres existants entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels afin de maintenir le cadre de vie avec ses paysages et sa richesse patrimoniale tout en maintenant son attractivité.

Commentaire du CE :

Le rapport de présentation est dans l'ensemble clair, bien illustré et compréhensible pour les personnes désireuses de s'informer sur le projet. La commune de Cotignac étant concernée par deux sites Natura 2000, il comprend notamment une évaluation environnementale conformément à la règlementation.

Pièce N°2 : Le projet d'aménagement et de développement durable
Les grands axes du PADD sont :

1. Cotignac, village durable et solidaire

Assurer un développement urbain et résidentiel réfléchi et raisonné ;

- conforter le centre ancien dans son rôle urbain principal en favorisant son intensification urbaine ;
- assurer la densification des quartiers périphériques jouxtant le village et limiter l'urbanisation des secteurs de campagne ;
- développer l'offre en logement locatif social (et atteindre 20% de logements sociaux) ;
- améliorer et diversifier l'offre d'équipements existante (création d'un groupe scolaire, projet de médiathèque sociale, étude d'un pôle médical et d'une salle polyvalente, amélioration du stade, maintien du cinéma du village….) ;
- répondre aux besoins en stationnement et répondre aux attentes de déplacements alternatifs.

2. Cotignac, village dynamique et attractif

Renforcer et développer l'activité économique et l'agriculture sur la Commune :

- pérenniser et accroître les activités commerciales et de services ;
- optimiser et développer l'activité artisanale notamment dans la zone Loup à Loup tout en veillant à l'équilibre commercial entre les activités du village et cette zone ;
- maintenir et favoriser le développement de l'agriculture (pérenniser les espaces agricoles exploités ou en reconquête, soutenir et mettre en valeur la production locale viticole ou spécifique comme le coing, autoriser la diversification des activités agricoles : chambres d'hôtes vente directe, agrotourisme, œnotourisme….) ;
- favoriser le développement du tourisme de séjour (favoriser l'installation d'hôtels et résidences de tourisme, inciter à la création de structures de tourisme vert, développer les sentiers de randonnées….) ;

- assurer le développement des communications numériques.

3. Cotignac, village de terroir, d'histoire et de nature

Maintenir et améliorer la cadre de vie communal :

- protéger l'environnement et les paysages : préserver la trame verte et bleue, densifier les secteurs déjà urbanisés et favoriser les initiatives durables ;
- protéger et mettre en valeur le patrimoine communal : préserver les repères identitaires (patrimoine urbain, architectural et naturel de la commune : arbres remarquables, devantures commerciales, la falaise, les fontaines, la chapelle Saint Martin….) ;
- préserver le caractère architectural du centre-historique ;
- assurer la prévention des risques et des nuisances : limiter l'exposition des biens et des personnes dans les secteurs à risques, limiter les nuisances sonores).

Le PADD fixe aussi l'objectif de réduire significativement la superficie des zones constructibles, en effet le projet de PLU vise à réduire de 50% les superficies totales affectées aux zones constructibles.

Commentaire du CE

Le PADD est bien conforme à la réglementation et aux objectifs de la commune afin de permettre :

- *un développement maîtrisé de l'urbanisation et de la croissance démographique de la commune, de développer une offre d'habitat diversifiée (afin garantir un logement aux jeunes actifs) ;*
- *de préserver et dynamiser l'activité commerciale, touristique et artisanale ;*
- *de mettre en œuvre une politique de déplacement et de stationnement ;*
- *de protéger les espaces naturels et de garantir la pérennité des espaces agricoles.*

Pièce N°3 : Orientations d'aménagement et de programmation

L'OAP du village : l'aménagement du quartier (0,7 ha) sera à dominante d'habitat intermédiaire et de petits collectifs contemporains.
L'OAP des Verdares : l'aménagement du site (1,45 ha) est destiné à de l'habitat de faible hauteur.
L'OAP de la Colle Périgoulier (6,9 ha) prévoit une urbanisation de faible densité à vocation dominante de constructions destinées à l'hôtellerie et au tourisme.

Commentaire du CE

Le projet comprend trois OAP qui permettent de répondre aux objectifs du PADD afin de :

- *densifier, sur le long terme, le cœur de village ;*
- *d'attirer de jeunes actifs et des familles avec enfants afin de faire vivre le village et l'école ;*
- *de répondre aux besoins touristiques de la commune.*

Les pièces 4 (plans de zonage), 5 (règlement et emplacements réservés) et 6 (annexes) sont également intégrées au dossier du projet.

Pièce n°7 Avis des PPA

Commentaire du CE :

Ce dossier regroupant les avis des PPA a été mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

La chambre d'agriculture a émis ***un avis favorable*** *sous réserves :*

- *d'apporter quelques modifications au règlement de la zone A (plantation de haies entre les parcelles portant de nouvelles habitations ou annexes et les parcelles cultivées) ;*
- *de « préciser ce qu'est une annexe à une habitation » ;*
- *de réétudier la localisation des EBC ;*
- *et aussi de prendre en compte les requêtes des exploitants agricoles concernant les terrains classés en zone N.*

La CDPENAF a émis un ***avis favorable*** *sous réserves :*

- *de réduire les EBC ;*
- *de reclasser le site de la Colle –Périgoulier en zone A ;*
- *de compléter les dispositions du règlement permettant la réalisation d'extensions et d'annexes en zone A et N ;*
- *de planter des haies lors de la construction (ou l'extension) de logement ou d'annexes sur les parcelles en contact avec les parcelles cultivées.*

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var souligne la prise en compte par la commune :

- *de la nécessité de préserver les commerces et les services de proximité grâce à différentes mesures ;*
- *du tourisme et en particulier par l'OAP de la Colle-Périgoulier qui vise à répondre aux besoins en matière d'hébergement.*

L'Autorité Environnementale a pour sa part rendu un avis tacite.

Les autres observations faites sur le projet de PLU par les PPA sont détaillées infra dans le PV de synthèse des observations du public (annexe 1).
Si la commune a confirmé que les remarques de l'ARS, de RTE et de GRTgaz seront prises en compte dans le cadre du processus d'approbation du PLU, il n'en est pas de même pour les remarques concernant le secteur de la Colle-Périgoulier, pour lequel la DDTM (CDPENAF), l'INAO et la Préfecture demandent son reclassement en zone agricole.
Selon la mairie, il s'agit en effet d'un secteur morcelé (plus de 40 propriétaires pour une surface de 6,9 ha) entre deux zones UCb, ce qui contraindrait beaucoup l'exploitation agricole.
De plus, le projet a reçu en l'état le soutien de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte afin de développer l'accueil touristique, et apparaît conforme au PADD.
La surface agricole de la commune a, par ailleurs, été augmentée de 192 ha.
Au total, ***le choix de la commune semble donc justifié.***

La Préfecture signale par ailleurs une incohérence avec le SCoT pour le secteur Loup à Loup. En effet, la surface d'activité prévue au Scot est entièrement utilisée. La commune a donc choisi de réserver cette surface d'environ 1ha en 2AU afin de répondre aux futurs besoins dans le respect du SCoT (actuellement en révision) de la Provence Verte.

Si le SCoT révisé ne permettait pas l'extension de la zone d'activité, ce secteur pourra être reclassé en UCb comme les parcelles voisines.
La Préfecture indique aussi que le projet de STECAL (habitat insolite dans les arbres porté par un exploitant viticole) dans le secteur Na ne semble pas répondre aux principes de sécurité publique.
La chambre d'agriculture souhaite pour ce qui la concerne que le projet soit « strictement encadré ». Il apparaît cependant nécessaire de maintenir la présence d'arbres pour cet habitat, en respectant les normes légales de sécurité, en phase de projet et de réalisation.

Selon la mairie, l'ensemble de ces observations ne remet pas en cause de façon substantielle l'économie générale du PLU et conduira à des compléments au projet de PLU dans la phase suivante de validation.

2.4 Déroulement de l'enquête

Durant toute la durée de l'enquête le dossier d'arrêt, le registre ainsi qu'un poste informatique avec accès à internet ont été, conformément à la règlementation, à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

- **Permanence du mercredi 01 février 2017 : ouverture de l'enquête**

Accueil et installation du CE.
Contrôle et paraphage du dossier et des pièces annexes, des extraits de presse, etc.

Madame Colombet-Galli :

Vient se renseigner sur la possibilité de placer ses parcelles n° 2311 et 1298 zone UCb. En effet ses parcelles sont devenus agricoles alors qu'elles sont desservies par le tout à l'égout et qu'elle « avait reçu l'assurance de la mairie de rester en zone constructible ». (document[9] 1: copie de la lettre à la mairie du 12 décembre 2016)

Monsieur Bonnier Bertrand

- Conteste le nouveau zonage d'une petite partie de la parcelle 184 (zone surlignée d'environ 3000 m^2) en zone N dans le projet, alors qu'elle est actuellement en zone agricole et plantée d'oliviers. Ce nouveau zonage réduirait la surface de son exploitation et compromettrait sa démarche en cours pour accéder au statut d'exploitant agricole.
- Demande également une modification du règlement p 66 alinéa e « - que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des batiments d'habitation ».
En effet, les restanques de son terrain imposeraient une construction annexe à environ 50 m de son habitation.
M. Bonnier remet le document 2 de 3 pages au CE.

Commentaire :
A noter que M. Patheron, dans son courriel du 31 janvier 2017 en réponse à cette question, a proposé d'ajouter « selon la configuration de l'exploitation », mais sans prèciser de distance maximale pour une telle construction.

M. Artaud Richard

[9] Tous les documents remis par le public sont annexés au registre des observations.

- Conteste la disparition des espaces boisés classés sur le plan Sud. Il estime que ces espaces boisés, à proximité immédiate de trois sources, sont indispensables au maintien de la biodiversité, à l'esthétique des lieux « ilots de verdure » dans une zone urbanisée et qu'ils sont des « poumons verts » dans un territoire proche du village.
- Demande donc le rétablissement du classement EBC des parcelles concernées (N° 1092, 1438, 1441et 1442 dont il n'est pas propriétaire) et de la parcelle 35 dont il est propriétaire dans le secteur des Fabres.

M. Artaud remet le document 3a de 5 pages au CE.

M. Renaud Benoît

Est venu faire différentes remarques (propriétaire des parcelles n° 188 et 189)
- La voirie (3m de large) n'est pas adaptée dans son secteur et dans d'autres quartiers de Cotignac à l'augmentation du nombre d'habitants liée au classement en zone UCa et UCb, en effet les problèmes de circulation et d'écoulement des eaux de pluies seront accentués par la possibilité d'agrandir ou de diviser des parcelles.
- Il propose d'intégrer dans le règlement, quelles que soient les zones, un alinéa limitant les mouvements des terres au moment des constructions à 1/10ème de la surface au sol de la construction pour favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et éviter la création de surfaces planes pour construire en détruisant les restanques ou les mouvements naturels des terrains.
- Constate que Cotignac se trouve sur l'axe routier de désenclavement du Haut Var (Toulon - Aups) et demande si une déviation du village est prévue dans le PLU pour la départementale 13.

M. et Mme Van Der Ham

- Demandent si l'implantation de deux bureaux d'ingénierie est possible dans des locaux existants (annexe contigüe à la maison) sans modifications extérieures sur la parcelle 1695 située dans le PLU en zone N (en zone INB dans le POS).
- Demandent une précision dans les articles 1 et 2 du règlement de la zone N p 76 sur l'utilisation des constructions existantes afin de pouvoir y exercer une activité commerciale.

Lettre de Mme Galli J. (reçue en mairie le 1 février)

Demande le classement en « zone constructible » concernant des parcelles, situées dans le secteur Caillade L'Allery, en zone N (1339) et zone A (700, 701, 1404, 1406, 1408 et 1409) qui étaient en zone agricole sur le plan du POS.

- **Permanence du samedi 4 février**

Mme Barthélémy, M. et Mme Bourhoven (observation orale et écrite)

Contestent le classement en zone UCb de la parcelle 1194 appartenant à M et Mme Barthélémy alors que :
- cette parcelle se situe après la pancarte Cotignac sur la départementale 13 (entre la parcelle 22 et la parcelle 1194) ;
- la parcelle 1195 leur appartenant aussi est en zone UCa avec un seul chemin d'accès pour les deux parcelles leur appartenant ;
- ils sont desservis par le tout à l'égout et qu'ils ont accepté le passage du tout à l'égout desservant leurs voisins sur leurs terrains ;

- ils ont déposé deux lettres en mairie pour être en zone UCa et que la découpe pour cette zone passe entre les parcelles 1194 et 22.

M. Bourhoven fait une observation écrite dans ce sens dans le registre d'enquête.

M. Treptel

Vient se renseigner sur la possibilité de construire sur son terrain (parcelles 1596 et 261) situé en zone UCa au PLU et est content d'apprendre qu'avec la loi ALUR il n'y a plus de surface minimum nécessaire à la construction et que le règlement prévoit p 42 une emprise au sol pour les constructions n'excédant pas 20% de la surface du terrain.

Mme Papa et M. Salvetti accompagnés de **Mmes Meyere et Fontana** (agents immobiliers)

- Contestent le passage de la zone Ub au POS en zone N dans le PLU pour les parcelles C 976, C 977 et C 979 appartenant à M. Salvetti pour un total de 1955 m² et comportant une maison d'habitation de 86 m² ainsi que la parcelle C 1055 appartenant à Mme Papa de 1956 m² avec une maison de 115m².
- Ces parcelles sont actuellement en vente. Le projet était de rassembler les parcelles en une seule pour permettre la construction d'une maison de retraite.
- Demandent le classement en zone UA, UB ou UCb pour l'ensemble des parcelles.
- Constatent que dans l'article 9 du règlement p 76 l'emprise au sol n'est pas règlementée en zone N et se demandent s'il serait alors possible d'agrandir la surface d'habitation des deux maisons au cas où les terrains restent en zone N et demandent des précisions à la mairie afin de renseigner utilement d'éventuels acquéreurs.

M. Salvetti, Mmes Papa, Meyere et Fontana font une observation écrite dans ce sens dans le registre.

M. Albiac Jean Vincent

- Demande le classement en zone A des deux parcelles 1209 (0,2158ha) et 1210 (0,0426ha) appartenant à l'appellation « Côte de Provence » actuellement en EBC. Il exploite actuellement la parcelle 2075, contigüe, plantée de vigne et désirerait défricher pour augmenter la surface exploitable (Fait état d'un courrier adressé à la mairie en octobre 2015 pour cette demande).
- Pense que le découpage de la parcelle E 553 entre la partie agricole et la partie N (EBC) ne correspond pas à la réalité du terrain et demande un élargissement de la zone A. La totalité de cette parcelle était en zone NC sur le plan du POS sans bois classés.
- Cette parcelle, anciennement cultivée (voir photos de 1983 à 1998 p 3 et 4 du document 4b), dont il est le fermier, appartenant à M et Mme Lescure (son oncle et sa tante) fait partie de l'aire d'appellation « côte de Provence ».
- Il demande donc que soit élargie la partie agricole (voir document 4b p2) jusqu'à la limite des parcelles 550 et 551.
- S'étonne de la différence de numérotation pour cette parcelle entre le cadastre (E 553) et géoportail (2231).

M. Albiac remet le document 4a de 2 pages au CE.

- **Permanence du mardi 7 février**

Lettre de *Free* reçue le 06 février en mairie :

A pour objet le déploiement du réseau Free Mobile sur la commune de Cotignac

Commentaire du CE :

Cette lettre ne précise pas le lieu du projet d'implantation du pylône et le CE demande un complément d'information.

M. Valabregue Nicolas

- Demande s'il lui serait possible de construire une annexe alors que ses parcelles sont passées au plan du PLU en zone N pour 411 et 415, et en zone A pour 413 et 414.
- Une servitude de passage empiète son terrain 414 et n'est pas en limite de parcelle comme indiqué sur le plan du PLU. Il souhaiterait construire une petite surface pour entreposer son matériel de sculpteur et ses œuvres sur la parcelle 415.
- De plus, signale une erreur sur le plan du PLU concernant sa parcelle 414 section C. En effet son terrain a été amputé si bien que son garage est actuellement en terrain communal et demande la rectification tant au cadastre que sur le plan du PLU (voir ancienne matrice cadastrale et les 3 bornes existantes limitant les terrains communaux).

M. Valabrègue remet le document 5 de 3 pages au CE.

M. Vassal Nicolas

Agriculteur en seconde profession, demande le classement de la parcelle A 108 (en zone N EBC sur le plan du PLU) en zone A afin de la planter en oliviers et d'agrandir la surface de son exploitation.
La plus grande partie de cette parcelle a été défrichée il y a environ 10-15 ans, avant son acquisition, et est constituée de « repousses ».
M. Vassal remet le document 6 de 1 page au CE.

MmeAngelloz-Nicoud Céline

Vient se renseigner sur la possibilité d'agrandissement en zone N et constate que les constructions (maison, serre et annexe) sont dans des fenêtres non EBC sur le plan du PLU.

Mme Penalver

Vient se renseigner sur la possibilité de construire une annexe non accolée à la maison parcelle1464 en zone UCb.

Mme Leroy pour M. Velsmans Alain

Parcelle en zone agricole, vient se renseigner sur la possibilité de construire.

M.Westerbeek (architecte) pour M. De Geus

- Sur le plan du PLU, à l'emplacement G 326 et G 327, figure l'étoile N°15 représentant du « patrimoine bâti à préserver » et dans la liste p 10 du règlement, pour le numéro 15, les numéros de parcelles ne correspondent pas aux numéros réels, de plus il s'agit d'une ancienne bastide et non d'un cabanon.
- Demande des précisions sur ce numéro 15 du patrimoine bâti à préserver et les rectifications nécessaires s'il s'agit d'une erreur.

M. Westerbeek fait une observation écrite dans ce sens dans le registre.

M. Martin Philippe et M. Martin Patrick

Viennent demander le classement d'une partie (environ 1700m^2) de la parcelle 2160 (zone A sur le plan du PLU) en zone constructible UCa à proximité immédiate de la route, avec l'électricité, l'eau et l'assainissement. De plus, cette partie de parcelle est entourée de maisons.
Auparavant cette partie se trouvait en zone 1NB où la surface minimale pour construire était de 2000 m^2.
Ils demandent le rétablissement du trait de délimitation de la zone 1NB (en continuité de la limite de la propriété 2159) sur cette parcelle afin de pouvoir construire. Cette partie de la parcelle est relativement plate, éloignée de la Cassole et surplombant celle-ci de plusieurs dizaines de mètres.
MM. Martin remettent le document 7 de 2 pages.

- **Permanence du jeudi 9 février**

M. Lacroux

Vient se renseigner sur la possibilité de rénover une vieille bâtisse en zone agricole (les Oupalous, parcelles n°s 933 et 934) sur le plan du PLU.

Mme Leconte

Vient se renseigner
- sur le classement de sa propriété en zone N (n°1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1326. Ses parcelles étaient auparavant en zone 1NB.
- sur la possibilité d'agrandir sa maison ou de
- construire une annexe et de couvrir une véranda.

Mme Leconte remet le document 8 de 1 page au CE.

Mme Chater , M et Mme Renaudo

Viennent se renseigner sur le zonage des parcelles au sud de leurs propriétés (N° 995, 996, 994, 993 et 982, 984, 985 classées UCb et 987,1402, 1405 zone N) sur les possibilités de construire en zone N et souhaitent qu'il n'y ait pas de modifications du plan du PLU dans ce secteur.

Mme Labbée Magali

- Vient se renseigner sur l'accès à l'OAP de la Colle Périgoulier, en effet ses terrains (2064, 2068, 414 et 415) sont entre le chemin de la Colle Périgoulier et le chemin Loup à Loup.
- s'inquiète de l'élargissement prévu pour le chemin Loup à Loup et demande des précisions sur cet élargissement (mur en pierres sèches).

Mme Chatillon

Vient se renseigner sur les conséquences du changement de zonage pour la parcelle 1381 placée en zone N sur le plan du PLU qui était auparavant en zone UD comme son autre parcelle.

- **Permanence du 15 février**

Mme Cordellier (Association JMJ : foyer Sainte Famille) et M. Guilbert conseil en urbanisme

- Demandent que la parcelle N° 1401 classée en zone N, abritant le foyer de la Sainte famille, soit classée en zone Nh (la zone Nh pourrait comporter 2 entités Nh_1 et Nh_2).

Actuellement l'hébergement des pèlerins est assuré par le foyer lui-même (ancien hôtel et 4 blocs d'hébergement pour un potentiel de 49 lits) et par la mise à disposition de la maison Saint Michel par les sœurs propriétaires des lieux (avec un potentiel de 11 lits). Ce qui permet l'hébergement d'un bus de pèlerins.

- Demandent que la parcelle bénéficie d'un sous-secteur spécifique dit STECAL et fasse l'objet d'une OAP qui prendrait en compte l'activité de cette association à but non lucratif et permettrait de pérenniser l'activité (description du projet p 18 du document remis au CE : création de deux blocs d'hébergement, l'un à la place d'un « algéco », et l'autre à proximité du bâtiment principal ; et d'une extension du bâtiment principal pour accueillir une salle de réunion).
- La maison Saint Michel pourrait alors de nouveau accueillir les propriétaires au cas où elles le souhaiteraient.
- Le principe d'aménagement de l'OAP faisant office de règlement pour cette zone Nh_2, le schéma d'aménagement proposé ne serait pas modifiable.
- Regrettent que le projet de PLU ne tienne pas compte de leur spécificité ni même ne recense leur activité et que leur demande ne soit pas traitée.

Mme Cordellier et M. Guilbert remettent le document 9 au CE et l'envoient par courriel à la mairie. Mme Cordellier fait une observation écrite dans ce sens dans le registre.

Mme Guyat

Vient se renseigner pour les parcelles N°s 128 à 134 et 138 à proximité de la route d'Entrecasteaux :

- sur la possibilité d'agrandissement pour sa maison de 180m² environ située en zone agricole ;
- sur la possibilité de la construction d'une maison d'habitation liée à l'exploitation agricole de sa fille sur une autre parcelle ;
- sur la possibilité d'installer à proximité du bâtiment agricole un mobil-home qui serait relié à une fosse septique existante et qui serait une solution provisoire avant la construction.

Mme Guyat porte une observation écrite dans ce sens au registre.

Mme Aline Piasco

Vient se renseigner sur le classement de ses parcelles 1825 a et b, chemin de la Caillade au plan du PLU.

M et Mme Beneventi André

Viennent demander que le courrier déposé en mairie au moment de l'élaboration du PLU soit pris en compte pour :

- les parcelles 1906 et 1214 dans la zone Loup à Loup afin qu'elles soient placées en zone constructible UCb. En effet, ces terrains se trouvent entre la zone UCb et la route. Ils sont desservis par le tout à l'égout ;
- la parcelle 258 classée en N EBC au plan du PLU afin qu'elle soit placée en zone A de manière à pouvoir planter de la vigne ou des oliviers à l'instar des parcelles voisines qui ont été classées en zone agricole. En effet ce terrain est relativement plat et propice à la culture.

Mme Maniscalco

Vient se renseigner pour sa Parcelle F 2511 classée en zone UCb dans le plan du PLU.

Mme Vanson Françoise

Vient se renseigner pour ses parcelles C591, C653, C841 et C1101.
Dans le cadre de son activité professionnelle « gîte », désirerait conserver la possibilité de construire une maison indépendante d'environ 150m² sur la parcelle C 1101 (43,93 ares + 16,80 ares pour la parcelle contigüe 841) où se trouve déjà sa maison d'habitation d'environ 140 m².
Cette personne a le sentiment que le classement en zone N lui est préjudiciable au titre de son activité professionnelle (hébergeur gîte 5 étoiles depuis 20 ans). En application du POS, qui, selon la section 3, avait un coefficient d'occupation du sol de 0,2, elle serait en effet en mesure de construire à concurrence de 1214 m².

M. Huet François et M. Guilbert

Travaillent pour un investisseur canadien « SAS Galère Investment » et viennent exposer leur projet pour LOU CALEN avec d'importantes retombées financières pour la commune. Ils annoncent qu'ils reviendront avec le projet avant la fin de l'enquête.

Lettre de Monsieur Frutto (courriel du 13 février)

Demande pourquoi sa parcelle B569 Claou de Roux est placée en zone N et demande qu'elle devienne constructible car les parcelles voisines sont construites et que l'eau et l'électricité sont en bordure.

Lettre de Mme Galli reçue en mairie le 14 février

Même demande que sa sœur, Mme Galli Jacqueline, pour des parcelles en zone N et A afin qu'elles deviennent constructibles.

Lettre de M. Artaud reçue le 15 février qui est répertorié 3b (avec le document 3a remis au CE le 01 février).

- **Permanence du 28 février**

Lettre de M. Chamoille de SAS Sun Golfe Immobilier reçue le 17 février

Formule une nouvelle demande concernant la parcelle 60 de La Bauquière classée en zone Ap.

Lettre de Mme Vanson Françoise reçue en mairie le 18 février

Lettre (n° 6) formulant la même requête que celle présentée au CE le 15 février.

Lettre de Mme Bernardi du 24 février (lettre n°7)

Demande que ses parcelles B 582, 583, 851, D 471, 472, 581, 582 placées en zone N EBC soit classées en zone A car son petit-fils, actuellement en formation de responsable d'exploitation agricole, souhaite créer un élevage de chèvres.

Lettre de free (n°8) reçue en mairie le 27 février

Précise la localisation de l'emplacement de l'antenne.

Mme Vanson Françoise

Remet au CE un complément à la lettre n°6 reçue en mairie le 18 février et dépose une observation écrite dans le registre.

M. Gattigni P.

- Propriétaire des parcelles 253 et 1180 classées en zone UC au POS et en zone N au projet de PLU vient se renseigner sur les possibilités de construction et d'agrandissement.
- S'estime lésé par le projet. En effet, il a acquis pour une valeur de 85000 € deux parcelles jouxtant son habitation afin de construire plus tard une maison pour son fils et se retrouve avec « une perte sèche de 85000€ » car il n'a pas les moyens actuellement de réaliser son projet et ensuite il ne lui sera plus possible de construire.
- demande donc que ses parcelles redeviennent constructibles.

M. Cotte

- Agriculteur demande l'agrandissement de la zone A car sa parcelle N° 533 et une partie de la 527 dans le quartier Badassove sont « hachurées : zone de ruissellement » et classées N car il souhaite les mettre en culture.
- Demande que les parcelles 157, 160, 162a et 171 (les Jonquiers) dont il est l'exploitant soient classées en zone A sans EBC de façon que l'ensemble de la zone A soit cohérent.

M. Avalle JC

Parcelle 1407 (Loup à Loup) qui était en zone IINa est passée pour une partie en zone 2AU alors que l'autre partie est en UCb et demande le classement de la totalité de sa parcelle en UCb.

M et Mme Dekker

Propriétaires à Cotignac des parcelles 1178 et 1054 en zone UC au POS et placées en zone N avec une partie de la parcelle 1054 en EBC.
Ils ont obtenu un permis de construire mais n'ont pas actuellement les moyens financiers pour réaliser une construction.
Tout autour les parcelles voisines (275 à 280) ont obtenu aussi des permis de construire (2 maisons avec piscine) et ont commencé les travaux.
Ils demandent donc la suppression des EBC de leur parcelle 1054, car actuellement sur cette parcelle il n'y pas de grands arbres, seulement des arbustes et des arbres fruitiers, et que celle-ci redevienne constructible.

M. Mme Rigaud Jean

Propriétaires des parcelles 366 à 370 et 1157(Colle de Pierre méridionale) en zone NC au POS et classées en zone A au projet de PLU, viennent se renseigner sur la possibilité de construire un abri pour le matériel leur permettant l'entretien des terrains et suggère l'ajout au règlement du PLU d'une phrase permettant la construction d'un abri qui protègerait les outils agricoles des intempéries et des risques d'incendie.

Met Mme Rigaud remettent le document n°10 de 3 pages au CE.

M. Porter

Est opposé au projet de destruction de l'ancienne cave coopérative et de réaffectation à usage immobilier de l'espace et propose la réaffectation à usage public des lieux par la création d'un espace vert avec réhabilitation partielle des anciens locaux.
Ceci permettrait une valorisation du patrimoine existant et une ouverture sur les paysages environnants, et contribuerait en outre à l'attrait touristique du village plutôt que de l'amoindrir et serait cohérent avec un projet urbanistique respectueux de l'histoire et l'environnement naturel du village.
De plus, le nombre conséquent de logements sociaux (22 + 16) dans un petit périmètre serait en contraction avec l'objectif de mixité sociale et aggraverait une surdensité démographique avec des conséquences négatives pour les habitants et les touristes (en particulier le stationnement).
Il suggère la construction d'immeubles sociaux en lieu et place du parking prévu en ER 13 et la création d'un parking souterrain sous ces immeubles. Cela permettrait selon lui de répondre à la fois aux besoins de logements sociaux et au problème de stationnement, tout en préservant et valorisant le patrimoine historique du village et son environnement.
M. Porter remet le document n°11 de 2 pages au CE.

M. Ganneval

Propriétaire des parcelles 401 à 405 et 399 demande l'ouverture d'une fenêtre dans l'EBC pour son habitation sur la parcelle 404 et le bas de la parcelle 405 afin de faire un jardin potager ;
M. Ganneval remet le document n°12 de 4 pages au CE.

M. Zeggers Marc

Propriétaire de la parcelle 1156 dans la zone protégée de la falaise, en copropriété pour une partie avec la commune « ancien réservoir d'eau ».
Occupe depuis 1996 cette maison acquise avec un CU de 1985, qui n'est pas reconnue comme « habitation » pour laquelle il paie des taxes foncière et d'habitation et qui est raccordée au tout à l'égout.
Demande que le statut d'habitation soit reconnu pour son bien et que la commune confirme la possibilité de restauration de cet habitat existant sans création de nouvel habitat (ce qui n'est pas le cas dans le règlement du PLU).
Constate aussi une modification entre le projet de règlement et le règlement pour la zone N.
M. Zeggers remet le document n°13 de 1 page au CE.

Père JM Terrade au nom de l'association diocésaine de Fréjus-Toulon

Souhaite :
- que la zone Nh soit agrandie en raison d'un échange en cours de terrains entre la commune et l'association diocésaine, et que cette zone inclue les parcelles 760 et 1167 qui seront ainsi acquises ;
- que les EBC soient légèrement reculés des bâtiments existants pour ces parcelles afin de protéger les bâtiments ;
- que l'emprise au sol de l'article 9 p 76 ne soit pas limitée, l'ancien POS ne la limitait pas et l'ancien COS était de 0,2 pour la zone du sanctuaire.

S'inquiète par ailleurs que les parcelles 819 et 820 classées en zone UD au POS deviennent N.
Indique que le problème de stationnement est en cours de résolution avec la municipalité.
M. Terrade remet le document n°14 de 4 pages au CE.

M. Varenne O

Viticulteur, propriétaire de la parcelle 1254 clos de Ruou classée en zone NC sans EBC au POS et en zone A EBC au projet de PLU, demande que cette parcelle qui n'est pas boisée, soit retirée des EBC afin de la replanter de vignes et de construire un petit chai à l'extrémité sud.
Cette parcelle est dans le périmètre AOC.

Mme Vermeire

Parcelles G1457 et 489 située en zone N EBC demande un léger agrandissement de la fenêtre dans l'EBC afin de mieux protéger son habitation des risques d'incendie et d'inclure le poteau d'alimentation électrique à l'ouest de la maison et l'annexe à l'est de la parcelle.
Même demande pour **M et Mme Baring**, voisins au nord, sur la parcelle 480 dont la fenêtre EBC est également trop petite surtout à l'ouest car elle est à la limite même de la maison et n'inclut pas le garage à l'est.
Mme Vermeire remet le document n°15 de 3 pages au CE.

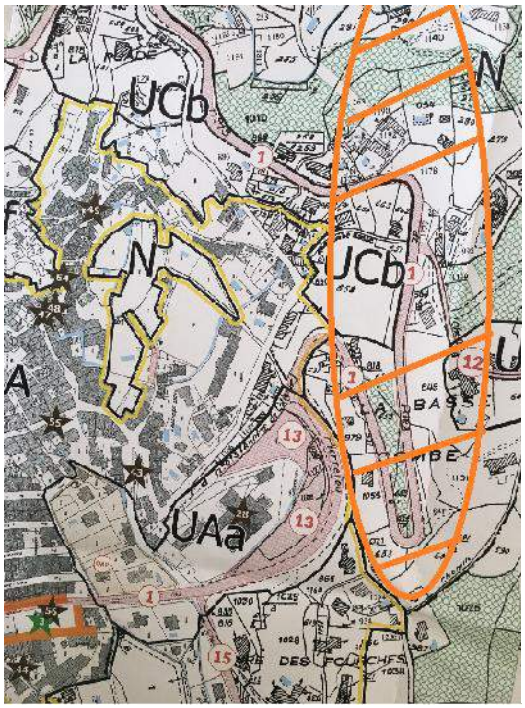
Réunion du 28 février avec les représentants de l'Association La Sainte Famille (Mmes Cordellier , de Kerautem et M. Guilbert) et les représentants de la municipalité (MM. Patheron et Marty).

Un rappel de la situation est fait par l'association avec la problématique de l'accueil d'un bus entier (60 personnes) car actuellement cet accueil n'est possible que grâce au prêt de la maison Saint Michel par le diocèse (49 personnes au Foyer Sainte Famille et 11 dans la dite maison).
La demande consiste en la création d'une OAP afin de permettre des constructions, ce qui porterait la surface de plancher à 960 m² (avec une extension de 170 m² de la surface de plancher existante de 760m² sur la parcelle 1401 de 1,4 ha). Le cadre de l'OAP fixant les limites de cette demande, par un schéma figurant p 18 du document remis au CE, avec la volonté de préserver au maximum le cadre naturel par la construction de bâtiments sans étage et qui seraient intégrés dans l'environnement. C'est-à-dire la création d'une salle de réunion attenante à la maison principale et de deux ensembles de quatre chambres.
Cotignac étant une des 15 villes sanctuaires de France, accueille environ 140 000 « touristes cultuels ». L'accueil au foyer de la Sainte Famille est assuré par 6 personnes employées à plein temps et n'est destiné qu'à des pèlerins, donc n'est pas en concurrence avec les chambres d'hôtes et gites de Cotignac mais est complémentaire. Le projet permettrait de pérenniser l'activité sans dépendre du prêt de la maison Saint Michel.
De plus, la gestion de ce site est assurée par une nouvelle équipe depuis seulement juin 2016 si bien que les démarches nécessaires à la création d'un STECAL dans le cadre d'une OAP n'ont pas été entrepris en amont de l'enquête publique mais n'ont pas été proposées non plus par la municipalité ni par le cabinet d'étude lors de la phase préparatoire.
L'adjoint à l'urbanisme pose ensuite la question du financement du projet. Actuellement il n'y a pas de financement prévu, il est envisagé par l'association de financer les travaux par étapes successives par un prêt bancaire, des subventions du diocèse et un appel de fonds de type « crowd funding ».

Des possibilités d'échanges entre les deux « mondes » : le sanctuaire et le village sont évoqués avec la recherche des offres du village sur le plan culturel et environnemental dans le but d'« étirer la saison touristique » du village et de donner l'envie aux visiteurs de prolonger leur séjour ou de revenir pour profiter davantage de Cotignac.

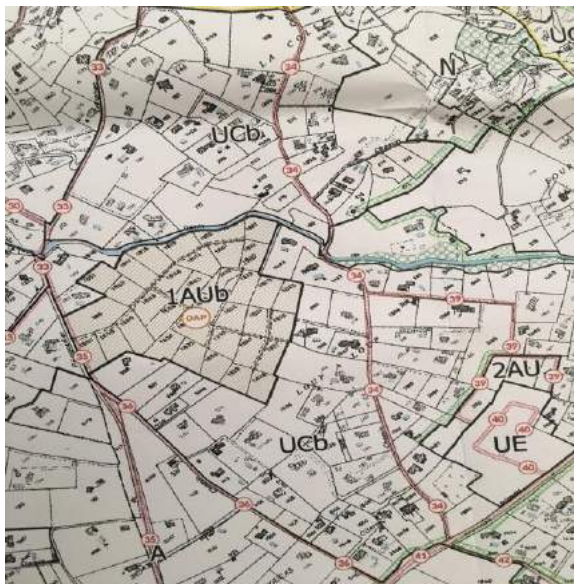
Les 5 et 6 mars, le CE s'est rendu sur les lieux posant problème, en particulier :

- le long de la route D 13 concernant les demandes de Mme Papa et M. Salvetti, de Mme Vanson et M.Montesano, de M. Gattigni et de M. et Mme Dekker. Pour avoir une meilleure visibilité sur cet axe le CE est monté jusqu'aux tours dominant Cotignac et aussi au stade pour avoir une vue plus globale.



Le CE a donc constaté que les virages sont « en épingles à cheveux »,que la pente des terrains est forte, voire très forte, et que la visibilité est très réduite, et ce, jusqu'en haut de la falaise. La route est donc dangereuse. De plus, les enjeux paysagers sont très importants sur cet axe à l'entrée de Cotignac**. *Le choix de la commune semble donc justifié.***

- Sur le site de la Colle-Périgoulier , le CE a constaté que cet ensemble de terrains est actuellement sans culture à part quelques oliviers en bordure du chemin d'accès.



Ce site choisi pour l'OAP (1AUb) est longé sur la plus grande partie de ses cotés par des zones UCb, il est assez proche de la zone d'activité UE et du village. ***Le choix de la commune semble donc justifié pour l'implantation d'un hébergement touristique.***

- Sur le site des terrains de Met Mme Beneventi, ces terrains sont actuellement plantés de vignes et d'oliviers , à environ 1,2 km de l'entrée sud du village sur la RD 13.

Le choix de maintenir ces terrains en zone A semble donc justifié.

Le CE s'est rendu ensuite sur le site de Notre Dame des Grâces et du foyer d'accueil de la Sainte Famille ainsi que dans le quartier des Fabres.

- **Permanence du 06 mars**

Mme Leboutet
Vient se renseigner sur la possibilité au projet du PLU d'agrandir l'annexe de sa maison sur les parcelles C 574 ET C 847 qui était en zone Uc (avec un COS de 0,2) et qui maintenant sont en zone N.
Mme Leboutet écrit une observation dans le registre.

M. Jullien V.

Vient se renseigner :
- pour les parcelles en zone A sur la route d'Entrecasteaux n° 1455 et 1484 sur lesquelles se trouve un cabanon qu'il souhaiterait transformer en gîte mais ce cabanon n'atteint pas les 50m² requis.
- sur le classement de ses cabanons 59 et 60.
- et demander que la parcelle E 489 (camp d'Andriou) dans le périmètre AOC, qui était cultivée en vignes jusqu'en 2014, soit classée en totalité en zone A sans EBC.

MM. Huet et Guilbert

Ces personnes reviennent présenter le document 16 détaillant le projet pour LOU CALEN, respectueux des objectifs du PADD et mettent en avant la revalorisation d'un élément important du centre-ville avec la création d'environ 12 emplois à l'année.
Pour cela il conviendrait :
- de reclasser les terrains en zone UCb pour la plus grande partie (avec le maintien des EBC) et en UA pour la partie de parcelle portant le bâtiment existant de l'hôtel selon le schéma p 22 du document 16 ;
- de modifier le troisième alinéa des articles UA6 et UA7 du règlement p 27 car ce texte ne peut pas s'appliquer au bâtiment Lou Calen existant. Ils proposent le texte suivant pour cet alinéa : « *des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou d'extensions sur des emprises existantes* ».

MM. Huet et Guilbert remettent le document 16 de 2 pages au CE et promettent de l'envoyer à la mairie par courriel dans la journée ; ils écrivent une observation dans le registre.

M. Moizant JP

Parcelle n° A 1415 (les Eissalettes occidentales) en zone IINB au POS, souhaite la création d'une fenêtre dans les EBC pour une petite partie de 750m² (surlignée en vert sur le document remis) de la parcelle A 1479 en zone N EBC, qu'il se propose d'acquérir afin de confirmer l'accès à sa maison par ce chemin existant.
M. Moizant remet le document 17 composé de 2 pages et d'un plan au CE.

Mme Chabert Pierre

Vient se renseigner
- sur le classement de ses parcelles (G764 G770 G783 G 771 G772)
- sur la possibilité d'agrandissement pour un cabanon sur G 771 en zone A mais le cabanon n'a pas la surface minimale requise.

- sur la possibilité d'agrandissement pour un cabanon sur G 987 en zone N dans une fenêtre EBC mais le cabanon n'a pas la surface minimale requise.
Mme Chabert écrit une observation dans le registre.

M. Mme Cazorla

Parcelle B 777 divisée en 2012 en B 1594 (et B 1495 ne leur appartenant pas) demandent l'agrandissement de la fenêtre EBC afin de protéger leur habitation.

Mme Lechapelier- Delval, M. Me Carter et M. Caron P.

Ces riverains de l'OAP de la Colle Périgoulier s'inquiètent de l'OAP prévue avec le projet d'hôtellerie ainsi que de l'élargissement des voies et des nuisances qui en découleront.
Ils se demandent où en est le projet de déviation du village, car les poids lourds qui le traversent sont dangereux pour la population surtout les jours de marché.

Mme Di Pasquali J.

Vient se renseigner pour ses terrains au Ferruse qui sont classés en zone N au projet et pour le cabanon qui est trop petit pour être agrandi.

Lettre 9 de Mme Pons, Présidente de la communauté d'agglomération de la Provence Verte, reçue le 03 mars

Demande l'ajout d' « hôtellerie de plein air » au texte sur l'aménagement global p10 de l'OAP de la Colle Périgoulier.

Lettre n°10 du 03 mars de M. Bernardi Julien

Complément de la lettre de Mme Bernardi demandant le reclassement des parcelles du Claou de Roux en zone A et des terrains de Troublen pour les cultiver.

Lettre 11 : courriel du 06 mars de M. Montal G

Demande la suppression des EBC pour la parcelle A 326 (les Blétonèdes) appartenant à Mme Nanni.

A 17 heures, l'enquête publique étant arrivée à son terme, le CE a clos le registre d'enquête.

*

Les nombreuses questions exprimées par le public, faisant essentiellement part de demandes de changement de zonage, sont apparues pour certaines a priori recevables, alors que d'autres semblaient peu « raisonnables ».
Les questions posées et les propositions du CE ont été transmises le 10 mars 2017 au pétitionnaire afin qu'il puisse faire connaître son avis (PV en annexe 1).

Le 17 mars 2017, Monsieur le Maire a envoyé sa réponse, très générale, par courriel et courrier (annexe 2).

Le 20 mars le CE a repris contact avec la mairie afin d'obtenir un complément de réponse pour ce qui concerne les cas particuliers qui avaient fait l'objet des commissions d'urbanisme des 28 février et 9 mars 2017.
Le 22 mars, le service de l'urbanisme a fait parvenir le complément de réponse demandé (annexe 3) par courriel et courrier.

Analyse des réponses

- *Des observations et réserves ont été émises par les PPA, celles émanant de l'ARS, de RTE et de GRTgaz* ***seront prises en compte lors de la phase de validation.***

- *Pour d'autres observations concernant les EBC, le choix de la commune est de préserver les paysages et la biodiversité dans cette partie du Var, particulièrement boisée. Mais les* ***demandes des particuliers*** *demandant la suppression des EBC ont reçu majoritairement un* ***avis favorable*** *de la part de la commission d'urbanisme de la commune.*

- *Pour les observations et réserves concernant* ***l'OAP de la Colle-Périgoulier*** *classée en zone 1AUb au projet,* ***le choix de la mairie semble justifié*** *en raison de l'importance du tourisme pour Cotignac. En effet, Cotignac est une des quinze villes sanctuaires de France, le tourisme cultuel y est très important ainsi que le tourisme « vert ».*

- *D'autres remarques des PPA relèvent des erreurs matérielles, ou demandent l'ajout de précisions dans le règlement, ce qui sera également pris en compte dans la phase de validation du projet.*

- *Les demandes des particuliers possédant des parcelles classées en* ***zone U au POS et classées en zone N*** *au plan du projet ont reçu un* ***avis défavorable****. En raison de la forte pente des terrains concernés, de la dangerosité de la route et des enjeux paysagers à l'entrée du village,* ***le choix de la mairie semble justifié.***

- *La demande de l'association diocésaine a fait l'objet d'une réunion le 17 mars, des terrains sont en cours d'échange avec la mairie.*

- ***La demande pour Lou Calen a reçu un avis défavorable en l'état actuel du projet*** *car cela modifiait trop le zonage mais la mairie estime « que le PLU devra évoluer au cours du temps, que rien n'est figé définitivement et qu'une révision allégée du PLU pourra être envisagée dès que le projet Lou Calen sera prêt ». Ce projet de réhabilitation et d'agrandissement de l'hôtel est important pour un village accueillant autant de touristes.*

- ***La demande du foyer de la Sainte Famille a reçu un avis défavorable*** *car le projet de STECAL a été remis au CE le 15 février et la mairie estime que cette demande est trop tardive pour être prise en compte en l'état actuel du projet. Cependant une* ***révision allégée du PLU pourra être engagée dès que les deux projets, Foyer de la Sainte famille et Lou Calen, seront prêts :*** *Dans sa réponse au PV, monsieur le Maire indique « La commune reste soucieuse d'accompagner les différents porteurs de projet dans la commune. Si des procédures d'évolution du PLU sont à envisager, celles-ci seront mises en œuvre très rapidement après l'approbation et la validation des projets ».*

Conclusion

Les contacts avec la municipalité et le personnel de la mairie au cours de l'enquête ont été confiants et cordiaux. De nombreux échanges ont eu lieu à l'issue des permanences et de la réunion du 28 février avec M. Patheron, adjoint à l'urbanisme et M. Lazare, directeur des services techniques à la mairie, afin d'éclairer le CE sur la réalité de Cotignac.

Les conditions de travail et d'installation du CE, grâce au sens de l'hospitalité de l'équipe municipale, sont apparues optimales. La mise à disposition de la salle des conseils ayant permis de présenter les pièces du dossier de manière idéale, et notamment les plans de zonage, objet essentiel avec le règlement associé, de l'attention du public, lequel au demeurant n'a, à aucun moment, fait preuve d'agressivité ou même d'impatience en dépit parfois de motifs réels de « déception ».

In fine, les réponses apportées par Monsieur le Maire de Cotignac aux questions du public et aux propositions du rédacteur de ce rapport ont permis au CE de conduire son analyse en toute connaissance de cause, lui permettant ainsi de rendre ses « Avis et conclusions motivées ».

Ces documents finaux sont joints à ce rapport en application de la réglementation relative aux enquêtes publiques.

A Trans-en-Provence,
Le 03 avril 2017

Marie-Christine RAVIART- BERNARD
Commissaire enquêteur

MC Raviart-Bernard

ANNEXE 1

PROCES VERBAL
SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Remis le 10 mars 2017
A Monsieur Jean-Pierre VERAN, Maire de COTIGNAC

L'enquête publique a été organisée du 1er février mars au 6 mars 2017 dans le cadre de la demande d'élaboration du PLU déposée par M. le Maire de Cotignac.

Cette synthèse, remise au pétitionnaire dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, rend compte de manière exhaustive des différentes interventions du public, qu'elles soient écrites ou orales.

Il appartient au pétitionnaire de prendre connaissance de ces observations/questions et d'y apporter les réponses qu'il souhaitera dans le délai de quinze jours qui suit la date de remise de ce PV, afin que l'avis et les conclusions du CE puissent être rédigées en toute connaissance de cause.

*
* *

A. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il convient de souligner en préambule que la majorité des personnes venues consulter le dossier souhaitait un changement de zonage pour leur bien ou simplement avoir des informations sur les éventuelles conséquences sur leur bien du nouveau zonage proposé par le PLU, les unes espérant un changement de zonage qui leur soit favorable, les autres redoutant une perte de valeur de leur terrain.

Peu de personnes (9) ont estimé devoir noter leur demande dans le registre des observations, plusieurs requêtes (11) ont été reçues par courrier ou courriel en mairie, la plupart des requêtes ont été faites oralement auprès du commissaire enquêteur.

Les sujets évoqués, variés, sont détaillés ci-dessous.

I. Changement de zonage

De nombreux changements de zonage ont été demandés : les uns paraissant recevables et logiques, d'autres beaucoup plus difficiles à satisfaire.
Différents types de changements de zonage sont ainsi répertoriés :

A) Parcelles en zone N ou A pour lesquelles les propriétaires demandent « la constructibilité » (classées IN ou IIN dans le POS).

Commentaires du CE sur les différentes requêtes

- ***Les demandes n° 1 et 32 de Mmes Galli*** *: leurs terrains en zone N (1339) et zone A (700, 701, 1404, 1406, 1408 et 1409) qui étaient en zone agricole sur le plan du POS sont en zones N et A du projet. Ces parcelles sont loin du village et loin des zones U,* ***le projet de plan du PLU semble à cet égard justifié.***

- ***La demande n°2 de Mme Colombet : le découpage de la zone UCc pourrait en effet, sans conséquence pour la logique du PLU, intégrer les deux parcelles 2311 et 1298.***

- ***La demande n° 31 de M. Frutto, compréhensible, semble cependant difficile à satisfaire car sa parcelle B 569 est incluse dans la zone N du PLU.***

- ***La demande n°34 de M. Charmoille (SAS Sun Immobilier), qui concerne la parcelle 60 de la Bauqière classée en zone Ap semble a priori aussi très difficile à satisfaire en raison de la configuration des lieux (restanques) et des enjeux paysagers dans le projet de PLU.***

- ***La demande n° 26 de Met Mme Benventi*** *pour les parcelles 1214 et 1906 classées en zone A est à la croisée de deux logiques : - celle de préserver des terres agricoles conformément au PADD et – celle, que privilégient les demandeurs, de suivre les axes routiers comme limite des différentes zones du projet de plan du PLU. Mais* ***ces terrains sont actuellement plantés de vignes et d'oliviers. Ils font ainsi partie d'un ensemble agricole et la zone UCb n'est actuellement que très peu visible de la route départementale. Les constructions, qui deviendraient alors possibles, dénatureraient peut-être cette zone très peu urbanisée et éloignée d'environ un kilomètre de l'entrée du village.***

B) parcelles en zone N pour lesquelles les propriétaires demandent un changement en zone A

Commentaire du CE sur les différentes requêtes

- ***La demande n°3 de M. Bonnier*** *concernant une partie de la parcelle 184 (cf : document 2) plantée d'oliviers, prévue en zone N au projet, et qui jouxte le reste des ses terrains* ***en zone A semble légitime.***

- ***La demande n° 36 de M. Cotte concernant le classement en zone A de la totalité de sa parcelle 527 semble légitime. Par contre, pour la parcelle 533, cette demande ne semble pas aussi recevable, car elle est incluse dans la zone N.***

C) Parcelles en zone N EBC ou A EBC pour lesquelles les propriétaires demandent le passage en zone A afin de pouvoir les exploiter.

Commentaire du CE sur les différentes requêtes

- ***La demande n° 10 de M. Albiac*** *(documents 4a et 4b)*
  - *les parcelles 1209 et 1210 (au total 0,2584 ha) en zone N EBC au projet, en limite de la zone A dans le périmètre* ***AOC, pourraient effectivement, sans mise en cause de la logique du PADD, être intégrées à la zone A ;***

- *pour la parcelle E 553, en zone A : la demande porte sur un léger agrandissement de la partie sans EBC afin de la replanter en vignes.* ***Cette demande sans conséquence notable semble légitime.***

- ***La demande n°12 de M. Vassal*** *pour sa parcelle 108 classée en zone N EBC qui jouxte ses autres terrains en zone A* ***semble légitime.***

- ***La demande n° 26 de M. et Mme Beneventi*** *: leur parcelle 258 classée en zone N EBC au projet, en limite de la zone A,* ***pourrait être intégrée à la zone A.***

- ***La demande n°34 de Mme Bernardi*** *semble plus difficile à satisfaire car ses terrains sont en zone N EBC loin de la zone A****, il serait possible d'agrandir légèrement la zone N sans EBC pour les parcelles B 582, 583, 851 qui sont à proximité immédiate du Claou du Barillé en zone N sans EBC*** *afin de permettre un élevage de chèvres, et pour ceux de* ***D 469 ,470 ,471, 472 il pourrait y avoir l'ouverture d'une fenêtres dans les EBC*** *car l'ensemble de ces terrains est de très petite surface et correspond à la surface de l'ouverture pour une maison. Par contre pour les terrains de Troublen* ***D 581, 582 l'ouverture dans les EBC semble plus difficile car la surface est plus importante.***

- ***La demande n°44 de M. Varenne concerne la parcelle 1254, dans le périmètre AOC, classée en zone A EBC (alors qu'il n'y avait pas d'EBC au POS) dans le projet et qui pourrait être classée en zone A afin de lui permettre de la replanter.***

- ***La demande n°48 de M. Jullien, pour sa parcelle E 489, dans le périmètre de l'AOC qui était cultivée jusqu'en 2014 et qui pourrait être classée entièrement en zone A sans EBC afin de la replanter.***

D) Parcelles en zone N qui étaient auparavant classées U

Commentaire du CE sur les différentes requêtes

Cinq requêtes ont été formulées par :

- *N°9* ***Mme Papa et M. Salvetti***
- *N°28* ***Mme Vanson et M.Montesano***
- *N° 36* ***M. Gattigni***
- *N°39* ***M et Mme Dekker*** *(avec en plus un problème d'EBC pour la moitié de la parcelle)*

Ces demandes sont relatives à la zone délicate ayant subi un changement de zonage important puisque le COS pour ces terrains était de 0,2. La volonté de préserver les paysages est compréhensible d'autant que ces terrains sont situés à flan de colline avec des pentes assez, voire très marquées et des accès difficiles, voire dangereux en raison de la faible visibilité à cause des nombreux tournants de la route.

Le choix de classer cette partie du village, actuellement très boisée et en forte pente, en zone N est bien conforme au PADD et à la loi ALUR qui vise à éviter le mitage.

E) Parcelle en zone UCb pour laquelle les propriétaires demandent un classement UCa

La demande n°7 de Mme Barthélémy et M.Me Bourhoven semble légitime, en effet la découpe de la zone UCa montre un décrochage au niveau de cette parcelle et devrait l'inclure.

F) « Lou Calen »

La demande n° 29 concerne un ensemble de parcelles à reclasser en zone UCb *pour la plus grande partie (avec le maintien des EBC) et en* ***UA*** *pour la partie de parcelle portant le bâtiment existant de l'hôtel selon le schéma p 22 du document 16****. Les reclassements demandés permettront la revalorisation de l'ancien hôtel Lou Calen et sont en accord avec le PADD.***

G) Demande concernant une parcelle partagée entre la zone UCb et 2AU

La demande n°38 de ***Monsieur Avalle*** *concerne la parcelle 1407* ***qui est partagée entre la zone UCb et la zone 2AU, il semblerait légitime que la parcelle soit entièrement en zone UCb.***

H) Parcelle en zone N demandant à bénéficier d'une OAP

La demande concerne la parcelle 1401, à proximité immédiate du sanctuaire Notre-Dame, pour bénéficier d'un sous-secteur spécifique ***Nh dit STECAL*** *avec la création d'une OAP qui prendrait en compte l'activité de cette association à but non lucratif et permettrait de pérenniser l'activité (15000 repas par an) et l'accueil d'un bus entier de pélerins (ce qui est possible actuellement par le « prêt »de la maison Saint Michel).* ***Cette proposition, limitée par un projet d'OAP, avec la création de 8 chambres et d'une salle de réunion, pourrait ainsi assurer l'accueil des personnes désireuses de rester à proximité du sanctuaire Notre-Dame sans compromettre l'économie générale du PLU.***

I) Demande concernant la zone Nh

*Des parcelles sont en cours d'échange avec la mairie et il semblerait logique d'****intégrer la parcelle 760 au sous-secteur Nh en reculant la limite des EBC sur cette parcelle pour protéger les bâtiments existants. De plus, un coefficient d'emprise au sol de 25% a été ajouté au règlement pour ce seul sous-secteur, il conviendrait donc de ne pas limiter autant ce point du règlement car l'église Notre-Dame, à elle seule, dépasse ce seuil.***

II. Demandes concernant les EBC

- ***Cinq demandes n° 30(Free), 41 (M.Ganneval), 45 (Mme Vermeire), 47 (M. Moizant) et 50 (Mme Cazorla)*** *concernent des ouvertures ou des extensions de fenêtres dans les EBC pour des habitations ou encore pour l'installation d'un pylône.* ***Ces demandes semblent légitimes.***
- ***La demande n°55 de M. Montal pour la totalité de la parcelle A 326 semble en contradiction avec l'ensemble en zone N EBC de cette partie de Cotignac.***
- ***La demande n°4*** *concerne le maintien des EBC dans une zone UCb afin de préserver la biodiversité.* ***Il est certain que la « verdure » dans une zone urbanisée est importante mais il s'agit ici d'une demande de quelqu'un qui n'est pas propriétaire des parcelles (1092, 1438, 1441et 1442) concernées par sa demande et qui est juste en dessous de la plus grande parcelle concernée. De plus, actuellement il ne subsiste que peu de forêt (à part sur les parcelles 1092 et 35), le plan du PLU est donc conforme au PADD qui demande « d'optimiser les espaces urbanisés ».***

III. Autres requêtes

Afin de permettre la mise en valeur de Lou Calen il conviendrait de modifier le troisième alinéa des articles UA6 et UA7 du règlement p 27 car ce texte ne peut pas s'appliquer au bâtiment Lou Calen existant. La proposition de réécriture des alinéas 3 des articles UA6 et UA7 est la suivante :

«des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou d'extensions sur des emprises existantes ».

Une personne est opposée au projet de destruction de l'ancienne cave coopérative et de réaffectation à usage immobilier de l'espace et propose la réaffectation à usage public des lieux par la création d'un espace vert avec réhabilitation partielle des anciens locaux. Cette personne suggère la construction d'immeubles sociaux en lieu et place du parking prévu en ER 13 et la création d'un parking souterrain sous ces immeubles. Cela permettrait de répondre à la fois aux besoins de logements sociaux et au problème de stationnement tout en préservant et valorisant le patrimoine historique du village et son environnement.

Les riverains de l'OAP de la Colle de Périgoulier s'inquiètent du projet d'OAP qui risque d'engendrer une plus forte circulation et des nuisances, de l'élargissement prévu des voies.

Deux personnes demandent s'il y a un projet de déviation, afin d'éviter le passage des poids lourds et des bus dans le centre du village.

Une autre personne propose d'ajouter un alinéa au règlement afin de limiter les mouvements de terre au moment de la construction à 1/10ème de la surface au sol de la construction pour favoriser leur intégration dans le paysage et éviter la création de surfaces planes pour construire en détruisant les restanques ou les mouvements naturels des terrains.

Quelques personnes ont posé des questions mineures dont le détail est dans l'appendice ci-dessous et qui ne font pas l'objet d'un développement particulier.

Question du commissaire enquêteur

Quelles sont les propositions de la commune en réponse à ces différentes requêtes ?

B. Avis des PPA

- ***L'ARS*** *a émis réserves :*
  a) Pour le Puits Saint Martin concernant les périmètres de protection du Puits Saint Martin
  b) Pour l'implantation des dispositifs d'assainissement supérieur à 20EH.

- ***L'INAO*** *remarque que :*
  a) le lieu-dit Loup à Loup qui était à vocation agricole est classé en 1AUb et 2AU alors qu'il appartient à l'aire AOC « côte de Provence » ;
  b) le mitage de l'espace agricole est accentué par le maintien et la création d'EBC dans le sud de la commune.

- ***RTE*** *demande que le règlement soit complété pour préserver la qualité et le transport d'énergie.*

- ***La chambre d'agriculture*** *demande des modifications à apporter au règlement de la zone A, de prévoir des dispositions pour le STECAL Na et de réétudier la localisation des EBC.*

- ***La Préfecture***
  a) demande que le projet soit complété sur la compatibilité avec le SCoT,
  b) signale une erreur sur le nombre potentiel de logements à produire p 277,
  c) émet une réserve sur le reclassement des 7ha, classés en AOC, pour le projet hôtelier,
  d) signale une incohérence entre les p 16, 52 et 242 quant à la possibilité d'extension prévue au SCoT pour la zone d'activité Loup à Loup,
  e) indique que le projet de STECAL dans un secteur boisé ne semble pas répondre au principe de sécurité publique ;

- ***La DDTM***
  a) demande de réduire les EBC dans la plaine viticole,
  b) de reclasser en zone agricole le site de la Colle Périgoulier,
  c) de compléter le règlement afin de préciser les annexes qui seront autorisées en zones A et N,
  d) de supprimer l'EBC du STECAL Na,
  e) de compléter le règlement des zones A et N en précisant que pour chaque nouvelle construction à usage de logement, ou chaque extension de construction une haie devra être implantée.

- ***GRTgaz*** *estime que le risque « Transport matières Dangereuses » par canalisation n'est pas suffisamment pris en compte dans l'ensemble des documents et fait différentes remarques à ce sujet :*
  a) signale une erreur sur le document graphique du PLU (annexe 6A2),
  b) signale que le risque « TMD » n'est pas abordé dans l'annexe 6C2 : Risques
  c) souhaite voir rappeler que le code de l'environnement prévoit que les travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.

Question du commissaire enquêteur

Quelles sont les propositions de la commune en réponse à ces différents avis ?

*
* *

Le 09 mars 2017
Marie-Christine RAVIART-BERNARD
Commissaire Enquêteur

MC Raviart-Bernard

APPENDICE

TABLEAU DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES DEPOSEES

Identité /Adresse/ Type[10]	Résumé des observations
1 **Mme Galli Jacqueline** Demeurant à Bastia **Lettre1** (7pages) du 24/01/2017 reçue en mairie le 01/02/2017	Demande de classement en « zone constructible » concernant des parcelles, situées dans le secteur Caillade L'Allery, en zone N (1339) et zone A (700, 701, 1404, 1406, 1408 et 1409) qui étaient en zone agricole sur le plan du POS. Même demande de la part de sa sœur (N°30)
2 **Madame Colombet-Galli** Demeurant à Carcès **OO+ document 1**(copie de lettre)	Vient se renseigner sur la possibilité de placer ses parcelles n° 2311 et 1298 en zone UCb. En effet, ses parcelles, à proximité immédiate de la zone Loup à Loup sont devenues agricoles alors qu'elles sont desservies par le tout à l'égout et qu'elle « avait reçu l'assurance de la mairie de rester en zone constructible ». (PJ : lettre à la mairie du 12 décembre 2016).
3 **Monsieur Bonnier Bertrand** Demeurant à Cotignac **OO+ document 2** (3 pages extrait du plan Nord du PLU : quartier les Adrechs, photo aérienne et réponse courriel de M. Patheron)	- Conteste le nouveau zonage d'une petite partie de la parcelle 184 (zone surlignée d'environ 3000 m^2) en zone N dans le projet, alors qu'elle est actuellement en zone agricole et plantée d'oliviers. Ce nouveau zonage réduirait la surface de son exploitation et compromettrait sa démarche en cours pour accéder au statut d'exploitant agricole. - Demande également une modification du règlement p 66 alinéa e « que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des batiments d'habitation ». En effet, les restanques de son terrain imposeraient une construction annexe à environ 50 m de son habitation. Commentaire : *A noter que M. Patheron, dans son courriel du 31 janvier 2017 en réponse à cette question, a proposé d'ajouter « selon la configuration de l'exploitation », mais sans préciser de distance maximale pour une telle construction*.
4 **M. Artaud Richard** Demeurant à Cotignac **OO + document 3a** (5 pages : +document **3b** reçu le 15/2/2017(3 pages)	- Conteste la disparition des espaces boisés classés sur le plan Sud. Il estime que ces espaces boisés, à proximité immédiate de trois sources, sont indispensables au maintien de la biodiversité, à l'esthétique des lieux « ilots de verdure » dans une zone urbanisée et qu'ils sont des « poumons verts » dans un territoire proche du village. - Demande donc le rétablissement du classement EBC des parcelles

[10] OO : observation orale ; OE : observation écrite

	concernées (N° 1092, 1438, 1441et 1442 dont il n'est pas propriétaire) et de la parcelle 35 dont il est propriétaire dans le secteur des Fabres.
5 **M. Renaud Benoît** Demeurant à Cotignac **OO**	Est venu faire différentes remarques (propriétaire des parcelles n° 188 et 189) - La voirie (3m de large) n'est pas adaptée dans son secteur et dans d'autres quartiers de Cotignac à l'augmentation du nombre d'habitants liée au classement en zone UCa et UCb, en effet les problèmes de circulation et d'écoulement des eaux de pluies seront accentués par la possibilité d'agrandir ou de diviser des parcelles. - Il propose d'intégrer dans le règlement, quelles que soient les zones, un alinéa limitant les mouvements des terres au moment des constructions à 1/10ème de la surface au sol de la construction pour favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et éviter la création de surfaces planes pour construire en détruisant les restanques ou les mouvements naturels des terrains. - Constate que Cotignac se trouve sur l'axe routier de désenclavement du Haut Var (Toulon - Aups) et demande si une déviation du village est prévue dans le PLU pour la départementale 13.
6 **M. et Mme Van Der Ham** **OO**	- Demandent si l'implantation de deux bureaux d'ingéniérie est possible dans des locaux existants (annexe contigüe à la maison) sans modifications extérieures sur la parcelle 1695 située dans le PLU en zone N (en zone INB dans le POS). - Demandent une précision dans les articles 1 et 2 du règlement de la zone N p 76 sur l'utilisation des constructions existantes afin de pouvoir y exercer une activité commerciale.
7 **Mme Barthélémy,** **M. et Mme Bourhoven** Demeurant à Cotignac **OO et OE**	Contestent le classement en zone UCb de la parcelle 1194 appartenant à M et Mme Barthélémy alors que : - cette parcelle se situe après la pancarte Cotignac sur la départementale 13 (entre la parcelle 22 et la parcelle 1194), - la parcelle 1195 leur appartenant aussi est en zone UCa avec un seul chemin d'accès pour les deux parcelles leur appartenant, - ils sont desservis par le tout à l'égout et qu'ils ont accepté le passage du tout à l'égout desservant leurs voisins sur leurs terrains, - ils ont déposé deux lettres en mairie pour être en zone UCa et que la découpe pour cette zone passe entre les parcelles 1194 et 22.
8 **M. Treptel** Demeurant à La Garde **OO**	Vient se renseigner sur la possibilité de construire sur son terrain (parcelles 1596 et 261) situé en zone UCa au PLU et, est content d'apprendre qu'avec la loi ALUR il n'y a plus de surface minimum nécessaire à la construction et que le règlement prévoit p 42 une emprise au sol pour les constructions n'excédant pas 20% de la surface du terrain.

9 **Mme Papa** (demeurant à Cotignac) **et M. Salvetti** (demeurant à La Seyne) **et Mmes Meyere et Fontana (agents immobiliers)** **OO +OE**	- Contestent le passage de la zone Ub au POS en zone N dans le PLU pour les parcelles C 976, C 977 et C 979 appartenant à M. Salvetti pour un total de 1955 m² et comportant une maison d'habitation de 86 m² ainsi que la parcelle C 1055 appartenant à Mme Papa de 1956 m² avec une maison de 115m². Ces parcelles sont actuellement en vente. Le projet était de rassembler les parcelles en une seule pour permettre la construction d'une maison de retraite. - Demandent le classement en zone UA, UB ou UCb pour l'ensemble des parcelles ; - Constatent que dans l'article 9 du règlement p 76 l'emprise au sol n'est pas règlementée en zone N et se demandent s'il serait alors possible d'agrandir la surface d'habitation des deux maisons au cas où les terrains restent en zone N et demandent des précisions à la mairie afin de renseigner utilement d'éventuels acquéreurs.
10 **M. Albiac Jean Vincent** Demeurant à Montfort **OO + documents 4a et 4b (2 et 6 pages)**	Demande le classement en zone A des deux parcelles 1209 (0,2158ha) et 1210 (0,0426ha) appartenant à l'appellation « Côte de Provence » actuellement en N EBC. Il exploite actuellement la parcelle 2075, contigüe, plantée de vigne et désirerait défricher pour augmenter la surface exploitable. (Fait état d'un courrier adressé à la mairie en octobre 2015 pour cette demande). - pense que le découpage de la parcelle E 553 entre la partie agricole et la partie N (EBC) ne correspond pas à la réalité du terrain et demande un élargissement de la zone A. La totalité de cette parcelle était en zone NC sur le plan du POS sans bois classés. Cette parcelle, anciennement cultivée (voir photos de 1983 à 1998 p 3 et 4 du document 4b), dont il est le fermier, appartenant à M et Mme Lescure (son oncle et sa tante) fait partie de l'aire d'appellation « côte de Provence ». Il demande donc que soit élargie la partie agricole (voir document 4b p2) jusqu'à la limite des parcelles 550 et 551. - S'étonne de la différence de numérotation pour cette parcelle entre le cadastre (E 553) et géo portail (2231).
11 **M. Valabregue Nicolas** Demeurant à Cotignac **OO + document** 5(3 pages)	- Demande s'il lui serait possible de construire une annexe alors que ses parcelles sont passées au plan du PLU en zone N pour 411 et 415, et en zone A pour 413 et 414. - Une servitude de passage empiète son terrain 414 et n'est pas en limite de parcelle comme indiqué sur le plan du PLU. Il souhaiterait construire une petite surface pour entreposer son matériel de sculpteur et ses œuvres sur la parcelle 415. - De plus, signale une erreur sur le plan du PLU concernant sa parcelle 414 section C, en effet son terrain a été amputé si bien que son garage est actuellement en terrain communal et demande la rectification tant au cadastre que sur le plan du PLU (voir ancienne matrice cadastrale et les 3 bornes existantes limitant les terrains communaux).

12 **M. Vassal Nicolas** Demeurant à Cotignac **OO+ document 6(1 page)**	Agriculteur en seconde profession, demande le classement de la parcelle A 108 (en zone N EBC sur le plan du PLU) en zone A afin de la planter en oliviers et d'agrandir la surface de son exploitation. La plus grande partie de cette parcelle a été défrichée il y a environ 10-15 ans, avant son acquisition, et est constituée de « repousses ».
13 **Mme Angelloz-Nicoud Céline** Demeurant à Cotignac **OO**	Vient se renseigner sur la possibilité d'agrandissement en zone N et constate que les constructions (maison, serre et annexe) sont dans des fenêtres non EBC sur le plan du PLU.
14 **Mme Penalver** Demeurant à Cotignac **OO**	Vient se renseigner sur la possibilité de construire une annexe non accolée à la maison parcelle1464 en zone UCb.
15 **Mme Leroy pour** **M. Velsmans Alain** **OO**	Parcelle en zone agricole Vient se renseigner sur la possibilité de construire.
16 **M.Westerbeek (architecte) pour M. De Geus,** propriétaire des 2 parcelles **:** G 326, G 327 **OO**	Sur le plan du PLU, à l'emplacement G 326 et G 327, figure l'étoile N°15 représentant du « patrimoine bâti à préserver » et dans la liste p 10 du règlement, pour le numéro 15, les numéros de parcelles ne correspondent pas aux numéros réels, de plus il s'agit d'une ancienne bastide et non d'un cabanon. - Demande des précisions sur ce numéro 15 du patrimoine bâti à préserver et les rectifications nécessaires s'il s'agit d'une erreur. - Demande s'il est possible de rénover l'ancienne bâtisse qui se trouve sur ces terrains.
17 **M. Martin Philippe** **M. Martin Patrick** **OO+document 7(**copie de la lettre de 2 pages du 15/12/2015)	Viennent demander le classement d'une partie (environ 1700m^2) de la parcelle 2160 (zone A sur le plan du PLU) en zone constructible UCa . Cette partie est à proximité immédiate de la route, avec l'électricité, l'eau et l'assainissement. De plus, cette partie de parcelle est entourée de maisons. Auparavant cette partie se trouvait en zone 1NB où la surface minimale pour construire était de 2000 m^2. Ils demandent le rétablissement du trait de délimitation de la zone 1NB (en continuité de la limite de la propriété 2159) sur cette parcelle afin de pouvoir construire. Cette partie de la parcelle est relativement plate, éloignée de la Cassole et surplombant celle-ci de plusieurs dizaines de mètres. De plus la culture de la vigne n'est plus possible en raison de la maladie du sol « le pourridié » et de la proximité des habitations sur les parcelles voisines.

18 **M. Lacroux** Résidence secondaire à Cotignac **OO**	Vient se renseigner sur la possibilité de rénover une vieille bâtisse en zone agricole (les Oupalous parcelles ns 933 et 934) sur le plan du PLU.
19 **Mme Leconte** Demeurant à Cotignac **OO + document 8**	Vient se renseigner - sur le classement de sa propriété en zone N (n°s1002, 1003, 1004, 1005, 1006,1326). Ses parcelles étaient auparavant en zone 1NB. - sur la possibilité d'agrandir sa maison ou de construire une annexe et de couvrir une véranda.
20 **Mme Chater** **M et Mme Renaudo** Demeurant à Cotignac **OO**	Viennent se renseigner sur le zonage des parcelles au sud de leurs propriétés (N° 995, 996, 994, 993 et 982, 984, 985 classées UCb et 987,1402, 1405 zone N) sur les possibilités de construire en zone N et souhaitent qu'il n'y ait pas de modifications du plan du PLU dans ce secteur.
21 **Mme Labbée Magali** Demeurant à Marly le roi Résidence secondaire à Cotignac **OO**	- Vient se renseigner sur l'accès à l'OAP de la Colle Périgoulier, en effet ses terrains (2067, 2068, 414 et 415) sont entre le chemin de la Colle Périgoulier et le chemin Loup à Loup. - s'inquiète de l'élargissement prévu pour le chemin Loup à Loup et demande des précisions sur cet élargissement ER 35 et ER 36 (mur en pierres sèches).
22 **Mme Chatillon** **Résidence secondaire** **OO**	Vient se renseigner sur les conséquences du changement de zonage pour la parcelle 1381 placée en zone N sur le plan du PLU qui était auparavant en zone UD comme son autre parcelle.
23 **Mme Cordellier et** **M. Guilbert** **OO, OE et document 9** **(20 pages)**	- Demandent que la parcelle N° 1401 classée en zone N, abritant le foyer de la Sainte famille, soit classée en zone Nh (la zone Nh pourrait comporter 2 entités Nh_1et Nh_2). Actuellement l'hébergement des pélerins est assuré par le foyer lui-même (ancien hôtel et 4 blocs d'hébergement pour un potentiel de 49 lits) et la mise à disposition de la maison Saint Michel par les sœurs propriétaires des lieux (avec un potentiel de 11 lits). Ce qui permet l'hébergement d'un bus de pèlerins. - Demandent que la parcelle bénéficie d'un sous secteur spécifique dit STECAL et fasse l'objet d'une OAP qui prendrait en compte l'activité de cette association à but non lucratif et permettrait de pérenniser l'activité (voir document joint p 18 avec la création de deux blocs d'hébergement : l'un à la place d'un « algéco » et l'autre à proximité du bâtiment principal ; et d'une extension du bâtiment principal pour accueillir une salle de réunion). La maison Saint Michel pourrait alors de nouveau accueillir les propriétaires au cas où elles le souhaiteraient. Le principe d'aménagement de l'OAP faisant office de règlement

	pour cette zone Nh_2 avec le schéma d'aménagement proposé qui ne serait pas modifiable. - Regrettent que le projet de PLU ne tienne pas compte de leur spécificité ni même ne recense leur activité et que leur demande ne soit pas traitée.
24 **Mme Guyat** **OO**	Vient se renseigner pour les parcelles N°s 128 à 134 et 138 à proximité de la route d'Entrecasteaux : - sur la possibilité d'agrandissement pour sa maison de 180m² environ située en zone agricole ; - sur la possibilité de la construction d'une maison d'habitation liée à l'exploitation agricole de sa fille sur une autre parcelle ; - sur la possibilité d'installer à proximité du bâtiment agricole un mobil-home qui serait relié à une fosse septique existante et qui serait une solution provisoire avant la construction.
25 **Mme Aline Piasco** **OO**	Vient se renseigner sur le classement de ses parcelles 1825 a et b, chemin de la Caillade au plan du PLU
26 **M et Mme Beneventi André** **OO**	Viennent demander que le courrier déposé en mairie au moment de l'élaboration du PLU soit pris en compte pour : - les parcelles 1906 et 1214 dans la zone Loup à Loup afin qu'elles soient placées en zone constructible UCb. En effet, ces terrains se trouvent entre la zone UCb et la route. Ils sont desservis par le tout à l'égout ; - la parcelle 258 classée en N EBC au plan du PLU afin qu'elle soit placée en zone A de manière à pouvoir planter de la vigne ou des oliviers à l'instar des parcelles voisines qui ont été classées en zone agricole. En effet ce terrain est relativement plat et propice à la culture.
27 **Mme Maniscalco** **OO**	Vient se renseigner pour sa Parcelle F 2511 classée en zone UCb dans le plan du PLU.
28 **Mme Vanson Françoise** **OO+OE (lettre 6 de 2 + 1 pages)**	Vient se renseigner pour ses parcelles C591, C653, C841 et C1101. Dans le cadre de son activité professionnelle « gîte », désirerait conserver la possibilité de construire une maison indépendante d'environ 150m² sur la parcelle C 1101 (43,93 ares + 16,80 ares pour la parcelle contigüe 841) où se trouve déjà sa maison d'habitation d'environ 140 m². Cette personne a le sentiment que le classement en zone N lui est préjudiciable au titre de son activité professionnelle (hébergeur gîte 5 étoiles depuis 20 ans). En application du POS, qui, selon la section 3, avait un coefficient d'occupation du sol de 0,2, elle serait en effet en mesure de construire à concurrence de 1214 m ².
29 **M.Huet François et M. Guilbert**	- Travaillent pour un investisseur canadien « SAS Galère Investment » et viennent exposer leur projet pour LOU CALEN avec d'importantes retombées financières pour la commune.

OO+document 16(23pages)	- Le 06 mars, ces personnes reviennent présenter le document 16 détaillant le projet pour LOU CALEN, respectueux des objectifs du PADD et mettent en avant la revalorisation d'un élément important du centre ville avec la création d'environ 12 emplois à l'année. Pour cela il conviendrait : - de reclasser les terrains en zone UCb pour la plus grande partie (avec le maintien des EBC) et en UA pour la partie de parcelle portant le bâtiment existant de l'hôtel selon le schéma p 22 du document 16. - De modifier le troisième alinéa des articles UA6 et UA7 du règlement p 27 car ce texte ne peut pas s'appliquer au bâtiment Lou Calen existant. Ils proposent le texte suivant pour cet alinéa : « des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou d'extensions sur des emprises existantes ».
30 **FREE** **Lettre 2** **Lettre 8 (4 pages)**	Lettre ne précisant pas la localisation prévue pour l'installation de l'antenne. Précise la localisation de l'emplacement de l'antenne
31 **M. Frutto** **Lettre 3**	Demande pourquoi sa parcelle B569 Claou de Roux est placée en zone N et demande qu'elle devienne constructible car les parcelles voisines sont construites et que l'eau et l'électricité sont en bordure.
32 **Lettre de Mme Galli Fernande** **Lettre 4**(12 pages)	Même demande que sa sœur, Mme Galli Jacqueline, pour des parcelles en zone N et A afin qu'elles deviennent constructibles.
33 **Mme Bernardi** **Lettre 7** **M. Bernardi Julien (lettre10)**	Demande que ses parcelles B 582, 583, 851, D 471, 472, 581, 582 placées en zone N EBC soit classées en zone A car son petit fils, actuellement en formation de responsable d'exploitation agricole, souhaite créer un élevage de chèvres. Complément demandant le reclassement des parcelles du Claou de Roux en zone A et pour cultiver les terrains de Troublen.
34 **SAS Sun Golfe Immobilier** **Lettre 5 (8 pages)**	Formule une nouvelle demande concernant la parcelle 60 de La Bauquière classée en zone Ap.
35 **M. Gattigni P.** **OO**	- Propriétaire des parcelles 253 et 1180 classées en zone UC au POS et en zone N au projet de PLU vient se renseigner sur les possibilités de construction et d'agrandissement. - S'estime lésé par le projet, en effet, il a acquis pour une valeur de 85000 € deux parcelles jouxtant son habitation afin de construire plus tard une maison pour son fils et se retrouve avec « une perte sèche de 85000€ » car il n'a pas les moyens actuellement de réaliser son projet et ensuite il ne lui sera plus possible de construire. - demande donc que ses parcelles redeviennent constructibles.

36 **M.Cotte** **OO**	- Agriculteur demande l'agrandissement de la zone A car sa parcelle N° 533 et une partie de la 527 dans le quartier Badassove sont « hachurées : zone de ruissellement » et classées N car il souhaite les mettre en culture. - Demande que les parcelles 157, 160, 162a et 171 (les Jonquiers) dont il est l'exploitant soient classées en zone A sans EBC de façon que l'ensemble de la zone A soit cohérent.
37 **M. Avalle JC** **OO**	Parcelle 1407 (Loup à Loup) qui était en zone IINa est passée pour une partie en zone 2AU alors que l'autre partie est en UCb et demande le classement de la totalité de sa parcelle en UCb.
38 **M et Mme Dekker** **OO**	Propriétaires à Cotignac des parcelles 1178 et 1054 en zone UC au POS et placées en zone N avec une partie de la parcelle 1054 en EBC. Ils ont obtenu un permis de construire mais n'ont pas actuellement les moyens financiers pour réaliser une construction. Tout autour les parcelles voisines (275 à 280) ont obtenu aussi des permis de construire (2 maisons avec piscine) et ont commencé les travaux. Ils demandent donc la suppression des EBC de leur parcelle 1054, car actuellement sur cette parcelle il n y pas de grands arbres seulement des arbustes et des arbres fruitiers, et que celle-ci redevienne constructible.
39 **M. Mme Rigaud Jean** **La Celle** **OO + (Document 10, 3pages)**	Propriétaires des parcelles 366 à 370 et 1157(Colle de Pierre méridionale) en zone NC au POS et classées en zone A au projet de PLU, viennent se renseigner sur la possibilité de construire un abri pour le matériel leur permettant l'entretien des terrains et suggère l'ajout au règlement du PLU d'une phrase permettant la construction d'un abri (voir document 10) qui protègerait les outils agricoles des intempéries et des risques d'incendie.
40 **M. Porter** **OO et OE (document 11 : 2 pages)**	- Est opposé au projet de destruction de l'ancienne cave coopérative et de réaffectation à usage immobilier de l'espace et propose la réaffectation à usage public des lieux par la création d'un espace vert avec réhabilitation partielle des anciens locaux ; Ce qui permettrait une valorisation du patrimoine existant et une ouverture sur les paysages environnants. Ceci contribuerait à l'attrait touristique du village plutôt que de l'amoindrir et serait cohérent avec un projet urbanistique respectueux de l'histoire et l'environnement naturel du village. De plus, le nombre conséquent de logements sociaux (22 + 16) dans un petit périmètre serait en contraction avec l'objectif de mixité sociale et aggraverait une surdensité démographique avec des conséquences négatives pour les habitants et les touristes (en particulier le stationnement). - Et suggère la construction d'immeubles sociaux en lieu et place du parking prévu en ER 13 et la création d'un parking souterrain sous

	ces immeubles . Cela permettrait de répondre à la fois aux besoins de logements sociaux et au problème de stationnement tout en préservant et valorisant le patrimoine historique du village et son environnement.
41 **M. Ganneval** **00+ Document 12 (4 pages)**	Propriétaire des parcelles 401 à 405 et 399 demande l'ouverture d'une fenêtre dans l'EBC pour son habitation sur la parcelle 404 et le bas de la parcelle 405 afin de faire un jardin potager.
42 **M. Zeggers Marc** **OO + Document 13**	Propriétaire de la parcelle 1156 dans la zone protégée de la falaise, en copropriété pour une partie avec la commune « ancien réservoir d'eau ». Occupe depuis 1996 cette maison acquise avec un CU de 1985, qui n'est pas reconnue comme « habitation » pour laquelle il paie des taxes foncière et d'habitation et qui est raccordée au tout à l'égout. Demande que le statut d'habitation soit reconnu pour son bien et que la commune confirme la possibilité de restauration de cet habitat existant sans création de nouvel habitat (ce qui n'est pas le cas dans le règlement du PLU). Constate aussi une modification entre le projet de règlement et le règlement pour la zone N.
43 **Père JM Terrade au nom de l'association diocésaine de Fréjus Toulon** **OO+OE (document 14)**	- Souhaite que la zone Nh soit agrandie en raison d'un échange en cours de terrains entre la commune et l'association diocésaine, et que cette zone inclue les parcelles 760 et 1167 qui seront ainsi acquises ; - que les EBC soient légèrement reculés des bâtiments existants pour ces parcelles afin de protéger les bâtiments ; - Souhaite aussi que l'emprise au sol de l'article 9 p 76 ne soit pas limitée, l'ancien POS ne la limitait pas et l'ancien COS était de 0,2 pour la zone du sanctuaire. - S'inquiète que les parcelles 819 et 820 classées en zone UD au POS deviennent N. - Indique que le problème de stationnement est en cours de résolution avec la municipalité.
44 **M. Varenne O** **OO**	Viticulteur, propriétaire de la parcelle 1254 clos de Ruou classée en zone NC sans EBC au POS et en zone A EBC au projet de PLU, demande que cette parcelle qui n'est pas boisée, soit retirée des EBC afin de la replanter de vignes et de construire un petit chai à l'extrémité sud. Cette parcelle est dans le périmètre AOC.
45 **Mme Vermeire** **Demeurant à Cotignac** **OO+ OE (document 13 : 3**	- Parcelles G1457 et 489 située en zone N EBC demande un léger agrandissement de la fenêtre dans l'EBC afin de mieux protéger son habitation des risques d'incendie et d'inclure le poteau d'alimentation électrique à l'ouest de la maison et l'annexe à l'est de

pages)	la parcelle. - Même demande pour **M et Mme Baring**, voisins au nord, sur la parcelle 480 dont la fenêtre EBC est également trop petite surtout à l'ouest car elle est à la limite même de la maison et n'inclut pas le garage à l'est.
46 **Mme Leboutet** **SCI L'Arenas**	Vient se renseigner sur la possibilité au projet du PLU d'agrandir l'annexe de sa maison sur les parcelles C 574 ET C 847 qui était en zone Uc (avec un COS de 0,2) et qui maintenant sont en zone N.
47 **M. Moizant JP** OO + document 17	Parcelle n° A 1415 (les Eissalettes occidentales) en zone IINB au POS, souhaite la création d'une fenêtre dans les EBC pour une petite partie de 750m² (surlignée en vert sur le document remis) de la parcelle A 1479 en zone N EBC, qu'il se propose d'acquérir afin de confirmer l'accès à sa maison par ce chemin existant.
48 **M. Jullien V.** **OO**	Vient se renseigner : - pour les parcelles en zone A sur la route d'Entrecasteaux n° 1455 et 1484 sur lesquelles se trouve un cabanon qu'il souhaiterait transformer en gîte mais ce cabanon n'atteint pas les 50m² requis. - sur le classement de ses cabanons 59 et 60 - et demander que la parcelle E 489 (camp d'Andriou) dans le périmètre AOC, qui était cultivée en vignes jusqu'en 2014, soit classée en totalité en zone A sans EBC.
49 **Mme Chabert Pierre** **OO**	Vient se renseigner - sur le classement de ses parcelles (G764 G770 G783 G 771 G772) - sur la possibilité d'agrandissement pour un cabanon sur G 771 en zone A mais le cabanon n'a pas la surface minimale requise. - sur la possibilité d'agrandissement pour un cabanon sur G 987 en zone N dans une fenêtre EBC mais le cabanon n'a pas la surface minimale requise.
50 **M.Mme Cazorla** **OO**	Parcelle B 777 divisée en 2012 en B 1594 (et B 1495 ne leur appartenant pas) demandent l'agrandissement de la fenêtre EBC afin de protéger leur habitation.
51 **Mme Lechapelier- Delval, M.Me Carter et M. Caron P.** **OO**	Ces riverains de l'OAP de la Colle Périgoulier s'inquiètent de l'OAP prévue avec le projet d'hôtellerie ainsi que de l'élargissement des voies et des nuisances qui en découleront. Où en est le projet de déviation du village ? car les poids lourds qui traversent le village sont dangereux pour la population surtout les jours de marché.

52 **Mme Di Pasquali J.** **OO**	Vient se renseigner pour ses terrains au Ferruse qui sont classés en zone N au projet et pour le cabanon qui est trop petit pour être agrandi.
53 **Mme CAULET** **OO**	Vient se renseigner pour ses terrains E192 et 1741 qui sont en zone A pour savoir s'ils deviennent constructibles.
54 **Mme Pons, Présidente de la communauté d'agglomération de la Provence Verte** **Lettre 9**	Demande l'ajout d' « hôtellerie de plein air » au texte sur l'aménagement global p10 de l'OAP de la Colle Périgoulier
55 **M. Montal G** **Lettre 11**	Demande la suppression des EBC pour la parcelle A 326 (les Blétonèdes) appartenant à Mme Nanni.

ANNEXE 2

Département du Var

Arrondissement de Brignoles

MAIRIE
DE
COTIGNAC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Cotignac, le 17 mars 2017

Le Maire de Cotignac,

Le Conseiller Départemental

à

Madame RAVIART-BERNARD M.C

Villa Laurisaud

1524 Chemin de Peybert

83720 TRANS EN PROVENCE

Objet : Réponse à vos observations suite à enquête PLU

Madame la commissaire enquêtrice,

En préambule à ma réponse à vos observations, je tiens à rappeler que l'élaboration du PLU de Cotignac constitue un nouveau départ dans l'aménagement de la commune. Les « acquis » liés au POS, en particulier les zones NB, vont disparaitre et être remplacés par de nouvelles règles, traduisant une vision renouvelée, édictée par ce futur PLU. Ce changement n'est évidemment pas sans conséquence ni impact, en particulier pour les habitants. Le projet que nous avons développé s'est voulu volontariste : permettre au village de demeurer dynamique et animé, conserver un paysage et un patrimoine de qualité, avec son fondement agricole, maintenir une population jeune et familiale. Les choix édictés dans le cadre de ce PLU visent donc à atteindre un équilibre, nécessaire et utile, entre préservation de l'environnement et développement du village, et entre aspirations d'intérêt général et attentes d'ordre privé. Cet équilibre, qui ne peut avoir la prétention de satisfaire toutes les attentes, permet néanmoins, à mon sens, de répondre tout autant aux demandes toujours plus fortes de protection émises par la loi et les demandes de constructibilité demandées, de bonne foi, par les habitants.

Suite à l'arrêt du projet de PLU, plusieurs observations ont été émises par les personnes publiques associées pour lesquelles vous appelez à un positionnement de notre part. Ces observations sont de deux ordres.

Un certain nombre d'observations, la majorité, concernent des demandes de compléments ou d'adaptation des règles du PLU, ou de mises à jour d'informations contenu dans les annexes ou le rapport de présentation. Il s'agit là d'observations techniques qui visent à obtenir un PLU plus opérationnel dans le cadre de l'instruction, plus clair et plus pédagogique pour les administrés. Ces observations sont légitimes et seront prises en compte dans le cadre d'observation. Sans toutes les citer, signalons néanmoins que cela englobe la totalité des remarques de l'Agence Régionale de Santé, de RTE et de GRT gaz.

.../...

Hôtel de Ville - COTIGNAC - 83570 - Tél. : 04 94 72 60 20 - Fax : 04 94 72 60 30 - email : contact@mairiecotignac.fr

D'autres observations portent à l'inverse sur des questions de fond du Plan Local d'Urbanisme et du projet communal, appelant à des réponses politiques.

Le secteur de la Colle-Périgoulier, initialement classé en zone NA au POS, sans vocation agricole donc, fait l'objet d'une attention particulière compte tenu de sa localisation au sein du périmètre AOC Côte de Provence. Les demandes de classement en zone agricole, émanant de la CA, de l'INAO et de la CDPENAF sont cohérentes d'un point de vue théorique, mais ne tiennent pas compte du principe de réalité qui doit prévaloir. Ce secteur est morcelé en lots issus d'un ancien projet qui visait à une urbanisation du secteur il y a plusieurs décennies. Plus de 40 propriétaires cohabitent, sur des parcelles de taille inférieure à 2000 m² ; le remembrement foncier nécessaire à la pérennisation et à la mise en culture nécessiterait ainsi de bénéficier d'une forte capacité de négociation et d'investissement pour débloquer la situation. Nonobstant cette situation foncière, la création d'une zone agricole au sein d'un tissu urbanisé représenterait également une source de contraintes à la fois pour les riverains et pour les exploitants (traitement impossible à une certaine distance, y compris traitement biologique), limitant de fait l'intérêt agricole du secteur. Dans ce cadre, afin de ne pas créer un pôle d'urbanisation concurrent au village, le parti retenu a été de développer une zone à vocation d'accueil touristique, afin de renforcer l'attractivité de la commune. Cette position a reçu le soutien de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte et plusieurs investisseurs se sont montrés intéressés, signe d'une adéquation de cette ambition avec les réalités économiques. Il m'apparait, dans ce cadre, que le reclassement en zone agricole de ce secteur n'aurait pas de réel impact positif, si ce n'est d'augmenter artificiellement les superficies des zones agricoles. Sur ce point, je me dois de rappeler tout l'intérêt que porte la commune de Cotignac à la préservation de ses espaces agricoles, en atteste le PLU arrêté, et l'important travail de concertation qui a eu lieu avec les agriculteurs durant son élaboration.

Concernant l'extension de la zone d'activité Loup à Loup et sa compatibilité avec le SCoT, une nouvelle fois, le principe de réalité doit s'imposer. Cette zone d'activité a fait l'objet d'une forte attractivité et de nombreuses entreprises s'y sont installées, utilisant ainsi toutes les capacités d'urbanisation prévues au titre du SCoT. Cet état de fait ne doit pas obérer les réflexions sur l'avenir de cette zone et de son possible développement. Le SCoT de la Provence Verte est en cours de révision et il définira les nouveaux potentiels d'urbanisation en lien avec l'activité. La commune et le PLU se conformeront, évidemment, aux partis d'aménagement édictés à l'échelle intercommunale. Cependant, il semble cohérent que, dès lors que du potentiel d'urbanisation nouveau serait autorisé, une extension de cette zone d'activité s'avèrerait plus pertinente que la création d'une nouvelle zone *ex-nihilo*. La création de cette zone 2AU vise ainsi à instaurer une réserve foncière allant dans ce sens. Dans le cas où aucune extension à destination d'activité ne serait possible, cette zone 2AU pourrait être utilisée pour de l'habitat ; la zone 2AU n'est pas règlementée actuellement et ne dispose pas d'une vocation prédéfinie règlementairement. Il est à souligner enfin qu'en l'absence de création de réserve foncière, cette zone aurait été classée en zone urbaine (UCb) pour tenir compte du tissu urbain environnant. Pour rappel, elle était classée en zone NA/NB du POS, et non en zone NC.

Au titre de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit contribuer à la préservation des milieux et paysages naturels. Les bosquets d'arbres qui parcourent la plaine agricole de Cotignac participent à la qualité paysagère de la commune et à l'organisation de la trame verte et bleue communale. Cette qualité a par ailleurs été soulignée par les architectes-paysagistes conseils de l'Etat. Les demandes de suppression des EBC dans la plaine agricole, au simple motif de leur classement dans l'aire AOC, ne sont donc pas pertinentes. De plus, la concertation engagée avec les agriculteurs, a déjà permis de délimiter ces EBC de manière adaptée en fonction de leur volonté d'exploitation. Si de nouvelles demandes effectives de déclassements d'EBC étaient effectuées par des agriculteurs, celles-ci seraient alors étudiées.

Enfin, le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée Na, relatif au développement d'habitat insolite dans les arbres, nécessite le maintien du boisement. La présence des EBC, en plus de participer à la

.../...

préservation de la qualité paysagère de la plaine, permet de s'assurer d'une bonne intégration du projet dans son environnement. Ce projet, porté par l'exploitant du château CARPE DIEM, vise à diversifier son activité sur des espaces qui ne sont pas agricoles aujourd'hui, et sans réduction d'espaces agricoles parallèles. Les dispositions réglementaires mises en œuvre me semblent ainsi favoriser la réalisation de ce projet (sous réserve du respect des normes de sécurités légales en phase de projet) et respecter l'environnement et le paysage communal.

Espérant avoir répondu à vos interrogations, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Mes services demeurent à votre disposition pour vous apporter les renseignements complémentaires que vous jugerez utiles.

Le Maire,

Le Conseiller Départemental

Jean-Pierre VERAN

MAIRIE DE COTIGNAC
83 - (VAR)

ANNEXE 3

Département du Var

Arrondissement de Brignoles

MAIRIE
DE
COTIGNAC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Cotignac, le 21 mars 2017

Le Maire de Cotignac,

Le Conseiller Départemental

à

Madame RAVIART-BERNARD M.C

Villa Laurisaud

1524 Chemin de Peybert

83720 TRANS EN PROVENCE

Objet : Complément de réponse à vos observations suite à enquête PLU

Madame la commissaire enquêtrice,

Pour compléter mon précédent courrier du 17 mars dernier, je tiens à vous apporter les précisions suivantes.

L'enquête publique a été l'occasion pour de nombreux administrés de faire part de leur observation, majoritairement motivées par un intérêt privé, comme vous l'avez souligné.

S'il appartient au conseil municipal d'acter *in fine* des demandes qui pourront être reçus favorablement, je tiens à rappeler la démarche qui a été la nôtre jusqu'à présent pour élaborer ce PLU, démarche qui sera conservée en vue de l'approbation, selon les différentes thématiques évoquées dans votre procès-verbal de synthèse.

En ce qui concerne les évolutions de zonage, celles-ci ne pourront être que limitées, afin de ne pas opérer de transformation potentiellement trop importantes susceptibles de remettre en cause la validité juridique du document. Ainsi, les nouveaux projets, apparus au moment de l'enquête publique sans n'avoir jamais été mentionnés durant les deux années préalables de concertation du PLU, ne pourront être directement intégrés, afin de mieux en saisir préalablement les tenants et aboutissants, avec les habitants. Il en est de même des parcelles isolées dont le classement en zone constructible est impossible au regard du contexte législatif et de la volonté forte de la commune de préserver son paysage et son environnement. Les demandes d'évolutions ponctuelles des parcelles situées en limite de zone urbaine, ainsi que les limites de zones coupant une parcelle, seront néanmoins étudiées, afin de les prendre en compte en vue de l'approbation, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause le PLU arrêté ou la procédure. Les demandes de classements en zone A seront également examinées au cas par cas et prises en compte dès lors qu'elles participent de manière effective au développement de l'activité agricole dans la commune.

En ce qui concerne la création et la modification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL – secteurs Nh et Na), la commune dispose d'une très faible marge de manœuvre. En effet,

Hôtel de Ville - COTIGNAC - 83570 - Tél. : 04 94 72 60 20 - Fax : 04 94 72 60 30 - email : contact@mairiecotignac.fr

les dispositions règlementaires liées à ces STECAL sont obligatoirement validées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers. Toute création nouvelle, ou modification des règles de constructibilités nécessite un nouveau passage devant cette commission, ce qui impliquerait une nouvelle enquête publique. Compte tenu de la caducité du POS le 27 mars 2017, et l'importance pour la commune de disposer d'un PLU opposable, la modification des STECAL existants ne pourra être qu'extrêmement limitée et aucune création ne pourra être envisagée. Toutefois, la commune reste soucieuse d'accompagner les différents porteurs de projets dans la commune. Si des procédures d'évolution du PLU sont à envisagées, celles-ci seront mis en œuvre très rapidement après l'approbation et la validation des projets.

En ce qui concerne les Espaces Boisés Classés, des déclassements seront envisagés dès lors qu'ils permettront de répondre au développement de l'activité agricole ou qu'ils seront sans impact au regard du paysage ou de leur importance.

Enfin, plusieurs requêtes diverses ont été effectuées. Je tiens à ce titre à préciser qu'aucune voie de contournement du village n'est envisagée, que le projet de la Colle-Périgoulier sera mis en œuvre en toute transparence, avec concertation, avec la population dès lors que des projets fiables auront été soumis à la commune et qu'il n'est pas prévu la démolition de la cave coopérative dans le projet de PLU. Les remarques règlementaires seront examinées en cohérence avec les choix de zonage.

Toutefois, afin d'ores et déjà de vous apporter un éclairage plus précis, je vous transmets en annexe le procès-verbal de la commission urbanisme qui a donné un avis sur les différentes demandes signalées dans le registre d'enquête publique en vous rappelant mon propos liminaire à savoir que seul le conseil municipal sera décisionnaire en la matière au moment de l'approbation du document.

Espérant avoir répondu à vos interrogations, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Mes services demeurent à votre disposition pour vous apporter les renseignements complémentaires que vous jugerez utiles

Le Maire,

Le Conseiller Départemental

Jean-Pierre VERAN

MAIRIE DE COTIGNAC 83570

AVIS COMMISSION URBANISME DES 28.02 ET 09.03.2017

APPENDICE

TABLEAU DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES DEPOSEES

Identité /Adresse/ Type[1]	Résumé des observations
1 **Mme Galli Jacqueline** Demeurant à Bastia **Lettre1** (7pages) du 24/01/2017 reçue en mairie le 01/02/2017	Demande de classement en « zone constructible » concernant des parcelles, situées dans le secteur Caillade L'Allery, en zone N (1339) et zone A (700, 701, 1404, 1406, 1408 et 1409) qui étaient en zone agricole sur le plan du POS. Même demande de la part de sa sœur (N°30) DEFAVORABLE
2 **Madame Colombet-Galli** Demeurant à Carcès **OO+ document 1**(copie de lettre)	Vient se renseigner sur la possibilité de placer ses parcelles n° 2311 et 1298 en zone UCb. En effet, ses parcelles, à proximité immédiate de la zone Loup à Loup sont devenues agricoles alors qu'elles sont desservies par le tout à l'égout et qu'elle « avait reçu l'assurance de la mairie de rester en zone constructible ». (PJ : lettre à la mairie du 12 décembre 2016). FAVORABLE SI COMPENSATION SURFACE AGRICOLE VOIR SI AVIS CDPENAF TERRAIN CLASSE AOC
3 **Monsieur Bonnier Bertrand** Demeurant à Cotignac **OO+ document 2** (3 pages extrait du plan Nord du PLU : quartier les Adrechs, photo aérienne et réponse courriel de M. Patheron)	- Conteste le nouveau zonage d'une petite partie de la parcelle 184 (zone surlignée d'environ 3000 m^2) en zone N dans le projet, alors qu'elle est actuellement en zone agricole et plantée d'oliviers. Ce nouveau zonage réduirait la surface de son exploitation et compromettrait sa démarche en cours pour accéder au statut d'exploitant agricole. FAVORABLE - Demande également une modification du règlement p 66 alinéa e « que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des batiments d'habitation ». En effet, les restanques de son terrain imposeraient une construction annexe à environ 50 m de son habitation. DEFAVORABLE Commentaire : *A noter que M. Patheron, dans son courriel du 31 janvier 2017 en réponse à cette question, a proposé d'ajouter « selon la configuration*

[1] OO : observation orale ; OE : observation écrite

1

	de l'exploitation », mais sans préciser de distance maximale pour une telle construction.
4 **M. Artaud Richard** Demeurant à Cotignac **OO + document 3a** (5 pages : +document **3b** reçu le 15/2/2017(3 pages)	- Conteste la disparition des espaces boisés classés sur le plan Sud. Il estime que ces espaces boisés, à proximité immédiate de trois sources, sont indispensables au maintien de la biodiversité, à l'esthétique des lieux « ilots de verdure » dans une zone urbanisée et qu'ils sont des « poumons verts » dans un territoire proche du village. - Demande donc le rétablissement du classement EBC des parcelles concernées (N° 1092, 1438, 1441et 1442 dont il n'est pas propriétaire) et de la parcelle 35 dont il est propriétaire dans le secteur des Fabres. FAVORABLE SUR SES PARCELLES UNIQUEMENT
5 **M. Renaud Benoît** Demeurant à Cotignac **OO**	Est venu faire différentes remarques (propriétaire des parcelles n° 188 et 189) - La voirie (3m de large) n'est pas adaptée dans son secteur et dans d'autres quartiers de Cotignac à l'augmentation du nombre d'habitants liée au classement en zone UCa et UCb, en effet les problèmes de circulation et d'écoulement des eaux de pluies seront accentués par la possibilité d'agrandir ou de diviser des parcelles. DEMANDE AVIS CITADIA - Il propose d'intégrer dans le règlement, quelles que soient les zones, un alinéa limitant les mouvements des terres au moment des constructions à 1/10ème de la surface au sol de la construction pour favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et éviter la création de surfaces planes pour construire en détruisant les restanques ou les mouvements naturels des terrains. DEFAVORABLE - Constate que Cotignac se trouve sur l'axe routier de désenclavement du Haut Var (Toulon - Aups) et demande si une déviation du village est prévue dans le PLU pour la départementale 13.
6 **M. et Mme Van Der Ham** **OO**	- Demandent si l'implantation de deux bureaux d'ingénierie est possible dans des locaux existants (annexe contigüe à la maison) sans modifications extérieures sur la parcelle 1695 située dans le PLU en zone N (en zone INB dans le POS). DEFAVORABLE - Demandent une précision dans les articles 1 et 2 du règlement de la zone N p 76 sur l'utilisation des constructions existantes afin de pouvoir y exercer une activité commerciale. DEFAVORABLE
7 **Mme Barthélémy,** **M. et Mme Bourhoven** Demeurant à Cotignac	Contestent le classement en zone UCb de la parcelle 1194 appartenant à M et Mme Barthélémy alors que : - cette parcelle se situe après la pancarte Cotignac sur la départementale 13 (entre la parcelle 22 et la parcelle 1194),

2

OO et OE	- la parcelle 1195 leur appartenant aussi est en zone UCa avec un seul chemin d'accès pour les deux parcelles leur appartenant, - ils sont desservis par le tout à l'égout et qu'ils ont accepté le passage du tout à l'égout desservant leurs voisins sur leurs terrains, - ils ont déposé deux lettres en mairie pour être en zone UCa et que la découpe pour cette zone passe entre les parcelles 1194 et 22. FAVORABLE
8 **M. Treptel** Demeurant à La Garde **OO**	Vient se renseigner sur la possibilité de construire sur son terrain (parcelles 1596 et 261) situé en zone UCa au PLU et, est content d'apprendre qu'avec la loi ALUR il n'y a plus de surface minimum nécessaire à la construction et que le règlement prévoit p 42 une emprise au sol pour les constructions n'excédant pas 20% de la surface du terrain. SANS OBJET
9 **Mme Papa** (demeurant à Cotignac) **et M. Salvetti** (demeurant à La Seyne) **et Mmes Meyere et Fontana (agents immobiliers)** **OO +OE**	- Contestent le passage de la zone Ub au POS en zone N dans le PLU pour les parcelles C 976, C 977 et C 979 appartenant à M. Salvetti pour un total de 1955 m² et comportant une maison d'habitation de 86 m² ainsi que la parcelle C 1055 appartenant à Mme Papa de 1956 m² avec une maison de 115m². Ces parcelles sont actuellement en vente. Le projet était de rassembler les parcelles en une seule pour permettre la construction d'une maison de retraite. - Demandent le classement en zone UA, UB ou UCb pour l'ensemble des parcelles ; - Constatent que dans l'article 9 du règlement p 76 l'emprise au sol n'est pas règlementée en zone N et se demandent s'il serait alors possible d'agrandir la surface d'habitation des deux maisons au cas où les terrains restent en zone N et demandent des précisions à la mairie afin de renseigner utilement d'éventuels acquéreurs. DEFAVORABLE
10 **M. Albiac Jean Vincent** Demeurant à Montfort **OO + documents 4a et 4b (2 et 6 pages)**	Demande le classement en zone A des deux parcelles 1209 (0,2158ha) et 1210 (0,0426ha) appartenant à l'appellation « Côte de Provence » actuellement en N EBC. Il exploite actuellement la parcelle 2075, contigüe, plantée de vigne et désirerait défricher pour augmenter la surface exploitable. (Fait état d'un courrier adressé à la mairie en octobre 2015 pour cette demande). FAVORABLE A VOIR SI COMPENSATION OBSERVATION N° 2 - pense que le découpage de la parcelle E 553 entre la partie agricole et la partie N (EBC) ne correspond pas à la réalité du terrain et demande un élargissement de la zone A. La totalité de cette parcelle était en zone NC sur le plan du POS sans bois classés. Cette parcelle, anciennement cultivée (voir photos de 1983 à 1998 p 3 et 4 du document 4b), dont il est le fermier, appartenant à M et Mme Lescure (son oncle et sa tante) fait partie de l'aire d'appellation « côte de Provence ». FAVORABLE TERRAIN CLASSE EN AOC

3

	Il demande donc que soit élargie la partie agricole (voir document 4b p2) jusqu'à la limite des parcelles 550 et 551. - S'étonne de la différence de numérotation pour cette parcelle entre le cadastre (E 553) et géo portail (2231).
11 **M. Valabregue Nicolas** Demeurant à Cotignac **OO + document** 5(3 pages)	- Demande s'il lui serait possible de construire une annexe alors que ses parcelles sont passées au plan du PLU en zone N pour 411 et 415, et en zone A pour 413 et 414. - Une servitude de passage empiète son terrain 414 et n'est pas en limite de parcelle comme indiqué sur le plan du PLU. Il souhaiterait construire une petite surface pour entreposer son matériel de sculpteur et ses œuvres sur la parcelle 415. - De plus, signale une erreur sur le plan du PLU concernant sa parcelle 414 section C, en effet son terrain a été amputé si bien que son garage est actuellement en terrain communal et demande la rectification tant au cadastre que sur le plan du PLU (voir ancienne matrice cadastrale et les 3 bornes existantes limitant les terrains communaux). SANS OBJET
12 **M. Vassal Nicolas** Demeurant à Cotignac **OO+ document 6(1 page)**	Agriculteur en seconde profession, demande le classement de la parcelle A 108 (en zone N EBC sur le plan du PLU) en zone A afin de la planter en oliviers et d'agrandir la surface de son exploitation. La plus grande partie de cette parcelle a été défrichée il y a environ 10-15 ans, avant son acquisition, et est constituée de « repousses ». FAVORABLE
13 **Mme Angelloz-Nicoud Céline** Demeurant à Cotignac **OO**	Vient se renseigner sur la possibilité d'agrandissement en zone N et constate que les constructions (maison, serre et annexe) sont dans des fenêtres non EBC sur le plan du PLU. SANS OBJET
14 **Mme Penalver** Demeurant à Cotignac **OO**	Vient se renseigner sur la possibilité de construire une annexe non accolée à la maison parcelle1464 en zone UCb. SANS OBJET
15 **Mme Leroy pour M. Velsmans Alain** **OO**	Parcelle en zone agricole Vient se renseigner sur la possibilité de construire. SANS OBJET
16 **M.Westerbeek (architecte) pour M. De Geus,** propriétaire des 2 parcelles : G 326, G 327 **OO**	Sur le plan du PLU, à l'emplacement G 326 et G 327, figure l'étoile N°15 représentant du « patrimoine bâti à préserver » et dans la liste p 10 du règlement, pour le numéro 15, les numéros de parcelles ne correspondent pas aux numéros réels, de plus il s'agit d'une ancienne bastide et non d'un cabanon.

	- Demande des précisions sur ce numéro 15 du patrimoine bâti à préserver et les rectifications nécessaires s'il s'agit d'une erreur. - Demande s'il est possible de rénover l'ancienne bâtisse qui se trouve sur ces terrains. ERREUR ETOILE A CORRIGER
17 **M. Martin Philippe** **M. Martin Patrick** **OO+document 7**(copie de la lettre de 2 pages du 15/12/2015)	Viennent demander le classement d'une partie (environ 1700m^2) de la parcelle 2160 (zone A sur le plan du PLU) en zone constructible UCa . Cette partie est à proximité immédiate de la route, avec l'électricité, l'eau et l'assainissement. De plus, cette partie de parcelle est entourée de maisons. Auparavant cette partie se trouvait en zone 1NB où la surface minimale pour construire était de 2000 m^2. Ils demandent le rétablissement du trait de délimitation de la zone 1NB (en continuité de la limite de la propriété 2159) sur cette parcelle afin de pouvoir construire. Cette partie de la parcelle est relativement plate, éloignée de la Cassole et surplombant celle-ci de plusieurs dizaines de mètres. De plus la culture de la vigne n'est plus possible en raison de la maladie du sol « le pourridié » et de la proximité des habitations sur les parcelles voisines. DEFAVORABLE TERRAIN CLASSE EN AOC
18 **M. Lacroux** Résidence secondaire à Cotignac **OO**	Vient se renseigner sur la possibilité de rénover une vieille bâtisse en zone agricole (les Oupalous parcelles ns 933 et 934) sur le plan du PLU. SANS OBJET
19 **Mme Leconte** Demeurant à Cotignac **OO + document 8**	Vient se renseigner - sur le classement de sa propriété en zone N (n^{os}1002, 1003, 1004, 1005, 1006,1326). Ses parcelles étaient auparavant en zone 1NB. - sur la possibilité d'agrandir sa maison ou de construire une annexe et de couvrir une véranda. SANS OBJET
20 **Mme Chater** **M et Mme Renaudo** Demeurant à Cotignac **OO**	Viennent se renseigner sur le zonage des parcelles au sud de leurs propriétés (N° 995, 996, 994, 993 et 982, 984, 985 classées UCb et 987,1402, 1405 zone N) sur les possibilités de construire en zone N et souhaitent qu'il n'y ait pas de modifications du plan du PLU dans ce secteur. SANS OBJET
21 **Mme Labbée Magali** Demeurant à Marly le roi Résidence secondaire à Cotignac	- Vient se renseigner sur l'accès à l'OAP de la Colle Périgoulier, en effet ses terrains (2067, 2068, 414 et 415) sont entre le chemin de la Colle Périgoulier et le chemin Loup à Loup.

OO	- s'inquiète de l'élargissement prévu pour le chemin Loup à Loup et demande des précisions sur cet élargissement ER 35 et ER 36 (mur en pierres sèches). SANS OBJET
22 **Mme Chatillon** **Résidence secondaire** **OO**	Vient se renseigner sur les conséquences du changement de zonage pour la parcelle 1381 placée en zone N sur le plan du PLU qui était auparavant en zone UD comme son autre parcelle. SANS OBJET
23 **Mme Cordelier et** **M. Guilbert** **OO, OE et document 9** **(20 pages)**	- Demandent que la parcelle N° 1401 classée en zone N, abritant le foyer de la Sainte famille, soit classée en zone Nh (la zone Nh pourrait comporter 2 entités Nh_1 et Nh_2). Actuellement l'hébergement des pélerins est assuré par le foyer lui-même (ancien hôtel et 4 blocs d'hébergement pour un potentiel de 49 lits) et la mise à disposition de la maison Saint Michel par les sœurs propriétaires des lieux (avec un potentiel de 11 lits). Ce qui permet l'hébergement d'un bus de pèlerins. - Demandent que la parcelle bénéficie d'un sous secteur spécifique dit STECAL et fasse l'objet d'une OAP qui prendrait en compte l'activité de cette association à but non lucratif et permettrait de pérenniser l'activité (voir document joint p 18 avec la création de deux blocs d'hébergement : l'un à la place d'un « algéco » et l'autre à proximité du bâtiment principal ; et d'une extension du bâtiment principal pour accueillir une salle de réunion). La maison Saint Michel pourrait alors de nouveau accueillir les propriétaires au cas où elles le souhaiteraient. Le principe d'aménagement de l'OAP faisant office de règlement pour cette zone Nh_2 avec le schéma d'aménagement proposé qui ne serait pas modifiable. - Regrettent que le projet de PLU ne tienne pas compte de leur spécificité ni même ne recense leur activité et que leur demande ne soit pas traitée. DEFAVORABLE VOIR SI STECAL PAR REVISION DU PLU EN COMMUN AVEC OBSERVATION N° 29
24 **Mme Guyat** **OO**	Vient se renseigner pour les parcelles N°s 128 à 134 et 138 à proximité de la route d'Entrecasteaux : - sur la possibilité d'agrandissement pour sa maison de 180m² environ située en zone agricole ; - sur la possibilité de la construction d'une maison d'habitation liée à l'exploitation agricole de sa fille sur une autre parcelle ; - sur la possibilité d'installer à proximité du bâtiment agricole un mobil-home qui serait relié à une fosse septique existante et qui serait une solution provisoire avant la construction. SANS OBJET
25 **Mme Aline Piasco**	Vient se renseigner sur le classement de ses parcelles 1825 a et b, chemin de la Caillade au plan du PLU

OO	SANS OBJET
26 **M et Mme Beneventi André** **OO**	Viennent demander que le courrier déposé en mairie au moment de l'élaboration du PLU soit pris en compte pour : - les parcelles 1906 et 1214 dans la zone Loup à Loup afin qu'elles soient placées en zone constructible UCb. En effet, ces terrains se trouvent entre la zone UCb et la route. Ils sont desservis par le tout à l'égout ;. DEFAVORABLE - la parcelle 258 classée en N EBC au plan du PLU afin qu'elle soit placée en zone A de manière à pouvoir planter de la vigne ou des oliviers à l'instar des parcelles voisines qui ont été classées en zone agricole. En effet ce terrain est relativement plat et propice à la culture. TERRAIN CLASSE EN AOC
27 **Mme Maniscalco** **OO**	Vient se renseigner pour sa Parcelle F 2511 classée en zone UCb dans le plan du PLU. SANS OBJET
28 **Mme Vanson Françoise** **OO+OE (lettre 6 de 2 + 1 pages)**	Vient se renseigner pour ses parcelles C591, C653, C841 et C1101. Dans le cadre de son activité professionnelle « gîte », désirerait conserver la possibilité de construire une maison indépendante d'environ 150m² sur la parcelle C 1101 (43,93 ares + 16,80 ares pour la parcelle contigüe 841) où se trouve déjà sa maison d'habitation d'environ 140 m². Cette personne a le sentiment que le classement en zone N lui est préjudiciable au titre de son activité professionnelle (hébergeur gîte 5 étoiles depuis 20 ans). En application du POS, qui, selon la section 3, avait un coefficient d'occupation du sol de 0,2, elle serait en effet en mesure de construire à concurrence de 1214 m ². DEFAVORABLE
29 **M.Huet François et M. Guilbert** **OO+document 16(23pages)**	- Travaillent pour un investisseur canadien « SAS Galère Investment » et viennent exposer leur projet pour LOU CALEN avec d'importantes retombées financières pour la commune. - Le 06 mars, ces personnes reviennent présenter le document 16 détaillant le projet pour LOU CALEN, respectueux des objectifs du PADD et mettent en avant la revalorisation d'un élément important du centre ville avec la création d'environ 12 emplois à l'année. Pour cela il conviendrait : - de reclasser les terrains en zone UCb pour la plus grande partie (avec le maintien des EBC) et en UA pour la partie de parcelle portant le bâtiment existant de l'hôtel selon le schéma p 22 du document 16. - De modifier le troisième alinéa des articles UA6 et UA7 du règlement p 27 car ce texte ne peut pas s'appliquer au bâtiment Lou Calen existant. Ils proposent le texte suivant pour cet alinéa : « des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou d'extensions sur des emprises existantes ». DEFAVORABLE A VOIR SI REVISION PLU AVEC OBSERVATION N° 23
30 **FREE**	

7

Lettre 2 **Lettre 8 (4 pages)**	Lettre ne précisant pas la localisation prévue pour l'installation de l'antenne. Précise la localisation de l'emplacement de l'antenne FAVORABLE
31 **M. Frutto** **Lettre 3**	Demande pourquoi sa parcelle B569 Claou de Roux est placée en zone N et demande qu'elle devienne constructible car les parcelles voisines sont construites et que l'eau et l'électricité sont en bordure. DEFAVORABLE
32 **Lettre de Mme Galli Fernande** **Lettre** 4(12 pages)	Même demande que sa sœur, Mme Galli Jacqueline, pour des parcelles en zone N et A afin qu'elles deviennent constructibles. DEFAVORABLE
33 **Mme Bernardi** **Lettre** 7 **M. Bernardi Julien** (lettre10)	Demande que ses parcelles B 582, 583, 851, D 471, 472, 581, 582 placées en zone N EBC soit classées en zone A car son petit fils, actuellement en formation de responsable d'exploitation agricole, souhaite créer un élevage de chèvres. Complément demandant le reclassement des parcelles du Claou de Roux en zone A et pour cultiver les terrains de Troublen. DEFAVORABLE
34 **SAS Sun Golfe Immobilier** **Lettre 5 (8 pages)**	Formule une nouvelle demande concernant la parcelle 60 de La Bauquière classée en zone Ap. DEFAVORABLE
35 **M. Gattini P.** **OO**	- Propriétaire des parcelles 253 et 1180 classées en zone UC au POS et en zone N au projet de PLU vient se renseigner sur les possibilités de construction et d'agrandissement. - S'estime lésé par le projet, en effet, il a acquis pour une valeur de 85000 € deux parcelles jouxtant son habitation afin de construire plus tard une maison pour son fils et se retrouve avec « une perte sèche de 85000€ » car il n'a pas les moyens actuellement de réaliser son projet et ensuite il ne lui sera plus possible de construire. - demande donc que ses parcelles redeviennent constructibles. DEFAVORABLE
36 **M.Cotte** **OO**	- Agriculteur demande l'agrandissement de la zone A car sa parcelle N° 533 et une partie de la 527 dans le quartier Badassove sont « hachurées : zone de ruissellement » et classées N car il souhaite les mettre en culture. DEFAVORABLE - Demande que les parcelles 157, 160, 162a et 171 (les Jonquiers) dont il est l'exploitant soient classées en zone A sans EBC de façon que l'ensemble de la zone A soit cohérent. FAVORABLE – TERRAIN CLASSE EN AOC
37	

8

M. Avalle JC **OO**	Parcelle 1407 (Loup à Loup) qui était en zone IINa est passée pour une partie en zone 2AU alors que l'autre partie est en UCb et demande le classement de la totalité de sa parcelle en UCb. DEFAVORABLE
38 **M et Mme Dekker** **OO**	Propriétaires à Cotignac des parcelles 1178 et 1054 en zone UC au POS et placées en zone N avec une partie de la parcelle 1054 en EBC. Ils ont obtenu un permis de construire mais n'ont pas actuellement les moyens financiers pour réaliser une construction. DEFAVORABLE Tout autour les parcelles voisines (275 à 280) ont obtenu aussi des permis de construire (2 maisons avec piscine) et ont commencé les travaux. Ils demandent donc la suppression des EBC de leur parcelle 1054, car actuellement sur cette parcelle il n y pas de grands arbres seulement des arbustes et des arbres fruitiers, et que celle-ci redevienne constructible. FAVORABLE
39 **M. Mme Rigaud Jean** **La Celle** **OO + (Document 10, 3pages)**	Propriétaires des parcelles 366 à 370 et 1157(Colle de Pierre méridionale) en zone NC au POS et classées en zone A au projet de PLU, viennent se renseigner sur la possibilité de construire un abri pour le matériel leur permettant l'entretien des terrains et suggère l'ajout au règlement du PLU d'une phrase permettant la construction d'un abri (voir document 10) qui protègerait les outils agricoles des intempéries et des risques d'incendie. DEFAVORABLE
40 **M. Porter** **OO et OE (document 11 : 2 pages)**	- Est opposé au projet de destruction de l'ancienne cave coopérative et de réaffectation à usage immobilier de l'espace et propose la réaffectation à usage public des lieux par la création d'un espace vert avec réhabilitation partielle des anciens locaux ; Ce qui permettrait une valorisation du patrimoine existant et une ouverture sur les paysages environnants. Ceci contribuerait à l'attrait touristique du village plutôt que de l'amoindrir et serait cohérent avec un projet urbanistique respectueux de l'histoire et l'environnement naturel du village. De plus, le nombre conséquent de logements sociaux (22 + 16) dans un petit périmètre serait en contraction avec l'objectif de mixité sociale et aggraverait une surdensité démographique avec des conséquences négatives pour les habitants et les touristes (en particulier le stationnement). - Et suggère la construction d'immeubles sociaux en lieu et place du parking prévu en ER 13 et la création d'un parking souterrain sous ces immeubles . Cela permettrait de répondre à la fois aux besoins de logements sociaux et au problème de stationnement tout en préservant et valorisant le patrimoine historique du village et son environnement. SANS OBJET
41	

9

M. Ganneval **00+ Document 12 (4 pages)**	Propriétaire des parcelles 401 à 405 et 399 demande l'ouverture d'une fenêtre dans l'EBC pour son habitation sur la parcelle 404 et le bas de la parcelle 405 afin de faire un jardin potager. FAVORABLE
42 **M. Zeggers Marc** **OO + Document 13**	Propriétaire de la parcelle 1156 dans la zone protégée de la falaise, en copropriété pour une partie avec la commune « ancien réservoir d'eau ». Occupe depuis 1996 cette maison acquise avec un CU de 1985, qui n'est pas reconnue comme « habitation » pour laquelle il paie des taxes foncière et d'habitation et qui est raccordée au tout à l'égout. Demande que le statut d'habitation soit reconnu pour son bien et que la commune confirme la possibilité de restauration de cet habitat existant sans création de nouvel habitat (ce qui n'est pas le cas dans le règlement du PLU). Constate aussi une modification entre le projet de règlement et le règlement pour la zone N. DEFAVORABLE
43 **Père JM Terrade au nom de l'association diocésaine de Fréjus Toulon** **OO+OE (document 14)**	- Souhaite que la zone Nh soit agrandie en raison d'un échange en cours de terrains entre la commune et l'association diocésaine, et que cette zone inclue les parcelles 760 et 1167 qui seront ainsi acquises ; - que les EBC soient légèrement reculés des bâtiments existants pour ces parcelles afin de protéger les bâtiments ; - Souhaite aussi que l'emprise au sol de l'article 9 p 76 ne soit pas limitée, l'ancien POS ne la limitait pas et l'ancien COS était de 0,2 pour la zone du sanctuaire. - S'inquiète que les parcelles 819 et 820 classées en zone UD au POS deviennent N. - Indique que le problème de stationnement est en cours de résolution avec la municipalité. SANS OBJET SUITE A UNE REUNION AVEC LE DIOCESE LE 17.03.2017
44 **M. Varenne O** **OO**	Viticulteur, propriétaire de la parcelle 1254 clos de Ruou classée en zone NC sans EBC au POS et en zone A EBC au projet de PLU, demande que cette parcelle qui n'est pas boisée, soit retirée des EBC afin de la replanter de vignes et de construire un petit chai à l'extrémité sud. Cette parcelle est dans le périmètre AOC. FAVORABLE – TERRAIN CLASSE EN AOC
45 **Mme Vermeire** **Demeurant à Cotignac** **OO+ OE (document 13 : 3 pages)**	- Parcelles G1457 et 489 située en zone N EBC demande un léger agrandissement de la fenêtre dans l'EBC afin de mieux protéger son habitation des risques d'incendie et d'inclure le poteau d'alimentation électrique à l'ouest de la maison et l'annexe à l'est de la parcelle. - Même demande pour **M et Mme Baring**, voisins au nord, sur la parcelle 480 dont la fenêtre EBC est également trop petite surtout à l'ouest car elle est à la limite même de la maison et n'inclut pas le garage à l'est.

	FAVORABLE
46 **Mme Leboutet** **SCI L'Arenas**	Vient se renseigner sur la possibilité au projet du PLU d'agrandir l'annexe de sa maison sur les parcelles C 574 ET C 847 qui était en zone Uc (avec un COS de 0,2) et qui maintenant sont en zone N. SANS OBJET
47 **M. Moizant JP** OO + document 17	Parcelle n° D 1415 (les Eissalettes occidentales) en zone IINB au POS, souhaite la création d'une fenêtre dans les EBC pour une petite partie de 750m² (surlignée en vert sur le document remis) de la parcelle D 1479 en zone N EBC, qu'il se propose d'acquérir afin de confirmer l'accès à sa maison par ce chemin existant. FAVORABLE
48 **M. Jullien V.** **OO**	Vient se renseigner : - pour les parcelles en zone A sur la route d'Entrecasteaux n° 1455 et 1484 sur lesquelles se trouve un cabanon qu'il souhaiterait transformer en gîte mais ce cabanon n'atteint pas les 50m² requis. - sur le classement de ses cabanons 59 et 60 DEFAVORABLE - et demander que la parcelle E 489 (camp d'Andriou) dans le périmètre AOC, qui était cultivée en vignes jusqu'en 2014, soit classée en totalité en zone A sans EBC. FAVORABLE
49 **Mme Chabert Pierre** **OO**	Vient se renseigner - sur le classement de ses parcelles (G764 G770 G783 G 771 G772) - sur la possibilité d'agrandissement pour un cabanon sur G 771 en zone A mais le cabanon n'a pas la surface minimale requise. - sur la possibilité d'agrandissement pour un cabanon sur G 987 en zone N dans une fenêtre EBC mais le cabanon n'a pas la surface minimale requise. SANS OBJET
50 **M.Mme Cazorla** **OO**	Parcelle B 777 divisée en 2012 en B 1594 et B 1495(ne leur appartenant pas) demandent l'agrandissement de la fenêtre EBC afin de protéger leur habitation. FAVORABLE
51 **Mme Lechapelier- Delval, M.Me Carter et M. Caron P.** **OO**	Ces riverains de l'OAP de la Colle Périgoulier s'inquiètent de l'OAP prévue avec le projet d'hôtellerie ainsi que de l'élargissement des voies et des nuisances qui en découleront. Où en est le projet de déviation du village ? car les poids lourds qui traversent le village sont dangereux pour la population surtout les jours de marché. SANS OBJET

11

52 **Mme Di Pasquali J.** **OO**	Vient se renseigner pour ses terrains au Ferrusse qui sont classés en zone N au projet et pour le cabanon qui est trop petit pour être agrandi. SANS OBJET
53 **Mme CAULET** **OO**	Vient se renseigner pour ses terrains E192 et 1741 qui sont en zone A pour savoir s'ils deviennent constructibles. SANS OBJET
54 **Mme Pons, Présidente de la communauté d'agglomération de la Provence Verte** **Lettre 9**	Demande l'ajout d' « hôtellerie de plein air » au texte sur l'aménagement global p10 de l'OAP de la Colle Périgoulier FAVORABLE
55 **M. Montal G** **Lettre 10**	Demande la suppression des EBC pour la parcelle A 326 appartenant à Mme Nanni. FAVORABLE