

Département du Var

ENQUÊTE PUBLIQUE

Réalisée du 1<sup>er</sup> février au 06 mars 2017

**Objet :**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

**Demandeur**

Monsieur le Maire de COTIGNAC

CONCLUSIONS MOTIVEES

# CONCLUSIONS MOTIVEES

De Marie-Christine RAVIART-BERNARD  
Commissaire enquêteur

## **Objet :**

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

\*  
\* \*

## **Préambule**

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.

\*  
\* \*

Au terme de l'enquête, après avoir étudié le dossier de projet de PLU, tenu 8 permanences en mairie, entendu le public, avoir fait plusieurs visites sur le terrain, recueilli et analysé le mémoire en réponse du pétitionnaire, les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

## ○ **Sur la forme**

- *Conformément à la réglementation en vigueur l'élaboration du projet de PLU a fait l'objet d'une concertation auprès du public par des articles dans le bulletin municipal, des publications dans la presse, deux réunions publiques, des réunions avec les agriculteurs, les agences immobilières et un registre de concertation.*

- *La notification aux PPA a effectivement été faite avant le début de l'enquête comme en témoignent les pièces jointes au dossier.*
- *Le dossier mis à la disposition du public a été réglementairement constitué et a été totalement téléchargeable, gratuitement, sur le site de la mairie.*
- *L'information du public a été correctement effectuée par l'affichage dans Cotignac, sur le site de la mairie et par voie de presse en dépit d'un problème avec « VAR Information » pour la seconde parution qui a été différée et complétée par une parution, dans le délai des 8 premiers jours de l'enquête, par une publication dans la Marseillaise.*

*Toutes les conditions prévues en la matière par la réglementation ont donc été respectées et ont permis à tout un chacun de s'exprimer et de faire valoir son avis sur le projet.*

\*

### **Conclusion partielle**

*La réglementation a été respectée tant pour le projet de PLU que pour la constitution du dossier afférant. L'information du public a été dispensée conformément aux textes en vigueur.*

\*

\* \*

### **○ Sur le fond**

- *En cohérence avec « le Grenelle » de l'environnement et les directives européennes (Plan NATURA 2000), la mise en place des PLU constitue l'un des leviers propre à maintenir l'équilibre entre les nécessités socio-économiques et le souci de préservation de l'environnement.*
- *La commune de Cotignac, soucieuse de respecter l'article L 121-1 du code de l'environnement, a voulu limiter le « mitage » de son territoire et a fortement diminué les zones constructibles et, par le fait, augmenté les zones agricoles (+ 192 ha) et naturelles (+207 ha).*
- *Les objectifs déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont clairs et réalistes et le projet de zonage de la commune qui en résulte paraît cohérent et équilibré.*
- *Parmi les observations et réserves émises par les PPA, celles émanant de l'ARS, de RTE et de GRTgaz seront prises en compte lors de la phase de validation par la municipalité.*
- *Pour d'autres, concernant les EBC, le choix de la commune est de préserver les paysages et la biodiversité dans cette partie du Var, particulièrement boisée.*

- *Pour celles concernant l'OAP de la Colle-Périgoulier classée en zone IAUb au projet, le choix de la mairie semble justifié en raison de l'importance du tourisme pour Cotignac. En effet, Cotignac étant l'une des quinze villes sanctuaires de France, le tourisme culturel y est très important ainsi que le tourisme « vert ».*
- *D'autres remarques relevant d'erreurs matérielles, ou demandent l'ajout de précisions dans le règlement, seront également prises en compte dans la phase de validation du projet.*

\*

### **Conclusion partielle**

*Le projet de PLU est bien conforme aux objectifs déclinés dans le PADD et les réserves ou observations émises par les PPA ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et pour certaines seront traitées dans la phase suivante d'approbation du projet.*

\*

\* \*

**En conclusion, au terme de cette enquête, l'avis rendu par le CE est donc le suivant.**

## **Avis**

**1- Le projet de PLU ayant été déposé par monsieur le maire de Cotignac en application de la loi.**

**2- Le projet de PLU s'inscrivant dans le respect des textes de niveau supérieur (PADD, SCOT, Schémas directeurs, NATURA 2000, etc.).**

**3- Les personnes publiques associées ayant été informées en temps utile du projet.**

**4- Le public ayant été informé de cette enquête par l'ensemble des voies et moyens prévus par la réglementation.**

**5- Les personnes entendues ayant pour la plupart fait des demandes de changement de zonage, certaines d'entre elles étant recevables, d'autres difficilement conciliables avec la loi ALUR limitant l'étalement urbain.**

**6- Le maire de Cotignac ayant dans son mémoire en réponse :**

- **Pris en compte les remarques de l'ARS, de RTE et de GRTgaz**
- **Expliqué les choix de la commune concernant certaines réserves de la DDTM, de l'INAO, de la chambre d'agriculture du Var et de la préfecture**

- *Et donné son avis sur les demandes des particuliers recueillies par le CE au cours de l'enquête publique.*

*En conséquence, l'avis rendu est FAVORABLE assorti des réserves et recommandations précisées ci-dessous.*

### ***Réserves :***

*a) Compléter le règlement des zones A et N en précisant que pour chaque nouvelle construction (ou extension) à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie devra être plantée.*

*b) Préciser dans le règlement des zones A ce qu'est une annexe à une habitation.*

*c) Rectifier l'erreur concernant l'emplacement du patrimoine bâti (étoile 15).*

### **Recommandations :**

*a) Donner une suite favorable en ce qui concerne les changements de zonage :*

- *de la zone A à la zone UCb pour les parcelles 2311 et 1298 (appartenant à M. et Mme Colombet),*

- *de la zone UCb à la zone UCa pour la parcelle 1195 (appartenant à M et Mme Bourhoven),*

- *de la zone N à la zone A des parcelles :*

- *184 (appartenant à M. Bonnier et ce pour une surface d'environ 3000 m<sup>2</sup>),*

- *1209 et 1210 (appartenant à M. Albiac, en supprimant les EBC sur ces parcelles classées dans le périmètre AOC),*

- *A 108 (appartenant à M. Vassal, en supprimant les EBC sur cette parcelle),*

- *258 (appartenant à M et Mme Beneventi, classée AOC, en supprimant également les EBC de cette parcelle)*

*b) Donner une suite favorable aux demandes*

- *de suppression des EBC*

- *d'une partie de la parcelle 553 (appartenant à M. Albiac et classée AOC),*

- *des parcelles 157,160, 162a et 171 (les Jonquiers appartenant à M. Cotte, classées AOC),*

- *de la parcelle 1054 (appartenant à M et Mme Dekker),*

- *de la parcelle 1254 (Clos du Ruou appartenant à M. Varenne),*

- *pour une partie de la parcelle 1479 (appartenant à M. Moizant),*

- *de la parcelle E 489 (camp d'Andriou appartenant à M. Jullien),*

- de la parcelle A 326 (appartenant à Mme Nanni),
- de la parcelle C 135 sur laquelle FREE doit implanter son antenne,
- des parcelles 399, 401, 402, 403, 404 et 405 (appartenant à M. Ganneval)

**- d'agrandissement des fenêtres dans les EBC**

- pour les parcelles G 1457 et 489 (appartenant à Mme Vermeire),
- pour la parcelle G 480 (appartenant à M. et Mme Baring),
- pour la parcelle B1594 (appartenant à Mme Cazorla)

**c) Ajouter « hôtellerie de plein air » au texte sur l'aménagement global de l'OAP de la Colle-Périgoulier.**

**d) Engager une révision allégée du PLU après l'approbation et la validation du projet afin de satisfaire les demandes concernant Lou Calen et celle du Foyer de la Sainte Famille comme la commune s'y est engagée oralement et dans sa réponse au PV des observations.**

Fait à TRANS en PROVENCE, le 03 avril 2017

Marie-Christine RAVIART- BERNARD

*MC Raviart-Bernard*