

ANNEXE UN

E18000071/83

Seillons, le 20 décembre 2018

André Laloyaux

Commissaire enquêteur

72, chemin de la Verrerie

83470 Seillons source d'Argens

Monsieur le Maire de Cotignac

- VAR -

**Procès-verbal de synthèse des observations**

Objet : Enquête publique relative au projet de Révision Allégée N°1 du PLU de la commune de Cotignac (Var)

Réf : Votre arrêté n° 213/URB/2018 en date du 24 octobre 2018

En application de l'article R123-18 du Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, j'ai l'honneur de vous notifier par le présent, les observations mentionnées sur le registre d'enquête laissé à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique qui s'est déroulée à la mairie de Cotignac du 12 novembre 2018 au 14 décembre 2018 inclus, ainsi que celles contenues contenue dans le courrier reçu pendant cette même période.

Compte tenu des nouvelles dispositions du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire, un mémoire en réponse.

L'enquête s'est déroulée dans n cadre agréable, dans la salle du conseil municipal de Cotignac. L'ambiance était très détendue et le public venu aux permanences du commissaire enquêteur a pu tout à loisir, poser les questions relatives à ses problématiques et consulter les panneaux d'exposition des différents projets objet de l'enquête publique..

Il intéressant de noter que la majorité des personnes qui sont venues à nos permanences, souhaitent un changement de zonage pour leurs parcelles ou pour une partie de celles-ci, d'autres s'inquiétaient de la présence d'une ZEC impactant leur propriété redoutant une perte de valeur de leur bien, un couple s'interrogeant sur le changement apporté à l'annexe 3 du

venus aux permanences pour avoir des renseignements sur les projets, ou sur leur bien sans laisser d'observation. Enfin une personne a laissé une observation sur le registre, et deux autres nous ont demandé de noter leur requête.

L'ensemble des ces observations sont détaillées ci-dessous.

### I Les Observations consignées sur le registre

Quatre personnes se sont présentées à nos permanences afin d'obtenir de simples renseignements sur leurs parcelles :

*Observation n°1 Mr GIPPON Pierre.*

Observation n° 2 : Mr NICOLAS renseignement au sujet de sa parcelle classée en zone N

*Observation n°5 Mme MONTESANO VANO Françoise* savoir si la RA1 du PLU concernait la zone N anciennement zone UB et sur laquelle est se trouve sa propriété.

*Observation n° 10 : Mme COLOMBET Lucienne* au sujet de ses parcelles n° 2311 et 1298 section F objet d'un projet de reclassement en zone constructible dans la RA1 de cotignac. Les réseaux passent sur ses parcelles qui ont été classées par erreur en zone A lors du passage POS en PLU.

*Observation n° 3 : Monsieur REVEL Henri* souhaite savoir si sa parcelle n°1788 pourrait recevoir une maison supplémentaire pour sa fille. Sa parcelle est en zone N

*Observation n°12 : Monsieur Bernard FERAILLE* demeurant 15, rue des jardins

-Etonné de la construction d'un pigeonnier de 11 m de haut au lieu de 7 m. Ceci va masquer le pavillon existant ce qui est dommage pour le paysage.

- Surpris de la modification intervenue depuis la présentation du PLU (art 2 du PLU) concernant le « moulin ».

*Observation n°15 : Madame GRAS Simone* demeurant à Brignoles, nous demande si sa parcelle N°496 section F située en zone A au PLU qui était au préalable en zone constructible et qui est desservie par les réseaux qui passent à coté pourrait être de nouveau classée en zone constructible.

*Observation n°19 :* Enfin trois observations inscrites au registre de façon anonyme car elles émanent des diverses personnes rencontrées par les élus de façon informelle. Elles son regroupées en une seule observation.

- En secteur Nsf il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction à usage d'hébergement. Pour les constructions à usage autres, le stationnement doit correspondre aux besoins de la construction.

- Dispositions générales –article3 point5.2 : au lieu d'une hauteur maximum d'excavation plus ou moins adaptée selon la pente du terrain, indiquer que la hauteur maximale des excavations doit être limitée de façon à éviter les terrassements excessifs.
- Dispositions générales- article 6 point 6- permettre de réaliser des clôtures constituées de haie vive ou de claires voies adaptées au risqué et la possibilité d'annexe couvertes.

### Les courriers reçus et annexés au registre

**Mademoiselle PERGORAROTTO Catherine** 3 allée des Résédas 66470 Sainte Marie demande d'ajouter au patrimoine bâti son cabanon situé sur la parcelle C314 (Annexe UN)

**Monsieur et Madame DUCHEMIN Bruno** sont opposés au projet d'aérogénérateurs car contradictoire avec le côté village touristique de Cotignac et va à l'encontre des politiques énergétiques (réduire les consommations plutôt qu'encourager les surconsommations (Annexe DEUX)

**Madame AIRAUT-BRIATORE Martine** 3430 route de Carcés 83570. Cotignac demande de décaler la limite de la zone UCC vers le sud afin d'intégrer sa maison dans la zone UCC pour ne plus être en zone agricole. Parcelle F 1724. (Annexe trois)

**Madame PAUL CAMAIL Florence** Architecte demeurant à CARCES

Analyse du règlement UC considérant l'obligation de stationnement pour chaque projet notamment dans la zone où le coefficient est faible (UCB =10%) cela diminue fortement le résiduel pour l'emprise Exemple : pour un parcelle de 1000 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec la construction des deux places obligatoires (1pl=25m<sup>2</sup>) il ne reste que 50 m<sup>2</sup> de possibilité de construire en emprise si création de stationnement par garage couvert.

### Analyse sur le règlement A et N:

Annulation de la limite de 250 m de surface de plancher car beaucoup de maisons ont une surface déjà supérieure.

Annulation de la notion d'augmentation de l'emprise de 30% car limite la possibilité de construction

Distinguer les piscines de l'emprise si ces dernières sont comprises dans "à toutes constructions"(Art AetN2.e)

Réglementer l'emprise au sol dans l'article A et N des règlements. (Annexe 4 et Annexe 5)

**Monsieur ZEEGERS Marc et Madame MESMAEKER Marianne** Ville haute Etoile n°62 surpris de la suppression de l'annexe 3 qui est contradictoire à la demande initiale et qui n'était pas au dossier avant l'arrêt de la Révision allégé n°1 juin 2018. Au plan uniquement de l'habitation et non de la totalité du bâtiment.

Interrogation sur la construction d'un pigeonnier (projet Lou calen) qui ne respecte pas sa destination initiale (habitat au lieu de logement oiseaux) et ainsi que le non-respect de la hauteur. (Annexe 6)

Madame PAPA Annuziata demeurant La Basse Combe Route de Sillans à COTIGNAC

Remet un plan cadastral et accompagné au verso d'un questionnaire. Pourquoi une dent creuse en zonage N au lieu de la zone UCB ? Comment se fait-il qu'il y ait du coup création d'une zone UB au sein d'une zone N (zone HLM) suivent des remarques :

- Erreur manifeste, proposition de transfert de la propriété en zone UA cette proposition entraine une urbanisation logique et continue du village. Si pas d'accord amiable – (Annexe 7)

**Madame HELLO Colette et Monsieur LEONDURAND Philippe** propriétaires des parcelles C944-945-946 à La Colle de Pierre à COTIGNAC, regrettent qu'aucune étude ne soit faite pour comprendre la ZEC. Les choix sont injustifiés et les conséquences nombreuses. La ZEC est une construction purement administrative car aucun intérêt hydraulique ou général. Arrêté Préfectoral comme indiqué dans l'article L21-12 du code de l'environnement. Déclassement en zone constructible d'une parcelle communal pour la pose d'une antenne (free) avec bâti technique. Pourquoi une telle différence ? Peut être plus logique que ce soit les parcelles communales qui soient concernées par la ZEC, si cela relève d'un intérêt général.

Rupture d'égalité devant la loi pour les propriétaires concernés par une dévaluation de leur bien. Incompréhensible car ravage par le feu et pas de plan visant les risques incendie, mais une ZEC sans eau ! (Annexe 8)

**Monsieur Claude SALVETTI**, demeurant 107 chemin de l'EVESCAT 83500 La Seyne sur Mer

Propriétaire des parcelles 976, 977, 979 section C pour une surface totale de 1955 m2 voudrait connaître les raisons du classement des ses parcelles en zone N alors qu'elles ont toujours été classées en zone U pose une série de questions:

- Propriété soumise à l'erreur manifeste d'appréciation
- Urbanisation logique et continue du village
- Idéal transfert de la propriété en zone UA le village doit permettre l'alignement
- "ou en d..... " alignement particulier à la propriété, loi d'enquête publique ""?
- Pourquoi a t-il été crée une dent creuse en zonage N au lieu de continuer soit le zonage UCB ou la zone UB ?
- Comment se fait-il qu'il y ait du coup création d'une zone UB au sein d'une zone N ainsi crée ?
- A quel moment va sortir le nouveau PLU qui tiendra compte des points évoqués ?
- Contact avec un avocat spécialiste en droit immobilier (en attente)
- (Annexe Neuf)

**Madame WEIS Mireille** demeurant La Colle de Pierre Méridionale à Cotignac qui afin de valoriser son patrimoine et pérenniser le refuge d'animaux, souhaite

Une évolution du règlement de la zone N du PLU et de l'article 6 des dispositions générales pour permettre :

- La reconstruction à l'identique après sinistre- L'édification d'annexes couvertes et ouvertes permettant l'écoulement des eaux – Des clôtures pour sécuriser le refuge.

Une suppression de la ZEC inscrite au PLU

- Aucune précision quant à la création des trois ZEC sur la commune dans le rapport de présentation du PLU .Une carte du Conseil départemental n'en identifie que 2
- Le PAPI ne prévoit pas de ZEC sur la commune.
- La topographie des lieux ne permet pas aux eaux de ruissellement de s'accumuler et d'assurer la fonction de ZEC. Unité foncière en haut d'une colline avec une pente importante (dénivelé de 30 m sur 140 m de long) (Annexe dix)

**Maître Céline LORENZON** Avocat au Barreau de Draguignan

Conseil de Madame Mireille WEIS qui remet une argumentation (Annexe onze)

**Projet "Lou Calen"** requête du porteur de projet sur des évolutions du règlement et du zonage.

- Zone Utah : possibilité pour les constructions annexes aux bâtiments hôteliers de disposer d'une architecture contemporaine voire insolite et possibilité de création pour les constructions principales et annexes de toitures terrasses accessibles ou non, végétalisées ou non, sans limite de surface par rapport au pan de la toiture, dans la mesure où elles ne sont pas visible depuis l'espace public

- Zone UCB th : retrancher du calcul de l'emprise au sol les volumes non clos tels que terrasses couvertes en matériaux légers et pergolas.
- Zone Nth : Possibilité de changement de destination d'annexe à l'habitation vers annexe à une construction hôtelière, afin d'intégrer existant à l'équipement hôtelier
- Zone UCB th Art 11 Les toits terrasses des bâtiments annexes peuvent représenter le totalité de la couverture – ajouter : sauf impossibilité technique, dans ce cas, ils devront être recouverts de matériaux intégrant le paysage.
- Notice RA1 PI2 modifier 3 ouvertures de l'article 11, par couvertures.

Zonage:

- Repositionner la limite de zone UAth sur la limite foncière (derrière BETTATI)
- Repositionner les EVU tels que dans la requête de février 2018 ('propriété BRULE)

- Repositionner l'ERn°14 et les EBC sur la limite de la zone Nth (propriété VILLA CAREN)
- Compléter la légende du changement de destination au rez- de- chaussée commerciaux.

(Annexe douze)

**Messieurs GATTINI Joël, Gaël, Florent et Sébastien** 1348 ancien chemin de Salernes à Cotignac demandent l'ajout de leur cabanon situé en parcelles F1342 et 1343 au patrimoine bâti de la commune. (Annexe treize)

**Madame RICHARD** demande l'inscription au patrimoine bâti d'un cabanon situé sur ses parcelles situées en section D N° 898, 899,900 au lieu dit "Les Eissalettes" à Cotignac. (Annexe quatorze)

Le mail par lequel Mr PATHERON m'informe des trois observations anonymes à porter au registre, suite à notre entretien le 14 décembre 2018 avant la clôture de l'enquête publique.

Question du commissaire enquêteur

Quelle sont les réponses que la commune entend apporter à ses diverses requêtes ?

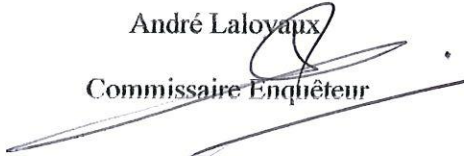
- - - - -

Un état des avis des Personnes Publique associées ainsi que des recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été dressé par la commune, afin qu'il soit apporté une réponse à ces observations, dans le cadre du présent procès-verbal de synthèse.

P.V remis le 20 décembre 2018

André Laloyaux

Commissaire Enquêteur




Pièces Jointes :

- copies des observations et courriers reçus au cours de l'enquête
- Etat des avis des PPA et de la MRAE