

**DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE COTIGNAC**

CONCLUSIONS ET AVIS

Réf. : Votre arrêté en date du 24 octobre 2018

Nous, soussigné André LALOY AUX, commissaire enquêteur :

Nommé par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon en date du 28 septembre 2018

Chargé par arrêté suscité, de diriger l'enquête publique, relative au projet de la Révision Allégée n°1 du PLU de COTIGNAC (VAR)

Rapportons ce qui suit, en portant les considérations sur :

I - CONCLUSIONS

II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE PROJET

La révision allégée du PLU de Cotignac approuvé le 10 juillet 2017, a pour but l'intégration de plusieurs projets qui n'avaient pu l'être au PLU. L'objectif de cette révision est d'accompagner et de soutenir les projets économiques et touristiques sur le territoire de la commune. Le PLU comporte un certain nombre de dispositions qui nécessitent donc d'être adaptées.

Dans le domaine du tourisme, la commune souhaite soutenir deux projets : Lou Calen et le foyer Sainte famille. Le premier présentera une formule hôtelière innovante, et le second est plus spécialement connu pour des pèlerinages. Un projet d'aérogénérateurs est intégré dans cette révision allégée qui accompagnera la transition énergétique locale. Des modifications sont apportées également au zonage agricole, au zonage naturel, et certaines parcelles classées EBC sont modifiées. Une évaluation environnementale est intégrée dans la notice car la commune est concernée par une zone Natura 2000.

I.- CONCLUSIONS

L'examen de toutes les pièces du dossier, les visites des lieux, l'étude des observations du public, l'analyse des réponses du pétitionnaire, me permettent de formuler les conclusions suivantes :

1.1 Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique préalable portant sur la révision allégée n°1 du PLU pour la commune de Cotignac (VAR) s'est déroulée conformément aux textes en vigueur, et suivant l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 24 octobre 2018 prescrivant et organisant l'enquête

1.2 Sur la correcte application des règles de publicité de l'enquête

Les mesures prises pour assurer la publicité de l'enquête (publications dans la presse départementales, affichage mairie et autre lieux, avant et au cours de l'enquête, mise en ligne du dossier complet de l'enquête publique sur le site de la mairie ont été correctement appliquées.

1.3 Sur les observations du public

Le dossier présentant le projet et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Cotignac, aux heures habituelles d'ouverture.

Le public a donc pu tout à fait normalement, consulter le dossier décrivant le projet, formuler des observations, propositions et contre propositions sur le registre d'enquête, rencontrer le commissaire enquêteur présent à chacune des permanences prévues, et lui remettre divers documents. Il a pu également déposer des mails à son intention sur le site dédié.

C'est ainsi que plusieurs personnes se sont déplacé à nos permanences, certaines pour laisser une observation sur le registre, d'autres pour nous informer de l'envoi dans les jours suivants d'un courriel ou d'un courrier, et enfin certaines sont venues demander des renseignements sur le dossier. Il n'y a pas eu à proprement parler de personnes hostiles à l'ensemble des projets présentés. Le projet d'aérogénérateurs est contesté par un couple habitant les environs. Quelques points relevant des autorités supra communales ont été dénoncés dans des courriers très explicites.

Certaines personnes ont fait la demande de passage de leur parcelle en zone constructible.

Le climat de cette enquête est demeuré très courtois.

1.4 Sur le Projet

Sur la forme

Le dossier soumis à la procédure d'enquête publique est complet. Conformément à la réglementation en vigueur les modalités de la concertation publique ont été les suivantes :

- Organisation d'une réunion publique le 22 juin 2018
- Mise en place d'une exposition publique au moyen de tableaux d'exposition
- Mise en place d'un registre consultable et disponible aux heures habituelles d'ouverture de la maison commune, permettant aux habitants de s'exprimer sur le projet de révision
- Mise à disposition du dossier de la révision allégée n°1 du PLU.
- Des réponses ont été apportées à l'ensemble des questions par les porteurs de projets aux habitants qui en faisaient la demande.

Cette concertation s'est donc déroulée conformément aux modalités fixées par le conseil municipal. La notification aux PPA a été faite dans les délais impartis avant le début de l'enquête.

Sur le fond

Le conseil municipal par délibération en date du 11 juillet 2018 a approuvé la révision allégée n°1 du PLU dont les objectifs sont les suivants :

- Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur le hameau de la Sainte Famille afin de permettre son évolution,
- Modification des règles applicables aux zones N, UC, et UA autour du secteur Lou Calen afin de favoriser son développement touristique,
- Modification du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) du parc photovoltaïque pour accueillir des aérogénérateurs,
- Correction et réécriture de certains articles du règlement afin de préciser ou corriger leur application,
- Modification partielles des limites des zones constructibles,
- Ajout et modification des patrimoines bâtis.

Ceci vient compléter le PLU afin de soutenir et accompagner ses projets économiques et touristiques.

Le hameau de Sainte Famille est l'un des premiers sanctuaires de la région PACA. Environ 140000 personnes par an le visite. La commune consacre sur ce lieu une volonté de maîtriser l'urbanisation pour des raisons paysagères. C'est la raison du choix d'un STECAL pour ce projet qui y permettra une constructibilité limitée avec la construction de deux îlots de quatre chambres supplémentaires, et le remplacement de l'actuel Algéco par la construction d'une salle de réunion accessible aux personnes à mobilité réduite. A la demande de la CDPENAF, la commune communique les permis validant les bâtiments existants.

Le projet Lou Calen, sera destiné à une clientèle différente de celle que peut accueillir une structure hôtelière traditionnelle. Les proportions architecturales du projet ont été validées par l'ABF. Ce projet doit être porteur d'emplois locaux car une vingtaine de personnes seront recrutées. Il instaure des EVU pour préserver l'oliveraie existante

Concernant le développement d'aérogénérateurs, le site choisi est déjà impacté par un parc photovoltaïque. Les aérogénérateurs sont de dimensions réduites par rapport aux éoliennes.

II.- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La révision allégée n°1 du PLU de Cotignac respectant les orientations générales et les objectifs contenus dans la PADD, comme cela vient d'être développer supra,

Concernant les observations et réserves des personnes publiques associées, des réponses ont été apportées par les porteurs de projets et ce trouvent annexées au rapport.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU respectant des textes en vigueur,

S'inscrivant dans le respect des directives du SCOT,

Etant respectueux des prescriptions contenues dans Natura 2000,

Le public ayant été informé sur ce projet en amont et durant toute la durée de l'enquête,

Ayant ainsi pu déposer des observations, propositions et contre propositions sur le registre ouvert a cet effet et par mail sur le site dédié de la commune,

L'adjoint au maire en charge de ce dossier, ayant dans son mémoire en réponse au PV analysé les observations du public, et apporté des réponses sur les choix de la commune en prenant en compte les remarques des PPA,

Compte tenu de l'appui des élus,

De son intérêt pour le soutien de projets économiques et touristiques,

De l'absence de critique d'une majeure partie de la population, en dehors de celles relatives à des intérêts privés.

Concluant pour sa part,

Le commissaire enquêteur soussigné estime pouvoir émettre au projet de révision allégée n°1 du PLU de Cotignac tel que présenté dans ce dossier :

UN AVIS FAVORABLE

SOUS RESERVES

- 1- Que les avis des PPA soient pris en considération. Concernant les parcelles F2311 et 1298, je me range à l'avis de la commune.

2- Faire une étude à l'issue de laquelle il sera démontré l'absence de risque lié au ruissellement pour les personnes et les biens dans le secteur du Lauron pour les parcelles classées actuellement en zone N, et ce, avant leur reclassement en zone UB et UC

Fait à Seillons le 11 Janvier 2019

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

