

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE REVISION ALLEE N°UN DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COTIGNAC (VAR)

Objet : Enquête publique conjointe relative à la révision allégée du PLU de la commune de COTIGNAC VAR).

Réf. : Votre arrêté en date du 11 juillet 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 à la révision allégée du PLU de la commune COTIGNAC (VAR)
- Rapportons ce qui suit, en portant les considérations sur :

- **L'ANALYSE DU DOSSIER**
- **LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- **LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**
- **LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

E 18000071/83

E 18000071/83

- ANALYSE DU DOSSIER

1.1 Textes visés

- Code de l'urbanisme
- Code de l'environnement
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
- Décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi de 12 juillet 1983
- Décret n° 2011/2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

1.2 Situation administrative

Délibération du conseil municipal de Cotignac en date du 11 juillet 2018 arrêtant le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

1.3 Rappel succinct du projet soumis à la présente enquête publique :

La commune de Cotignac dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 juillet 2010. Néanmoins, certains projets n'ont pas pu être intégrés au PLU. L'objectif de cette révision allégée est d'accompagner et soutenir les projets économiques et agricoles sur le territoire communal déclinés au PADD.

Par délibération en date du 11 juillet 2018, le conseil municipal de COTIGNAC a approuvé le projet de révision allégée du P.L.U. Au cours de cette séance du conseil municipal, l'approbation des objectifs suivants était arrêtée :

- Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur le hameau de la Saint 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,
- Modifications partielles des limites des zones constructibles,
- Ajout et modification des patrimoines bâtis.

Une étude environnementale est intégrée au rapport de présentation

E18000071/83

- **1.4 Composition du dossier**

1.4.1 *Consultants extérieurs*

- Citadia conseil

1.4.2 *Documents*

- Pièce UN :
- Pièces Administratives
- Délibération prescrivant la Révision Allégée N°1 du PLU
- Bilan de la concertation et arrêt du projet de Révision Allégée N°1 du PLU
- Note d'enquête Publique
- Arrêté du Maire portant organisation de l'enquête publique
- Désignation du commissaire enquêteur par le Président du TA de Toulon
- Procès verbal de l'examen conjoint et les avis des PPA

- Pièce DEUX : La Notice :
Préambule
Modifications apportées au PLU en vigueur
Bilan PLU 2017
Compatibilité de la révision partielle N°1 avec le PADD
et les documents de rang supérieur
Evaluation environnementale
Indicateur de suivi
Résumé non technique.

- Pièce TROIS : Le règlement

- Pièce QUATRE: Le règlement Départemental de défense extérieure contre l'incendie

- Pièce CINQ: Les documents graphiques
 - Zonage Planche Générale
 - Zonage Planche Nord
 - Zonage Planche Centre
 - Zonage planche Sud

1.4.3 *Avis des personnes publiques associées*

- Pièce SIX
-
- Préfecture du Var - DDTM
- Conseil Départemental du Var
- Avis de la commission Départementale de la consommation des espaces agricoles du Var.

E18000071/83

- Chambre de l'agriculture de Var
- Unité Départementale des l'Architecture et du patrimoine du Var
- Syndicat mixte du pays de la Provence Verte (lors de l'examen conjoint)
- Syndicat Mixte SCOT de la Provence Verte (lors de l'examen conjoint)
- Communauté d'Agglomération de la Provence Verte (lors de l'examen conjoint)

1.4.4 *Autre avis*

- Mission Régionale d'Autorité Environnementale

1.4.5 *Appréciations portées sur le dossier*

Le dossier est complet et ne souffre d'aucune remarque particulière.

II.- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Préparation de l'enquête

J'ai pris contact avec les élus et les services administratifs de la commune de COTIGNAC afin d'avoir connaissance du dossier et définir ensemble les modalités de l'enquête. Le 29 octobre 2018, j'ai rencontré Mr PATHERON, adjoint chargé de l'urbanisme, accompagné de Madame FAUCONNIER en charge du service.

Après reçu une copie entière du dossier, nous avons établi un calendrier du déroulement de l'enquête, fixant les dates de mes permanences, tout en rappelant les obligations en matières d'information du public.

Le lundi 12 novembre 2018 à 9h00, a débuté l'enquête publique en Mairie de COTIGNAC. J'ai ouvert le registre d'observations du public que j'ai côté et paraphé. J'ai également visé les documents du dossier d'enquête. J'étais accompagné pendant toutes les permanences par Monsieur Alain ALBERTI, commissaire enquêteur nouvellement inscrit sur la liste d'aptitude pour l'année 2018.

2.2 Publicité

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié par les soins de Monsieur le Maire quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours dans les deux quotidiens départementaux de la façon suivante :

Premier avis

- VAR MATIN édition du 27 octobre 2018
- LA MARSEILLAISE édition du 28 octobre 2018

Deuxième avis

- LA MARSEILLAISE édition du 19 novembre 2018
- VAR MATIN édition du 19 novembre 2018

Un exemplaire de chaque édition correspondant a été joint au dossier par mes soins.

L'avis a également été affiché quinze jours avant son ouverture à la mairie et sur les emplacements réservés à cet effet sur la voie publique. L'avis ainsi que le dossier d'enquête était publié sur le site de la mairie. J'ai pu au cours de mes différentes permanences, vérifier la correcte application des mesures prises pour assurer la publicité de l'enquête, et m'enquérir auprès des personnes se présentant pour obtenir des renseignements que la publicité avait bien été faite sur la commune. Dans la salle du conseil où se tenaient les permanences, était exposé tous les projets objets de la révision allégée n°1 de Cotignac, objet de l'enquête publique. Il est rappelé que cette exposition était présentée dans le hall d'accueil de la mairie avant le début de l'enquête publique. Un poste informatique était mis pendant toute la durée de l'enquête à la disposition du public.

Le procès-verbal d'affichage délivré par Monsieur le Maire est annexé au présent.

2.3 Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément aux textes en vigueur, du lundi 12 Novembre 2018 à 9h00 au Vendredi 14 décembre 2018 à 12h00. Le public a ainsi pu consulter le dossier présentant le projet pendant les permanences que j'ai organisées à la mairie, ainsi que durant les jours et heures d'ouverture de la maison commune, et également sur le site dédié

2.4 Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition de la population, en assurant les permanences dans un bureau réservé à cet effet lors de mes permanences à la Mairie de Cotignac

- le lundi 12 novembre 2018 de 9h00 à 12h00 – (de 13h30 à 16h30 visite des sites)
- le mardi 20 novembre 2018 de 14h00 à 17h00
- le mercredi 28 novembre 2018 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 07 décembre 2018 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 14 décembre 2018 de 9h00 à 12h00 – 14h00 rencontre avec Mr PATHERON

Il convient de noter que l'organisation matérielle de la permanence en mairie s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Excellente par ailleurs les relations entretenues avec le personnel administratif de la commune.

2.5 Clôture de l'enquête

Le vendredi 14 décembre 2018, dernier jour de l'enquête publique, j'ai clôturé et signé le registre d'enquête. Mr PATERON adjoint à l'urbanisme en charge de la présente enquête m'a indiqué qu'il souhaitait me faire parvenir trois observations émanant d'entretiens informels avec le public. Il souhaitait que celles-ci soient alors portées sur le registre avant la clôture de l'enquête.

II. -OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

3.1- Préfecture du Var - DDTM

Par courrier en date du 9 octobre 2018, Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer dan un courrier adressé à Monsieur le Maire de Cotignac formule les observations suivantes :

1 – Sur le projet de STECAL « Sainte Famille ».

- Une autorisation de construire existe sur le bâtiment principal mais aucune sur les autres constructions. La commune devra apporter des éléments d'information sur l'existence légale des bâtiments concernés pour permettre une prise de position sur ce point, comme convenu lors de la CDPENAF du 25 septembre 2018.

- *Lors de l'examen conjoint du 10 octobre 2018 la commune communique les permis validant les bâtiments existants dans la zone demandée lors de la CDPENAF.*

2 – Sur le projet « Lou Calen »

- Le projet fait état de 45 unités d'hébergement alors que le tableau récapitulatif (p.7 de la notice) n'en comporte que 43. Ce point devra être éclairci.

- Pour ce qui concerne l'EBC situé en zone Nth, alors qu'il est prévu de déclasser le chemin d'accès sur 200m² et le hangar sur 200m², pour quelle raison est-il prévu de déclasser 1000m². En effet, il convient d'observer que ce déclassement se situe à proximité de l'ER n°14 au bénéfice du Département pour «un espace vert de promenade/espace naturel sensible de la Cassole ». Ce déclassement peut-il être réduit ?

3- Sur les énergies renouvelables.

- Il n'était pas indiqué jusque-là de zonage spécifique pour les projets d'implantation des aérogénérateurs. Afin de ne pas créer d'ambiguïtés, il est préconisé la dénomination d'un sous-secteur indicé (Ne pour éolien) pour bien caractériser les spécificités de l'installation d'aérogénérateurs et d'en définir le périmètre précis au document graphique pour les deux sites identifiés.

- Le rapport de présentation doit clairement qualifier le type d'installation EnR et notamment le caractère innovant (descriptif technique, niveau de sécurité et de suivi...)

- A noter que le Col de l'Anderète n'était pas identifié comme pouvant accueillir ce type d'installation. Sur le plan paysager, l'installation d'éoliennes n'est pas privilégiée compte tenu de l'impact visuel du projet. Pas très éloigné de celui des Pouverels, les effets cumulés des projets ENr seront notables sur cette partie du territoire communal.

- La présence de quelques habitations situées à moins de 500 du site de l'Anderète nécessite d'étudier les dangers potentiels et les niveaux de sécurité pour palier à d'éventuels incidents/accidents (projections par bris de pales, effets des ondes, nuisances sonores).

E18000071/83

- Le village est classé en site inscrit. L'impact paysager des projets (photovoltaïques ou éoliens) par rapport au village sera par conséquent à prendre en compte. Il constituera un enjeu majeur sur lequel l'UDAP sera particulièrement attentif : **l'avis de l'ABF sera requis.**
- Une corrélation devra être apportée entre le texte et les photographies (p.24 et 25 de la notice) notamment pour ce qui concerne la végétation (chênes..) et un plan de prises de vues pourrait utilement compléter les photographies.

Analyse du CE : Sur ce point le porteur de projet d'aérogénérateurs apporte un document complémentaire (annexe trois)

- Sur ce point, et sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus **un avis favorable est donné.**

4- Sur le Règlement.

- L'article 2 des dispositions générales devra être complété par les secteurs UCc et Nh et le secteur 1AUc devra être supprimé puisqu'il n'existe plus dans le règlement et au plan de zonage.
- Dans le chapeau de la zone UC il est mentionné que la zone correspond aux zones d'habitants de faibles hauteurs. Or, en UCbth, le pigeonnier prévu pour accueillir une unité d'hébergement devrait atteindre une hauteur de 11 mètres. **Ce point devra être mis en cohérence.**
- Dans le chapeau de la zone A du règlement, il est mentionné que «les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles... » L'intitulé de la zone sera corrigé.
- En accord avec la CDPENAF, le paragraphe de l'article 2-a) de la zone A, à savoir « Des implantations plus éloignées sont possibles selon la configuration des terrains et des besoins de l'exploitation » **devra être supprimé.**
- Une incohérence est relevée entre l'article N1 qui, dans le secteur Nf, interdit la restauration et l'aménagement des constructions existantes en vue de créer de l'habitat et l'article N2 qui mentionne que, dans le secteur que dans le secteur NF, sont seuls autorisés : ...la restauration des bâtiments existants, le changement de destination des bâtiments... dès lors qu'ils destinés à l'habitat. **Ce point devra être corrigé.**

5- Sur les modifications de limites de constructions

- Reclassement en zone UB et UCa des E2012, E2013, 1910, 1911, 1937, 2252, 2253, 1764 et 37. Ces parcelles avaient été classées en zone naturelle du fait que la zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement. La commune indique que la zone rendue inconstructible s'avère bien plus importante que les espaces concernés par le ruissellement et souhaite rattacher ces parcelles à la zone constructible tout en classant en EVP les espaces les sensibles au ruissellement. Toutefois, le projet mentionne la parcelle E2013 est plus sensible au ruissellement et demeure majoritairement classée en zone inconstructible alors qu'elle fait partie dans le paragraphe qui précède des parcelles à rattacher en zone constructible. L'existence de deux talwegs situés en amont des parcelles peut générer un risque potentiel de ruissellement venant aggraver le risque d'inondation du cours d'eau identifié dans l'Atlas des zones inondables. En l'absence d'une étude spécifique justifiant du caractère non inondable de ce secteur, la DDTM **émet un avis défavorable.**

Analyse du C.E

La commune nous communique une note relative à la modélisation des écoulements pluviaux dans le quartier du LAURON. Ce document, « en note bene », rappelle notamment que le traitement SIG s'étant effectué sur la base de lignes topographiques à 1m, non issues d'un relevé de terrain mais d'une analyse satellite, les cartes obtenues sont concernées avec une marge d'erreur.

Sur le terrain les axes d'écoulement peuvent être décalés par rapport aux cartes. Le niveau possible d'inondation par ruissellement ne peut, par la même occasion, être déterminé. Les principes d'écoulement sont néanmoins vérifiés comme en atteste les photographies prises durant une période d'orage.

L'AZI est un document informatif qui n'est pas opposable aux tiers. Il est appliqué par prudence par les élus sur les territoires éligibles à un tel document. En l'absence du PPRI, lequel serait opposable aux tiers, la plus élémentaire prudence, commande donc de se conformer à son tracé sauf à démontrer de façon incontestable que sa zone est trop importante face au risque réel encouru. (Annexe cinq)

- Sur le projet de classement des parcelles F2311 et 1298 en zone Ucc, la DDTM rappelle l'**avis défavorable de la CDPENAF** dans sa séance du 26 septembre 2018.

Analyse du C.E

Ces deux parcelles se trouvent en zone A suite à une erreur de tracé lors du passage du POS au PLU. En effet dans le zonage du POS elles se trouvaient dans la zone constructible et l'ensemble des réseaux passent sur ces deux parcelles. Le secteur dans lequel elles se trouvent est certes hors du centre bourg, mais elles font parties néanmoins de parcelles d'habitats diffus. Enfin la Chambre d'Agriculture n'émet pas d'avis défavorable à leur passage en zone Ucc. La municipalité souhaite corriger ainsi une erreur de plume et reclasser ces deux parcelles en zone U. Un avis favorable est donc émis sur cette demande.

6- Déclassement d'EBC

Sur plusieurs déclassements, il est mentionné :

- Déclassement EBC fenêtre sur bâti B838 :0,05ha²
- Déclassement EBC parcelle F1598 (suite accord PC) :0,34ha
- Déclassement EBC parcelle R2234 (suite accord PC) :0,93ha
- Déclassement parcelles C1244 et 275 (suite accord PC) :0,07ha
- Déclassement EBC parcelles G1635-1636 (suite accord PC) :0,37 ha

Le déclassement ne doit pas être lié à une régularisation de permis de construire. En effet il est rappelé que la régime d'EBC implique un rejet de plein droit d'une demande d'autorisation de défricher que le pétitionnaire aurait dû déposer auprès du service compétent de la DDTM.

En page 32 de la notice il est fait référence à la parcelle C1224 qui n'apparaît pas sur les plans joints. En page 33 de la notice, il est mentionné « Déclassement EBC parcelle E 978 pour aménagement de jardin : 0,059ha. » **Il est demandé de préciser la nature des aménagements prévus.**

E18000071/83

7- Contrôle de légalité du 21 août 2017

Il était souligné alors, que l'OAP de la zone la qualité paysagère de la zone de 1AUB Colle Périgoulier méritait d'être affinée, et la DDTM invitait la commune à intégrer cette modification dans la RA1 du PLU.

Or l'OAP du Périgoulier n'a pas fait l'objet de modification dans le cadre de la révision allégée. **Cette observation devra être prise en compte.**

Sous réserve de la prise en compte des observations portées sur chacun des points de ce présent avis, la DDTM émet un avis favorable

3-2 Conseil Départemental

Accueille favorablement l'ensemble des projets objet de la présente enquête sans remarque (lors de l'examen conjoint)

3-3 Chambre d'Agriculture du Var

Par courrier en date du 9 Août 2018, le Président de la Chambre d'Agriculture du Var fait connaître son avis sur le projet de revissons allégée n° du PLU de Cotignac.

Il n'a pas d'observation à formuler aux modifications liées au tourisme, ou au développement des énergies renouvelables, rappelant que les énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en concurrence foncière avec l'Agriculture. Au sujet des modifications apportées aux EBC il souhaite qu'une approche globale soit conduite sur ce sujet. Sur la modification apportée aux zones agricoles et naturelles, le projet est bien accueilli par la CA83 pour le projet au bénéfice d'une exploitation agricole et au bénéfice d'un domaine viticole, amis émet des réserves sur le classement en zone urbaine des parcelles situées au lieu-dit Oupaloux car ces parcelles appartiennent à l'aire AOP Côtes de Provence et sont éloignées du bourg villageois même si elles bénéficient d'équipements publics. La CA83 n'a pas d'observation sur les modifications apportées au règlement, et salue les règles d'assouplissement du règlement de la zone AP. Sur les autres dossiers de la révision allégée, la CA83 n'a pas d'observation à formuler.

Analyse du CE

Les deux parcelles F2311 et F1298 situées lieu-dit Oupaloux qui doivent faire l'objet d'un reclassement en zone constructible, ont été classées en zone A lors du passage du POS au PLU par une erreur de plume. En effet elles étaient en zone constructible dans le précédent document d'urbanisme et bénéficient de tout le réseau public. La municipalité veut ainsi réparer une erreur matérielle préjudiciable à son propriétaire. Elles ne situent pas dans le bourg villageois, mais dans une zone que l'on peut qualifier de pavillonnaire. De plus leur déclassement ne porterait pas une atteinte significative à la zone A qui a fait l'objet d'un élargissement significatif dans le P"LU approuvé, et de 2 ha agricole ajouté dans la présente RA1. Je suis donc favorable à l'avis de la municipalité sue ce point.

3-4 CDPENAF

Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Cotignac en date du 3 octobre 2018, la CDPENAF **émet un avis favorable au projet avec les réserves suivantes** au projet tel que présenté :

E18000071/83

1-Modifier le règlement de la zone A :

En supprimant la mention « des implantations plus éloignées sont possibles selon la configuration des terrains et des besoins de l'exploitation » en ce qui concerne les règles d'implantation des bâtiments techniques ;

En remplaçant la mention « nécessaires aux besoins de l'activité agricole » figurant dans le règlement de la zone AP par « nécessaires à l'exploitation agricole »

2- Clarifier le statut des constructions du foyer de la Sainte Famille (légalité des constructions)

Analyse du CE : Ce point a été éclairci lors de la réunion des PPA (documents administratifs Pièce n°UN)

La commission **émet un avis défavorable** pour le classement des parcelles F2311 F1298 (les Oupaloux) en zone Ucc.

Analyse du C.E

Rappel : Ces deux parcelles étaient constructibles au POS. Par une erreur de plume elles ont été classées en zone A au PLU alors que tous les réseaux passent sur ces parcelles. Certes éloignées du centre bourg, elles sont dans une zone pavillonnaire construite tout alentour. Je pense que leurs surfaces extraites ne portera nullement atteinte à la zone agricole de la commune de Cotignac qui, dans son PLU adopté, en a augmenté sensiblement la superficie, ainsi que dans la présente RAI dont la surface agricole augmente de 2hectares. Je suis donc favorable à l'avis de la municipalité sur ce point.

3-5 Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var

Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Cotignac en date du 7 novembre 2018, le chef de l'UDAP du Var souhaite communiquer des éléments :

La partie II porte sur la révision allégée n°1 du PLU

I Projet Lou Calen

Le site présente un zonage complexe qui gagnerait à être remplacé par la mise en place d'une OAP.

En page 12 remplacer « site inscrit » par dans les abords des Monuments historiques.

II Projet Sainte famille

Pour l'insertion paysagère et pour encadrer la qualité architecturale, il est préconisé de mettre en place une OAP.

III Projet d'aérogénérateurs aux Pouverels et au col d'Anderète

Demande que soit réalisée une étude d'insertion paysagère incluant la perception depuis les cônes de covisibilité majeure du village et la falaise tels que repérés sur la carte de perception paysagère.

E18000071/83

Porter une attention particulière aux conditions d'insertion paysagère des ouvrages annexes tels que clôtures et système de surveillance.

Analyse du C.E : Une réponse est apportée par le porteur de projet (annexe Trois).

IV Modifications apportées au zonages A et N

A ce titre de préservation paysagère du site, la proposition de modification recueille un avis défavorable du service et les parcelles considérées sont à conserver en zone N au PLU.

VI Autres modifications

Avis défavorable à la règle dérogatoire architecturale pour les petites toitures (p50) en zone UB et UC. Les toits terrasses et tropéziennes sont à interdire dans le centre ancien ainsi que sur le bâti identifié au titre de l'art L151-19. Les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture sont interdit dans le centre ancien au titre du même article.

Les articles pour le secteur UA recueillent un avis défavorable

VII Règlement et emplacements réservés.

Dans les dispositions générales il est fait rappel de quelques règles et souhaits. Dans les dispositions aux zones urbaines, l'UDAP indique son souhait d'être associé à d'éventuelles études si des OAP étaient lancées dans le futur. Suivent des propositions de prescriptions pour préserver la qualité du bâti ancien.

En zone UA des précisions sont données sur l'aspect des façades et des revêtements portes et fenêtres. Concernant les couvertures, il est rappelé que les toits terrasses et les toitures tropéziennes sont interdits. Il est demandé un ajout dans la ligne tuiles : le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des tuiles présentes. Pour les clôtures l est demandé un ajout dans la partie un »mur bahut » dont la partie visible depuis le domaine public doit avoir la même teinte que celle de la maison ou de teinte sombre proche de la teinte naturelle (exclure les plaquettes de parement) – pas de grillage soudé- ajout demandé également dans le partie portails qui doivent être en bois ou en métal ajouré.

- En zone A il est mentionné des propositions complémentaires dans cette zone.
- Les emplacements réservés

Il est rappelé que de nombreux emplacements réservés n° 3, 7, 8,10 à 123, 16à26, 29 à 36, 38, 39, 42,46, concernent des élargissements de chemins situés dans le site inscrit et dont la modification est soumise à autorisation préalable.

E18000071/83

VIII Informations complémentaires

Ce chapitre concerne le PLU et non l'enquête publique relative à la Révision Allégée du PLU n°1

L'UDAP" donne un avis favorable sous réserve de prise en compte des observations formulées dans son avis.

3.6 Avis de l'autorité environnementale

Avis en date du 25 octobre 2018

Dans ses conclusions l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement recommande une meilleure analyse des incidences créées par les nombreux projets de la Révision Allégée n°1 et faire l'objet d'une démarche « éviter, réduire, compenser » une meilleure prise en compte de l'environnement.

Recommandations principales :

- 4- Justifier la conclusion d'absence d'incidences négatives significatives sur les sites N2000 en particulier du projet Lou Calen et du déclassement d'EBC
- 5- Mettre en œuvre la démarche ERC pour le déclassement d'EBC du secteur jouxtant un corridor écologique aquatique, identifié de surcroît comme, espace naturel sensible (ENS)
- 6- Compléter l'analyse des enjeux relatifs aux espèces protégées au niveau des zones UCbth, UAth et Nth (projet « Lou Calen ». Garantir, dans la délimitation des différents zonages et du règlement associé, la préservation des espèces protégées.

Analyse du CE. Une réponse est apportée par le porteur de projet à ces trois premières recommandations. Elle est annexée au présent. (Annexe quatre)

- 7- Evaluer les incidences sur les espèces protégées de la création d'un parc éolien dans la zone Npv.
- 8- Fournir une analyse paysagère (enjeux et incidences) de la zone Npv (aérogénérateurs) et adopter les mesures d'évitement et de réduction adéquates.

Analyse du C.E Une réponse du porteur de projet sur ces deux points est apportée et annexée au présent. (Annexe Trois)

- 9- Démontrer la non-aggravation du risque d'inondation par ruissellement dans le secteur du Laurion. Définir le cas échéant les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la préservation des biens

Analyse du CE Sur ce point, les documents ne démontrent pas de façon absolue la non-aggravation du risque. Il conviendrait que soit entrepris des études plus affinées du site. (Annexe cinq)

E18000071/83

IV.-OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1 Observations recueillies

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

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° 4 : Mr et Mme DUCHEMIN Bruno demeurant La Pierre de Colle à Cotignac qui nous font part de leurs inquiétudes au sujet du projet d'aérogénérateurs. Ils nous feront parvenir un courrier.

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 N 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.

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.

E18000071/83

- En secteur Nsf il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction à usage d'hébergement. Pour les constructions à usages autres, le stationnement doit correspondre aux besoins de la construction.
- Dispositions générales –article 3 point 5.2: 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.

II Les courriers recus et annexés au registre

Mademoiselle PERGORAROTTO Catherine 3 allée des Résèdas 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 une parcelle de 1000 m², 100 m² d'emprise au sol avec la construction des deux places obligatoires (1pl=25m²) il ne reste que 50 m² 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)

E18000071/83

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 alléguée 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 entraîne 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 indique 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
- "illisible" alignement particulier à la propriété, loi d'enquête publique ""?

E18000071/83

- Pourquoi a-t-il été créé une zone 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 créée?
- 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'annexe 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 10)

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 portant sur des évolutions du règlement et du zonage.

- Zone UAth : 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 UCbth: 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

E18000071/83

- Zone UCbth Art 11 Les toits terrasses des bâtiments annexes peuvent représenter la totalité de la couverture – ajouter; sauf impossibilité technique, dans ce cas, ils devront être recouverts de matériaux intégrant le paysage.
- Notice RA1 P12 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 E1342 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)

Les trois observations anonymes portées sur le registre à la demande de Mr PATHERON

- En secteur Nsf il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction à usage d'hébergement. Pour les constructions à usage autre, le stationnement doit correspondre aux besoins de la construction.
- Dispositions générales –article 3 point 5-2 : 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
- Dispositions générales – article 6 point 6 : permettre la possibilité de réaliser des clôtures constituées de haies vives ou de claires voies adaptées au risque et à la possibilité d'annexe couverte non close..

4-2 Remise du Procès Verbal de Synthèse des observations du public

Le 20 décembre 2108 en application de l'article R123-18 du Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, j'ai remis le procès verbal sus visé à Monsieur PATHERON, Adjoint au Maire de Cotignac, en charge de l'instruction de la présente enquête.

Dans ce document figurent les observations consignées au registre, et celles reçues par courriers

et courriels qui s'y trouvent annexées.

Ce document constitue l'annexe n°UN du présent rapport.

4-3 Réponses apportées au Procès Verbal de Synthèse

Le 4 Janvier 2018 Monsieur PATHERON adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et du développement durable, nous communique le mémoire en réponse au PV de synthèse. A ce dernier sont annexés : l'insertion paysagère (projet aérogénérateurs), le procès verbal de l'examen conjoint, le document complémentaire Projet micro-aérogénérateurs du site des Pouverels et la réponse à l'avis de la MRAE du 25.10.2018

Il indique que le service urbanisme de la mairie reste à l'écoute des différents pétitionnaires pour les accompagner dans le cadre de leurs différents projets ou demandes.

- Projet d'aérogénérateurs contradictoire avec le côté village touristique de Cotignac et à l'encontre des politiques énergétiques.

Il est précisé la décision de « décarbonation » de la production d'énergie en France avec la Loi du 7 août 2015 qui fixe à 50% la part du nucléaire à l'horizon 2035 contre 73 % aujourd'hui.

Pour lutter contre le réchauffement climatique un inventaire des énergies renouvelables a été dressé, et il en ressort que seules les énergies solaires ou éoliennes peuvent être développées sérieusement sur le territoire national, les autres n'étant pas assez présentes ou rentables. C'est vers un mix éolien-solaire que la France va devoir se tourner pour pouvoir produire 79 TWH issus de ces deux énergies sur les 119 TWH annuel nécessaires, après avoir réduit la production nucléaire. Face au danger du réchauffement climatique on assiste à l'émergence de solidarités des territoires et en association avec les citoyens pour inventer des technologies, pour que les habitants de ces territoires vivent mieux dans un environnement préservé.

Le projet d'aérogénérateurs s'inscrit dans cette perspective d'assurer l'autonomie énergétique du territoire qui contribue ainsi que défis de transition énergétique et d'emplois

Afin d'éviter toute confusion la commune va renommer le STECAL, Npv en Ner « Energie Renouvelable »

Il est joint quatre insertions paysagères transmises par le porteur de projet.

Traitement d'ouverture à l'urbanisation (A ou N vers U)

Pas envisageable ce jour car les demandes devraient recevoir l'avis de la CDPENAF qui ont déjà été consultées suite à l'arrêt de la révision allégée n°1 du PLU. Un nouvel examen de la CDPENAF pour avis nécessiterait de ré arrêter le PLU et de relancer l'intégralité de la phase de validation.

Le demandes des pétitionnaires seront examinées et retenues, si celles-ci sont envisageables juridiquement, dans le cadre d'une prochaine procédure de révisions du PLU

Traitement de la constructibilité en zone A et N

Le Code de l'Urbanisme prévoit que la constructibilité en zone A et en zone N soit limitée pour les constructions à destination d'habitations sans lien avec une exploitation agricole. La Charte Agricole du Var précise le cadre dans lequel cette constructibilité peut s'exprimer.

Les évolutions introduites dans le PLU ont fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF qui doit examiner toute nouvelle évolution.

Toute nouvelle consultation de la CDPENAF n'est pas possible en l'état actuel du dossier, pour

E18000071/83

les mêmes motifs que ci-dessus.

Les règles édictées dans le PLU respectent les demandes établies par la Charte (30% de surface de plancher de 250 m² et emprise au sol de 250 m²) et permettent des dérogations complémentaires pour permettre aux petites habitations de réaliser une extension dans la limite des 40 m². Le règlement est plus souple en ce qui concerne la définition des annexes.

La réglementation des règles d'emprise de l'article 9 n'est pas envisageable car les parcelles sont de tailles très variables et empêchent de développer une cohérence d'ensemble.

Zones d'expansion des crues

Le PLU intègre les ZEC fournies par le Conseil Départemental. Des demandes de précisions sont en cours auprès des dits services pour préciser les modalités d'études de ces ZEC. S'il s'avérait que celles-ci n'étaient pas justifiées, la commune procédera à leur retrait dans le cadre d'une prochaine procédure. Il convient toutefois rappeler que ne concernant pas un des objets de la révision allégée, il n'est pas possible de la prendre en considération. La commune donne une suite favorable pour l'allègement des règles relatives aux clôtures. Cet allègement permet de réaliser des clôtures constituées de haies vives ou de claires voies adaptées aux risques.

Justification de la zone UB (zone HLM)

Intérêt de conserver un écrin paysager qui entoure le village ce qui implique de classer en zone N l'ensemble des espaces à dominante boisée. La route départementale a permis de définir une limite d'urbanisation claire. Une seule zone d'exception a été réalisée en zone N : il s'agit de la zone UB contenant des logements sociaux. De par la densité d'urbanisation et le volume bâti existant, un classement autre que zone U ne pouvait être envisagé pour respecter le code de l'urbanisme. La constructibilité y est de fait autant limitée qu'en zone N.

Projet « Lou Calen »

Concernant les remarques relatives à au pigeonnier prévu à 11 m de hauteur, la commune va solliciter le service des Bâtiments de France pour avis.

Concernant les demandes complémentaires émises par la SCI Lou Calen, la commune émet un avis favorable pour :

1/ Zone UCbth Art 11 les toits terrasse des bâtiments annexes peuvent représenter la totalité de la couverture – ajouter : sauf impossibilité technique, dans ce cas, elles devront être recouvertes de matériaux les intégrant dans le paysage.

2/Notice RAI p12 modifier 3. Ouvertures de l'article 11, UA, par Couvertures
P17 Erreur de calculs sur le déclassement EBC

Zonage

1/ Repositionner la limite de zone UAth sur la limite de l'unité foncière (derrière BETTATI)

2/ Repositionner les EVU tels que dans la requête de février 20185 (propriété BRULE)

3/ Compléter la légende du changement de destination des rez-de chaussée commerciaux

E18000071/83

Et un avis défavorable pour :

1 Zone UAth et UCbth : 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 toiture terrasse accessibles ou non, végétalisées ou non, sans limite de surfacé par rapport au pan de la toiture, dans la mesure où elles ne sont pas directement visibles depuis l'espace public.

2/ Zone UCbth Retrancher du calcul de l'emprise au sol les volumes « no clos » tels que terrasses couvertes en matériaux légers.

3/Zone Nth Possibilité de changement de destination d'annexe à l'habitation vers annexe à une construction hôtelière, afin d'intégrer le hangar existant à l'équipement hôtelier.

Zonage :

1/ Repositionner l'ER n°14 et les EBC sur la limite de la zone Nth (propriété VILLA CAREN).

Autres questions réglementaires

La zone UCb se trouve dans un secteur paysager et le règlement y limite la construction. Une remise en cause du coefficient de l'emprise au sol remettrait en cause le PADD en augmentant le potentiel de construction (non respect du PLH et du SCOT). De plus les transformations de garages en partie d'habitation étant fréquentes, il convient que ceux -ci demeurent inclus dans le calcul d'emprise au sol qui définit les espaces de vie maximaux.

Les dispositions relatives au stationnement dans le secteur Nsf, à la limitation des hauteurs d'excavation, et à la diversification des types de clôtures nous semblent judicieuses et pourraient faire l'objet, selon votre avis, à une intégration dans le règlement en lien avec la procédure de révision allégée.

Concernant les observations des PPA des éléments de réponse ont été d'ores et déjà donnés à travers le procès-verbal de l'examen conjoint et à travers diverses notes annexées au présent en réponse aux recommandations de la à la MRAE.

Concernant le déclassement des parcelles en zone A vers U quartier des Oupaloux la commune maintient sa position. Lors de cette RA1 la surface agricole de la commune est augmentée de 2ha (création d'une exploitation agricole et extension d'u domaine).

Pour le secteur du Lauron classement en zone N de ce secteur est à l'initiative de la commune intégrant le principe de précaution lors de l'élaboration du PLU. Les services de l'Etat ne disposent d'aucune étude permettant d'étayer que les évolutions proposées dans le cadre de la révision allégée augmentant l'exposition aux risques des personnes et des biens. Notre modélisation des écoulements, qui pourra être intégré dans la notice, montre à l'inverse que les adaptations proposées sont justifiées.

Ce mémoire ainsi que les documents joints en réponse constituent l'annexe n° Deux du présent

4-5 Analyse des observations du public par le commissaire enquêteur.

a) Les observations inscrites au registre d'enquête

Observation N° 3 : **Mr REVEL** qui demande si sa parcelle pourrait recevoir la construction d'une maison supplémentaire est classée en zone N.

Analyse du CE : C'est donc impossible dans le PLU actuel. La municipalité examinera les demandes et si elles sont envisageables juridiquement elles pourront prises en compte lors d'une prochaine procédure de révision du PLU.

Observation n°10 : Madame COLOMBET Lucienne propriétaire des parcelles F 2311 et F1298 se renseigne sur le reclassement de celles-ci en zone constructible comme elles l'étaient au POS. Ces deux parcelles ont été classées par erreur de plume en zone A lors du passage du POS en PLU.

Analyse du CE : Tous les réseaux passent sur ces parcelles, et il me paraît évident qu'elles doivent de nouveau être reclassées en zone constructible. Je suis donc favorable au choix de la commune, d'autant que l'actuelle RA1 du PLU agrandit la zone agricole de 2 hectares en installant un couple de jeunes agriculteurs et une possible extension d'un domaine viticole.

Observation n°12 : Mr FERRAILLE qui st surpris de la construction d'un pigeonnier de 11m de hauteur alors que la limite doit être de 7 m. Cela va cacher le petit bastidon, ce qui est dommage pour le paysage.

Etonné de voir supprimer une modification au PLU depuis la présentation du projet (Art N2 du PLU) concernant le « moulin ». ».

Analyse du CE : Le projet Lou Calen, qui fait partie de cette révision allégée n°1 du PLU, prévoit cette hauteur pour les pigeonniers dans ce secteur. Néanmoins la commune va demander avis à l'ABF

Observation n° 15 : Mme GRAS Simone demande que sa parcelle N°496 située en zone N au PLU, qui était au préalable en zone constructible pourrait de nouveau être classée en zone constructible les réseaux passant à proximité.

Analyse du CE : Non car le projet de révision allégée ne prévoit pas cette possibilité. Néanmoins la requête sera étudiée et si elle est juridiquement envisageable elle sera prise en compte dans une prochaine révision du PLU

Observations n°19 : Au nombre de trois, déposées de façon anonyme sur le registre

- En secteur Nsf est exigé un minimum de 2 places de stationnement par construction à usage d'hébergement. Pour les constructions à usage autre, le stationnement doit correspondre aux besoins de la construction.
- Disposition générales –article3 point 5-2 : 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 des terrassements.
- Dispositions générales –article6 point 6 : permettre de réaliser des clôtures constituées de haies vives ou de claires voies adaptées au risque et la possibilité d'annexe ouverte.

Analyse du CE ; Ceci paraît envisageable à la condition, s'agissant de la ZEC, qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets. Ces mesures qui sont toutes judicieuses pourraient être intégrées à la notice dans le cadre de la présente révision allégée du PLU.

b- Les observations, propositions reçues par courriers et courriels annexés au registre

Annexe UN Mademoiselle PERGORAROTTO Catherine demande l'inscription au patrimoine

E18000071/83

bâti de son cabanon situé sur la parcelle C 314.

Analyse du CE : Sa demande doit aboutir puisque elle fait partie de l'objet de la présente enquête.

Annexe deux : Mr et Mme DUCHEMIN Bruno sont opposés au projet d'aérogénérateurs car contraire avec le coté village touristique de Cotignac et va à l'encontre des politiques énergétiques (réduire les consommations plutôt qu'encourager les surconsommations).

Analyse du CE : Le projet d'aérogénérateurs voulu par la municipalité entre dans une politique d'autosuffisance en matière d'énergie. Des demandes ont été adressées au porteur de projet afin que soient apportées des réponses paysagères et environnementales liées à cette implantation en ce lieu. La DDTM pour sa part demande que des études soient faites pour garantir la sécurité des personnes habitants à proximité. Ces questionnements émanent également de l'Autorité environnementale et de l'UDAP du Var.

La réponse du porteur de projet est annexée au rapport (Annexe trois). S'agissant de contribuer aux développements des énergies renouvelables dans le but de réduire les gaz à effet de serre et ainsi lutter contre le réchauffement climatique, devant ce projet innovant en la matière, bien moins impactant pour le milieu qu'un d'éoliennes traditionnelles, je soutiens le projet municipal.

Annexe trois : Mme AIRAULT-BRIATORE demande de décaler la limite de la zone Ucc vers le sud afin d'intégrer sa maison dans la zone Ucc pour qu'elle ne soit plus en zone Agricole.

Analyse du CE : Sa parcelle n'est pas intégrée au projet de modification partielle des limites des zones constructibles lors de cette révision allégée du PLU. Néanmoins comme pour les autres requêtes relatives à ce sujet, la municipalité examinera les demandes et en fonction de la possibilité juridique, les intégrera dans une prochaine révision du PLU.

Annexe quatre et annexe cinq : Mme PAUL-CAMAIL Florence propose des modifications au règlement

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 au sol. L'idéal serait de pouvoir construire un garage de 50/60 m² non inclus dans l'emprise au sol.

Analyse du règlement zone A et N

Annulation de la limite de 250 m² de surface au plancher car beaucoup de maisons ont déjà cette surface.

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

Distinguer les piscines de l'emprise au sol si ces dernières sont comprises dans « à toutes constructions » art A et N2.e)

Réglementer l'emprise au sol dans l'article A et N des règlements.

Analyse du CE : A ces questions très techniques une réponse est apportée par la municipalité dans son mémoire en réponse aux observations du public. Dans ces zones une remise en

cause du C.E.S remettrait en cause le PADD en augmentant le potentiel de construction (non respect du PLH et du SCOT). La transformation de garages en partie d'habitation est très fréquente, il convient que ceux-ci demeurent inclus dans le calcul d'emprise au sol qui définit les espaces de vie maximaux. Par ailleurs les règles édictées au PLU respectent les demandes établies par la Charte agricole du Var (extension 30 m², surface de plancher de - - 250 m² e emprise au sol de 260 m² et permettent des dérogations pour permettre aux petites habitations des extensions dans la limite de 40 m².

Annexe six : Mr ZEEGLERS Marc et Mme MESMAEKER Marianne surpris par la contradiction de l'annexe 3 du projet qui est contraire à la demande initiale et qui n'était pas au dossier avant l'arrêt de la révisions allégée n°1 en juin 2018 ; Au plan uniquement de l'habitation et non sur la totalité de la construction. Construction du pigeonnier projet Lou Calen qui ne respecte pas sa destination initiale (habitat et non logement d'oiseau) e ainsi que le non respect de la hauteur.

Analyse du CE : La commune reconnaît son erreur sur l'identification de ce patrimoine et est favorable sur le fait que l'ancien moulin (patrimoine n°62) reste identifié comme élément du patrimoine à protéger conformément à la déclaration préalable déposée en 2018. Seule la partie de ce bâtiment peut faire l'objet d'un changement de destination pour régulariser la situation au niveau du cadastre.

Ce changement de destination n'est pas étendu car le secteur NF est soumis à l'aléa chute de bloc lié à la falaise et qu'il ne convient pas d'étendre l'exposition de personnes au risque. De ce fait l'annexe n°3 sera reprise afin de régulariser la situation et préciser exactement la partie du bâtiment pouvant faire l'objet de ce changement de destination.

En ce concerne le pigeonnier la commune demandera l'avis de l'ABF.

Annexe Sept : Mme PAPA Annuziata : Pourquoi une dent creuse en zone N au lieu de la zone 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 créée ? Sa propriété est soumise à une erreur manifeste d'appréciation, proposition de passage zone UA ce qui entraîne une urbanisation logique et continue du village.

Si pas d'accord amiable recours au TA.

Analyse du CE : Lors de l'élaboration du PLU, l'intérêt de conserver l'écrin paysager qui entoure le village a été souligné. Une seule exception à ce classement en zone N a été réalisée : il s'agit de la zone UB contenant des logements sociaux déjà bâtis. Pour des motifs de sécurité il ne paraît pas opportun de permettre des constructions entre des lacets de la route départementale en pente.

Annexe Huit : Mme HELLO Colette et Mr LEONDURAND Philippe au sujet de leurs parcelles C944-945-946 à la Colle de Pierre Ils regrettent qu'une étude ne soit pas réalisée pour comprendre le choix justifié et les conséquences négatives de l'implantation d'une ZEC sur leurs parcelles

. La ZEC conclue sur une construction purement administrative car aucun intérêt hydraulique ou général, comme indiqué dans l'Art L21-12 du code l'environnement. Il y a eu le déclassement d'une parcelle communale en zone constructible pour la pose d'une antenne FREE avec bâti technique. Pourquoi une telle différence ? Peut-être plus logique que ce soit les parcelles

communales concernées par la ZEC, si cela relève d'un intérêt général. Il y a une rupture d'égalité devant la Loi pour les propriétaires concernés car dévaluation de leur bien .incompréhensible il y a une ZEC au PLU et pas de Plan visant les risques incendie dans ce secteur qui a déjà été ravagé par des incendies.

Analyse du CE : Il convient de rappeler que ces requêtes ne concernant pas un objet de cette révision allégée n°1 du PLU, elles ne peuvent pas être prises en considération. C'est le Conseil Départemental qui fournit aux communes les périmètres de ZEC qui doivent être intégrées dans les PLU. La commune de Cotignac a entamé des démarches auprès de ces services pour préciser les modalités d'études de ces ZEC. Si celles-ci s'avéraient non justifiées, la commune procéderait à leur retrait dans le cadre d'une prochaine procédure. Une suite favorable est donnée pour l'allègement des règles relatives aux clôtures.

Annexe Neuf : Mr SALVETTI Claude pose des questions relatives à ses parcelles pour une superficie totale de 1955 m². Pourquoi sont-elles passée en zone N au PLU alors qu'elles étaient toujours en zone U ? fait état d'un différend avec le Maire.

Première réflexion :- Propriété soumise à l'erreur manifeste d'appréciation, urbanisation logique continue du village, idéal transfert de la propriété en zone UA, le village doit permettre l'alignement

- Pourquoi a-t-il été créé une dent creuse en zonage N au lieu de continuer soit la zone UCb ou la zone UB ?,
- Comment se fait-il qu'il y ait d'un coup création d'une zone UB au sein de la zone N ainsi créée ?
- A quel moment va sortir le nouveau PLU qui tiendra compte des points évoqués ?-
- Contact avec un avocat spécialiste en droit immobilier (en attente !)

Analyse du CE : Lors de l'élaboration du PLU, l'intérêt de conserver l'écrin paysager qui entoure le village a été souligné. Une seule exception à ce classement en zone N a été réalisée : il s'agit de la zone UB contenant des logements sociaux déjà bâtis. Pour des motifs de sécurité il ne paraît pas opportun de permettre des constructions entre des lacets de la route départementale en pente.

Annexe Dix : Mme WEIS Mireille au sujet de sa propriété sise à la Colle de Pierre qui est impactée par une ZEC qui portant une atteinte considérable à ses biens.

Elle demande :

- 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 un sinistre pour sécuriser le patrimoine de la propriétaire.

L'édification d'annexes couvertes et ouvertes permettant l'écoulement des eaux.

Des clôtures pour sécuriser le refuge notamment contre les chiens de chasse.

- La suppression de la ZEC inscrite au PLU

Le rapport de présentation du PLU de 20178 ne justifie pas suffisamment la création de trois ZEC sur la commune, d'autant qu'il s'appuie sur une carte du conseil départemental, sans source ni date, identifiant seulement 2 ZEC. Le rôle d'une ZEC est d'éviter que les zones sensibles soient

atteintes par le ruissellement des eaux, ces dernières ne sont pas précisées dans le rapport de présentation.

Le PAPI complet de l'Argens et des côtiers de l'Estérel qui organise un programme d'actions pour prévenir, anticiper et gérer le risque inondation (notamment les ZEC) ne prévoit pas de création de ZEC sur la commune de Cotignac.

La topographie du site ne permet pas aux eaux de ruissellement de s'accumuler et d'assurer la fonction d'une ZEC (aucun aménagement n'a été effectué sur le site). En effet l'unité foncière est située sur le haut d'une colline, présentant une pente importante (dénivelé de 30 m sur 140m de long).

Analyse du CE ; Il convient de rappeler que ces requêtes ne concernant pas un objet de cette révision allégée n°1 du PLU, elles ne peuvent pas être prises en considération. C'est le Conseil Départemental qui fournit aux communes les périmètres de ZEC qui doivent être intégrés dans les PLU. La commune de Cotignac a entamé des démarches auprès de ces services pour préciser les modalités d'études de ces ZEC. Si celles-ci s'avéraient non justifiées, la commune procéderait à leur retrait dans le cadre d'une prochaine procédure.

En ce qui concerne les règles d'édification des clôtures elles peuvent bénéficier d'allègement pour permettre la constitution de haies vives ou claires voies adaptées l'écoulement des eaux, clôtures notamment pour sécuriser le refuge notamment contre les chiens de chasse. Cette possibilité peut être intégrée à la notice de la présente révision allégée n°1 du PLU.

.Annexe Onze : Maître Céline LORENZON conseil de Madame WEIS, nous remet un argumentaire sur le sujet.

Annexe Douze : Le porteur de projet « Lou Calen » nous transmet le 13 décembre 2018, une synthèse des évolutions qu'il entend apporter à son projet.

1 / Zone UAth et UCth possibilité pour les constructions annexes aux bâtiments hôteliers de disposer d'une architecture contemporaine, voire insolite et la possibilité de création pour les constructions principales et annexes, de toiture terrasse accessibles ou non, végétalisées ou non, sans limite de surface par rapport au pan de toiture, dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

2/Zone UCbth Retrancher du calcul de l'emprise au sol les volumes « non clos » tels que terrasses couvertes en matériaux légers ou pergolas.

3/ Possibilité de changement de destination d'annexe d'habitation vers annexe à une construction hôtelière, afin d'intégrer le hangar existant à l'équipement hôtelier.

4/Zone UCbth Art 11 Les toits terrasses des bâtiments annexes peuvent représenter la totalité de la couverture de la couverture – *ajouter* : sauf impossibilité technique, dans ce cas elles devront être recouvertes de matériaux les intégrant dans le paysage.

5/ Notice RA1 page 12 modifier 3. Ouvertures de l'article 11 UA par couvertures

Page 17 erreurs sur le déclassement d'EBC 2x200 m² correspond à la requête de février 2018 alors que la surface de 1000 m² résulte de l'extension du déclassement demandé à l'occasion de la requête de mai 2018.

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

E18000071/83

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

Analyse du CE : Cette demande nous parvient le 13 décembre 2018 soit la veille de la clôture de l'enquête publique !!! Elle aurait du être soumise à l'examen des Personnes Publiques Associée pour certaines des évolutions souhaitées.

La commune émet un avis défavorable pour :

1/La zone UAth et UCth –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 directement visibles de l'espace public.

2/ La zone UCbth Retrancher du calcul de l'emprise au sol les volumes « non clos » tels que terrasses couvertes de latéraux légers et pergolas.

3/La zone Nth Possibilité de changement de destination d'annexe à l'habitation vers annexe à une construction hôtelière, afin d'intégrer le hangar existant à l'équipement hôtelier.

Zonage : Repositionner l'ER n°14 et les EBC sur la limite de la zone Nth (Villa Caren).

Je souscris à la décision de la commune.

Annexe Treize : Messieurs GATTINI Joël, Gaël, Florent, Sébastien demandent l'inscription d'un cabanon au patrimoine bâti de la commune, dont ils sont propriétaires sur les parcelles E1342 et E1343.

Analyse du CE: Avis favorable car ceci fait partie de l'objet de la RAI

Annexe quatorze : Mme RICHARD Bernadette demande l'inscription au patrimoine bâti de la commune de son cabanon situé sur les parcelles 898, 898,900.

Analyse du CE : Avis favorable puisque objet de la présente révision allégée d n°1 du PLU.

Annexe quinze : Mail de Mr PATHERON par lequel il souhaite l'inscription sous forme anonyme

de trois observations recueillies auprès des habitants de Cotignac.

Analyse du CE : Les trois observations ont été inscrites sur le registre et ont été analysées dans le paragraphe dédié, par le commissaire enquêteur.

A noter qu'un complément à la requête de Mme WEIS Mireille a été adressé le 18 décembre 2018 à Mr VERAN Maire de Cotignac et à moi-même. Celle-ci n'a pas fait l'objet d'enregistrement ni d'analyse de ma part, car arrivée hors délai.

Seillans le, 11 janvier 2018

Le Commissaire Enquêteur,

André Laloyaux

ANNEXE

Annexe UN : PV de Synthèse

Annexe Deux : Mémoire en réponse

Annexe Trois : Document complémentaire projet aérogénérateurs

Annexe Quatre : Projet Lou Calen – réponse à l’avis de la MRAE du 25.10.2018

Annexe cinq : Note relative à la modélisation des écoulements pluviaux quartier du Lauron

Annexe Six : Certificat d’affichage

Annexe Sept : Constat d’affichage

Annexe Huit : Avis dans le presse