



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence Alpes Côte d'Azur

Décision n° CU-2020-2606
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
après examen au cas par cas de la
modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Cotignac (83)

n°saisine CU-2020-2606
n°MRAe 2020DKPACA48

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté en date du 30 décembre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2020-2606, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Cotignac (83) déposée par la Commune de Cotignac, reçue le 13/05/20 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 20/05/20 et de sa réponse en date du 12/06/20 ;

Vu la décision du 21 janvier 2020 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, à Monsieur Christian Dubost et à Monsieur Jean-François Desbouis, membres permanents de la MRAe, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Considérant que la commune de Cotignac, d'une superficie de 44 km², compte 2 163 habitants (recensement 2017) et qu'elle prévoit d'accueillir 2 525 habitants à horizon 2026 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 10 juillet 2017 et qu'une révision allégée (avis de la MRAe en date du 25 octobre 2018) a été approuvée le 06 mars 2019 ;

Considérant que la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune a pour objectif :

- de supprimer les dispositions concernant le régime d'exception qui précise que l'implantation, l'emprise, ou la hauteur des constructions peuvent être différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- de modifier les dispositions des articles n°9 et 13 concernant l'emprise au sol¹ et le coefficient d'espace libre dans les espaces pavillonnaires², pour les zones UCa, UCb et UCc (espaces résidentiels d'habitat pavillonnaire) ;
- de compléter la disposition de l'article n°9 (emprise au sol) en intégrant un principe « *bonus de densité pour haute performance environnementale* »³ des zones UB et UC (zones à vocation d'habitat) ;
- d'intégrer une marge de recul par rapport à la RD 2 et de supprimer l'emplacement réservé n°46 (élargissement de voie),

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ;

Considérant que le projet de modification du PLU identifie et, selon le dossier, prend en compte les enjeux de biodiversité et paysagers de la commune ;

1 autorisation d'une emprise au sol jusqu'à 30 % de l'emprise initiale, pour les extensions de constructions existantes.

2 non application du coefficient d'espace libre (pourcentage de la superficie du terrain libre de toute construction) pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé.

3 autorisation d'une majoration jusqu'à 30 % du coefficient d'emprise au sol pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive .

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cotignac n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme situé sur le territoire de Cotignac (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 – Mise à disposition du public et mesures de publicité

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE)

Par ailleurs, la présente décision sera notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra en outre, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 07 juillet 2020

Pour la Mission Régionale d'Autorité
environnementale et par délégation,

Christian DUBOST



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille
16 rue Zattara
CS 70 248
13 331 Marseille Cedex 3

Draguignan, le 20 juillet 2020

REÇU LE :
28 JUL. 2020
MAIRIE DE COTIGNAC

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
83 570 COTIGNAC

Service: Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Fanny ALBERT
Nos Réf : FEA/FA/MA
Visa Cheffe de service : 
Visa Direction :

Objet : Modification N° 1 et Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture

Monsieur le Maire,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 17 juillet 2020, nous avons été rendus destinataire du projet de modification N°1 et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire, dans un délai de un mois.

L'objet de la modification N°1 du PLU porte sur : l'évolution du règlement.

L'objet de la modification simplifiée porte sur : le stationnement dans le cœur du village.

Ce dossier, dans l'état où il nous a été transmis, n'appelle de notre part aucune observation particulière.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

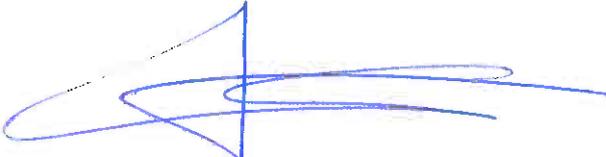
Siège Social
11, rue Pierre Clément - CS 40203
83006 DRAGUIGNAN Cedex
Tél. : 04 94 50 54 50
Fax : 04 94 50 54 51
Mél : contact@var.chambagri.fr

Antenne de VIDAUBAN
70, avenue du Président Wilson
83550 VIDAUBAN
Tél. : 04 94 99 74 00
Fax : 04 94 99 73 99
Mél : vidauban@var.chambagri.fr

Antenne de HYERES
727, avenue Alfred Décugis
83400 HYERES
Tél. : 04 94 12 32 82
Fax : 04 94 12 32 80
Mél : hyeres@var.chambagri.fr

www.ca83.fr

Fabienne JOLY
Présidente de la Chambre d'Agriculture



ORDONNATEUR
SUPPLEANT

Colette HELLO
128, Impasse Gilette
83 100 TOULON

Tel 06 22 83 46 32
colethello@yahoo.fr

Avocate Honoraire
Ancienne chargée d'enseignement Universitaire

Monsieur MILANDRI
Commissaire Enquêteur
Mairie de Cotignac
Place de la Mairie
83570 COTIGNAC

TOULON, le 21 août 2020

Objet : - Projet de modification 2020 du PLU
de la Commune de Cotignac.
- Enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après mes observations concernant le nouveau projet de modification du PLU de la Commune de Cotignac

Ces observations reprennent pour partie celles que j'avais émises lors de la précédente enquête publique et j'entends non seulement les renouveler mais encore les préciser.

I - RAPPEL :

Je rappelle que je suis propriétaire, à la Colle de Pierre Méridionale, à COTIGNAC, des parcelles suivantes :

- * C 944
- * C 945
- * C 946, pour une superficie totale de 8233 ares.

La parcelle C 945 est bâtie et constitue ma résidence secondaire que j'occupe, ainsi que les miens, régulièrement.

Le restant correspond à une oliveraie exploitée.

Cette propriété est dans ma famille désormais depuis 5 générations et figurait antérieurement au POS en zone N.

Dans le précédent PLU, elle figurait en zone N mais assortie d'un nouveau classement contraignant et aberrant : ZEC

Par courrier du 6/12/2018 et lors de ma rencontre avec le commissaire enquêteur, Monsieur LALOY AUX, j'avais fait part de mes remarques, de même que mes voisins également concernés.

Ledit commissaire les avait insérées dans son rapport, cette ZEC étant incohérente, sans intérêt et issue d'une quelconque conception abstraite des bureaux du Conseil Général du Var (DTTM).

Au demeurant aucune étude, aucun diagnostic ni aucune visite sur les lieux n'ont jamais été effectués permettant d'expliquer cette dénomination sur une zone réduite, habitée et entretenue.

La Commune est parfaitement informée ayant dans un passé récent pris attache avec les concepteurs de cette zone sans avoir, semble-t-il, eu le moindre retour.

En tout état de cause, la réponse du Commissaire Enquêteur, intrigué par le sujet, a été la suivante :

*« Ces requêtes ne concernent pas l'objet de cette révision allégée N*1 du PLU (ce qui était exact), elles ne peuvent être prises en considération..*

C'est le Conseil Départemental du Var 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 elles s'avéraient non justifiées, la Commune procéderait à leur retrait dans le cadre d'une prochaine procédure... »

A ce jour, le projet de révision du PLU porte plus précisément sur des modifications de zonages :

- * au profit de la Congrégation Religieuse de Notre Dame des Grâces
- * au profit du projet hôtelier « Lou Calen » et de ses extensions
- * au détriment de la zone Npv qui conduit à « la Colle de Pierre Méridionale » pour y installer des aérogénérateurs sur un site déjà défiguré par un grand parc photovoltaïque
- * au détriment de la zone N « Colle de Pierre Méridionale » pour l'installation d'un pylône Free de 25 mètres de hauteur et ses constructions annexes ainsi que pour l'installation d'une ligne aérienne électrique à gros câblage.

II - LA MODIFICATION DES ZONAGES :

Puisqu'il s'agit de modifier divers zonages dont certains sont envisagés pour satisfaire des intérêts particuliers sous couvert d'une supposée prospérité économique à venir du village, il est temps de se préoccuper de la « Colle de Pierre Méridionale » accréditée d'un zonage N + ZEC.

Objectivement les ZEC sont prévues sur la Commune pour l'expansion des eaux de la Cassole, petite rivière affluent de l'Argens.

En l'espèce et sur le secteur concerné de la Colle de Pierre Méridionale, la ZEC ne saurait exister au motif d'une très hypothétique infiltration d'eau pluviale pour limiter un ruissellement... totalement inexistant sur cette zone.

1°/- Inexistence de cours d'eaux et de lits de rivières :

Aucun lit de rivière, aucun ruisseau ne se trouve dans les environs de la ZEC, à « La Colle de Pierre Méridionale » et notamment en ce qui concerne mes parcelles et les parcelles voisines qui se trouvent à 410 mètres d'altitude.

A moins d'un improbable tsunami affectant la Cassole qui, déviant de son lit situé à plusieurs kilomètres grimperait en amont à l'Est de la Commune à 410 m de hauteur, l'expansion de ses eaux sur la Colle de Pierre Méridionale est impossible.

Il faut rappeler aux décideurs des zones ZEC que la Cassole naît sur la commune de Pontévès et arrive au Nord du Rocher à la source Saint Martin qu'elle approvisionne.

Il faudrait donc un miracle colossal pour que la Cassole lors d'éventuelles crues passe du Nord à l'Est après avoir franchi en amont 410m. de haut.

De plus il ressort des documents du PLU approuvé que le secteur de ruissellement se trouve au Sud- Ouest de Cotignac... (pages 156 & 171 du PLU)

2°/- Absence de fonctionnalité de la ZEC de la Colle de Pierre Méridionale :

Il ressort des explications ci-dessus que la ZEC dont s'agit n'a aucune espèce de fonctionnalité, faute de réseau hydrographique et de ruissellement.

La Colle de Pierre Méridionale n'est pas impactée par l'aléa d'inondation.

D'ailleurs, aucun aléa de cette sorte ne figure plus généralement au PLU et la commune -sauf erreur- n'a pas établi de Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Cette ZEC n'est jamais que le fruit d'un PAPI mis en place par le Conseil Général après les inondations de 2010 et 2011 qui n'ont pas affecté COTIGNAC et qui a conduit l'administration à des choix d'une inanité certaine.

3°/- LES AEROGENERATEURS :

Situés principalement dans un site boisé, il demeure indispensable de connaître l'incidence de cette implantation sur la faune et la flore ainsi que la surface d'occupation au sol.

Là encore, il s'agit de la colline menant à La Colle de Pierre Méridionale supportant déjà l'existence du parc photovoltaïque et de la déchetterie.

C'est dire que la protection paysagère n'est pas assumée puisqu'aucun projet paysager n'intègre ces installations.

IV - LA POSE D'UN PYLONE Free :

La Commune a fait procéder à La Colle de Pierre Méridionale à un vaste mitage inesthétique de la colline qui ne semble correspondre à aucun schéma cohérent.

- Est-ce une intervention d'entretien sur cette colline laissée à l'abandon ?
- Est-ce pour les besoins de l'édification du pylône de 25 m. de haut implanté à proximité immédiate d'habitations ?

Aucun traitement paysager du pylône ne semble avoir été prévu ni, plus généralement, aucun projet environnemental.

Il y a lieu d'observer que pour le mitage de la forêt comme pour les préparatifs de la pose du pylône, les engins et camions ont détérioré les chemins d'accès à la Colle de Pierre Méridionale au point que certains propriétaires ont dû prendre en charge leur réfection.

V - LOU CALEN :

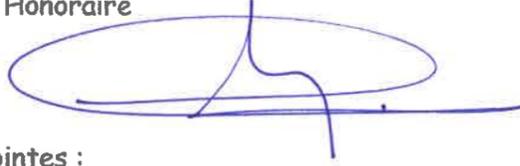
Il est regrettable d'envisager au profit de l'actuel propriétaire de l'hôtel « Lou Calen » des modifications de zonage affectant le Vallon Gai.
Cette promenade appréciée des cotignacéens et du public mérite d'être conservée en l'état .

De même la finalisation de cette hôtellerie moderne assortie malheureusement de grandes verrières contribue à supprimer l'authenticité de ce cœur de ville qu'est le Cours au profit d'un projet aseptisé.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ces observations dans le corps de votre enquête et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Je ne manquerai pas de prendre rendez-vous avec vous pour vous présenter mes observations de vive voix.

Colette HELLO
Avocate Honoraire



Pièces jointes :

- ma lettre du 06 Décembre 2018
- plan cadastral de la « Colle de Pierre Méridionale »
- plan géo-portail
- plan de la ZEC

Madame Colette HELLO
128 Impasse Gilette
83100 TOULON

Avocate honoraire
Ancienne chargée d'enseignements à
l'Université de TOULON-LA GARDE

06 22 83 46 32
colethello@yahoo.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Cotignac
Place de la Mairie
83 570 COTIGNAC

TOULON, le 6 Décembre 2018

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, je vous prie de trouver ci-après mes observations concernant la révision du PLU visant notamment la réécriture et la correction de certains articles et ce, en ma qualité de propriétaire des parcelles cadastrées:

-944 section C

-945 section C

-946 section C,

à la Colle de Pierre Méridionale à COTIGNAC, le tout pour une superficie de 8233 ares.

La parcelle N° 945 est bâtie et il s'agit de ma résidence.

Les deux autres parcelles correspondent à une oliveraie.

L'ensemble est entretenu, exploité et habité régulièrement;

Je tiens cette propriété de mes arrières-grands parents qui l'ont occupée et entretenue depuis les années 1800.

Elle figurait au dernier POS en zone N.

Dans le projet de PLU, elle figure toujours en zone N mais cette fois-ci assortie d'un nouveau classement : ZEC

La lecture attentive du PLU me permet de faire les observations suivantes à propos de cette zone dite d'expansion de crues :

Copie

1- Le PLU ne comporte aucune analyse, aucune étude, aucun diagnostic permettant d'expliquer en quoi cette zone parfaitement réduite, bâtie, entretenue et habitée, pourrait être qualifiée de ZEC

2- Ce choix est injustifié et ses conséquences négatives nombreuses, alors même qu'il n'existe aucun enjeu humain ni aucun passage d'eau nécessitant l'appellation ZEC de ce secteur.

Contrairement à l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, ce choix ne correspond même pas à une gestion équilibrée de la ressource en eau et encore moins à un objectif de protection.

En effet, ayant questionné le service d'urbanisme en la matière, il m'a été répondu qu'aucun bassin de rétention n'était prévu dans ce secteur aride... et pour cause !

Il est important de rappeler qu'il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans la commune qui n'hésite pas, cependant, à contraindre prioritairement les propriétaires fonciers sur ce point, par le biais de règles portant atteinte au droit de propriété de façon drastique.

3- Cette ZEC procède d'une construction purement administrative car la cartographie des lieux ne saurait démontrer un quelconque intérêt hydraulique dans ce secteur et encore moins un intérêt général.

Une visite des lieux suffit pour se convaincre qu'il ne peut y avoir la moindre servitude d'utilité publique dans ce secteur.

Au demeurant, créer artificiellement de telles zones dites de ruissellement suppose un arrêté préfectoral, dont je ne connais pas l'existence, selon l'article L 211-12 du Code de l'Environnement.

4- La zone dont s'agit est pourtant entourée de forêts inexploitées appartenant à la commune et il n'est pas inutile de souligner qu'à quelques mètres (1 ou 2) du périmètre de la ZEC, sur les terres communales, un déclassement a eu lieu, la zone N passant alors en zone constructible au bénéfice de la création d'un pylône avec bâtiment technique pour Free.

Comment expliquer une telle différence de traitement entre 2 terrains quasi mitoyens si ce n'est par le biais d'une illégalité au profit de la commune ?

Il serait surement plus pertinent -si l'intérêt général était démontré- que ce soit les terrains communaux qui soient qualifiés de ZEC, dans l'hypothèse d'un invraisemblable ruissellement des eaux.

5-La création d'une ZEC sur la Colle de Pierre Méridionale a pour seul effet de créer une rupture d'égalité devant la loi pour les propriétaires concernés dont le

droit de propriété sera totalement amputé par cette servitude dévaluant leurs biens.

6- Alors même que le PLU se préoccupe d'une invraisemblable ZEC, il faut souligner que ce même PLU ne comporte pas de Plan visant les risques d'incendies dans ce secteur qui a déjà été ravagé à plusieurs reprises par des incendies de grande ampleur.

L'ensemble de ces points a déjà été soulevé par mes soins dès le mois d'Octobre 2017 aux fins de modification du zonage dans ce secteur bâti où, au demeurant, les chemins d'accès sont devenus impraticables et dangereux.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ces observations dans le corps de votre enquête et,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Colette HELLO
Avocate honoraire

PJ / Relevé cadastral de propriété
Etat du bâti
Zonage ZEC
Ma lettre du 16/10/2017
Lettre Mairie du 7/12/2017
Ma lettre du 19/12/2017



parcelle 000 B 1306

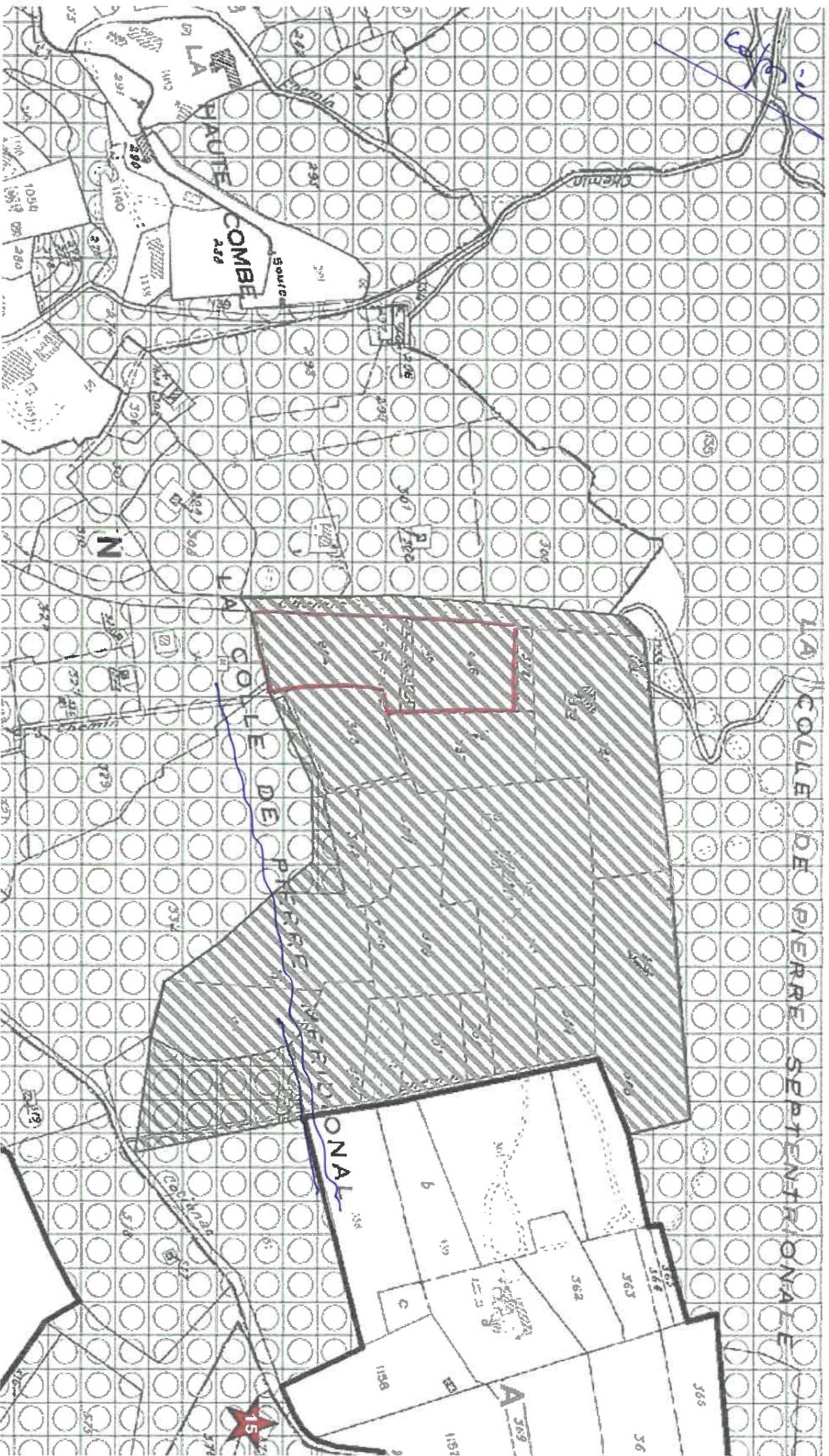
Copie



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 6° 09' 30" E
Latitude : 43° 31' 59" N

Echelle 1 : 2.132 Plan IGN & cadastral



> Message du 26/08/20 14:41
> De : "Michel MILANDRI" <michel.milandri@orange.fr>
> A : colethello@yahoo.fr
> Copie à : "urbanisme" <urbanisme@mairiecotignac.fr>
> Objet : ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION PLU COTIGNAC
>
>

> Madame,
Je suis le Commissaire Enquêteur chargé de l'enquête publique citée en référence.

> La mairie m'a communiqué ce jour votre courrier que j'ai lu et analysé avec intérêt.

> Malheureusement je me vois dans l'obligation de vous répondre comme mon collègue lors de la révision allégée du PLU:

- ces requêtes ne concernent pas l'objet de cette modification n° 1 du PLU.

> Je serai présent pour une permanence le vendredi 18 septembre de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de COTIGNAC si vous désirez me rencontrer.

> Dans l'attente d'une éventuelle rencontre,

> Je vous prie , Madame , de croire en mes salutations distinguées

>

> *Michel MILANDRI*



LE DÉPARTEMENT

Le Président

Monsieur Jean-Pierre VÉRAN
Maire de Cotignac
Hôtel de Ville
83 570 COTIGNAC

REÇU LE :
- 5 AOÛT 2020
MAIRIE DE COTIGNAC

Affaire suivie par : Muriel ORSOLINI
Direction des infrastructures et de la mobilité
Pôle territorial Provence Verte
☎ : 04 83 95 69 41
Nos réf : D20-02272
Vos réf : JPV/AP/MF/SB du 15 juillet 2020

Toulon, le **31 JUIL. 2020**

Monsieur le Maire,

Par courrier visé en référence reçu le 17 juillet 2020, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de modification du plan local d'urbanisme de votre commune.

Cette procédure porte sur :

- la prise en compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'adaptation des règles d'emprise au sol,
- l'adoption de bonus de densité pour performances environnementales,
- la correction d'une erreur matérielle sur les reculs par rapport aux routes départementales en zone UC (la RD 22 avait été oubliée),
- la suppression de l'emplacement réservé n° 46.

Je note une simple erreur dans la nouvelle rédaction de l'article UC6 du règlement : la RD 22 est mentionnée au secteur UCa, alors qu'en réalité elle traverse seulement le secteur UCb.

