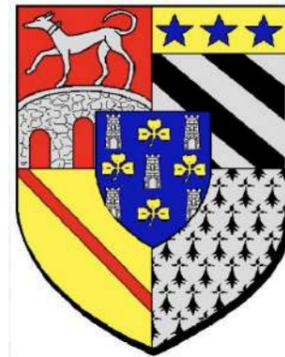


DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE COTIGNAC



RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
04-94-35-25-21
06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

PRÉAMBULE

La commune de Cotignac a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 juillet 2017.

Ce document a depuis lors fait l'objet :

- d'une révision dite allégée n°1 approuvée le 6 mars 2019
- d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 19 novembre 2020
- d'une modification dite simplifiée approuvée le 26 mai 2021

Le PLU ne devant pas être un document figé, la commune a lancé à l'automne 2021 un appel à projets invitant les citoyens et les forces vives du territoire à lui transmettre leurs projets de développement économique, touristique et agricole afin de permettre leurs éventuelles intégrations dans le PLU.

Cet appel à projet précisait qu'il ne concernait pas les demandes particulières d'évolution du droit des sols dans un strict intérêt personnel et que les projets susceptibles d'être intégrés dans le PLU ne devaient pas être de nature à remettre en cause ses principes et ses équilibres.

Il s'agissait donc au travers de cet appel à projets de poursuivre une concertation publique autour du PLU approuvé, dans le cadre d'une démarche participative autour des notions d'animation du territoire et d'intérêt général.

En corollaire, la commune souhaitait faire évoluer son PLU pour y intégrer un certain nombre d'adaptations liées à des évolutions récentes ou à des retours en lien avec l'administration «au quotidien» du droit des sols.

Cette double démarche a conduit la commune à prescrire par délibération en date du 28 novembre 2022 la mise en œuvre d'une nouvelle procédure de révision dite allégée du PLU.

La révision dite allégée du PLU est notamment codifiée par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme qui précise :

«Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

La procédure de révision dite allégée offre donc la possibilité d'apporter diverses évolutions au PLU, **mais à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Elle diffère de la procédure de révision générale par le fait que la phase administrative de recueil des avis des Personnes Publiques Associées est remplacée par un examen conjoint du projet.

Pour le reste, il y a parallélisme des formes entre la procédure de révision générale et la procédure de révision dite allégée avec notamment :

- une délibération de prescription de la mise en œuvre de la procédure, délibération qui doit définir les modalités de concertation publique et être notifiée à l'ensemble des personnes publiques associées
- une concertation publique sur le projet
- une évaluation environnementale du projet
- une délibération arrêtant le projet
- une phase d'enquête publique
- une délibération approuvant la procédure

Le PADD du PLU a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2015. Ce document qui fixe les orientations stratégiques de développement, de valorisation et de préservation du territoire communal repose sur trois axes structurants :

**AXE 1 : COTIGNAC, VILLAGE DURABLE ET SOLIDAIRE
ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET RÉSIDENTIEL RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ**

**AXE 2 : COTIGNAC, VILLAGE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF
RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE**

**AXE 3 : COTIGNAC, VILLAGE DE TERROIR, D'HISTOIRE ET DE NATURE
MAINTENIR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL**

Ces trois axes sont déclinés en orientations, en objectifs et en actions mises en œuvre qui sont rappelées ci-après.

PRÉAMBULE

AXE 1 : COTIGNAC, VILLAGE DURABLE ET SOLIDAIRE ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET RÉSIDENTIEL RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ

Orientations	Objectifs	Mise en œuvre
Maitriser le développement urbain	Conforter le centre ancien dans son rôle de pôle urbain principal en favorisant son intensification urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs peu dense et l'adaptation du bâti existant aux nouveaux besoins résidentiels (réhabilitation des maisons de village...) - Mobiliser le foncier résiduel - Préserver et dynamiser le commerce de proximité - Rendre les espaces publics plus attractifs et fonctionnels (réaménagement de la place Sigaud dit Place Neuve...) - Promouvoir les densités villageoises
	Affirmer le caractère urbain des quartiers périphériques jouxtant le village	<ul style="list-style-type: none"> - Initier des opérations de greffes urbaines dans les quartiers jouxtant le centre-village - Conforter l'urbanisation des quartiers périphériques avec une densification équilibrée : la Colle, les Oupaloux, La Bauquière, aire des Fourches, Lauron ... - Hiérarchisation des voiries - Amélioration de la continuité visuelle et fonctionnelle des quartiers adjacents au centre village par des aménagements urbains - Permettre une densification minimale de ces quartiers et autoriser la possibilité d'y créer de l'habitat groupé
	Limiter l'urbanisation des secteurs de campagne	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter les nouvelles constructions dans les secteurs agricoles et naturels
Satisfaire aux nouveaux besoins en matière d'habitat	Développer le parc de taille intermédiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter à la production de logements collectifs et intermédiaire
	Favoriser la production de logements neuf	<ul style="list-style-type: none"> - Développement du parc de logement social - Développement du parc locatif privé
	Améliorer le parc résidentiel existant	<ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation du bâti existant dégradé / vacant, notamment dans le centre-ancien - Promouvoir le développement des économies d'énergie - Favoriser la réhabilitation énergétique des constructions existantes et autoriser l'implantation d'écoconstructions

PRÉAMBULE

AXE 1 : COTIGNAC, VILLAGE DURABLE ET SOLIDAIRE ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET RÉSIDENTIEL RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ

Orientations	Objectifs	Mise en œuvre
Adapter les équipements		<ul style="list-style-type: none">- Mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux besoins actuels : création du groupe scolaire, projet de création de médiathèque sociale à vocation de maison des services au public, étude d'un pôle médical et d'une salle polyvalente, amélioration du stade, maintien du cinéma dans le village...- Anticiper les besoins futurs : réservoirs en eaux potables...
Concilier besoins en déplacements résidentiels et touristiques	Répondre aux besoins en stationnement	<ul style="list-style-type: none">- Renforcer l'offre en stationnements en périphérie du centre-urbain : traitement et optimisation des parkings de la coopérative et du futur groupe scolaire...- Prendre en compte les besoins en stationnement dans les opérations d'aménagement
	Répondre aux attentes de déplacements alternatifs	<ul style="list-style-type: none">- Mettre en œuvre un réseau de circulation douce reliant le centre ancien, les quartiers périphériques et la plaine agricole dans le but d'un usage quotidien et touristique (piétons et cycles)- Utiliser la trame verte comme support de mobilités douces à usage quotidien et/ou touristique- Faciliter les déplacements intra-communaux et intercommunaux par la mise en place d'un système de navettes ou de transport à la demande

PRÉAMBULE

AXE 2 : COTIGNAC, VILLAGE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE

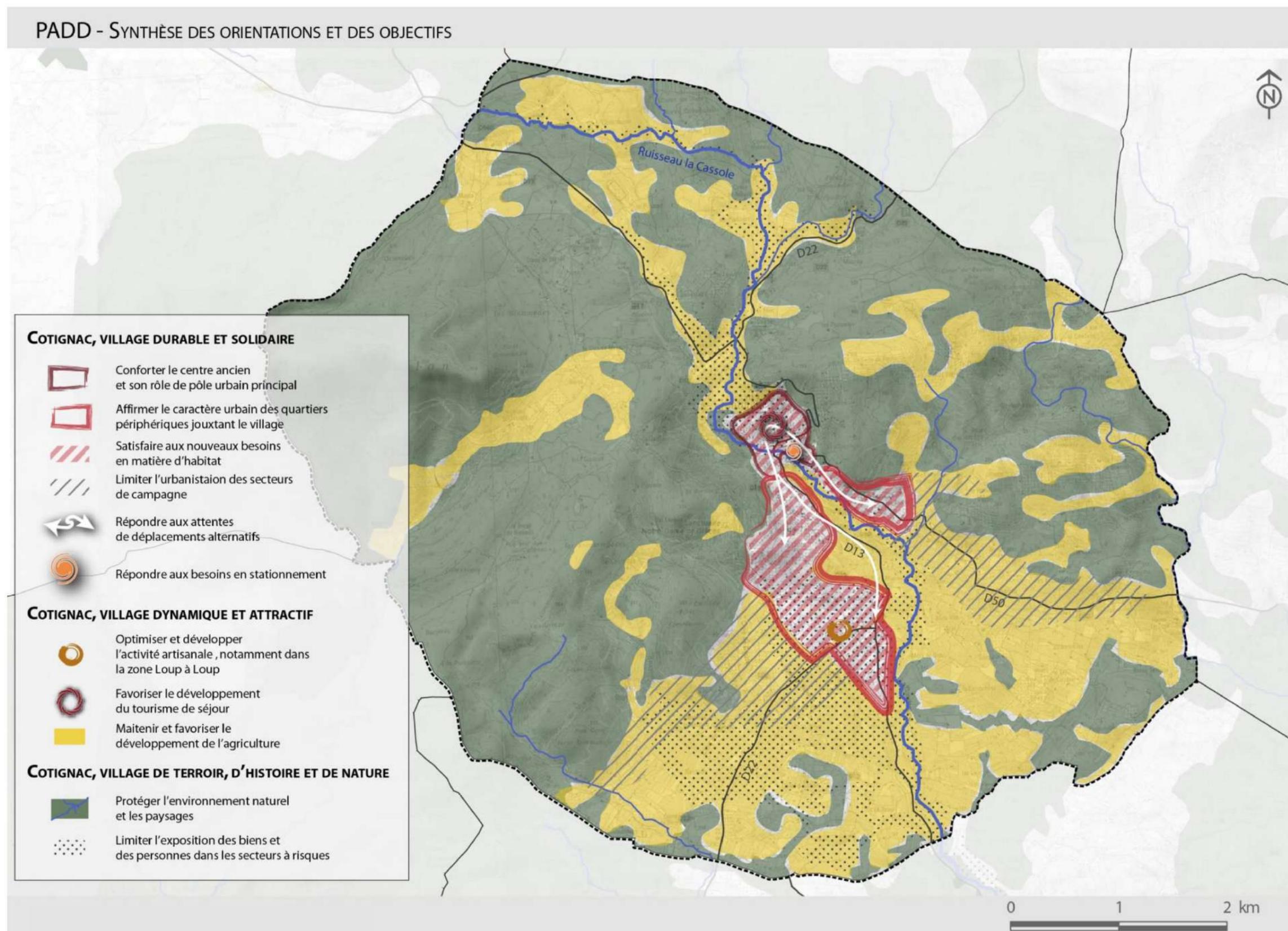
Orientations	Objectifs	Mise en œuvre
Développer les activités économiques	<i>Pérenniser et accroître les activités commerciales et de services</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et diversifier les commerces présents dans la commune notamment en cœur de village - Veiller à l'équilibre commercial entre les activités du village et celles de la zone d'activité Loup à Loup - Développer une offre commerciale et de services moins dépendante de la saisonnalité touristique : services à la personne, pôle médical, centre de remise en forme, pôle d'excellence en formation (écoconstruction, bien être...) - Favoriser l'émergence de nouvelles formes d'espaces de travail (espace de coworking et de télétravail dans le cadre du projet de médiathèque)
	<i>Optimiser et développer l'activité artisanale</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser le foncier à vocation d'activité de la zone Loup à Loup - Identifier le besoin en foncier d'activités actuel et futur afin de répondre au mieux aux attentes - Anticiper la possible extension de la zone d'activité - Mettre en cohérence des règles d'urbanisme avec les besoins immobiliers des activités artisanales et commerciales - Favoriser l'émergence d'une filière de qualité en matière d'écoconstruction artisanale
	<i>Maintenir et favoriser le développement de l'agriculture</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser réglementairement les espaces agricoles exploités et en reconquête - Préserver le fonctionnement des espaces agricoles - Soutenir et mettre en valeur la production locale, viticole ou spécifique, comme le coing - Autoriser la diversification des activités agricoles : chambres d'hôtes, vente directe, agrotourisme, œnotourisme...
	<i>Favoriser le développement du tourisme de séjour</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Etudier l'adaptation de l'offre en hébergement longue et moyenne durée sur la commune aux nouvelles formes de séjour - Favoriser l'installation d'hôtels et résidences de tourisme dans la commune ; - Inciter à la création de structures de tourisme vert (location de vélo, centre équestre...) - Mise en valeur des équipements existants (équipements sportifs, culturels) - Développer des sentiers de randonnée et de VTT
Assurer le développement des communications numériques		<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements - Programmer en amont la desserte « très haut débit » (THD) des nouvelles opérations de construction et d'aménagement

PRÉAMBULE

AXE 3 : COTIGNAC, VILLAGE DE TERROIR, D'HISTOIRE ET DE NATURE MAINTENIR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

Orientations	Objectifs	Mise en œuvre
Développer les activités économiques	<i>Pérenniser et accroître les activités commerciales et de services</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et diversifier les commerces présents dans la commune notamment en cœur de village - Veiller à l'équilibre commercial entre les activités du village et celles de la zone d'activité Loup à Loup - Développer une offre commerciale et de services moins dépendante de la saisonnalité touristique : services à la personne, pôle médical, centre de remise en forme, pôle d'excellence en formation (écoconstruction, bien être...) - Favoriser l'émergence de nouvelles formes d'espaces de travail (espace de coworking et de télétravail dans le cadre du projet de médiathèque)
	<i>Optimiser et développer l'activité artisanale</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser le foncier à vocation d'activité de la zone Loup à Loup - Identifier le besoin en foncier d'activités actuel et futur afin de répondre au mieux aux attentes - Anticiper la possible extension de la zone d'activité - Mettre en cohérence des règles d'urbanisme avec les besoins immobiliers des activités artisanales et commerciales - Favoriser l'émergence d'une filière de qualité en matière d'écoconstruction artisanale
	<i>Maintenir et favoriser le développement de l'agriculture</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser réglementairement les espaces agricoles exploités et en reconquête - Préserver le fonctionnement des espaces agricoles - Soutenir et mettre en valeur la production locale, viticole ou spécifique, comme le coing - Autoriser la diversification des activités agricoles : chambres d'hôtes, vente directe, agrotourisme, œnotourisme...
	<i>Favoriser le développement du tourisme de séjour</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Etudier l'adaptation de l'offre en hébergement longue et moyenne durée sur la commune aux nouvelles formes de séjour - Favoriser l'installation d'hôtels et résidences de tourisme dans la commune ; - Inciter à la création de structures de tourisme vert (location de vélo, centre équestre...) - Mise en valeur des équipements existants (équipements sportifs, culturels) - Développer des sentiers de randonnée et de VTT
Assurer le développement des communications numériques		<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements - Programmer en amont la desserte « très haut débit » (THD) des nouvelles opérations de construction et d'aménagement

CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DU PADD



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

Si la commune de Cotignac doit d'abord sa notoriété à son patrimoine villageois et à ses paysages emblématiques, elle est aussi une commune où l'agriculture occupe une place prépondérante, tant en matière de productions agricoles (notamment viticoles) qu'en matière de structuration paysagère et d'attractivité touristique.

Le recensement agricole de 2010 faisait ainsi état d'une Surface Agricole Utilisée (SAU) de 680 hectares (soit 15,36 % des 4426 hectares du territoire communal) et d'un total de 58 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.

Les productions agricoles sont très majoritairement tournées vers la viticulture (97% de la SAU) mais on note aussi d'autres productions emblématiques, notamment l'huile d'olive ou les coings.

La commune est concernée par de multiples appellations qui attestent de la qualité de la production locale : IGP Agneau de Sisteron, AOC - AOP Côtes de Provence, AOC Huile d'Olive de Provence, IGP Méditerranée blanc, IGP Méditerranée mousseux de qualité, IGG Méditerranée primeur, IGP Miel de Provence, IGP Var blanc, IGP Var mousseux, IGP Var primeur.

La commune est également concernée par différentes filières de commercialisation des productions agricoles (domaines viticoles, cave coopérative, marché hebdomadaire de grande renommée, commerces du village, exportation, etc...) qui bénéficient de la renommée et de la fréquentation touristique de la commune.

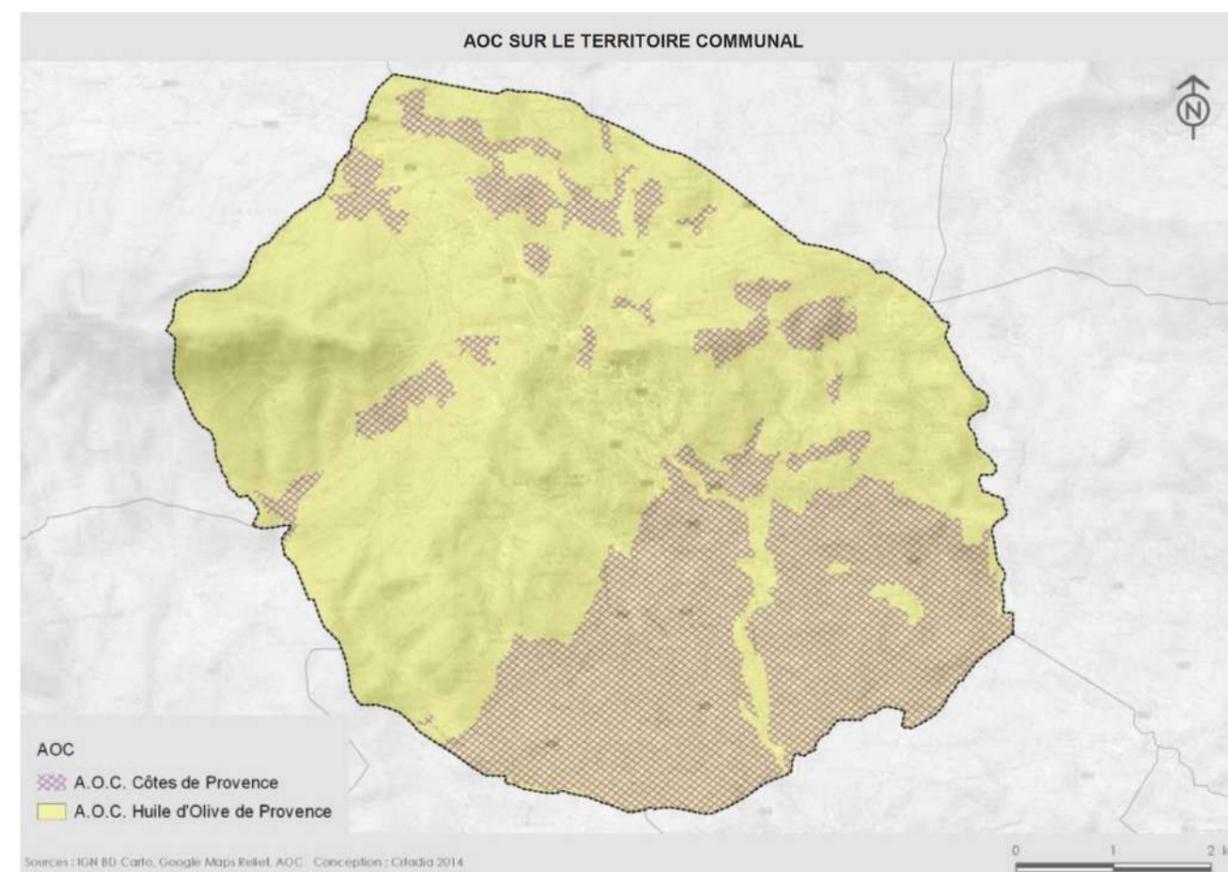
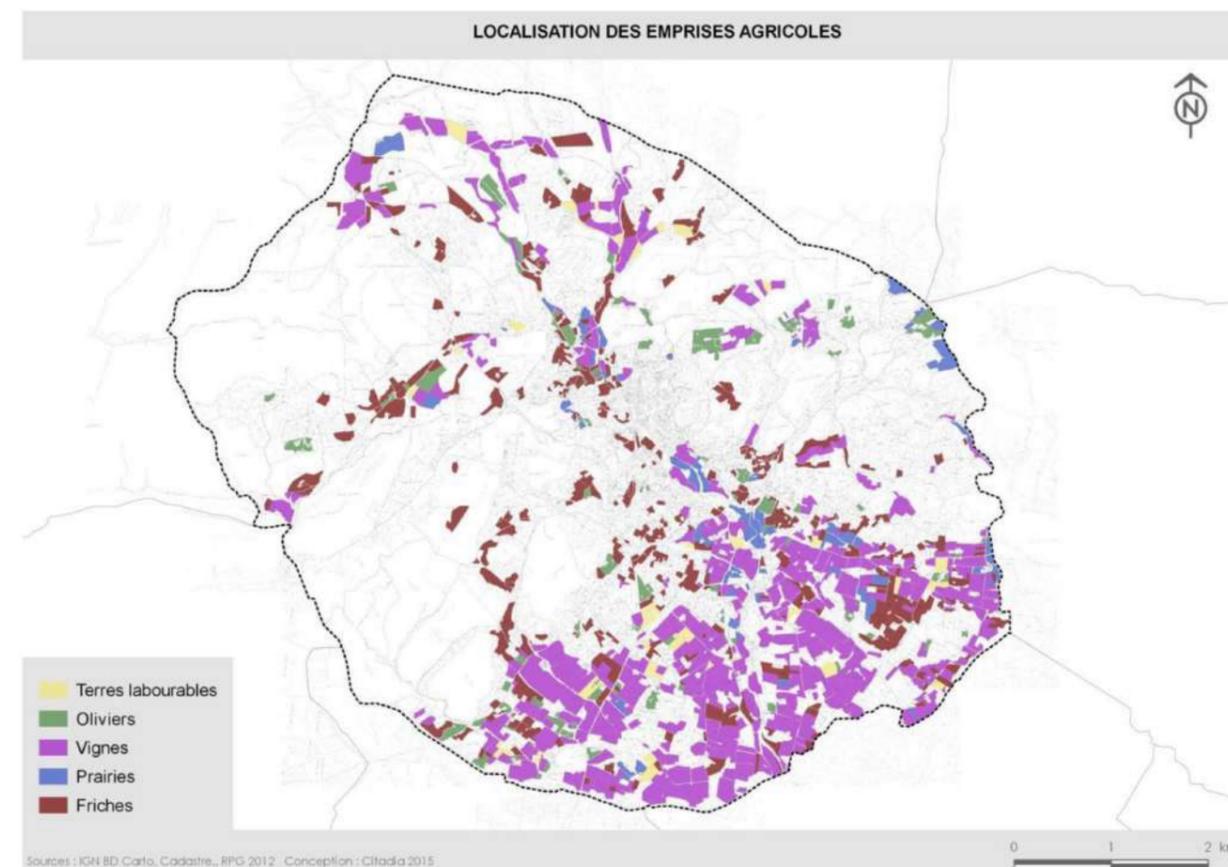
L'activité agricole se concentre majoritairement dans les espaces de plaine du quart Sud-Est du territoire communal mais se développe également dans des espaces interstitiels de vallons au sein des espaces collinaires de la moitié Nord de la commune où elle joue un rôle primordial de coupe-feu.

En termes de dynamiques, la commune a souffert par le passé d'une importante déprise agricole (diminution significative de la SAU et du nombre d'exploitations, enfrichement des terres, abandon des anciennes terrasses agricoles et reconquête forestière, urbanisation résidentielle sur d'anciennes terres agricoles, notamment oléicoles, etc...).

Cette dynamique négative est aujourd'hui révolue et l'agriculture bénéficie aujourd'hui d'un regain de vitalité (installation de jeunes agriculteurs notamment, reconquête des friches) et d'une importante diversification et qualification des productions. Les premiers résultats du recensement agricole 2020 confirment cette tendance avec une SAU de 785 hectares (soit + 15,4% par rapport à 2010) et un total de 65 exploitations agricoles.

Afin d'encourager et d'accompagner cette nouvelle dynamique, le PADD fixait comme objectif fort de maintenir et de favoriser le développement de l'agriculture avec notamment :

- la pérennisation réglementaire des espaces agricoles exploités et en reconquête
- la préservation du fonctionnement des espaces agricoles
- le soutien et la mise en valeur de la production locale, viticole ou spécifique, comme le coing



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

- la diversification des activités agricoles : chambres d'hôtes, vente directe, agro-tourisme, oenotourisme...

Cet objectif fort du PADD avait trouvé dans le PLU une traduction réglementaire avec le classement en zone agricole d'un total de 1345,5 hectares.

L'enveloppe spatiale de ces zones est cartographiquement représentée ci-contre. Elle reconduisait 1055,5 hectares de zones agricoles déjà identifiées par le POS auxquels été rajoutés :

- un total de 124,9 hectares de terrains auparavant ouverts à l'urbanisation ou destinés à une urbanisation future par le POS et reclassés en zone agricole par le PLU
- un total de 165,1 hectares de terrains auparavant classés en zone naturelle par le POS mais bénéficiant de potentialités agricoles avérées et donc également reclassés en zone agricole par le PLU. Il est à noter qu'en corollaire de ces reclassements de zones naturelles en zones agricoles, le PLU avait opéré à d'importants déclassements de zones agricoles vers un zonage en zones naturelles, pour un total cumulé de 97 hectares, et ce au titre de la protection et de la valorisation de la trame verte et bleue communale.

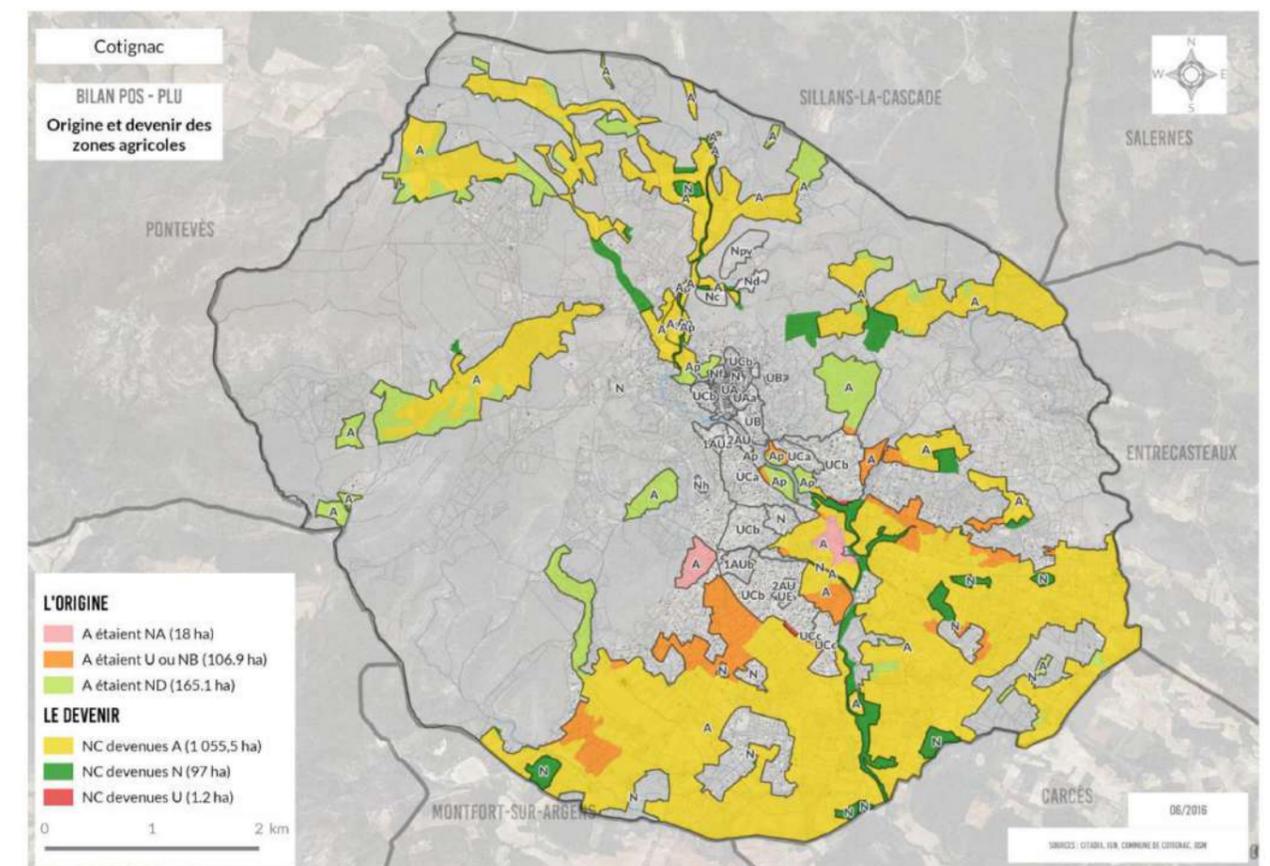
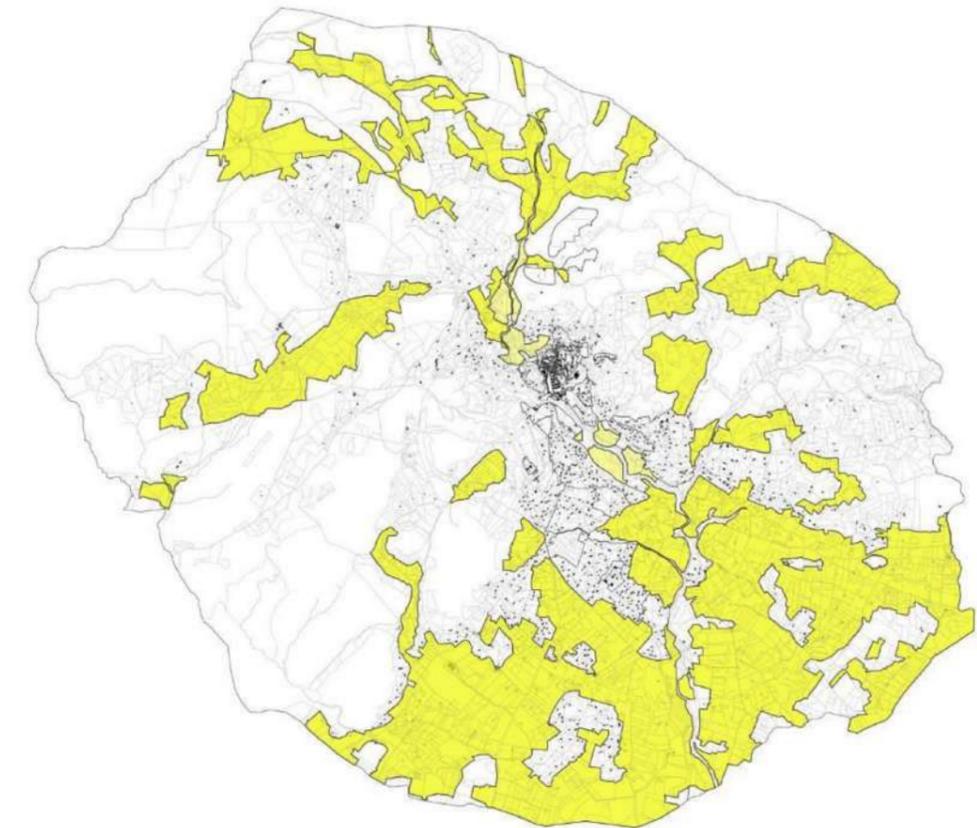
Depuis l'approbation du PLU, les politiques en faveur des projets de reconquête agricole ont notamment été confirmées par :

- la révision du SCOT Provence Verte Verdon approuvée en janvier 2020 dont le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) encourage l'identification et le classement dans les PLU des espaces qualifiés «d'agricolables». Pour le SCOT, les espaces agricolables sont des espaces hors de l'enveloppe bâtie qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- 1/ être non bâtis,
- 2/ être non cultivés ou en friche depuis plus de 20 ans,
- 3/ présenter un potentiel agricole comme une faible pente, un potentiel exploitable ou irrigable, autrefois cultivés, à la pédologie favorable, aux essences forestières favorables à l'arboriculture (anciennes oliveraies, châtaigneraies, terres classées AOC/AOP, reconquête agricole...)

- le Plan de Reconquête Agricole, plan d'actions quinquennal (2019-2023) porté par la Chambre d'Agriculture du Var et les services de l'État, en partenariat étroit avec les professions agricoles et les collectivités. Ce plan global vise à apporter des solutions concertées et partagées aux problématiques qui freinent voire empêchent le développement agricole, avec un objectif de reconquête de 10.000 hectares à l'échelle départementale (par reconquête des friches agricoles et mobilisation des espaces boisés à potentialités agricoles.

Les évolutions apportées par la présente révision allégée s'inscrivent dans cette logique.



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

1.1. Secteur Flornay / Caillade

Dans le cadre d'un projet de reconquête agricole sur le secteur Flornay / Caillade classé en zone agricole dans le PLU, il a déjà été réalisé :

- un défrichement et une consolidation des restanques sur un certain nombre de parcelles (G700, 701, 1404, 1406, 1408, 1409, 1410), cf photo aérienne ci-contre.

Ces parcelles étaient auparavant plantées de vignes mais en friches depuis plusieurs décennies (cf planche page suivante).

- une plantation sur les terrains défrichés de céréales et de légumineux afin d'améliorer la qualité des sols avant la plantation de nouvelles vignes.

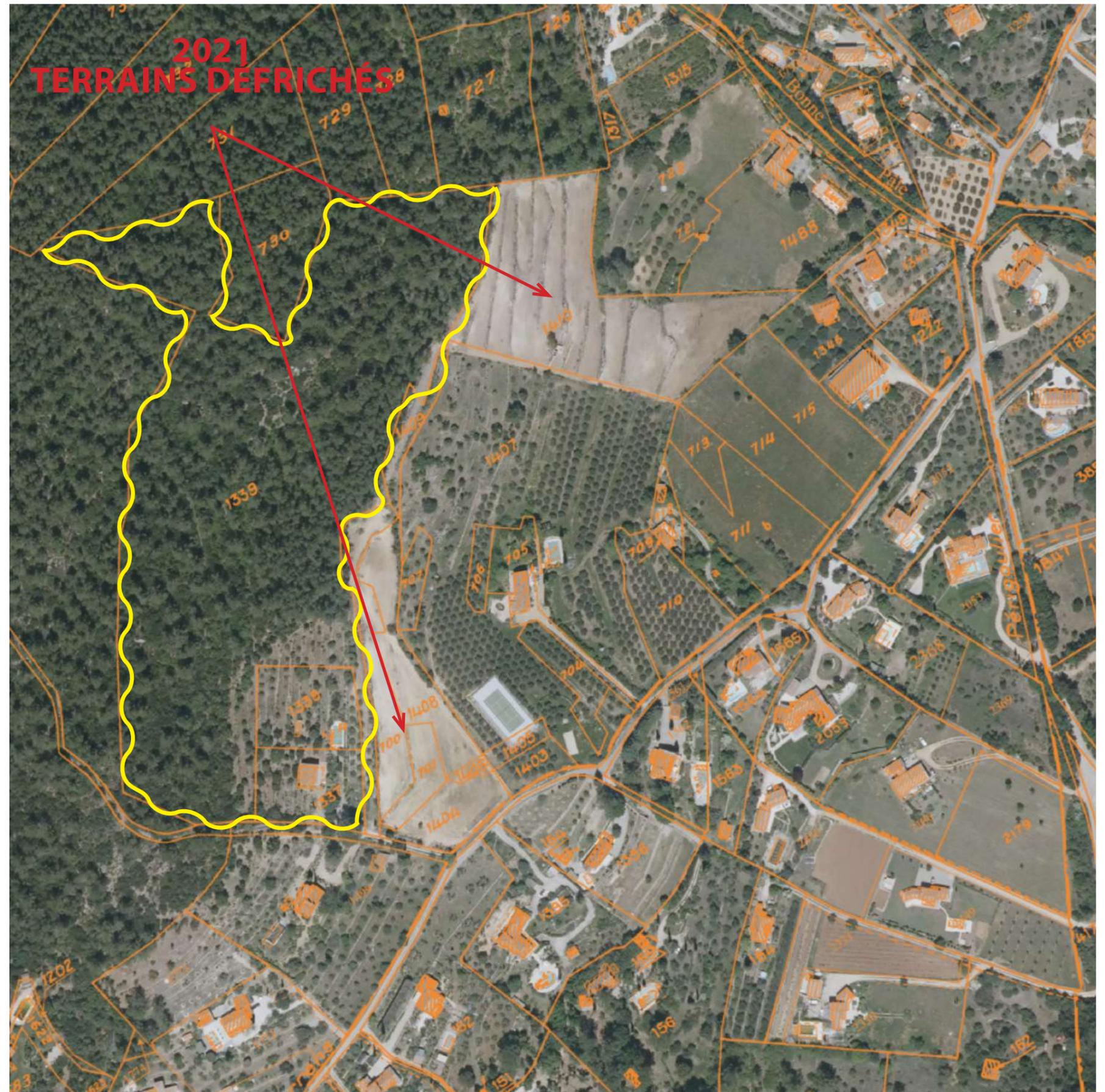
Dans le prolongement de cette démarche, des coupes de bois ont été opérées sur la vaste parcelle 1339 (délimitée en jaune ci-contre), coupes qui ont permis de révéler la présence d'anciennes restanques agricoles et d'oliviers (perceptibles sur la photographie aérienne de 1978 planche page suivante).

Cette parcelle 1339 fait l'objet d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU approuvé. Afin de poursuivre la démarche de reconquête agricole sur cette parcelle, il est proposé au travers de la présente révision allégée d'y supprimer les EBC, sur une superficie de 4,15 hectares, tout en y maintenant le classement en zone naturelle du PLU approuvé.

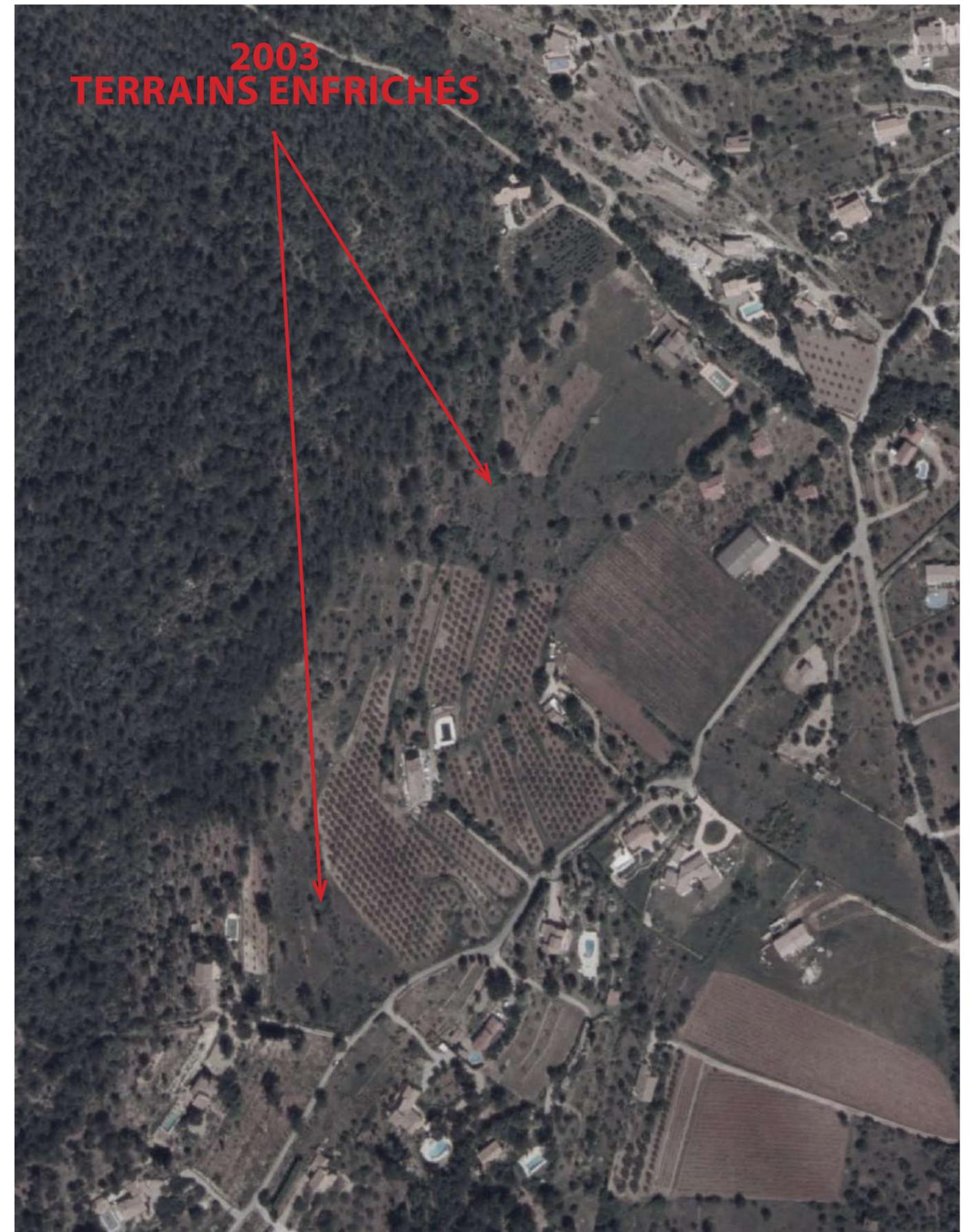
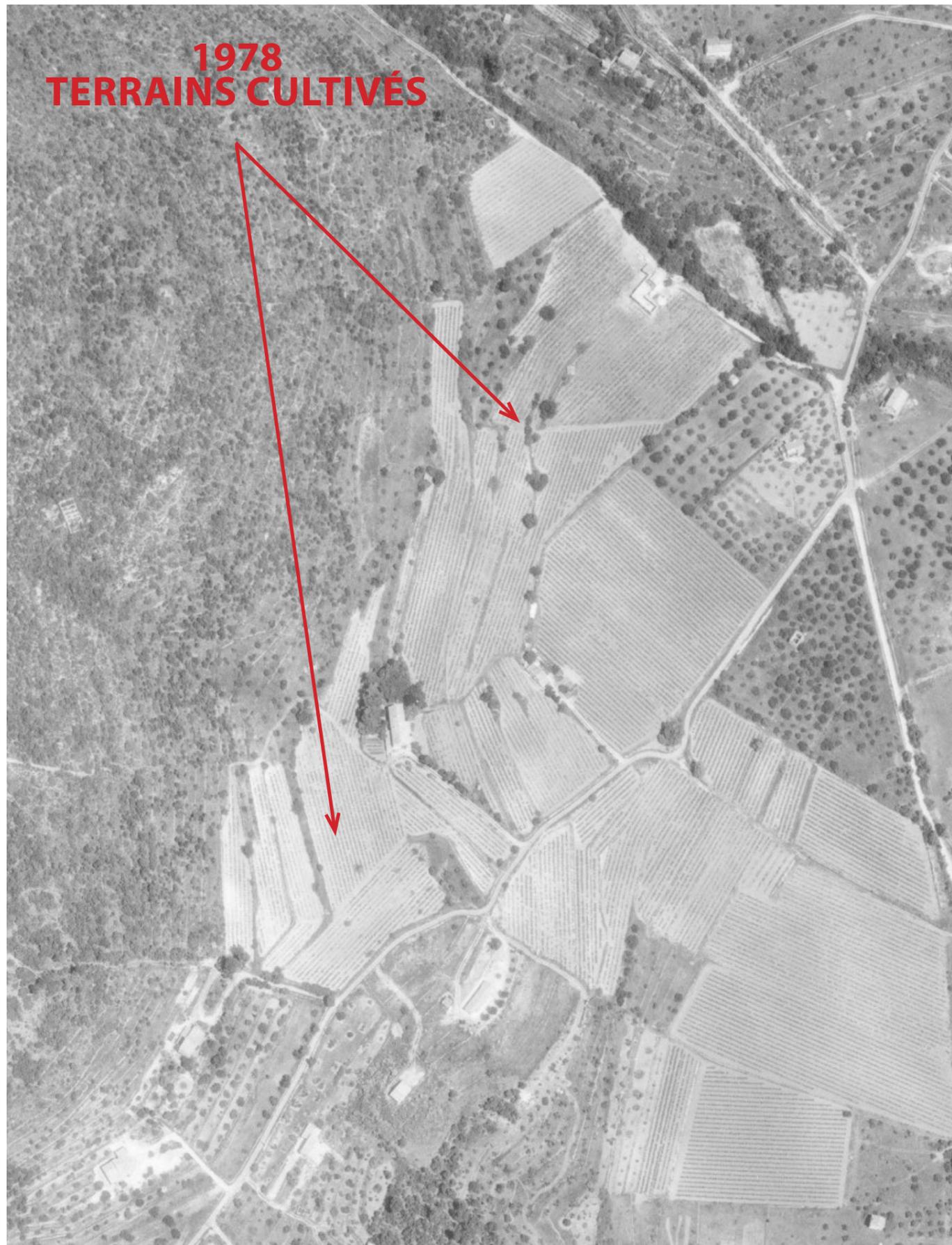
Ce déclassement d'EBC permettra d'assurer une transition douce entre les espaces boisés sur les espaces collinaires à l'Ouest et les espaces agricoles à l'Est.

Outre ce déclassement d'EBC, la révision allégée du PLU inscrit au titre du patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) le cabanon situé sur la parcelle 1410 qu'il avait été omis d'inscrire dans la liste du patrimoine protégé du PLU approuvé. Cet élément du patrimoine dont des photos sont présentées ci-après sur une planche spécifique est identifié n° 71.

Les évolutions apportées par la révision allégée du PLU sur le secteur Flornay / Caillade (déclassement EBC + identification patrimoine) sont synthétisées sur une planche spécifique ci-après.



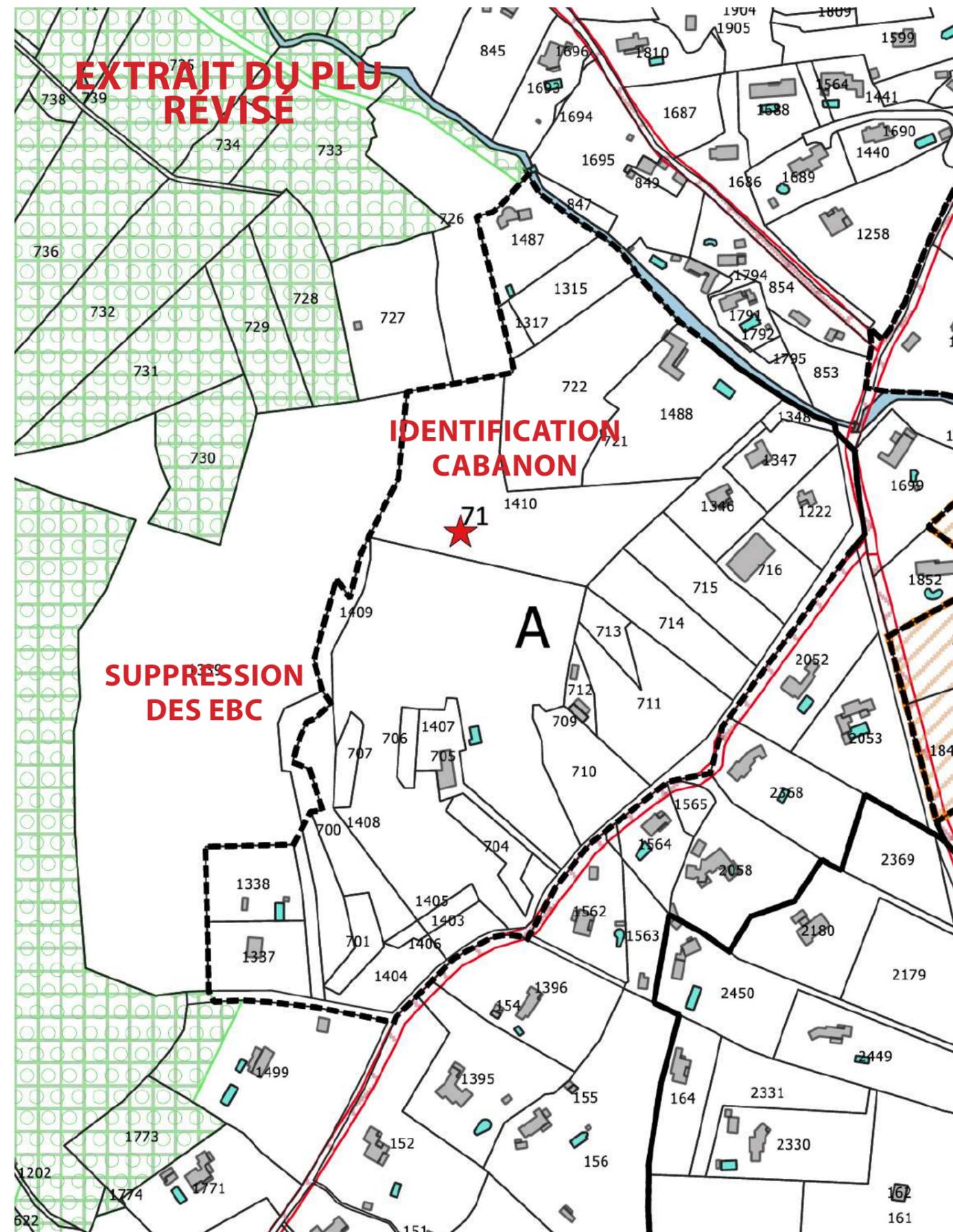
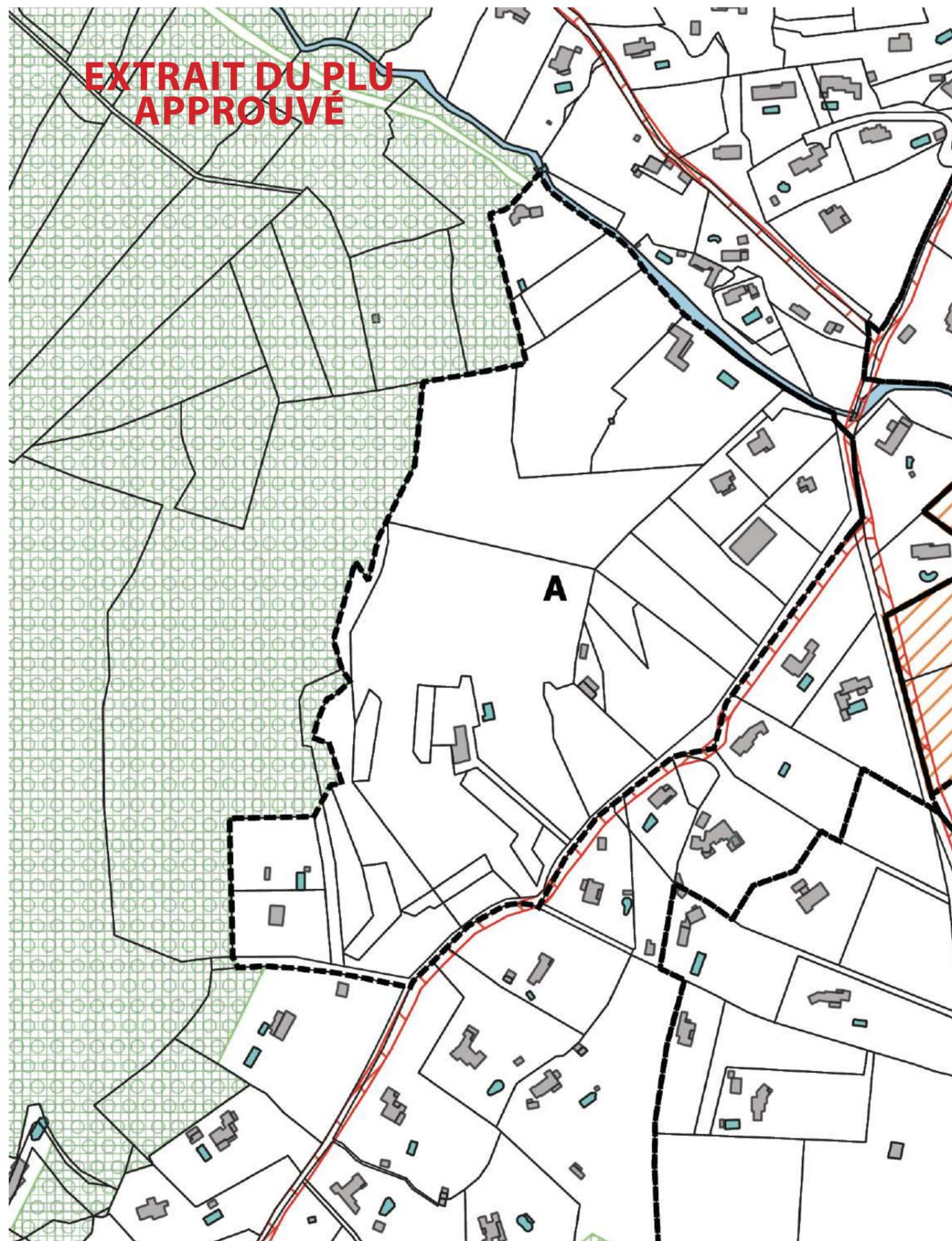
1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

1.2. Secteur l'Alerie

Sur le secteur de l'Alerie, une unité foncière se compose des parcelles 1487, 726 et 727, détournées ci-dessous par le sinusoire jaune. Cette unité foncière est un siège d'exploitation agricole spécialisée dans l'élevage de chevaux «pur-sang». Elle comporte une unité d'habitation (parcelle 1487) classée en zone agricole et des terrains pour partie boisés et pour partie dévolus aux enclos équestres (parcelles 726 et 727) classés en zone naturelle avec en outre une servitude d'Espace Boisé Classé.

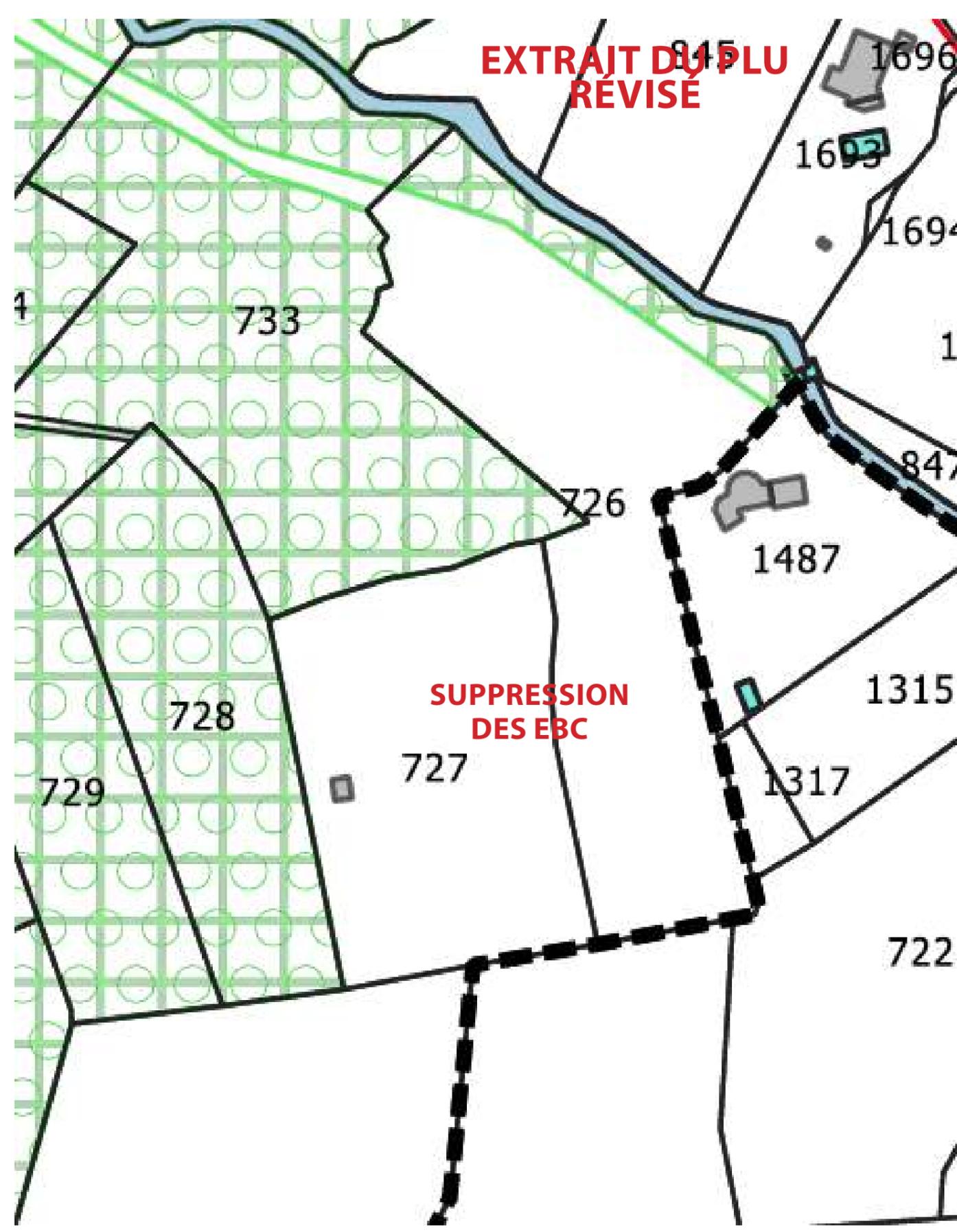
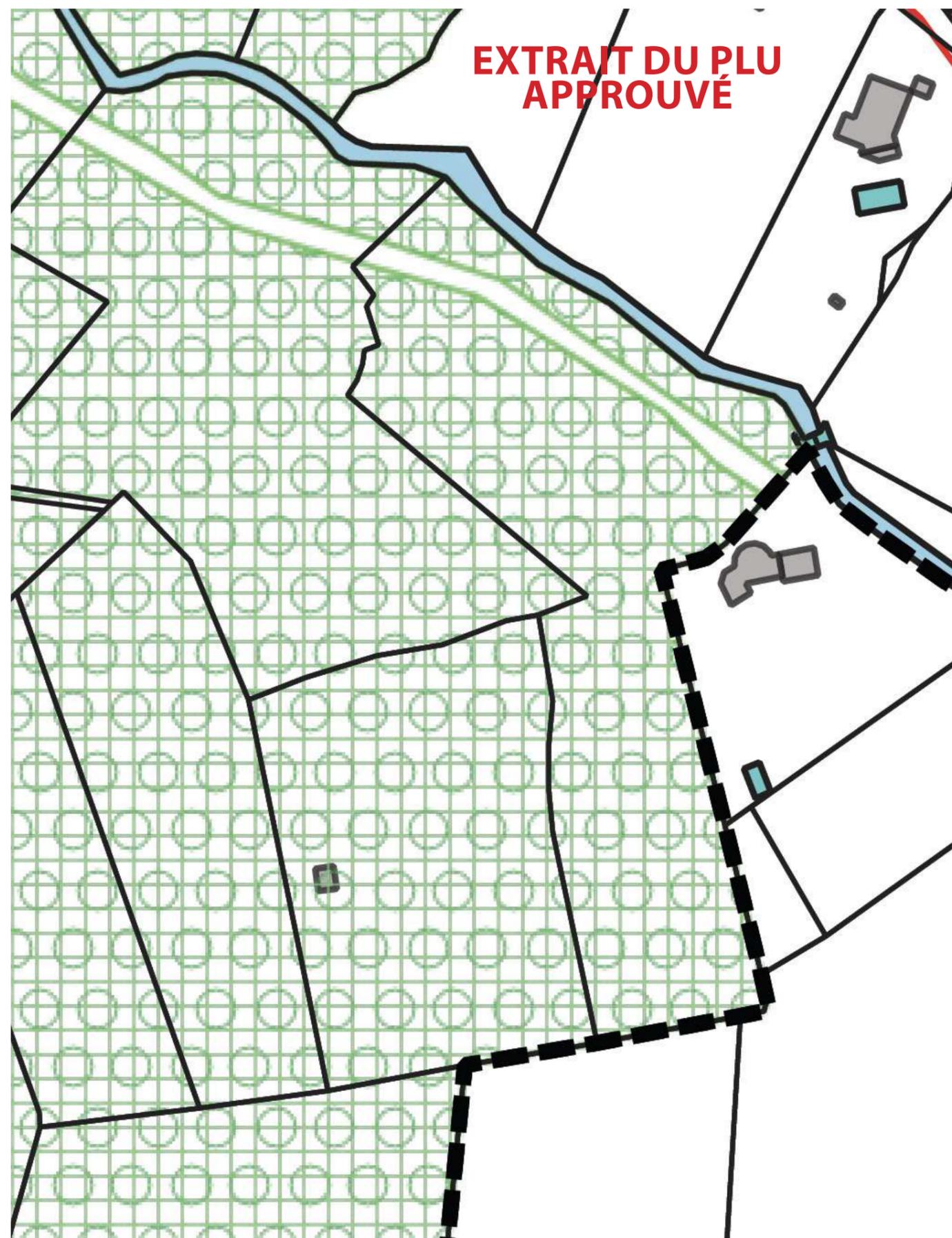
Afin de conforter cette activité agricole et permettre l'implantation de constructions légères (box à chevaux, abri foin et matériel), il est proposé au travers de la présente révision allégée de déclasser les EBC sur les parcelles 726 et 727, tout en y maintenant le classement en zone naturelle du PLU approuvé. A noter que sur la parcelle 726 les EBC sont maintenus au Nord du cheminement piétonnier car ils correspondent à la ripisylve du vallon de la Gravière. Cette évolution conduit au déclassement de 1,1 hectare d'EBC.

Cette évolution est accompagnée par une adaptation réglementaire dans la zone naturelle N. En effet, le règlement du PLU approuvé n'autorise que les extensions des constructions existantes nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvopastorales, sans donc autoriser d'éventuelles nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

En application des dispositions de l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme qui autorise spécifiquement ces constructions et installations en zone naturelle, le règlement du PLU est donc complété à l'article N2 d'un alinéa précisant qu'en zone naturelle sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE



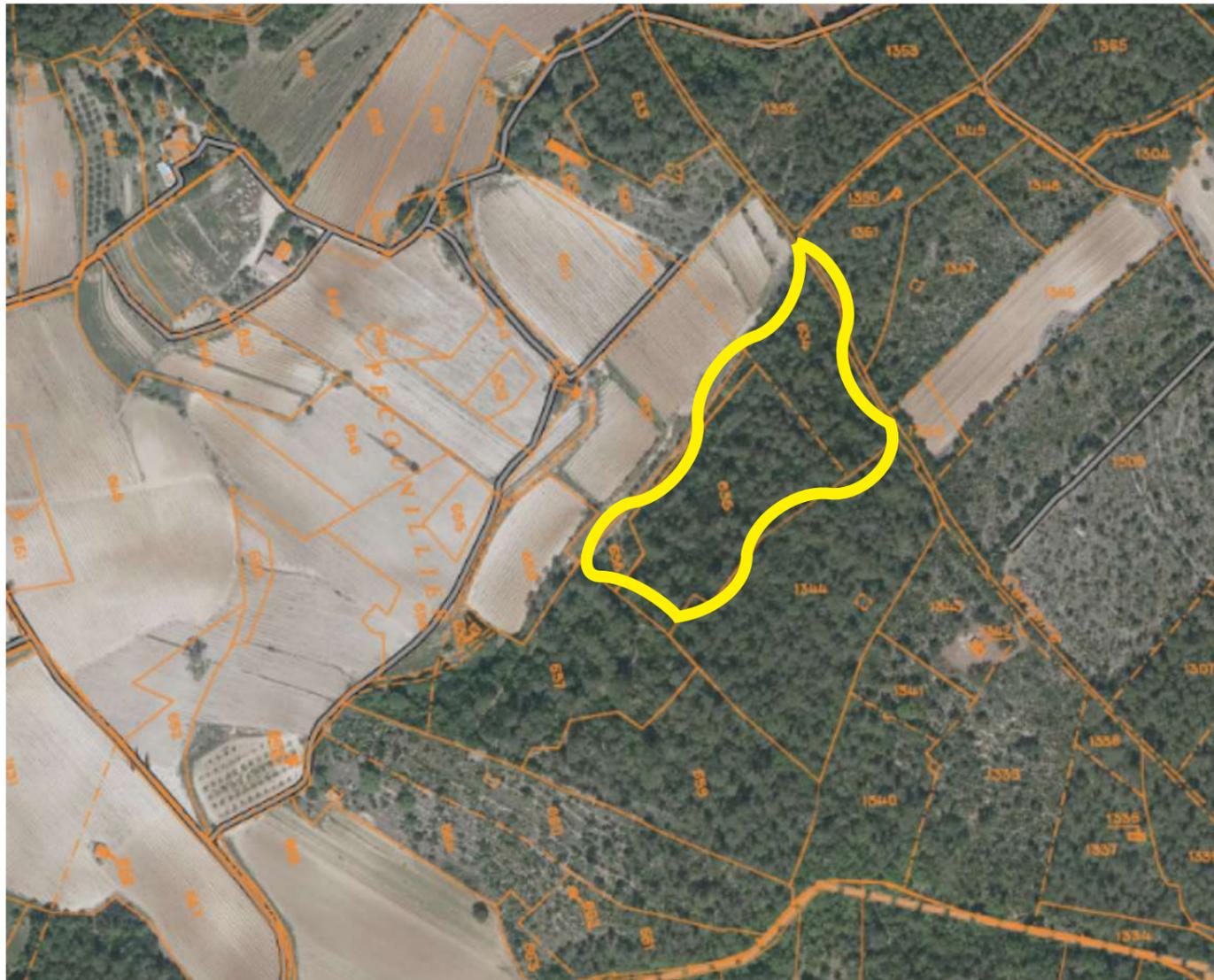
1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

1.3. Secteur Pecounillier

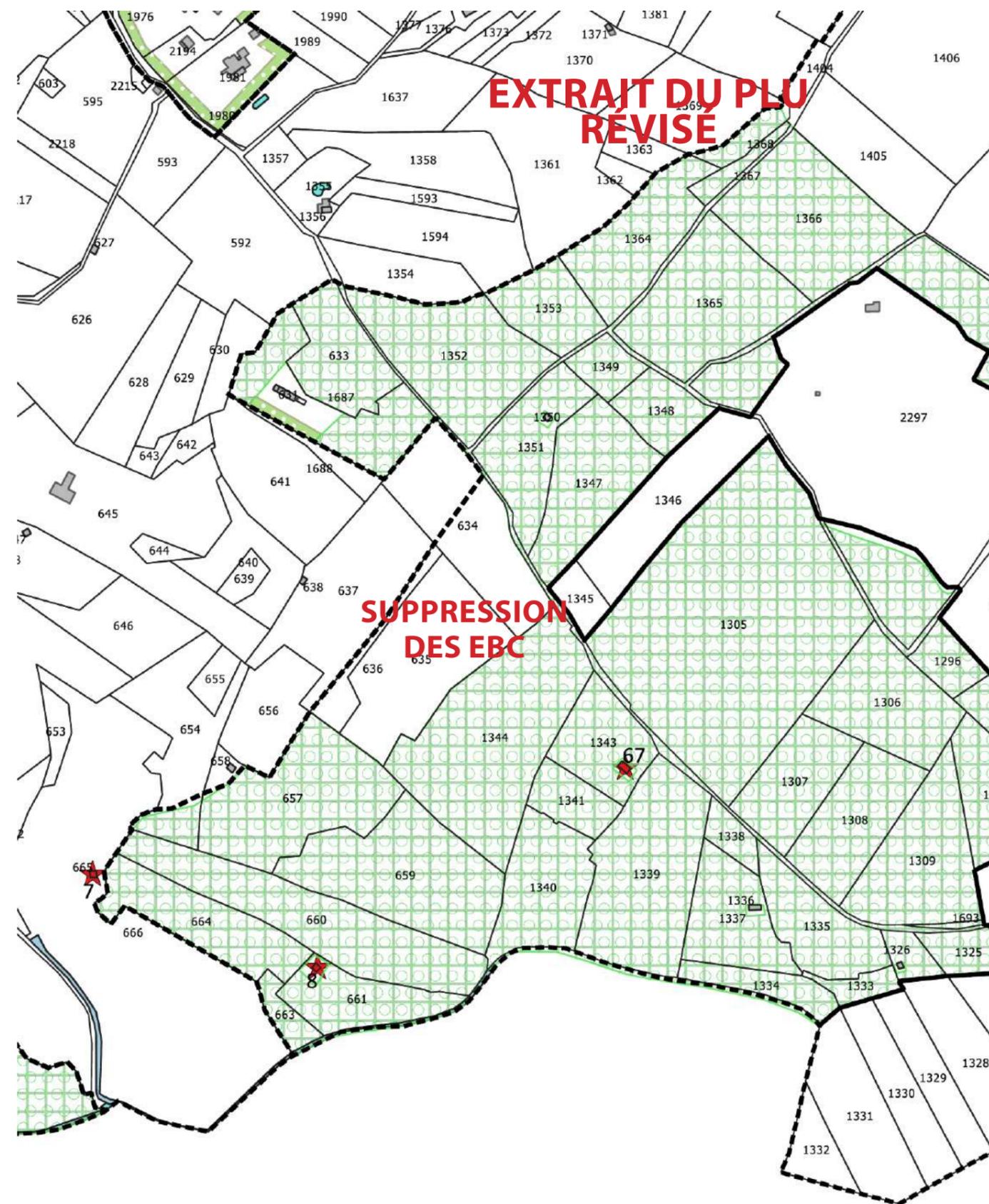
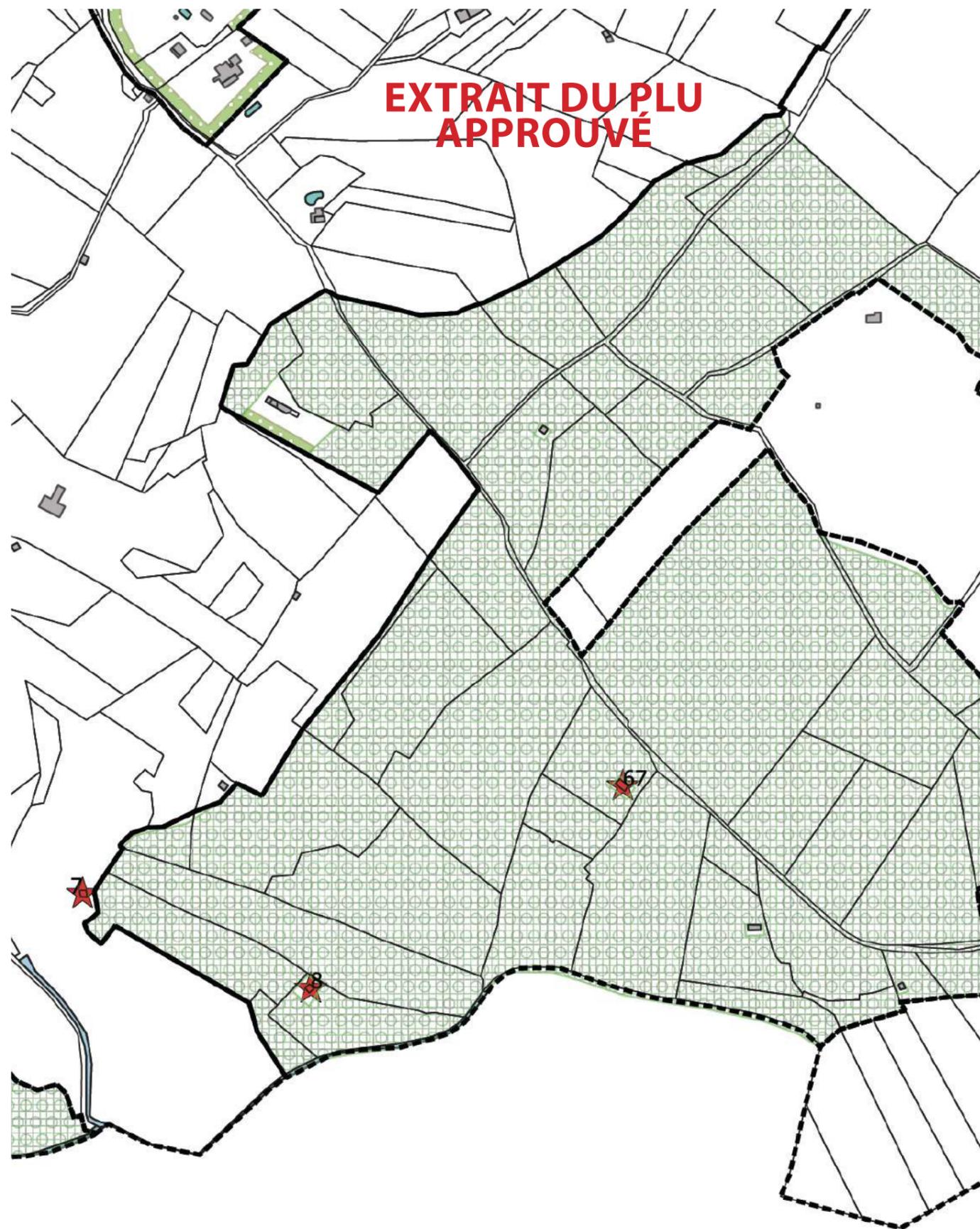
Le secteur de Pecounillier se situe au cœur du terroir agricole de la commune, en partie Sud-Est du territoire communal. Il correspond à un secteur de plaine occupée par la viticulture, avec des boisements intercalaires sur les petits renflements collinaires. L'ensemble des terrains (vignes et boisements) font partie du périmètre AOP Côte de Provence. Les espaces agricoles sont classés en zone agricole et les espaces boisés sont classés en zone naturelle avec en outre une servitude d'EBC.

Afin de renforcer une exploitation agricole d'ores et déjà existante regroupant une dizaine d'hectares en production viticole (production en biodynamie), une demande de déclassement d'Espace Boisé Classée et de reclassement en zone agricole a été formulée sur les parcelles 634, 635 et 636, parcelles constituant un périmètre de 1,66 hectares (délimitées par le sinusöide jaune ci-dessous) au contact immédiat de terres déjà valorisées par l'agriculture.

Pour satisfaire à cette demande qui s'inscrit dans la volonté communale de confortement de l'agriculture locale, il est proposé au travers de la présente révision allégée de supprimer les EBC, sur une superficie de 1,66 hectares, tout en y maintenant le classement en zone naturelle du PLU approuvé (cf page suivante).



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

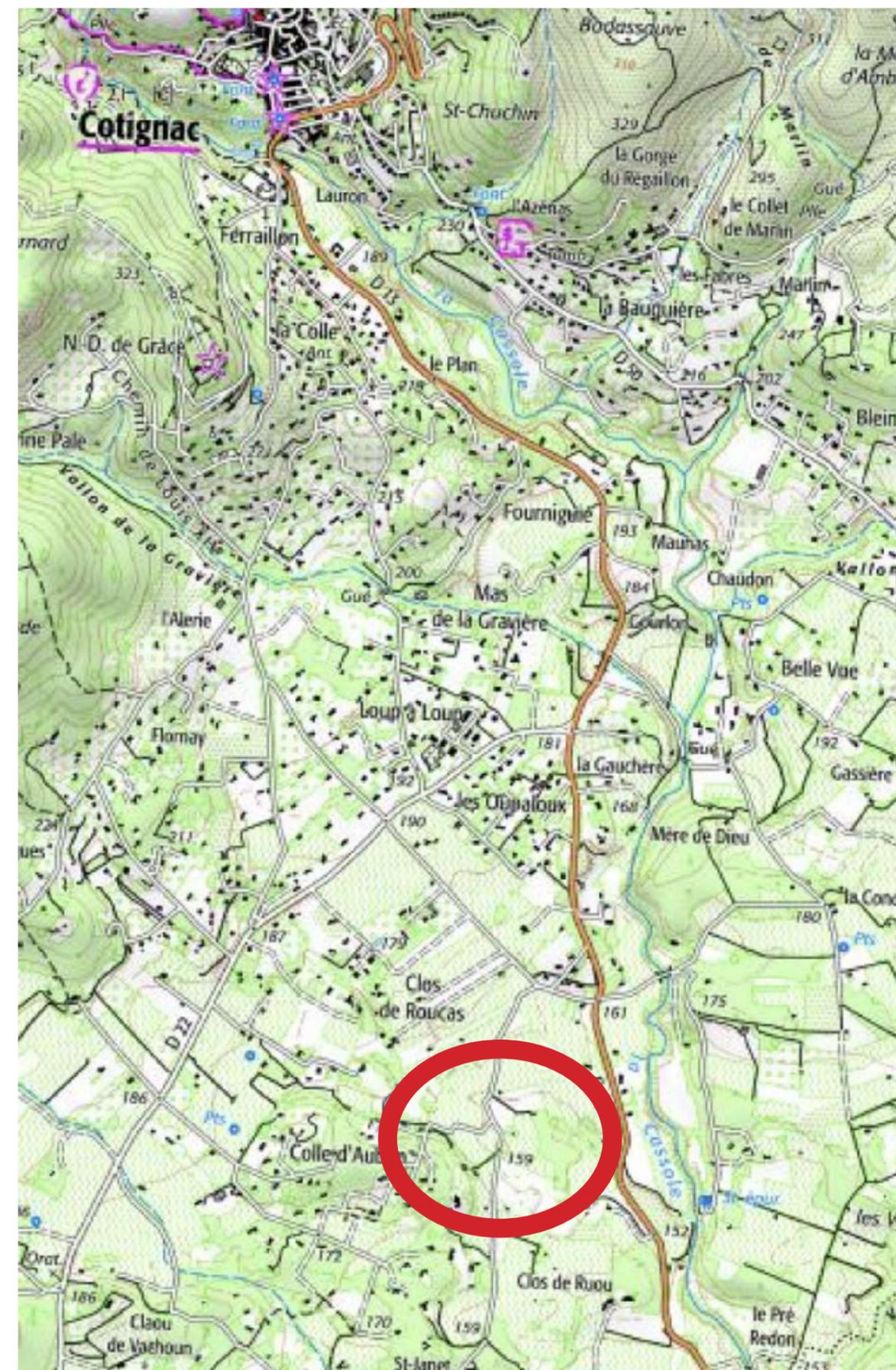
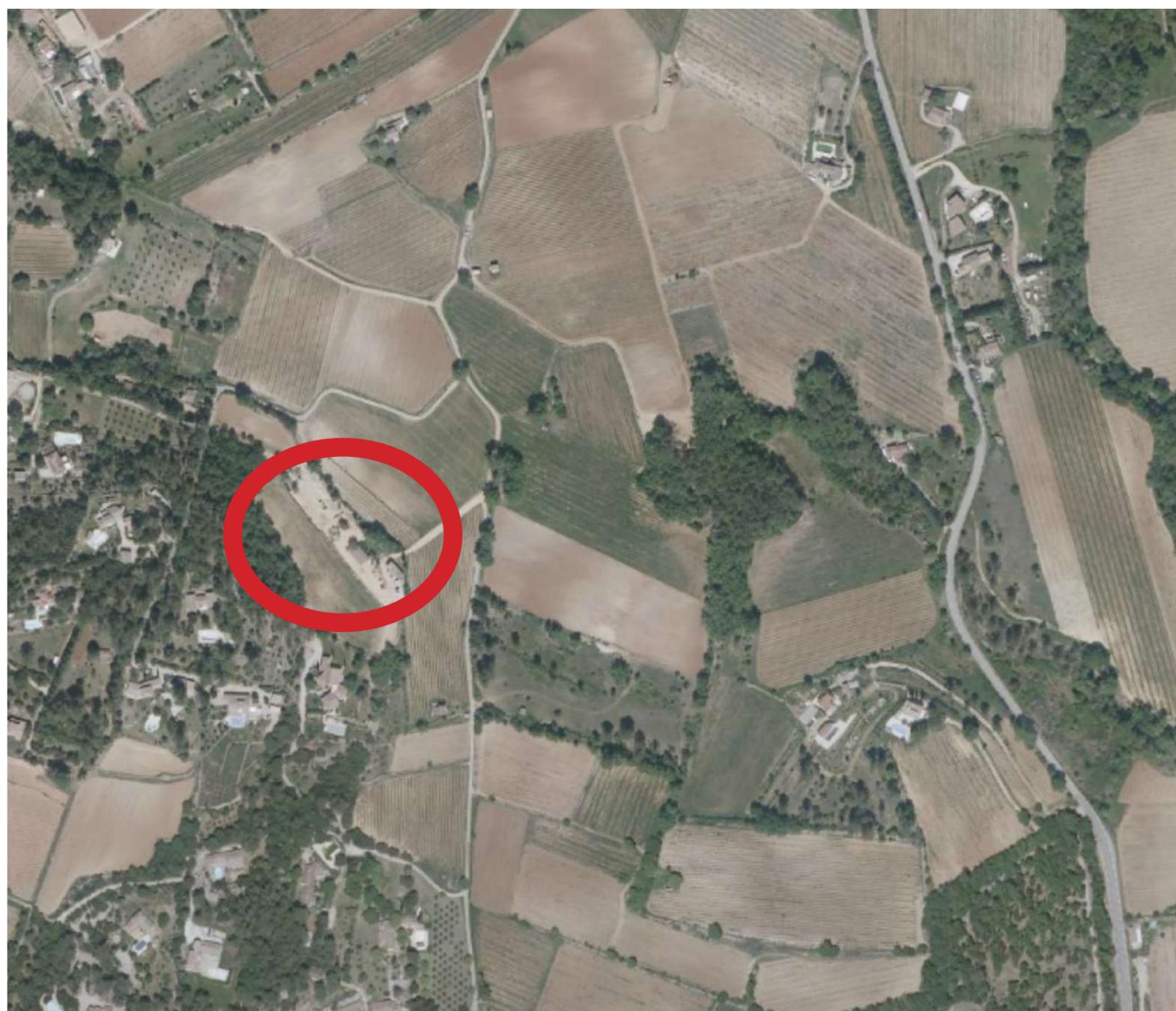


1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

1.4. Secteur Clos de Ruou

Le secteur Clos de Ruou se situe au Sud du village, au cœur de la plaine agricole. Il est desservi par la RD 13 dite route de Carcès. Ce secteur de la commune est à forte dominante agricole, notamment viticole, et compte également des poches d'habitat résidentiel (Colle d'Auban, Clos de Roucas, etc...).

Le secteur compte différents domaines agricoles dont le domaine Varenne, adossé à la poche d'habitat résidentiel de la Colle d'Auban (ci-dessous)



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE



Ci-dessus vue de la façade Est du bastidon transformé en cave de vinification.
Ci-dessous vue de la façade Ouest du bastidon, avec des cuves stockées dehors faute de place suffisante et d'adaptabilité de la construction.



Ci-dessus vue de la plate-forme de stockage prévue pour l'accueil de la future cave.
Ci-dessous vue de la plaine depuis la plate-forme. Au premier plan le dénivelé qui permettra l'aménagement d'un fonctionnement gravitaire.

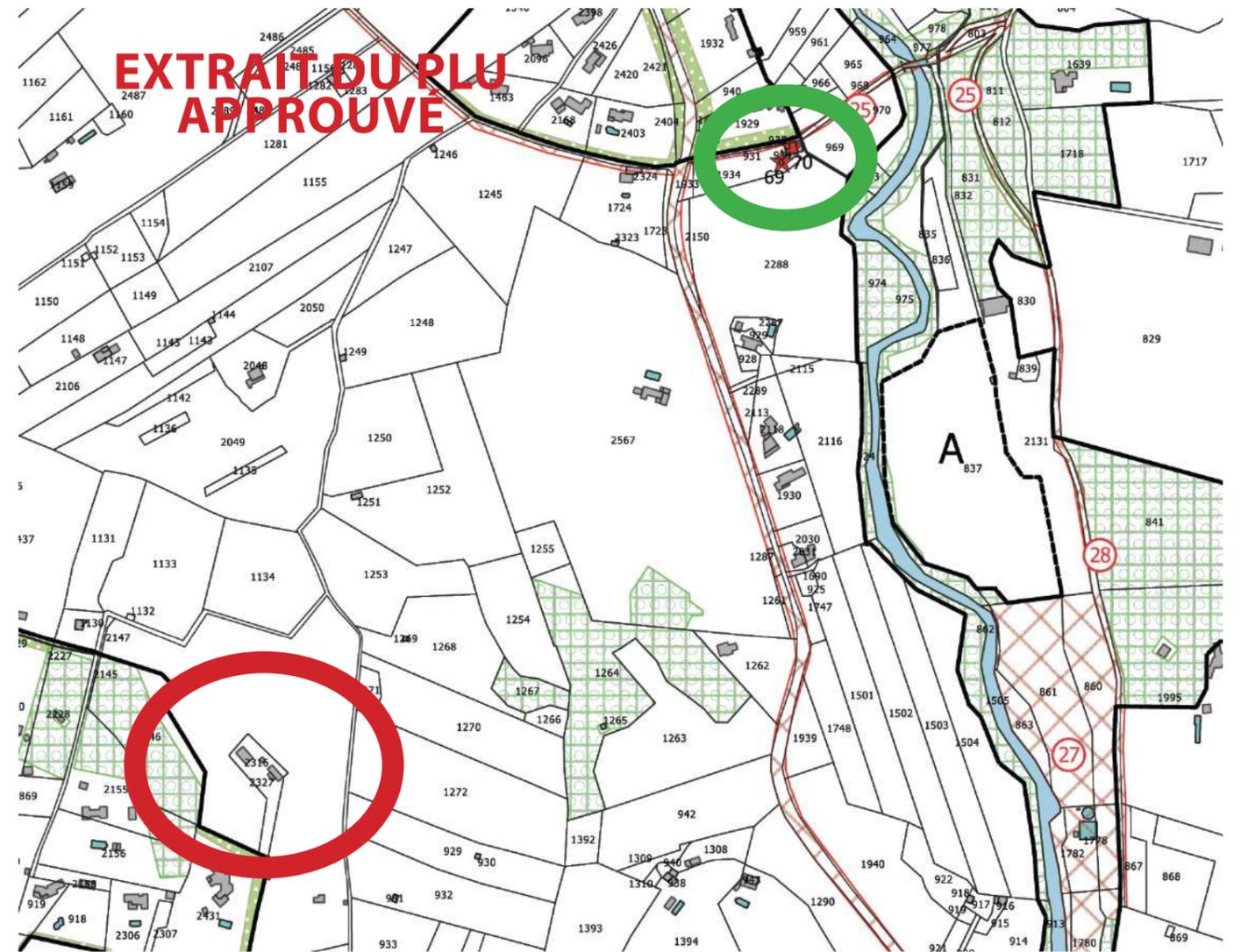


1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

Le domaine étant situé en zone agricole dans le PLU approuvé (en rouge ci-contre), le projet de construction d'une nouvelle cave est d'ores et déjà réalisable et va être prochainement mis en œuvre.

En corollaire, et pour préparer la reprise familiale future du domaine, une requête a été déposée dans le cadre de l'appel à projet lancé par la commune pour :

- autoriser un futur changement de destination du bastidon afin de le reconverter en habitation
- autoriser un futur changement de destination du hangar afin de le reconverter en habitation
- autoriser un changement de destination d'un ancien cabanon aujourd'hui en ruine, cabanon situé en bordure du chemin de Peyrane (en vert ci-contre, vues ci-dessous) et déjà identifié par le PLU au titre des éléments de patrimoine. Dans ce cabanon, le domaine souhaite dans le cadre de la diversification de ses activités, aménager un local pour les activités de stockage et vente des produits de l'herboristerie.



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

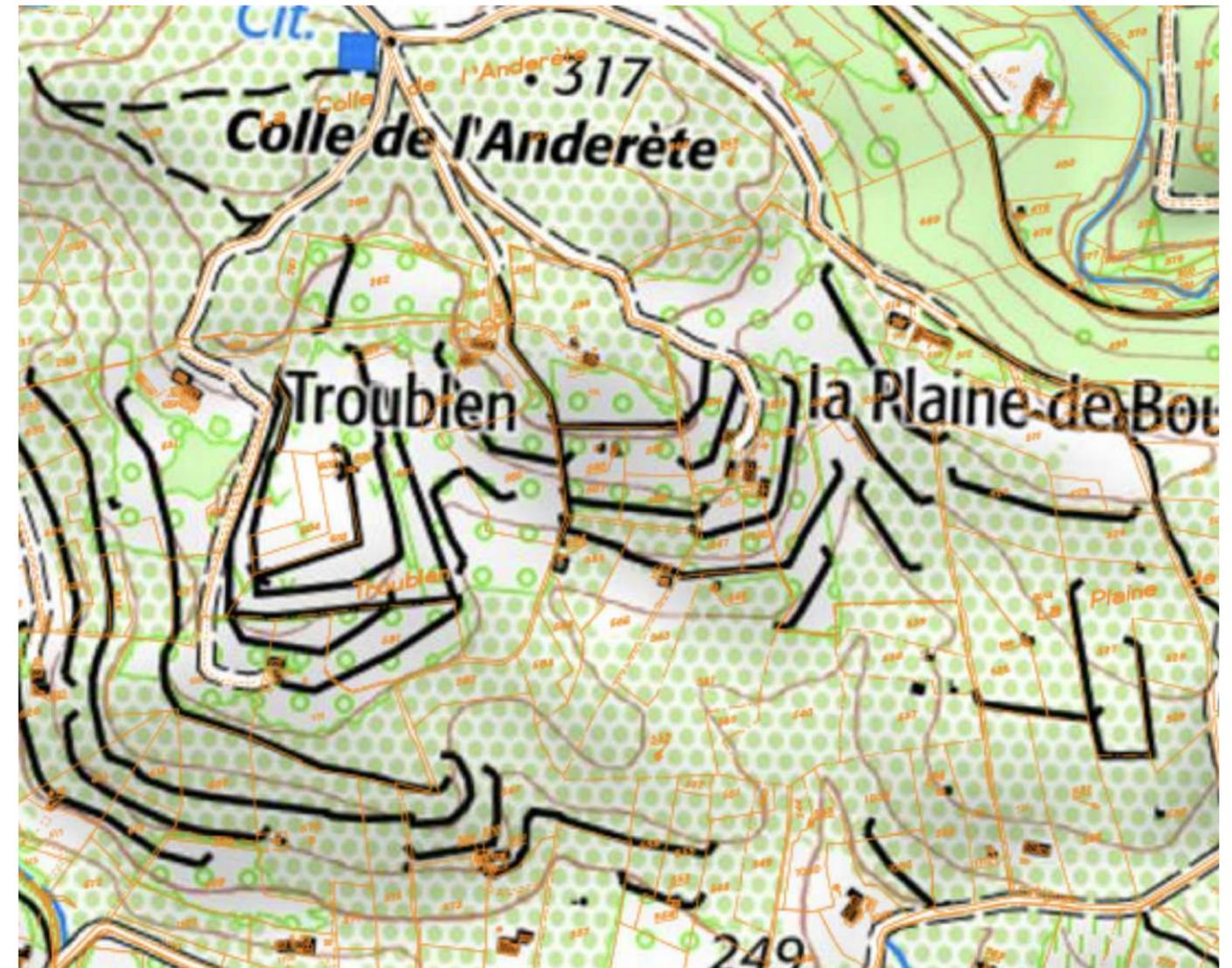
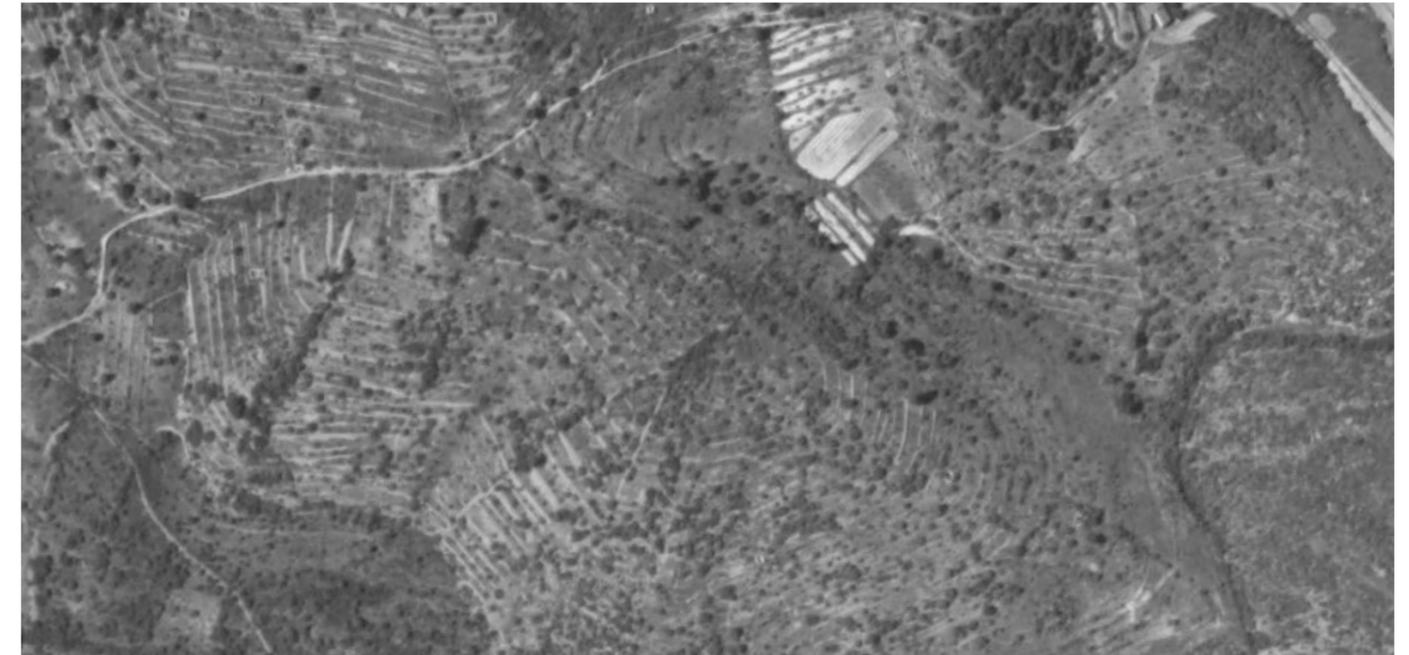
1.5. Secteur Troublen

Le secteur dit de Troublen correspond à un espace de campagne collinaire située au Sud-Est du cœur villageois. La topographie y est relativement prononcée et l'ensemble est structuré par de nombreuses restanques très perceptibles tant sur la photographie aérienne que sur l'extrait de carte IGN présentés ci-dessous.

L'occupation du sol est dominée par des oliveraies sur restanques et par un habitat diffus de très faible densité.

Cette occupation du sol est un héritage historique comme en témoigne la photographie aérienne ci-contre, datant de 1960 et mettant déjà en exergue la structure aménagée de ces espaces sous forme de restanques.

On notera que contrairement à d'autres secteurs du territoire communal ayant connu une importante reconquête forestière suite à la déprise agricole de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, cet héritage a perduré dans le temps, avec le maintien du caractère relativement ouvert de ces espaces.



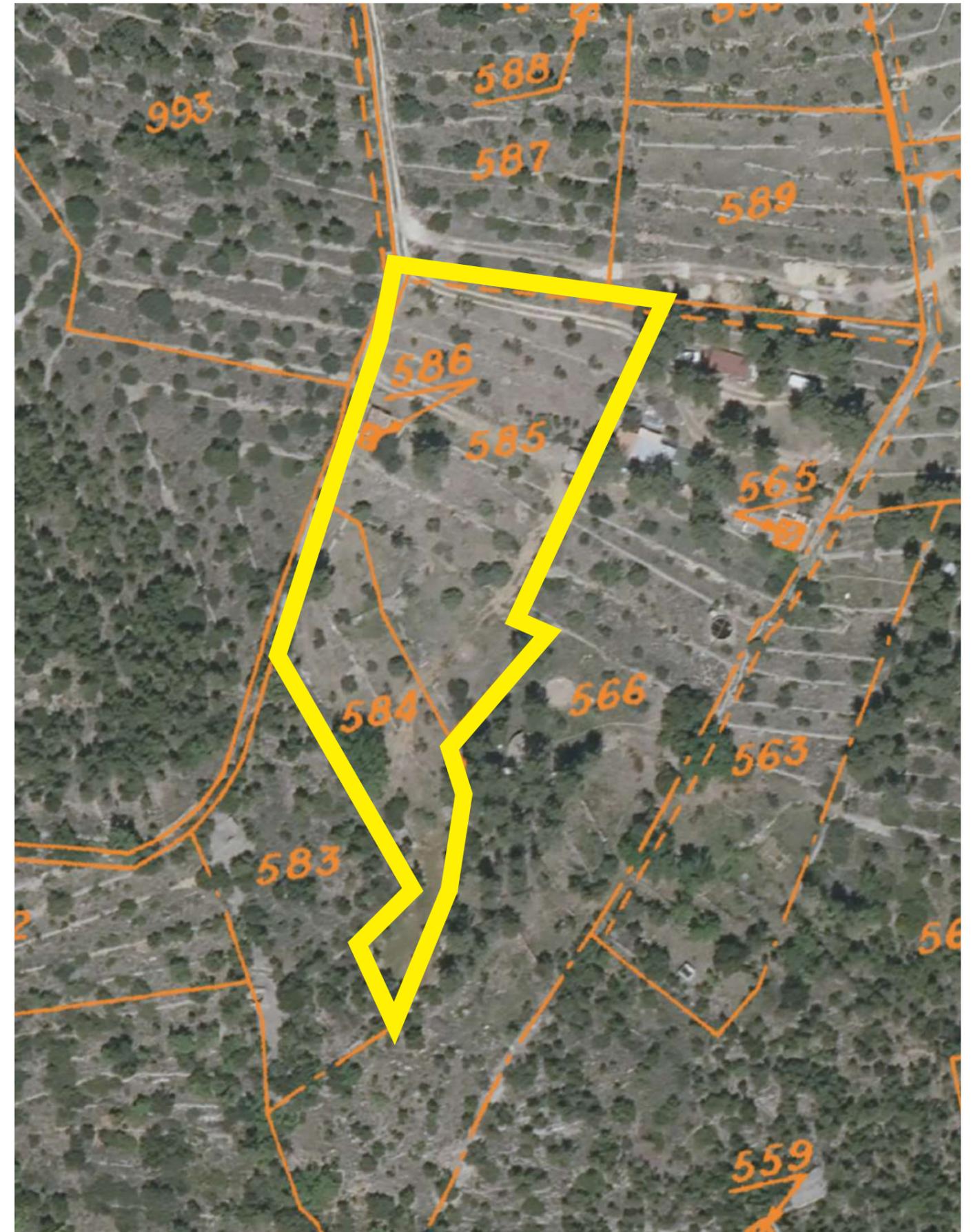
1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

Une nouvelle exploitation agricole a été créée en 2020 sur ce secteur de Troublen, sur une surface de 4825 m² (parcelles D 584-585, cf périmètre ci-contre). Cette exploitation agricole :

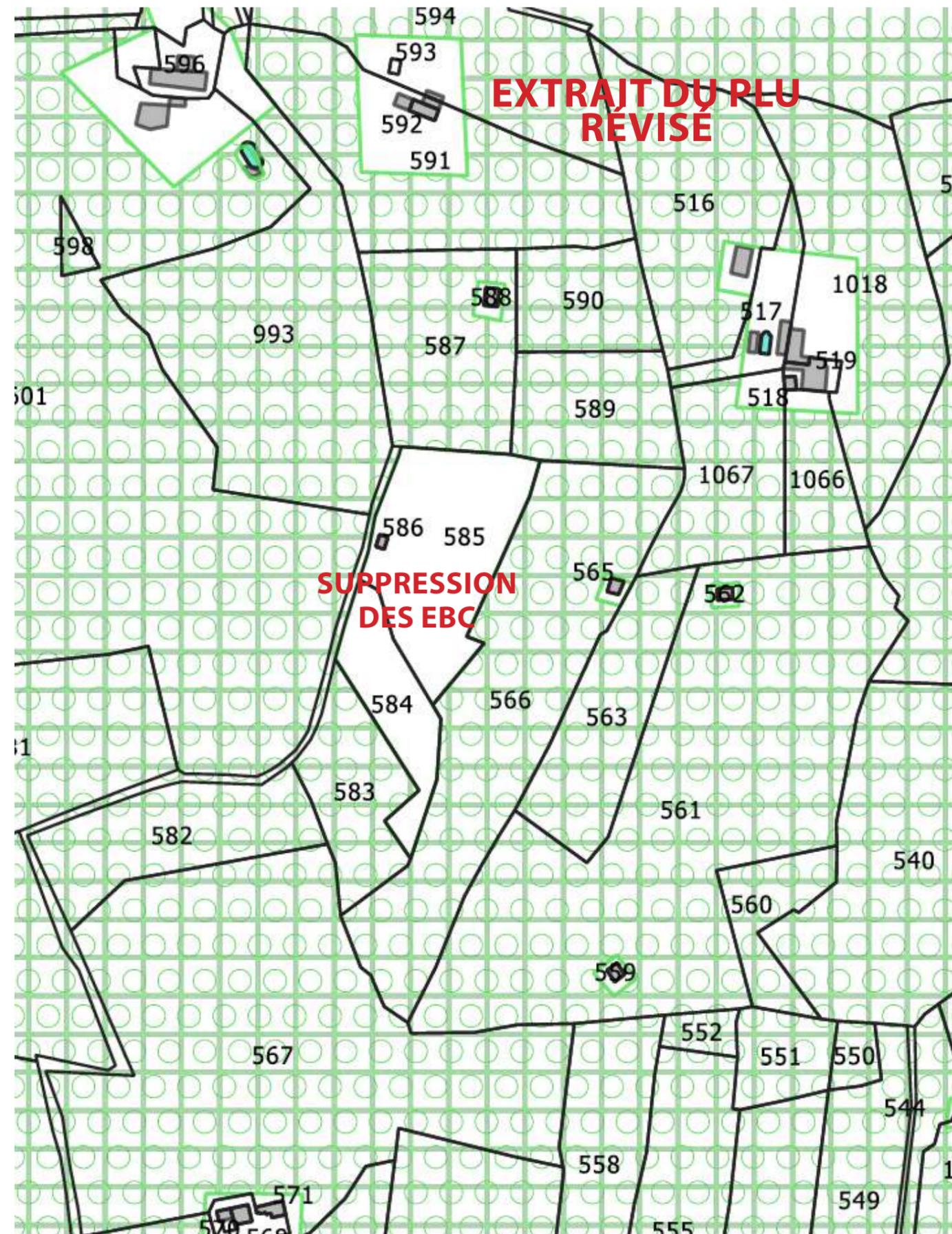
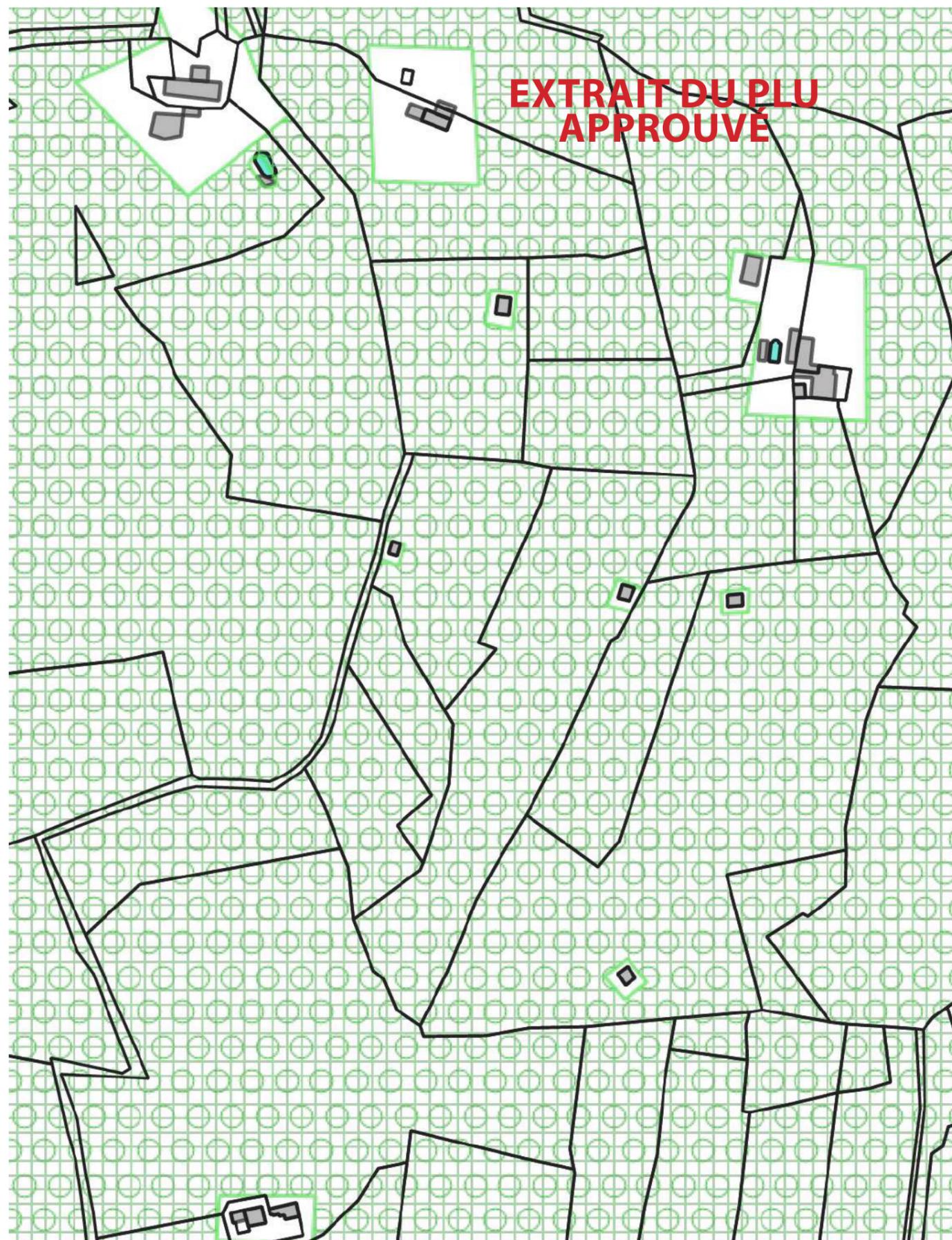
- a remis en culture une cinquantaine d'oliviers existants mais en déshérence
- a procédé à la plantation de bulbes de safran afin de permettre l'émergence d'une safranière

Dans le cadre de l'appel à projet lancé par la commune, les exploitants de ces terrains ont sollicité un déclassement de la servitude d'Espace Boisé Classé grévant les parcelles 584 et 585.

Ce projet de reconquête et de diversification agricole s'inscrivant en droite ligne des objectifs poursuivis par la commune et la servitude d'Espace Boisé Classé n'étant en rien justifié au regard de l'occupation du sol (oliveraie existante) mais pouvant a contrario contrarier le projet agricole, les EBC sont donc supprimés au droit des parcelles 584 et 585 (cf planche page suivante)



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

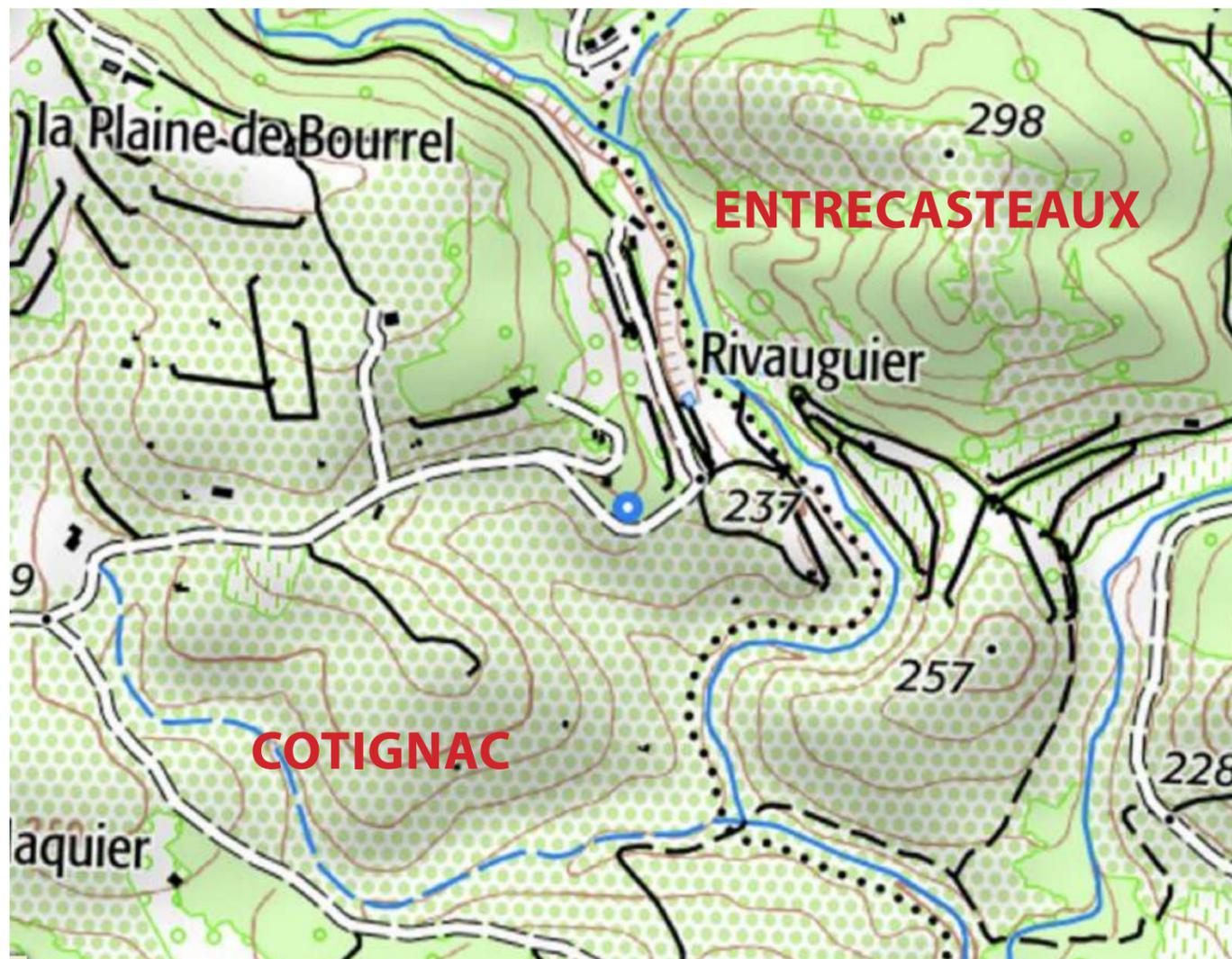


1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

1.6. Secteur Rivauguiier

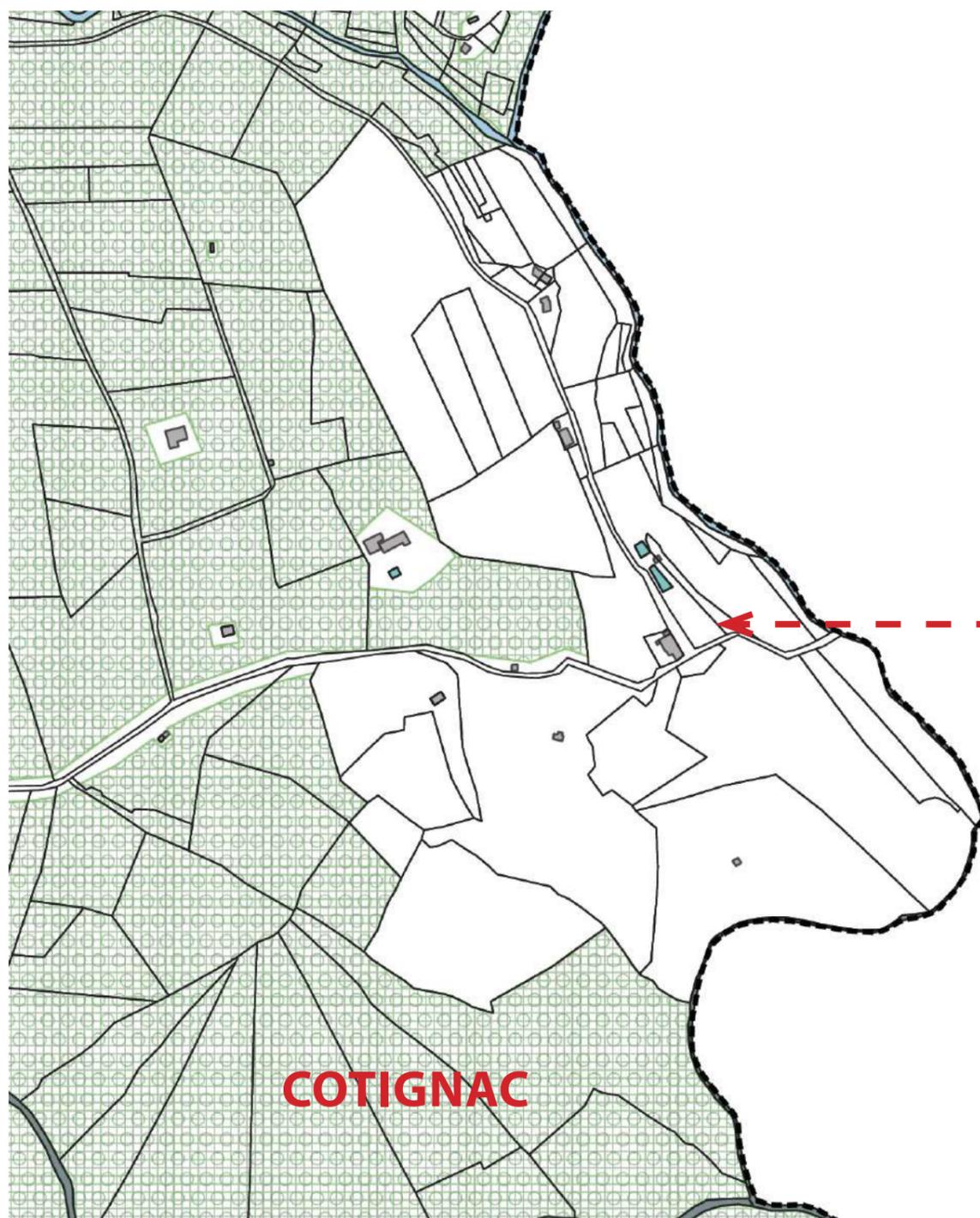
Le secteur dit de Rivauguiier se situe en partie Est du territoire communal, à proximité de la commune voisine d'Entrecasteaux. Il correspond à un espace de campagne où alternent espace collinaires dominés par les oliveraies et espaces plans en fonds de vallons. Il est traversé par le vallon de Rivauguiier qui permet une irrigation des espaces agricoles de fonds de vallons aux terres alluviales très fertiles et donc très propices aux cultures de maraîchage.

Ce domaine est en déshérence agricole depuis plusieurs décennies mais fait aujourd'hui l'objet d'un projet de reconquête agricole mixte combinant maraîchage et culture des oliviers (cf ci-contre).

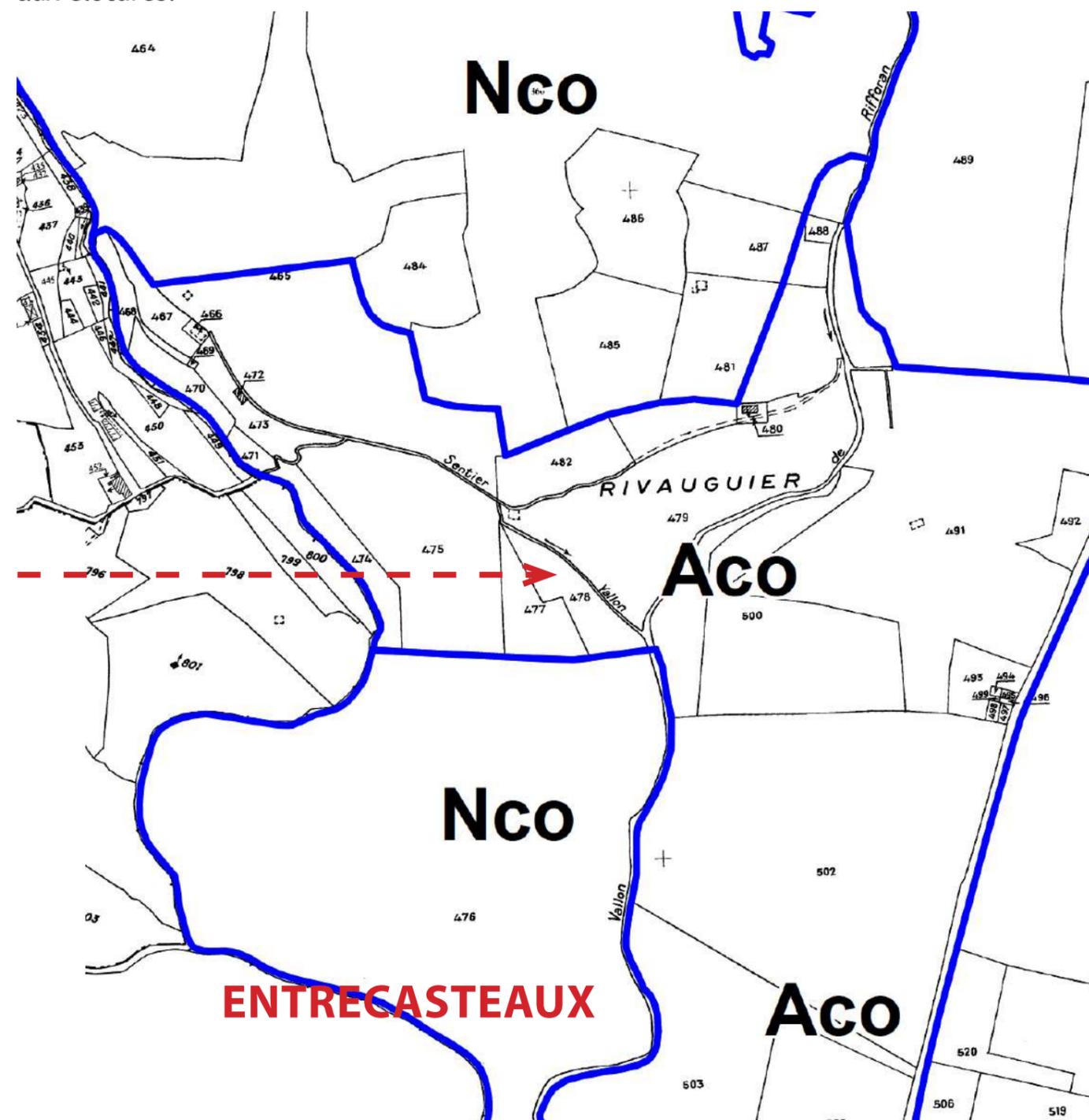


1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

Dans le PLU de Cotignac (extrait ci-dessous), le secteur de Rivauguiers est classé dans sa globalité en zone naturelle, sans Espace Boisé Classé sur les espaces de fonds de vallon, et avec une servitude d'Espace Boisé Classé sur les espaces collinaires.



Dans le PLU d'Entrecasteaux (extrait ci-dessous), le secteur de Rivauguiers est classé pour partie en zone agricole Aco sur les espaces de fonds de vallon et pour partie en zone Nco sur les espaces collinaires boisés. Il ne comporte en revanche aucune servitude d'Espace Boisé Classé. A noter que la nomenclature «co» correspond à des espaces d'intérêt écologique identifiés par le SCOT mais n'a que très peu d'incidence réglementaire par rapport aux zones agricoles ou naturelles «classiques», à l'exception de l'interdiction des affouillements et exhaussements du sol, de l'obligation de marges de recul plus importantes par rapport aux cours d'eau, et de prescriptions réglementaires relatives aux clôtures.

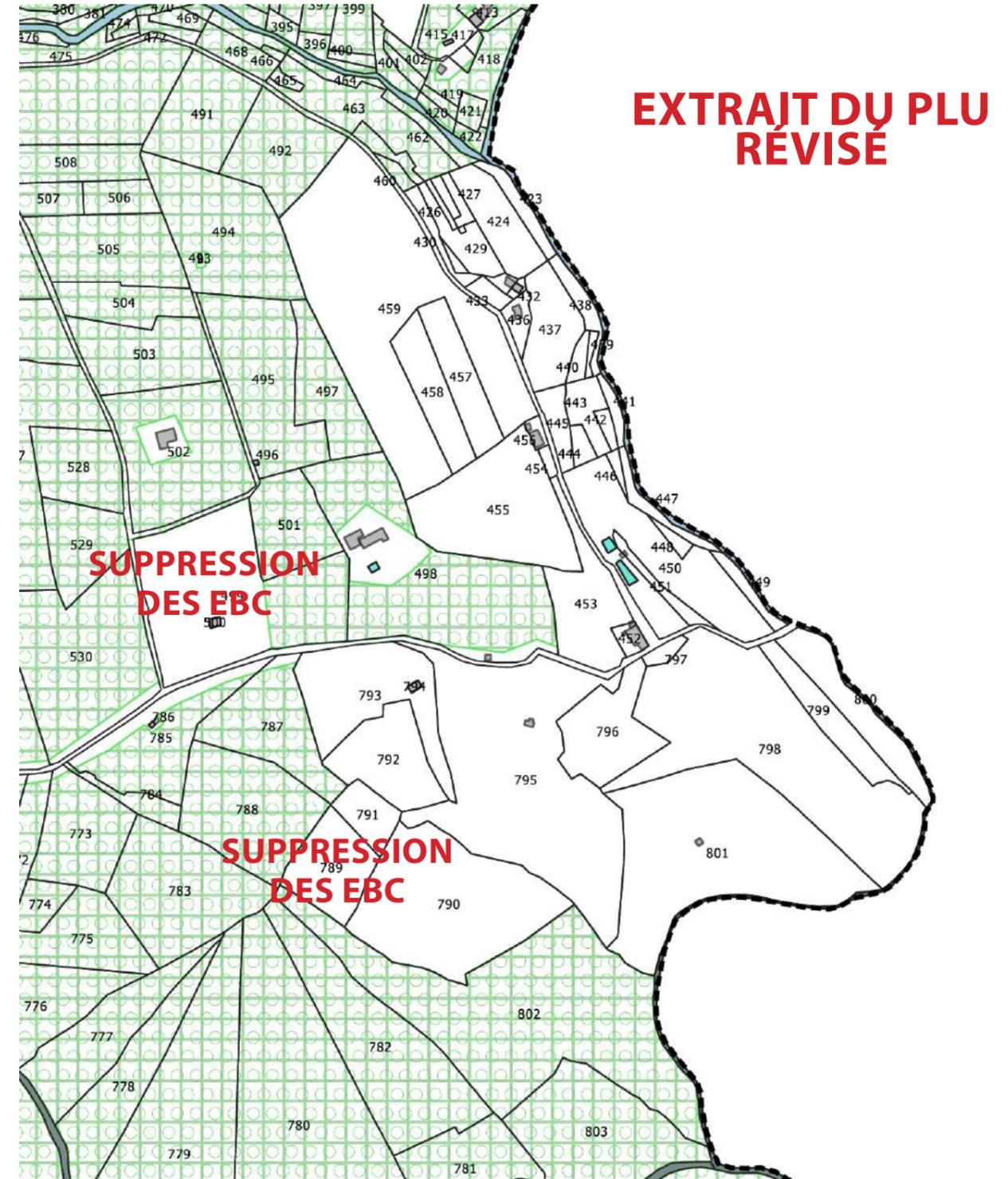
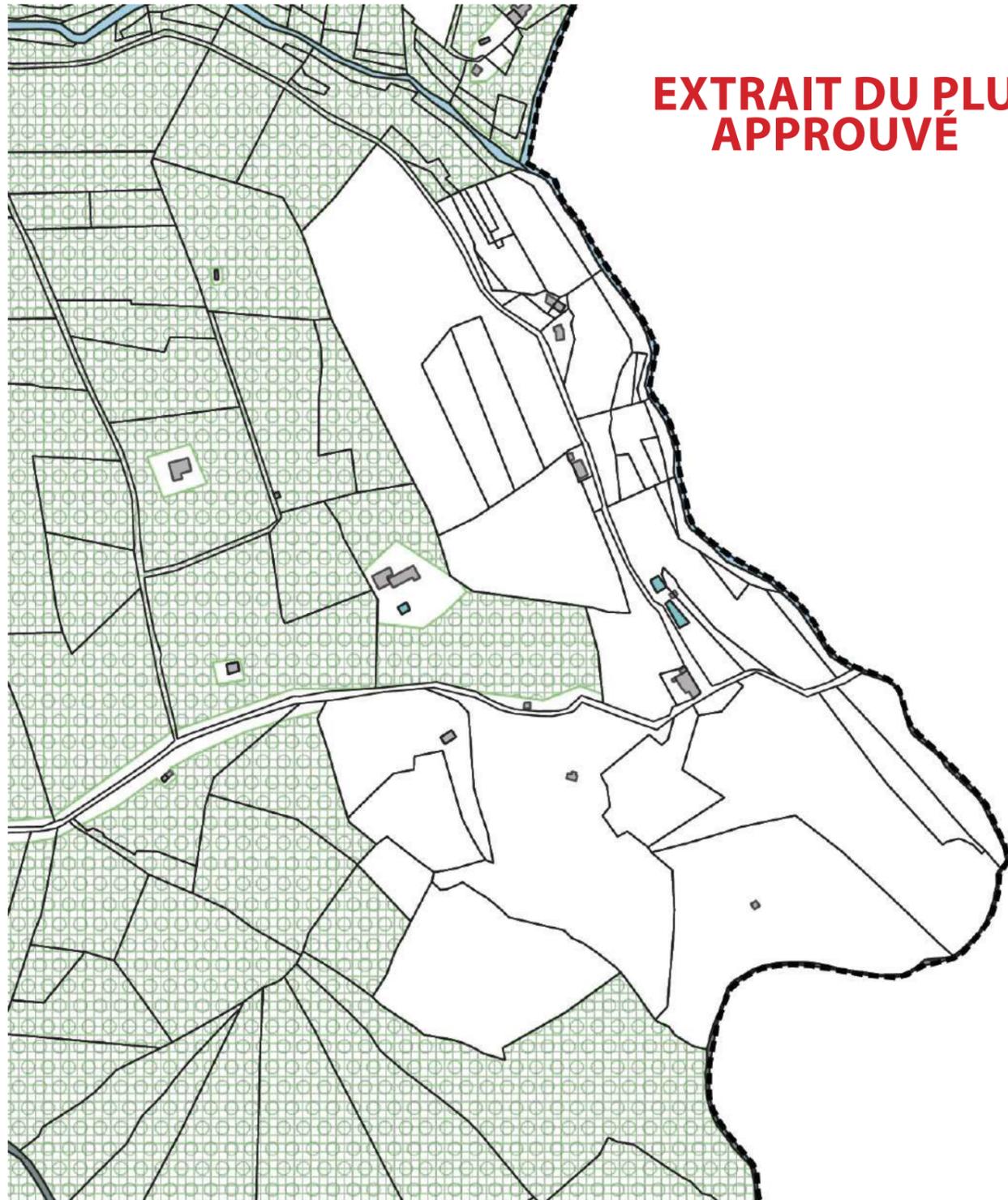


1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

Dans le cadre de l'appel à projet lancé par la commune, une requête a été déposée en vue :

- de reclasser le domaine de Rivauguiers en zone agricole afin de permettre la restauration des oliviers existants (environ 500 arbres) et la mise en culture de surfaces de maraîchage et d'arbres fruitiers (agroforesterie).
- de déclasser sur des parcelles ciblées (D500, 1539 et 798) la servitude d'Espace Boisé Classé, sur une superficie totale de 10.343 m²

Ce projet de reconquête et de diversification agricole s'inscrivant en droite ligne des objectifs poursuivis par la commune, le PLU est donc modifié en ce sens (cf ci-dessous)



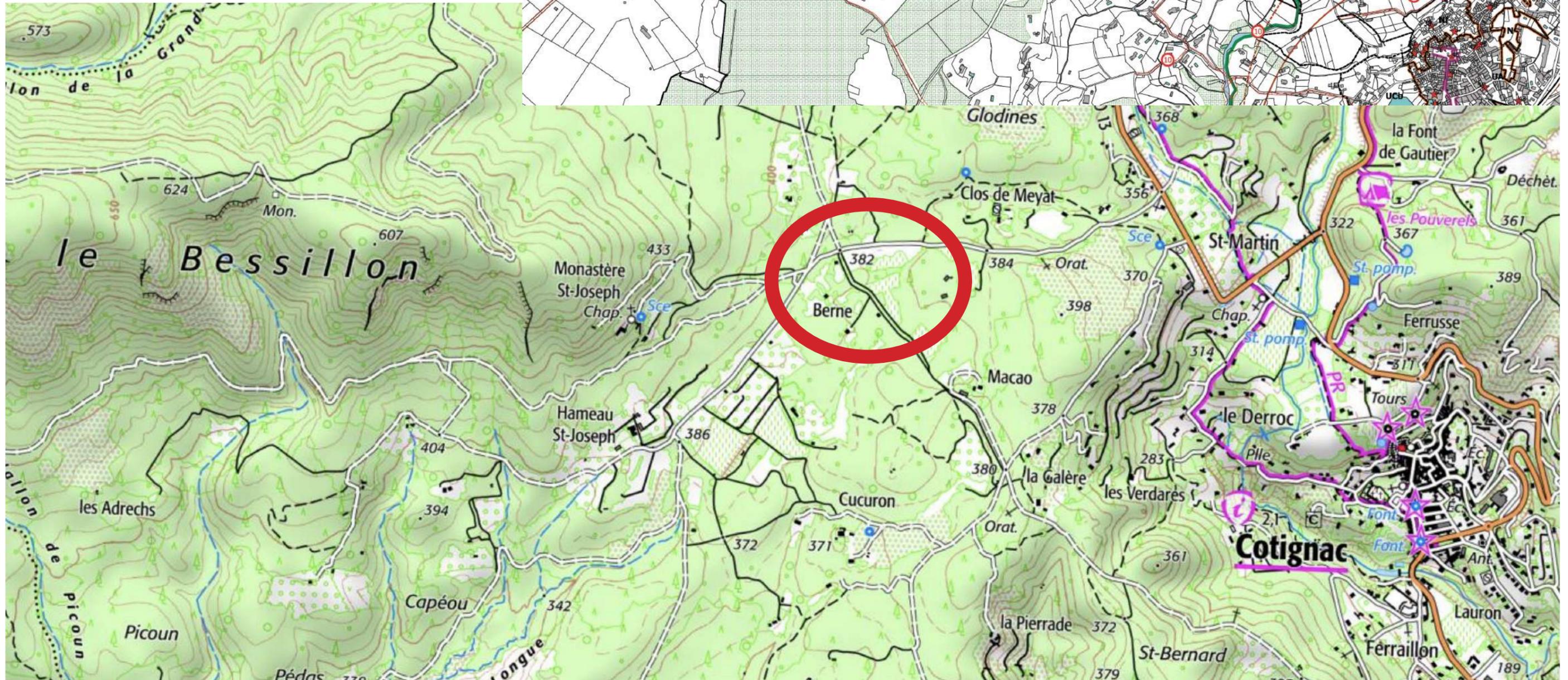
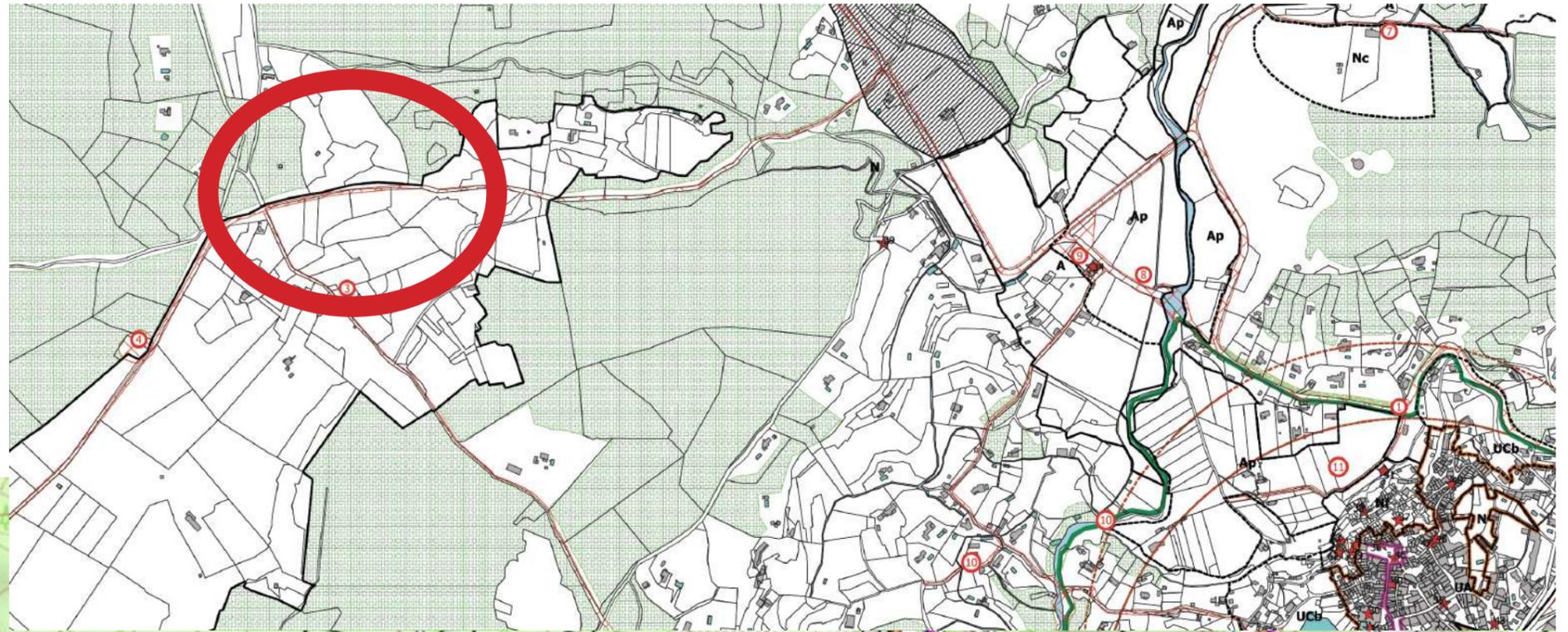
1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

1.7. Secteur Berne / Saint Joseph

Le secteur Berne / Saint Joseph se situe au Nord-Ouest du village, en situation de piémont par rapport à la colline du Bessillon.

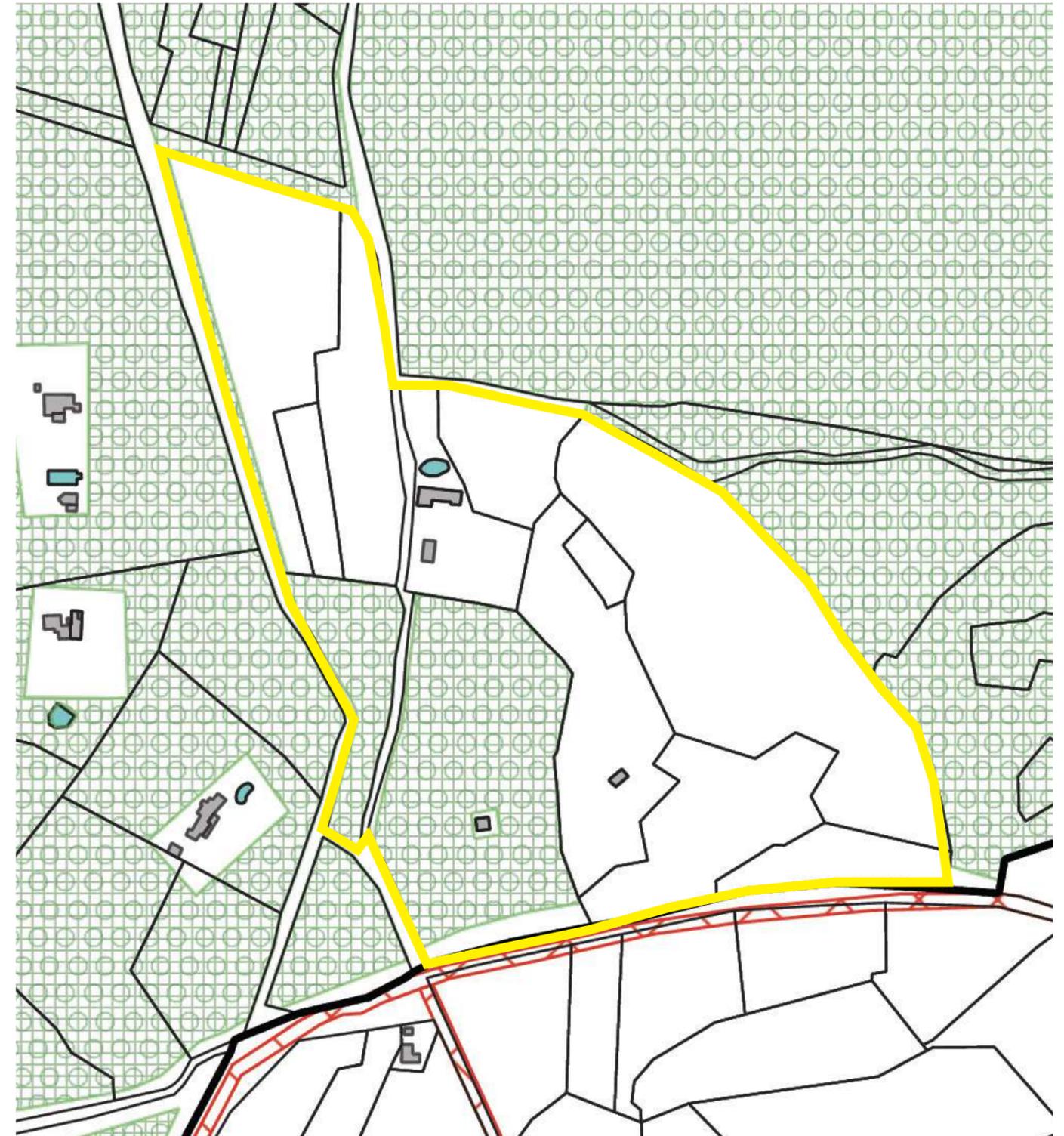
Il constitue un espace de campagne alternant occupations du sol agricoles (principalement sur les espaces plans de fonds de vallons) et forestières (principalement sur les espaces collinaires).

Ces occupations du sol sont entérinées par le PLU approuvé par des classements en zones agricoles et en zones naturelles, ces dernières étant le plus souvent complétées par une servitude d'Espace Boisé Classé.

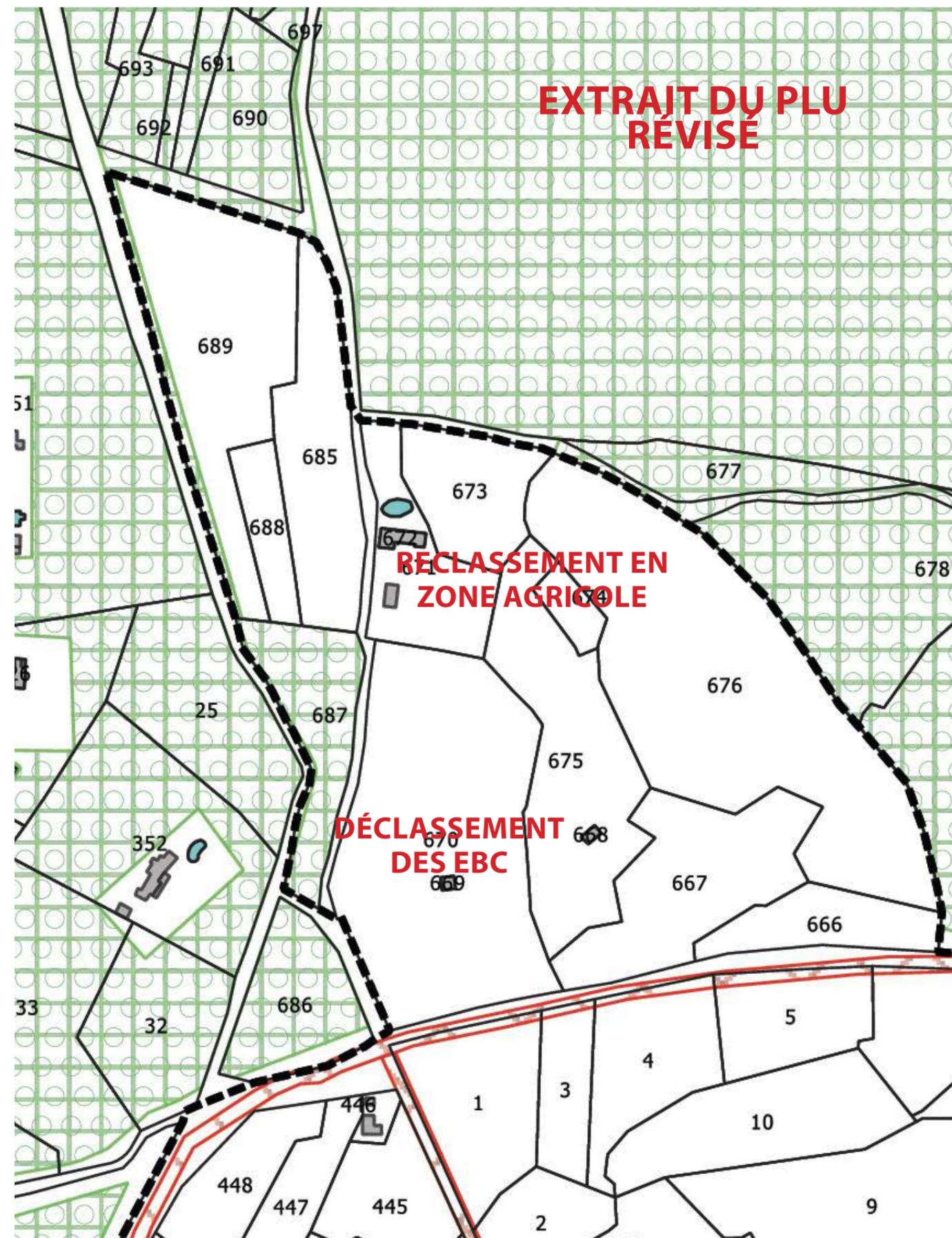


1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

Dans le cadre de l'appel à projet lancé par la commune, une requête a été déposée en vue de reclasser en zone agricole un tènement foncier de 56.526 m² composé des parcelles cadastrées section B 666,667,668,669,670,671,672,673,674,675,676,685,687,688 et 689 (cf périmètre ci-dessous sur extrait de photographie aérienne et sur extrait PLU). Cette unité foncière est située au Nord du chemin de Saint Joseph, au contact de la zone agricole située sur sa frange Sud. Elle est aujourd'hui classée en zone naturelle avec en outre une servitude d'Espace Boisé Classé sur les parcelles boisées.



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE



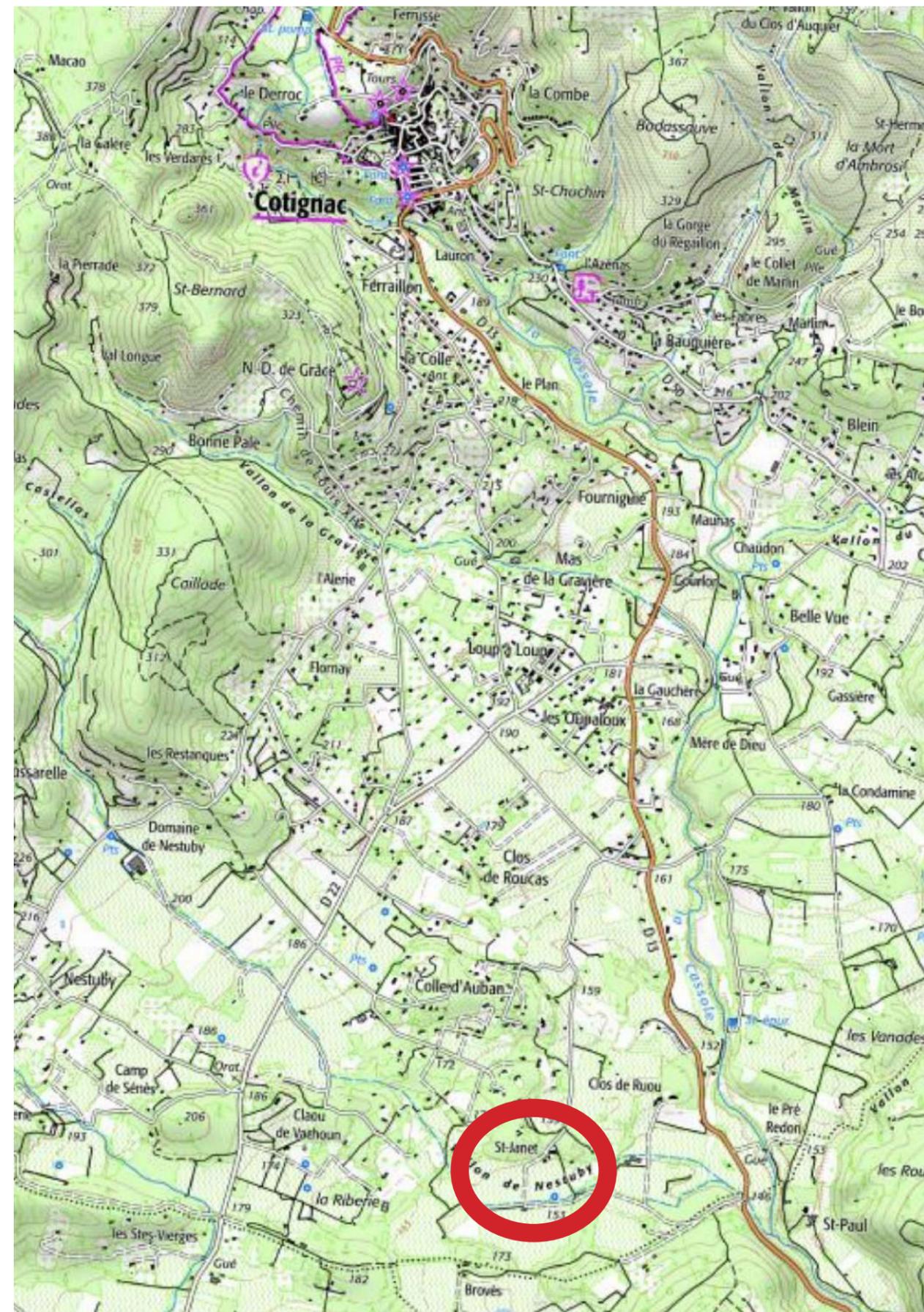
1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

1.8. Secteur Saint-Janet

Le domaine «Clos de l'Ours» est situé sur le secteur dit de Saint-Janet, en partie Sud du territoire communal (cf ci-contre et zoom ci-dessous).

Le domaine compte une vingtaine d'hectares de vigne : 15 hectares en propriété et 6 hectares en métayage, tous situés sur la commune de Cotignac. Il produit des vins dans les 3 couleurs, équitablement répartis entre vin blanc, vin rouge et vin rosé. Toute la production est certifiée en Agriculture Biologique et Biodynamique, sous l'appellation Côtes de Provence.

La capacité de production est d'environ 1 000HL hors aléas climatique. L'intégralité de la production est mise en bouteille et commercialisée à l'export et surtout en France, principalement en restauration et chez les cavistes. Plus de 150 tables étoilées dont une vingtaine de restaurants 3 étoiles Michelin proposent les vins du Clos de l'Ours à leurs cartes.



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE



Les composantes bâties du domaine sont situées en partie Nord-Est de ce dernier et comptent :

- une construction d'habitation
- un gîte transformé en espace de stockage
- une cave de vinification

Les constructions destinées au fonctionnement du domaine sont aujourd'hui insuffisantes par rapport aux volumes produits et inappropriées par rapport au bon fonctionnement (stockage externalisé, cave de dimension insuffisante, etc...)

Un premier projet de construction d'une nouvelle cave a été étudié en partie centrale du domaine mais imposait un important arrachage de vigne.

Dans le cadre de l'appel à projet lancé par la commune, une requête a été déposée en vue de déclasser une servitude d'Espace Boisé Classé affectant des parcelles à proximité immédiate des constructions d'ores et déjà existantes afin de pouvoir y édifier une nouvelle cave et un espace de stockage.

1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE

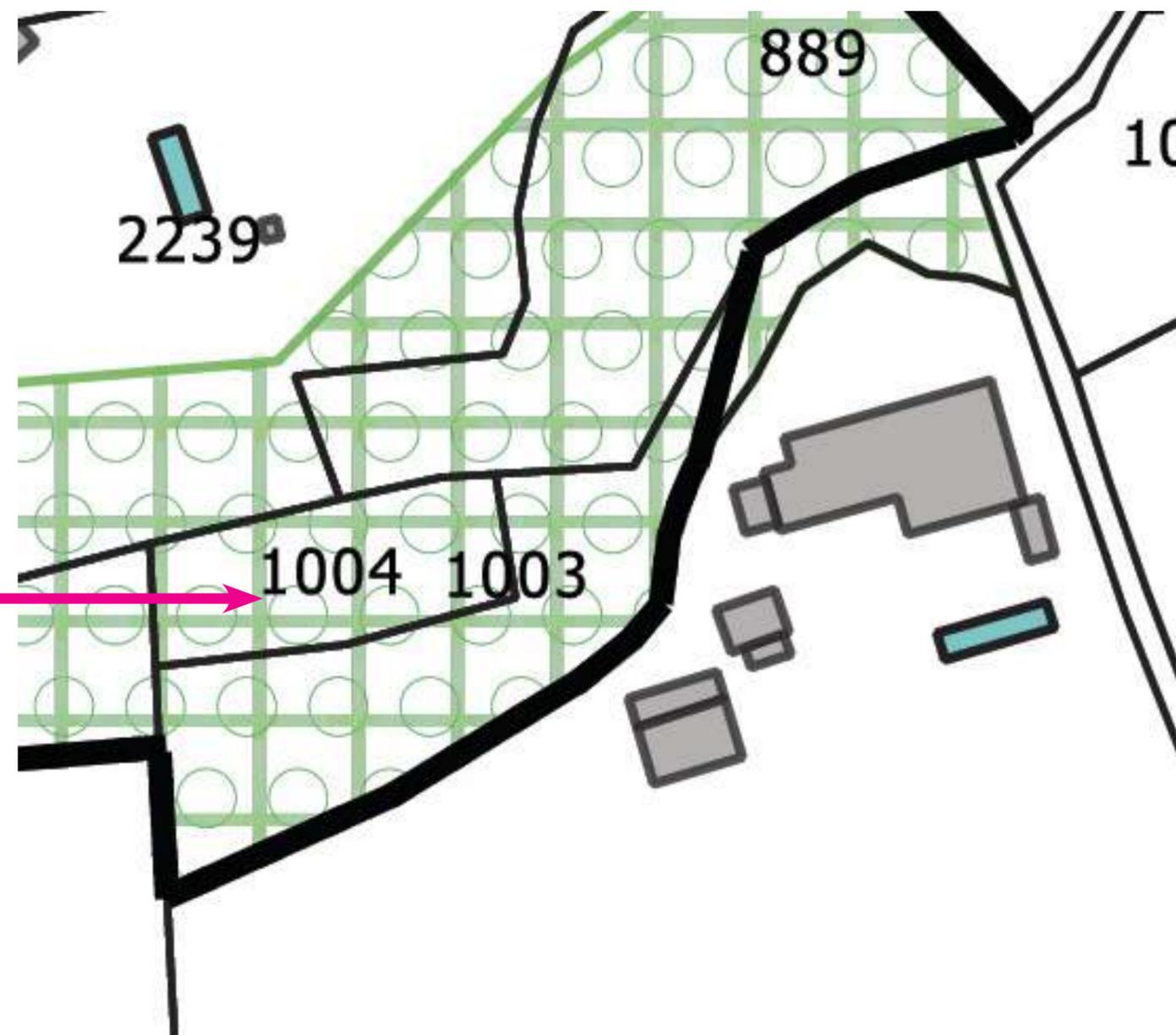
La requête déposée porte sur le déclassement des EBC affectant les parcelles 1003 et 1004, situés à proximité immédiate des constructions existantes (cf ci-dessous). Le projet consiste en la construction d'une nouvelle cave de vinification d'une superficie de 500 m² qui utilisera la configuration topographique du terrain (pente Nord-Sud, avec un dénivelé d'environ 5 mètres permettant un fonctionnement gravitaire) avec :

- un projet enterré sur sa partie Nord
- un projet semi-enterré côté Sud
- une toiture terrasse pour une parfaite intégration paysagère

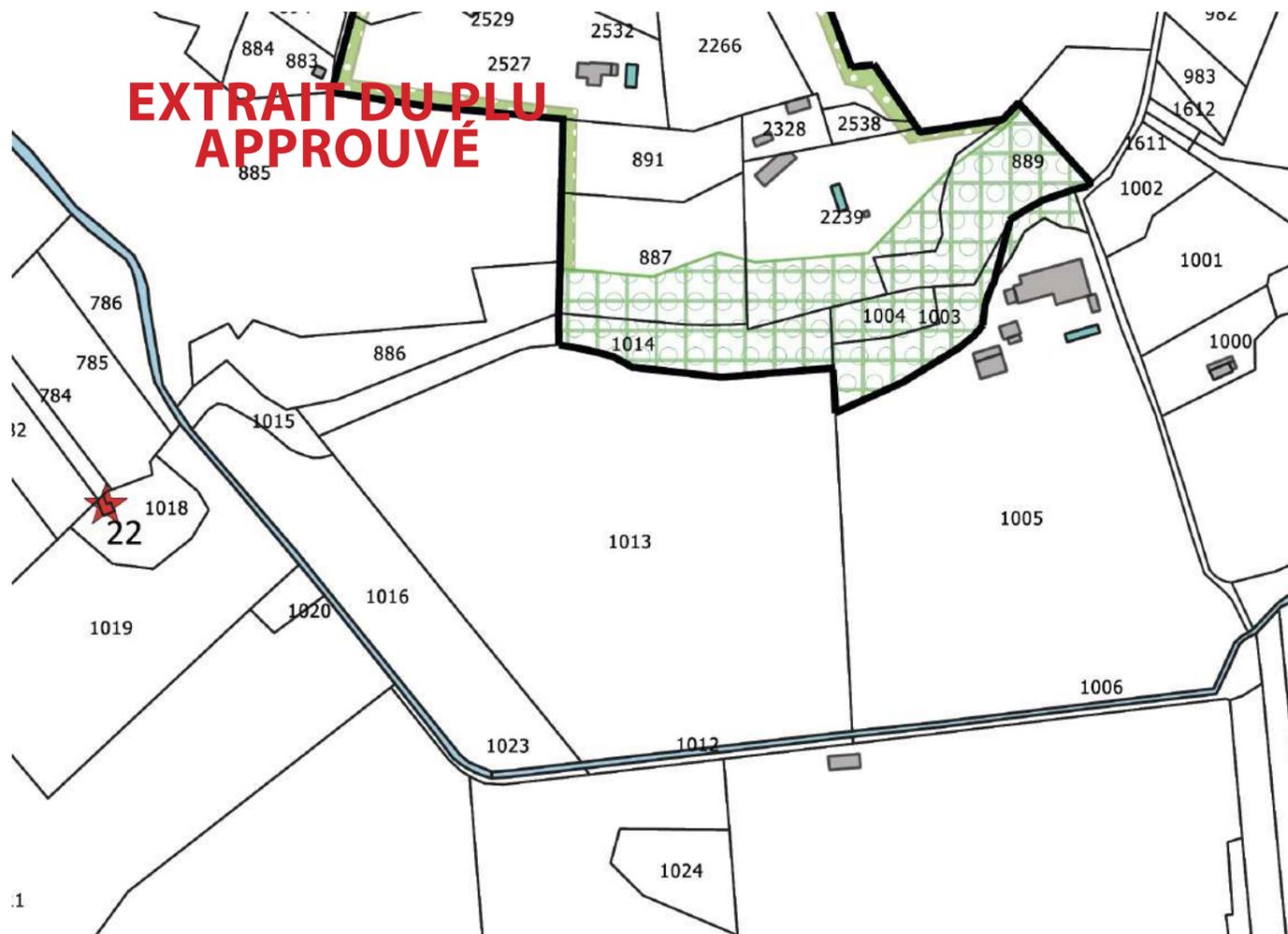
Dans le cadre de la requête, il a également été proposé au titre des mesures compensatoires de reclasser deux parcelles en Espace Boisé Classé, pour une superficie d'environ 2500 m².

Ce projet s'inscrivant en droite ligne des objectifs poursuivis par la commune, le PLU est donc modifié par :

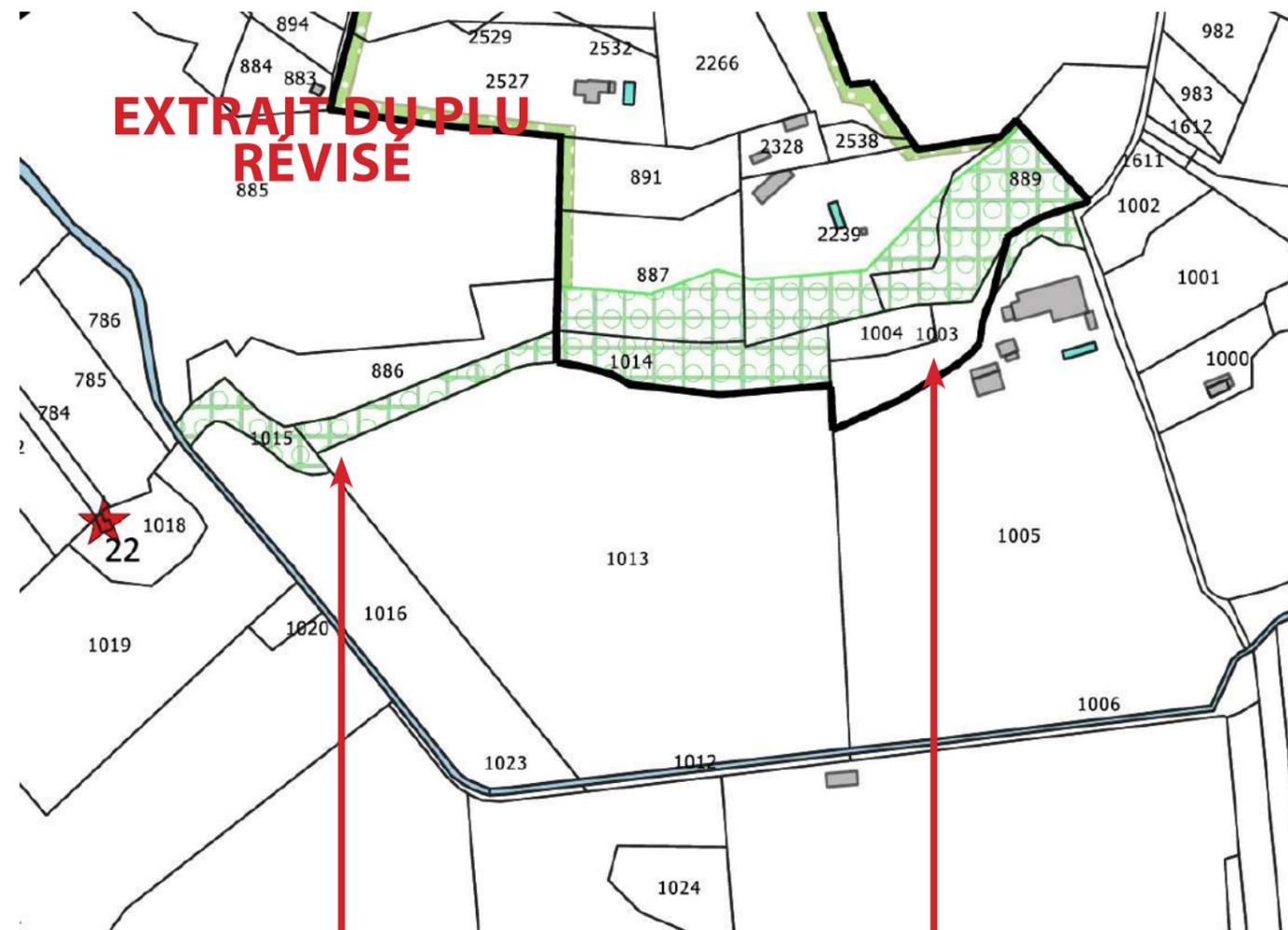
- le déclassement des EBC sur les parcelles 1003 et 1004
- le reclassement en EBC des parcelles 1014 (dans sa totalité) et 1015, permettant de protéger un continuum boisé (cf planche page ci-après)



1. ÉVOLUTIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRESTE



CONTINUUM BOISÉ



RECLASSEMENT EN EBC

DÉCLASSEMENT DES EBC

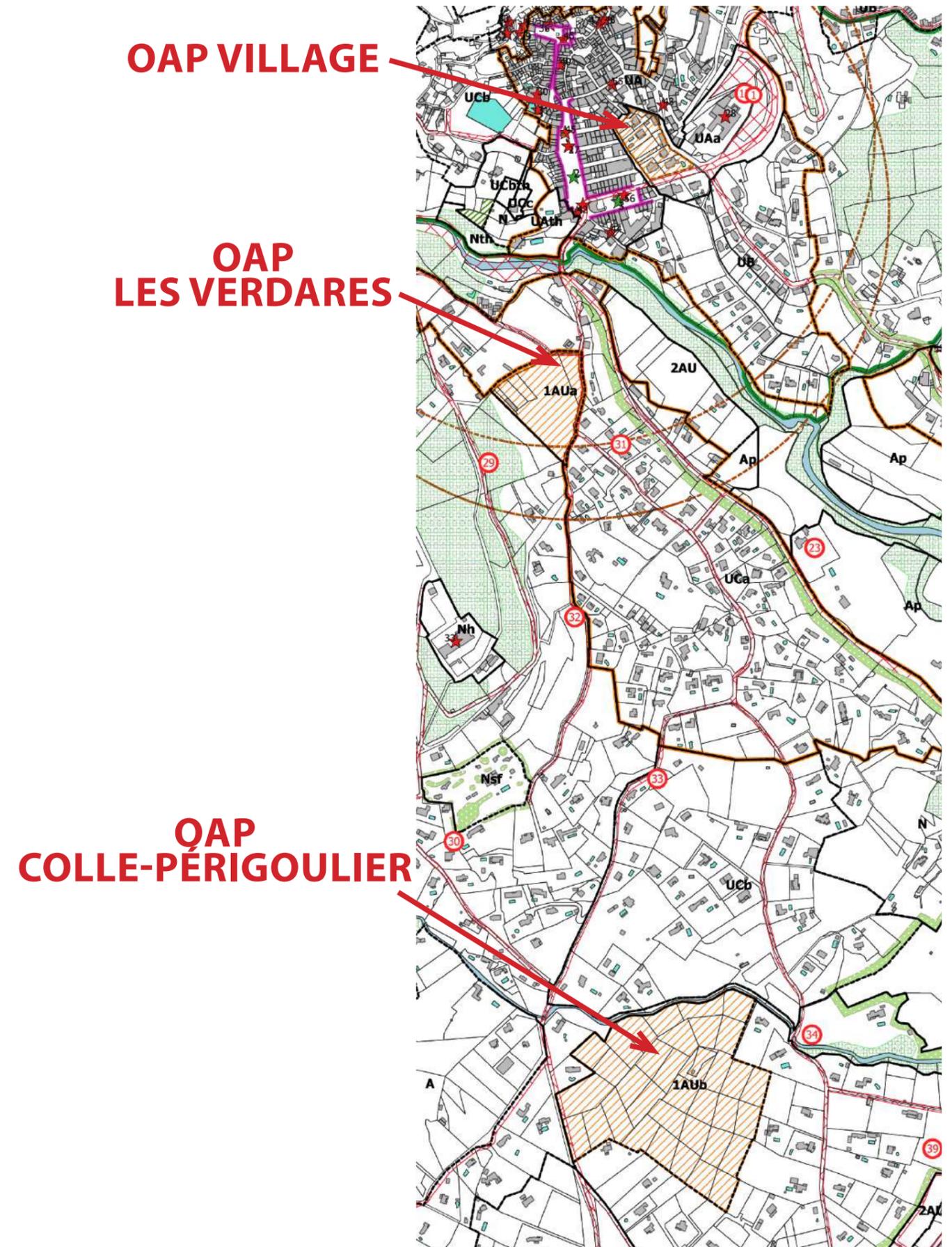


2. REDÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU approuvé avait défini trois périmètres faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme:

- une OAP de renouvellement urbain et de densification sur le village, sur un périmètre de 7000 m²
- une OAP de développement urbain sur le secteur des Verdaires, sur un périmètre de 1,45 hectare
- une OAP de développement touristique sur le secteur Colle-Périgoulier, sur un périmètre de 6,9 hectares

La conduite d'études complémentaires menées notamment avec le concours du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Var et l'évolution des réflexions communales conduisent aujourd'hui à redéfinir deux de ces OAP, l'OAP «Village» et l'OAP des Verdaires.



2. REDÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Redéfinition de l'OAP «village»

L'OAP «village» avait été définie sur une périmètre de 7000 m² situé en partie Sud-Est du village et correspondant à une poche d'habitat à dominante pavillonnaire au contact immédiat du cœur villageois.

Le périmètre de cette OAP représenté ci-contre est délimité par la rue Georges Clemenceau à l'Ouest, la RD 13 (ou avenue Jean Moulin) au Sud, et la rue Raymond Borghino à l'Est (également dite rue Saint Sébastien).

Le périmètre de l'OAP est bordé :

- par une forme urbaine dense de maisons de village sur sa frange Ouest (implantées en ordre continu et en alignement sur les rues de la Victoire, d'Arcole, Bannaventure et Saint Joseph assurant la connexion entre le cours Gambetta et la rue Clémenceau)
- par des commerces et services sur sa frange Sud (maison médicale et pharmacie), en proximité immédiate avec la place Sigaud dite place Neuve
- par la cave coopérative sur sa frange Est
- par de l'habitat dense et des équipements (ancienne école maternelle et nouveau centre culturel) sur sa frange Nord

Ce périmètre d'OAP occupe donc une place privilégiée dans l'organisation urbaine communale, à proximité immédiate de la centralité villageoise (à laquelle elle participe de fait), des équipements, des services et des commerces.



2. REDÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cet îlot villageois est actuellement occupé par un habitat pavillonnaire sur une trame parcellaire d'une superficie oscillant entre 600 et 1000 m².

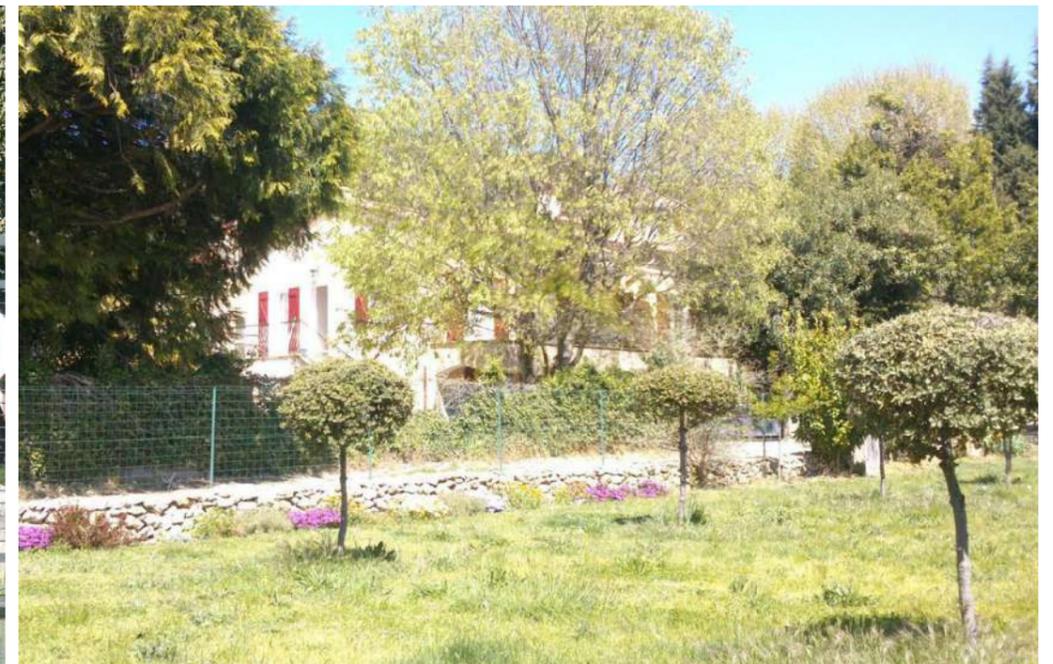
On dénombre moins de dix habitations sur un périmètre de plus de 7000 m² soit une densité faible au regard de la situation de l'îlot dans son environnement villageois.

Les constructions sont implantées de manière aléatoire, sans ordonnancement structurant. On recense des constructions de plain pied, du R+1 et du R+2.

Les habitations bénéficient de jardins privatifs parfois accompagnés de piscine.

Au regard de ce constat le PLU avait prévu une OAP encourageant sur ce périmètre une opération de renouvellement urbain et de densification.

Les principes de cette OAP sont précisés ci-après.



2. REDÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP du PLU approuvé présentée ci-contre prévoyait un programme de renouvellement urbain et de densification très ambitieux et pouvant, sur le long terme, redéfinir totalement la configuration de l'îlot.

Elle prévoyait notamment :

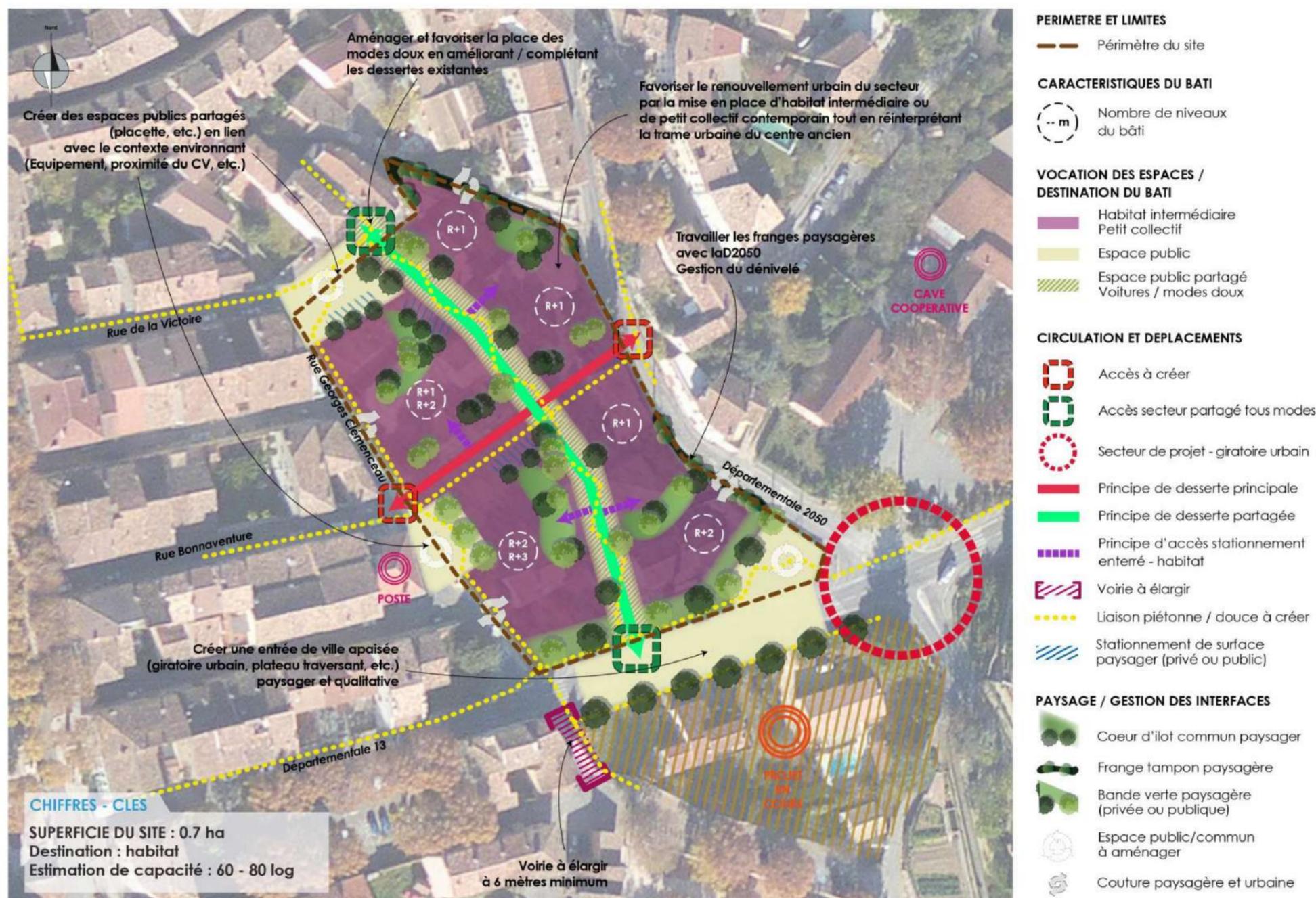
- une redéfinition des circulations avec deux axes traversant l'îlot, un axe principal Ouest-Est et un axe secondaire Nord-Sud
- un renouvellement urbain avec une densité et des hauteurs dégressives Ouest-Est
- une totale réorganisation urbaine par l'implantation d'habitat intermédiaire et de petits immeubles collectifs en R+2 et localement R+3 au contact du cœur villageois à l'Ouest
- l'aménagement de nouveaux espaces publics et le renforcement des liaisons piétonnes
- une capacité estimée entre 60 et 80 logements

Si elle était très ambitieuse, cette OAP se heurte toutefois à plusieurs difficultés :

- sa faisabilité opérationnelle en l'absence de maîtrise foncière publique et de la nécessité d'une opération de renouvellement urbain global à l'échelle de l'ensemble de l'îlot
- la difficulté voire l'impossibilité de fédérer les propriétaires autour d'un projet
- sa non intégration de la qualité paysagère des jardins bordant notamment la rue Clémenceau et de la nécessité de requalifier cet axe très important dans les circulations automobiles et piétonnes
- le caractère peu pertinent du principe de desserte Ouest / Est au droit de la rue Bonnaventure vers la rue Saint Sébastien

L'OAP a donc été réinterrogée dans le cadre des études menées par le CAUE et au travers d'une démarche d'ateliers participatifs.

Il en a résulté la définition de nouveaux principes d'aménagement présentés ci-après.



2. REDÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les nouveaux principes d'aménagement retenus reposent notamment sur :

- l'impérieuse nécessité de requalifier la rue Clémenceau par un élargissement et l'aménagement d'un véritable cheminement piétonnier (depuis le centre villageois vers la Poste, la pharmacie, le parking de la cave coopérative, le parking du «boulodrome», etc....)

- la volonté de conserver une «bande tampon» en bordure Est de la rue Clémenceau au niveau des actuels jardins pour éviter un front bâti donnant directement sur rue. L'objectif est de conserver un espace de respiration «atmosphérique» et visuel

- la volonté de conserver une même «bande tampon» au Nord de l'avenue Jean Moulin afin de conserver des espaces de respiration dans l'ordonnancement bâti

- ces deux «bandes tampons» conduisent à la définition d'une zone non aedificandi en forme de L le long de la rue Clémenceau et de l'avenue Jean Moulin

- la possibilité maintenue d'opérer à une densification sur le reste de l'îlot (zone hachurée ci-contre), soit par extension du bâti existant, soit par renouvellement urbain au travers d'opérations de démolition-reconstruction

Ces nouveaux principes d'aménagement sont retraduits au travers d'une OAP simplifiée et articulée avec le règlement d'urbanisme.



2. REDÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

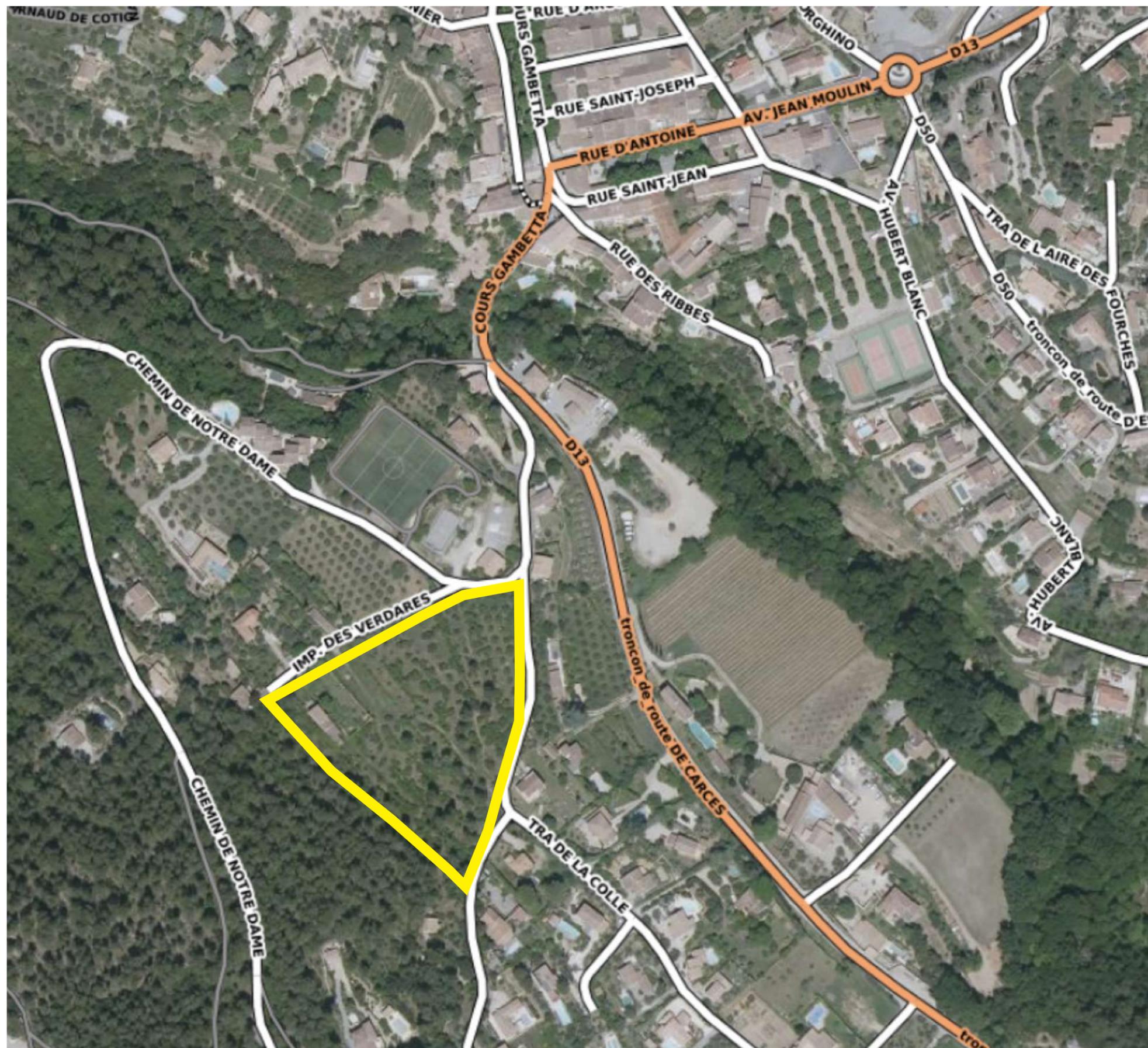
2.2. Redéfinition de l'OAP «les Verdars»

L'OAP «les Verdars» avait été définie sur une périmètre de 1,45 hectare situé au Sud du village, dans un secteur d'interface entre l'entrée de village, les équipements sportifs (stades) et les espaces résidentiels pavillonnaires

Le périmètre de cette OAP représenté ci-contre est délimité par l'impasse des Verdars au Nord et le chemin de la Colle / de Correns à l'Est

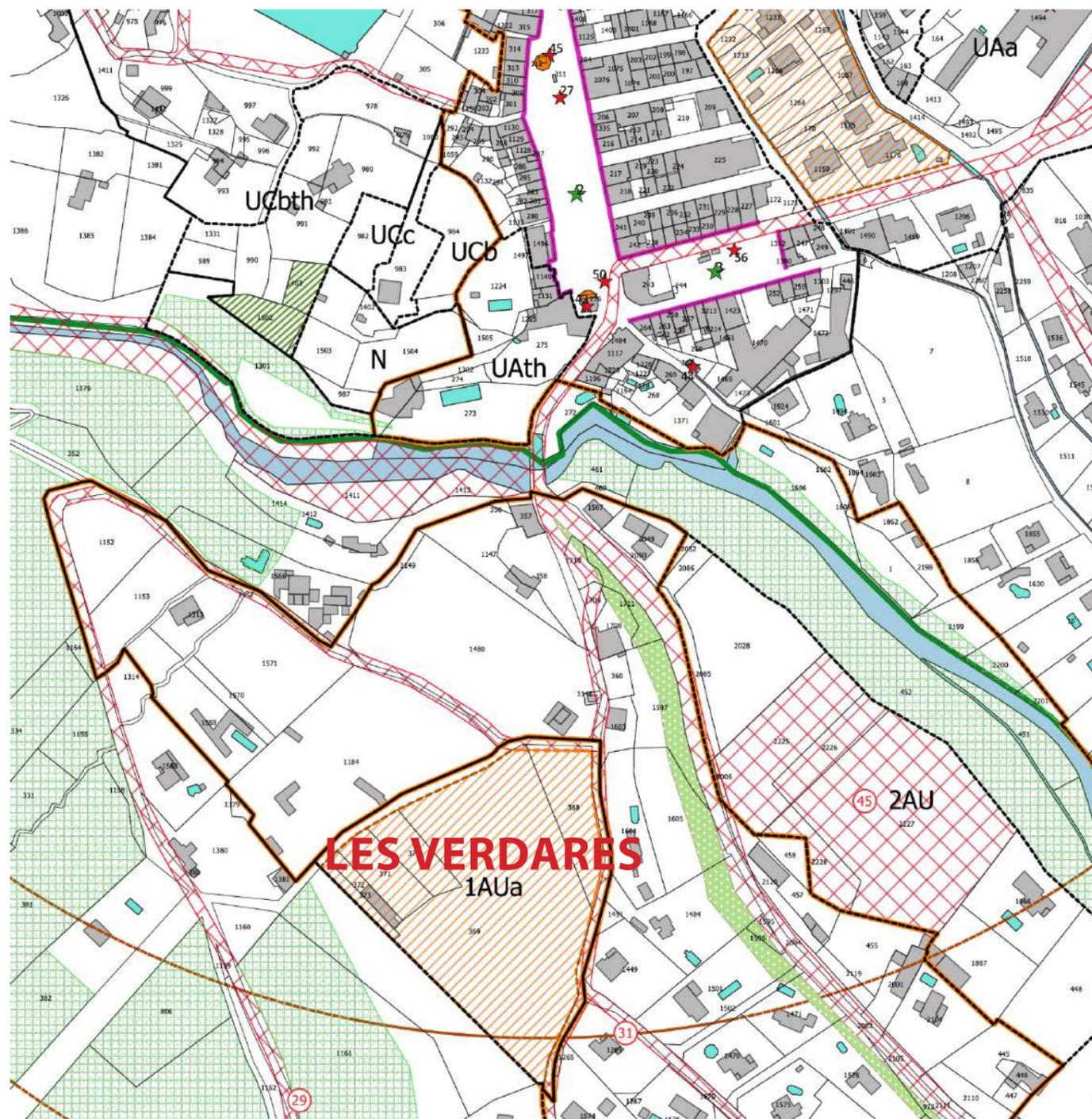
Le site correspond à d'anciens terrains agricoles en déshérence (à l'exception d'une oliveraie encore entretenue) et aujourd'hui en voie de reconquête forestière. Il est de propriété communale et vierge de toute construction à l'exception d'une ancienne Bastide en frange Ouest.

La zone avait été identifiée dans le PLU en zone à urbaniser (1AUa) avec une OAP définissant les principes de son aménagement.



2. REDÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Bien que le site des Verdars soit spatialement dissocié du village, il entretient avec ce dernier d'importantes relations réciproques de covisibilités (cf ci-contre le site vu depuis le sommet des falaises surplombant le village et le village vu depuis la zone des Verdars). Il s'inscrit dans les périmètres de protection de 500 mètres délimités autour des éléments de patrimoine classé du village (cf extrait de PLU ci-dessous). Le site est par ailleurs très caractéristique de l'identité paysagère de Cotignac (patrimoine bâti, cyprès, oliveraie, etc...)



2. REDÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP du PLU approuvé présentée ci-contre prévoyait :

- une ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone sous forme de programmes d'habitat individuel groupé de densité intermédiaire en plain pied et R+1, en s'appuyant sur les lignes topographiques de la zone
- le maintien de la Bastide existante et sa préservation / rénovation en vue d'y créer un équipement public de superstructure
- la création de jardins familiaux à proximité de la Bastide rénové
- la création d'un barreau de liaison entre l'impasse des Verdaires et le chemin de la Colle
- le maintien d'espaces verts paysagers, notamment sur les franges externes du périmètre d'OAP
- des cheminements piétonniers internes au sein du périmètre de projet
- un programme total d'environ 25 logements

Cette OAP a également été réinterrogée dans le cadre des études menées par le CAUE et au travers d'une démarche d'ateliers participatifs.

Il en a résulté la définition de nouveaux principes d'aménagement présentés ci-après.



2. REDÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les nouveaux principes d'aménagement retenus reposent notamment sur :

- la préservation des composantes naturelles du site avec la conservation de l'oliveraie en partie basse et le maintien d'un espace naturel en partie haute autour de la Bastide
- la transformation de la Bastide en pépinière d'entreprises
- une limitation de l'urbanisation sur la partie médiane, en situation dominante par rapport à l'oliveraie, et en maintenant le principe d'un habitat individuel groupé en R+1 et inscrit dans le site, avec des jardins privatifs au Sud et des façades principales tournées vers le site du village

Ces nouveaux principes d'aménagement sont retraduits au travers d'une OAP simplifiée et articulée avec le règlement d'urbanisme où il est précisé qu'en zone AU sont autorisées les constructions à destination de bureau, d'artisanat et d'activités de services (pour autoriser le changement de destination de la Bastide en pépinière d'entreprises).

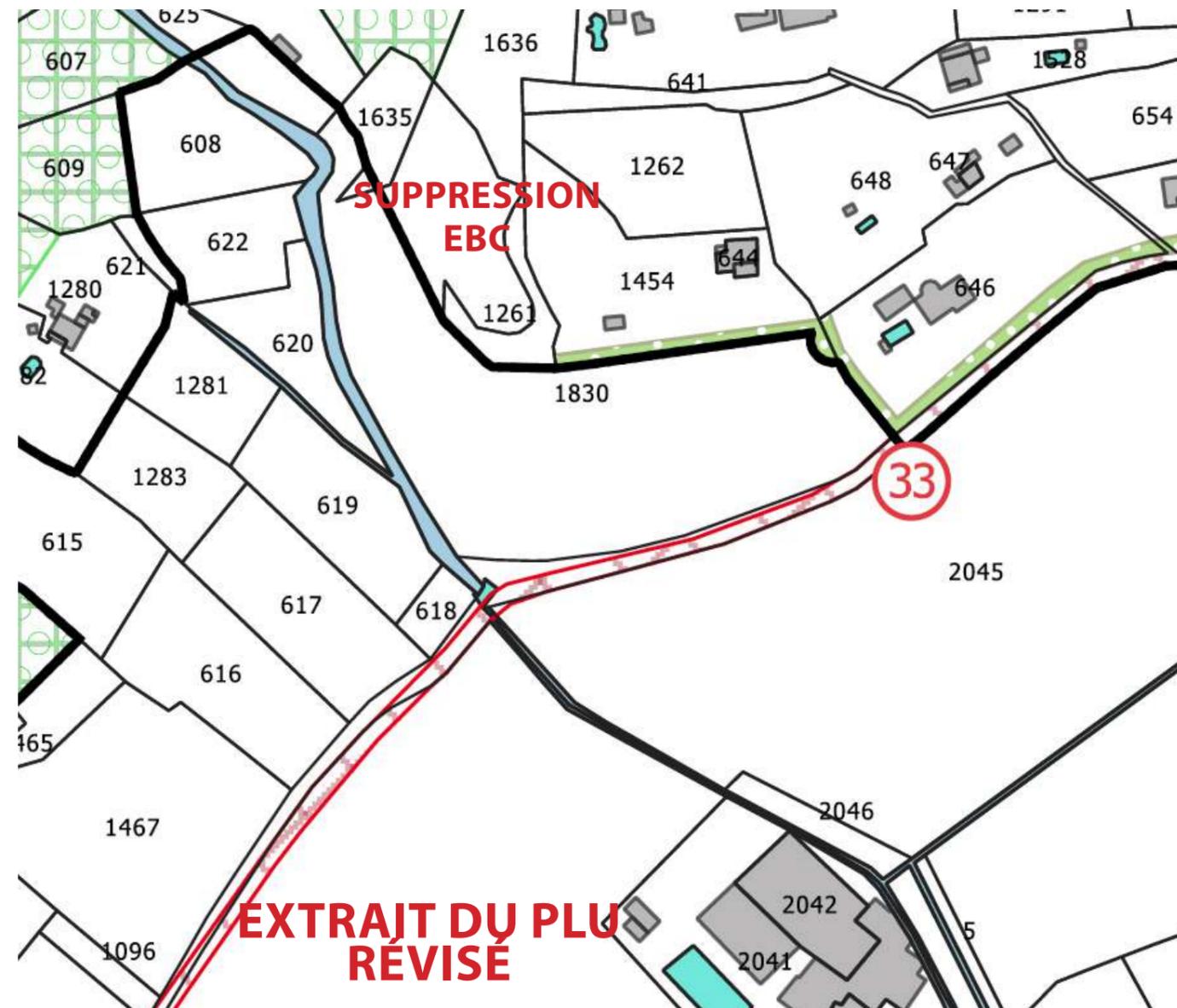
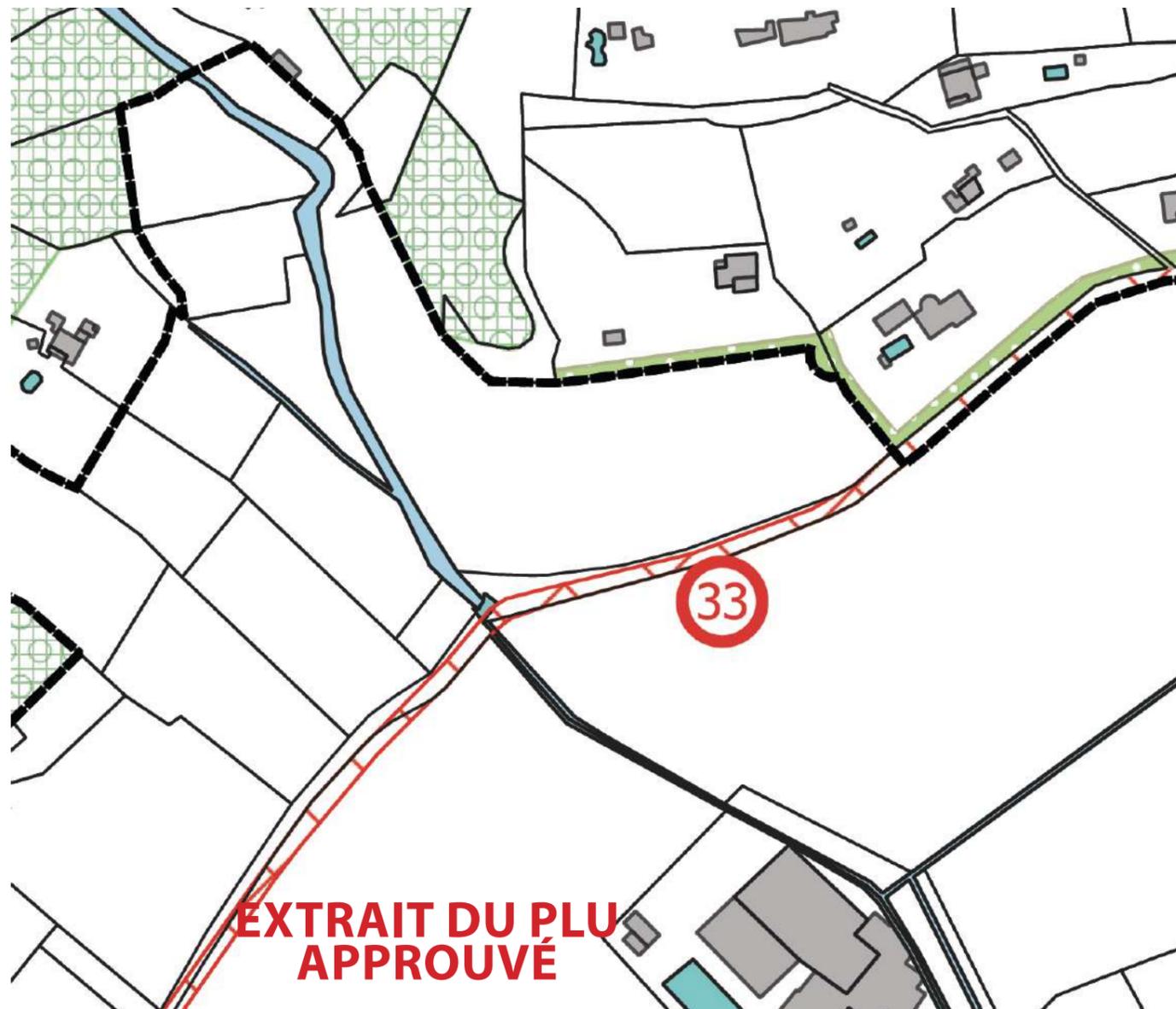


3. CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

3.1. Suppression d'une servitude d'Espace Boisé Classé au droit d'une construction existante

Sur le secteur Nestuby / Boussarelle (Sud-Ouest du territoire communal), le PLU approuvé avait classé en Espace Boisé Classé une partie de la parcelle 1830 sur laquelle un permis de construire avait été accordé dans le cadre de l'application de l'ancien Plan d'Occupation des Sols. La construction ayant depuis été mise en œuvre (cf extrait photo aérienne ci-contre), elle se trouve aujourd'hui grevée par une servitude d'EBC non justifiée.

Cette erreur matérielle est donc corrigée par le déclassement des EBC sur une partie de la parcelle 1830 comme représenté sur les extraits présentés ci-dessous.

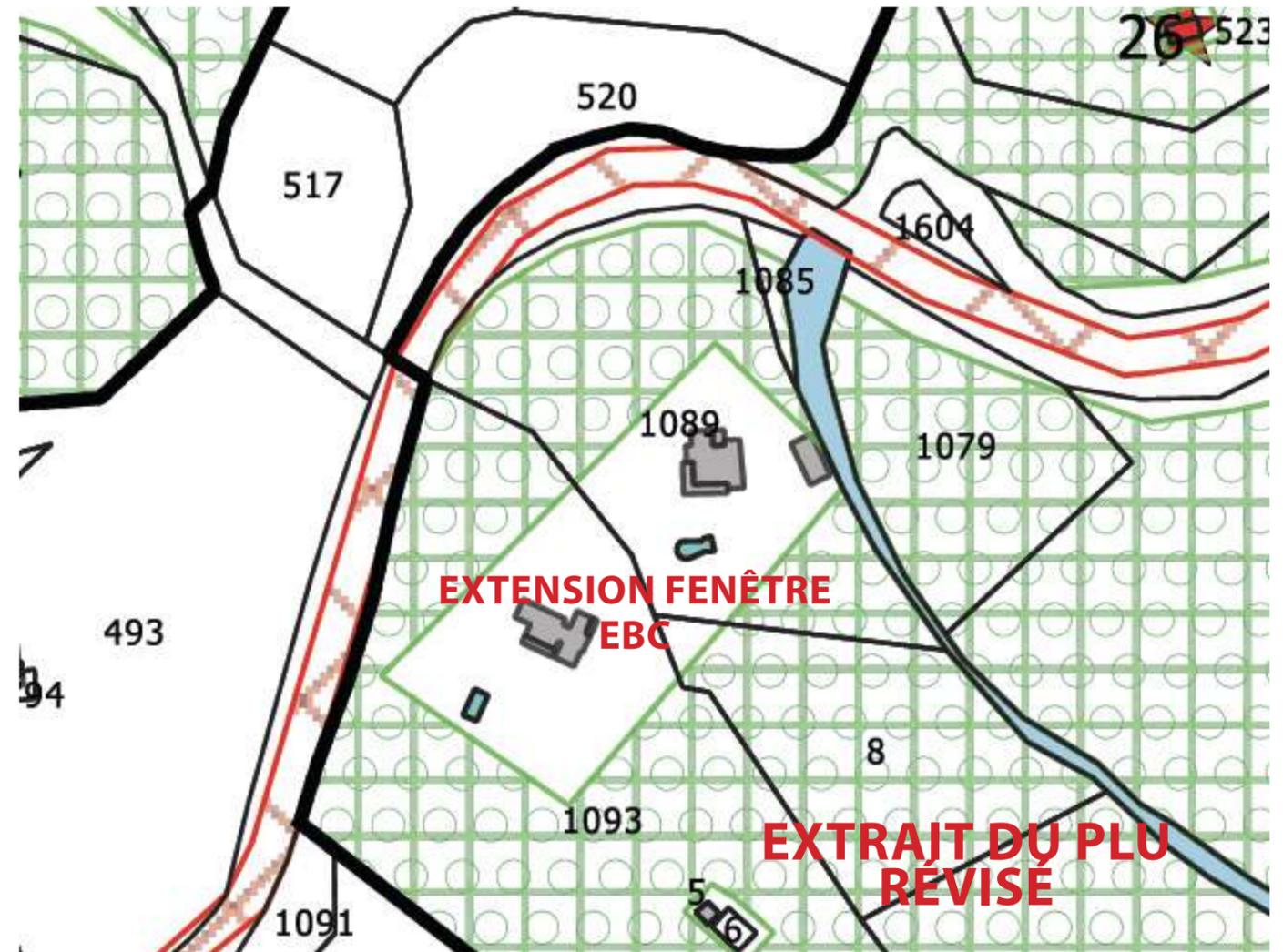
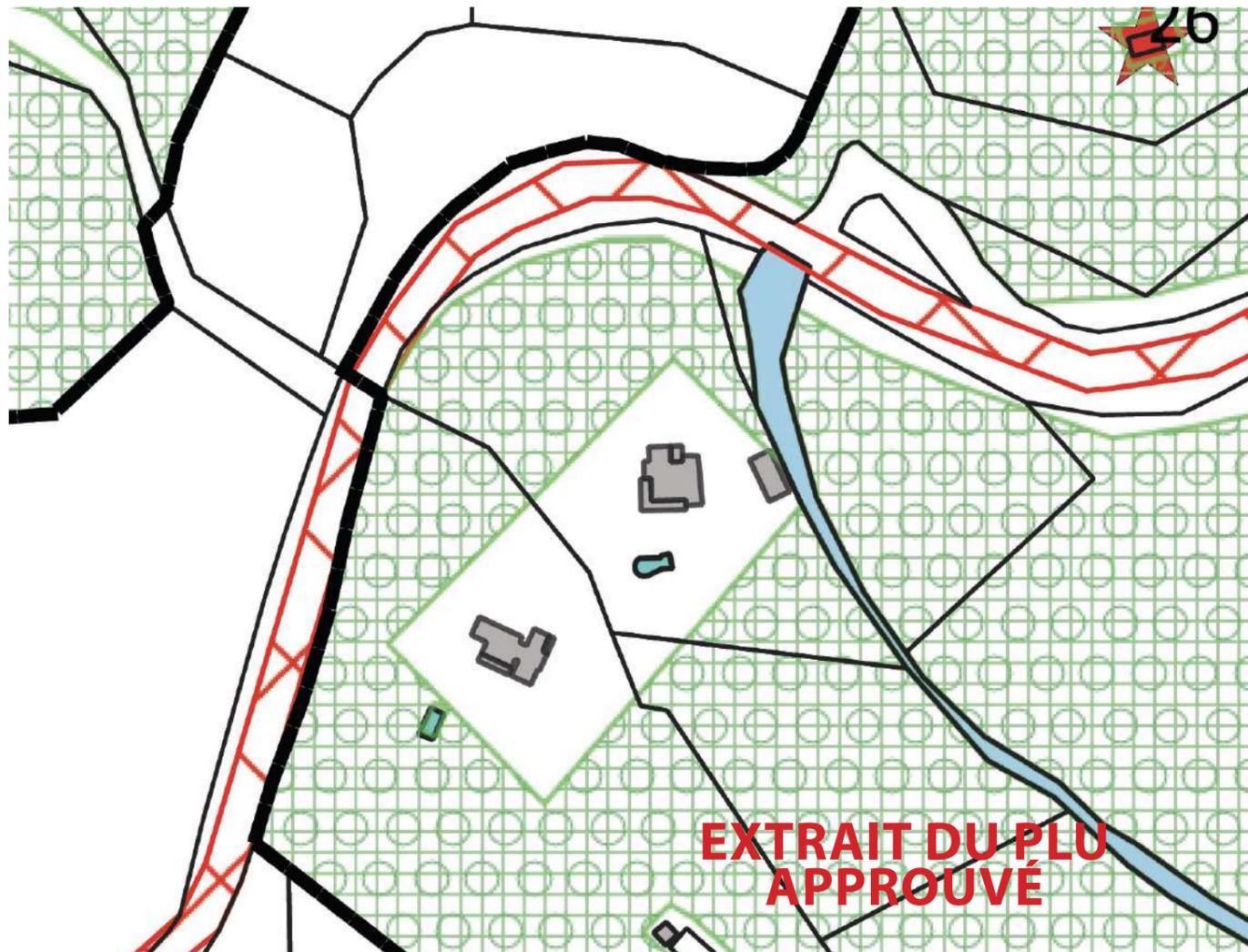


3. CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

3.2. Modification d'une fenêtre au sein d'une servitude d'Espace Boisé Classé au droit d'annexes existantes

Sur le secteur de l'Aire de Garnier / Moscou (partie Nord du territoire communal en bordure de la route d'Aups), le PLU approuvé avait créé sur les parcelles 1093 et 1089 une fenêtre dans les Espaces Boisés Classés autour des habitations existantes et de leurs annexes. La fenêtre créée n'intégrait toutefois pas la piscine existante et attenante à la construction d'habitation située sur la parcelle 1093.

Cette erreur matérielle est donc corrigée par l'extension de la fenêtre EBC sur une partie de la parcelle 1093 comme représentée sur les extraits présentés ci-dessous.

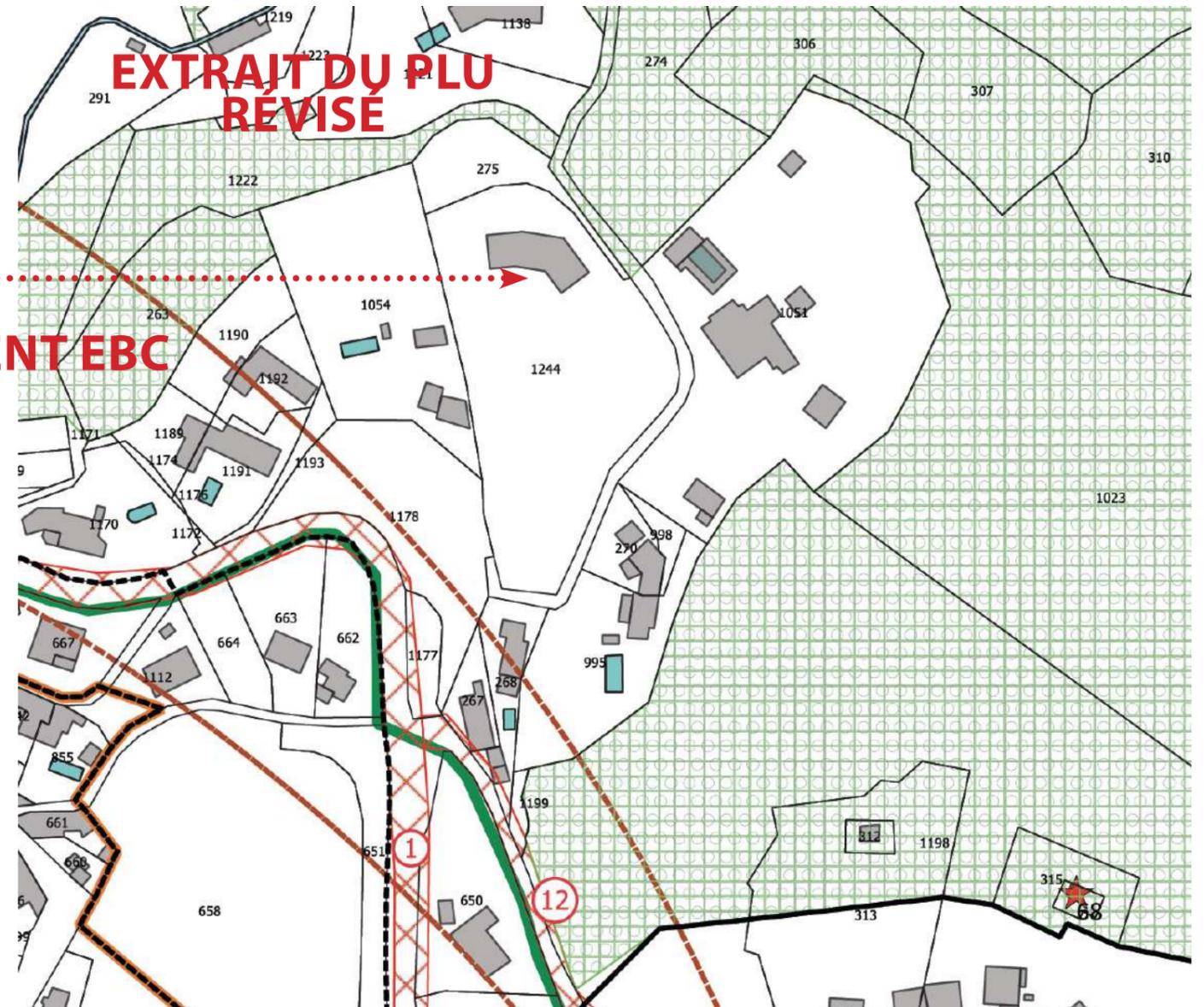
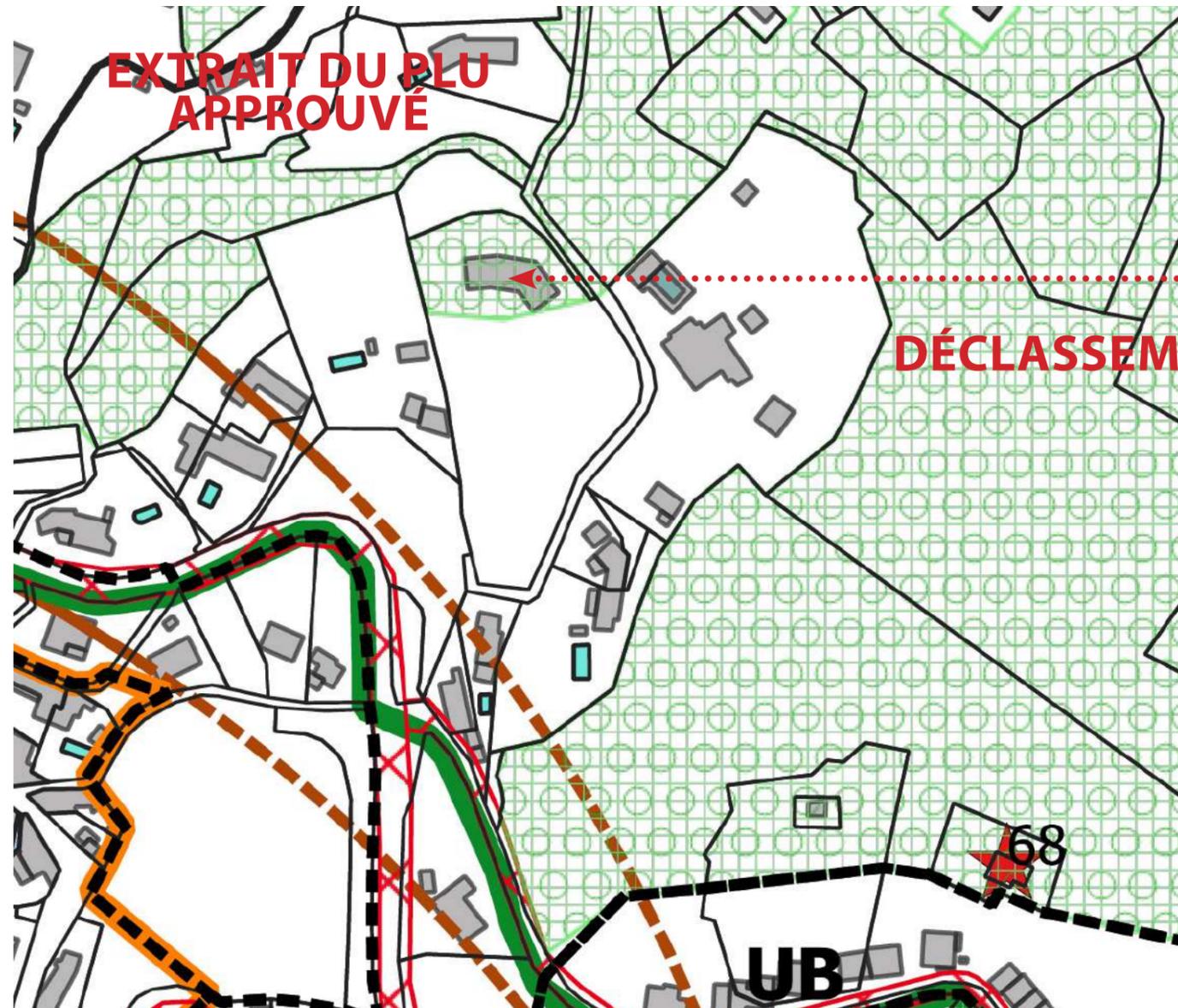


3. CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

3.3. Suppression d'une servitude d'Espace Boisé Classé au droit d'une construction existante

Sur le secteur dit de la Combe, au Nord-Est du village, le PLU approuvé avait classé en Espace Boisé Classé une partie de parcelle sur laquelle un permis de construire avait été accordé dans le cadre de l'application de l'ancien Plan d'Occupation des Sols. La construction ayant depuis été mise en œuvre (cf extrait photo aérienne ci-contre), elle se trouve aujourd'hui grevée par une servitude d'EBC non justifiée.

Cette erreur matérielle est donc corrigée par le déclassement des EBC comme représenté sur les extraits présentés ci-dessous.



3. CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

3.4. Reclassement en zone naturelle de parcelles classées en zone agricole AP

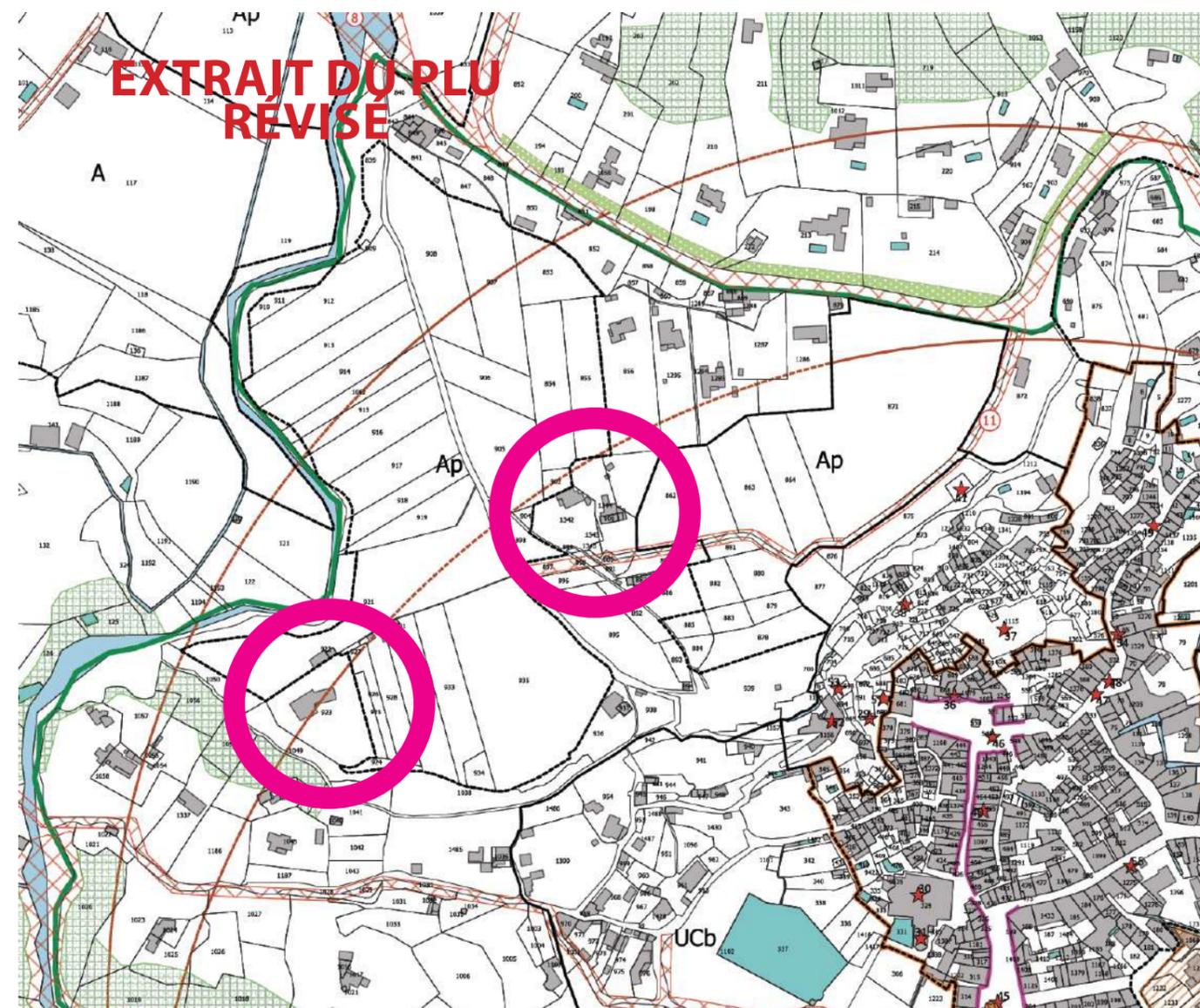
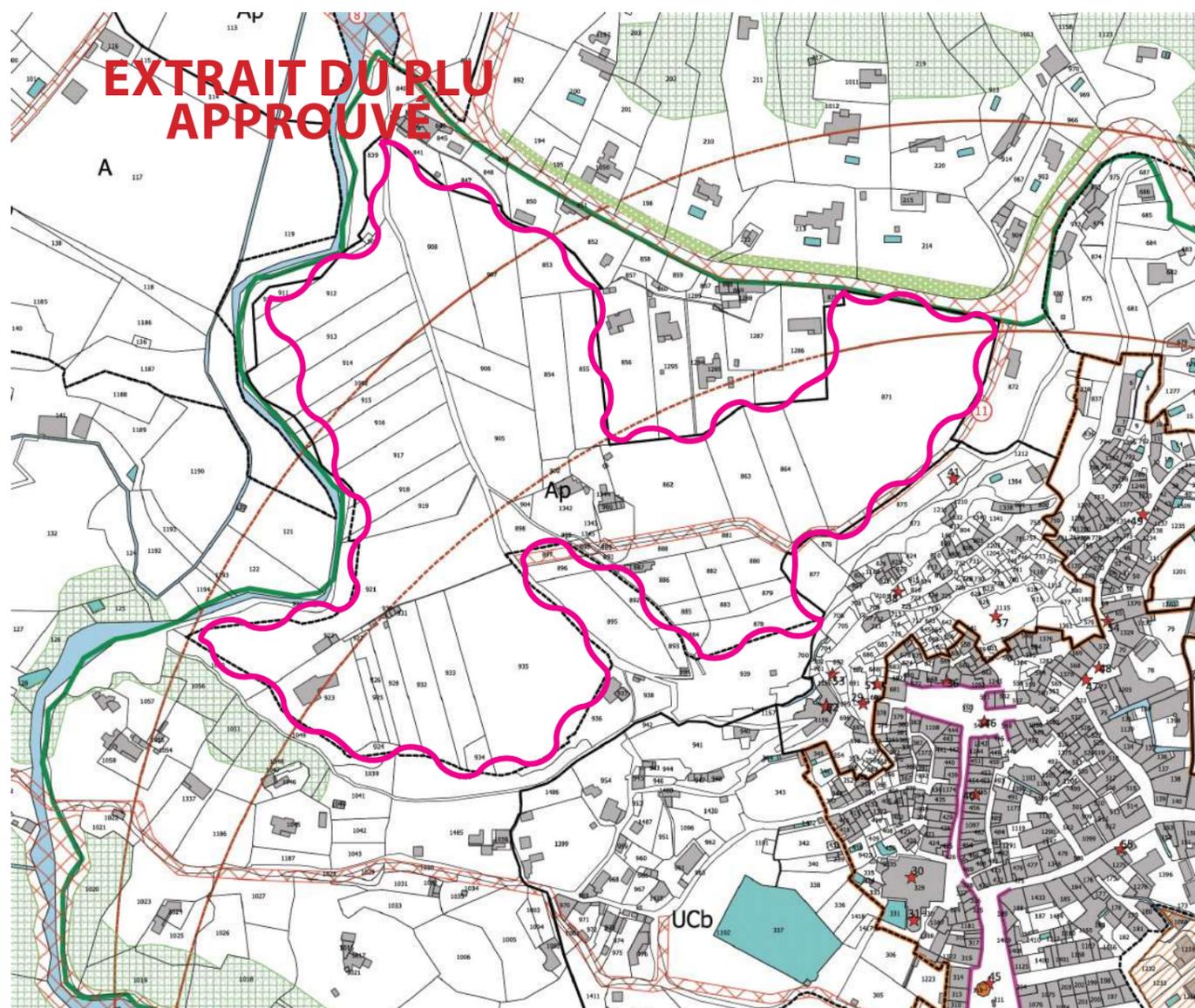
Le PLU approuvé avait classé en zone agricole Ap le plateau surplombant les falaises dominant le village (sinusoïde rose ci-dessous). Cette zone Ap correspond à une zone agricole faisant l'objet d'une protection paysagère spécifique et où toutes les constructions (y compris donc les constructions classiquement autorisées en zone agricole) sont interdites, seules étant autorisées la réhabilitation et la restauration des constructions existantes.

Or, cette zone compte trois constructions d'habitation existantes qui se trouvent donc privées de toute possibilité d'extension en application des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, possibilités offertes pour les constructions proches et situées en zone naturelle.

Le classement en zone Ap de ces parcelles relève donc d'une erreur matérielle du PLU

puisque le classement en secteur Ap est motivé par une volonté de protection paysagère interdisant toute nouvelle construction et non par une volonté d'interdire des éventuelles extensions de constructions préalablement existantes.

Les parcelles de ces constructions sont donc au travers de la présente révision reclassées dans la zone naturelle N immédiatement attenante (cf extrait ci-dessous)



4. RAJOUTS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR ÉQUIPEMENTS PUBLICS

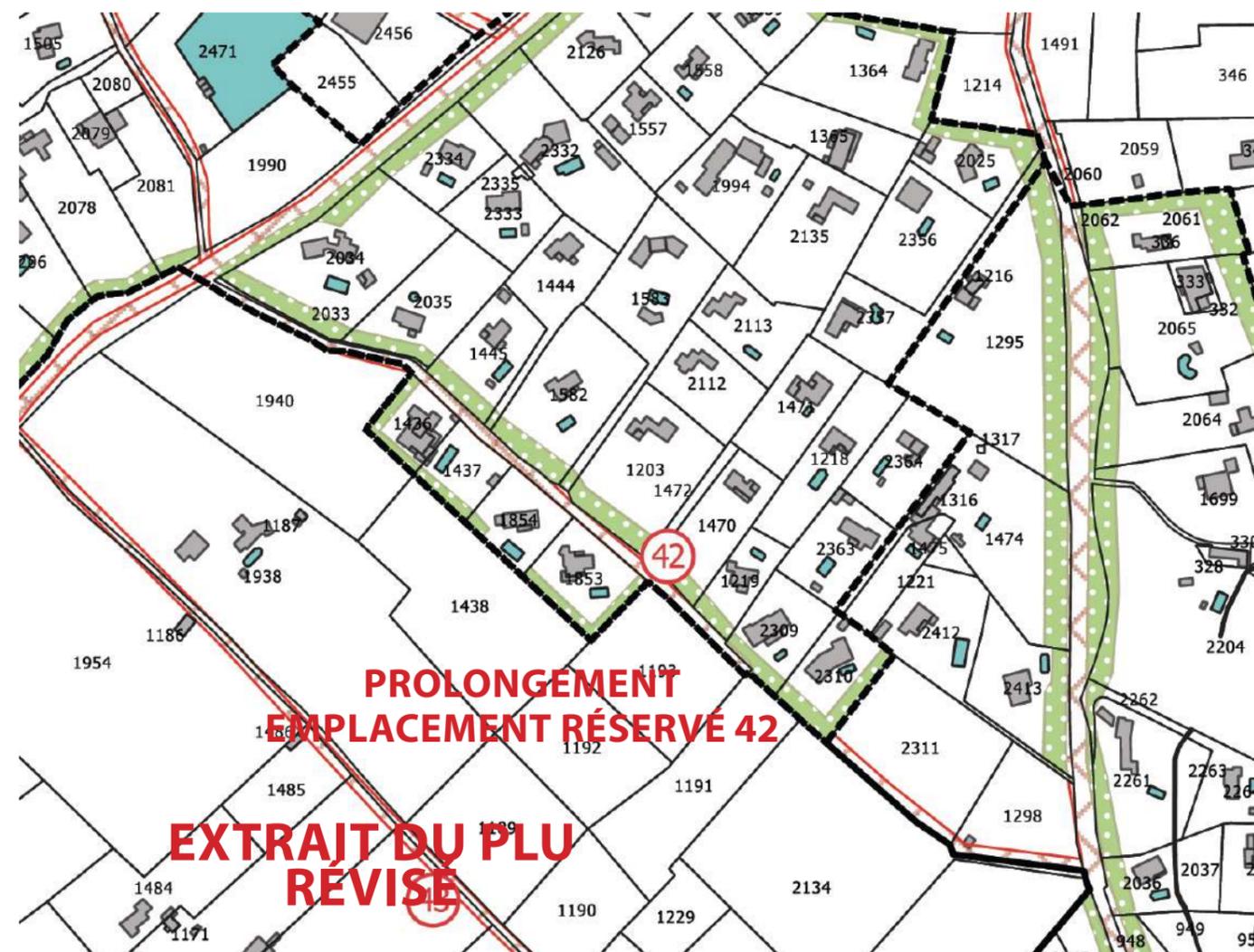
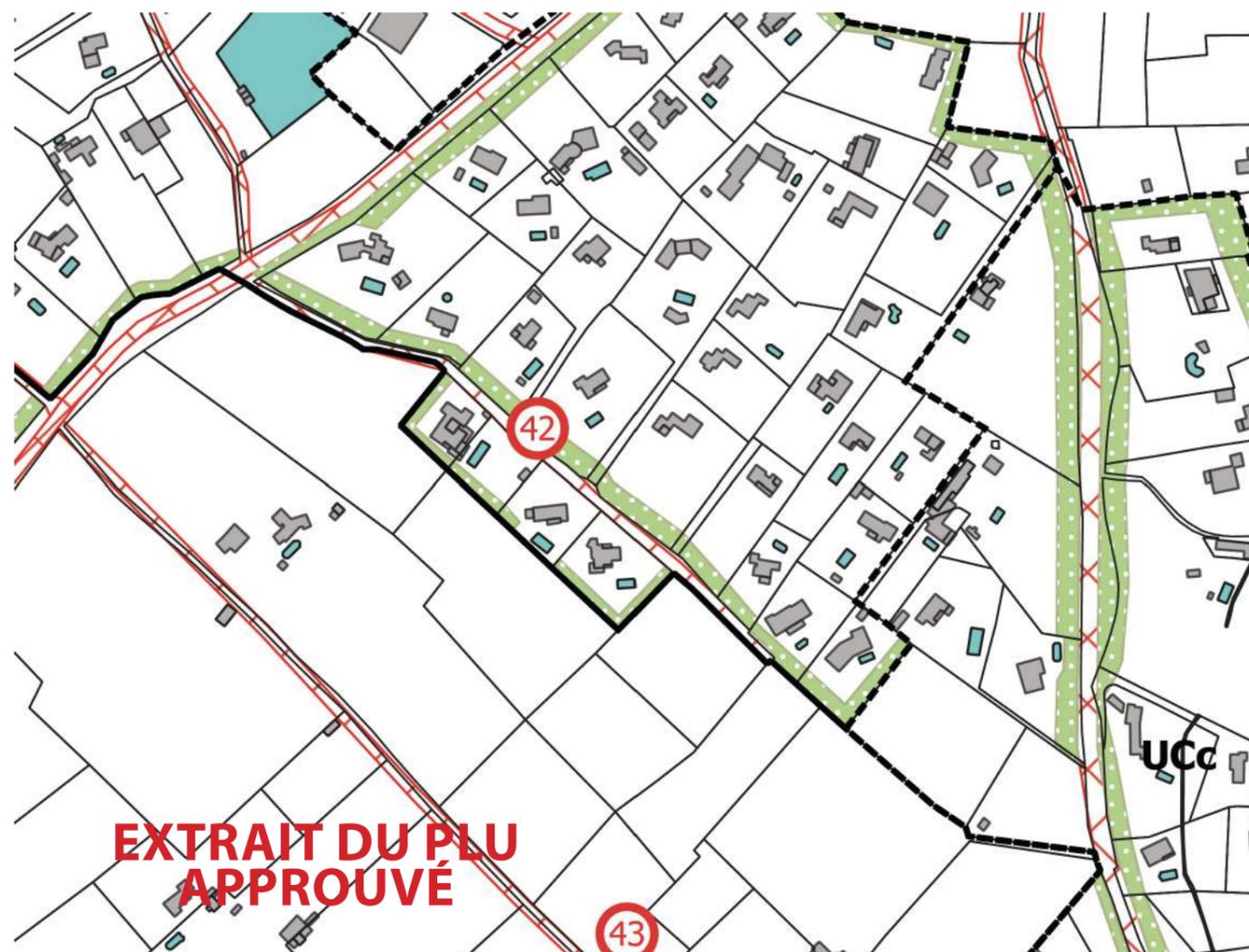
4.1. Prolongement de l'emplacement réservé n° 42

Sur le quartier des Oupaloux, le PLU approuvé avait positionné un emplacement réservé (numéroté ER 42) sur l'impasse des Chênes qui dessert par le Sud un certain nombre de constructions d'habitations.

Cet emplacement réservé d'une emprise de 6 mètres se limitait toutefois à la plateforme de la voirie telle qu'actuellement existante.

Afin de mieux desservir le secteur et d'améliorer les déplacements et la sécurité, la commune souhaite prolonger l'impasse des Chênes d'environ 190 mètres afin d'assurer une jonction avec la RD 13 (route de Carcès).

A cet effet, l'emplacement réservé n° 42 est prolongé comme représenté sur les extraits présentés ci-dessous.



5. ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

5.1. Dispositions réglementaires applicables aux piscines

Le règlement du PLU approuvé ne comporte aucune disposition relative aux piscines qui sont de fait autorisées en complément des constructions d'habitations dans toutes les zones du PLU.

Or, les piscines particulières sont devenues au fil du temps très nombreuses sur la commune, avec plusieurs centaines de piscines recensées, notamment au sein des espaces d'habitat pavillonnaire comme le montre l'exemple ci-contre (les Oupaloux).

Ces piscines interrogent aujourd'hui sur leurs incidences en matière de consommation d'eau (remplissage régulier et ordinaire des bassins, vidanges et remplissages saisonniers des bassins des résidences secondaires, etc...) dans un contexte où les alertes sur la bonne alimentation en eau et les arrêtés de restrictions de consommation ont tendance à se multiplier lors des pics de consommation estivale.

Dans ces conditions, la commune souhaite aujourd'hui encadrer le régime réglementaire applicable aux piscines en limitant leurs superficies (et en corollaire leurs volumes) pour éviter la multiplication de grands bassins très consommateurs en eau.

A cet effet, il est introduit dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme un nouvel article (numéro 13) spécifiquement relatif aux piscines et qui précise que dans les zones où elles sont autorisées, les piscines édifiées en complément des constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que dans une limite d'emprise du bassin de 35m², avec un seul bassin par construction à destination d'habitation.

Pour des questions sanitaires, le règlement est en outre complété par une disposition qui précise :

- que l'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite
- que l'évacuation des eaux de piscine doit se faire dans le réseau pluvial lorsqu'il existe
- qu'en l'absence de réseau pluvial, l'évacuation doit se faire à l'échelle de la parcelle sans avoir pour effet d'entraîner des écoulements sur fonds voisins.



5. ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

5.2. Dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU approuvé décline des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales à l'article 9 paragraphe 2 des dispositions générales.

Ces prescriptions sont les suivantes :

En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble prenant en considération la problématique de gestion des eaux pluviales (création de réseaux et de bassins de rétention collectifs notamment), les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies et emprises publiques. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Tous les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation doivent comprendre des bassins de rétention ou autres dispositifs adaptés permettant de traiter les eaux pluviales dans leur emprise.

L'Administration du Droit des Sols met régulièrement en exergue le caractère insuffisamment prescriptif de ce corps de règles, et les problèmes de ruissellement pluvial se multiplient et s'aggravent sur le terrain lors des épisodes pluvieux intenses.

Il apparaît donc nécessaire de redéfinir ces prescriptions réglementaires qui sont reformulées de la manière suivante :

1. Règles générales

Toute augmentation de ruissellement pluvial induite par de nouvelles imperméabilisations de sol (création ou extension de constructions, infrastructures, aires de stationnement, terrasses, etc...) doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux à la parcelle.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement collectif ou aux dispo-

sitifs d'assainissement individuel est interdit.

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle. Une dérogation pourra être accordée pour autoriser un raccordement au réseau public, sous réserve de l'impossibilité avérée de l'infiltration des eaux sur place.

En toutes circonstances, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne doivent pas porter préjudice au voisinage.

Les raccordements à la voie publique ou privée de desserte du terrain comporteront des dispositifs de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eau et de matériaux sur la chaussée.

2. Calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir devront permettre d'assurer une rétention d'au minimum 100 litres par m² de surface imperméabilisée, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette) si elle est supprimée.

3. Règles de conception

Les techniques de rétention classiques sont les bassins de rétention et/ou d'infiltration à ciel ouvert ou enterrés. Différentes techniques alternatives peuvent être mises en œuvre :

- A l'échelle de la construction : toitures terrasses
- A l'échelle de la parcelle : noues, fossés, tranchées drainantes/filtrantes
- Au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses pavées ou à enrobés drainants, extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
- A l'échelle d'un lotissement : bassins à ciel ouvert ou enterrés, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration

Le débit de fuite dans le réseau public des ouvrages de rétention devra être dimensionné pour être inférieur au débit généré par la pluie d'occurrence biennale avant l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation des eaux devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager. Elles seront présentées au service gestionnaire pour validation.

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable. Afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier, les filières retenues seront présentées par un synoptique des ouvrages, en plan et en coupe, mentionnant les grandeurs caractéristiques des ouvrages. Pour les ouvrages « en série », un profil hydraulique permettra de valider l'altimétrie du projet.

5. ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Un plan de masse du projet sera réalisé avec la localisation des ouvrages de compensation ainsi que les sens d'écoulements et le réseau pluvial, notamment le trajet prévisible des écoulements en cas d'événements

4. Opérations groupées

Dans le cadre des opérations groupées, les ouvrages de stockage devront nécessairement être communs à l'ensemble de l'opération et dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chacun des lots.

5. Entretien des installations

Le gestionnaire pourra librement veiller au bon fonctionnement du réseau d'assainissement pluvial, sur le domaine public et privé. Tout propriétaire d'un réseau d'assainissement pluvial sera tenu :

- *De maintenir son réseau dans un bon état de fonctionnement*
- *D'avertir le gestionnaire de tout acte (installation, aménagement, travaux...) s'y rapportant*
- *De garantir l'accès du gestionnaire au réseau*
- *De réaliser, en cas de besoin, les travaux nécessaires au bon fonctionnement de son réseau.*

Cet entretien relève de la responsabilité du propriétaire du fonds raccordé qui, par ses propres moyens ou par délégation, conduit les opérations de vérification et d'entretien requises par les équipements.

5.3. Dispositions réglementaires relatives aux distributeurs automatiques alimentaires

Dans l'ensemble des zones urbaines, le règlement du PLU est complété à son article 1 (occupations et utilisations du sol interdites) par un nouvel alinéa précisant que les distributeurs automatiques alimentaires sont interdits.

5.4. Dispositions réglementaires relatives aux ombrières supportant des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque

Le règlement du PLU approuvé comporte en dispositions générales un article 9 de lexique au travers duquel un alinéa précise les modalités du calcul de l'emprise au sol des constructions.

Cet alinéa agrémenté d'un croquis explicatif précise :

«L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte...

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...»

Aux termes de cette disposition générale, les places de stationnement couvertes d'une ombrière de type «Carport» sont donc comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Afin d'encourager la production d'énergie renouvelable et en droite ligne avec les objectifs de la loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables du 10 mars 2023, les dispositions générales du règlement du PLU sont complétées d'un nouvel article (numéroté 14) qui précise que lorsqu'elles supportent un dispositif de production d'énergie photovoltaïque, les ombrières de parking ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.