

**Commune de Cotignac / Révision allégée du PLU n°2**  
**Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées**  
**26 septembre 2024**

**Étaient présents :**

- Mr Marty, adjoint à la culture et au patrimoine commune de Cotignac
- Mme Fauconnier, service urbanisme commune de Cotignac
  
- Mme Subocz, DDTM 83 (en visio)
- Mme Thoumelin, Communauté Agglomération Provence Verte
- Mr Massé Faure, Communauté Agglomération Provence Verte
- Mme Berthomieu, Syndicat Mixte Provence Verte Verdon
- Mme Orsolini, Conseil Départemental
  
- Mr Guilbert, urbaniste

**Absents excusés :**

- Chambre agriculture du Var (courrier/avis favorable du 5 septembre 2024)
- INAO (courrier/avis favorable du 10 septembre 2024)
- Chambre des Métiers du Var (mail du 17 septembre 2024/pas d'observation sur le dossier)
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (mail du 24 septembre 2024/pas d'observation sur le dossier)

**Compte-rendu :**

Mr Marty ouvre la réunion à 14h30 et remercie les participants pour leur présence. Il excuse Mr Véran, maire, et Mr Patheron, adjoint à l'urbanisme, retenus par d'autres obligations. Il invite Mr Guilbert à présenter le projet de révision allégée.

Mr Guilbert précise l'historique du PLU (approuvé en 2017, révision allégée n°1 approuvée en 2019, modification n°1 approuvée en 2020, modification simplifiée n°1 approuvée en 2021).

Il expose le cadre procédural de la présente révision allégée avec notamment :

- Un appel à projets développement économique lancé par la commune en 2021
- La prescription de la révision allégée en novembre 2022
- L'organisation d'une concertation publique avec notamment une réunion publique en décembre 2023
- L'arrêt du projet de révision allégée du PLU en juin 2024
- La transmission aux Personnes Publiques Associées du dossier de révision allégée en vue de la réunion d'examen conjoint.

Il précise qu'ont déjà donné un avis favorable sur le projet de révision allégée :

- La Chambre d'Agriculture du Var
- L'INAO
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

- La Chambre de Commerce et d'Industrie

Il rappelle les principaux points traités au travers de la révision allégée :

1/ Des évolutions pour le développement agricole et la valorisation du patrimoine agreste sur les secteurs de Flornay/Caillade, de l'Alerie, de Pecounillier, du Clos de Ruou, de Troublen, de Rivauguier, de Berne/Saint Joseph, de Saint-Janet, de Notre Dame de Grâce et de Nestuby

2/ Une redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec la suppression de l'OAP « Village » et la redéfinition de l'OAP « Les Verdars »

3/ Une redéfinition des dispositions réglementaires applicables à l'îlot de la coopérative

4/ La correction d'un certain nombre d'erreurs matérielles constatées dans le PLU approuvé

5/ Une modification mineure de zonage sur le secteur de la zone d'activités

6/ Le rajout d'un emplacement réservé pour le prolongement de l'impasse des Chênes

7/ Des évolutions réglementaires avec l'introduction de dispositions réglementaires limitant la taille des piscines, la redéfinition des dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales, l'introduction de dispositions réglementaires relatives aux distributeurs automatiques alimentaires, l'introduction d'une disposition réglementaire encourageant les ombrières support de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque, et la redéfinition des prescriptions réglementaires relatives aux clôtures en zones agricoles et naturelles

8/ Le rajout sur les documents graphiques du PLU du nouveau périmètre de protection des abords de la chapelle Saint Martin suite au classement de cette dernière en janvier 2024.

9/ Le rajout d'une annexe au dossier de PLU (Atlas de la Biodiversité Communale)

Au terme de cette présentation, Mr Marty interroge les participants en vue du recueil de leurs observations.

Mr Massé Faure précise que la question des dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales va faire l'objet d'une note de la part de la Communauté d'Agglomération, note qui sera transmise à la commune.

Mme Thoumelin s'interroge sur l'opportunité d'identification d'un cabanon secteur Flornay, ce cabanon semblant d'après les photos illustrant le rapport de présentation avoir déjà fait l'objet de travaux.

Mr Guilbert précise qu'il ne s'agit pas d'une identification au titre des changements de destination mais au titre de l'inventaire du patrimoine L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le PLU approuvé avait d'ores identifié 70 éléments de patrimoine, celui-ci est rajouté à la liste. Il précise les dispositions générales du règlement d'urbanisme :

- *les bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage par une étoile bordeaux comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains*
- *Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.*
- *Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :*
  - *respecter et remettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;*
  - *utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;*
  - *traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;*
  - *proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;*
  - *assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.*
- *Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.*
- *La restauration des cabanons et bastides ne peut conduire à leur agrandissement futur ou à leur transformation en habitat permanent.*

Mme Thoumelin s'interroge sur l'opportunité de trois changements de destination sur le secteur Clos de Ruou, un bâtiment semblant d'après les photos illustrant le rapport de présentation avoir déjà fait l'objet de travaux.

Mr Guilbert précise qu'il s'agit d'un cas particulier avec un domaine pour lequel l'exploitant est domicilié sur la commune de Carcès. Ce cas a d'ores et déjà été analysé avec une visite sur place avec la Chambre d'Agriculture.

Mme Thoumelin précise que le secteur ne bénéficie pas de défendabilité incendie et d'un accès compliqué.

Mme Thoumelin s'interroge sur le devenir de l'actuelle cave du secteur Saint Janet en cas de construction d'une nouvelle cave.

Mr Guilbert précise que la cave actuelle n'est pas adaptée sur le plan technique. La révision allégée est mise en œuvre pour accompagner des projets économiques, elle n'a pas vocation à réglementer a priori le devenir des constructions en cas d'évolutions.

Mme Thoumelin s'interroge sur la possibilité d'implantation de constructions à destination de bureau, d'artisanat et d'activités de services dans le cadre du changement de destination de la Bastide du secteur Verdars.

Mr Guilbert précise que cette disposition est justifiée par un projet de création d'une pépinière d'entreprises.

Mme Thoumelin s'interroge sur la somme des évolutions apportées sur la thématique du développement agricole et sur la satisfaction de demandes particulières et non d'un intérêt général.

Mr Guilbert précise qu'il s'agit d'une procédure de révision allégée qui respecte le champ procédural de cette dernière et non d'une procédure de mise en compatibilité pour projet d'intérêt général. Les différents projets ont été proposés à la commission urbanisme qui a validé leur intérêt au regard des objectifs poursuivis au travers de la révision allégée.

Mme Orsolini interroge la commune sur les motivations de création d'une voie de liaison entre les deux routes départementales de Montfort et de Carcès (emplacement réservé n°42).

Mme Fauconnier précise que Mr Patheron aujourd'hui absent donnera au Département toutes les explications/motivations/justifications.

Mme Subocz demande une clarification de la notion de transition douce entre espaces boisés et espaces agricoles sur le secteur de Flornay.

Mr Guilbert précise qu'il s'agit de gérer l'interface entre la plaine agricole et les espaces collinaires (nettoyage et entretien des restanques).

Mme Subocz note sur le secteur de Pecounillier une incohérence dans le reclassement des parcelles en zone agricole et un maintien du classement en zone naturelle. La rédaction tendant à interprétation, une clarification devra être apportée sur le classement de la zone concernée.

Mme Subocz précise que le secteur Clos de Ruou est concerné par la cartographie de l'Atlas des Zones Inondables et par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Elle précise en outre que les PLU ne peuvent pas autoriser les changements de destination sans fixer de critères. Ce serait contraire à l'obligation de justification des règles prévues par le règlement. Les PLU doivent donc fixer leurs propres critères ou reprendre ceux fixés par les SCoT, l'intérêt architectural étant souvent retenu par ces derniers. Une grille d'analyse fondée sur l'âge du bâtiment, sa représentativité de l'architecture locale ou son intérêt culturel doit être élaborée et mise en œuvre lors de l'identification des bâtiments concernés dans le règlement graphique. Il peut s'agir de critères "positifs", mais des critères "négatifs" allant en la défaveur d'une délimitation, doivent aussi être obligatoirement retenus. En effet, le changement de destination ne doit pas compromettre "l'activité agricole ou la qualité paysagère du site". La présence de siège d'exploitation encore en activité à proximité du bâtiment susceptible d'être repérée constitue un handicap en raison de l'application de la réciprocité des distances d'éloignements prévue à l'article L. 111-3 du code rural.

Mme Subocz demande que des précisions soient apportées concernant les superficies des évolutions d'EBC et de zones agricoles sur les secteurs Troublen, Saint Joseph, Saint Janet et Notre Dame.

Mr Guilbert précise que ces précisions seront apportées.

Mme Subocz note une incohérence sur le secteur Rivaugier : les parcelles d'EBC déclassées mentionnées ne correspondent pas aux secteurs localisés sur la cartographie du PLU révisé. La cartographie identifie les parcelles 499 et 789 pour la suppression des EBC. Une clarification devra être apportée sur la localisation des parcelles déclassées afin d'avoir une cohérence entre le plan et les références cadastrales concernées.

Mme Subocz précise que les déclassements d'EBC sur le secteur Notre Dame risquent de conduire à un mitage de cet espace. Des inventaires environnementaux pourraient être justifiés, ou à défaut une mise en perspective avec les données Silene. Les parcelles concernées par le déclassé d'EBC ne sont pas clairement définies (identifiées par des flèches sur la cartographie de zonage révisée). Il conviendra également de justifier le choix de ces terrains.

Mme Subocz précise que le secteur des Verdaires est impacté par l'aléa feu de forêt et par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le projet devra remplir les conditions en matière de défendabilité (voirie et point d'eau) ainsi que l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le Var. Le SDIS précise, par ailleurs, dans son avis transmis les mesures de défendabilité à avoir sur ce secteur. Le secteur est situé à proximité immédiate du lit majeur dans le cadre de l'AZI. La problématique liée au ruissellement souligné par l'AZI et l'étude ExZeco fait apparaître la nécessité de prendre en compte la problématique d'écoulement des eaux pluviales dans le projet d'aménagement.

Dans le nouveau schéma, le nombre de logements admissibles reste à quantifier (estimation manquante). Les logements R+1 ne sont pas identifiés sur le schéma. Il conviendra de préciser la superficie vouée à accueillir de nouvelles constructions et les outils mis en place pour protéger l'oliveraie ainsi que le boisement situé au-dessus.

Mme Subocz demande que les dates des autorisations d'urbanisme soient fournies pour toutes les constructions sur lesquelles sont apportées des corrections d'erreur matérielle.

Mme Subocz relève une coquille dans le titre 4.5 (UCa/UCb).

Mme Subocz précise qu'il est nécessaire de compléter le règlement d'urbanisme en vue d'imposer une transparence hydraulique des clôtures dans les secteurs impactés par un risque inondation.

Mme Subocz demande une actualisation de la carte d'aléa feu de forêt.

Mme Subocz précise que les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) doivent figurer en annexe du PLU.

Mme Subocz précise qu'elle transmettra à la commune l'avis SDIS.

Autres remarques abordées par Mme Subocz :

- Les zones classées A ou Ap au projet de révision du PLU qui se situent dans le massif ou dans des espaces boisés, en zone d'aléa fort à très fort devront faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions à destination d'habitation, des ERP sous conditions, les campings ainsi que des changements de destination au bénéfice de l'habitation et de commerces en zone d'aléa fort à très fort ne sont pas compatibles avec la prévention du risque incendie de forêt.

- Afin d'améliorer la prise en compte du risque mouvements de terrain dans le projet de PLU, notamment dans les modifications apportées, nous recommandons vivement d'adopter les principes suivants :

Règlement : modifier l'article 6 des dispositions générales en remplaçant l'information relative au PAC "retrait/gonflement des sols argileux" par la nouvelle réglementation en vigueur (dispositions constructives résultant de l'article 68 de la loi ELAN).

Plan de zonage réglementaire : compléter des secteurs où l'existence de risques naturels justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions. Cela concerne le périmètre communal où les bâtiments de catégories d'importance III et IV sont soumis aux normes de constructions parasismiques (sismicité faible) ainsi que les secteurs où l'exposition au phénomène de retrait/gonflement des argiles, forte ou moyenne, induit des techniques constructives particulières (article 68 de la loi ELAN).

- Concernant le risque inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement sur la commune, il est recommandé d'établir une étude hydraulique qui permettrait de quantifier l'aléa inondation en identifiant les zones les plus à risque et de définir des principes constructifs dans les zones à risque moindre pour réduire la vulnérabilité des installations face aux conséquences d'une inondation.

Au terme de ces échanges, Mr Marty clôture la réunion à 16h et remercie l'ensemble des participants.

**Commune de Cotignac / Révision allégée du PLU n°2**  
**Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées / 26 septembre 2024**

**Absents excusés :**

- Chambre agriculture du Var (courrier/avis favorable du 5 septembre 2024)
- INAO (courrier/avis favorable du 10 septembre 2024)
- Chambre des Métiers du Var (mail du 17 septembre 2024/pas d'observation sur le dossier)

Nom	Qualité	Mail	Téléphone
Mme SUBOCZ	DDTM.		
René MARTY	Asst. Culture labri / Citoyenneté	rene.marty @cotignac.com	06 08 15 41 25
Sylvie BEATHOMIEU	chef de projet SCOT	scot@paysprovence-intercomm.fr	06 40 37 16 68
THOUMELIN Fleur	Directrice aménagement territoire CAPV	f.thoumelin@caprovenevote.fr	04.98.05.24.73
NASSÉ-FAURE Augustin	Mission planifict L'Ampt	amuse@caprovenevote.fr	06 20 22 55 40
FALCONNIER MARINE	Service Urbanisme	urbanisme@mairiedecotignac.fr	04.94.72.60.23

