

**DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DE COTIGNAC**

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE A LA REVISION ALLEGEE N°2  
ET A LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



1

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 16 DECEMBRE 2024 AU 16 JANVIER 2025**

**Décision N°E2400056/83 du Tribunal administratif de TOULON du 18 octobre 2024  
Arrêté Municipal N°ARR\_P/2024/114 du 07 novembre 2024**

## **SOMMAIRE :**

1. **PREAMBULE :** page 3
2. **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :** pages 4 à 13
3. **CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA REVISION:** page 14
4. **CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA MODIFICATION :** page 15

L'enquête publique conjointe ayant pour objets la révision allégée n°2 et la modification n°2 s'est déroulée du 16 décembre 2024 au 16 janvier 2025, soit 34 jours.

La révision allégée portait sur les points suivants :

1. Evolutions pour le développement agricole et la valorisation du patrimoine agreste en cohérence avec le Plan de Reconquête Agricole quinquennal (2019-2023) reconductible, porté par la Chambre d'Agriculture du Var et les services de l'État, en partenariat étroit avec la profession, les collectivités et les parlementaires.
2. Redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
3. Redéfinition des dispositions réglementaires applicables à l'îlot de la coopérative.
4. Correction d'un certain nombre d'erreurs matérielles constatées dans le PLU approuvé.
5. Modification mineure de zonage sur le secteur de la zone d'activités
6. Rajout d'un emplacement réservé pour le prolongement de l'impasse des Chênes.
7. Evolutions réglementaires diverses.
8. 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. Rajout en pièces annexes du PLU de l'Atlas de la Biodiversité Communale

Le public qui s'est exprimé au cours de l'enquête n'est pas toujours concerné par les objectifs de cette révision allégée. Certains en ont profité pour exprimer le souhait de voir évoluer le document d'urbanisme afin de pouvoir réaliser une construction à usage d'habitation pour eux-mêmes ou leurs proches. D'autres ont souhaité un durcissement de certaines règles d'urbanisme.

La commune a lancé à l'automne 2021, un appel à projets auprès de toute personne ayant des objectifs de développement économique, touristique ou agricole.

La délibération du 24 juin 2024 fait référence à de nouvelles demandes d'évolution du document d'urbanisme qui ont été validées par la commission communale d'urbanisme.

On peut regretter qu'il n'y ait pas eu de comptes-rendus des réunions de la commission communale d'urbanisme ou de la réunion publique du 8 décembre 2023. Il est possible que certaines requêtes émises au cours de l'enquête aient déjà été formulées lors de la concertation et non retenues par le maître d'ouvrage au moment de l'examen des demandes.

La modification n°2 concerne une extension de 3510 m<sup>2</sup> de la zone d'activité économique Loup à Loup

Le syndicat mixte Provence verte Verdon ainsi que la Communauté d'Agglomération Provence Verte ont émis un avis réservé sur le projet d'extension de la zone d'activité de Loup à Loup.

Ils évoquent l'article L5216-5 du code général des collectivités territoriales, qui donne à la communauté d'agglomération les compétences en matière de développement économique, création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire.

La commune, quant à elle, exerce toujours sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme.

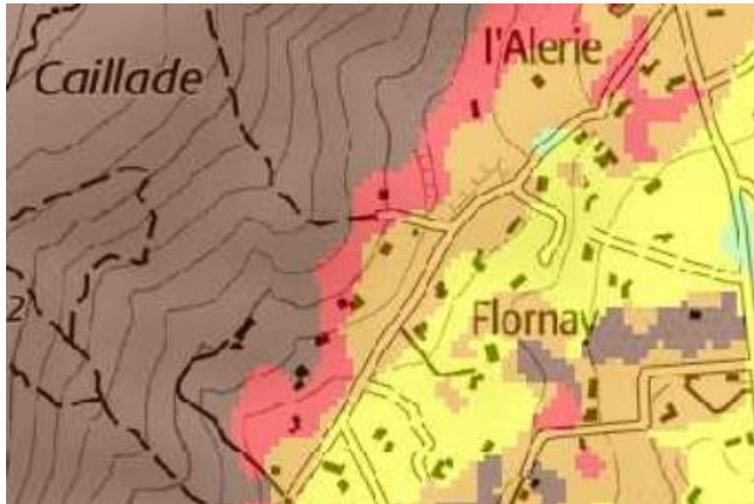
# AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## ➤ SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE

### 1. Sur les évolutions pour le développement agricole et la valorisation du patrimoine agreste :

#### ➤ Secteur Flornay / Caillade :

Le projet de suppression d'EBC dans ce secteur classé en zone naturelle mais mitoyenne à la zone agricole permettrait de réduire le risque d'incendie en plus de sa vocation de créer une transition douce entre les espaces boisés et la zone agricole.



*Extrait carte aléa incendie de forêt*

Le projet prévoit le classement d'un cabanon au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

**Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE**

#### ➤ Secteur l'Alerie

Il s'agit là encore de déclasser un EBC. Ce déclassement favorisera le développement d'une activité d'élevage de chevaux existante. Le site comporte également une construction à usage d'habitation qui peut être concernée par l'aléa fort du risque d'incendie de forêt. La suppression de l'EBC réduit ce risque.

Le projet de révision prévoit également de compléter l'article N2 du règlement pour autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives.

**Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE**

#### ➤ Secteur Pecounillier :

La demande porte sur une demande de classement de ces terrains dans la zone agricole et le déclassement de l'EBC pour permettre à l'exploitant des vignobles classés en AOP côte de Provence de renforcer son exploitation.

**Décision N°E2400056/83 du Tribunal administratif de TOULON du 18 octobre 2024  
Arrêté Municipal N°ARR\_P/2024/114 du 07 novembre 2024**

Cette démarche est conforme aux objectifs du Plan de Reconquête Agricole porté par la Chambre d'Agriculture du Var

**Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE**

➤ Secteur Clos de Ruou :

Le projet de révision prévoit d'autoriser des changements de destination de trois bâtiments agricoles, deux en habitation et un en local de stockage et de vente des produits de l'herboristerie. Cette disposition est prévue à l'alinéa 2 du 1 de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire a publié le 24/08/2023 sur le journal du Sénat page 5025 une réponse à une question concernant les difficultés rencontrées par des agriculteurs pour obtenir un permis de construire dans une zone agricole. Un extrait de la réponse est reproduit ci-après.

*« La jurisprudence est assez restrictive dans l'appréciation du lien de nécessité entre une activité agricole et la maison d'habitation de celui qui l'exerce. Ainsi, le logement agricole ne peut être considéré comme nécessaire à l'activité agricole uniquement lorsque l'exploitation nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Tel peut être notamment le cas lorsque l'activité exercée est une activité d'élevage nécessitant une surveillance continue du cheptel afin de pouvoir prodiguer en tant que de besoin les soins d'urgence à apporter au bétail. Pour les productions végétales, en dehors de certaines cultures spécialisées, l'habitation agricole n'est pas en revanche jugée comme nécessaire à l'activité agricole. »*

Ne sont donc pas reconnues comme nécessitant un logement pour l'exploitant l'exploitation de vignes (CE 7 04 /03/1994 n° 115950, CE 18/02/2005, 261171, Cour Administrative d'Appel de Marseille, 1ère chambre).

Le changement de destination des bâtiments agricoles en logements repose sur l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

En revanche, le changement de destination du cabanon en local de stockage et de vente de produits ne pose pas de difficulté particulière. En effet, l'article 1 de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié précise que la sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au [II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme](#).

**Avis du commissaire enquêteur : RESERVE sur les changements de destination en logements du bastidon et du hangar existants. FAVORABLE à la transformation du cabanon en local de stockage et de vente des produits de l'herboristerie.**

➤ Secteur Troublen :

La suppression des EBC dans ce secteur est motivé par la remise en exploitation d'un champ d'oliviers en déshérence et la mise en culture d'une safranière. Ce projet novateur est compatible avec la démarche de reconquête agricole.

**Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE.**

➤ Secteur Rivauguier :

**Décision N°E2400056/83 du Tribunal administratif de TOULON du 18 octobre 2024  
Arrêté Municipal N°ARR\_P/2024/114 du 07 novembre 2024**

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.

Le terrain est situé dans la zone naturelle alors que les parcelles mitoyennes situées sur la commune d'ENTRECASTEAUX sont, elles, en zone agricole. Il est également concerné par la servitude EBC.

**Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE au changement de zonage et à la suppression des EBC.**

➤ Secteur Berne / Saint Joseph :

Le projet d'installation agricole consiste en la création d'une exploitation fruitière spécialisée en arboriculture et la valorisation de la récolte.

L'exploitation devrait se composer de la culture d'amandiers, d'oliviers, de figuiers de Salernes, de fruitiers divers (coing, pêches, abricots, cerises, pommes, prunes, et de vignes).

Le secteur est également situé dans la zone naturelle et concerné par la servitude EBC.

**Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE au changement de zonage et à la suppression des EBC.**

➤ Secteur Saint-Jane :

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 existantes afin de pouvoir y édifier une nouvelle cave et un espace de stockage, la cave existante s'avérant insuffisante.

Il a été proposé, en contrepartie de classer deux parcelles en Espace Boisé Classé, pour une superficie d'environ 2500 m<sup>2</sup>.

**Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE**

➤ Secteur Notre Dame de Grâce :

Une Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA) disposant de foncier sur le secteur en propriété ou en fermage a fait part de sa volonté de mise en œuvre d'un projet de reconquête agricole en vue de revaloriser les oliveraies et les arbres fruitiers et de permettre le pâturage des ovins.

Le déclassement d'un certain nombre d'EBC s'avère nécessaire pour mener à bien ce projet de reconquête agricole.

Une requête a été déposée lors de l'enquête publique pour classer les terrains dont les EBC seraient supprimés dans la zone agricole.

**Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE pour la suppression des EBC et estime cohérent le zonage agricole de ce secteur.**

➤ Secteur Nestuby :

Le projet consiste à étendre le domaine viticole sur la propriété de l'exploitant concernée par la servitude EBC.

**Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE**

## 2. Sur la redéfinition des OAP :

- Suppression de l'OAP « village ».

Lors d'une permanence, des propriétaires opposés à ce projet sont venus déposer une pétition contre celui-ci. Ils sont repartis satisfaits d'apprendre son abandon. Ils ont, cependant manifesté leur inquiétude concernant le devenir de l'ancienne école maternelle.

**Avis du commissaire enquêteur :** FAVORABLE et recommande au maître d'ouvrage d'informer le public du devenir de l'ancienne école maternelle.

- Redéfinition de l'OAP « les Verdaires » :

Le nouveau projet favorise la préservation des espaces naturels et la mise en valeur de l'oliveraie existante. La densité des constructions futures est réduite par rapport au projet initial.

**Avis du commissaire enquêteur :** FAVORABLE

- OAP de la Colle-Périgoulier :

Lors d'une permanence, une personne a déposé une requête visant à supprimer cette OAP et à classer les terrains en zone agricole.

Le maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse n'a pas retenu cette option.

**Avis du commissaire enquêteur :** AVIS CONFORME

## 3. Redéfinition des dispositions réglementaires applicables à l'îlot de la coopérative.

Le règlement est complété par un secteur UAa qui ne concerne que le périmètre de la cave coopérative. L'emplacement réservé n° 13 pour la création d'un parking affecté à la cave coopérative est réduit de 5698 m<sup>2</sup> à 5061 m<sup>2</sup>.

L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les nouvelles définitions des destinations et sous destinations énumérées aux articles L151-27 et L151-28 du code de l'urbanisme. L'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par celui du 22 mars 2023, précise les sous destinations qui sont attachées aux destinations. Les sous destinations « industrie » et « entrepôt » sont comprises dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

Le Conseil d'Etat a, par décision en date du 7 juillet 2022 n°454789, considéré que les autorisations sont instruites et délivrées au regard des destinations et sous destinations prévues aux articles L151-27 et L151-28 du code de l'urbanisme. En résumé, un local ayant une sous-destination « entrepôt » peut être transformé en bureau, cuisine destinée à la vente en ligne, ou encore en centre de congrès et d'exposition, sans que soit requise une demande d'autorisation d'urbanisme.

**Avis du commissaire enquêteur :** FAVORABLE pour ce qui concerne la réduction de l'ER n°13 et recommande d'intégrer dans le PLU les dispositions générales les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme.

#### **4. Corrections d'erreurs matérielles :**

- Suppression d'un EBC au droit d'une construction existante située secteur Nestuby /Boussarelle.

**Avis du commissaire enquêteur :** FAVORABLE.

- Modification d'un EBC au droit d'annexes existantes d'une habitation située secteur de l'Aire de Garnier :

Le PLU approuvé en 2017 n'a pas tenu compte de certains équipements existants pour élaborer les documents graphiques notamment les EBC. Une piscine existante est couverte par un EBC.'

**Avis du commissaire enquêteur :** FAVORABLE

- Suppression d'un EBC au droit d'une construction existante sur le secteur de la Combe.

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.

**Avis du commissaire enquêteur :** FAVORABLE.

- Reclassement en zone naturelle de parcelles classées en zone agricole Ap.

**Avis du commissaire enquêteur :** FAVORABLE

- Reclassement en zone UCb d'une partie de parcelle classée en zone agricole AP :

Il s'agit de régulariser une piscine construite sans autorisation et qui une dépendance d'une construction existante située dans la zone UCb..

**Avis du commissaire enquêteur :** Il précise que la superficie du terrain ainsi déclassée de la zone agricole sera prise en compte dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols au regard de la loi « climat et résilience du 22 août 2022. Une solution de régularisation de la piscine consisterait à inclure la construction existante dans la zone agricole. Le règlement de la zone autorise les extensions des constructions existantes dont les piscines.

#### **5. Modification du zonage de la zone d'activités :**

Le PLU approuvé en juillet 2017 avait classé une parcelle en partie dans la zone UE et l'autre dans le secteur UCb. Classifier dans le secteur UE la totalité de la parcelle semble cohérent.

**Avis du commissaire enquêteur :** FAVORABLE

#### **6. Prolongement de l'emplacement réservé n°42 :**

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).

Le Conseil Départemental a interrogé la commune sur la justification de ce prolongement de voirie.

**Avis du commissaire enquêteur :** L'impasse des Chênes dessert des habitations sur plus de 350 mètres sans aucune aire de retournement comme le prévoit le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var. Ce prolongement est une réponse à cette lacune. De plus, cette liaison permettra de mailler les réseaux notamment d'eau potable, assurant ainsi le déploiement des poteaux d'incendie. L'avis est FAVORABLE.

## 7. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

### ➤ Dispositions réglementaires applicables aux piscines :

Le règlement prévoit de limiter à 35 m<sup>3</sup> le volume des piscines et de réglementer les vidanges des bassins.

**Avis du commissaire enquêteur :** Le rapport de présentation du dossier d'enquête fait état de piscines existantes dont la régularisation est demandée. Comme l'a fait remarquer, à juste titre l'agent du service urbanisme lors de la réunion de fin d'enquête, la régularisation de certaines piscines ne serait pas possible du fait du volume des bassins existants qui serait supérieur à la limite des 35 m<sup>3</sup> imposée. Il est donc proposé que les dispositions relatives aux piscines ne s'appliquent pas pour celles existantes à la date d'approbation de la révision allégée n°2.

### ➤ Dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales :

Le principe des nouvelles dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales est la rétention à la parcelle à raison de 100l par m<sup>2</sup> imperméabilisé.

La chambre d'agriculture avait demandé que cette disposition ne s'applique pas pour les constructions agricoles. Le maître d'ouvrage n'a pas souhaité donner suite à cette requête. Le commissaire enquêteur approuve cette position.

**Avis du commissaire enquêteur :** APPROUVE LA POSITION DE LA COMMUNE.

### ➤ Dispositions réglementaires relatives aux distributeurs automatiques alimentaires :

Le projet de règlement prévoit d'interdire dans les zones urbaines les distributeurs automatiques alimentaires.

Pendant, l'article R 421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

Cette disposition est inopérante dans le cas d'un distributeur situé en dehors des abords des monuments historiques ayant une emprise au sol de moins de 5 m<sup>2</sup>.

**Avis du commissaire enquêteur :** FAVORABLE

### ➤ Dispositions réglementaires relatives aux ombrières supportant des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque

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 par 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.

Lors de la réunion de la commission d'urbanisme réunie à la fin de l'enquête, un des membres a proposé de limiter à 30 m<sup>2</sup> la superficie des ombrières.

**Avis du commissaire enquêteur :** APPROUVE CETTE PROPOSITION.

➤ **Dispositions réglementaires relatives aux clôtures en zones agricoles et naturelles :**

Le règlement prend en compte les dispositions issues de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Le règlement du PLU doit être en conformité, avant le premier janvier 2027, avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023 notamment l'article L372-1 du code de l'environnement.

**Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE**

➤ **AVIS SUR LES REPONSES APORTEES AU PV DE SYNTHESE**

1. **AVIS DES PERONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

➤ **Avis de la chambre d'agriculture :**

**Avis du commissaire enquêteur :** AVIS RESERVE pour le changement de destination du Bastidon et du hangar en habitation qui doit recueillir l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et AVIS FAVORABLE pour le changement de destination en commerce pour le bâtiment identifié n°3. La réponse apportée par la commune sur les changements de destination ne lui paraît pas assez précise.

➤ **Avis de la communauté d'agglomération « PROVENCE VERTE ».**

**Avis du commissaire enquêteur :** AVIS CONFORME à celui de la commune. Il appartient à la Communauté d'agglomération de modifier l'inventaire des zones d'activité économique mentionné à l'article L318-8-2 du code de l'urbanisme.

➤ **Avis du SDIS :**

**Avis du commissaire enquêteur :** Il prend note de l'intégration de la cartographie actualisée de l'aléa incendie de forêt au rapport de présentation.

➤ **Avis de la DDTM :**

**Avis du commissaire enquêteur :** Il prend note de la prise en compte des remarques de la DDTM par la commune. Toutefois, la réponse apportée sur les changements de destination n'est pas assez précise.

## 2. **CONTRIBUTIONS DEPOSEES :**

- **Courrier de la SCI Lou Calen sur l'harmonisation du zonage :**

**Avis du commissaire enquêteur :** Avec la refonte des destinations et des sous destinations entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2023, la demande d'harmonisation des règles des zones UC rentre dans une logique de simplification. Selon l'article R 151-28 du code de l'urbanisme, la destination " commerce et activités de service " comprend les sous destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques. Le changement de destination est soumis à autorisation d'urbanisme, le changement de sous destination ne requiert aucune autorisation (R421-7 b du code de l'urbanisme).

- **Courrier de la SCI Lou Calen sur le zonage de la parcelle C 979:**

**Avis du commissaire enquêteur :** AVIS CONFORME à celui de la commune. Son reclassement dans une zone urbaine engendrerait une consommation d'espaces naturels ce qui contraire aux objectifs de zéro artificialisation des sols à l'horizon 2050 de la loi « climat et résilience du 22 août 2021. D'autre part, la localisation de cette parcelle dont l'accès se situe dans une courbe où la visibilité est réduite, le rendrait plus dangereux si une nouvelle construction devait être autorisée.

- **Courrier de la SCI Lou Calen : (zone d'activités).**

**Avis du commissaire enquêteur :** AVIS CONFORME à celui de la commune. La construction de logement de fonction ou de gardiennage est admise à condition d'être nécessaire à l'exercice de l'activité. Un logement de fonction de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher serait démesuré.

- **Courrier de la SCI Lou Caen (maison du capitaine):**

**Avis du commissaire enquêteur :** AVIS CONFORME à celui de la commune du fait du risque d'incendie.

- **Courrier de la SCEA les terres de Lou Caen :**

**Avis du commissaire enquêteur :** Il se range à celui de la commune qui n'est pas favorable à un reclassement en zone agricole.

- **Courrier de la SAS les prairies :**

**Avis du commissaire enquêteur :** C'est le choix de la commune de pas densifier ce secteur.

- **Courrier de la SCI Lou Calen à côté de la Cassole :**

**Avis du commissaire enquêteur :** AVIS CONFORME à celui de la commune.

- **Courrier de la SCI Lou Calen : Hôtel Lou Calen :**

**Avis du commissaire enquêteur :** Pas d'avis sur la question.

- **Courrier de la SAS PAPILLON :**

**Avis du commissaire enquêteur :** Avis conforme à celui de la commune^.

- **Courrier Du Diocèse Fréjus-Toulon :**

**Avis du commissaire enquêteur :** Pas d'avis sur la question.

### **3. Contributions déposées sur le registre d'enquête :**

- Monsieur Falanga Franck demande que soit interdite la construction de piscine dans le centre du village pour cause de manque d'eau en période estivale et des nuisances sonores générées par les utilisateurs.

**Avis du commissaire enquêteur :** Avis conforme à celui de la commune qui ne donne pas suite à cette requête.

12

- Demande de Monsieur Pravaz, propriétaire de la station-service qui souhaite réaliser une extension afin de séparer l'activité de réparation mécanique de la station-service.

**Avis du commissaire enquêteur :** Favorable au changement de zonage.

- Demande de Monsieur Mendès et Madame Angeloz qui sont propriétaires de terrains situés en zone naturelle qui sont grevés par une servitude EBC. Ils sont titulaires d'un permis de construire en vue de réhabiliter la construction à usage d'habitation. Ils souhaitent y adjoindre une piscine. La fenêtre de l'EBC ne permet pas de réaliser cette extension. Ils sollicitent que soit étendue cette fenêtre.

**Avis du commissaire enquêteur :** FAVORABLE

- Demande de reclassement dans la zone urbaine formulée par Madame Airaut Briatore dont les parcelles sont classées en zone Agricole.

**Avis du commissaire enquêteur :** Avis conforme à celui de la commune.

- Demande de Monsieur Bellon propriétaire de la parcelle F n°10 sise quartier de Nestuby, sur laquelle serait présent un ancien bastidon. Il sollicite que soit autorisée la réhabilitation de ce bâtiment en vue d'y faire son domicile et de porter à 40 m<sup>2</sup> au lieu de 50 m<sup>2</sup> l'emprise au sol minimale pour autoriser les extensions.

**Avis du commissaire enquêteur :** DEFAVORABLE, un cabanon en ruine ne constitue pas une construction existante indépendamment de sa destination et de sa superficie.

- Demande de Monsieur LEFFLER Christian de supprimer l'OAP Colle-Perigoulier et le classement des terrains en zone agricole.

**Avis du commissaire enquêteur :** DEFAVORABLE

- Monsieur et Madame CHABERT sollicitent le classement en zone constructible la parcelle cadastrée section D n° 667.

**Avis du commissaire enquêteur :** DEFAVORABLE notamment du fait de la situation du terrain dans un secteur d'aléa très fort dans la carte de l'aléa incendie de forêt.

## CONCLUSIONS MOTIVEES

### ➤ Sur le projet de révision allégée n°2

La publicité faite autour de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 décembre 2024 au 16 janvier 2025 a donné lieu à des échanges très enrichissants entre les personnes intéressées au projet, le commissaire enquêteur et les élus de la commune. A cette occasion, des administrés ont fait connaître leur projet dont certains ont été pris en compte. 17 requêtes ont été formulées lors de l'enquête qui n'avaient aucun lien avec les procédures en cours. Deux de ces requêtes ont été validées par la commune et le commissaire enquêteur.

L'étude du dossier (24 points), les rencontres avec les élus de la commune et les techniciens, l'écoute du public m'ont amené à prendre position sur différents points du projet qui vont se traduire par deux recommandations concernant le changement de destination dans les zones agricoles ainsi que l'inscription dans le règlement du PLU des dispositions des articles L 151-27 et 28 du code de l'urbanisme sur les destinations et sous destinations des constructions.

**Recommandation n°1 :** Les changements de destination des bâtiments du domaine de Varenne en habitation, pour être autorisés ne doivent compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Le règlement du PLU devra le préciser.

**Recommandation n°2 :** Le décret 2023-195 du 22 mars 2023 a modifié les nouvelles définitions des destinations et sous destinations énumérées aux articles L151-27 et L151-28 du code de l'urbanisme. L'arrêté du 10 novembre 2016 également modifié ce décret, précise les sous destinations qui sont attachées aux destinations. Ces dispositions sont applicables à compter du 1 juillet 2023. Intégrer ces nouvelles dispositions dans le règlement du PLU apporterait une sécurité juridique aux actes pris par la commune en matière d'occupation des sols.

14

Sur le projet de révision allégée n° 2 et sur les réponses apportées par la commune au procès-verbal de synthèse des observations portant sur :

- Sur le zonage du secteur de la station-service et de l'office de tourisme.
- Sur la limitation à 30 m<sup>2</sup> la superficie des ombrières supportant des panneaux photovoltaïques non comptabilisée en emprise au sol.
- De créer une extension de la fenêtre EBC au droit de la construction située sur les parcelles D 283 et D284.
- De dire que la limite de 35 m<sup>3</sup> du volume des piscines ne s'applique pas pour celles existantes à la date de l'approbation de la présente révision.

Le commissaire enquêteur émet :

**UN AVIS FAVORABLE**

**Avis et conclusions motivées établis à AUPS le 12 février 2025 par Paul STACHO.**



**Décision N°E2400056/83 du Tribunal administratif de TOULON du 18 octobre 2024  
Arrêté Municipal N°ARR\_P/2024/114 du 07 novembre 2024**

## **CONCLUSIONS MOTIVEES**

### **➤ Sur le projet de la modification n°2**

La commune est régulièrement saisie de demandes formulées par des acteurs économiques souhaitant s'installer sur la zone d'activités, demandes qui ne peuvent être satisfaites du fait du remplissage actuel de la zone.

Il ne s'agit pas de créer une nouvelle zone dont la compétence appartient à la Communauté d'Agglomération Provence Verte en vertu de l'article L5216-5 du code général des collectivités territoriales mais de permettre une extension d'une zone existante par une modification du document d'urbanisme, la commune ayant conservé sa compétence dans ce domaine.

La zone d'activités de Loup à Loup a connu un développement important entre 2011 et 2023. Sa situation en bordure de la RD 22 la rend très attractive notamment pour l'activité locale et le commerce de proximité.

La superficie totale actuelle de la ZAE est de 2Ha. L'extension prévue est de 3510 m<sup>2</sup> soit 17,55% de la surface actuelle. Cette extension est justifiée par une demande qui ne peut pas être honorée du fait de ne pas disposer de locaux adaptés. Cette extension n'est pas de nature à compromettre le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT.

Le maintien et le développement du commerce de proximité permet de réduire les déplacements, source de pollution. C'est une démarche volontaire qui mérite d'être encouragée.

Au regard de ces considérations, le commissaire enquêteur sur le projet de modification émet un :

**AVIS FAVORABLE**

**Avis et conclusions motivées établis à AUPS le 12 février 2025 par Paul STACHO.**

