

DÉPARTEMENT DU VAR

# COMMUNE DE COTIGNAC



## MODIFICATION DE DROIT COMMUN 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](mailto: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

Une procédure de révision dite allégée n°2 du PLU a été prescrite par délibération du 28 novembre 2022 et le projet de révision allégée a été arrêté par délibération du 24 juin 2024. Cette procédure est en cours avec une enquête publique programmée pour la fin d'année 2024.

En corollaire et en parallèle, une procédure de modification de droit commun n°2 a été prescrite par arrêté municipal du 17 octobre 2024, avec pour seul et unique objet le reclassement en zone UE (zone d'activités économiques) de la parcelle communale cadastrée section OF 1990, parcelle classée dans le PLU approuvé en zone d'habitat résidentiel.

La procédure de modification du PLU est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Maire initie la procédure de modification du PLU.

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal.

Il est au préalable notifié à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale au titre de l'analyse «au cas par cas ad hoc» de l'éligibilité à évaluation environnementale.

Il est également notifié en préalable aux personnes publiques associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte,
- au Président du Syndicat Mixte SCOT Provence Verte Verdon,
- aux représentants des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),

Après réception du rapport du commissaire enquêteur, le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis transmis et des résultats de l'enquête

publique est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication sur le géoportail de l'urbanisme

# 1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

La commune de Cotignac couvre un territoire d'une superficie de 4420 hectares dont schématiquement :

- 65,5% d'espaces naturels qui correspondent pour l'essentiel aux espaces collinaires ceinturant le territoire sur ses franges Ouest, Nord et Est
- 30,5% d'espaces agricoles qui occupent notamment la plaine Sud et qui se développent sur les espaces de fonds de vallons
- 4% d'espaces urbanisés avec une polarité villageoise et des espaces d'habitat résidentiels

La commune est desservie par deux axes viaires structurants :

- la RD 22 (route de Montfort et de Brignoles au Sud, route d'Aups au Nord)
- la RD 13 (route de Carcès au Sud, route de Barjols au Nord)

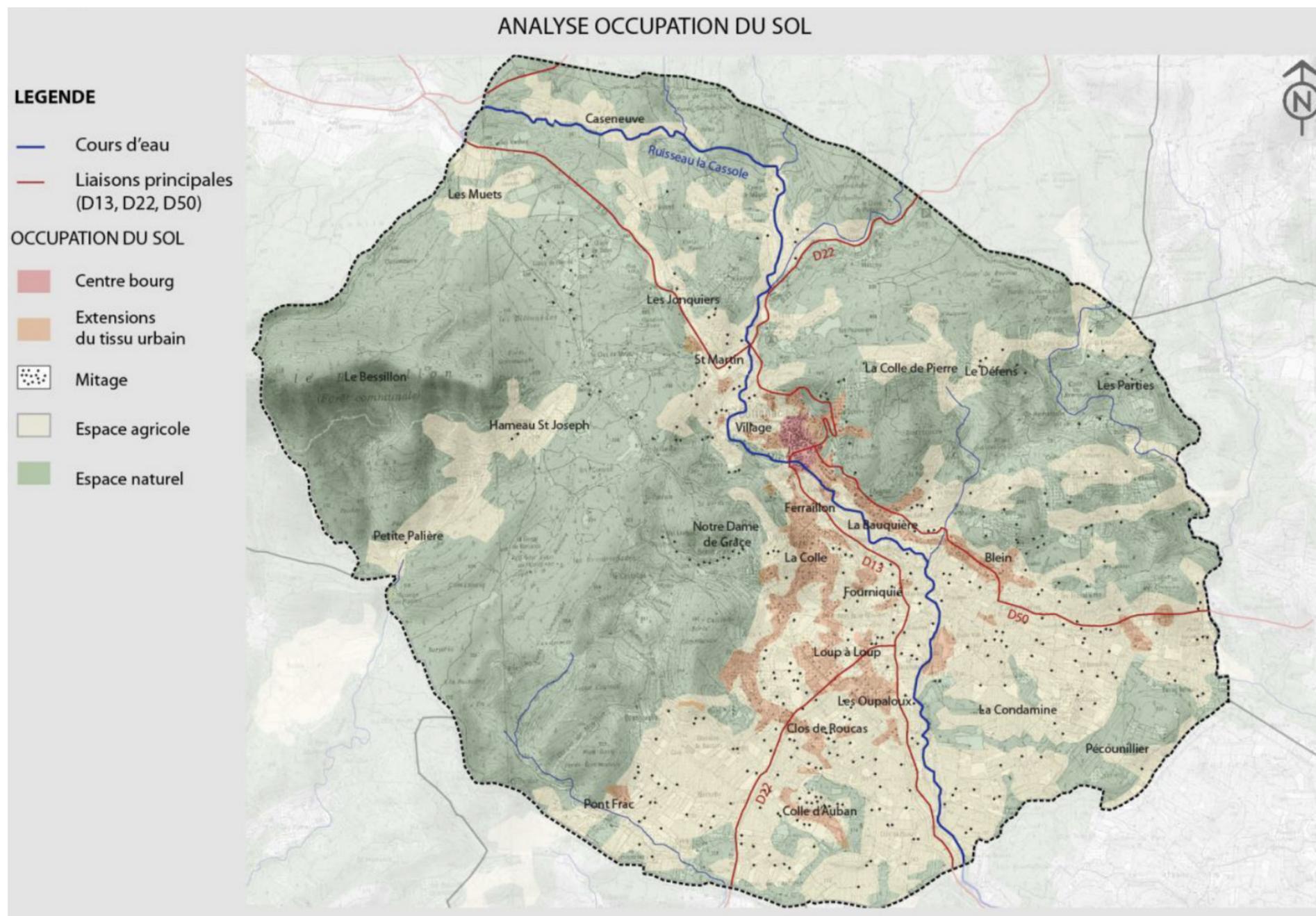
La commune compte une population permanente de 2136 habitants et 2194 logements (INSEE 2021), dont une part importante de résidences secondaires (38%).

Son économie repose notamment sur l'agriculture, l'artisanat, les fonctions touristiques et les activités de la sphère présentielle.

La commune profite de nombreux atouts :

- une situation privilégiée à l'interface de la Provence Verte et du Pays du Verdon,
- des sites et paysages emblématiques, vecteurs d'une importante fréquentation touristique,
- une histoire et des spécificités locales qui contribuent à sa renommée, de dimension internationale,
- un art de vivre et une vitalité qui renforcent son attractivité.

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte et est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Verte Verdon approuvé en janvier 2014 et révisé en janvier 2020.



## 2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE COTIGNAC

Sur sa population totale de 2136 habitants, la commune compte **684 actifs** ayant un emploi (INSEE 2021).

Les emplois par secteurs d'activités se répartissent entre :

- le commerce, les transports et les services divers (51,6% des emplois)
- l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (28,2% des emplois)
- l'agriculture (8,4% des emplois)
- la construction (6,7 des emplois) et l'industrie (5,1% des emplois).

En 2021 on recensait **326 établissements économiquement actifs** dont notamment :

- 101 établissements (31%) dans le commerce, les transports, l'hébergement et la restauration
- 67 établissements (20,6%) dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques, et les activités de services administratifs et de soutien
- 45 établissements (13,8%) dans la construction
- 32 établissements (9,8%) dans les autres activités de services
- 30 établissements (9,2%) dans l'industrie manufacturière.

L'activité économique est dynamique avec en moyenne sur les dix dernières années une quarantaine de créations d'entreprises par an.

Sur les 684 actifs recensés sur la commune, 398 travaillent sur la commune même (58,2%) et 286 (41,8%) travaillent sur une autre commune que leur commune de résidence.

Sur la commune on recense un total de **615 emplois** dont 217 (plus d'un emploi sur trois) sont occupés par des actifs non résidents sur la commune.

Il en résulte un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) élevé et en augmentation régulière au fil du temps :

- 72 en 2010
- 83,7 en 2015
- 89,9 en 2021

Il est significatif de souligner qu'à l'échelle des 28 communes de l'Agglomération Provence Verte, l'indicateur de concentration d'emploi de la commune de Cotignac est le troisième plus élevé, derrière la commune de Brignoles (pôle d'emploi principal) et le cas particulier de la commune de Châteauvert (cf tableau ci-dessous).

Cette situation témoigne de la vitalité économique de la commune dans un contexte territorial de la Provence Verte très marqué par les fonctions résidentielles dominantes et la forte évasion des actifs.

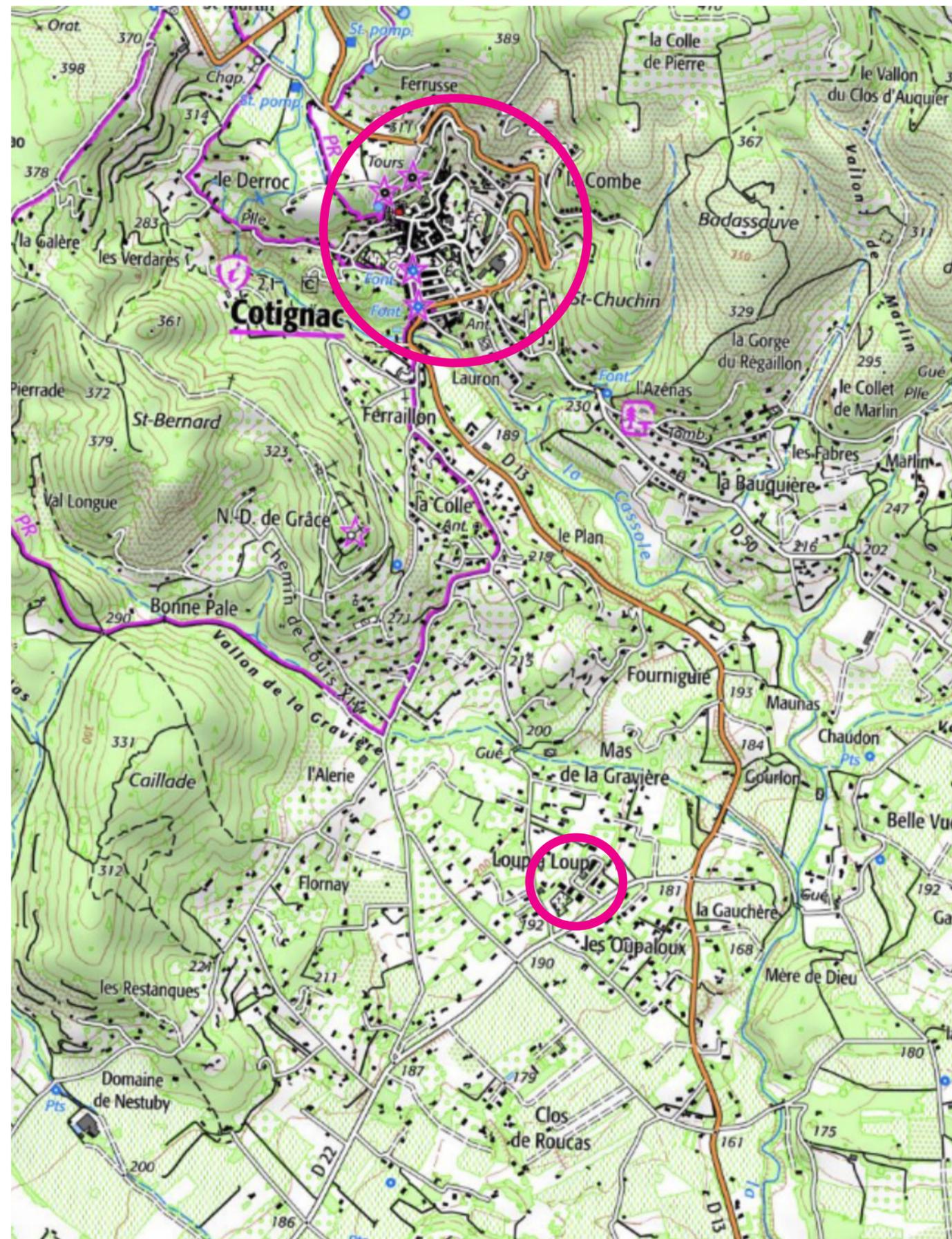
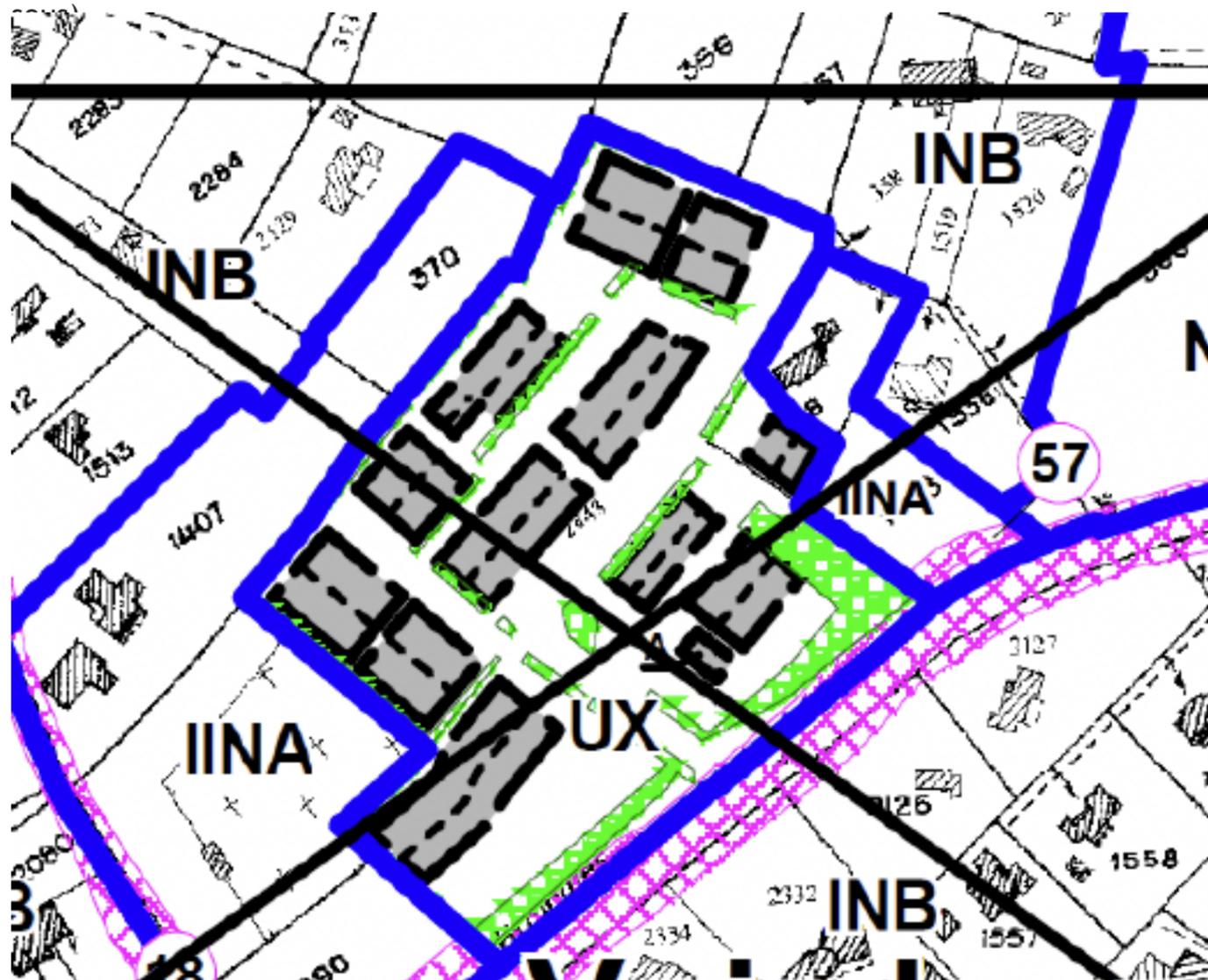
Communes	Indicateurs de concentration d'emploi (2021)
Bras	23,3
Brignoles	175,9
Camps la Source	28
Carcès	73,4
Châteauvert	116,7
Correns	63,5
<b>Cotignac</b>	<b>89,9</b>
Entrecasteaux	46,8
Forcalqueiret	25,6
Garéoult	54,1
La Celle	34,4
La Roquebrussanne	49,1
Le Val	39,7
Mazaugues	25,6
Méounes les Montrieux	30,1
Montfort sur Argens	39,8
Nans les Pins	42,1
Néoules	28,5
Ollières	28,9
Plan d'Aups Sainte Baume	20,1
Pourcieux	21,7
Pourrières	33
Rocbaron	39,6
Rougiers	28,4
Sainte Anastasie sur Issole	23,8
Saint Maximin la Sainte Baume	78,6
Tourves	34,6
Vins sur Caramy	17,8
Communauté Agglomération Provence Verte	66,8

## 2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE COTIGNAC

Si sur la commune de Cotignac les activités économiques se répartissent sur l'ensemble du territoire (activités agricoles, chambres d'hôtes, activités artisanales, etc...) elles se concentrent toutefois particulièrement sur deux polarités principales :

- le village (commerces, services, hébergement, etc...), polarité commerciale et touristique principale
- la zone d'activités Loup à Loup de création récente.

La zone d'activités économiques Loup à Loup est située en bordure Nord de la RD 22 (route de Montfort sur Argens et de Brignoles). Elle recouvre une superficie de 2,4 hectares (zonage PLU) pour une surface utile (hors voiries) à vocation économique de 2 hectares. Elle a été aménagée au travers d'un permis d'aménager délivré en mai 2011 et instruit sur la base de l'ancien document d'urbanisme (le POS, extrait ci-dessous) qui avait classé la zone en zone UX (vocation spécifique et exclusive d'activités économiques) avec un plan gabarit d'implantation des constructions (rectangles gris ci-des-



## 2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE COTIGNAC

Créée récemment, la zone d'activités économiques Loup à Loup a rencontré un vif succès en termes de commercialisation et a fait l'objet d'un «remplissage» extrêmement rapide.

Les deux extraits de photographies aériennes ci-dessous en témoignent :

- en juin 2011, la zone est vierge de toute urbanisation et de tout aménagement
- en juillet 2023, la zone est aménagée et entièrement construite

En corollaire de l'aménagement de la zone, la RD 22 a fait l'objet d'un réaménagement illustrée par la photo ci-contre : terre-plein central, tourne à gauche, installation d'un abribus, éclairage public, etc...



*Jun 2011*



*Juillet 2023*

## 2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE COTIGNAC

Le succès commercial de la zone d'activités économiques Loup à Loup a été confirmé au travers de l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) de la Communauté d'Agglomération Provence Verte, inventaire réalisé en 2023 par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var en application de l'article 220 de la loi Climat et Résilience d'août 2021. Cet inventaire s'inscrit dans une démarche globale d'observation de l'artificialisation au service de la sobriété foncière, afin de concilier les objectifs de développement économique et de préservation du foncier.

La fiche descriptive de la zone d'activités Loup à Loup issue de cet inventaire est présentée ci-dessous et met en exergue les caractéristiques suivantes :

- 17 unités foncières présentes sur le périmètre de la ZAE avec une surface moyenne des unités foncières de 1429 m<sup>2</sup> et une seule unité foncière potentiellement vacante (unité foncière désormais plus vacante car en cours de travaux pour l'aménagement de l'extension de la moyenne surface commerciale)
- 26 établissements économiques recensés, à vocations artisanales et commerciales
- une densité de 7 bâtiments par hectare

Commune	<b>COTIGNAC</b>
ZAE	<b>ZAE LOUP A LOUP</b>



2 ha



26  
établissements



Activités  
artisanales /  
commerciales

#### TERRITOIRE ZAE

Périmètre ZAE

#### FONCIER ZAE

Unités Foncières (UF) **17**

Surface moyenne des UF en ZAE **1 429 m<sup>2</sup>**

UF potentiellement vacantes **1**

#### LOCAUX ZAE

Bâtiment occupé

Local vacant identifié

Surface bâtie en ZAE **24%**

Nombre de bâtiments/ha **7**

#### OCCUPANTS ZAE

Etablissement recensé

Nombre salariés/ha **??**

## 2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE COTIGNAC

L'analyse de l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) de la Communauté d'Agglomération Provence Verte permet de mettre en perspective les caractéristiques de la zone d'activités Loup à Loup de Cotignac avec les caractéristiques des autres zones d'activités du territoire communautaire (cf tableau ci-dessous).

Il en ressort notamment :

- que la ZAE Loup à Loup présente de loin le meilleur ratio de nombre d'établissements économiques par hectare de zone d'activités (13 établissements économiques par hectare, soit le double du ratio de zones d'activités comme celle de la Laouve à Saint Maximin ou la zone de Fray Redon à Rocbaron)

- que la ZAE Loup à Loup présente également de loin le meilleur ratio de nombre de bâtiments par hectare de zone d'activités (7 bâtiments par hectare)

Cette comparaison met en exergue la haute performance économique, fonctionnelle et urbanistique de la zone d'activités Loup à Loup, qui apparaît particulièrement bien adaptée aux besoins des acteurs économiques du territoire.

Identification de la ZAE	Superficie périmètre ZAE	Nombre d'établissements recensés / Nombre d'établissements par ha de ZAE	Nombre d'unités foncières	Surface moyenne des unités foncières	Nombre d'unités foncières vacantes	Nombre de bâtiments par hectare
ZAE de Bras	0,7 ha	2 / 2,8	2	3198 m2	0	2,7
ZAE les Consacs (Brignoles)	39 ha	124 / 3,17	85	4228 m2	5	2
ZAE Nicopolis (Brignoles)	205 ha	202 / 0,98	125	16.386 m2	3	0,6
ZAE le Plan (Brignoles)	18 ha	25 / 1,38	20	8610 m2	2	0,9
ZAE Saint Jean (Brignoles)	33 ha	104 / 3,15	99	2882 m2	2	2,5
ZAE la Cavière (Camps la Source)	5 ha	13 / 2,4	9	4925 m2	4	0,9
ZAE les Praderies (Carcès)	4 ha	23 / 5,75	21	2016 m2	-	4,2
<b>ZAE Loup à Loup (Cotignac)</b>	<b>2 ha</b>	<b>26 / 13</b>	<b>17</b>	<b>1429 m2</b>	<b>1</b>	<b>7</b>
ZAE les Fontaites (Forcalqueiret)	5 ha	26 / 5,2	34	1440 m2	1	4,1
ZAE les Clapiers Longs (Garéoult)	6 ha	33 / 5,5	23	2460 m2	3	3,2
ZAE Vallon de l'Épine (Mazaugues)	5 ha	2 / 0,4	4	12.547 m2	-	0,8
ZAE des Moulins (Montfort sur Argens)	1 ha	2 / 2	2	5613 m2	-	4,4
ZAE le Pigeonnier (Montfort sur Argens)	1 ha	6 / 6	-	-	2	2,3
ZAE le Real des Arlens (Pourrières)	7 ha	39 / 5,57	39	1780 m2	4	2,7
ZAE Fray Redon (Rocbaron)	16 ha	109 / 6,81	57	2129 m2	5	2,6
ZAE des Fauvières (Rougiers)	3 ha	14 / 4,66	21	1367 m2	-	6,3
ZAE la Laouve (Saint Maximin)	9 ha	56 / 6,22	28	2441 m2	5	2,3
ZAE Cap Sainte Baume (Saint Maximin)	6 ha	18 / 3	22	2552 m2	-	2,3
ZAE du Chemin d'Aix (Saint Maximin)	28 ha	149 / 5,32	105	2603 m2	9	3,6
ZAE des Négadisses (Sainte Anastasie)	3 ha	15 / 5	9	3400 m2	1	2,6
ZAE des Ferrages (Tourves)	6 ha	39 / 6,5	32	1800 m2	5	3,6
ZAE Plan de Cartier (Le Val)	2 ha	9 / 4,5	18	948 m2	3	6

## 2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE DE COTIGNAC

Dans le PLU approuvé (extrait ci-contre), le périmètre de la zone d'activités Loup à Loup fait l'objet d'un zonage spécifique UE.

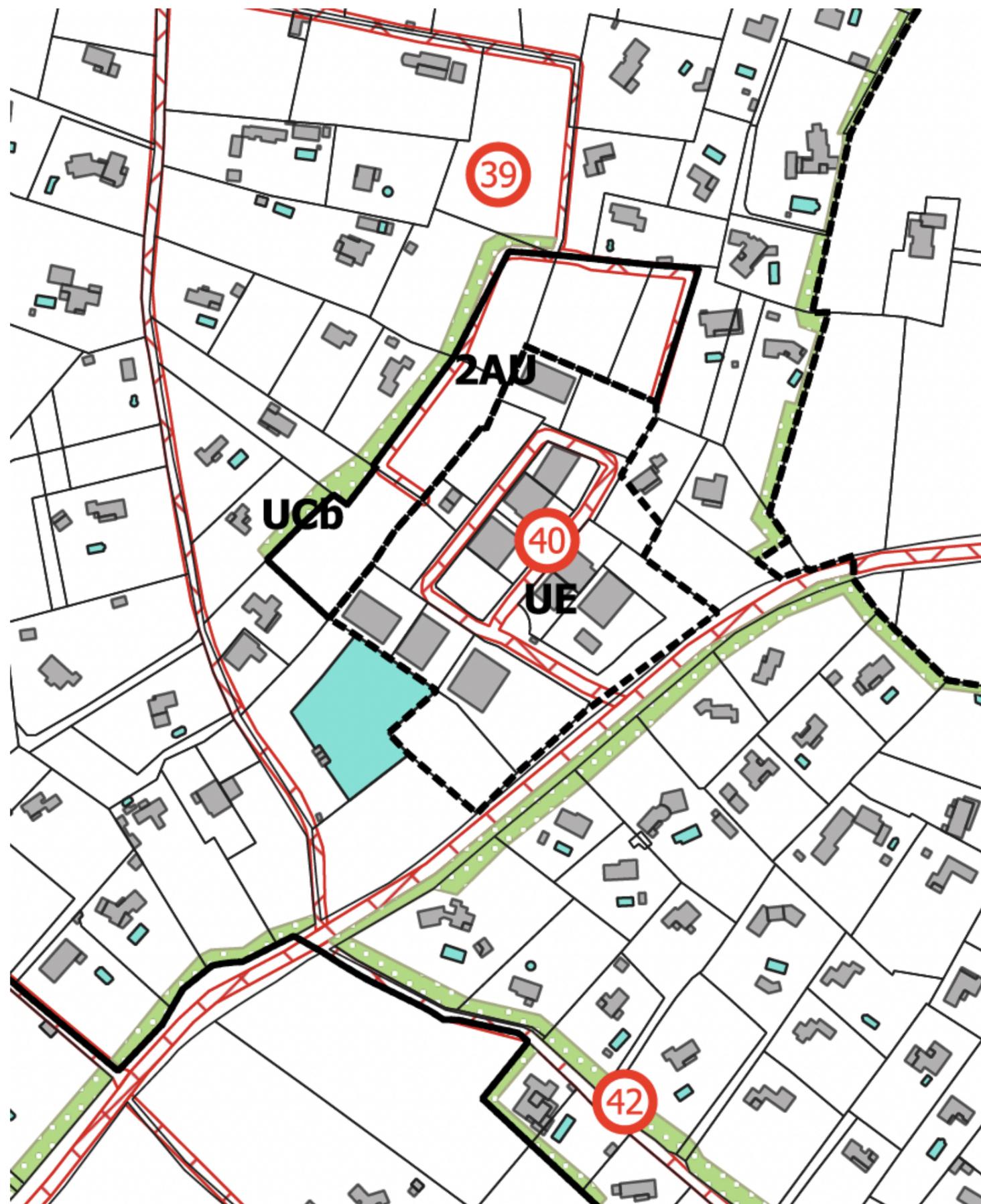
Dans cette zone UE, les différentes destinations des constructions en lien avec les activités économiques sont autorisées (commerces, services, industrie, entrepôt, artisanat, etc...) mais les destinations d'habitation et d'hébergement sont en revanche interdites.

Le règlement du PLU y limite la hauteur à 7 mètres et impose des règles de prospects (implantations des constructions) mais ne définit pas de coefficient d'emprise au sol afin de permettre une densification optimale de la zone.

Cette zone UE est bordée au Nord par une zone 2AU, zone insuffisamment desservie par les équipements publics et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à un projet d'aménagement d'ensemble.

Ces zones UE et 2AU sont par ailleurs entourée de zone UCb, zone d'habitat résidentiel pavillonnaire au sein de laquelle les constructions à destination d'activités économiques sont interdites, la zone ayant une vocation exclusive d'habitat.

A noter qu'au sein de cette zone UCb une parcelle située au Sud-Ouest de la zone d'activités économiques et représentée ci-contre par un aplat de couleur bleue est occupée par un cimetière et son parking.

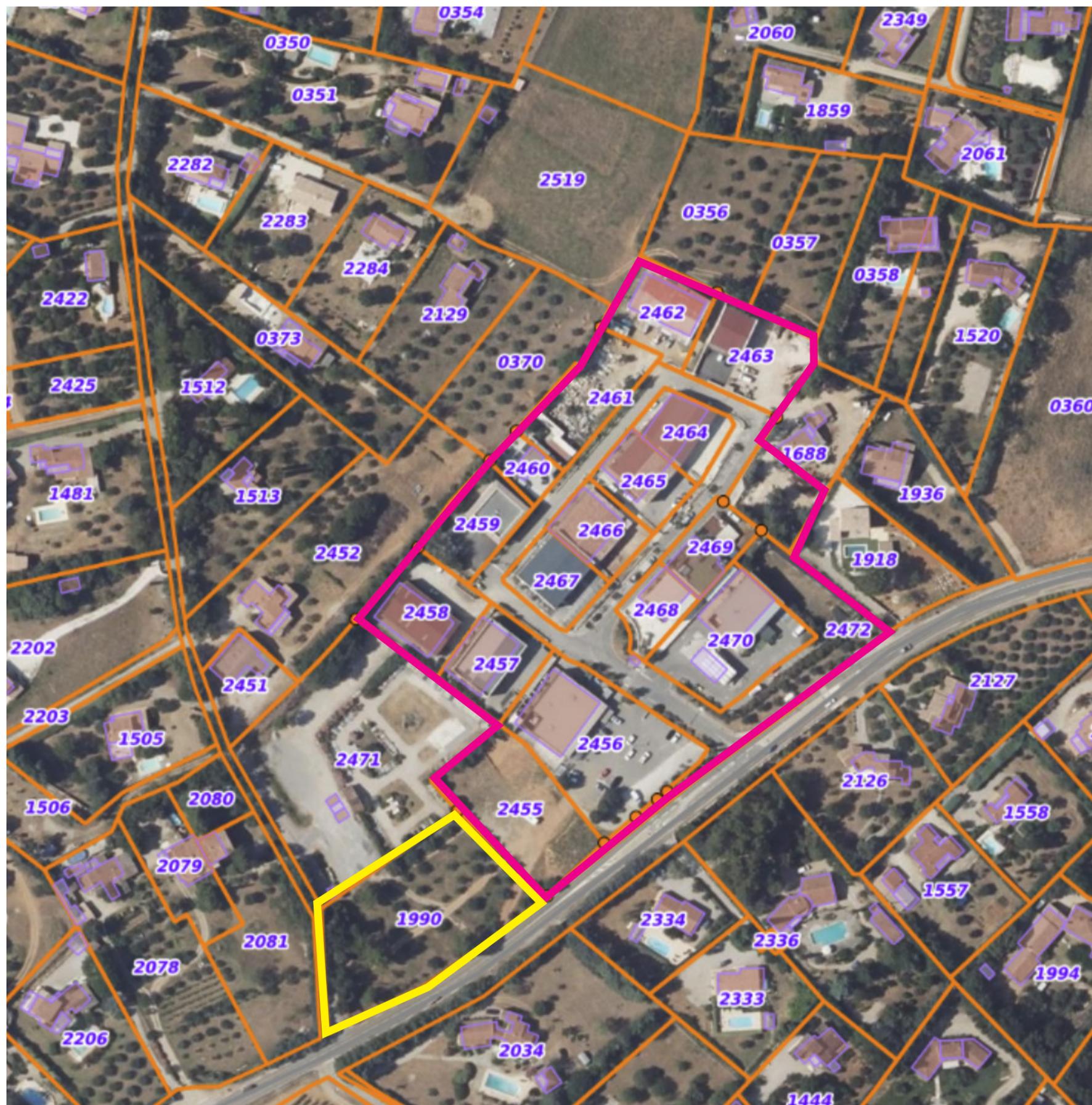


### 3. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

La zone d'activités économiques Loup à Loup (délimitée ci-contre en rose) étant aujourd'hui achevée et la commune étant régulièrement interrogée pour de nouvelles demandes d'implantations d'activités économiques, une réflexion a été engagée sur l'évolution de la parcelle cadastrée section OF 1990 d'une contenance de 3510 m<sup>2</sup> et délimitée ci-contre en jaune.

Il apparaît en effet :

- que cette parcelle est de maîtrise foncière communale ;
- que cette parcelle est directement attenante à la zone d'activités économiques Loup à Loup et à son extension en cours sur la parcelle OF 2455 ;
- que cette parcelle présente plus d'intérêt dans une perspective de développement économique que dans une perspective de développement d'habitat, son contexte géographique et urbanistique n'étant pas propice à un programme d'habitat sous maîtrise d'ouvrage communale ;
- que cette parcelle est attenante à la parcelle communale OF 2471 actuellement occupée par un cimetière et un parc de stationnement le plus souvent sous-utilisé ;
- que cette parcelle est bordée à l'Ouest par le chemin communal de la Colle qui permet un accès direct à la parcelle sans piquage supplémentaire sur la RD 22 ;
- que la maîtrise foncière communale est garante d'un projet optimisé sur le plan de l'organisation urbaine et de l'intégration architecturale et paysagère ;
- qu'elle offre en conséquence des potentialités très intéressantes d'extension de la zone d'activités économiques Loup à Loup.

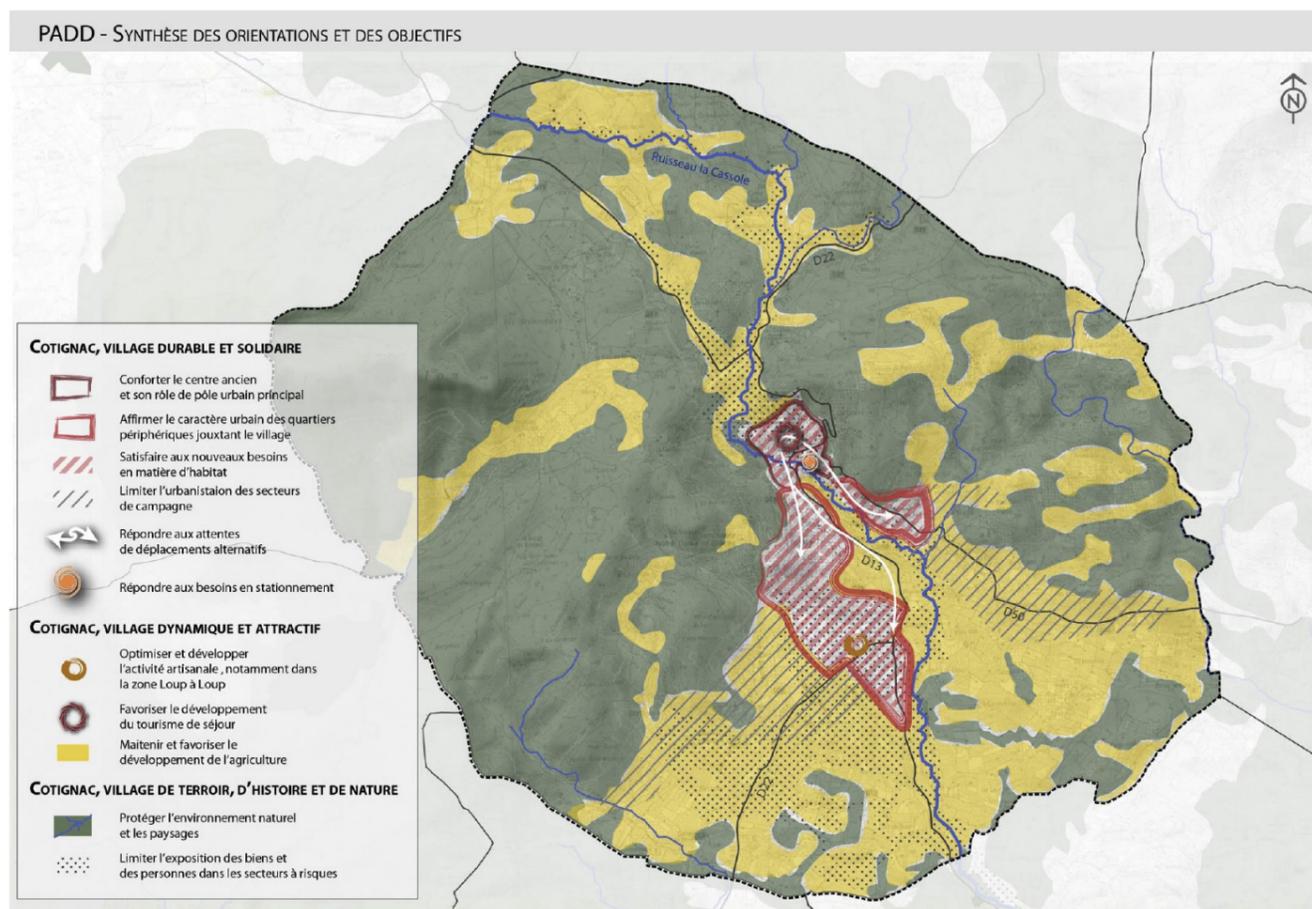


### 3. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

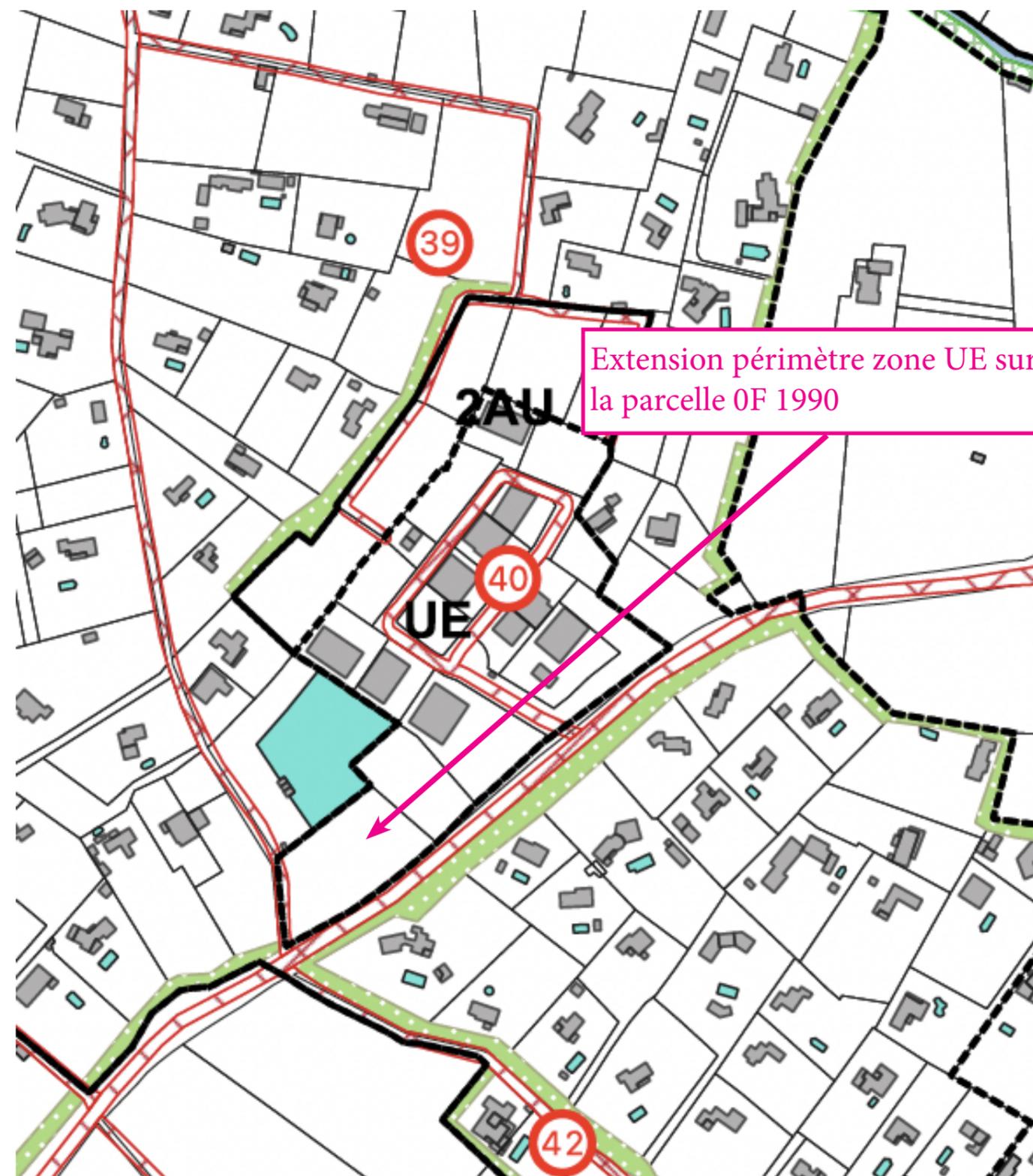
Dans ce contexte, il apparaît opportun au travers de la présente modification du PLU d'opérer à un déclassement de la parcelle cadastrée section OF 1990 depuis la zone UCb dans laquelle elle avait été classée par le PLU approuvé, au profit d'un reclassement en zone UE.

Cette évolution mineure de zonage :

- n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Au contraire, elle confirme le PADD du PLU qui affichait l'objectif d'optimiser et de développer l'activité artisanale, notamment dans le secteur Loup à Loup (extrait ci dessous)
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, la parcelle étant déjà classée en zone constructible UCb
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, la parcelle étant déjà classée en zone constructible UCb.



D'un point de vue réglementaire, seul un changement de zonage est opéré, avec une extension du périmètre de la zone UE qui englobe les 3510 m<sup>2</sup> de la parcelle OF 1990 (cf extrait zonage PLU modifié ci-dessous).



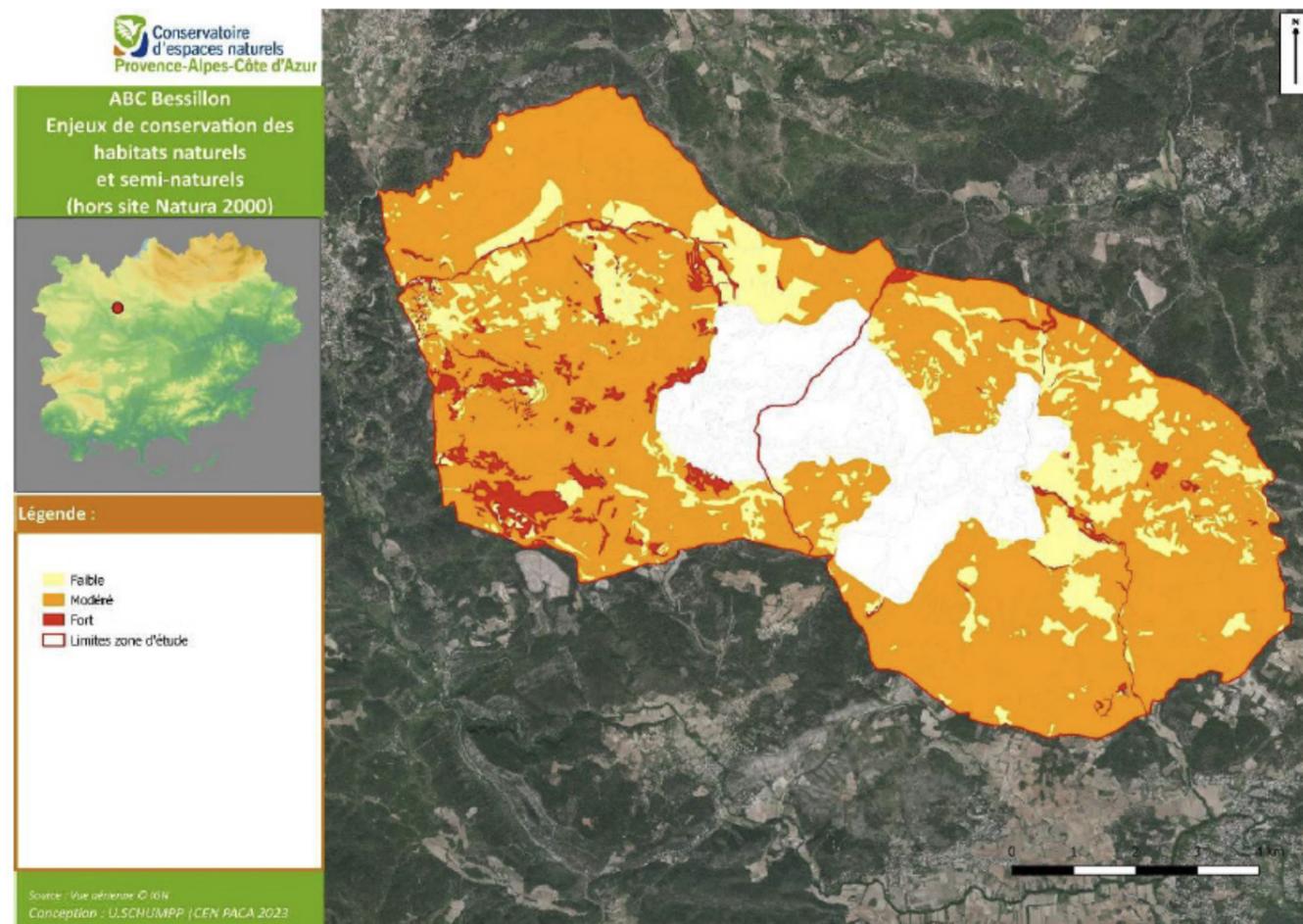
### 3. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Cette évolution mineure de zonage est sans incidence sur l'environnement et sur la biodiversité.

Dans l'Atlas de la Biodiversité Communale du Bessillon élaboré en 2023 à l'échelle des deux communes de Cotignac et de Pontevès par le Conservatoire des Espaces Naturels PACA, il a en effet été réalisé une cartographie des enjeux de conservation des habitats naturels et semi-naturels, cartographie reproduite ci-dessous.

Cette cartographie identifie :

- des enjeux forts (en rouge)
- des enjeux modérés (en orange)
- des enjeux faibles (en jaune)

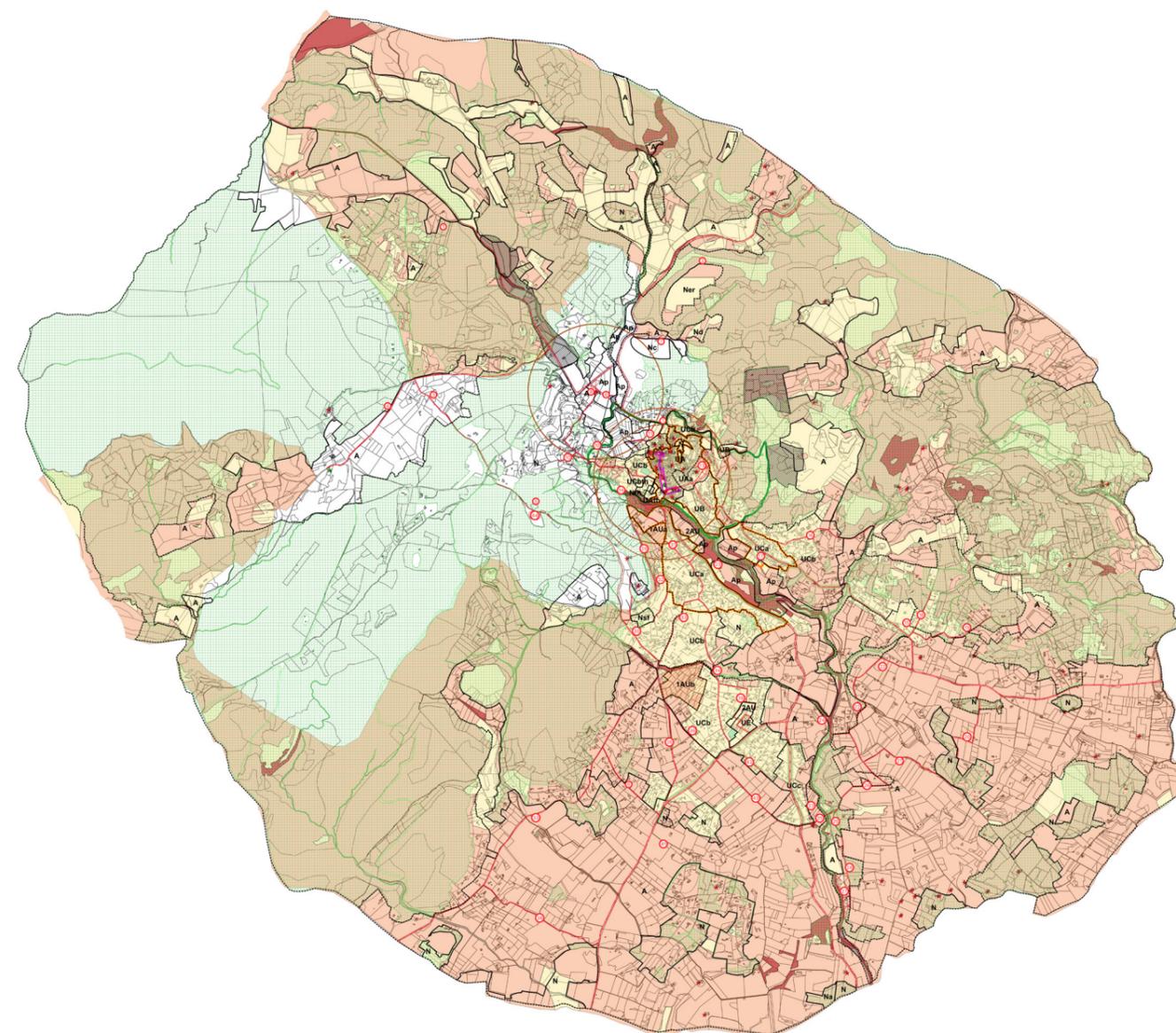


Carte 18. Localisation des enjeux habitats sur le territoire de l'ABC du Bessillon (hors site Natura 2000)

Cette cartographie a été reportée sur fonds cadastral et PLU à l'échelle de la commune de Cotignac. Ce report est représenté ci-dessous avec toujours :

- des enjeux forts (en rouge)
- des enjeux modérés (en orange)
- des enjeux faibles (en jaune)

Un zoom de ce report sur le secteur Loup à Loup est présenté planche ci-après.



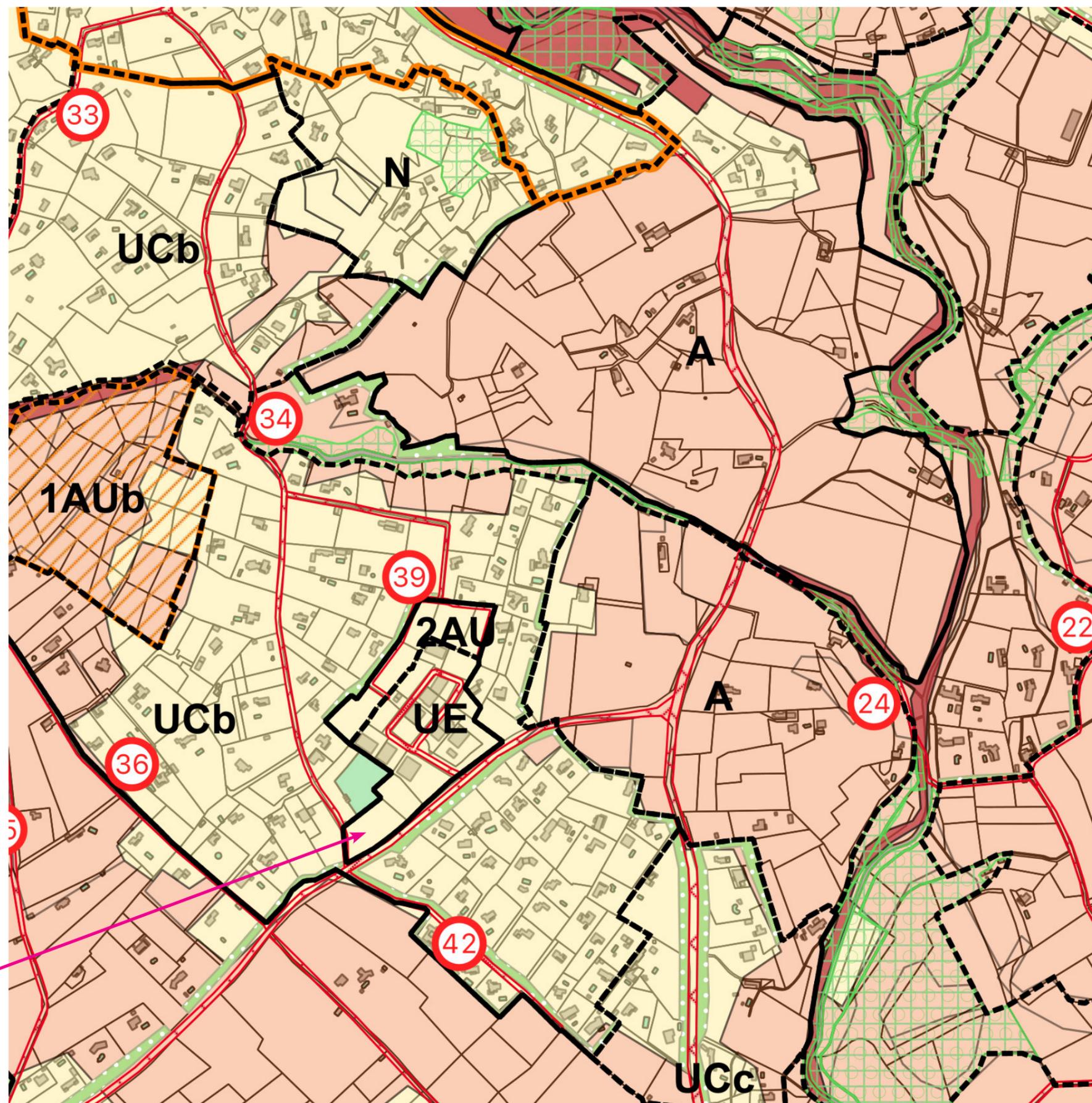
### 3. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Le zoom de ce report cartographique sur le secteur Loup à Loup et sur ses abords (ci-contre) fait apparaître que la parcelle OF 1990 est identifiée comme présentant des enjeux de conservation faibles (aplat de couleur jaune).

Le secteur Loup à Loup et la parcelle OF 1990 étant situés :

- hors périmètre Natura 2000,
- hors périmètre de ZNIEFF,
- dans une zone d'enjeu faible pour la conservation des habitats naturels et semi-naturels telle qu'elle résulte des études menées par le Conservatoire des Espaces Naturels PACA,

... il peut être conclu que la modification du PLU n'a pas d'incidences négatives prévisibles sur l'environnement et sur la biodiversité.



Parcelle OF 1990

## 4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

---

Comme évoqué pages ci-avant, la zone d'activités Loup à Loup :

- présente, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Provence Verte, le meilleur ratio de nombre d'établissements économiques par hectare de zone d'activités

- présente également, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Provence Verte, le meilleur ratio de nombre de bâtiments par hectare de zone d'activités (7 bâtiments par hectare)

Par ailleurs, l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) de la Communauté d'Agglomération Provence Verte réalisé en 2023 par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var en application de l'article 220 de la loi Climat et Résilience d'août 2021 a mis en exergue le fait que la zone d'activités Loup à Loup est quasiment achevée puisqu'il ne demeurerait à date de l'inventaire qu'une unité foncière potentiellement vacante sur les 17 unités foncières que compte la zone d'activités.

En corollaire, la commune de Cotignac est toujours très attractive pour les acteurs économiques. Ainsi, en fin d'année 2024 / début d'année 2025 au moins cinq demandes d'installations d'activités économiques ont été formulées auprès de la commune de la part d'activités diverses :

- une entreprise de mécanique automobile
- une entreprise de nettoyage industriel
- une entreprise de location de matériel de travaux publics
- une activité artisanale de tailleur de pierres
- un projet d'installation d'une pépinière

Ces projets économiques ne peuvent s'envisager sur le centre villageois du fait de leurs caractéristiques intrinsèques, de leurs besoins spécifiques, et des éventuelles nuisances qu'il peuvent générer.

Dès lors, une extension de la zone d'activités Loup à Loup apparaît parfaitement justifiée pour répondre à ces besoins.