



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAR**

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le 
ID : 083-218300465-20250403-DE_2025_030-DE

Date de la convocation : 21 mars 2025
Date de l'affichage : 7 avril 2025
N°DE/2025/030

Nombre de membres : 19
En exercice : 19
Présents : 12
Votants : 17

SEANCE DU 3 AVRIL

L'an deux mil vingt-cinq et le 3 avril à 18 heure 00, le Conseil Municipal de Cotignac, régulièrement convoqué, s'est réuni publiquement au nombre prescrit par la loi, en session ordinaire, en Mairie – Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur VERAN Jean-Pierre, Maire.

Présents : Jean-Pierre VERAN, Anthony PATHERON, Jean DEGOULET, Nicole ABEILLE, Patrice BERNE, Thierry VERAN, Christian LAZARE, Marie-Hélène GARCIN LE MEROUR, Sophie MARTIN, Anne-Sophie LISSORGUES, Virginie MAZZOTTA, Adrien DOVETTA.

Pouvoirs : Nathalie ROUBAUD donne pouvoir à Thierry VERAN, René MARTY donne pouvoir à Jean DEGOULET, Kamel DAAS donne pouvoir à Christian LAZARE, Alison RICHARD donne pouvoir à Adrien DOVETTA, Elodie DOURLLOT donne pouvoir à Marie-Hélène GARCIN LE MEROUR.

Absents/Excusés : Catherine SALVADORE, Philippe MARTIN

Madame GARCIN LE MEROUR Marie-Hélène a été nommée secrétaire de séance

Objet : Approbation révision allégée n°2 du PLU

Le rapporteur rappelle :

1/ La délibération du 28 novembre 2022 prescrivant la révision allégée n°2 du PLU et les objectifs poursuivis au travers de cette procédure :

- Apporter des évolutions au PLU en lien avec le développement économique de la commune
- Apporter des évolutions à certaines des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU 2017
- Corriger un certain nombre d'erreurs matérielles
- Rajouter des emplacements réservés pour équipements publics
- Apporter des adaptations réglementaires sur la question des piscines et de la gestion des eaux pluviales

2/ La délibération du 24 juin 2024 arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLU et tirant le bilan de la concertation publique. Il rappelle que le projet de révision allégée n°2 tel qu'arrêté le 24 juin 2024 traitait des évolutions suivantes :

- Des évolutions pour le développement agricole et la valorisation du patrimoine agricole 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
- Une redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec la suppression de l'OAP « Village » et la redéfinition de l'OAP « Les Verdaires »
- Une redéfinition des dispositions réglementaires applicables à l'îlot de la coopérative
- La correction d'un certain nombre d'erreurs matérielles constatées dans le PLU approuvé
- Une modification mineure de zonage sur le secteur de la zone d'activités

- Le rajout d'un emplacement réservé pour le prolongement de l'impasse des Chênes
- 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
- 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.
- Le rajout d'une annexe au dossier de PLU (Atlas de la Biodiversité Communale)

Suite à ces rappels préliminaires, Monsieur le Maire précise les étapes procédurales qui ont suivi la délibération du 24 juin 2024 :

1/ Notification le 15 juillet 2024 du dossier de révision allégée arrêtée à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) en vue du recueil de son avis sur l'évaluation environnementale du dossier.

2/ Tenue le 26 septembre 2024 de la réunion d'examen conjoint du projet prévue par les dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Avaient été invités à cette réunion :

- Le Préfet du Var
- La Région PACA
- Le Département du Var
- La Chambre d'Agriculture
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre des Métiers
- Le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière
- La Communauté d'Agglomération Provence Verte
- L'institut National des Appellations d'Origine (INAO)
- Les communes limitrophes (Sillans la Cascade, Pontevès, Correns, Montfort sur Argens, Carcès, Entrecasteaux, Salernes)

S'étaient excusés de ne pouvoir participer à cette réunion :

- La Chambre d'Agriculture du Var (courrier du 5 septembre 2024, avis favorable avec réserves)
- L'INAO (courrier du 10 septembre 2024, avis favorable)
- La Chambre des Métiers du Var (mail du 17 septembre 2024, pas d'observation)
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (mail du 24 septembre 2024, pas d'observation)

Ont participé à cette réunion :

- La DDTM 83 (en visio)
- La Communauté Agglomération Provence Verte
- Le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon
- Le Conseil Départemental

Cette réunion d'examen conjoint a fait l'objet d'un compte rendu dans lequel ont été consignés les débats et les demandes d'évolutions du dossier formulées par les Personnes Publiques Associées.

Ont été transmis à la commune postérieurement à la tenue de la réunion d'examen conjoint :

- Des observations formulées par le Service Départemental Incendie Secours (SDIS)

- Un avis technique de la Communauté d'Agglomération

3/ Le 15 octobre 2024, la MRAE a informé la commune de son absence d'observation sur le projet de révision allégée.

4/ Organisation par arrêté municipal du 7 novembre 2024 d'une enquête publique qui s'est tenue du 16 décembre 2024 au 16 janvier 2025 et pour laquelle Mr Stacho avait été désigné comme commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Toulon. Le dossier d'enquête publique se composait :

- Du dossier de révision allégée tel qu'arrêté le 24 juin 2024
- Du compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 26 septembre 2024 et de l'ensemble des avis transmis
- Des diverses pièces administratives (rappel des textes régissant l'enquête publique, délibérations, arrêté et avis d'enquête publique, constat d'affichage, copie des annonces légales, etc...)

Cette enquête publique s'est tenue en mairie avec un dossier mis à la disposition du public et un registre d'observations. Elle s'est également tenue de manière dématérialisée avec une mise en ligne des différentes pièces sur le site internet de la commune et une adresse mail dédiée au recueil des observations. L'enquête publique a donné lieu à quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur.

5/ Le commissaire enquêteur a remis à la commune le 21 janvier 2025 son procès-verbal de synthèse accompagné de fiches descriptives pour certaines requêtes/observations déposées en phase d'enquête publique.

6/ Le 27 janvier 2025 la commission municipale d'urbanisme s'est réunie pour examiner le procès-verbal de synthèse transmis par le commissaire-enquêteur et pour statuer sur les réponses données par la commune à ce procès-verbal.

7/ Le 7 janvier 2025 la commune a communiqué au commissaire-enquêteur ses réponses au procès-verbal de synthèse.

8/ Le 12 février 2025 le commissaire enquêteur a remis son rapport d'enquête, ses conclusions et ses avis motivés. Le commissaire enquêteur :

- A souligné la régularité et le bon déroulement de l'enquête publique
- A rendu un avis sur chacun des points/sujets traités au travers du dossier de révision allégée et sur chacune des requêtes/observations formulées par le public
- A formulé deux recommandations sur le dossier de révision allégée :

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 prévus 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.

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

1/ Sur le zonage du secteur de la station-service et de l'office de tourisme

2/ Sur la limitation à 30 m² la superficie des ombrières supportant des panneaux photovoltaïques non comptabilisée en emprise au sol.

3/ Sur une extension de la fenêtre EBC au droit de la construction située sur les parcelles D 283 et D284.

4/ Sur la non-application de la limitation à 35 m³ du volume des piscines pour les piscines déjà existantes à la date de l'approbation de la révision allégée.

Au terme de cette procédure, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de délibérer en vue de l'approbation de la révision allégée n°2 du PLU dont le dossier a été modifié sur les points suivants :

1/ Rajout dans le rapport de présentation de précisions sur la justification de certaines des évolutions traitées au travers de la révision allégée : superficies des déclassements d'espaces boisés classés, précisions sur les numéros de parcelles faisant l'objet de déclassements d'espaces boisés classés, justification environnementale des déclassements d'espaces boisés classés sur le secteur Notre Dame, date des autorisations d'urbanisme sur les secteurs faisant l'objet de corrections d'erreur matérielle (demandes formulées par la DDTM lors de la réunion d'examen conjoint).

2/ Rajout de mentions à l'article 6 des dispositions générales du règlement d'urbanisme (prise en compte des risques) :

- précisant que dans les zones concernées par un aléa inondation ou ruissellement les clôtures ne sont autorisées que si elles assurent une transparence hydraulique

- précisant que dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols s'appliquent les dispositions des articles L.132-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (demandes formulées par la DDTM lors de la réunion d'examen conjoint).

3/ Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation a été complété afin d'y préciser pour le secteur des Verdaires la superficie de la partie destinée à l'urbanisation, les perspectives du nombre de logements et les conditions de protection de l'oliveraie et de la partie naturelle (demandes formulées par la DDTM lors de la réunion d'examen conjoint).

4/ Les pièces annexes au PLU sont complétées par des annexes complémentaires relatives à l'aléa retrait gonflement des argiles, à l'aléa feu de forêt, à l'aléa sismique et aux Obligations Légales de Débroussaillage (demandes formulées par la DDTM lors de la réunion d'examen conjoint).

5/ Le règlement d'urbanisme applicable à la zone agricole est complété en ce qui concerne le régime des changements de destination des bâtiments identifiés par le PLU. Il est ainsi précisé :

- Que le changement de destination est autorisé après avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Que les changements de destination ne devront pas avoir pour effet la nécessité de construction de nouveaux bâtiments agricoles et doivent répondre aux conditions suivantes :

- Existence légale du bâtiment

- Le bâtiment ne doit plus avoir d'usage agricole

- Le changement de destination doit être compatible avec l'activité agricole avoisinante

- Le changement de destination ne doit pas remettre en cause l'activité agricole de l'exploitation

Ces compléments de précisions réglementaires sont apportés suite aux observations formulées par la DDTM lors de l'examen conjoint du projet et par la Chambre d'Agriculture dans son avis du 5 septembre 2024, et suite à la recommandation n°1 du commissaire enquêteur.

6/ L'incohérence en matière de règles relatives à la gestion des eaux pluviales entre les dispositions générales et les dispositions applicables à chacune des zones définies par le PLU a été corrigée. Cette correction est apportée pour donner suite à une observation formulée dans l'avis technique de la Communauté d'Agglomération Provence Verte du 26 septembre 2024.

7/ Le règlement d'urbanisme est complété par une nouvelle disposition générale (article 15) précisant les différentes destinations et sous-destinations des constructions telles que définies par les dispositions des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme. Ce rajout répond à la recommandation n°2 du commissaire enquêteur.

8/ La disposition générale n°13 du règlement d'urbanisme relative à la limitation du volume des piscines est complétée d'une mention précisant que la disposition ne s'applique pas aux piscines existantes avant la date d'approbation de la révision allégée. Ce rajout répond à un avis favorable formulé par le commissaire enquêteur.

9/ La disposition générale n°14 du règlement d'urbanisme relative aux dispositions réglementaires applicables aux ombrières support de dispositifs de production d'énergie renouvelable est complétée d'une mention précisant que la disposition de non-comptabilisation dans le calcul de l'emprise au sol ne s'applique qu'aux ombrières d'une emprise inférieure à 30m². Ce rajout répond à un avis favorable formulé par le commissaire enquêteur.

10/ Les parcelles de la station-service et de l'office du tourisme situées en entrée de village Sud classées dans le PLU approuvé en zone pavillonnaire UCa sont reclassées en zone UE dont le règlement est plus adapté aux spécificités de l'occupation du sol. Un nouveau chapitre du rapport de présentation explique cette évolution qui répond à un avis favorable formulé par le commissaire enquêteur.

11/ Une fenêtre dans les Espaces Boisés Classés au droit de la construction d'habitation existante sur la parcelle 0D 283 a été élargie. Un nouveau chapitre du rapport de présentation explique cette évolution qui répond à un avis favorable formulé par le commissaire enquêteur.

Enfin, le zonage de la révision allégée entérine le zonage issu de la modification de droit commun n°2 approuvée le 26/02/2025 sous le numéro DE_2025_017 étendant le périmètre de la zone UE Loup à Loup sur la parcelle communale 0F1990.

Vu la délibération du 28 novembre 2022 prescrivant la révision allégée n°2 du PLU et la délibération du 24 juin 2024 arrêtant le projet de révision allégée,

Vu les avis rendus par les Personnes Publiques Associées et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 26 septembre 2024,

Vu l'absence d'avis de la MRAE,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis du Commissaire-Enquêteur sur le projet de révision allégée,

Vu les modifications apportées au projet suite à l'enquête publique,

Considérant que ces modifications sont apportées pour répondre aux avis des Personnes Publiques Associées et aux conclusions/avis du Commissaire-Enquêteur,

Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de révision allégée n°2 du PLU,

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal décide :

D'APPROUVER le projet de révision allégée du PLU n°2 tel qu'annexé à la présente délibération,

DE PRECISER que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département et habilité à la parution des annonces légales.

DE PRECISER que le dossier de révision allégée n°2 sera publié sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) en application des dispositions de l'article L.133-2 du Code de l'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Sous-Préfecture de Brignoles

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité cette délibération.

Détail du vote :

- Présents au Conseil Municipal : 12
- Qui ont pris part à la délibération : 17 voix pour

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Jean-Pierre VERAN

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Jean-Pierre Veran', is written over the official seal of the Municipality of Cotignac.