



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

Envoyé en préfecture le 28/02/2025
Reçu en préfecture le 28/02/2025
Publié le
ID : 083-218300465-20250226-DE_2025_017-DE

Date de la convocation : 20 février 2025
Date de l'affichage : 28 février 2025
N°DE/2025/017

Nombre de membres : 19
En exercice : 19
Présents : 11
Votants : 17

SEANCE DU 26 FEVRIER

L'an deux mil vingt-cinq et le 26 février 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, René MARTY, Patrice BERNE, Thierry VERAN, Christian LAZARE, Marie-Hélène GARCIN LE MEROUR, Sophie MARTIN, Philippe MARTIN, Virginie MAZZOTTA, Adrien DOVETTA.

Pouvoirs : Catherine SALVADORE donne pouvoir à Virginie MAZZOTTA, Jean DEGOULET donne pouvoir à Anthony PATHERON, Nathalie ROUBAUD donne pouvoir à Patrice BERNE, Nicole ABEILLE donne pouvoir à Marie-Hélène GARCIN LE MEROUR, Kamel DAAS donne pouvoir à Adrien DOVETTA, Elodie DOURLOT donne pouvoir à Christian LAZARE.

Absents/Excusés : Anne-Sophie LISSORGUES, Alison RICHARD

Monsieur MARTY René a été nommé secrétaire de séance

Objet : Approbation de la modification n°2 du PLU

Le rapporteur rappelle l'arrêté n°2024/113 du 17 octobre 2024 prescrivant la mise en œuvre de la modification de droit commun n°2 du PLU. Il rappelle que cette modification avait été mise en œuvre pour un objet unique, le reclassement en zone UE (zone d'activités économiques Loup à Loup) de la parcelle communale cadastrée section OF 1990 (parcelle auparavant classée en zone pavillonnaire UC).

Le rapporteur rappelle les différentes étapes préalables de cette procédure de modification :

- Mise en forme du dossier de modification (dossier comportant un rapport de présentation et un plan de zonage)
- Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées (Préfet du Var, Région PACA, Département du Var, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Communauté d'Agglomération Provence Verte, Syndicat Mixte Provence Verte Verdon). Cette notification a été faite le 25 octobre 2024.
- Notification du dossier à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de la procédure dite du cas par cas ad hoc pour l'éligibilité à évaluation environnementale. Cette notification a été faite le 4 novembre 2024.

Le rapporteur précise que suite à ces notifications :

- 1/ La Chambre d'Agriculture du Var a rendu un avis favorable le 5 novembre 2024
- 2/ Par courrier en date du 25 novembre 2024, le Département du Var a demandé que le règlement d'urbanisme applicable à la zone UE soit complété d'une mention précisant qu'un seul accès sur la RD 22 ne peut être autorisé sur l'ensemble de la zone UE.
- 3/ Par courrier en date du 25 novembre 2024, la région PACA a accusé réception du dossier mais n'a pas formulé d'observation ou d'avis.

4/ Par courrier en date du 2 décembre 2024, le Syndicat Mixte Provence Verdon a rendu un avis réservé sur le projet de modification aux motifs :

- Du fait que la ZAE n'aurait pas vocation à être étendue conformément à l'orientation n°13-4 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Provence Verte Verdon approuvé en janvier 2020
- Qu'aucune analyse des besoins présente dans le dossier ne viendrait justifier cette extension.

5/ Par courrier en date du 9 décembre 2024, la Communauté d'Agglomération Provence Verte a rendu un avis technique au travers duquel :

- Le service du Développement Économique a précisé que l'aménagement de la zone d'activités économiques relève de ses compétences déléguées
- Le service du Droit des Sols s'est interrogé sur les possibilités futures d'extension du cimetière et sur l'impact paysager du reclassement de la parcelle 1990 en zone d'activités économiques
- Le service Planification et Aménagement du Territoire a précisé que ce projet d'extension n'est pas répertorié dans le SCOT de la Provence Verte et dans l'inventaire des Zones d'Activités Économiques réalisé par la Communauté d'Agglomération

6/ Par courrier en date du 10 décembre 2024, le Préfet du Var :

- A précisé que ce projet d'extension de la zone d'activités Loup à Loup n'est pas répertorié dans le SCOT (orientation n°13-4 du DOO)
- A précisé que l'absence de précisions sur la nature des entreprises prévues dans le cadre de ce projet d'extension ne permettait pas de justifier de la pertinence de son ouverture à l'urbanisation
- A précisé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU fixe parmi ses objectifs de pérenniser et d'accroître les activités du village et celles de la zone d'activités. En conséquence les entreprises à implanter dans le projet d'extension de la zone d'activités devront être cadrées et leurs besoins justifiés.

7/ Par décision en date du 20 décembre 2024, la MRAE a confirmé que le projet de modification n°2 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le rapporteur précise que ces avis rendus par les Personnes Publiques Associées appellent les observations suivantes :

1/ La demande du Département visant à limiter l'accès à la zone d'activités Loup à Loup à un accès unique est pertinente et il y a donc lieu de modifier le projet en ce sens.

2/ Contrairement à ce que note le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon, le PLU ne doit pas être conforme au SCOT mais compatible avec ce dernier, la compatibilité étant analysée selon une logique de non-contrariété.

Cette question a notamment été clarifiée par l'arrêt du Conseil d'État du 18 décembre 2017 analysant la question de la compatibilité entre un PLU et le SCOT. Le Conseil d'État considère notamment qu'il n'y a pas lieu de rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier :

« Considérant qu'il résulte de ces dispositions qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs ; que si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la

situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ; que, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document

supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ».

Dans le cas d'espèce, l'orientation 13-4 du SCOT « Objectifs pour une anticipation des extensions et créations des sites économiques » décline l'objectif général n°13 « Organiser et spatialiser le développement économique » de la partie 3 du Document d'Orientations et d'Objectifs « Vers un développement économique endogène ».

Cette orientation 13-4 définit des possibilités d'extensions des zones d'activités exprimées en hectares avec un total de possibilités d'extension de 180 hectares à l'échelle du SCOT dont 35 hectares de possibilités d'extension des zones d'activités économiques de rang communal.

L'extension de 3510 m² proposée pour la zone d'activités économiques Loup à Loup représente donc 0,19% des possibilités d'extension des zones d'activités du SCOT et 1% des possibilités d'extension des zones d'activités de rang communal.

Par ailleurs, le projet d'extension limitée de la zone d'activités Loup à Loup apparaît parfaitement compatible avec l'orientation 13-3 du DOO du SCOT « Renforcement mutuel de l'économie et des centralités » qui précise :

« L'armature urbaine constitue le support du développement économique du territoire.

Le SCoT a pour objectif un développement économique différencié au sein des bassins de vie :

- Dans les bassins de vie majeurs, le développement économique se réalisera en priorité dans les communes de Brignoles et de Saint Maximin afin de confirmer leur rôle de villes centres.
- Dans les bassins de vie secondaires, les collectivités tendront à renforcer et diversifier le développement économique des communes-relais.
- Dans les bourgs, le SCoT privilégie le développement d'activités économiques présentes.

Au regard de ces différents considérants, il n'y a donc aucune incompatibilité entre le projet de modification du PLU et les dispositions du SCOT.

Ces considérants répondent donc aux avis du Syndicat Mixte Provence Verte Verdon, de la Communauté d'Agglomération Provence Verte et du Préfet du Var sur la question de l'articulation entre le projet d'extension de 3510 m² proposé sur la zone d'activités Loup à Loup et les dispositions du SCOT approuvé.

3/ Sur la question des besoins en foncier à vocation d'activités économiques (observation Syndicat Mixte Provence Verte Verdon et Préfet du Var), il y a lieu de préciser :

- Que le rapport de présentation du projet de modification comporte une analyse comparative des différentes zones d'activités existantes sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération, analyse au terme de laquelle il apparaît 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) et présente également de loin le meilleur ratio de nombre de bâtiments par hectare de zone d'activités (7 bâtiments par hectare)

- Que le rapport de présentation du projet de modification présente un extrait de l'inventaire des Zones d'Activités Économiques réalisé en 2023 par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Cet inventaire précise que sur les 17 unités foncières de la zone d'activités Loup à Loup, seule une unité foncière est potentiellement vacante. Cet inventaire démontre donc le remplissage quasi intégral de la zone d'activités, remplissage qui ne permet pas de répondre aux besoins recensés par la commune et aux demandes régulièrement formulées par les acteurs économiques.

- A ce jour, sept demandes d'installations d'activités économiques ont été faites auprès de la commune de la part d'acteurs variés (une entreprise de mécanique automobile, une entreprise de nettoyage industriel, une entreprise de location d'engins de travaux publics, un artisan tailleur de pierre, une pépinière, un fabricant artisanal). Ces différentes activités relèvent bien de la sphère économique présente et une localisation de ces activités dans le centre villageois ne semble ni opportune ni possible.

Au terme de cet exposé, le rapporteur confirme l'intérêt et la nécessité de finaliser la modification n°2 du PLU en vue de reclasser la parcelle communale OF 1990 dans la zone d'activités économiques UE.

Le rapporteur précise par ailleurs que suite au recueil des avis des Personnes Publiques Associées, le projet de modification n°2 du PLU a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 16 décembre 2024 au 16 janvier 2025.

Au terme de cette enquête publique :

- Aucune observation du public s'opposant à l'extension de la zone d'activités Loup à Loup n'a été formulée.

- Le commissaire-enquêteur a rendu son rapport d'enquête, ses conclusions et son avis le 12 février 2025. Le commissaire-enquêteur a précisé au travers de ses conclusions :

« 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 m² 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. »

Au terme de cette procédure, le rapporteur propose au Conseil Municipal de délibérer en vue de l'approbation de la modification n°2 du PLU dont le dossier a été modifié sur deux points :

- Rajout d'une mention dans le règlement d'urbanisme précisant qu'un seul accès sur la RD 22 ne peut être autorisé sur l'ensemble de la zone UE (demande formulée par le département du Var)

- Rajout dans le rapport de présentation d'un chapitre justifiant de l'extension de la zone d'activités économiques au regard du remplissage de la zone existantes et des demandes d'installations formulées auprès de la commune.

Vu l'arrêté du 17 octobre 2024 prescrivant la modification n°2 du PLU,
Vu le projet de modification,
Vu les avis rendus par les Personnes Publiques Associées,
Entendu l'exposé en réponse à ces avis,
Vu l'avis de la MRAE,
Vu le rapport, les conclusions et l'avis du Commissaire-Enquêteur,
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 ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de modification n°2 du PLU,

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal décide :

D'APPROUVER le projet de modification 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 modification 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

D'INFORMER que 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 : 11
- Qui ont pris part à la délibération : 17 voix pour - 0 voix contre

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

Le Maire,
Jean-Pierre VERAN

