



Département du Var

**COMMUNE DE COTIGNAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

**DOSSIER D'APPROBATION**

**1. Notice de présentation**



*Xavier Guilbert, urbaniste conseil*  
1489, route des Combes  
83210 Solliès Ville  
Tel : 04-94-35-25-21  
Mob : 06-80-22-78-38  
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 approuvée le 6 mars 2019.

Par délibération en date du 27 février 2020, le Conseil Municipal a prescrit la mise en oeuvre d'une procédure de modification de ce document, avec pour objectif principal de procéder à des adaptations réglementaires. Cette modification a été approuvée le 19 novembre 2020.

En corollaire, la commune a initié une procédure de modification dite simplifiée (article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme) sur la question spécifique du stationnement dans le coeur villageois.

Le dossier de modification simplifiée fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui apprécie au cas par cas si la modification simplifiée est soumise ou non à une évaluation environnementale.

Le dossier de modification simplifiée est tenue à disposition du public pendant une période d'un mois, dans des conditions définies par délibération du Conseil Municipal, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Il est au préalable notifié 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
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes intéressées par la modification simplifiées.

Les dates et conditions de mise à disposition du dossier au public ont été fixées par délibération du 26 février 2021.

La mise à disposition a été effectuée du 22 mars au 23 avril 2021 en format papier en mairie et en format dématérialisé sur le site internet de la commune (avec une adresse mail dédiée pour les observations et requêtes).

Après la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée 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.

## 1. Suppression des obligations de stationnement dans le coeur villageois (zone UA)

Le coeur villageois de Cotignac, niché au pied de la falaise de tuf et bordé au Sud par le cours de la Cassole, se compose de différentes entités aux caractéristiques spécifiques :

- le coeur médiéval, situé en partie Nord du village, qui se caractérise par une forme urbaine compacte articulée autour de ruelles étroites et sinueuses. Il est bordé au Sud par le cours Gambetta.

- l'extension Renaissance correspondant aux îlots situés entre le cours Gambetta et la rue Georges Clemenceau, organisée de manière rectiligne de part et d'autres de rues transversales (rue de la Victoire, rue d'Arcole, rue Bonnaventure, rue Saint Joseph...).

On notera dans l'organisation réciproque de ces deux entités l'exacte similitude avec l'organisation urbaine d'Aix en Provence (coeur médiéval / cours Mirabeau / quartier Mazarin).

- les extensions modernes et contemporaines, en flancs Sud et Est (place Neuve, ancienne cave coopérative, cave coopérative des Vignerons de Cotignac, école)

Cet ensemble est classé dans le PLU approuvé en zone UA, zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement l'ordonnancement et le caractère architectural.

La zone UA comprend deux secteurs spécifiques :

- le secteur UAa relatif à un espace de renouvellement urbain faisant partiellement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique

- le secteur UAth identifié sur le périmètre de développement touristique articulé autour du projet Lou Calen.

Le corps de règle encadrant cette zone UA est caractéristique des centres villageois avec notamment :

- une diversité des fonctions (habitat, commerces, services, etc...)

- une implantation du bâti à l'alignement des voies

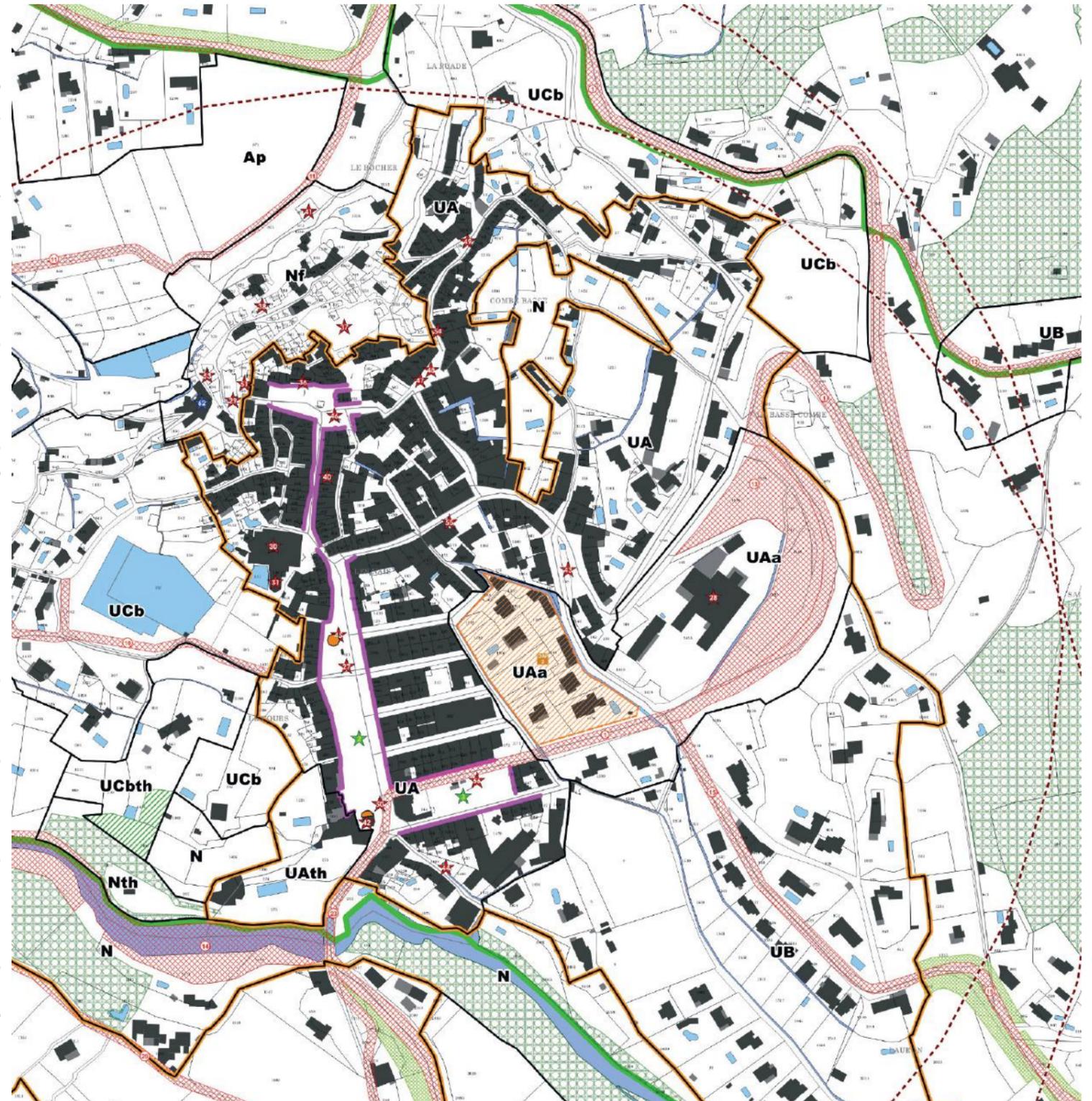
- une implantation du bâti en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre

- un plan d'épannelage des hauteurs avec l'obligation d'une hauteur des bâtiments sensiblement égale à celle des bâtiments mitoyens

- de nombreuses dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions afin de respecter l'identité architecturale et urbaine du village

- des linéaires interdisant le changement de destination des rez de chaussée commerciaux

- l'identification d'éléments de patrimoine à protéger



Le règlement du PLU approuvé impose également des obligations en matière de stationnement, obligations déclinées à l'article 12 du règlement et qui précisent :

«Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires. Les obligations sont les suivantes :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	UA hors UAa : 1 place par logement pour les constructions nouvelles UAa : 2 places par logement	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place par chambre	En UAth : dans le cas de la rénovation / réouverture d'un établissement hôtelier existant, le nombre de places de stationnement exigé ne s'applique qu'aux chambres supplémentaires créées en regard de la capacité initiale de l'établissement.
3. Bureaux	<u>non</u> réglementé	
4. Commerces	<u>non</u> réglementé	
5. Artisanat	1 place/60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

*Stationnement des deux roues :*

*Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :*

*- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.*

*- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.*

*La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.*

*Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.»*

L'application de ces dispositions réglementaires fait apparaître des difficultés récurrentes et liées à la morphologie même du village, très peu compatible avec l'organisation du stationnement automobile.

Aujourd'hui, la commune dispose d'une capacité de près de 600 places de stationnement dans et à proximité du village, avec notamment :

- 192 places marquées au sol (dont 35 places en zone bleue), principalement situées dans des parcs de stationnement, les ruelles du village n'offrant des capacités de stationnement latéral que très limitées

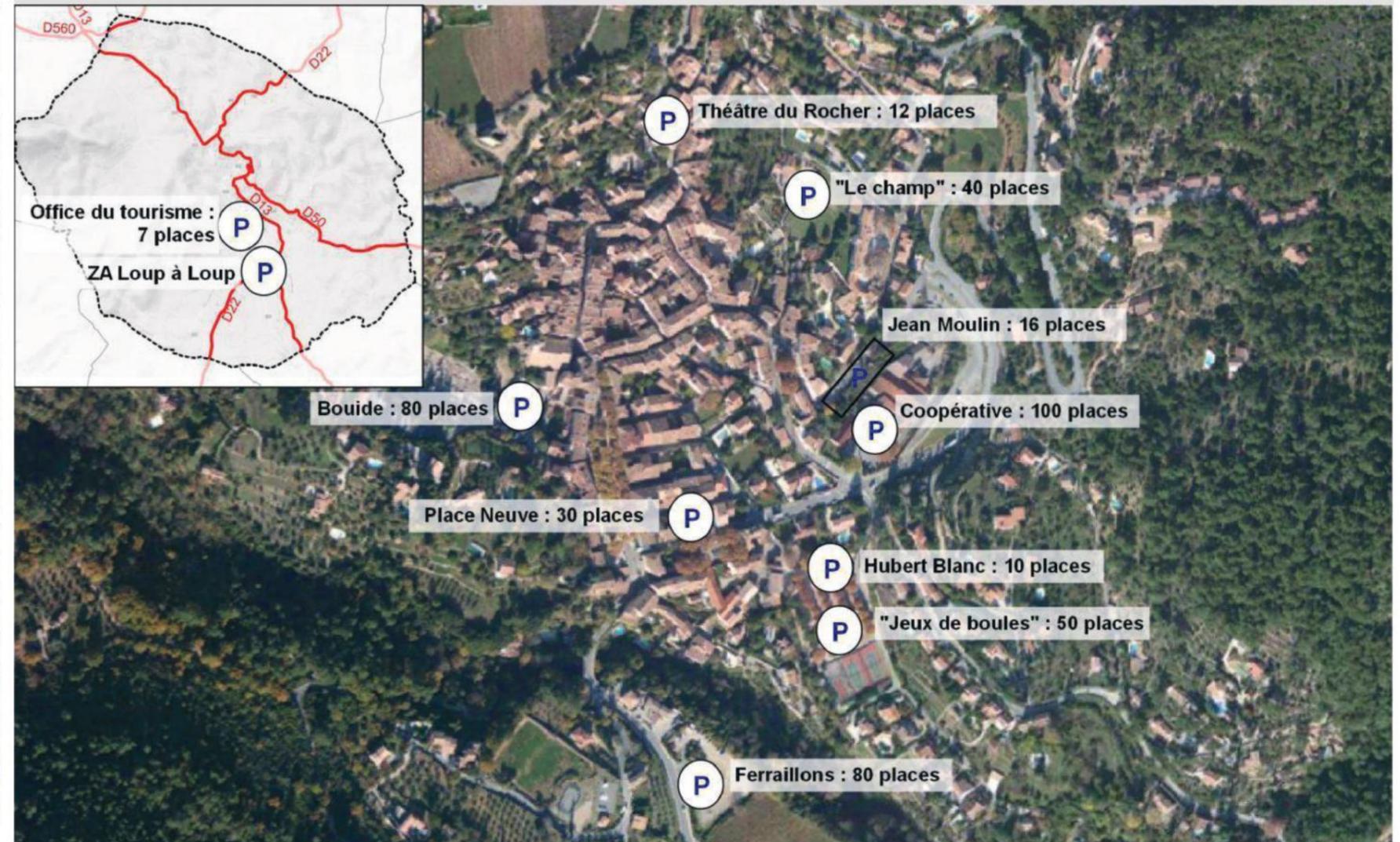
- 336 places non marquées, qui s'organisent également sous forme de parcs de stationnement, en bordure immédiate du coeur villageois (parking des Ferrailons en entrée de village, parking de la coopérative, parking «jeux de boule», etc...)

Cette capacité permet de satisfaire les besoins « du quotidien » des résidents du coeur villageois. On relève en revanche une situation de saturation lors des nombreux pics de fréquentation que connaît la commune (marché hebdomadaire, période estivale, événements attractifs, etc...).

Le renforcement de cette capacité de stationnement apparaît nécessaire, tant pour répondre aux insuffisances ponctuelles déjà constatées que pour répondre aux besoins générés par les dynamiques et les objectifs de densification du coeur villageois : création de nouveaux logements par divisions verticales de constructions existantes, potentialités de renouvellement urbain, etc...

PLACE DE PARKING VILLAGE DE COTIGNAC						
RUE, AVENUE, PARKING ETC...	NOMBRE PLACE CLASSIQUE	NOMBRE PLACE ZONE BLEU + ARRET MN	NOMBRE PLACE LIVRAISON + TAXI	NOMBRE DE PLACE MEDECIN+ MAIRIE	NOMBRE PLACE HANDICAPE	OBSERVATION:
Cours Gambetta	0	13	3	0	0	
Rue ST Joseph	0	8	0	0	1	
Rue Bonne aventure	0	10	0	0	0	
Rue d'Arcole	0	0	0	0	1	
Rue Victoire	0	0	1	1	1	2 places non marquées
Place de la mairie	0	0	0	1	0	mairie
Rue des deux places	0	0	0	1	0	mairie
Place Georges Blanc	9	0	0	1	0	médecin
Théâtre du Rocher	13	4	0	0	0	
Rue des Marechaux	7	0	0	1	0	place pour service de santé
Rue Léon Gérard	3	0	0	0	0	
rue ST Sébastien	9	0	0	0	0	4 places non marquées
Dessous le che des écoles	17	0	0	0	1	17 places non marquées coté droit
Avenue Jean Moulin	0	0	0	0	0	17 places non marquées
Place Joseph Sigaud	28	0	0	0	1	voir zebra jaune bus/place
Rue ST Jean	15	0	0	0	1	1 non marquée/trace jaune
Avenue Hubert Blanc	12	0	0	0	0	1 place non marqué
Parking Bouide	45	0	0	0	0	10 places non marquées
Parking office notarial	30	0	0	0	0	
Office du tourisme	4	0	0	1	0	reservé bus
Parking coopérative	0	0	0	0	0	100 places non marquées
Parking station service	0	0	0	0	0	80 places non marquées
parking derrière école	0	0	0	0	0	40 places non marquées
jeu de boule	0	0	0	0	0	50 places non marquées
chemin de la puade	0	0	0	0	1	14 places non marquées
<b>TOTAL</b>	<b>192</b>	<b>35</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>336</b>
TOTAL DE 192 PLACES MARQUEES						
SOIT UN TOTAL DE 35 PLACES ZONE BLEU						
TOTAL DE 4 PLACES RESERVE LIVRAISON ET TAXI						
TOTAL DE 2 PLACES POUR MAIRIE; 3 PLACES POUR MEDECIN; 1 PLACE POUR MINIBUS						
TOTAL DE 7 PLACES HANDICAPE (voir pour les normes)						
TOTAL DE 336 PLACES NON MARQUEES						
LE VILLAGE COMPTE UN NOMBRE DE 580 PLACES APPROXIMATIF						

### ETAT DES LIEUX DU STATIONNEMENT



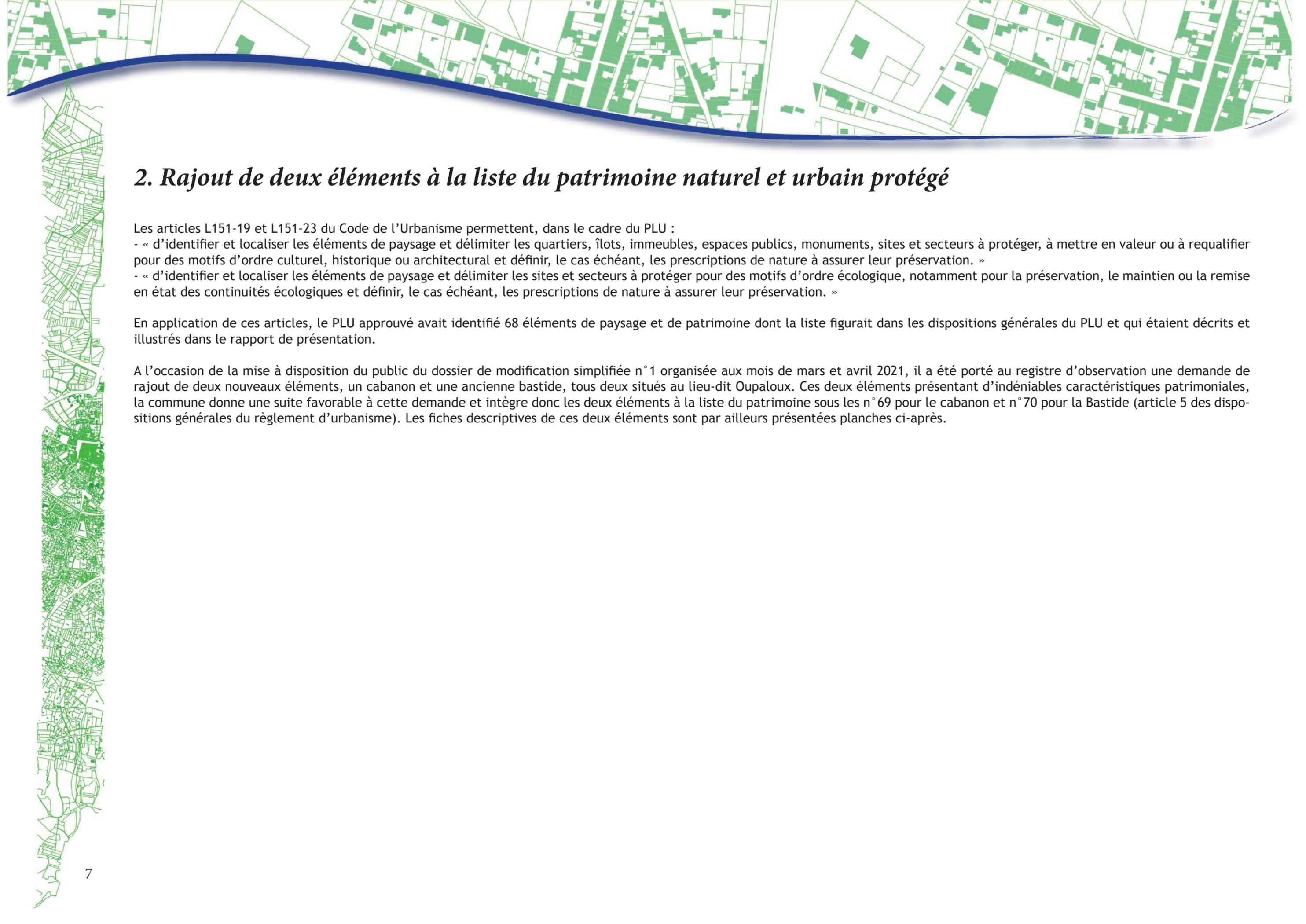


Ce renforcement de la capacité de stationnement ne peut passer, au regard de la configuration architecturale et urbaine du coeur villageois, que par le renforcement des parcs publics, tout nouveau stationnement dans le coeur villageois étant techniquement impossible.

Dès lors, les obligations imposées par le PLU approuvé, et notamment les obligations imposées pour la création de nouveaux logements (1 place de stationnement par nouveau logement en zone UA, 2 places en secteur UAa) apparaissent inadaptées et ont pour effet - non désiré - d'interdire de nombreux projets du fait de l'impossibilité de satisfaire aux obligations définies, en contradiction avec les objectifs du PADD de renforcement de la centralité villageoise et de diversification du parc de logements.

Pour pallier à ce problème, il est proposé au travers de la présente modification simplifiée de supprimer les dispositions relatives aux obligations en matière de stationnement dans l'ensemble de la zone UA du coeur villageois.

La suppression de ces obligations obligera la commune à poursuivre le renforcement de sa capacité de stationnement. Elle engagera à cet effet prochainement une étude prospective qui pourra, le cas échéant, justifier l'instauration d'une taxe d'aménagement majorée, qui viendra se «substituer» à l'ancienne Participation pour Non Réalisation d'Aires de de Stationnement supprimée en 2015.



## 2. Rajout de deux éléments à la liste du patrimoine naturel et urbain protégé

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

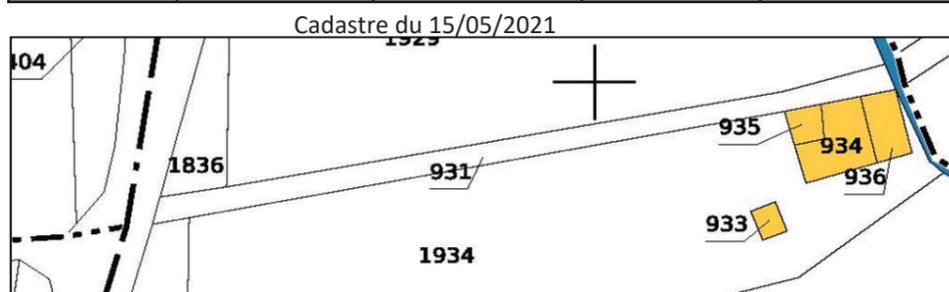
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

En application de ces articles, le PLU approuvé avait identifié 68 éléments de paysage et de patrimoine dont la liste figurait dans les dispositions générales du PLU et qui étaient décrits et illustrés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 1 organisée aux mois de mars et avril 2021, il a été porté au registre d'observation une demande de rajout de deux nouveaux éléments, un cabanon et une ancienne bastide, tous deux situés au lieu-dit Oupaloux. Ces deux éléments présentant d'indéniables caractéristiques patrimoniales, la commune donne une suite favorable à cette demande et intègre donc les deux éléments à la liste du patrimoine sous les n° 69 pour le cabanon et n° 70 pour la Bastide (article 5 des dispositions générales du règlement d'urbanisme). Les fiches descriptives de ces deux éléments sont par ailleurs présentées planches ci-après.

## 2. Rajout de deux éléments à la liste du patrimoine naturel et urbain protégé

CADASTRE	CONTENANCE	LIEU-DIT	ZONAGE PLU	DESCRIPTION SOMMAIRE
000 E 933	15 m <sup>2</sup>	LES OUPALOUX	A	<p>CABANON</p> <p>Date de construction : Entre 1836 et 1928</p> <p>Élévation : En R0</p> <p>Matériaux de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs périphériques en pierre, joints à la chaux, chaînages d'angles non significatifs (pierre non taillée), linteau bois</li> <li>- Toiture à deux pentes opposées couverte de tuiles "canal"</li> </ul>



Photographies de juillet 2014



Photographies du 16/05/2021

## 2. Rajout de deux éléments à la liste du patrimoine naturel et urbain protégé

CADASTRE	CONTENANCE	LIEU-DIT	ZONAGE PLU	DESCRIPTION SOMMAIRE
000 E 934	75 m <sup>2</sup>	LES OUPALOUX	A	<p>BASTIDE</p> <p>Date de construction : Antérieure à 1836</p> <p>Élévation : En R+1 partiel</p> <p>Matériaux de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs périphériques en pierre, joints à la chaux, chaînages d'angles non significatifs (pierre non taillée), linteaux bois, reliquat d'enduit à la chaux</li> <li>- Toitures monopentes couvertes de tuiles "canal"</li> <li>- Une souche de cheminée en toiture</li> </ul>

Cadastre du 15/05/2021

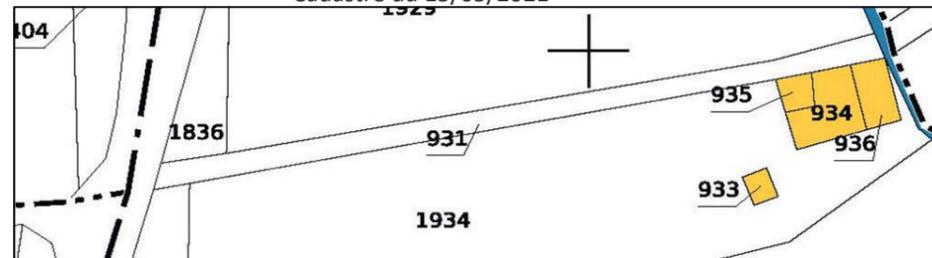
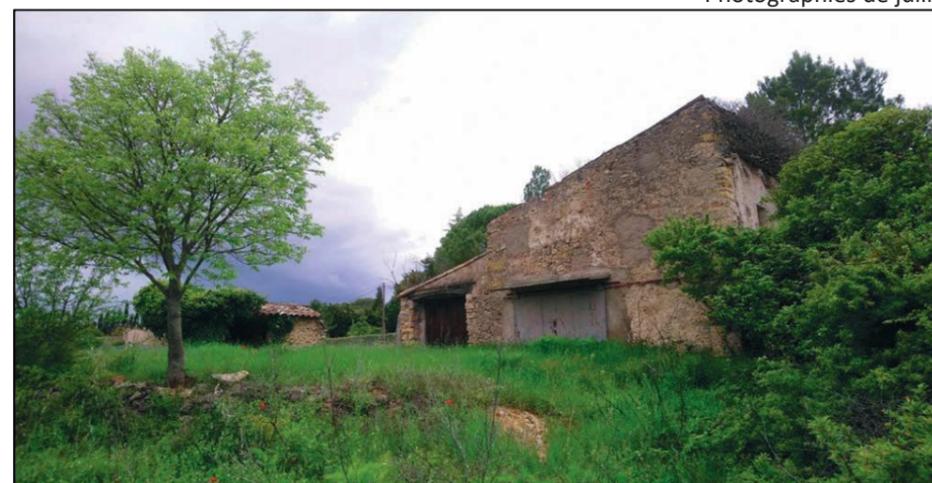


Image satellite du 03/05/2016



Photographies de juillet 2014



Photographies du 16/05/2021

### 3. Correction d'une erreur matérielle

Dans le PLU approuvé s'était glissée une erreur matérielle au niveau de la liste des emplacements réservés, avec deux emplacements réservés pour élargissement de chemin communaux portant le même numéro 22. Un barreau d'emplacement réservé n°22 était ainsi positionné pour l'élargissement du chemin de Bellevue (de la RD50 au chemin de Gourlon) et un autre barreau d'emplacement réservé n°22 était positionné pour l'élargissement du chemin de Caillade (du chemin de Correns à la RD22). Le positionnement de ces deux barreaux figure sur l'extrait du PLU approuvé ci-dessous.

Cette erreur matérielle est corrigée au travers de la présente modification simplifiée. Ainsi :

- l'ER 22 est maintenu pour l'élargissement du chemin de Bellevue
- l'élargissement du chemin de Caillade est numéroté 6.

Cette correction est apportée à la liste des emplacements réservés et aux documents graphiques du PLU.

