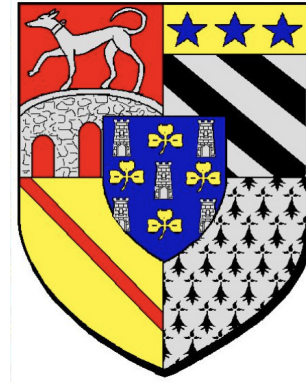


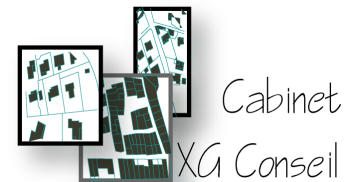
DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE COTIGNAC



RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
04-94-35-25-21
06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

PRÉAMBULE

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Le Plan Local d'Urbanisme de Cotignac comprend deux OAP définies sur les secteurs suivants : Les Verdares et la Colle-Périgoulier.

Ces OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

1. OAP LES VERDARES

Superficie du site : 1,45 ha

Contexte :

Situé légèrement au sud-ouest du village, à proximité des équipements sportifs de la commune, ce site de propriété foncière communale représente une opportunité de développement à proximité des aménités du village.

Il est desservi par le chemin Notre Dame à l'Est et à l'Ouest, et par le chemin de Correns au Sud.

Il est entouré de vastes espaces naturels et par de l'habitat individuel avec jardins.

Compte tenu de sa visibilité avec les villages et de son occupation du sol très caractéristique de l'identité paysagère de Cotignac (patrimoine bâti de la vieille ferme, cyprès, oliveraie, etc...), son aménagement nécessite une parfaite intégration paysagère.

Principes programmatiques :

L'aménagement du site est destiné d'une part à de l'habitat permettant d'attirer de jeunes actifs et des familles avec enfants afin de faire vivre le village et l'école, et d'autre part à la transformation/valorisation de l'ancienne ferme au travers d'un changement de destination. L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une opération d'ensemble afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur et assurant sa défendabilité face au risque feu de forêt.

Les principes d'aménagement retenus reposent notamment sur :

- la préservation des composantes naturelles et paysagères du site avec la conservation de l'oliveraie en partie basse et le maintien d'un espace naturel en partie haute autour de la Bastide

- une limitation de l'urbanisation sur la partie médiane, en situation dominante par rapport à l'oliveraie, avec pour principe un développement d'un habitat individuel en R+1 et inscrit dans le site par la définition de principes d'implantation du bâti respectant les lignes de forces paysagères du site. Cette partie médiane couvre une superficie d'environ 4500 m². En application des objectifs de densité définis par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Verte Verdon, la densité y sera comprise entre 12 et 25 logements par hectare, soit entre 5 et 12 logements.

- la possibilité de rénovation/valorisation/extension et changement de destination de l'ancienne Bastide située en partie haute du site

Le schéma d'aménagement de cette OAP est présenté planche ci-après.



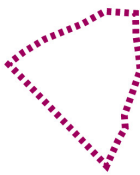
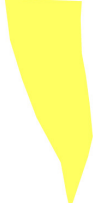
Vue du site des Verdares depuis la falaise

Vue du village depuis le site des Verdares



1. OAP LES VERDARES



-  **Périmètre de l'OAP**
-  **Préservation & valorisation de l'olivieraie (zone non aedificandi)**
-  **Zone réservée à l'habitat (Hauteur limitée à R+1 et densité comprise entre 12 et 25 logements par hectare)**
-  **Préservation & valorisation de la partie naturelle (zone non aedificandi)**
-  **Possibilité de valorisation & extension & changement de destination**
-  **Principe d'accès & cheminement piétonnnier**
-  **Principe d'implantation du bâti**

2. OAP DE LA COLLE PÉRIGOULIER

Superficie du site : 6,9 ha

Contexte :

Le site de la Colle Périgoulier est un espace de grande superficie situé au Sud-Ouest du village de Cotignac, dans des espaces urbains de faible densité dans lesquels la prégnance des espaces agricoles et naturels est encore marquée.

C'est un site qui se situe à la fois à proximité du village, des grands espaces naturels de la commune et du sanctuaire de Notre- Dame de Grâces, important sanctuaire chrétien. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre au besoin touristique de la commune.

Principes programmatiques :

Aménagement global :

L'aménagement global du site prévoit une urbanisation de faible densité, à vocation dominante de constructions destinées à l'hôtellerie et au tourisme.

Des franges tampons paysagères devront être mises en œuvre tout autour du site afin de les nuisances visuelles et les covisibilités. Une bande verte paysagère, plus large devra également être ouverte au Nord du site afin de favoriser les vues sur le paysages et la ripisylves.

L'aménagement du secteur sera uniquement composé de bâti en R+1.

Une forte végétalisation de la zone devra être respectée afin de veiller à son intégration depuis les constructions voisines et depuis les points hauts de la commune.

Accès, circulations et déplacements :

- Accès

L'accès principal s'effectuera par le chemin de Périgoulier, il sera adapté au passage de véhicule lourd et de tourisme. Ce devra être l'unique accès au futur secteur urbanisé : il sera sécurisé, et un travail paysager sera à prévoir, dans le but de créer un espace de qualité.

- Dessertes

Un axe de desserte principale sera réalisée grâce à l'accès crée sur le long du chemin de Périgoulier, cet axe fera office d'axe central de distribution du secteur. Il devra être

accompagné de liaisons piétonnes / modes doux à l'intérieur du site.

Une liaison douce et piétonne devra également être aménagée le long du chemin de Périgoulier, et une partie du chemin de la Colle.

Un élargissement du chemin Loup à Loup, situé au sud du secteur sera également nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone.

Le schéma d'aménagement de cette OAP est présenté planche ci-après.

2. OAP DE LA COLLE PÉRIGOUPLIER



PERIMETRE ET LIMITES

— — Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

 Nombre de niveaux
du bâti

VOCATION DES ESPACES /
DESTINATION DU BATI

 Hôtellerie

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Accès sécurisé et paysager à créer

 Principe de desserte principale

●●●●● Liaison piétonne / douce à créer

 Voirie à élargir

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Frange tampon paysagère

Bande verte paysagère
(privée ou publique)

SUPERFICIE : 6.9 ha