Commune de Cogolin

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 2
Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PADD -

sdp.conseils

REVISION DU POS – ELABORATION DU PLU
Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2007
Projet de PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2008
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009

Par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2002, la commune de Cogolin a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), et par conséquent l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003, le présent document constitue le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Cogolin.

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme

SOMMAIRE

0. PRESENTATION 4

0.1. Le cadre législatif 6

0.1.1. Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et développement durable 6
0.1.2. Le PADD : cadre de cohérence fondamental du PLU 6
0.1.3. Un projet inscrit dans la continuité 8
0.1.4. Un projet pour Cogolin construit à partir du diagnostic thématique et de ses enjeux … et décliné en 3 orientations transversales 21

1. ORIENTATIONS GENERALES 22

1.1. ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN 24

1.1.1. Renforcer les zones urbaines existantes 25
1.1.2. Etablir des coutures urbaines 26
1.1.3. Proposer de nouveaux pôles urbains 27
Orientation 1 - Cartographie 28

1.2. ORIENTATION 2 : POSITIONNER LA COMMUNE AU CŒUR DES DYNAMIQUES DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 30

1.2.1. Reconquérir les espaces urbains délaissés pour affirmer la position stratégique de la commune 31
1.2.2. Développer de nouvelles activités économiques 32
1.2.3. Diversifier l'offre touristique en profitant d'un potentiel varié 33
Orientation 2 - Cartographie 35

1.3. ORIENTATION 3 : PROTEGER, PRESERVER MAIS AUSSI VALORISER LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE COGOLINOIS 36
1.3.1. Protéger et gérer le milieu naturel 37
1.3.2. Soutenir l'activité agricole 38
Orientation 3 - Cartographie 39

2. SYNTHESE 40

2.1. Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 42

2.2. Cartographie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 43

Avertissement :

Les cartographies illustratives du PADD (thématiques et de synthèse) ont une valeur indicative.

La majeure partie des informations et illustrations présentes dans ce PADD est issue du travail effectué par le cabinet Citadia Conseil. Dans la mesure du possible, les éléments d'illustration concernés en font mention. Pour des raisons de commodité et de présentation, les autres informations sont intégrées au texte et ne sont pas identifiées.

0. PRESENTATION

0.1. Le cadre législatif

0.1.1. Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et développement durable

La Loi SRU a placé le développement durable au cœur de la démarche de planification. Celui-ci s'exprime dans quelques principes fondamentaux : équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respect de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes. Il s'affirme dans l'ensemble du contenu des documents d'urbanisme et, en particulier, dans les « Projets d'Aménagement et de Développement Durable » qui sont partie intégrante de la démarche de planification. Il apparaît dans le renforcement de la participation des différents acteurs à l'élaboration des documents d'urbanisme.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme « définit la portée » du développement durable pour les documents d'urbanisme qui doivent respecter les principes suivants :

- *« **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *La **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- ***Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

0.1.2. Le PADD : cadre de cohérence fondamental du PLU

« Clé de voûte » du PLU, le PADD traduit la politique de la commune pour l'aménagement de son territoire et justifie les choix, mesures, actions et prescriptions du PLU. Son contenu est défini aux articles L. 123-1, R. 123-3 et R. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »

0.1.3. Un projet inscrit dans la continuité

Une organisation territoriale particulière

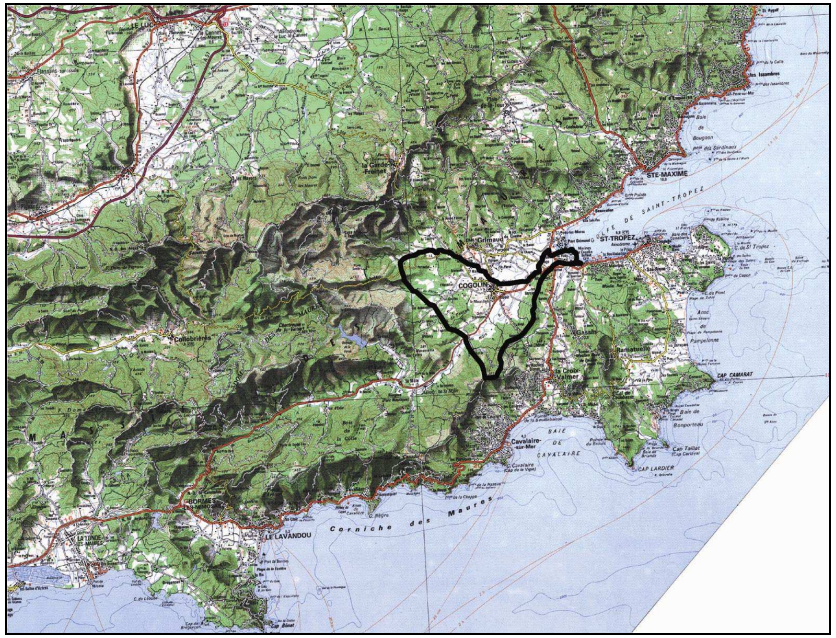
2 800 ha entre Massif des Maures et Méditerranée

La commune de Cogolin est un territoire de **2 800 hectares** localisé entre le Massif des Maures et le fond de Golfe de Saint-Tropez.

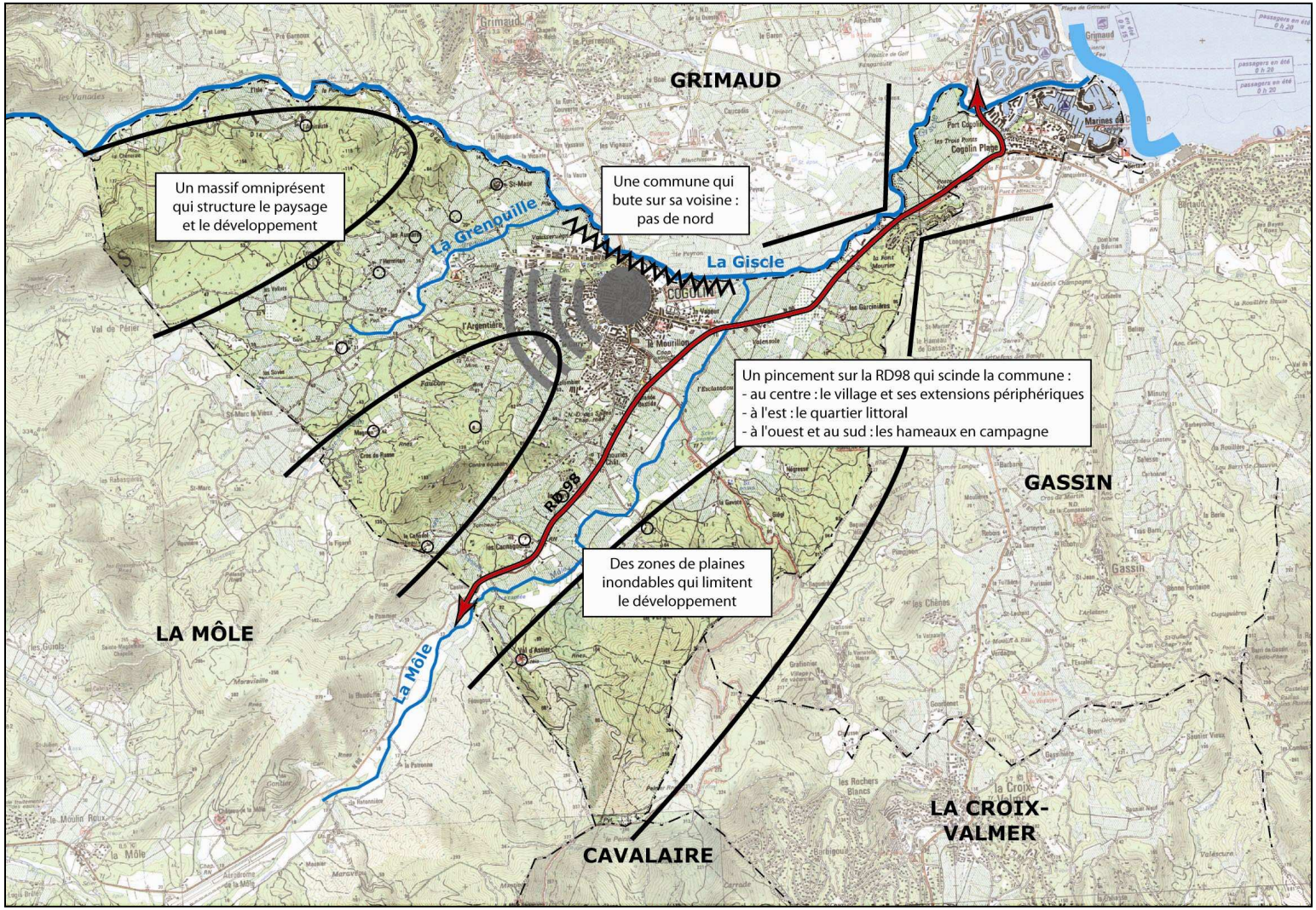
Le massif des Maures et ses contreforts forment une sorte de cirque dans lequel s'insère la plaine de Cogolin. Ces **espaces boisés** marquent les paysages de Cogolin. La diversité des espèces végétales confère au site une grande originalité qu'il convient de préserver.

La commune dispose de **vastes plaines** bordant les principaux **cours d'eau** : la Môle, la Grenouille et la Giscle. Les terres agricoles regroupent essentiellement des vignes, des cultures permanentes entretenues et des superficies fourragères. L'extension des superficies de terres en friches transforme les paysages agricoles.

Ces plaines agricoles sont parsemées de quelques boisements ponctuels. Les nombreuses parcelles forment un patchwork de formes et de couleurs inséré entre les massifs boisés et les secteurs urbanisés. Ces espaces ouverts permettent depuis certains points hauts (village, quartiers les Massanes…) des axes de perception qui s'étendent des massifs aux Marines.



Source : IGN – sdp.conseils



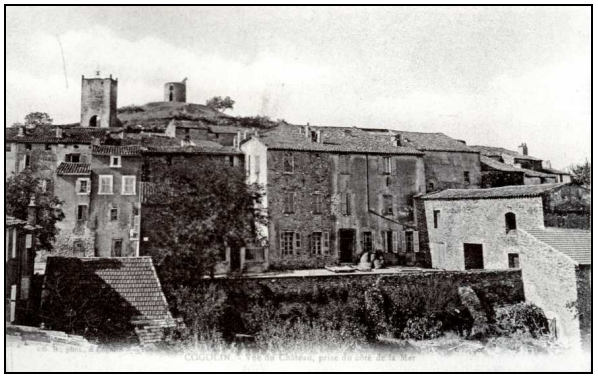
Les contraintes au développement de Cogolin

Source : IGN – sdp.conseils

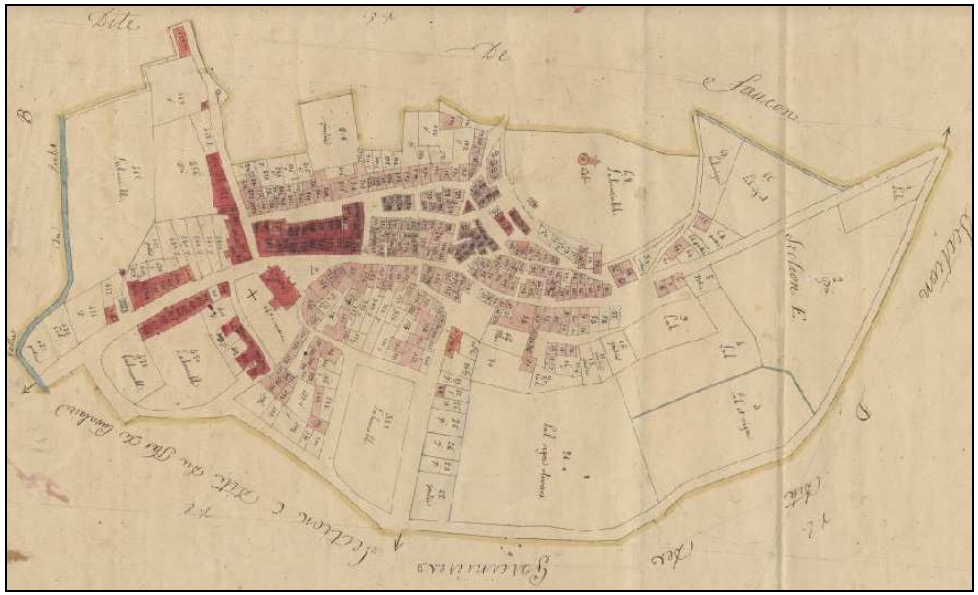
Un développement vernaculaire

Cogolin est à l'origine **un petit village perché sur un promontoire** dominant la vallée de la Giscle. Son développement naturel le mène à s'étendre en suivant la pente douce en direction du sud-est. Les quartiers les plus anciens de Cogolin sont marqués par cette dénivellation et **s'organisent de façon circulaire** autour de ce point haut. Parallèlement, la campagne de Cogolin est parsemée de domaines et de petits hameaux.

Le développement de l'habitat s'est, dans un premier temps, réalisé en **direction de l'est et de l'axe nord/sud**, le long des axes routiers les plus importants formant un carrefour distribuant la circulation vers Grimaud, Gassin/Saint-Tropez et la Môle. Le noyau villageois a connu une **expansion importante en direction de l'ouest et du sud**, par la réalisation de nombreux lotissements émergeant le long des voies.



Le village
Source : « Cogolin », Fondation historique Sellier – 1989



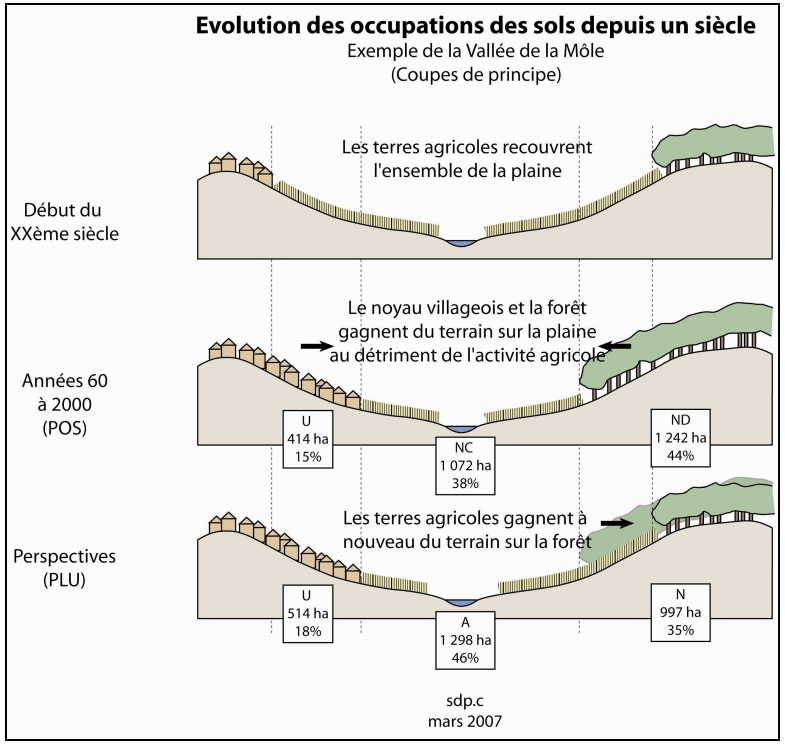
Cadastre Napoléonien du village
Source : CG83

Le développement de la ville a été marqué par une évolution de l'occupation du sol, répartie entre les zones d'habitat, les zones agricoles et les zones naturelles.

Au début du XXème siècle, les terres agricoles recouvraient les plaines, laissant aux zones urbanisées et aux zones naturelles l'espace difficilement exploitable des crêtes des massifs.

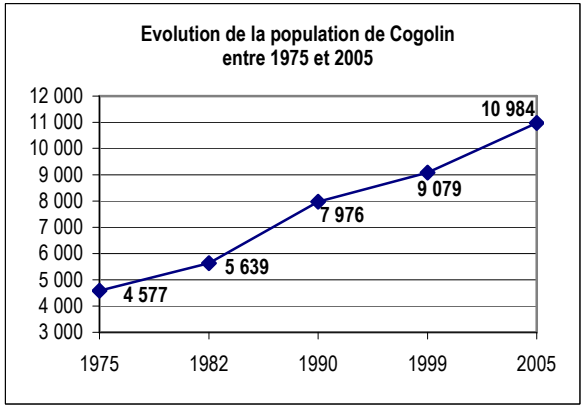
Le besoin d'expansion de la ville et la déprise agricole et les nouvelles techniques entraînent une réduction de l'emprise des terres agricoles. Le village s'étend dans la plaine, tout comme la forêt qui colonise les piémonts.

Désormais, la présence de zones urbanisées en plaine ne peut pas être remise en cause, et le besoin en terres agricoles et leur préservation mènent à une remontée des espaces agricoles sur les piémonts des massifs.



Exemple de l'évolution de l'occupation du sol
Source : sdp.conseils

Une croissance rapide



Source : INSEE

La forte expansion de la commune a entraîné **une croissance démographique soutenue.** La population a en effet **plus que doublé en l'espace de 30 ans.**

La commune a accueilli une population importante, **jeune (55% de 20-59 ans en 1999) et active (49% d'actifs)**, nécessitant des logements et des équipements. La commune dispose donc **d'un parc de logement récent** et principalement composé de **résidences principales**. Par ailleurs, Cogolin est un des acteurs majeurs au sein du Golfe en terme de logements sociaux.

Toutefois, l'offre en équipements, si elle est relativement complète, **n'est plus adaptée en terme de capacité d'accueil**. Les équipements sont donc pour la plupart saturés.

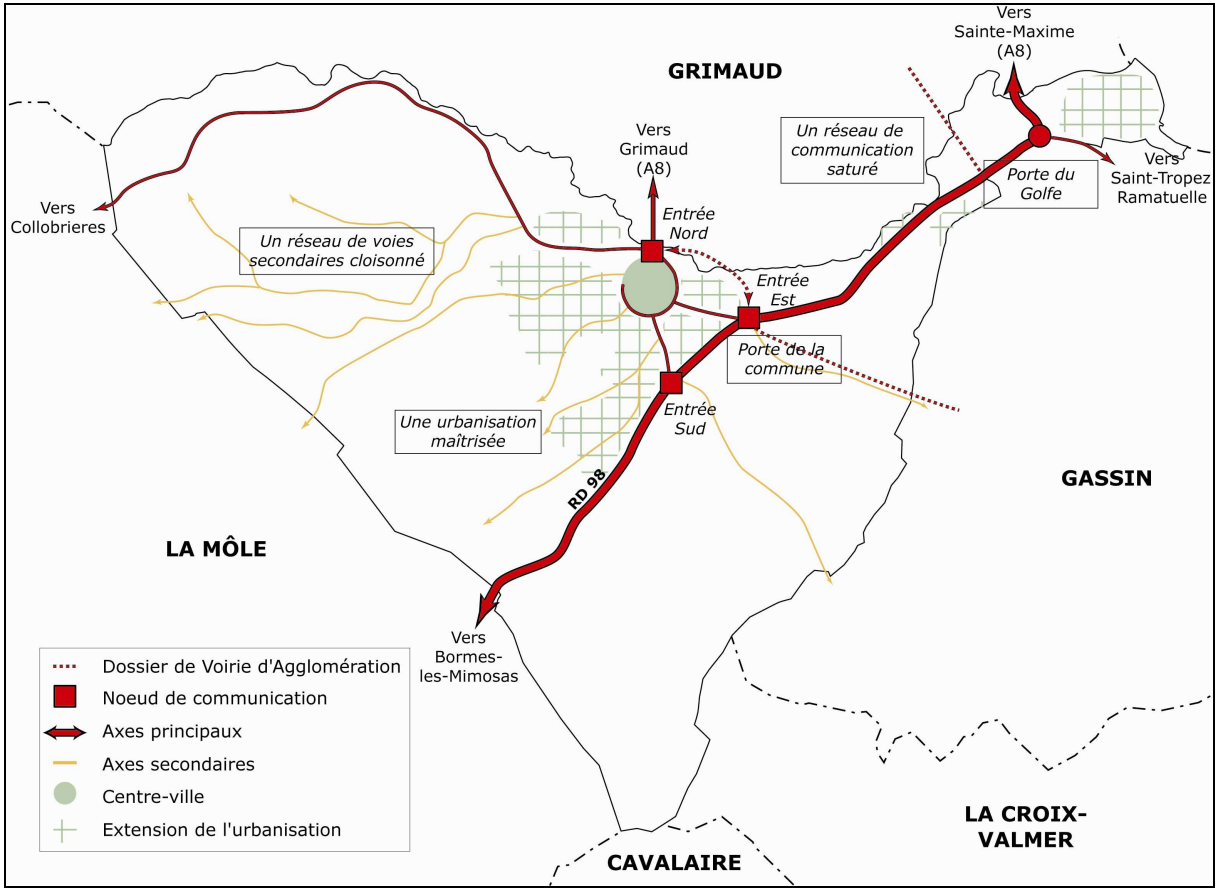
Ainsi, il n'est pas envisageable pour la commune de poursuivre une telle croissance. Elle devra donc **réguler sa production de logements et réactualiser son offre en équipements**.

Un réseau principal saturé et un réseau secondaire peu efficace

Cogolin pâtit, à l'instar des autres communes du Golfe de Saint-Tropez, d'un réseau de communication dont le dimensionnement **ne permet pas de faire face à la circulation qu'il doit supporter**. Le réseau routier est régulièrement saturé, notamment en période estivale où l'afflux de touristes s'ajoute à la population permanente. Le carrefour de la Foux est un nœud essentiel de communication entre les différentes communes du Golfe vers lequel convergent les axes routiers principaux de cette partie du Golfe : la RD98/RD98a et la RD559.

De même, **le stationnement n'est pas suffisant en période estivale** et les équipements en faveur de l'utilisation **des modes doux** sont **largement insuffisants** sur l'ensemble de la presqu'île.

L'urbanisation relativement peu dense à l'ouest du centre-ville s'est accompagnée **d'un réseau routier secondaire rayonnant**, dont les axes ne sont pas connectés entre eux. Cette organisation du réseau est **défavorable aux liaisons interquartiers**.



Organisation du réseau viaire
Source : sdp.conseils

Le paysage de la commune présente des éléments forts tangibles (massifs, plaines, littoral, village), mais c'est également une ville qui manque de lisibilité par des débordements pavillonnaires, le mitage des zones naturelles et agricoles caractérisé par les zones NB, des zones d'activités et des entrées de ville peu structurées, de même que le secteur de la Foux excentré et mal structuré. Ceci fait l'objet d'un objectif inscrit au PADD : « Etablir des coutures urbaines ».

Une commune littorale

Un accès réduit à la mer et très exploité

La façade maritime de Cogolin est **réduite à sa plus simple expression** puisque sa longueur est de **seulement 2 Kms**, ce qui est peu comparativement aux autres communes littorales du Golfe de Saint-Tropez. Pendant longtemps, il n'a été qu'un lac salé.

En 1968, l'urbanisation de Cogolin s'est étendue à l'extrême nord-est du territoire, sur la façade maritime de la commune, par la création des **Marines de Cogolin**.

Malheureusement, le littoral de Cogolin est devenu, à l'exception d'une plage, presque « imperméable » du fait de ces installations qui limitent l'accès autant que le contact visuel avec la mer.

Le secteur de Cogolin-Plage est aujourd'hui un territoire très contrasté, mêlant l'urbanisation (Port Cogolin, Les Marines, le quartier de la Foux et le secteur du Yotel), des espaces agricoles ou de palines en arrière plan et le piémont du Massif forestier qui supporte la limite communale avec Gassin, le tout dans un espace relativement restreint.

Ce secteur porte des enjeux communaux de restructuration des espaces, de développement économique et de mise en valeur du site, mais aussi des enjeux intercommunaux de déplacements liés à la convergence des grands axes routiers dans ce secteur.

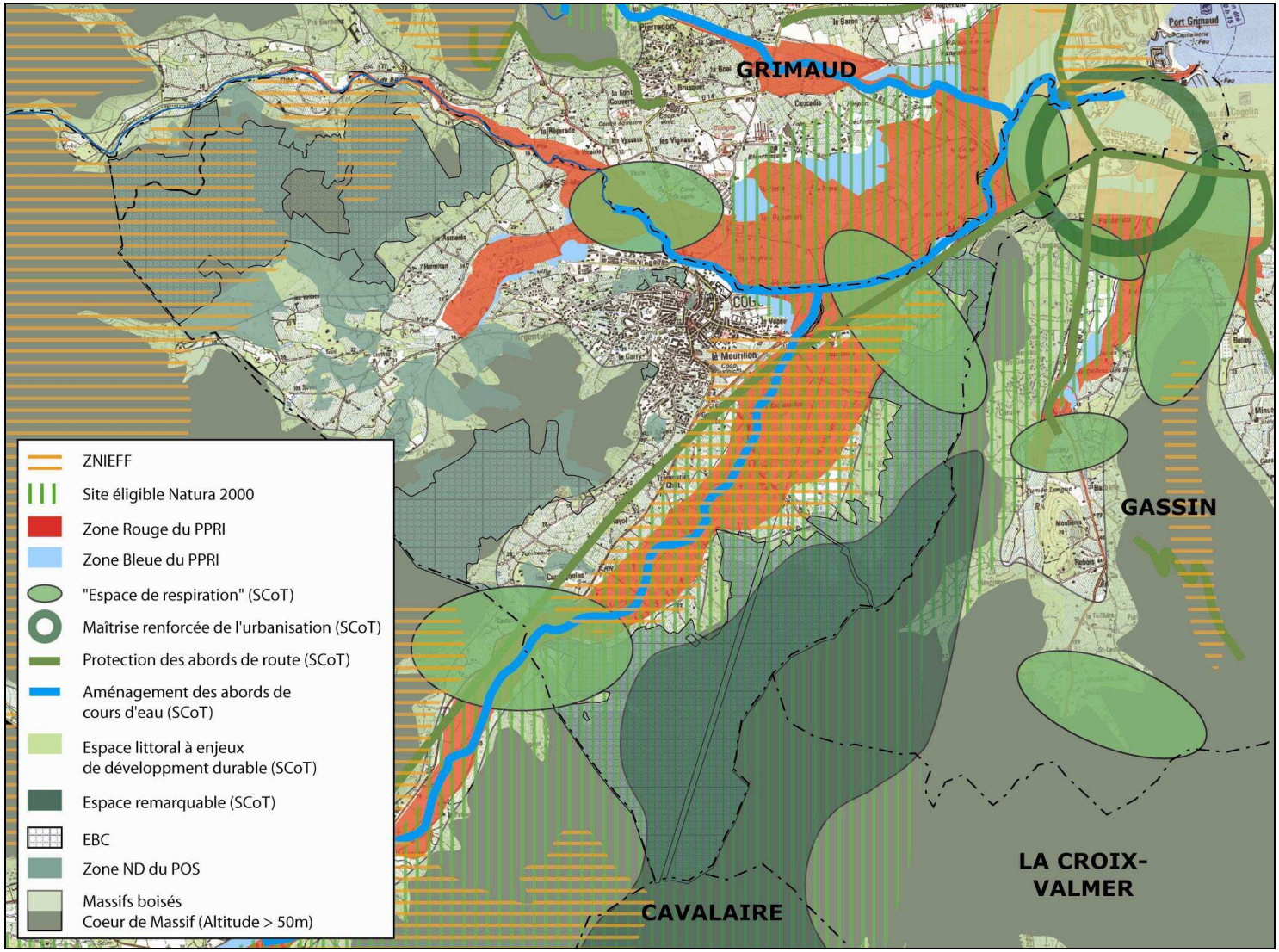
La construction des Marines de Cogolin en 1968
Source : « Cogolin », Fondation historique Sellier – 1989

Un environnement et un patrimoine de qualité

Un territoire protégé mais menacé par des risques naturels

Ces espaces naturels font l'objet de **protections** diverses à une échelle supra communale, Natura 2000, ZNIEFF, Loi Littoral et au niveau communal, par le document d'urbanisme qui classe certaines zones en zones naturelles voire en Espaces Boisés Classés.

Cependant, malgré les diverses mesures de protection, les espaces naturels de la commune sont soumis à des risques. Les boisements sont soumis au **risque incendie** et les plaines sont soumises au risque d'**inondation**. La commune ne dispose pour l'instant pas de PPRIF mais dispose d'ores et déjà d'un PPRI, concernant essentiellement le littoral et les rives des cours d'eau.



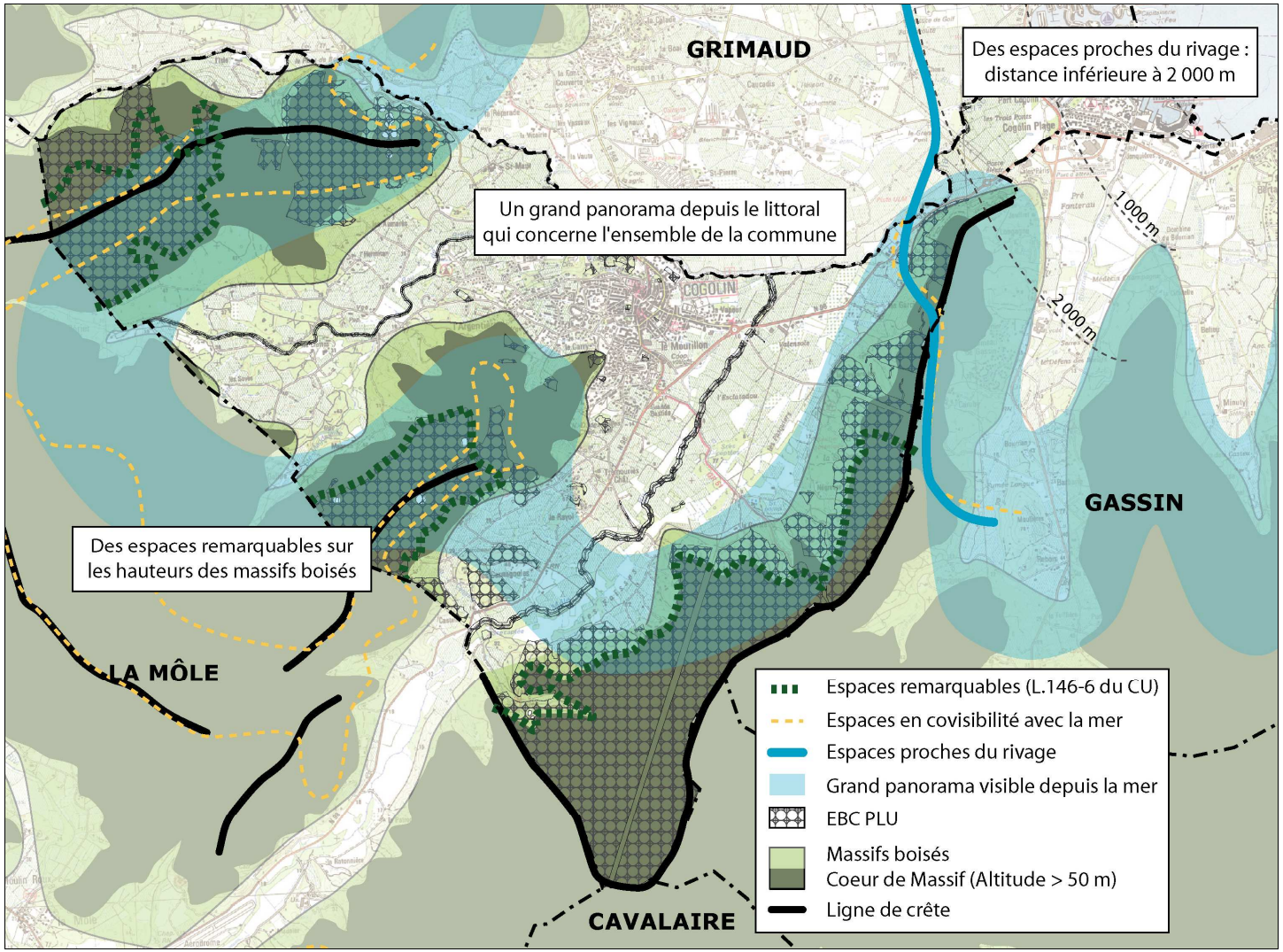
Les différentes normes appliquées au territoire de Cogolin
Source : sdp.conseils

L'application de la Loi Littoral

La Loi Littoral définit des espaces remarquables et des espaces proches du rivage à délimiter sur le territoire communal. Leur délimitation découle des diverses protections évoquées précédemment.

Les espaces proches du rivage sont définis par la covisibilité des espaces, la commune de Cogolin offrant un panorama visible depuis la mer et par la distance au rivage.

Les espaces remarquables sont quant à eux constitués des Massifs boisés de la commune dont le cœur est à préserver.



L'interprétation de la Loi Littoral par la commune de Cogolin
Source : sdp.conseils

Un dynamisme économique ancien

Des activités variées : de l'artisanat traditionnel aux activités modernes

La commune bénéficie d'un **dynamisme économique fort** lié à l'activité **touristique** bien que saisonnière, et à **l'agriculture (113 exploitations en 2000)**. Mais ce tissu économique est également renforcé par une activité diversifiée, regroupées dans les **3 zones d'activités** (environ 120 établissements), qui maintiennent l'activité sur l'ensemble de l'année.

L'activité économique de Cogolin est également le résultat d'une longue expérience des métiers **de l'artisanat et de l'exploitation des ressources naturelles** qui ont accompagné son développement depuis plus d'un siècle. Parmi ces diverses activités artisanales figurent l'exploitation du chêne-liège dans les massifs boisés de la commune, la fabrication de pipes, l'exploitation et l'utilisation des roseaux et des bambous dans la fabrication de paniers et de anches, la poterie, la fabrication de tapis et la sériciculture. La fabrication de pipes, de anches et de tapis, ainsi que l'exploitation du liège font toujours partie des activités présentes à Cogolin, notamment en centre-ville.

Exploitation viticole de Saint Maur
Source : « Cogolin, Mille ans d'histoires», l'ACRETE du Coq – décembre 2001

Zone d'Activités de Font Mourier
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

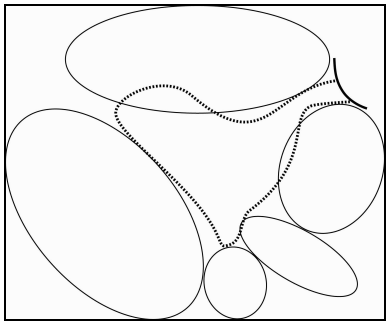
Des enjeux qui découlent du diagnostic

Une fonction de ville centre …

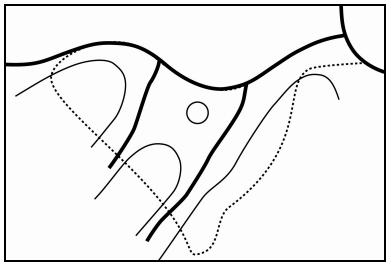
Au sortir de l'état initial de son environnement et du diagnostic que l'on peut établir sur la commune, c'est le statut ou la vocation de « ville centre » de Cogolin à l'échelle du golfe qui se dégage.

Cette centralité est aujourd'hui plurielle comme en témoignent :

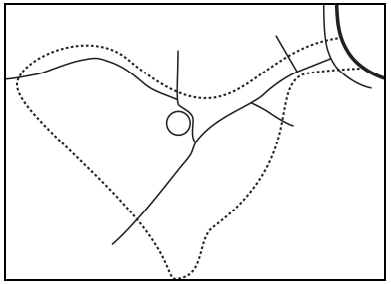
- sa situation géographique centrale au sein du SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez (Cogolin a des frontières communes avec Gassin, Croix Valmer, Cavalaire, La Mole et Grimaud),



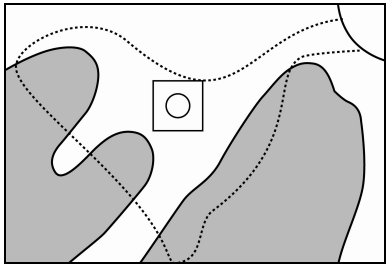
- sa structure paysagère et physique (cf. les contreforts des Maures) et hydrographique (cf. la confluence de la Mole et de la Grenouille sur la Giscle),



- sa « position carrefour » sur le réseau d'infrastructures, ferroviaire l'époque, viaire aujourd'hui (ancienne RN 98, RD 98 a, RD 559, RD 558, RD 14, RD 61),

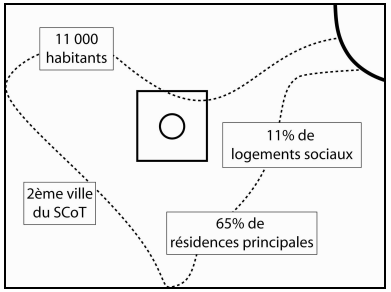


- la diversité de ses territoires (village et ceintures résidentielles, plaines agricoles, massifs, littoral)



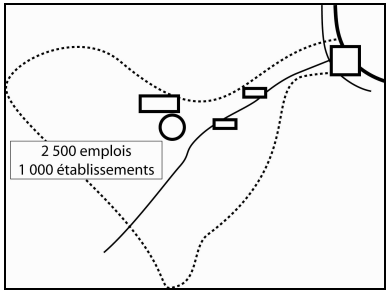
- « sa masse critique » et sa structure démographique (avec 11 000 habitants recensés et 30 000 résidents en pointe estivale, Cogolin est la deuxième ville du SCOT avec une forte proportion d'actifs),

- la structure de son parc de logements (62.5 % de résidences principales) et le poids de ses logements sociaux (11% du parc),



- la richesse de son tissu économique « complet » : 2 500 emplois pour plus de 1 000 établissements dans l'agriculture, l'artisanat, la grande distribution, le commerce urbain, les professions libérales et activités de services (à la personne, aux entreprises), les administrations publiques, les activités de tourisme et de loisirs, …

- ses quelques 40 hectares d'espaces d'activités et d'accueil de PME – PMI (cf. les 3 Zones Artisanales de St Maur, Valensole et Font Mourrier),



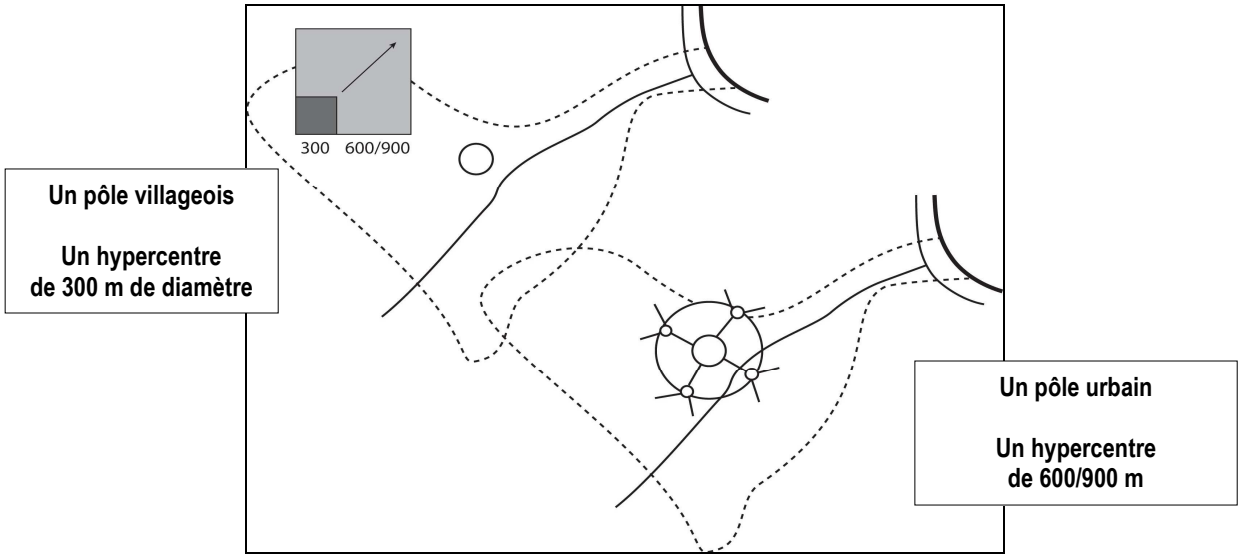
… à conforter avec le PLU

Ainsi, au-delà de la mutation déjà opérée depuis 30 ans (d'un pôle villageois rural et artisanal à l'époque à un pôle urbain aujourd'hui), le principal enjeu du PLU qui recoupe l'ambition de la commune est bien de conforter cette vocation de « ville centre ».

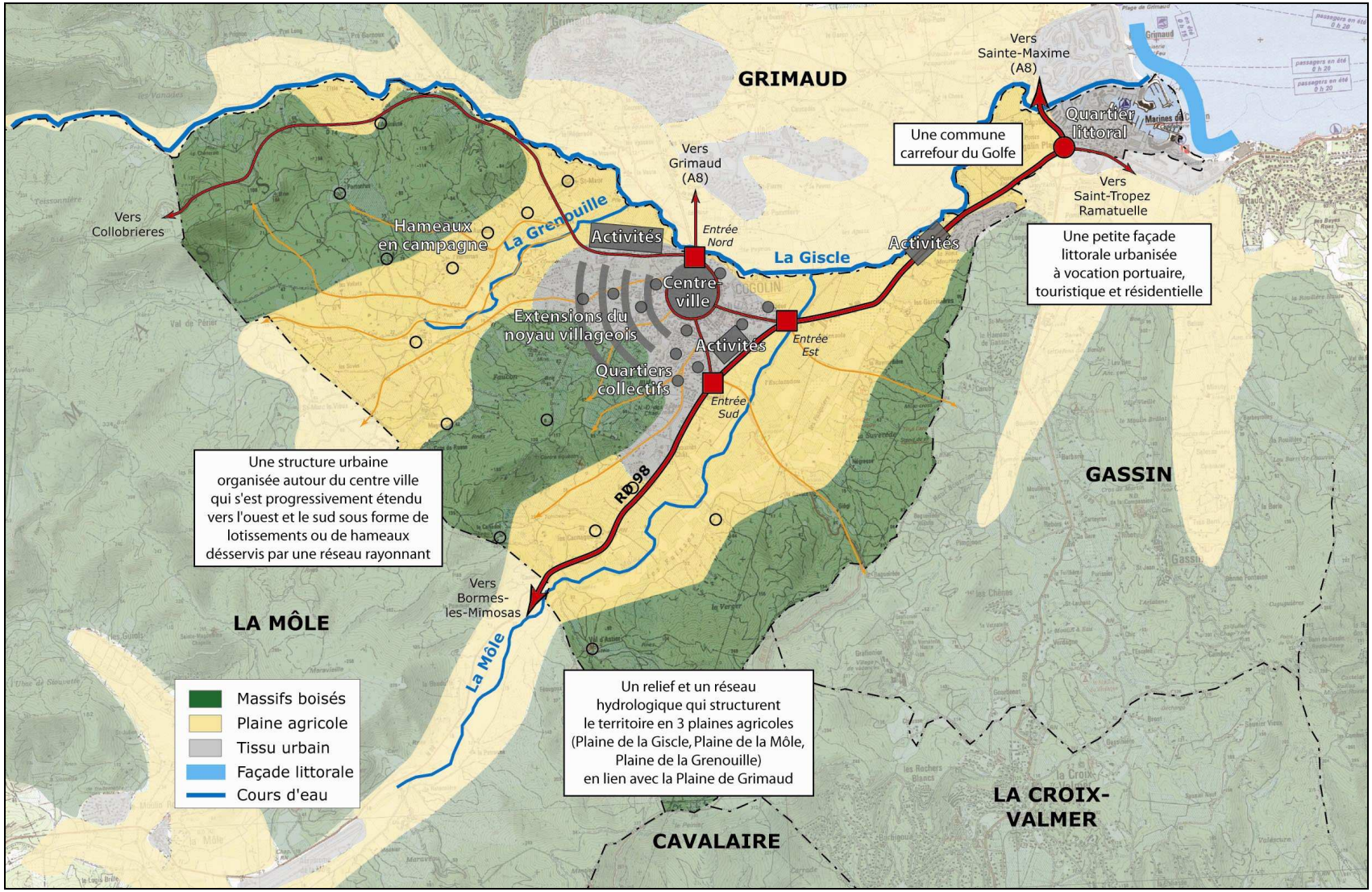
Ce confortement sera d'autant plus facile à mettre en œuvre qu'à l'inverse des autres communes du golfe, Cogolin est une commune plurielle et bien équilibrée. Elle n'est pas « tombée » dans le tout tourisme balnéaire, son parc de logements résidentiels secondaires n'est pas disproportionné, elle n'est pas de ces communes quasi exclusivement rurales d'arrière pays, …

A l'inverse du mouvement engagé par d'autres communes du littoral varois et qui cherchent à devenir des communes plus « permanentes », pour réussir ce confortement, Cogolin est à la recherche d'un renouveau de son économie touristique, la création de quelques zones d'habitat de meilleur standing, l'accueil d'entreprises tertiaires, …

Toutes ces orientations devant accompagner un changement d'échelle et d'image, par ailleurs déjà à l'œuvre depuis quelques années. Un changement au profit d'un cadre de vie plus urbain qui reposera sur un réseau d'espaces publics plus dense et convivial, participant ainsi d'une meilleure qualité de vie.



La forte croissance qu'a connue la commune de Cogolin a demandé une adaptation rapide en terme d'équipements, d'infrastructure, d'économie et de consommation d'espace. Elle souhaite aujourd'hui maîtriser cette croissance et doit donc anticiper son développement tout en préservant au mieux le cadre naturel qui est un atout majeur de la commune.
En conséquence, un certain nombre d'axes et d'actions doivent être programmés.



Carte de synthèse du diagnostic
Source : IGN – sdp.conseils

0.1.4. Un projet pour Cogolin construit à partir du diagnostic thématique et de ses enjeux … et décliné en 3 orientations transversales

Cogolin de demain :

Le projet de Cogolin est construit autour de **3 orientations transversales.**

Enseignements du diagnostic	Enjeux
1. Un cadre environnemental riche et de qualité sur un territoire à l'urbanisation relativement concentrée	- Développer le tourisme vert - Aménager les abords des cours d'eau - Préserver et valoriser les sites et paysages remarquables - Effectuer un traitement paysager des zones d'activités - Préserver et valoriser les zones agricoles
2. Un parc de logements récent et diversifié qui s'est développé le long des axes routiers	- Densifier les noyaux existants et conforter les hameaux - Assurer la qualité architecturale traditionnelle des extensions du village - Valoriser le patrimoine architectural - Développer des lieux de convivialité et des espaces verts - Favoriser la création de logements pour actifs
3. Des activités diversifiées formant un pôle économique majeur	- Requalifier les Zones d'Activités dans une démarche qualitative - Orienter le flux de touristes vers l'intérieur des terres - Favoriser l'implantation d'entreprises à forte valeur ajoutée - Développer les activités de loisirs intersaison - Développer des structures d'accueil pour les groupes - Développer la création d'emplois - Dynamiser et diversifier l'agriculture
4. Un fonctionnement urbain qui pâtit de difficultés de circulations vers et au sein de la commune	- Requalifier la voirie à l'échelle du Golfe - Améliorer l'accès aux zones d'activités - Valoriser les entrées de ville - Aménager des parkings - Favoriser les modes doux - Créer ou agrandir les équipements scolaires - Adapter les structures pour personnes âgées - Aménager la RN98 en boulevard urbain

Un PADD décliné en 3 orientations transversales

Orientation 1

Accompagner le développement urbain

Orientation 2

Positionner la commune au cœur des dynamiques du Golfe de Saint-Tropez et favoriser le développement économique

Orientation 3

Protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire cogolinois

1. ORIENTATIONS GENERALES

Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3
Accompagner le développement urbain	***Positionner la commune au cœur des dynamiques du Golfe de Saint-Tropez et favoriser le développement économique***	***Protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire cogolinois***

1.1. ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La forte croissance démographique de ces dernières décennies s'est accompagnée d'une expansion urbaine rapide de la commune sur les coteaux et les anciennes terres agricoles. Cette évolution s'est traduite par l'apparition de nouveaux quartiers, parfois éloignés du centre-ville. Cette urbanisation, non homogène au niveau des formes et des fonctions urbaines, se traduit par une consommation d'espace et entraîne un phénomène de mitage des terres agricoles. Afin de maintenir une qualité du cadre de vie, le développement urbain doit faire l'objet de mesures spécifiques visant à renforcer les liens entre le centre et ces quartiers.

En effet, le quartier de Cogolin-Plage est isolé du centre urbain géographiquement, puisque localisé à l'extrême nord-est de la commune, mais la saturation régulière des réseaux routiers accentue ce phénomène. Cet isolement est également présent entre les entités du littoral elles-mêmes. Des liaisons entre le centre urbain et le littoral par l'intermédiaire de pistes cyclables ou pédestres pourraient participer de ce décloisonnement.

De même, les extensions urbaines à l'ouest du centre-ville se sont réalisées progressivement en suivant le tracé des axes routiers rayonnant à partir du centre ville. Ces axes n'ayant aucun lien entre eux, les différents quartiers sont donc isolés les uns des autres et la circulation converge inévitablement vers le centre-ville.

L'évolution de la commune devant être maîtrisée, le développement de l'urbanisation ne se réaliser que sur quelques secteurs en périphérie de la commune, à proximité immédiate des réseaux ou déjà équipés. De plus, afin de favoriser la production de logements tout en économisant l'espace, et afin d'éviter la prolifération de l'habitat insalubre, des mesures à destination des propriétaires de logements vacants seront proposées dans le cadre d'une opération de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Cette première orientation du PADD se décline suivant 3 objectifs.

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1. Renforcer les zones urbaines existantes

2. Etablir des coutures urbaines

3. Proposer de nouveaux pôles urbains

1.1.1. Renforcer les zones urbaines existantes

1. Réhabiliter le centre ancien

Le centre-ville de Cogolin accueille encore régulièrement de nouveaux commerces ou de nouvelles activités, ce qui maintien son dynamisme. Encore faut-il que le caractère résidentiel du centre soit conservé. Les bâtiments anciens ne doivent pas être dépeuplés au motif de logements inadaptés à la vie moderne. C'est dans ce cadre qu'intervient une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

D'ores et déjà, la commune participe au « Plan de cohésion sociale » de l'Etat, qui a pour objectif d'augmenter le nombre de logements proposés sur le marché et de réhabiliter les logements locatifs privés.

Ruelle du centre village
Source : Citadia Conseil

2. Mettre en concordance le statut foncier au regard de la présence des équipements publics

Certaines zones urbaines de la commune ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement public. Au contraire, certaines zones à vocation agricole pourraient disposer de l'assainissement collectif du fait de la présence à proximité, du réseau correspondant.

Cette situation paradoxale nécessite une mise en cohérence entre la vocation des zones et la présence des équipements publics et particulièrement des réseaux techniques.

3. Limiter l'ouverture à l'urbanisation aux zones proches des réseaux

Dans la continuité de la mise en cohérence des vocations des zones et des réseaux, il apparaît nécessaire de ne pas orienter l'extension urbaine de la commune vers des zones insuffisamment équipées. Cette démarche est par ailleurs conforme au principe de renouvellement urbain instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

4. Restructurer le quartier Cogolin Plage - La Foux

Le diagnostic territorial a mis en relief les dysfonctionnements du secteur de la Foux :

- Une absence de mise en valeur de la zone ;
- Une opacité vis-à-vis du littoral ;
- Une absence de liens structurant ;
- Une localisation à l'extrémité de trois communes ;
- Un réseau routier convergeant et saturé ;
- ….

Dans ces conditions, il est nécessaire de rechercher des améliorations fonctionnelles.

Le secteur de la Foux
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

1.1.2. Etablir des coutures urbaines

1. Relier les points de sociabilité entre eux

Il s'agit d'interventions publiques articulant à la fois la réalisation de projets structurants, tels que les actions sur le réseau routiers et les différents carrefours avec des réalisations de type espaces verts et liaisons piétonnes.
Les secteurs concernés sont la rue Carnot, la rue marceau, le secteur Subeiran ; la ZAC des Anches, …

2. Créer des liaisons interquartiers

En partenariat avec le Conseil Général, il s'agit de réaliser des liaisons interquartiers, notamment dans le secteur de la Foux / Cogolin-Plage, par la réalisation d'itinéraires piétons et cyclables.

1.1.3. Proposer de nouveaux pôles urbains

1. Créer des espaces de centralité secondaires

Le POS précédent est à l'origine de la constitution morcelée du tissu urbain. Par la réalisation d'équipements publics, il convient de dynamiser les quartiers dont on peut penser qu'à terme, ils se complèteront par l'installation de quelques commerces.

2. Adapter les équipements aux nouveaux besoins

La saturation des équipements scolaires notamment est le résultat de la croissance démographique de Cogolin, mais c'est également une preuve de dynamisme.

3. Anticiper les besoins futurs

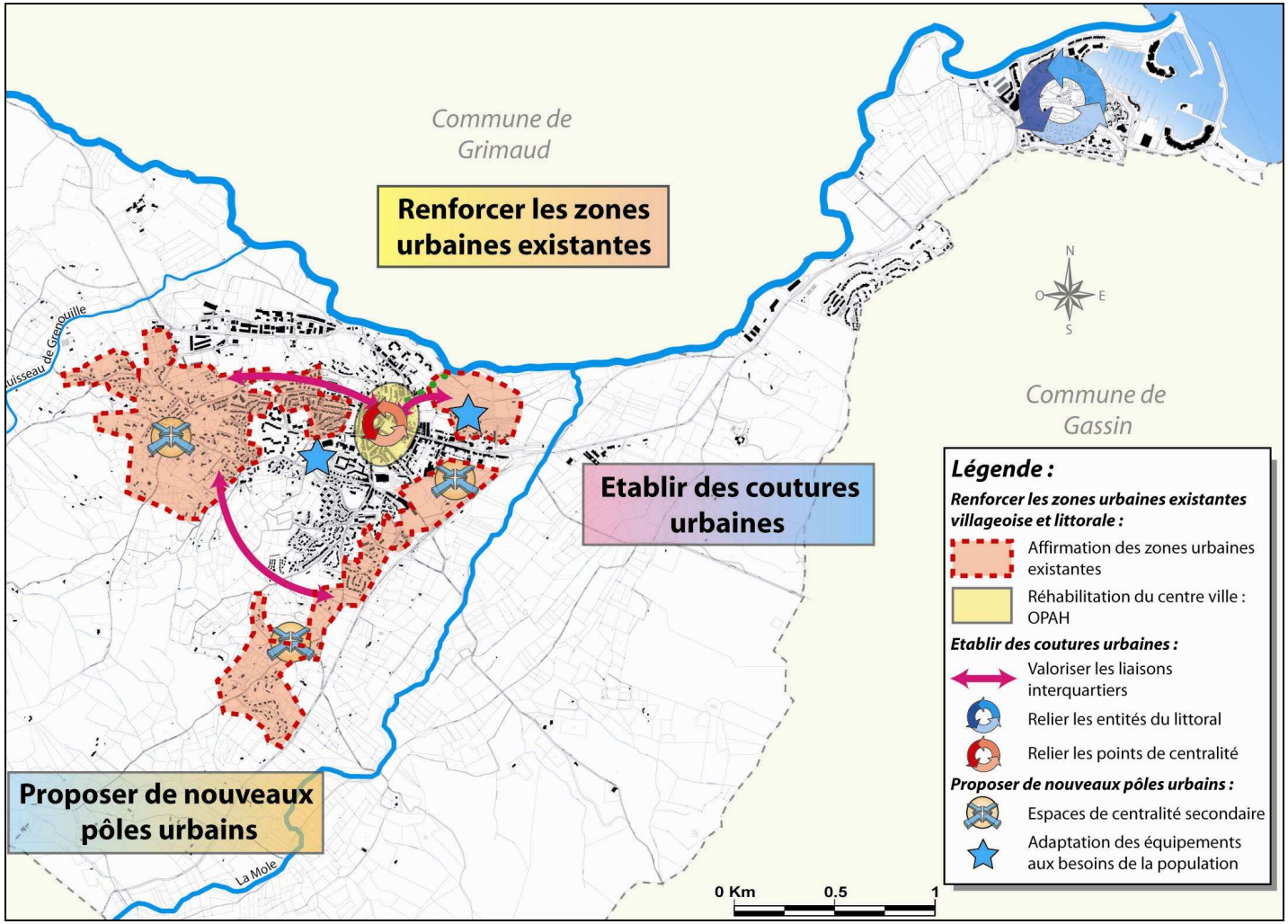
La population de Cogolin est aujourd'hui essentiellement jeune et active. Cependant, la part des personnes de plus de 60 ans n'est pas négligeable et prendra de plus en plus d'ampleur. C'est la raison pour laquelle il est nécessaire de prévoir des équipements d'accueil pour cette catégorie de population.

4. Réaliser de nouveaux parcs de stationnement

Afin de limiter les conflits d'usages et encourager les déplacements doux et les transports collectifs (notamment sur la RD 98a requalifiée en boulevard urbain), il apparaît nécessaire de réaliser de nouveaux espaces de stationnement.

Orientation 1 - Cartographie

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN



Source : Citadia Conseil

1.2. ORIENTATION 2 : POSITIONNER LA COMMUNE AU CŒUR DES DYNAMIQUES DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune participe activement aux dynamiques territoriales complexes de l'ensemble du golfe de Saint-Tropez. Elle joue, en effet, un rôle primordial en matière économique de par la présence de plusieurs zones d'activités, en matière d'habitat (important parc à vocation sociale notamment), en matière de déplacements etc. Forte de cette position, la commune souhaite aujourd'hui valoriser ces atouts dans une perspective globale de développement.

Son développement est par ailleurs dépendant de ce positionnement à l'échelle du Golfe. Certains projets étant en effet, conditionnés par de grands projets de voirie à l'étude. En effet, l'aménagement projeté de la zone de Négresse est extrêmement lié au projet d'amélioration du chemin rural dit de « la Mort du Luc ».

De même, le contournement du centre-ville par la RD 558 qui permettra son désengorgement, autorisera alors un nouveau plan de circulation et de stationnement adaptés à la nouvelle fréquentation automobile. Celui-ci accompagnera la mise en valeur du centre ancien afin de promouvoir le tourisme urbain.

Cette deuxième orientation du PADD se décline suivant 3 objectifs.

POSITIONNER LA COMMUNE AU CŒUR DES DYNAMIQUES DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1. Reconquérir les espaces urbains délaissés pour affirmer la position stratégique de la commune

2. Développer de nouvelles activités économiques

3. Diversifier l'offre touristique en profitant d'un potentiel varié

1.2.1. Reconquérir les espaces urbains délaissés pour affirmer la position stratégique de la commune

1. Valoriser les entrées de ville

Cet objectif vise à rendre la ville plus attractive, afin de participer de son développement économique tout en améliorant le cadre de vie.

Ainsi, sont envisagés :

- L'amélioration des abords de la RD48 au niveau de la zone d'activité économique
- L'identification du secteur littoral par la mise en valeur du carrefour complexe de la Foux
  L'embellissement des entrées du centre ville.

La ZA Saint Maur
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

2. Requalifier la voirie

La requalification de la voirie entre dans une logique d'aménagement à l'échelle du Golfe de Saint-Tropez.

Elle concerne :

- Le traitement qualitatif et paysager de la RD 98
- La création d'une voie de contournement du centre depuis la RD558 pour limiter le passage des poids lourds et désengorger le centre-ville
- La qualification du chemin de la Mort du Luc permettant un accès à la commune de Gassin.

La RD98
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

1.2.2. Développer de nouvelles activités économiques

1. Requalifier les zones d'activités

Le PLU affiche l'objectif de requalifier les zones d'activités par :

- Un traitement paysager en bordure de la RN98
- Une homogénéisation urbaine (cohérence au niveau des COS et des aspects extérieurs)
  Une sécurisation des accès.

La ZA de Valensole
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

2. Qualifier le secteur de Négresse

Le secteur de Négresse présente un fort potentiel de développement inscrit au SCoT. Il a vocation à accueillir des activités tertiaires et des activités pouvant être couplées éventuellement avec un centre d'enseignement ou de formation.

Le secteur de Négresse
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

3. Qualifier le secteur de Grand-Pont

Il s'agit de reconnaître au secteur de Grand-Pont une vocation intercommunale reposant sur l'accompagnement du développement des activités existantes dans ce secteur et sur l'accueil d'une plate-forme multimodale de desserte du Golfe (accueil d'équipements publics). Le développement de cette zone à urbaniser reste pour autant subordonné à la mise en oeuvre du DVA et des aménagements hydrauliques nécessaires.

Le secteur de Grand-Pont et de Cogolin-Plage
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

4. Assurer le développement de Cogolin-Plage

Le développement du secteur de Cogolin-Plage / la Foux tendra à privilégier une occupation mixte de la zone : activités touristiques et services de loisirs, logements de type résidentiel et logements des actifs.

1.2.3. Diversifier l'offre touristique en profitant d'un potentiel varié

1. Développer le tourisme urbain

La commune de Cogolin bénéficie d'un cadre environnemental et urbain de qualité. Le tourisme urbain est un complément au tourisme balnéaire. Il s'agit donc de promouvoir le patrimoine architectural (passages voûtés, placettes, ruelles étroites, église Saint Sauveur).

Passage voûté rue Nationale
Source : sdp.conseils

2. Lutter contre la saisonnalité

Le phénomène de saisonnalité présent sur l'ensemble des communes du Golfe de Saint-Tropez et un frein au dynamisme économique. Le besoin de diversification passe par la valorisation du tourisme vert pour s'affranchir de la saisonnalité :

- Mise en valeur du parcours de santé et du sentier botanique du parc Négresse
- Diversification des structures d'hébergement : gîtes ruraux, centre de séminaire
- Création de chemins de randonnée par l'aménagement de circuits existants à proximité du vignoble

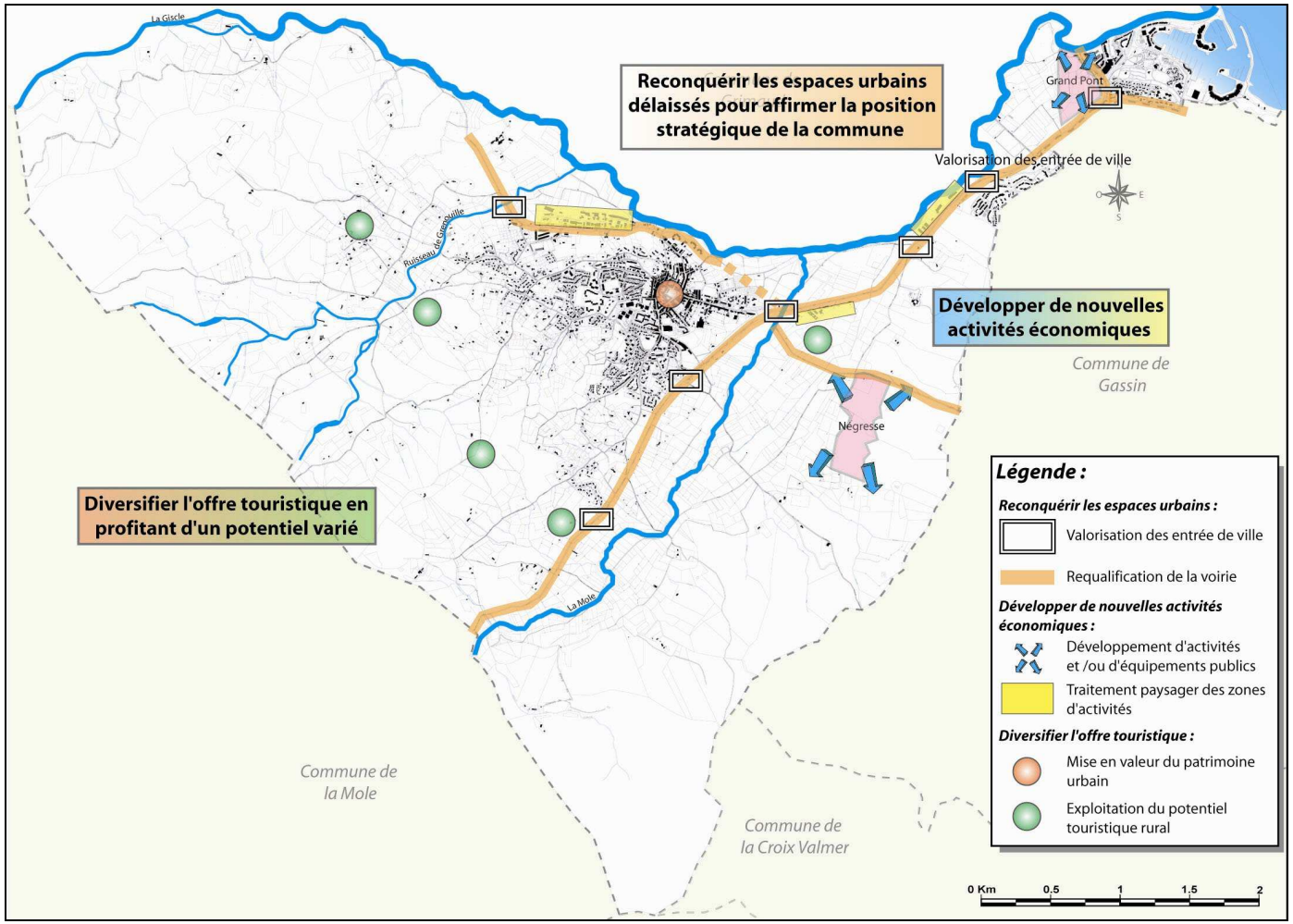
3. Confirmer la vocation économique du secteur Cogolin-Plage / la Foux

Le secteur de Cogolin-Plage / la Foux est un pôle majeur de l'activité de la commune. En effet, étant le seul secteur littoral, le tourisme balnéaire s'y concentre. Il convient donc de le développer et de le conforter dans sa vocation, en mettant en valeur ses activités liées au tourisme, aux activités navales, ….

Les équipements touristiques de Cogolin-Plage / la Foux
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

Orientation 2 - Cartographie

POSITIONNER LA COMMUNE AU CŒUR DES DYNAMIQUES DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



Source : Citadia Conseil

1.3. ORIENTATION 3 : PROTEGER, PRESERVER MAIS AUSSI VALORISER LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE COGOLINOIS

La commune de Cogolin dispose d'une diversité de paysages et de la présence d'espaces naturels et agricoles de qualité qui en font un atout environnemental malgré les risques existants (incendie, inondation, mouvements de terrain). Dans le cadre d'une gestion durable de l'espace et de la préservation des espaces naturels, le Plan Local d'Urbanisme doit définir les conditions d'une préservation mais aussi d'une mise en valeur de cet environnement naturel.

Dans cette optique, la principale action sera de développer le périmètre AOC, notamment par une mise en concordance du zonage du PLU. De même, la sauvegarde de la Vallée de la Môle passera par une action visant à décourager les occupations sauvages des terrains et les extractions de terres végétales et en préservant les caractéristiques paysagères remarquables constituées notamment par les ripisylves longeant la rivière de la Môle.

S'agissant du devenir des zones d'urbanisation diffuse, ces territoires sont pour l'essentiel, reclassés en zones naturelles, n'étant pas raccordables aux réseaux publiques.

Cette troisième orientation du PADD se décline suivant 2 objectifs.

PROTEGER, PRESERVER MAIS AUSSI VALORISER LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE COGOLINOIS

1. Protéger et gérer le milieu naturel

2. Soutenir l'activité agricole

1.3.1. Protéger et gérer le milieu naturel

1. La suppression des zones NB

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains supprime les zones naturelles constructibles. En conséquence, les zones NB existantes sont reclassées en zone naturelle ou intégrées en zone urbaine en fonction notamment de leur densité. Cette suppression confirme le principe de renouvellement urbain en imposant le développement de la ville sur les secteurs déjà urbanisés ou équipés.

Le secteur de l'Hermitan et des Aumares
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

2. L'évolution et la préservation des espaces naturels

Il s'agit principalement de ne pas s'opposer à une fréquentation « douce » des espaces naturels qui éviterait leur dégradation et leur pollution. Cette utilisation suppose une coexistence avec les autres utilisateurs des espaces naturels (propriétaires, agriculteurs), mais également un partenariat avec les structures en charge des questions de tourisme et d'environnement, telles que le Conseil Général du Var par l'intermédiaire des Contrats de Territoire.
Parallèlement, un effort de préservation doit être fait concernant les ripisylves de la Môle et de la Giscle, ainsi que la Vallée de la Mole par l'élaboration d'un outil de gestion adapté.

La ripisylve de la Giscle
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

1.3.2. Soutenir l'activité agricole

1. La valorisation du potentiel viticole

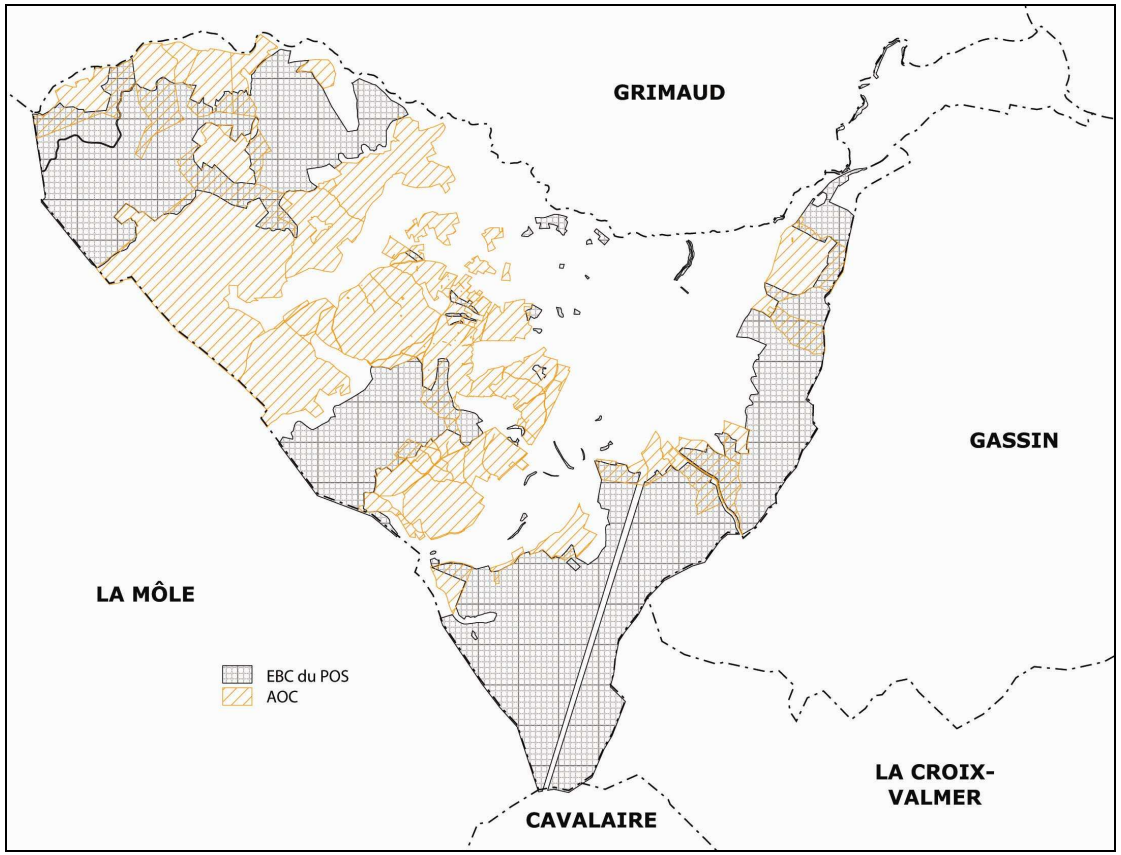
Le classement AOC existant sur la commune concerne quelques 900 hectares pour une surface exploitée d'environ 300 hectares. L'action consiste à rendre possible l'augmentation de la surface exploitée en réintégrant en zone agricole des secteurs actuellement gelés au titre de leur classement en EBC.

2. L'action foncière à destination des agriculteurs

La nécessité de cette action découle du constat de l'augmentation des achats de terres agricoles par les non agriculteurs. Une politique de limitation de ce phénomène, en partenariat avec la SAFER, a été mise en place. Il s'agit d'une convention d'intervention foncière conclue avec la SAFER pour privilégier les mutations de terres agricoles au bénéfice de candidats agriculteurs. Ainsi, la vallée de la Môle est classée en zone agricole stricte, afin de protéger les espaces agricoles et leur exploitation.

3. L'exploitation de l'existant

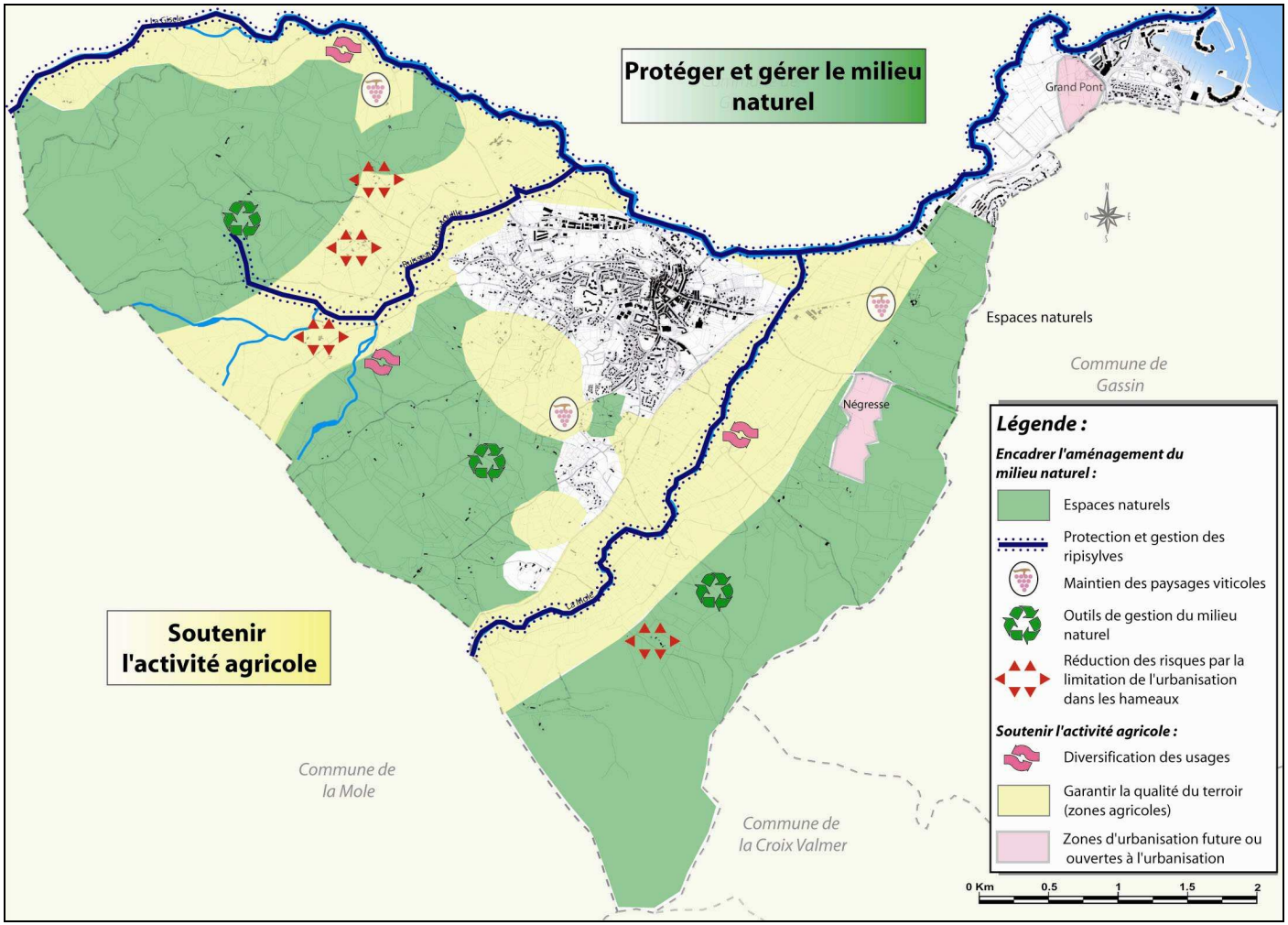
Au-delà de la préservation des espaces agricoles, il est nécessaire de valoriser ces espaces. Il s'agit donc de donner une nouvelle vocation à l'espace agricole par une diversification des usages dans le cadre de la valorisation du bâti existant, par changement de destination si le bâtiment présente un intérêt architectural dans la mesure où la nouvelle activité peut coexister avec l'activité agricole.



Les AOC et EBC du POS
Source : sdp.conseils

Orientation 3 - Cartographie

PROTEGER, PRESERVER MAIS AUSSI VALORISER
LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE COGOLINOIS



Source : Citadia Conseil

2. SYNTHESE

2.1. Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La croissance démographique de Cogolin doit s'accompagner de mesures répondant aux besoins de la population. Les opérations de renouvellement urbain doivent être au cœur de ces transformations et promouvoir la construction de la ville sur elle-même en préservant ainsi les milieux naturels. La densification de l'existant et la limitation des zones d'habitat diffus s'inscrivent dans cet objectif de maîtrise de développement urbain.

La commune de Cogolin participe activement aux dynamiques territoriales complexes de l'ensemble du Golfe de Saint-Tropez (périmètre de SCOT) : équipements publics structurants, attractivité économique...
La valorisation de ces atouts s'inscrit alors dans une perspective globale de développement.

L'environnement naturel profite d'ores et déjà de nombreuses mesures de protection (prise en compte des risques, application de la loi littoral, …). Mais au delà de la stricte protection, l'environnement naturel nécessite des mesures spécifiques de gestion et de valorisation dans une logique globales de préservation et de mise en valeur.

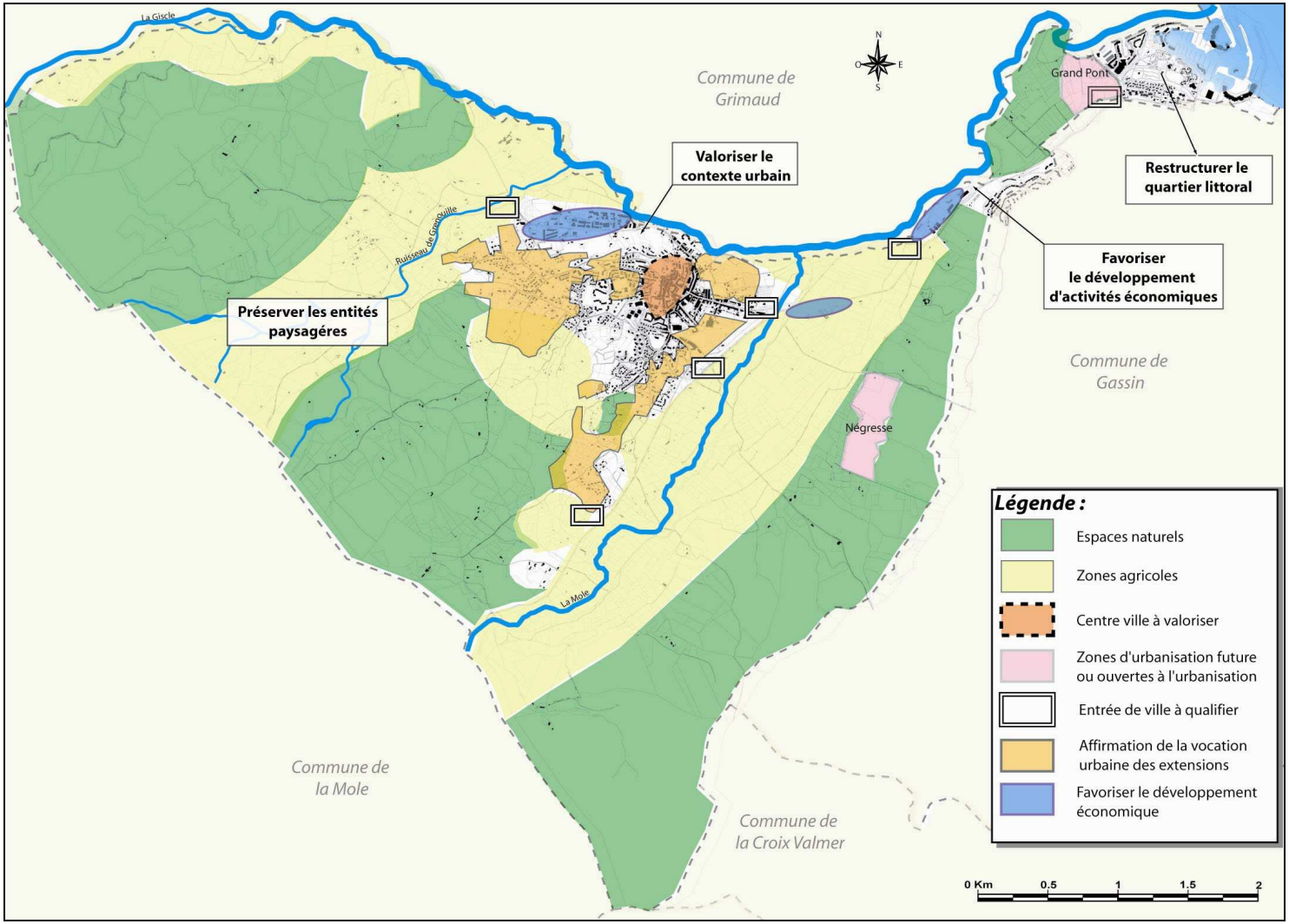
Le projet de Cogolin est construit autour de 3 orientations répondant à un nécessaire « <u>développement durable</u> »

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	La croissance démographique de la commune doit s'accompagner de mesures répondant aux besoins de la population. Les opérations de renouvellement urbain doivent être au cœur de ces transformations et promouvoir la construction de la ville sur elle-même en préservant ainsi les milieux naturels. La densification de l'existant et la limitation des zones d'habitat diffus s'inscrivent dans cet objectif de maîtrise de développement urbain.

POSITIONNER LA COMMUNE AU COEUR DES DYNAMIQUES DU GOLFE DE SAINT TROPEZ ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	La commune de Cogolin participe activement aux dynamiques territoriales complexes de l'ensemble du Golfe de Saint-Tropez (périmètre de SCOT): équipements publics structurants, attractivité économique... La valorisation de ces atouts s'inscrit alors dans une perspective globale de développement.

PROTEGER, PRESERVER, MAIS AUSSI VALORISER LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE COGOLINOIS	L'environnement naturel profite d'ores et déjà de nombreuses mesures de protection (prise en compte des risques, application de la loi littoral, etc...). Mais au delà de la stricte protection, l'environnement naturel nécessite des mesures spécifiques de gestion et de valorisation dans une logique globales de préservation et de mise en valeur.

2.2. Cartographie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Source : Citadia Conseil

Orientation 1

Accompagner le développement urbain

Renforcer les zones urbaines existantes

- Réhabiliter le centre ancien
- Mettre en concordance le statut foncier au regard de la présence des équipements publics
- Limiter l'ouverture à l'urbanisation aux zones proches des réseaux
- Restructurer le quartier Cogolin Plage - La Foux

Etablir des coutures urbaines

- Relier les points de sociabilité entre eux
- Créer des liaisons interquartiers

Proposer de nouveaux pôles urbains

- Créer des espaces de centralité secondaires
- Adapter les équipements aux nouveaux besoins
- Anticiper les besoins futurs
- Réaliser de nouveaux parcs de stationnement

Orientation 2

Positionner la commune au cœur des dynamiques du Golfe de Saint-Tropez et favoriser le développement économique

Reconquérir les espaces urbains délaissés pour affirmer la position stratégique de la commune

- Valoriser les entrées de ville
- Requalifier la voirie

Développer de nouvelles activités économiques

- Requalifier les zones d'activités
- Qualifier le secteur de Négresse
- Qualifier le secteur de Grand-Pont
- Assurer le développement de Cogolin-Plage

Diversifier l'offre touristique en profitant d'un potentiel varié

- Développer le tourisme urbain
- Lutter contre la saisonnalité
- Confirmer la vocation économique du secteur Cogolin-Plage / la Foux

Orientation 3

Protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire cogolinois

Protéger et gérer le milieu naturel

- La suppression des zones NB
- L'évolution et la préservation des espaces naturels

Soutenir l'activité agricole

- La valorisation du potentiel viticole
- L'action foncière à destination des agriculteurs
- L'exploitation de l'existant

Document réalisé par

---

sdp.conseils
62, Carraire des Rouguières Basses
13 122 Ventabren