

Les étapes de la révision du PLU de Cogolin

I. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

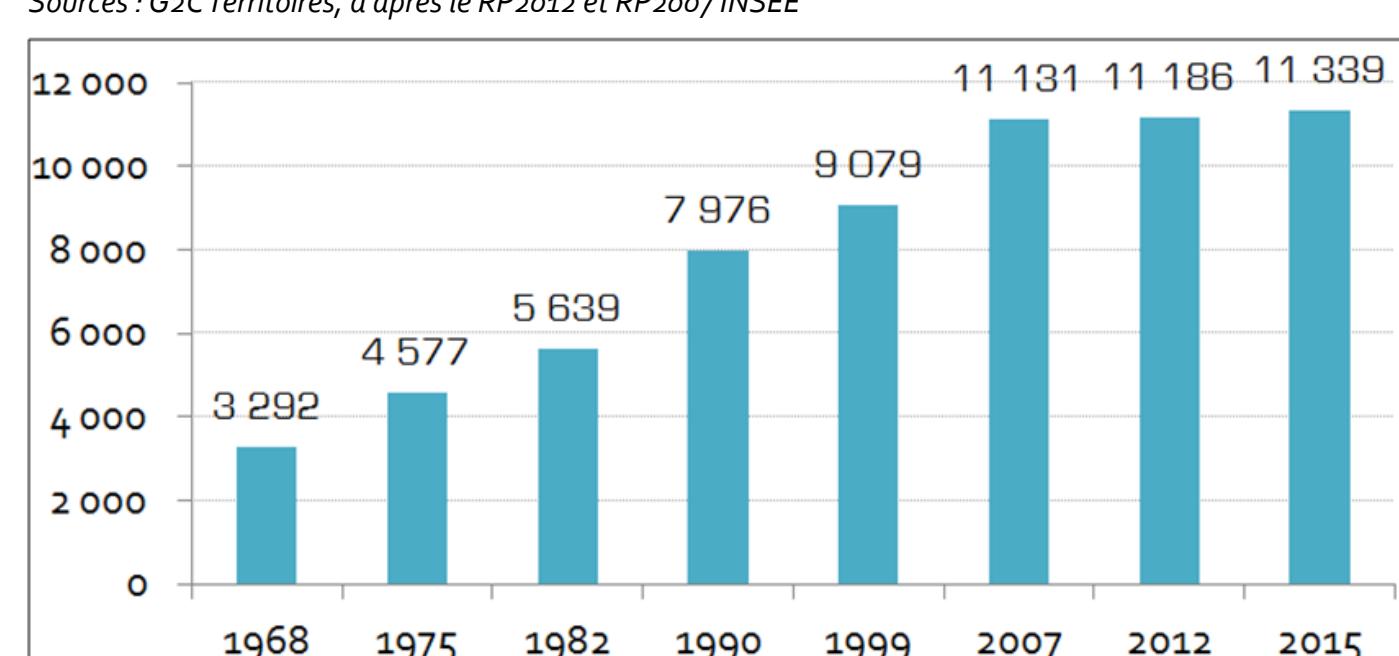


Pour réaliser une étude complète de la commune, un diagnostic territorial, socio-économique et environnemental a été réalisé. Il dessine une ville située dans le département du Var, s'insérant entre le Massif des Maures et la mer, dans le fond du Golfe de Saint-Tropez. Elle bénéficie d'une situation privilégiée dans un lieu de renommée internationale. Phase essentielle dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le diagnostic permet de faire émerger les forces et les faiblesses du territoire, les richesses à préserver, les contraintes à maîtriser, les opportunités à saisir.

Démographie-logement

- +**
 - 11 186 habitants en 2012 (dernier recensement INSEE)
 - Une population en hausse (TVA 0,1% / an entre 2007 et 2012)
 - Un solde naturel positif (0,5% / an)**
 - Une commune touristique** avec une population estivale : entre 20 000 et 40 000 habitants en été
 - Un parc de logements en hausse** : 8171 logements en 2012
 - Un rythme de construction dynamique (une moyenne de 103 logements accordés / an)**
 - Une composition du parc de logements stable** depuis 2007 : 61 % résidences principales / 33 % résidences secondaires / 8 % de logements vacants
 - Résidences principales dominantes** (# des communes voisines)
 - Des appartements dominants** (64 % contre 36 % de maisons individuelles.)
- - Une croissance démographique fortement ralenti avec un taux de 0,1% / an entre 2007 et 2012 mais un rythme de croissance plus important ces dernières années (cf chiffres de 2016)
 - Un solde migratoire négatif en 2007 et 2012
 - Un vieillissement de la population** depuis 2007
 - Augmentation de la population de toutes les tranches supérieures à 45 ans
 - Un desserrement de la population** : 2,7 personnes en 1982 et 2,1 en 2012
 - Des logements vacants regroupés en centre ville**
 - Le logement social représente 9,6 % du parc de logements de RP** (Quand Ste Maxime dépassera 15 000 habitants : application de la loi Duflot : 25 % du parc de RP devra être du LLS)
 - En 2014, **238 demandes d'attribution de LLS ont été déposées au CCAS de Cogolin** (le reste des demandes ont pu être déposées directement aux bailleurs sociaux). 85 % habitent à Cogolin.

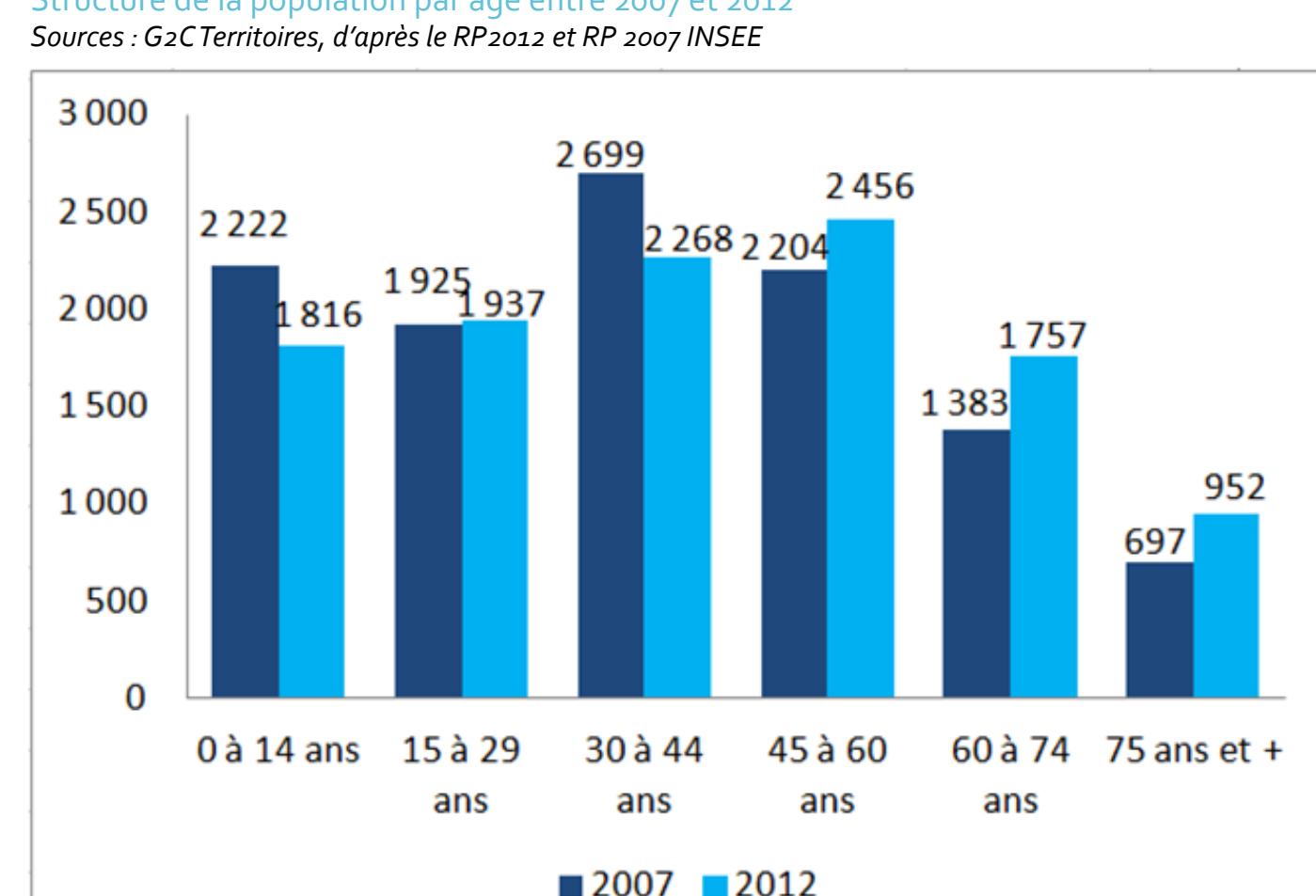
Evolution démographique entre 1968 et 2012
Sources : G2CTerritoires, d'après le RP2012 et RP2007 INSEE



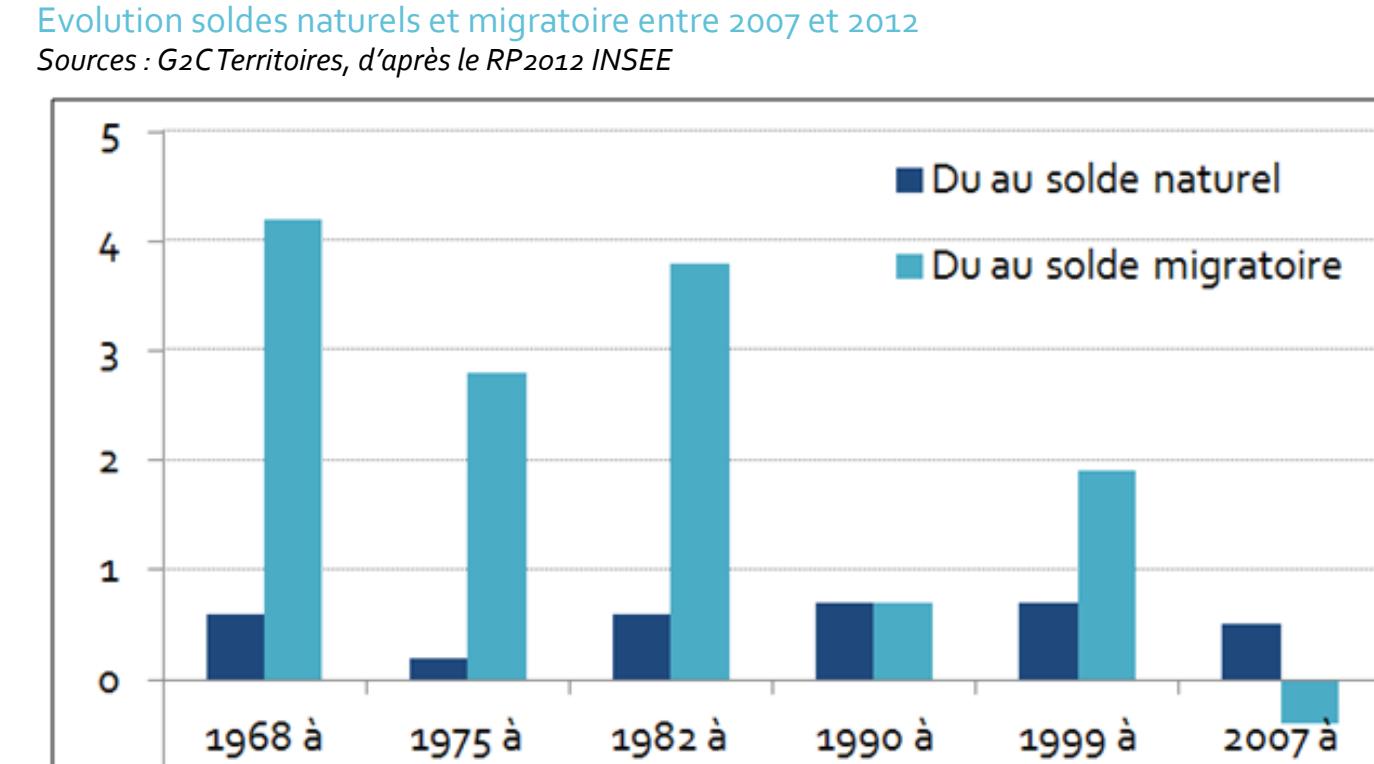
Total de permis accordés sur la commune depuis 2006
Sources : Commune

	Total	maison ind	hab coll en ind	hab coll
2006	77	11	34	32
2007	18	12	6	0
2008	41	15	7	19
2009	177	25	47	105
2010	103	20	12	71
2011	101	23	23	55
2012	144	18	42	84
2013	112	16	26	70
2014	62	31	8	23
2015	170	NC	NC	NC

Structure de la population par âge entre 2007 et 2012
Sources : G2CTerritoires, d'après le RP2012 et RP2007 INSEE



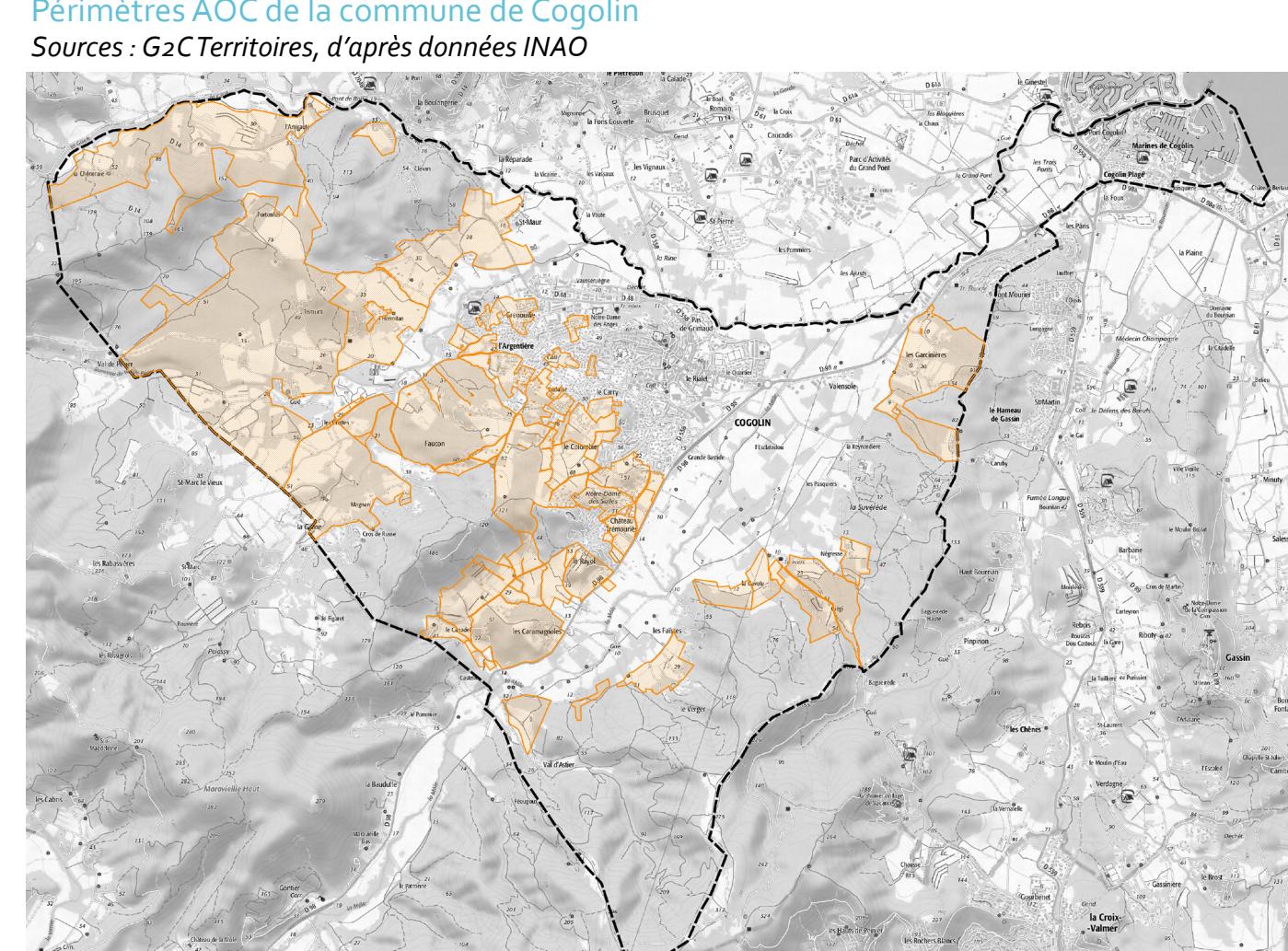
Evolution solde naturel et migratoire entre 2007 et 2012
Sources : G2CTerritoires, d'après le RP2012 INSEE



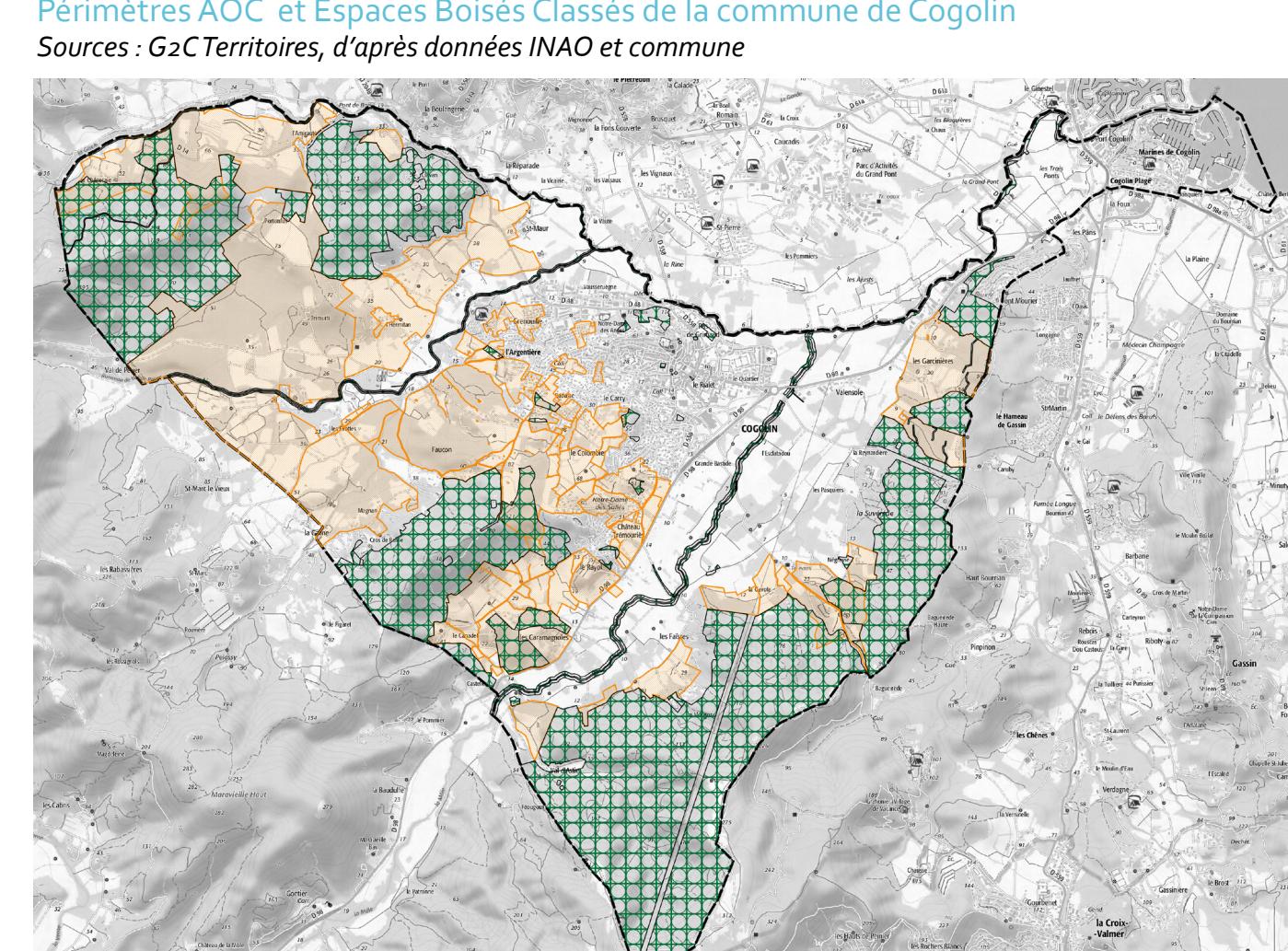
Agriculture

- +**
 - 62 exploitations agricoles à Cogolin en 2010
 - 441 ha de Surface Agricole Utilisée (surface cultivée par les exploitants de Cogolin)
 - Dont 382 ha en vigne
 - AOC « Côtes de Provence » et Huile de Provence : 35 % du territoire
 - Un potentiel pour le maraîchage dans les zones inondables
 - Présence de la culture de la canne (artisanat local)
 - Un projet de ZAP
- - Un nombre d'exploitations qui a été divisé par 2 entre 2000 et 2010 (113 en 2000)
 - Des terres classées AOC concernées par le PPRI, d'autres classées en EBC

Périmètres AOC de la commune de Cogolin
Sources : G2CTerritoires, d'après données INAO



Périmètres AOC et Espaces Boisés Classés de la commune de Cogolin
Sources : G2CTerritoires, d'après données INAO et commune

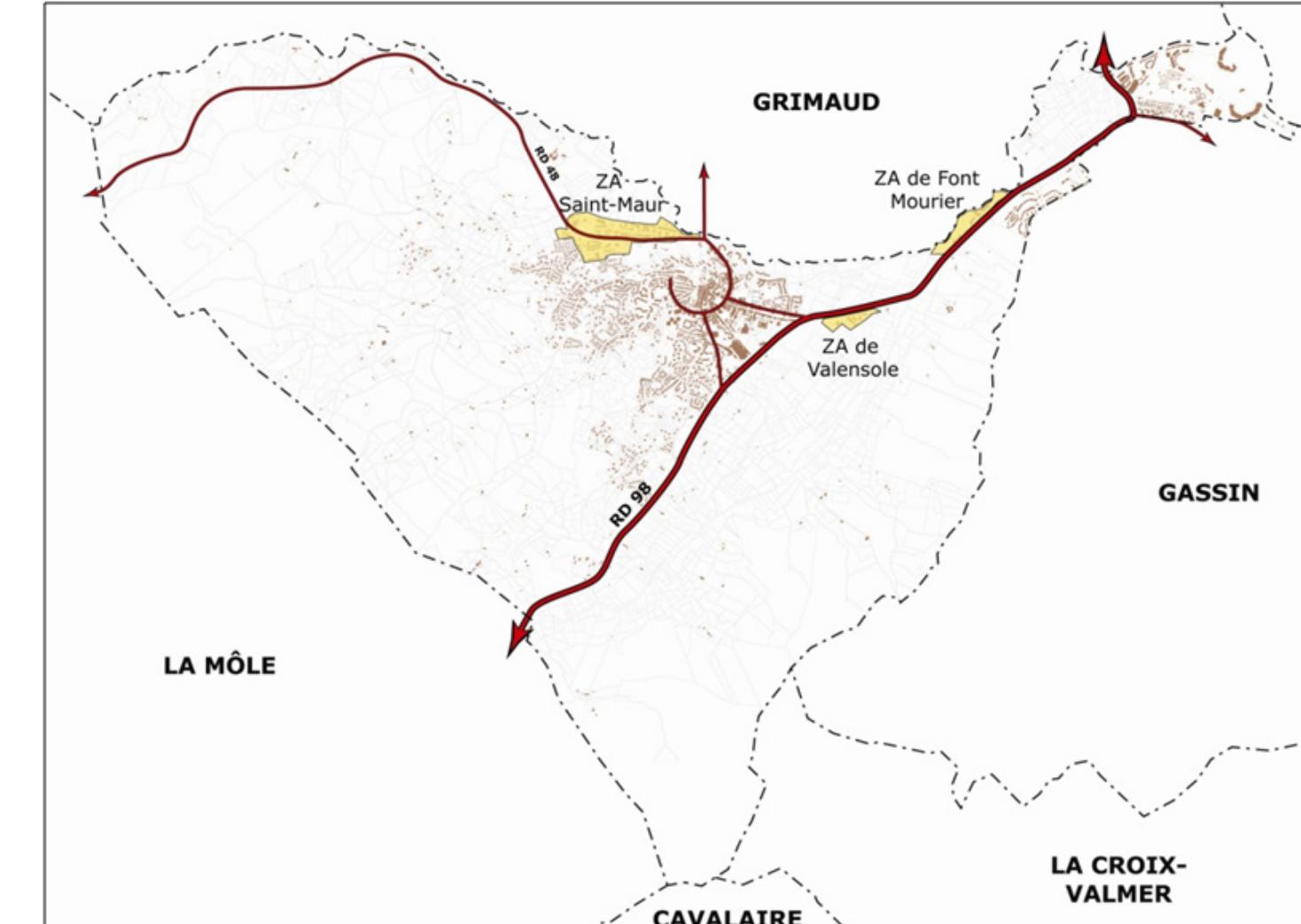


Economie

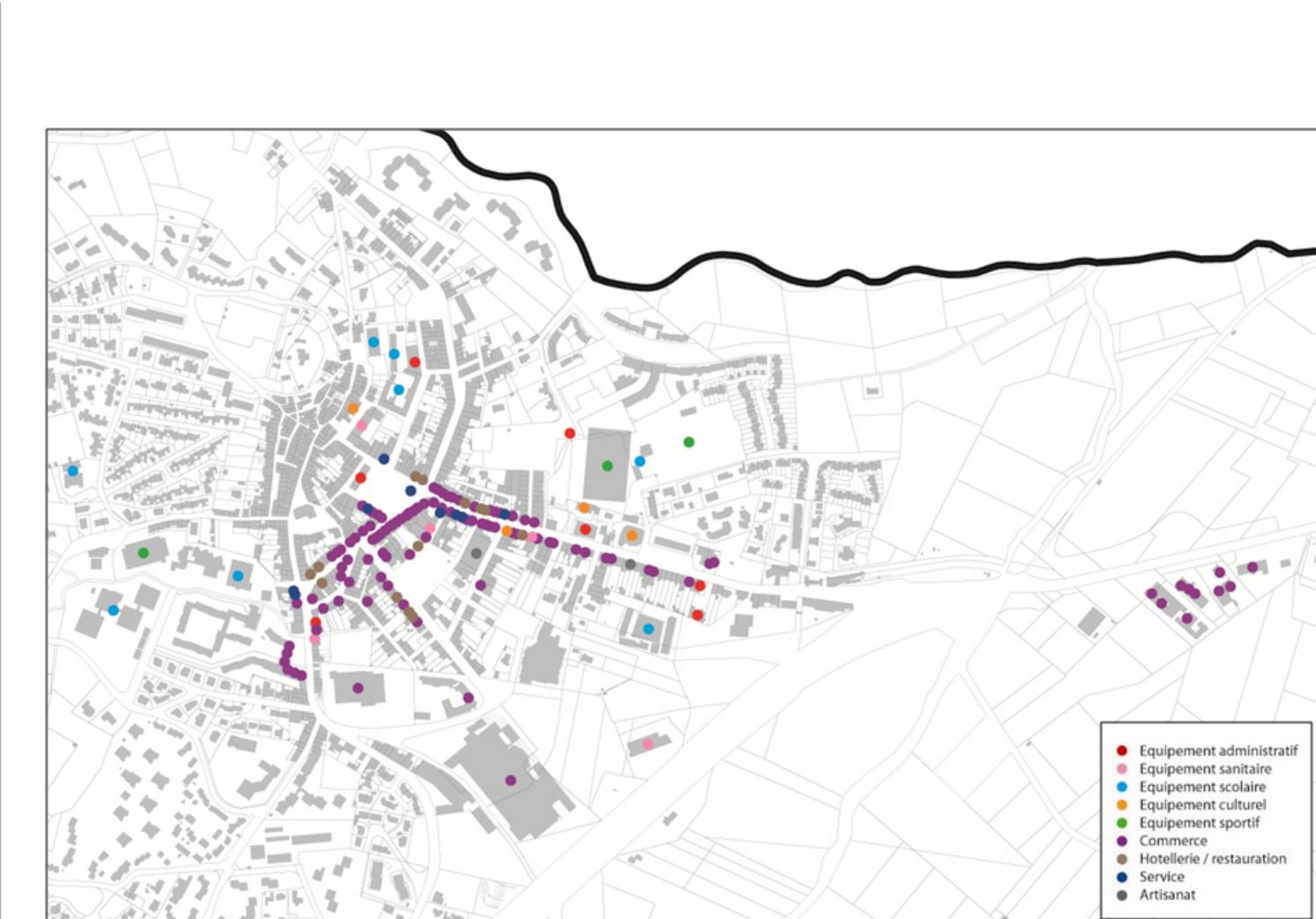
- +**
 - 5648 actifs au dernier recensement de 2012 dont 4711 actifs ayant un emploi (83,4%) et 954 chômeurs (16,6%).
 - 44,8 % des habitants travaillent à Cogolin
 - 3818 emplois en 2012 : pôle d'emploi à l'échelle du golfe de St Tropez
 - 74 % des emplois dans le tertiaire (notamment dans le tourisme)
 - 1994 entreprises actives au 31/12/2012
 - Artisanat dynamique
 - 3 zones d'activité
 - Un tissu commercial attractif en centre ville (linéaire commercial attractif)

- - Un taux de chômage en hausse (conjuncture nationale)
 - Une part des emplois dans le secteur primaire en baisse (2%)
 - Une offre touristique peu développée
 - Peu de disponibilité foncière dans les ZA actuelles pour de nouvelles activités
 - La zone artisanale Saint Maur a tendance à perdre sa vocation principale : de plus en plus de logements

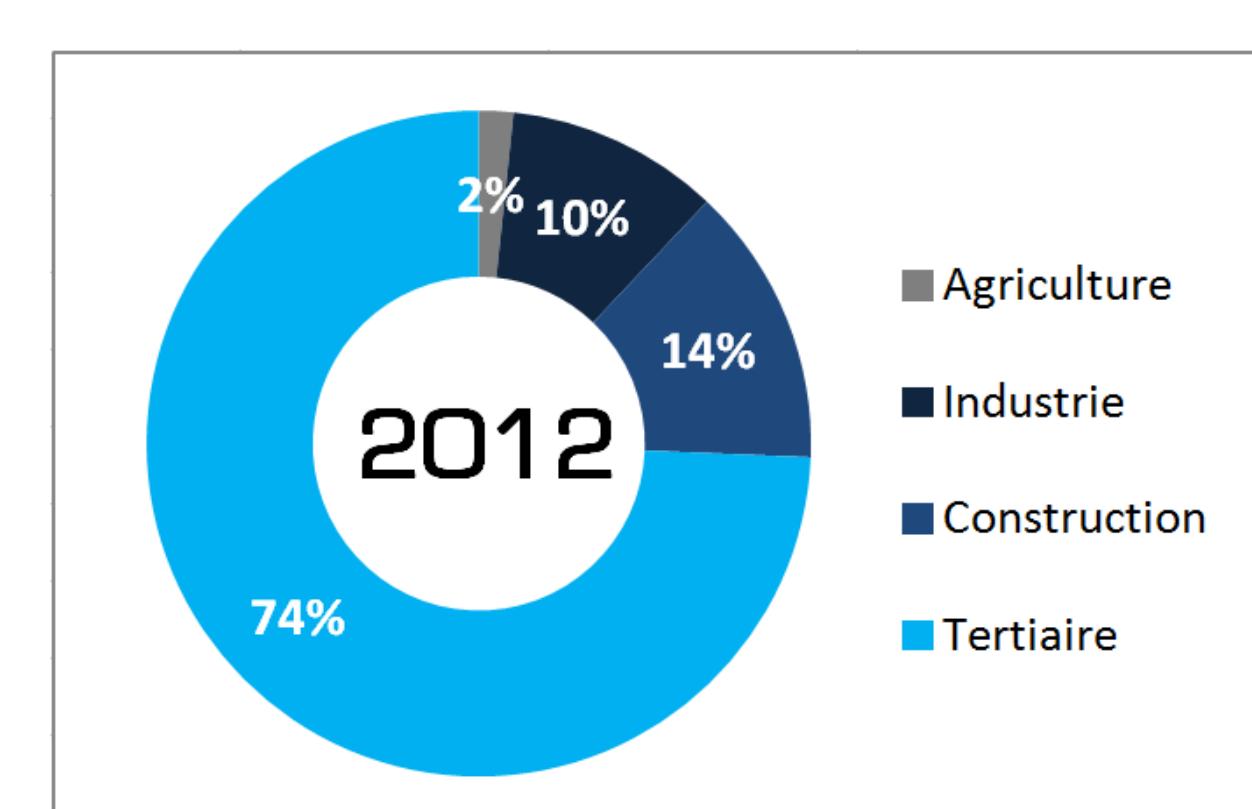
Localisation des zones d'activités
Sources : Cidatia Conseil



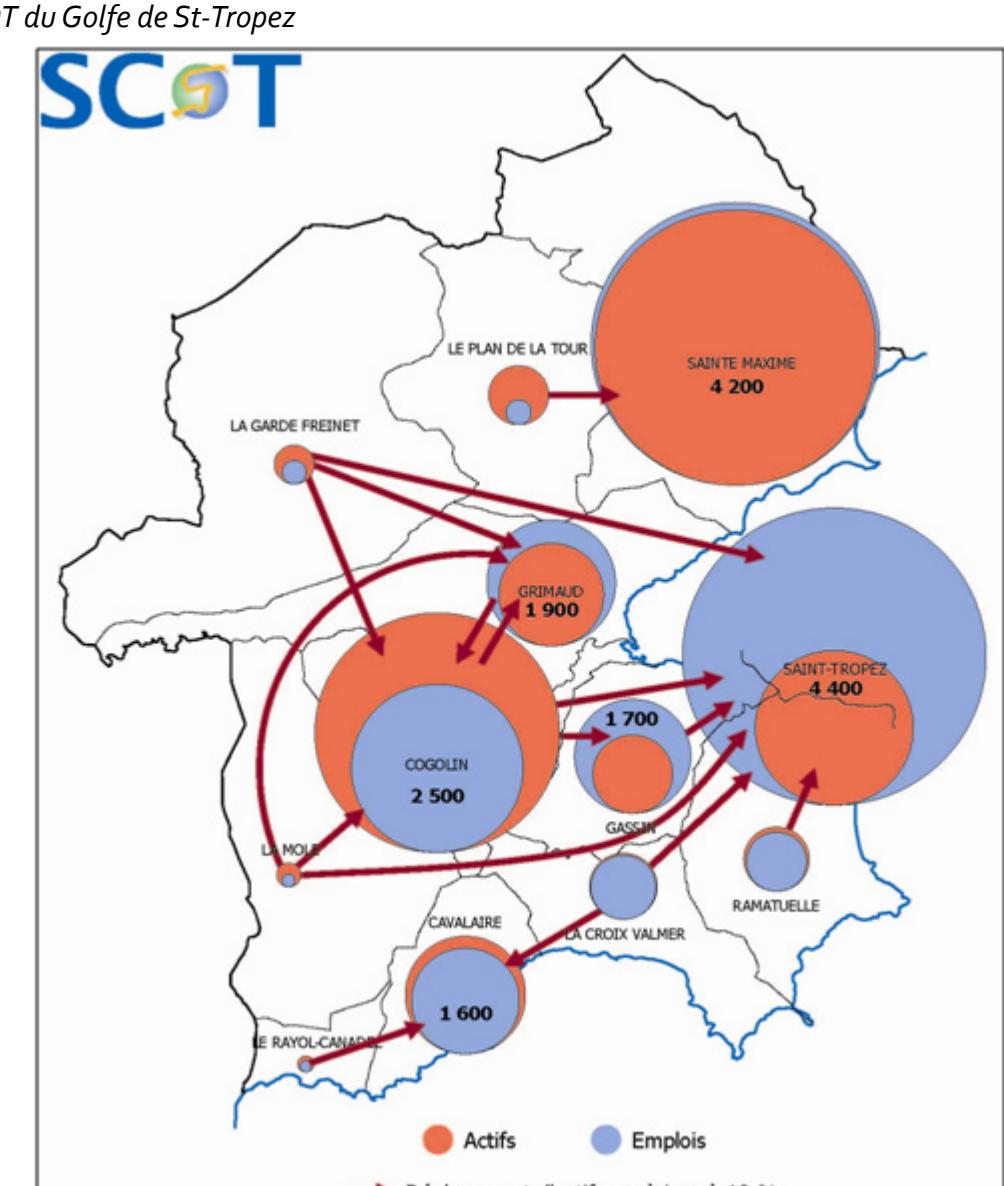
Localisation des équipements en centre-ville
Sources : Cidatia Conseil



Répartition des emplois par secteurs d'activité en 2012
Sources : G2CTerritoires d'après RP2012 INSEE



Déplacements domicile-travail
Sources : SCOT du Golfe de St-Tropez



Analyse urbaine

- +**
 - Des projets de renouvellement urbain dans le centre ville permettant la création de logements
 - Un potentiel de densification existant au sein de la tâche urbaine en dents creuses et en divisions parcellaires
 - Le potentiel foncier disponible dans le PLU en vigueur
 - Des sites à enjeux sur le territoire (Stades municipaux, Négresse, Notre Dame des Anges...)
- - L'urbanisation est contrainte au nord par la limite communale avec Grimaud par le risque inondation
 - Un mitage important du territoire
 - Une commune rétrécie sur la RD98 scindant la commune et éloignant le front littoral du noyau urbain principal
 - Des zones de plaines inondables qui limitent le développement urbain.

Potentiel foncier du PLU en vigueur
Sources : G2CTerritoires, d'après zonage du PLU en vigueur

