

Commune de Cogolin



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1

Rapport de Présentation

sdp.conseils

Mai 2008

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

Une partie des informations et illustrations présentes dans ce rapport de présentation est issue du diagnostic et du PADD élaboré par le cabinet Citadia Conseil. Dans la mesure du possible, les éléments d'illustration concernés (cartographie, graphiques, ...) en font mention. Pour des raisons de commodité et de présentation, les autres informations sont intégrées au texte et ne sont pas identifiées.

La majeure partie des illustrations cartographiques réalisées par sdp.conseils le sont à partir de données fournies par le SIVOM du Pays des Maures (83).

SOMMAIRE

« Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Article R.123-2 du Code l'Urbanisme

0. PREAMBULE	7
0.1. Présentation de la commune.....	9
0.2. Qu'est-ce qu'un PLU ?	13
0.3. Révision du POS et élaboration du PLU	15
0.3.1. Méthodologie et calendrier de la révision	15
0.3.2. Les objectifs de la révision du POS actuel.....	16
0.4. Contexte réglementaire de l'élaboration du PLU	17
0.4.1. Le POS en vigueur.....	17
0.4.2. Le SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez	35
0.4.3. Les Porters à Connaissance (PAC) de l'Etat et du SDIS.....	38
0.5. Les enjeux de l'élaboration du PLU.....	39
1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	41
1.1. Milieu physique	43
1.1.1. Reliefs	43
1.1.2. Hydrographie et hydrologie.....	47
1.1.3. Géologie.....	47
1.1.4. Contexte climatique	48

1.1.5. Faune et flore.....	49
1.1.6. Le littoral	50
1.2. Risques	54
1.2.1. Risques incendies.....	54
1.2.2. Risques inondations.....	55
1.2.3. Risques de mouvement de terrain	58
1.2.4. Autres risques.....	58
1.3. Protections.....	59
1.3.1. La loi « Littoral » du 3 janvier 1986	59
1.3.2. La protection au titre des sites	67
1.3.3. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	68
1.3.4. Les sites éligibles au réseau Natura 2000	69
1.3.5. Le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles	70
1.3.6. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	71
1.4. Paysage urbain et naturel.....	72
1.4.1. Des quartiers bien différenciés / identitaires	72
1.4.1.1. Le centre historique	73
1.4.1.2. Les extensions urbaines.....	77
1.4.1.3. Les hameaux de l'ouest	81
1.4.1.4. Le sud.....	84
1.4.1.5. L'est.....	87
1.4.1.6. La frange littorale.....	90
1.4.2. Le patrimoine historique et architectural	93
1.4.3. Le patrimoine archéologique (Source : DRAC).....	101
1.4.4. Le paysage naturel et urbain	102
1.4.5. Des enjeux environnementaux et paysagers.....	104
2. DIAGNOSTIC.....	105
2.1. Démographie – Logements	107
2.1.1. 10 984 habitants en 2005	107
2.1.2. La composition de la population	108
2.1.3. La population réelle moyenne.....	109
2.1.4. Le parc de logements	111
2.1.5. La répartition selon le type de logements	112
2.1.6. Le parc de logements aidés.....	113

2.1.7. La politique d'acquisition foncière et immobilière.....	113
2.1.8. L'accueil des Gens du Voyage	114
2.1.9. Les enjeux démographiques et de logements	114
2.2. Emplois – Activités	115
2.2.1. Le taux d'activité et le taux de chômage.....	115
2.2.2. Les migrations domicile-travail.....	116
2.2.3. Les secteurs d'activités	117
2.2.4. La structure du tissu économique	118
2.2.5. Le tourisme	118
2.2.6. Les activités agricoles.....	121
2.2.7. Les commerces, l'artisanat et les zones d'activités	123
2.2.8. Les enjeux économiques	127
2.3. Equipements – Fonctionnement.....	128
2.3.1. Le réseau routier.....	128
2.3.2. Le stationnement	134
2.3.3. Les transports en commun	136
2.3.4. Les vélos et piétons	136
2.3.5. Les équipements.....	137
2.3.6. Les équipements d'environnement	140
2.3.7. Les enjeux d'équipements et de fonctionnement.....	142
2.4. Synthèse du diagnostic	143
2.4.1. Une organisation territoriale particulière	143
2.4.2. Une commune littorale.....	148
2.4.3. Un environnement et un patrimoine de qualité	148
2.4.4. Un dynamisme économique ancien.....	151
2.4.5. Des enjeux qui découlent du diagnostic	152
3. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	157
3.0. Du POS au PLU : quelques rappels	159
3.1. Du PADD au PLU	160
3.1.1. Orientation 1. Accompagner le développement urbain.....	164
3.1.2. Orientation 2. Positionner la commune au cœur des dynamiques du Golfe de Saint-Tropez et favoriser le développement économique	166
3.1.3. Orientation 3. Protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire cogolinois	168
3.2. Compatibilité du PLU avec l'article L.121-1 et le SCoT.....	170

3.3. Compatibilité du PLU avec le SCoT	171
3.4. Présentation du zonage et des prescriptions graphiques complémentaires aux zones	173
3.4.1. Le découpage du territoire en zones	174
3.4.2. Les prescriptions complémentaires au zonage.....	186
3.4.2.1. Les espaces boisés classés	186
3.4.2.2. Les outils fonciers.....	206
3.4.2.3. Les protections du patrimoine architectural et paysager.....	209
3.4.2.4. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	209
3.4.2.5. Le choix en faveur d'une superficie minimale pour certaines zones urbaines	210
3.5. Capacités d'accueil du POS et du PLU	219
3.5.1. Les capacités d'accueil du POS	219
3.5.2. Les capacités d'accueil du PLU	220
3.5.3. Tableau comparatif des zonages POS/PLU	222
4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT – PRESENTATION DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENJEU DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	223
4.1. Incidences générales du PLU sur l'environnement	225
4.1.1. Introduction	225
4.1.2. Incidences générales	227
4.1.3. Incidences sur les espaces naturels	228
4.1.4. Incidence sur le paysage	229
4.1.5. Incidences sur les espaces agricoles.	238
4.2. Incidences générales du PLU sur les risques	239
4.3. Incidences en matière de croissance urbaine et de capacité d'accueil.....	240

0. PREAMBULE

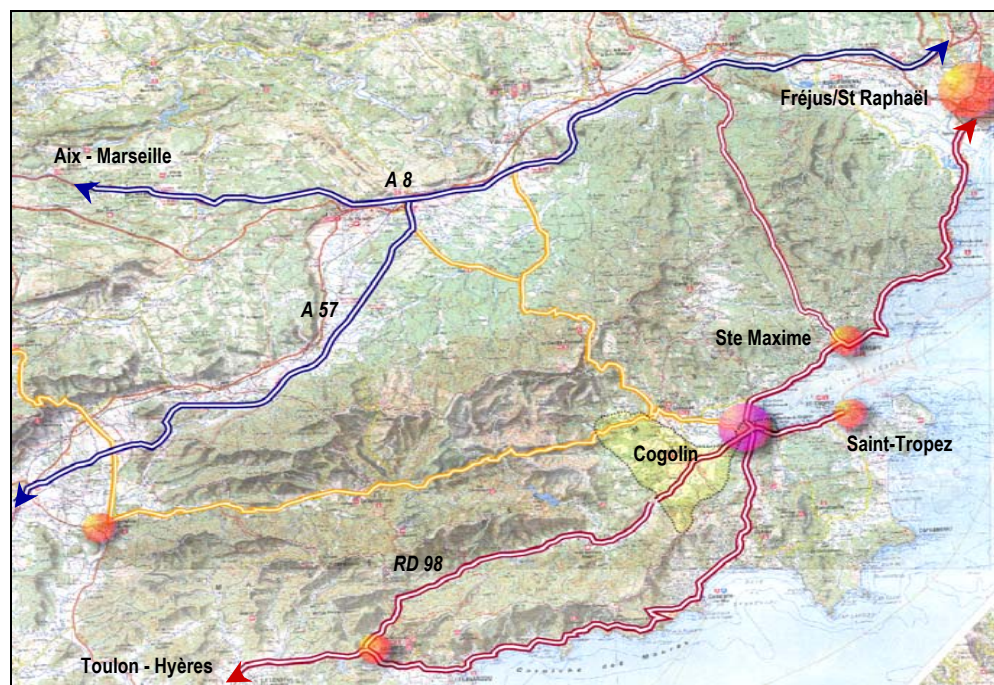
- 0.1. Présentation de la commune
- 0.2. Qu'est ce qu'un PLU ?
- 0.3. La révision du POS de Cogolin et l'élaboration du PLU
- 0.4. Le contexte réglementaire de l'élaboration du PLU

0.1. Présentation de la commune

La commune de Cogolin, située dans le département du Var, s'insère 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.

Les capitales régionales (Aix en Provence, Marseille, Toulon, Nice) du sud est de la France se situent dans un rayon de 100 à 150 Km environ de la commune. Les accès à Cogolin se réalisent :

- Par la route (A8 par le Cannet des Maures (38km), A8 par le Muy (40km)) ;
- Par train (gare de Saint Raphaël (38km), des Arcs (47km), de Toulon (70km)) ;
- Par bateau (de Nice, Cannes, Saint Raphaël, Sainte Maxime) ;
- Par avion (aéroport international de Nice, aérodrome international de Saint-Tropez – La Môle (15km de Saint-Tropez), aéroport national de Toulon Hyères) ;
- Par hélicoptère (Héli sécurité – Hélicoptère Airline à Grimaud).



Cogolin, « commune porte d'entrée du Golfe »

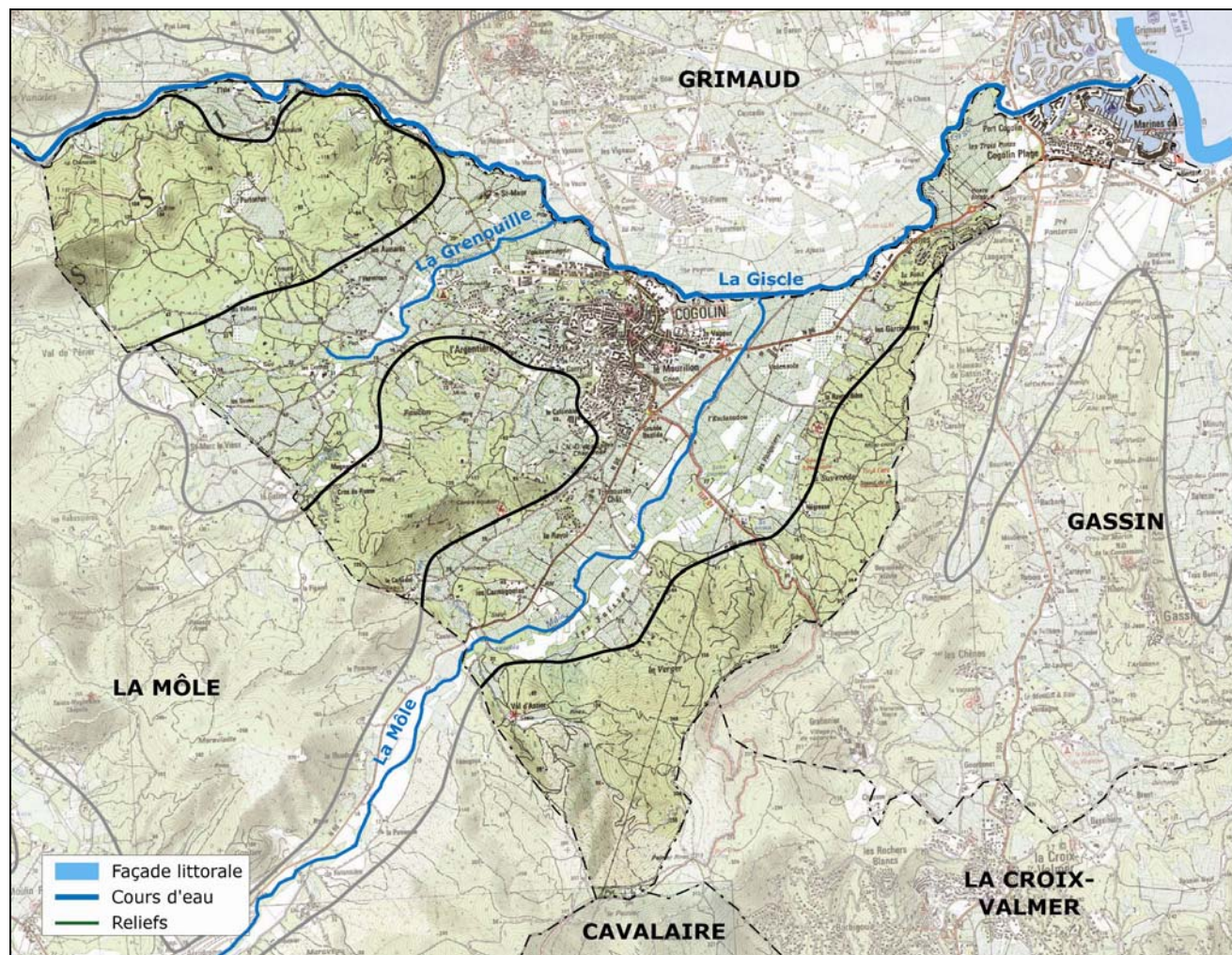
Source : Citadia Conseil

Cogolin s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Golfe de Saint-Tropez, comprenant douze communes : Cogolin, la Garde-Freinet, Grimaud, Plan de la Tour, Sainte-Maxime, Cavalaire, la Croix Valmer, Gassin, la Mole, Ramatuelle, le Rayol Canadel et Saint-Tropez. Cogolin appartient au Canton de Grimaud.



Le territoire communal est limité par :

- Une façade littorale enserrée entre les communes de Grimaud et Gassin, où se concentrent les activités et les structures d'hébergement touristiques, majoritairement soumises à la saisonnalité ;
- Des cours d'eau qui ont formé une plaine alluviale. La Giscle, marquant la limite communale entre Cogolin et Grimaud, est le cours d'eau le plus important. Elle se jette directement dans le Golfe de Saint-Tropez. La Môle et la Grenouille sont deux cours d'eau de moindre importance, se jetant dans la Giscle.
La plaine alluviale est composée d'espaces boisés et d'espaces agricoles s'étendant jusqu'au littoral à l'extrême nord-est. L'urbanisation s'est développée autour du centre ancien situé sur un surplomb dominant la plaine, en gagnant de l'espace sur les terres agricoles. La zone d'urbanisation centrale et l'est du territoire communal regroupent l'essentiel des activités, équipements, commerces et services de la commune.
- Un arrière-pays collinaire caractérisé par les contreforts boisés du Massif des Maures formant un arrière-plan paysager à l'échelle de la commune et du Golfe.



Carte IGN au 1/25 000
Source : IGN

Cogolin en quelques chiffres¹

Superficie commune	2 800 hectares
Population 2005	10 984 habitants (+21% par rapport à 1999)
Caractéristiques de la population en 1999	Forte proportion des 0-19 ans (26%) Très forte proportion des 20-59 ans (55%) Forte proportion des + de 60 ans (19%)
Population réelle en pointe estivale	Environ 30 000 personnes
Population réelle en moyenne lissée à l'année	Environ 15 000 personnes (estimations SCoT)
Population 1999	9 079 habitants (+14% par rapport à 1990)
Population 1990	7 976 habitants
Population active 2005	5 316 actifs (+25,5 % par rapport à 1999)
Emploi 2005	Environ 2 500 emplois
Taux d'activité 2005	49%
Taux de chômage 2005	14,5%
Parc de logements 2005	7 347 logements (+13,4% par rapport à 1999)
Résidences principales 2005	4 594 résidences principales (+23,8% par rapport à 1999) 62,5% du parc
Résidences secondaires 2005	2 417 résidences secondaires (+10,8% par rapport à 1999) 33% du parc
Logements vacants 2005	336 logements vacants (-37,2% par rapport à 1999) 4,5% du parc
Logements sociaux 2001	400 logements sociaux 10,7% du parc de résidences principales
Nombre de logements délivrés en 10 ans (1997-2006)	732 logements

¹ La plupart des chiffres énoncés ci-dessus est, dans la mesure du possible, issue du dernier recensement INSEE datant de 2005. Les informations non-disponibles à la date de rédaction de ce document sont remplacées par les données du recensement INSEE de 1999.

Cogolin en quelques phrases

« Sous un ciel bleu de mer, saturé d'air salin le Coq, cher à la Gaule, a créé Cogolin. »

Célestin Chapeau, curé de Cogolin,
extrait de « *Cogolin, Mille ans d'histoire* »,
L'ACRETE du Coq, décembre 2001.

« Du Grand Hôtel Cauvet, (...) où l'on fumait la pipe sur la terrasse, tout en regardant les jolies cogolinoises qui se rendaient à la fabrique de pipes. »

Jean Aicard, Académicien ,
extrait de « *Maurin des Maures* », cité dans « *Cogolin* »,
Fondation historique Sellier, octobre 1989.

« Pourquoi, ce jour d'hiver 1968, circulant à travers cette prestigieuse presqu'île, me suis-je arrêté à Cogolin ? (...) Peut être le ciel gris me fit-il comprendre d'un coup que, derrière ce joli nom de village, se cachait autre chose qu'une station estivale. Cette « petite ville » était plus qu'un bourg, elle était la vraie capitale de la presqu'île, son centre nerveux, actif, discret et vigoureux comme ses habitants aux souches mêlées. »

Claude Sautet, extrait de « *Cogolin* »,
Fondation historique Sellier, octobre 1989.

« Ce village des Maures a su garder tout le charme traditionnel et vivant de bourgs de Provence grâce à ses activités commerciales et industrielles. L'avenue principale vous accueille par des enseignes de fabriques de pipes et vous conduit à la partie haute dominée par une vieille tour et un moulin en ruines.

Du latin *Cucullus*, « capuchon » (métaphore géographique), à moins que le nom ne dérive de la légende de Saint-Tropez : le coq qui l'accompagnait aurait volé sur un champ de lin d'où serait né Cogolin. »

« *Le guide vert* », Michelin éditions des voyages, 2001.

0.2. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est le document d'urbanisme qui remplace, depuis les lois Solidarité et Renouvellement Urbains « SRU » du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat « UH » du 3 juillet 2003, le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document stratégique, réglementaire et opérationnel de planification urbaine. Il prévoit et organise l'avenir du territoire à l'horizon 2015-2020.

Il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD.

L'élaboration du PLU doit répondre aux dispositions générales du Code de l'Urbanisme qui dictent les règles en matière de planification et d'affectation des sols.

Ainsi et conformément aux dispositions de l'article L.121-1, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

- Un équilibre entre développement, préservation et protection ;
- Une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale ;
- Une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° 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.

... »

Conformément aux articles L.123-1 et R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU comporte obligatoirement 4 pièces :

- Le Rapport de Présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Le règlement et le zonage ;
- Les annexes.

Articles L.123-1 :

« 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 œuvre, 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.
(...)*

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. (...)

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique (...)»

Articles R.123-1 :

« Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. (...)»

0.3. Révision du POS et élaboration du PLU

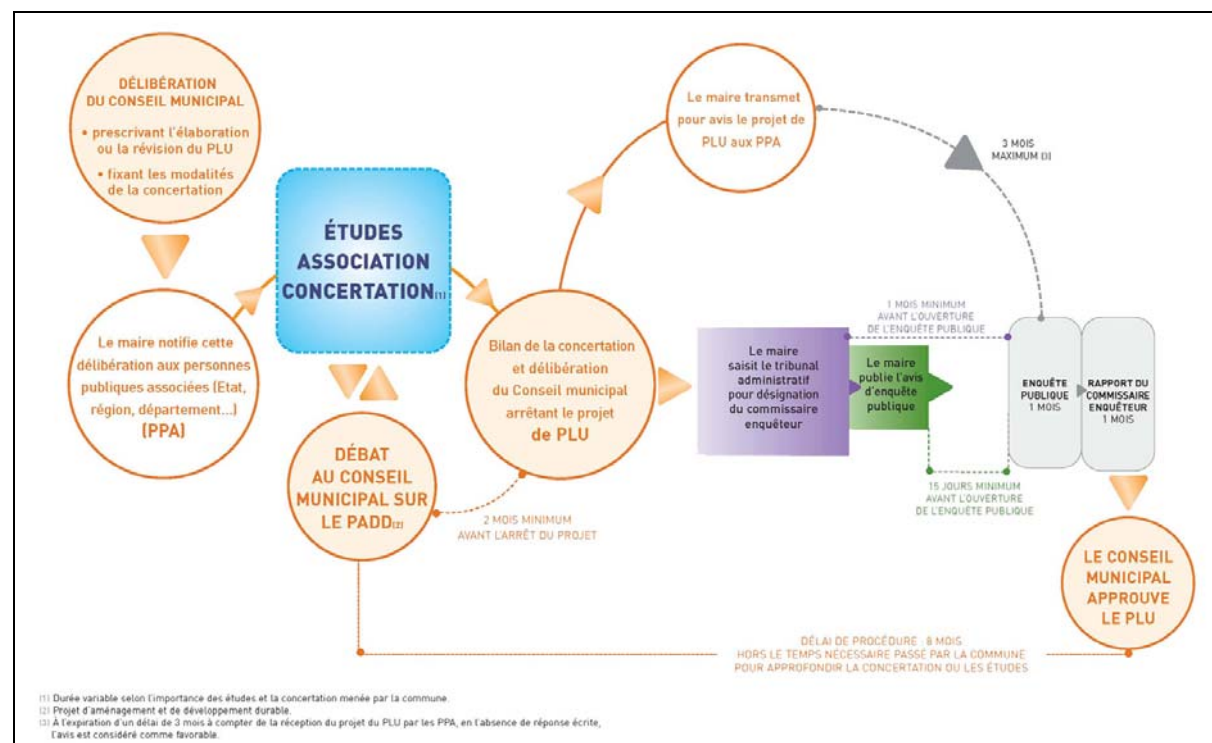
La commune de Cogolin a prescrit le 12 décembre 2002, l'élaboration d'un PLU afin de répondre aux nouvelles exigences issues des lois SRU du 13 décembre 2000 puis UH du 3 juillet 2003. Cette révision totale a été aussi l'occasion de mettre en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) des cantons de Grimaud et Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006.

0.3.1. Méthodologie et calendrier de la révision

La révision du POS de 1981² a été lancée le 12 décembre 2002 par délibération du Conseil Municipal.

Le diagnostic rétro prospectif, la définition des enjeux ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été finalisés à l'automne 2006.

Le règlement et le zonage ont été mis au point début 2007.



Procédure de révision des PLU

Source : « Loi Urbanisme et habitat », Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, DGUHC, Août 2003

² Le terme « POS de 1981 » comprend le POS de 1981 ainsi que les révisions de 1986 et 1991 et les neuf modifications dont il a fait l'objet.

0.3.2. Les objectifs de la révision du POS actuel

Les objectifs de la révision du POS actuel de Cogolin et de l'élaboration du PLU ont été précisés par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2002.

Ces objectifs visent à :

- Réactualiser le document d'urbanisme, « *la dernière révision datant de 1991...* » ;
- Se mettre en cohérence avec « *des besoins extra communaux comme l'avancement, par exemple, du dossier de voirie d'agglomération* » ;
- « *Définir le rythme de développement démographique et urbain* ;
- *Apporter des réponses aux problèmes de circulation et de déplacement* ;
- *Préserver les surfaces agricoles et les espaces naturels* ;
- *Permettre un développement économique en relation avec les potentialités de la commune.* »

0.4. Contexte réglementaire de l'élaboration du PLU

La révision du POS – élaboration du PLU est à considérer par rapport à :

- Un POS en vigueur sur la commune ;
- Cinq PLU en cours d'élaboration par les communes voisines ;
- Un SCOT approuvé sur les 2 cantons du Golfe ;
- Le Porter à Connaissance de l'Etat.

En effet, la procédure du PLU doit être l'occasion de recenser, rassembler et intégrer au document l'ensemble des règlements applicables sur le territoire communal, dans le contexte territorial élargi du Golfe / bassin de vie tropézien.

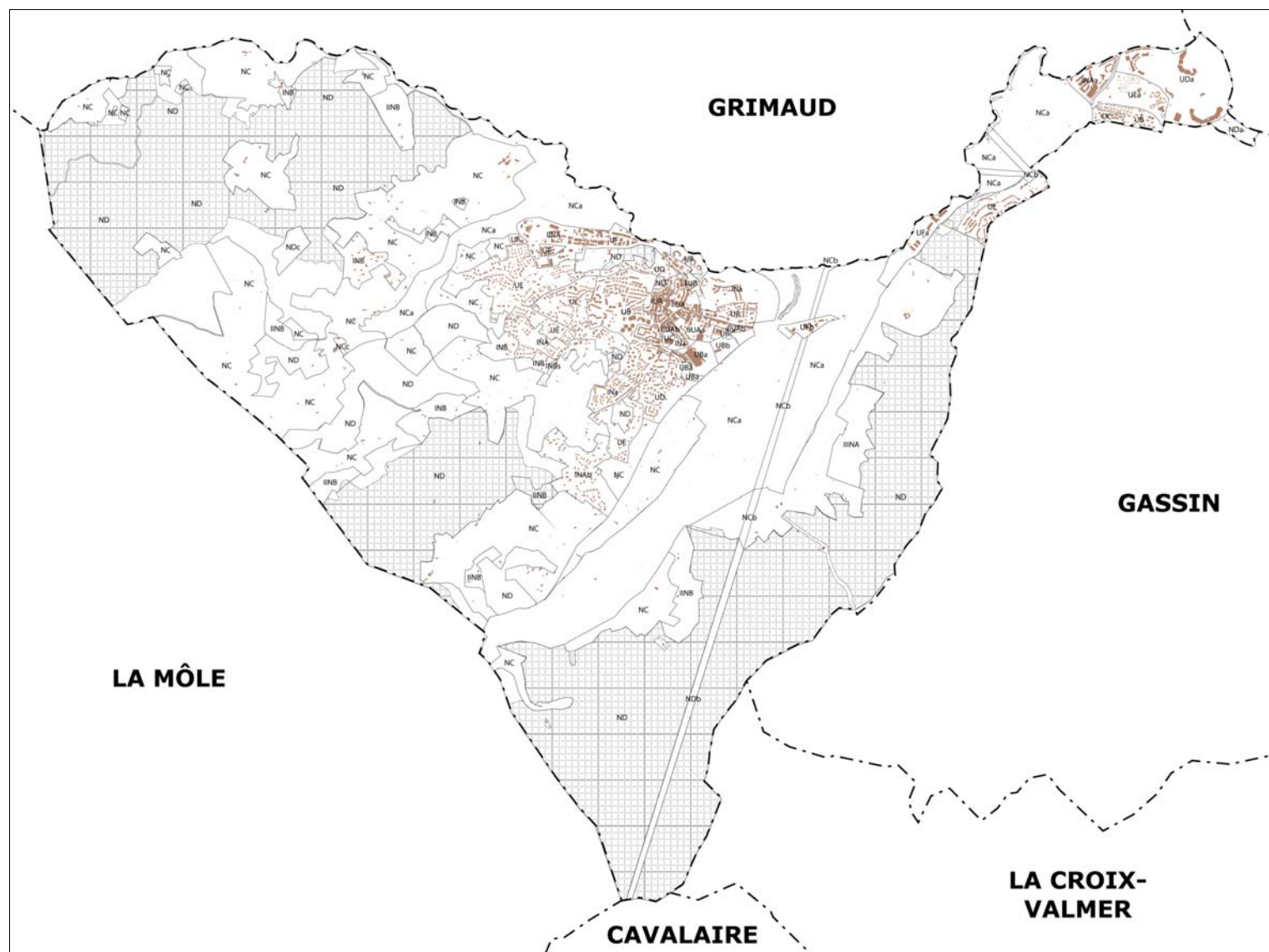
0.4.1. Le POS en vigueur

Le Plan d'Occupation des Sols de Cogolin a été approuvé le 20 août 1981. Il a fait l'objet de deux révisions approuvées les 10 février 1986 et 9 décembre 1991 et de neuf modifications. Les objectifs du POS actuel sont les suivants :

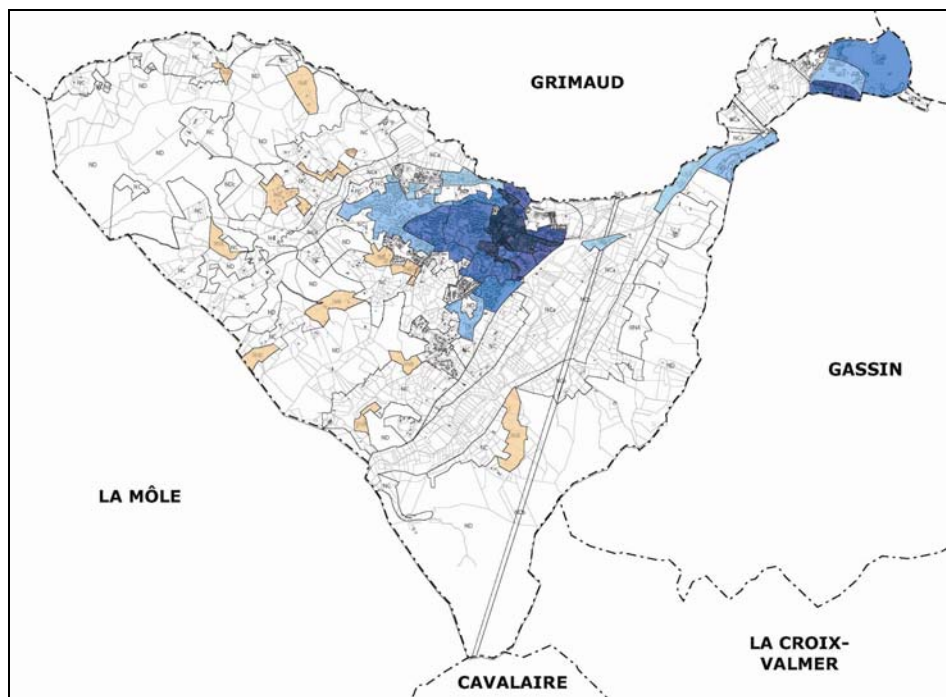
- *« Limiter l'utilisation de l'espace ;*
- *Préserver les activités agricoles ;*
- *Protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages ;*
- *Prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques ou d'intérêt général et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logements ;*
- *Adapter le zonage en fonction des équipements et opérations réalisés au cours des années passées, tout en tenant compte des études préalables d'aménagement... »*

L'économie générale du POS de 1981 est orientée sur la préservation des espaces agricoles et naturels. Le zonage partage en effet de manière très inégale le territoire entre les zones « à vocation urbaine » (17%) et les zones naturelles (83%).

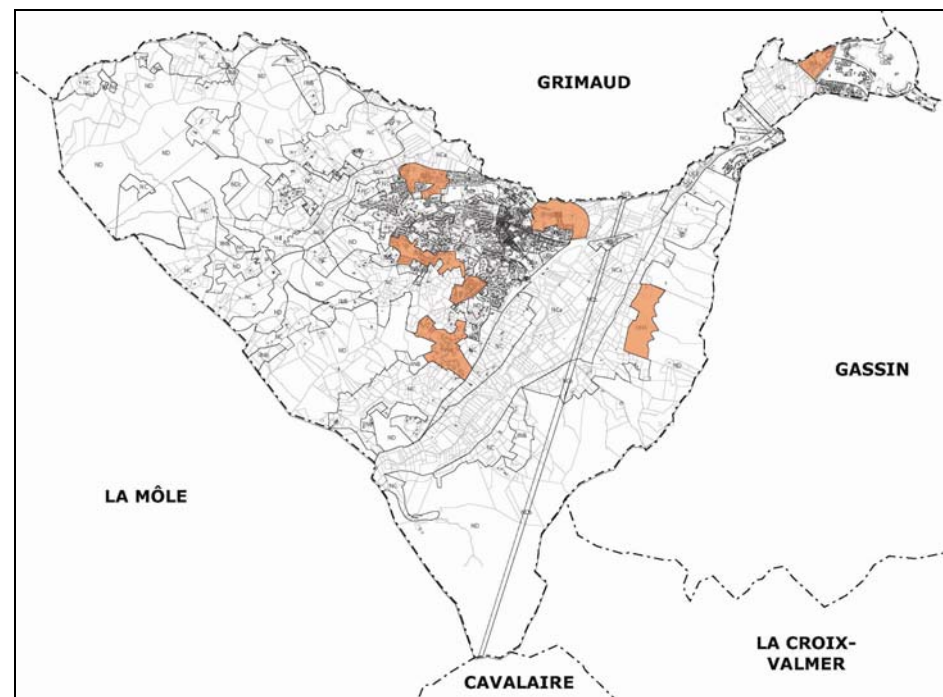
U	281,26 ha	10,06 %
NA	107,48 ha	3,85 %
NB	91,26 ha	3,27 %
Zones urbanisées et à urbaniser	480 ha	17,18%
NC	1 072,64 ha	38,38 %
ND	1 242,11 ha	44,44 %
Zones naturelles et agricoles	2 314,75 ha	82,82%



Le POS en vigueur de Cogolin
Source : POS 1981



Les zones urbanisées du POS de 1981 : U, NB
Source : POS 1981



Les zones d'urbanisation future du POS de 1981 : NA
Source : POS 1981

Les zones UA sont inscrites au POS comme « le centre primitif du village », « le secteur d'extension du village en continu dense qui englobe les parcelles proches susceptibles de s'urbaniser dans les mêmes conditions » et « les terrains situés en limite immédiate du village, qui en raison de cette proximité justifient un caractère d'habitat tout en permettant le renforcement des fonctions centrales de l'agglomération ».

La zone UB est inscrite au POS comme une « zone d'extension préférentielle du centre aggloméré déjà fortement occupée ».

La zone UC est inscrite au POS comme un « secteur déjà construit ou loti mais pas encore totalement occupé ».

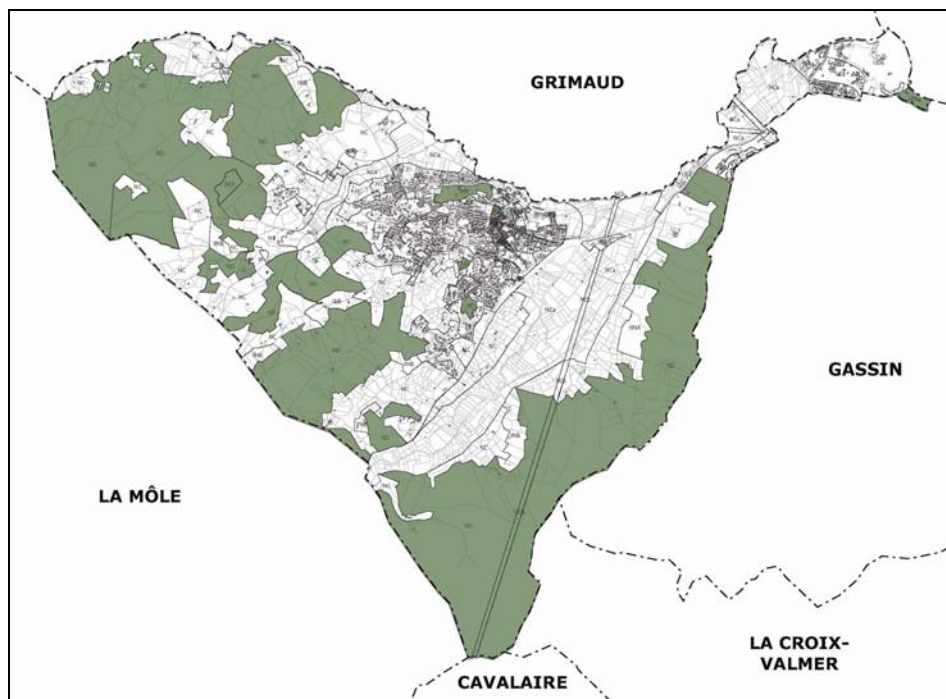
La zone UD est inscrite au POS comme une « zone de l'agglomération affectée d'un COS assez faible ».

La zone UE est inscrite au POS comme un ensemble de « parcelles proches du village mais dont la situation (exposition, pente) est peu favorable à l'urbanisation ».

La zone UF est inscrite au POS comme une « zone artisanale particulièrement destinée à l'accueil d'établissements peu nuisants ».

Les zones NA sont inscrites au POS comme des « zones dites d'urbanisation ultérieure ».

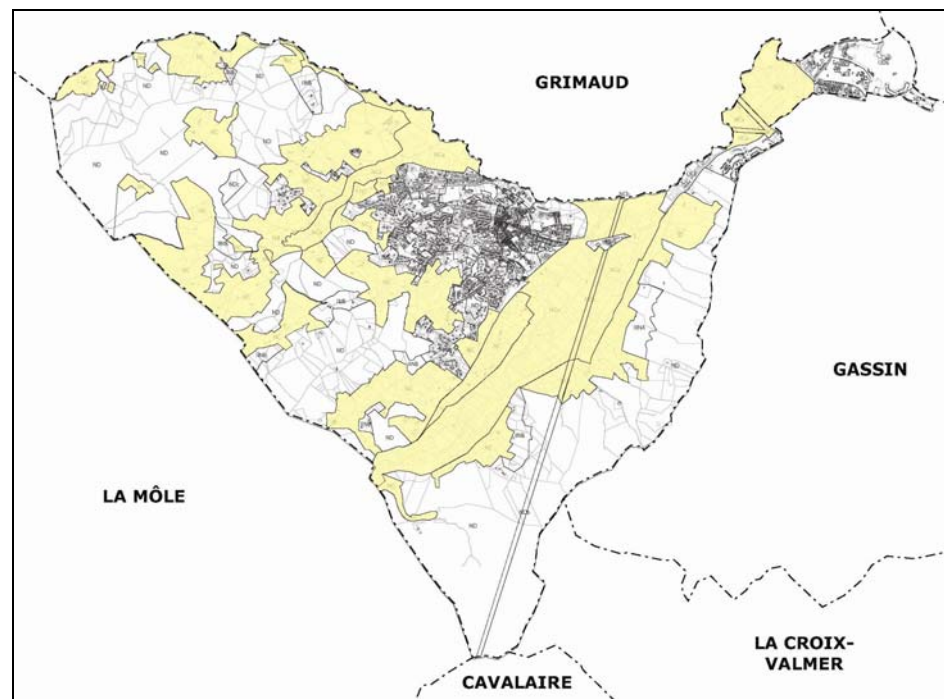
Les zones NB sont inscrites au POS comme une « zone constituée de terrains assez disparates et, en général, insuffisamment équipés et une zone constituée de terrains éloignés de l'agglomération et des équipements, mais néanmoins facilement accessibles ».



Les zones naturelles du POS de 1981 : ND
Source : POS 1981

La zone ND est inscrite au POS comme une « zone correspondant aux grandes unités forestières ou « de site » dans laquelle l'implantation de constructions n'est pas souhaitable ».

L'économie générale du POS de 1981 se confond avec les grands éléments géographiques du territoire de Cogolin. Les zones agricoles sont situées dans la plaine alluviale et le long des cours d'eau, tandis que les zones naturelles constituées de massifs boisés correspondent aux reliefs. L'urbanisation se concentre au cœur de ce système avec une échappée en direction du littoral et des possibilités d'extension immédiatement voisines.



Les zones agricoles du POS de 1981 : NC
Source : POS 1981

La zone NC est inscrite au POS comme une « zone regroupant les terrains présentant une réelle vocation agricole ».

Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

La commune compte 5 ZAC :

- La ZAC des Anches
- La ZAC Lion-Codec
- La ZAC du Parc d'activités marines
- La ZAC du Parc d'activités de Cogolin
- La ZAC du Carry

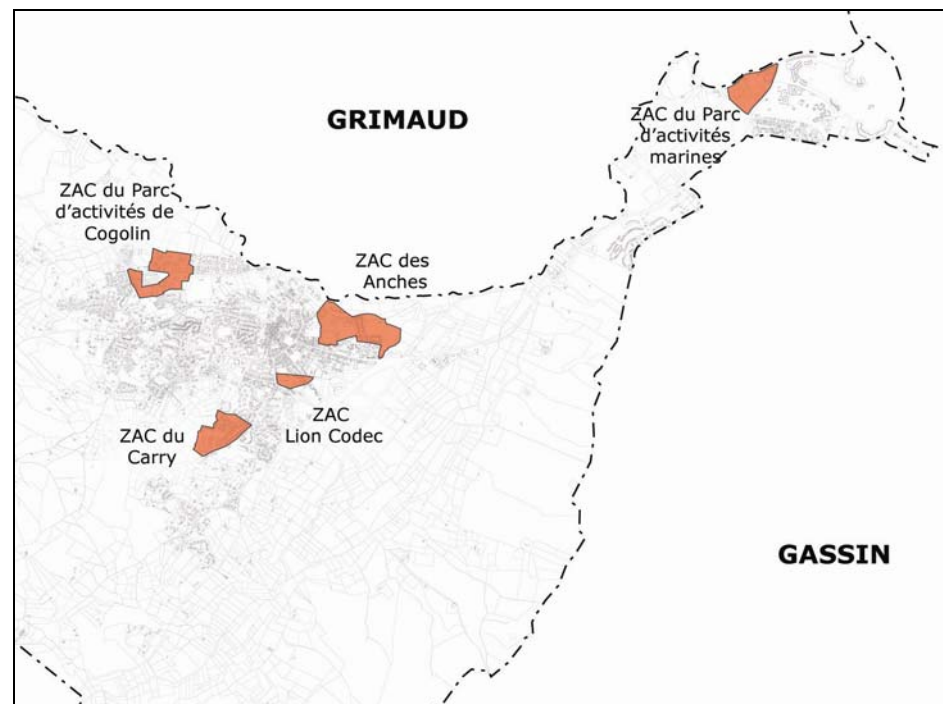
NB : La loi SRU a opéré quelques modifications concernant la procédure de ZAC. En effet, contrairement aux ZAC en présence d'un POS, ayant notamment un règlement propre, les ZAC en présence d'un PLU doivent lui être directement intégrées. Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) qui énonçait les règles d'urbanisme applicables au sein du périmètre de ZAC, disparaît. Le règlement de la ZAC est intégré au règlement général du PLU.

Le POS de 1981 a été révisé en 1986. A cette occasion, la surface des zones INA et IINA, destinées à accueillir des opérations de ZAC a augmenté. La zone INA passant de 36 ha à 88 ha et la zone IINA de 10 ha à 15,5 ha.

- En 1986, la ZAC du Parc d'Activités de Cogolin a été créée sur 13 ha ;
- En 1987, la ZAC du Carry a été créée sur 7 ha ;
- En 1988, la ZAC du Parc d'Activités Marines a été créée sur 8 ha ;
- En 1988, la ZAC de Lion-Codec a été créée sur 2 ha ;
- En 1993, la ZAC des Anches a été créée sur 13 ha.

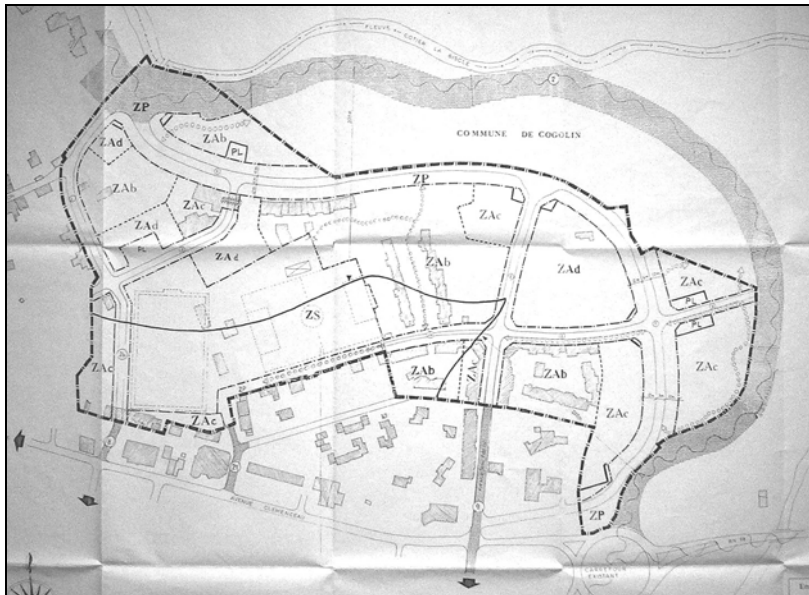
43 hectares

Ces ZAC ont produit leurs effets au cours des deux dernières décennies, concourant à la production de logements, au développement économique et portuaire de Cogolin. Elles sont aujourd'hui largement urbanisées, à l'exception de la ZAC des Anches qui est la plus récente et qui a subi une modification en 1998.

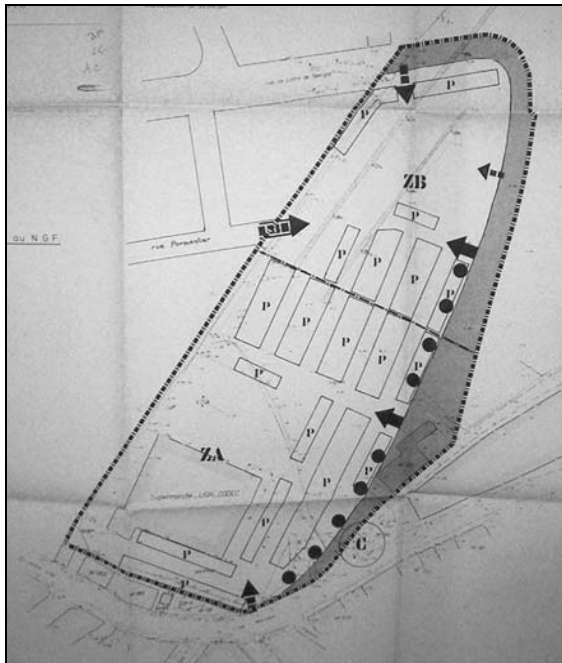


Localisation des ZAC de Cogolin

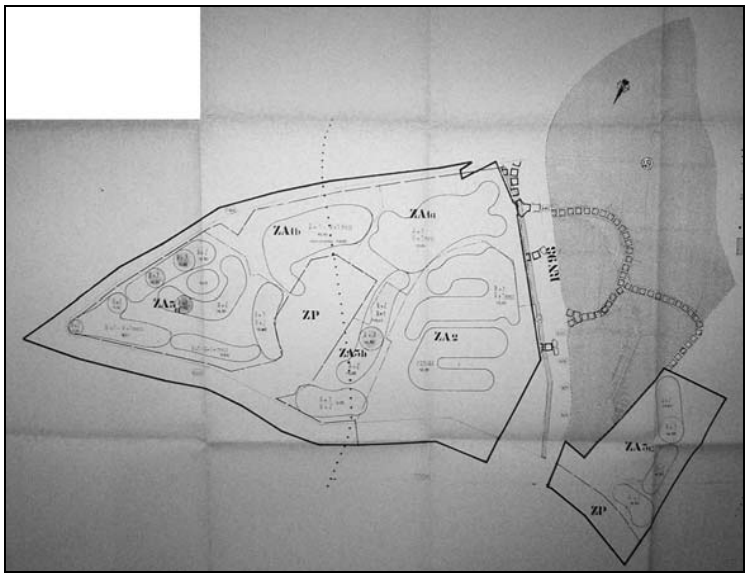
Source : POS 1981

ZAC des Anches	
Objet de l'opération	Commerces, bureaux, services, équipements hôteliers et résidences de tourisme, équipements publics, équipements sportifs de loisirs et scolaires.
Maître d'ouvrage / Maître d'œuvre	Maître d'ouvrage : SPE Maître d'œuvre : BEPA Cote d'Azur / F. Spoerry / SPEC
Date de création / Date de réalisation	<u>Date de création</u> : - Délibération du Conseil Municipal du 21 juin 1993 <u>Date de réalisation</u> : - Délibération du Conseil Municipal du 21 juin 1993
Foncier / Localisation	A l'extrémité est du centre bourg Sur des parcelles communales (6,9 ha) et privées (6,4 ha) Classées en zones INA et NA au POS de 1981 Surface de la ZAC : 133 000 m ²
Eléments cartographiques	
Programme / PAZ	- Règlement : Délibération du Conseil Municipal du 21 juin 1993 Modificatif n°1 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 19 juillet 1996 Modificatif n°2 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 27 août 1998 - Plan d'Aménagement de la Zone : Délibération du Conseil Municipal du 21 juin 1993
Bilan	SHON totale 65 700 m ² / réalisée : 25 322 m ² / résiduelle : 40 378 m ² (avril 2006)

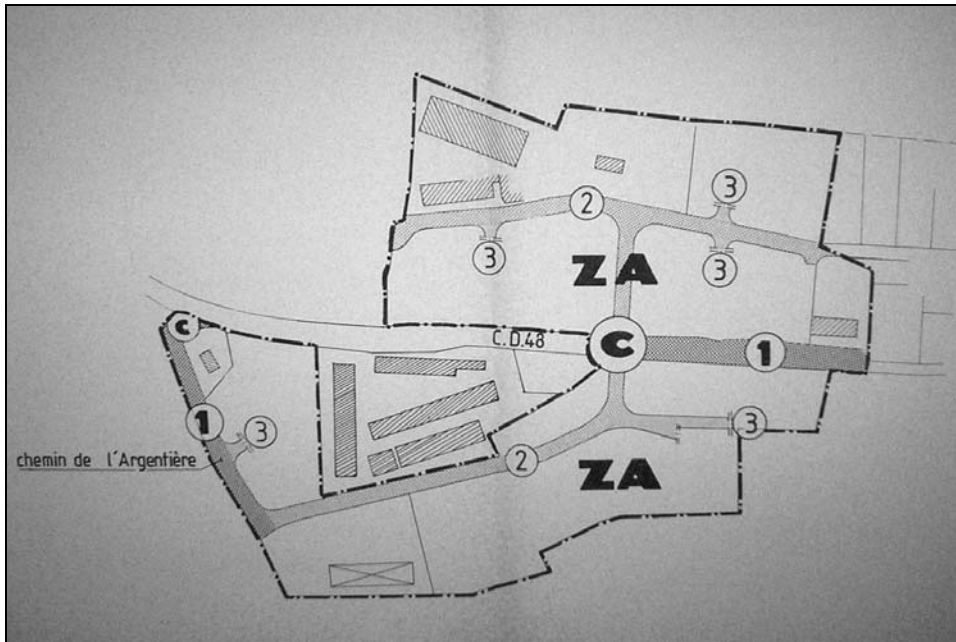
ZAC Lion-Codec

Objet de l'opération	Extension du supermarché et création de parkings, logements de fonction, commerces et services et habitations.
Maître d'ouvrage / Maître d'œuvre	Maître d'ouvrage : M et Mme Claverie Paul Maître d'œuvre : Gérard Dolla / Denis Fournier
Date de création / Date de réalisation	<u>Date de création :</u> - Délibération du Conseil Municipal du 1 mars 1988 <u>Date de réalisation :</u> - Délibération du Conseil Municipal du 1 mars 1988
Foncier / Localisation	Quartier du Subeiran, en limite sud-est de l'agglomération Sur des parcelles privées Classées en zones UC et INA au POS de 1981 Surface de la ZAC : 18 225 m ²
Eléments cartographiques	
Programme / PAZ	- Règlement : Délibération du Conseil Municipal du 1 ^{er} mars 1988 - Plan d'Aménagement de la Zone : Délibération du Conseil Municipal du 1 ^{er} mars 1988
Bilan	SHON totale : 7 215 m ² / réalisée : 7 157 m ² / résiduelle : 58 m ²

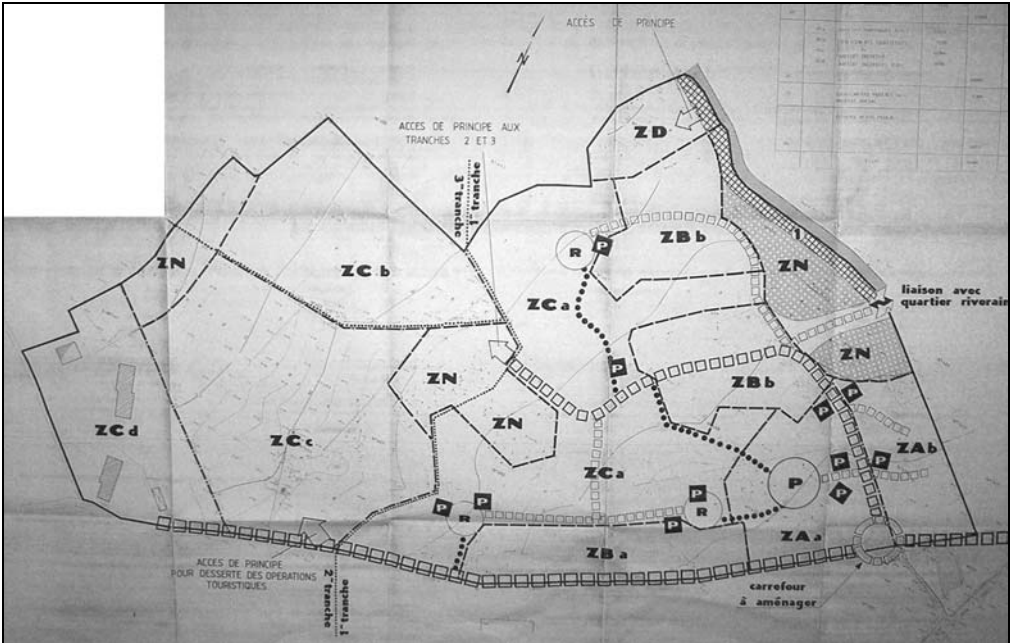
ZAC du Parc d'activités marines

Objet de l'opération	Activités économiques artisanales, commerciales, des équipements hôteliers, des résidences de tourisme et d'hébergement traditionnel et des équipements liés à l'activité nautique.
Maître d'ouvrage / Maître d'œuvre	<u>Maître d'ouvrage</u> : A. Rousselle <u>Maître d'œuvre</u> : Cabinet R. Trapitzine / R. Léandri
Date de création / Date de réalisation	<u>Date de création</u> : - Délibération du Conseil Municipal du 28 mars 1988 <u>Date de réalisation</u> : - Délibération du Conseil Municipal du 28 mars 1988
Foncier / Localisation	A l'extrémité nord-est de la commune, près du littoral Sur des parcelles privées Classées en zone INAa au POS de 1981 Surface de la ZAC : 77 278 m ²
Eléments cartographiques	
Programme / PAZ	- Règlement : Approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 28 mars 1988 Modificatif n°1 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 10 avril 1989 Modificatif n°2 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 1994 - Plan d'Aménagement de la Zone : Approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 28 mars 1988
Bilan	SHON totale : 31 934 m ² / réalisée : 26 540 m ² (mai 2006) / résiduelle : 7 394 m ²

ZAC du Parc d'activités de Cogolin

Objet de l'opération	Installations industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires.
Maître d'ouvrage / Maître d'œuvre	Maître d'ouvrage délégué : SPE Maître d'œuvre : Cabinet R. Trapitzine BEPA
Date de création / Date de réalisation	<u>Date de création</u> : - Délibération du Conseil Municipal du 30 juin 1986 <u>Date de réalisation</u> : - Délibération du Conseil Municipal du 30 juin 1986
Foncier / Localisation	En limite nord de la commune Sur des parcelles communales (6) et privées (37) Classées en UF au POS de 1981 Superficie de 135 012 m ²
Eléments cartographiques	
Programme / PAZ	- Règlement : Délibération du Conseil Municipal du 30 juin 1986 - Plan d'Aménagement de la Zone : Délibération du Conseil Municipal du 30 juin 1986
Bilan	SHON totale : 94 500 m ² (application du COS de 0,70)

ZAC du Carry

Objet de l'opération	Habitat individuel groupé et collectif, hébergement touristique, habitat social, équipements publics et espaces naturels.
Maître d'ouvrage / Maître d'œuvre	Maître d'ouvrage : Société Provençale d'Équipement Maître d'œuvre : JM. Fraicher / JM Liabeuf / Cabinet R. Trapitzine BEPA / BCEOM / Engineering Export
Date de création / Date de réalisation	<u>Date de création</u> : - Délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 1987 <u>Date de réalisation</u> : - Délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 1987
Foncier / Localisation	Au sud-est du village Sur des parcelles privées (10) et communale (1) Classées en zone INA au POS de 1981 Surface de la ZAC : 71 081 m ²
Éléments cartographiques	 La carte illustre le plan d'aménagement de la ZAC du Carry. Elle délimite plusieurs zones d'affectation : ZN (zone naturelle), ZC (zone collective) subdivisée en ZC a, ZC b, ZC c, ZC d, ZD (zone d'habitat individuel), ZB (zone d'habitat collectif) subdivisée en ZB a, ZB b, et ZA (zone d'activités) subdivisée en ZA a, ZA b. Des infrastructures sont indiquées : 'ACCÈS DE PRINCIPAL' aux tranches 2 et 3, 'ACCÈS DE PRINCIPAL POUR DESSERTE DES OPÉRATIONS TOURISTIQUES' aux tranches 1 et 2, un 'carrefour à aménager', et une 'liaison avec quartier riverain'. Des symboles (R, P, M) sont répartis dans les zones.
Programme / PAZ	- Règlement : Délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 1987 - Plan d'Aménagement de la Zone : Délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 1987
Bilan	SHON totale : 17 980 m ² / réalisée : 13 948 m ² (mars 2004) / résiduelle : 4 032 m ²

Les Emplacements Réservés (ER)³

L'Emplacement Réservé est un outil permettant à son bénéficiaire, de définir des emprises destinées à la réalisation future de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts... Ces emprises figurent sur les documents graphiques du POS ainsi que sur une liste constituant une des pièces du dossier de POS.

Le POS de 1981 comptait 60 Emplacements Réservés :

- 9 emplacements sont réservés au bénéfice de l'**Etat** ou du **Département** pour des projets routiers (voies ou carrefours) ;
- 2 emplacements sont réservés au bénéfice d'**EDF** ;
- 49 emplacements sont réservés au bénéfice de la **commune** dont :
 - 38 pour des **projets de voirie** (création ou élargissement de voies routières, de voies piétonnes, ...) ;
 - 11 pour des **projets divers** :
 - 4 espaces verts ;
 - 2 stations d'épurations ;
 - 1 piste cyclable ;
 - 1 cimetière ;
 - 1 équipement et bâtiment public ;
 - 2 parcs de stationnement.

Sur ce total de 60 emplacements réservés :

- 7 ont été urbanisés ;
- 40 n'ont pas été réalisés ;
- 13 ont été supprimés.

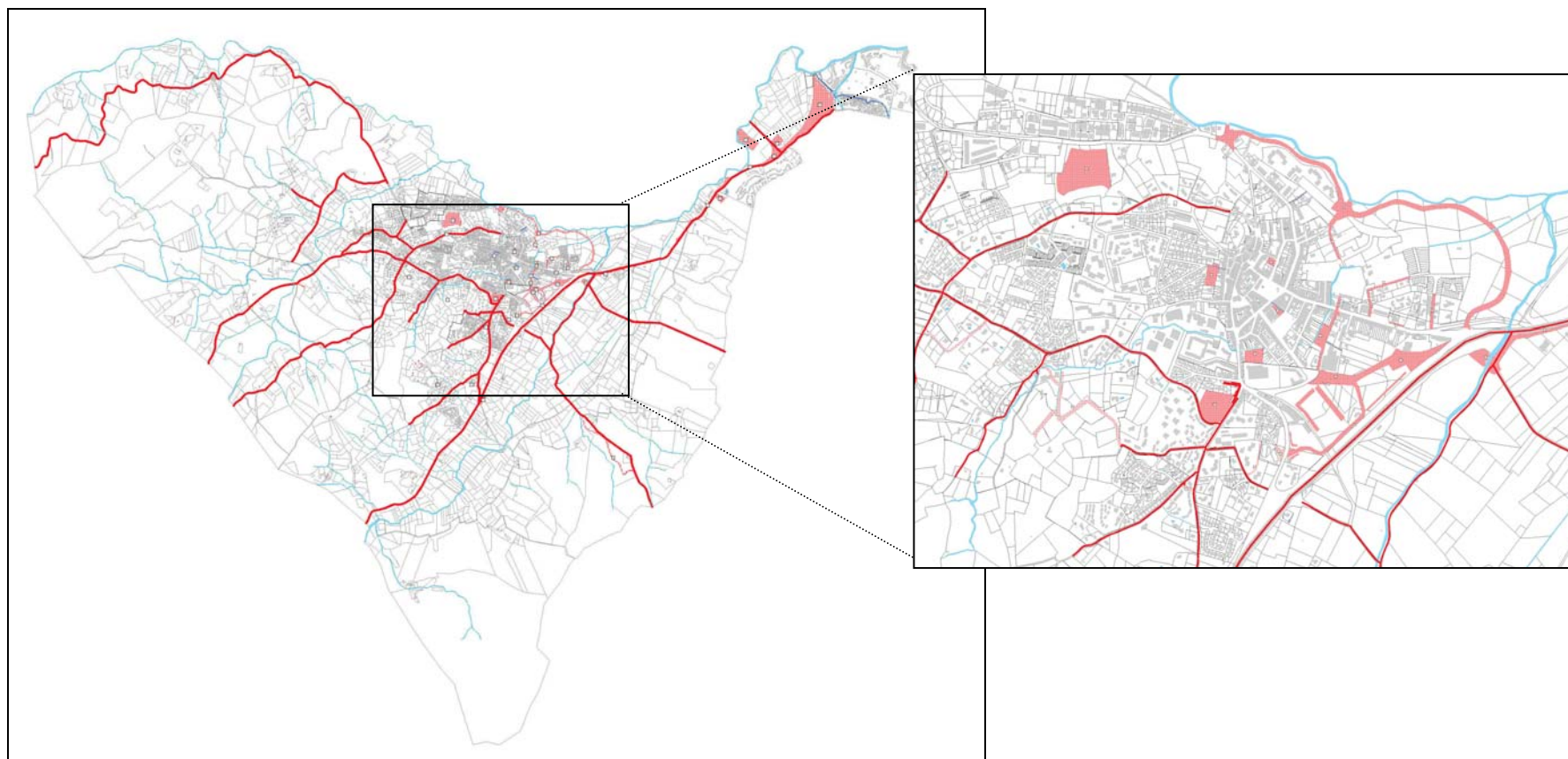
ER n°	Bénéficiaire	Désignation	Plate-forme des voies ou surface	Réalisé ou non réalisé
Voirie				
1	Etat	Elargissement et rectification de la RN 98	23,50 m	NON
2	Département	Déviations de la RD 558, aménagement du Peyron et du carrefour avec la RD 48 et la RD 558	11 m	NON
3	Département	Elargissement de la RD 48	7m	NON
4	Commune	Redressement et élargissement du CC 4	9 m	NON
5	Commune	Elargissement et aménagement du CC 2	9 m	NON
6	Commune	Elargissement et aménagement du CC 6	9 m	NON
7	Commune	Elargissement et aménagement du CR 21	9 m	NON

³ Voir par ailleurs le chapitre 2.1.7.

ER n°	Bénéficiaire	Désignation	Plate-forme des voies ou surface	Réalisé ou non réalisé
8	Commune	Création d'une liaison entre la zone NA du Quartier, la zone NA du Subeiran et d'un carrefour Avenue Clemenceau	10 m	OUI en partie
9	Commune	Création d'une liaison entre la zone NA du Quartier et l'avenue Clemenceau prolongée par un passage de 5 m vers le Subeiran	11 m puis 5m	OUI
10	Commune	Elargissement et aménagement du chemin de Radasse	8 m	NON
11	Commune	Elargissement et aménagement du chemin de l'Argentière et du chemin Notre Dame des Anges	10 m	NON
12	Commune	Elargissement et aménagement du chemin de l'Hermitan (CC5) et d'une partie du CR 2	9 m	NON
13	Commune	Elargissement et aménagement du chemin de Faucon	9 m	NON
14	Commune	Elargissement et aménagement du CC 3 (route des Mines) (2 ^{ème} tronçon)	8 m	NON
15	Commune	Elargissement et aménagement du CC 3 (3 ^{ème} tronçon)	9 m	NON
16	Commune	Elargissement et aménagement du chemin des Fourches	9 m	NON
17	Commune	Création d'une voie entre le chemin des Fourches et du chemin des Mines avec antenne	10 m	NON
18	Commune	Elargissement et aménagement du chemin de Vaubelette	10 m	NON
19	Commune	Elargissement et aménagement du CR 16	9 m	NON
20	Commune	Elargissement et aménagement du CR 11	10 m	NON
21	Commune	Création d'une liaison entre l'avenue Clemenceau et la zone NA du Quartier	10 m	NON
22	Commune	Création d'un parc de stationnement et d'une placette	2 100 m ²	OUI
23	Commune	Création d'une voie communale	9 m	NON
24	Commune	Création d'une liaison piétonne	5 m	NON
25	Commune	Création d'une liaison entre la rue de Radasse, le nouveau cimetière et un parc de stationnement	189 m ²	NON
26	Commune	Aménagement d'un carrefour entre les liaisons RD 98/CR 20 et le chemin de la Négresse	4 840 m ²	NON
27	Commune	Création d'une liaison entre le chemin de Mines et le chemin de Faucon	8 m	NON
28	Commune	Création d'un parc de stationnement, d'un chemin piéton et d'un parc de stationnement	2 800 m ²	OUI
29	Commune	Création d'un passage piéton	3 m	NON
30	Commune	Aménagement d'un parc de stationnement (réduction d'emprise par DCM du 8 février 2001)	690 m ²	NON
31	Commune	Création d'une voie de desserte (supprimé par DCM en date du 8 février 2001)	8 m	Supprimé
32	Commune	Aménagement d'une voirie piétonne (promenade)	5 m	Supprimé
33	Commune	Création d'une voie de desserte (supprimé par DCM en date du 8 février 2001)	8 m	Supprimé
34	Commune	Création d'une voie de liaison (supprimé par DCM en date du 8 février 2001)	8 m	Supprimé

ER n°	Bénéficiaire	Désignation	Plate-forme des voies ou surface	Réalisé ou non réalisé
35	Commune	Création d'une voie de desserte de la zone UBb	8 m	NON
36	Commune	Elargissement et aménagement du chemin du Carry	10 m	NON
37	Commune	Elargissement et aménagement du chemin du Canadel	10 m	NON
38	Commune	Création d'une voie de liaison entre le chemin de Tremouriès et le chemin du Canadel	10 m	Supprimé
40	Commune	Création d'une liaison piétonne	3 m	Supprimé
41	Commune	Création d'une liaison piétonne	3 m	Supprimé
42	Commune	Création d'un chemin piéton	3 m	Supprimé
45	Commune	Création d'un parc de stationnement et aménagement urbain (supprimé par DCM en date du 11 septembre 1997)		Supprimé
46	Commune	Création d'un parc de stationnement (garages) et aménagement urbain (supprimé par DCM en date du 18 janvier 1993)	3 000 m²	Supprimé
47	Etat	Aménagement du carrefour entre la RN 98 et l'ER 20	7 000 m²	NON
48	Etat	Aménagement du carrefour de la Foux	7,5 ha	NON
49	Département	Elargissement du CD 61	11 m	NON
50	Département	Elargissement du CD 14	7 m	NON
52	Commune	Elargissement et aménagement du chemin de la Cauquière	10 m	Supprimé
53	Commune	Aménagement d'une piste cyclable	4 m	NON
54	Commune	Création d'une voie de desserte dans la zone Ufa	8 m	OUI
60	Commune	Création d'une voie publique	10 m	NON
61	Commune	Création d'une voie communale	8 m	NON
62	Commune	Création d'une voie communale	8 m	NON
63	EDF	Création d'un poste de transformation	0,92 ha	NON
64	Département	Aménagement du carrefour CD 61 avec la RN 98		OUI
65	Département	Mise à deux fois deux voies de la RD 98A	22, 50 m	NON
68	Commune	Création d'une liaison entre la rue Marceau et l'avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	10 m	NON
Equipements				
39	Commune	Création d'un espace vert public (supprimé par DCM en date du 8 février 2001)	1 600 m²	Supprimé
43	Commune	Création d'un espace vert public	1 600 m²	NON
44	Commune	Aménagement d'équipements publics (scolaires, socioculturels), d'espaces verts et d'un parc de stationnement		NON

ER n°	Bénéficiaire	Désignation	Plate-forme des voies ou surface	Réalisé ou non réalisé
51	Commune	Création d'un espace vert public	880 m ²	Supprimé
55	Commune	Création d'un nouveau cimetière avec parc de stationnement et espace vert en périphérie de l'opération sur une largeur de 35 m	1,6 ha	OUI
56	Commune	Extension de la station d'épuration de Font-Mourier	6 000 m ²	NON
57	Commune	Création d'une station de traitement tertiaire	6 ha	NON
58	EDF	Création d'un poste de transformation	9 200 m ²	NON



Source : SIVOM du Pays des Maures – mars 2007

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le POS de 1981 compte actuellement 1 010 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) à protéger (cf. « 1.3.6. Les Espaces Boisés Classés »)

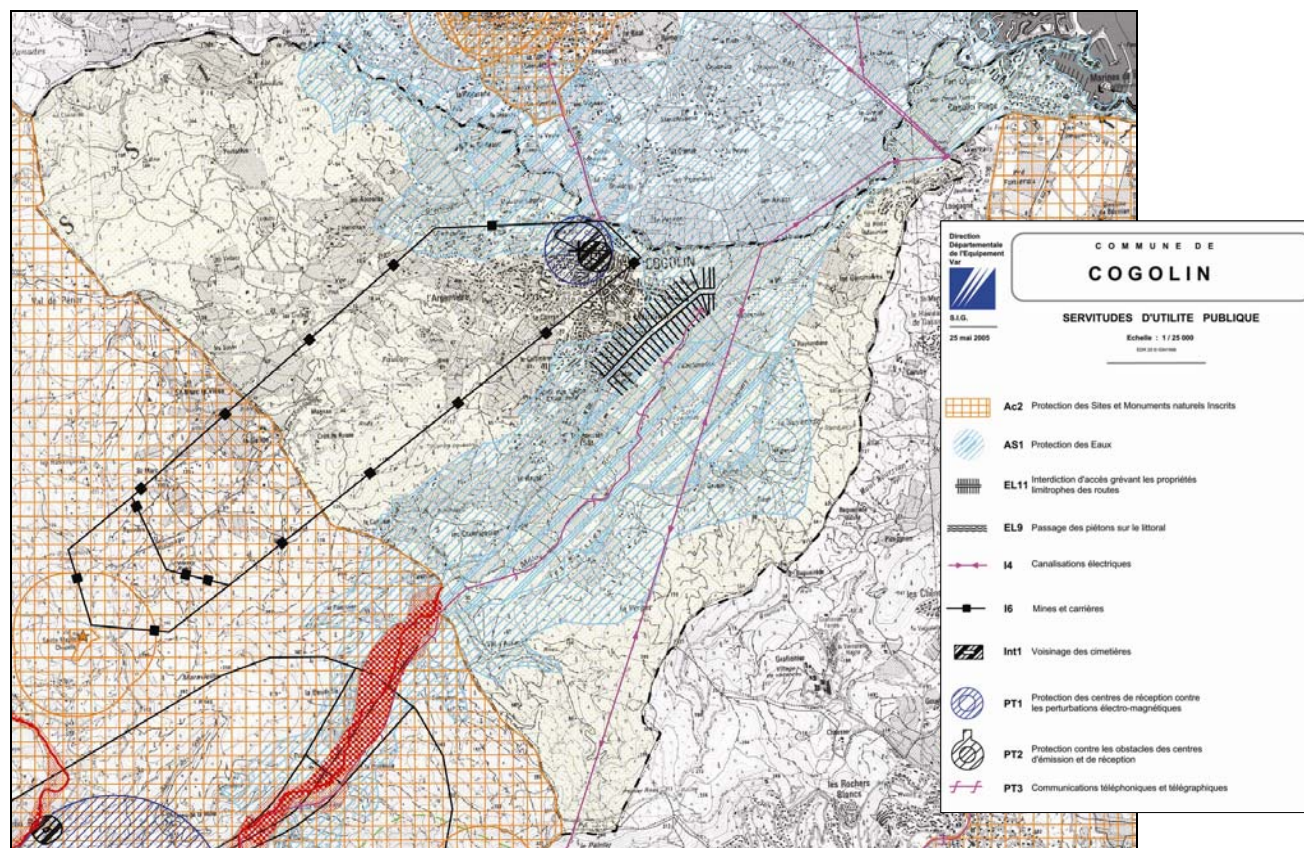
« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. » (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Il existe sur le territoire communal des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) à prendre en compte. Ces servitudes sont liées :

- Aux canalisations d'eau et d'assainissement ;
- A la protection des sites ;
- A la conservation des eaux ;
- Aux voies express et déviations d'agglomérations ;
- Au littoral ;
- Aux canalisations électriques ;
- Aux mines et carrières ;
- Au voisinage des cimetières ;
- Aux risques naturels ;
- Aux télécommunications.

Le territoire de Cogolin est concerné par une grande variété de servitudes technologiques, géologiques ou sanitaires, mais il n'existe pas de servitudes portant sur le patrimoine architectural et paysager de la commune. En effet, le territoire communal n'est pas classé en site inscrit comme le sont d'autres communes de la presqu'île de Saint-Tropez. Il n'est également pas concerné au titre des monuments classés ou inscrits. Cependant, il est à noter qu'un site classé existe au nord-est de la commune, dans le quartier dit Cogolin-Plage. Ce site classé concerne deux groupes de pins qui ont aujourd'hui disparu, mais dont la protection demeure (cf. infra 1.3.2.)



Les Servitudes d'Utilité Publique

Source : Direction Départementale de l'Équipement du Var – mai 2005

Les zones NB

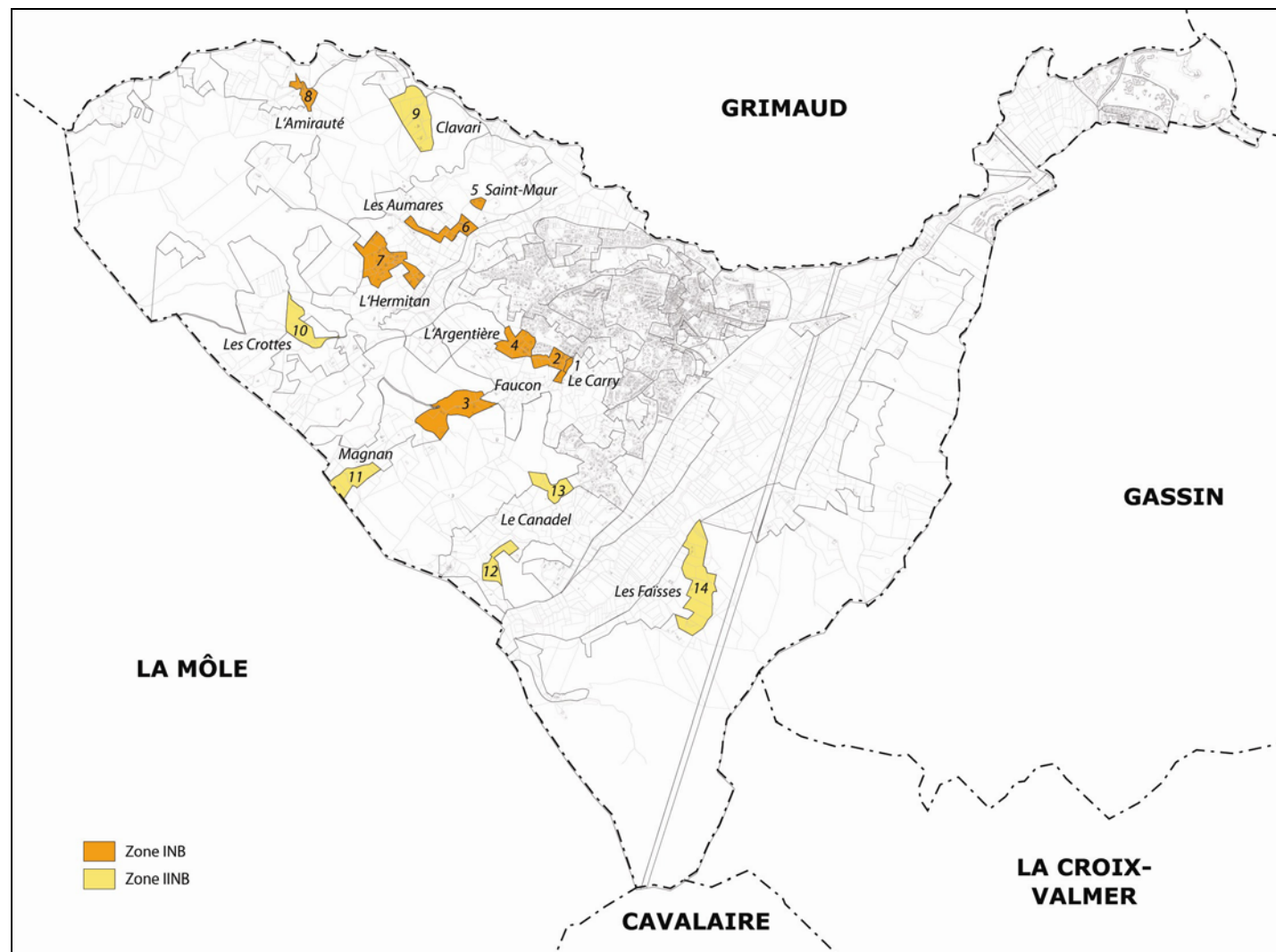
Les zones NB (« zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées. » ancien article R.123-18 du Code de l'Urbanisme) de Cogolin sont essentiellement localisées sur la moitié ouest de la commune.

Les zones NB recouvrent des terrains sans vocation particulière, sur lesquels s'est développé un habitat plus ou moins diffus lié à la présence de quelques équipements publics tels voirie, électricité, réseau d'eau public.

Les zones NB en limite ou relativement proches de l'urbanisation sont déjà bien urbanisées. Au contraire, les zones NB en périphérie sont peu ou pas urbanisées.

Il existe un secteur INBs dans lequel les autorisations de construire ou d'occupation du sol doivent prendre en compte l'existence de la source et des galeries alimentant la fontaine de la place de la Mairie.

La zone NB regroupe 14 zones représentant une superficie totale d'environ 91 hectares.



Les zones NB du POS
Source : POS 1981

Surface et nombre de lots

L'ensemble des zones NB regroupe 232 parcelles sur une superficie totale d'environ 91 hectares (912 300 m²) soit 3,3% de la superficie totale de la commune, représentant 4% des zones naturelles et agricoles ; les parcelles et superficies sont réparties de la façon suivante :

N°	Secteur	Nombre de parcelles	Superficie (m ²)
1	Le Carry	2	5 000
2	Faucon	25	41 300
3	Faucon	10	113 500
4	L'Argentiére	23	56 200
5	Saint Maur	4	8 400
6	Les Aumares	25	47 800
7	L'Hermitan	55	118 800
8	L'Amirauté	27	25 200
9	Clavari	15	122 400
10	Les Crottes	8	63 300
11	Magnan	8	57 800
12	Le Canadel	7	38 600
13	Le Canadel	4	44 600
14	Les Faïsses	19	169 400
Total		232	912 300

Dans le POS, la poursuite de l'urbanisation sur les terrains encore libres en zone NB est possible.

La zone INB est inscrite au POS comme une zone « *principalement destinée à l'habitation de type résidentiel. Elle comprend un secteur INBs dans lequel les autorisations de construire ou d'occupation et utilisation du sol doivent prendre en compte l'existence de la source et des galeries alimentant la fontaine de la place de la Mairie.* »

La zone IINB est inscrite au POS comme une zone comprenant « *des secteurs du territoire communal dans lesquels une légère constructibilité peut être admise.* »

	INB et INBs	IINB
Hauteur des constructions	6 m	6 m
Surface minimum des terrains constructibles	2 000 m ² si le terrain est desservi par le réseau d'eau potable, sinon 4 000 m ²	10 000 m ²
COS maximum et plafond de SHON	0,08 plafonné à 250 m ² de SHON	0,03 plafonné à 300 m ² de SHON

Capacités résiduelles

Avec les dispositions du POS actuel, la superficie minimum des parcelles constructibles est de 2 000, 4 000 ou 10 000 m². Les capacités résiduelles sont donc localisées sur les parcelles non bâties dont la surface est supérieure à cette limite, soit un potentiel de 57 constructions.

N°	Secteur	Parcelles non bâties et de surface suffisante
1	Le Carry	1
2	Faucon	3
3	Faucon	5
4	L'Argentièrre	5
5	Saint Maur	0
6	Les Aumares	7
7	L'Hermitan	10
8	L'Amirauté	7
9	Clavari	4
10	Les Crottes	0
11	Magnan	4
12	Le Canadel	1
13	Le Canadel	3
14	Les Faïsses	7
		57

Un des changements significatifs entre le POS et le PLU est la suppression des zones « NB » qui seront reclassées avec le PLU en zones U ou N et A, selon différents critères :

- Le type et le niveau d'urbanisation ;
- La politique d'aménagement du territoire de la commune ;
- L'éloignement au tissu urbain dense ;
- L'accessibilité ;
- La desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- Le zonage du POS et son règlement (surface minimale des terrains par exemple) ;
- Le paysage, la topographie, ... ;
- Les potentialités d'urbanisation ;
- Les zonages alentours ;
- La loi Littoral (Espaces Remarquables notamment) ;
- Les risques (inondation, incendie, ...).

0.4.2. Le SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

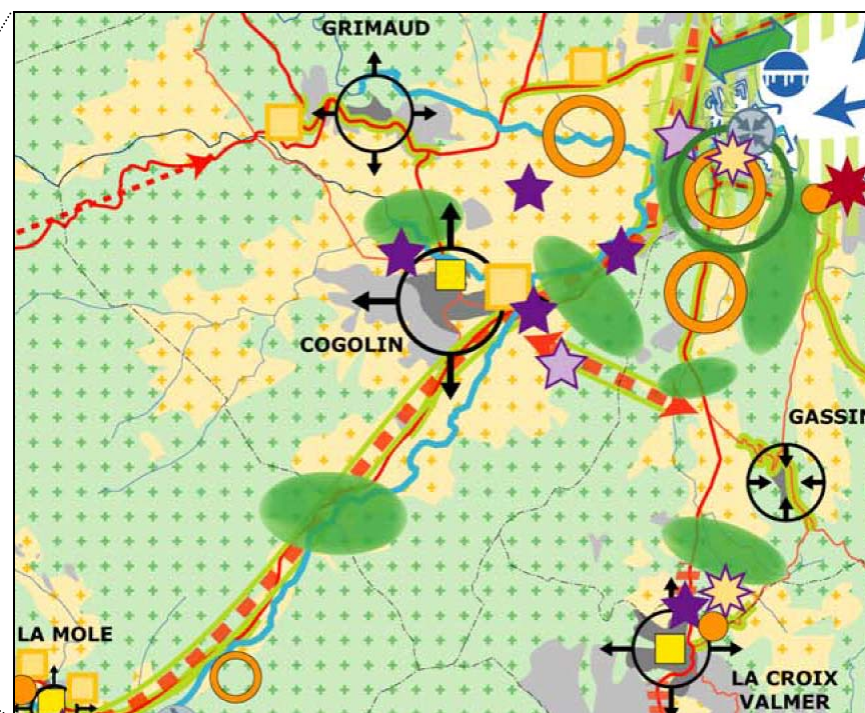
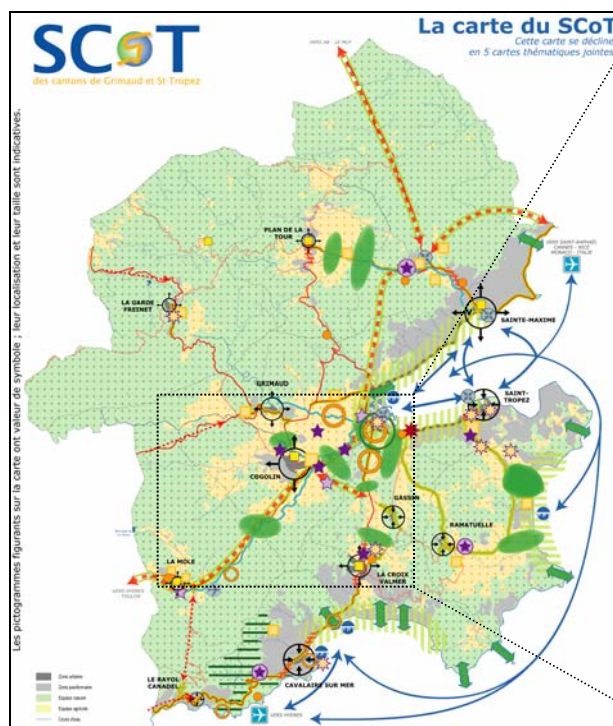
La commune de Cogolin fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et Saint-Tropez (12 communes). Le SCOT est engagé depuis 1999.

1^{er} SCoT du Département, il a été approuvé le 12 juillet 2006.

Le SCoT se traduit en 5 orientations détaillées et 21 objectifs, références pour les PLU des communes :

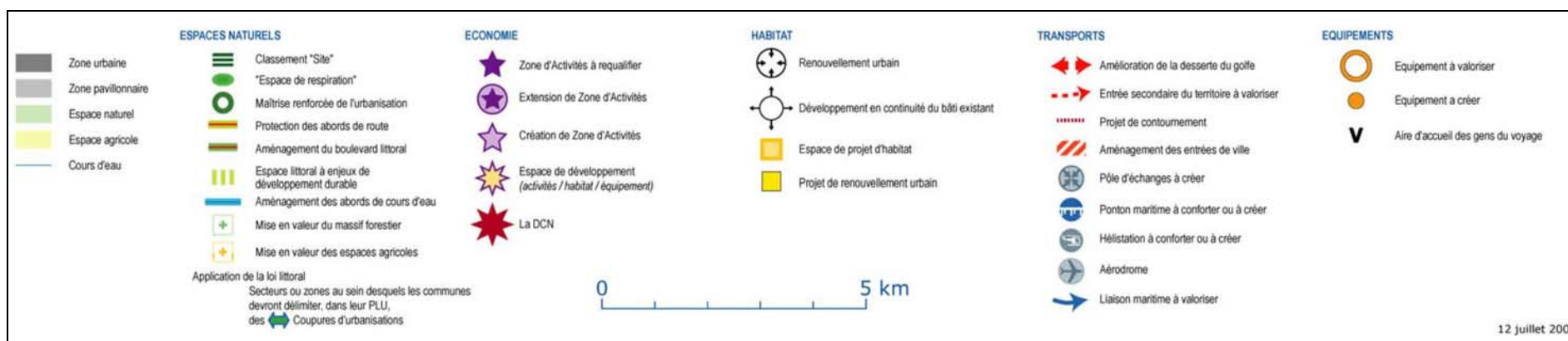


Préserver et mettre en valeur l'environnement	- Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement - Mettre en valeur l'espace maritime et littoral - La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers - Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains
Renforcer et diversifier le tissu économique	- La valorisation du tourisme - Diversifier l'économie du territoire - Conforter les activités agricoles
Réguler la pression démographique	- Maîtriser la production de logements - Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires - Construire des logements locatifs - Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace
Développer les transports	- Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes - L'amélioration des transports collectifs - Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication
Mieux équiper le territoire	- Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure - Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs - Créer des aires d'accueil pour les gens du voyage - Renforcer l'offre de services publics - Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements



Carte du SCoT : zoom sur Cogolin

Source : SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez – décembre 2006



Pour ce qui est précisément de Cogolin, le SCoT affiche les orientations suivantes :

1. Préserver et mettre en valeur l'environnement

Le territoire de Cogolin est largement occupé par des espaces naturels et agricoles que le SCoT souhaite mettre en valeur. Ainsi, pour éviter que ne se forme un continuum urbanisé à l'échelle du Golfe, ce document prévoit 4 espaces de respiration sur le territoire de Cogolin, à la limite communale avec La Môle, entre le noyau urbain et le littoral et entre le noyau urbain de Cogolin et celui de Grimaud. Dans cette optique, il est prévu une maîtrise renforcée de l'urbanisation dans le secteur de la Foux qui constitue également un secteur littoral à enjeux. Cet espace est d'autant plus sensible, qu'il est le point de convergence du réseau routier, dont les abords sont protégés au titre du SCoT, de même que les abords des cours d'eau dont les ripisylves doivent être préservées.

2. Renforcer et diversifier le tissu économique

Les Zones d'Activités de Cogolin, au nombre de 3, nécessitent d'être requalifiées tant au niveau de leur accès, que de leur organisation interne. Par ailleurs, le secteur de Négresse a vocation à constituer une nouvelle zone d'activités, par la réalisation d'une pépinière d'entreprises tertiaires, accompagnée de l'implantation d'un ou plusieurs établissements de formation supérieure, sur un ensemble de 20 hectares. Enfin, le secteur littoral et retro littoral de la commune, actuellement enclavé et presque totalement privatisé, avec, notamment, un centre de vacances et un port privé concédé, constitue un des axes de développement de Cogolin. C'est un secteur à la densité relativement faible, inférieure à celle des quartiers environnants. L'objectif poursuivi est de relier ce secteur avec les quartiers voisins en créant des voiries et liaisons piétonnes, permettant en particulier un accès à la mer. Cette opération de restructuration urbaine, justifie une extension limitée de l'urbanisation, permettant l'accueil d'activités économiques et touristiques et de logements pour actifs.

3. Réguler la pression démographique

La commune de Cogolin a connu une croissance importante au cours des dernières décennies, et une maîtrise de l'urbanisation est nécessaire afin de limiter la pression démographique et résidentielle. Ainsi, la nécessaire croissance de la commune est prévue par le SCoT en un développement de l'urbanisation en continuité du bâti existant couplé à un processus de renouvellement urbain sur l'ensemble du noyau urbain. Le quartier des Anches constitue par ailleurs, un secteur important de développement de l'habitat de la commune.

4. Développer les transports

Le réseau routier du Golfe est saturé, il ne peut supporter une telle circulation dans de bonnes conditions. Ainsi le SCoT prévoit une amélioration de la desserte du Golfe, notamment concernant la RD98/RD559 sur le territoire de Cogolin. Cette amélioration concerne également les axes plus modestes qui constituent des « entrées secondaires » du territoire, telle la RD48. Enfin, le développement des modes de déplacement alternatifs à la route, prévus par le SCoT, rend indispensable la réalisation d'un pôle d'échanges principalement entre voiture particulière et transports collectifs terrestres et maritimes et comportant des places de stationnement en nombre suffisant. L'un des pôles d'échanges prévus par le SCoT est localisé à proximité du secteur Grand Pont - Cogolin Plage.

5. Mieux équiper le territoire

Le SCoT définit le secteur de la Foux comme un secteur d'équipements commerciaux et touristiques à valoriser. Le secteur de Négresse est quant à lui un secteur de développement de l'éducation et de la formation.

0.4.3. Les Porters à Connaissance (PAC) de l'Etat et du SDIS

Conformément à l'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme, le Préfet a porté à la connaissance du maire les dispositions particulières applicables au territoire concerné (PAC dit « sec » reçu le 20 août 2003). Le PAC apporte des connaissances sur la commune et alimente ainsi le diagnostic territorial, mais il participe également à l'élaboration de la politique d'urbanisme de la commune exprimée au travers du PADD.

Le « PAC sec » présente les éléments réglementaires à prendre en compte

- Les principes fondamentaux du développement durable : « équilibre » - « diversité des fonctions urbaines et mixité sociale » - « utilisation économe et équilibrée » de l'espace ;
- Les principes de la Loi Littoral (03/01/86) impliquant :
 - la réalisation de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants ou en hameaux intégrés à l'environnement
 - la prise en compte des « espaces proches du littoral », des « coupures d'urbanisation » et des « espaces remarquables » ;
 - la protection des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- La compatibilité avec le SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique et projets d'intérêt général (incompatibilité des lignes EDF et du classement en EBC, groupes de pins, ...) ;
- Les préoccupations relatives à la protection de la santé et la prévention des risques et nuisances :
 - Cohérence entre ouverture à l'urbanisation et capacité des ouvrages d'assainissement ;
 - Distribution de l'eau potable ;
 - Veiller à la qualité de l'air ;
 - Réduction des nuisances sonores ;
 - Elimination des déchets ;
 - Traitement des entrées de ville et abord des voies à grande circulation
 - Intervention foncière de la commune, logements sociaux et mixité sociale ;
 - Accueil et habitat des gens du voyage ;
- La liste des études techniques en matière de prévention des risques (mouvements de terrains, incendies et inondations), de protection de l'environnement et du patrimoine archéologique.

Le PAC de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours

Il définit les dispositions à prendre lors de l'établissement des règles d'urbanisme afin de permettre aux services de secours d'assurer la sécurité des biens et des personnes en cas de besoin. Il aborde ainsi :

- Les caractéristiques des voies d'accès ;
- Les besoins en eau pour assurer la défense contre les incendies ;
- La prise en compte du risque industriel et technologique ;
- Les servitudes concernant les installations classées, les sites à risques et les risques naturels majeurs ;
- Les mesures de débroussaillage.

0.5. Les enjeux de l'élaboration du PLU

- **L'application des lois SRU et UH**
- **L'application de la Loi Littoral**
- **La prise en compte des enjeux de l'Etat sur le territoire**
- **La compatibilité avec le SCoT**
- **Le bilan du POS**
- **L'intégration des ZAC dans le PLU**
- **La suppression des zones NB**

1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 1.1. Milieu physique
- 1.2. Risques
- 1.3. Protections
- 1.4. Paysage urbain et naturel

1.1. Milieu physique

Au cœur du Golfe de Saint-Tropez, la commune de Cogolin s'étend depuis les derniers contreforts du massif des Maures jusqu'au littoral et bénéficie d'une situation privilégiée entre terre et mer.

Le massif des Maures culmine à 771 m d'altitude à Notre Dame des Anges entre Pignans et Gonfaron. Entité paysagère à part entière au niveau régional, il marque la transition entre le littoral et l'arrière-pays varois. Ce vaste espace naturel, véritable « poumon vert » du département du Var qui s'étire d'Ouest en Est, entre le sillon permien, la vallée de l'Argens et la mer, offre une diversité géologique, paysagère et floristique de très grande qualité.

Au sein du massif, la rivière de la Mole et ses abords forment une vallée reliant Bormes-les-Mimosas à la plaine évasée de Cogolin. Le territoire s'ouvre ensuite sur la mer par une façade maritime étroite.

Les éléments naturels structurent le territoire et l'« isolent » des autres communes. Les massifs forment une barrière séparant Cogolin de la Mole, Cavalaire, La Croix-Valmer et Gassin d'Ouest en Est ; la rivière de la Giscle, au Nord, représente la limite avec Grimaud, mais elle est moins marquée du fait de la covisibilité très forte qui existe entre les deux communes.

1.1.1. Reliefs

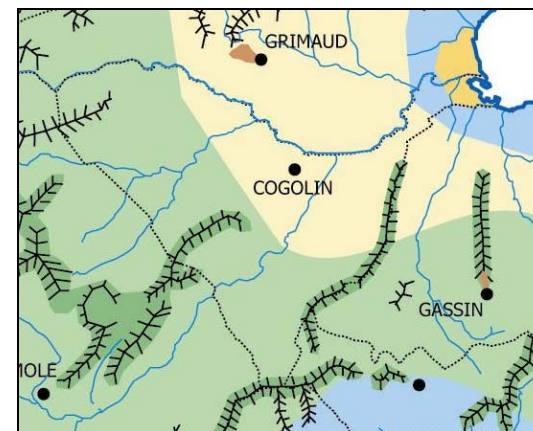
La commune de Cogolin se situe sur les derniers contreforts du massif des Maures. C'est pourquoi, le relief le plus marqué est localisé à l'ouest du territoire communal. Ce relief se présente néanmoins sous la forme de collines de faible altitude (de 100 à 300 mètres).

Le vieux village est quant à lui implanté sur un petit promontoire (50 mètres d'altitude) dominant la plaine agricole au sud et au nord-est.

Le territoire communal présente une alternance de plaines et de massifs orientés selon un axe nord-ouest / sud-est. Les contreforts du massif des Maures se divisent en trois « bras » parallèles. Entre ces massifs forestiers s'étendent des plaines parcourues par des cours d'eau : la plaine de la Giscle et de son embouchure, de la Grenouille, de la Mole.

Ces plaines agricoles, entourées de collines verdoyantes, forment un vaste ensemble paysager au cœur duquel se trouve l'ancien centre urbanisé.

Cette topographie crée des paysages aux ambiances variées (espaces cloisonnés, espaces ouverts) qui diffèrent entre le bord de mer, les plaines et les massifs préservés.



Le paysage du SCoT

Source : SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez – décembre 2006



La plaine de la Grenouille

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



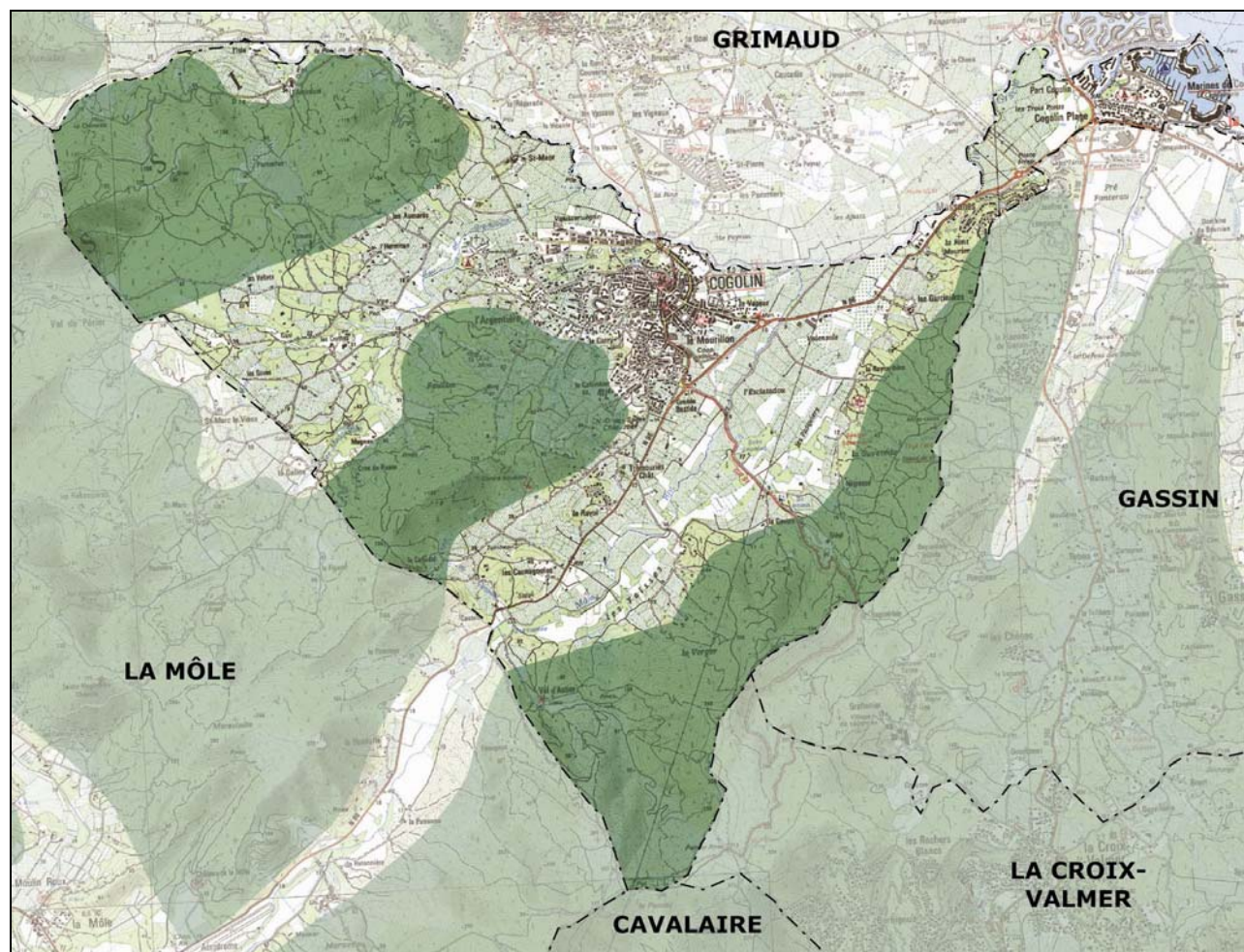
La plaine de la Giscle

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



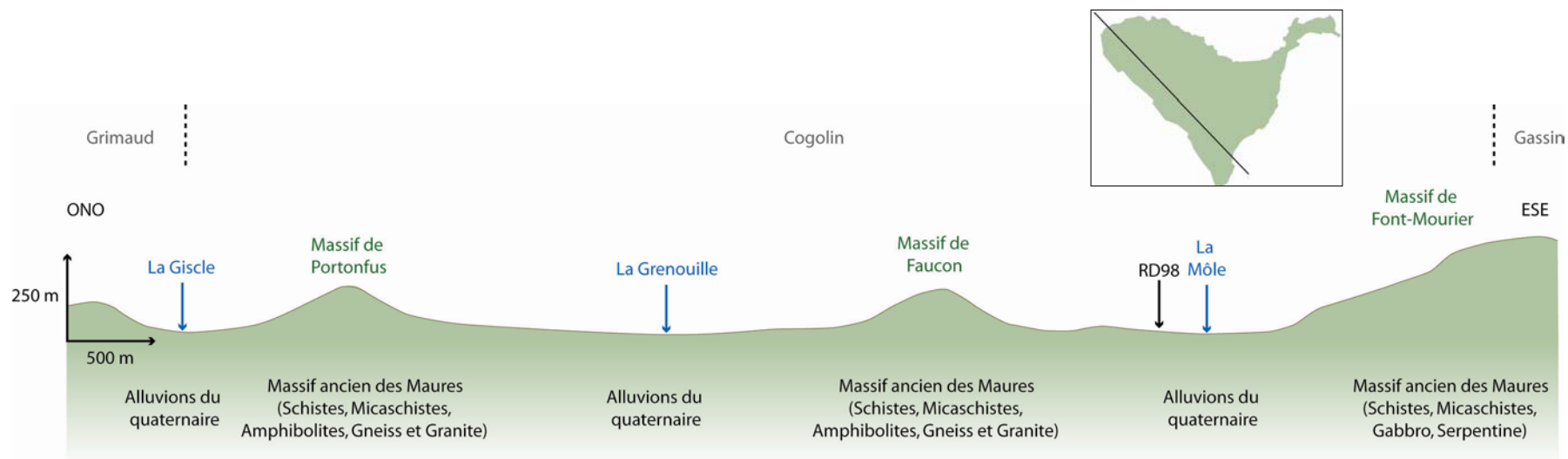
L'arrière plan collinaire de Cogolin

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

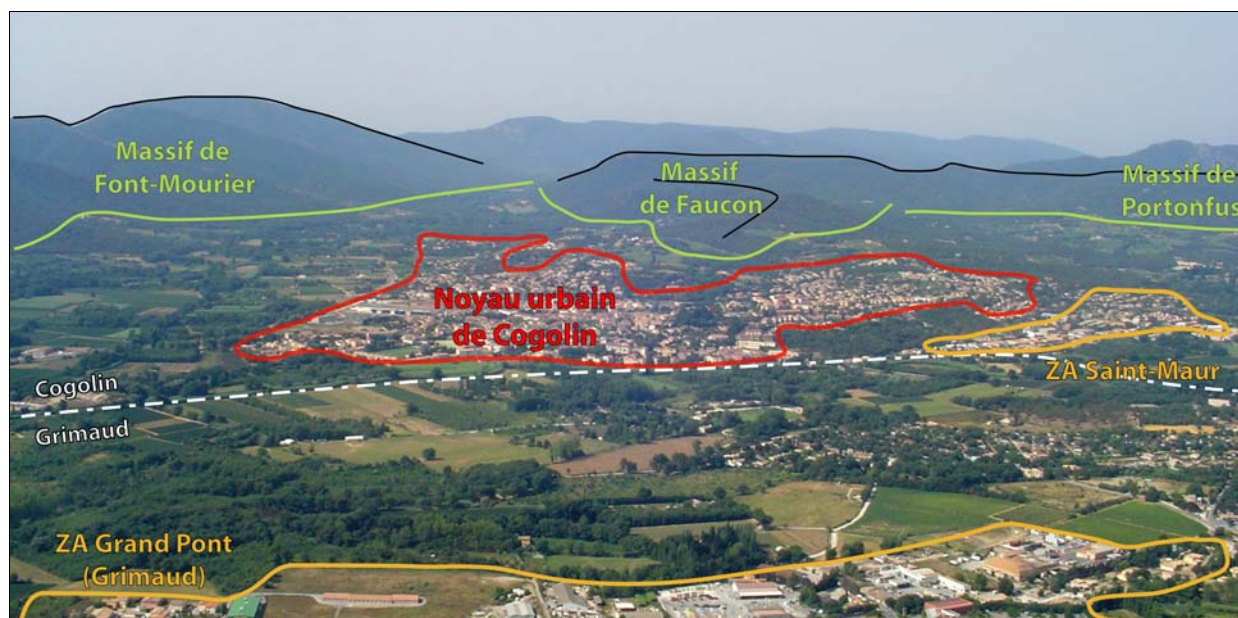


Les reliefs du territoire de Cogolin

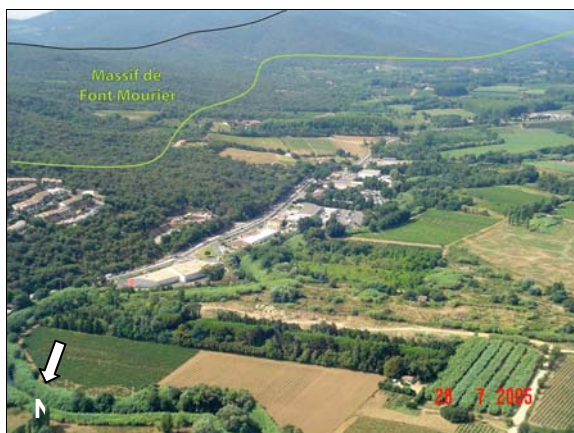
Source : IGN



Profil en travers de Cogolin
Source : IGN



Grand paysage de Cogolin – vue depuis Grimaud
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



Le massif de Font Mourier, s'étend sur la quasi-totalité de la limite communale entre Cogolin et Gassin et constitue la limite de l'urbanisation de Cogolin à l'est, au-delà de la RD98.

La chêneraie qui le recouvre accueille dans sa partie la plus au nord de l'habitation et quelques équipements. Il est également traversé par une voie de faible gabarit dont l'utilisation, déjà importante en basse saison, mais plus encore en période estivale, en fait un axe à fort enjeu.



Le Massif de Faucon est contigu au noyau urbain. Il s'entremêle avec les zones d'urbanisation diffuses et les zones agricoles les plus au sud.

Il est également recouvert par la chêneraie qui constitue l'essentiel du boisement du Massif des Maures. Malgré sa faible altitude, le massif de Faucon n'est que peu urbanisé dans sa partie la plus élevée. Les piémonts accueillent quant à eux les dernières habitations et quelques terrains agricoles qui ont pénétré la surface boisée.



Le Massif de Portonfus est le massif de plus à l'ouest. Le massif de Portonfus est séparé du Massif de Faucon par le ruisseau de la Grenouille, mais cette séparation disparaît immédiatement après la limite communale entre Cogolin et la commune de la Môle. Ces deux reliefs apparaissent donc intimement liés dans le grand paysage cogolinois.

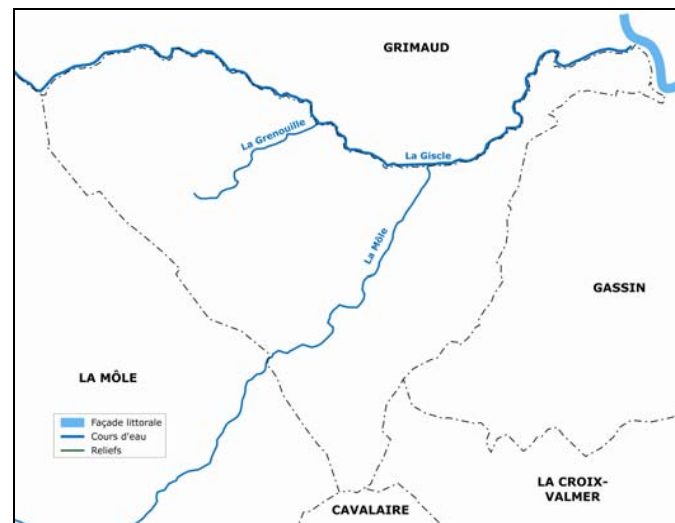
A l'instar des deux autres massifs, celui de Portonfus est couvert par une chêneraie dense dans sa partie la plus élevée. Les piémonts, notamment dans la plaine de la Grenouille, accueillent des espaces à vocation agricole. Cependant, ces exploitations agricoles remontent jusque sur la crête du massif qu'elles scindent en deux, et au sein duquel elles peuvent constituer un obstacle à la progression des flammes en cas d'incendies.

1.1.2. Hydrographie et hydrologie

La limite communale Nord de Cogolin correspond au tracé du cours d'eau de la Giscle qui se jette dans la mer entre Port-Grimaud et les Marines de Cogolin. Le territoire de la commune est traversé par un cours d'eau principal, la Môle qui rejoint la Giscle à proximité du village de Cogolin.

Par ailleurs, il convient de noter que la majeure partie des précipitations sur le territoire est drainée par les écoulements collinaires en direction de la plaine alluviale. Cela concerne le ruisseau de Grenouille (au Nord du village) et le vallon du Rialet (traversant le village), qui alimentent la Môle et la Giscle.

Cogolin est membre du Syndicat Intercommunal de la Giscle, créé en 1977 et regroupant aujourd'hui, outre Cogolin, les communes de Grimaud et la Môle. Par le biais de conventions, le territoire d'action peut être élargi à des communes non membres du Syndicat. Celui-ci conduit le contrat de rivière de la Giscle.



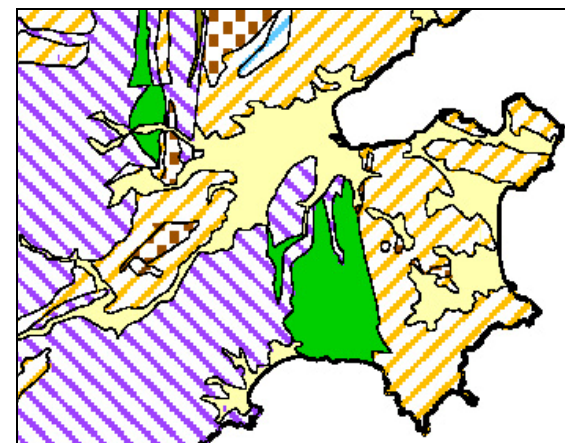
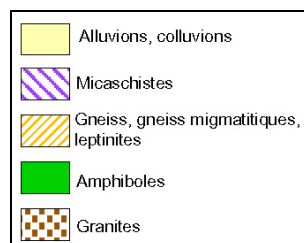
Le réseau hydrographique
Source : IGN

1.1.3. Géologie

Le massif des Maures est un massif ancien cristallin constitué de roches métamorphiques (schistes, micaschistes, gneiss, amphibolites, quartzites).

Le territoire communal de Cogolin se compose d'une vaste plaine d'alluvions récentes constituées par des sables micacés.

Différentes formations de micaschistes affleurent à l'Ouest de la commune sur les parties les plus élevées du relief.



La géologie du Massif des Maures
Source : BRGM, 1999, Site Internet du CDIG du Var

1.1.4. Contexte climatique

Le territoire communal de Cogolin, d'une superficie de 2793 ha, s'est développé dans un site naturel ouvert sur la mer. La commune présente une grande diversité de paysages : massif, plaine et littoral.

Limitée à l'Ouest et au Sud par un couronnement de massifs, au Nord par la rivière de la Giscle, et à l'Est par la mer et le Golfe de Saint-Tropez, la commune de Cogolin dispose d'atouts naturels, d'une topographie particulière et d'un climat favorable, facteurs qui influent sur les caractéristiques du milieu végétal.

Le climat régional de type méditerranéen se caractérise par :

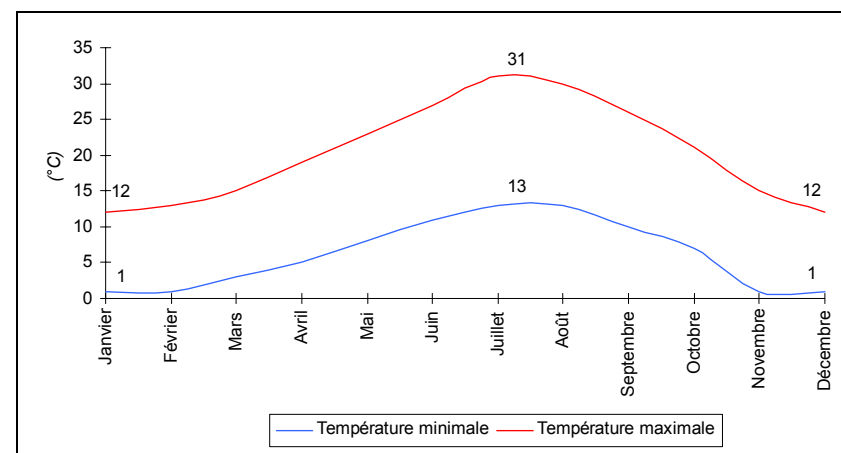
- une longue période estivale chaude et sèche,
- un ensoleillement très important (environ 336 jours/an),
- des précipitations peu fréquentes mais en régime d'averses, d'où une moyenne annuelle non négligeable (940 mm).
- un hiver doux.

Le secteur est caractérisé par des températures moyennes annuelles de 13,5°C. Les moyennes mensuelles des températures maximales atteignent 31°C en juillet et les moyennes mensuelles des températures minimales, 1°C de novembre à février.

Données météorologiques

		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Température minimale (°C)	Moyenne : 6,5	1	1	3	5	8	11	13	13	10	7	1	1
Température maximale (°C)	Moyenne : 20,2	12	13	15	19	23	27	31	30	26	21	15	12
Nb de jours avec gelée	64 jours	16	14	9	3	0	0	0	0	0	1	7	14

Les vents d'Ouest sont dominants dans ce secteur mais Cogolin bénéficie d'une situation abritée liée à la présence de la barrière formée par le Massif des Maures.



Source : Citadia Conseil

Les précipitations

Les précipitations annuelles (940 mm) sont regroupées principalement sur les mois d'octobre et novembre.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Moyenne annuelle
Précipitations moyennes annuelles (mm)	130	150	110	80	60	40	10	40	90	130	140	140	940

Source : Citadia Conseil

Les hauteurs maximales de précipitations quotidiennes peuvent concerner n'importe quelle époque de l'année mais se produisent de préférence en automne ou en hiver. Les orages se manifestent en moyenne de un à deux jours par mois, d'octobre à avril et de trois à quatre jours par mois, de mai à septembre. La région PACA est soumise à un climat propice à des précipitations intenses à la fin de l'été et au début de l'automne. Le ruissellement induit par ces très fortes précipitations peut entraîner des dégâts importants.

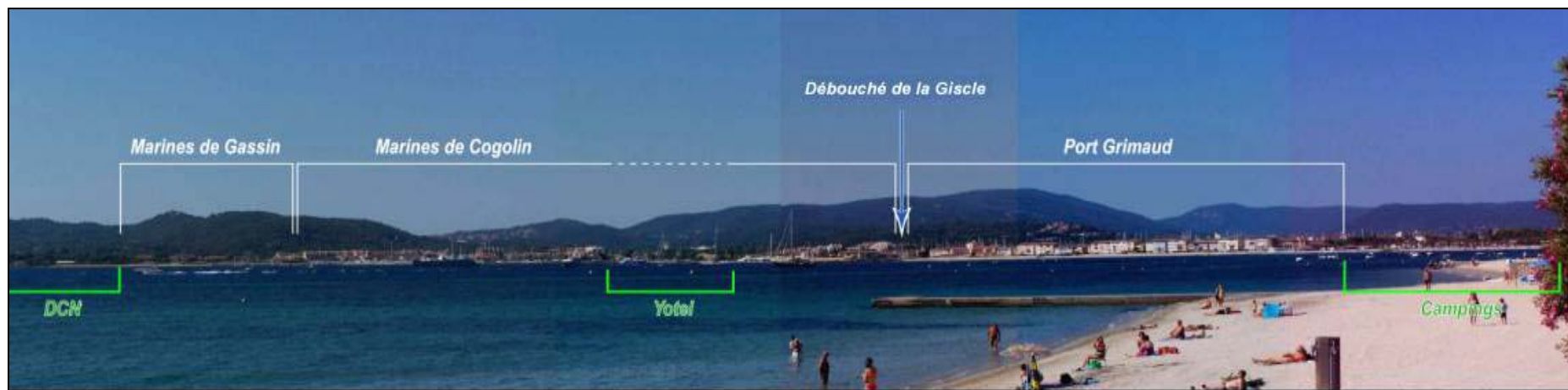
1.1.5. Faune et flore

La plaine, drainée par des cours d'eau permanents, accueille une chênaie pubescente mélangée à une subéraie ou à des pinèdes de pins pignons. De grandes prairies s'étendent dans cette plaine. Les prairies alluviales et les ripisylves des vallons de la Giscle, la Môle, et le ruisseau de Grenouille constituent des habitats naturels d'intérêt communautaire (les aulnaies-tillaies, des prairies à Sérapias, mares temporaires méditerranéennes, prairies humides, pelouses maigres) qui abritent de nombreuses espèces protégées de la flore et de la faune comme des reptiles et amphibiens rares et des poissons.

(cf. par ailleurs les chapitres 1.3.3 et 1.3.4.)

1.1.6. Le littoral

Gassin, Cogolin et Grimaud ont la même façade maritime. En discontinuité des centres villes de ces trois communes s'est créée ex-nihilo une « station balnéaire » à la fin des années 1960, développement qui s'est poursuivi jusqu'aux années 1990.



La façade maritime en fond de Golfe
Source : sdp.conseils – Citadia Conseil

Leur développement a suivi une logique fonctionnaliste, consécutive à la politique de développement touristique initiée par l'Etat dans les années 1960.

Fin de la construction des Marines : les années 1960

Les Marines de Cogolin virent le jour au milieu des années 60. L'architecte Jean Dimitrijevic créa plus de 600 habitations de tourisme.

Cette réalisation répondait à une logique fonctionnaliste consécutive à la politique des grands ensembles mené par les divers acteurs de l'aménagement (Promoteurs, Aménageurs, Etat et collectivités) des années 60



La construction des Marines
Source : « Cogolin », Fondation historique Sellier, 1989

Les Marines aujourd'hui

Les Marines de Cogolin abritent un port, des résidences et une plage enchâssés dans le fond du golfe de Saint-Tropez, à l'embouchure de la Giscle. Le port a été construit en 1968 sur d'anciens marais.

Ces éléments ont été ajoutés progressivement sans cohérence d'ensemble. Depuis, la forme urbaine du fond du golfe de Saint-Tropez n'a plus connue de mutations.

Le parc de loisir est l'élément paysager suivant, qui s'établit dans les années 1970. Dix ans plus tard, c'est au tour du complexe commercial de s'installer.

Dans les années 1990, Port Cogolin apparaît.

Le site s'inscrit désormais en limite de territoires intercalé entre la RD 98 et la mer et fonctionnant de façon totalement déconnectée des villages. La façade littorale est totalement urbanisée de Gassin à Grimaud formant un seul ensemble urbain dont les limites administratives communales sont invisibles. L'aspect de ce complexe balnéaire n'a pas changé depuis une vingtaine d'année.

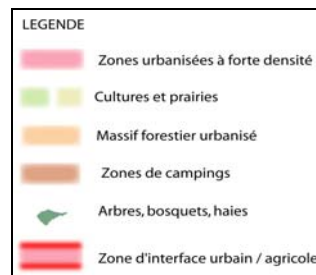


Le secteur de la Foux aujourd'hui

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

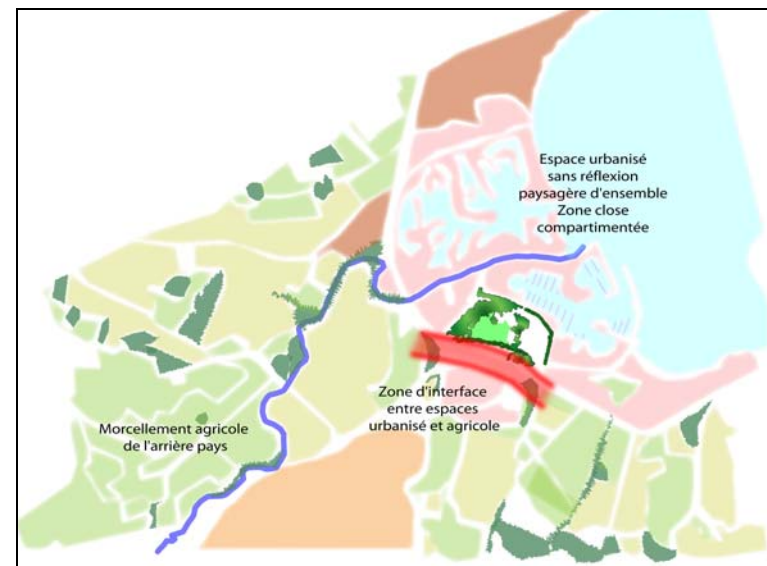
Un territoire contrasté

Le site occupe le fond du golfe de Saint-Tropez. Il se caractérise par un paysage de plaine ourlé par un écran de collines arborées. L'espace littoral qui prolonge la plaine des différentes vallées est peu ou pas perceptible depuis l'arrière pays du fait d'une topographie quasi plane.



L'occupation du sol du secteur littoral

Source : Citadia Conseil



Un site cloisonné

Ce site est caractérisé par la fermeture des différents espaces, le cloisonnement des paysages et du grand paysage car les éléments lointains, comme les lignes de crête, ne sont que peu perceptibles.

L'analyse visuelle et sensible des lieux met en évidence une opacité dans l'appréhension du territoire physique :

- opacité vis-à-vis du littoral malgré sa proximité immédiate ;
- opacité d'un secteur ou d'un quartier par rapport aux autres qui leur sont mitoyens ;
- opacité depuis les grandes infrastructures routières : les grandes routes départementales de transit constituent des barrières fortes.



Le cloisonnement du site
Source : Citadia Conseil

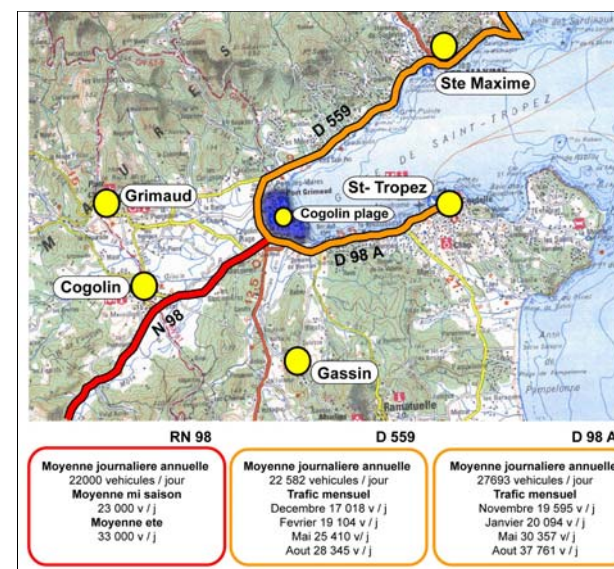
Un espace de convergence du réseau routier

Les axes sont proches de la saturation en été, pendant les mois de juin, juillet, août et septembre, soit une période plus longue que la pointe touristique.

Les trois principaux points de congestion sont :

- au niveau du carrefour de La Foux, point de convergence de l'ensemble de la trame de voirie primaire, s'enregistrent les niveaux de saturation les plus importants : des blocages sont observés sur la RD98 dans le sens venant de Cogolin et sur l'accès en provenance de St-Tropez ;
- sur la RD 98 dans la direction de Sainte Maxime ;
- sur la RD 98a à l'entrée et la sortie de Saint-Tropez et le retour des plages depuis la RD93 (carrefour de la Bouillabaisse).

On note que la RD98, asphyxiée par la circulation de plus en plus souvent durant l'année et sur des périodes de plus en plus longues, est l'unique itinéraire littoral sur lequel se concentrent tous les usagers : transports en commun, utilitaires et engins de chantiers, automobiles quels que soient leurs motifs de déplacements.



La circulation sur les grands axes
Source : Citadia Conseil

D'autre part la fréquentation de cet itinéraire a entraîné la multiplication d'implantations commerciales dans des conditions plus ou moins respectueuses des règles d'urbanisme et qui posent en outre des problèmes de sécurité routière et de concurrence avec les centres des villages.

Le réseau interne inadapté

Le réseau principal du secteur littoral est un réseau de transit et non de desserte, compartimenté par de nombreuses voies sans issue.

Cette absence de maillage routier contraint les automobilistes qui entrent sur le site à des demi-tours compliqués.

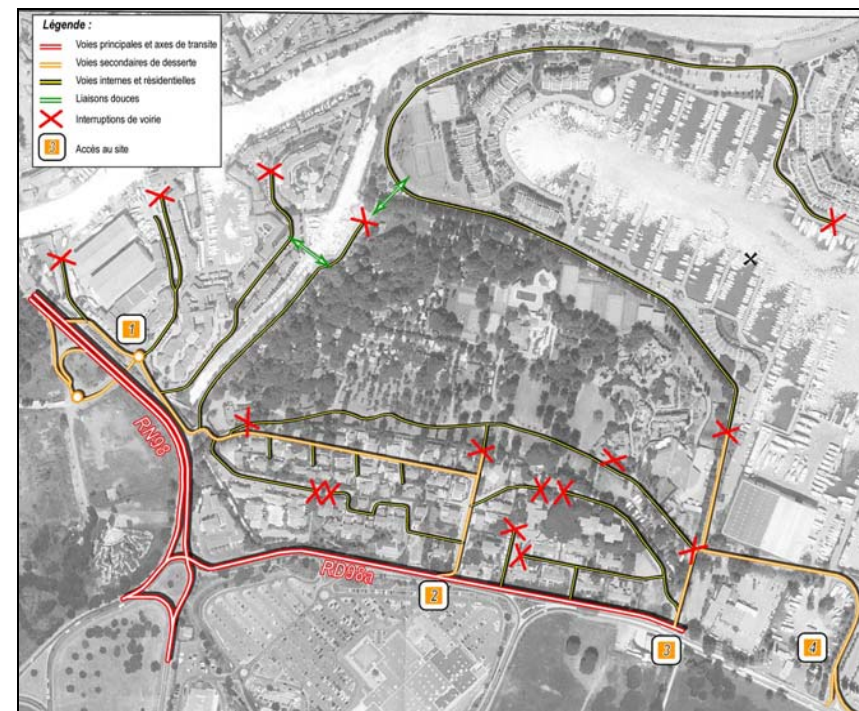
Une route dessert l'intérieur des Marines : l'avenue de la plage.

Elle est assez large pour permettre le passage des bateaux, et dessert Monaco Marines et la plage.

Elle est réservée à l'usage des copropriétaires des Cascadelles et de la Brigantine la nuit par des barrières dans sa partie ouest.

Plusieurs accès piétons desservent le secteur : deux ponts permettent de circuler de Port Cogolin vers le Yotel et vers la berge de la Gisclette.

Ces deux ponts débouchent sur le même sentier piéton, qui borde la Gisclette et qui permet de d'aller sur les Marines par un portail.



Le réseau viaire du secteur de Cogolin-Plage

Source : Citadia Conseil

1.2. Risques

1.2.1. Risques incendies

Le risque incendie provient de l'intérieur du Massif des Maures. Le dernier témoignage de ce risque est l'incendie intervenu en 2003 à la Garde Freinet et s'étant propagé jusqu'à Cogolin, ravageant la moitié ouest du Massif de Portonfus.

10 communes du Golfe de Saint-Tropez se sont regroupées au sein du SIVOM du pays des Maures et du golfe de Saint-Tropez depuis 1985 au travers d'une compétence Forêt espace rural. L'objectif est de mettre en place des moyens de protection et d'aménagement forestier adaptés au territoire en concertation partenariale avec l'ensemble des services institutionnels.

Sur le territoire concerné du SIVOM du pays des Maures et du golfe de Saint-Tropez, le premier Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 février 1987. Ce document définit les aménagements de Défense de la Forêt Contre les Incendies (D.F.C.I.) sur le territoire concerné et poursuit quatre objectifs : éviter les départs de feux, limiter sa propagation, faciliter l'accès des secours et protéger les zones habitées.

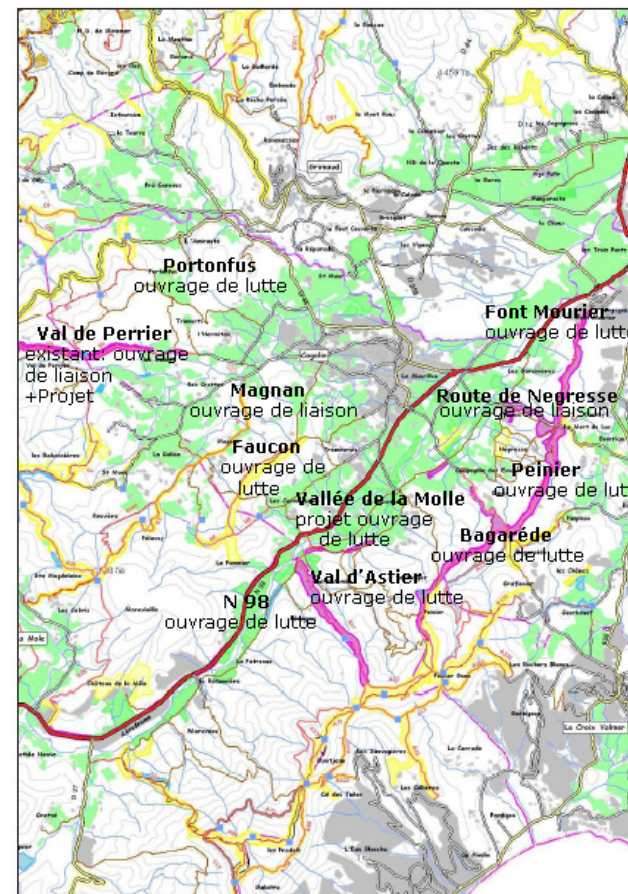
Le PIDAF établit un réseau d'ouvrages qui devra être conforme aux prescriptions du Guide des Equipements de DFCI. Ce réseau comprend des axes stratégiques (ouvrages principaux et ouvrages secondaires) définis sous l'autorité de l'Etat, et des ouvrages propres au PIDAF. Il intègre également des tronçons de voies ouvertes à la circulation publique comme les routes départementales

Au niveau de la D.F.C.I., les sites régis par le SIVOM du Pays des Maures et du Golfe de Saint-Tropez sont au nombre de 7 pour une surface totale de 69,8 ha :

1. Secteur sud :

Axe principal de lutte pour Gassin/presqu'île de Saint-Tropez dans son ensemble

- Font Mourier pour 6 ha. L'entretien de ce site est entièrement assuré par des éleveurs bovins ;
- Bagareide pour 10 hectares ;
- Peinier pour 9,5 hectares.



Cartographie du PIDAF
Source : SIVOM du Pays des Maures

Coupure stratégique qui s'étend de Cogolin au Lavandou

- Route de Négresse pour 7,3 ha. Ce site avec une voie goudronnée est un ouvrage de liaison et d'accessibilité classé ZAE ;
- Val d'Astier pour 24,5 ha ;
- La RD 98 pour 3 hectares.

2. secteur nord :

- Val de Périer pour 9,5 hectares.

3. Projet de nouveau site :

- Vallée de La Môle pour 5 ha et 3 km de piste. Ce site est destiné à doubler le débroussaillage de la RD 98 (d'où des incendies peuvent éclore) en utilisant la zone agricole de la plaine.

Parallèlement, un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) est en projet actuellement, mais n'a pas encore abouti.

1.2.2. Risques inondations

2 cours d'eau majeurs présentent des risques de débordement :

- La Giscle
- La Môle

Sur la commune de Cogolin, l'inondation peut se traduire par un débordement d'un de ces deux cours d'eau (inondation de plaine) et des ruisseaux de Grenouille et du Rialet.

La zone inondable de la plaine de la Giscle recouvre en partie les communes de La Môle, Cogolin, Grimaud soit une superficie inondable de 1600 hectares (données SCoT). La crue de référence est une crue centennale. Dans le cas de la plaine de la Giscle, la crue de 1978 a servi de référence.

Etant donné l'urbanisation présente dans ce secteur, un schéma d'aménagement de la plaine de la Giscle a été mis en place.

La commune a mis en place des aménagements tels que des endiguements, des remblaiements, des drains, des dragages ou des chenaux de décharge afin de tenter de maîtriser les débordements de la rivière.

A l'est, les ruisseaux de Bourrian et de Bélieu, situés sur Gassin, peuvent présenter un risque d'inondation lors de fortes pluies autour d'une partie des Marines de Cogolin.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de Cogolin, approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005, a été complété par l'inondabilité de la rivière la Grenouille et de Port Cogolin (influence des zones inondables du Bourrian).

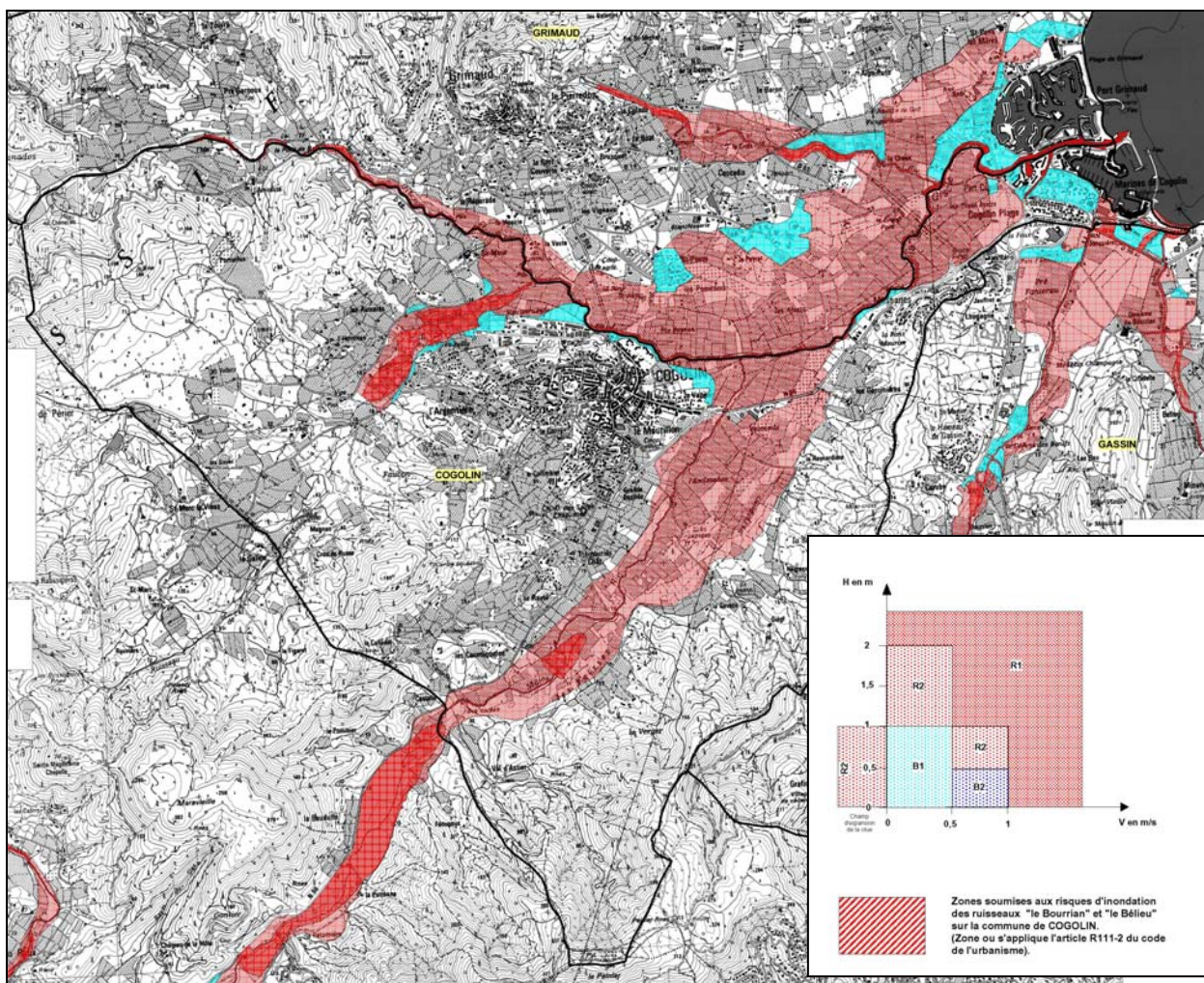
Le règlement instauré par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de Cogolin s'applique nonobstant de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Il détermine pour les phénomènes naturels d'inondations les mesures de prévention à mettre en œuvre au regard des articles L 126-1 à L 126-8 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Le présent règlement fixe les dispositions applicables :

- aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations,
- à la réalisation de tous travaux et exercices de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

Conformément au décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 pris en application de la loi du 2 février 1995 susvisée, le territoire communal a été divisé en trois zones, prenant en considération la crue de référence dite centennale.

- ZONE ROUGE : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace ;
- ZONE BLEUE : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre ;
- ZONE BLANCHE : zone dans laquelle il n'y a pas de risque prévisible ou pour laquelle la probabilité d'occurrence est inférieure à celle de la crue de référence dite centennale.



Le PPRI de Cogolin

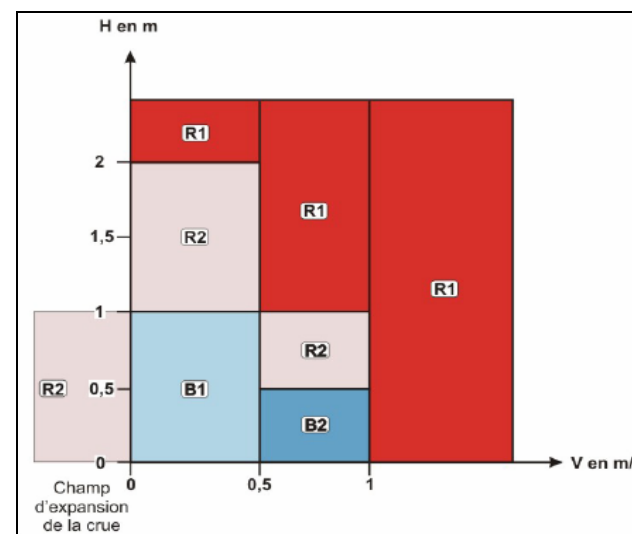
Source : CDIG Var – mai 2005

Sur la commune de Cogolin, le PPRi engendre un règlement variable en fonction de la vitesse de ruissellement en mètre/seconde et la hauteur en mètres de la colonne d'eau observée lors de la crue de référence, ici la crue centennale.

A partir de ces critères : hauteur de la colonne d'eau et vitesse de ruissellement, le zonage suivant a été établi. Il définit 4 secteurs à savoir :

- zone rouge R1 où soit la hauteur d'eau est supérieure à 2 m, soit la hauteur d'eau est supérieure à 1 m et la vitesse supérieure à 0,5 m/s, soit la vitesse est supérieure à 1 m/s. C'est une zone de **risque très fort**, où aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée. C'est le cas des zones qui jouxtent les rivières.
- zone rouge R2 de **risque fort** correspondant :
 - aux zones d'expansion de crue, avec des hauteurs d'eau pouvant atteindre 1 m,
 - aux zones où la hauteur d'eau est comprise entre 1 m et 2 m avec des vitesses inférieures à 0,5 m/s,
 - aux zones où la hauteur d'eau est comprise entre 0,5 m et 1 m avec des vitesses comprises entre 0,5 m/s et 1 m/s.
- zone bleue B2 où la hauteur d'eau est inférieure à 0,5 m et la vitesse comprise entre 0,5 m/s et 1 m/s. Dans cette zone dite de **risque élevé**, les nouvelles constructions sont interdites. L'aménagement des constructions existantes reste possible sous certaines conditions.
- zone bleue B1 où la hauteur d'eau est inférieure à 1 m et la vitesse inférieure à 0,5 m/s. Dans cette zone dite de **risque faible**, les nouvelles constructions sont possibles sous certaines conditions.

A chacune de ces zones correspondent des prescriptions qui figurent dans le règlement.



Critères de zonage du PPRi
Source : PPRi – mai 2005

1.2.3. Risques de mouvement de terrain

La commune de Cogolin fait l'objet d'une procédure de type Plan de Prévention des Risques (PPR), car le territoire communal a abrité pendant très longtemps l'exploitation de mines. Les secteurs des anciennes exploitations minières (filons de Notre Dame des Anges de l'Argentière et de Magnan) sont soumis à divers risques de mouvements de terrains. Les secteurs concernés ont fait l'objet d'une délimitation cartographique par les services de la DRIRE définissant une zone « de sécurité » inconstructible et d'une zone « de précaution » de 20 m autour de cette zone centrale, et dont la constructibilité est soumise à des études du sol dans un périmètre.

Dans le cadre de l'élaboration du PPR minier, le bureau d'études GEODERIS a réalisée à la demande de la DRIRE PACA, une étude préliminaire en vue de l'établissement d'un PPR minier en décembre 2002. Les objectifs de cette étude étaient de :

- « Déterminer l'existence et la nature des risques résiduels après l'arrêt de l'exploitation,
- Délimiter les zones concernées par ces risques,
- Quantifier ces risques »

Cette étude a permis la réalisation de cartes informatives et de cartes d'aléas.

Cependant, le PPR minier n'a toujours pas abouti.

D'autres risques de mouvements de terrains existent sur le territoire communal :

- Le ravinement et l'instabilité des berges de la Giscle, la Mole et la Grenouille entraînent un risque ;
- Au Sud de la commune, les versants situés entre la crête de Peinier (388m) et Val d'Astier peuvent induire un risque modéré de chutes de blocs.

1.2.4. Autres risques

Le risque rupture de barrage

Sur la commune de Cogolin, le risque est lié à la présence du barrage de la Verne situé sur La Mole et Collobrières (15 km). En cas de rupture, l'onde de submersion atteindrait le centre de Cogolin en 1h et 10 min (Etude EDF/REAM de 1988).

Le risque transport de matière dangereuse

Sur la commune, ce risque est généré par la RD 98 qui traverse la commune et assure un flux de transit et de desserte. A ce jour, aucun accident n'est à déplorer sur le territoire communal.

Le risque de pollution marine.

Ce risque est lié aux effets du courant ligure (*cf. pollution liée au naufrage en 1991 du pétrolier Haven dans le Golfe de Gênes*) et au trafic maritime important dans le golfe, et au large sur la Méditerranée ; il est présent sur l'ensemble des communes littorales du territoire du SCoT. En cas de pollution marine, le plan POLMAR prévoit la mise en place de barrages gonflables, de moyens de récupération, de dispersion par l'emploi de produits diluants et un nettoyage du littoral.

1.3. Protections

1.3.1. La loi « Littoral » du 3 janvier 1986

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral », du 3 janvier 1986 s'applique à l'ensemble du territoire cogolinois. Elle permet la préservation « des espaces naturels et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

Loi Littoral

« Article L146-2

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- *de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;*
- *de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- *des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés (...)*

Les SCOT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Article L146-3

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

Article L146-4

I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (...)

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...)

Le PLU peut porter la largeur de la bande littorale (...) à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Article L146-6

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver (...)

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites. »

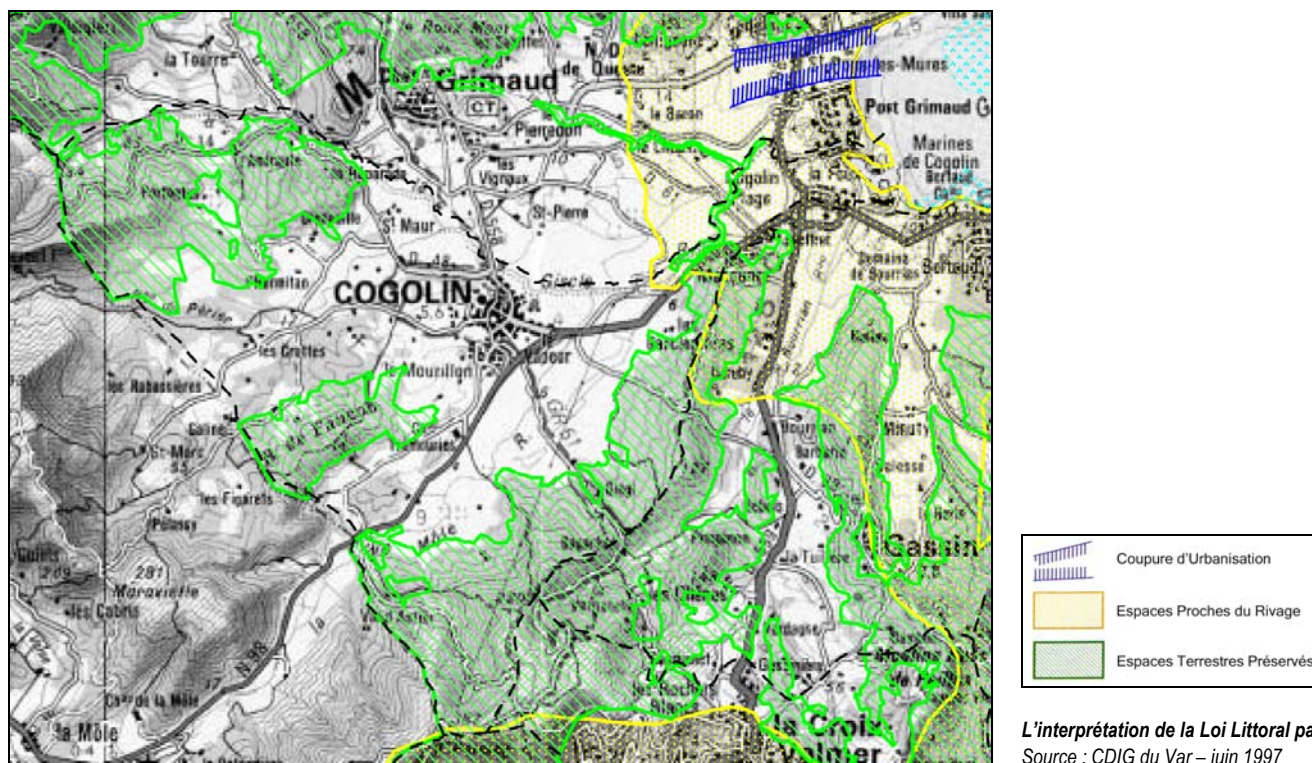
La Loi Littoral a été interprétée par les services de l'Etat – DDE 83 – en 1998 et par le SCoT en 2006 ; elle a été explicitée par les circulaires du 15 septembre 2005 et du 14 mars 2006 et par un guide méthodologique édité par le Ministère de l'Equipeement (« Planifier l'aménagement durable du littoral »).

Ce document rappelle :

- les spécificités et les enjeux liés au littoral ;
- les documents de planification au service de l'aménagement durable du territoire ;
- les notions d'extension de l'urbanisation, d'espaces proches du rivage, d'espaces remarquables, de coupure d'urbanisation ;
- les règles d'utilisation du littoral dans le cadre d'activités de loisirs.

L'interprétation de la DDE 83

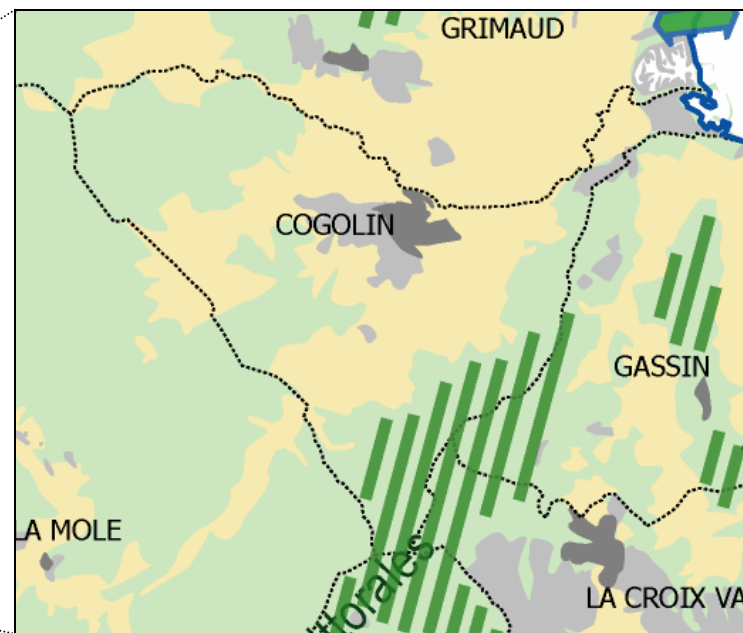
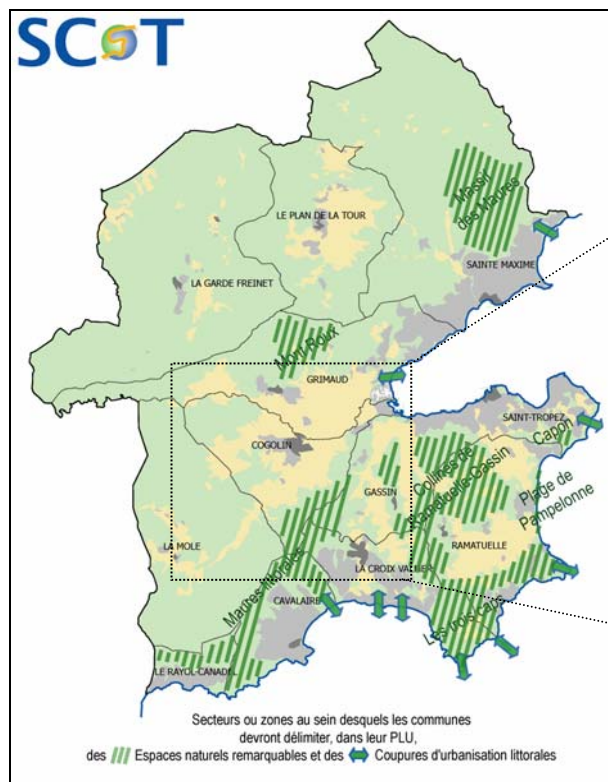
Les services de l'Etat ont réalisé une interprétation de la Loi Littoral sous forme cartographique (carte ci-dessous).



L'interprétation de la Loi Littoral par le DDE 83
Source : CDIG du Var – juin 1997

L'interprétation du SCoT

Outre la cartographie de l'Etat qui localise, de façon peu détaillée, les coupures d'urbanisation, l'interprétation du SCoT a permis d'apporter quelques précisions afin d'appliquer les dispositions de la loi sur le territoire du Golfe.



L'interprétation de la Loi Littoral par le SCoT
Source : SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez – décembre 2006

Les coupures d'urbanisation

L'article L.146-2 prévoit que « Les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

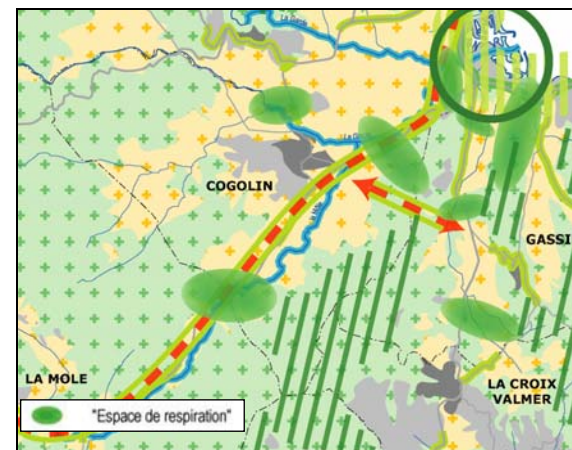
Le SCOT a précisé ces coupures ...

« Ce sont des espaces naturels qui ne sont ni urbanisés ni aménagés. Ils sont de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, et sont situés entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation ». (Extraits SCoT)

... A identifier dans les PLU

« Les pictogrammes figurant sur la carte ci-joint visent à localiser ces coupures, mais non pas à en définir les limites. Il appartiendra aux communes concernées de délimiter précisément, dans ces secteurs ou zones, les coupures d'urbanisation dans leur PLU ». Extraits du SCoT

Toutefois, il apparaît que le SCoT ne prévoit pas de coupure d'urbanisation sur le territoire de Cogolin, mais uniquement des espaces de respiration.



Les coupures d'urbanisation du SCoT

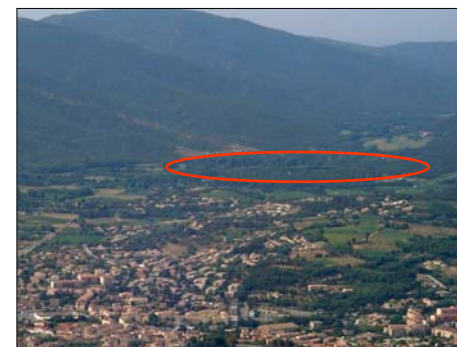
Source : SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez –
décembre 2006

Les espaces de respiration

Il s'agit d'un espace agricole et naturel interstitiel entre Grimaud et Cogolin, afin d'éviter la formation d'une conurbation. Cet espace est en partie concerné par des classements en zones rose, rouge et bleue au PPRi.



Cet espace recoupe la Vallée de la Môle inondable, qui est inconstructible de la limite sud de l'agglomération de Cogolin jusqu'à l'aérodrome de la Môle.



Entre la Foux et Font-Mourier, un espace agricole classé en zone rose au PPRI.



Secteur situé entre les deux Zones d'Activités de Valensole et Font-Mourier afin d'éviter la formation d'une conurbation. Cet espace de respiration prend appui sur le classement en zone rose du PPRI.



Les espaces remarquables

Article L.146-6 prévoit que « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

Le SCoT a précisé ces espaces ...

« Ce sont des espaces significatifs, des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ». (Extraits SCoT)

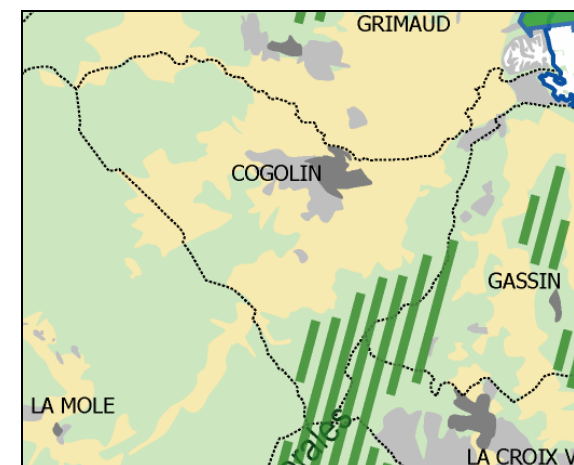
... A identifier dans les PLU

Les PLU « doivent délimiter ces espaces, et préciser éventuellement la nature des activités et des équipements qui y seront autorisés. Il appartient au SCoT de les identifier, car il constitue l'échelle appropriée ». (Extraits du SCoT)

« Le SCoT liste et localise approximativement (...) les principaux secteurs ou zones au sein desquels seront délimités par les PLU des espaces remarquables d'intérêt intercommunal ». (Extraits du SCoT)

« Les communes devront en préciser la délimitation à la parcelle, et identifier également des petits espaces forestiers qui participent tout autant à l'écosystème forestier et au cadre paysager du territoire ». (Extraits SCoT)

Le SCoT identifie un espace remarquable en limite sud-est de la commune partagé avec les communes de Cavalaire, la Croix-Valmer et Gassin.



Les espaces remarquables du SCoT

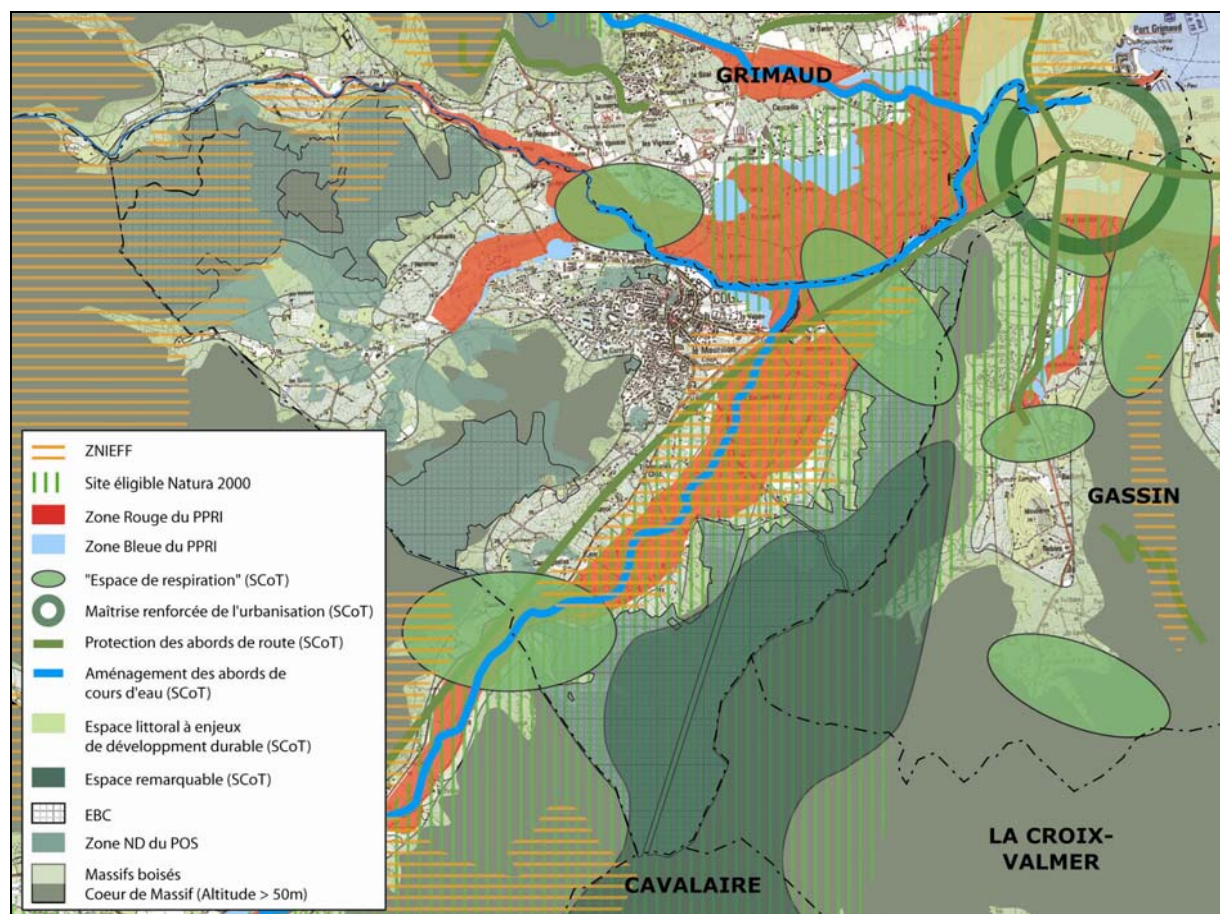
Source : SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez – décembre 2006

Afin de préciser les espaces remarquables sur Cogolin, la combinaison des éléments suivants a été retenue :

- les sites éligibles au réseau Natura 2000 ;
- les ZNIEFF ;
- le PPRI ;
- le SCoT ;
- les zones ND du POS (zones naturelles strictes) ;
- les Espaces Boisés Classés ;
- la topographie de la commune.

Au vu de cette grille d'analyse, ont été retenus les espaces de la commune qui cumulaient :

- La présence d'un boisement significatif ;
- Une altitude supérieure à 50 m ;
- Un classement en zone naturelle ;
- Un classement en Espace Boisé Classé.



Les différentes normes appliquées au territoire de Cogolin
Source : IGN

Les espaces proches du rivage

L'article L.146-4 précise que « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ».

Le SCoT a précisé ces espaces :

... « Le SCoT permet d'identifier des secteurs dans lesquels il appartiendra aux PLU des communes de délimiter précisément les espaces remarquables et les espaces proches du rivage ». (Extraits SCoT)

... à identifier dans les PLU

« Le PLU permet en effet de délimiter à la parcelle, les espaces remarquables et les espaces proches du rivage ; il permet également de prévoir des secteurs constructibles soit en continuité des villages et agglomérations, soit en discontinuité sous forme de hameaux nouveaux ». (Extraits SCoT)

... selon une combinaison de critères :

- « espaces contigus à la bande littorale,
- espaces vus depuis la mer, jusqu'aux premières lignes de crête,
- espaces vus depuis les villages perchés, points de vue privilégiés du territoire, en co-visibilité avec la mer,
- espaces situés à une distance entre 1 000 mètres (jurisprudence du Golf International de Gassin) et 2 000 mètres (article L.146-7 pour la création de nouvelles routes de transit), depuis le rivage, collines et plaines comprises ». (Extraits SCOT)

Les travaux de délimitation des espaces proches du rivage à Cogolin ont été réalisés à partir de la combinaison de plusieurs critères :

- les espaces en co-visibilité avec la mer ;
- la ligne distante de 2 000 m du rivage.

En effet, même si la jurisprudence retient des distances inférieures à 2 000 m ...

Décision du Conseil d'État au sujet de la ZAC du Golfe International de Gassin

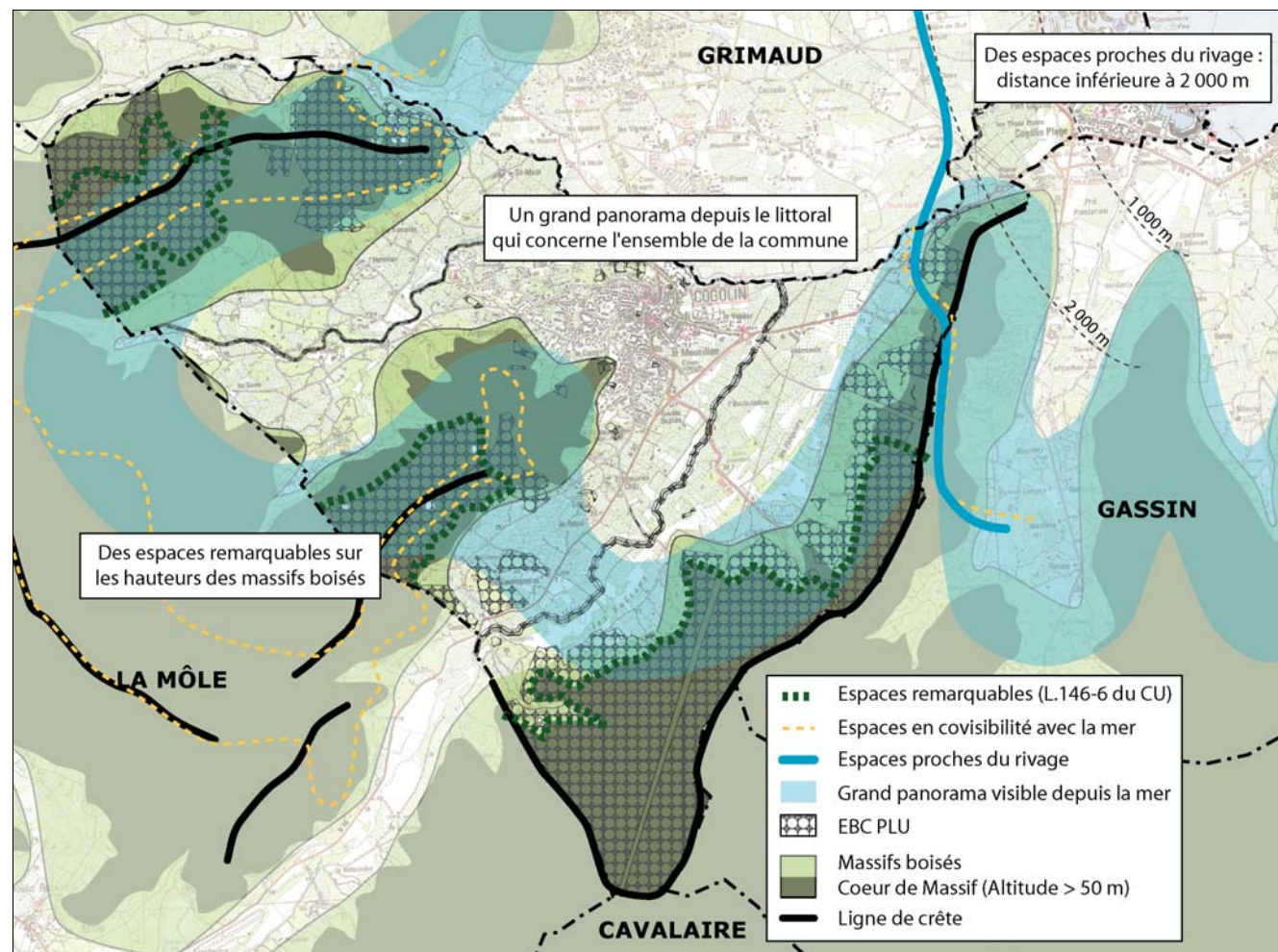
« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain faisant partie de la zone d'aménagement concerné du golf international de Gassin créée par délibération du conseil municipal de Gassin du 2 décembre 1987, et sur lequel des constructions sont projetées, est situé pour l'essentiel à une distance de 500 à 1 000 m du rivage ; que ce terrain, bien qu'il soit séparé du rivage par une ligne de crête et par une zone urbanisée, constitue un espace proche du rivage au sens des dispositions de l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme. »

Conseil d'Etat, Section, 12 février 1993, commune de Gassin.

... la distance minimale de 2 000 m du rivage fixé par l'article L.146-7 pour la création de nouvelles routes de transit a été retenue.

L'interprétation générale de la Loi Littoral par la commune de Cogolin (Espaces Remarquables et Espaces Proches du rivage)

En synthèse des observations au regard des critères énoncés précédemment, l'application de la Loi Littoral sur la commune de Cogolin peut être cartographiée de la manière suivante :



De cette cartographie émergent :

- Des espaces proches du rivage définis par la bande côtière des 100 m, la distance de 2 000 m au littoral et par la covisibilité de certains secteurs du territoire ;
- Un grand panorama défini par les reliefs qui ceignent la commune et qui concerne donc l'ensemble du territoire communal.

L'interprétation de la Loi Littoral par la commune de Cogolin

Source : IGN

1.3.2. La protection au titre des sites

La protection au titre des sites a pour but d'assurer la préservation des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général.

Site inscrit

Issue de la loi du 2 mai 1930, la protection des sites est à présent organisée par le titre IV chapitre 1^{er} du code de l'environnement. Le territoire de Cogolin ne comporte aucun site inscrit.

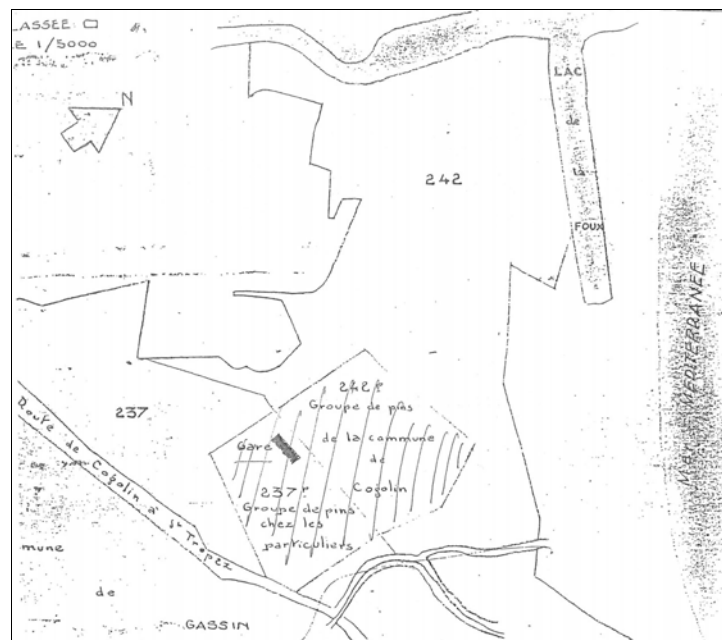
Site classé

Il n'existe qu'un seul site classé sur le territoire communal. Il est localisé au nord-est de la commune, dans le secteur de Cogolin-Plage, et concerne deux groupes de pins « *classés parmi les sites et monuments naturels de caractère artistique* ». Leur classement date du 26 octobre 1925.

Le site et son boisement ayant évolué depuis l'arrêté de 1925, il n'est plus possible aujourd'hui de localiser avec précision les sujets classés.

Par ailleurs, les services de la DIREN mènent actuellement une action de validation, mise à jour ou définition d'un « *inventaire des sites protégés* » dans chaque département, conformément à la circulaire DNS/SP 2000-1 du 30 octobre 2000, « *permettant de définir ou redéfinir si nécessaire des périmètres* ».

Ainsi, la localisation du site classé de la Foux sera précisée ultérieurement, en collaboration avec les services de la DIREN.



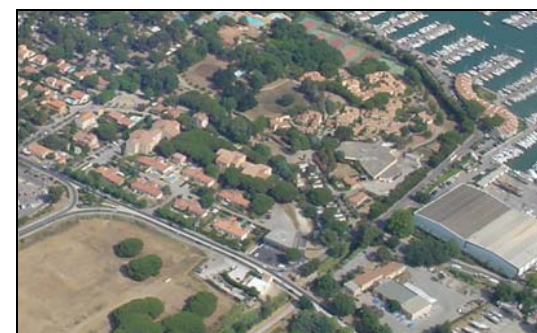
Localisation initiale du site classé

Source : Arrêté de 1925



Localisation du site classé par la DIREN

Source : DIREN – IGN



Vue aérienne du site classé

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

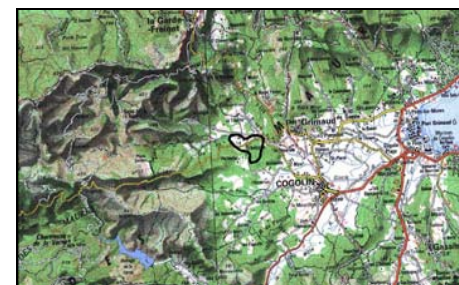
1.3.3. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. On distingue les ZNIEFF de type 1 qui correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable (présence d'espèces ou d'habitats de grande valeur écologique) et les ZNIEFF de type 2, grands ensembles naturels riches.

La commune de Cogolin est concernée par :⁴

La ZNIEFF terrestre de type 1 : n° 8377Z00 « Vallon de l'amirauté »

Ce site de 94 ha constitue un bel ensemble forestier à base de yeuseraie, installé dans un vallon froid et humide. Il abrite des espèces animales endémiques très anciennes menacées par le risque incendie et l'urbanisation périphérique.



ZNIEFF n° 8377Z00

Source : DIREN PACA – avril 2003

La ZNIEFF terrestre de type 2 : n°8357P00 « Massif des Maures »

D'une superficie de 71 000 ha, c'est un ensemble forestier exceptionnel tant du point de vue biologique qu'esthétique, très diversifié en biotopes encore bien préservés. Le relief accentué est traversé par de nombreux ruisseaux et rivières plus ou moins temporaires..

Elle abrite l'unique station française de la Tortue d'Hermann. Le massif joue par ailleurs un rôle de carrefour biogéographique comme le montre la coexistence d'espèces à tendance alpine, d'espèces nord-africaines, d'espèces ibéro-nord-africaines et d'espèces de Méditerranée orientale.

Le couvert végétal est un bel ensemble d'espèces forestières dominé par le chêne liège et le chêne vert. Les vallons frais et humides en ubac sont fréquemment peuplés par une grande fougère très rare dans la région provençale.



ZNIEFF n° 8357P00

Source : DIREN PACA – avril 2003

⁴ Données : DIREN PACA

La ZNIEFF terrestre de type 2 : n°8370A00 « l'Esclatadou - Valensole »

Elle correspond à une plaine alluviale de 405 ha très particulière, drainée par un cours d'eau permanent (La Môle) qui contribue avec celui de Grimaud (La Giscle) au comblement du Golfe de Saint-Tropez. Cette vaste plaine offre un aspect verdoyant assez peu méditerranéen contrastant avec les petits bassins côtiers plus chauds. L'étendue des formations prairiales a maintenu et favorisé jusqu'à nos jours les activités pastorales constituant un agrosystème original.

Elle abrite une riche faune de coléoptères et une espèce de sauterelle endémique. Les caniers ont été prolongés artificiellement à des fins économiques. Belle diversité en espèces herbacées des lieux humides et des ripisylves.

L'inventaire des ZNIEFF est actuellement en cours d'actualisation.

Ces modifications de l'inventaire des ZNIEFF sont en cours de validation par l'Etat ; ainsi, peu d'informations sont pour l'heure disponibles.



ZNIEFF n° 8370A00

Source : DIREN PACA – avril 2003

1.3.4. Les sites éligibles au réseau Natura 2000

La Directive « Habitats » est la Directive 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. L'inventaire des sites éligibles est un inventaire scientifique global identifiant les sites susceptibles d'être proposés au réseau Natura 2000 en application de la Directive « Habitats ».

Le territoire de Cogolin est concerné par deux zones inventoriées au titre de la directive Habitats⁵ :

Le PR 127 qui concerne le massif de la Pierre d'Avenon, Canadel, les Maures littorales de Bormes à la Croix Valmer et les collines de Ramatuelle.

Ce site de 11 750 hectares compte 13 habitats d'intérêt communautaire, 5 habitats prioritaires ainsi que 4 espèces de l'annexe II et 4 de l'annexe IV. C'est un remarquable massif forestier littoral d'une grande superficie et encore intact. Il propose une grande diversité de groupements végétaux caractéristiques de la Provence siliceuse : formations à Oleo-lenstique, de très beaux peuplements à Euphorbe arborescente, des suberaies, des ripisylves, des ruisseaux temporaires hébergeant le Spiranthe d'été, des groupements mésoxérophytes à Andropogonées, des phryganes à Anthyllis barbe à jupiter et des Thymelée hirsute, ainsi que des communautés amphibiennes méditerranéennes. C'est un site important pour la Tortue d'Hermann et la Cistude.



PR 127

Source : DIREN PACA – avril 2003

⁵ Données : DIREN PACA

Le PR 128 qui concerne le Cap Taillat, le cap Lardier, le cap Camarat, la plage de Pampelonne, la plaine de Cogolin et le marais de la Chaux, domaines terrestres et maritimes.

Ce site de 542 hectares compte 26 habitats d'intérêt communautaire, 7 habitats prioritaires ainsi que 10 espèces de l'annexe II. C'est un ensemble naturel littoral très intéressant comportant sur rocher un faciès littoral de la chênaie pubescente, et par place la riche chênaie mixte de la presqu'île tropézienne. Les peuplements thermophiles et les formations psammophiles sont également très remarquables.

Une note des services de l'Etat relative à ce site éligible au réseau Natura 2000 indique que « le PR 127 n'ayant pas dépassé le stade de la concertation, ne constitue pas une proposition de site d'importance communautaire (pSIC) et par conséquent ne justifie d'aucune protection particulière au titre de Natura 2000. (...) Néanmoins, (...) rien ne permet d'exclure totalement une ultime demande de complément (...) et rien ne permet d'affirmer que cette demande de complément ne porterait pas en totalité ou en partie sur le site PR 127. »

L'inscription à l'inventaire des sites éligibles témoigne malgré tout d'une richesse écologique indéniable qu'il convient de prendre en compte.



PR 128

Source : DIREN PACA – avril 2003

1.3.5. Le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles

« Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. » (Article L.142-1 du Code de l'Urbanisme)

Ainsi, le Département acquière des terrains par voie amiable, par expropriation ou par préemption. Il définit pour cela un périmètre de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

« Les terrains acquis par le Département entrent dans le domaine public de celui-ci (biens inaliénables). Les droits des sols s'y appliquent (documents d'urbanisme) : ils doivent être compatibles avec la vocation (inconstructibilité).

Leur gestion et entretien peuvent être à la charge du département ou des communes concernées, voire mixte (commune et département). Sur le territoire du SCoT, 262,4 ha sont protégés au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département. » (Extrait du SCoT)

A Cogolin, une zone de préemption a été instaurée par le Département. Elle concerne les rives de la Giscle (Pas de Grimaud) et s'étend sur une surface de 0,9 ha.



Les rives de la Giscle (Pas de Grimaud)

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

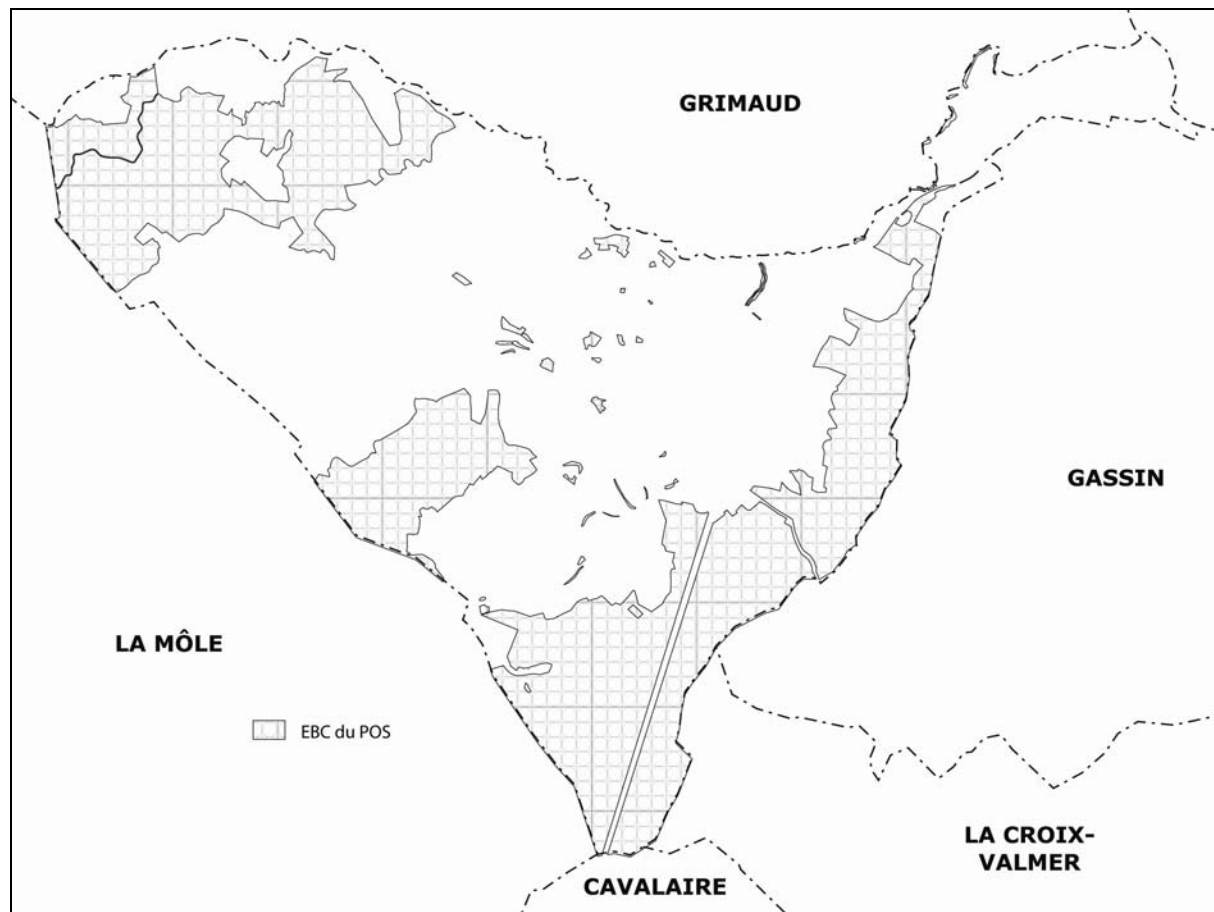
1.3.6. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les EBC n'imposent pas de végétaliser les terrains concernés, pas plus qu'ils ne remettent en cause l'usage existant (culture, construction, accès, ...) mais ces derniers ne peuvent alors plus faire l'objet d'une extension.

A Cogolin, les espaces classés en EBC au POS s'étendent sur environ 1 010 ha regroupés en 3 sites principaux, qui correspondent aux trois massifs boisés de la commune.



*Les EBC du POS de Cogolin
Source : sdp.conseils*

1.4. Paysage urbain et naturel

La commune de Cogolin est organisée autour du noyau central qu'est le village. Par la suite, le besoin en logements découlant de la croissance démographique soutenue a entraîné une extension de la tache urbaine, créant des « quartiers » identitaires, de par leur densité, leurs formes bâties, leur fonction, ...

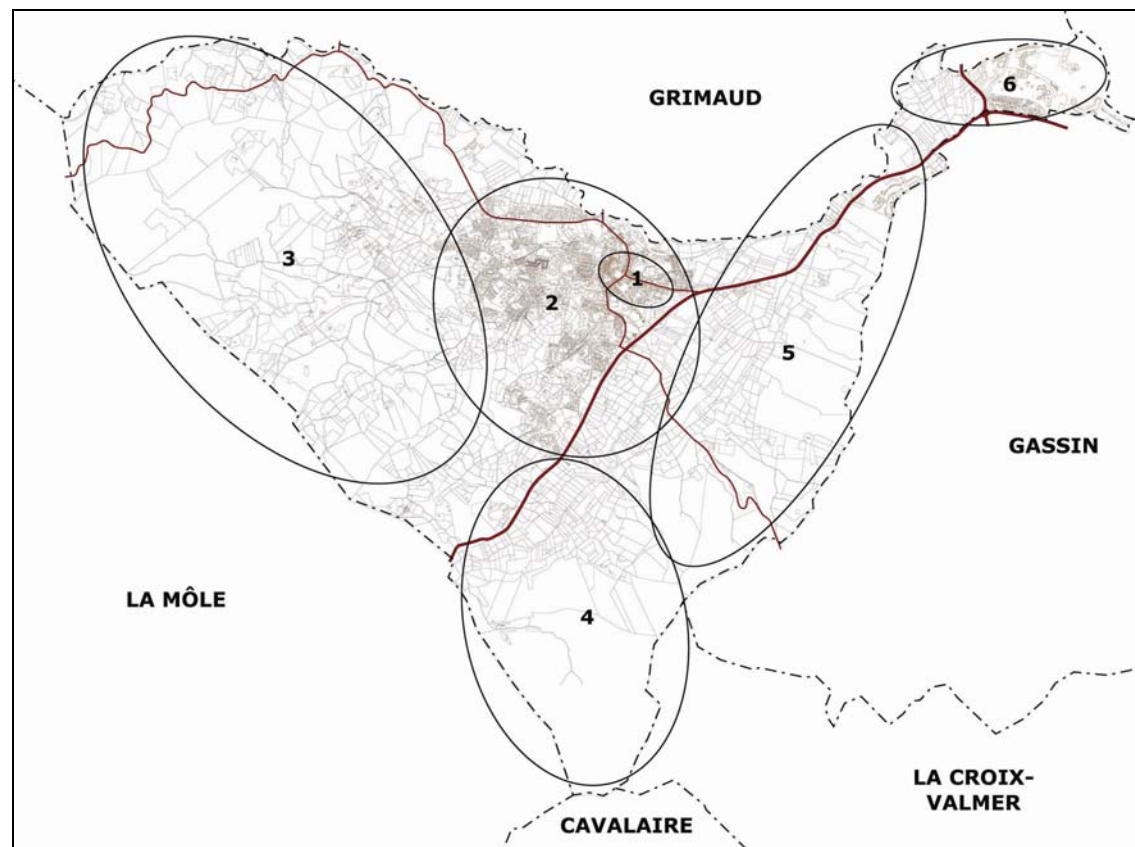
Il est à noter que les « quartiers nord » de Cogolin correspondent en réalité aux « quartiers sud » de Grimaud.

1.4.1. Des quartiers bien différenciés / identitaires

L'analyse du territoire de Cogolin met en évidence 6 grandes entités que nous nommerons « quartiers » :

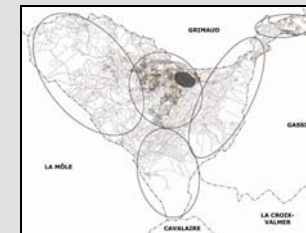
1. Le centre ancien
2. Les extensions urbaines
3. Les hameaux de l'ouest
4. Le sud
5. L'est
6. La frange littorale

Les « quartiers » 4 et 5 sont constitutifs de ce que l'on qualifie de « Vallée de la Môle » et « Massif de Font-Mourier ».



Les grands « quartiers » de Cogolin
Source : sdp.conseils

1.4.1.1. Le centre historique



Les parcs de stationnement majeurs sont au nombre de quatre et sont fréquemment saturés. Des emplacements parallèles à la voie sont réservés au stationnement (rue Louis Blanc) mais sont insuffisants. Le manque de places de parking entraîne des problèmes de circulation liés au stationnement anarchique sur la voie notamment sur le boulevard de Lattre de Tassigny. Ces problèmes sont de plus accentués par le passage des poids lourds en centre ville.

Le parcellaire est plus petit dans la partie haute du village où la densité est plus forte. Dans la partie basse, les dents creuses sont plus nombreuses (cultures, parcelles en herbe, potagers). L'habitat est concentré de type maisons de village (R+1 à R+3) alignées à la voie. L'architecture est caractéristique des villages provençaux, les façades sont colorées avec des volets persiennes. Le patrimoine architectural est valorisé et de bonne qualité (maisons de village, Tour de l'Horloge, églises et chapelles, ancien quartier général du maréchal de Lattre de Tassigny...)

Le centre regroupe l'essentiel des équipements Il représente un lieu de vie attractif en toute saison. L'avenue Georges Clémenceau et la rue Jean Jaurès-Gambetta sont les deux rues commerçantes principales.

En revanche, les lieux de sociabilité et les espaces verts manquent dans le centre.

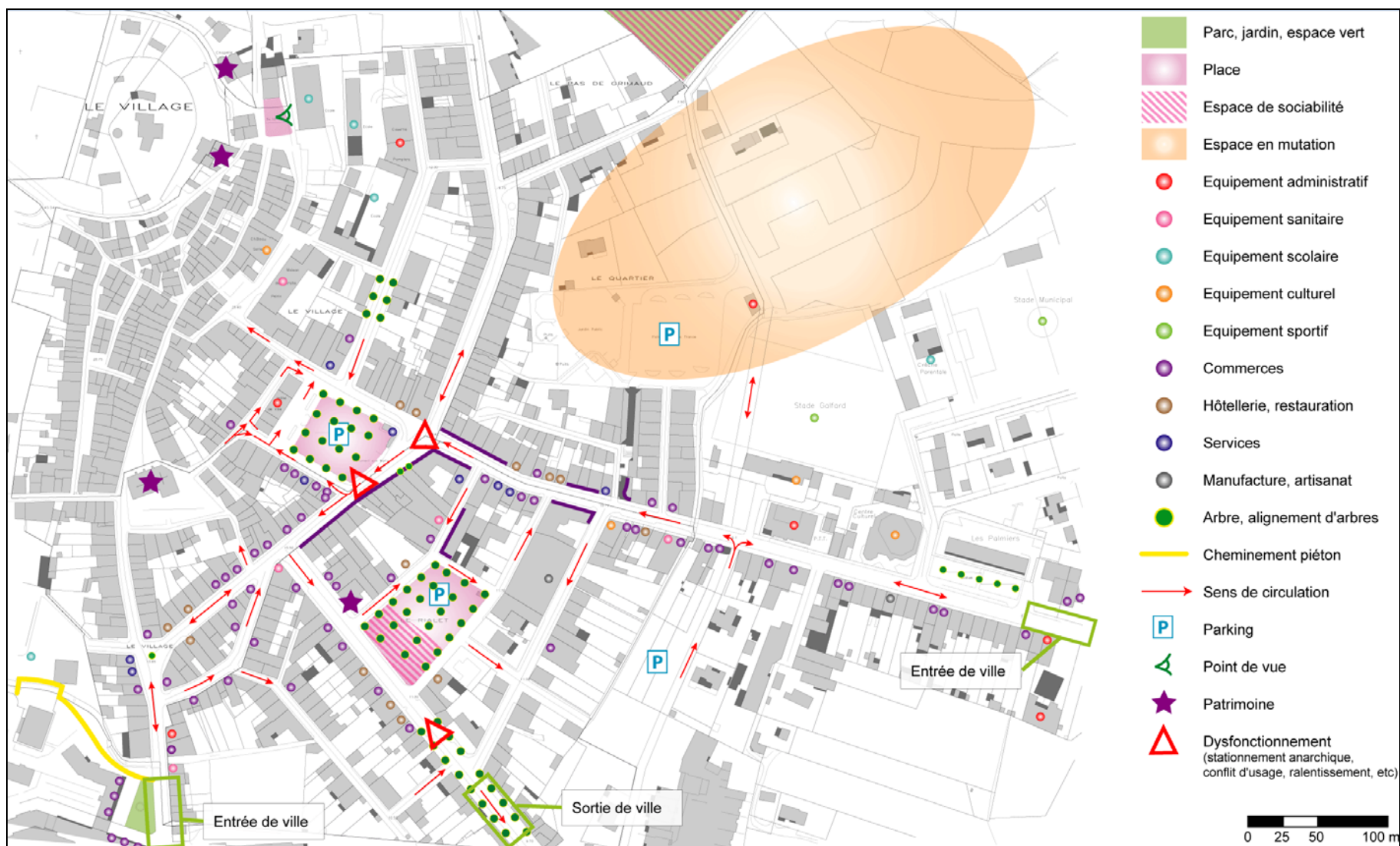
Le centre se compose de quatre axes structurants : un axe concentrique, la rue Carnot-Jean Jaurès-Gambetta, et trois radiales : l'avenue Georges Clémenceau, le boulevard de Lattre de Tassigny et la rue Marceau (entrées et sorties de ville).

La partie haute du village se compose de ruelles étroites et sinueuses à sens unique. La partie basse s'organise avec des voies plus larges majoritairement à sens unique également. Un itinéraire piéton relie la rue Marceau aux établissements scolaires de Fontvieille (écoles et collège), le long du vallon du Rialet.

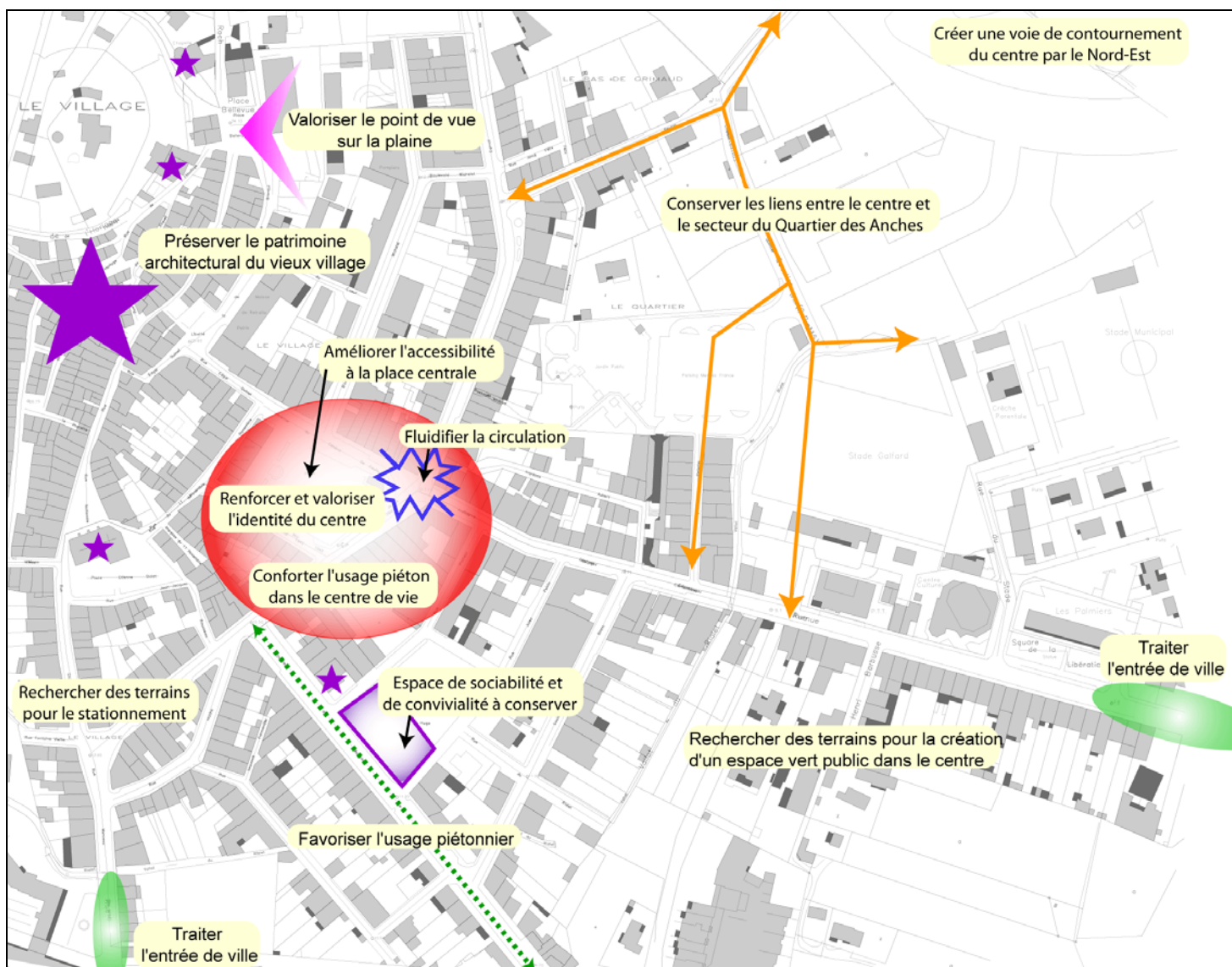


Vue aérienne du village

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



Le fonctionnement urbain du centre historique
Source : Citadia Conseil



Les enjeux du centre historique
Source : Citadia Conseil



La place de la République
Source : Citadia Conseil



La rue Gambetta
Source : Citadia Conseil



La rue Marceau
Source : Citadia Conseil



La rue Jean Jaurès
Source : Citadia Conseil

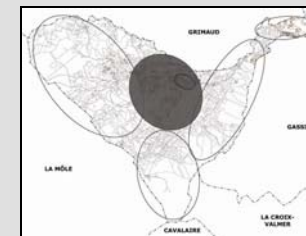


La place Victor Hugo
Source : Citadia Conseil



Le boulevard de Lattre de Tassigny
Source : Citadia Conseil

1.4.1.2. Les extensions urbaines



L'extension urbaine s'est développée sur les pentes de la colline en contrebas de l'ancien village puis vers le plateau du Carry, les contreforts du massif des Maures, et plus récemment vers la Giscle, la RD 98 et le sud-ouest, en direction des espaces forestiers et viticoles.

Ces secteurs se caractérisent par l'hétérogénéité des formes et fonctions urbaines, une densité des habitations qui décroît du centre vers l'Est et l'Ouest, une desserte d'orientation est-ouest et un manque de voies structurantes Nord-Sud.

Les équipements et les commerces se situent à proximité du centre dans les secteurs de Fontvieille écoles, collège, COSEC), du Quartier (stade) et de la rue Marceau (commerces de proximité, centre commercial Leclerc) qui constitue l'entrée de ville Sud.

La morphologie urbaine permet de dresser une typologie de l'habitat et de diviser ces quartiers en 5 sous-secteurs :

- *l'habitat collectif*, formant des îlots parfois peu perméables d'immeuble de 2 à 4 étages, consommant beaucoup d'espace en terme de stationnement et équipés en commerces et services selon leur proximité du centre-ville ;
- *les maisons de ville*, de faible hauteur (RDC ou R+1), dans des quartiers souvent desservis par une voie en impasse et ne possédant pas de commerces ou de services en leur sein ;
- *les lotissements*, desservis par des voies sans issues, composés de maisons individuelles isolées sur leurs parcelles, sans commerces ni services et extrêmement consommateurs d'espace ;
- *la ZAC du Quartier des Anches*, relativement bien connectée au tissu environnant, composée de bâtiments de type R+2 à R+4 et à proximité des commerces et services du ventre ;
- *le secteur de Subeiran*, qui accueille un établissement médico-psychiatrique et le nouveau centre commercial Leclerc, et qui est bien connecté au reste du tissu urbain ;
- *la zone d'activités de Saint-Maur*, qui est bien desservie malgré un stationnement anarchique, dont le bâti est composé essentiellement de hangars et qui n'accueille aucun équipement excepté le SIVOM du Pays des Maures.

Trois secteurs en mutation sont identifiables. Le secteur de Subeiran a déjà connu une mutation par la construction d'un commerce de grande distribution, le secteur des Anches, dont le périmètre n'a pas été urbanisé dans sa totalité, et le secteur du Carry, destiné à être ouvert à l'urbanisation.



L'habitat collectif
Source : Citadia Conseil



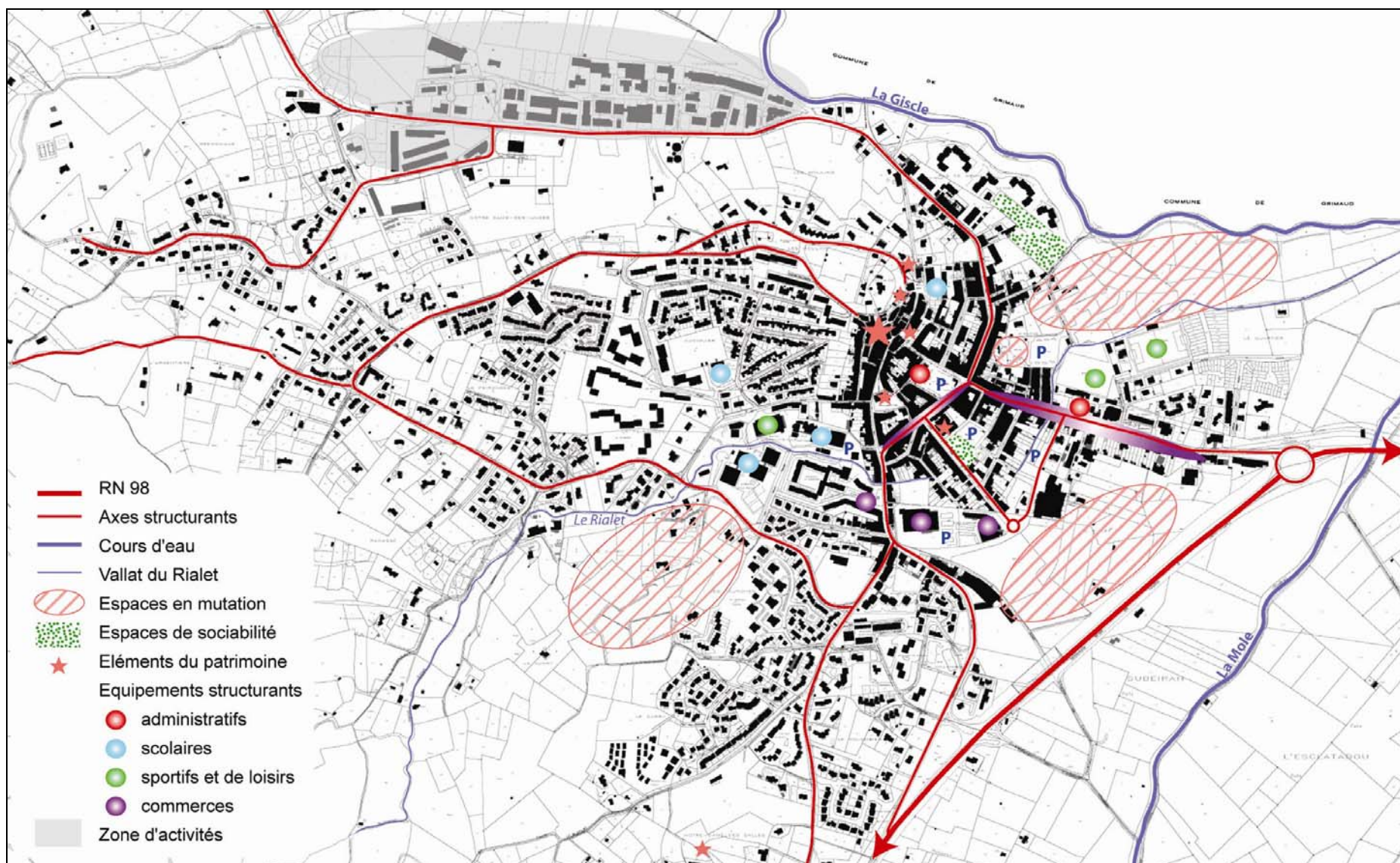
Les lotissements
Source : Citadia Conseil



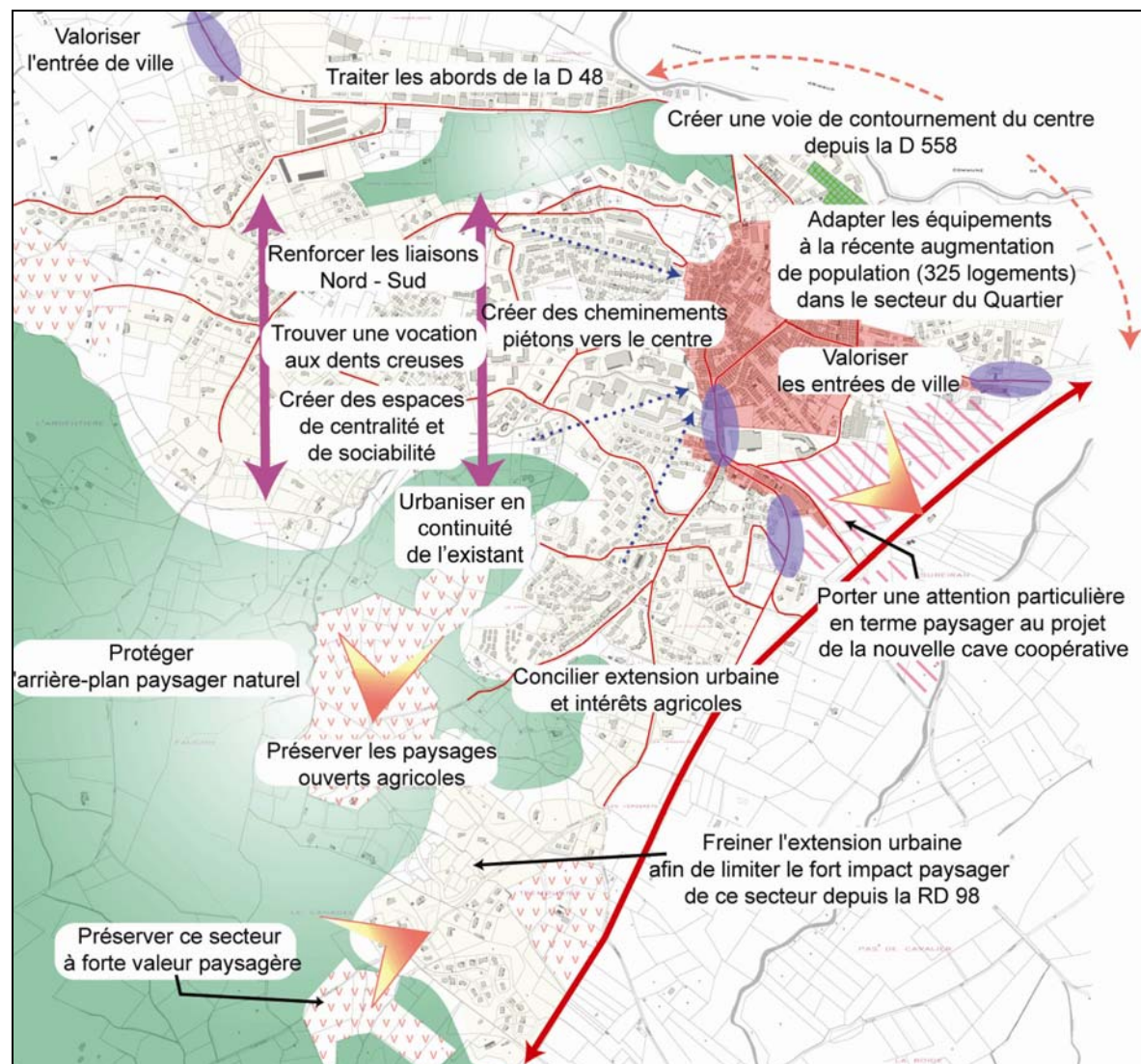
Le secteur des Anches
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



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

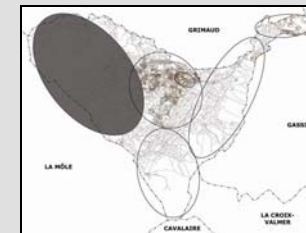


Le fonctionnement urbain des extensions urbaines
 Source : d'après Citadia Conseil



Les enjeux des secteurs d'extension
Source : d'après Citadia Conseil

1.4.1.3. Les hameaux de l'ouest



L'ouest se compose de plusieurs hameaux témoignant du passé rural et agricole de la commune. Situés au pied du Massif des Maures, ils parsèment le territoire agricole de la plaine de la Grenouille (les Aumares, l'Hermitan, les Crottes) et de la Giscle (Saint-Maur, l'Amirauté, la Chêneraie).

Le réseau viaire du secteur de Grenouille se constitue de deux accès structurants, le chemin de l'Hermitan, traversant la plaine depuis la RD 48, et le chemin des Mines. Les axes perpendiculaires à cette voie sont en majorité des chemins de terre desservant les vieux hameaux et les habitations plus récentes.

Les habitations individuelles qui sont implantées dans ce secteur de la commune sont groupées dans les quartiers de l'Amirauté, de l'Hermitan, de Saint-Maur, des Aumares, de Clavari et le long du chemin de l'Hermitan. L'urbanisation récente (résidences individuelles) s'est effectuée de façon plus éparse sur d'anciennes parcelles agricoles.



Les hameaux de l'ouest

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



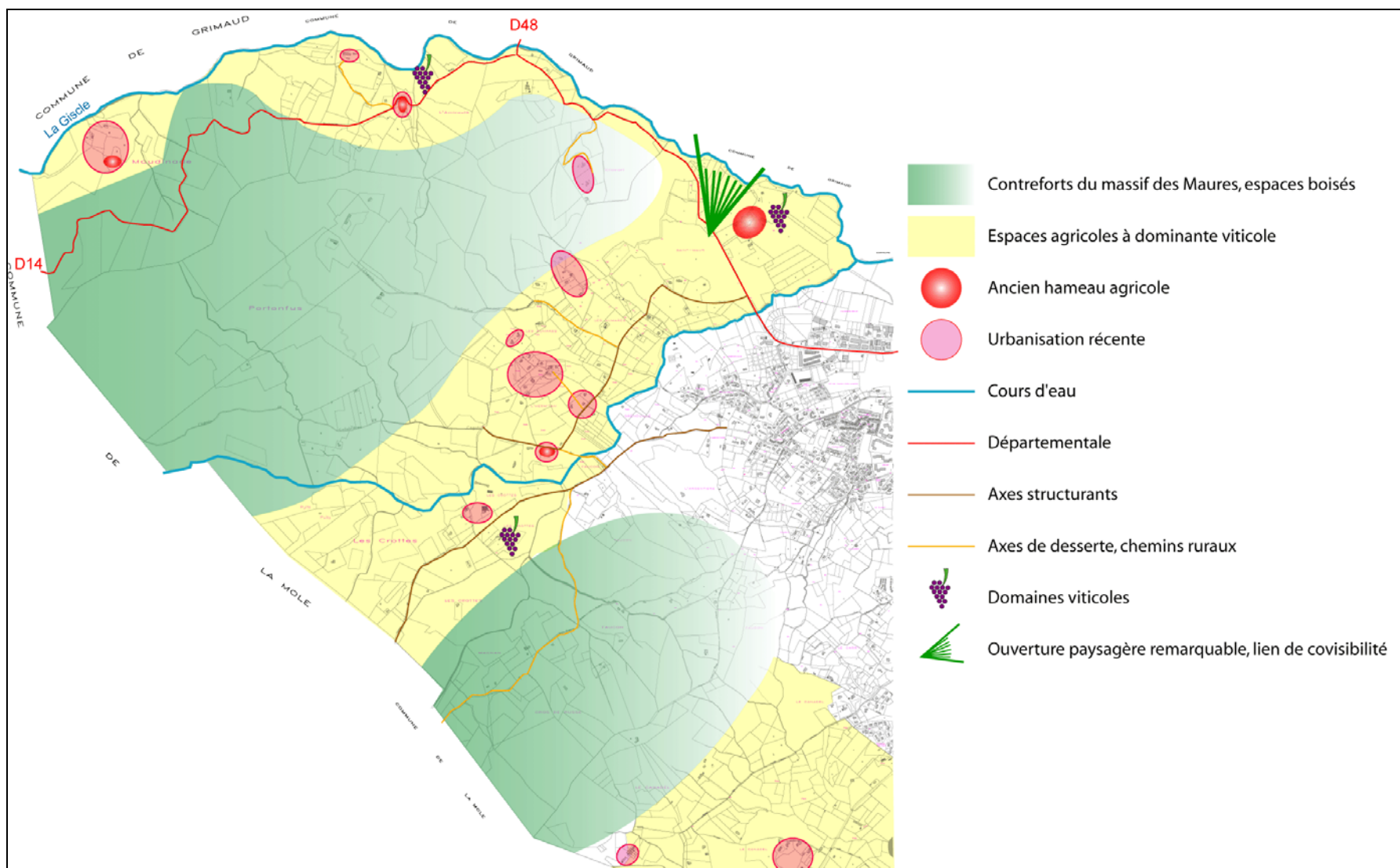
Le secteur de Portonfus

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

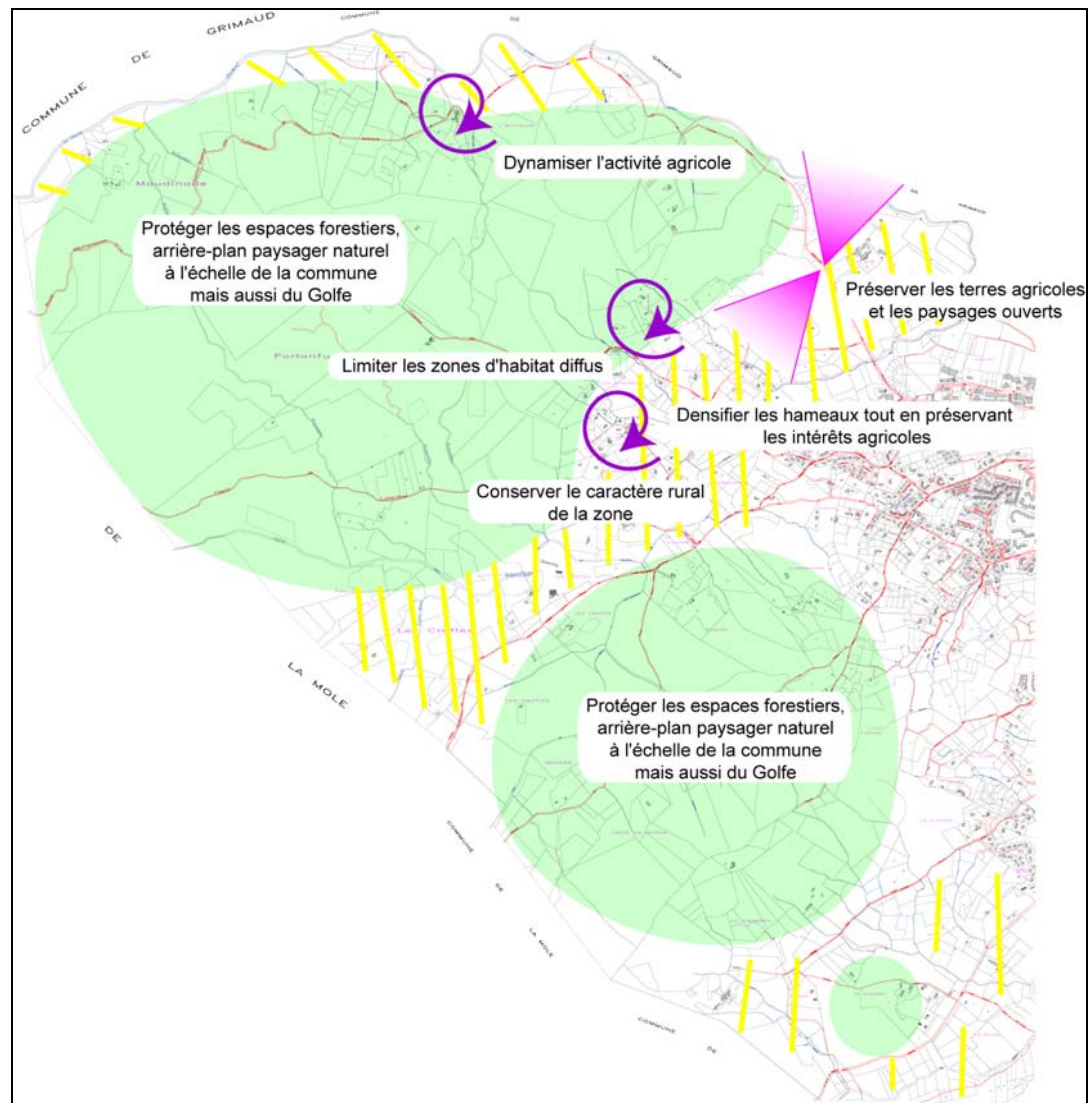


Les secteurs des Aumares et de l'Hermitan

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

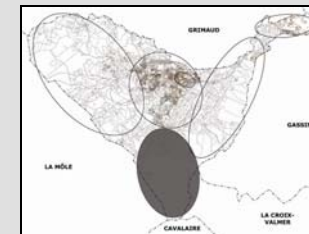


Le fonctionnement urbain des hameaux de l'ouest
 Source : Citadia Conseil



Les enjeux des hameaux de l'ouest
Source : Citadia Conseil

1.4.1.4. Le sud



La vallée de la Môle

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

Le Sud de la commune est principalement marqué par les contreforts du massif des Maures et la vallée de la Môle.

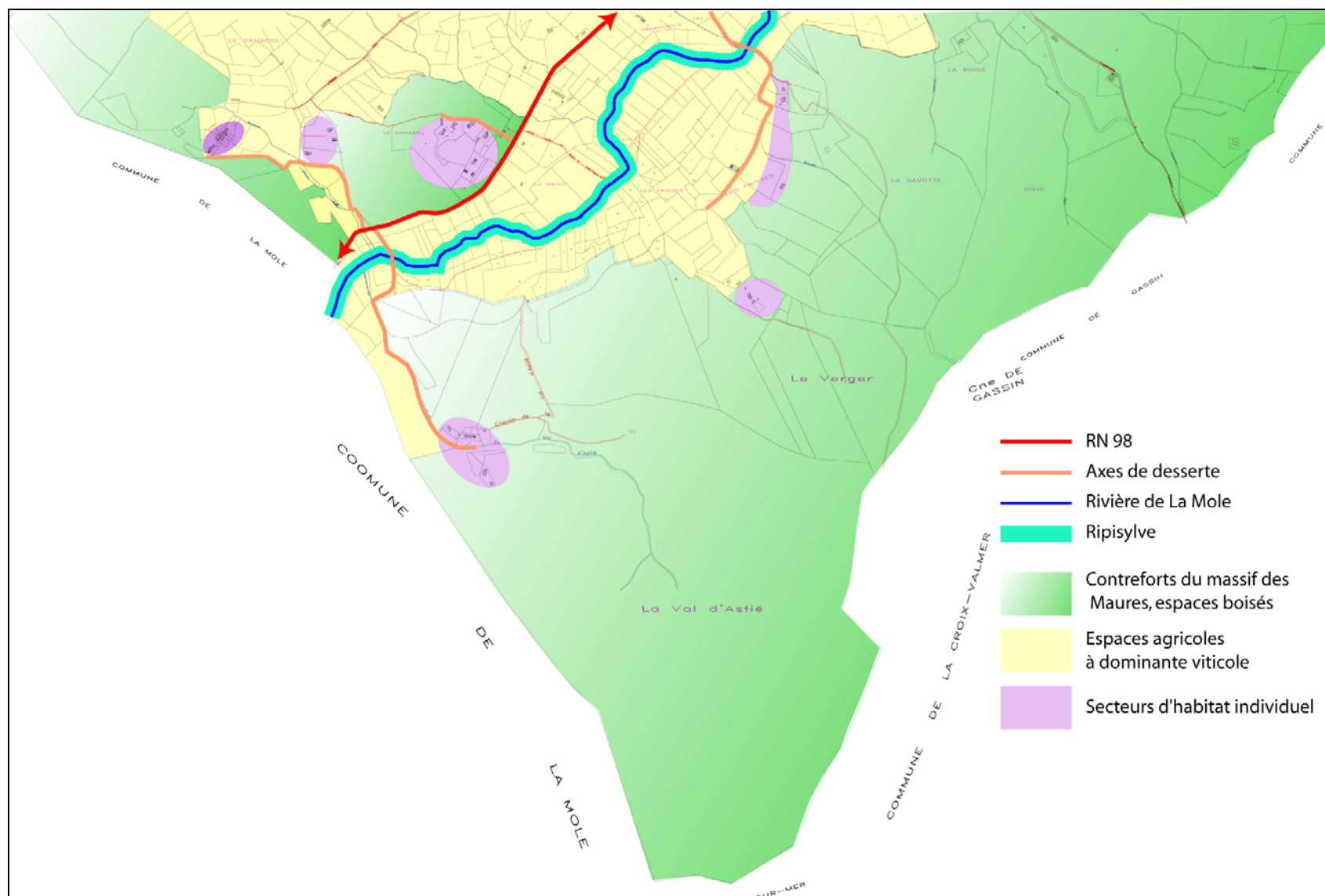
Ce secteur regroupe des quartiers d'habitat : Rayol, Caramagnols, Canadel, les Faisses, la Gavote, et des éléments naturels : la vallée de la Môle et les massifs boisés.

La RD 98 traverse la plaine du sud-ouest au Nord-Est. Elle sert de point d'ancrage aux chemins ruraux étroits qui se terminent en impasse et qui n'ont qu'une fonction de desserte des quartiers d'habitation et des terres agricoles depuis la Nationale.

La RD 98 matérialise la rupture entre le Nord et le Sud, c'est-à-dire entre les espaces urbanisés et les espaces plus naturels et préservés de l'urbanisation galopante.

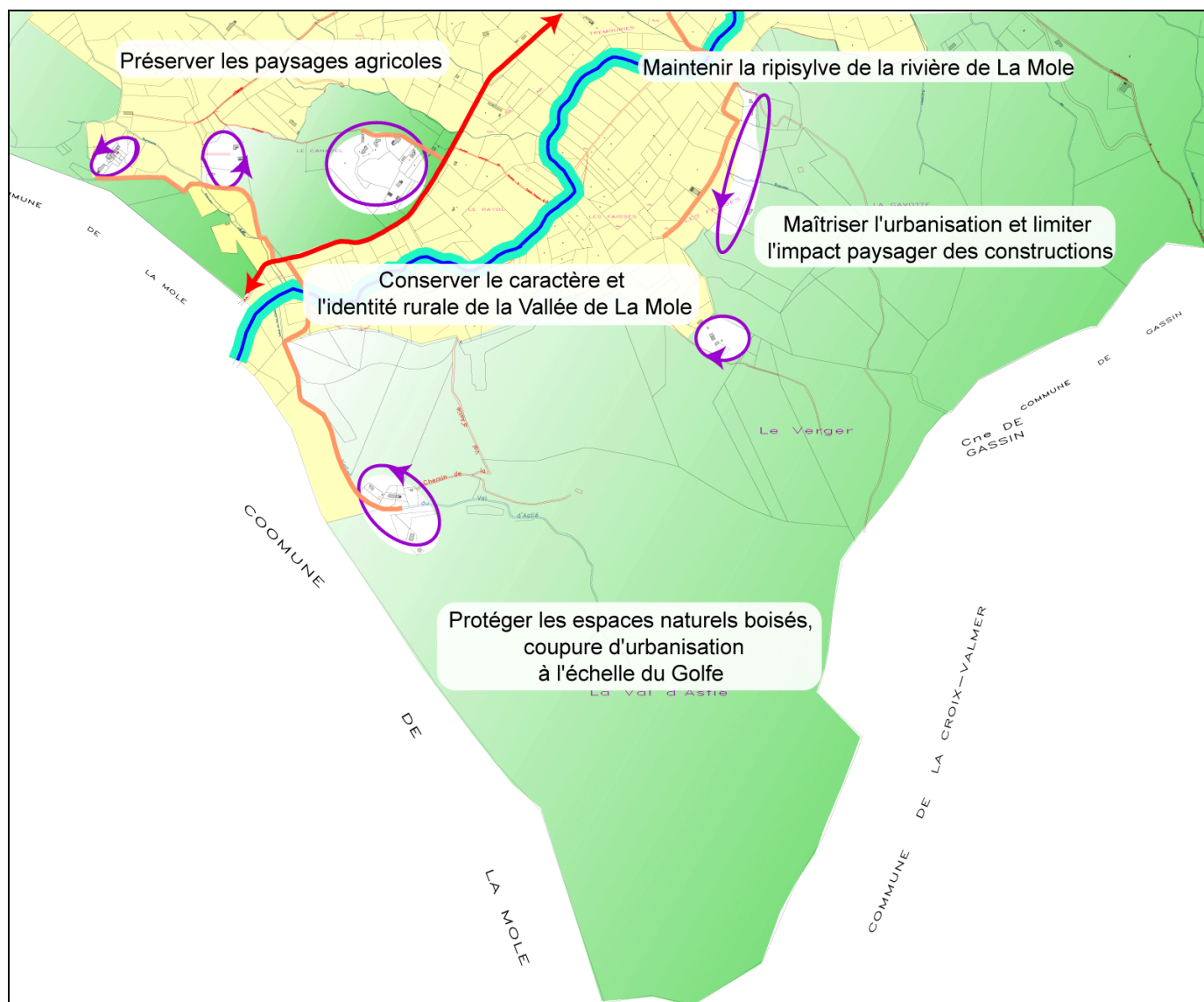
La plaine agricole se caractérise par de vastes parcelles, essentiellement viticoles.

Les secteurs urbanisés se constituent d'habitations et constructions à vocation agricole ainsi que de résidences individuelles disséminées dans les boisements, à la limite des terres agricoles. Ce sont les rares espaces d'urbanisation diffuse éloignée du centre que compte la commune caractérisée par un habitat aggloméré. Cet isolement a des incidences en terme d'équipement, de voirie et de risque (incendies).



Le fonctionnement urbain du sud de Cogolin

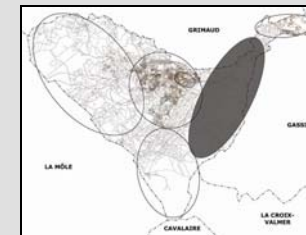
Source : Citadia Conseil



Les enjeux du sud de Cogolin

Source : Citadia Conseil

1.4.1.5. L'est



A l'Est du village de Cogolin, la plaine, limitée par la Giscle au Nord et les piémonts collinaires au Sud, marque la transition entre l'intérieur des terres et le littoral. La plaine est structurée suivant un axe sud-ouest / nord-est et constitue un couloir d'échanges regroupant divers secteurs :

- *Les espaces agricoles*, desservis par des chemins de terre à partir de la RD 98, essentiellement viticoles ;
- *Les Zones d'Activités*, ayant un accès sur la RD 98 mais peu sécurisé, composée d'activités liées à l'automobile pour la ZA de Valensole et plus de commerces de proximité pour la ZA de Font Mourier ;
- *Les Massanes*, quartier accessible à partir de la RD 98 et à la fonction résidentielle ;
- *Le quartier Négresse*, espace en devenir de par sa vocation et la présence du chemin « de la Mort du Luc » inscrit au DVA.



La vallée de la Môle

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



La ZA de Valensole

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



Les Massanes

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



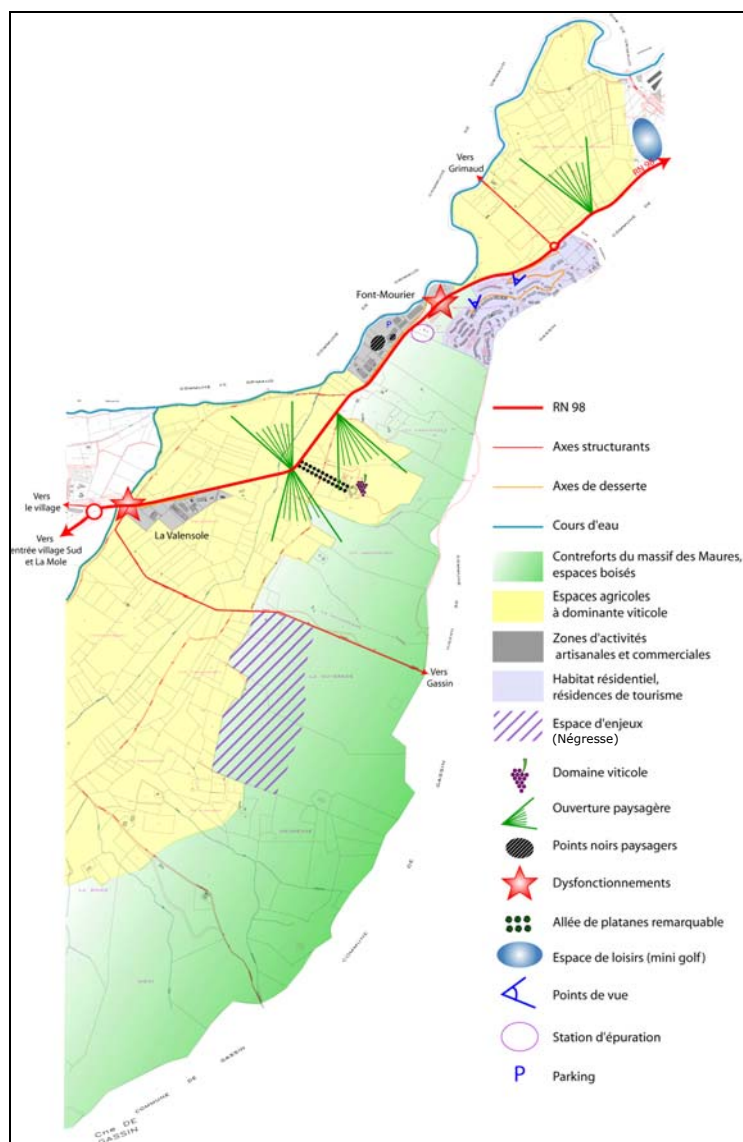
La ZA de Font Mourier

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

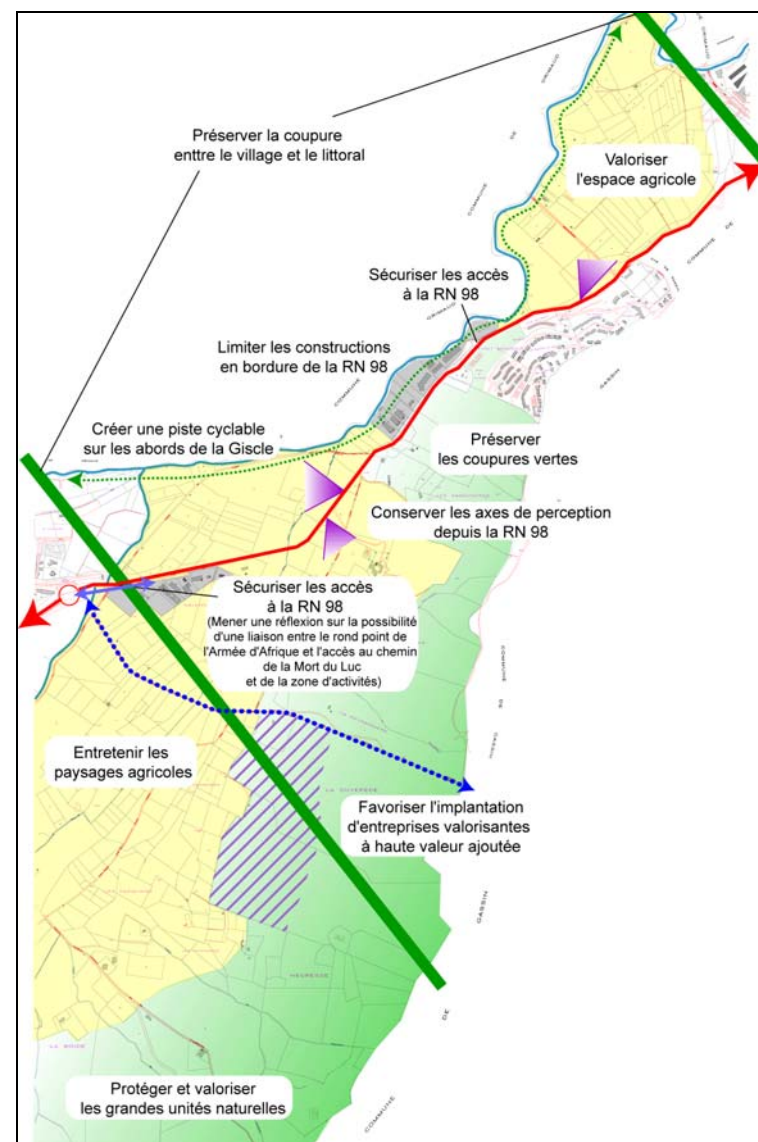


La RD 98

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

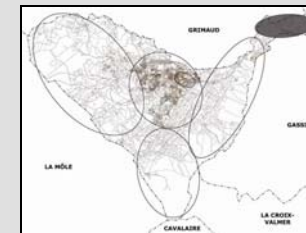


Le fonctionnement urbain de l'est de Cogolin
Source : Citadia Conseil



Les enjeux de l'est de Cogolin
Source : Citadia Conseil

1.4.1.6. La frange littorale



La façade littorale de Cogolin se situe à l'extrémité Est de la commune.

L'espace littoral regroupe 4 sous - secteurs distincts:

- *Les Marines*, port de plaisance de 1 830 anneaux. A vocation essentiellement résidentiel et touristique, ce secteur accueille quelques activités liées à l'activité maritime.
- *Port Cogolin*, ensemble de commerces et d'habitat, dont une partie en résidences secondaires, desservi en impasses et disposant d'un petit port de 150 anneaux ;
- *Le Yotel*, secteur central composé d'un espace vert de 13 hectares, il abrite un village de vacances (camping, caravanning, hôtel et Habitations Légères de Loisirs) pouvant accueillir 1 500 personnes. Il est entièrement clôturé et peu accessible ;
- *Le quartier de la Foux*, secteur résidentiel composé de maisons et de petits immeuble collectifs. Ce sont essentiellement des résidences principales.



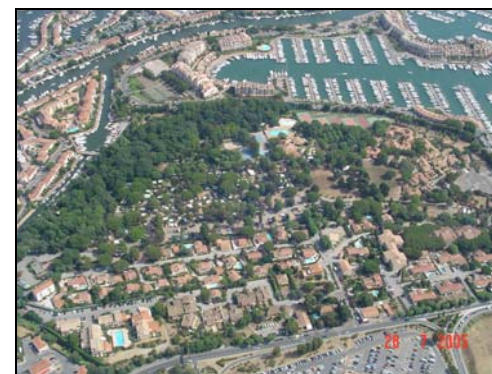
Les Marines de Cogolin

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



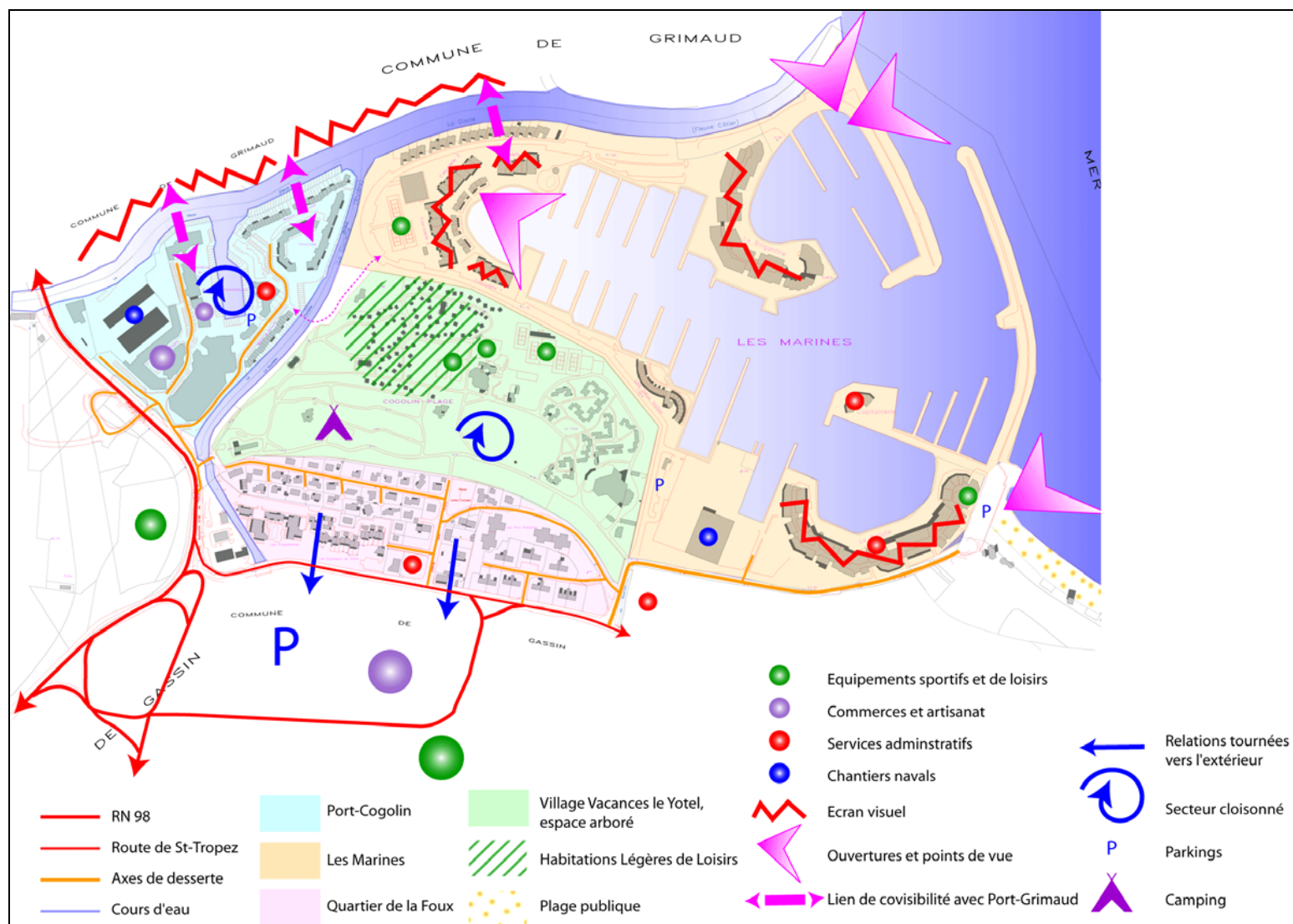
Port-Cogolin

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

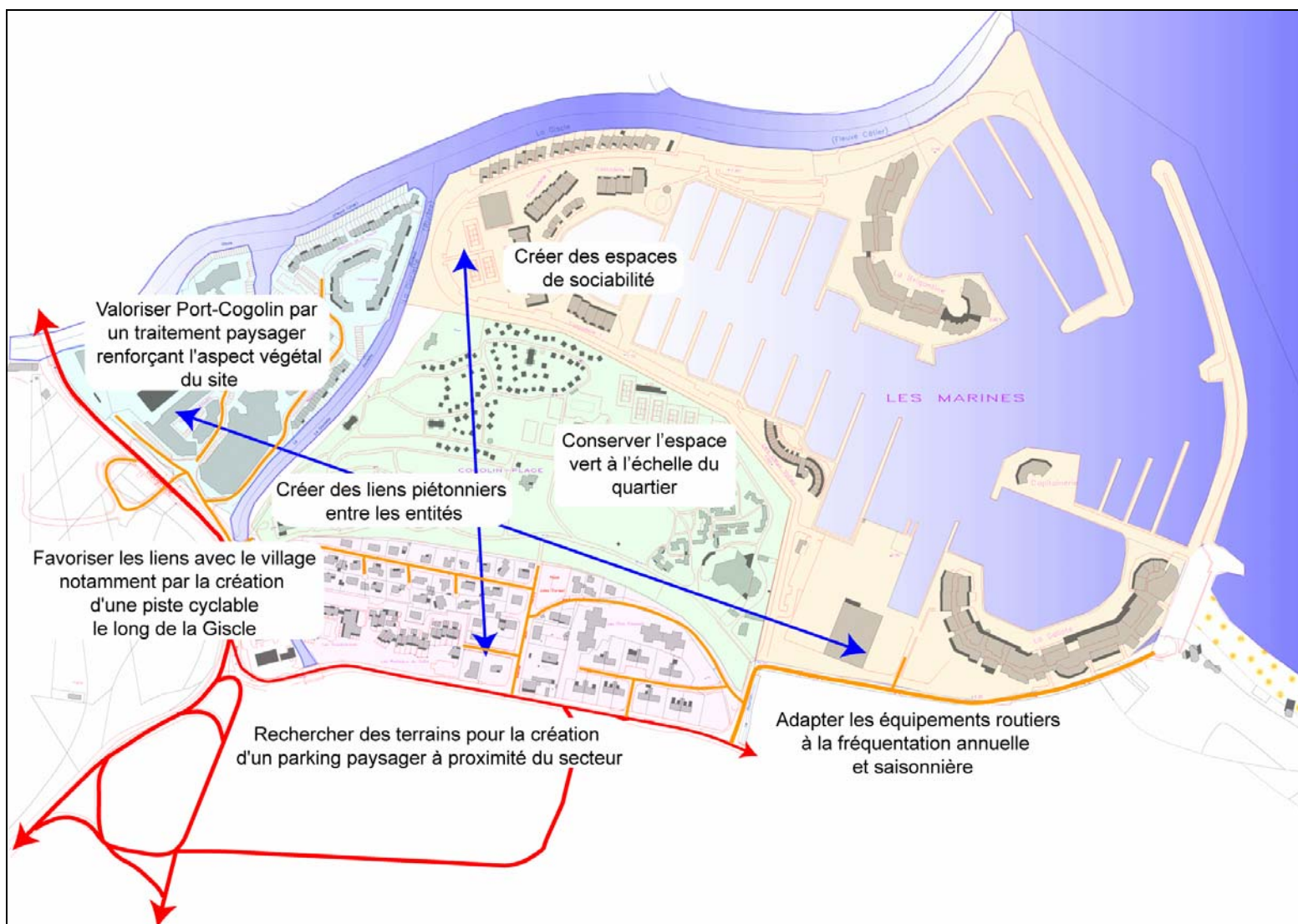


Le Yotel et le quartier de la Foux

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



Le fonctionnement urbain de la frange littorale
Source : Citadia Conseil



Les enjeux de la frange littorale
Source : Citadia Conseil

1.4.2. Le patrimoine historique et architectural

Le territoire de Cogolin tel que nous le voyons aujourd'hui est le résultat de diverses époques. Chacune a laissé sa part d'un héritage patrimonial indiscutable. Un inventaire rassemble ces éléments du patrimoine historique, culturel, mais aussi architectural et paysager.

Ce patrimoine est divisé en trois ensembles.

1.4.2.1. Le patrimoine en milieu urbain

Le premier ensemble du patrimoine rassemble des constructions ou éléments architecturaux localisés au sein du noyau urbain :

- Les vestiges du château fort démolé au XVI^{ème} siècle, la tour commandant le pont-levis, appelée Tour sarrasine ou Tour de l'Horloge domine le vieux village. Cette tour portait encore au début du siècle un campanile ;
- L'église Saint Sauveur (première moitié XV^{ème} siècle), de style romain pour la nef centrale et le transept, puis gothique pour la nef latérale, contient le triptyque sur bois, peint en 1540 par André Carton dit Hurlupin, ainsi que les deux statues gothiques, "L'Annonciation" en bois doré, données à L'Eglise au début du XVIII^{ème} siècle par Jacques De CUERS, Seigneur de Cogolin. ;
- La Chapelle St-Roch (XVII^{ème} et XIX^{ème} siècles) ;
- Le village de Cogolin recèle de nombreuses traces du patrimoine historique et architectural, tels les passages voûtés, les maisons aux porches en serpentine ou en pierre volcanique des Maures, les placettes et ruelles étroites... ;
- Le château de la famille de Cuers-Cogolin, donné généreusement en 1982 par Lucien Sellier, sert actuellement de lieu d'exposition ou de réunions. C'est la Demeure Musée Sellier, ancienne résidence du XVI^{ème} siècle ;
- L'oppidum sur les hauteurs attestant l'implantation des populations depuis l'époque celto-ligure.



La tour de l'horloge
Source : sdp.conseils



Porche rue Nationale
Source : sdp.conseils



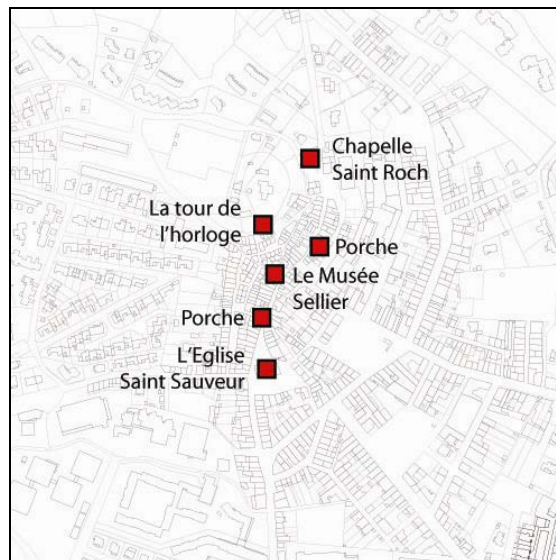
L'Eglise St Sauveur
Source : sdp.conseils



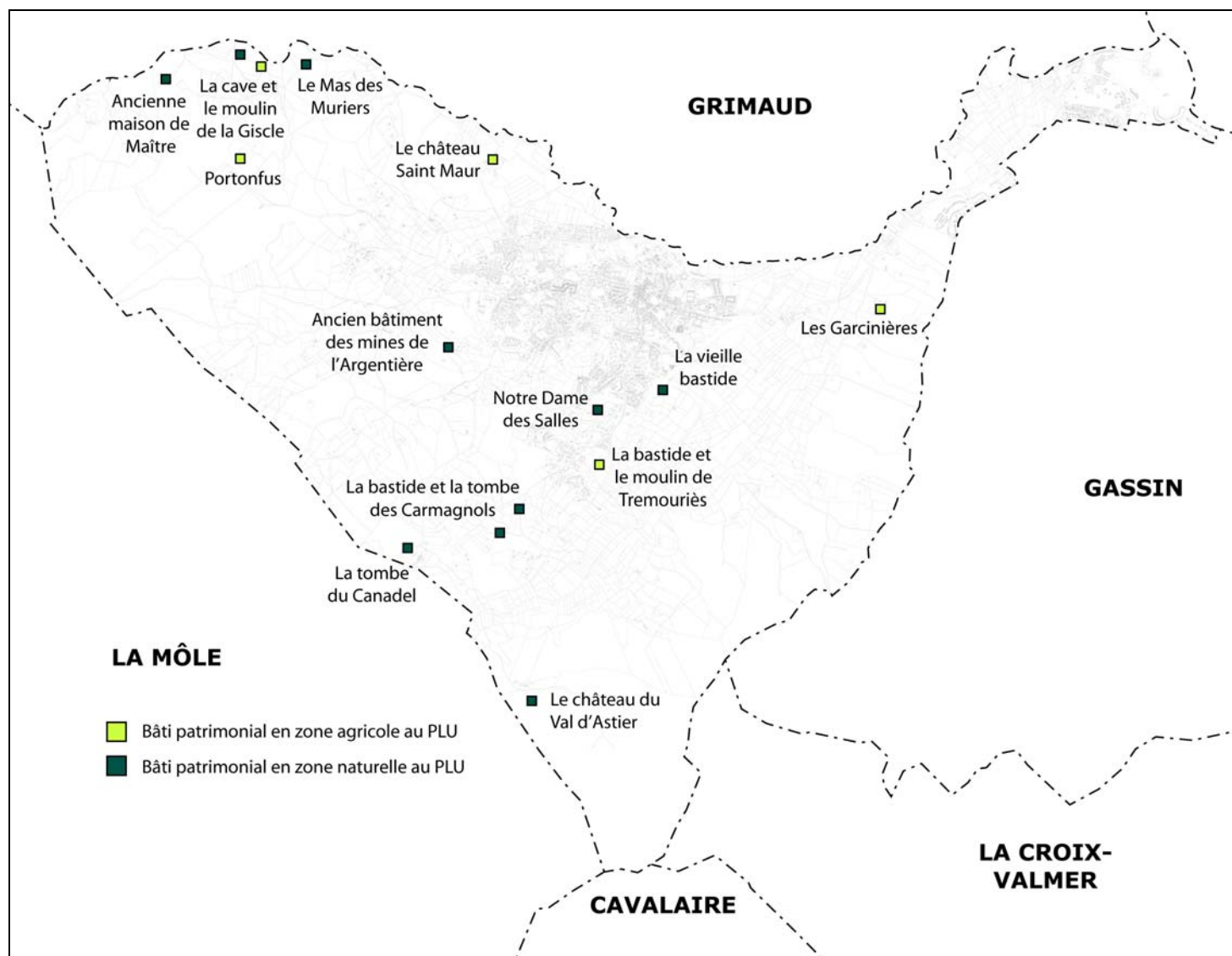
La chapelle St Roch
Source : sdp.conseils



Porche rue Nationale
Source : sdp.conseils



Le musée Sellier
Source : sdp.conseils



Localisation du patrimoine en zone agricole et naturelle
 Source : sdp.conseils

1.4.2.2. Le patrimoine en zone agricole

Article R.123-12 2°

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :
(...) »

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
(...) »

Le second ensemble de constructions patrimoniales est constitué de bâtiments en zone agricole, dont certains, n'étant plus le support d'une activité agricole, ont déjà changé de destination.



Le Château Saint-Maur
Source : Citadia Conseil

Le Château Saint-Maur

Vaste domaine agricole du début du XX^{ème} siècle conçu pour permettre une vie en autarcie. La cour intérieure est entourée d'une tour avec horloge et d'une tour en ruine d'un style pseudomédiéval, d'un pigeonnier et d'une bergerie à diaphragme. La façade est de la bastide comporte un essentage caractéristique de la région. De part sa conception exceptionnelle qui mélange plusieurs styles, le site est d'un intérêt patrimonial unique.

Le château est en zone NC au POS et A au PLU. Il est lié à une exploitation agricole, il est donc susceptible de changer de destination pour partie au titre de l'article R.123-12 2°.



La Bastide de Portonfus
Source : sdp.conseils

La Bastide de Portonfus

Large bâtisse accompagnée de plusieurs dépendances, l'ensemble est contenu dans un enclos. Le jardin contient un puits et diverses essences végétales (palmiers, muriers, laurier sauce, magnolia).

A l'extérieur de l'espace clôturé, un cyprès centenaire abrite un oratoire Maria.

De part sa conception exceptionnelle qui mélange plusieurs styles, le site est d'un intérêt patrimonial unique.

La bastide est située en zone NC au POS et A au PLU. Elle a déjà changé de destination.



Le Château des Garcinières
Source : Citadia Conseil

Le château des Garcinières

Domaine agricole comprenant une vaste maison de maître avec un toit à 4 pans. Certains éléments architecturaux sont médiévaux et d'autres du 18^{ème} siècle.

Seule l'aile du bâtiment principal et le bâtiment indépendant sont utilisés pour l'exploitation, le reste étant essentiellement utilisé pour l'habitation.

L'ancienneté de la bâtisse, sa construction traditionnelle et son ampleur lui donnent une valeur patrimoniale très importante.

Le château des Garcinières est situé en zone NC au POS et il est susceptible de changer de destination au titre de l'article R.123-12 2°.



La bastide de Trémourières
Source : sdp.conseils

La bastide et le moulin de Trémourières

La bastide a été entièrement rénovée. La tour du moulin date du XIX^{ème} siècle, c'est la seule encore entière sur la commune. Son architecture à plancher en fait un exemplaire rare dans la région

Très visible de l'axe routier, ce site représente aussi un intérêt paysager notable.

Le site est en situé en zone NC au POS et A au PLU. La bastide a déjà changé de destination. Le moulin est quant à lui, un bâtiment toujours lié à l'activité agricole. Il est donc susceptible de changer de destination.

1.4.2.3. Le patrimoine en zone naturelle

Article L.132-1 7°

« (...) Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

(...)

7° 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

(...) »

Enfin, le troisième ensemble rassemble des bâtiments qui, liés ou non à l'activité agricole, sont situés en zone naturelle au PLU.



La bastide des Caramagnols
Source : sdp.conseils

La bastide des Caramagnols

La bastide est entièrement rénovée, elle présente de vastes volumes et plusieurs dépendances. Le jardin est constitué d'espèces choisies avec goût. La bastide est classée en zone NC au POS et N au PLU.



La Vieille Bastide
Source : sdp.conseils

La Vieille Bastide

Large édifice en pierres apparentes. Il s'agissait sans doute d'une manufacture. La bâtisse a été restaurée, elle est aujourd'hui essentiellement vouée à l'habitation. L'ancienneté de la bâtisse et sa construction à deux étages lui donnent une valeur patrimoniale.

La Vieille Bastide est située en zone NC au POS et N au PLU.



La maison de maître et le moulin de la Giscle
Source : sdp.conseils

L'ancienne maison de maître et le moulin de la Giscle « Maudinade »

Propriété agricole familiale depuis 1850, elle contient l'un des seuls moulins à eau et à huile attesté dès le XIV^{ème} siècle avec prise (barrage), béal (canal) et resclause (bassin). Le moulin actuel comprend des éléments visibles du XVII^{ème} et du XIX^{ème} siècle avec les vestiges d'une aire de dépicage circulaire dans la cours centrale. Le moulin de facture soignée, entièrement en pierres est d'un intérêt patrimonial essentiel car il est resté en état. La prise d'eau est un élément rare dans la région.

Le moulin et la bastide sont en zone NCa au POS et N au PLU.



La maison de caractère du Val d'Astier
Source : sdp.conseils

La maison de caractère lieu-dit « Val d'Astier »

C'est une vaste bastide à deux étages flanquée de deux ailes à l'arrière. La façade est datée de 1748. Elle a été transformée dans la première moitié du XX^{ème} siècle dans un style médiéval et oriental stylisé.

L'ensemble est intéressant mais actuellement en mauvais état et à l'abandon.

Le site est situé en zone ND au POS et N au PLU.



Le Mas des Mûriers
Source : Citadia Conseil

Le Mas des Mûriers

La facade du corps de bâtiment est en briques apparentes scandées de larges baies et surmontée d'un étage avec fronton triangulaire contenant une imposte. Le bâtiment principal a été agrandi par de nombreuses dépendances dans une architecture soignée. L'intérêt se porte plus particulièrement sur le jardin qui associe diverses essences végétales et un magnifique bassin.

La présence d'une éolienne datant du début du XX^{ème} siècle, très rare dans la région et la vue panoramique sur la plaine de Grimaud font de cette propriété un site exceptionnel à préserver.

La Mas est situé en zone NCa au POS et N au PLU.



L'ancien bâtiment des mines
Source : Mairie de Cogolin

L'ancien bâtiment des mines lieu-dit « L'Argentière »

Ce bâtiment constitue l'un des derniers témoins d'une activité aujourd'hui disparue : l'exploitation du sous-sol.

La bâtiment des mines est situé en zone NC au POS et N au PLU.

Le PLU identifie également deux éléments de patrimoine :



Abside de la chapelle
Source : sdp.conseils

La chapelle de Notre Dame des Salles

Seule l'abside de la chapelle est encore debout, le cimetière qui recouvre une grande partie de la zone est invisible, la bergerie est en ruine.

La chapelle date du VIII^{ème} siècle et la bergerie est plus ancienne encore. C'est le seul vestige des premiers cogolinois (Haut Moyen Âge) restant sur la commune. Le cimetière se répartit de façon circulaire autour de l'emplacement de la chapelle.

Le site présente un intérêt archéologique majeur, il retrace l'histoire des premiers habitants de Cogolin.

Il est localisé en zone ND au POS et N au PLU



Tombe du Canadel
Source : sdp.conseils

La tombe du Canadel

La chapelle surplombe le tombeau familial qui est datée de 1884, elle a gardé des éléments décoratifs caractéristiques du XIX^{ème} siècle (pinacles). L'ensemble clos laisse le visiteur entrer dans une mise en scène unique où la petite fontaine, le bassin, la serre et la chapelle s'animent autour d'essences végétales rares.

L'ensemble du site construit dans la seconde moitié du XIX^{ème} représente un intérêt patrimonial unique par sa rareté.

La tombe est en zone NC au POS et N au PLU.

1.4.3. Le patrimoine archéologique (Source : DRAC)

Le patrimoine archéologique de la commune⁶ est composé de 61 sites au sein desquels des vestiges ont été retrouvés témoignant :

- D'une simple occupation ;
- De la présence d'habitations ;
- D'activités collectives ;
- De pratiques mortuaires ;
- D'exploitation des ressources naturelles ;
- De fortifications ;
- D'équipements.

Ceux-ci témoignent d'une occupation très ancienne remontant jusqu'à la Préhistoire :

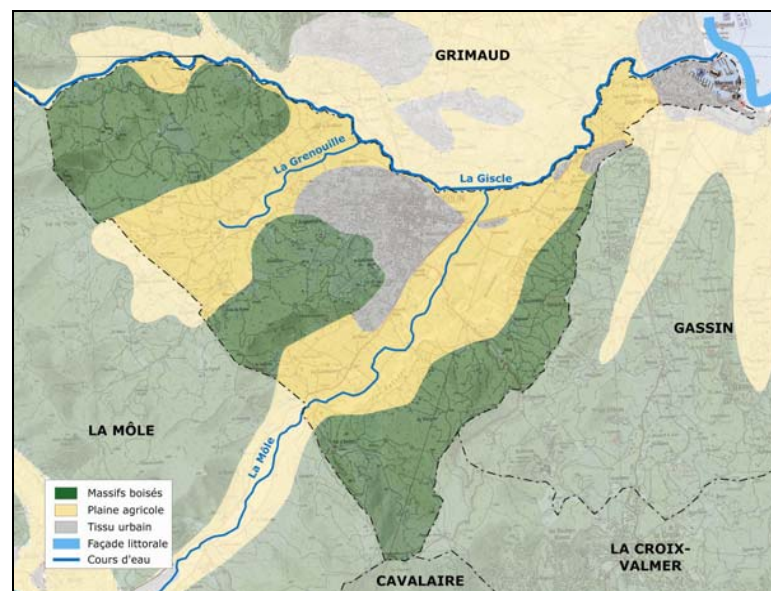
- L'identification des premières occupations du territoire datent du Paléolithique, soit plus de 10 000 ans avant notre ère, mais aussi du Néolithique (plus de 7 500 ans avant notre ère), ainsi que de l'Age de Bronze et de l'Age de Fer (-2 500 ans et -900 ans avant notre ère) ;
- L'époque Gallo-Romaine est représentée par des vestiges essentiellement de type « habitat » ;
- Les époques du Haut Empire Romain (jusqu'au II^{ème} siècle) et du Bas Empire Romain (du III^{ème} siècle à la chute de l'Empire) sont représentées par des vestiges tels que ateliers, four, villas, nécropole, ... ;
- Le Moyen Age (« haut », « classique » et « bas ») faisant suite à l'occupation romaine et jusqu'à la fin du XV^{ème} siècle, fait état d'une organisation humaine sous la forme de « bourg » avec son château, ses fortifications, ses chapelles et églises, ... ;
- L'époque moderne, allant de la fin du Moyen Age jusqu'à la Révolution Française, a laissé des vestiges principalement religieux, tels que chapelles et église, mais aussi un témoignage de la vie en collectivité que représente un four ;
- Enfin, l'époque contemporaine, débutant après la Révolution jusqu'à nos jours, est représentée par la présence de mines et du beffroi.

⁶ Cf. Annexe 6I du PLU

1.4.4. Le paysage naturel et urbain

De sa localisation entre Massif des Maures et littoral, largement dominé par des espaces naturels et agricoles, le territoire de Cogolin présente des paysages diversifiés.

*Eléments fondamentaux du paysage
naturel et urbain de Cogolin*
Source : IGN



Les contreforts du Massif des Maures

Le massif des Maures et ses contreforts forment une sorte de cirque dans lequel s'insère la plaine de Cogolin. Ces espaces boisés, dégradés par des incendies successifs, sont constitués essentiellement de conifères résineux (pins maritimes, pins d'Alep) et de feuillus (chênes-lièges, châtaigniers, chênes pubescents, chênes verts) et marquent les paysages de Cogolin.

Le nord-ouest est limité par les collines de l'Amirauté ; l'Ouest est marqué par les collines de Cros de Russe qui se prolongent par le plateau du Carry où prédomine la viticulture. Les collines de Suverède s'étirent vers la bordure littorale et représentent la limite avec les communes de Gassin et La Croix-Valmer.

Les espaces naturels (hors agriculture) représentent environ 45% de la superficie communale totale. La diversité des espèces végétales confère au site une grande originalité qu'il convient de préserver.

L'ensemble du massif des Maures, omniprésent dans le paysage du Golfe de Saint-Tropez, forme l'arrière-plan du territoire communal. Les sommets offrent des points de vue intéressants à découvrir en empruntant les différents sentiers, notamment le GR 51 qui traverse le centre du village et longe les crêtes surplombant la vallée de la Mole et la baie de Cavalaire.



Les contreforts des Maures
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

Les secteurs de plaine (Giscle, Mole, Grenouille)

La commune dispose de vastes plaines bordant les principaux cours d'eau du territoire que sont la Giscle, la Mole et la Grenouille. Les terres agricoles représentent 40% du territoire communal et 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. Les secteurs agricoles se caractérisent par une ruralité encore fortement marquée, malgré le développement de l'urbanisation autour d'anciens hameaux

Ces espaces ouverts permettent depuis certains points hauts (village, quartiers les Massanes...) des axes de perception qui s'étendent des massifs aux Marines.

Des ouvertures paysagères offrent des points de vue sur les éléments forts du territoire : le village perché de Grimaud quasiment omniprésent dans le paysage, les Maures, les Marines, le littoral de Saint-Tropez à Sainte-Maxime... Certains axes visuels sont remarquables et méritent d'être conservés, notamment depuis la D 48, entre le village et La Giscle, en direction de Saint-Maur et de Grimaud et de la plaine de Valensole vers les massifs du Sud.



La plaine de la Môle

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

Les espaces urbanisés de l'intérieur

L'urbanisation est bipolaire et se partage entre le littoral et l'intérieur des terres. Les espaces urbanisés représentent 15% du territoire communal

Le village de type provençal est dominé par la Tour de l'Horloge. Implanté sur une petite colline, il forme un point de repère dans le paysage depuis la plaine. Situé au centre de la commune, il s'insère entre le cours d'eau de la Giscle et le plateau du Carry et s'étend jusqu'à environ 50 m d'altitude, dominant ainsi les terres agricoles environnantes.

L'urbanisation s'est développée autour du noyau historique qui regroupe une population agglomérée dans le centre ancien dense. Le tissu urbain à proximité du village est plus aéré et se caractérise par un bâti plus hétérogène.

Des constructions et quelques hameaux regroupant vieux mas et résidences plus récentes parsèment le territoire agricole (l'Amirauté, l'Hermitan, Saint-Maur, les Aumares) et les premières pentes des massifs boisés (Les Massanes, les Faisses, le Rayol) d'où les habitations dominent la plaine et profitent des vues sur le Golfe ou les massifs.



Le noyau urbain

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

1.4.5. Des enjeux environnementaux et paysagers

A l'issue de cette analyse de l'état initial de l'environnement de Cogolin laissant apparaître un cadre naturel riche et varié, mais fragile, des enjeux environnementaux et paysagers apparaissent :

- **Préserver les terres agricoles et les espaces ouverts**
- **Maintenir et dynamiser l'activité agricole dans un intérêt économique paysager et culturel**
- **Protéger et valoriser les espaces forestiers, les sites et les paysages**
- **Maintenir la qualité et la diversité des milieux et des paysages**
- **Valoriser le patrimoine historique et architectural**
- **Concilier protection de l'environnement et développement économique**

2. DIAGNOSTIC

- 2.1. Démographie – Logements
- 2.2. Emplois – Activités
- 2.3. Equipements – Fonctionnement
- 2.4. Synthèse du diagnostic

2.1. Démographie – Logements

Les données statistiques utilisées sont issues du RGP 2005 de l'INSEE. Pour autant, dans l'attente des résultats détaillés du recensement 2005, certains calculs sont basés sur ceux, définitifs, du RGP de 1999.

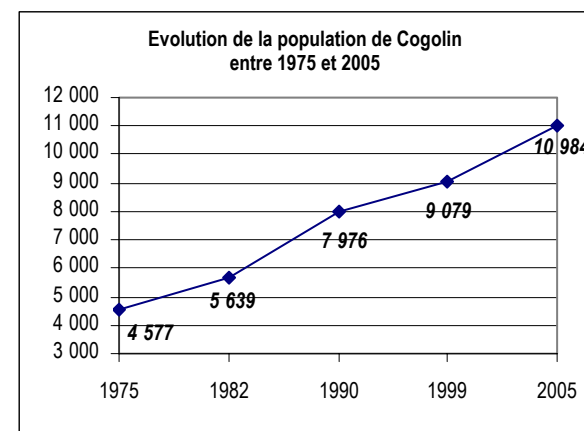
2.1.1. 10 984 habitants en 2005

Entre 1975 et 1982, la population de Cogolin a connu une forte augmentation (3,03% / an) légèrement supérieure à celle observée dans l'ensemble du Golfe au cours de la même période (2,63% / an).

Entre 1982 et 1990, la tendance s'accélère avec une augmentation de près de 4,43% / an (2,47% / an pour le territoire du SCoT).

De 1990 à 1999, cet accroissement connaît un ralentissement puis qu'il n'est plus que de 1,45% / an, mais reste malgré tout important (1,18% / an pour l'ensemble du SCoT).

Entre 1999 et 2005, cette croissance accélère à nouveau légèrement pour atteindre 3,23% / an. La population est actuellement de 10 984 habitants, ce qui place Cogolin au rang de 2^{ème} commune la plus peuplée du Golfe derrière Sainte-Maxime.



Source : INSEE – Citadia Conseil

La croissance démographique est caractérisée par deux phénomènes :

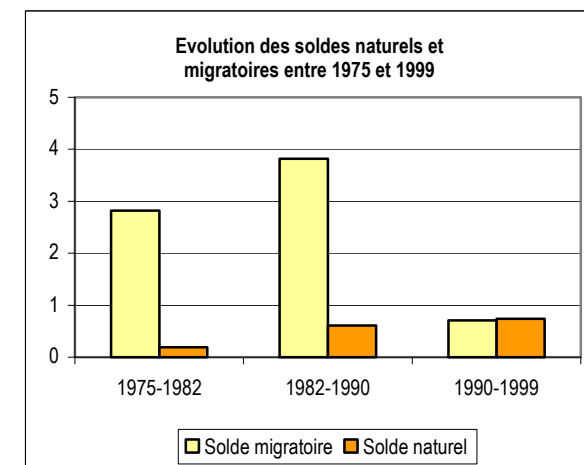
- l'installation de nouveaux ménages (solde migratoire positif).
- un solde naturel (bilan naissances/décès) positif et en progression.

Le solde migratoire, largement positif entre 1975 et 1990, s'est traduit par l'arrivée de jeunes ménages. Le solde naturel, légèrement positif, n'a que peu contribué à l'accroissement de la population.

Depuis 1990, le solde migratoire a fortement chuté, tout en restant positif, mais légèrement en deçà du solde naturel.

Le solde migratoire représente 50% de l'augmentation de la population cogolinoise entre 1990 et 1999, contre 84 % pour l'ensemble du SCoT.

Cet excédent du solde naturel constitue un véritable atout pour la commune puisqu'il est le garant d'un renouvellement générationnel, lequel assure un certain dynamisme de la vie locale.



Source : INSEE – Citadia Conseil

2.1.2. La composition de la population

En 1999, les moins de 20 ans rassemblent plus du quart de la population totale (21,3% pour le SCoT). La part que représentait cette catégorie au sein de l'ensemble de la population est supérieure à celle constatée dans le reste du département.

La classe des 20-59 ans, avec 5 000 individus, représente plus de 55% de la population totale (52% pour le SCoT), et demeure dans des proportions plus importantes qu'à l'échelle départementale.

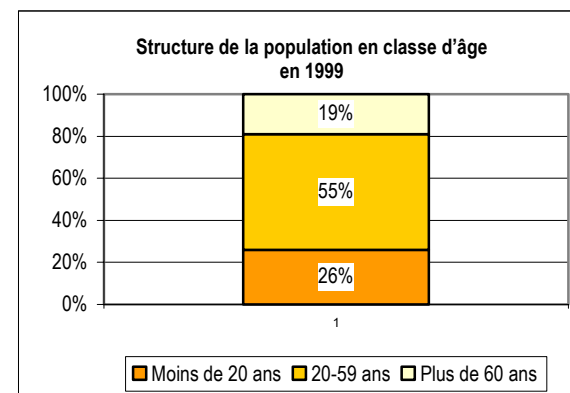
Enfin les plus de 60 ans (1 700 personnes) représentent un cinquième de la population cogolinoise (26,8% pour le SCoT), part inférieure au département.

Classes d'âge	1982		1990		1999		Evolution 1982-1999	Var 1999
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part		
0-19 ans	1 529	27,1%	2 100	26,2%	2 346	25,9%	+ 53%	22,8%
20-39 ans	1 754	31,1%	2 608	32,6%	2 563	28,3%	+ 46%	24,4%
40-59 ans	1 352	24%	1 916	23,9%	2 418	26,7%	+ 78%	26,1%
60-74 ans	646	11,4%	950	11,9%	1 193	13,2%	+ 84%	16,9%
75 ans et +	350	6,2%	419	5,2%	530	5,8%	+ 51%	9,8%

Source : INSEE – Citadia Conseil

A la lecture de ce tableau, on constate un vieillissement de la population communale, caractérisé par :

- un accroissement progressif des plus de 60 ans : 996 individus en 1982 à 1 723 en 1999 (+ 42%). La proportion des plus de 60 ans a légèrement augmenté depuis 1982 : de 17,5% à 19%.
- une progression du nombre d'individus au sein de la classe active est principalement liée à l'augmentation des 40-59 ans.
- une stabilisation de la part des moins de 20 ans.



Source : INSEE – Citadia Conseil

Entre 1982 et 1999, le nombre de ménages passe de 2 068 à 3 811 ménages avec une augmentation notable du nombre de petits ménages (composés de une à deux personnes).

En 1999, les petits ménages (1 à 2 personnes) représentent plus de la moitié (60%) des ménages recensés sur Cogolin.

L'augmentation du nombre de ménages depuis 1982 est la conséquence d'un triple mécanisme :

- une croissance démographique soutenue ;
- une transformation du modèle familial (phénomènes de décohabitation, familles monoparentales,...) ;
- une augmentation de la part des personnes âgées.

Les enjeux de cette évolution sont importants puisqu'elle conduit à repenser les fondements des politiques de l'habitat. Face à la multiplication des ménages de petite taille, il convient d'anticiper et adapter l'offre d'habitat et favoriser les parcours résidentiels des ménages et notamment des actifs.

	1982		1999		Evolution 1982-1999
1 personne	449	22%	1 107	29%	146%
2 personnes	612	30%	1 166	31%	90%
3 à 4 personnes	827	40%	1 278	33%	54%
5 personnes et +	180	8%	260	7%	44%
Total	2 068		3 811		84%

Source : INSEE – Citadia Conseil

2.1.3. La population réelle moyenne

En 2005, la population de Cogolin recensée atteint 10 984 habitants. Cependant cette donnée ne représente pas exactement la réalité.

Cette différence entre population recensée et population réelle s'explique par la méthode de calcul. Les habitants de Cogolin sont représentés par la population permanente (population recensée) à laquelle il faut ajouter la population alternée (population occupant les divers modes d'hébergement touristique ainsi que les résidences secondaires).

2 méthodes de calcul permettent d'estimer le nombre d'habitants réel à l'année :

- La première méthode est un calcul basé sur nombre de lits ;
- La deuxième méthode est un calcul basé sur l'augmentation de la production de déchets ménagers (méthode du Syndicat Mixte du Tourisme).

L'estimation de la population réelle moyenne retenue est d'environ 13 455 habitants à l'année.

Fréquentation moyenne théorique du territoire	Population permanente	Population alternée	Population réelle
Cogolin	9 079	4 376	13 455
Périmètre SCoT	48 396	67 514	115 910

*Estimation de la population réelle de Cogolin basée sur le nombre de lits
Source : D'après SCoT*

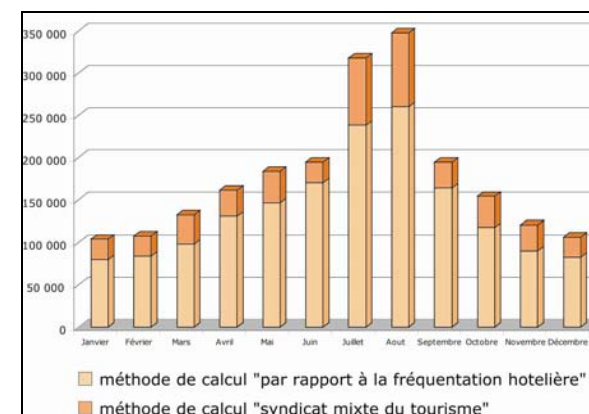
Fréquentation moyenne théorique du territoire	Population permanente	Population alternée	Population réelle
Cogolin	9 079	6 610	15 689
Périmètre SCoT	48 396	90 166	138 562

*Estimation de la population réelle de Cogolin basée sur les déchets ménagers
Source : D'après SCoT*

Les deux méthodes permettent d'estimer la population réelle de Cogolin à environ 15 000 personnes.

Enfin, la population de Cogolin connaît une fluctuation importante entre la basse saison et la haute saison estivale. En effet, l'ensemble des communes du Golfe de Saint-Tropez accueille de nombreux touristes.

La population globale en pointe (population permanente et population estivale) de Cogolin peut être évaluée à environ 30 000 personnes.



*Estimation de la fréquentation du territoire du SCoT
Source : SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez*

2.1.4. Le parc de logements

En 1999, deux tiers du parc de logements de Cogolin étaient constitués de résidences principales (3 711 unités, soit 57,3% contre 36,6% pour le SCoT), marquant la vocation résidentielle de la commune. Les résidences principales se répartissaient de façon relativement homogène sur les différents îlots IRIS définis par l'INSEE, avec : 1 070 unités dans le quartier Est, 950 à l'Ouest, 960 au Nord et 720 logements en centre-ville.

Sur les 2 230 résidences secondaires recensées (soit 34,4% contre 58,2% pour le SCoT), près de 1 580 étaient localisées dans le quartier littoral : Port-Cogolin et les Marines de Cogolin. Ces secteurs constituant les principaux pôles touristiques de la commune.

Le nombre de logements vacants était de 336 en 1999 (soit 8,3% contre 5,2% pour le SCoT) et se répartissaient de façon inégale sur le territoire, comme suit (données IRIS) :

- Est : 230 unités
- Centre-ville : 190 unités
- Ouest : 75 unités
- Nord : 40 unités

Les logements vacants constituent un stock intéressant qu'il s'agit de remettre sur le marché. Des opérations de réhabilitation (OPAH -Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-, PRI -Périmètre de Restauration Immobilière) doivent permettre de mobiliser certains logements dits "indignes" et favoriser le renouvellement urbain.

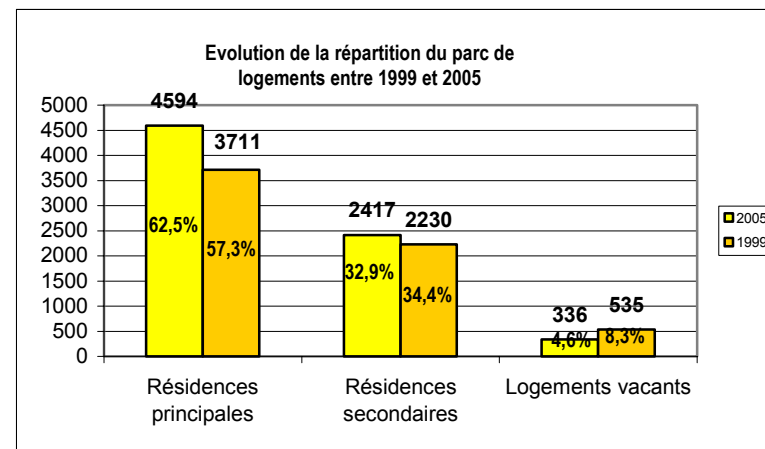
Au dernier recensement de 2005, Cogolin comptait 7 347 logements dont :

- 4 594 résidences principales (62,5%) ;
- 2 417 résidences secondaires et logements occasionnels (32,9%) ;
- 336 logements vacants (4,6%)⁷.

Entre 1999 et 2005, le parc de logement a augmenté de 871 logements ce qui représente une hausse de 13,5% (soit 2,1% / an).

Au cours de cette évolution, il est à noter que ce sont les résidences principales qui ont le plus augmenté (23,8% soit 3,6% / an). Cette tendance se retrouve dans l'évolution des résidences secondaires mais dans une moindre mesure (8,4% soit 1,35% / an).

Enfin, les logements vacants sont largement diminué (-37,2% soit -7,5% / an).



Source : INSEE – Citadia Conseil

⁷ Entre juillet 2006 et mars 2007, une animation du Pacte Arim a permis, grâce aux subventions de l'ANAH, la remise sur le marché locatif de 24 logements dont 20 à loyer intermédiaire et 4 en loyer conventionné.

La commune échappe donc à une logique de commune touristique pour deux raisons :

- l'augmentation des résidences principales.
- la stabilisation de la proportion des résidences secondaires.

L'analyse de l'âge du parc immobilier montre que près des deux tiers des logements ont moins de 30 ans.

Age du parc de logements	Ensemble des logements 1999		Nombre de logements par an
	Nombre	Part	
Avant 1949	958	15%	-
1949-1974	1 770	28%	71
1975-1981	1 126	17%	188
1982-1989	1 642	25%	234
1990 et après	980	15%	98

Source INSEE – Citadia Conseil

La majeure partie des logements construits avant 1949 est localisée dans le centre-ville, ce qui explique en partie la concentration des logements vacants dans ce secteur. Les logements les plus récents sont implantés plus à l'est et résultent de la construction des marinas de Cogolin, secteur touristique développé dans les années 1980. D'une manière générale, la commune dispose donc d'un parc immobilier relativement récent.

2.1.5. La répartition selon le type de logements

Les données de 1999 soulignent une répartition relativement équilibrée entre habitat individuel (47%) et habitat collectif (50%), avec une légère prédominance des logements collectifs sur la commune. Cette particularité résulte de la présence sur le littoral d'un ensemble immobilier touristique de type marina qui regroupe de nombreux logements collectifs.

Ces dernières années, la construction a été essentiellement tournée vers l'individuel, entraînant l'équilibre du parc immobilier.

La présence d'un parc immobilier collectif important constitue un atout pour la commune. Car, davantage associés au parc locatif, les logements collectifs favorisent les trajectoires résidentielles des jeunes ménages et le renouvellement des résidents au sein de la commune.

	Total	Maisons individuelles		Logements collectifs	
			%		%
Cogolin	6 472	2 913	45,0	3 559	55,0
SCoT	58 161	27 882	47,9	30 279	52,1

Source : INSEE – SCoT

2.1.6. Le parc de logements aidés

En 1999, le nombre de logements sociaux, majoritairement localisés dans des ensembles collectifs, s'élevait à 407 unités soit 11% des résidences principales. Il s'agit d'une part relativement importante pour une commune du Golfe de Saint-Tropez (Cogolin et Sainte-Maxime accueillent plus de la moitié du parc de logements sociaux) avec environ 30% des logements sociaux du SCoT. Le parc social se répartit entre différents organismes :

- l'Office Public Départemental d'HLM du Var (Colline de Font Mourier, Pins Parasols) ;
- la SA Régionale de l'Habitat (ZAC du quartier des Anches) ;
- la SAEMC Draguignan (Le Plein Soleil).

Les logements HLM se répartissent de façon équitable sur les différents quartiers IRIS de l'INSEE.

2.1.7. La politique d'acquisition foncière et immobilière

La commune n'a pas de politique d'acquisition foncière et immobilière prédéfinie. A l'inverse, elle est propriétaire de nombreuses parcelles en milieu urbain. L'implantation de bâtiments publics, notamment au sein des zones d'activités (le SIVOM par exemple) peut être réalisée par l'utilisation de deux outils : les emplacements réservés et le Droit de Prémption Urbain.

Depuis 2000, cette politique en matière de logements a été essentiellement réalisée au profit des équipements et des infrastructures. Les investissements ont eu principalement lieu en 2000 et 2001 avec l'acquisition de 1 608 m² de terrain pour des opérations de voirie et de 1 886 m² de terrain pour la réalisation d'emplacements réservés.

On observe qu'entre 2005 et 2007 le rythme des acquisitions a ralenti avec 1 454 m² sur cette période.

Les acquisitions les plus importantes ont donc eu lieu en 2001 avec, pour cette seule année, l'achat de 1 210 m² de terrain nu à usage de voirie et en 2005 avec, là aussi, 1 172 m² de voirie (boulevard des roudes et impasse du 11 novembre)

Entre 2003 et 2005, la municipalité a acquis 16 263 m² dans le cadre de la création de la ZAC du parc d'activité et 16 214 m² pour l'aménagement du secteur de Subeiran. De plus en 2005 la municipalité s'est rendue propriétaire de 349 m² de terrain nu pour l'implantation de l'école du Rialet et de 1 998 m² afin de racheter la manufacture des Tapis dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire.

Enfin, la municipalité est intervenue également dans la cadre de la protection des zones agricoles avec l'acquisition amiable de 4 263 m² en 2004 et de 24 802 m² de terres agricoles en zone inondable en 2007.

L'un des enjeux du PLU sera nécessairement l'accélération de cette politique au profit des logements pour actifs et des espaces publics.

2.1.8. L'accueil des Gens du Voyage

La loi du 5 juillet 2000 crée l'obligation pour chaque département de se doter d'un schéma dans lequel figurent obligatoirement les communes de plus de 5 000 habitants. Cogolin figure donc sur le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage datant de mars 2003, préconise à l'échelle du bassin d'habitat du Golfe de Saint-Tropez qui compte 12 communes, mais dont seules 4 atteignent les 5 000 habitants (Cavalaire, Cogolin, Sainte-Maxime et Saint-Tropez), les besoins suivants :

- 80 places environ, destinées à l'accueil des familles itinérantes, réparties sur trois ou quatre implantations ;
- 2 aires de grand passage de 150 places chacune.

« Les communes des deux cantons ont, (...), pris part à l'élaboration du Plan. Elles ont défendu le principe de ne pas adapter l'offre à une demande sans cesse croissante.

Au demeurant, et conformément au Plan départemental, le SCoT prévoit 3 aires permanentes d'accueil de petit passage d'un total de 80 places et 2 aires de grand passage de 150 places chacune.

La localisation sera déterminée au niveau intercommunal.

Plusieurs communes ont, dès à présent, étudié des possibilités d'implantation d'aires de petit (Sainte Maxime) ou de grand passage (Grimaud). »

2.1.9. Les enjeux démographiques et de logements

L'observation de la démographie et du parc de logements de la commune de Cogolin amène à deux constatations principales : une population jeune et active et un parc de logements récent composé en grande partie de résidences principales. Des enjeux démographiques et de logements apparaissent :

- ***Anticiper une demande non négligeable de services et équipements spécialisés pour personnes âgées et une offre de logements adaptés***
- ***Maintenir la « diversité générationnelle » de la commune***
- ***Anticiper la mutation possible des résidences secondaires en résidences principales, impliquant une augmentation de la population communale et une adaptation des équipements et services.***
- ***Mener une opération de réhabilitation des logements vacants***

2.2. Emplois – Activités

2.2.1. Le taux d'activité et le taux de chômage

Cogolin comptait 5 316 actifs au dernier recensement de 2005. Parmi eux étaient comptabilisés 4 545 actifs ayant un emploi (soit 85,5% de la population active) et 771 chômeurs (soit 14,5%).

	1990	SCoT 1990	1999	SCoT 1999	2005	Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2005
Population active totale	3 985		4 256		5 316	+7%	+25%
<i>dont : - population ayant un emploi</i>	3 369		3 503		4 545	-	-
<i>- chômeurs</i>	526		753		771		
Taux d'activité	49%	45%	47%	44%	49%	-2%	+2%
Taux de chômage	13%	12%	18%	16%	15%	+5%	-3%

Source : INSEE – SCoT / Citad'ia Conseil

Il ressort de ce tableau :

- un important accroissement du nombre d'actifs : l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire communal est à l'origine de cette augmentation. La période 1990-1999 constitue une phase de croissance relativement faible (+7% soit 271 actifs). Cette évolution est à mettre en parallèle avec la croissance démographique de 1990-1999, qui correspond principalement à l'installation de seniors sur la commune et non de ménages actifs. L'accroissement du nombre d'actifs explose au cours de la période 1999-2005 avec une progression de +25% ;
- un taux d'activité⁸ presque constant et élevé aux alentours de 50% ;
- une légère diminution du nombre de chômeurs et du taux de chômage après la forte augmentation de 1999.

⁸ ([population active / population totale] x 100)

2.2.2. Les migrations domicile-travail

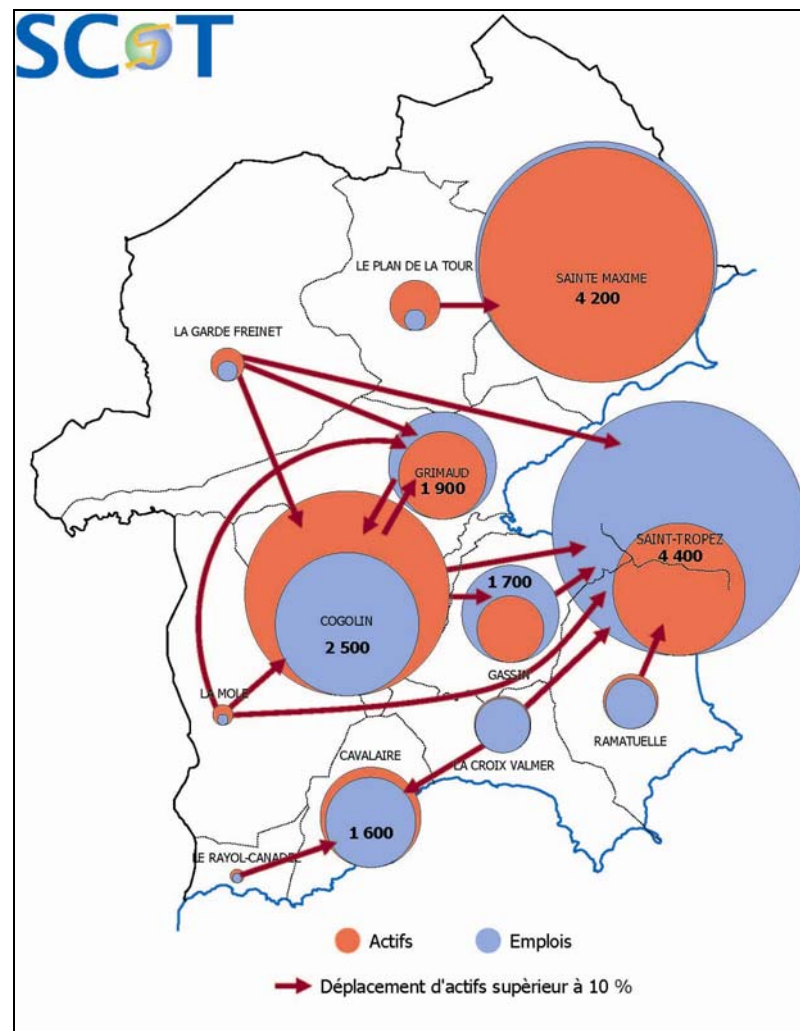
L'analyse des déplacements domicile-travail met en évidence une progression des migrations alternantes, témoin de la vocation résidentielle progressive de Cogolin. 55% des actifs résidents travaillaient dans la commune en 1982 contre 43% en 1999. Une large part des actifs travaille au sein même du Golfe de Saint-Tropez. Les sorties s'orientent principalement vers Saint-Tropez, Gassin et Grimaud.

Malgré cette tendance, Cogolin constitue une zone d'emploi attractive pour le Golfe. L'étude des migrations alternantes montre que près de 1 000 actifs viennent travailler sur la commune. Une grande partie de ces actifs provient des cantons de Saint-Tropez et de Grimaud et près d'une quarantaine d'actifs résidant sur Saint-Raphaël, Draguignan et le Muy travaillent sur Cogolin.

Cela montre la difficulté des actifs à se loger dans le Golfe de Saint-Tropez, et explique en partie le développement des migrations alternantes.

	1990	Part relative	1999	Part relative
Population active ayant un emploi	3 369	-	3 503	-
dont travaillant dans la commune	1 647	49%	1 499	43%
dont travaillant hors de la commune	1 722	51%	2 004	57%

Source : Citadia Conseil



Les déplacements domicile-travail

Source : SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

2.2.3. Les secteurs d'activités

La comparaison entre le territoire cogolinois et le Golfe montre que:

- la place du secteur primaire (agriculture notamment) est plus importante sur Cogolin (20,8% du territoire en SAU) que dans le Golfe (9,5% du territoire en SAU), ceci s'explique par l'héritage rural de la commune et l'importance de la viticulture ;
- la part du secteur secondaire de Cogolin et celle du Golfe demeurent dans des proportions similaires ;
- le secteur tertiaire est moins marqué à Cogolin que dans le reste du Golfe de Saint-Tropez. Cela s'explique par une vocation touristique moins évidente que les autres communes du Golfe.

Par ailleurs, la présence de trois zones d'activités confère à la commune un dynamisme économique certain. Cogolin est une commune très active dans la mesure où sa population active représente le cinquième de celle de l'ensemble de l'aire du Golfe de Saint-Tropez.

La répartition des actifs selon les secteurs d'activités est la suivante en 1999 :

<i>en 1999</i>	Nombres de salariés	Part (%)	Golfe (%)
Secteur primaire	91	10%	4%
Secteur secondaire dont :	233		
- construction	147		
- construction navale, aéronautique et ferroviaire	23	23%	24%
- autres	63		
Secteur tertiaire dont :	668		
- commerces de détail	163	67%	72%
- hôtels & restaurants	106		
- santé et action sociale	77		

Source : CCIV83 – Citadia Conseil

Parmi les trois secteurs d'activités, le secteur tertiaire regroupe l'essentiel des actifs de la commune. Les activités les plus représentatives sont les commerces, l'hôtellerie/restauration et la santé.

2.2.4. La structure du tissu économique

Le parc d'entreprises de Cogolin compte en 2002 près de 1 000 établissements. La répartition des entreprises par secteur d'activités confirme le poids prépondérant du secteur tertiaire dans l'économie locale. En effet, avec environ 670 entreprises, le domaine tertiaire rassemble 67% des établissements.

Le parc d'entreprises est constitué à plus de 90% par des établissements de petite taille puisque 920 entreprises sur les 990 présentes sur le territoire ont moins de 10 salariés, et plus de la moitié n'emploie aucun salarié.

Seuls les domaines des postes et télécommunications, de l'administration publique et du commerce de détail (hypermarché Leclerc) possèdent plus de 50 salariés.

	Nombre d'entreprises	Part relative
0 salarié	494	49,7%
1 à 9 salariés	430	43,3%
10 à 49 salariés	32	3,2%
50 à 99 salariés	1	0,1%
100 et plus	2	0,2%
TOTAL	992	-

Source : Citadia Conseil

La prédominance du tertiaire s'explique par le positionnement touristique de la commune et par son évolution démographique qui s'accompagne d'un dynamisme en matière de commerces et services de proximité. L'essor de la population induit une adaptation de l'armature commerciale.

Dès lors, on note que près de la moitié du secteur tertiaire est représentée par les activités liées aux commerces (notamment de détail et automobile) et aux hôtels-restaurants.

2.2.5. Le tourisme

Cogolin occupe une situation géographique privilégiée dans le Golfe de Saint-Tropez. L'activité touristique de Cogolin s'est organisée autour de trois axes :

- *le tourisme balnéaire* : le territoire de Cogolin, tourné vers les terres, présente la plus petite ouverture sur le littoral (près de deux kilomètres) parmi les communes du Golfe de Saint-Tropez. Néanmoins, cette zone littorale a fait l'objet d'aménagements lourds destinés à l'accueil de résidences secondaires. Ainsi, le tourisme balnéaire, prend appui sur un port de plaisance de plus de 1 800 anneaux, complété par le bassin du secteur de Port Cogolin (150 anneaux). Le littoral cogolinois offre également une unique plage jouxtant le port de plaisance des Marines de Cogolin.

Aujourd'hui l'attraction touristique de ce secteur a permis l'implantation de commerces et d'activités connexes liées au nautisme/ loisirs, notamment à Port-Cogolin.

Le dynamisme des établissements localisés sur le littoral dépend de la forte saisonnalité de l'activité touristique. C'est pour cela qu'en basse saison, Port-Cogolin et les Marines de Cogolin sont deux secteurs relativement peu actifs malgré les quelques animations qui y sont proposées.

- *le tourisme de découverte* : relativement peu développé sur la commune, le tourisme de découverte ou tourisme de nature est principalement lié au massif des Maures qui offre de nombreux sentiers de randonnée.

Aujourd'hui, il n'existe qu'un seul sentier au départ de Cogolin (sentier des Crêtes de 15 kilomètres) communiquant avec le GR51. En outre, le parcours de santé et le sentier botanique du parc Négresse sont dans un état relativement détérioré.

Pourtant, la présence de quatre gîtes ruraux et de trois campings dont un à la ferme témoignent du potentiel, aujourd'hui embryonnaire, de développement touristique lié à la nature. Potentiel à renforcer pour diversifier l'activité touristique et étendre la saison touristique.



Les Marines de Cogolin

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

- *le tourisme urbain* : le développement du tourisme urbain, essentiellement localisé en centre-ville, s'appuie sur le patrimoine historique. Des vestiges du château à l'Eglise Saint-Sauveur ou encore la chapelle Saint Roch, le village ancien de Cogolin permet de découvrir un patrimoine historique et architectural au cours de promenades dans ses ruelles dont certaines présentent des passages voûtés.

Cogolin et son centre-ville sont également un lieu de découverte de l'artisanat qui a accompagné le développement de la commune. Outre les classiques poteries, Cogolin est réputée pour la fabrication de pipes, de tapis ou encore de anches destinées à être montées sur des instruments de musique.

Cogolin offre également un marché provençal positionné dans le village toute l'année et par intermittence aux Marines en période estivale. Associé aux nombreux restaurants et domaines viticoles implantés sur la commune, il permet de promouvoir la gastronomie et les produits locaux.

La commune propose aussi des activités culturelles grâce au Musée Raimu, qui retrace la vie de l'acteur et qui abrite un cinéma, et au Musée Sellier qui abrite une exposition médiévale consacrée aux Templiers et une exposition de coqs, emblème de la ville.

Enfin, les corsos fleuris animent les rues de la ville au début du printemps.

La capacité d'accueil de la commune

Type de structure d'accueil	Capacité d'accueil
Hôtels	242
Résidence de tourisme	602
Villages vacances	1 482
Gîtes	31
Chambre d'hôtes	11
Campings	789
Campings à la ferme	60
Meublés	162
Total lits marchands	3 379
Résidences secondaires	9 668
Ports de plaisance	7 920
Total Général 2006	24 346

Source : d'après Bilan de la capacité d'accueil 2006 (...) – Syndicat Mixte, Maison du Tourisme, Offices de Tourisme

Cogolin peut théoriquement accueillir environ 24 000 personnes en haute saison. A cela s'ajoute la population permanente de la commune, à savoir 10 984 habitants. En période estivale, la population moyenne est estimée à environ 30 000 personnes.

La spatialisation des structures d'hébergement touristique met en évidence plusieurs traits caractéristiques du territoire, à savoir :

- une concentration des hôtels dans le centre ancien ;
- l'implantation au Sud de la commune d'un camping à la ferme et de gîtes ruraux ;
- l'absence d'hôtels sur la partie littorale.

A noter qu'une grande partie des structures d'accueil de la commune n'ouvre qu'une partie de l'année (mai-octobre), amplifiant dès lors la saisonnalité de l'activité touristique de Cogolin.

2.2.6. Les activités agricoles

En 2000, sur les 113 exploitations recensées, 109 sont associées à l'activité viticole en majorité en AOC « Côtes de Provence » (900 hectares au total, bien que seulement 300 soient exploités). En terme de superficie, les vignes représentent près de 90% de la superficie agricole utilisée (SAU) : 508 hectares de vignes pour 582 hectares de SAU.

Le reste des exploitations et superficies agricoles est lié aux cultures permanentes : 9 exploitations en 2000 pour 44 hectares.

Cogolin et plus largement l'ensemble des communes du Golfe, sont caractérisées par la monoculture de la vigne et la production de vins de qualité. Les espaces nécessaires au maintien de cette activité doivent être protégés, d'où l'importance du classement AOC.

Les composantes utilisées pour l'analyse de l'activité agricole (cf. tableau) ont subi des variations similaires entre 1979 et 2000. Il est possible de distinguer deux phases dans leur évolution : la première (1979-1988) marque le net ralentissement de l'activité agricole, tandis que la seconde (1988-2000) souligne une légère reprise.

- Première phase (1979-1988) : En dix ans, le nombre d'exploitations a diminué de 45% passant de 196 unités à 109. Parallèlement, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) a connu une baisse de 20%, soit près de 140 hectares, alors que les surfaces toujours en herbe augmentaient considérablement. Cette situation résulte de la diminution notable du nombre d'exploitations viticoles. A noter que sur cette même période, la superficie allouée aux cultures permanentes est restée stable.
- Seconde phase (1988-2000) : A la différence de la phase précédente, celle-ci se distingue par une reprise, bien que faible, de l'activité agricole. Reprise, constatée par la croissance du nombre d'exploitations totales et notamment viticoles, puisque celles-ci passent de 105 à 109 unités. En superficie, cela se traduit par une hausse de 40 hectares des terrains viticoles. Les friches représentant près de 4% du territoire en 1988, ne constituent plus que 0,5% de la superficie communale. S'ajoute ensuite l'essor des superficies des cultures permanentes : de 11 à 44 hectares sur la période donnée.

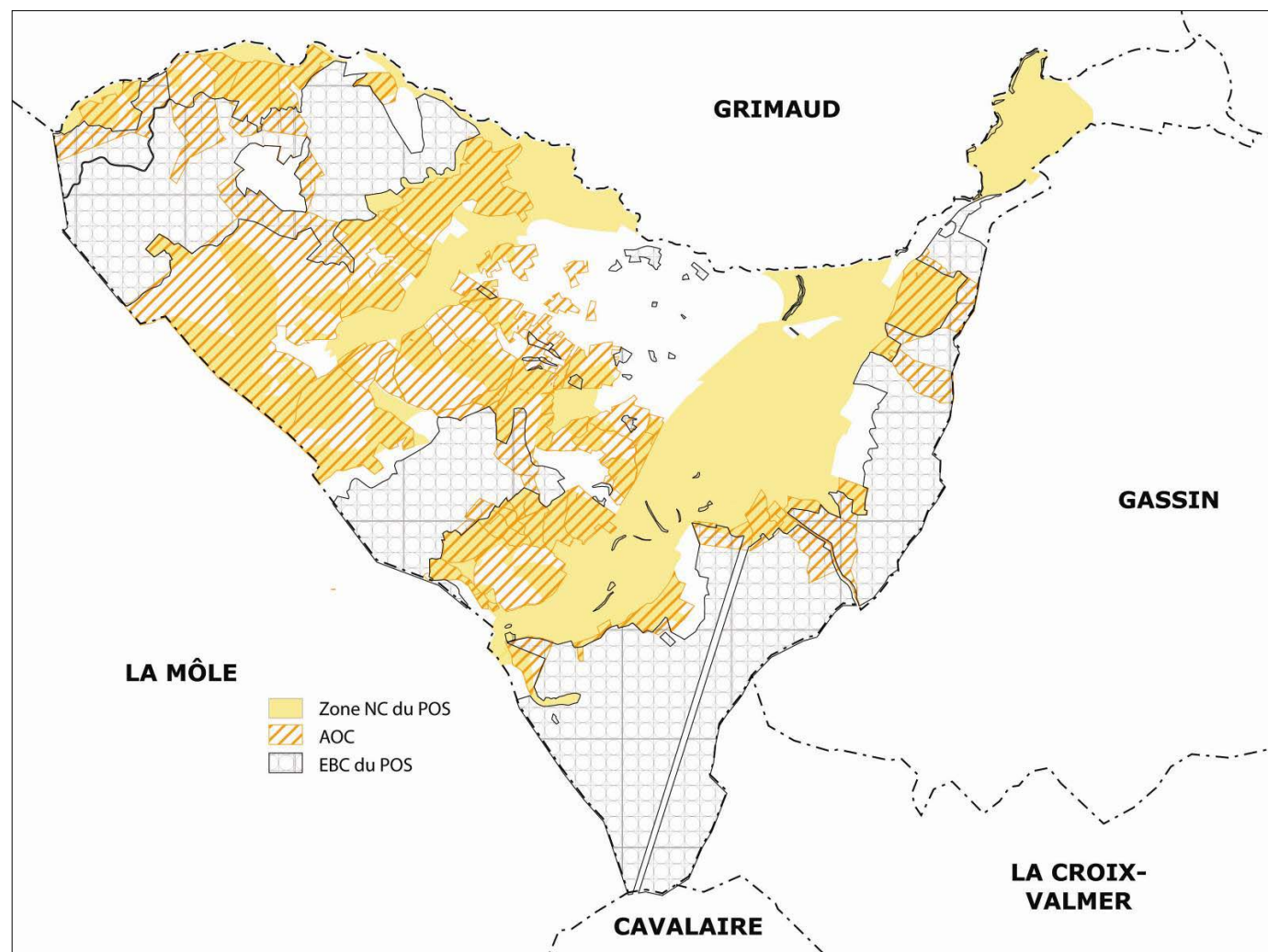
	1979	Part	1988	Part	Evolution 1979-1988	2000	Part	Evolution 1988-2000
Nombre d'exploitations	196	-	109	-	-45%	113	-	+4%
SAU totale (ha)	741	-	603	-	-20%	582	-	-4%
Surface toujours en herbe (ha)	70	8%	108	18%	+55%	12	2%	-90%
Vignes (ha)	651		467			508		
dont AOC	321	90%	276	75%	-30%	372	90%	+9%

Source : RGA 2000 – Citadia Conseil

La faible proportion des terres agricoles classées en AOC cultivées provient en partie du chevauchement à la fois du classement AOC, et du classement en Espaces Boisés Classés. Le classement EBC empêche toute exploitation et tout aménagement de ces secteurs.

La politique communale découle :

- **Du classement AOC** par décret du 9 février 2005 relatif à l'appellation d'origine contrôlée « Côtes de Provence » et sa délimitation par l'INAO lors d'une séance en date des 9 et 10 décembre 2000, sur proposition d'un comité d'experts.
- **De la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole »** de juin 2005 dont l'objectif général est de « *Reconnaître et gérer prioritairement dans la durée les zones agricoles* » car « *le Var ne peut plus se permettre de perdre des zones agricoles* ».
- **Du projet agricole du territoire du SCoT** de juillet 2006 dont deux des axes stratégiques sont « *la gestion et la préservation des terres agricoles* » et « *la reconquête d'espaces boisés classés* ».
- **Du PADD du PLU** dont l'un des objectifs est « *soutenir l'activité agricole* », visant 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.* »
- **De la concertation avec la profession agricole.**



Les zones agricoles et le classement AOC
Source : POS - INAO

2.2.7. Les commerces, l'artisanat et les zones d'activités

Une armature commerciale dynamique

Principalement implantés en centre-ville, les commerces de proximité et d'artisanat sont nombreux et proposent l'ensemble des produits de première nécessité à la population résidente ainsi que des produits liés au tourisme. La commune de Cogolin dispose d'une armature commerciale dynamique et attractive qui constitue un véritable pôle commercial structurant.

Ce dynamisme se caractérise par une ouverture des commerces à l'année, dans un secteur géographique (Golfe de Saint-Tropez) lié à une activité touristique essentiellement estivale. Par ailleurs, la présence d'une grande surface favorise également l'attractivité commerciale de Cogolin pour les communes alentours.

Outre l'appareil commercial traditionnel, Cogolin compte plusieurs marchés regroupés dans le centre ville (marché provençal) et aux Marines de Cogolin durant la période estivale.

Un artisanat à caractère semi industriel

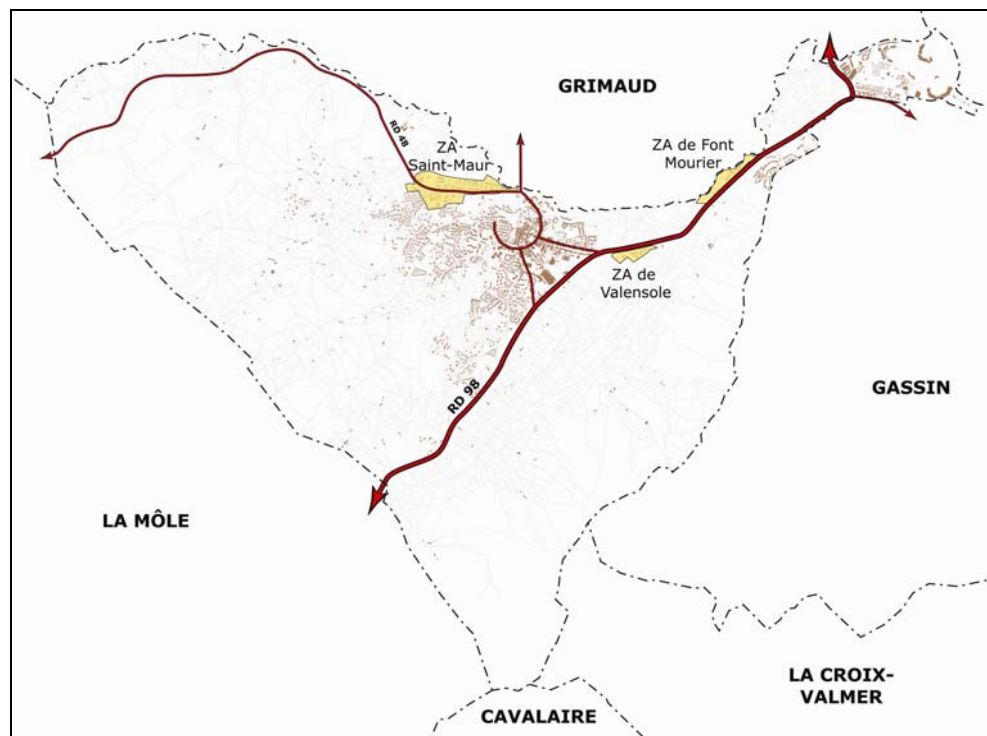
L'activité économique de Cogolin est également le résultat d'une longue expérience des métiers de l'artisanat et de l'exploitation des ressources naturelles qui ont accompagné son développement depuis plus d'un siècle. Parmi ces diverses activités artisanales figurent l'exploitation du chêne-liège dans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



Atelier de fabrication de pipes
Source : « Cogolin », Fondation
Historique Sellier – 1989



**Exploitation des Chêne-liège pour la
fabrication de bouchons –**
Source : « Cogolin », Fondation
historique Sellier – 1989



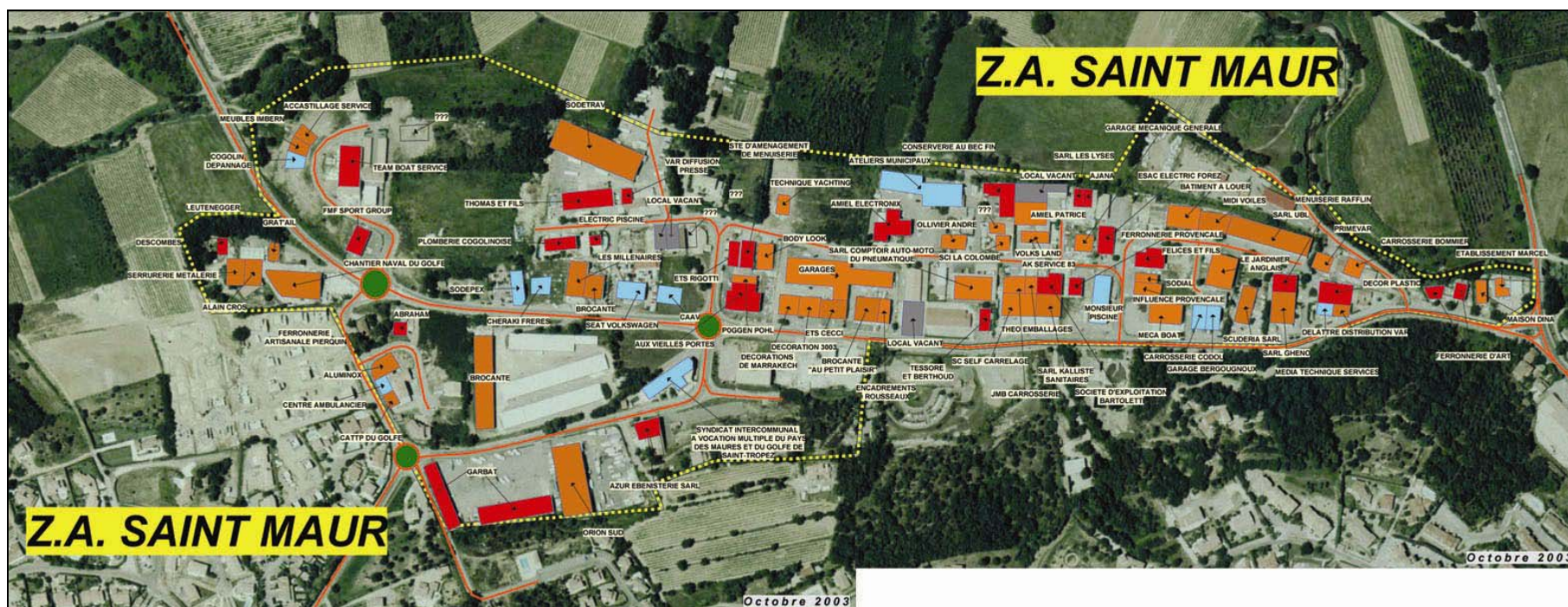
Localisation des ZA de Cogolin
Source : IGN – POS 1981

Les zones d'activités

Actuellement au nombre de trois, les zones d'activités de la commune sont localisées en bordure des axes principaux. Le long de la RD98 pour les ZA de Font-Mourier et de Valensole qui sont à tendance commerciale et de la RD48 pour la ZA de Saint-Maur, plus enclavée au nord du village et à tendance artisanale.

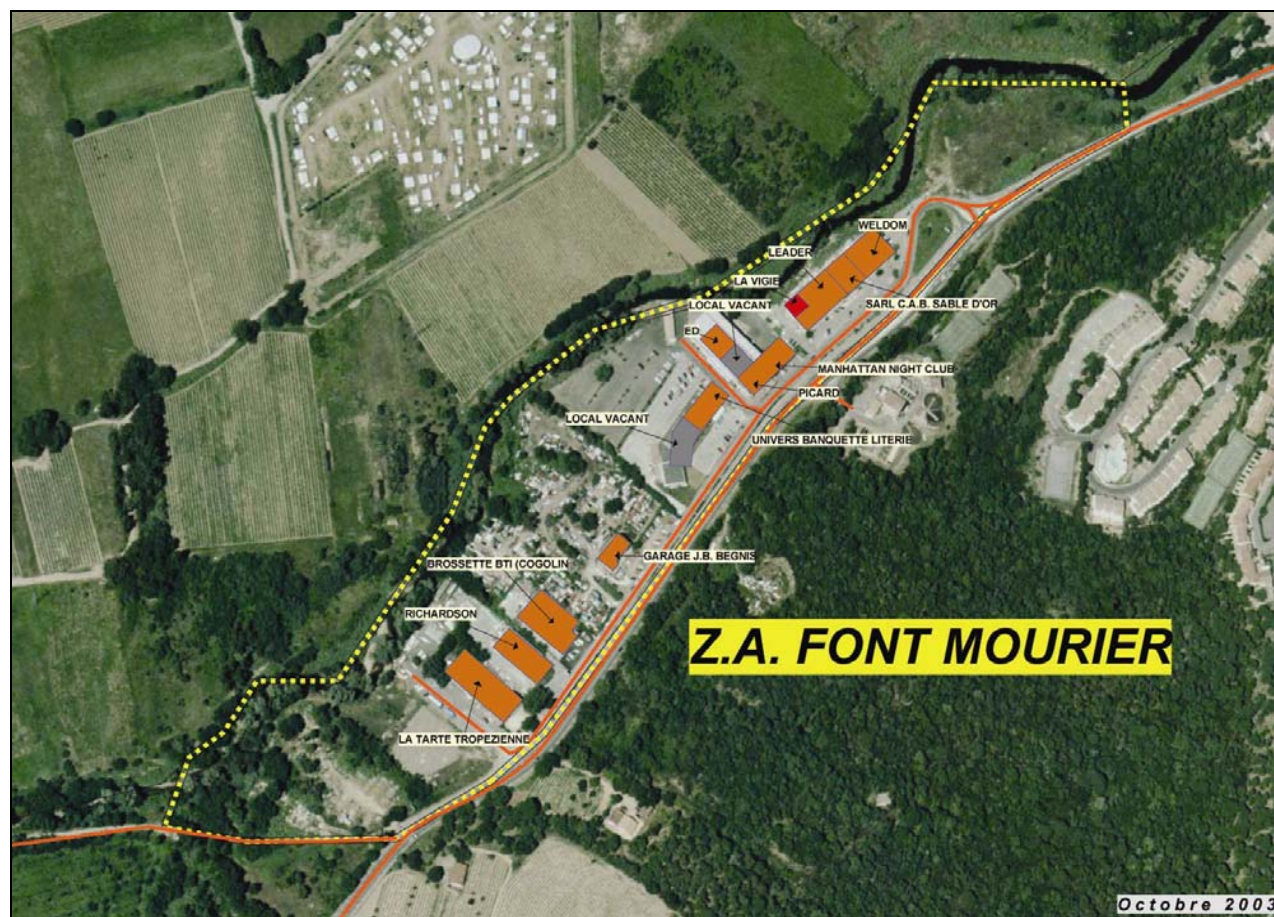
Elles adoptent chacune un profil qui leur est propre : de 14 à 93 entreprises recensées par zone d'activités et de 30 à 215 salariés par zone.

- **Zone d'activités de St-Maur** : (23,5 ha) la plus développée avec près de 90 établissements, adopte un profil essentiellement tourné vers l'artisanat et les activités navales (Chantier Naval du Golfe). Bien que ce soit la zone la plus structurée, il n'en demeure pas moins qu'elle nécessite davantage de cohérence et une meilleure intégration au tissu urbain. Cette zone est actuellement saturée.



Source : CDIG Var

- **Zone d'activités de Font Mourier** : (4,1 ha) à vocation majoritairement commerciale, il s'agit d'une zone de petite taille (14 entreprises), située entre Cogolin plage et le village en vitrine sur l'axe structurant que représente la RD98. Sa capacité d'accueil résiduelle est négligeable.



Source : CDIG Var

- **Zone d'activités de Valensole** : (11,6 ha) cette zone d'une quinzaine d'établissements concentre une forte proportion d'activités liées à l'automobile (garages, concessionnaires...). A l'instar de la zone d'activités précédente, Valensole nécessite une amélioration des aménagements paysagers, et constitue de ce fait un second point noir paysager le long de la RD98. Sa capacité d'accueil résiduelle est négligeable.



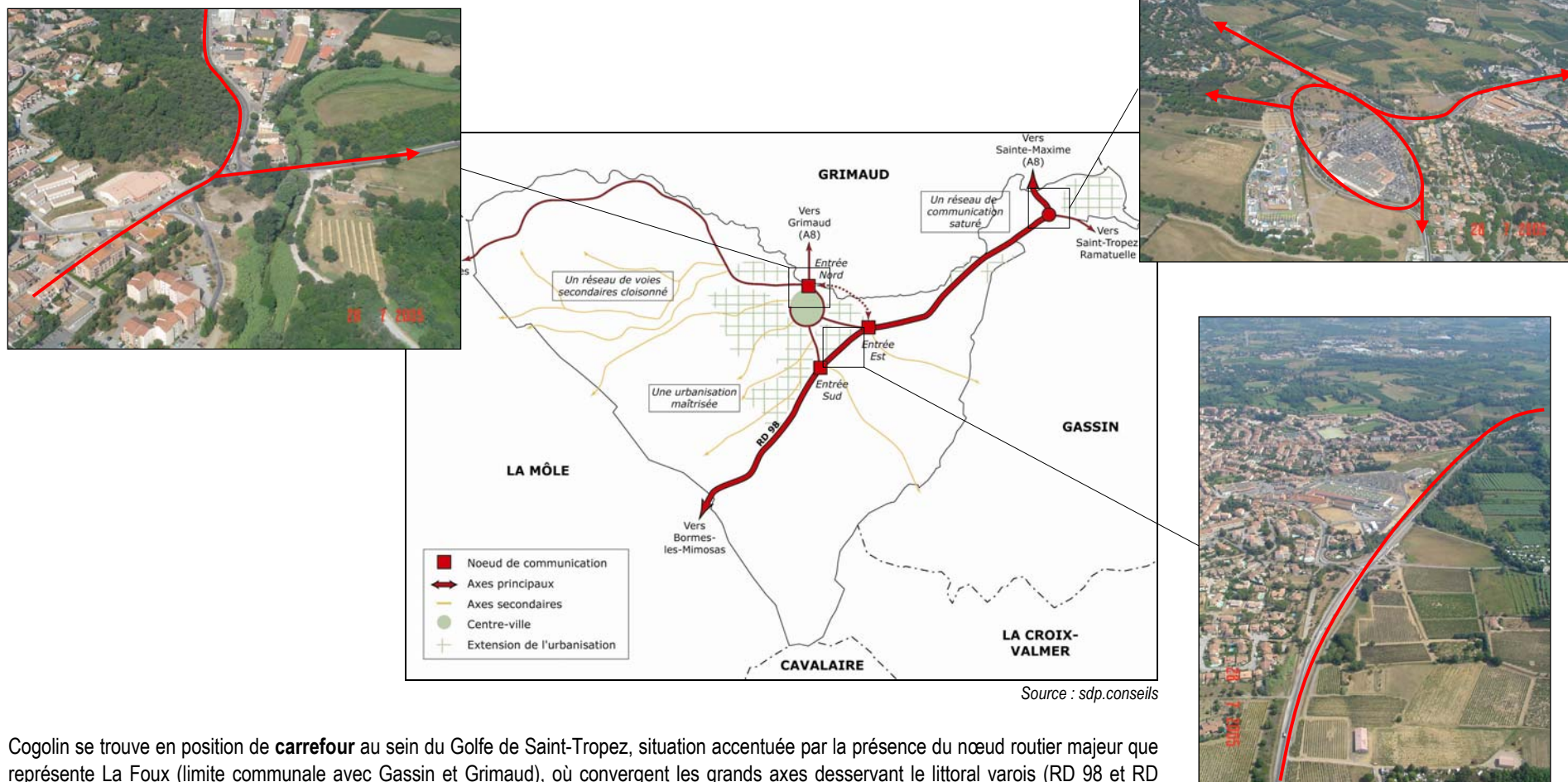
2.2.8. Les enjeux économiques

L'activité économique de Cogolin est essentiellement touristique et agricole malgré une façade littorale de faible dimension. La diversification des activités présentes sur le territoire et leur dynamisme permet une activité permanente au cours de l'année, mais ce tissu économique souffre d'un manque d'activités tertiaires de pointe. De cet état des lieux émergent des enjeux économiques :

- ***Renforcer l'offre d'emplois sur la commune***
- ***Diversifier les modes de transports : transports en commun, transports maritimes vers Sainte-Maxime et Saint-Tropez à renforcer. Objectif : limiter la sur fréquentation des principaux axes de communication (notamment RD98 et RD558) engendrée par les déplacements domicile-travail***
- ***Diversifier l'activité agricole***
- ***Valoriser l'image rurale et agricole pour le développement du « tourisme vert »***
- ***Diversifier l'activité touristique autour du tourisme urbain***
- ***Réduire le phénomène de saisonnalité***
- ***Travailler qualitativement l'insertion des zones d'activités dans le tissu urbain***
- ***Conforter le tissu économique au travers d'une démarche qualitative en requalifiant les zones d'activités***

2.3. Equipements – Fonctionnement

2.3.1. Le réseau routier



Cogolin se trouve en position de **carrefour** au sein du Golfe de Saint-Tropez, situation accentuée par la présence du nœud routier majeur que représente La Foux (limite communale avec Gassin et Grimaud), où convergent les grands axes desservant le littoral varois (RD 98 et RD 559), la vallée de la Mole (RD 98) et la RD 25 sur la commune de Sainte-Maxime en direction de l'échangeur du Muy.

La multiplication des échanges entre les communes du Golfe et l'afflux croissant de population notamment en saison estivale, ont montré les limites du réseau routier aujourd'hui saturé et, dans ce contexte, le Contrat de Plan Etat - Région (CPER) 2000-2006 a prévu l'amélioration de la **desserte du Golfe de Saint-Tropez**. Cette démarche consiste à adapter les axes majeurs au flux de circulation et à améliorer la qualité des échanges à travers un Dossier de Voirie d'Agglomération (DVA du Golfe de Saint-Tropez et du Pays des Maures) tout en conciliant développement économique (amélioration des conditions de déplacement) et prise en compte de l'environnement (maîtrise de l'urbanisation).

Divers projets ont été inscrits dans ce DVA :

- le contournement Ouest de Sainte-Maxime ;
- l'aménagement de la RD 25 et de la RD 98 entre Hyères et Cogolin ;
- la déviation Est de Sainte-Maxime, de la Mole et de Cogolin.

A noter pour ce qui concerne la commune de Cogolin que la voie nouvelle entre Sainte-Maxime et la RD 98 viendrait se raccrocher au niveau de Font-Mourier et que la RD 98 serait doublée (2x2 voies) entre Font-Mourier et le village de Cogolin sur 2,5 km.

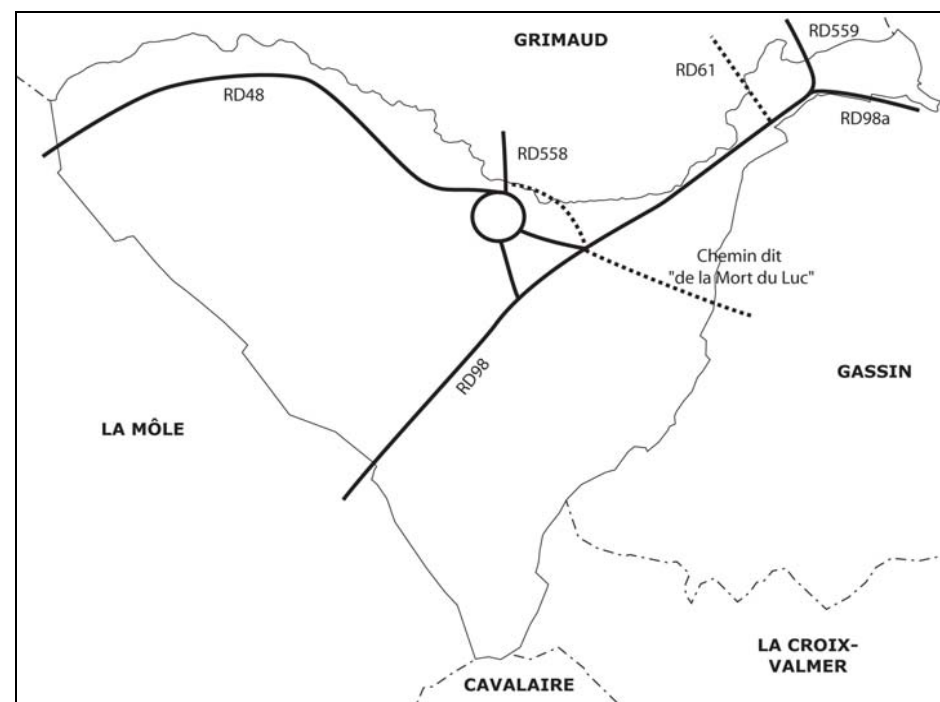


Schéma simplifié du réseau viaire

Source : sdp.conseils

La voirie primaire (la RD 98)

La commune de Cogolin est desservie et traversée par la RD98, ancienne RN98, départementalisée depuis janvier 2007. Du carrefour de la Foux en direction de Grimaud, elle devient RD 559.

Cette voie est « la colonne vertébrale du réseau, qui traverse le territoire d'est en ouest sur 30 km. Elle souffre de son caractère de moins en moins structurant, de l'augmentation progressive de la charge du trafic local et de captage touristique, conséquences directes du développement urbain de ses abords ainsi que d'un confort et d'une sécurité de moins en moins assurés. Par ailleurs, elle a une fonction de transit marginale depuis la création du barreau autoroutier entre Le Luc et Toulon, ouvert en 1990 ». « De Cogolin à La Mole, le tracé de la RN98 est sinueux et traverse un environnement naturel. Les caractéristiques de la voirie sont réduites, certaines sections étroites, les accotements parfois inexistantes. Les abords sont peu urbanisés ; certains accès sont toutefois dangereux et la traversée du village de La Mole est difficile (sécurité, nuisances, ...). » (Extraits du SCoT)

Le DVA envisage d'améliorer la desserte du Golfe par l'est depuis la RD 98 en conciliant les problématiques de transports et d'urbanisation pour une meilleure cohérence d'ensemble.

La voirie secondaire

A Cogolin, la voirie secondaire est constituée de :

- La **RD 559** : Il s'agit d'un tronçon de l'ancienne RN98 situé au-delà du carrefour de la Foux en direction de Grimaud et qui assure désormais la continuité de la RD559 qui traverse la commune de Gassin. « *Sur le littoral de Grimaud à Cogolin, (...) le tracé de la voirie est plus rectiligne et les caractéristiques plus routières (terre-plein central, glissières de sécurité, ...)* ; les entrées et sorties directes sur la voirie principale sont moins nombreuses (regroupement des accès). Les circulations des différents modes (véhicules, 2 roues et piétons) sont séparées sur de grandes sections. » (Extrait du SCoT)
- La **RD 558** : « *La RD558 relie Le Cannet des Maures à Grimaud, en passant par La Garde Freinet dans le massif des Maures. C'est d'abord un itinéraire touristique et de découverte du massif qui offre un environnement quasi exclusivement naturel de grande qualité. Mais cette voie départementale est également un axe de liaison important entre la plaine des Maures et le golfe de Saint-Tropez. Le trafic lourd qu'elle supporte est incompatible avec les caractéristiques de cet itinéraire.* » (Extrait du SCoT)
- La **RD 61** : Elle dessert la plaine agricole de l'est de Grimaud depuis Cogolin au niveau du rond-point des Massanes.
- La **RD 48** : Cette départementale relie le village de Cogolin à la RD558 au nord-ouest de Grimaud. Elle traverse les terres agricoles des deux communes en passant par le domaine Saint Maur et le lieudit le Pont de Bois. A partir de cette voie se greffe le chemin desservant les hameaux de l'ouest.
- La **RD 14** : Route de découverte très agréable et ombragée, la RD14 parcourt l'extrémité nord-ouest de Cogolin. Elle s'emprunte à partir de la RD559 au quartier Saint-Pons à Grimaud, passe par le village et rejoint la RD48 au Pont de Bois. Après avoir traversé la Giscle, côté Cogolin, elle dessert le hameau de l'Amirauté et serpente au cœur du Massif des Maures jusqu'à Collobrières et Pierrefeu-du-Var.

La fonction de ces voies d'accès diffère entre l'est et l'ouest :

- à l'est, elles jouent un rôle majeur dans les échanges avec le Golfe ;
- à l'ouest, les routes ont une fonction touristique et de découverte au sein d'espaces naturels et créent des liens avec les autres communes des Maures.

Les axes de desserte inter quartiers et chemins ruraux

Ces axes, souvent d'anciens chemins ruraux, structurent l'espace agricole et les zones d'urbanisation diffuse. Si les voies principales sont goudronnées, de nombreux accès sont en terre et caillouteux. Pour autant, ce réseau viaire permet une desserte des hameaux de l'ouest, entre Cogolin et La Môle :

- Le sud et l'est de la RD 98 sont desservis par des voies perpendiculaires à celle-ci permettant l'accès aux quartiers le Rayol, les Carmagnoles, les Faïsses, la Gavote, Négresse, la Raynardière, Font-Mourier, Massanes.
- L'axe Valensole-Raynardière-Négresse, dessert des équipements de loisirs du quartier de la Suverède et est utilisé pour rejoindre Gassin⁹.

⁹ Il est à noter que ce chemin dit de « la Mort du Luc » permet de relier Cogolin à Gassin en évitant d'emprunter le carrefour de La Foux situé à l'extrême est de la commune. L'aménagement de cette route prévu dans le DVA en continuité de la RD558 et de la RD98 existantes permettra de désenclaver ce secteur stratégique et de désengorger La Foux.

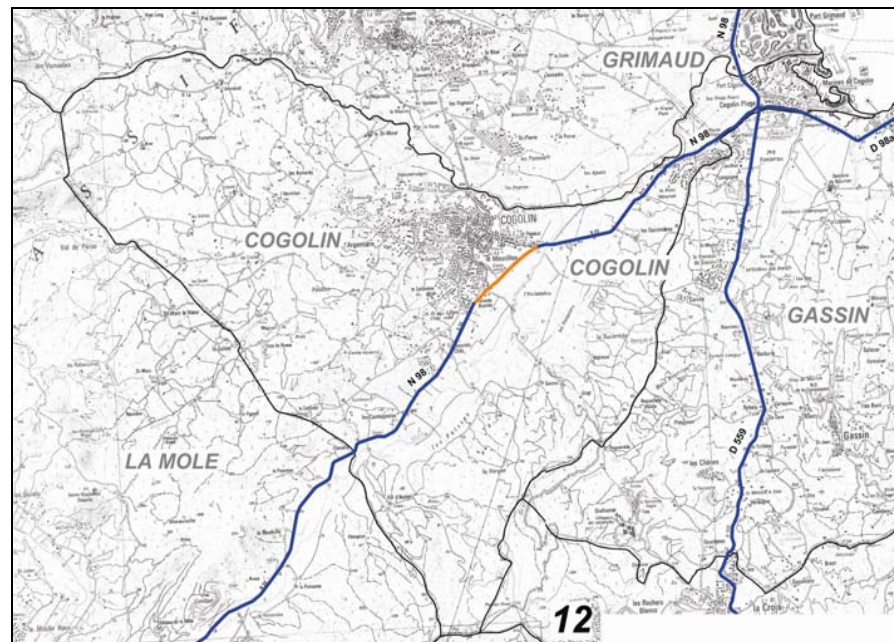
Les entrées de ville (l'application de l'article L.111-1-4)

La RD98 est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ¹⁰ en tant que « voirie à grande vitesse ».

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. » (Article L.111-1-4)

Ce classement entraîne un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie sur toute sa longueur à l'exception du tronçon qui longe le noyau urbain qui, en tant que déviation, entraîne un recul de 100 m.

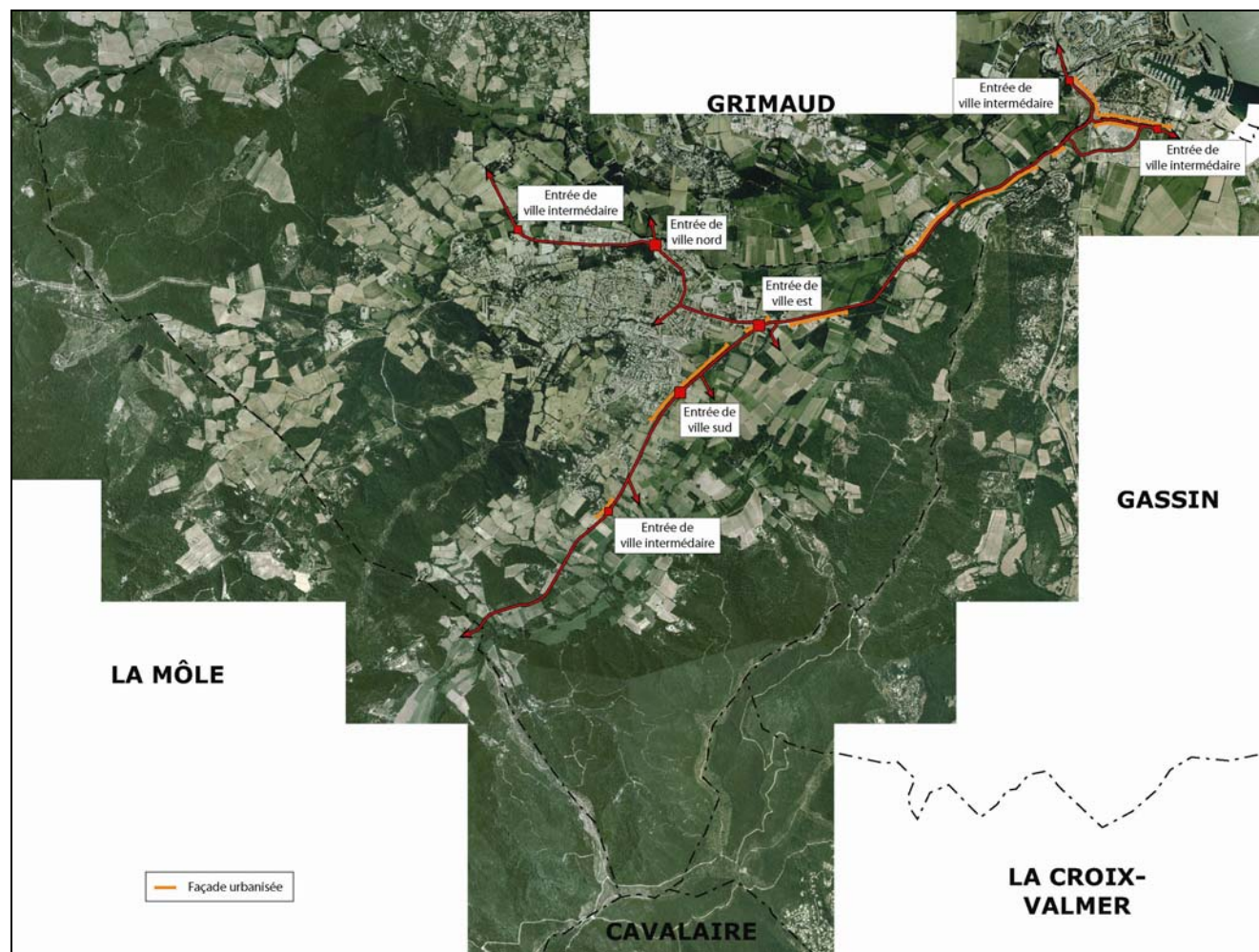
Cependant, la collectivité peut s'affranchir des règles de recul imposées par cet article précité en mettant en œuvre dans les différentes pièces du PLU (le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement des zones concernées), un traitement des voies et de leurs abords en terme de réduction des nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, de qualité de l'urbanisme et des paysages.



Source : CDIG Var

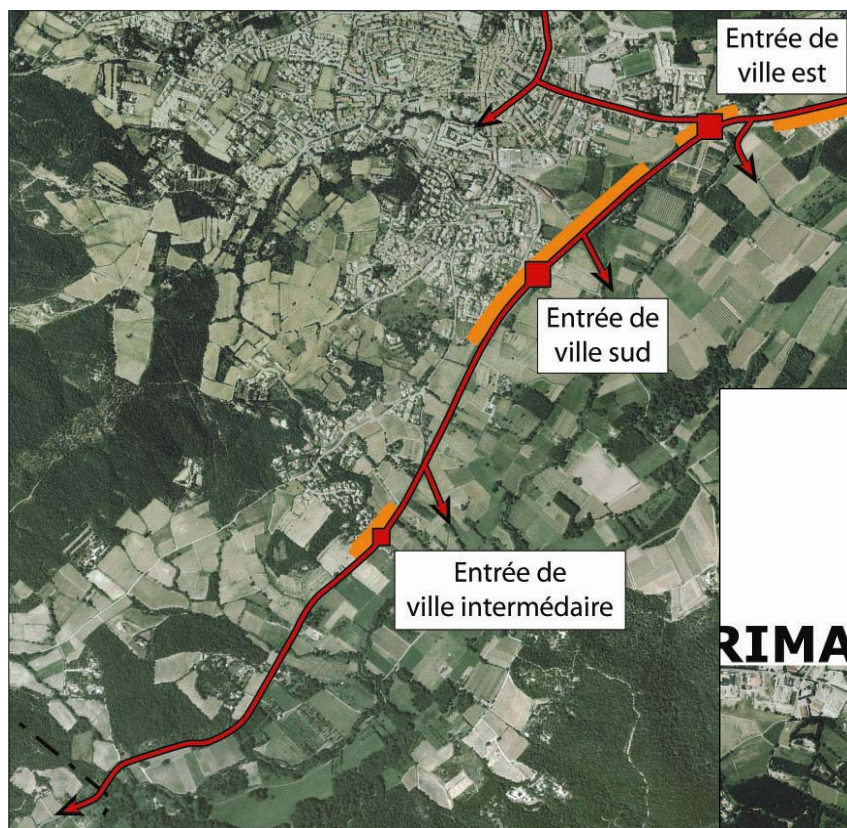
¹⁰ Article communément dénommé « Amendement DUPONT » issu de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au « renforcement de la protection de l'environnement » dite loi BARNIER.

Dans le PLU, le long de la RD 98 ¹¹, les zones constructibles inscrites dans des espaces urbanisés ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4. A contrario, les zones constructibles inscrites dans des espaces non urbanisés y sont soumises.

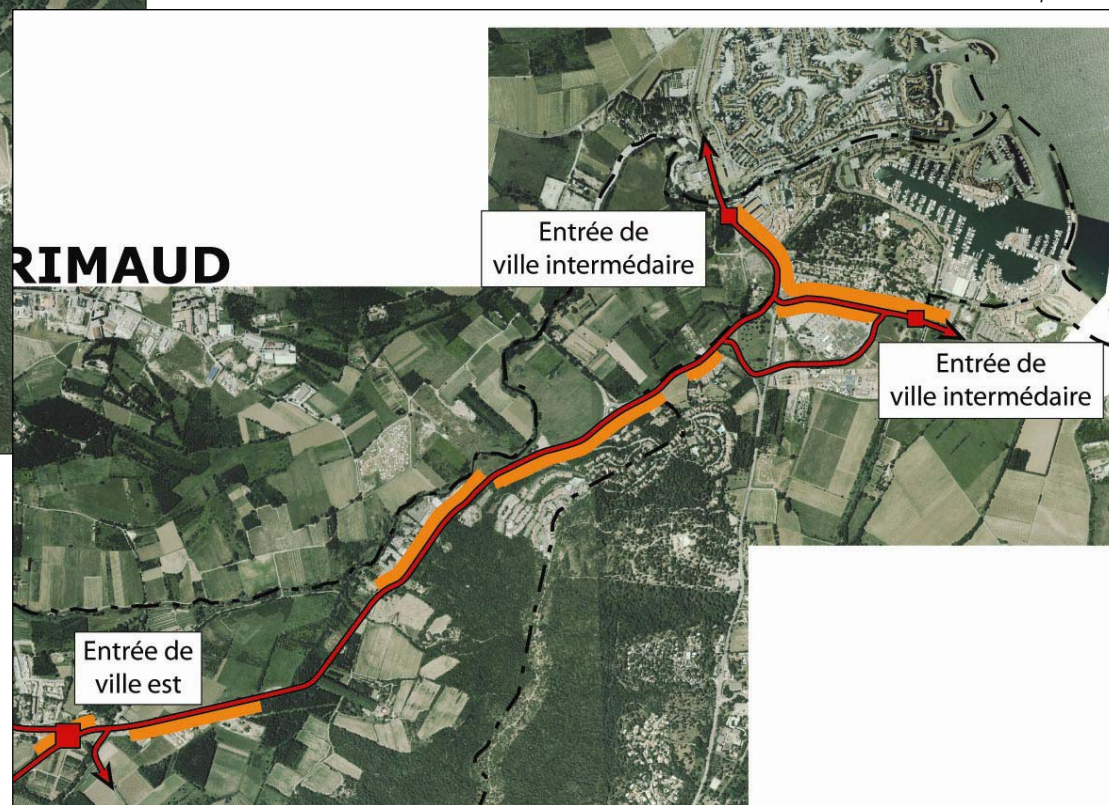


Les secteurs urbanisés le long de la RD98
Source : IGN – sdp.conseils

¹¹ Le classement de la RD98 en « voie à grande vitesse » sera soumis à un nouveau décret dans les mois à venir. Les services départementaux sont favorables au maintien de ce classement.



Zoom sud
Source : IGN – sdp.conseils



Zoom nord
Source : IGN – sdp.conseils

Les voies bruyantes

D'autre part, sont classées en voies bruyantes :

- la RD 98 / RD 559 ;
- la RD 48 ;
- la RD 98a ;
- la RD 61 ;
- la RD 558.

Conformément aux décrets 95-20 et 95-21 et aux arrêtés des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans une bande comptée à partir du bord extérieur de la chaussée de :

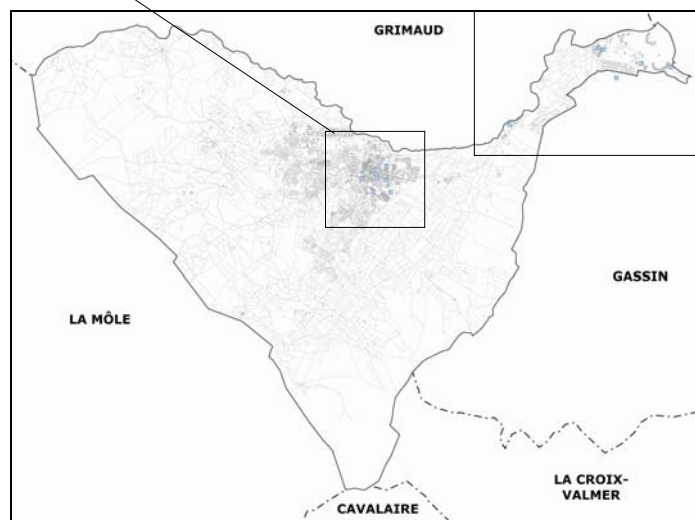
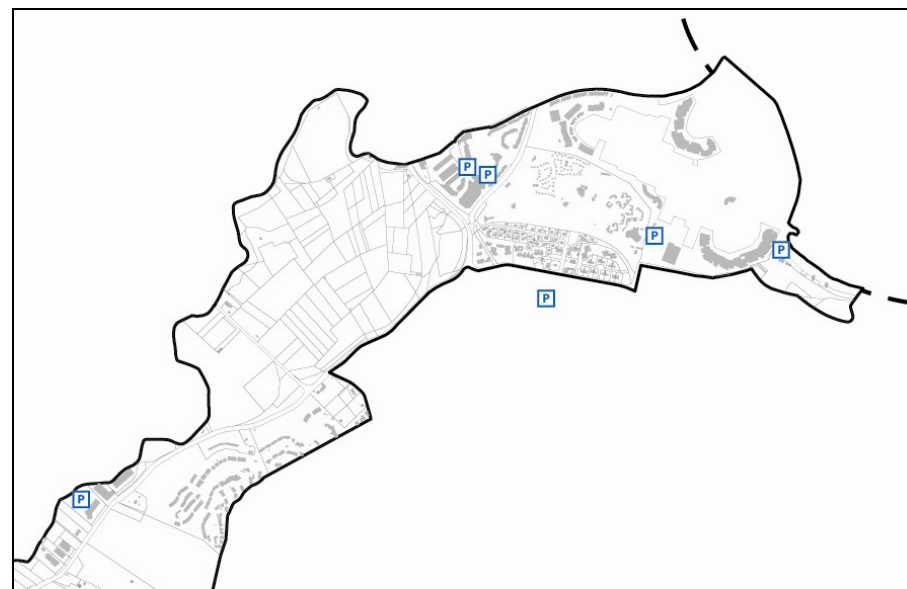
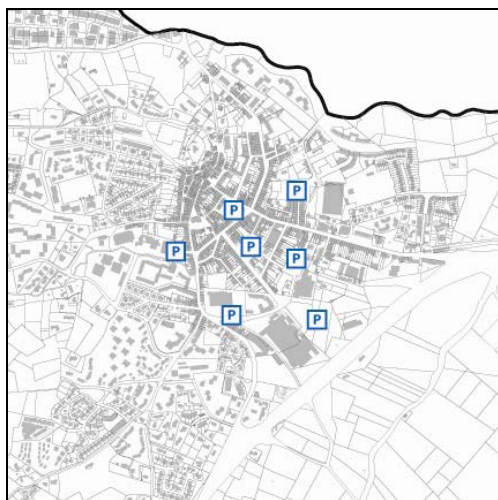
- 30 m ou 250 mètres de la RD 98 / RD 559, classée voie bruyante de type 2, 3 ou 4 selon les tronçons ;
- de 30 m ou 100 mètres de la RD 48, classée voie bruyante de type 3 ou 4 selon les tronçons ;
- de 100 m ou 250 mètres de la RD 98a, classée voie bruyante de type 2 ou 3 selon les tronçons ;
- de 100 mètres de la RD 61, classée voie bruyante de type 3 ;
- de 30 m ou 100 m de la RD 558, classée voie bruyante de type 3 ou 4 selon les tronçons.

2.3.2. Le stationnement

Cogolin comprend de nombreux parkings, mais comme la plupart des communes, le centre rencontre des problèmes de circulation et de stationnement : conflit d'usage voitures / piétons, stationnement en double file... Ce problème est accentué en saison estivale.

L'amélioration de la desserte du Golfe passe aussi par le développement des modes de transport alternatifs et le renforcement des liens avec les grands axes de communications extérieures que sont l'A8, les gares ferroviaires (Le Muy, Toulon), l'aéroport Toulon-Hyères

Dans le centre-ville, les parcs de stationnement majeurs sont au nombre de quatre et sont fréquemment saturés. Des emplacements parallèles à la voie sont réservés au stationnement (rue Louis Blanc) mais sont insuffisants. Le manque de places de parking entraîne des problèmes de circulation liés au stationnement anarchique sur la voie notamment sur le boulevard de Lattre de Tassigny.



Les aires de stationnement

Source : sdp.conseils

2.3.3. Les transports en commun

Les transports en commun maritimes

Au-delà des dessertes routières, les services de transport maritime existent et représentent une alternative à la saturation du réseau routier notamment en période estivale. Les liaisons maritimes se font à l'échelle du Golfe entre Sainte-Maxime, le fond du Golfe et Saint-Tropez.

Les transports en commun terrestres

La commune de Cogolin est desservie par 4 lignes de bus du réseau SODETRAV (Conseil Général du Var) :

Ligne 61 : St-Raphaël (gare SNCF) – St-Tropez

Ligne 64 : Saint-Tropez / Ste Maxime – Hyères aéroport, fonction des départs et arrivées d'avions. La desserte est suspendue d'octobre à mars.

Ligne 67 : La Mole - Cogolin

Ligne 70 : La Garde-Freinet – Saint-Tropez. Cette ligne permet la desserte scolaire vers le collège de Cogolin et le lycée de Gassin.

Ainsi que par 2 lignes depuis le carrefour de La Foux :

Ligne 60 : Toulon – Lavandou – Saint-Tropez

Ligne 65 : Les Arcs (gare SNCF) – Saint-Tropez

Dans l'ensemble, le réseau de transport en commun est relativement satisfaisant. La commune est desservie plusieurs fois par jour. Les horaires varient entre l'hiver, les vacances scolaires et la période estivale où les passages sont plus fréquents.

2.3.4. Les vélos et piétons

Les modes alternatifs doux manquent sur la commune. La réalisation d'une piste cyclable le long de la rivière de la Giscle permettrait d'une part de diversifier et de renforcer les relations entre le village et le littoral, et d'autre part de sensibiliser la population à l'environnement par un itinéraire de découverte.

Ce projet pourrait se faire en relation avec le contrat de rivière qui vise à réhabiliter entretenir et valoriser la rivière, ses berges et l'écosystème. Ce contrat repose sur la mobilisation des élus locaux, des riverains et des usagers en faveur de leur patrimoine aquatique.

2.3.5. Les équipements

Les équipements de santé

Le secteur médical est très bien représenté : hôpital de jour, médecins, pharmacies, laboratoires d'analyses, kinésithérapeutes, infirmiers, dentistes, maison de retraite,...

Les équipements scolaires

Malgré l'existence de nombreux établissements scolaires, la commune est aujourd'hui confrontée à la saturation de ses écoles.

Les 6 classes de maternelles (Plein Soleil, Cantarelle, Pisan) et primaires (Fontvieille, Chabaud, Malaspina) regroupent environ 1200 élèves. Les trois structures d'accueil de la petite enfance comptent 175 enfants. Le nombre d'enfants recensés de la crèche au CM2 représente 15% de la population communale.

La commune dispose aussi d'un collège, le C.E.S. Gérard Philippe. D'une capacité de 900 élèves, il en a atteint 1200. Suite à la création d'un collège à Gassin, le nombre d'élèves est repassé à 700 élèves.

De plus, les effectifs scolaires sont difficiles à appréhender et ne sont pas réguliers sur l'année puisqu'ils prennent en compte l'installation de familles itinérantes sur la commune (gens du voyage, forains du Luna Park de la Foux) dont les enfants sont scolarisés sur Cogolin durant quelques mois.

La commune ne pouvant accueillir davantage d'élèves, de nombreux habitants envoient leurs enfants dans les écoles des communes avoisinantes : Grimaud (25), Saint-Tropez (10 à 20), Ramatuelle (2), Gassin (3), La Mole (3), La Croix-Valmer (2), Sainte-Maxime (1).

De ce fait, des extensions ou création de groupes scolaires sont en cours de réalisation (agrandissement de l'école Chabaud) ou déjà réalisées (école Pisan, nouvelle crèche Mendès France et école du Rialet) afin d'adapter l'offre à l'évolution de la croissance démographique.

	Ecoles Elémentaires				Collèges			
	Nbre 1994	Eff. 1994	Nbre 2003	Eff. 2003	Nbre 1994	Eff. 1994	Nbre 2003	Eff. 2003
Cogolin	3	463	3	709	1	995	1	1000
Périmètre SCoT	17	2988	17	3102	3	2138	4	2809

Effectifs et nombres d'établissements scolaires publics

Source : SCoT

Les équipements sportifs

L'offre se répartit entre le centre où les activités se déroulent à l'année et le littoral où les activités sont liées au tourisme estival. Le centre et ses extensions comprennent de nombreux équipements sportifs :

Un complexe sportif (COSEC), un gymnase, deux stades, des courts de tennis, des salles de sport, un centre équestre...
Le littoral regroupe une école de voile, un minigolf, un club de plongée, des loisirs liés à la plaisance et au tourisme balnéaire...
On note aussi la présence de sentiers de découverte, parcours sportifs et GR.

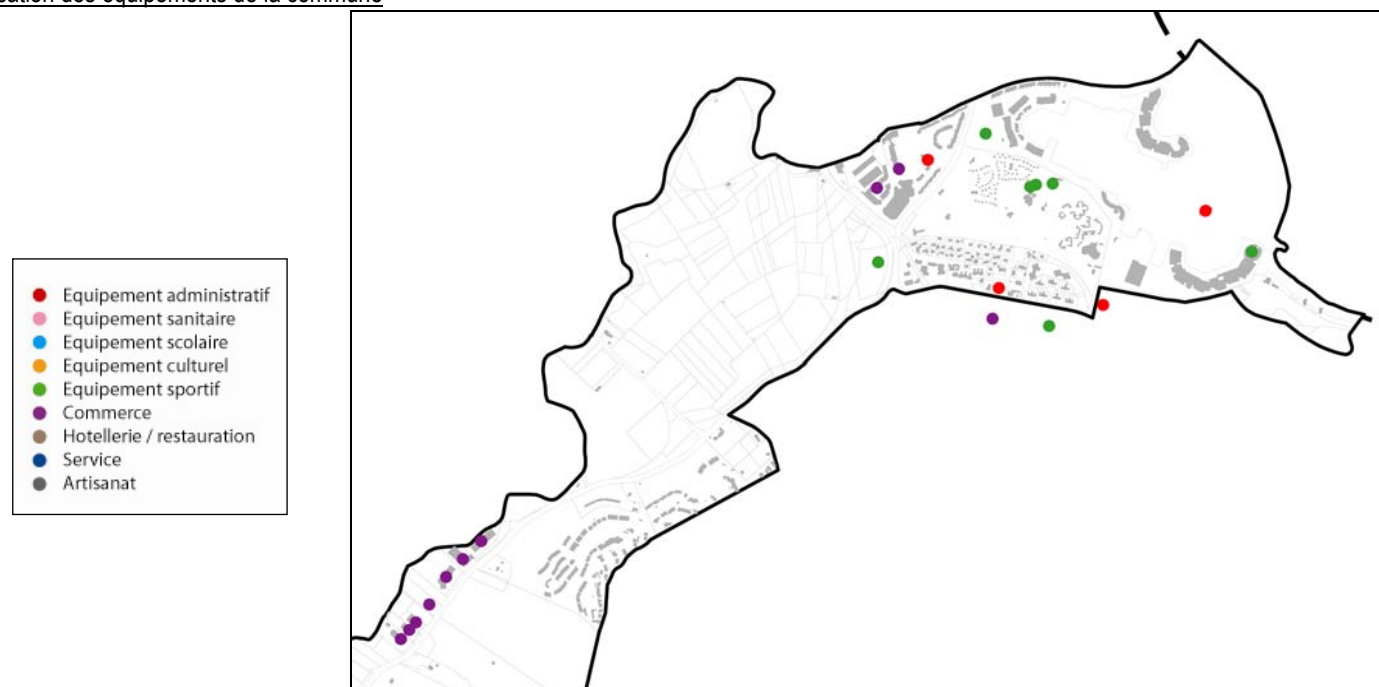
Les équipements culturels

La commune dispose d'un tissu associatif développé et d'équipements satisfaisants : école de musique, cinéma, bibliothèque, centre culturel, centre aéré, club 3^{ème} âge, musée...

Les commerces et services

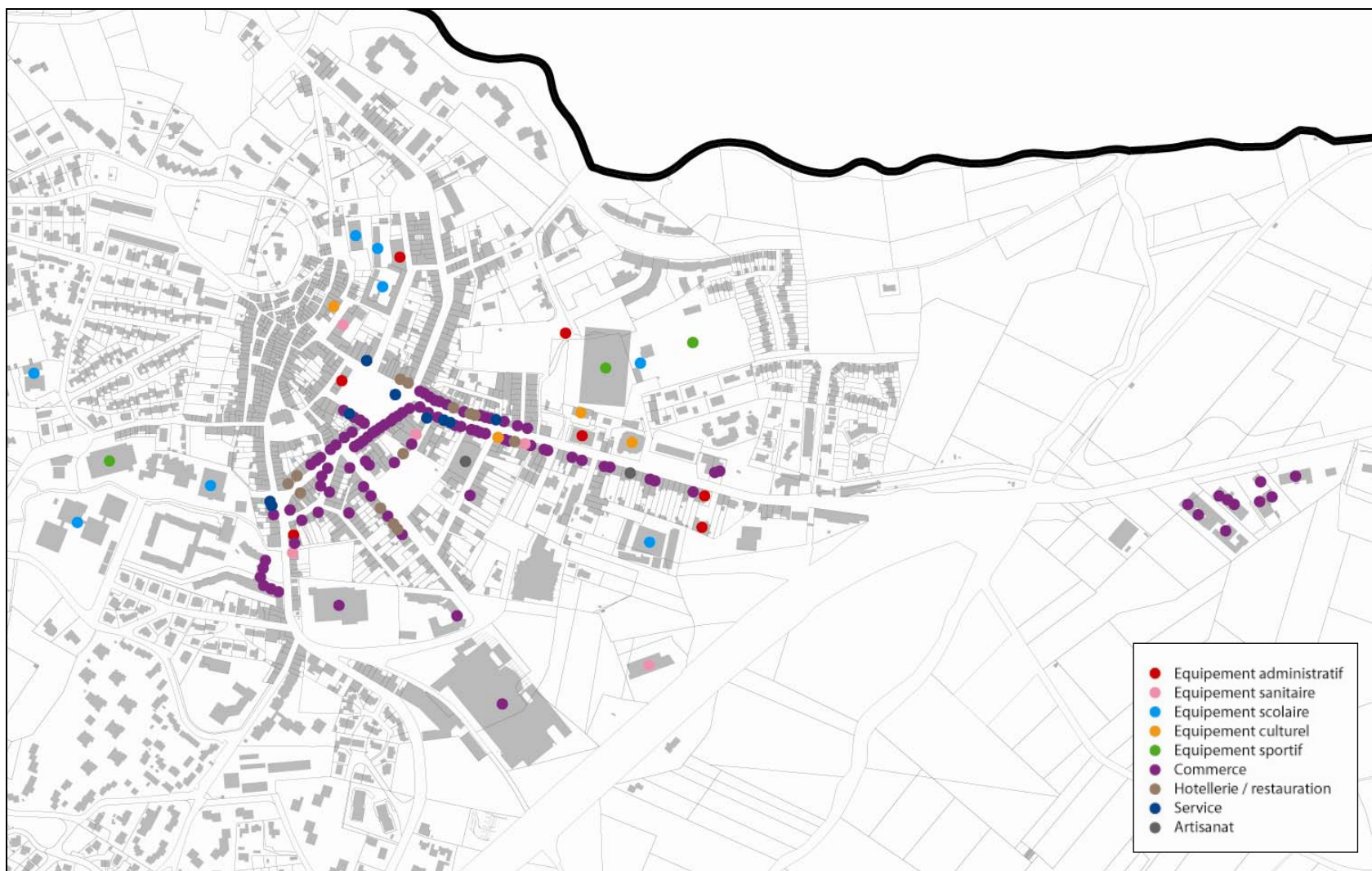
Les commerces et services de proximité sont très satisfaisants sur la commune qui profite de l'implantation d'un centre commercial à l'entrée du village.

Localisation des équipements de la commune



Localisation des équipements à l'est de la commune

Source : sdp.conseils d'après Citadia Conseil



Localisation des équipements en centre-ville
 Source : Citadia Conseil

2.3.6. Les équipements d'environnement

Les réseaux techniques

A la demande du Syndicat Intercommunal d'Assainissement, le Schéma Directeur d'Assainissement est actuellement en cours d'élaboration. Cette partie sera donc complétée dès la fin de l'étude confiée à la société BCEOM.

Le réseau d'eau potable

Cogolin intègre le syndicat intercommunal de distribution d'eau de la Corniche des Maures qui regroupe les communes de Cavalaire, La Croix-Valmer, Gassin, Grimaud, Plan de la Tour, Ramatuelle, le Rayol-Canadel et Saint-Tropez. La gestion est assurée par la Compagnie Méditerranéenne d'Exploitation de Service d'Eaux.

L'adduction en eau potable de la commune est assurée par les usines de traitement de la Giscle (haute vallée de la Giscle), de la Mole (vallée de la Mole) et de la Verne (canal de Provence). Elle s'effectue par refoulement (canalisation en 125, 200, 250, 300 et 500) vers les réservoirs :

- de Cogolin-village (850 m³), qui alimente la basse ville et le quartier de la plage
- de l'Argentière (1 000 m³),
- de la Négresse (2 500 m³)
- de la Mole (2 500 m³).

Le réseau d'eaux usées

La commune de Cogolin est équipée de deux réseaux d'assainissement collectif de type séparatif :

- *le réseau communal* draine les eaux usées de l'ensemble aggloméré (le centre et ses abords et ses abords immédiats) vers la station d'épuration située sur la D 48, à proximité de la zone d'activités Saint Maur. La STEP de Cogolin village, d'une capacité de 10 000 équivalents / habitants, a été créée en 1976 et est aujourd'hui obsolète. Le réseau communal fonctionne de façon gravitaire et en refoulement depuis les postes de Coletto, du Peyron, du Parc d'Activités et de l'Abattoir.
- *le réseau intercommunal* est raccordé à la station d'épuration de Font-Mourier. Il regroupe les effluents des Marines du Yotel et des lotissements des quartiers Sud et Ouest. Les communes de Cogolin et Gassin sont connectées à la STEP de Font-Mourier d'une capacité de 40 000 équivalents / habitants. Cette STEP connaît une saturation en saison estivale avec une population dépassant les 28 000 habitants, soit environ 4 200 m³ / jour.

Le réseau d'assainissement intercommunal comporte des parties gravitaires et en refoulement à partir des postes de Jean Moulin, Font-Mourier, Cogolin-plage et La Foux.

Les quartiers éloignés du village sont en assainissement autonome (l'Hermitan, l'Amirauté...)

La station d'épuration de Gassin/Cogolin a une capacité de traitement de 50 000 équivalents habitants. Les eaux traitées sont rejetées dans les cours d'eau.

La gestion des déchets

La compétence en matière de collecte des déchets revient au SIVOM du Golfe de Saint-Tropez qui regroupe les communes de La Mole, Cogolin, Gassin, Ramatuelle et Saint-Tropez. Concernant la collecte des ordures ménagères, Cogolin a confié la collecte des déchets à une filiale du groupe PIZZORNO.

« L'arrivée de nouvelles réglementations européennes en matière de collecte sélective et la prescription du Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés du Var ont conduit les élus du golfe à lancer en 1998 l'élaboration d'un schéma intercommunal de gestion des déchets.

L'étude conduite par le Comité des Elus a permis de faire un diagnostic précis de la situation en matière de gestion des déchets ménagers, d'établir un scénario préférentiel pour la collecte sélective des déchets et de proposer un mode de gestion des déchets industriels banaux et enfin d'établir un schéma d'installations de collecte, traitement et valorisation des déchets à l'échelle du territoire des douze communes.

Initialement reconnu comme périmètre autonome de valorisation dans le premier Plan départemental (1998) aujourd'hui annulé, le territoire des communes des deux cantons a été associé aux communes de Collobrières, Bormes, La Londe-les-Maures et le Lavandou dans le Plan départemental approuvé le 24 janvier 2004. »

Tonnages collectés 1998	Tonnages collectés 2002	Evolution 2002/1998
5 210	6 334	+22%

Evolution de la production de déchets ménagers entre 1998 et 2002

Source : SCoT

2.3.7. Les enjeux d'équipements et de fonctionnement

L'analyse du fonctionnement urbain de Cogolin laisse apparaître des difficultés de circulation sur le territoire du fait principalement de la saturation du réseau routier. D'autre part, la commune dispose d'équipements variés, mais dont les capacités sont parfois insuffisantes. De ces constats découlent des enjeux fonctionnels et d'équipements :

- **Accroître la capacité d'accueil des établissements scolaires**
- **Requalifier et réaménager les grands axes routiers saturés**
- **Créer des équipements en faveur des modes doux**
- **Améliorer la circulation et le stationnement dans le centre-ville**

2.4. Synthèse du diagnostic

2.4.1. Une organisation territoriale particulière

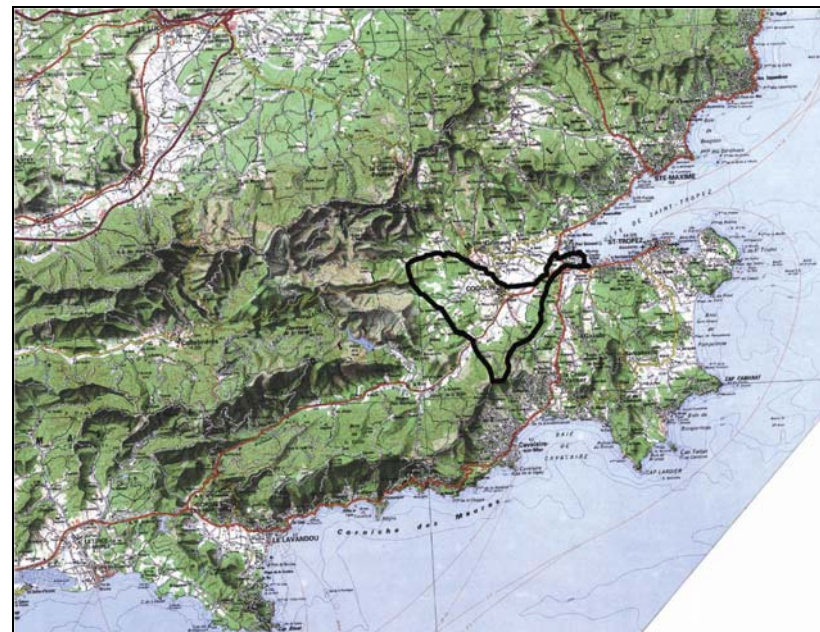
2 800 ha entre Massif des Maures et Méditerranée

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.

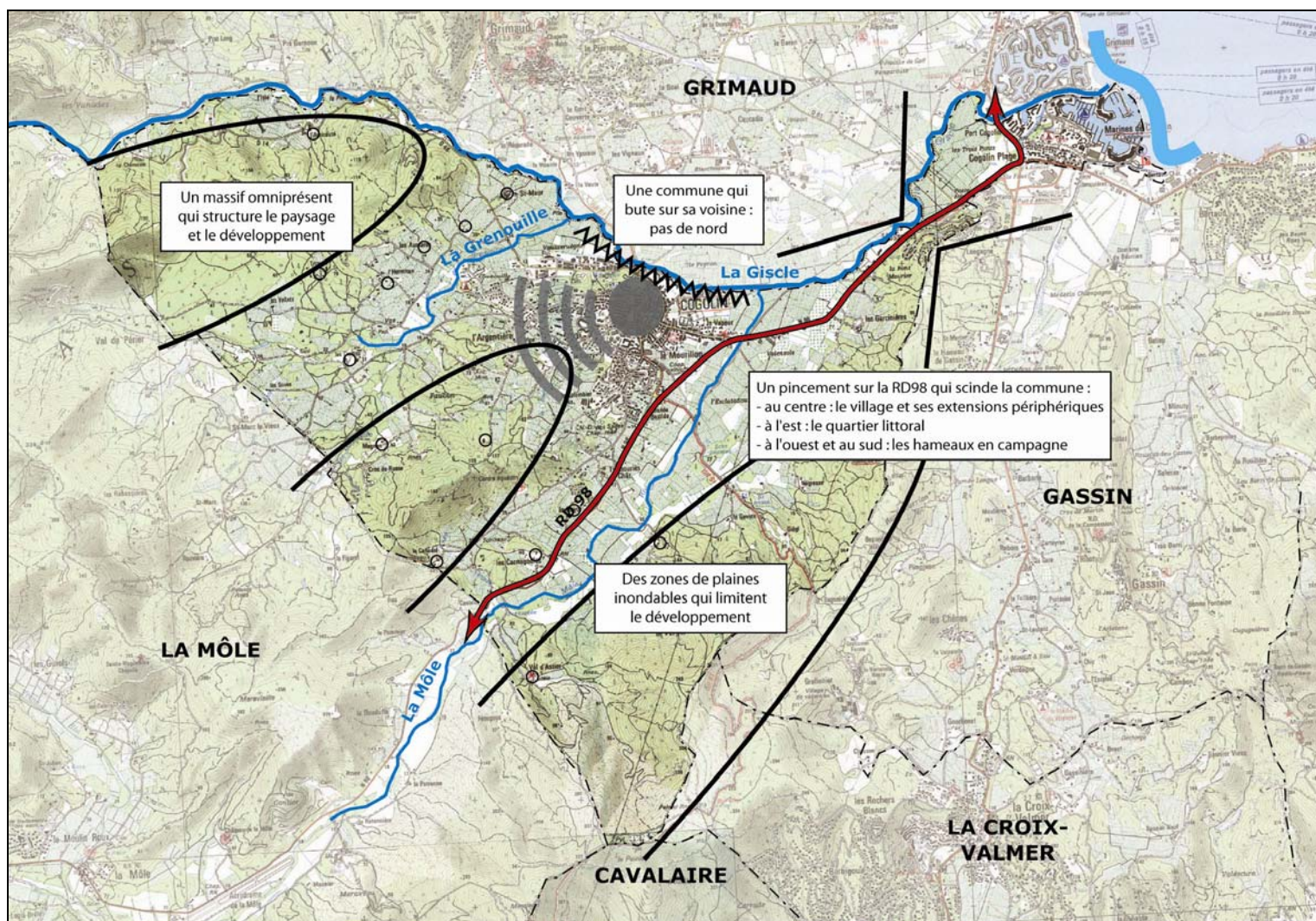
Le massif des Maures et ses contreforts forment une sorte de cirque dans lequel s'insère la plaine de Cogolin. Ces **espaces boisés** marquent les paysages de Cogolin. La diversité des espèces végétales confère au site une grande originalité qu'il convient de préserver.

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

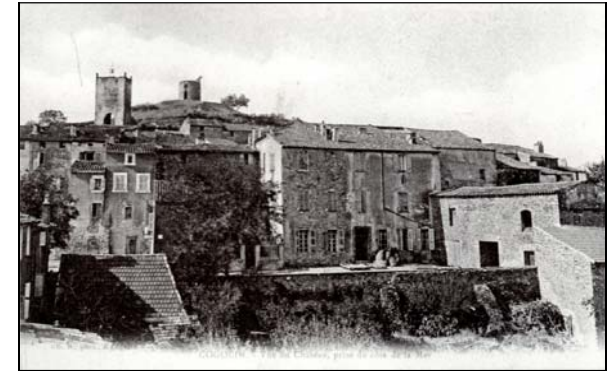


Les contraintes au développement de Cogolin
Source : IGN – sdp.conseils

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

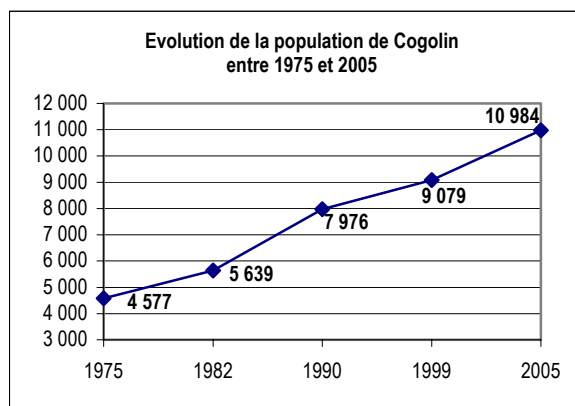
Le développement de la ville a été marqué par une évolution de l'occupation du sol, répartie entre les zones d'habitat, les zones agricoles et les zones naturelles.

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

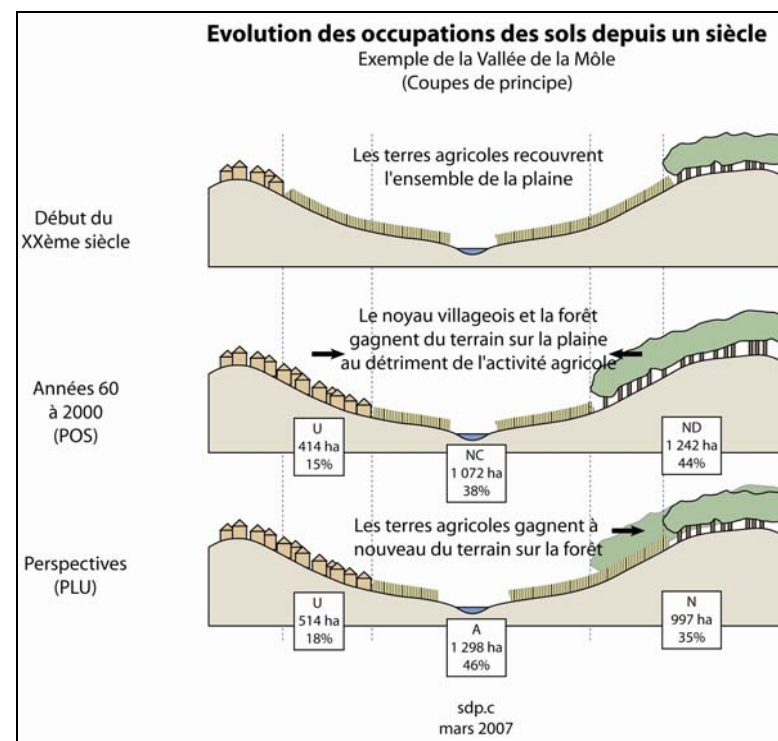
Le besoin d'expansion de la ville et la déprise agricole et les nouvelles techniques entraînent une réduction de l'emprise des terres agricoles. Le village s'étend dans la plaine, tout comme la forêt qui colonise les piémonts.

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.

Une croissance rapide



Source : INSEE



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

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.

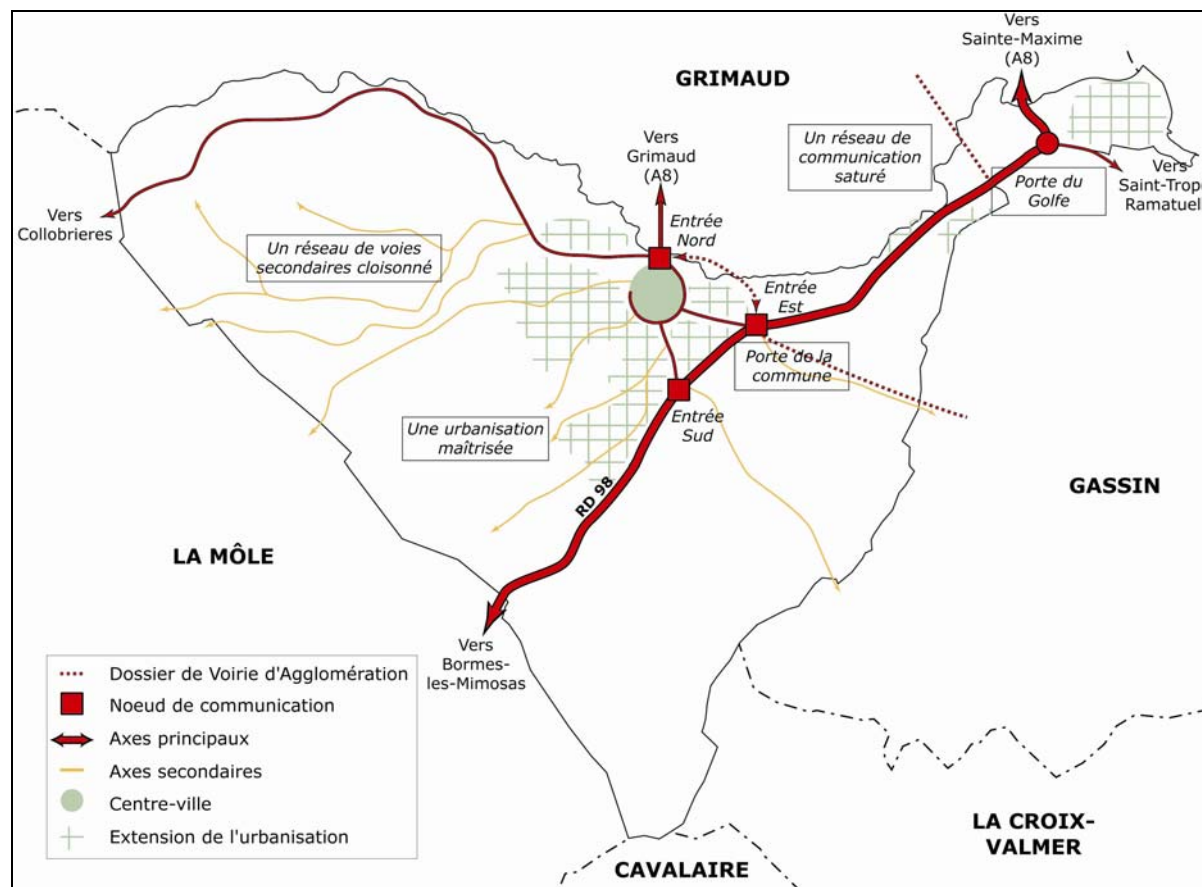
Ainsi, il n'est pas envisageable pour la commune de poursuivre une telle croissance. Elle devra donc réguler sa production de logements et réactualiser son offre en équipements.

**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 ».

2.4.2. 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 plaines 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.



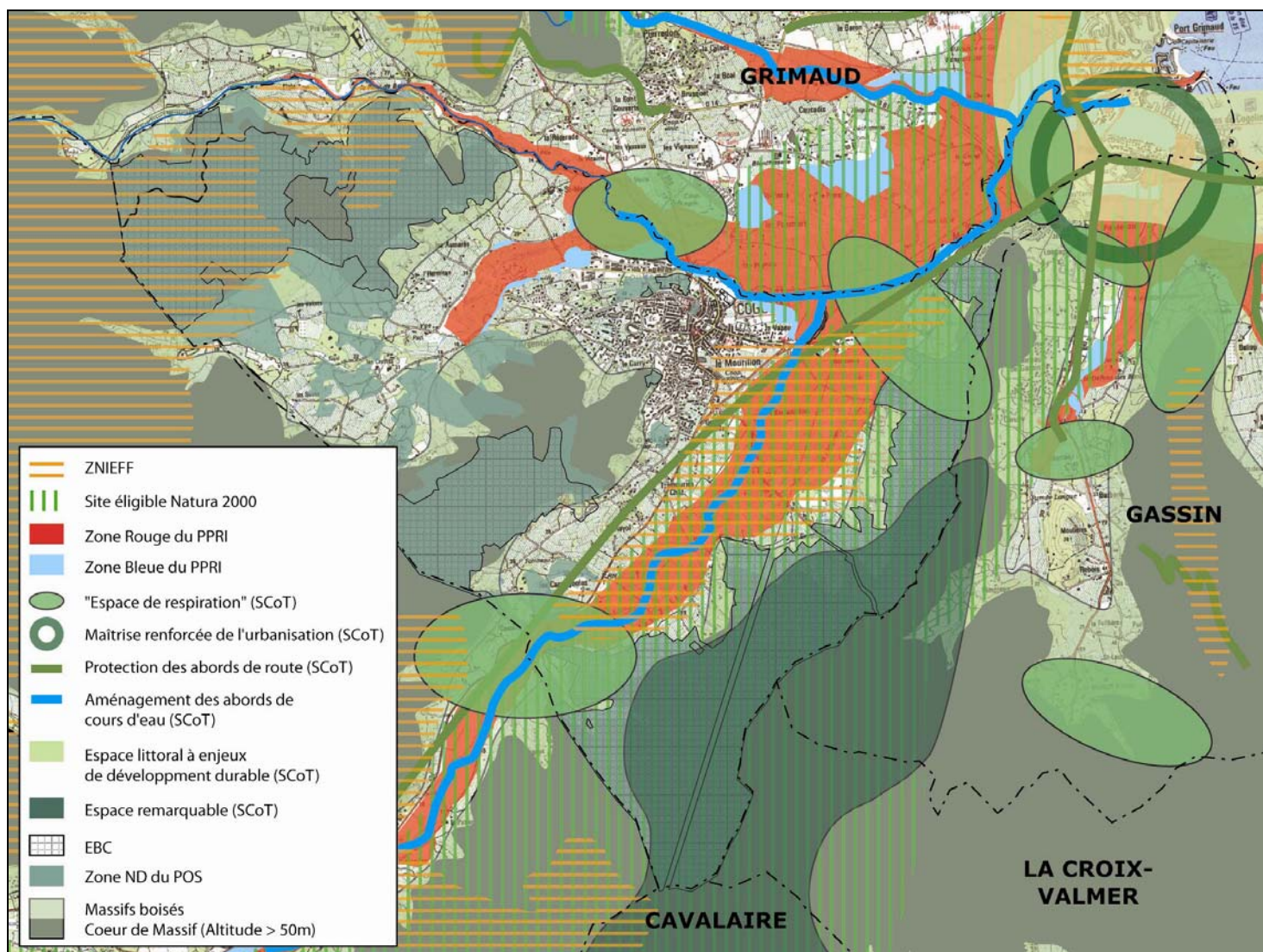
La construction des Marines de Cogolin en 1968
Source : « Cogolin », Fondation historique Sellier – 1989

2.4.3. 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.



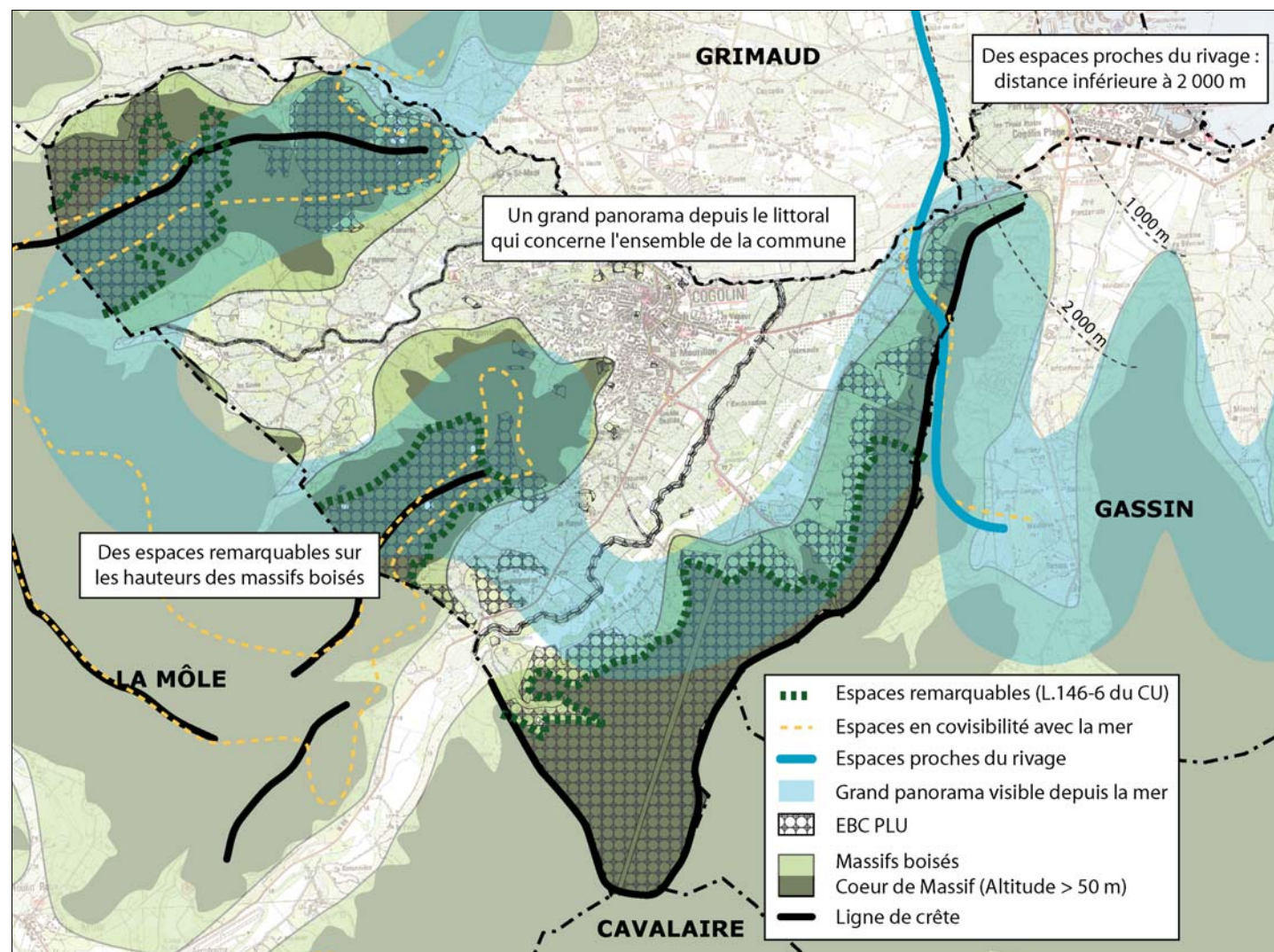
Les différentes normes appliquées au territoire de Cogolin
Source : sdp.conseils

L'application générale 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 : IGN

2.4.4. 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 d'anches, la poterie, la fabrication de tapis et la sériciculture. La fabrication de pipes, d'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

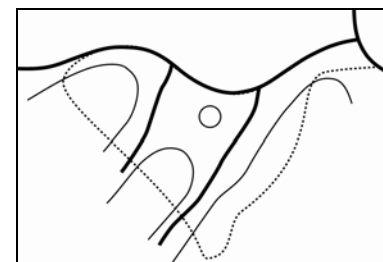
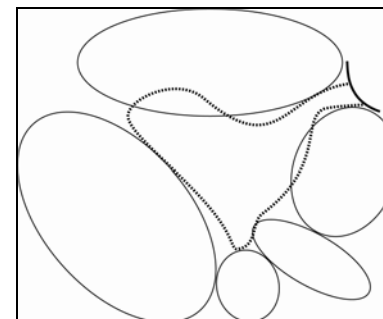
2.4.5. Des enjeux qui découlent du diagnostic

Une fonction de ville centre ...

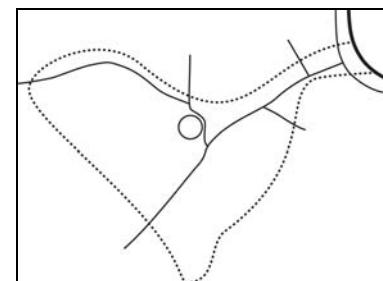
Au sortir de l'état initial de son environnement et du diagnostic que l'on peut établir sur la commune, c'est le statut ou la vocation de « ville centre » de Cogolin à l'échelle du golfe qui se dégage.

Cette centralité est aujourd'hui plurielle comme en témoignent :

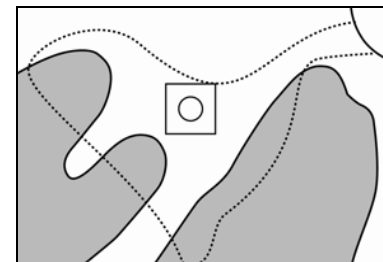
- sa situation géographique centrale au sein du SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez (Cogolin a des frontières communes avec Gassin, Croix Valmer, Cavalaire, La Mole et Grimaud),
- sa structure paysagère et physique (cf. les contreforts des Maures) et hydrographique (cf. la confluence de la Môle et de la Grenouille sur la Giscle),



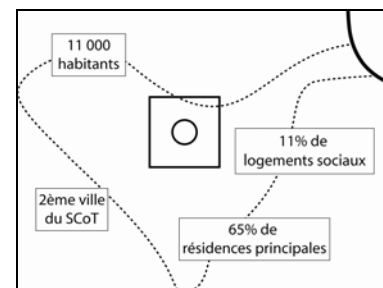
- sa « position carrefour » sur le réseau d'infrastructures, ferroviaire à une époque, viaire aujourd'hui (RD 98, RD 98 a, RD 559, RD 558, RD 14, RD 61),



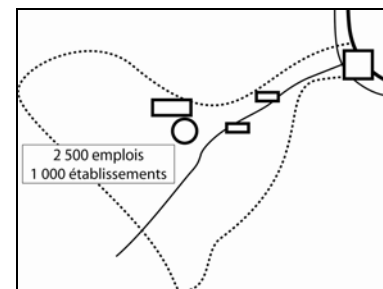
- la diversité de ses territoires (village et ceintures résidentielles, plaines agricoles, massifs, littoral)



- « 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),



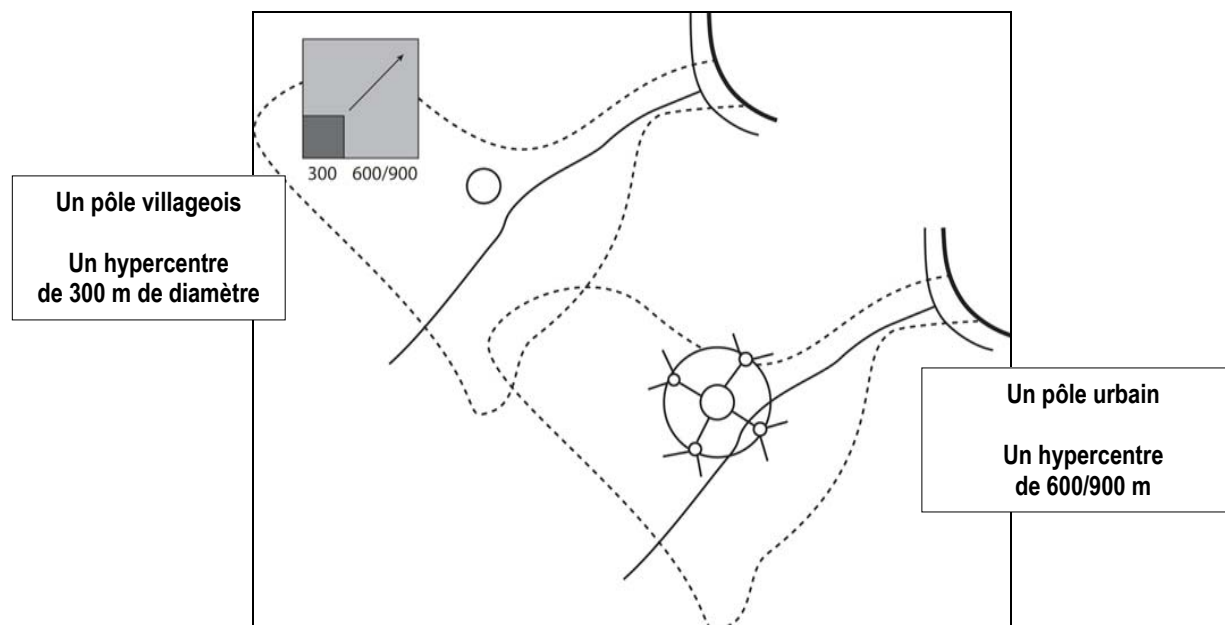
... à conforter avec le PLU

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, ...

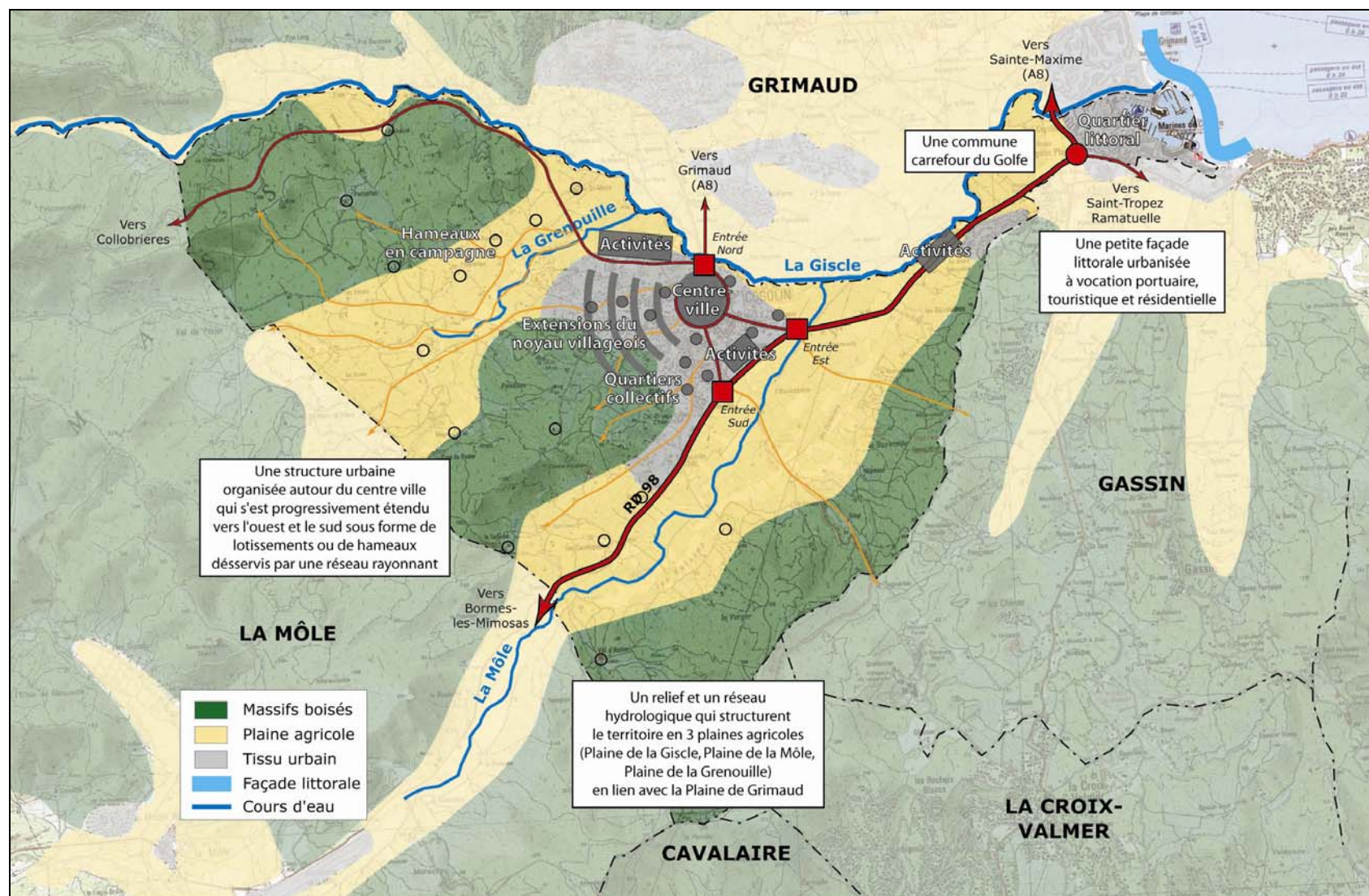
Toutes ces orientations devant accompagner un changement d'échelle et d'image, par ailleurs déjà à l'œuvre depuis quelques années. Un changement au profit d'un cadre de vie plus urbain qui reposera sur un réseau d'espaces publics plus dense et convivial, participant ainsi d'une meilleure qualité de vie.



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.

Le projet de Cogolin est construit autour des trois orientations transversales suivantes développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

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 globale de préservation et de mise en valeur.



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

3. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.0. Du POS au PLU : quelques rappels

3.1. Du PADD au PLU

3.2. Présentation du zonage et des prescriptions graphiques complémentaires aux zones

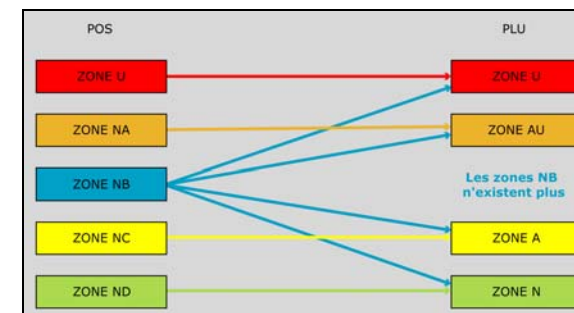
3.3. Les capacités d'accueil du POS et du PLU

3.0. Du POS au PLU : quelques rappels

En matière de zonage

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)** correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5) ;
- **Les zones à urbaniser (AU)** correspondant aux secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6) ;
- **Les zones agricoles (A)** correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7) ;
- **Les zones naturelles et forestières (N)** correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8).



En matière de règlement

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

	POS	PLU
Article 1	Occupations et utilisations du sol admises	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Occupations et utilisations du sol interdites	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières
Article 3	Accès et voirie	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux	Desserte par les réseaux
Article 5	Caractéristiques des terrains	Caractéristiques des terrains
Article 6	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantations des constructions par rapport aux voies
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol	Emprise au sol
Article 10	Hauteur des constructions	Hauteur des constructions
Article 11	Aspect des constructions	Aspect des constructions
Article 12	Stationnement	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres et plantations	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Dépassement de COS	-

3.1. Du PADD au PLU

A partir du diagnostic, le PADD de Cogolin a été construit autour de 3 orientations transversales.

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

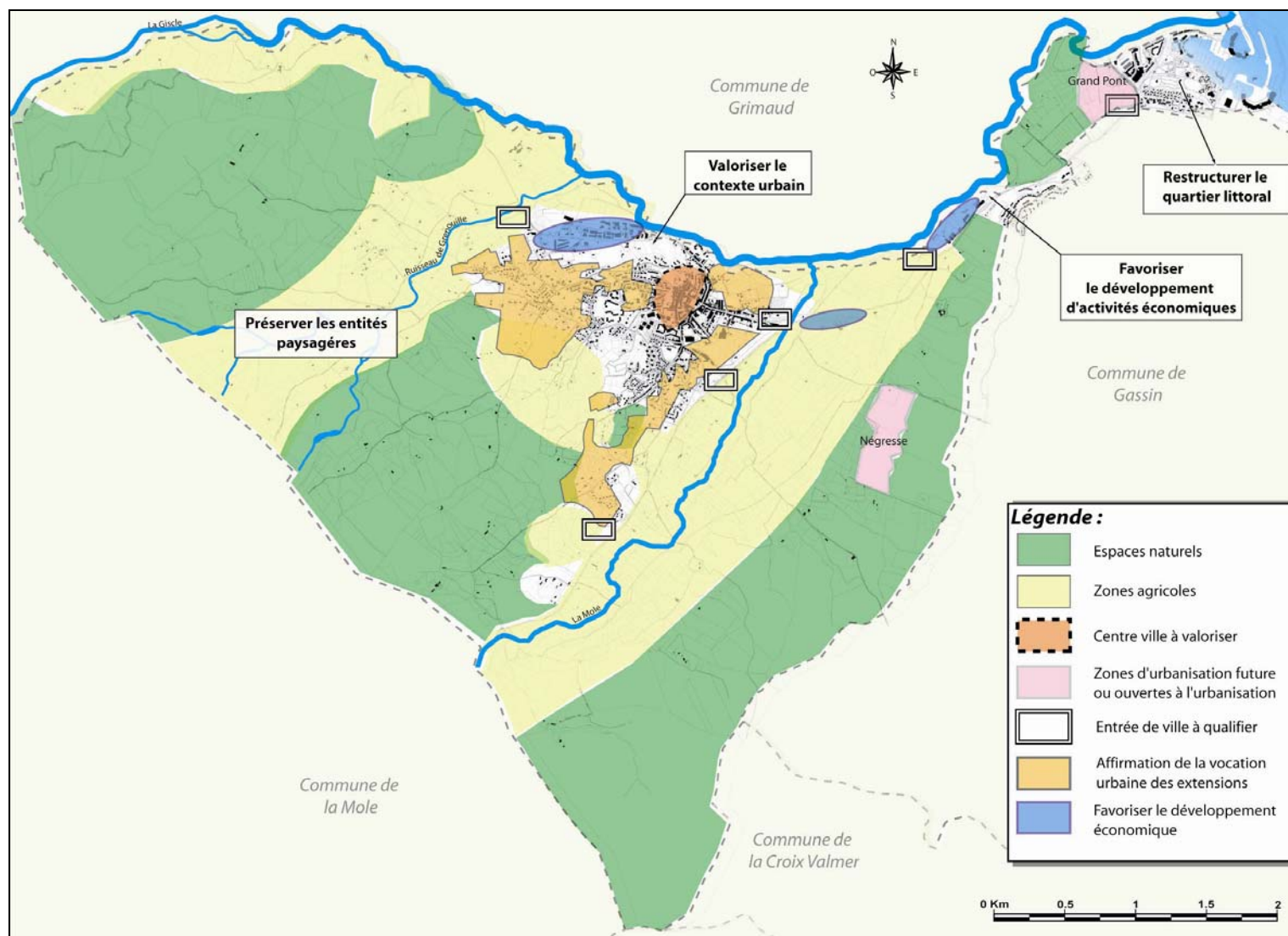
Protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire cogolinois

Protéger et gérer le milieu naturel

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

Soutenir l'activité agricole

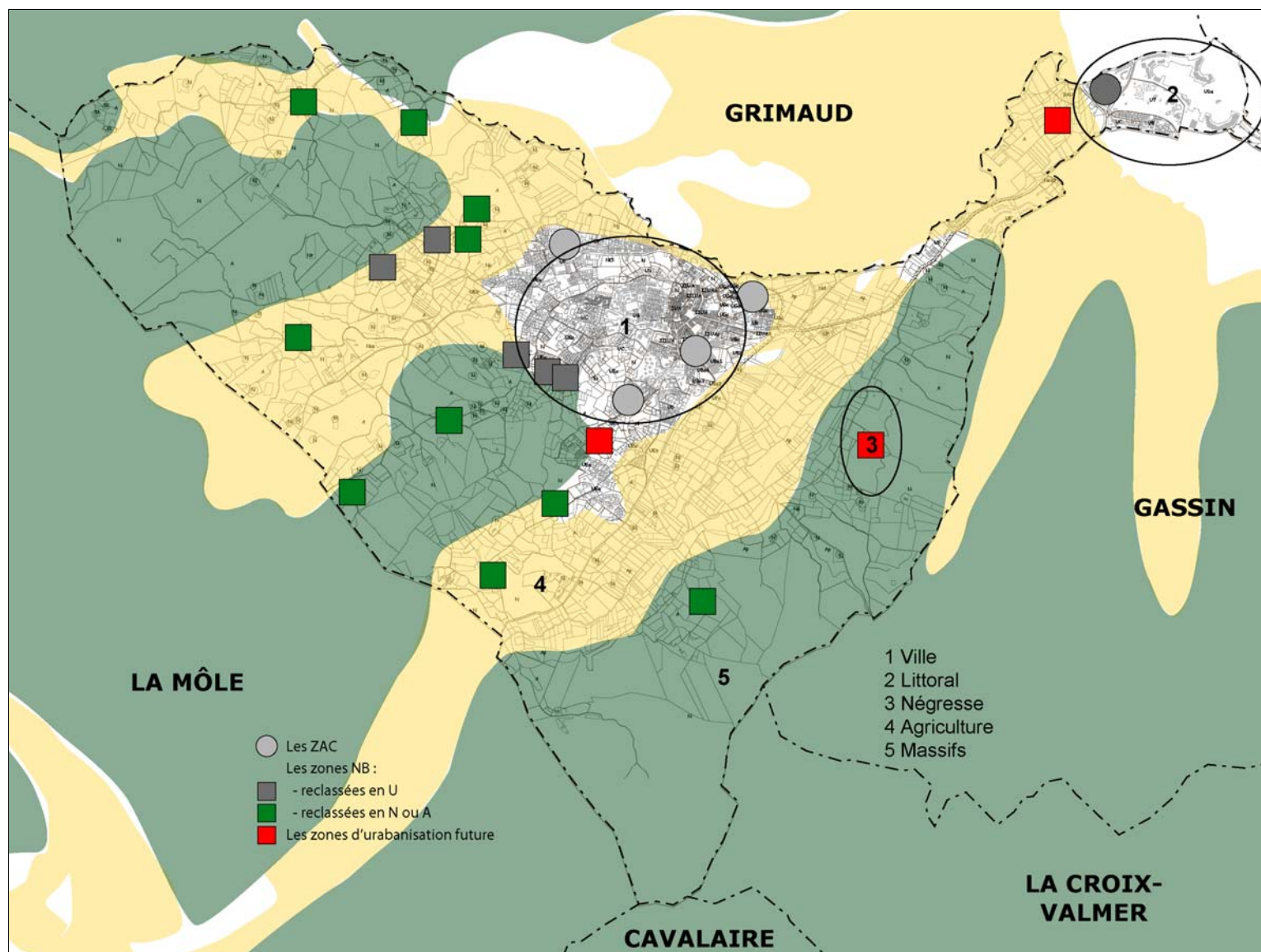
- La valorisation du potentiel viticole
- L'action foncière à destination des agriculteurs
- L'exploitation de l'existant



Synthèse du PADD
 Source : Citadia Conseil

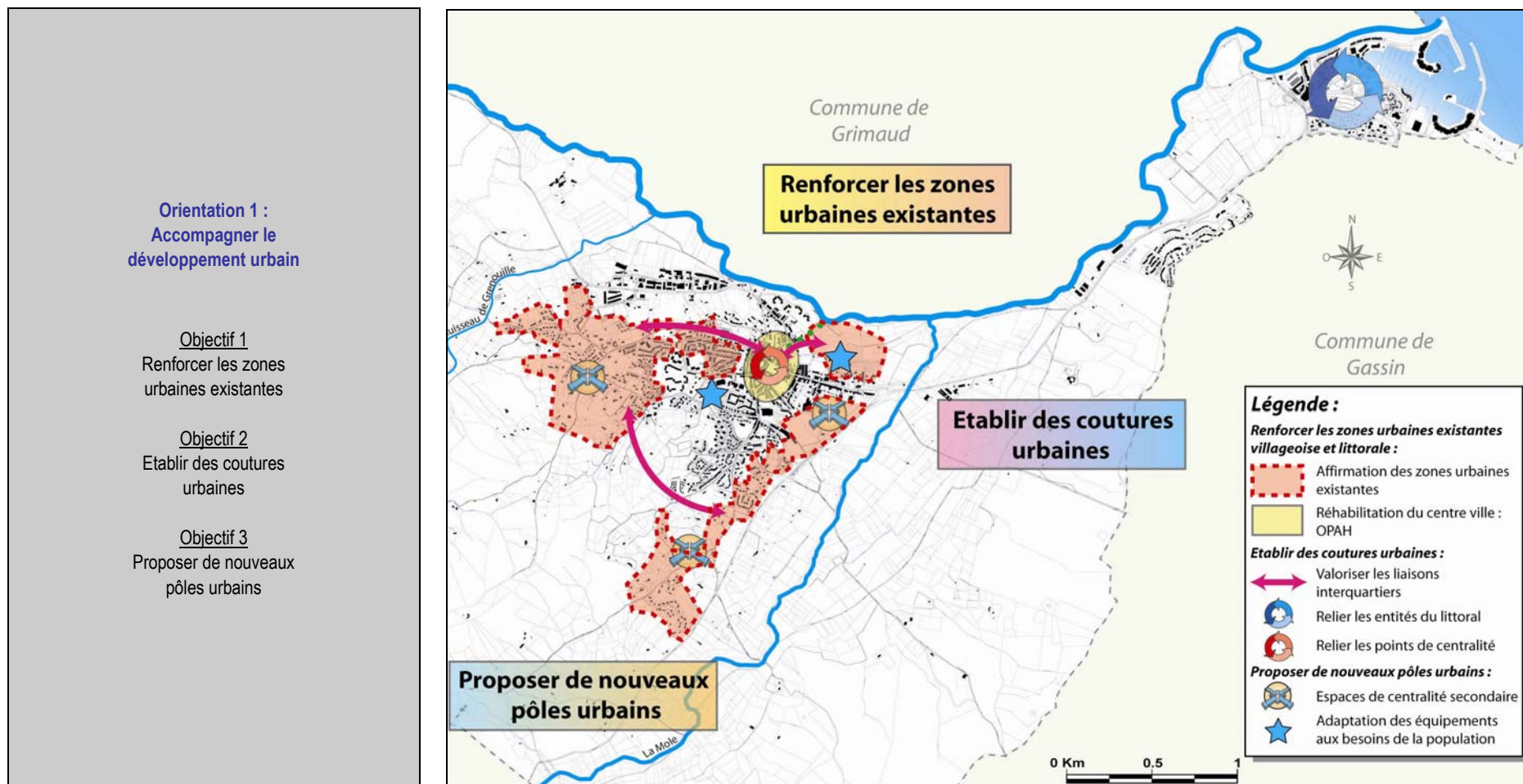
Des orientations du PADD, découlent les principaux axes du PLU qui en constituent l'ossature ou architecture et qui fondent son économie générale dans la continuité du document d'urbanisme précédent. Ainsi, le PLU respecte l'aménagement actuel du territoire et sa structure :

- en densifiant et en assurant un renouvellement urbain ;
- en intégrant les anciennes zones NA déjà urbanisées (ZAC, PAE, ...) ;
- en reclassant en zone U les zones NB les plus proches du village ;
- en poursuivant une politique de restructuration urbaine du quartier littoral / Cogolin-Plage ;
- en dégagant 3 zones d'urbanisation future à vocation d'équipement (Grand-Pont), d'activités économiques tertiaires (Négresse), et d'habitat ;
- en offrant des possibilités de développement significatives au monde agricole ;
- en affirmant la valeur patrimoniale (Loi Littoral) des cœurs de massifs.



L'ossature du PLU
Source : sdp.conseils

3.1.1. Orientation 1. Accompagner le développement urbain



Cartographie de l'orientation 1 du PADD
Source : Citadia Conseil

Densification des espaces urbanisés

Les zones NB en limite ou relativement proches de l'urbanisation sont déjà largement urbanisées. Ainsi, une partie de ces zones est reclassée en U (21,8 ha).

Les ZAC ont produit leurs effets au cours des deux dernières décennies, concourant à la production de logements, au développement économique et portuaire de Cogolin. Elles sont aujourd'hui largement urbanisées, à l'exception de la ZAC des Anches qui est la plus récente et qui a subi une modification en 1998. Ces ZAC sont classées en zone U au PLU (41 ha).

Une partie des zones NA n'ayant pas vocation à être urbanisées par voie de ZAC a été urbanisée de manière « classique » et intègre la zone U du PLU (38 ha).

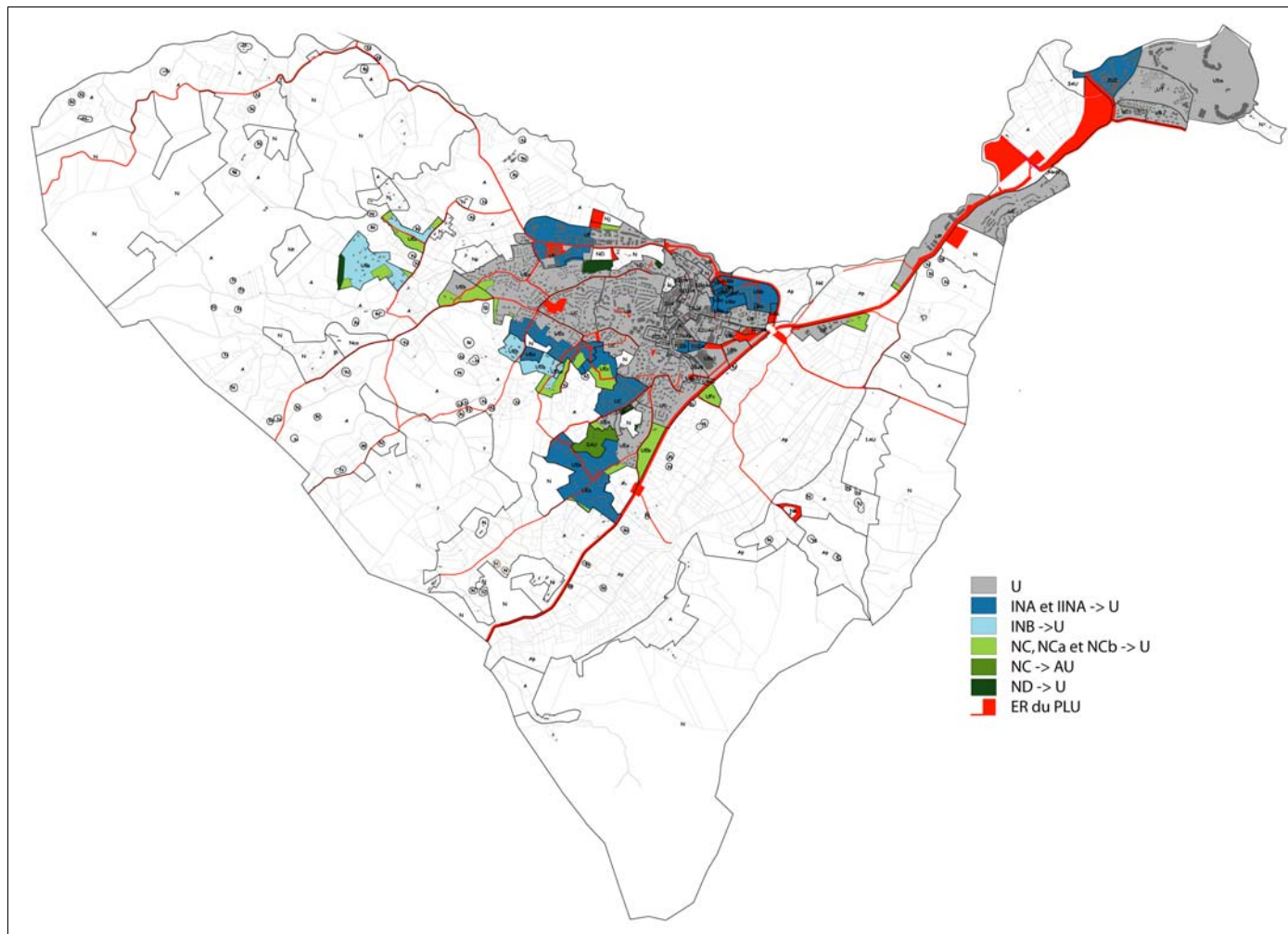
Requalification des entrées de ville

Une nouvelle « porte d'entrée de ville » sera composée par le Leclerc et la nouvelle coopérative, implantés de part et d'autre de la RD98.

Cette porte sera annoncée par l'ouverture à une urbanisation de densité croissante à mesure que l'on se rapproche de l'entrée de ville.

Emplacements réservés

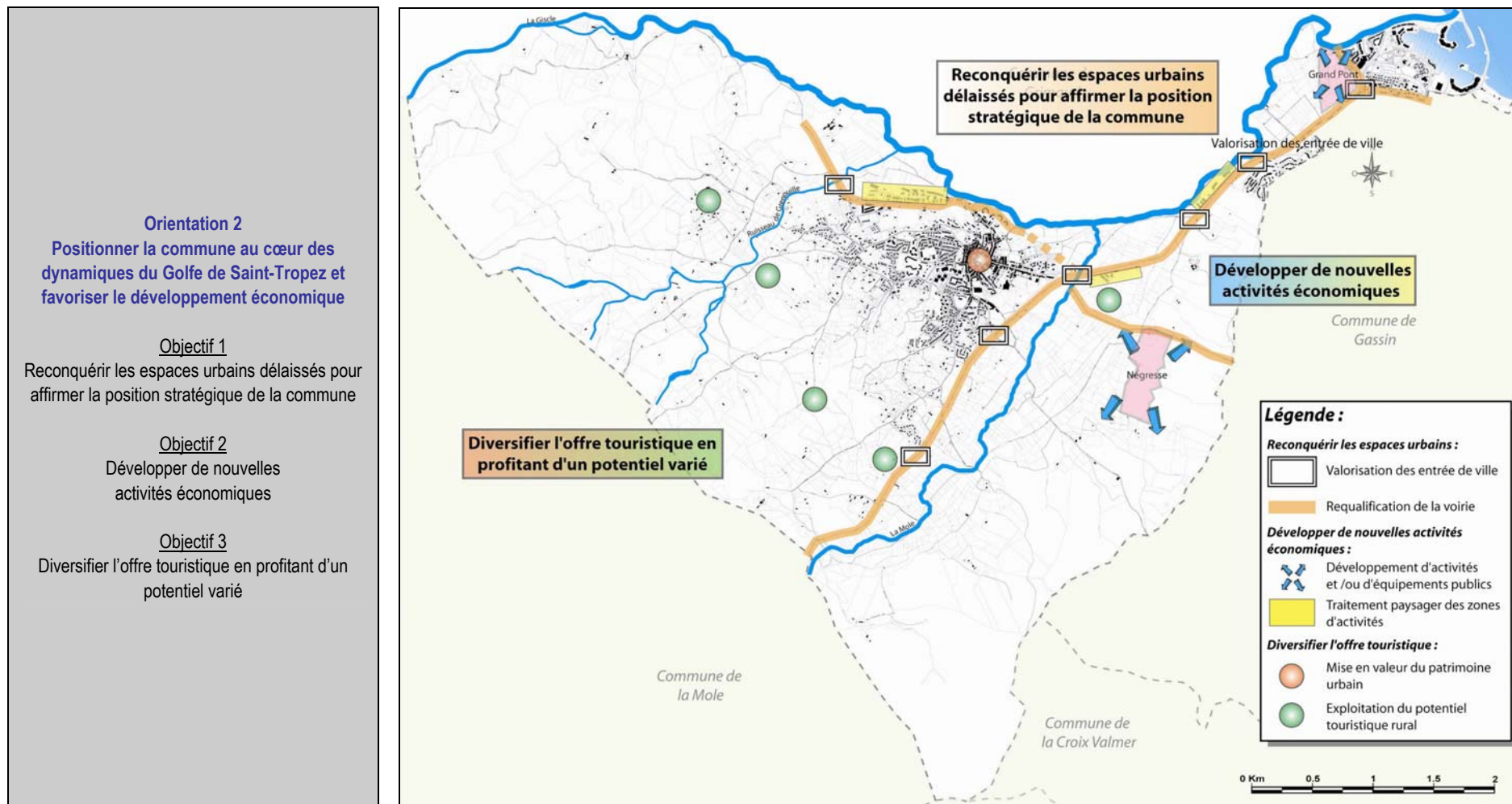
Dans l'objectif de structurer ses projets, la commune utilise les Emplacements Réservés. (cf. 3.2.2.)



Mutations du zonage relatives à l'orientation 1 du PADD

Source : sdp.conseils

3.1.2. Orientation 2. Positionner la commune au cœur des dynamiques du Golfe de Saint-Tropez et favoriser le développement économique



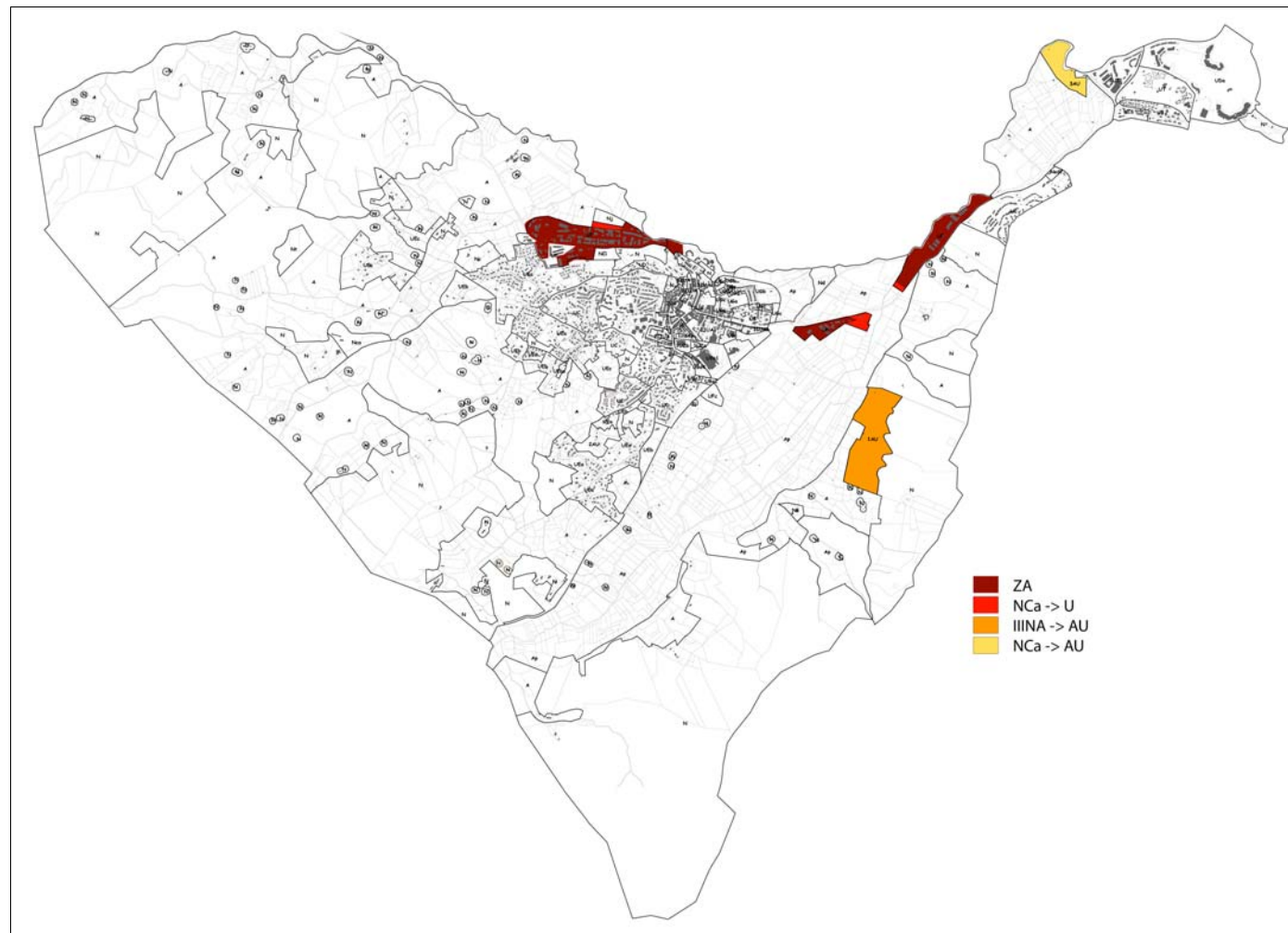
Cartographie de l'orientation 2 du PADD
Source : Citadia Conseil

Le développement d'activités économiques

Le secteur de Négresse (20,8 ha) 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 Grand-Pont (7,5 ha) a également vocation à accueillir des équipements liés à la présence de la Giscle et à une plate-forme multimodale.

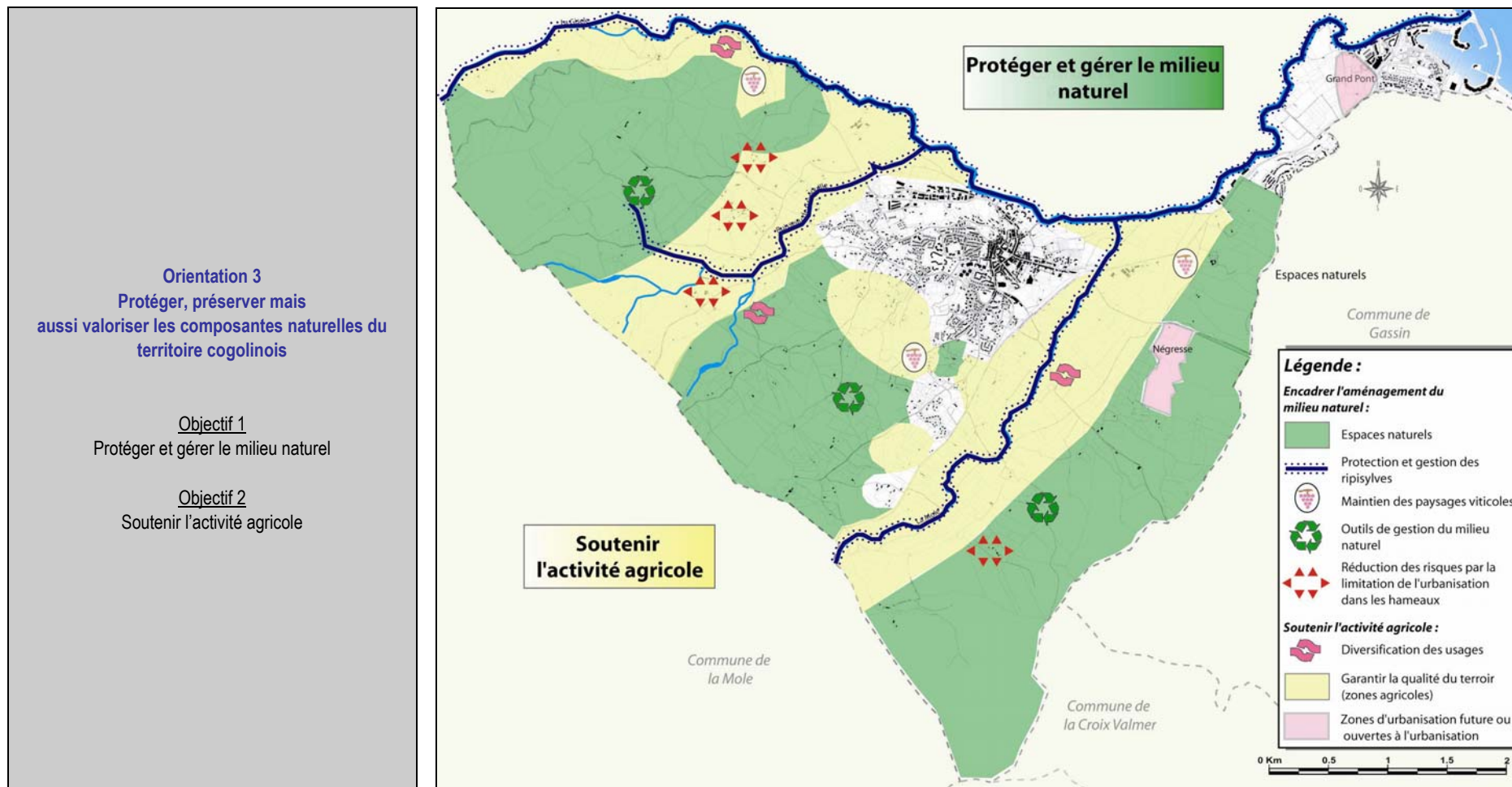
Le PLU affiche l'objectif de requalifier les zones d'activités par un traitement paysager en bordure de la RD98, une sécurisation des accès et une légère extension (+2,8 ha pour l'ensemble des trois zones).



Mutations du zonage relatives à l'orientation 2 du PADD

Source : sdp.conseils

3.1.3. Orientation 3. Protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire cogolinois



Cartographie de l'orientation 3 du PADD
Source : Citadia Conseil

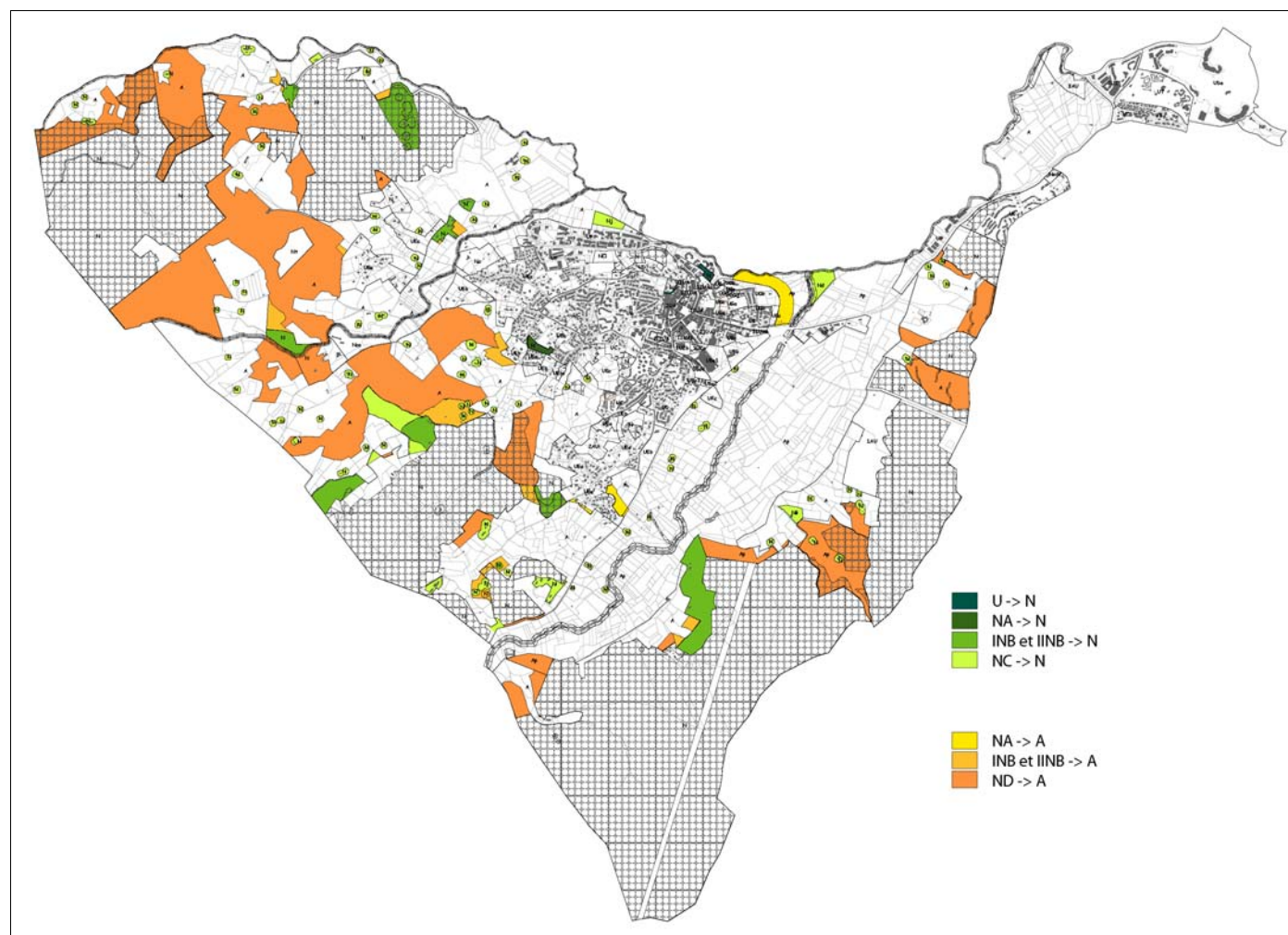
La préservation
du milieu naturel

Les zones NB les plus éloignées du noyau urbain sont peu ou pas bâties et sont reclassées en zones naturelles (49 ha) au PLU dans la mesure où elles supportent des espaces boisés.

Le soutien de
l'activité agricole

Une autre partie des zones NB, à tendance agricole, fait l'objet d'un reclassement en zone A (22 ha).

Par ailleurs, la faible proportion des terres agricoles classées en AOC cultivées provenant en partie du chevauchement à la fois du classement AOC, et du classement en Espaces Boisés Classés, les terres cumulant les deux classements ont été reversées en zone agricole avec un déclassement EBC au profit du classement AOC (+236,71 ha en A, -100 ha d'EBC).



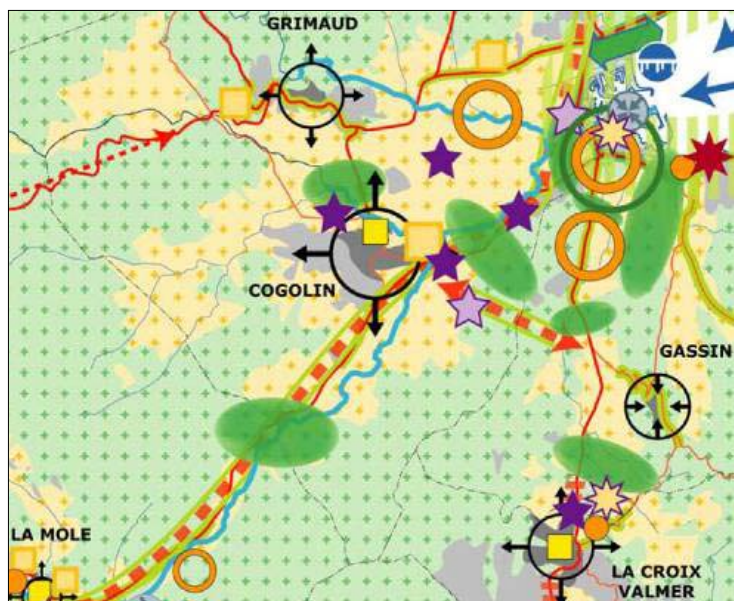
Mutations du zonage relatives à l'orientation 3 du PADD

Source : sdp.conseils

3.2. Compatibilité du PLU avec l'article L.121-1 et le SCoT

Article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Mise en révision	Diagnostic	SCoT	PADD	Dispositions du PLU
3 Principes :	6 Objectifs :	3 Constats / enjeux :	5 Orientations		
« 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. »	- Réactualiser le document d'urbanisme, « la dernière révision datant de 1991... » ; - Se mettre en cohérence avec « des besoins extra communaux comme l'avancement, par exemple, du dossier de voirie d'agglomération » ; - « Définir le rythme de développement démographique et urbain ; - Apporter des réponses aux problèmes de circulation et de déplacement ; - Préserver les surfaces agricoles et les espaces naturels ; - Permettre un développement économique en relation avec les potentialités de la commune. »	- Une population jeune et active comptant 10 984 habitants permanents logeant dans un parc composé en majeure partie de résidences principales, mais présentant un déficit en logements adaptés à une population plus âgée ; - Une commune dynamique par son attrait touristique, bien que saisonnier, ainsi que par son statut de pôle d'emplois intercommunal et ses équipements nombreux mais parfois insuffisants à l'instar d'un réseau routier saturé ne favorisant pas l'utilisation des modes de déplacements doux ; - Un territoire de massifs et de plaines agricoles menacés par les risques naturels incendie et inondation.	3. Réguler la pression démographique 4. Développer les transports 5. Mieux équiper le territoire 2. Renforcer et diversifier le tissu économique 1. Préserver et mettre en valeur l'environnement	Orientation 1 - Accompagner le développement urbain - Renforcer les zones urbaines existantes ; - Etablir des coutures urbaines ; - Proposer de nouveaux pôles urbains ; 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 ; - Développer de nouvelles activités économiques ; - Diversifier l'offre touristique en profitant d'un potentiel varié ; Orientation 3 - Protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire cogolinois - Protéger et gérer le milieu naturel ; - Soutenir l'activité agricole.	- Reclassement d'une partie des zones NB en zone urbaine ; - Intégration des ZAC ; - Requalification des entrées de ville ; - Emplacements Réservés - Requalification des zones d'activités ; - Création de zones d'urbanisation futures à vocation de logements, d'équipement et d'activités tertiaires et de formation. - Reclassement d'une partie des zones NB en zones naturelles et agricoles ; - Reclassement d'Espaces Boisés Classés en zone agricole AOC.
	2002	2003	2006	2006	2007

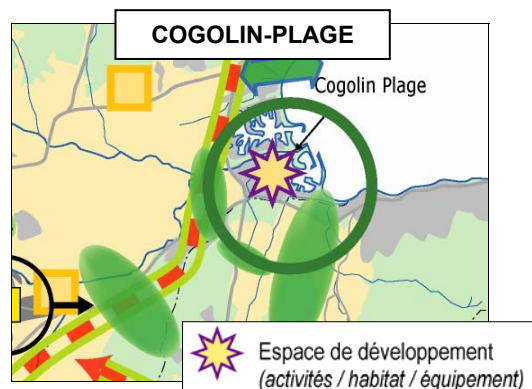
3.3. Compatibilité du PLU avec le SCoT



Extrait du SCoT

Orientations du SCoT	Compatibilités énoncées dans l'avis du SCoT sur le PLU
1. Préserver et mettre en valeur l'environnement	- Cogolin fait de la protection / préservation / valorisation des composantes naturelles de son territoire, l'une de ses 3 grandes orientations ; - Bonne prise en compte de la loi Littoral, des espaces remarquables tel que définis par le SCoT et des espaces de respiration inscrits dans le SCoT ; - Mise en place de règles d'éloignement des constructions par rapport aux voies de grande circulation, comme préconisé par le SCoT ; - Valorisation de l'économie par l'augmentation significative du nombre de terrains classés AOC cultivables ; - Cogolin souhaite également favoriser l'acquisition du foncier agricole par les agriculteurs.
2. Renforcer et diversifier le tissu économique	- Les zones d'activités seront requalifiées et de nouvelles zones pourront accueillir des activités économiques : secteurs de Négresse, de Grand-Pont et le secteur dit de Cogolin-Plage, trois projets inscrits dans le SCOT ; - Le secteur de Cogolin-Plage est classé en zone urbaine à vocation mixte, conformément au SCoT ; - Le développement du tourisme urbain, la lutte contre la saisonnalité et le confortement économique du secteur Cogolin-Plage / la Foux ; - La création d'une unité de transformation du liège, inscrit dans le dossier de Pôle d'Excellence Rurale porté par le syndicat intercommunal du SCOT.
3. Réguler la pression démographique	- Le PLU prévoit un accroissement des zones constructibles, par : - o une extension mesurée de certaines zones urbaines, - o la transformation d'anciennes zones NB en zone U, avec des densités moyennement fortes, - o une augmentation du COS dans le secteur de Cogolin-Plage de 0.15 à 0.35. - Le rythme théorique de construction de nouveaux logements à l'horizon 2020 (...), est compatible avec les objectifs définis par le SCOT ; - La restructuration du quartier Cogolin Plage - La Foux devra se faire dans le cadre d'une urbanisation limitée, induite par la proximité du carrefour de la Foux, tel qu'indiqué dans le SCoT ; - Il reviendra, au futur Programme Local de l'Habitat (PLH) de déterminer précisément, à l'échelle du bassin de proximité constitué des communes de Grimaud, Cogolin, la Mole et la Garde-Freinet, la répartition des efforts en terme de création de logements sociaux ; - La commune bénéficie d'un important parc immobilier locatif pour actifs, dont l'augmentation, à l'échelle des 12 communes, constitue un des objectifs majeurs définis par le SCOT.
4. Développer les transports	- Les emplacements réservés pour la réalisation du Dossier de Voirie d'Agglomération, sont maintenus au bénéfice du Département ; - La zone située à proximité de la Giscle, de la Foux et de la RD98 fait l'objet d'un classement en zone AU, dans la perspective de la création d'une plate-forme multimodale et d'équipements, conformément au souhait du SCoT ; - Les abords de route font l'objet d'un important traitement : aménagement des entrées de ville, obligation d'éloignement des constructions par rapport aux voies, aménagements de sécurité, traitements paysagers, ... respectant ainsi les préconisations du SCoT.
5. Mieux équiper le territoire.	- Une adaptation de l'offre en équipement aux nouveaux besoins ainsi que la création de nouveaux parcs de stationnement ; - Des emplacements réservés sont inscrits dans le PLU dans la perspective de réaliser des équipements publics.

Les 3 projets phares inscrits au SCoT



Le secteur de Cogolin-Plage est enclavé, sans gouvernance publique, peu mis en valeur, cloisonné, coupé du littoral pourtant proche et mal desservi malgré la proximité immédiate du carrefour de la Foux.

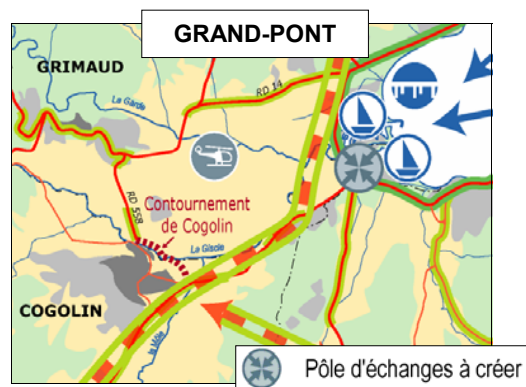
Le secteur du Yotel était une zone UEa au POS accueillant des équipements et aménagements liés au camping/caravaning et à l'hébergement touristique.

Il devient une zone UT au PLU à vocation urbaine visant à accueillir des constructions à usage d'habitat, de commerce, de service, d'artisanat et à usage industriel lié aux métiers de la mer et aux activités maritimes constituant une extension limitée de l'urbanisation.

Un projet sur 13 ha (**35 000 m²** de SHON dans le secteur du Yotel pour plus de **350 000 m²** de SHON dans le secteur de la Foux-Cogolin-Plage).

5 composantes :

- Un axe nord-sud structurant avec une place milanaise
- Un axe est-ouest accompagné d'une piste cyclable
- Une trame maillée pour définir des îlots
- Un espace vert linéaire (allées plantées)
- Un bras d'eau



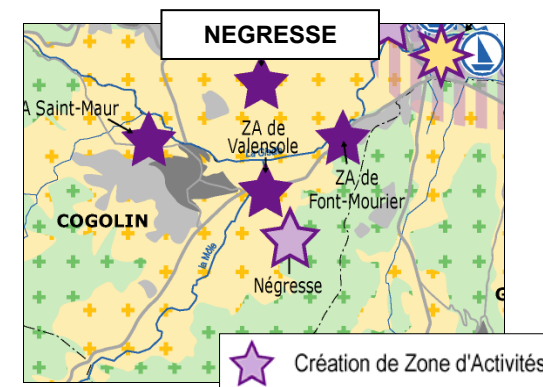
Le secteur de Grand-Pont est localisé en bordure de la Giscle, constituant un lien avec le rivage, et à proximité du carrefour de la Foux, au cœur du réseau routier du Golfe.

La zone de Grand-Pont est destinée à accueillir une plateforme multimodale et des activités liées à la mer

Elle répond ainsi à la disposition énoncée dans le SCoT relative à la création dans ce secteur du Golfe d'un pôle d'échanges.

Le secteur de Grand-Pont était classé en zone NC au POS.

Il devient une zone 3AU d'une surface de 7,51 ha, dite « stricte ». L'ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée par une modification du PLU.



Le site de Négresse accueille actuellement un certain nombre d'équipements liés à des activités sportives (tennis, tir, ...) mais reste très peu urbanisé.

Il est inscrit au SCoT de Grimaud / Saint-Tropez qui prévoit « des créations de zones d'activités », et notamment, « à Cogolin, la réalisation d'une pépinière d'entreprises tertiaires (...) dans le quartier Négresse » et « l'implantation d'établissements de formation supérieure (...), en liaison avec la pépinière d'entreprises en projet ».

Le site de Négresse était classé en zone IIINA au POS.

Il devient une zone 1AU au PLU d'une surface de 20,76 ha sur une propriété communale de 63 ha. Il s'agit d'une zone dite « stricte » nécessitant une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Elle est accessible par le chemin de la Mort du Luc dont l'élargissement et le réaménagement sont prévus au DVA. Ceci est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

Sont préconisés de petites unités bâties, une desserte en peigne depuis le chemin de la Mort du Luc avec une densité diminuant en s'éloignant de cet axe.

3.4. Présentation du zonage et des prescriptions graphiques complémentaires aux zones

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient par :

- la prise en compte des évolutions du territoire communal et, au-delà, du territoire intercommunal ;
- la mise en cohérence du document d'urbanisme avec les dispositions réglementaires des lois « Littoral » (1986), « Solidarité et Renouvellement Urbains » (2000) et « Urbanisme et Habitat » (2003) ;
- la mise en œuvre des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

Un des changements significatifs entre le POS et le PLU est la suppression des zones « NB », définies comme des « *zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.* » ancien article R.123-18 du Code de l'Urbanisme.

Leur suppression entraîne leur reclassement en zone U ou N, selon différents critères :

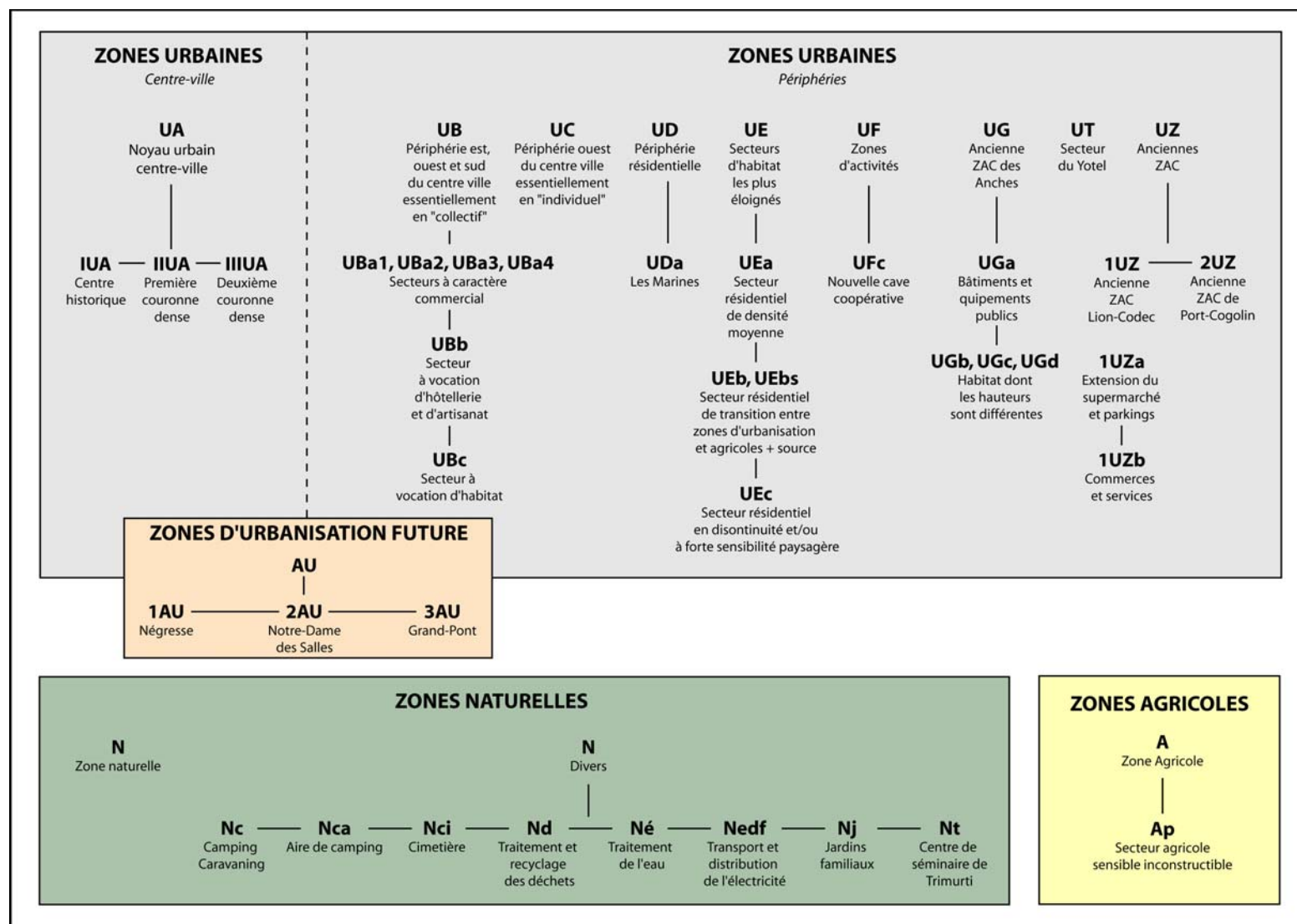
- Le type et le niveau d'urbanisation
- La politique d'aménagement du territoire de la commune
- L'éloignement au tissu urbain dense
- L'accessibilité
- La desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement
- Le zonage du POS et son règlement (surface minimale des terrains par exemple)
- Le paysage, la topographie, ...
- Les potentialités d'urbanisation
- Les zonages alentours
- La loi Littoral (Espaces Remarquables notamment)
- Les risques (inondation, incendie, ...)

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Cogolin en plusieurs zones distinctes :

- Les zones urbaines (U) correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5) ;
- Les zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6) ;
- Les zones agricoles (A) correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7) ;
- Les zones naturelles et/ou forestières (N) correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8).

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

3.4.1. Le découpage du territoire en zones



Les zones urbaines

Les zones urbaines sont maintenues dans le PLU. Elles correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles totalisent 421,71 ha soit 14,99 % du territoire communal.

POS		PLU		Evolution	
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	ha	%
UA	28,27	UA	28,47	+0,20	+0,69%
UB	61,88	UB	67,49	+5,61	+9,07%
UC	23,22	UC	30,78	+7,56	+32,56%
UD	60,48	UD	62,43	+1,95	+3,23%
UE	79,71	UE	148,32	+68,61	+86,08%
UF	27,70	UF	45,83	+18,13	+65,44%
-	-	UG	12,67	+12,67	+100%
-	-	UT	13,96	+13,96	+100%
-	-	1UZ	2,08	+2,08	+100%
-	-	2UZ	9,68	+9,68	+100%
ZAC du Parc d'activités*	13,50	-	-	-	-
ZAC des Anches*	13,30	-	-	-	-
ZAC du Carry*	7,11	-	-	-	-
ZAC Lion-Codec*	2,10	-	-	-	-
ZAC du Parc d'activités marines*	7,73	-	-	-	-
Total zones urbaines	281,26	Total zones urbaines	421,71	+140,45	+49,94%

* Le calcul des surfaces du POS ne prend pas en compte les ZAC dans la mesure où leur surface est comptabilisée au chapitre relatif aux zones d'urbanisation future qui supportent ces ZAC. Néanmoins, la forte augmentation de la surface des zones urbaines au PLU est en partie due à l'intégration de certaines ZAC.

La zone IUA (3,26 ha)

La zone IUA recouvre le village ancien, formant le noyau urbain le plus dense. C'est une zone à caractère d'habitat, de commerces et de services.

La zone IIUA (21,91 ha)

Il s'agit d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat. Elle constitue la première extension du village.

La zone IIIUA (3,29 ha)

Il s'agit également d'une zone d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat, dont les caractéristiques bâties diffèrent du reste de centre ville.

	IUA	IIUA	IIIUA
Surface minimale	-	-	-
Emprise maximale	-	Dans une bande de 15 m à partir de la voie publique : 100 % Au-delà des 15 m : 50%	-
Hauteur maximale	Hauteur existante (+1 m si la construction immédiatement contiguë est plus haute)	IIUAa : 9 m IIUAb : 7 m IIUA : 10 m (R+2) Constructions annexes : 3,50 m	12 m
COS / SHON	-	Dans une bande de 15 m : - Au-delà des 15 m : 1,00	1,00

La zone UB (67,49 ha)

La zone UB recouvre les extensions ouest, sud et est du village en périphérie du noyau dense. C'est une zone à caractère d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat.

Les secteurs UBa1, UBa2, UBa3 et UBa4 (7,78 ha)

Les secteurs UBa1, UBa2, UBa3 et UBa4 recouvrent une zone à caractère commercial.

Le secteur UBb (3,08 ha)

Le secteur UBb recouvre une zone à caractère artisanal et hôtelier.

Le secteur UBc (3,24 ha)

Le secteur UBc recouvre une zone à caractère d'habitat résidentiel.

	UB	UBa	UBa4	UBb	UBc
Surface minimale	-	-	-	-	-
Emprise maximale	-	-	-	-	-
Hauteur maximale	9 m (12 m dans le cadre d'un projet d'ensemble, sur 20 % de l'emprise, sans créer de SHON supplémentaire)	9 m	14 m	12 m	7 m (9 m dans le cadre d'un projet d'ensemble, sur 20 % de l'emprise, sans créer de SHON supplémentaire)
	Constructions annexes : 3,50 m				
COS / SHON	0,50	0,50	1,60	0,50	0,60

La zone UC (30,78 ha)

La zone UC recouvre l'extension ouest du noyau dense. C'est une zone à caractère d'habitat résidentiel.

	IUA
Surface minimale	-
Emprise maximale	-
Hauteur maximale	7 m (9 m dans le cadre d'un projet d'ensemble, sur 20 % de l'emprise, sans créer de SHON supplémentaire)
COS / SHON	0,30

La zone UD (62,43 ha)

La zone UD recouvre l'extension nord et l'extension sud du noyau dense ainsi que la zone des Marines de Cogolin. C'est une zone à caractère d'habitat résidentiel.

Le secteur UDa (44,90 ha)

Le secteur UDa recouvre le secteur des Marines de Cogolin.

	UD	UDa
Surface minimale	-	-
Emprise maximale	-	-
Hauteur maximale	7 m (9 m dans le cadre d'un projet d'ensemble, sur 20 % de l'emprise, sans créer de SHON supplémentaire) Constructions annexes : 3,50 m	Constructions à usage d'habitation : 18 m Constructions à usage d'activités : 12 m
COS / SHON	0,20	0,30

La zone UE (148,32 ha)

La zone UE recouvre les extensions les plus périphériques du noyau urbain. C'est une zone à caractère d'habitat résidentiel de faible densité.

Le secteur UEa (82,42 ha)

Le secteur UEa recouvre des extensions résidentielles de densité moyenne à l'ouest et au sud du noyau villageois.

Le secteur UEb (22,10 ha)

Le secteur UEb recouvre des extensions résidentielles de transition entre la ville et le secteur agricole.

Le secteur UEbs (0,50 ha)

Le secteur UEbs recouvre un secteur dans lequel est localisée la source et les galeries alimentant la fontaine de la place de la Mairie.

Le secteur UEc (25,84 ha)

Le secteur UEc recouvre des extensions résidentielles en discontinuité de la ville et à forte sensibilité paysagère

	UE	UEa	UEb	UEbs	UEc
Surface minimale	-	-	1 500 m ²	1 500 m ²	2 000 m ²
Emprise maximale	-	-	-	-	-
Hauteur maximale	7 m Constructions annexes : 3,50 m				
COS / SHON		0,20	0,15	0,15	0,10

La zone UF (45,83 ha)

La zone UF recouvre la zone équipée réservée au parc d'activités de Cogolin. Cette zone accueille des établissements industriels, commerciaux, artisanaux, tertiaires et hôteliers.

	UF	UFc
Surface minimale	-	-
Emprise maximale	-	-
Hauteur maximale	8,50 m	
COS / SHON	0,70	0,50

Le secteur UFc (1,85 ha) :

Le secteur UFc recouvre le secteur de la nouvelle coopérative.

La zone UG (12,67 ha)

La zone UG recouvre la zone équipée réservée aux activités du secteur des Anches. Cette zone accueille des établissements industriels, commerciaux, artisanaux, tertiaires, hôteliers et scolaires.

	UGa	UGb	UGc	UGd
Surface minimale	-	-	-	-
Emprise maximale	-	-	-	-
Hauteur maximale	9 m	7 m (portée à 10 m pour 20 % de l'emprise de l'opération)	10 m (portée à 13 m pour 10% de l'emprise de l'opération)	13 m
COS / SHON	-	0,60	0,60	1,00

Le secteur UGa (2,51 ha) :

Le secteur UGa correspond aux bâtiments publics ainsi qu'aux équipements publics de sports et de loisirs.

Les secteurs UGb, UGc et UGd (10,16 ha) :

Le secteur UGb, UGc et UGd correspondent à de l'habitat avec des hauteurs différentes.

La zone UT (13,96 ha)

La zone UT recouvre la zone accueillant le Yotel.

	UT
Surface minimale	-
Emprise maximale	-
Hauteur maximale	12 m
COS / SHON	0,35

La zone 1UZ (2,09 ha)

La zone 1UZ recouvre une zone équipée réservée à l'activité commerciale.

Le secteur 1UZa (0,88 ha) :

Le secteur UZa recouvre l'extension du supermarché, les parkings nécessaires et les logements de fonction.

Le secteur 1UZb (1,21 ha) :

Le secteur UZb recouvre une zone destinée à recevoir des commerces et des services ainsi que des habitations directement liées aux commerces et service.

	1UZa	1UZb
Surface minimale	-	-
Emprise maximale	-	-
Hauteur maximale	7 m (portée à 10 m sur 30 % de l'emprise, sans créer de SHON supplémentaire)	6 m (portée à 9 m sur 20 % de l'emprise, sans créer de SHON supplémentaire)
COS / SHON	3 415 m ²	3 800 m ²

La zone 2UZ (9,68 ha)

La zone 2UZ recouvre le secteur de Port Cogolin (Ancienne ZAC du Parc d'Activités Marines).

	2UZ
Surface minimale	-
Emprise maximale	-
Hauteur maximale	17,10 m N.G.F.
COS / SHON	31 934 m ²

Les zones à urbaniser

L'appellation et la définition des zones à urbaniser ont été modifiées dans la loi SRU. Les zones NA du POS sont remplacées dans le PLU par des zones AU.

Le Code de l'urbanisme y distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Dans les zones d'urbanisation future strictes, la capacité des voies et réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, menant à un règlement autre. Elle peut se faire également au travers de l'outil opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté (définition d'un périmètre, d'un projet et sa traduction réglementaire par voie de modification ou de révision).

Les zones AU totalisent 33,14 ha soit 1,18 % du territoire communal.

POS	
Zonage	Surface ha
INA	73,20
IINA	13,49
IIINA	20,79
-	-
-	-
Total zones d'urbanisation future	107,48

PLU	
Zonage	Surface ha
-	-
-	-
1AU	20,76
2AU	4,88
3AU	7,51
Total zones d'urbanisation future	33,15

Evolution	
ha	%
-73,20	-100%
-13,49	-100%
-0,03	-0,14%
+4,88	+100%
+7,51	+100%
-74,33	-69,16%

La zone 1AU (20,76 ha)

La zone 1AU recouvre le secteur de Négresse, destiné à accueillir des activités tertiaires à haute valeur ajoutée et de formation.

	1AU	2AU	3AU
Surface minimale	-	-	-
Emprise maximale	-	-	-
Hauteur maximale	-	-	-
COS / SHON	-	-	-

La zone 2AU (4,88 ha)

La zone 2AU est située au sud du noyau urbain, enserré entre deux zones urbaines de densité moyenne et destinée au développement de l'habitat.

La zone 3AU (7,51 ha)

La zone 3AU est le secteur de Grand Pont, destiné à recevoir des équipements de loisirs et de tourisme liés à la présence de la Giscle.

La zone agricole

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains a changé l'appellation et a établi un régime plus restrictif pour la zone agricole ou de richesses naturelles.

Dans le POS, la zone NC correspondait aux zones de richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Dans le PLU, la zone NC du POS est remplacée par une zone A. Peuvent être classés en zone A, les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sur cette zone, la commune décide d'instaurer un secteur Ap où seuls les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics sont autorisés. Dans le reste de la zone A, sont autorisées les constructions exclusivement liées à l'activité agricole et l'extension limitée des bâtiments d'habitation préexistants exclusivement liés à ces exploitation.

Tous les bâtiments d'habitation situés en zone NC au POS et n'étant pas lié à une exploitation agricole ont fait l'objet d'un reclassement systématique en zone N afin de leur permettre une extension mesurée.

Par ailleurs, conformément à l'article R.123-12 2 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent faire apparaître « *dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ». A ce titre, le PLU identifie 5 bâtiments remarquables en zone agricole, qui sont par ailleurs spécifiquement identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- La bastide de Portonfus ;
- Le château de Trémouries ;
- Le château Saint Maur ;
- Le château des Garcinières ;
- Le domaine de la Gisle (cave).

Enfin, la zone A s'enrichit d'environ **220** hectares de terrains classés en AOC en provenance de la zone N avec ou sans EBC sur l'ensemble des 270 hectares reclassés en zone A au PLU.

La zone agricole totalise 1 341,93 ha au total, soit 47,72 % du territoire communal comporte 1 secteur.

POS	
Zonage	Surface ha
NC	657,92
NCa, NCab, NCb, NCba, NCc	414,72
Total zones agricoles	1 072,64

PLU	
Zonage	Surface ha
A	969,96
Ap	371,97
Total zones agricoles	1 341,93

Evolution	
ha	%
+312,04	+47,43%
-414,72	-100%
+371,97	+100%
+269,29	+25,10%

Le secteur Ap (371,97 ha)

Le secteur Ap est un secteur agricole sensible sur le plan paysager. Il est en effet caractérisé par la superposition de plusieurs périmètres d'enjeux environnementaux et humains, tels que la préservation de la Vallée de la Môle, une ZNIEFF terrestre, un site éligible Natura 2000 et des zones inondables identifiées au PPRI.

	A	Ap
Surface minimale	-	-
Emprise maximale	-	-
Hauteur maximale	Habitations : 7 m Bâtiments d'exploitation : 9 m	
COS / SHON	-	-

La zone naturelle

La loi solidarité et renouvellement urbains a également changé l'appellation des zones naturelles.

Dans le POS, les zones ND correspondaient aux zones de protection de l'agriculture et de sauvegarde des sites et paysages ou de risques et de nuisances. Dans le PLU, les zones naturelles sont inscrites en N.

La commune instaure un ensemble de « fenêtres » classant en zone naturelle environ 80 bâtiments d'habitation situés en zone A mais n'ayant pas de vocation agricole. Le périmètre des « fenêtres » est défini selon une équidistance à la façade de 20 m quelle que soit l'unité foncière.

Les zones N totalisent 1 015,53 ha, soit 36,11 % du territoire communal.

POS	
Zonage	Surface ha
ND, NDa, NDb	1 236,22
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
NDc	5,89
Total zones naturelles	1 242,11

PLU	
Zonage	Surface ha
-	-
N	988,54
Nc	5,68
Nca	6,18
Nci	1,43
Nd	3,28
Né	1,52
Nedf	0,80
Nj	2,04
Nt	6,06
Total zones naturelles	1 015,53

Evolution	
ha	%
-247,68	-20,04%
+5,68	+100%
+6,18	+100%
+1,43	+100%
+3,28	+100%
+1,52	+100%
+0,80	+100%
+2,04	+100%
-0,17	-2,89%
-226,58	-18,24%

Cette zone comporte 8 secteurs.

Le secteur Nc (5,68 ha)

Le secteur Nc est occupé par un camping caravanning.

Le secteur Nca (6,18 ha)

Le secteur Nca est occupé par des aires de camping

Le secteur Nci (1,43 ha)

Le secteur Nci est occupé par le cimetière faisant face à la ZA Saint Maur

Le secteur Nd (3,28 ha)

Le secteur Nd est occupé par un centre de traitement et de recyclage des déchets inertes.

Le secteur Né (1,52 ha)

Le secteur Né est destiné à recevoir un équipement de traitement de la ressource en eau.

Le secteur Nedf (0,80 ha)

Le secteur Nedf est occupé par des équipements destinés au transport et à la distribution de l'électricité.

Le secteur Nj (2,04 ha)

Le secteur Nj est occupé par les jardins familiaux au nord du noyau villageois.

Le secteur Nt (6,06 ha)

Le secteur Nt est occupé par le centre de séminaire de Trimurti.

	N	Nc	Nca	Nci	Nd	Né	Nedf	Nj	Nt
Surface minimale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprise maximale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hauteur maximale	7 m								
COS / SHON	+ 30% / SHON totale maxi : 250 m ² Bâti remarquable > 250 m ² de SHON : +25% de la SHON existante								
	-	0,020	-	-	-	-	-	-	0,04

Par ailleurs, conformément à l'article L.132-1 7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, le PLU identifie 7 bâtiments remarquables situés en zone naturelle ; ces bâtiments pouvant bénéficier d'une extension de 25% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ; sous réserve d'une insertion paysagère et architecturale de qualité :

- La Vielle Bastide ;
 - Le Mas des Mûriers ;
 - La bastide des Caramagnols ;
 - La bastide de caractère du Val d'Astier
 - Le moulin de la Giscle
 - L'ancienne maison de maître « Maudinade »
 - L'ancien bâtiment des mines de l'Argentière.
- Et deux éléments de patrimoine :
- La tombe du Canadel
 - La chapelle de Notre Dame des Salles

Le reclassement des zones NB

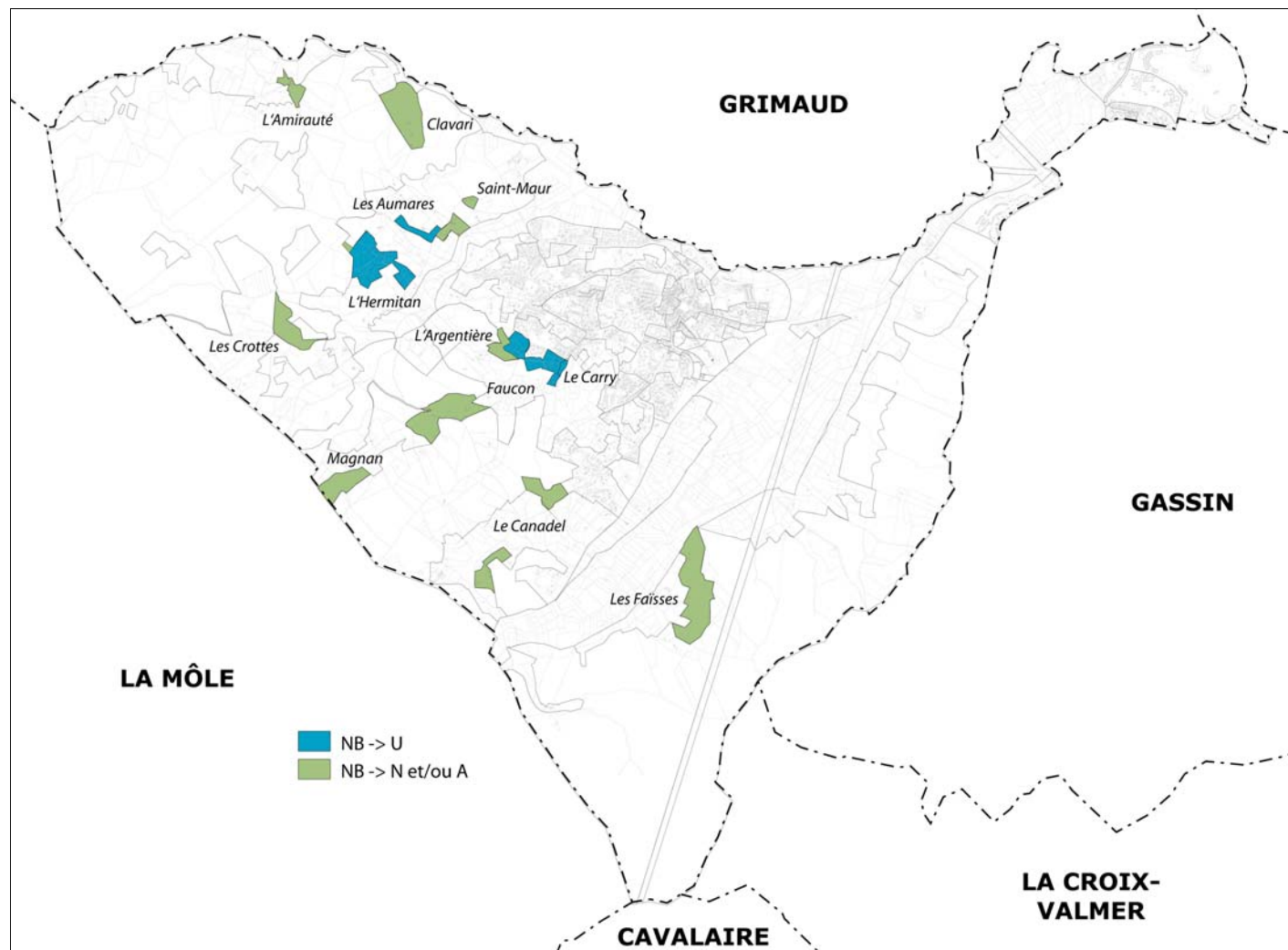
Parmi les 14 zones NB du POS actuel, 5 (environ 25% de la superficie totale des zones NB) seront reversées en partie ou en totalité en zone U et 9 (environ 75% de la superficie totale) en zone N et/ou A.

Ce reclassement est le résultat de différents critères :

- Taux d'urbanisation ;
- Assainissement ;
- Distance au noyau urbain.

Certaines zones NB sont très urbanisées et ne constituent donc plus des zones naturelles, telles que définies au POS. Ont donc fait l'objet d'un reclassement en zone U les anciennes zones NB dont les potentialités foncières résiduelles sont aujourd'hui réduites au maximum quel que soit leur mode d'assainissement.

Au contraire, les anciennes zones NB peu bâties, ayant une vocation majoritairement agricole, n'étant pas assainies collectivement et étant éloignées du noyau urbain présentaient toutes les caractéristiques nécessaires à un reclassement en zone A ou en zone N.



Le reclassement des zones NB
Source : sdp.conseils

Le reclassement des ZAC

ZAC du Parc d'activités	POS	PLU
Classement	UF et IINA	UF
Surface	13,5 ha	13,5 ha intégrés à la zone UF
Vocation	Industries, commerces, artisanat et activités tertiaires	
SHON ou COS	94 500 m ²	COS de 0,7 → 94 500 m ²

ZAC des Anches	POS	PLU
Classement	INA	UGa, b, c et d
Surface	13,3 ha	12,7 ha
Vocation	Commerces, bureaux, services, hôtellerie, habitat	
SHON ou COS	65 700 m ² (532 logements de 100 m ²)	COS de 0,6 (UGb, UGc) et 1 (UGd) (455 logements de 100 m ²)

ZAC Lion Codec	POS	PLU
Classement	INA et UC	1UZa et 1UZb
Surface	1,8 ha	2,1 ha
Vocation	Commerces, services et logements liés à ces activités	
SHON ou COS	7 215 m ²	7 215 m ²

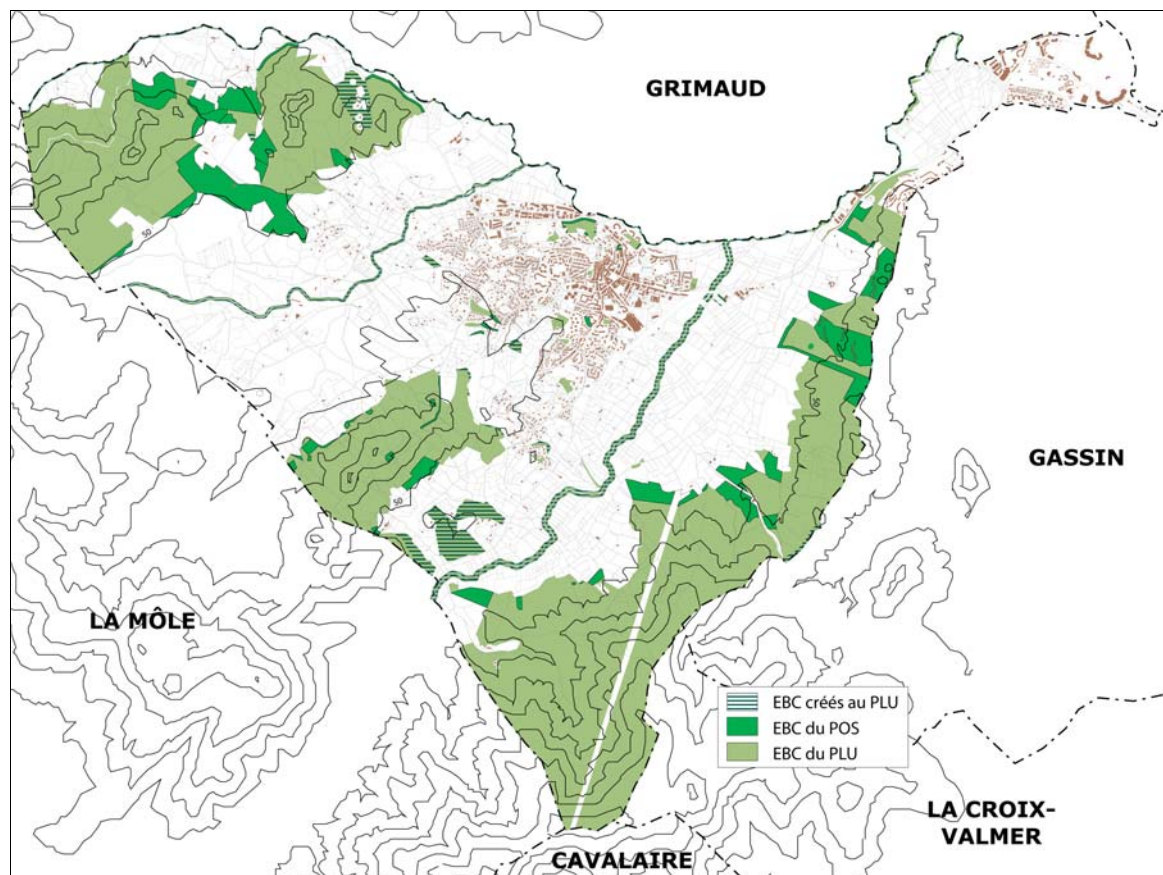
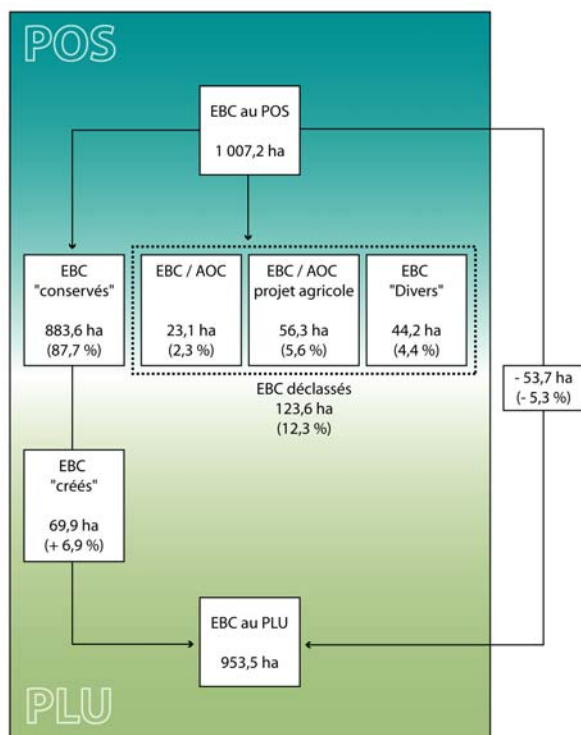
ZAC du Parc d'activités marines	POS	PLU
Classement	INAA	2UZ
Surface	7,7 ha	9,7 ha
Vocation	Artisanat, commerces, hôtellerie, habitat et équipements liés à l'activité nautique	
SHON ou COS	31 934 m ²	31 934 m ²

ZAC du Carry	POS	PLU
Classement	INA	UC
Surface	7,1 ha	7,1 ha
Vocation	Habitat, hébergement, équipements et espaces naturels	
SHON ou COS	17 980 m ²	COS de 0,3 (= 21 300 m ²)

3.4.2. Les prescriptions complémentaires au zonage

3.4.2.1. Les espaces boisés classés

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont régis par un régime strict qui interdit le défrichement. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel secteur.



Différentiel entre EBC du POS et EBC du PLU
Source : sdp.conseils

Les espaces boisés classés du PLU de Cogolin concernent 3 types d'espaces :

- Les massifs boisés
- Les ripisylves
- Les espaces plus réduits en milieu urbain

Evolution des EBC

EBC supprimés : environ 124 ha

Les EBC supprimés sont le résultat d'un chevauchement des classements AOC et EBC. Ce dernier étant très restrictif, il empêche une exploitation des zones classées en AOC. Sa suppression est donc privilégiée, au profit du classement AOC, d'autant plus lorsqu'elle permet la création d'une nouvelle exploitation agricole ou l'extension d'une exploitation agricole existante.

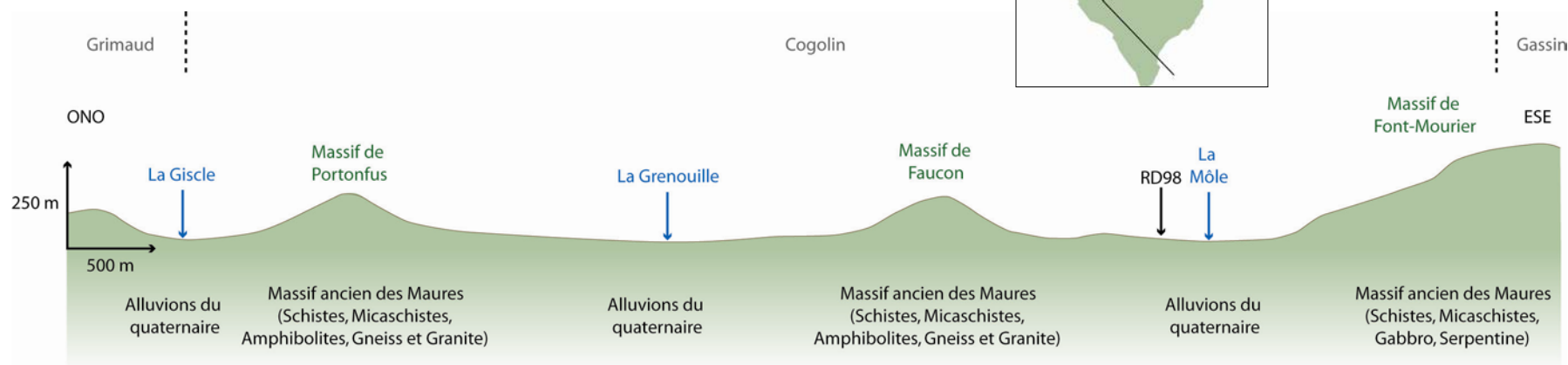
D'autre part, des motifs divers (entretien des abords de voie, renforcement d'une coupure incendie, habitations existantes, ...) justifient un déclassement d'EBC, en majorité pour des raisons de sécurité face au risque incendie.

EBC créés : environ 70 ha

Les EBC créés sont constitués d'espaces boisés significatifs que la commune souhaite préserver. Parmi ces espaces boisés significatifs, il est à noter que l'ensemble des ripisylves de la Giscle, la Môle et la Grenouille bénéficient de ce classement. D'autre part, des extensions légères sont réalisées dans une mise en cohérence avec l'emprise du boisement existant. Enfin, un renforcement des espaces de respiration inscrits au SCoT et pris en compte par le PLU est opéré par la création de ces EBC.

Soit un différentiel entre les EBC du POS et ceux du PLU, d'environ 54 ha.

Morphologie du territoire



NB : Sur cette représentation du relief de la commune, l'échelle des hauteurs et celle des distances horizontales ne sont pas équivalentes. L'augmentation (x2) des hauteurs permet une meilleure visibilité des éléments du relief.

Profil en travers de Cogolin
Source : IGN

Le territoire de Cogolin est situé entre le Massif des Maures et la mer Méditerranée, dont l'unique témoignage et un littoral de très petite dimension au nord-est de la commune. Les piémonts du Massif des Maures sont quant à eux, bien plus présents et forment trois ensembles parallèles : Le Massif de Portonfus au nord-ouest, le Massif de Faucon au centre et le Massif de Font Mourier au sud-est.

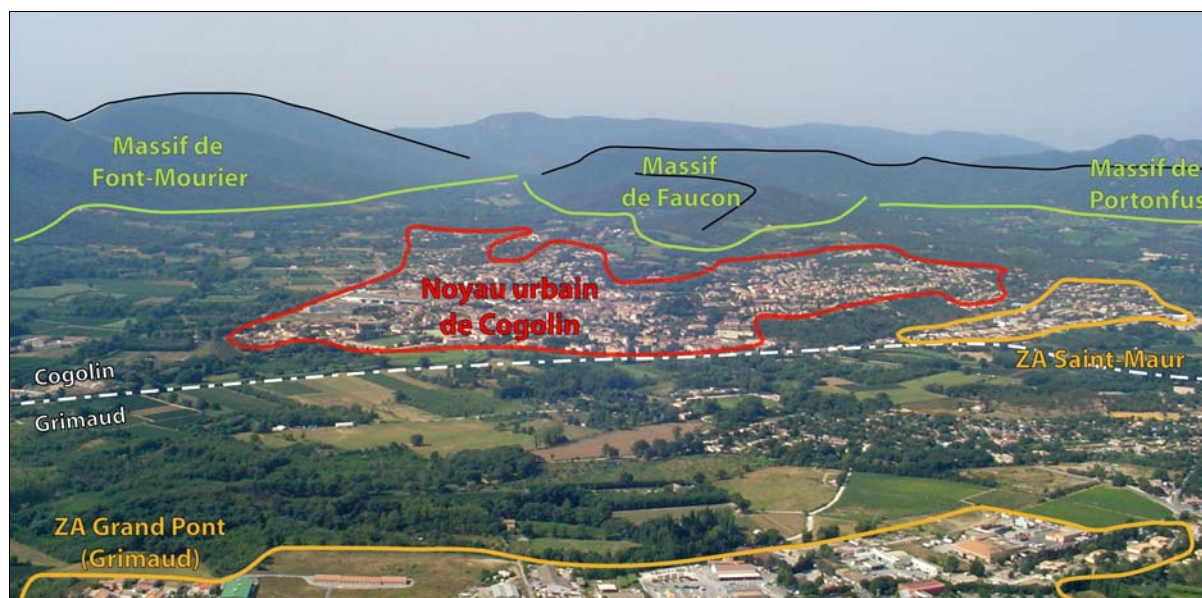
Entre ces trois massifs, coulent deux cours d'eau, la Grenouille et la Môle, auxquels s'ajoute la Giscle qui suit la limite communale entre Cogolin et Grimaud.

La géologie de la commune est corrélée à la morphologie décrite précédemment. Les trois cours d'eau ont formé des plaines alluviales entre des massifs composés de roches volcaniques et sédimentaires.

En surface, les plaines sont généralement couvertes par des espaces agricoles, tandis que la végétation des massifs cogolinois essentiellement composée de chênes verts et de chênes liège du fait d'un sol relativement acide. Certains secteurs ont vu se développer un maquis composé d'arbousiers, de bruyères arborescentes, de cistes et de myrtes.



Modélisation 3d du relief de Cogolin
Source : IGN



Grand paysage de Cogolin – vue depuis Grimaud

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

Le massif de Font Mourier, s'étend sur la quasi-totalité de la limite communale entre Cogolin et Gassin et constitue la limite de l'urbanisation de Cogolin à l'est, au-delà de la RD98.

La chêneraie qui le recouvre accueille dans sa partie la plus au nord de l'habitation et quelques équipements. Il est également traversé par une voie de faible gabarit dont l'utilisation, déjà importante en basse saison, mais plus encore en période estivale, en fait un axe à fort enjeu.

Le massif de Faucon est contigu au noyau urbain. Il s'entremêle avec les zones d'urbanisation diffuses et les zones agricoles les plus au sud.

Il est également recouvert par la chêneraie qui constitue l'essentiel du boisement du Massif des Maures. Malgré sa faible altitude, le massif de Faucon n'est que peu urbanisé dans sa partie la plus élevée. Les piémonts accueillent quant à eux les dernières habitations et quelques terrains agricoles qui ont pénétré la surface boisée.

Le Massif de Portonfus est le massif de plus à l'ouest. Le massif de Portonfus est séparé du Massif de Faucon par le ruisseau de la Grenouille, mais cette séparation disparaît immédiatement après la limite communale entre Cogolin et la commune de la Môle. Ces deux reliefs apparaissent donc intimement liés dans le grand paysage cogolinois.

A l'instar des deux autres massifs, celui de Portonfus est couvert par une chêneraie dense dans sa partie la plus élevée. Les piémonts, notamment dans la plaine de la Grenouille, accueillent des espaces à vocation agricole. Cependant, ces exploitations agricoles remontent jusque sur la crête du massif qu'elles scindent en deux, et au sein duquel elles peuvent constituer un obstacle à la progression des flammes en cas d'incendies.

Compatibilité du projet de PLU avec les contraintes environnementales

Les contraintes environnementales

Le grand paysage cogolinois

La géographie cogolinoise est donc structurée autour de ses trois massifs qui entrecoupent la plaine puis disparaissent progressivement dans un axe sud-ouest / nord-est, pour laisser place à une plaine commune à Cogolin et Grimaud jusqu'au littoral. Ces caractéristiques donnent au paysage de Cogolin un aspect de « cirque » dont le Massif des Maures et ses piémonts forment les limites tant physiques que visuelles.

Les risques

La commune de Cogolin est soumise à trois types de risques (cf. 1.2.).

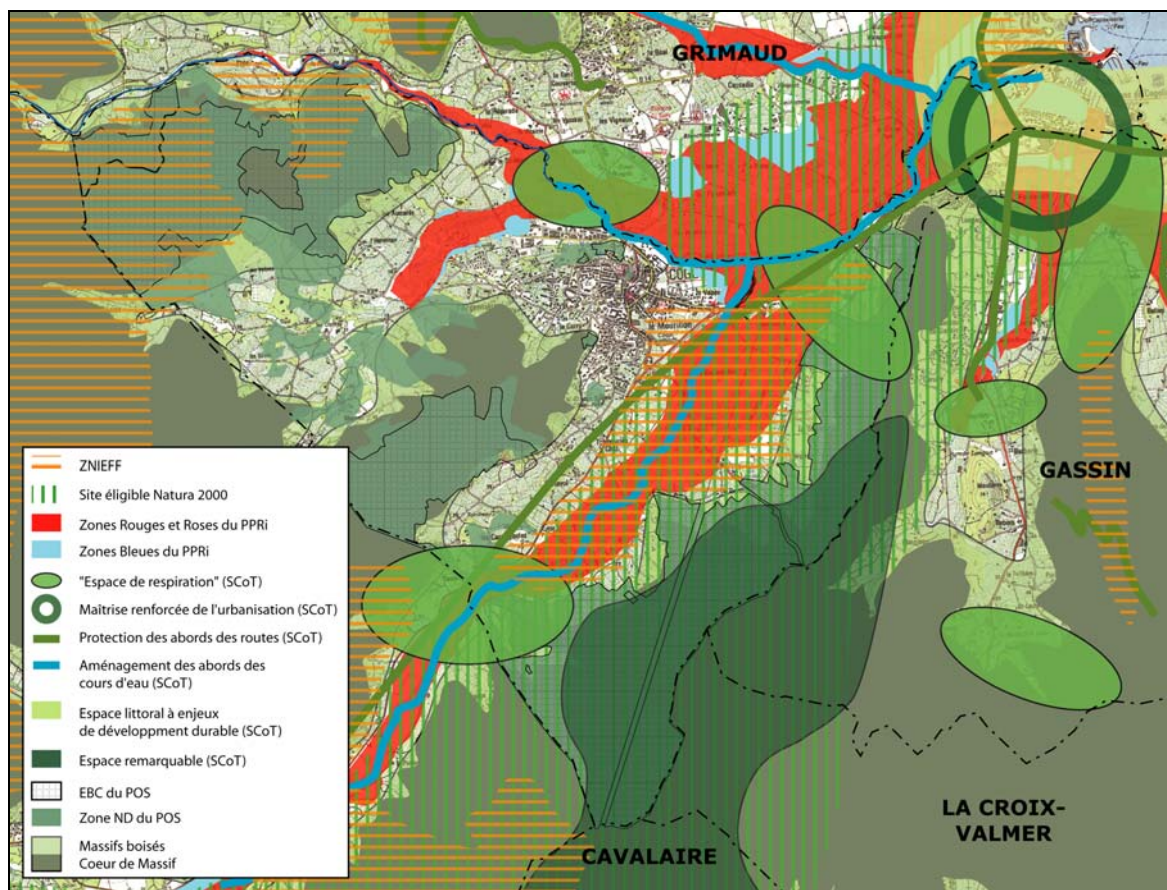
Le risque inondation, identifié au PPRI, concerne sur le territoire cogolinois, le secteur littoral, la vallée de la Môle, la vallée de la Grenouille et dans une moindre mesure la vallée de la Giscle. Le PPRI fait état d'un classement en zone rose pour la majeure partie des zones à risque avec quelques secteurs classés en zone rouge le long du cours de la Môle mais surtout de la Grenouille. Les zones roses sont bordées, particulièrement autour du noyau urbain, de zones bleues, indiquant un risque plus faible.

Le risque incendie provient de l'intérieur du Massif des Maures. Le dernier témoignage de ce risque est l'incendie intervenu en 2003 à la Garde Freinet et s'étant propagé jusqu'à Cogolin, ravageant la moitié ouest du Massif de Portonfus.

Normes de protections environnementales

Le territoire de la commune fait l'objet d'un grand nombre de normes environnementales à différents niveaux.

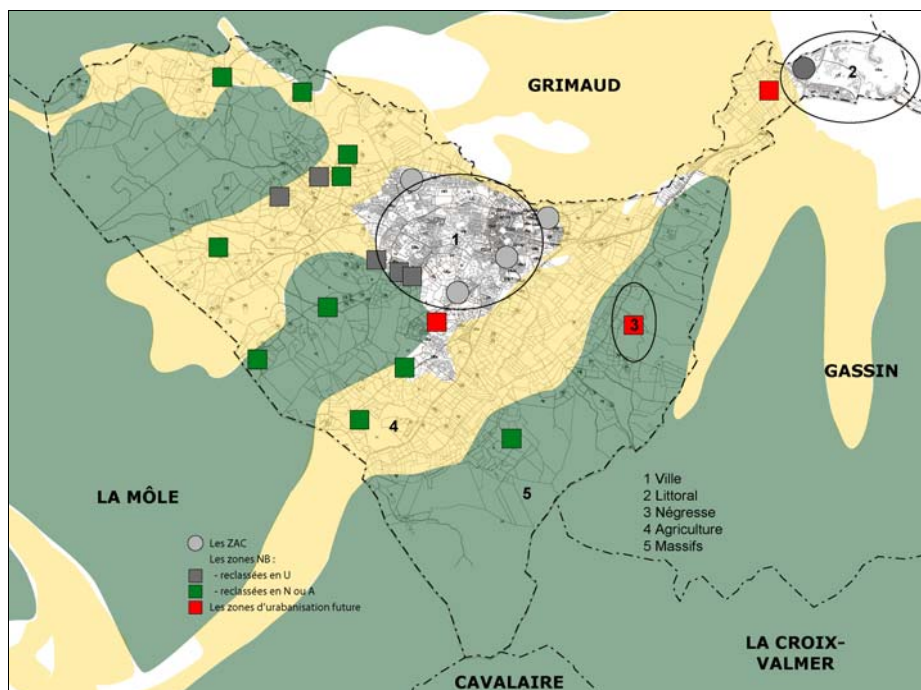
Au niveau européen et national, le classement en ZNIEFF et le classement en site éligible au réseau Natura 2000, bien que n'étant que des inventaires, témoignent d'une richesse écologique dont il faut tenir compte. A une échelle plus locale, le SCoT prévoit la maîtrise du développement urbain dans le secteur littoral, doublé d'espaces de respirations destinés à éviter un étalement urbain et donc une conurbation. Concernant les espaces naturels, le SCoT prévoit la protection des abords des cours d'eau, un espace à enjeu le long du littoral et des espaces remarquables en partie sud du massif de Font Mourier. Enfin, le POS de 1981 définit des espaces naturels à protéger sous forme de zones ND EBC en cœur de Massif.



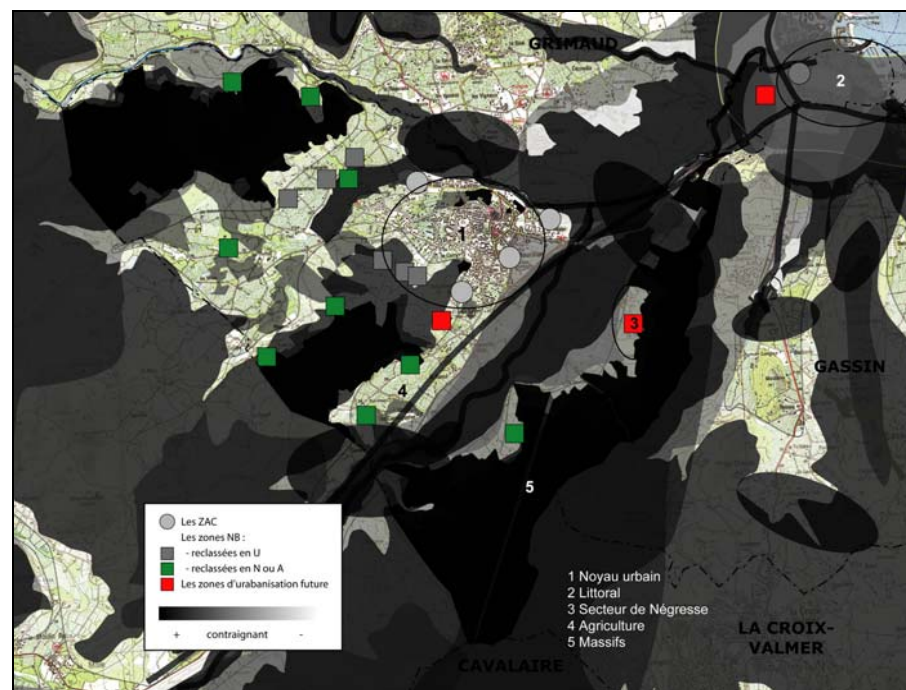
Normes de protections environnementales

Source : IGN

La compatibilité du projet de PLU avec les contraintes environnementales



Ossature du PLU
Source : PLU - IGN



NB : Niveau de contrainte donné à titre indicatif

Compatibilité du PLU avec les contraintes environnementales
Source : PLU - IGN

Les principales évolutions entre POS et PLU concernent :

- Le reclassement des zones NB en zones agricoles ou naturelles (■) dans les secteurs peu denses, où le boisement ou l'activité agricoles sont prépondérants ;
- Le reclassement des zones NB en zones urbaines (■) dans les secteurs plus denses, présentant peu de disponibilités foncières résiduelles et où l'assainissement collectif ou individuel est possible ;
- L'intégration des ZAC au PLU (○) ;
- La création ou le maintien de zones d'urbanisation future (■) à vocation d'habitat dans le secteur de Trémourières/Notre Dame des Salles, à vocation économique dans le secteur de Négresse et à vocation d'équipement et d'activités liées à la mer dans le secteur de Grand-Pont.

La grande majorité de ces évolutions sont localisées hors des secteurs présentant une contrainte environnementale et sont sans grand impact puisqu'elles ne font qu'entériner une situation existante (zones NB, ZAC, zone 3AU de Négresse). Le secteur littoral, est destiné à accueillir une extension limitée de l'urbanisation telle que définie par la Loi Littoral.

L'espace de respiration défini au SCoT dans le secteur de Grand-Pont, n'est pas menacé par la zone d'urbanisation future qui ménage de vastes espaces agricoles classés en zone « rose » (Rouge de type R2) au PPRI entre le secteur littoral et les secteurs urbanisés plus au sud.

Présentation des déclassements d'EBC

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites »

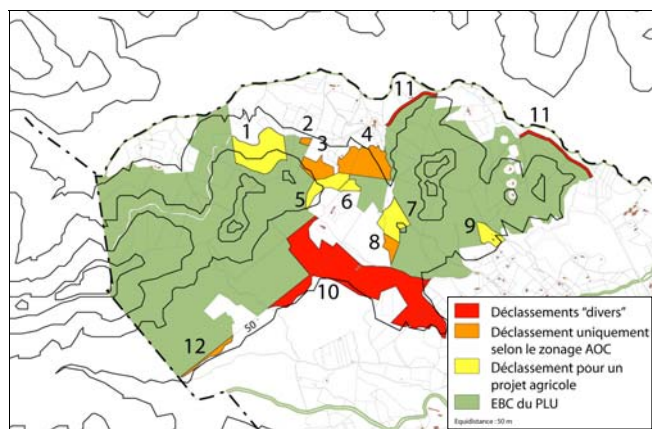
Article L.146-6 du Code de l'Urbanisme

Le passage du POS au PLU est l'occasion de repenser les espaces classés en EBC au POS de 1981 au regard de la situation économique, sociale et environnementale actuelle.

Dans un premier temps, la commune a souhaité répondre de manière globale à la demande de la profession agricole en privilégiant le classement AOC au classement EBC lorsque ceux-ci se chevauchaient, notamment lorsque ces secteurs en AOC sont le support d'un projet agricole. D'autres déclassements, liés à des motifs non agricoles, ont également été proposés. Suite à la présentation de ces mutations d'EBC en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du 9 novembre 2007, et à un travail mené en commun avec les services de la DDE, des modifications ont été apportées au projet de PLU.

Les déclassements d'EBC sont les suivants :

Le Massif de Portonfus



Le Massif de Portonfus, culmine à un peu plus de 200 m d'altitude sur sa partie cogolinoise. Il est délimité par la Giscle au nord, au fond de sa vallée et il est délimité au sud par la plaine de la Grenouille. Trois secteurs sont identifiables :

- L'ouest du massif ;
- La partie centrale ;
- L'est du massif.

L'est et l'ouest ont des caractéristiques très proches. Ce sont deux secteurs de plus haute altitude, généreusement boisés. La partie centrale est quant à elle, moins élevée, puisque n'atteignant pas les 100 m d'altitude, et davantage à vocation agricole, accueillant des exploitations existantes et largement couverte par le classement AOC « Côtes de Provence ».

La moitié ouest du massif est directement concerné par le risque incendie (incendies de 2003). Il est donc judicieux de saisir l'opportunité de conforter la coupure incendie que forme ce secteur agricole en renforçant les possibilités d'exploitation du sol.

Le Massif de Portonfus possède un flanc nord directement tourné vers des espaces naturels et agricoles situés sur la commune de Grimaud. Formant donc une des limites de la plaine de la Giscle, combiné à des altitudes non négligeables, il présente une covisibilité importante. Les déclassements doivent donc être limités dans les secteurs les plus élevés et les plus pentus. Au contraire, le flanc sud, tourné vers la plaine agricole de la Grenouille, sur le territoire de Cogolin, présente un dénivelé identique, mais avec une pente bien moins importante, ce qui atténue l'impact visuel des déclassements.

La majorité de ces déclassements est localisée en partie centrale du Massif de Portonfus, soit là où l'impact paysager est atténué par une altitude faible et la présence d'un plateau, donc de pentes faibles voire nulles.

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire	
1	ND	A	9,06	70 - 130 m	Moyenne à forte	Oui	Secteur boisé en partie déjà cultivé le long de la RD 14. Projet viticole (Domaine de la Giscle) participant à la protection contre les incendies. Impact visuel moyen dû à la covisibilité avec Grimaud et une altitude moyenne.	
								

N°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire	
2	ND	A	0,37	60 m	Faible	Oui	Secteur boisé, classé en AOC. Pente faible et altitude basse. Un très faible impact visuel.	

N°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire	
3	ND	A	2,52	70 – 100 m	Moyenne	Oui	Secteur boisé, classé en AOC. Situé dans la partie centrale du Massif, avec une pente moyenne et altitude moyenne également, ce secteur présente un impact raisonnable. Participe à la protection contre les incendies.	

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
4	ND	A	6,68	40 – 80 m	Moyenne à forte	Oui	Secteur boisé, classé en AOC en partie cultivé. Pente moyenne et altitude relativement basse. Impact visuel moyen depuis Grimaud. Participe à la protection contre les incendies.		

N°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
5	ND	A + fenêtre en N	2,89	80 - 120 m	Faible à moyenne	Non	Secteur boisé en partie cultivé, d'altitude moyenne, dont les pentes les plus fortes sont tournées vers l'intérieur du Massif, donc présentant une covisibilité faible. Projet viticole participant à la protection contre les incendies.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
6	ND	A	0,84	80 – 100 m	Faible à moyenne	Non	Secteur boisé en partie replanté en oliviers en continuité d'espaces cultivés. Une pente et une altitude moyennes. Une pente orientée vers l'intérieur du Massif. Un impact visuel modéré.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire	
7	ND	A + fenêtre en N	3,28	60 – 80 m	Moyenne	Oui	Secteur de faible altitude et de pente moyenne présentant une légère covisibilité, mais situé dans un vallon, diminuant l'impact visuel. Projet viticole participant à la protection contre les incendies.	

N°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire	
8	ND	A	1,22	70 – 90 m	Faible	Oui	Secteur boisé, classé en AOC. D'altitude et de pente faible, il est essentiellement visible depuis l'intérieur du Massif. Impact visuel faible. Participe à la protection contre les incendies.	

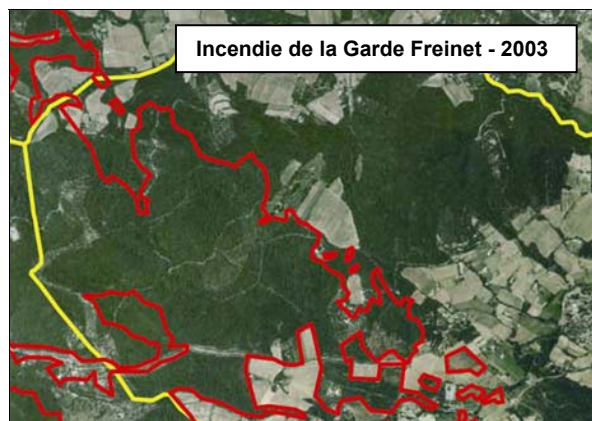
N°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire	
9	ND	A + fenêtre en N	1,86	50 – 70 m	Faible à moyenne	Non	Secteur boisé peu dense jouxtant des vignes existantes, de faible altitude et de pente moyenne, il présente une très faible covisibilité depuis la plaine de la Grenouille. Impact visuel négligeable. Projet d'extension de l'exploitation viticole existante	

N°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
10	ND	A	28,71	50 – 70 m	Faible	Oui	Secteur au boisement peu dense, très dégradé par les incendies et entrecoupé de vignes. D'altitude et de pente faibles, ce secteur n'est vraiment visible que depuis le chemin qui le longe. Impact très faible. Participe à la protection contre les incendies.		

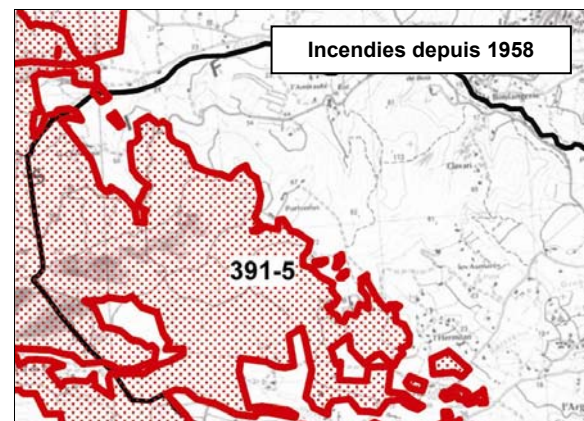
n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
11	ND	N	2,21	20 m	Très faible	Non	Espaces boisés le long de la RD14 et de la RD48. Déclassement sur une faible épaisseur pour l'entretien des abords de voie.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
12	ND	A	0,86	50 m	Très faible	Oui	Secteur boisé, classé en AOC. Pente quasi nulle et altitude basse permettent un impact négligeable.		

La majeure partie des déclassements de ce massif, situés dans la partie centrale, a pour objectif au-delà de l'action de soutenir l'activité agricole telle qu'énoncée au PADD, de ménager une véritable coupure incendie permettant de préserver la moitié est du massif, pour l'instant épargnée par les incendies. Cette coupure s'établit sur la base des cartographies présentées ci-dessous :



Source : Site internet du CDIG du Var

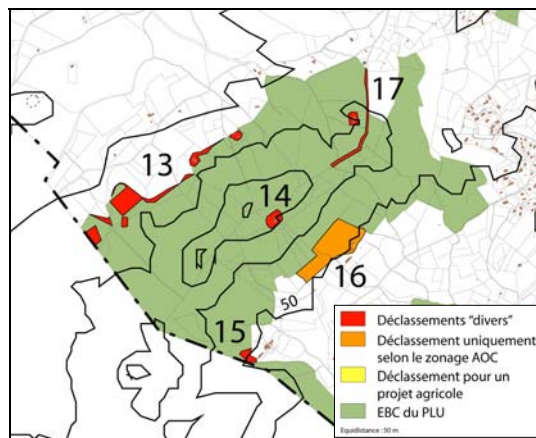


Source : Site internet du CDIG du Var



Secteur de la coupure incendie

Le Massif de Faucon



Le Massif de Faucon, culmine également à environ 180 m d'altitude sur sa partie cogolinoise. Il est délimité par la plaine de la Grenouille au nord et au sud par la plaine de la Môle.

Il présente deux secteurs distincts :

- Un premier secteur, plus à l'ouest, où sont localisés les points culminants du massif, et présentant des pentes moyennes à fortes ;
- Un deuxième secteur qui s'étend en pente douce dans toutes directions jusqu'aux prémices du noyau urbanisé de la commune, au nord-est du Massif.

Le Massif de Faucon, par son altitude maximale, constitue un élément fort du paysage. Il est visible depuis le flanc sud du Massif de Portonfus, de la plaine de la Grenouille, des secteurs urbanisés proches, depuis toute la vallée de la Môle et du massif de Font-Mourier.

La majorité des déclassements d'EBC est localisée aux pieds du Massif, sur chacun des flancs.

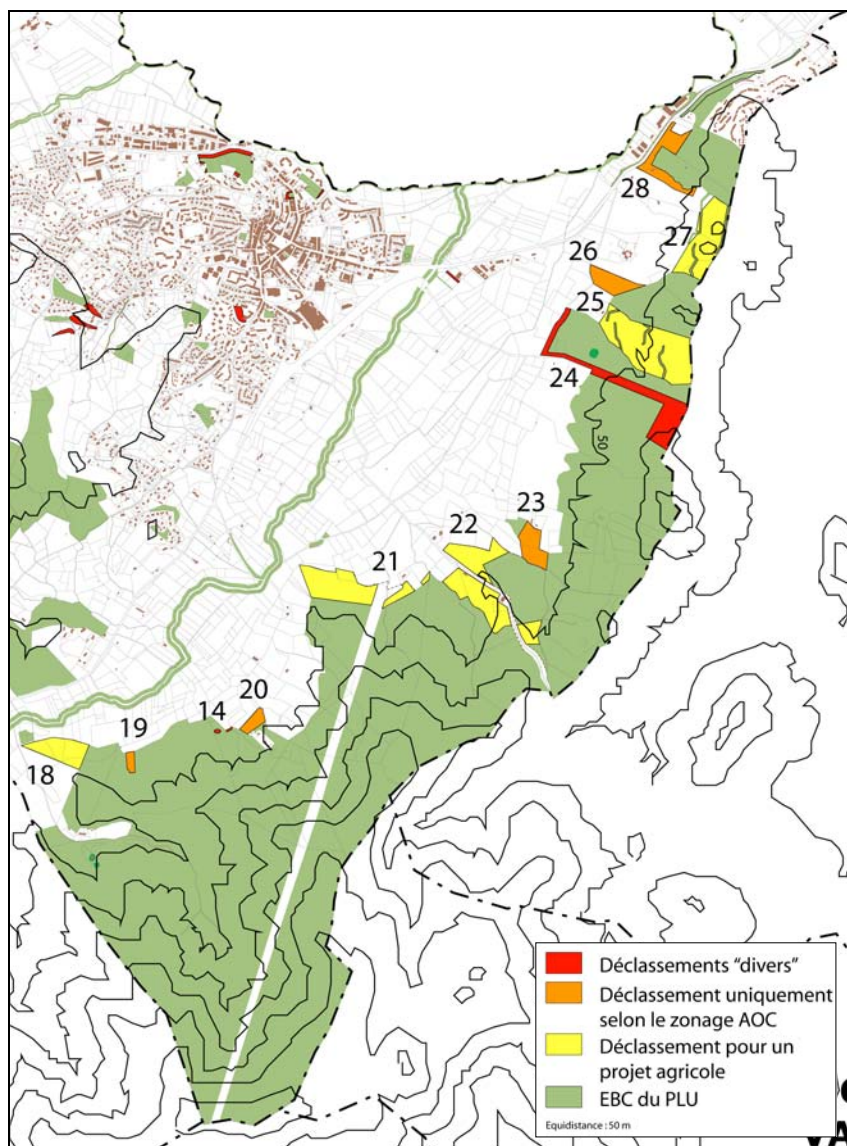
n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire	
13	ND	N	0,38	80 m	Faible	Non	Fenêtres autour de constructions existantes. Secteurs peu densément boisés, en bordure du classement EBC, de pente et d'altitude faibles, leur impact visuel est négligeable.	
	ND	N	0,15	70 m	Faible	Non		
	ND+IINB	N	1,47	60 - 70 m	Faible	Non		
	ND	N	0,39	80 m	Faible	Non	Fenêtres autour de constructions existantes. Secteurs peu densément boisés situés plus profondément dans le Massif. Leur faible surface et les pentes moyennes à quasi-nulle, permettent un impact visuel des déclassements quasi-nul.	
14	ND	N	1,41	70 - 150 m	Très faible à moyenne	Non		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
15	ND	N	0,29	50 m	Faible	Oui	Secteur au boisement peu dense autour de constructions existantes. Une pente et une altitude faibles. Peu d'impact visuel.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
16	ND	A + fenêtre en N	3,79	50 – 70 m	Faible à moyenne	Oui	Secteur boisé partiellement cultivé, classé en AOC, en bordure du massif. Pente moyenne et altitude basse permettent un impact visuel modéré.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
17	ND	N	0,84	90 – 120 m	Faible à moyenne	En partie	Espaces boisés le long du chemin de Faucon. Déclassement sur une faible épaisseur pour l'entretien des abords. Un impact visuel très réduit.		

Le Massif de Font-Mourier



Le Massif de Font-Mourier est le massif le plus étendu de Cogolin, puisqu'il parcourt la quasi-totalité de la limite communale avec Gassin constituant une véritable « barrière » entre les deux communes, s'effaçant uniquement dans le secteur de la Foux.

Le Massif de Font Mourier culmine à des hauteurs bien plus importantes que les deux autres massifs, puisqu'il atteint plus de 350 m dans sa partie cogolinoise.

Deux secteurs se dégagent :

- Une moitié sud-ouest plus élevée, présentant une pente relativement régulière et parfois assez prononcée, participant d'un relief imposant qui s'étend également sur Cavalaire, la Croix-Valmer et la Môle ;
- Une moitié nord, bien moins élevée, présentant une pente moyenne partagée avec Gassin uniquement.

Le Massif de Font Mourier, par son étendue et par ses altitudes élevées par rapport aux autres massifs, constitue le relief majeur de la commune. Il est visible depuis la Foux au nord, depuis la RD98 qui le longe en traversant la vallée de la Môle, également depuis les franges de l'urbanisation et des points hauts du village, de l'extrémité du flanc sud du Massif de Portonfus et enfin depuis une grande partie du Massif de Faucon, dont tout le flanc sud lui fait face et dont la moitié nord aux pentes faibles permet une vue dégagée.

La covisibilité de ce massif est donc de fait, importante à l'échelle de la commune.

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
18	ND	A	3,52	20 – 40 m	Faible à moyenne	Oui	Secteur boisé en partie cultivé, de pente moyenne et de faible altitude. Projet d'extension d'une exploitation viticole récente (Domaine du Val d'Astier). Un impact visuel faible.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
19	NC	A	0,50	10 – 20 m	Nulle	Oui	Secteur boisé, classé en AOC, de faible dimension. De très faible hauteur et de pente quasi inexistante, son déclassement a un impact visuel quasi nul.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
20	ND	A + fenêtre en N	0,98	30 – 50 m	Faible à moyenne	Oui	Secteur boisé, classé en AOC, de faible dimension. Faible hauteur et pente moyenne. Un impact visuel faible.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
21	ND+NC	A	6,71	5 – 20 m	Quasi-nulle	Oui	Secteur boisé en partie cultivé en marge du massif, classé en AOC. Très faible altitude et pente quasi nulle. Peu d'impact visuel. Installation d'un jeune agriculteur.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
22	ND	A + fenêtre en N	10,12	10 – 60 m	Moyenne	Oui	Secteur au boisement peu dense, en partie cultivé, classé en AOC. Une pente moyenne et une altitude relativement faible. Un impact visuel modéré. Un déclassement morcelé du fait de la conservation d'EBC existants.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
23	ND	A(+N)	2,51	20 – 50 m	Faible à moyenne	Oui	Secteur boisé, classé en AOC. Une faible hauteur et une pente moyenne. Un impact visuel faible.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
24	ND	A	6,59	10 – 110 m	Moyenne	Non	Espaces boisés le long du chemin de la Mort du Luc et secteur du réservoir. Une pente moyenne continue jusqu'à la crête. Un déclassement qui suit le tracé de la voie. Un impact visuel supplémentaire mesuré, quasi imperceptible dans le secteur du réservoir.		

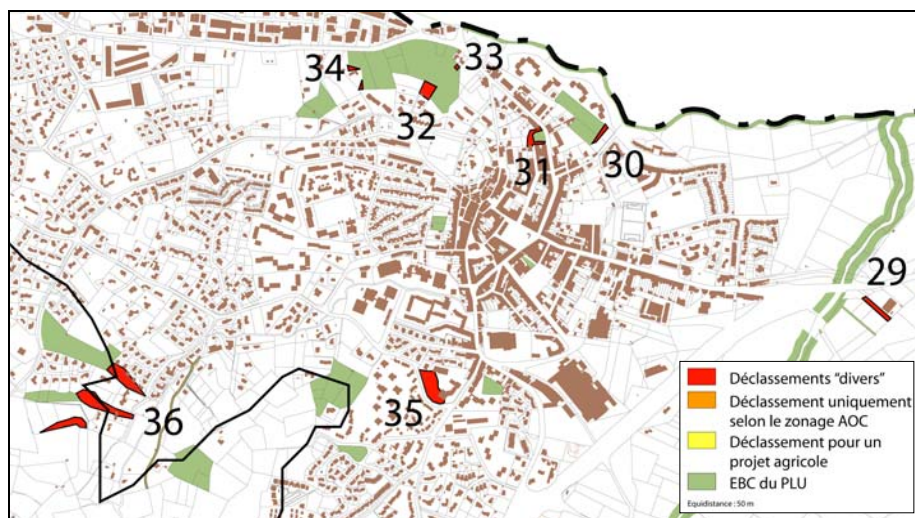
n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
25	ND	A + fenêtre en N	11,99	20 – 80 m	Moyenne	Oui	Projet viticole (Domaine des Garcinières) dans un secteur boisé, déjà en partie cultivé. Une pente moyenne continue jusqu'à la crête déjà en vigne. Des barrières végétales sont imposées par des cordons d'EBC, limitant l'impact visuel.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
26	ND	A	2,35	10 – 30 m	Faible	Oui	Secteur boisé, classé en AOC. Pente et altitude faibles. Un impact visuel modéré.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
27	ND	A	6,98	60 – 90 m	Moyenne	Oui	Projet viticole (Domaine des Garcinières). Une pente moyenne continue jusqu'à la crête déjà en vigne. Des barrières végétales sont imposées par des cordons d'EBC, limitant l'impact visuel.		

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
28	UE	UE	1,36	10 – 50 m	Faible à moyenne	En partie	Secteur boisé, classé en AOC sur une petite partie. Déclassement en bordure de voie pour entretien et autour de la station d'épuration. Une altitude faible dans les secteurs les plus visibles et une pente moyenne. Un impact visuel modéré.		

Le noyau urbain



Le noyau urbain est parsemé d'espaces végétalisés, dont certains sont classés en EBC. La configuration d'un tissu urbain ne permet pas une covisibilité à grande échelle. Un déclassé, s'il aboutit à une modification des espaces végétalisés, n'a d'impact visuel qu'à l'échelle de la rue.

Les déclassés sont répartis à divers endroits :

- au nord du village ;
- au sud du village ;
- dans ZA de Valensole ;
- dans des lotissements au sud-ouest.

Ceux-ci font l'objet d'un déclassé pour des motifs essentiellement d'entretien ou de création de voirie et de projets privés ou publics de construction.

n°	Classement au POS	Classement au PLU	Surface (ha)	Altitude moyenne	Pente	Classement AOC	Motif de déclassement / Commentaire		
29	UFb	UF	0,08	5 m	Faible	Non	Déplacé à la limite existante de la ZA		
30	UB	UB	0,06	5 m			ER n°5 voie de contournement de la RD 558 et de la RD 98		
31	IIUA	IIUA+IIIUA	0,09	5 m			Réduit en faveur d'un projet économique		
32	ND+UD	UD	0,12	50 m			Echange pour permettre une construction		
33	ND	N	0,01	10 m			Projet d'habitation		
34	ND	N	0,01	30 m			Fenêtre autour d'un bâtiment existant		
35	UB	IIIUA	0,35	30 m			Ecole Pisan (en cas de besoin d'extension)		
36	INA	UEa	0,40	40 – 70 m			En partie		
	INB	UEb	0,48						
	INB	UEb	0,18						

3.4.2.2. Les outils fonciers

Le PLU met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets.

*« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et **les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, (...).***

A ce titre, ils peuvent :

(...)

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; »

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

Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été reconduits et complétés dans le cadre de la révision du PLU.

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondant. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure et ceux de superstructures.

Le PLU définit leur emprise exacte sur le plan de zonage et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Le PLU comporte 73 projets d'emplacements réservés dont :

- 52 concernent la voirie :
 - 10 le sont au bénéfice du Département. (Il n'y a plus d'emplacements réservés au bénéfice de l'Etat). Il s'agit des projets de voirie qui pour l'essentiel reconduisent les emplacements réservés du POS. Le tracé de la piste cyclable qui était au bénéfice de la commune le devient au bénéfice du Département.
 - 42 le sont au bénéfice de la commune pour des projets de voirie. Certains de ces emplacements réservés sont en partie réalisés, néanmoins, ils ont été maintenus car l'ensemble de la maîtrise foncière n'est pas acquise sur l'ensemble du tracé.
- 20 concernent des ouvrages ou installations d'intérêt public ou des espaces verts :
 - 2 le sont au bénéfice du Syndicat Intercommunal. Il s'agit du projet d'extension de la station d'épuration et de la création d'une station tertiaire. Ces deux ER étaient auparavant au bénéfice de la commune ;
 - 1 ER au bénéfice d'EDF ;
 - 1 ER au bénéfice du SIDECM (syndicat des Eaux) ;
 - 17 ER au bénéfice de la commune qui concernent :
 - 1 ER au bénéfice de la commune et au profit de l'ADAPEI en vue de l'extension de leur établissement de service public
 - 1 ER destiné à l'accueil d'une caserne de pompiers de type 3 ;
 - 3 ER destinés à la création d'espaces verts ;
 - 1 ER destiné à la création d'un parc de stationnement ;
 - 1 ER destiné à un projet d'espace public ;

- 1 ER destiné à l'extension du cimetière ;
- 1 ER destiné à l'extension des jardins familiaux et la création d'une aire de sport et de jeux ;
- 1 ER destiné à un espace vert avec aménagement hydraulique ;
- 1 ER destiné à un projet d'aménagement hydraulique ;
- 5 ER destinés à la création ou l'extension de bâtiments publics.

L'emplacement réservé n°60 à vocation de « création de bâtiments et équipements publics à caractère scolaire et sportif » ne fait pas l'objet d'un projet précis. En l'état, la commune lui donne une définition générique qui sera précisée ultérieurement.

S'agissant de la voirie les emplacements réservés « Etat », « Conseil Général » et « commune », se rapportent aux projets d'emplacements qui figuraient déjà au POS.

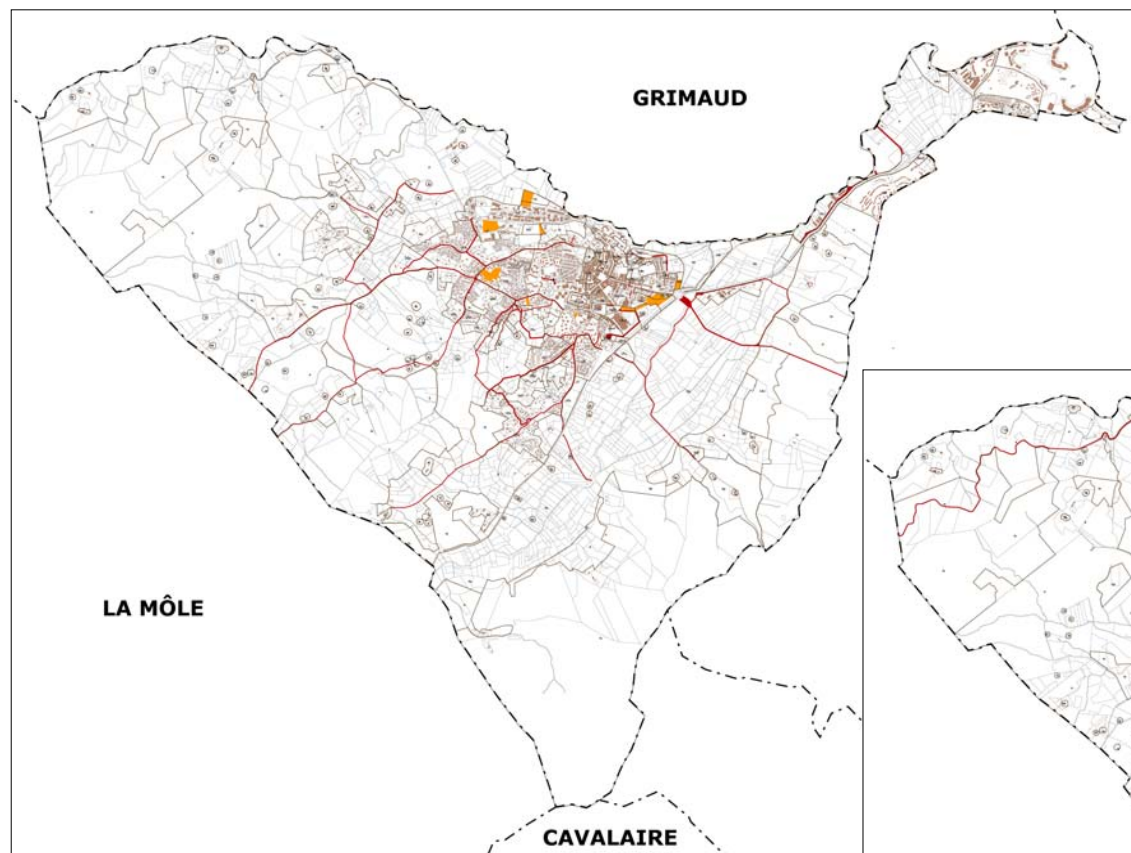
S'agissant des projets d'emplacements réservés hors voirie :

- 4 n'ont pas la commune comme bénéficiaire (2 au SIA, 1 EDF, 1 SIDECM) ;
- 15 sont au bénéfice de la commune dont 5 concernent plus particulièrement des projets de bâtiments publics ou d'équipements publics. Ce choix résulte de l'insuffisance de cette réserve dans le POS. En effet, à part les emplacements réservés « voirie » le POS ne comportait pas d'emplacements réservés pour des bâtiments et ouvrages publics. Ceci a posé le problème par exemple pour réaliser le nouveau groupe scolaire.

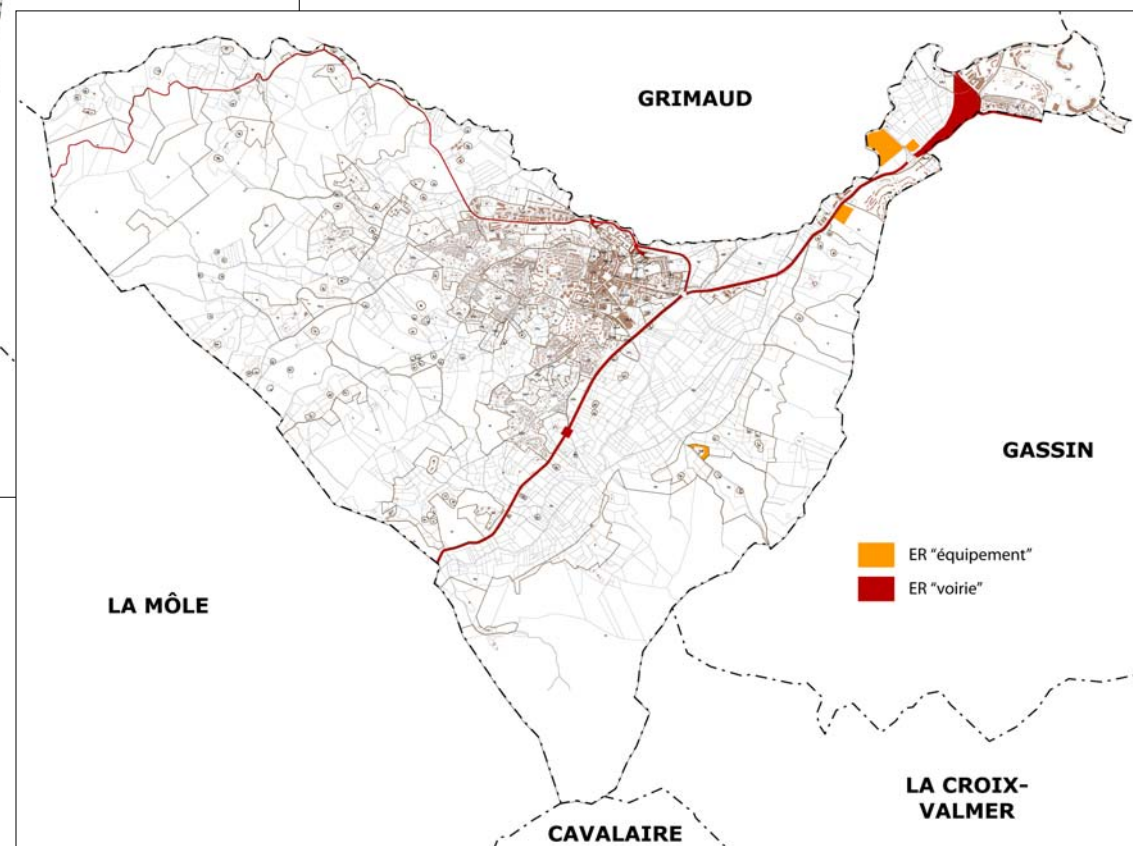
Cette difficulté est aujourd'hui prise en compte par ces six emplacements réservés au PLU.

Outre ce premier intérêt de prévoir la possibilité de réaliser les bâtiments et équipements publics, ces emplacements présentent l'avantage de permettre des implantations adaptées pour ces réalisations en évitant de rejeter à la périphérie de l'agglomération ces implantations alors que leur nature même nécessite qu'ils soient implantés dans le tissu urbain dense ou moyennement dense.

Il peut arriver que certains emplacements réservés situés en zone agricole puissent impacter sur des exploitations agricoles existantes. Leurs mises en œuvre demanderont donc une attention particulière et d'éventuelles compensations afin de ne pas remettre en cause la viabilité de ces exploitations.



Les ER au bénéfice de la commune
Source : PLU



Les ER au bénéfice du Département, du SIDECM et d'EDF
Source : PLU

3.4.2.3. Les protections du patrimoine architectural et paysager

Une palette de couleurs élaborée par l'architecte-conseils de la commune est annexée au PLU.

3.4.2.4. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Conformément au décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 pris en application de la loi du 2 février 1995, le territoire communal a été divisé en trois zones, prenant en considération la crue de référence dite centennale.

- ZONE ROUGE : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace
- ZONE BLEUE : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre
- ZONE BLANCHE : zone dans laquelle il n'y a pas de risque prévisible ou pour laquelle la probabilité d'occurrence est inférieure à celle de la crue de référence dite centennale.

Les zones rouges font l'objet d'une interdiction généralisée à l'exception des aménagements, exploitations du sol, et équipements et infrastructures publics à la condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des eaux.

Les zones bleues permettent, outre les aménagements destinés à la gestion de l'eau, la construction d'habitations nouvelles strictement nécessaires à l'activité agricole, et l'aménagement des constructions existantes sans changement d'affectation, ni augmentation des capacités d'accueil pour les constructions à usage d'accueil.

Ces bâtiments doivent alors respecter les règles de construction énoncées dans le règlement du PPRI.

« Le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan d'occupation des sols, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme. »

Article L.562-4 du Code de l'Environnement

Ainsi, en tant que servitude d'utilité publique, le PPRI s'impose au PLU dans l'ensemble de ses dispositions.

3.4.2.5. Le choix en faveur d'une superficie minimale pour certaines zones urbaines

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Urbanisme et Habitat (UH) de 2003 a offert la possibilité aux communes élaborant leur PLU de d'imposer, sur les parties du territoire qui le justifient, une surface minimale de constructibilité des terrains pour des raisons :

- soit d'ordre technique comme les possibilités de raccordement au réseau public d'assainissement,
- soit d'ordre paysager ou lié à la qualité du site et à l'urbanisation dite « traditionnelle ».

« Les PLU peuvent fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

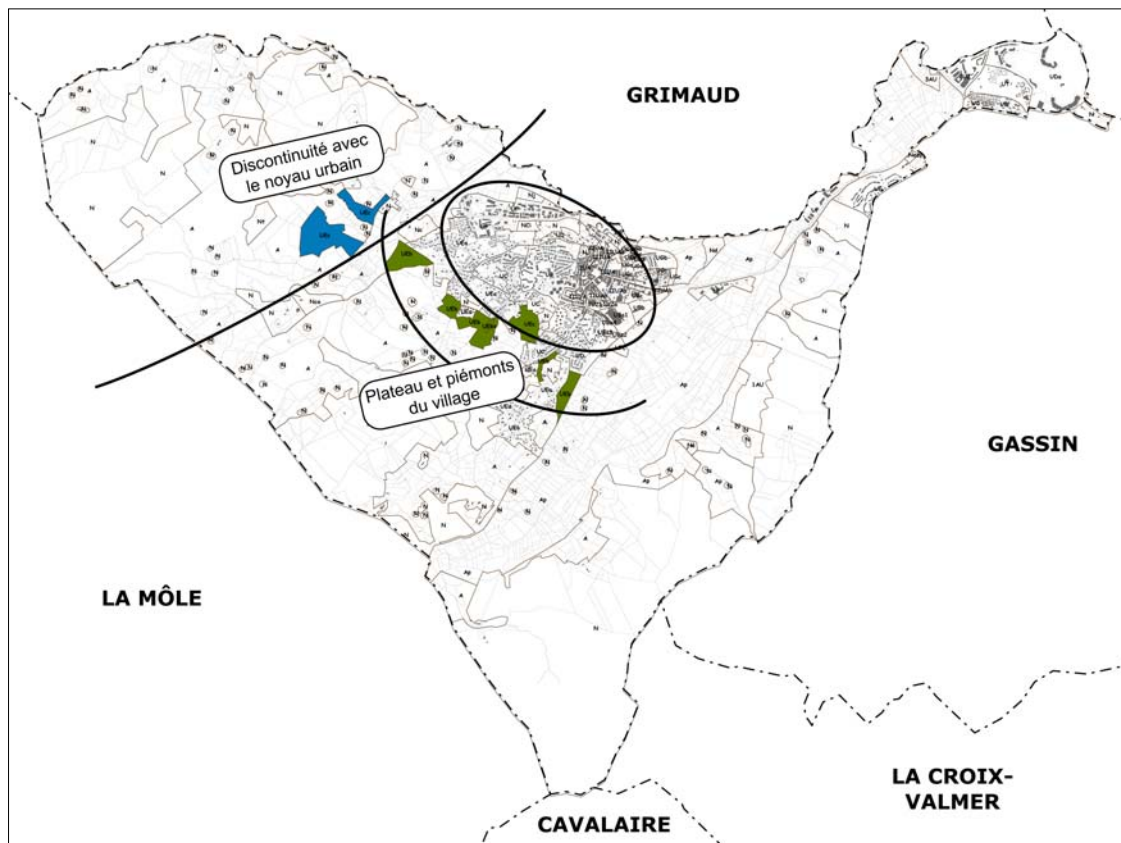
Dans ce contexte, 8 zones du PLU gardent une superficie minimale des terrains :

- 2 zones UEc localisées au nord ouest et déconnectées du noyau villageois (Les Aumares et l'Hermitan) et dont l'article 5 « superficie minimale des terrains » est maintenu pour des motifs techniques d'assainissement (1) ;
- 6 zones (UEb ou UEc) localisées en continuité des secteurs urbanisés de la commune (de l'ouest au sud), assainies ou raccordables, mais situées sur les piémonts (ou plateau) du village et à ce titre, justifiant une surface minimale au titre de leur intérêt paysager (2).

Ces 6 zones sont :

- d'anciennes zones NB (secteur Ouest et secteur Sud-Ouest),
- d'anciennes zones NC (le Carry, Trémouries ou secteur sud),
- ou encore une ancienne zone mixte U/ND (Notre Dame des Salles).

Avant même de justifier zone par zone des raisons techniques ou paysagères qui ont conduit à ce maintien de la superficie minimale des terrains, il est utile de rappeler la philosophie générale du PLU de Cogolin (0).



Du Diagnostic au PADD et au PLU

La commune de Cogolin est un territoire largement naturel ou agricole. L'urbanisation est concentrée en un noyau urbain central regroupant le village ancien, ses premières extensions en direction de l'est, le long des axes routiers, puis des extensions de moindre densité composées de maisons individuelles parsemées de quelques immeubles collectifs, en direction de l'ouest. Une importante zone d'activité s'est implantée au nord du village, tandis que le sud est un secteur essentiellement voué à l'habitat individuel.

Ce noyau urbain complété par des poches d'urbanisation essentiellement riveraines de l'axe routier principal, la RD98. Il s'agit de zones d'activités (ZA de Font Mourier et Valensole) ou du secteur d'urbanisation littoral de Cogolin-Plage / la Foux.

Enfin, des zones d'habitat diffus en milieu naturel encerclent à bonne distance le noyau urbain dense.

Ces orientations se traduisent par une réglementation adaptée, notamment dans l'article 5 du règlement du PLU relatif aux caractéristiques des terrains constructibles.

Extrait du Diagnostic

« De sa localisation entre Massif des Maures et littoral, largement dominé par des espaces naturels et agricoles, le territoire de Cogolin présente des paysages diversifiés. Le massif des Maures et ses contreforts forment une sorte de cirque dans lequel s'insère la plaine de Cogolin. Le nord-ouest est limité par les collines de l'Amirauté ; l'Ouest est marqué par les collines de Cros de Russe qui se prolongent par le plateau du Carry où prédomine la viticulture. Les espaces naturels hors agriculture représentent environ 45% de la superficie communale totale. 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 du territoire que sont la Giscle, la Mole et la Grenouille. Les terres agricoles représentent 40% du territoire communal et regroupent essentiellement des vignes, des cultures permanentes entretenues et des superficies fourragères. L'extension des superficies de terres en friches transforme les paysages agricoles.

Les secteurs agricoles se caractérisent par une ruralité encore fortement marquée, malgré le développement de l'urbanisation autour d'anciens hameaux. Ces espaces ouverts permettent depuis certains points hauts (village, quartier les Massanes...) des axes de perception qui s'étendent des massifs aux Marines. Des ouvertures paysagères offrent des points de vue sur les éléments forts du territoire : le village perché de Grimaud quasiment omniprésent dans le paysage, les Maures, les Marines, le littoral de Saint-Tropez à Sainte-Maxime... Certains axes visuels sont remarquables et méritent d'être conservés, notamment depuis la D 48, entre le village et La Giscle, en direction de Saint-Maur et de Grimaud et de la plaine de Valensole vers les massifs du Sud.

L'urbanisation est bipolaire et se partage entre le littoral et l'intérieur des terres. Les espaces urbanisés représentent 15% du territoire communal. Le village de type provençal est dominé par la Tour de l'Horloge. Implanté sur une petite colline, il forme un point de repère dans le paysage depuis la plaine. Situé au centre de la commune, il s'insère entre le cours d'eau de la Giscle et le plateau du Carry et s'étend jusqu'à environ 50 m d'altitude, dominant ainsi les terres agricoles environnantes. L'urbanisation s'est développée autour du noyau historique qui regroupe une population agglomérée dans le centre ancien dense. Le tissu urbain à proximité du village est plus aéré et se caractérise par un bâti plus hétérogène.

Des constructions et quelques hameaux regroupant vieux mas et résidences plus récentes parsèment le territoire agricole (l'Amirauté, l'Hermitan, Saint-Maur, les Aumares) et les premières pentes des massifs boisés (Les Massanes, les Faisses, le Rayol) d'où les habitations dominent la plaine et profitent des vues sur le Golfe ou les massifs. »

A partir de ces constats d'ordre général, l'une des orientations du PADD affirme la volonté de la commune « *d'accompagner le développement urbain* ».

Cette orientation se traduit par le renforcement des zones urbaines existantes, tout en limitant l'ouverture à l'urbanisation aux zones proches des réseaux. Il apparaît donc « *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.* »

Par ailleurs, la troisième orientation du PADD exprime la nécessité de « *protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire.*

Ainsi, dans le cadre de la protection et de la gestion du milieu naturel, et conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, les zones naturelles constructibles sont supprimées. « *En conséquence, les zones NB existantes sont reclassées en zone naturelle ou intégrées en zone urbaine en fonction 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.* »

Dans ce contexte, la commune de Cogolin qui a souhaité développer à la marge certaines zones périphériques en extension des zones urbaines existantes, ne souhaite pas pour autant :

- ouvrir de nouvelles zones urbaines qui par leur densité pourraient porter atteinte à l'économie générale de ses équipements et réseaux (1),
- modifier radicalement la structure de son enveloppe urbaine et porter atteinte au patrimoine naturel et paysager que constituent ses piémonts (2).

Ainsi, dans la droite ligne de son PADD, outre une politique clairement affichée de renouvellement urbain, le PLU propose quelques nouveaux développements périphériques mais institue une superficie minimale des terrains (somme toute avec parcimonie) pour préserver « l'intérêt paysager » de ces secteurs.

Les zones UEc localisées au nord ouest et déconnectées du noyau villageois (Les Aumares et l'Hermitan)

Le secteur UEc recouvre trois zones dont deux sont d'anciennes zones INB (L'Hermitan et les Aumares). Les secteurs de l'Hermitan et des Aumares sont des zones naturelles constructibles classées en zones NB au POS de 1981 et reclassées en UEc au PLU. Leur précédent classement en zone naturelle constructible exprime le contexte urbain de ces zones, insérées dans des espaces agricoles et naturels. Ces zones sont localisées dans la plaine de la Grenouille, le long du chemin de l'Hermitan enserrée par un massif boisé au nord-ouest en le noyau villageois. Elles sont composées de maisons individuelles dont l'implantation sur des terrains de tailles conséquentes entraîne une densité relativement faible.

Extrait du diagnostic :

« L'ouest se compose de plusieurs hameaux témoignant du passé rural et agricole de la commune.

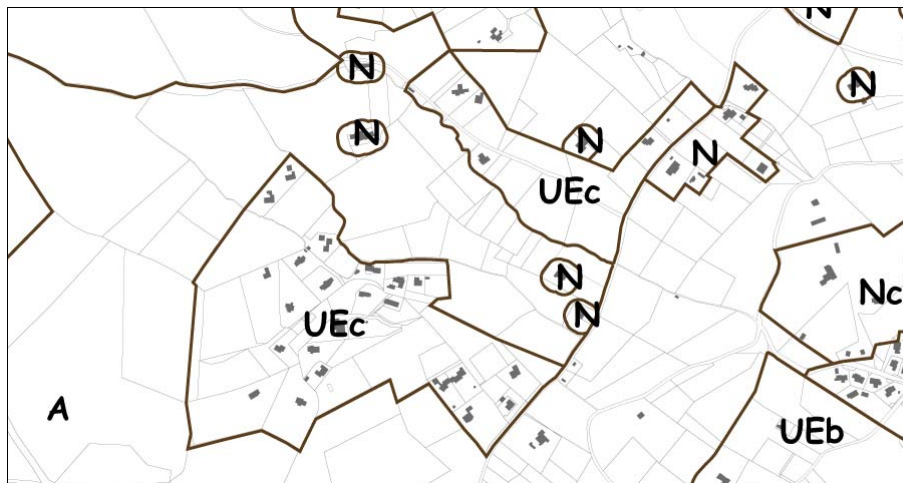
Situés au pied du Massif des Maures, ils parsèment le territoire agricole de la plaine de la Grenouille (les Aumares, l'Hermitan, les Crottes) et de la Giscle (Saint-Maur, l'Amirauté, la Chêneraie).

Le réseau viaire du secteur de Grenouille se constitue de deux accès structurants, le chemin de l'Hermitan, traversant la plaine depuis la RD 48, et le chemin des Mines.

Les axes perpendiculaires à cette voie sont en majorité des chemins de terre desservant les vieux hameaux et les habitations plus récentes.

Les habitations individuelles qui sont implantées dans ce secteur de la commune sont groupées dans les quartiers de l'Amirauté, de l'Hermitan, de Saint-Maur, des Aumares, de Clavari et le long du chemin de l'Hermitan.

L'urbanisation récente (résidences individuelles) s'est effectuée de façon plus éparse sur d'anciennes parcelles agricoles. »



Les zones de l'Hermitan et des Aumares – zonage PLU

Source : sdp.conseils



La plaine de la Grenouille

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



La zone de l'Hermitan

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

L'éloignement de ces deux zones justifie leur non raccordement au réseau d'assainissement public de la commune et cette opération n'est pas prévue par le schéma d'assainissement de la commune de juin 2003.

Ainsi, plusieurs facteurs contribuent au caractère isolé et peu dense de ces zones.

Cependant, l'absence de réseau public d'assainissement rend difficile la densification de tels secteurs de la commune.



Pour des raisons techniques, il est donc décidé d'instaurer sur ces zones une surface minimale des terrains constructibles de 2 000 m², afin de ne pas permettre la réalisation d'un nombre trop important d'habitations non raccordées au réseau public d'assainissement.

En conclusion, le règlement du PLU prévoit en zone UEc, que, « pour des motifs techniques relatifs à l'assainissement et des motifs d'ordonnancement, de composition et d'intégration paysagère, la superficie minimale exigée pour construire est de 2 000 m² pour toute construction ».

Les zones (UEb ou UEc) justifiant une surface minimale au titre de leur intérêt paysager

Il s'agit de zones situées en périphérie immédiate des secteurs urbanisés de la commune. Il s'agit :

- d'un secteur d'extension en limite ouest de l'urbanisation, dont une partie était classée en zone NC au POS de 1981 ;
- de trois anciennes zones en limite sud-ouest d'urbanisation, classées en INB au POS de 1981 ;
- de deux zones en limite sud d'urbanisation, classées pour l'une en UE et en ND et pour l'autre en NC au POS de 1981,
- du plateau du Carry classé en zone NC au POS de 1981.

Ces secteurs correspondent aux piémonts du noyau urbain. Ils sont situés soit sur d'anciennes zones agricoles soit sur des zones d'urbanisation futures, toutes en limite d'urbanisation. Ces zones jouent le rôle de zone tampon entre des espaces urbains et des espaces naturels ou d'entrée de ville, et présentent un intérêt paysager que leur urbanisation ne doit pas compromettre.

Il est ainsi décidé d'instaurer sur ces zones une surface minimale pour les terrains constructibles de 1 500 m² afin d'assurer une transition douce entre les différents espaces et de conserver leurs qualités paysagères.

Le règlement du PLU prévoit ainsi que « pour des motifs d'ordonnancement, de composition et d'intégration paysagère, la superficie minimale exigée pour construire est de 1 500 m² pour toute construction. Ceci ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes implantées sur des unités foncières inférieures à 1 500 m² ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

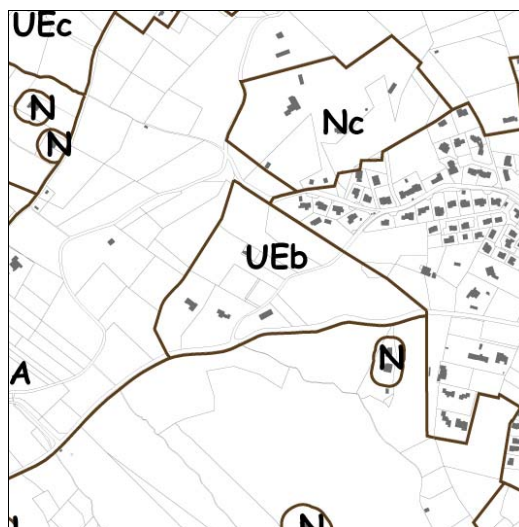
Le secteur ouest

Le secteur ouest est une zone classée pour partie en UE et pour une autre partie en NC au POS de 1981.

Il s'agit d'une zone très peu bâtie, avec une trame bocagère.

Elle constitue une avancée de la zone urbanisée dans un secteur agricole et assure donc une transition entre les deux.

Le règlement du PLU prévoit ainsi que « pour des motifs d'ordonnancement, de composition et d'intégration paysagère, la superficie minimale exigée pour construire est de 1 500 m² pour toute construction. Ceci ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes implantées sur des unités foncières inférieures à 1 500 m² ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »



Le secteur ouest – zonage PLU
Source : sdp.conseils



Le secteur ouest
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

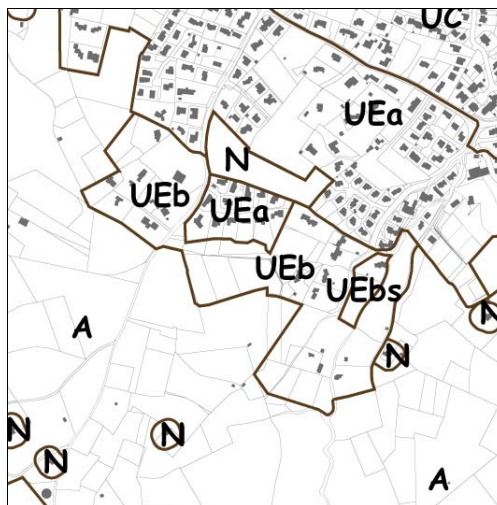
Le secteur sud-ouest

Ce secteur est composé de trois zones classées INB au POS de 1981. Ce sont des zones peu urbanisées, relativement boisées.

Il est à noter que l'une de ces zones, classée INBs au POS de 1981 abrite la source qui alimente la fontaine de la place de la Mairie.

Par ailleurs, la faible urbanisation de ces zones découle en partie de la présence de galeries en sous-sol, résultant de l'activité minière sous la zone de l'Argentière plus particulièrement et aujourd'hui abandonnée.

Ces galeries subsistent et créent un risque mouvement de terrain.



Le secteur sud ouest – zonage PLU

Source : sdp.conseils



Le secteur de Faucon / le Carry

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

Le règlement du PLU prévoit ainsi que :

« pour des motifs d'ordonnancement, de composition et d'intégration paysagère, la superficie minimale exigée pour construire est de 1 500 m² pour toute construction. Ceci ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes implantées sur des unités foncières inférieures à 1 500 m² ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »



Les piémonts du village

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



Le secteur de l'Argentière

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

Le secteur sud

Le secteur sud est composé de deux zones distinctes.

La première, classée pour partie en UE et pour une autre partie en ND au POS de 1981, est enchâssée entre le périmètre de la ZAC du Carry et le secteur de Notre Dame des Salles.

Il s'agit d'une zone très peu bâtie et jouant donc le rôle de zone tampon entre la ZAC du Carry qui est densément urbanisée et le secteur de Notre Dame des Salles qui est une zone naturelle.

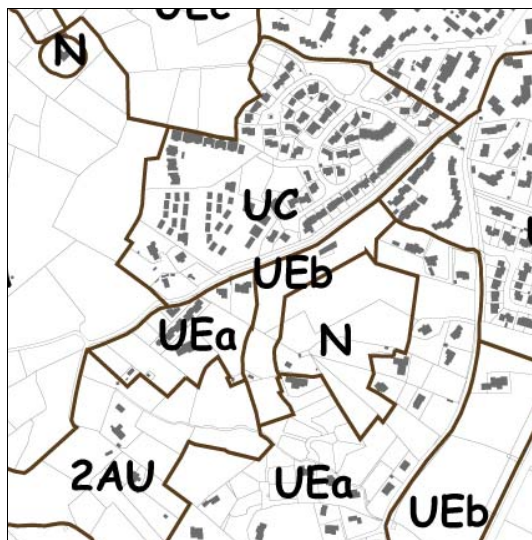
La seconde zone, est classée en NC au POS de 1981.

Elle jouxte la RD98 tout en étant ceinturée de zones urbaines. Seule une construction est implantée au nord de cette zone, le reste étant cultivé en vigne.

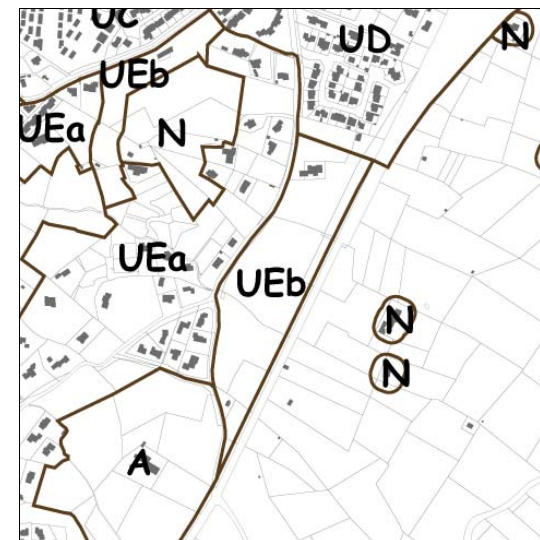
Du fait de sa localisation en bordure de RD98, elle accompagne l'entrée de ville.

Le règlement du PLU prévoit ainsi que :

« pour des motifs d'ordonnancement, de composition et d'intégration paysagère, la superficie minimale exigée pour construire est de 1 500 m² pour toute construction. Ceci ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes implantées sur des unités foncières inférieures à 1 500 m² ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »



Le secteur de Notre Dame des Salles – zonage PLU
Source : sdp.conseils



Le secteur de la RD98 – zonage PLU
Source : sdp.conseils



Le secteur de Notre Dame des Salles
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005



Le secteur de la RD98
Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

Le plateau du Carry

Le secteur du plateau du Carry est une zone agricole classée NC au POS de 1981, reclassée en UEc au PLU.

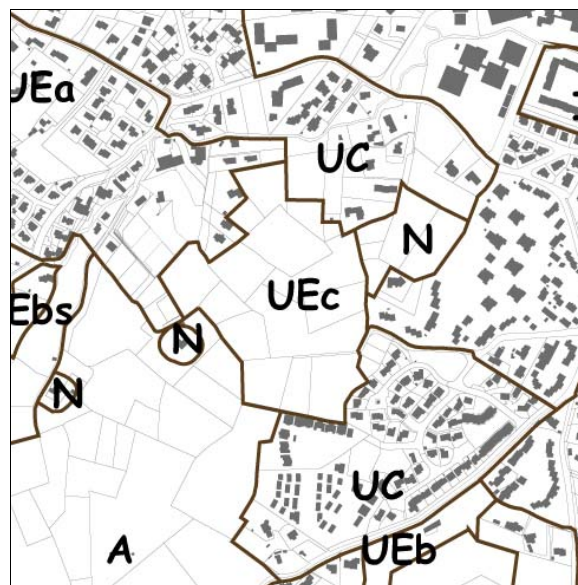
Il constitue une trouée dans le tissu urbain, cernée d'habitations individuelles.

Cet espace naturel est parsemé de quelques parcelles cultivées en vigne, et il offre des perspectives sur les secteurs alentours. C'est un espace qu'il convient d'aménager en respectant la qualité paysagère indéniable du site.

Cette zone constitue un espace de transition entre zones urbanisées et zones naturelles.

Il est de plus situé en hauteur par rapport au reste des zones urbanisées.

Afin de ne pas impacter trop fortement une zone ainsi exposée, d'assurer une transition entre les espaces urbanisés et naturels et afin de préserver les qualités paysagères du site, il a été choisi d'instaurer sur cette zone une superficie minimale de constructibilité des terrains de 2 000 m².



Le plateau du Carry – zonage PLU

Source : sdp.conseils



Le plateau du Carry

Source : Mairie de Cogolin – juillet 2005

3.5. Capacités d'accueil du POS et du PLU

3.5.1. Les capacités d'accueil du POS

Pour le calcul des capacités d'accueil, ne sont prises en compte que les zones permettant la construction d'habitations.

Le calcul des capacités d'accueil a été réalisé à partir de l'application de coefficients :

- Coefficient « contrainte architecturale / urbanistique » : 0,8
- Coefficient « vocation du bâti » : 0,9
- Coefficient « occupation des logements » : 0,9
- Coefficient « de décohabitation » : 2,38

La surface moyenne des logements retenue est de 100 m².

Zones du POS	Superficie en ha	COS / SHON	Capacité théorique	
			Capacité théorique logements	Capacité théorique population
IUA*	3,42	-	222	527
IIUA*	24,85	-	1 610	3 832
UB/UBa/Ubb	60,01	0,50	1 944	4 627
UBc	1,87	0,60	73	173
UC	23,22	0,30	451	1 074
UD	17,91	0,20	1 161	2 762
Uda (Marines)	42,57	0,30	828	1 970
UE	79,71	0,15	111	263
ZAC Anches	13,3	65 700	532	1 267
ZAC Carry	7,11	17 200	139	332
ZAC du Parc d'activités marines	7,73	31 934	259	616
Total zones urbaines	281,70	-	7 329	17 444
INA (hors ZAC)	29,50	0,15	273	650
INB*	41,63	0,08	104	248
IINB	49,63	0,03	32	77
NC*	1 066,46	-	118	281
ND*	1 242,11	-	24	57
Total zones naturelles	2 437,03	-	551	1 312
TOTAL	2 718,72	-	7 881	18 756

* Certains calculs de superficie ou de capacité d'accueil sont complexes du fait de cas particuliers au sein de chaque zone.
Ces calculs apparaissent ici de manière simplifiée.

Capacité théorique		Capacité actuelle		Capacité résiduelle	
Logements	Population	Logements RGP 2005	Population équivalente	Logements	Population
7 881	18 756	7 347	10 984	534	7 772

La capacité d'accueil résiduelle du POS est importante : 534 logements et 7 722 habitants.

3.5.2. Les capacités d'accueil du PLU

La méthode de calcul est identique à celle du POS.

Zones du PLU	Superficie en ha	COS / SHON	Capacité théorique	
			Capacité théorique logements	Capacité théorique population
IUA*	3,26	-	211	503
IIUA*	21,91	-	1 420	3 380
IIIUA	3,29	1,00	213	507
UB	53,39	0,50	1 730	4 117
UBc	3,24	0,60	126	300
UC	30,78	0,30	598	1 424
UD	17,53	0,20	227	541
UDa	44,90	0,30	873	2 077
UE	17,46	0,15	170	404
UEa	82,42	0,20	1 068	2 542
UEb/UEbs	22,60	0,15	220	523
UEc	25,84	0,10	167	398
UGb	7,31	0,60	284	677
UGc	2,05	0,70	93	222
UGd	0,79	1,50	77	183
UT	13,96	0,35	317	753
2UZ	9,68	31 934	259	616
Total zones urbaines	360,42	-	8 053	19 167
A	969,96	-	118	281
N*	1 015,53	-	24	57
Total zones naturelles	1 985,49	-	142	338
TOTAL	2 345,92	-	8 195	19 505

* Certains calculs de superficie ou de capacité d'accueil sont complexes du fait de cas particuliers au sein de chaque zone.
Ces calculs apparaissent ici de manière simplifiée.

Capacité théorique		Capacité actuelle		Capacité résiduelle	
Logements	Population	Logements RGP 2005	Population équivalente	Logements	Population
8 195	19 505	7 347	10 984	848	8 521

La capacité d'accueil résiduelle augmente légèrement entre le POS et le PLU (8 195 logements / 19 505 habitants) ; soit + 314 logements et + 479 habitants.

La capacité d'accueil des zones urbaines augmente fortement : +724 logements et +1 723 habitants.

- L'augmentation de la capacité d'accueil des zones urbaines est en partie le résultat du reclassement des zones NB du POS : NB du Carry, de Faucon, de Saint-Maur, d'une partie de l'Argentière, des Aumares et de l'Hermitan.
- L'extension mesurée de diverses zones urbaines par le reclassement de zones NC concoure également à ce phénomène.
- L'augmentation du COS du secteur du Yotel, passant de 0,15 à 0,35 accroît la capacité d'accueil.

La capacité d'accueil des zones NB du POS est réduite aux potentialités résiduelles existantes :

- Les zones IINB sont intégralement reclassées en zones naturelle ou agricole. Une partie des zones INB dans lesquelles quelques disponibilités foncières subsistent sont reclassées en U, tandis qu'une autre partie des ces zones INB est reclassé en zones agricoles et naturelles (une partie de l'Hermitan, des Aumares et de l'Argentière).

La capacité d'accueil des zones naturelles est supprimée.

- Dans les zones naturelles, toute construction à usage d'habitation est interdite. Seule l'extension mesurée de ces constructions est autorisée. Par ailleurs, la zone N accueille l'ensemble des constructions à usage d'habitation hors exploitation agricole anciennement classées en zone NC.

Enfin, à terme, des potentialités de développement sont créées dans le PLU :

- Une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat est créée, la zone 2AU au sud du noyau urbain.

3.5.3. Tableau comparatif des zonages POS/PLU

POS approuvé			Projet de PLU			Évolution POS / PLU		
Zones du POS	Superficie en ha	%	Zones du PLU	Superficie en ha	%	Zones du POS	Évolution en superficie	Évolution en %
UA	28,27	1,01%	UA	28,47	1,01%	UA	+0,20	+0,69%
UB	61,88	2,21%	UB	67,49	2,40%	UB	+5,61	+9,07%
UC	23,22	0,83%	UC	30,78	1,09%	UC	+7,56	+32,56%
UD	60,48	2,16%	UD	62,43	2,22%	UD	+1,95	+3,23%
UE	79,71	2,85%	UE	148,32	5,27%	UE	+68,61	+86,08%
UF	27,70	0,99%	UF	45,83	1,63%	UF	+18,13	+65,44%
-	-	-	UG	12,67	0,45%	-	+12,67	+100%
-	-	-	UT	13,96	0,50%	-	+13,96	+100%
-	-	-	1UZ	2,08	0,07%	-	+2,08	+100%
-	-	-	2UZ	9,68	0,34%	-	+9,68	+100%
INA	73,20	2,62%	-	-	-	INA	-73,20	-100%
IINA	13,49	0,48%	-	-	-	IINA	-13,49	-100%
IIINA	20,79	0,74%	1AU	20,76	0,74%	IIINA	-0,03	-0,16%
-	-	-	2AU	4,88	0,17%	-	+4,88	-100%
-	-	-	3AU	7,51	0,27%	-	+7,51	-100%
NB (U)	30,42	1,09%	-	-	-	NB	-30,42	-100%
Total zones urbaines	419,16	15,00%	Total zones urbaines	454,85	16,17%	Total zones urbaines	+35,69	+8,52%
NB (A et N)	60,84		-	-	-	NB	-60,84	-100%
NC	1 072,64	38,38%	A	1 341,93	47,67%	NC	+269,29	+25,10%
ND	1 242,11	44,44%	N	1 015,53	36,11%	ND	-226,58	-18,24%
Total zones naturelles	2 375,59	85,00%	Total zones naturelles	2 357,46	83,83%	Total zones naturelles	-18,13	-0,76%
TOTAL	2 794,75	100%	TOTAL	2 812,31	100,00%	TOTAL	+17,56	+0,63%

L'économie générale du PLU est conservée : 84 % de zones naturelles et agricoles et 16 % de zones urbaines et à urbaniser. Dans le détail, il en ressort :

- Une légère augmentation de la superficie des zones urbaines et à urbaniser (+ 35,69 ha / + 8,52 %) due essentiellement au reversement de tout ou partie de zones INB déjà bâties, ainsi qu'à la création de deux zones d'urbanisation future ;
- Une forte augmentation des zones agricoles (+ 269,29 ha / + 25,10 %) due à un déclassement de zones naturelles EBC également classées en AOC ;
- Une baisse sensible des zones naturelles (- 226,58 / - 18,24 %) due en grande partie au transfert de terrains classés en AOC évoqués précédemment.

4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT – PRESENTATION DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENJEU DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

- 4.1. Les incidences générales du PLU sur l'environnement
- 4.2. Les incidences par quartier
- 4.3. Les incidences en matière de croissance urbaine et de capacité d'accueil

4.1. Incidences générales du PLU sur l'environnement

4.1.1. Introduction

Au titre de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, un certain nombre de PLU doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale, notamment :

- les PLU qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- (lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un SCOT ayant lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale) :
 - a) Les PLU relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
 - b) Les PLU qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;
 - c) Les PLU des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'UTN soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
 - d) Les PLU des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Commune littorale, Cogolin est ainsi potentiellement soumise à une évaluation environnementale au titre du d) de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme ; le SCOT approuvé le 12 juillet 2006 n'ayant pas lui-même, à son échelle, fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Cette évaluation trouve par ailleurs des raisons « objectives » sur un strict plan comptable et quantitatif des zones U et AU créés à partir de secteurs agricoles et naturels.

Le fait est qu'en prenant l'ensemble des zones de l'ancien POS, à savoir les zones INA et IINA, certaines zones NB, certaines zones NC et ND ; le PLU compte aujourd'hui près de 150 « nouveaux hectares transférés en zones U ou AU ».

Or, le POS de Cogolin qui date de 1981 (élaboration) / 1986 (révision) et comme indiqué au titre du bilan du POS dans le présent Rapport de Présentation (cf. le point 0.4.1. « Le POS en vigueur »), ce document a largement produit ses effets au cours des deux décennies écoulées, concourant ainsi à la production de logements, au développement économique et portuaire, à l'urbanisation de Cogolin.

Dans ces conditions, la plupart des zones d'urbanisation future (NA) et zones d'habitat diffus (NB) du POS de 1981 ont été urbanisées. De telles sortes que l'actuel PLU ne fait en fait qu'entériner « une situation acquise » ou « mettre en cohérence » le nouveau document d'urbanisme avec la réalité.

A ce stade, le calcul des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) créées par le PLU exclue donc les zones « agricoles » ou « naturelles » du POS précédent dont l'urbanisation est aujourd'hui effective.

Il s'agit :

- des zones NA destinées à accueillir une urbanisation par la procédure de ZAC¹². Leur caractère urbain était déjà inscrit au POS de 1981. Les procédures de ZAC ont produit leurs effets et les zones concernées sont aujourd'hui totalement insérées dans le tissu urbain (cela concerne près de 50 hectares de ZAC). Seul le potentiel de la ZAC des Anches n'a pas encore été totalement consommé. Le projet de PLU prévoit de reconduire le caractère urbain de cette zone tout en reversant une partie (localisée en arrière de la future déviation) en zone agricole au PLU ;
- d'autres zones NA qui n'ont pas fait l'objet de ZAC mais de PAE et qui sont aujourd'hui desservies par les réseaux et totalement urbanisées (cela concerne près de 25 hectares de ZAC).
- de certaines zones NB dont la capacité résiduelle est négligeable parce que quasi totalement remplies (cela concerne près de 25 hectares). En effet, certaines de ces zones d'urbanisation diffuse en zone naturelle au POS de 1981, ont été en grande partie urbanisées, au point de ne plus proposer que quelques opportunités (moins de 25 nouveaux lots). Ces zones NB grandement urbanisées ne sont plus à considérer comme des espaces naturels et leur reclassement en zone urbaine au PLU est une mise en adéquation avec l'existant.

Ainsi, au titre du calcul justifiant ou pas une évaluation environnementale du PLU, ne peuvent donc être comptabilisées ¹³ que les zones NC et ND du POS véritablement naturelles à la date d'approbation du PLU et réellement transférées en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) au PLU.

A savoir :

Zonage POS	Zonage PLU	Surface approximative
INA et IINA	U	3,2 ha
NC	U	26,6 ha
NC	AU	12,5 ha
ND	U	3,4 ha
Total des zone U ou AU créées à partir de zones naturelles		45,7 ha

C'est à partir de ces remarques introductives que le présent Rapport de Présentation du PLU de Cogolin « *évalue les incidences des orientations du Plan sur l'environnement et expose la manière dont le Plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ». C'est l'objet du présent chapitre.

¹² Ces ZAC datent de la fin des années 80, elles ont été réalisées dans la décennie 90 : en 1986, la ZAC du Parc d'Activités de Cogolin a été créée sur 13 ha ; en 1987, la ZAC du Carry a été créée sur 7 ha ; en 1988, la ZAC du Parc d'Activités Marines a été créée sur 8 ha ; la ZAC de Lion-Codéc a été créée sur 2 ha. Seule la ZAC des Anches qui a été créée sur 13 ha en 1993, qui est la plus récente et qui a subi une modification en 1998 offre encore des potentialités d'urbanisation.

¹³ Les zones NA du POS strictement reconduites en zone AU au PLU ne sont logiquement pas intégrées à ces calculs.

4.1.2. Incidences générales

Le diagnostic du territoire et l'analyse du site et de l'état initial de l'environnement exposés précédemment ont permis de dégager les besoins et enjeux d'aménagement et de développement de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document stratégique définissant les orientations du projet communal.

Le plan de zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire de ce projet communal.

D'une manière générale, le PLU s'inscrit dans une logique de développement durable.

L'analyse de l'évolution des surfaces des zonages POS/PLU permet d'appréhender de manière globale l'incidence du PLU sur l'environnement :

- La zone agricole (A) est fortement valorisée : **+270 ha**.
- La zone naturelle N (ND du POS) est sensiblement réduite au profit de la zone agricole : **-227 ha**.
- Les zones urbaines (U) ou à urbanisation future (AU) sont légèrement étendues : **+36 ha**.

Les incidences environnementales du PLU ont été analysées en fonction des thématiques à enjeux révélées par le diagnostic. Seront traitées successivement les incidences sur :

- Les espaces naturels.
- Le paysage.
- Les espaces agricoles.

4.1.3. Incidences sur les espaces naturels

Rappel du Diagnostic

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 vient prendre fin sur ce territoire sous la forme de trois massifs parallèles orientés nord-est / sud-ouest qui délimitent trois plaines liées à des cours d'eau, la Môle, la Grenouille et la Giscle que Cogolin partage avec la commune de Grimaud au nord.

Les espaces naturels font l'objet de protections diverses : Natura 2000, ZNIEFF, loi littoral, Cependant, 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.

Le PADD affiche une orientation générale visant à « Protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire cogolinois » :

- Supprimer les zones naturelles constructibles ;
- Préserver les espaces naturels tout en permettant une fréquentation « douce ».

Cela se traduit par la mise en place d'une réglementation adaptée :

- Cette zone comprend la partie du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur du boisement. Elle est donc inconstructible sauf dans un rayon de 20 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour permettre la reconstruction en cas de sinistre, la réalisation des extensions (30% de la SHON – max. 250 m²), les piscines, locaux annexes, abris de jardins, ...
- La protection des boisements se traduit par le classement en « Espaces Boisés Classés ». Ces EBC, qu'ils soient à conserver ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Ce régime de protection strict interdit le défrichement.
- Une partie des zones NB est reclassée en zone N (Les Crottes, Magnan, Faucon, le Canadel, les Faïsses, Clavari, l'Amirauté), du fait de l'absence ou de la faible urbanisation et de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement.
- Des espaces de respiration, au nombre de 4, sont prévus par le SCoT et mis en application sur le territoire par la présence de zones naturelles et agricoles entre Cogolin et la commune de la Môle, entre Cogolin et la commune de Grimaud, entre Valensole et Font Mourier et dans le secteur de Grand Pont (Zone d'urbanisation future, mais destinée à des équipements de loisirs et de tourisme liés à la Giscle).
- Des espaces remarquables, prévus par la Loi Littoral et définis par le PLU sur le territoire communal. Les espaces remarquables de Cogolin correspondent aux cœurs de massifs boisés, et des espaces classés en EBC.

4.1.4. Incidence sur le paysage

Rappel du Diagnostic

L'ensemble du massif des Maures, omniprésent dans le paysage du Golfe de Saint-Tropez, forme l'arrière-plan du territoire communal. Les sommets offrent des points de vue intéressants à découvrir en empruntant les différents sentiers...

La commune dispose de vastes plaines bordant les principaux cours d'eau du territoire que sont la Giscle, la Mole et la Grenouille. Les nombreuses parcelles forment un patchwork de formes et de couleurs inséré entre les massifs boisés et les secteurs urbanisés.

Le village de type provençal est dominé par la Tour de l'Horloge. Implanté sur une petite colline, il forme un point de repère dans le paysage depuis la plaine. Des ouvertures paysagères offrent des points de vue sur les éléments forts du territoire : le village perché de Grimaud quasiment omniprésent dans le paysage, les Maures, les Marines, le littoral de Saint-Tropez à Sainte-Maxime...

Le PADD affiche une orientation générale visant à « Positionner la commune au cœur des dynamiques du Golfe de Saint-Tropez et favoriser le développement économique » :

- Valoriser le paysage urbain par la requalification des entrées de ville, des Zones d'Activités, ... ;
- Requalifier également les espaces littoraux, notamment par la restructuration de Cogolin-Plage ;

Ces objectifs se traduisent par la mise en place d'une réglementation adaptée :

- Le rétablissement de l'article L.123-1-1. Le règlement du PLU rétablit dans certaines zones urbaines l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit d'appliquer un COS résiduel aux parcelles divisées et évite ainsi la surdensification des quartiers déjà urbanisés. Cet article est rétabli dans les zones UC, UD et UE.
- La prise en compte de l'article L.111-1-4. La RD 98 (y compris son tronçon appartenant aujourd'hui à la RD 559) est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme en tant que « voirie à grande circulation ». Ce classement entraîne un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie. Le tronçon longeant le noyau urbain est quant à lui une « déviation de voie à grande circulation » et impose donc un recul de 100 m par rapport à l'axe de la voie.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

... »

La question de l'entrée de ville Est (l'application de l'article L. 111-1-4)

Comme mentionné au titre de l'état des lieux de la commune, la RD 98 (y compris son tronçon appartenant aujourd'hui à la RD 559) est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme en tant que « voirie à grande circulation ; classement entraînant un recul de 75 à 100 m par rapport à l'axe de la voie.

Selon les termes mêmes du Code de l'Urbanisme (Article L 111-1-4), ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, « sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Dans ce contexte, une analyse spécifique de l'entrée de ville de Cogolin sur le tronçon de la RD 98 compris entre le secteur de Trémouriès (entrée sud) et le rond point de l'armée d'Afrique (entrée nord) est proposée pour :

- lever l'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD98,
- édicter d'autres règles de recul,
- et développer un aménagement cohérent le long de cet axe majeur.

Il ressort de cette étude¹⁴ les principaux éléments suivants qui sont repris *in extenso* au titre des justifications et incidences du PLU de Cogolin :

« Le tronçon de la RD 98 compris entre le secteur de Trémouriès (entrée sud) et le rond point de l'armée d'Afrique (entrée nord) présente une légère courbe. La chaussée surplombe légèrement les secteurs qui s'étirent le long de la voie.

Il présente une certaine hétérogénéité :

- *des constructions éparses en bordure Est,*
- *et une urbanisation quasi continue à l'Ouest présentant quelques espaces de respiration.*

A. La qualité de l'urbanisme et des paysages

Aujourd'hui, dans le tronçon concernant la problématique d'entrée de ville, la RD98 présente un caractère décousu sur ses deux rives. On peut relever également quelques discontinuités dans le tissu urbanisé en rive Ouest qui accentuent le manque de cohérence en matière d'aménagement des abords de la RD98.

La présente réflexion a pour ambition de fixer des objectifs qualitatifs de composition urbaine et paysagère le long de l'infrastructure et notamment sur les secteurs qui restent à urbaniser.

¹⁴ Cogolin, « RD 98, problématique d'entrée de ville et application de l'article L 111-1-4 », Pierre SADOK, Architecte – Lyon, Mars 2007.

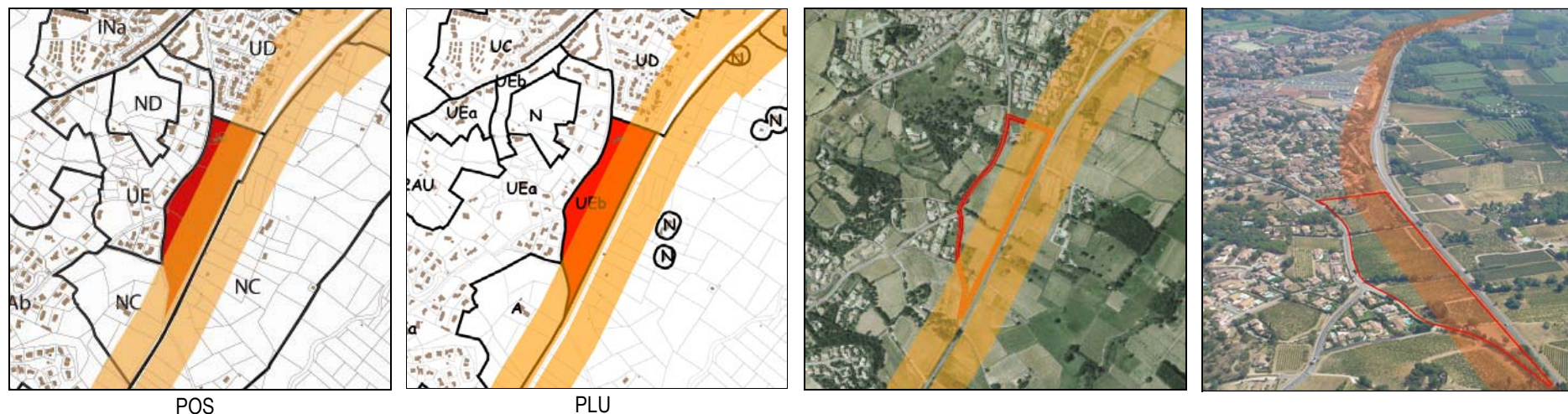
Anticiper cette urbanisation permet de :

- composer de nouveaux (micro) quartiers en cohérence avec le tissu existant,
 - mieux appréhender l'épaisseur urbaine du tissu en opposition à une urbanisation linéaire que l'on rencontre souvent le long des infrastructures en déconnection avec le tissu urbain arrière,
 - prévoir un maillage qui raccordera les différentes opérations qui seront desservies depuis la RD98 en des points bien identifiés et sécurisés (aucune sortie directe des opérations sur la RD98),
 - définir l'espace public : l'aménagement de ses abords (plantations et organisation du bâti) qui annonce la ville (le village) et permet de « recoudre » les secteurs disparates.
- En dehors des zones U du PLU concernées par le tracé de la RD98 et la bande d'inconstructibilité, il n'y a que deux secteurs qui peuvent prétendre à une urbanisation nouvelle :

- le secteur de Trémourières dans sa partie centrale, en bordure Ouest de la RD98 :



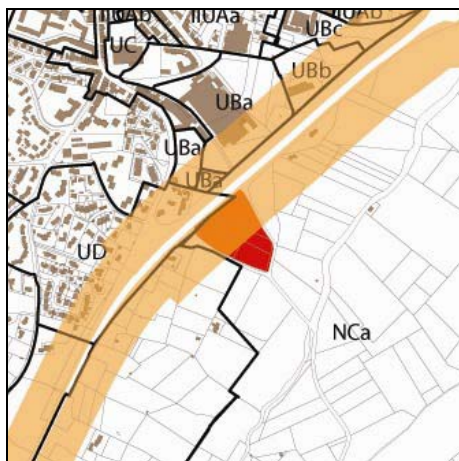
Le secteur de Trémourières (Entrée Sud)



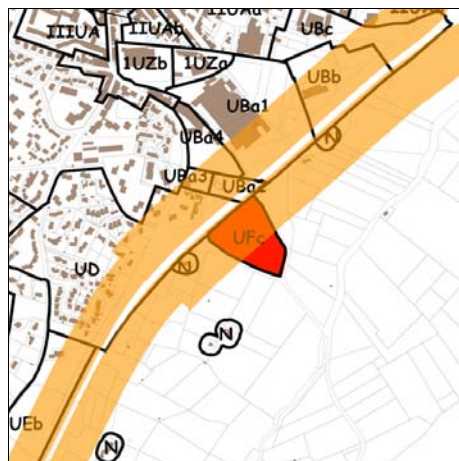
- le secteur de la nouvelle cave coopérative qui doit accueillir également une enseigne « Botanic », qui est le seul secteur en bordure Est de la RD98 pouvant accueillir de nouvelles constructions.



L'Entrée Est
(face à l'ancienne Coopérative et le centre Leclerc)



POS



PLU



Vers le giratoire de l'Armée d'Afrique (Entrée Nord)

On peut noter que dans la zone urbanisée à l'Ouest de la RD98, on maintient un espace de respiration dans le secteur du Château de Trémouries qui constitue donc une coupure verte (zone A).

Au travers de ces premières directives, on évite un étalement urbain en limitant la surface des zones à urbaniser.

Dans le choix des zonages la mixité des fonctions est encouragée le long de l'axe routier.

Un élément de composition urbaine remarquable à venir sera la constitution d'une « porte d'entrée de ville » sur la RD98 au niveau de l'actuel carrefour (tourne à gauche) au droit du centre ville.

Cette « porte d'entrée de ville » sera composée :

- à l'Ouest par le bâtiment du centre Leclerc, qui présente une architecture de qualité, et ses aménagements paysagers d'accompagnement,*
- à l'Est par le projet de Cave Coopérative / « Botanic » qui développera une architecture remarquable qui fait appel essentiellement à des matériaux nobles modelant des volumétries harmonieuses. Le projet architectural est accompagné d'aménagements paysagers (notamment les parkings).*

De même que pour la réalisation du centre Leclerc, il sera demandé que la façade du bâtiment (« Botanic ») qui donne sur la voie ne soit pas rejetée à l'arrière des parkings mais qu'elle soit bien vue depuis la RD ; ce qui incitera à développer une architecture de qualité.

Cette « porte d'entrée » majeure de Cogolin sera d'autant marquée par la réalisation d'un giratoire (paysagé) en remplacement du carrefour actuel ; ce qui de plus sécurisera le trafic automobile dans ce secteur et limitera la vitesse des véhicules.

Afin que la RD98 devienne un axe structurant au-delà d'un axe routier, il est établi les prescriptions suivantes en matière d'urbanisme et de paysage dans les secteurs traversés (tronçon rond point de l'armée d'Afrique/carrefour Trémouries :

Recul des constructions

Il est imposé un recul de pour toute nouvelle construction de 30 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD98.

Traitement paysager

Il sera aménagé une bande plantée entre les nouvelles constructions et la chaussée.

Il sera envisagé des plantations d'alignement sur certaines séquences qui resteront à définir de façon concertée avec la Direction des Routes du Conseil Général ; ce type de traitement paysager s'appuiera autant sur les éléments du site naturel (dégagement des vues vers les massifs par exemple), que sur le paysage urbain (dégagement des vues sur la « porte d'entrée de ville ».

Il sera réalisé une « porte d'entrée » de Cogolin au droit du centre ville.

Les clôtures non obligatoires, si elles sont réalisées, devront être à dominante végétale et en harmonie avec l'environnement proche (alignement, hauteur, essence végétale locale de façon préférentielle).

Pour les habitations, les murs d'enceinte peuvent être maçonnés sous condition d'être doublés du côté RD par un masque végétal.

Pour les parcelles accueillant des activités économiques, les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondation. La hauteur maximale de ces clôtures ne pourra dépasser 1,90 mètre.

Dépôts et décharges

Les dépôts et décharges de toute nature ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils pourront être enfermés dans des constructions ou masqués par des haies végétales.

Enseignes

Si des commerces ou bâtiments d'activités sont réalisés, ils ne devront pas comporter de grandes enseignes lumineuses agressives pour la vision de nuit (aspect paysager et sécurité des automobilistes).

Aménagements hydrauliques en bordure de RD98

Les aménagements futurs en bordure de voie ne doivent pas gêner le drainage des eaux superficielles. Pour le drainage des eaux de ruissellement en bordure de RD98, on préférera la réalisation de noues végétalisées plutôt que caniveaux maçonnés.

Traitement des espaces verts privatifs et des parkings

Il est imposé une proportion minimale de terrain à conserver en espaces verts (règle différente suivant la zone).

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur des parcelles, des cours de services, les emplacements pour les poste de transformation et plus généralement toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations devront être maintenues ou devront être remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les activités un plan de plantation, comportant les modalités d'entretien des espaces verts, doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être agréé par les services compétents.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les plus représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espace vert. L'ensemble de ces espaces devra être traité harmonieusement en équilibrant l'alternance de haies, taillis, bosquets et d'éventuels alignements plus rigides.

Les parcs de stationnement devront être paysagers et plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.

Le document d'urbanisme applicable aux différents secteurs concernés est l'article 13 du règlement des différentes zones concernées (notamment les zones UEb pour Trémouvières partie centrale et UFc pour le secteur de la nouvelle cave coopérative).

B. La qualité architecturale

L'architecture des nouvelles constructions doit répondre à un souci de qualité d'autant plus qu'elles auront un impact visuel important depuis la RD98.

De plus, la qualité des aménagements et des nouvelles constructions peut déclencher une dynamique d'embellissement des bâtiments existants à proximité (« sur l'autre rive ») et ainsi « tirer vers le haut » l'ensemble des secteurs.

Le PLU joue un rôle prépondérant dans la qualité architecturale des secteurs à urbaniser puisqu'il détermine l'enveloppe de la construction par la combinaison des articles suivants :

- *article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies,*
- *article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,*
- *article 8 relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété,*
- *article 9 relatif à l'emprise au sol,*
- *article 10 relatif à la hauteur des constructions,*
- *article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.*

Hauteur des constructions

- *La hauteur des constructions réglementée zone par zone permet d'obtenir une bonne intégration volumétrique des bâtiments dans chacune des zones concernées.*

Façades et matériaux de façade

- *Les matériaux de façade non destinées à rester apparents doivent recevoir un parement ou être enduits. Ils doivent présenter de bonnes qualités de vieillissement.*
- *L'ensemble des façades des constructions devra constituer une même unité architecturale, ainsi que les bâtiments annexes.*
- *L'accent pourra éventuellement être mis sur la façade donnant sur la RD98. Cette façade devra être orientée de façon préférentielle parallèlement à l'axe de la RD98.*
- *On évitera les façades aveugles notamment le long de la RD, sauf si la composition architecturale le commande.*

- Particulièrement pour les bâtiments d'activités, lorsqu'elles sont visibles, les cheminées techniques doivent plutôt être soulignées par l'emploi de tuyaux en acier inoxydable poli. De même, lorsqu'elles sont visibles, les chutes d'eaux pluviales doivent faire partie de la composition de la façade et non être subies comme des éléments techniques oubliés.
- Les éléments techniques de toiture (ventilation, antennes, paraboles, ...) doivent être intégrés au maximum à la construction afin de ne pas entraîner de nuisances visuelles perçues depuis la RD.

Porte d'entrée de ville

- La porte d'entrée de ville qui sera réalisée à terme avec le projet « Cave coopérative / Botanic » présentera une architecture forte et de qualité qui marquera et identifiera le territoire pour les habitants et les usagers.

Pas de dépôts et décharges visibles

- Cf. chapitre précédent.

C. La sécurité

Les accès aux zones urbanisées et aux secteurs à urbaniser se font depuis les carrefours sécurisés existants :

- le rond point de l'armée d'Afrique au Nord,
- le carrefour tourne à gauche au droit du centre ville (secteur Trémouriès Nord)

Aucune sortie directe sur la RD ne sera admise, sauf autorisation expresse des services du Conseil Général et de l'Équipement.

Il n'y a pas de problème de visibilité sur le tronçon de la RD98.

La porte de ville, formée pour l'essentiel par les deux grands éléments architecturaux que sont les bâtiments du centre Leclerc et de « Botanic », aura pour effet induit de ralentir la vitesse des véhicules, ce qui accentuera la sécurité routière dans le secteur d'entrée de Cogolin.

A terme il est souhaitable de réaliser un giratoire (paysager) qui constituerait un des aménagements de la porte d'entrée de ville, ce qui sécuriserait encore plus les échanges et « monumentaliser » l'effet de porte. Des aménagements d'accompagnement pour le cheminement des piétons et des cycles pourront être envisagés avec les services du Conseil Général (en cours de réflexion).

La voie d'accès au secteur de la nouvelle Cave Coopérative sera bien entendu restructurée dans le cadre du projet. La commune est par ailleurs en attente d'une demande de création d'un emplacement réservé à vocation de création d'un giratoire dans le secteur de ????

Comme il a été précisé dans le chapitre précédent, si des commerces ou bâtiments d'activités sont réalisés, ils ne devront pas comporter de grandes enseignes lumineuses agressives pour la vision de nuit (aspect paysager et sécurité des automobilistes).

D. Les nuisances

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit oblige les constructions qui se créaient à proximité d'infrastructures routières à respecter les normes de construction garantissant un certain isolement acoustique.

D'autre part, les RD 98 (ainsi que les RD 48, RD 98a et RD 61) sont classées en voies bruyantes. Conformément aux décrets 95-20 et 95-21 et aux arrêtés des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans une bande comptée à partir du bord extérieur de la chaussée, bande comprise entre 30 et 250 mètres de la RD 98, classée voie bruyante de type 2 et 4 selon les tronçons (cf. annexe).

Pour le secteur pouvant accueillir des activités, il est précisé qu'afin de limiter les nuisances, les logements de fonction éventuels et les bureaux doivent être implantés dans le bâtiment le plus éloigné de l'infrastructure bruyante. La répartition du programme architectural et fonctionnel doit donc tenir compte de la contrainte de bruit.

E. En conclusion

En conclusion de l'ensemble des analyses et des propositions qui sont avancées dans le présent dossier « entrée de ville » lié à la constructibilité des secteurs bordant la RD98 dans le tronçon compris entre le secteur de « Trémouriès Sud » et le giratoire de l'Armée d'Afrique, il est proposé de :

- *lever l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD98,*
- *ramener le recul des nouvelles constructions à 30 mètres par rapport à cet axe.*

L'ensemble des grandes préconisations édictées dans le présent dossier est repris dans les différents articles du règlement des zones concernées par l'application initiale de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Qualité de l'urbanisme et du paysage, qualité architecturale, sécurité et protection contre les nuisances y trouvent un écho ».

4.1.5. Incidences sur les espaces agricoles.

Rappel du Diagnostic

Cogolin et plus largement l'ensemble des communes du Golfe, sont caractérisées par la monoculture de la vigne et la production de vins de qualité. Les espaces nécessaires au maintien de cette activité doivent être protégés, d'où l'importance du classement AOC.

La faible proportion des terres agricoles classées en AOC cultivées provient en partie du chevauchement à la fois du classement AOC, et du classement en Espaces Boisés Classés. Le classement EBC empêche toute exploitation et tout aménagement de ces secteurs.

L'activité viticole est toujours présente au contraire de l'élevage des moutons et des vaches.

Le PADD affiche une orientation générale visant à « Protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire cogolinois » :

- Augmenter le nombre de terrains agricoles classés en AOC cultivables ;
- Favoriser l'acquisition du foncier agricole par les agriculteurs ;
- Permettre le développement des constructions existantes.

L'espace agricole de Cogolin est classé en zone « A » avec un secteur « Ap »

Le règlement de la zone agricole « A » vise à ne permettre que la construction de bâtiments strictement nécessaires et liés à l'activité agricole. La plupart des bâtiments d'habitation sont exclus de la zone agricole par la mise en place de « fenêtres » permettant un classement en zone naturelle.

En secteur « Ap », seuls sont autorisés les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

L'augmentation de la surface totale de la zone agricole de Cogolin et le déclassement d'EBC

La commune a, en concertation avec les représentants de la profession agricole, mené conjointement deux types de déclassement :

- Les zones naturelles au POS qui bénéficiaient également d'un classement en AOC se sont vues reclassées au PLU en zone agricole.
- Les zones naturelles au POS bénéficiant à la fois d'un classement EBC et AOC ont également été reclassées en zone agricole, mais avec une suppression du classement EBC au profit de l'AOC.

Ainsi, se sont 284 ha qui ont été reclassés en zone agricole entre le POS et le PLU, dont 220 classés en AOC qui viennent s'ajouter à l'existant.

4.2. Incidences générales du PLU sur les risques

Rappel du Diagnostic

Le risque incendie provient de l'intérieur du Massif des Maures. Le dernier témoignage de ce risque est l'incendie intervenu en 2003 à la Garde Freinet et s'étant propagé jusqu'à Cogolin, ravageant la moitié ouest du Massif de Portonfus.

Sur la commune de Cogolin, l'inondation peut se traduire par un débordement d'un de ces deux cours d'eau (inondation de plaine) et des ruisseaux de Grenouille et du Rialet. La zone inondable de la plaine de la Giscle recouvre en partie les communes de La Môle, Cogolin, Grimaud soit une superficie inondable de 1600 hectares (données SCoT). La crue de référence est une crue centennale. Dans le cas de la plaine de la Giscle, la crue de 1978 a servi de référence.

La commune de Cogolin fait l'objet d'une procédure de type Plan de Prévention des Risques (PPR), car le territoire communal a abrité pendant très longtemps l'exploitation de mines. Les secteurs des anciennes exploitations minières (filons de Notre Dame des Anges de l'Argentière et de Magnan) sont soumis à divers risques de mouvements de terrains.

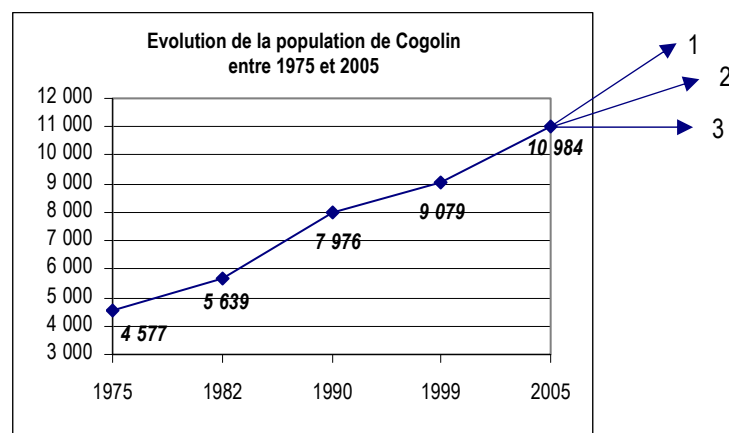
Le PADD affiche une orientation générale visant à « Protéger, préserver mais aussi valoriser les composantes naturelles du territoire cogolinois »

Cela se traduit pas la prise en compte des risques dans les dispositions du PLU :

- Le risque incendie concerne l'ensemble des massifs cogolinois, mais les derniers incendies de 2003 ont montré que le massif de Portonfus était l plus exposé. Ainsi, le PLU décline des secteurs précédemment classés en EBC, permettant aux agriculteurs de cultiver ces terres et de constituer ainsi une coupure incendie.
- Le projet de Cogolin-Plage est situé dans un secteur classé en zone bleue au PPRi, ce qui indique un risque faible. Ce projet sera réalisé selon le principe défini par la Loi Littoral d'extension limitée de l'urbanisation.
- Les secteurs inondables de la vallée de la Môle, classés essentiellement en zone R1 mais aussi ponctuellement en R2, sont conservés dans leur grande majorité, en zones agricoles, dont certaines sont inconstructibles (zones Ap). Dans la vallée de la Grenouille, la zone NB des Aumares a été reclassée en zone naturelle dans sa partie soumise au risque inondation.
- Les secteurs de la commune concernés par le risque mouvement de terrain, dû aux anciennes mines sont dans leur majorité classées en zone agricole, limitant fortement la possibilité d'édifier de nouvelles constructions.

4.3. Incidences en matière de croissance urbaine et de capacité d'accueil

La croissance de Cogolin au cours des trois dernières décennies a conduit à plus que doubler la population, passant de 4 600 habitants en 1975 à près de 11 000 en 2005, ce qui représente une croissance de près de 3% / an en moyenne.



Source : INSEE – Citadia Conseil

Année	1975	1982	1990	1999	200 5	2020 (PLU)
Population	4 600	5 600	8 000	9 000	11 000	~15 000
Croissance globale	+22%		+43%		+36%	
Taux de croissance annuel moyen approximatif	3,0% / an		4,4% / an		1,5% / an	

Ainsi, trois scénarios sont possibles :

1. Poursuivre avec un taux de croissance maximum tel qu'au cours de la période 1982 – 1990, soit un taux de 4,4% / an qui mènerait à une population d'environ 20 000 habitants à l'horizon 2020.
2. Poursuivre avec un taux de croissance moyen tel qu'au cours de la période 1990 – 1999, soit un taux de 1,5% / an qui mènerait à une population d'environ 15 000 habitants à l'horizon 2020.
3. Stabiliser la croissance avec un taux de croissance quasi nul, soit une population relativement identique à l'horizon 2020.

Le deuxième scénario apparaît être le plus réaliste et raisonnable en terme de stratégie de croissance démographique pour la commune de Cogolin. C'est celui qui a été retenu et que le PLU met en œuvre (cf. supra 3.5.2. les capacités d'accueil du PLU).

Document réalisé par

sdp.conseils

62, Carraire des Rouguières Basses
13 122 Ventabren

Avec le concours du

SIVOM du Pays des Maures

83 Cogolin