



Direction régionale des affaires
culturelles
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine du Var

Affaire suivie par :
Monique Reyre
monique.reyre@culture.gouv.fr

[Sandra Joigneau](#)
sandra.joigneau@culture.gouv.fr

Téléphone : 04 94 31 59 95

Toulon, le 27 janvier 2020

Le chef de l'UDAP du Var

à

Monsieur le Maire
place de la République
83310 COGOLIN

Affaire suivie par Mme Chritiane Daniello
et Mme Marion Guillemant - Service Urbanisme

Objet : Commune de Cogolin – modification n°2 du plan local d'urbanisme – consultation des personnes publiques associées - Avis de l'UDAP du Var
V/Réf : courrier RAR du 20/12/2019 arrivé le 23/12/2019
N/Réf : UDAP/MR/SJ/N° 57

Pour faire suite à votre courrier du 20 décembre 2019, je vous communique l'avis du service sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Au titre des servitudes d'utilité publique : site classé des deux groupes de pins à Cogolin, classé par arrêté du 26/10/1925 et site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez, inscrit par arrêté du 15/02/1966 :

La nature des modifications ne semble pas concerner directement les espaces protégés de Cogolin, site classé des deux groupes de pins, quartier de la Foux, et site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez, situé sur le secteur de la Navale. Cependant, les règles des zones UB et UC, que l'on retrouve sur la zone du site classé, sont partiellement modifiées.

Afin d'assurer la prise en compte des servitudes d'utilité publique, il conviendrait de définir un règlement visant la préservation des végétaux concernés par le classement et l'inscription, et d'identifier des espaces boisés classés dans ce périmètre. Un plan de gestion pour l'entretien et le renouvellement de ces boisements permettrait d'accompagner le document d'urbanisme.

Au titre de sa mission de conseil et de promotion d'un urbanisme et d'une architecture de qualité :

- La spécificité des marines de Cogolin, label architecture contemporaine remarquable

Le règlement du secteur UDA, affecté aux marines de Cogolin, et en particulier les règles d'emprise au sol et de coefficient d'espaces verts, ne sont pas adaptés aux caractéristiques de cet ensemble patrimonial.

Au regard de la singularité des lieux, il est pertinent de prévoir un règlement spécifique qui permettra de conforter sa gestion et d'assurer sa préservation dans l'esprit de la conception d'origine.

Le règlement de la zone peut être précédé des rappels juridiques suivants : la définition du label et ses effets : article R. 650-1 du code du patrimoine et décret n° 2017-433 du 28 mars 2017 relatif au label « Architecture contemporaine remarquable ».

- Le bâti patrimonial, un repérage à conforter par des prescriptions

Des dispositions propres à assurer la préservation des éléments identifiés au plan local d'urbanisme sont à définir dans le règlement. Propositions de rédaction ci-dessous :

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, matériaux et techniques. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (bassins, puits, fontaines, restanques, cabanons, chapelle, moulins, apiers...).
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...).

- Le zone UFc, un « point noir » paysager dans le paysage agricole remarquable de Cogolin

Le paysage agricole de Cogolin fait partie des composantes identitaires du territoire. La préservation et la mise en valeur de ce paysage s'appuient sur le maintien des activités agricoles qui le façonnent et sur l'affirmation des limites urbaines. A ce titre, la route départementale constitue une limite physique stratégique.

La zone UFc située au-delà de cette limite, se matérialise par une plateforme artificialisée recevant un dépôt de bus très perceptible par la configuration des lieux, ces aménagements entament la continuité de la zone agricole et créent un impact majeur dans le paysage de Cogolin.

La modification n°2 du PLU ne réglemente pas le coefficient d'emprise au sol et prévoit un coefficient d'espaces verts à 10 %. Ces dispositions permettent donc une forte artificialisation tout à fait incompatible avec la préservation du paysage de Cogolin.

Afin de préserver l'intérêt paysager, de mettre en valeur le caractère des lieux et d'affirmer les limites entre espace rural et urbain, il convient de modifier ce zonage en faveur d'une zone agricole continue.

- Le transfert de la zone UEc en UDb et les enjeux paysagers

La transfert de la zone UEc du Carry en UDb ne fait pas mention de la caractéristique importante de forte sensibilité paysagère mentionnée dans le règlement du secteur UEc, et qui est à reprendre dans le PLU modifié.

Le chef de l'UDAP du Var

Jacques Guérin



Copies :
DREAL PACA /Service Biodiversité, Eau et Paysages / Unité Sites et Paysages
DDTM du Var/Service prospectives et planifications