

RÉVISION DU PLU DE COGOLIN – 21 JUILLET 2021



Qu'est ce qu'un PLU ?

PLU = Plan Local d'Urbanisme

Document de planification :

- chaque parcelle est concernée par un zonage
- A chaque zonage correspond un règlement

• Échelle **communale**

- Le zonage est établi sur un fond de plan cadastral

≠ PLUi : PLU intercommunal
Non prescrit à ce jour.

La compétence urbanisme appartient à la Commune

Application des dispositions du code de l'urbanisme selon les projets retenus par la municipalité

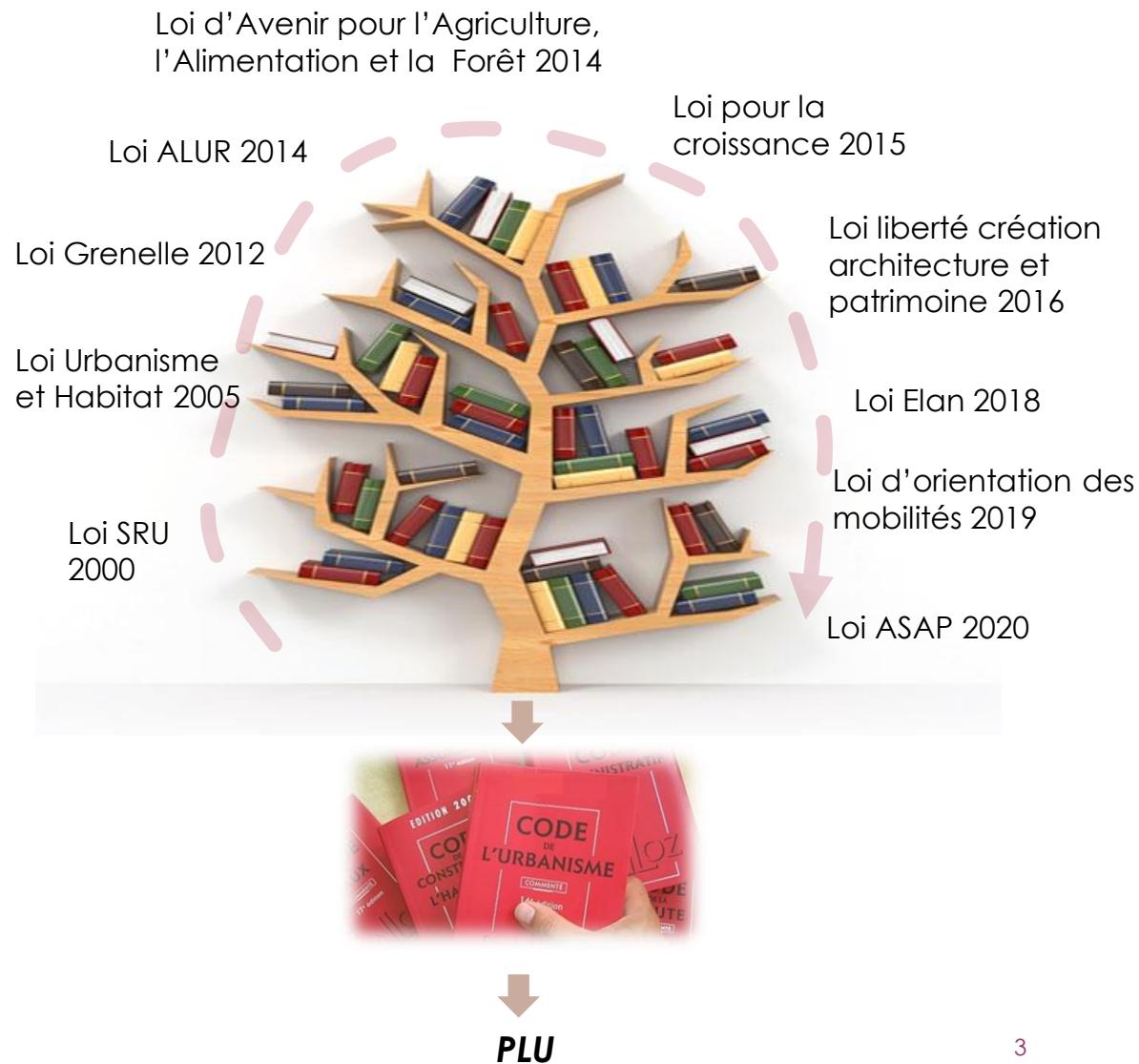
Le PLU est le document qui traduit règlementairement les projets communaux

Le contexte législatif

- La révision du PLU est régie par les dispositions du code de l'urbanisme
- Bouleversement du code de l'urbanisme ces 20 dernières années

Grandes lignes directrices :

- Prise en compte de l'environnement, des risques et des paysages : Evaluation environnementale du PLU
- Protection des espaces agricoles
- Limiter la consommation de l'espace due à la croissance de l'urbanisation, favoriser le renouvellement urbain
- Stopper le « mitage » des espaces naturels ou agricoles par les espaces résidentiels
- **Application de la Loi Littoral**



Les Personnes Publiques Associées : PPA



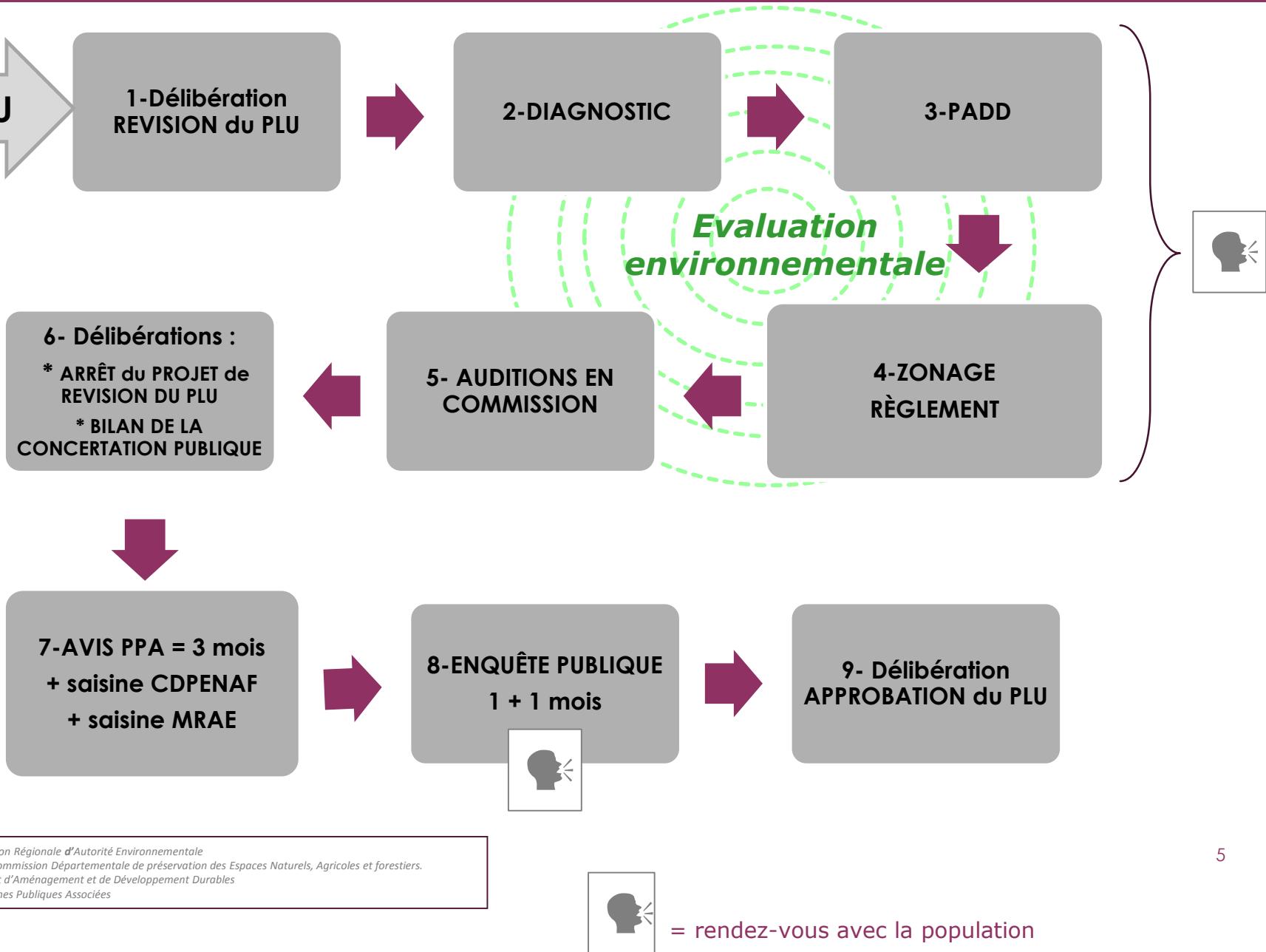
Élaboration du schéma de cohérence territoriale – SCOT
+
Programme Local de l'habitat - PLH

- Associées aux réunions de travail durant l'élaboration du PLU
- Avis requis après l'arrêt du PLU
- Avis écrits présents dans le dossier d'enquête publique



Les communes limitrophes à Cogolin

La procédure de révision du PLU





Étape 1 : la délibération de révision du PLU

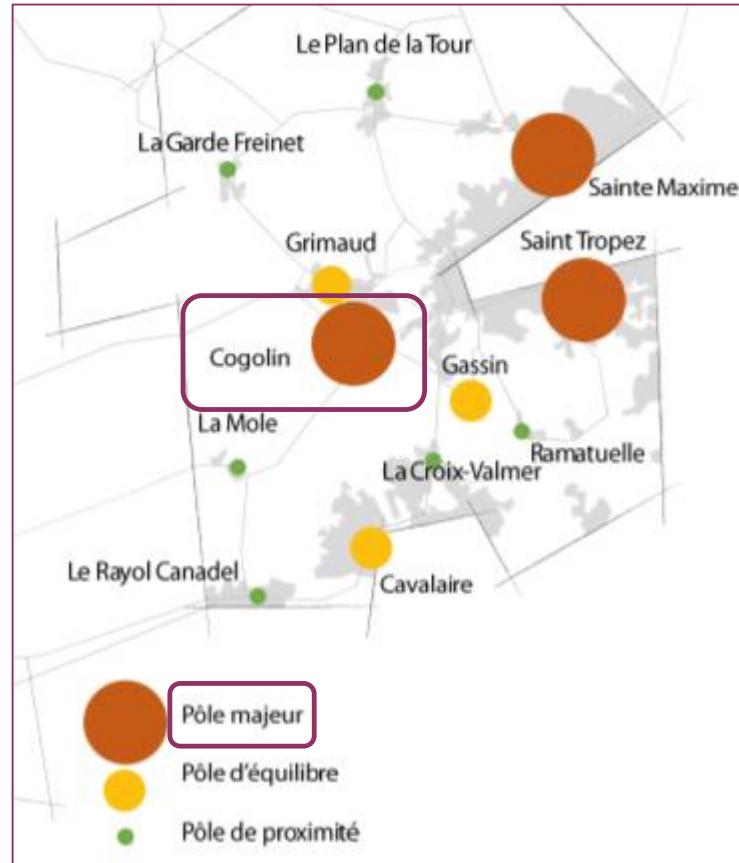
- PLU en vigueur : approbation 2008
- Adaptations du PLU approuvées en conseil municipal de 2009 à 2020



Documents supra-communaux
avec lesquels le PLU doit être
compatible
PLH, SCOT en cours, SRADDET...



La mutation de Cogolin nécessite un second souffle pour se poursuivre, et devenir une ville verte et durable, capable d'accueillir de nouveaux habitants et de remplir son rôle de « pôle majeur » au sein de la Communauté de Communes.



Extrait du SCOT – Réunion publique n°3 du 26 avril 2018

Une ville Verte, pour s'adapter aux changements climatiques, pour préserver sa biodiversité et ses paysages, ses espaces agricoles emblématiques et pour développer le concept de « nature en ville » en créant un réseau de Trame Verte et Bleue en milieu urbain.

- *Prise en compte des risques naturels*
- *Protection des réservoirs de biodiversité*
- *Protection des jardins en milieu urbain*

Une ville Durable, pour pérenniser les actions qualitatives de renouvellement urbain dans le centre-ville : rapprocher les lieux de vie aux lieux d'activités, les écoles aux quartiers d'habitations, les cheminements piétons connectés aux équipements publics, ...

- *Développement des mobilités douces (cycles, piétons)*
- *favoriser le renouvellement urbain au détriment de l'étalement urbain*

Une ville active et sportive : avec

le regroupement des infrastructures et activités sportives au sein d'un seul et même site, au plus proche du centre-ville. Un nouveau quartier dédié aux sports et à la jeunesse dans un environnement privilégié, à proximité des écoles et des quartiers urbains, s'insérera dans l'enveloppe urbaine et finalisera le développement urbain de la ville de Cogolin.



- *Définir une limite à l'étalement de l'urbanisation*

Une ville patrimoine : avec

l'identification du patrimoine bâti de qualité en centre-ville, la requalification de la place de la République qui redonnera la place au piéton (et aux festivités locales) et la sauvegarde des espaces verts et des itinéraires de promenades (piste cyclable...).



- *Définir des règles favorables à l'amélioration du cadre de vie*
- *Éviter la sur-densification*

CONSIDERANT que l'étalement urbain résidentiel est trop consommateur d'espace et qu'il y a lieu de définir une nouvelle interface qualitative entre les espaces naturels, agricoles, et le centre-ville, imposant ainsi la redéfinition de l'enveloppe urbaine constructible ;

CONSIDERANT les espaces propices au renouvellement urbain situés dans le centre-ville, favorables à la création d'espaces publics paysagers, à la réhabilitation et à l'implantation de logements, dont du logement social, et au développement du commerce de proximité, tout en modérant la densité et prévoyant du stationnement suffisant ;

CONSIDERANT le besoin d'aménager un véritable pôle sportif, regroupant les principaux équipements publics, au sein d'un environnement paysager et environnemental de qualité sur le plateau du Carry ;

CONSIDERANT la mise en œuvre d'un projet agricole, favorisant le développement d'espaces cultivables, pastoraux, des vergers ou des jardins propices au maraîchage, mais aussi le développement économique des exploitations agricoles ;

CONSIDERANT la volonté de définir une vocation durable aux terrains situés au quartier Négresse ;

CONSIDERANT la nécessité de mailler le territoire par la création, l'aménagement, ou l'élargissement des voiries, y compris les cheminements piétons et voies cyclables ;

CONSIDERANT la nécessité de rendre compatible le PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

CONSIDERANT l'intérêt d'équilibrer l'économie locale sur toute l'année (et non uniquement sur la période estivale), de favoriser la mixité économique (services, commerces, artisanat, accueil et hébergement touristique) et de requalifier la zone de St Maur.

CONSIDERANT l'impératif d'identifier au PLU une trame verte et bleue préservant les paysages traditionnels et les continuités écologiques traversant le territoire de Cogolin, y compris en milieu urbain, tels que les parcs et jardins;

CONSIDERANT que la révision du PLU permettra d'imposer des prescriptions réglementaires contribuant à la qualité architecturale et environnementale des nouvelles constructions, et notamment la prise en compte du ruissellement pluvial en milieu urbain, ou encore le maintien et la création d'espaces végétalisés de pleine terre ;



Ainsi, il est proposé d'engager une révision du PLU
pour imaginer, inventer et renouveler la ville de
Cogolin d'ici 10 à 20 ans.