

Les étapes de la procédure de révision du PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME



La révision du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Cogolin a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 21 juillet 2021.

• Le PLU, c'est quoi?

PLU = Plan Local d'Urbanisme

Document de planification:

Le Conseil Municipal planifie l'avenir de Cogolin en définissant un zonage et un règlement en accord avec le projet communal.

Le PLU est établi sur **tout le territoire communal**.

Le zonage est réalisé sur un fond de plan cadastral.

Application des dispositions du **code de l'urbanisme**.

Le PLU traduit réglementairement les projets communaux.

• Etapes réalisées :

Commission Urbanisme:
Ateliers de travail.

Analyse du diagnostic territorial et des enjeux pour rédaction du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

31 mai 2022
Conseil Municipal:
Débat sur le PADD.

6 juillet 2022
Rencontre des **organismes associés*** à la procédure de PLU et **réunion publique**.

• Prochaines étapes :

Réalisation du **zonage** et du **règlement** pour chaque zone du PLU.

Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) pour certains secteurs et/ou thématiques.

Exposition publique.

Conseil Municipal:
Arrêt du PLU.

Enquête publique.

Transmission du dossier de PLU «arrêté» aux organismes associés* pour qu'ils émettent un avis.

Un livre blanc est mis à disposition du public, en mairie, pour recueillir les remarques de la population.

* Les «organismes associés» à la procédure d'élaboration du PLU sont : L'État, le Conseil Régional PACA, Le Département; la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var, la Chambre d'Agriculture du Var, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité; le Centre National de la Propriété Forestière, la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez, la Section Régionale de Conchyliculture et les communes limitrophes du territoire de Cogolin.

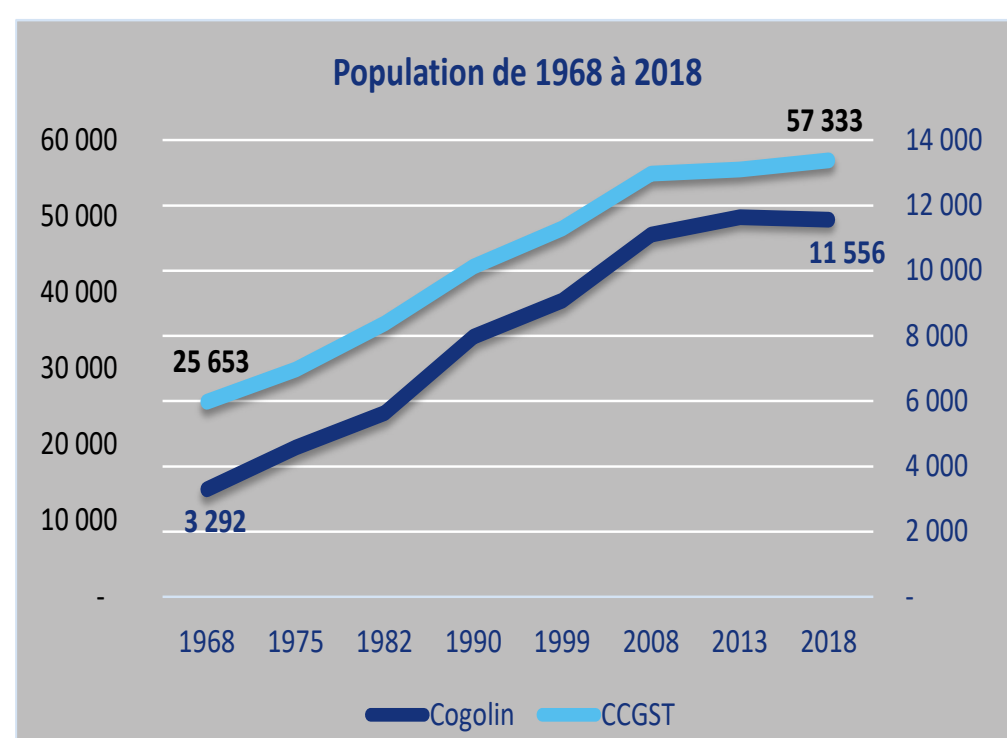
Le diagnostic territorial

UNE COMMUNE ATTRACTIVE



DÉMOGRAPHIE

ÉVOLUTION GLOBALE



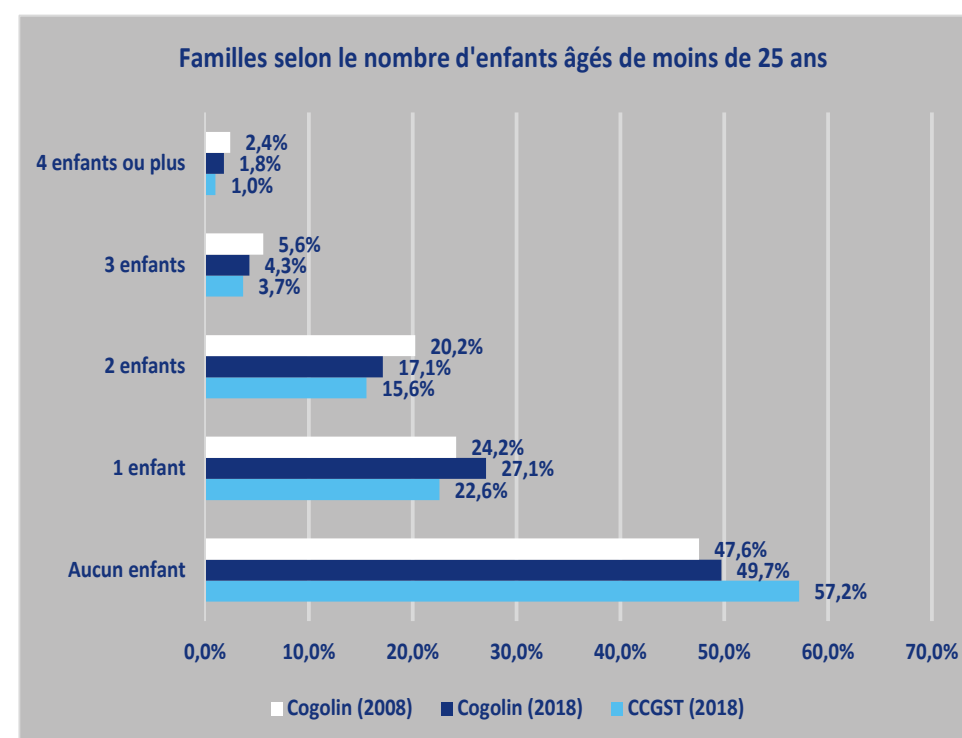
Sur les 50 dernières années (1968-2018), Cogolin a connu une progression sans précédent de sa population (+251%).

D'un village de **3 292 habitants** (1962), Cogolin s'est transformé en une ville de plus de **10 000 habitants** (11 556 habitants en 2018).

ENJEUX DU PLU

Il est indispensable d'encadrer la croissance urbaine en définissant les secteurs les plus favorables pour l'accueil de nouvelles populations.

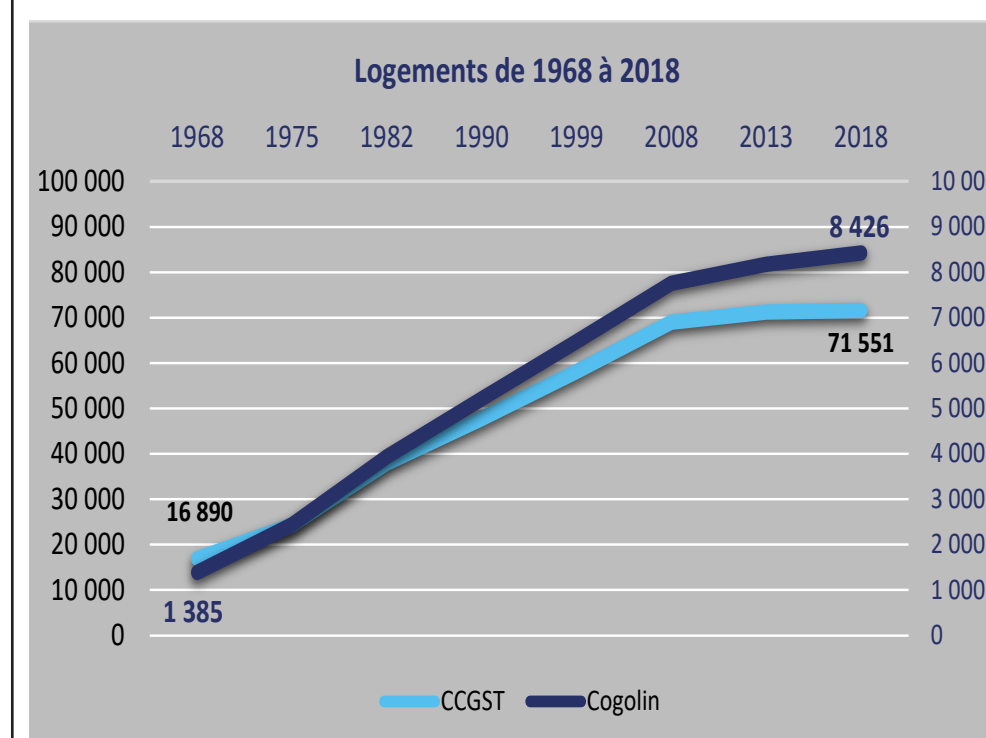
LES MÉNAGES



Les familles avec enfants sont plus nombreuses à Cogolin qu'à l'échelle de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, ce qui montre le dynamisme et l'attractivité du territoire.

LOGEMENT

ÉVOLUTION HISTORIQUE



En 50 ans, le nombre de logements à Cogolin a été multiplié par 6. Sur les 10 dernières années, 670 logements ont été produits.

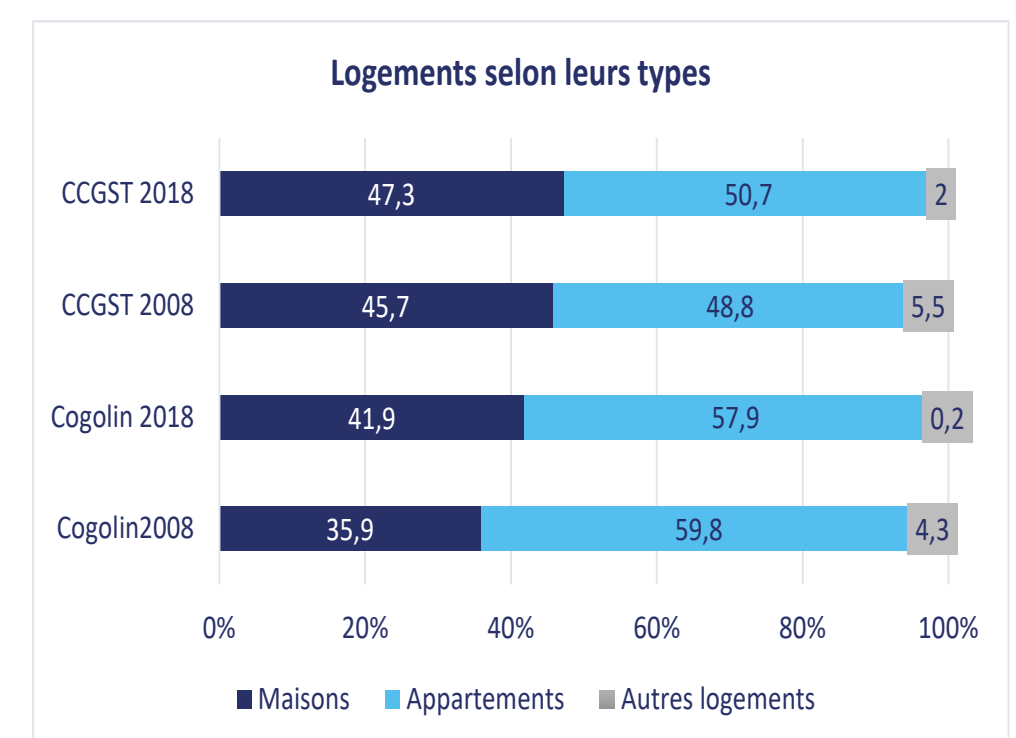
ENJEUX DU PLU

L'enjeu du PLU concernant le logement est de répondre aux objectifs du PLH (programme local de l'habitat) en posant les bases de la densification et du renouvellement urbain au plus près des quartiers équipés : centre-ville, zone portuaire.

Cet accroissement du nombre de logements doit être cohérent avec les équipements communaux, la prise en compte des risques naturels, la capacité des réseaux, la proximité des transports, etc.

La qualité architecturale, la superficie dédiée aux logements, la mixité fonctionnelle et sociale ainsi que la densité des zones urbaines, constituent un des enjeux forts du PLU.

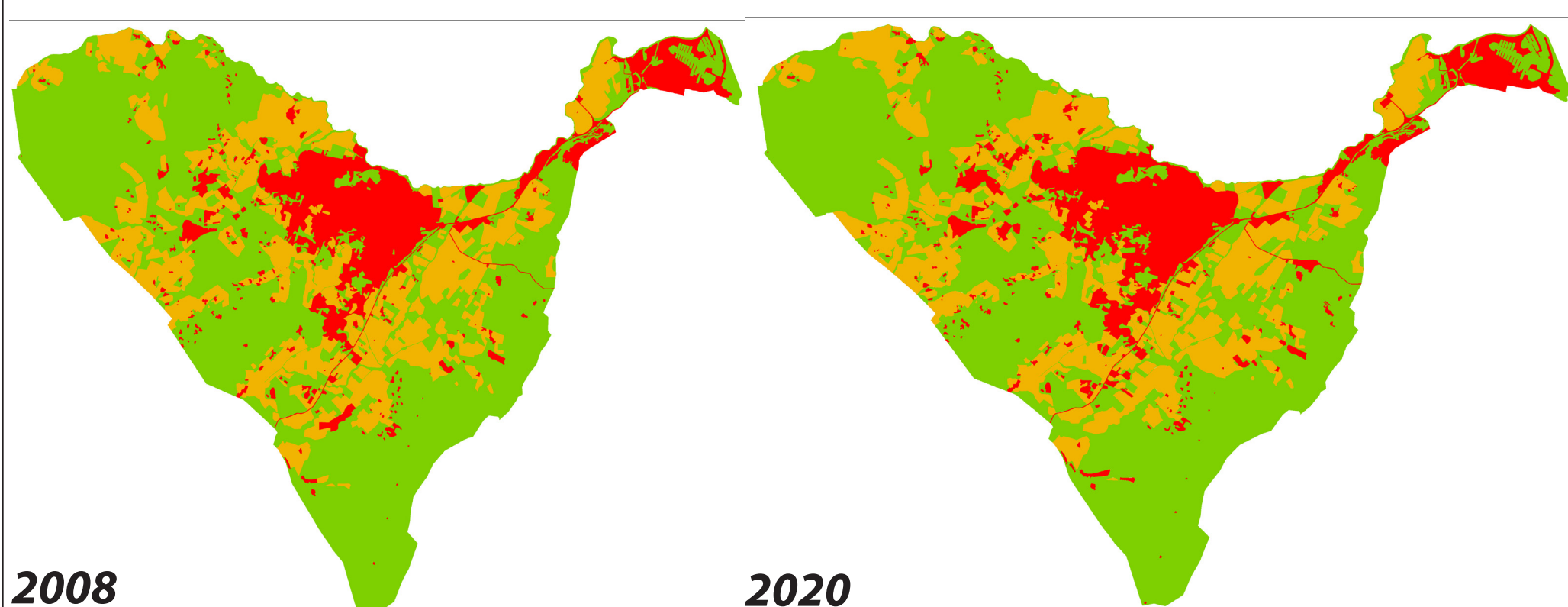
TYPES DE LOGEMENTS



Entre 2008 et 2018, la part des maisons a augmenté de 6% à Cogolin.

ÉVOLUTION URBAINE

ÉVOLUTION DES MODES D'OCCUPATION DU SOL



2008

2020

		Superficie en ha
Occupation du sol en 2008	Artificialisée	412.2
	Agricole	746.8
	Naturelle	1 634
Occupation du sol en 2020	Artificialisée	437.3
	Agricole	740
	Naturelle	1 615.7

Entre 2008 (année d'approbation du PLU) et 2020 (date de la dernière photographie aérienne disponible), l'évolution de l'occupation des sols sur le territoire communal montre une augmentation de près de 6% de la superficie des espaces artificialisés. Cette augmentation représente une consommation d'espaces naturels et/ou agricoles de 2 à 2,5 hectares par an, en moyenne, depuis l'approbation du PLU.

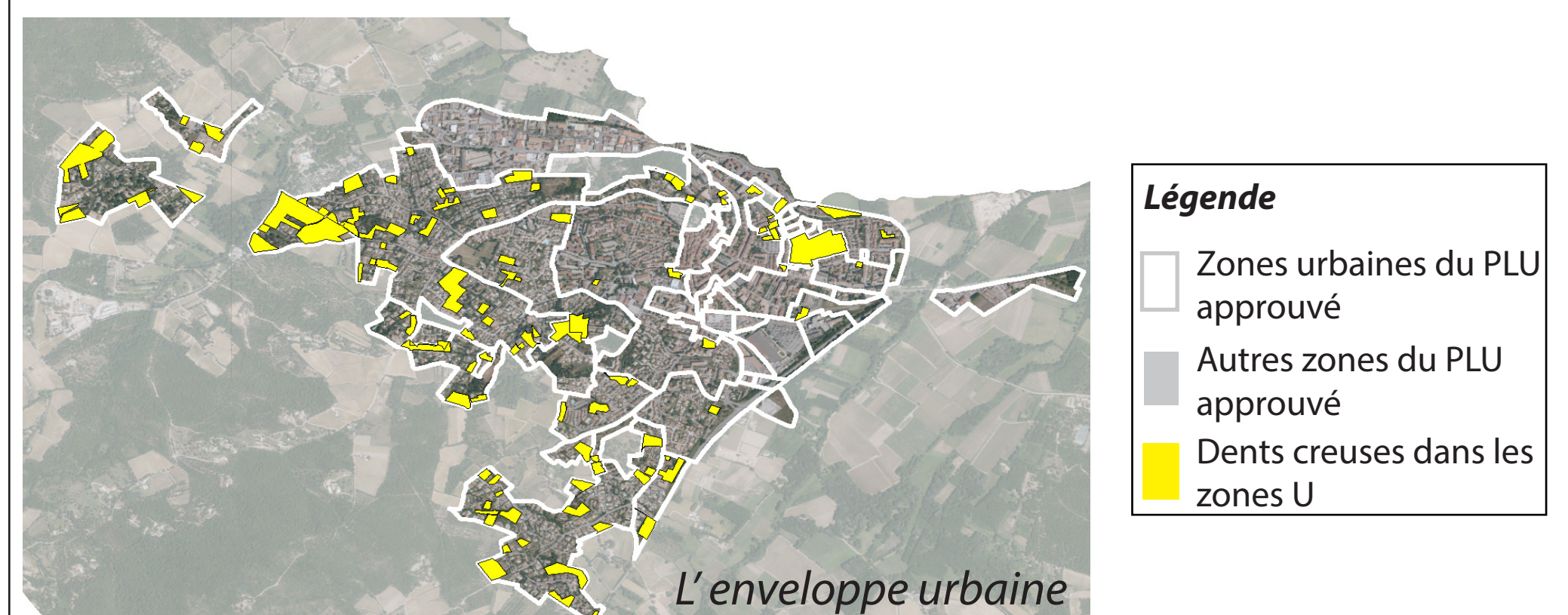
Aujourd'hui, les espaces artificialisés occupent 16% des 2 793 ha de la commune.

Ce sont principalement les espaces naturels qui ont été support du développement de l'urbanisation de ces 12 dernières années (-18,3 ha).

Les espaces agricoles ont diminué de près de 6 ha, représentant une perte d'1,1% d'espaces agricoles sur le territoire.

CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLU (APPROUVÉ EN 2008)

IDENTIFICATION DES ESPACES DISPONIBLES DANS LES ZONES URBAINES DU PLU «LES DENTS CREUSES»



Sont considérés comme des «dents creuses», les espaces libres de construction dans les **zones urbaines**, autorisant la construction de logements, qui représentent une superficie non bâtie supérieure à 500m² d'un seul tenant et non couverts par des Espaces Boisés Classés (EBC).

ENJEUX DU PLU

Le PLU actuel pourrait permettre la production de 2 470 nouvelles résidences principales, ce qui représente l'accueil de 5 430 habitants supplémentaires (environ).

Cette croissance de la population est trop conséquente pour Cogolin et doit être encadrée.

Ainsi la révision du PLU doit permettre d'encadrer la pression urbaine et de répondre aux objectifs du PLH, à savoir la réduction par 2 (environ) de la capacité de production de logements sur le territoire.

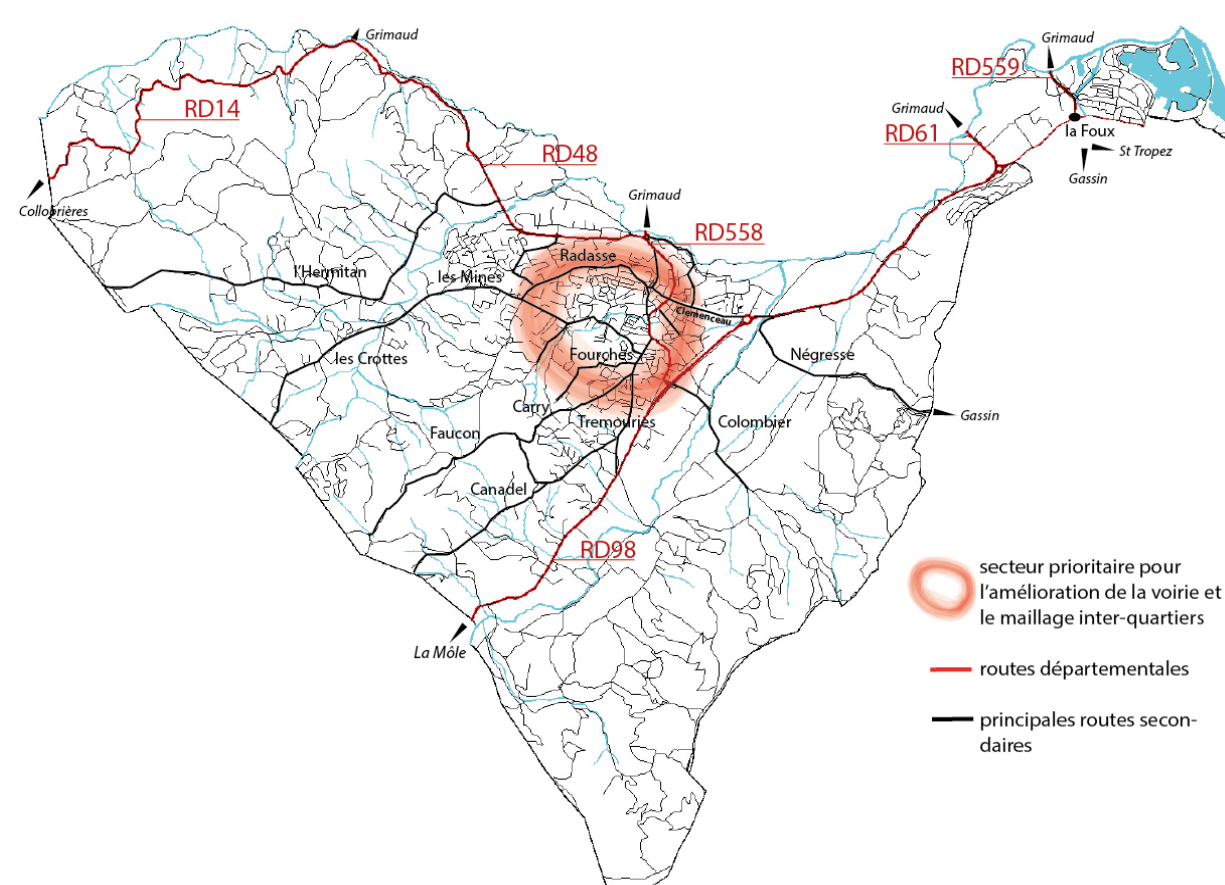
Le diagnostic territorial

UNE COMMUNE ATTRACTIVE



DÉPLACEMENT ET STATIONNEMENT

RÉSEAU ROUTIER PRINCIPAL



Cogolin se situe en position de carrefour au sein du Golfe de Saint-Tropez. Cette situation est accentuée par la présence du **carrefour de La Foux** (en limite communale avec Gassin et Grimaud) qui représente un nœud routier majeur, où convergent les grands axes desservant le littoral varois dont la **RD98** qui traverse la vallée de la Môle. Le territoire est concerné par des **routes classées à «grande circulation»**.

ENJEUX DU PLU

Stationnement :

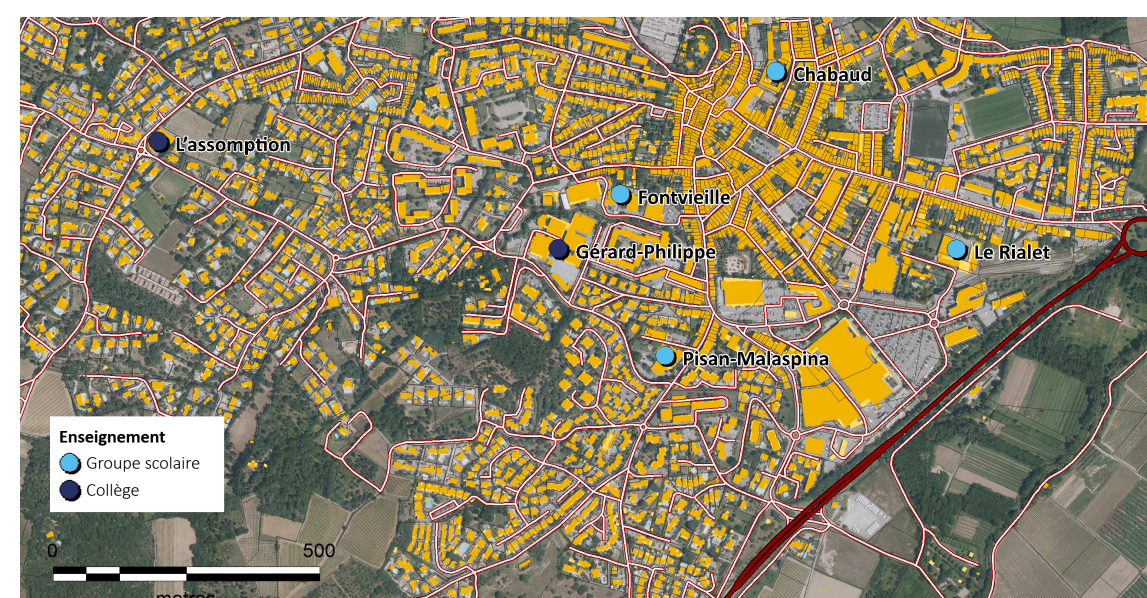
- Développer le stationnement public dans les secteurs stratégiques.
- Inciter / imposer la création de stationnements en souterrain ou en toiture pour les commerces.
- Favoriser le co-voiturage aux principales entrées de ville et au port.
- Augmenter le nombre de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Circulation:

- Identifier le tracé de la future piste cyclable reliant le centre-ville au littoral.
- Valoriser les connexions interquartiers et les sentiers piétons.
- Travailler sur les sens de circulation, notamment celui de la montée Saint Roch, la Rue Carnot, etc.
- Prendre en compte les études «déplacements» en cours d'élaboration.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

ÉQUIPEMENTS PUBLICS



- Permettre la requalification des groupes scolaires et favoriser les projets d'extension.
- Anticiper les besoins futurs de la population : réfléchir à la création d'un espace dédié aux équipements publics.

EAU et ASSAINISSEMENT (compétence intercommunale)

La commune dispose d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable qui date de 2006 mis à jour en 2016. L'alimentation en eau de la commune est assurée par les usines de traitement de l'eau de La Giscle, de la Mole et de la Verne (Société du Canal de Provence).

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement datant de 2004. La station d'épuration dispose d'une capacité de 45 000 EH (équivalents/habitants).

- Enjeu du PLU : assurer une cohérence entre l'accroissement démographique et les capacités des réseaux (eau et assainissement) et de la ressource en eau.

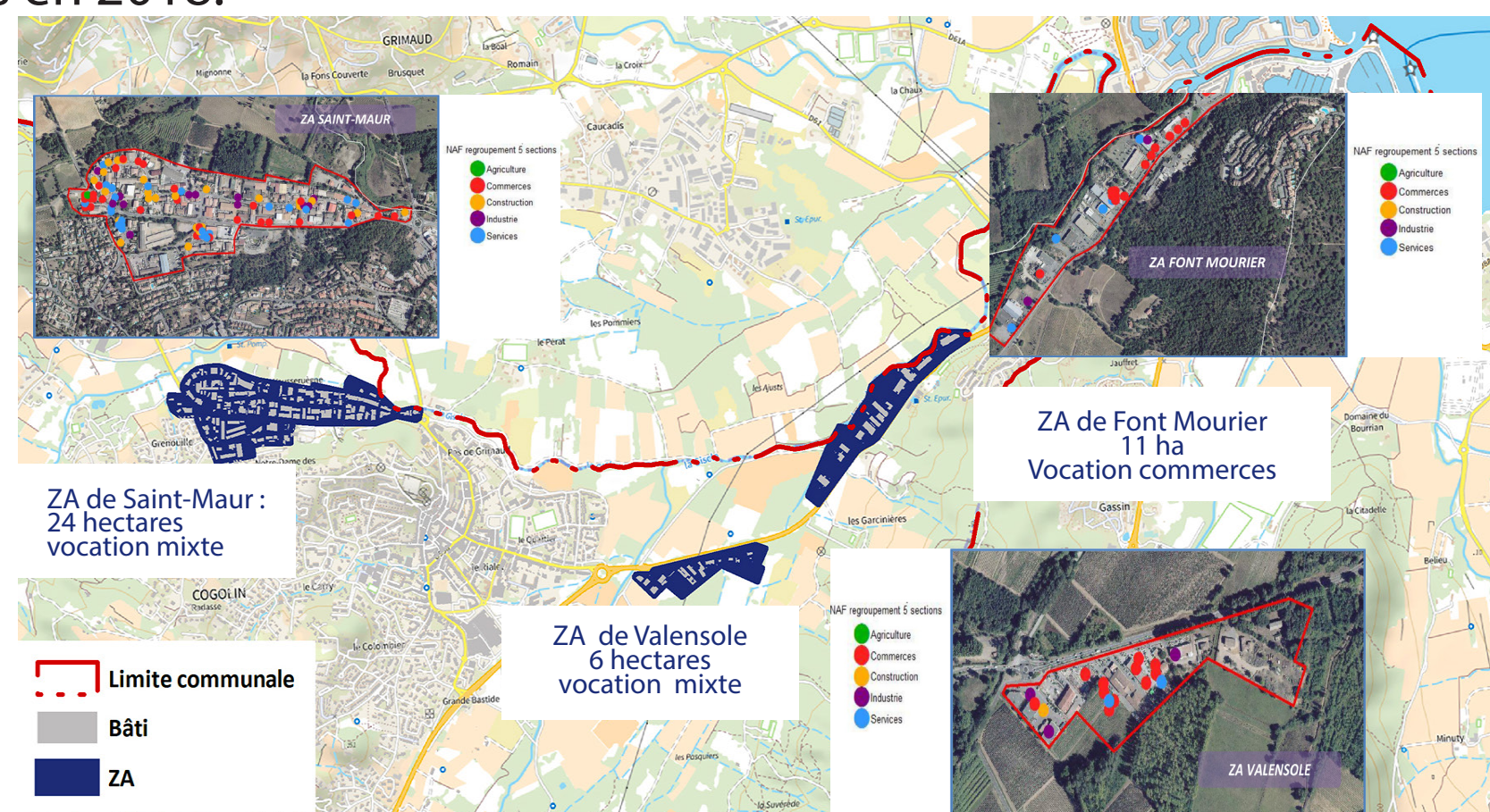
DÉCHETS (compétence intercommunale)

- Prendre en compte la collecte des déchets dans les futurs aménagements et projets.
- Relocaliser le site de traitement des déchets inertes présent sur le territoire.

ÉCONOMIE

ZONES D'ACTIVITÉS (ZA)

Cogolin compte **3 zones d'activités** comptant 175 établissements et 755 emplois en 2018.



ENJEUX DU PLU

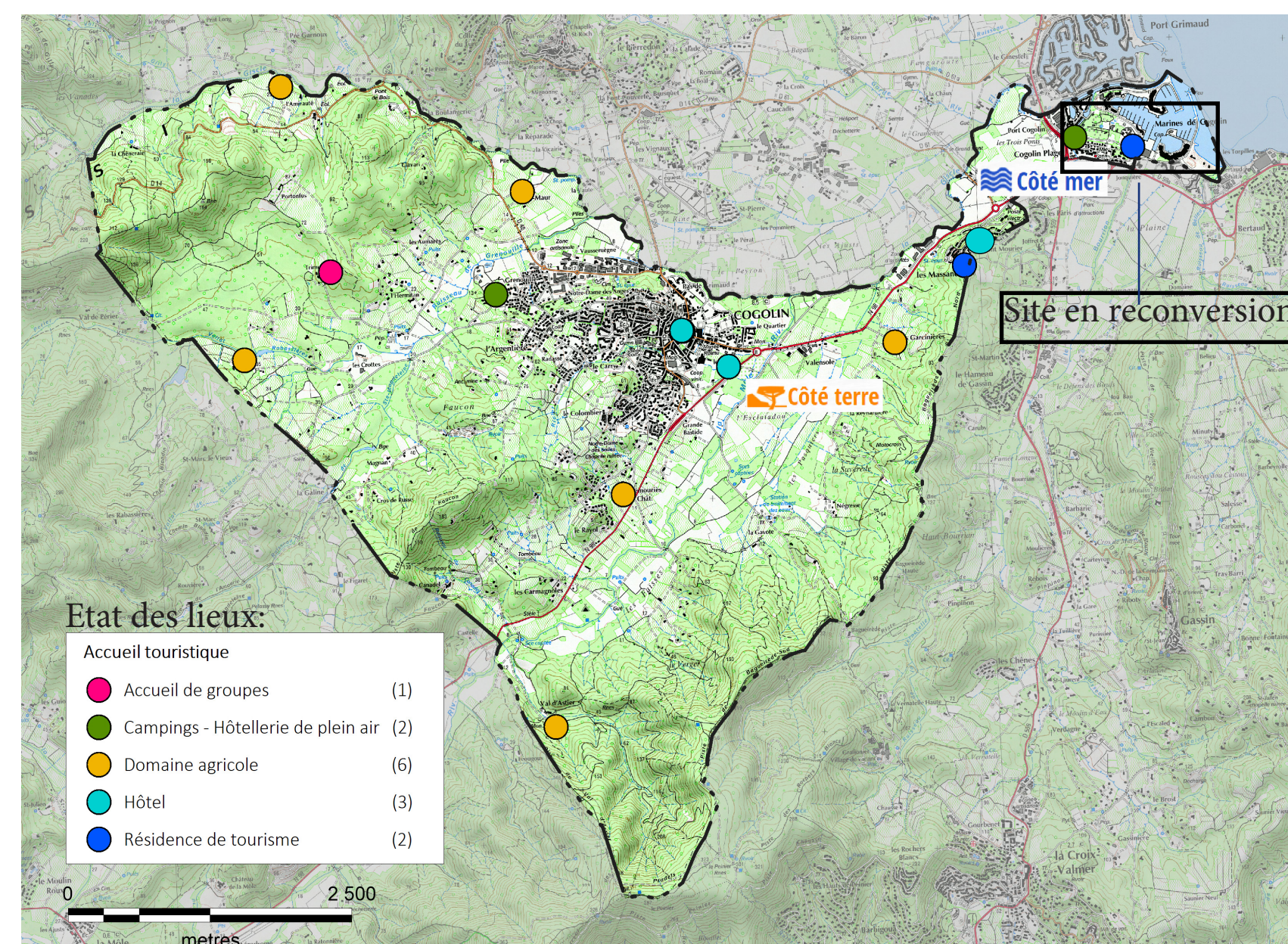
Le maintien des zones d'activités de Cogolin est une des priorités de l'intercommunalité qui possède la compétence «économie». Une réflexion sur leur densification et leur requalification architecturale, paysagère et environnementale doit être engagée par le PLU.

Le PLU pourra favoriser la production d'énergies renouvelables dans ces zones anthropisées, offrant des superficies bâties et de stationnements importantes, propices à l'installation de panneaux photovoltaïques (en toiture, ombrières, etc.).

Leur vocation économique doit être affirmée afin d'éviter qu'elles ne soient support d'un développement résidentiel.

TOURISME

L'OFFRE TOURISTIQUE



ENJEUX DU PLU

- Poursuivre le développement de l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire: résidences secondaires, hébergements de plein air...
- Engager la reconversion du site de l'ancien hippodrome.
- Connecter les sites d'intérêt touristique en aménageant une piste cyclable entre les Marines de Cogolin, le littoral et le centre-ville.

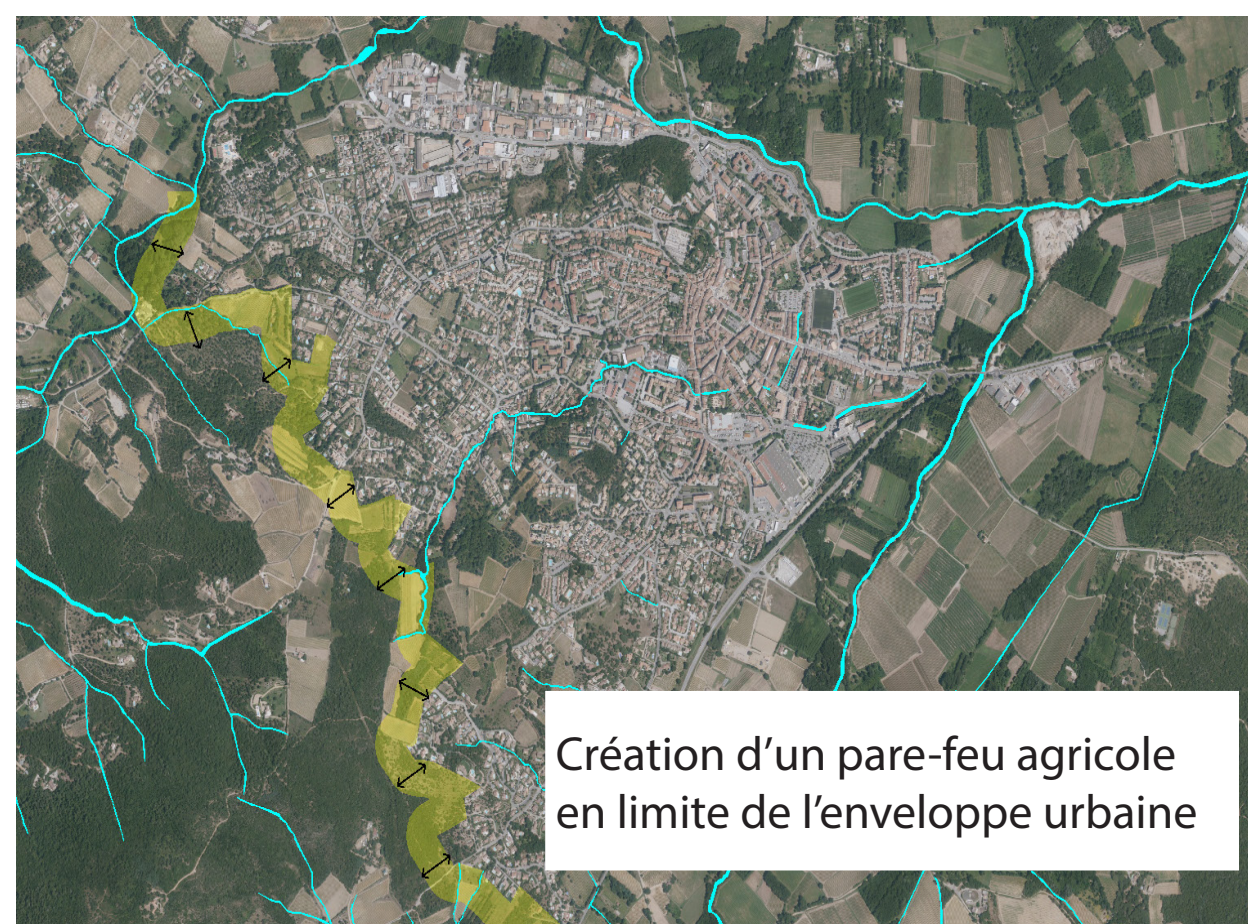
Le diagnostic territorial

UN TERRITOIRE À PRÉSERVER



AGRICULTURE

ENJEUX DU PLU



Création d'un pare-feu agricole en limite de l'enveloppe urbaine

La création d'une bande agricole, continue, située en limite des espaces bâtis, **sur une largeur d'environ 100 mètres** pourrait utilement servir à la défense incendie.

- Les enjeux du PLU concernant l'agriculture sur le territoire sont multiples :
- Développer l'agriculture pour lutter contre le risque incendie en créant un pare-feu agricole
 - Stopper la pression foncière et préfigurer le futur zonage de la **ZAP** (Zone Agricole Protégée).
 - Identifier les espaces cultivés et ceux présentant un potentiel agricole.
 - Réfléchir au devenir des espaces naturels incendiés en 2021, proposer un classement en zone agricole sur les espaces cultivables.
 - Réglementer les activités complémentaires à l'activité agricole, en veillant à la non-concurrence de ces activités avec l'exploitation (changement de destination, camping à la ferme,...).
 - Identifier du foncier, proche du centre-ville pour accueillir des jardins communaux partagés (pour les écoles, pour développer l'autoconsommation et les circuits-courts...).

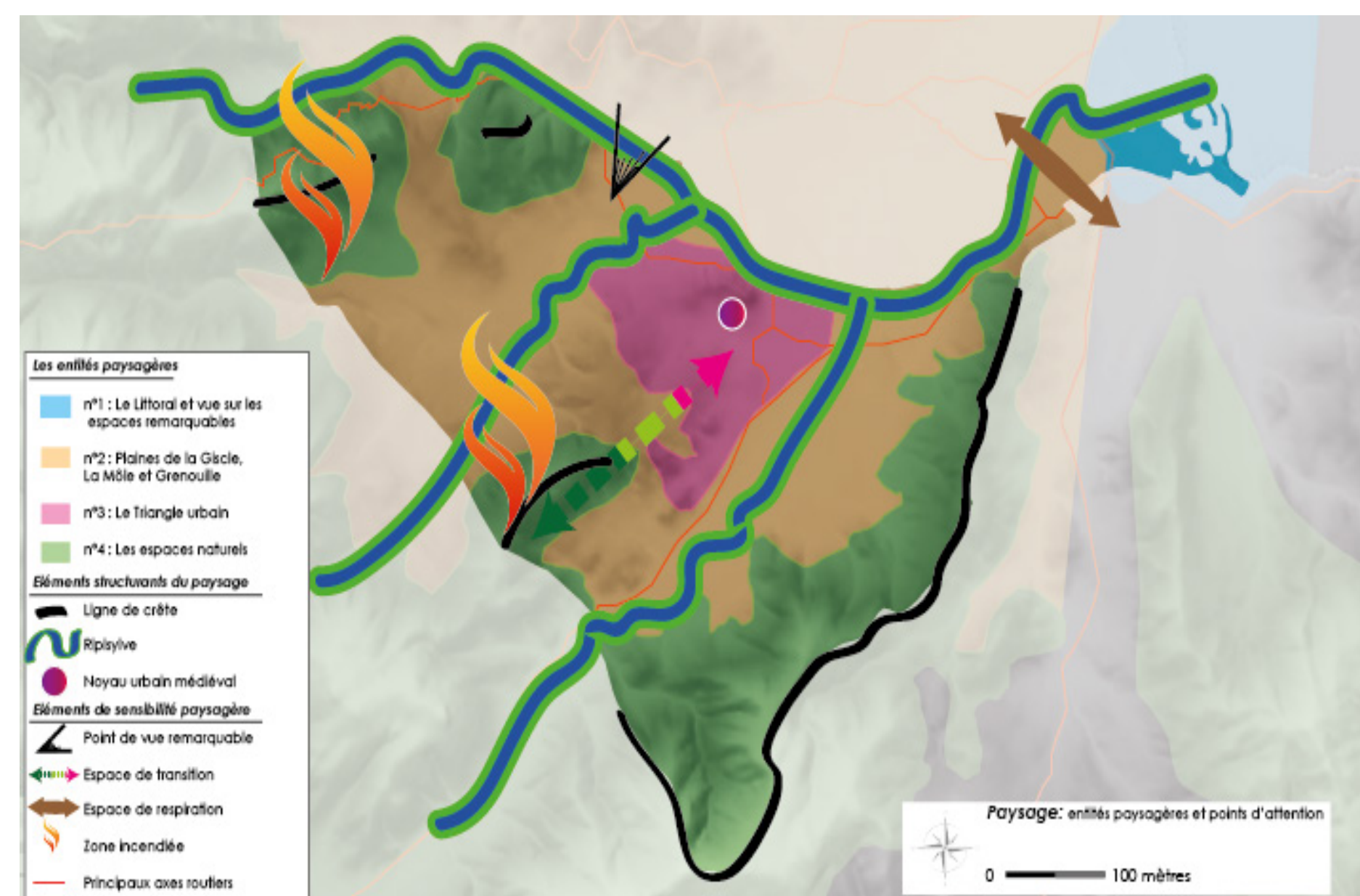
PAYSAGE

LES PAYSAGES DE COGOLIN

Les boisements du massif des Maures, liés aux coteaux cultivés en vignobles sur les piémonts et la végétation riveraine des cours d'eau, la Môle en particulier, caractérisent le territoire. Les domaines et les hameaux constituent des points structurants dans le maillage des paysages de la vallée de la Môle et de la Giscle.

Quatre entités paysagères locales, identitaires se distinguent:

- **Le Littoral et les vues sur les espaces remarquables,**
- **Les plaines de la Giscle, de la Môle et de la Grenouille,**
- **Le Triangle urbain,**
- **Les espaces naturels des Maures.**



ARCHITECTURE

LE CENTRE MÉDIÉVAL



L'urbanisation de Cogolin s'est organisée autour du noyau central (Moyen Âge), qui présente encore aujourd'hui une trame classique de hameau médiéval compact. Ce secteur représente le cœur patrimonial de la commune.

ENJEUX DU PLU

- Renforcer les prescriptions architecturales correspondant à l'identité du tissu urbain du noyau villageois : palette chromatique, règles de hauteur, toitures tuilées, etc.
- Renforcer le traitement des façades : types de devantures à autoriser, favoriser les volets traditionnels, intégrer les éléments techniques, etc.
- Identifier et protéger les jardins et espaces verts.
- Identifier et préserver les éléments architecturaux remarquables.
- Conserver et valoriser les espaces de sociabilité.
- Maintenir voire favoriser les perspectives sur les grands paysages.

Exemple de palette chromatique



Exemple d'éléments architecturaux à préserver



PATRIMOINE

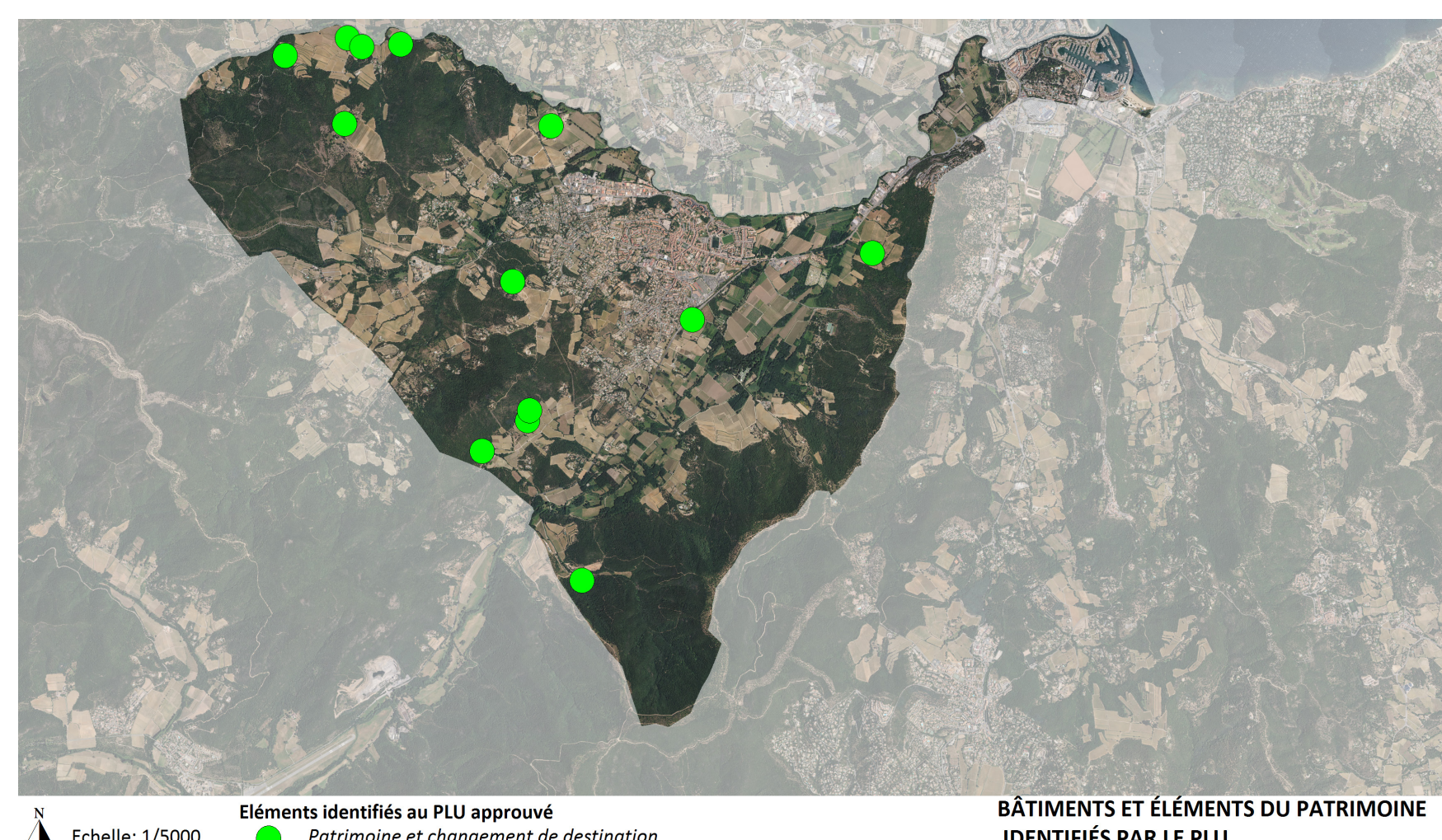
ENJEUX DU PLU

Peu d'éléments patrimoniaux sont identifiés dans le PLU de 2008. Les vestiges du château, des témoins de l'architecture médiévale comme des porches, des fontaines, ou des éléments de façade pourraient être identifiés et protégés.

Exemple d'éléments du patrimoine communal à préserver



A l'extérieur de l'enveloppe urbaine, le PLU de 2008 identifie des bâtiments, pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination (en zone agricole) et d'autres au titre du patrimoine, pouvant demander une extension mesurée (en zone naturelle).



Echelle: 1/5000

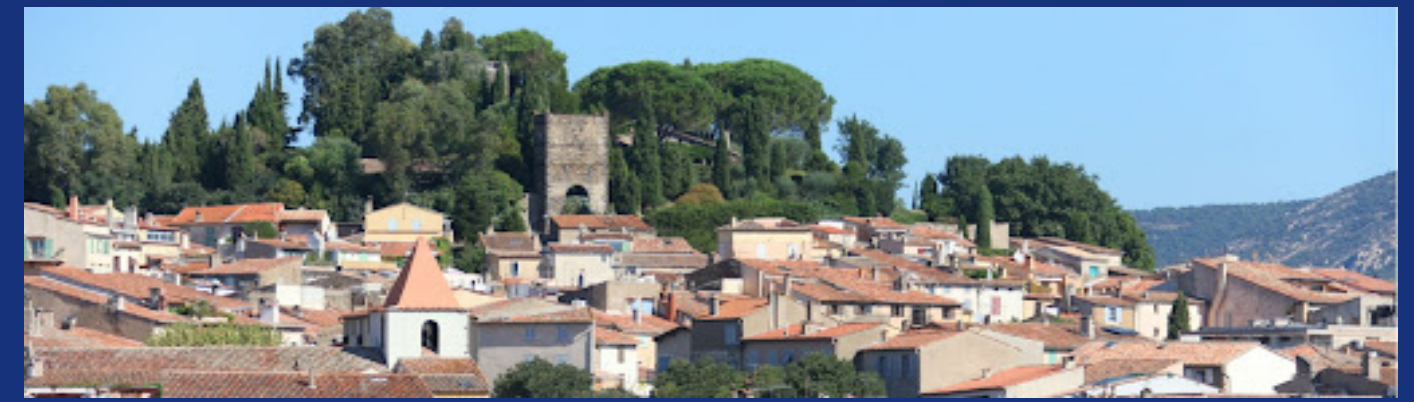
Éléments identifiés au PLU approuvé

Patrimoine et changement de destination

BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS PAR LE PLU

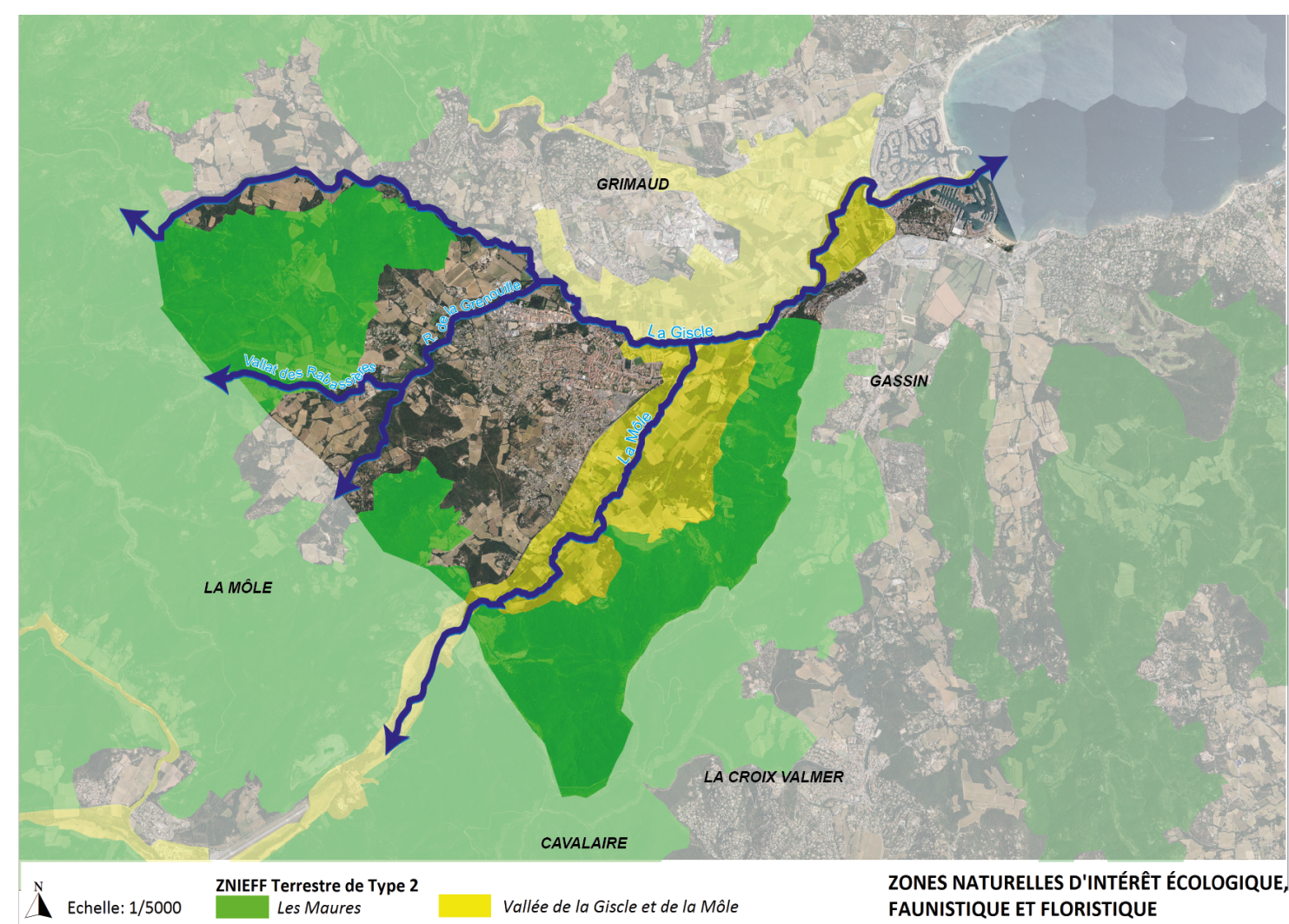
Le diagnostic territorial

UN TERRITOIRE À PRÉSERVER

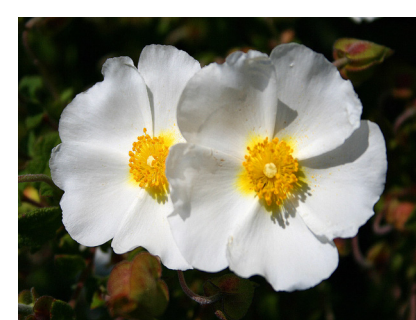


FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

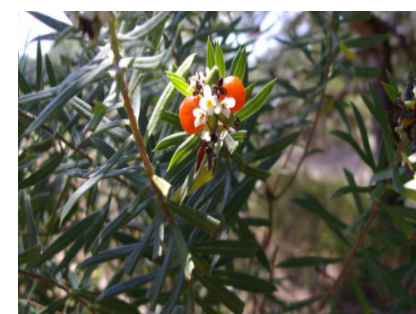
Le territoire constitue une transition entre les grands espaces naturels du Massif des Maures et les espaces littoraux et marins. La commune comprend des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique terrestres de type II (ZNIEFF). Ces zones sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, qui sont plus riches que les milieux alentours.



Les ZNIEFF sur le territoire communal



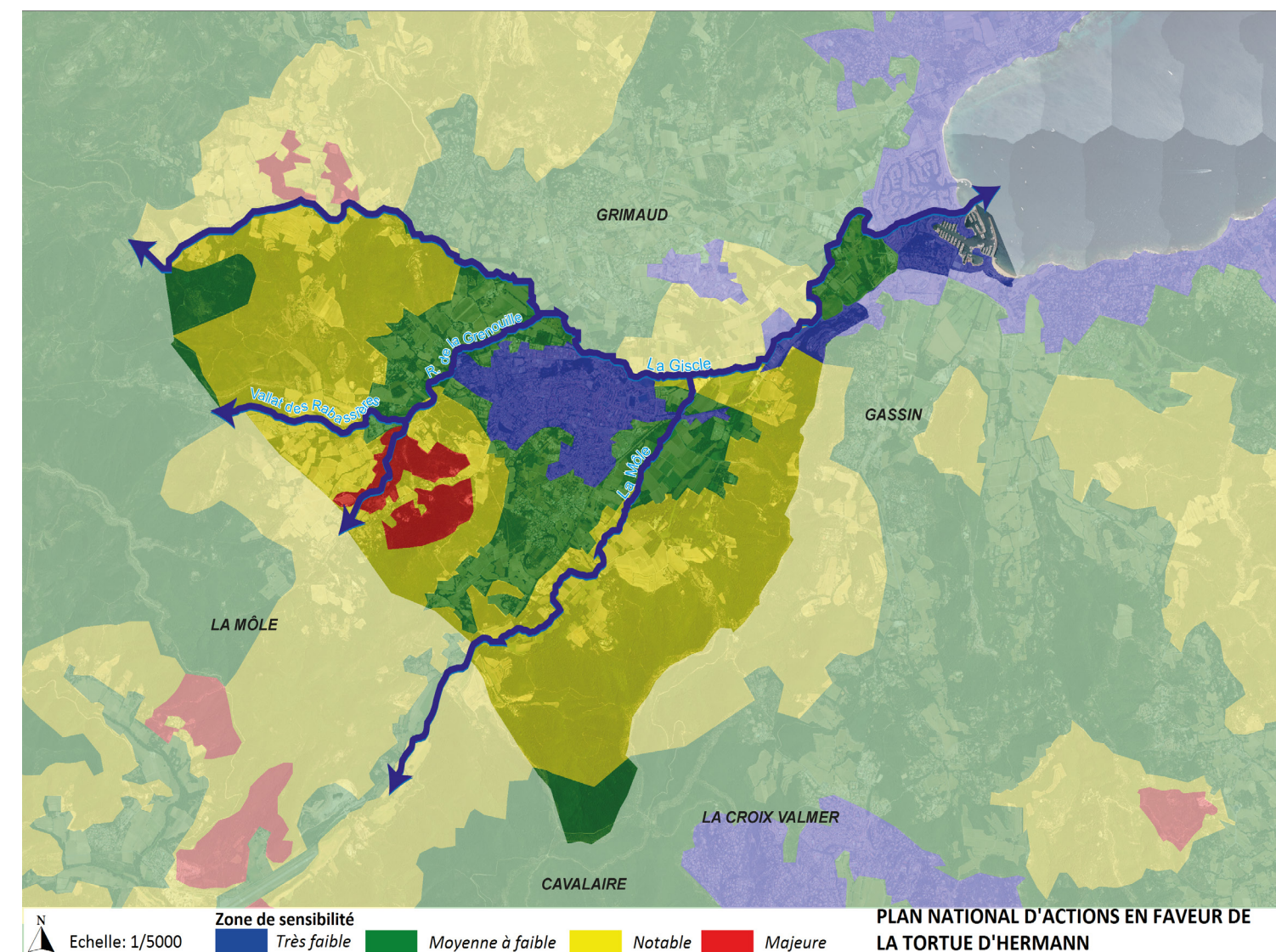
Ciste de Montpellier



Daphné garou



Fragon Faux-Houx



Tortue d'Hermann



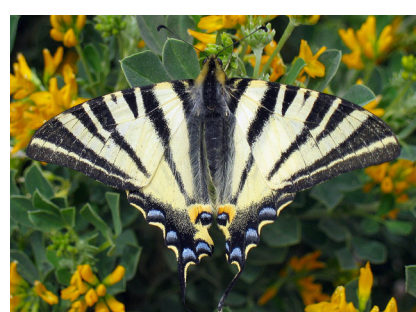
Pipistrelle



Petit-duc Scops



Diane



Le Flambé



Belle Dame



Hirondelle



Corneille noire



Guépier d'Europe



Caloptéryx occitan



Lézard vert

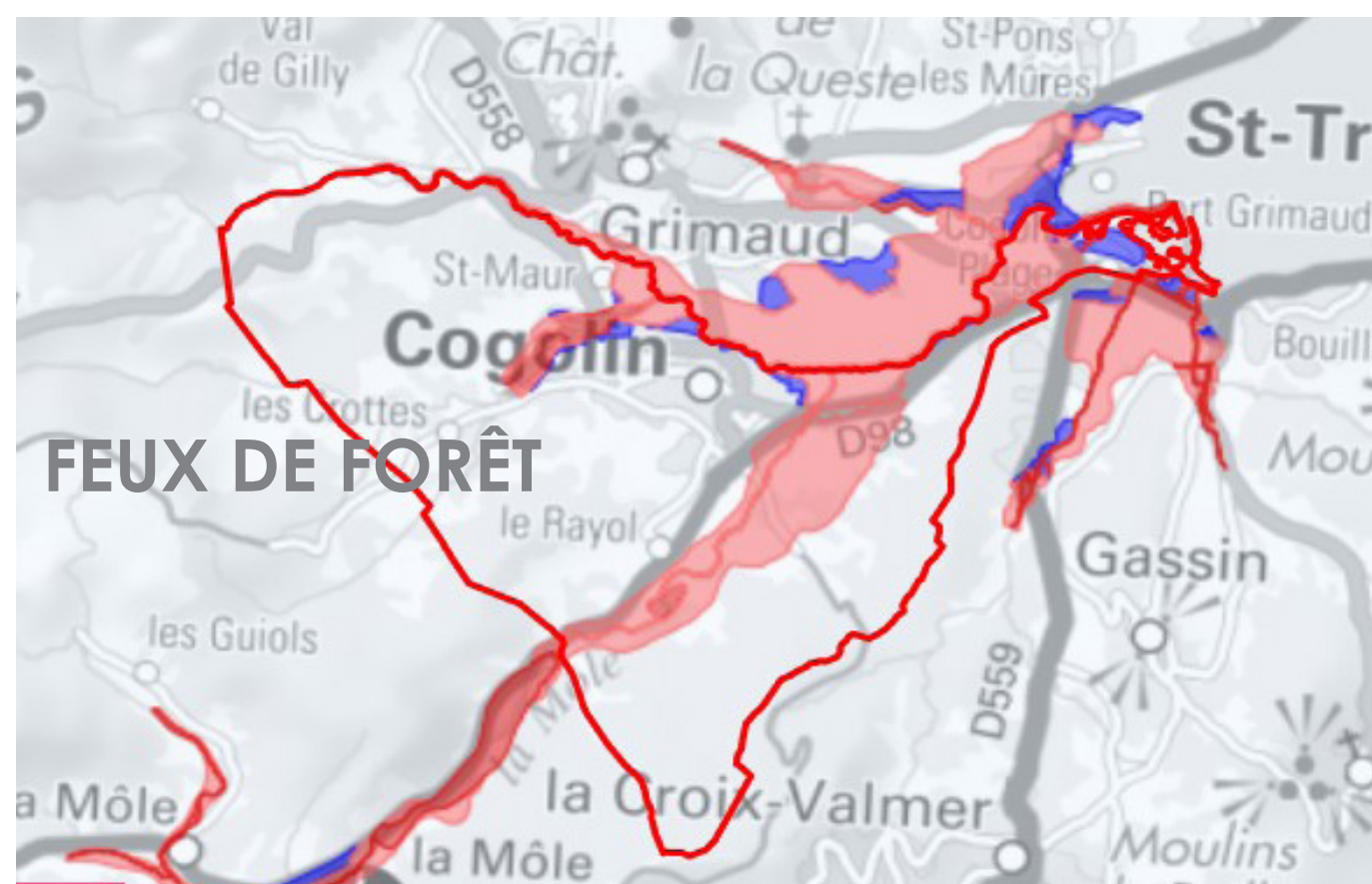


Aristoloche

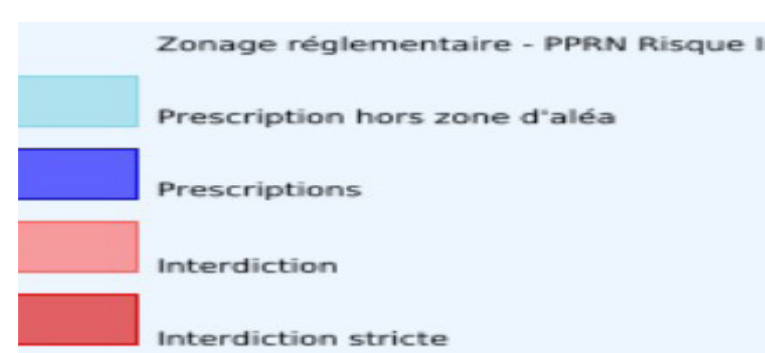
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

RISQUE INONDATION

- Le risque Inondation par débordement des cours d'eau est connu et identifié sur le territoire (PPRi).
- La gestion du pluvial et des ruissellements se basera sur le schéma de gestion des eaux pluviales. La prise en compte de ce document par le PLU constitue un **enjeu fort**.
- Le recul du trait de côte et sa prise en compte dans le PLU constitue un **enjeu majeur**. Cette prise en compte est dépendante de la réalisation d'études complémentaires en cours.



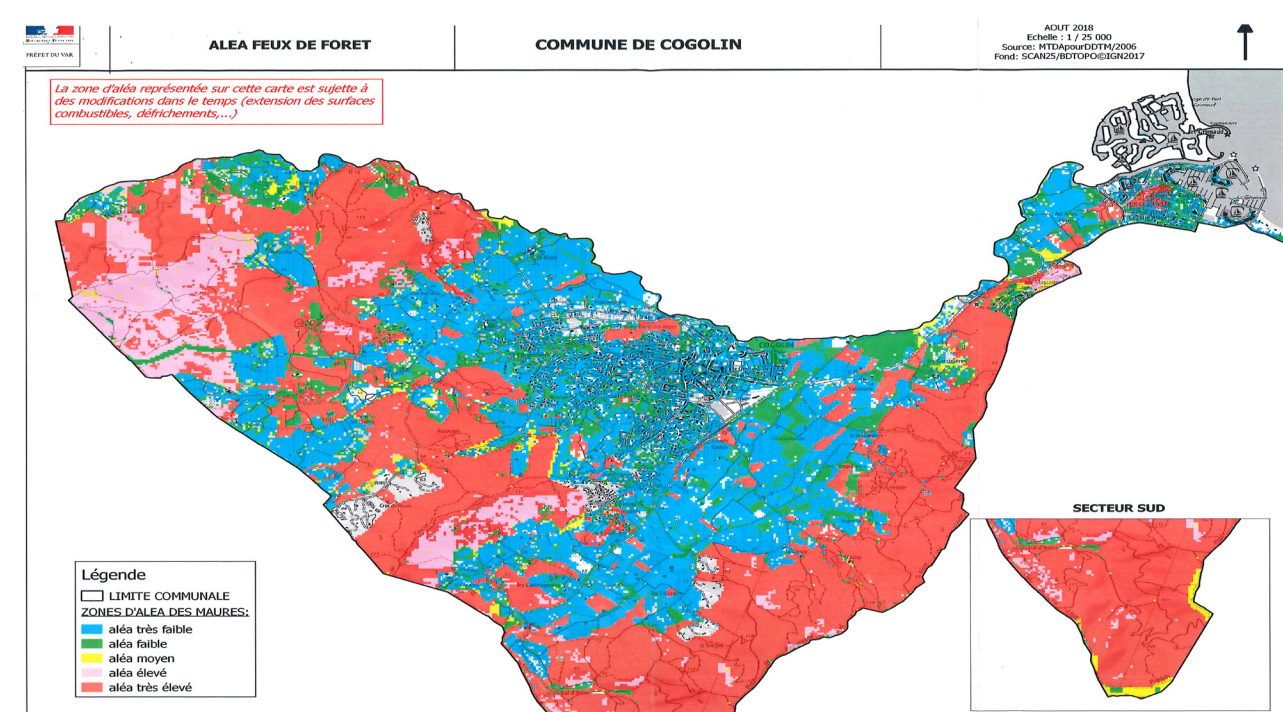
Zonage du PPRi simplifié (source géorisques.fr)



FEU DE FORÊT

Deux **enjeux majeurs** émergent :

- Comment le PLU peut-il ou doit-il prendre en compte les espaces incendiés en 2021?
- Prendre en compte ce risque et utiliser les outils du code de l'urbanisme pour anticiper, réduire et éviter.



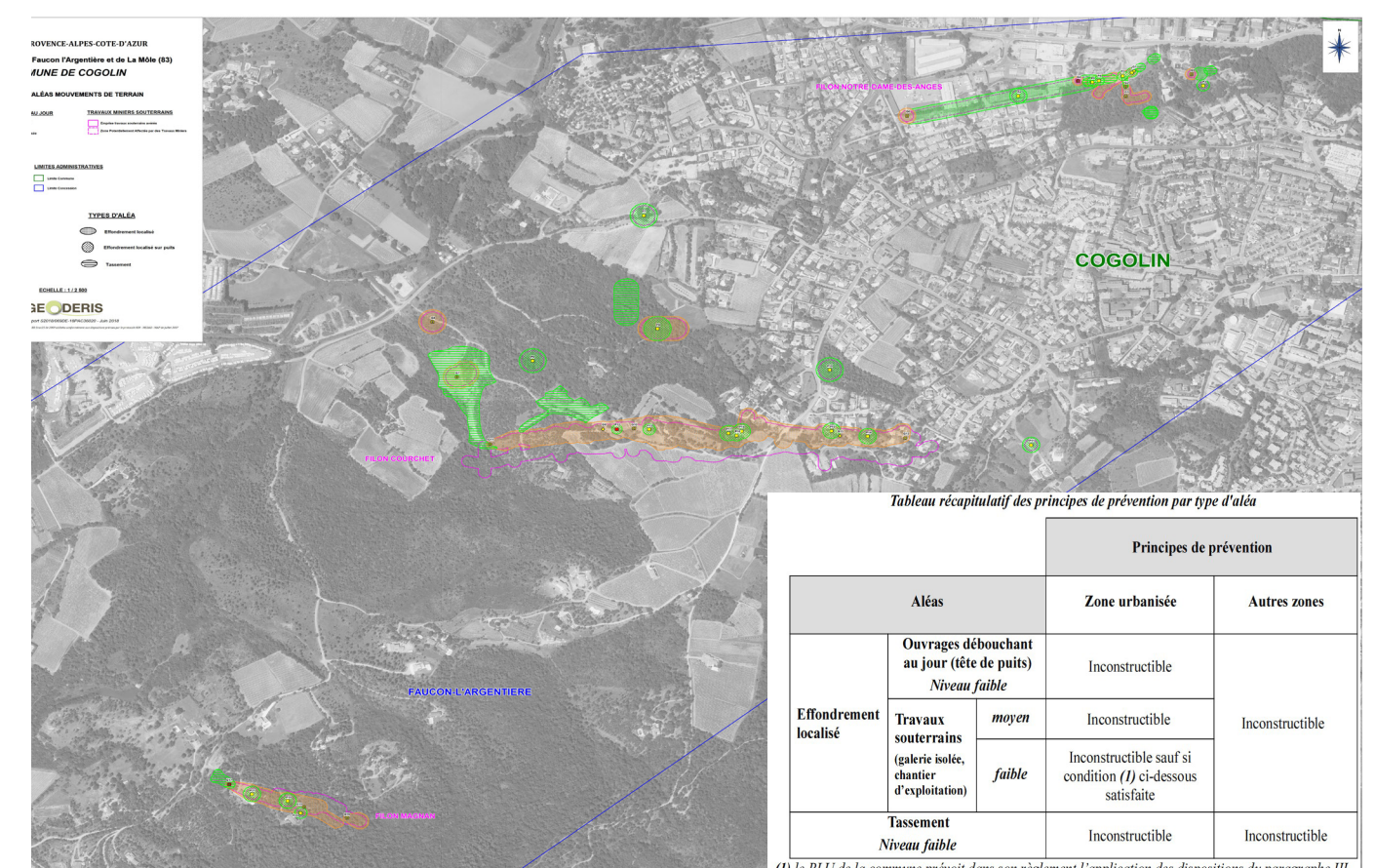
Carte d'Aléa feu de forêt sur le territoire communal (Porter à connaissance de l'État 2018)



Photographie aérienne des zones incendiées (Image Satellite Sentinel-2)

MOUVEMENTS DE TERRAIN ET ALÉA MINIER

Il s'agit d'un **enjeu modéré à faible** qui concerne le risque minier.



Carte d'aléa minier et principe de prévention (DREAL PACA)

Une cartographie existe sur le site internet «*géorisques*» permettant de définir les secteurs d'exposition au retrait gonflement des argiles qui nécessitent en cas d'exposition modérée et forte, la réalisation d'études de sols par le vendeur et/ou le propriétaire du terrain en vue de la réalisation d'une nouvelle construction.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Les 3 orientations générales du PADD



Le PADD débattu en Conseil Municipal le 31 mai 2022 est consultable en mairie.

COGOLIN, UNE VILLE VERTE

Protéger les continuités écologiques par l'identification d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire

- Préserver la trame verte, constituée d'espaces forestiers ou agricoles, limitrophes à Gassin, La Croix Valmer, Cavalaire, La Môle et Grimaud.
- Eviter de fragmenter les espaces naturels et agricoles.
- Préserver voire restaurer la trame bleue, représentée par les cours d'eau de la Giscle, la Môle, la Grenouille.
- Favoriser la restauration et la remise en bon état des continuités écologiques à la confluence des cours d'eau de la Giscle et de la Môle.

Valoriser les paysages et requalifier les sites dégradés

- Protéger les paysages naturels et boisés et valoriser les paysages agricoles.
- Valoriser l'architecture et le patrimoine bâti et paysager.
- Requalifier les sites déqualifiés ou dégradés et encourager leur mutation paysagère ou architecturale.

Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation

- Assurer un développement urbain cohérent avec les ressources en eau, et prendre en compte la capacité du réseau d'eau pour la défense incendie.

Limitier l'exposition de la population aux risques et nuisances

- Prendre en compte les risques inondation identifiés par le PPRI et le risque incendie.
- Limiter la sur-densification urbaine en imposant un coefficient de non imperméabilisation des parcelles constructibles et maîtriser le ruissellement pluvial.



COGOLIN, UNE VILLE DURABLE

Stabiliser le contour du triangle urbain

Concentrer le développement de l'urbanisation dans le « triangle urbain », lequel finalise le développement de la ville de Cogolin : le contour de l'enveloppe urbaine est ainsi dessiné et achevé.

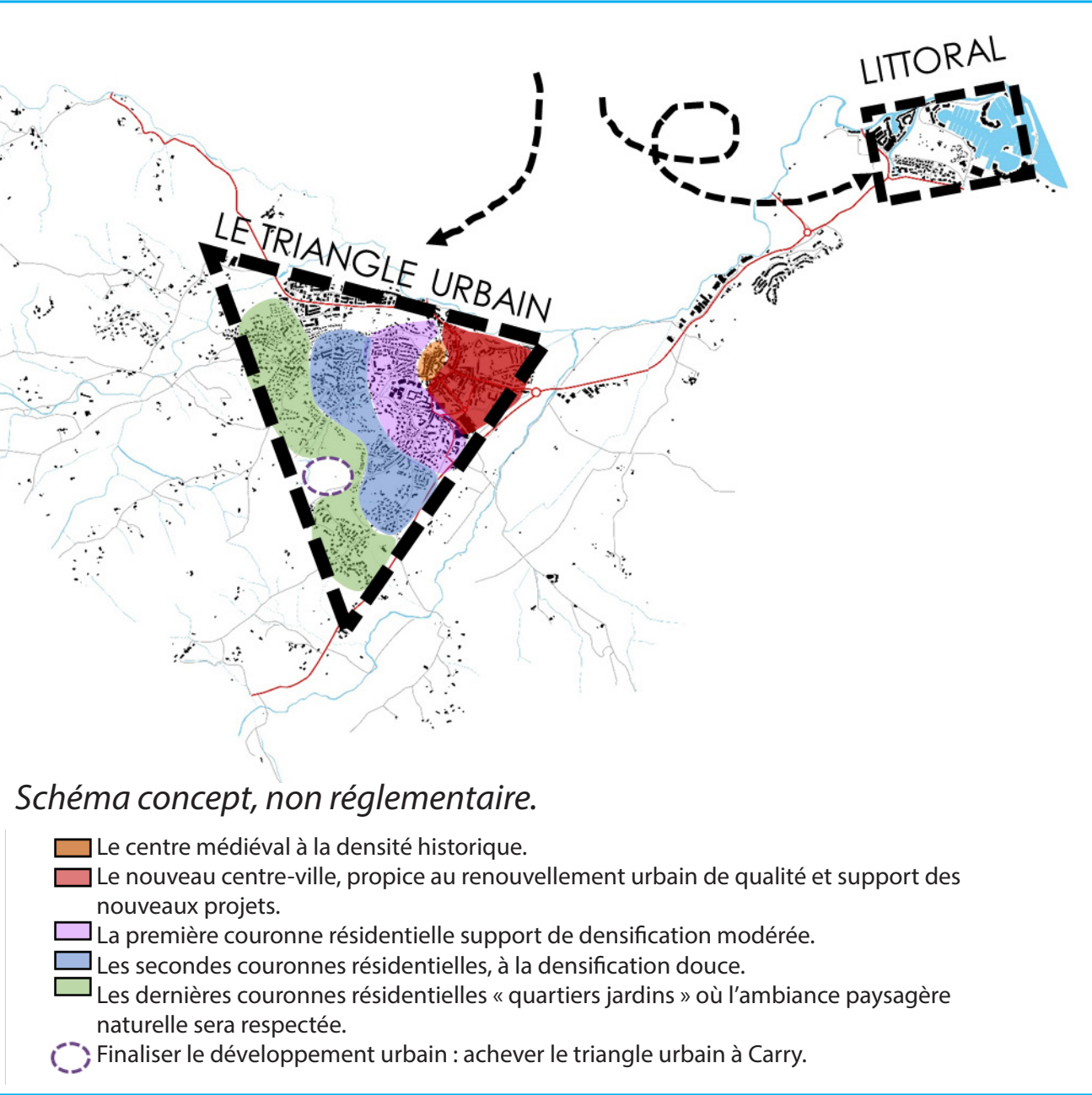
Définir le principe des « couronnes urbaines résidentielles » à la densité dégressive, en réglementant une densité maximale, adaptée aux différents quartiers :

- Le centre médiéval historique.
- Le nouveau centre-ville, propice à un renouvellement urbain de qualité et support des nouveaux projets.
- La première couronne résidentielle, où la densification sera modérée.
- Les secondes couronnes résidentielles, à la densification douce.
- Les dernières couronnes résidentielles, « quartiers jardins », où l'ambiance paysagère naturelle sera respectée.

Urbaniser prioritairement :

- dans les secteurs urbains ou artificialisés et présentant encore des capacités de développement urbain.
- dans les gisements fonciers non bâtis situés dans le triangle urbain.

- Regrouper les futures infrastructures et activités sportives et de loisirs au sein d'un seul et même site, au plus proche du centre-ville et connecté aux quartiers résidentiels nord et sud.
- Le PLU identifie un site préférentiel destiné à accueillir les futurs équipements publics : le site de Carry est dédié à ce projet d'avenir.
- Adapter l'offre de transports aux besoins externes et internes à la commune : pistes cyclables , aires de stationnement et de covoiturage, plateforme multimodale, etc.
- Assurer la transition énergétique et numérique.
- Contribuer à la réduction et à la valorisation des déchets.



COGOLIN, UNE VILLE ATTRACTIVE

En réponse à la diversité de la demande, le PLU propose, selon les quartiers, une mixité de l'offre de logements: logements individuels, collectifs, habitats groupés, maisons de ville. Il permettra le développement de logements locatifs publics, privés et accession aidée.

Conforter le rayonnement économique de Cogolin :

- Améliorer la qualité du paysage urbain et valoriser les espaces économiques (Saint Maur, Valensole, Font Mourier).
- « Renaturer » les secteurs très artificialisés et améliorer la qualité architecturale.
- Poursuivre le développement commercial dans le centre-ville : services et commerces de proximité, qualité des devantures, espaces publics favorisant les circuits piétons le long des secteurs propices à la diversité commerciale.
- Sur l'ensemble du territoire, renforcer l'offre d'hébergements touristiques en identifiant un ou plusieurs site(s) favorables(s) à de l'hébergement de plein air.

Garantir le maintien de l'agriculture Cogolinoise

- Stopper la pression foncière au sein des deux grandes entités agricoles des plaines de la Giscle et de la Môle et préfigurer le futur zonage de la Zone Agricole Protégée (ZAP).
- Identifier les espaces cultivés et ceux présentant un potentiel agricole.
- Encourager le pastoralisme et l'élevage.

