

du Plan Local d'Urbanisme

# COGOLIN

*Projet d'aménagement et de développement durables*



*Révision prescrite par délibération du conseil municipal du 21 juillet 2021*

## Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

1	Cogolin, une ville verte : respecter et consolider l'armature naturelle communale en préservant les ressources .....	5
1.1	<i>Protéger les continuités écologiques par l'identification d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire</i> .....	5
1.2	<i>Favoriser la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain</i> .....	6
1.3	<i>Valoriser les paysages et requalifier les sites dégradés</i> .....	7
1.4	<i>Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation</i> .....	8
1.5	<i>Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances</i> .....	8
2	Cogolin, une ville durable : concevoir un cadre de vie de qualité dans une ville en croissance... ..	11
2.1	<i>Stabiliser le contour du triangle urbain</i> .....	11
2.2	<i>Adapter les équipements aux futurs besoins de la population</i> .....	12
2.3	<i>Adapter l'offre de transports aux besoins externes et internes à la commune</i> .....	12
2.4	<i>Assurer la transition énergétique et numérique</i> .....	14
2.5	<i>Contribuer à la réduction et à la valorisation des déchets</i> .....	14
3	Cogolin, une ville attractive : un positionnement urbain et économique assurant son rôle de « pôle majeur » .....	16
3.1	<i>Confirmer la position de « pôle majeur »</i> .....	16
3.2	<i>Maîtriser le parcours résidentiel</i> .....	16
3.3	<i>Conforter le rayonnement économique de Cogolin</i> .....	17
3.4	<i>Valoriser les identités touristiques</i> .....	18
3.5	<i>Garantir le maintien de l'agriculture Cogolinoise</i> .....	20
3.6	<i>Encourager l'activité sylvicole</i> .....	20
4	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	24

**E**lément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document principal du PLU qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, d'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

- **Cadre d'application**

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Extraits des dispositions du code de l'urbanisme relatives au PADD :

Article L151-5 du Code de l'urbanisme : *«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.*

- **Portée du PADD**

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les deux décennies à venir.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision ou de modification.

- **Le débat sur les orientations générales du PADD**

Les orientations générales du PADD, qui ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le **31 mai 2022**, expriment la politique communale en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2040. Elles sont exposées ci-après.



- 1 -

# COGOLIN

*Ville Verte*

— RESPECTER ET CONSOLIDER —

L'ARMATURE NATURELLE COMMUNALE

EN PRÉSERVANT

— LES RESSOURCES —

# 1 Cogolin, une ville verte : respecter et consolider l'armature naturelle communale en préservant les ressources

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

- Identifier une Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire de Cogolin, connectée à celles des communes voisines :

- La trame verte :

- 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 afin d'assurer la préservation de leurs richesses environnementales et paysagères : le pastillage en zone agricole sera supprimé.
- Préserver les coupures d'urbanisation existantes entre les poches urbaines.
- Protéger les collines boisées incluses dans des périmètres d'inventaires naturalistes (ZNIEFF<sup>1</sup>), et support des Espaces Remarquables au titre de la loi littoral.



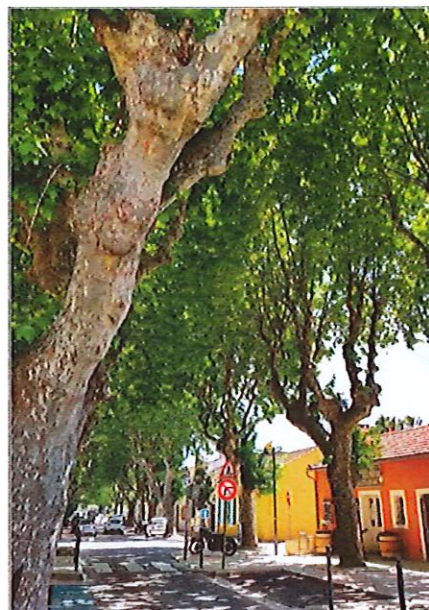
- La trame bleue :

- Préserver voire restaurer la trame bleue, représentée par le cours d'eau de la Giscle, en limite communale avec Grimaud, la Môle, la Grenouille et le réseau des cours d'eau pérennes ou non du territoire.
- 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 : le centre de gestion des déchets existants constitue un point de vigilance, son déplacement est à prévoir.
- Préserver et entretenir les cours d'eau et les vallons : imposer un recul des constructions par rapport aux berges, préserver les ripisylves en les classant en Espaces Boisés Classés.

<sup>1</sup> Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

## 1.2 Favoriser la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain

- Identifier les éléments de la trame verte et bleue existants dans le « triangle urbain », principale enveloppe urbaine de Cogolin, délimitée par la RD98 au sud, le cours d'eau de la Gisle au nord, celui de Grenouille à l'est et les espaces naturels et agricoles à l'ouest, tels que :
  - des corridors continus et linéaires (enchaînement ininterrompu de milieux favorables au déplacement des espèces) : haies, alignements d'arbres, vallons, ... ;
  - Des corridors discontinus en « pas japonais » (secteurs naturels ou semi naturels de surface réduite, distants les uns des autres et s'intercalant entre des réservoirs de biodiversité) : jardins, espaces cultivés témoins du passé agricole de Cogolin...



- Favoriser le développement d'éléments favorable à la fonctionnalité de la trame verte et bleue en milieu urbain, pour cela les jardins peuvent être préservés de l'artificialisation des sols:



- En identifiant les espaces à conserver en espaces végétalisés. Cette trame verte permet non seulement de contribuer à la qualité paysagère des « quartiers jardins », mais aussi à limiter l'imperméabilisation des sols et à réduire les phénomènes de ruissellements pluviaux en favorisant la rétention à la parcelle.
- En imposant une superficie minimale de surface de jardin, surface non bâtie et non imperméabilisée, pour tout nouveau projet d'urbanisation.
- Protéger les bosquets et les sommets boisés situés dans l'enveloppe urbaine, ainsi que les cordons végétaux d'intérêt paysager : les boisements autour de la Tour de l'Horloge, de ND des Salles, de ND des Anges...
- Rechercher des parcours de promenades reliant les parcs et jardins publics au centre-ville, en s'appuyant sur des continuités existantes, tel que le tronçon urbain du Vallat du Riaux à requalifier paysagèrement et à renaturer.
- Mettre en œuvre un projet environnemental sur les sites de :
  - Negresse : stopper tout projet urbain susceptible d'artificialiser les sols, valoriser l'environnement naturel préexistant.
  - Les Crottes : rechercher une remise en état du fonctionnement écologique.
  - Le parc boisé de l'ancien hippodrome (site du camping) : conserver la couverture boisée (la canopée) pour créer une continuité écologique avec les espaces naturels voisins.

### 1.3 Valoriser les paysages et requalifier les sites dégradés

- Protéger les paysages naturels et boisés :
  - Préserver les éléments de paysage remarquables par un classement approprié en zone Naturelle avec Espaces Boisés Classés.
  - Maintenir les paysages de qualité aux abords des routes « touristique » : RD 14 au nord du territoire, portion de la RD48 au-delà du triangle urbain, points de vue sur les vallées agricoles de La Môle, Grenouille et La Giscle.
  
- Valoriser les paysages agricoles :
  - Garantir l'insertion paysagère des constructions autorisées en zones agricoles : celles nécessaires aux exploitations agricoles et celles autorisées à changer de destination.
  - Protéger les structures agro-environnementales dans les espaces agricoles : linéaires, boisés, haies, cordons végétaux, ripisylves, arbres isolés...
  
- Valoriser l'architecture et le patrimoine bâti et paysager :
  - Assurer une bonne insertion des projets d'urbanisation dans le paysage environnant en recherchant des formes urbaines plus compactes à l'architecture adaptée.
  - Assurer une insertion optimale en façade ou en toiture, des éléments techniques de production d'énergie renouvelables, de climatisation, d'extraction d'air, des équipements numériques, des paraboles...
  - Développer des mesures réglementaires facilitant la protection des éléments patrimoniaux identitaires : Prescriptions architecturales propres au centre médiéval.
  - Prescriptions architecturales imposées à tout nouveau projet : Règle de hauteur adaptée aux différents quartiers pour maîtriser la densité et conserver les points de vue paysagers depuis les hauteurs du centre-ville, règle d'alignement, règles sur l'aspect extérieur des constructions : toiture, façades, ouvertures... traitement des clôtures...
  - Elaboration d'une palette chromatique à respecter pour les façades sur l'ensemble du territoire communal.
  - Prise en compte de la charte sur les devantures commerciales.
  - Identification et protection du patrimoine d'intérêt (château, bastides) qu'il soit historique ou contemporain (La Brigantine, La Galiote aux Marines).
  
- Requalifier les sites déqualifiés ou dégradés et encourager leur mutation paysagère ou architecturale :
  - Requalifier le quartier « Les Crottes » en lui permettant un changement de destination.
  - Favoriser la mutation du site de l'ancien hippodrome en assurant sa pleine compatibilité avec les enjeux paysagers littoraux et le site Classé des pins maritimes.
  - Valoriser les entrées de ville : Avenue Clemenceau, carrefour du Colombier, St Maur...

2022/1730  
BESSEY  
LEVRAULT

## 1.4 Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation

- Sécuriser l'alimentation en eau potable (en qualité et en quantité) en assurant la protection des eaux souterraines issues des nappes de la Giscle et de la Môle : périmètres de protection des captages.
- Assurer un développement urbain cohérent avec les ressources en eau, en prenant en compte les capacités des réseaux d'assainissement, de la station d'épuration et des capacités de production d'eau potable, dans l'objectif de pouvoir répondre aux besoins des usagers actuels et futurs.
- Limiter le développement urbain dans les zones d'assainissement non collectif.
- Prendre en compte la capacité du réseau d'eau pour la défense incendie.



## 1.5 Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances

- Prendre en compte des risques inondation identifiés par le PPRI :
  - Cibler les mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et personnes en zones inondables.
  - Protéger de toute imperméabilisation les abords des cours d'eau de La Giscle, Grenouille, La Môle, et leurs affluents.
  - Maîtriser l'artificialisation des sols en zones à risque PPRI.



- Prendre en compte le risque incendie :
  - Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et, notamment dans les quartiers résidentiels situés en lisière de forêt en instaurant un pare-feu agricole en limite Ouest du « triangle urbain » et en mettant en œuvre un espace de transition agricole et « ouvert » entre les milieux naturels boisés et les espaces urbanisés.
  - Intégrer dans le PLU des dispositions réglementaires opposables visant à sécuriser les biens et personnes face au risque incendie comme les largeurs des voies, la présence de poteaux incendie...
  - Restaurer le fonctionnement écologique des milieux boisés incendiés en aout 2021 du massif des Maures : notamment les zones de sensibilité majeure pour la Tortue d'Hermann présente dans les collines du quartier de Faucon. Une mosaïque agricole pourra y être envisagée.
- Adapter les projets exposés au recul du trait de côte<sup>2</sup> en requalifiant les sites exposés et en leur permettant un développement compatible avec les exigences imposées par l'Etat.
- Prendre en compte les risques liés au ruissellement pluvial :
  - Réduire les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux existants en encadrant l'infiltration à l'échelle de la parcelle ou du projet (compensation à l'imperméabilisation, rechercher la désimperméabilisation...)
  - Maîtriser le ruissellement pluvial afin d'éviter tout risque d'inondation en aval, en limitant l'imperméabilisation des sols, notamment en quartiers résidentiels, et en imposant une gestion intégrée des eaux pluviales in situ à l'échelle du projet.
  - Limiter la sur-densification urbaine en imposant un coefficient de non imperméabilisation des parcelles constructibles.
  - Prévoir, selon les projets, des aménagements écologiques et paysagers, support de la trame verte et bleue tels que des noues paysagères, des bassins végétalisés, des fossés paysagers, ou encore la végétalisation autour des espaces de circulation et des aires de stationnement...



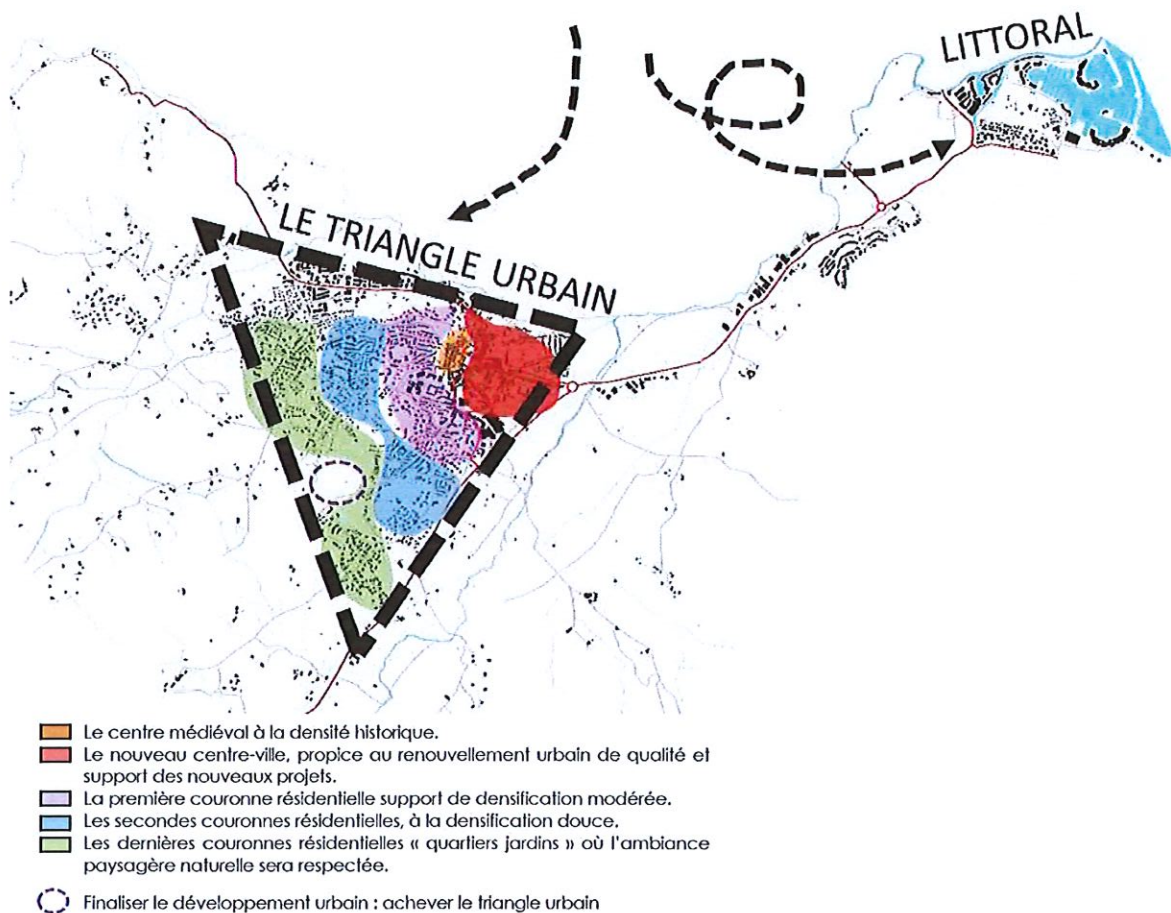
<sup>2</sup> Recul du trait de côte : progression durable de la mer sur l'espace continental.




## 2 Cogolin, une ville durable : concevoir un cadre de vie de qualité dans une ville en croissance

### 2.1 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 règlementant 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.



## 2.2 Adapter les équipements aux futurs besoins de la population

- 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. Ce nouveau quartier dédié aux sports et à la jeunesse dans un environnement privilégié de type « parc arboré », à proximité des écoles et des quartiers résidentiels urbains, s'insèrera dans l'enveloppe urbaine et finalisera le développement urbain de la ville de Cogolin. Le PLU identifie un site préférentiel destiné à accueillir les futurs équipements publics : le site de Carry est dédié à ce projet d'avenir.
- 
- Poursuivre l'amélioration et l'accessibilité des services et équipements publics :
    - Requalification, rénovation ou extension des locaux scolaires et de petite enfance existants.
    - Développer une offre dynamique, culturelle et festive.
    - Poursuivre l'accessibilité aux services publics et administratifs.
    - Développer les activités médicales.

## 2.3 Adapter l'offre de transports aux besoins externes et internes à la commune

- Répondre aux besoins de déplacements quotidiens en améliorant les dessertes entre les lieux de vie et les lieux d'activités, les écoles et les quartiers d'habitations, les équipements publics et les aires de stationnement.
- Revoir les plans de déplacements et requalifier les avenues Carnot, St Roch ou encore l'avenue Clemenceau en boulevard urbain, axe majeur de l'entrée de ville principale de Cogolin, avec un traitement paysager, piéton et cycle, de qualité (végétalisation, traitement des sols, espaces publics...).



- Développer les supports de mobilités externes :
  - Aires de stationnement et de covoiturage sur les sites stratégiques : port de Cogolin, entrée sud Rue Marceau...
  - Piste cyclable intercommunale reliant le port de Cogolin au centre-ville, et longeant la Giscle.
  - Stationnement multiplié aux pôles touristiques avec bornes de recharges électriques (pour automobiles et cycles).
  - Transports collectifs à multiplier : réflexion à mener sur la création d'une aire multimodale « bateau / car / voiture / vélo »
  - Prévoir l'aménagement d'une hélisurface sur la digue.

- Développer les supports de mobilités internes :
  - Aménager les voiries les plus dégradées, y compris en milieu résidentiel.
  - Assurer un maillage du territoire inter-quartier et prévoir des élargissements et des aires de retournement pour les véhicules, dans les quartiers pavillonnaires limitrophes de zones boisées.
  - Favoriser les mobilités alternatives à la voiture en sécurisant les trottoirs et en créant des réseaux de cheminements doux : exemple, entre la Place Victor Hugo et la Place de la République.

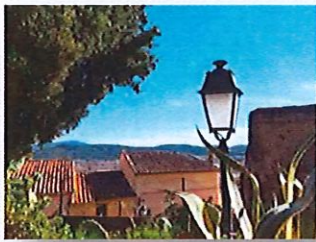
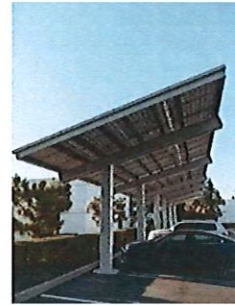


- Stationnement :
  - En milieu résidentiel : imposer le stationnement à la parcelle (majorer le nombre de places), sur l'emprise foncière du projet et inciter à l'aménagement de places en souterrain.
  - Dans les zones à enjeux urbains et économiques : le stationnement mutualisé sera recherché.

## 2.4 Assurer la transition énergétique et numérique

- Energie :

- Privilégier les énergies renouvelables de type solaire sur les grandes toitures (exemple : zones commerciales et artisanales, sur les bâtiments publics, en ombrières sur parking...).



- Faciliter le développement des équipements de production d'énergie renouvelables : solaire photovoltaïque, solaire thermique, ... en accord avec le caractère patrimonial du bâti et le paysage environnant : une intégration architecturale optimale sera exigée.

- Favoriser la performance énergétique des futures constructions et la rénovation des constructions (RE 2020).
- Réduire les consommations d'énergie des bâtiments publics et des éclairages publics.

- Communications numériques :

- Anticiper les avancées technologiques et les besoins numériques de la population.
- Poursuivre la desserte numérique en prévoyant des fourreaux de réserve pour chaque projet d'urbanisation.
- Permettre l'accès au plus grand nombre au Très Haut débit, contribuant au développement d'activités liées au télétravail, au coworking et à la mutualisation des services informatiques (nouvelles activités tertiaires).

## 2.5 Contribuer à la réduction et à la valorisation des déchets

Afin de répondre aux besoins générés par la croissance démographique envisagée, les objectifs suivants seront poursuivis :

- Favoriser l'implantation des équipements, locaux techniques de collecte et de stockage des déchets nécessaires dans les projets d'aménagement.
- Développer les centres de recyclage et les points d'apports volontaires dans les secteurs déficitaires.
- Déplacer le centre de gestion des déchets artisanaux et industriels actuellement installé à la confluence de la Môle et de la Gisle, rechercher un site de substitution au sein de l'intercommunalité.





3

# COGOLIN

*Ville attractive*

— UN POSITIONNEMENT URBAIN —

ET ECONOMIQUE

ASSURANT SON ROLE DE

— « POLE MAJEUR » —

### 3 Cogolin, une ville attractive : un positionnement urbain et économique assurant son rôle de « pôle majeur »

#### 3.1 Confirmer la position de « pôle majeur »

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

#### 3.2 Maîtriser le parcours résidentiel

- 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... deux secteurs préférentiels sont identifiés :
  - Le triangle urbain, découpé en couronnes où la densité et les formes urbaines seront différenciées et adaptées selon le contexte : centre médiéval, centre-ville favorable au renouvellement urbain, couronnes résidentielles à la densité régressive en s'éloignant des polarités.
  - Le littoral déjà urbanisé où la mixité des fonctions sera favorisée : commerces, habitat et hébergements touristiques.
  
- Recherche d'une qualité résidentielle :
  - Amélioration du parc existant, notamment les copropriétés dégradées.
  - Qualité architecturale des futures constructions, qu'elles soient de type provençal ou contemporain, bioclimatique...
  - Qualité des espaces publics et prise en compte des accès aux équipements, aux commerces, aux cheminements doux, ...
  
- Assurer les besoins en logement d'une ville en croissance : Pour favoriser le parcours résidentiel, le PLU propose, selon les quartiers, une mixité de logements, en application du Programme Local de l'Habitat (PLH) :
  - Répondre à la demande de logement des jeunes, des aînés, des modestes, très modestes et des primo-accédants en proposant une variété des tailles de logements.
  - Permettre le développement de logements locatifs publics, privés et accession aidée.
  - Identifier au PLU des Secteurs de Mixité Sociale imposant un nombre minimal de logement à caractère social.



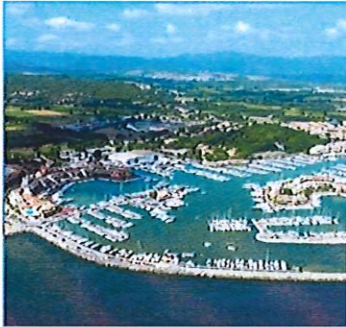
### 3.3 Conforter le rayonnement économique de Cogolin

- Améliorer la qualité du paysage urbain et valoriser les espaces économiques (St Maur, Valensole, Font Mourier) en permettant leur renouvellement urbain : densité, mixité des fonctions économiques et artisanales, mutualisation des espaces notamment du stationnement, qualité urbaine d'ensemble, connexion à la desserte de transports en commun...
- 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. Un linéaire de diversité commerciale sera identifié au plan afin d'assurer la pérennité des petits commerces.
- Affirmer la vocation économique de ces secteurs afin d'éviter qu'elles ne soient support d'un développement résidentiel.
- « Renaturer » les secteurs très artificialisés et améliorer la qualité architecturale et paysagère (clôtures, devantures, climatiseurs...) : centres commerciaux, St Maur...

### 3.4 Valoriser les identités touristiques

- Sur l'ensemble du territoire, renforcer l'offre d'hébergements touristiques en :
  - Développant les conditions permettant d'accroître l'offre de résidences secondaires.
  - Identifiant un ou plusieurs site(s) favorables(s) à de l'hébergement de plein air.

- Côté Mer :



- Permettre à l'ensemble du quartier littoral (Port, Marines, Hippodrome...) d'engager une requalification garantissant une qualité à la fois paysagère, urbaine et environnementale.
- Connecter l'attractivité touristique littorale avec celle du centre-ville, celles des domaines viticoles et celle du Massif des Maures.
- Connecter les lieux d'intérêt touristique en aménageant une piste cyclable entre les Marines, le littoral et le centre-ville.

Le projet du « fond de baie » :



**Le projet du fond de baie :**

- Label « Patrimoine du XXème Siècle » : favoriser l'intégration architecturale des enseignes, terrasses commerciales, et des aménagement extérieurs.
- Les Marines : Rechercher l'amélioration de l'intégration paysagère et environnementale.
- Le Port : Engager une requalification paysagère et urbaine favorable au renforcement des activités économiques, touristiques, résidentielles.
- Quartier « jardin » résidentiel : Préserver l'ambiance paysagère arborée en milieu pavillonnaire.
- Espace littoral de développement : circonscrire les espaces bâtis et artificialisés existants, situés en partie orientale de l'ancien hippodrome, pour y autoriser un développement résidentiel intégré dans un parc paysager
- Espace littoral sensible à préserver : projet d'un parc public naturel et paysager d'une superficie d'environ 5 hectares, situé dans le secteur non bâti du site classé et les espaces occidentaux de l'ancien hippodrome occupés par le camping, le long de la Gisquette.
- La plage : Maintenir l'activité balnéaire en respectant la loi littoral.
- Site classé des Pins Parasols à préserver.

- Coté Terre :

- Poursuivre les aménagements urbains qualitatifs dans le centre médiéval et le centre-ville pour développer l'attractivité (enseignes commerciales et terrasses, aménagement des places publiques, désimperméabilisation et végétalisation, circulation piétonne apaisée, gestion du stationnement, aires de covoiturage...).
- Poursuivre les efforts d'intégration paysagère et écologique du camping l'Argentière.
- Envisager la requalification du secteur des Crottes par un changement de destination et le développement d'une activité touristique, comme la création d'un camping.
- Contribuer à la requalification du site touristique dégradé de Trimurti suite à l'incendie d'aout 2021.
- Favoriser la montée en gamme de l'hébergement hôtelier de plein air (requalification de sites existants et création de nouveaux secteurs dédiés à l'hébergement hôtelier et touristique, sous condition d'intégration dans l'environnement naturel et paysager).
- Valoriser les bâtiments situés dans un cadre agricole ou naturel privilégié, en leur autorisant les changements de destination, en vue de développer l'activité économique (hébergement, accueil touristique, séminaires...).

*illustration d'une simulation de projet de requalification de la Place de la République :*



### 3.5 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 (dont les espaces classés en AOP Côte de Provence) en prenant en compte le plan de reconquête agricole de la Chambre d'Agriculture du Var : Attribuer à ces espaces un zonage agricole A.
- Réfléchir au devenir des espaces naturels incendiés en aout 2021 : proposer un classement en zone agricole sur les espaces cultivables.
- Développer l'agriculture pour lutter contre le risque incendie en créant un pare-feu agricole



en limite de l'enveloppe urbaine située à l'interface d'espaces boisés.

- Réglementer les activités complémentaires à l'activité agricole, en veillant à une non-concurrence de ces activités avec l'exploitation : préciser les changements de destination autorisés, calibrer l'accueil en camping à la ferme, autoriser les activités de transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles...
- Identifier du foncier, proche du centre-ville pour accueillir des jardins communaux partagés (pour les écoles, pour développer l'autoconsommation et les circuits-courts, ...).



- Encourager le pastoralisme et l'élevage.



### 3.6 Encourager l'activité sylvicole

- Prise en compte de l'environnement forestier multifonctionnel : fonction paysagère, lutte contre l'érosion des sols, limitation du ruissellement pluvial, piège à CO2, réservoir de biodiversité.
- Maintenir les surfaces forestières exploitables : favoriser l'économie sylvicole (énergie bois, bois construction, forêt de production...) sans dénaturer les paysages.
- Réfléchir au devenir des espaces naturels incendiés en aout 2021 : proposer sur les espaces cultivables un classement permettant une gestion forestière adaptée.



3

# COGOLIN

*Synthèse*

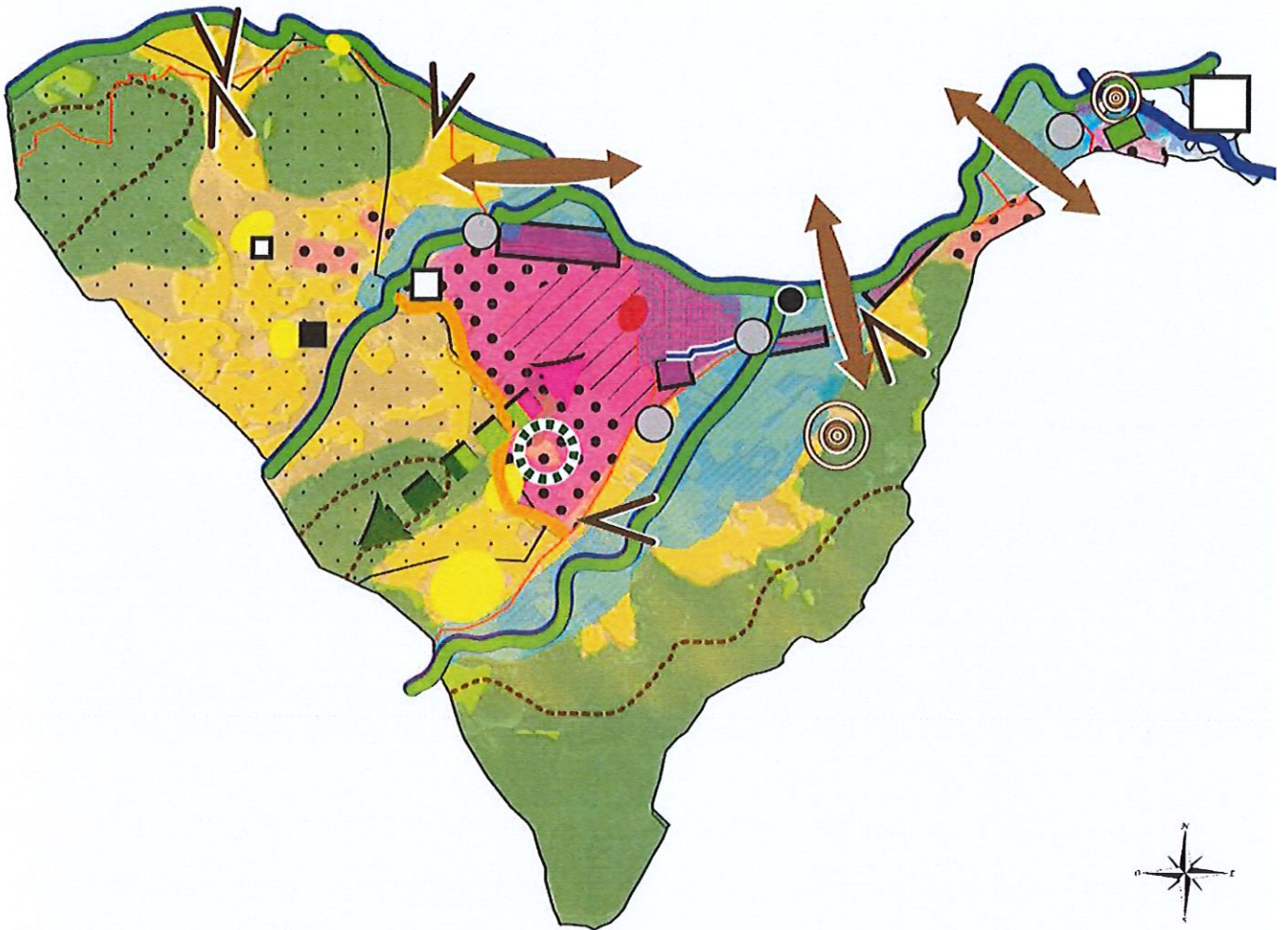
LES ORIENTATIONS

GÉNÉRALES DU PADD

SPATIALISÉES SUR LE

TERRITOIRE

Synthèse des orientations générales du PADD de la révision du PLU de Cogolin :

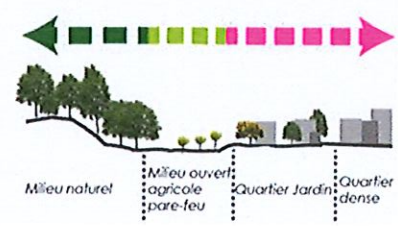


- Prendre en compte le PPRI
- Se positionner sur le devenir des secteurs incendiés en 2021
- Espaces remarquables
- Site classé
- Principaux axes routiers
- Cône de vue à préserver
- Coupure d'urbanisation à maintenir
- Adaptation des projets exposés au recul du trait de côte
- Ripisylve et cours d'eau : gérer, entretenir et protéger afin de maintenir les continuités écologiques communes en lien avec les territoires voisins. Lutter contre les inondations et l'érosion des berges, préserver les structures paysagères des vallées agricoles.
- Site à projet environnemental
- Point de vigilance : restaurer le fonctionnement écologique
- Point de vigilance : restaurer le fonctionnement écologique et favoriser le développement d'une activité touristique

- Entrée de ville à valoriser
- ZAE: Requalification paysagère et environnementale
- Centre médiéval; préservation des caractéristiques architecturales et patrimoniales; maintien des perspectives sur les grands paysages.
- Secteurs propices au renouvellement urbain
- Couronnes résidentielles, support d'une densité douce
- Quartiers jardins où l'ambiance naturelle et paysagère sera respectée
- Site préférentiel de localisation des équipements publics dans un parc paysager
- Renforcer l'offre d'hébergements touristiques
- Création d'un pare-feu agricole
- Reconquête agricole
- Continuité écologique de milieu fermé: Fonctionnement écologique à préserver.
- Continuité écologique de milieu fermé dégradé par l'incendie de 2021: Fonctionnement écologique à restaurer.

Espace de transition entre les milieux naturels et les milieux artificialisés intervenant dans la gestion du risque incendie; à gérer écologiquement et paysagèrement

**Schéma concept de la transition entre milieux naturels et milieux artificialisés**





## 4 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### Bilan de la consommation de l'espace depuis l'élaboration du PLU en 2008 :

- La consommation d'espace (toutes vocations confondues : habitat, économie, équipements, transports...) réalisée entre 2008 et 2020 atteint une moyenne comprise entre 2 et 2,5 hectares par an.

### La présente révision prévoit :

- De réduire la consommation de l'espace et l'artificialisation des sols :
  - dans la zone portuaire, et notamment sur le site de l'ancien hippodrome en déclassant de la zone U au profit de la zone naturelle.
  - Au quartier de Font Mourier en reclassant en zone naturelle les secteurs inadaptés au développement urbain (topographie, reliefs boisés...).
  - Dans l'enveloppe urbaine en reclassant en zone naturelle les secteurs non voués à être urbanisés ou artificialisés (secteurs inondables, espaces boisés...).
  - En supprimant le « pastillage constructible » en zone agricole, et en réduisant la surface constructible du quartier Trimurti (STECAL).
  - En supprimant la zone à urbaniser du quartier de Négresse au profit d'un espace à vocation naturelle et/ou agricole.
- De projeter une consommation de l'espace ciblée sur 3 secteurs :
  - Secteur du Carry, en continuité de l'enveloppe urbaine, pour l'accueil du futur pôle d'équipements publics, sportifs, et de loisirs, et ainsi finaliser le dessin du « triangle urbain » de Cogolin.
  - Secteur de l'Argentière, au plus proche de l'enveloppe urbaine, pour l'accueil d'un futur projet d'hôtellerie de plein air.
  - Le long du Chemin du Colombier, pour y développer un centre de recyclage des déchets.
- De stabiliser l'enveloppe résidentielle du PLU approuvé en 2008 dédiée à la production de logements, tout en concentrant les efforts de renouvellement urbain au centre-ville.

- » Le PLU 1 délimitait environ 500 hectares de zones constructibles (ensemble des zones U, AU et des secteurs constructibles en zone N) soit 18% du territoire.
- » Le PLU 2 (actuelle révision) en délimite désormais environ 440 hectares (15,7 % du territoire), soit une réduction de la consommation d'espace de 60 hectares. [chiffrage à affiner après réalisation du zonage].

\*