

PRESENTATION DE LA RÉVISION DU PLU DE COGOLIN – 21 MAI 2025

REUNION PUBLIQUE

Support de présentation de la réunion publique

Qu'est ce qu'un PLU ?

PLU = Plan Local d'Urbanisme

Document de planification :

Le conseil municipal planifie l'avenir du Cogolin en définissant un zonage et un règlement en accord avec le projet communal

Échelle communale

Le zonage est établi sur un fond de plan cadastral

≠ PLUi : PLU intercommunal
Non prescrit à ce jour.

La compétence urbanisme appartient toujours 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 réglementairement les projets communaux

Que comporte un PLU ?

L'expression du projet communal :

Le PADD

Projet d'aménagement et de développement durables



Ville verte



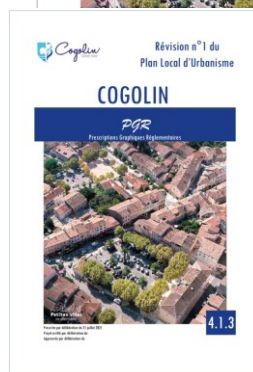
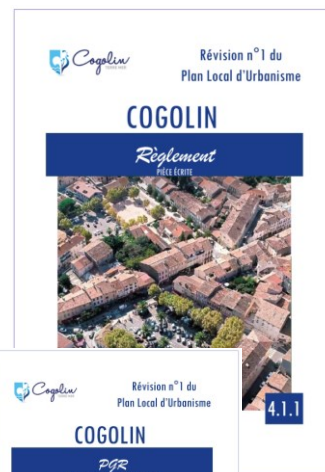
Ville durable



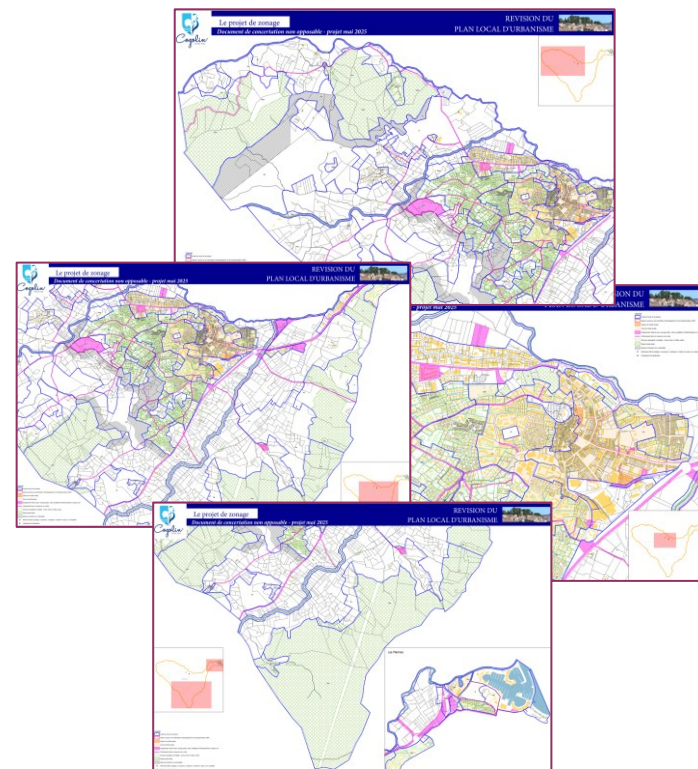
Ville attractive

Les documents réglementaires :

Le règlement



Le zonage



Historique du PLU

Historique des procédures

- Elaboration du premier PLU approuvée le 13 mai 2008
- plusieurs procédures de modifications entre 2012 et 2024

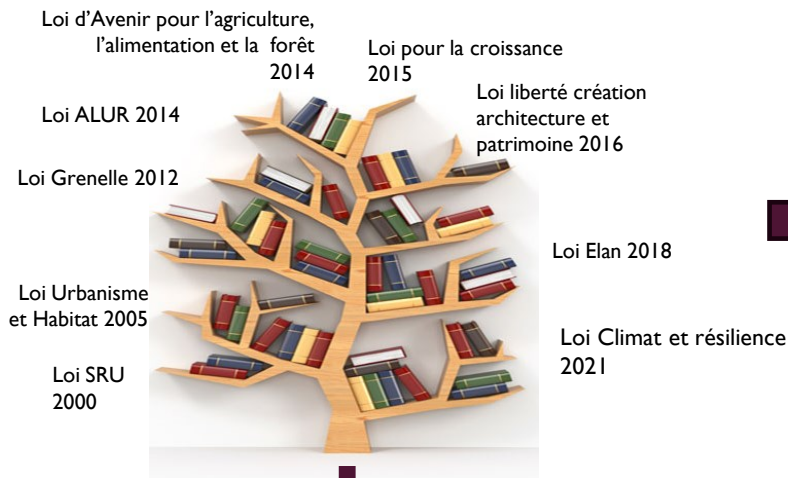
Un PLU âgé de plus de 17 ans...

Evolution du contexte législatif, réglementaire et territorial

- 2014 : Loi ALUR
- 2018 : Loi Elan
- 2021 : Loi Climat & Résilience
- 2024 : Révision du SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires)
- 2025 : Arrêt du SCOT GST en conseil communautaire

... qui nécessite des ajustements

Le contexte législatif



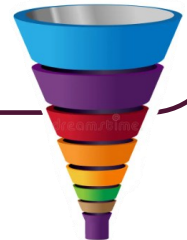
Grandes lignes directrices du contexte législatif :

- Prise en compte de l'environnement, des risques, des paysages
- Protéger les espaces agricoles
- Application de la Loi Littoral => Scot
- Limiter l'imperméabilisation des sols en milieux urbains



Prise en compte des documents supra-communaux:

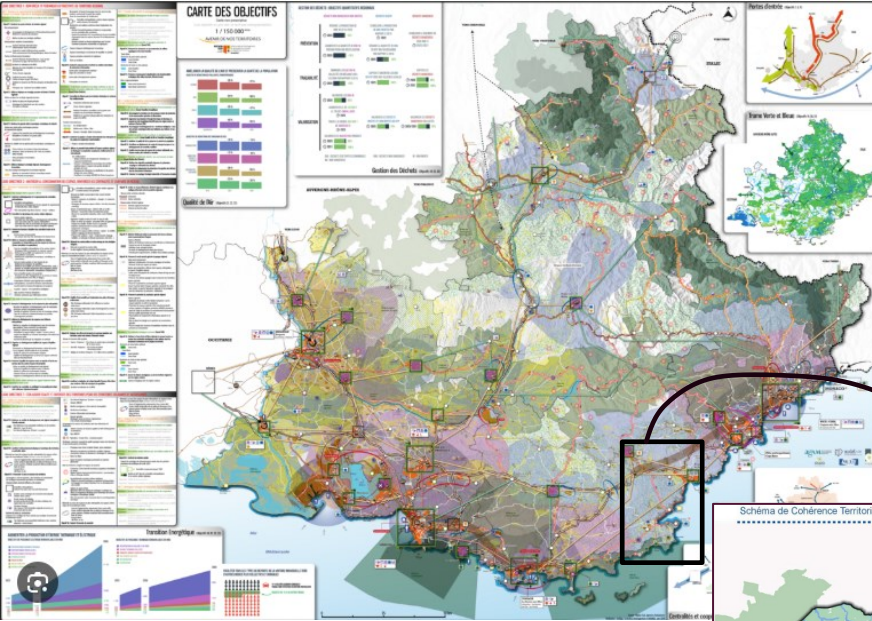
- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires SRADDET (*échelle régionale*)
- Le schéma de cohérence territoriale SCOT (*échelle intercommunale*)
- Le Plan Local de l'Habitat PLH (*échelle intercommunale*)
- Le Plan de Prévention des Risques Inondations (*échelle communale*)
- L'aléa incendie de forêts (*échelle communale*)



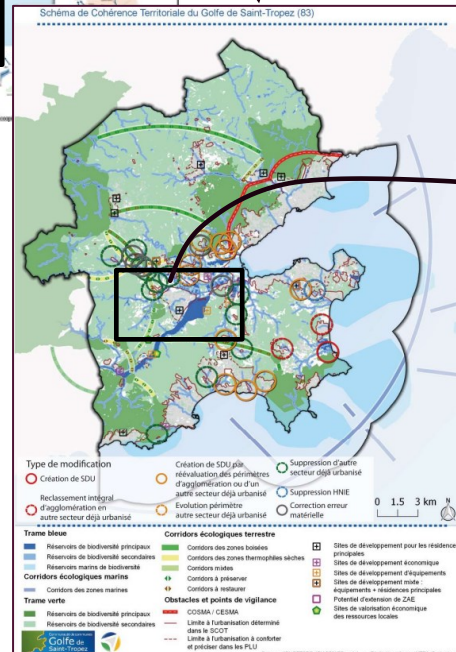
PLU



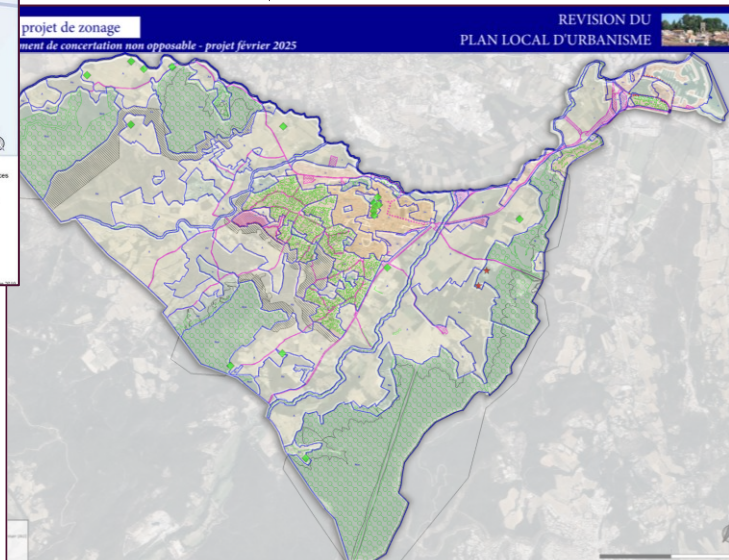
Echelle régionale : le SRADDET



Echelle territoriale : le SCOT



Echelle locale : le PLU



**Application concrète
à Cogolin**

Les Personnes Publiques Associées : PPA



Élaboration du schéma de cohérence
territoriale – SCOT

+

Programme Local de l'habitat - PLH



Les communes limitrophes à Cogolin

- Réunions durant l'élaboration du PLU
- Avis requis après l'arrêt du PLU
- Avis écrits dans le dossier d'enquête publique

POINT SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PLU

- 2021 : prescription révision PLU
- 2022 : diagnostic + orientations du **PADD** (CM du 31/05/2022) + réunion publique
- 2023 juin : zonage et règlement présentés aux PPA
- 2023 septembre : réunion de travail avec Chambre agriculture et INAO
- 2023 octobre : cadrage auprès de la DREAL, études techniques
- 2024 mars : Préfet transmet le PAC aléa incendie
- 2024 juin : zonage et règlement nouveau projet transmis aux PPA
- 2024 septembre : réunion PPA sur seconde version du projet
- 2024 décembre : réunion DDTM sur les Espaces Boisés Classés
- 2025 février : pièces règlementaires retravaillées et **PADD** mis en compatibilité
- 2025 mai : réunion publique
- 2025 juin : audition en Préfecture CDNPS sur les EBC
- 2025 été : avis des PPA sur le PLU arrêté en conseil municipal
- 2025 automne : enquête publique

LES OBJECTIFS DU NOUVEAU PLU : LE PADD

Objectifs précisés dans le document « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (PADD) débattu en conseil municipal le 27 février 2025

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

Protéger les continuités écologiques par l'identification d'une Trame Verte et Bleue

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

Valoriser les paysages et requalifier les sites dégradés

Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation

Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances

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

Stabiliser le contour du triangle urbain

Adapter les équipements aux futurs besoins de la population

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

Assurer la transition énergétique et numérique

Contribuer à la réduction et à la valorisation des déchets

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

Confirmer la position de « pôle majeur »

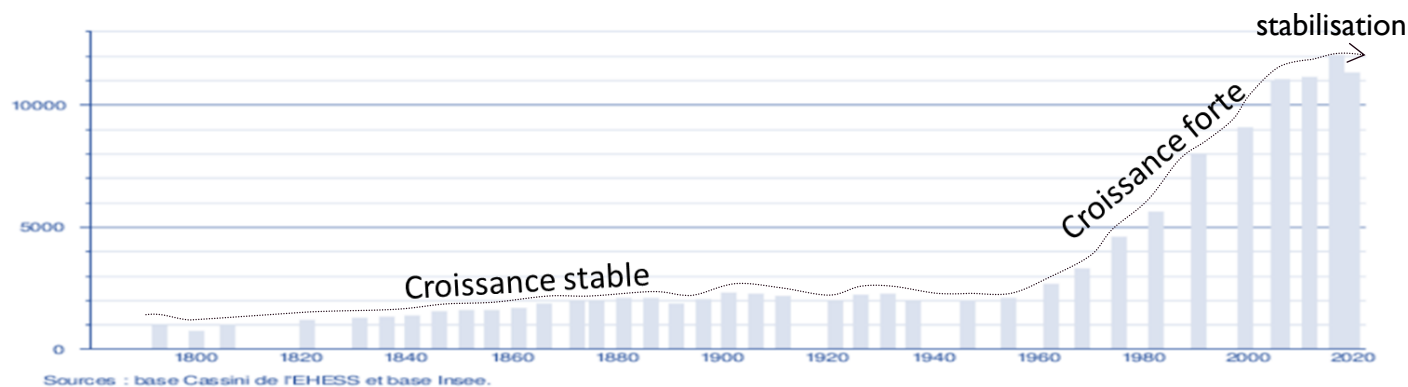
Maîtriser le parcours résidentiel

Conforter le rayonnement économique de Cogolin

Valoriser les identités touristiques

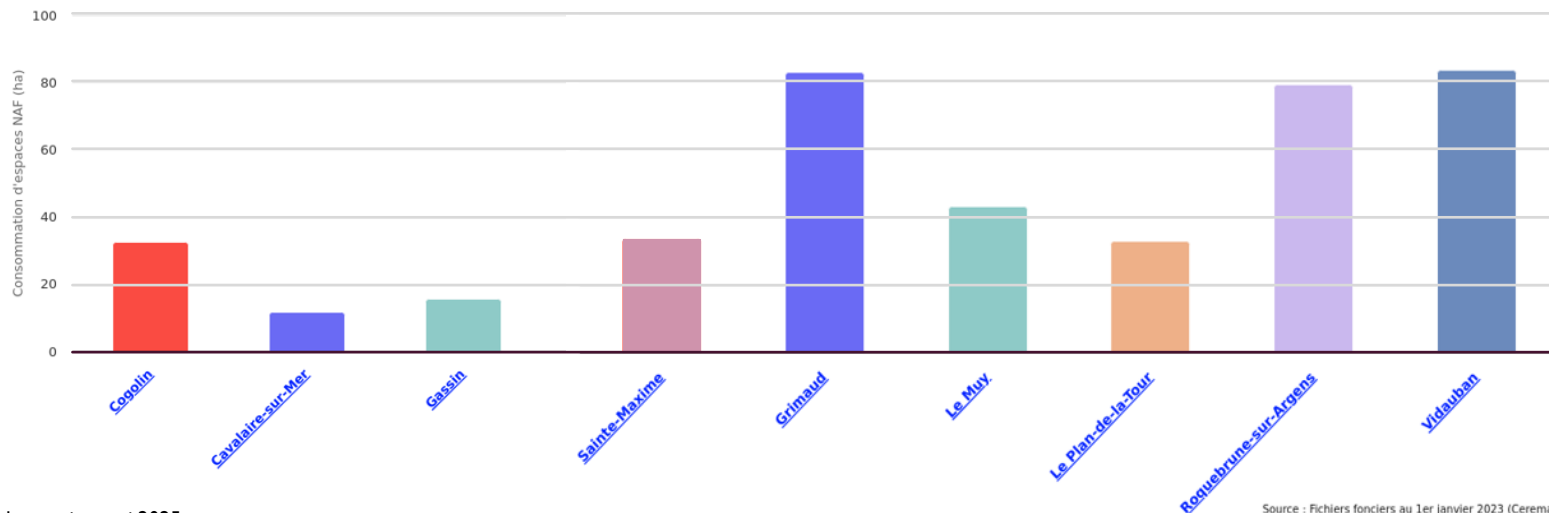
Garantir le maintien de l'agriculture Cogolinoise

Encourager l'activité sylvicole



Étape I : cibler les secteurs à protéger

*Enjeu partagé par l'ensemble des communes du Golfe :
réduire la consommation de l'espace en ciblant les secteurs à protéger et les secteurs autorisés à se développer*

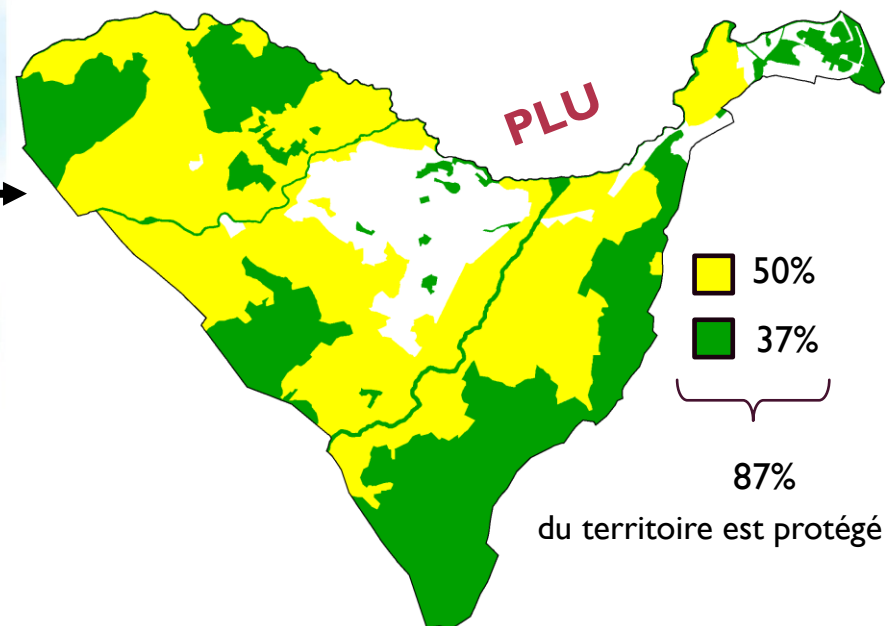
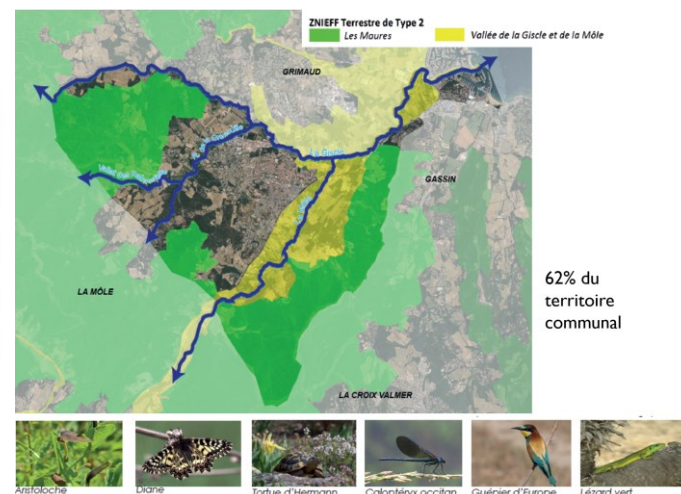
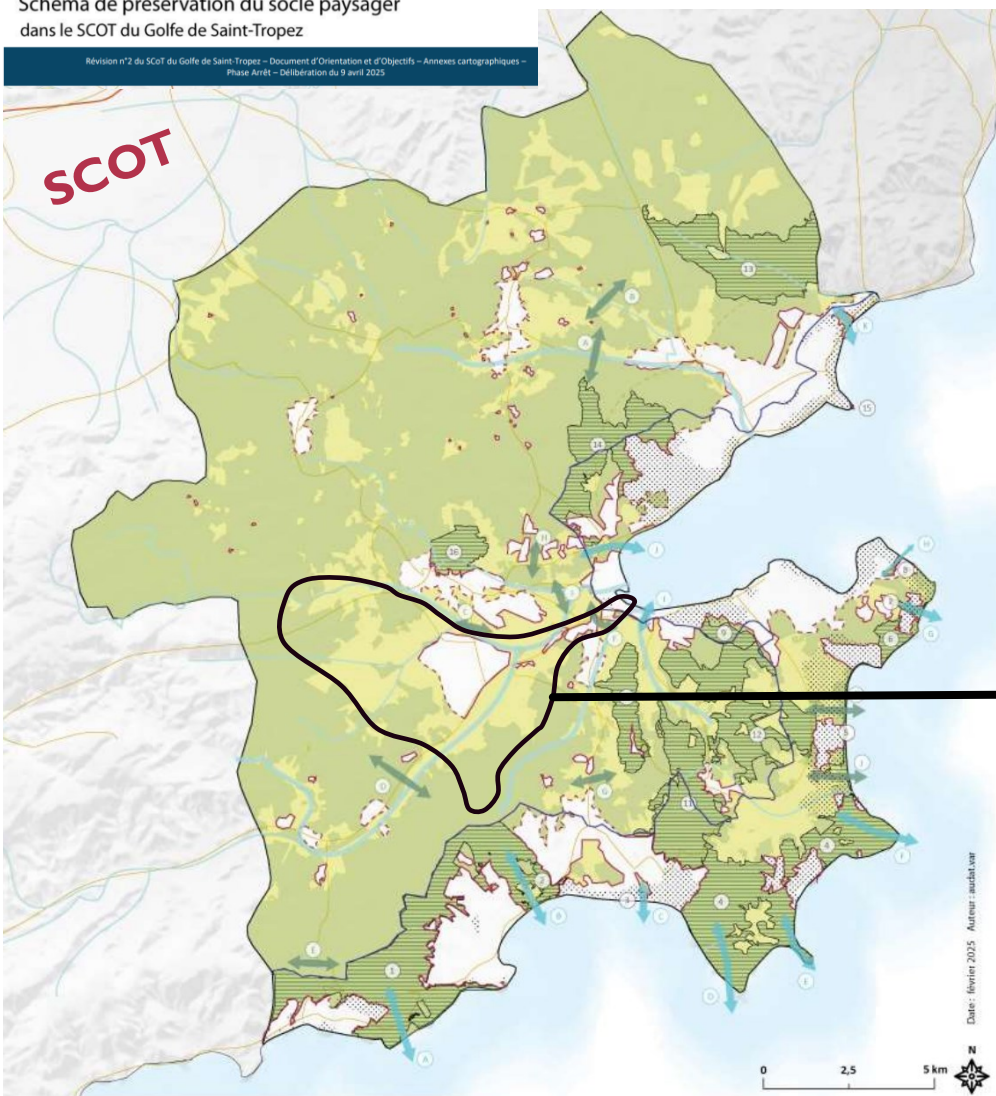


Comparaison de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre Cogolin et les territoires similaires entre 2011 et 2022 :

Les zones NATURELLES & AGRICOLES

Schéma de préservation du socle paysager dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

Révision n°2 du SCOT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'Orientation et d'Objectifs – Annexes cartographiques – Phase Arrêt – Délibération du 9 avril 2025



La « TRAME VERTE URBAINE »

Constat :

- Espaces végétalisés dans les quartiers résidentiels :
Boisements, haies, jardin
=> À conserver en les protégeant de l'urbanisation



Trame verte urbaine

- ⇒ Prescription Graphique Règlementaire « espaces verts »
- ⇒ Espaces verts à préserver si existants OU à créer



Objectifs :

- Limitation artificialisation des sols
- Rétention du pluvial à la parcelle
- Jardins publics, Jardins partagés
- Maillage vert le long des voies
- Perméabilité écologique et hydraulique

Anticiper
le ZAN

Extrait du zonage :



La PROTECTION DU PATRIMOINE

Des nuances plus foncées ou plus claires que celles indiquées peuvent être utilisées selon les variations de dosage des pigments

TERRACOTTA 10	TERRACOTTA 30	TERRACOTTA 50	TERRACOTTA 90
TOMMETTE 10	TOMMETTE 30	TOMMETTE 50	TOMMETTE 90
PARME 10	PARME 30	PARME 50	PARME 90
TENERE 10	TENERE 30	TENERE 50	TENERE 90
TOULOUSE 10	TOULOUSE 30	TOULOUSE 50	TOULOUSE 90
SEPIA 10	SEPIA 30	SEPIA 50	SEPIA 90
PALLE 10	PALLE 30	PALLE 50	PALLE 90
GRANITE 10	GRANITE 30	GRANITE 50	GRANITE 90
LAVENDER 10	LAVENDER 30	LAVENDER 50	LAVENDER 90
DRIFTED WOOD 0.5	GREY PRESTIGE 0.5	PALLE 0.5	ULURU 0.5

- Délimitation du noyau médiéval (zone Uap) avec renforcement des règles architecturales
- Réglementation des hauteurs pour préserver les points de vue : maximum 3 étages en zone Ua, 2 étages puis 1 seul dans les couronnes résidentielles
- Espaces verts et non imperméabilisés imposés en centre-ville : coefficient de jardin sur 20% de la parcelle



La typologie des devantures commerciales

En feuillure



En applique



Les Porches

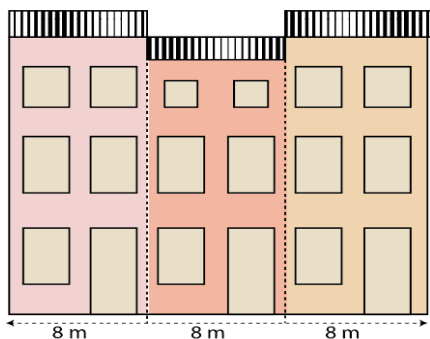


La Tour de l'Horloge

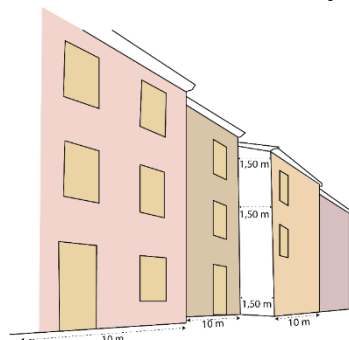


Le tombeau des Carmagnoles

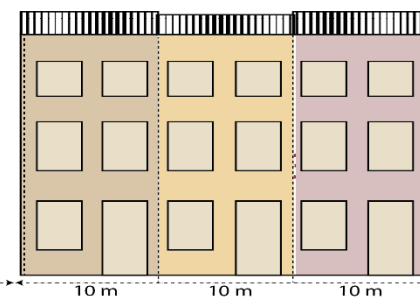
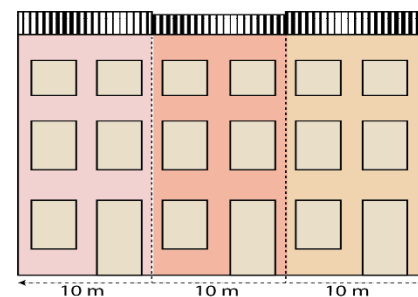
Les hauteurs cadencées



Les décrochés de façade

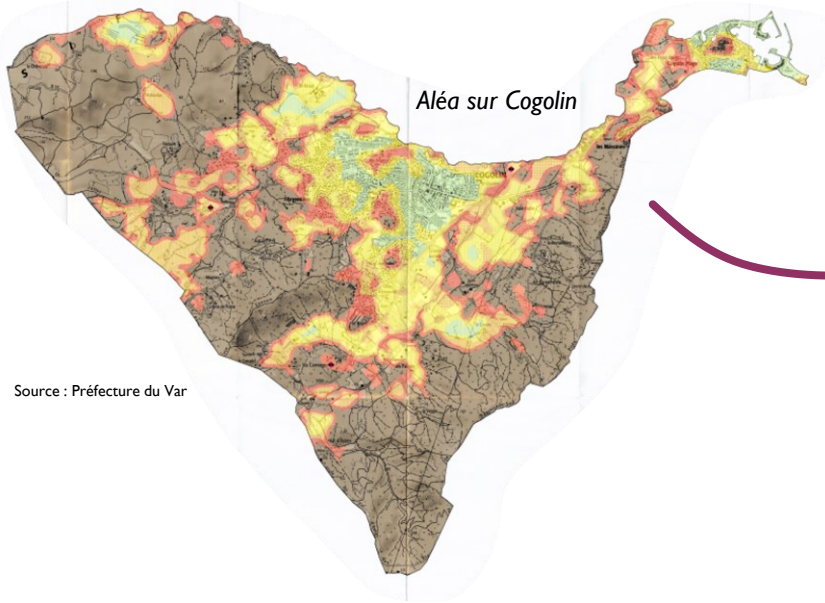


L'alternance des coloris

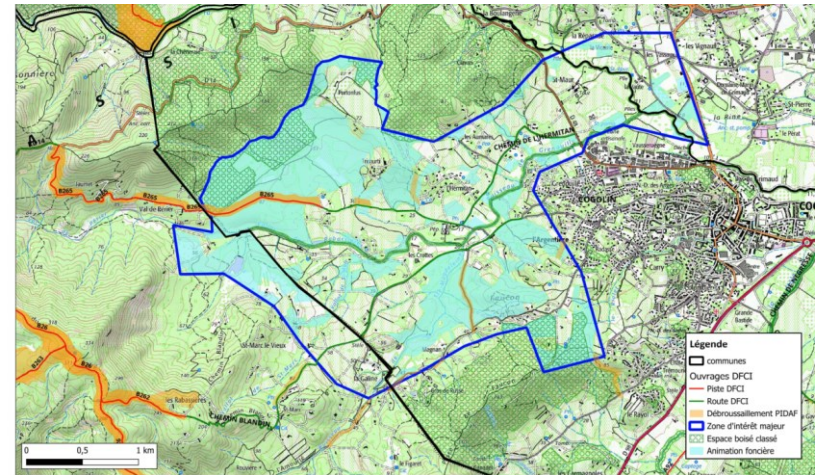


Les BANDES COUPE-FEU

Suite à l'incendie de 2021, le Préfet a transmis une carte d'aléa feux de forêt à l'ensemble des communes du Var



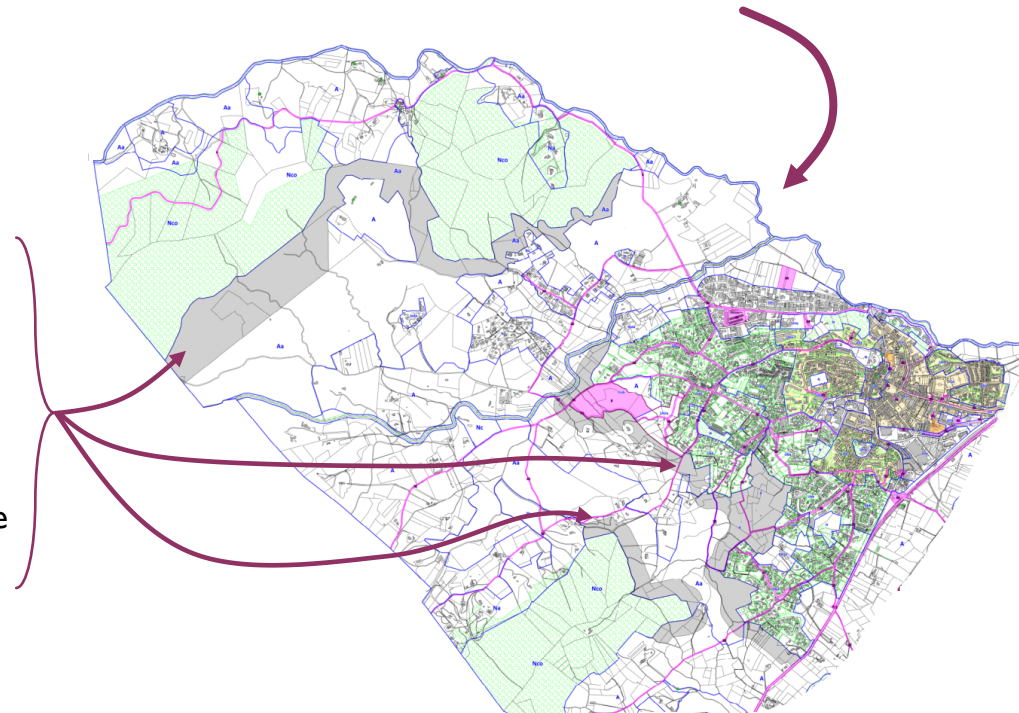
Cogolin : site pilote retenu pour la reconquête agricole
Un espace cultivé limite la propagation de l'incendie



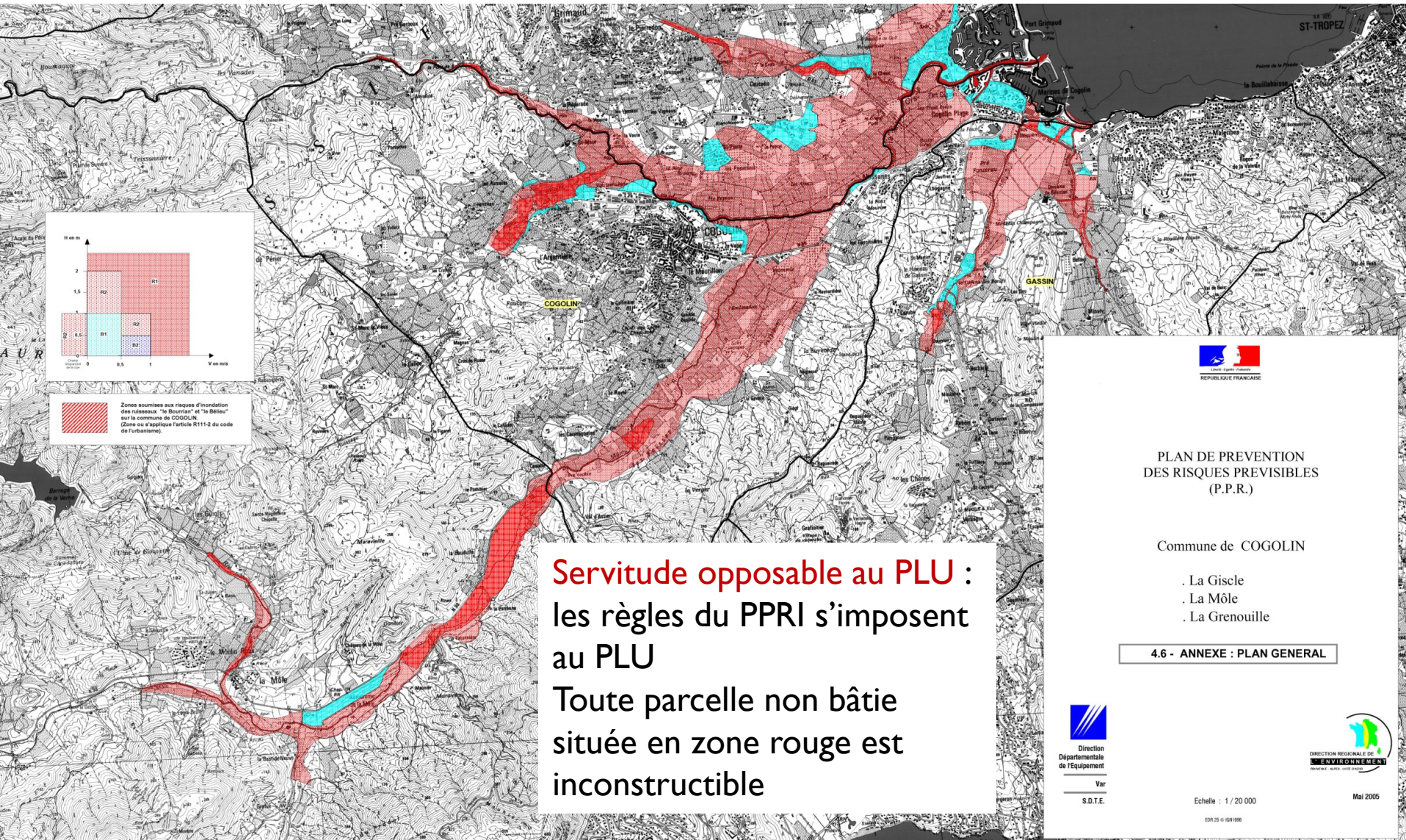
Au PLU, la zone agricole A est étendue sur l'ensemble de la plaine et des « bandes coupe feu » sont identifiées

Intitulé	Représentation graphique
Bande de réduction de combustible – article R151-34	

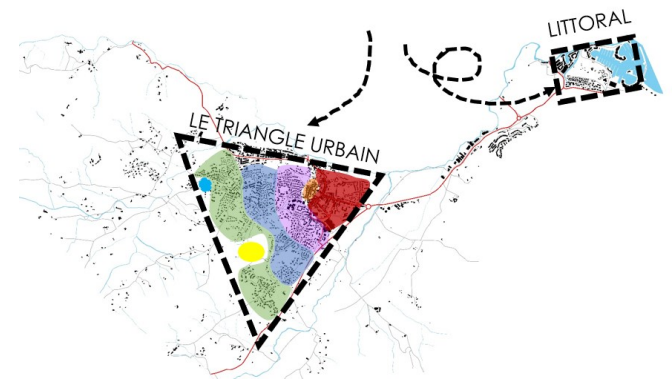
« bandes coupe feu » = bandes de réduction du combustible
Oliveraies, arboriculture, vigne sont privilégiés



Le PPR inondation



Étape 2 : recentrer l'urbanisation et définir des couronnes résidentielles





Le SCOT du Golfe détermine Cogolin comme « pôle majeur » :

- *Pôle commercial*
- *Pôle d'accueil du logement*
- *Rôle central en matière d'équipements*

Le PLU doit définir différentes zones d'urbanisation cohérente avec ce rôle, sans sur-densifier son territoire

Définition d'un triangle urbain destiné à être urbanisé graduellement : Principe des « couronnes urbaines »

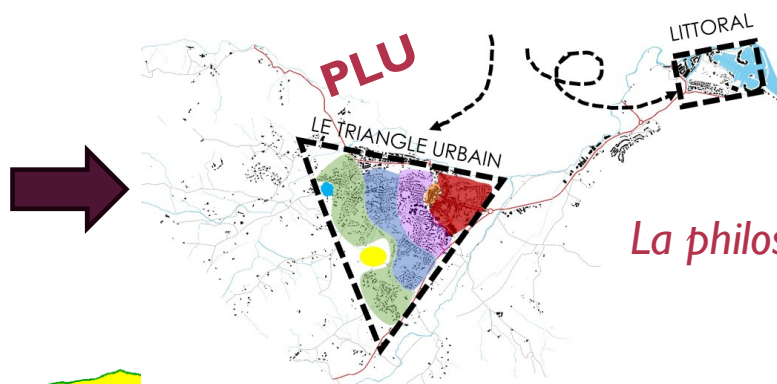
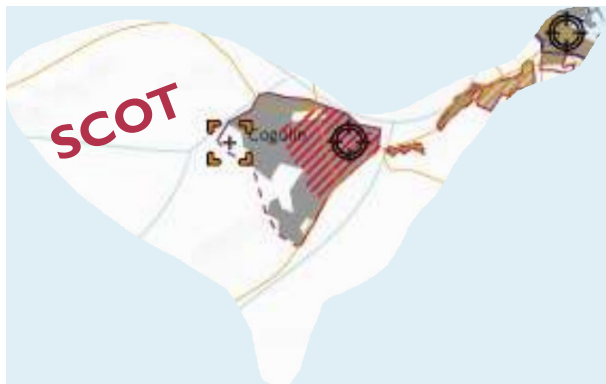


Requalification du littoral urbanisé et création d'un parc urbain ouvert sur la mer

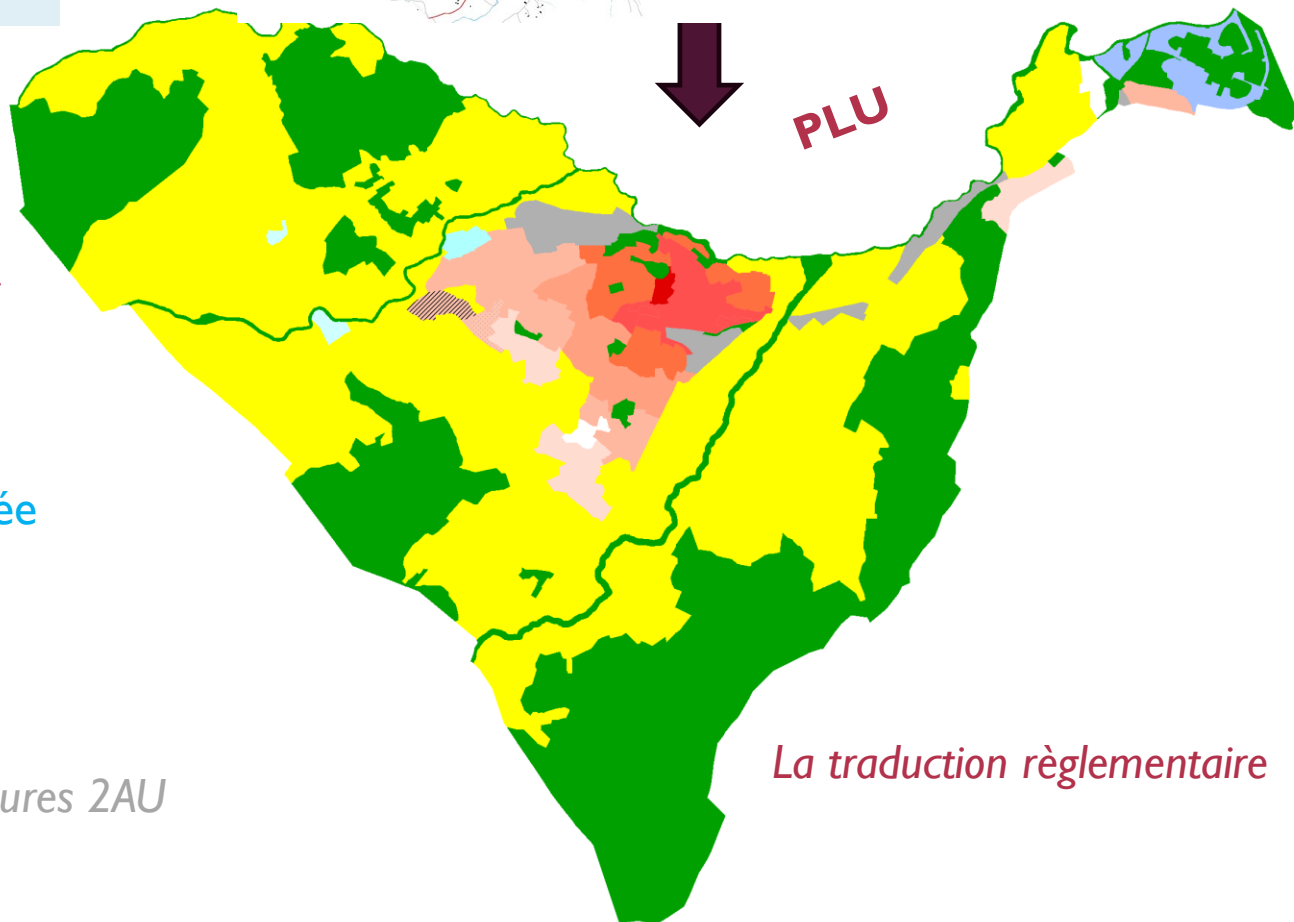
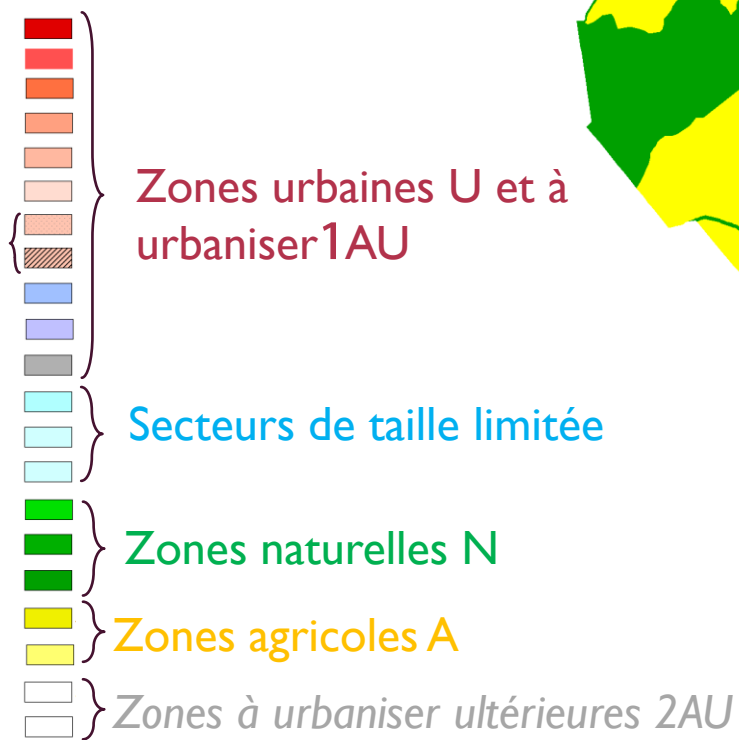


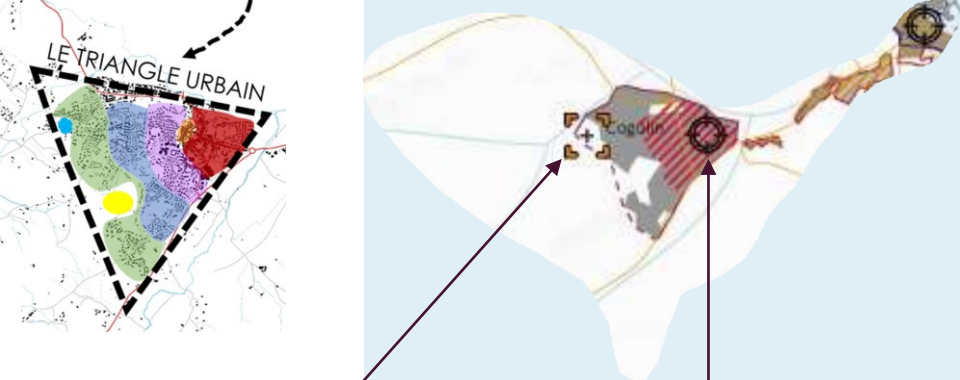
Arrêt de la constructibilité dans certains territoires : situation en discontinuité du triangle urbain, en zone agricole...

13% du territoire



La philosophie du projet



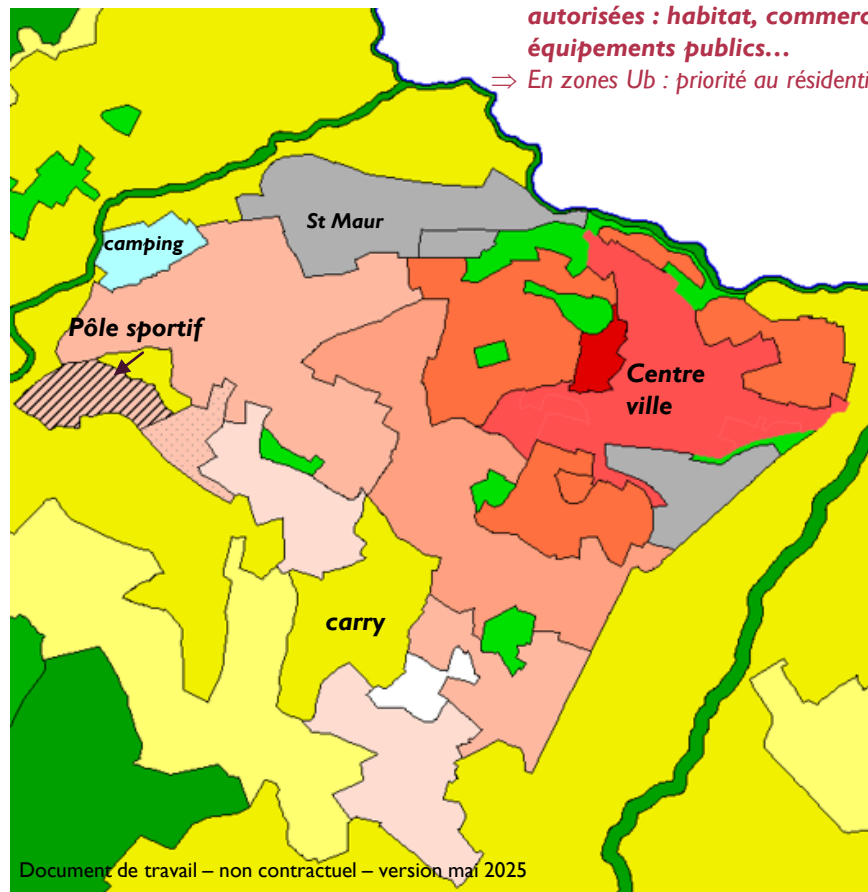


Pôle d'équipements

=> Traduction au PLU : la zone 1AUB

Secteur significatif de développement par renouvellement urbain

- => Traduction au PLU : la zone Ua puis Uba
- => En zone Ua toutes les destinations sont autorisées : habitat, commerces, équipements publics...
- => En zones Ub : priorité au résidentiel



- Uap
- Ua
- Uba
- Ubb
- Ubc
- Ubd
- 1AUa
- 1AUB
- Ue

Ua

Nouvelle délimitation du **centre-ville**, voué au renouvellement urbain. Il convient de préserver et de valoriser les caractères architecturaux, urbains et paysagers de la zone Ua. Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont généralement implantées en ordre continu.

Uap

Centre-ville « patrimonial », **Vieille-ville**, cœur historique, à considérer comme un patrimoine bâti et un ensemble urbain remarquable.

Ub

Elle délimite les **couroennes résidentielles**. Il convient d'y conforter le caractère résidentiel à travers d'un renouvellement urbain et d'une densification graduée selon les couroennes, qui ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Uba

Première couroenne résidentielle en continuité du centre-ville : cette zone comporte une trame verte.

Ubb

Seconde couroenne résidentielle à densité modérée : cette zone comporte une trame verte.

Ubc

Troisième couroenne dite « quartiers jardins » où la densification est limitée : cette zone comporte une trame verte.

Ubd

Dernière couroenne concernée par un aléa incendie (qualifié de modéré à très fort), en contact avec un massif boisé : cette zone comporte une trame verte.

Ue

Les zones « Ue » représentent la délimitation des quartiers à vocation **économique** et d'**équipements d'intérêt collectif** et services publics.

AU

Les zones à urbaniser « AU » délimitent les quartiers d'**urbanisation future**. Deux types de zones AU sont définis : les zones 1AU et 2AU.

1AU :

Zones ouvertes à l'urbanisation et constructibles sous conditions. Les zones 1AUa et 1AUB font l'objet d'OAP, lesquelles traduisent le parti d'aménagement retenu.

1AUa

Phase 1 du projet de l'Argentière : **zone d'habitat** environ 15 à 20 logements.

1AUB

Phase 2 du projet de l'Argentière : **zone d'équipements publics et sportifs. Futur pôle sportif de Cogolin.**

2AU :

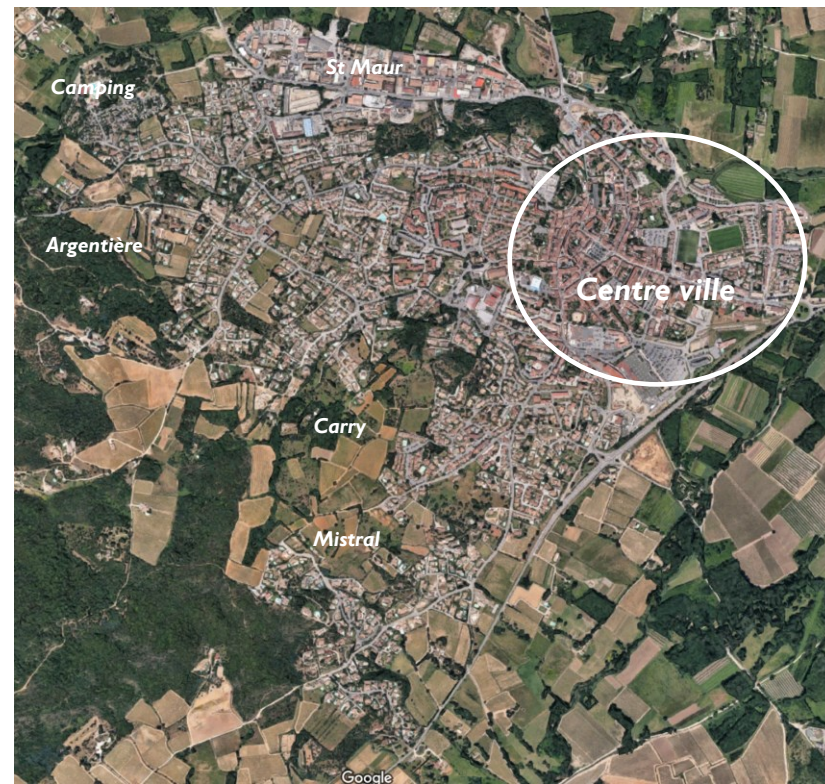
Zones non ouvertes à l'urbanisation : **non constructibles**. Ouverture à l'urbanisation si nécessité justifiée et après évolution du PLU (modification...)

2AUa

Quartier de Mistral – ouverture à l'urbanisation pour du logement, si besoins justifiés par délibération du conseil municipal.

2AUB

Futur pôle multimodal de Grand Pont – ouverture à l'urbanisation si validation dans le SCOT et projections naturalistes.



Le principe des COURONNES RESIDENTIELLES

Ub

Elle délimite les **couronnes résidentielles**. Il convient d'y conforter le caractère résidentiel au travers d'un renouvellement urbain et d'une densification graduée selon les couronnes, qui ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Uba

Première couronne résidentielle en continuité du centre-ville : cette zone comporte une trame verte.

Ubb

Seconde couronne résidentielle à densité modérée : cette zone comporte une trame verte.

Ubc

Troisième couronne dite « quartiers jardins » où la densification est limitée : cette zone comporte une trame verte.

Ubd

Dernière couronne concernée par un aléa incendie (qualifié de modéré à très fort), en contact avec un massif boisé : cette zone comporte une trame verte.

Objectif : accueillir des actifs et diversifier l'offre de logements :

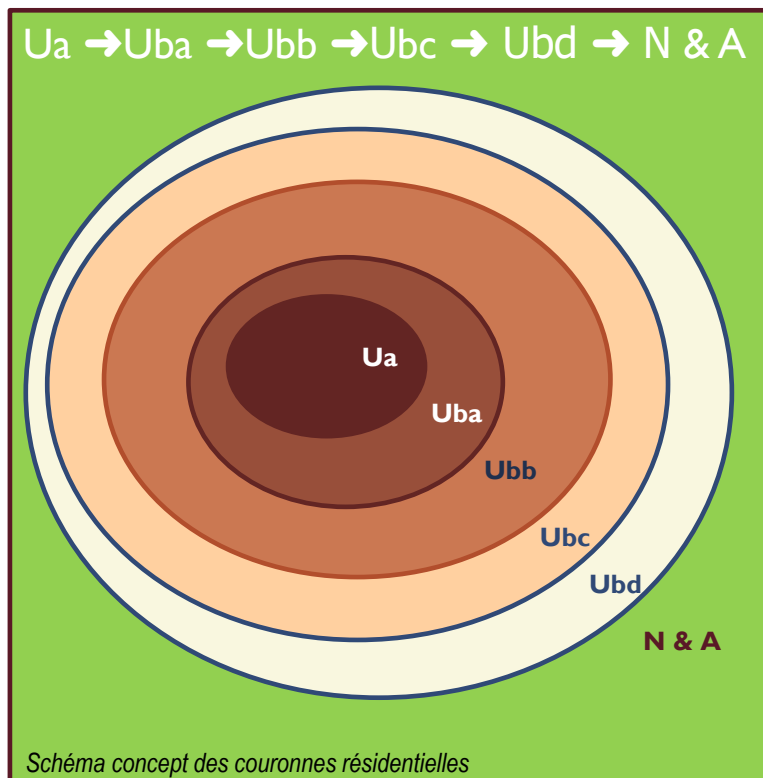
Maison individuelle

Maisons jumelées

Habitat en bande

Petits collectifs

Logement social (Ua et Uba)



Plus on se rapproche du centre ville :

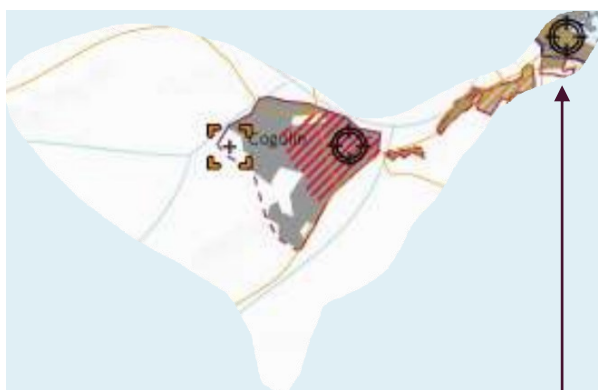


Objectif logement : densité
progressive et renouvellement
urbain

Plus on s'éloigne du centre ville :



Objectif logement : densité
dégressive et développement des
espaces verts



⊙ Secteur significatif de développement par renouvellement urbain



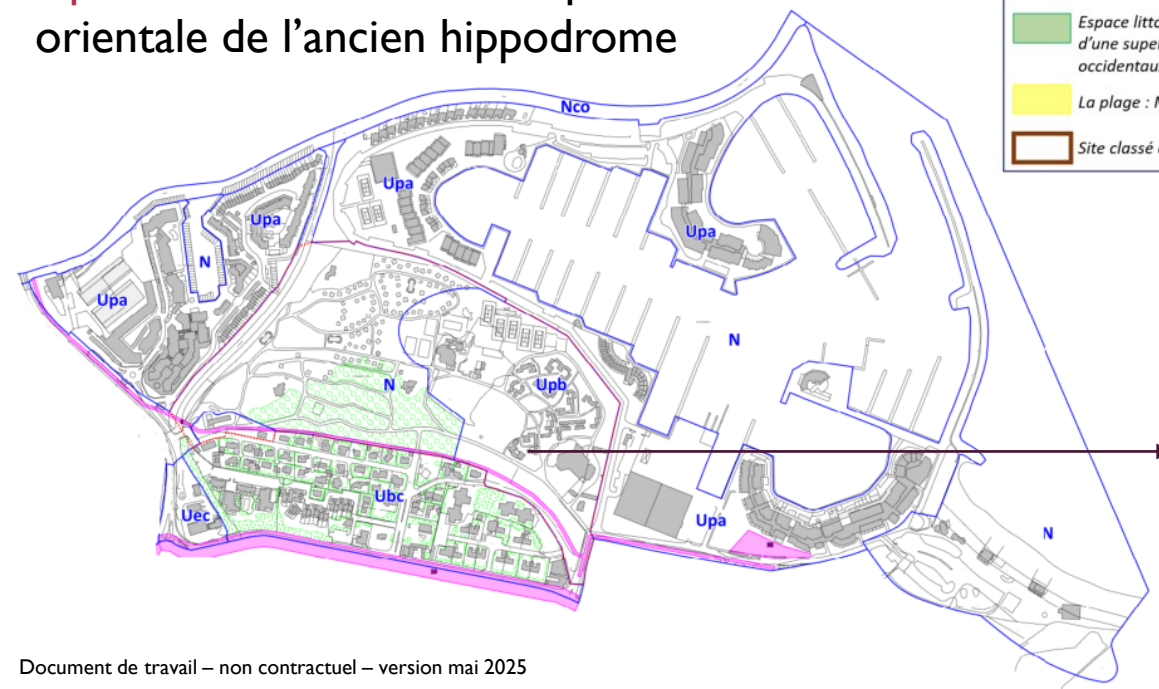
Les zones Up :

Upa : le port et les Marines

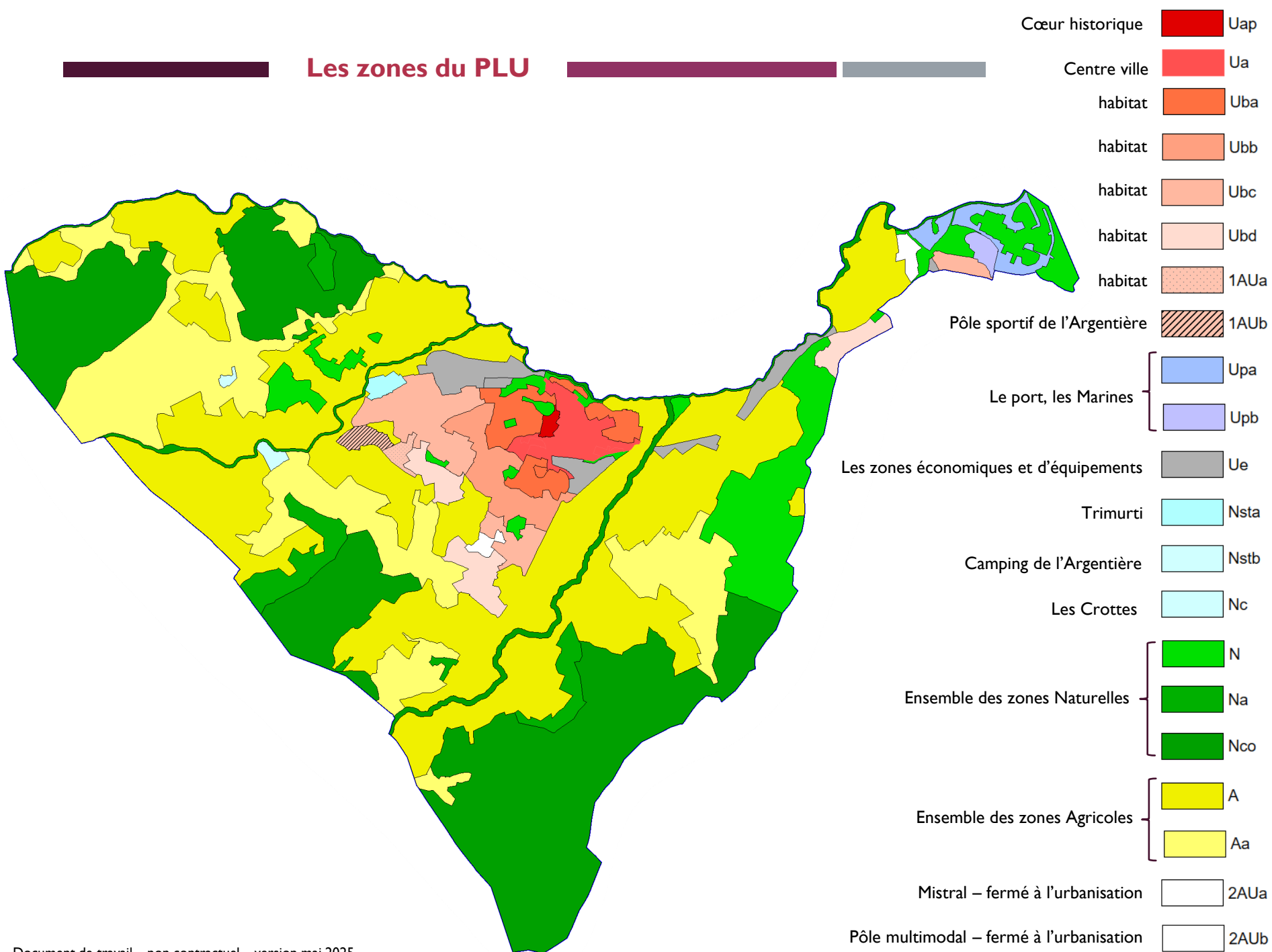
Upb : la reconversion de la partie orientale de l'ancien hippodrome

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 sans altérer l'état des sols : 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 Gisclette.
- La plage : Maintenir l'activité balnéaire en respectant la loi littoral.
- Site classé des Pins Parasols à préserver.



Les zones du PLU





Étape 3 : établir un nouveau règlement

Les zones du PLU

<ul style="list-style-type: none">• Les zones urbaines U :<ul style="list-style-type: none">▶ Zone Ua : centre-ville<ul style="list-style-type: none">» Zone Uap : le village historique▶ Zone Ub : zone regroupant les couronnes résidentielles :<ul style="list-style-type: none">» Zone Uba : première couronne résidentielle» Zone Ubb : seconde couronne résidentielle» Zone Ubc : troisième couronne résidentielle» Zone Ubd : troisième couronne résidentielle soumise à un aléa incendie fort ou très fort▶ Zone Ue : zone regroupant les activités économiques, commerciales, artisanales...▶ Zone Up : zone portuaire :<ul style="list-style-type: none">» Zone Upa : les Marines et le port» Zone Upb : secteur oriental de l'ancien hippodrome (OAP)	<ul style="list-style-type: none">• Les zones à urbaniser AU :<ul style="list-style-type: none">▶ Zones 1AU dites « ouvertes à l'urbanisation » :<ul style="list-style-type: none">» Zone 1AUa : phase 1 du projet de l'Argentière» Zone 1AUb : phase 2 du projet de l'Argentière▶ Zones 2AU dites « fermées » :<ul style="list-style-type: none">» Zone 2AUa : Mistral» Zone 2AUb : Grand Pont
<ul style="list-style-type: none">• Les zones naturelles et forestières N :<ul style="list-style-type: none">▶ Zone N : zone naturelle, comportant deux secteurs :<ul style="list-style-type: none">» Secteur Nco : zone naturelle nécessaire au maintien de la fonctionnalité de la Trame verte et bleue communale et extra communale.» Secteur Na : zone naturelle soumise à un aléa incendie fort ou très fort» Secteur Nc : secteur des Crottes dédié à l'activité de gardiennage des caravanes.▶ STECAL de la zone N :<ul style="list-style-type: none">» Nsta : camping <u>existant</u> de l'Argentière» Nstb : hébergement touristique <u>existant</u> de Trimurti	<ul style="list-style-type: none">• Les zones agricoles A :<ul style="list-style-type: none">▶ Zone A : zone agricole▶ Secteur Aa : zone agricole soumise à un aléa incendie fort ou très fort▶ STECAL de la zone A : la zone agricole ne comporte pas de STECAL

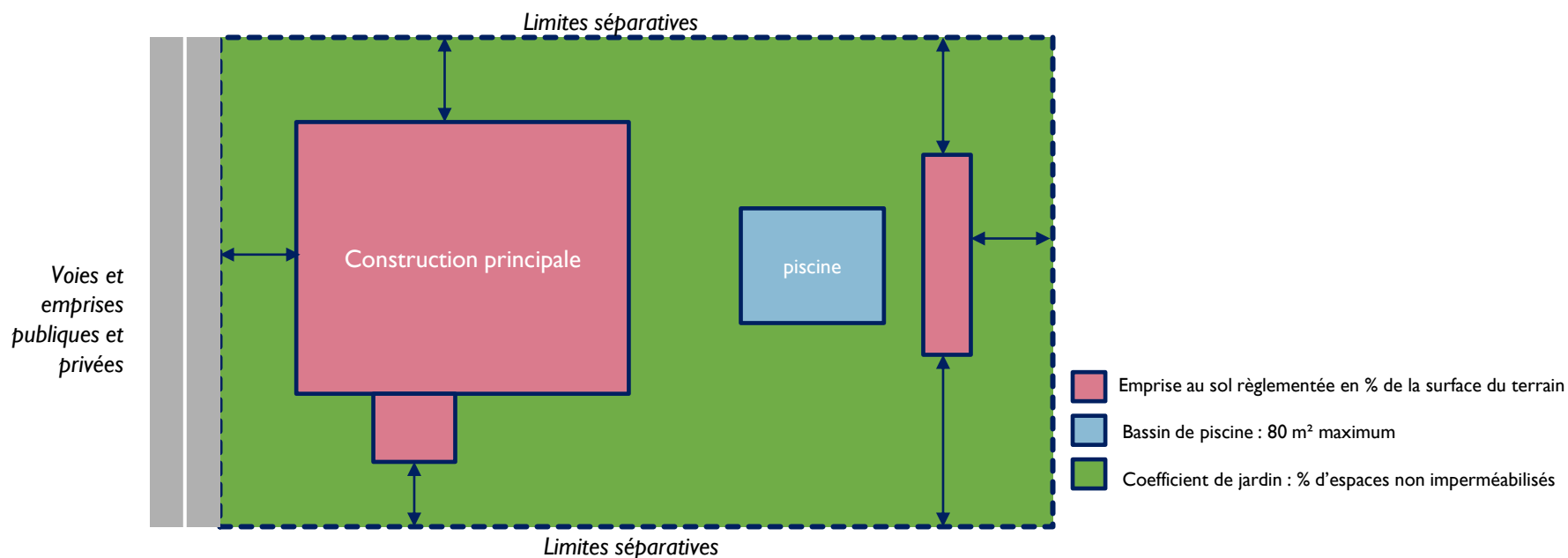
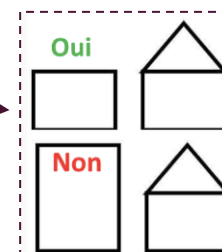
La structure du nouveau règlement :

- Des **Dispositions Communes** (DC) à TOUTES les zones
- Des **dispositions spécifiques** : les exceptions propres à chaque zone

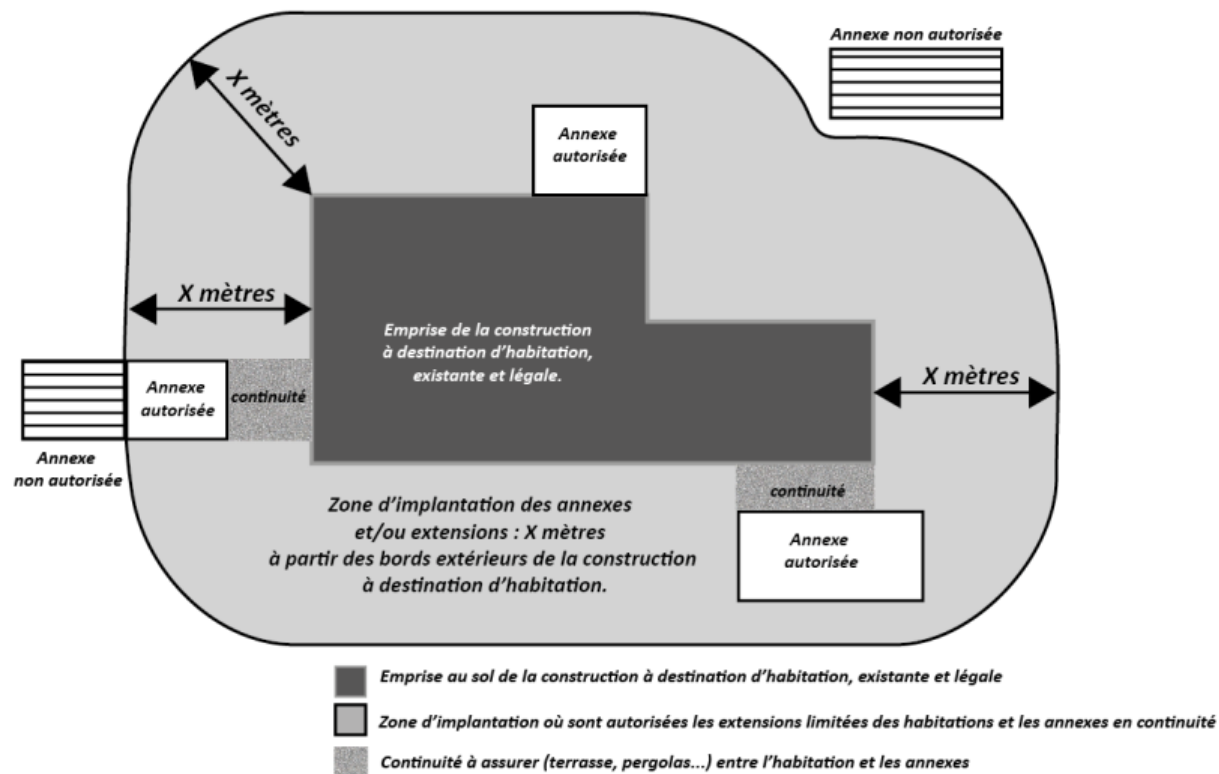
Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdit / autorisé / limité
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtel	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Limité
	Camping	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

Exemple de règles en zones urbaines

- Distances à respecter par rapport aux limites
- Hauteur maximale : à l'égout du toit
- Hauteur des clôtures
- Emprise maximale des constructions
- Coefficient de jardin



Exemple de règles en zones agricoles ou naturelles



X = 20 mètres

Étape 4 : acter la transition écologique



4 exemples ...

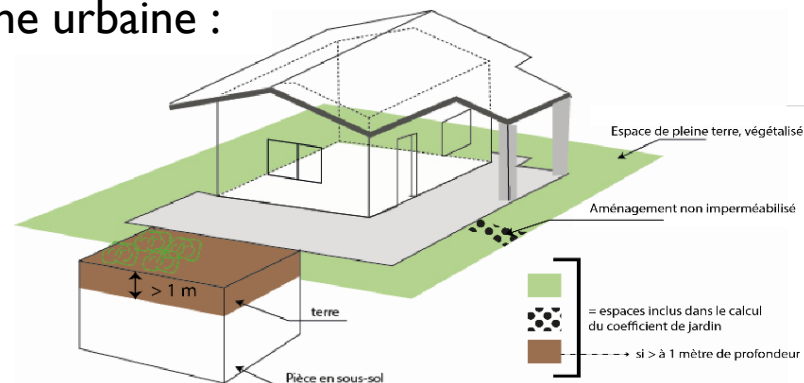
Instauration d'un coefficient de jardin dans chaque zone urbaine :

► De 20% à 80% selon les zones urbaines

Terrasse et sols perméables : autorisés dans le coeff de jardin



Terrasse et sol non perméables : non autorisés dans le coeff de jardin



Limiter l'imperméabilisation :

Cheminements piétons, stationnement, espaces publics



Interdit



Autorisé



Autorisé



Autorisé

Autorisation des panneaux solaires intégrés à la toiture ou en surimposition :

Dispositifs extérieurs contre le rayonnement solaire : brise soleil, débords de toiture ...



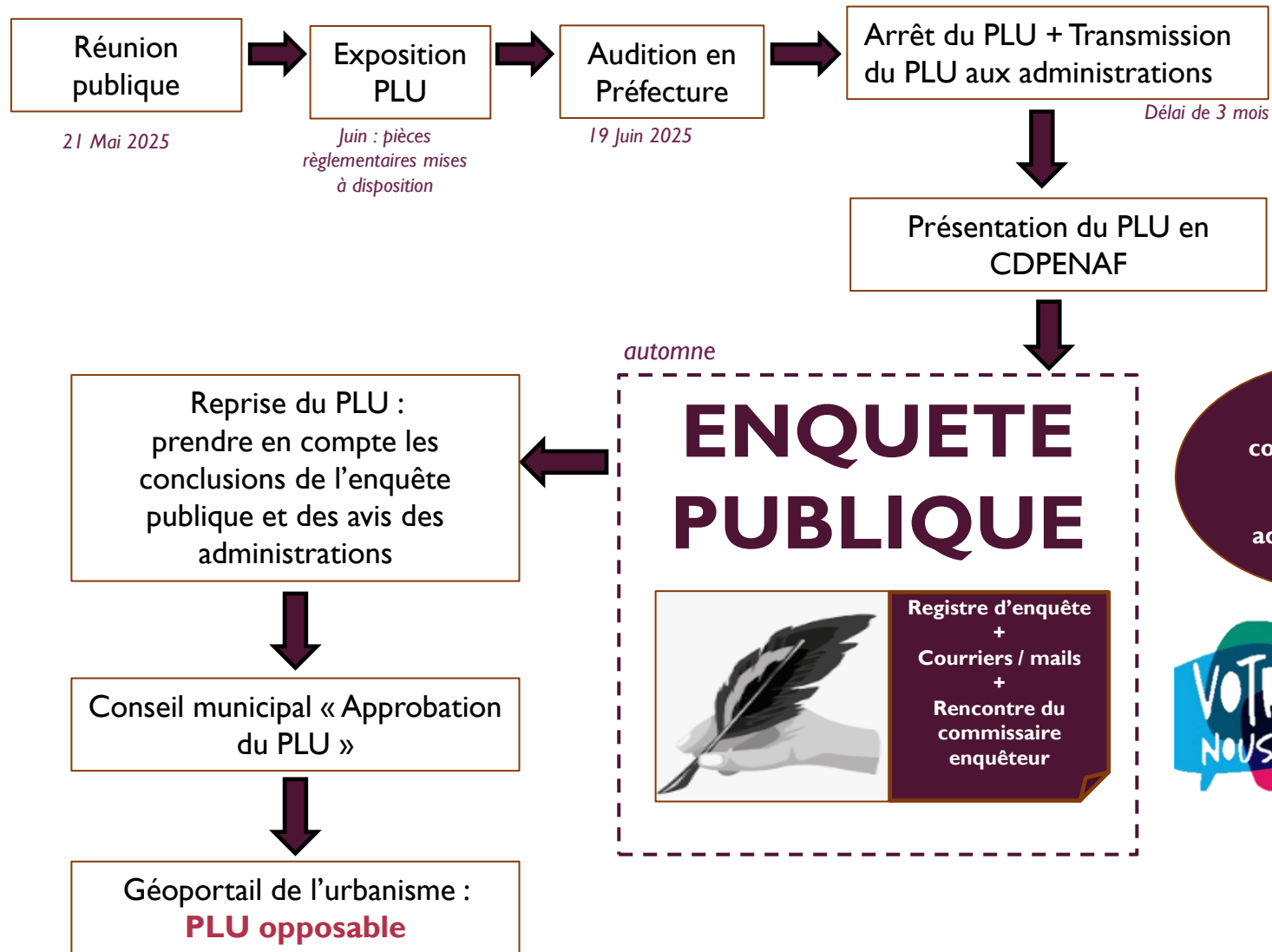
Végétalisation des façades, des pieds de façades et des espaces libres

Végétaliser pour lutter contre les îlots de chaleur





Prochaines étapes



Le dossier
complet de PLU
+
les avis des
administrations

VOTRE AVIS
NOUS INTÉRESSE

automne

ENQUETE
PUBLIQUE



Registre d'enquête
+
Courriers / mails
+
Rencontre du
commissaire
enquêteur

L'enquête publique

Affiches jaunes
Insertion presse J-15 et J+8
Site internet de la mairie
Registre dématérialisé
Documents en mairie + en ligne

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Préambule
L'enquête se déroulera en Mairie de Cogolin du 17 octobre au 18 novembre 2022 inclus.
L'enquête se déroulera en Mairie de Cogolin du 17 octobre 2022 à 09h30 à 17h30 en continu.
Le Maire de Cogolin, M. Jean-Louis BOUTIER, a l'honneur de vous adresser ce document afin de vous informer de la tenue de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cogolin.



Mairie de Cogolin
Rue des roseaux
83310 COGOLIN

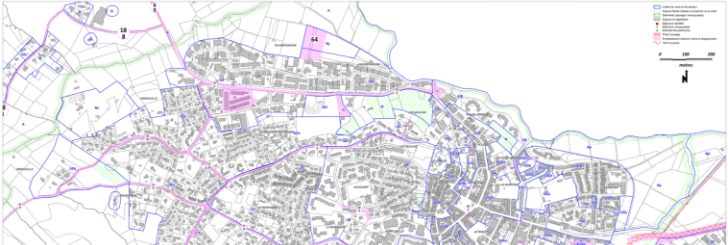
Du lundi au jeudi :
8h30 - 17h en continu
Vendredi :
8h30 - 15h30 en continu

Contactez-nous
04 94 56 65 45

- LA MAIRIE
- ENFANCE
- CULTURE
- SPORT
- ENVIRONNEMENT
- URBANISME
- SOCIAL
- ASSOCIATIONS
- VIE ÉCONOMIQUE
- COGOLIN PRATIQUE

Accueil | Urbanisme | Le plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme



Sommaire

Plu en vigueur : plan local d'urbanisme : modification n°3
Liste des documents et cartographie à télécharger
Révision allégée n°1 du plu - création d'une zone dédiée aa en zone agricole pour les entreprises rigotti

Urbanisme