Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

de la commune de COGOLIN
Séance du jeudi 27 FEVRIER 2025

Nombres de membres :

En exercice : 33

Présents : 22
Représentés : 8

Qui ont pris part à la délibération : 30

Date de la convocation : 20/02/2025

Date d'affichage : 20/02/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le **vingt-sept février à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Monsieur Marc Etienne LANSADE maire,

PRESENTS :
Christiane LARDAT – Audrey TROIN – Patrick GARNIER - Geoffrey PECAUD – Sonia BRASSEUR – Francis LAPRADE - Liliane LOURADOUR – Jean-Pascal GARNIER - Patricia PENCHENAT – René LE VIAVANT – Danielle CERTIER - Jean-Paul MOREL - Franck THIRIEZ – Michaël RIGAUD – Olivier COURCHET - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO – Julie LEPLAIDEUR - Pierre NOURRY - Christiane COLOMBO – Jean-Marc BONNET -

POUVOIRS :

Erwan DE KERSAINTGILLY	à	Christiane LARDAT
Corinne VERNEUIL	à	Sonia BRASSEUR
Isabelle BRUSSAT	à	Audrey TROIN
Florian VYERS	à	Geoffrey PECAUD
Mireille ESCARRAT	à	Isabelle FARNET-RISSO
Philippe CHILARD	à	Olivier COURCHET
Bernadette BOUCQUEY	à	Patrick HERMIER
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADE

ABSENTES :
Elisabeth CAILLAT
Audrey MICHEL
Kathia PIETTE

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

Il est rappelé que par délibération du 21 juillet 2021, le conseil municipal s'est prononcé en faveur de la révision du Plan Local d'Urbanisme, et que par délibération du 31 mai 2022, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été exposées et débattues.

N° 2025/02/27-02
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – COMPLEMENT A LA DELIBERATION DU 21 JUILLET 2021 – SECOND DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

N° 2025/02/27-02

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – COMPLEMENT A LA DELIBERATION DU 21 JUILLET 2021 – SECOND DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Un des projets de la révision du PLU portait sur l'aménagement d'un pôle sportif, regroupant les principaux équipements publics, au sein d'un environnement paysager et environnemental de qualité sur le plateau du Carry.

Suite à la présentation de l'état d'avancement du PLU aux Personnes Publiques Associées le 29 juin 2023 et au courrier émis par la Chambre d'agriculture daté du 3 juillet 2023, la concertation avec les représentants de la Chambre d'agriculture et de l'INAO a abouti à la modification de l'implantation géographique du projet.

Le projet prévoyait en effet, un classement en zone d'urbanisation future sur le plateau du Carry, cultivé en vignes et oléiculture, concerné par un périmètre AOP Côtes de Provence.
La Chambre d'agriculture s'est opposée à cette ouverture à l'urbanisation sur ce terroir de très grande qualité.

Les échanges concrets effectués au cours d'une réunion de travail organisée le 19 septembre 2023 ont conclu à l'opportunité de reporter le projet de pôle sportif sur un autre secteur : l'Argentière, en continuité de l'urbanisation et en bordure du chemin des Mines.

Le projet de pôle sportif a ainsi été retravaillé, transmis aux Personnes Publiques Associées en juin 2024 et présenté en réunion le 18 septembre 2024. Conformément aux recommandations de la Chambre d'agriculture il a été décidé de supprimer l'ouverture à l'urbanisation du plateau du Carry, qui conservera désormais sa vocation agricole par un classement en zone A, et de relocaliser le pôle sportif sur le secteur de l'Argentière bien moins impactant pour l'agriculture.

Outre, cette relocalisation du projet de pôle sportif, les travaux de révision du PLU ont intégré le « Porter A Connaissance » (PAC) de l'aléa incendie transmis par courrier du Préfet le 18 mars 2024. Ce Porter A Connaissance (PAC) a nécessité une réécriture du règlement du PLU et un découpage du zonage du PLU afin de prendre en compte les secteurs en aléa fort et très fort liés aux feux de forêt.

En conséquence, à la suite des réunions avec les PPA, ateliers de travail avec la DDTM, la DREAL, aux échanges avec les Personnes Publiques Associées, il convient désormais de préciser que le projet de pôle sportif ne concerne plus le plateau du Carry mais le secteur de l'Argentière, et de compléter les orientations générales du PADD débattues le 31 mai 2022.

Sur cette base, il est proposé au conseil municipal de débattre à nouveau sur les nouvelles orientations générales du PADD tenant compte de cette modification.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

N° 2025/02/27-02

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – COMPLEMENT A LA DELIBERATION DU 21 JUILLET 2021 – SECOND DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Orientation générale n° 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 à l'échelle du territoire,*
- *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 : cette orientation prend en compte le risque incendie.*

Orientation générale n° 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 : cette orientation précise la relocalisation du plateau sportif à l'Argentière et non plus sur le plateau du Carry,*
- *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.*

Orientation générale n° 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.*

Enfin, le PADD précise que, dans le cadre de la révision du PLU, les projets de consommation d'espace et d'artificialisation des sols sont réduits par rapport à la consommation d'espace réalisée ces 10 dernières années.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-31, L153-32, L103-2 et L151-5 ;
Vu la délibération n° 2021/081 du conseil municipal de Cogolin prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 21 juillet 2021 ;
Vu la délibération n° 2022/730 du conseil municipal de Cogolin actant le débat sur les orientations générales du PADD en date du 31 mai 2022 ;
Vu l'état d'avancement de la révision du PLU ;
Vu le document de PADD tel qu'il est annexé à la présente délibération et la présentation qui en a été faite ;

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

N° 2025/02/27-02

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – COMPLEMENT A LA DELIBERATION DU 21 JUILLET 2021 – SECOND DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu le PADD, expression de la politique d'urbanisme de la commune pour les années à venir, document à caractère obligatoire composant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui doit être débattu en conseil municipal en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le débat prescrit par les dispositions précitées de l'article L153-12 du code de l'urbanisme doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

DE COMPLETER la délibération du 21 juillet 2021 en précisant que le projet de pôle sportif est relocalisé du plateau du Carry au secteur de l'Argentière suites aux échanges effectués dans le cadre de l'association des personnes publiques à la révision du PLU ;

DE PRENDRE ACTE de la présentation du PADD dans sa nouvelle version, indiquant notamment que le projet de pôle sportif est relocalisé à l'Argentière et de sa mise en débat ;

DE DIRE que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées suivantes visées aux articles L137-7 et L132-9 :

- au Préfet du Département du Var,
- au Président du Conseil Régional PACA,
- au Président du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez compétent en matière de SCOT, de PLH,
- au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Département,
- au Président de la Chambre des Métiers du Département,
- au Président de la Chambre d'Agriculture du Département,
- au Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
- au Président de la section régionale de la conchyliculture,

DE DIRE que la présente délibération sera également notifiée aux autres personnes publiques suivantes :

- aux maires des communes limitrophes,
- au centre régional de la propriété forestière,
- à l'institut des appellations d'origine contrôlée.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

N° 2025/02/27-02

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – COMPLEMENT A LA DELIBERATION DU 21 JUILLET 2021 – SECOND DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

QUE conformément aux dispositions des articles R153-20 et R123-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs.

- La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité ;
- La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A LA MAJORITE - 23 POUR - 7 CONTRE** (Michaël RIGAUD – Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER – Isabelle FARNET-RISSO - Philippe CHILARD – Bernadette BOUCQUEY).

Le maire, Le secrétaire,

Marc Etienne LANSADE Geoffrey PECAUD

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de 2 mois à compter de sa réception, par courrier ou en utilisant l'application « Télérecours Citoyens », accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

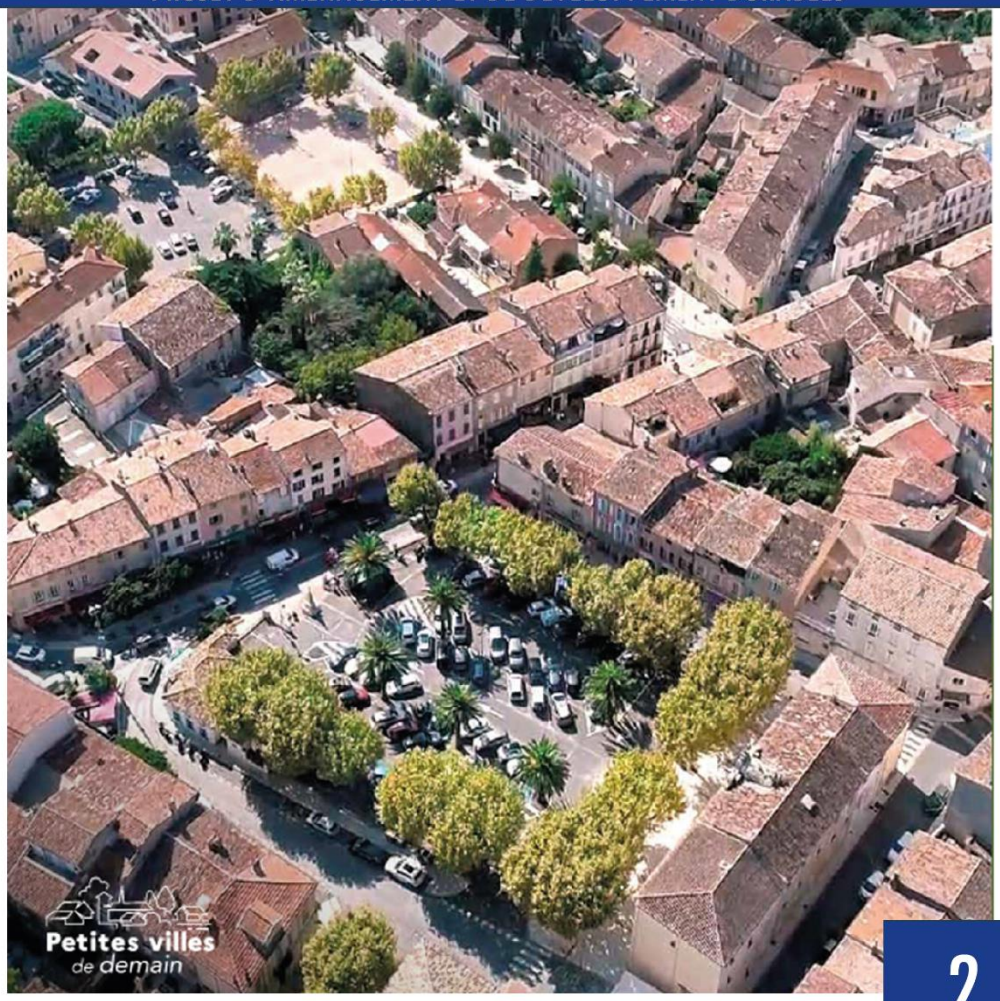
Cogolin
TERRE MER

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

COGOLIN

PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



2

Prescrite par délibération du 21 juillet 2021
Projet arrêté par délibération du
Approuvée par délibération du

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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 Protéger les continuités écologiques par l'identification d'une Trame Verte et Bleue 5

1.2 Favoriser la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain 6

1.3 Valoriser les paysages et requalifier les sites dégradés 7

1.4 Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation 8

1.5 Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances 8

2 Cogolin, une ville durable : concevoir un cadre de vie de qualité dans une ville en croissance .. 11

2.1 Stabiliser le contour du triangle urbain 11

2.2 Adapter les équipements aux futurs besoins de la population 12

2.3 Adapter l'offre de transports aux besoins externes et internes à la commune 12

2.4 Assurer la transition énergétique et numérique 13

2.5 Contribuer à la réduction et à la valorisation des déchets 14

3 Cogolin, une ville attractive : un positionnement urbain et économique assurant son rôle de « pôle majeur » 16

3.1 Confirmer la position de « pôle majeur » 16

3.2 Maîtriser le parcours résidentiel 16

3.3 Conforter le rayonnement économique de Cogolin 17

3.4 Valoriser les identités touristiques 18

3.5 Garantir le maintien de l'agriculture Cogolinoise 20

3.6 Encourager l'activité sylvicole 20

4 Synthèse des orientations générales du PADD de la révision du PLU de Cogolin 22

5 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 24

Crédits photographies : mairie de Cogolin et photos libres de droit (pixabay.com)

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

Elément 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.

- ***Portée du PADD***

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 10 prochaines années (horizon 2035). 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 d'évolution du PLU.

- ***Les orientations générales du PADD***

Elles sont au nombre de trois et figurent aux chapitres 1, 2 et 3 du présent document.

Orientation générale n° 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 à l'échelle du territoire*
- *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*

Orientation générale n°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*

Orientation générale n°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*

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

Les orientations générales du PADD (chapitres 1, 2 et 3), ont fait l'objet d'un premier débat en Conseil Municipal le 31 mai 2022, puis d'un second débat en Conseil Municipal le 27 février 2025. Elles expriment la politique communale en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2035. Elles sont exposées ci-après. Les dispositions relatives au **sursis à statuer prévues à l'article L153-11 du code de l'urbanisme** sont applicables.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

COGOLIN

Ville Verte

RESPECTER ET CONSOLIDER

L'ARMATURE NATURELLE COMMUNALE

EN PRÉSERVANT

LES RESSOURCES

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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

- Identifier une Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire de Cogolin, connectée à celles des communes voisines et cohérente avec la gestion du risque incendie de forêt :

- <u>La trame verte :</u>
  - 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[1]), et support des Espaces Remarquables au titre de la loi littoral.

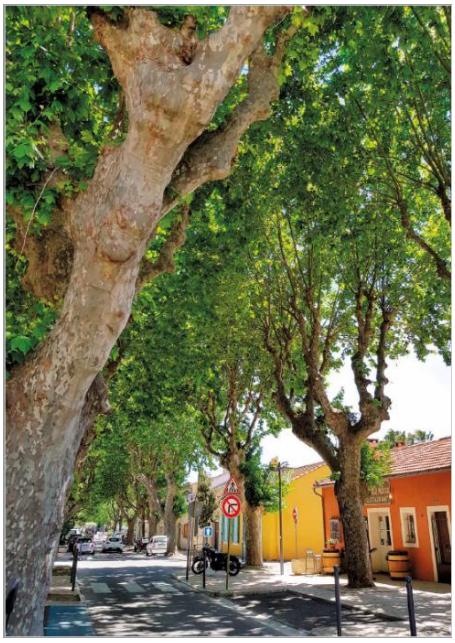
- <u>La trame bleue :</u>
  - Préserver voire restaurer la trame bleue, représentée par le cours d'eau de la Giscle, en limite communale avec Grimaud, la Môle, la Grenouille et le réseau des cours d'eau pérennes ou non du territoire.
  - Favoriser la restauration et la remise en bon état des continuités 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.

- <u>Protéger les trames spécifiques, complémentaires de la Trame Verte et Bleue qui participent au maintien de la biodiversité :</u>
  - Protéger, voire développer les espaces de la trame noire empruntés par les espèces nocturnes.
  - Préserver voire rechercher une amélioration de la qualité des sols, afin d'optimiser la qualité et la richesse de la trame brune.

[1] Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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 Giscle 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 favorables 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 Rialet à requalifier paysagèrement et à renaturer.
- Mettre en œuvre un projet environnemental sur les sites de :
    - Négresse : 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.
- Concilier prise en compte de l'aléa incendie et diversité écologique en encourageant la mise en œuvre de pratiques favorables à la perméabilité écologique, limitant les risques de propagation des incendies.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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 (« EBC » simples et « EBC » significatifs).
  - 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 qui pourraient être 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 règlementaires 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 de palettes chromatiques à respecter pour les façades sur l'ensemble du territoire communal et pour les Marines de Cogolin.
  - Identification et protection du patrimoine d'intérêt (château, bastides… au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) qu'il soit historique ou contemporain (La Brigantine, La Galiote aux Marines, qui bénéficient d'un règlement approprié).

- Requalifier les sites déqualifiés ou dégradés et encourager leur mutation paysagère ou architecturale :
  - Encourager la mutation paysagère en végétalisant le secteur « Les Crottes ».
  - 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 : les modes doux de déplacement sur l'Avenue Clemenceau , préservation des boisements au carrefour du carrefour de la Pipe à et l'entrée de St Maur…

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

1.4 Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation

- Respecter le principe de gestion durable du cycle de l'eau en cohérence avec les besoins et les caractéristiques du territoire.
- Protéger la ressource en eau en développant des solutions fondées sur la nature, en milieu urbain comme dans les espaces agricoles et naturels : infiltration des eaux, création de tampon végétalisés entre les cours d'eau et les espaces aménagés...
- Participer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau et nappes phréatiques en maîtrisant les ruissellements pluviaux, en particulier en provenant des zones d'activités, des voiries et des espaces agricoles, et en mettant en œuvre les objectifs de protection de la trame bleue.
- 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.
- Préserver l'irrigation dans la plaine agricole.

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 les aléas incendie :
  - Prendre en compte les données disponibles concernant les aléa incendie et les traduire dans le document d'urbanisme pour permettre de ne pas exposer de nouvelles populations aux risques (arrêt du mitage des espaces naturels, regroupement des constructions, mesures en faveur de la réduction des aléas,…).

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

- Pour chaque secteur de projet anticiper l'optimisation du foncier, les besoins et conditions de défendabilité, et assurer la compatibilité des usages avec la présence de l'aléa.
- 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 (réduction de combustibles) 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 règlementaires 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 pourrait y être envisagée.

- Adapter les projets exposés au recul du trait de côte[2] en requalifiant ou préservant les sites exposés et en leur permettant un développement compatible avec les exigences imposées par l'Etat (maîtrise de la constructibilité, surélévation des bâtiments, limitation de l'imperméabilisation, ou encore renaturation…).
- 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…
- Maîtriser les effets du changement climatique sur la santé : lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain via le rafraîchissement des espaces publics par la végétalisation, le développement de l'eau dans la ville, la protection des cœurs de jardin.
- Encourager le développement d'une agriculture raisonnée et des pratiques respectueuses de l'environnement en limitant les intrants chimiques pouvant être sources de nuisances.
- Dans les espaces habités voisins d'espaces agricoles, anticiper les nuisances éventuelles en prévoyant des espaces tampons : Aménagement des « coutures » (franges) entre espaces agricoles et urbains.

[2] Recul du trait de côte : progression durable de la mer sur l'espace continental.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

– 2 –

COGOLIN

Ville durable

CONCEVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ DANS UNE VILLE EN CROISSANCE

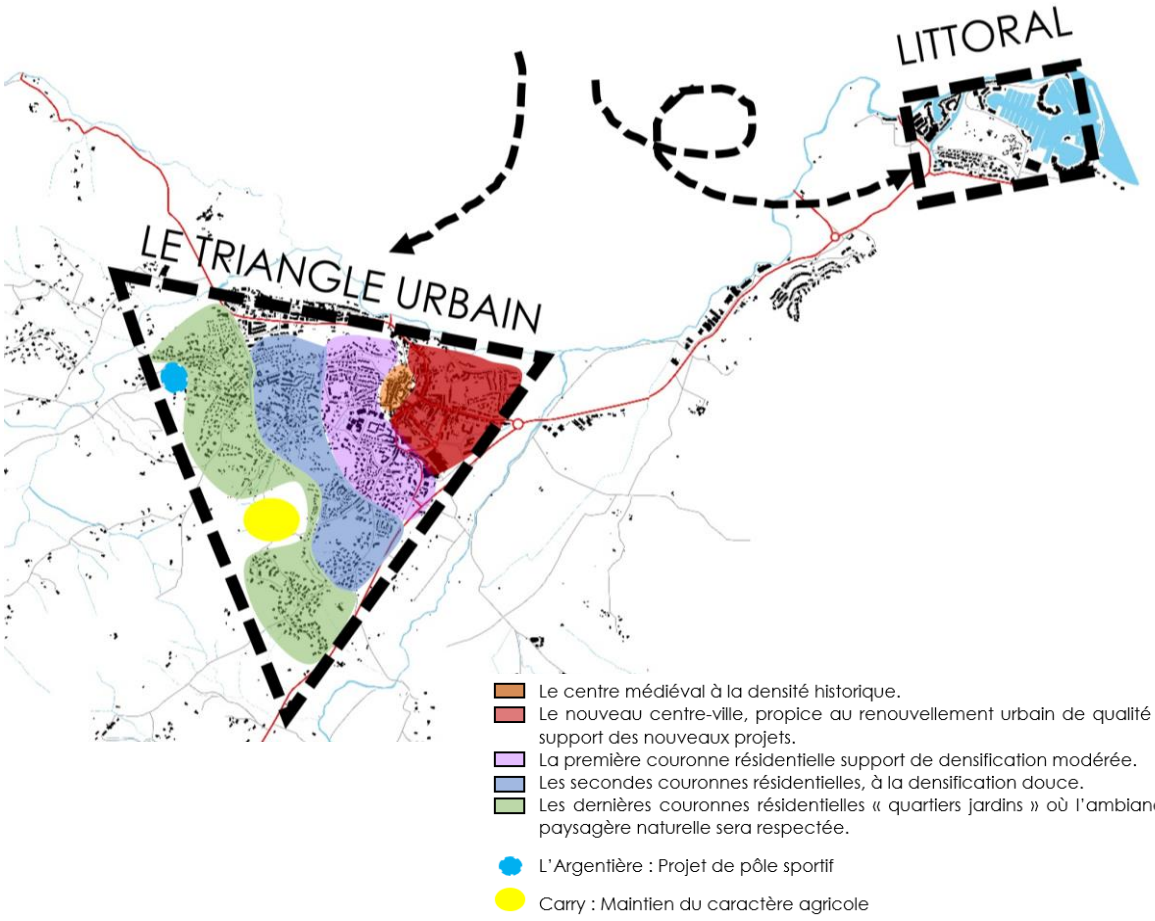
Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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

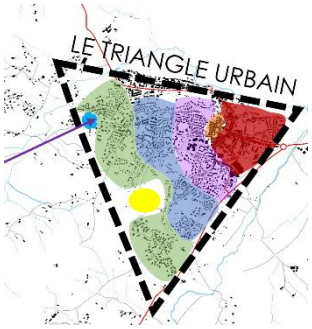
- Concentrer le développement de l'urbanisation dans le « triangle urbain », lequel finalise le développement de la ville de Cogolin : le contour de l'enveloppe urbaine est ainsi dessiné et achevé.
- Définir le principe des « couronnes urbaines résidentielles » à la densité dégressive, en règlementant 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, et enfin, l'interface avec les espaces boisés où l'aléa incendie est pris en compte.

- 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.



Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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, en continuité du chemin des Mines et de l'Argentière, et connecté aux quartiers résidentiels. Ce nouveau quartier dédié aux sports et à la jeunesse dans un environnement privilégié de type « parc arboré », accessible depuis les écoles et les 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 l'Argentière est dédié à ce projet d'avenir.
- Poursuivre l'amélioration et l'accessibilité des services et équipements publics :
  - Requalification, rénovation, extension des locaux scolaires et de petite enfance.
  - 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 futurs équipements publics et les aires de stationnement.
- Positionner les piétons et les vélos au cœur de la conception des nouveaux espaces publics.
- 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 : entrée sud Rue Marceau au carrefour de la Pipe, Rialet, centre-ville…
  - 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 » proche du carrefour de la Foux.
  - 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.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

- 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 milieux résidentiel : imposer le stationnement à la parcelle, sur l'emprise foncière du projet et inciter à l'aménagement de places en souterrain si techniquement possible.
  - Dans les zones à enjeux urbains et économiques : le stationnement mutualisé sera recherché.

- Prendre en compte les différents types de situation de handicap dans la conception des espaces publics.

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.
  - Maîtriser l'impact énergétique des constructions en visant la performance énergétique dans tout projet de construction neuve : performance de l'isolation thermique, couverture d'une partie des besoins par des énergies renouvelables, construction bioclimatique ;
  - Faire preuve d'exemplarité énergétique en adaptant les futures constructions au réchauffement climatique (brise soleil, ventilation naturelle…).
  - Rechercher la réduction des consommations d'énergie liées aux éclairages extérieurs en lien avec la Trame Noire (espaces non éclairés pour y favoriser la biodiversité nocturne).

- 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).

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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 (PAV) 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 Giscle, rechercher un site de substitution au sein de l'intercommunalité. Mettre en œuvre sa renaturation.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

3

COGOLIN

Ville attractive

UN POSITIONNEMENT URBAIN

ET ECONOMIQUE

ASSURANT SON ROLE DE

« POLE MAJEUR »

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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 Zones et des Secteurs de Mixité Sociale imposant une part minimale de logement à caractère social.
    - Garantir une bonne accessibilité au logement pour tous, notamment pour la prise en compte des situations de handicap, des personnes en perte d'autonomie et en besoin d'aide au quotidien.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

3.3 Conforter le rayonnement économique de Cogolin

- Améliorer la qualité du paysage urbain et valoriser les espaces économiques (les trois Zones d'Activités Economiques – ZAE de St Maur, Valensole, Font Mourier) en permettant leur renouvellement urbain : densité, mixité et diversité des fonctions économiques, commerciales et artisanales, mutualisation des espaces notamment du stationnement, qualité environnementale et architecturale d'ensemble, …

- Affirmer la vocation économique de ces secteurs afin d'éviter qu'elles ne soient support d'un développement résidentiel.

- Intégrer les zones économiques de St Maur et de la rue Marceau dans le triangle urbain de Cogolin : requalification, urbanité, vocation commerciale affirmée et connexion aux cheminements doux (piste cyclable, …) et aux transports en commun, sont à favoriser.

- 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 commercial et artisanal sera précisé au règlement afin d'assurer la pérennité des petits commerces.

- « Renaturer » les secteurs très artificialisés et améliorer la qualité architecturale et paysagère (clôtures, devantures, climatiseurs…) : centres commerciaux, St Maur…

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

3.4 Valoriser les identités touristiques

- Sur l'ensemble du territoire, renforcer l'offre d'hébergements touristiques.

- 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 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 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.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

- <u>Coté Terre</u> :

  - 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.
  - Encourager la requalification paysagère et environnementale du secteur des Crottes.
  - Autoriser la requalification du site touristique dégradé de Trimurti suite à l'incendie d'aout 2021 en veillant à ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
  - Valoriser les bâtiments situés dans un cadre agricole ou naturel privilégié 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 :

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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 prendre en compte le 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 (réduction de combustibles) en limite de l'enveloppe urbaine située à l'interface d'espaces boisés et en maitrisant le développement des exploitations agricoles dans les zones d'aléa incendie fort et très fort.

- Règlementer les activités complémentaires à l'activité agricole, en veillant à la prise en compte des risques naturels et à une non-concurrence de ces activités avec l'exploitation : conditionner et 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 qui concourent à l'entretien et la valorisation des espaces naturels et à la lutte contre les incendies, notamment dans la « bande de réduction du combustible » identifiée au zonage.

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 : permettre une gestion forestière adaptée.
- S'appuyer sur l'entretien et l'exploitation de la forêt pour permettre sa défense face au changement climatique (stress hydrique, maladie) et assurer une gestion durable.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

4

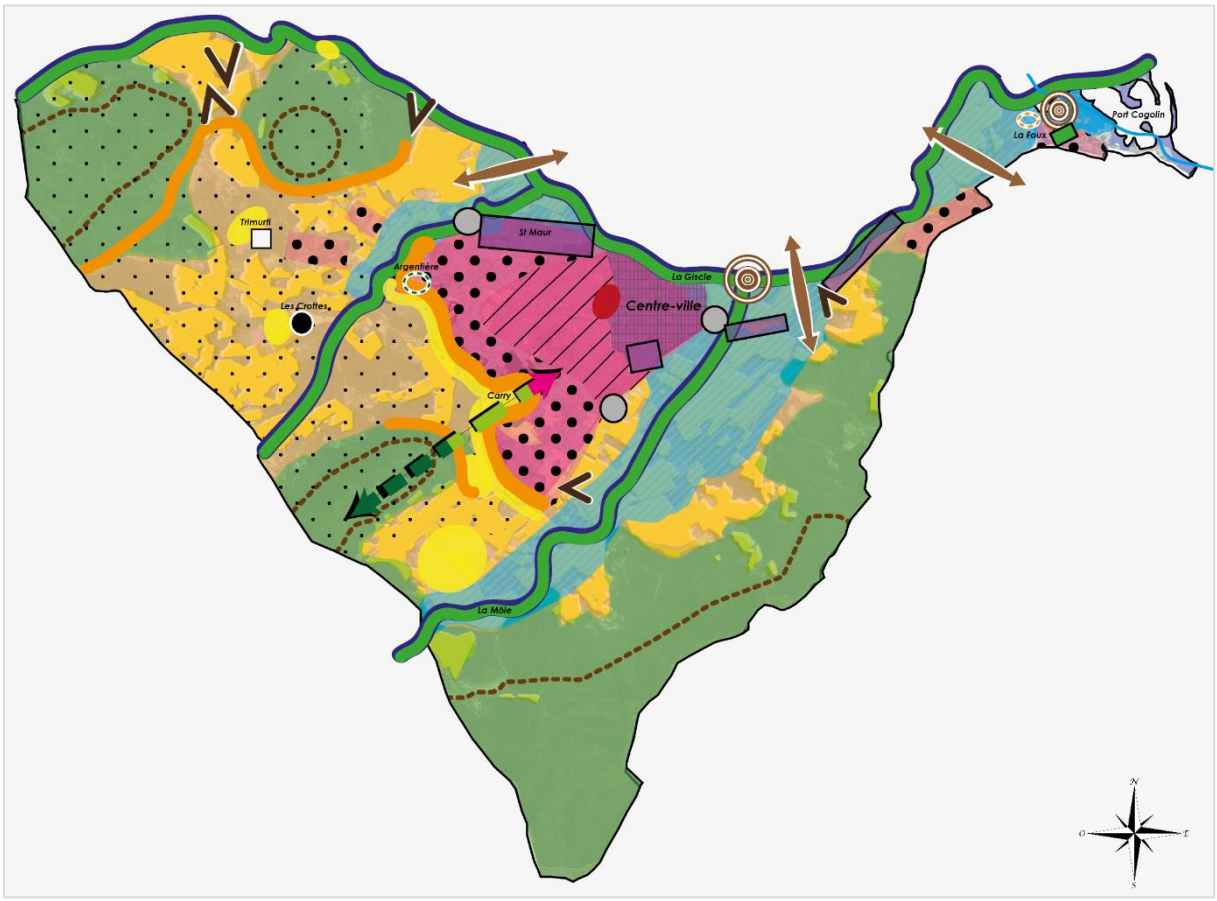
COGOLIN

Synthèse

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD SPATIALISÉES SUR LE TERRITOIRE

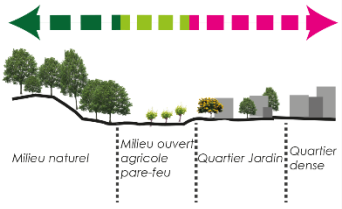
Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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



- Plan de Prévention du Risque InondationPPRi
- Secteurs incendiés en 2021 : reconquête forestière ou agricole
- Espaces remarquables Nco
- Site classé des Pins Parasols à l'Hippodrome
- 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 communales en lien avec les territoires voisins, lutter contre les inondations et l'érosion des berges, préserver les structures paysagères des vallées agricoles.
- Sites à projet environnemental : confluence Môle/Giscle et parc urbain
- Point de vigilance «les Crottes» : restaurer le fonctionnement écologique et paysager
- Continuité écologique de milieu fermé: Fonctionnement écologique à préserver.
- Continuité écologique de milieu fermé dégradé par l'incendie de 2021: Fonctionnement écologique à restaurer.
- Entrée de ville à valoriser
- ZAE : Encourager leur requalification (paysagère, environnementale, architecturale, urbaine ...)
- 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 paysgère sera respectée. Pour les quartiers proches de l'interface bâti/forêt : prise en compte de l'aléa incendie
- Site préférentiel de localisation des équipements publics dans un parc paysager : l'Argentière
- Site préférentiel de localisation du futur pôle multimodal zone 2AUb - non ouverte à l'urbanisation
- Hébergements touristiques à maintenir à Trimurti
- Création d'un pare-feu agricole : bande de réduction de combustible
- Maintien de l'agriculture et reconquête agricole
- Espace de transition entre les milieux naturels et les milieux artificialisés intervenant dans la gestion du risque incendie; à gerer écologiquement et paysagèrement

Schéma concept de la transition entre milieux naturels et milieux artificialisés



Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

5

COGOLIN

2025-2035

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le 11/03/2025
ID : 083-218300424-20250227-DCM20250227_02-DE

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

Constat : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme a été effectuée entre 2014 et 2024 : La consommation 2014-2024 (10 années pleines avant l'Arrêt du PLU) s'élève à 27 hectares.

Projection PLU : Le PLU prévoit une consommation réduite d'environ 25 hectares. Il s'agit de la consommation projetée pour les 10 prochaines années (horizon 2035) :

- Consommation au sein des espaces constructibles situés en zones U et consommation des emplacements réservés situés en zones A ou N susceptibles d'imperméabiliser les sols , pour environ 12 ha.
- Consommation des espaces constructibles situées en zones 1AU pour environ 13 ha.

En outre, le PLU prévoit la **renaturation** de la confluence du cours d'eau la Môle avec celui de la Giscle sur 3,75 ha.

Consommation supplémentaire, potentielle et différée : Le projet de PLU prévoit d'ores et déjà une consommation potentielle d'espace, en définissant des zones 2AUa et 2AUb, qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure d'évolution du PLU : la consommation 2AU est donc non seulement potentielle mais surtout différée[3] au-delà des projections actuelles du PLU. Elle est estimée à 10 hectares.

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 (projet de parc urbain sécurisé classé en N).
  - Au quartier de Font Mourier en reclassant en zone naturelle les secteurs inadaptés au développement urbain (topographie, reliefs boisés, classés en N…).
  - Dans l'enveloppe urbaine en reclassant en zone naturelle les secteurs non voués à être urbanisés ou artificialisés (secteurs inondables, espaces boisés, classés en N ou A…).
  - En supprimant le « pastillage constructible » en zone agricole, la densification à l'Hermitan et aux Aumérès, 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 agricole. Deux constructions existantes sont autorisées à changer de destination.
- *De projeter une consommation de l'espace ciblée sur 3 secteurs* :
  - Secteur de l'Argentière (zones 1AUa et b) en continuité de l'enveloppe urbaine, pour l'accueil d'une zone d'habitat (AUa) et du futur pôle d'équipements publics, sportifs, et de loisirs, (1AUb) et ainsi finaliser le dessin du « *triangle urbain* » de Cogolin. Le site de Carry, initialement prévu pour accueillir ce projet conservera sa vocation agricole, en accord avec l'ensemble des partenaires institutionnels.
  - Secteur différé du Mistral (zone 2AUa) : maintien d'une zone d'urbanisation future, plus réduite, sur les espaces non agricolables au cœur d'un espace urbanisé.
  - Secteur différé de La Foux (zone 2AUb) : potentiel futur pôle multimodal.
- D'adapter 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 et A) soit 18% du territoire.**
  - **Le PLU 2 (actuelle révision) en délimite désormais environ 382 hectares (13,7% du territoire), soit une réduction de l'enveloppe constructible de 110 hectares.**

3 Pour être ouvertes à l'urbanisation, les zones 2AU nécessiteront une ou des procédures d'évolution du PLU (modification, révision, déclaration de projet…) : les périmètres des zonages et la consommation d'espaces envisagée pourront être réétudiés lors de ces procédures.