

Je commence ce message par quelques définitions qui permettent d'expliquer le cadre juridique et territorial dans lequel une gouvernance communale agit.

Ce n'est pas très long ni fastidieux mais il est très important que vous lisiez ces définitions car elles sont les clés du Cogolin de demain, donc, les clés de ma démarche pour le développement économique-social de Cogolin.

Quelques définitions sur les éléments constitutifs d'un PLU:

1) LE POS (Plan d'Occupation des Sols)

Le plan d'occupation des sols (POS) est un document d'urbanisme prévu par le droit français, dont le régime a été créé par la Loi d'orientation foncière de 1967. Sa disparition a été prévue par la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, au profit des nouveaux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Toutefois, les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU.

Si les POS étaient initialement élaborés et approuvés par les services de l'État, la loi du 7 janvier 1983 a transféré cette responsabilité aux services et aux élus des communes, qui doivent bien évidemment recueillir les avis des services de l'État, des organismes publics et des collectivités intéressées avant de les approuver.

Les POS, ainsi que les Schémas Directeurs (S.D.) et les Plans d'Aménagement de Zone (P.A.Z.), jugés obsolètes, disparaissent au profit des Schémas de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000. Les PLU se substituent ainsi progressivement aux POS.

Nature et effets du POS

Les POS étaient des documents locaux.

Le POS concernait toutes les propriétés, qu'elles soient privées ou publiques et déterminait notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque propriété. Ce document juridique, de portée générale, s'imposait à tous, particuliers et administrations et constituait la référence pour l'instruction des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Pour permettre cette détermination des possibilités de construire sur un terrain donné, le POS découpait le territoire sur lequel il s'appliquait en deux types de zones : les zones urbaines, constructibles immédiatement, et les zones naturelles.

Grâce à ce zonage, chaque propriétaire pouvait déterminer si son terrain était constructible, dans quelles limites et moyennant quelles contraintes de taille et d'implantation du bâtiment, d'aspect...

2) LOI SRU

La loi SRU du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème " Habiter, se déplacer... vivre la Ville " qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. La loi SRU cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui :

lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter – voire contraindre parfois – à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la Loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières décennies.

Elle comprend trois volets : urbanisme, habitat et déplacements.

3) Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)

Le P.A.D.D. constitue la nouveauté essentielle entre le contenu du POS et celui du PLU.

Il s'agit d'un document politique exprimant le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Il était à l'origine opposable aux tiers. Cette disposition génératrice d'une insécurité juridique importante a été supprimée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Toutefois, le zonage et le règlement écrit doivent être en cohérence avec celui-ci. C'est ainsi que le juge administratif se garde le droit d'interpréter le règlement en recherchant la volonté communale exprimée dans le P.A.D.D.

De même, toute évolution du document reste inféodée à la notion d'économie générale du P.A.D.D.

En effet, si l'évolution du PLU implique une telle atteinte, il conviendra de procéder par une révision. Cependant, si l'évolution voulue ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D., la procédure de modification sera nécessaire. C'est ainsi que toute modification du PLU doit rester cohérente avec le projet urbain exprimé dans le P.A.D.D. Cette notion de cohérence, d'une interprétation souple, assure la sécurité juridique du document, tout en préservant une certaine portée à ce P.A.D.D., une opposabilité indirecte.

4) Le rapport de présentation

Il comporte notamment une analyse de l'état initial de l'environnement, un diagnostic, diverses justifications, et une analyse des effets du projet sur l'environnement et les mesures prises pour limiter ou annuler ces effets.

C'est là le document important, comme il l'était également pour le POS, dès lors que, « sorte d'exposé des motifs », il a pour objet de justifier et d'explicitier les choix d'aménagement retenus et leur cohérence.

Ce rapport de présentation doit comporter un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipement et de services.

Il doit aussi comprendre une étude d'environnement comprenant l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Ce rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et délimiter les zones au regard des objectifs des règles générales de l'urbanisme et les normes supérieures mentionnées par les D.T.A. (Directives Territoriales d'Aménagement)

Le rapport explicite enfin les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement et la justification des délimitations des secteurs ou zones urbaines dans lesquelles les actions et les opérations d'aménagement seront réalisées.

Ce rapport n'a pas de valeur réglementaire. Il constitue cependant un élément d'information pour le public et un élément d'interprétation du P.A.D.D. et du règlement tant pour l'autorité administrative que dans le cadre de l'éventuel contrôle du plan local d'urbanisme par le juge administratif.

Analyse de JANUS:

Comme vous le constatez, la politique est cadrée par des documents législatifs.

Les documents qui déterminent ce qui va se passer et les documents qui donnent des directions, des propositions recommandées à suivre ou mettre en oeuvre.

Relisez bien ce qui est dit dans le n° 2 : S.R.U.

C'est dans le cadre de cette loi que l'avenir de Cogolin comme de toutes les communes se jouera. Donc, c'est dans ce cadre que les différentes propositions s'affronteront lors de la campagne de 2014.

Je vous invite à lire ou relire la totalité du schéma de cohérence territoriale du territoire des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez accompagné de mes commentaires car ces documents contiennent les trames des diverses orientations économiques, sociales et touristiques, de Cogolin et de toutes les communes du golfe (document très intéressant et instructif) même si plusieurs données ont évolué depuis son élaboration.

[SCOT : analyse de Janus](#)

JANUS veut ainsi vous démontrer que les actions de la gouvernance actuelle ne relèvent pas que du seul désir du gérant de notre commune. Je tiens à mettre un bémol à "sa superbe" car tout autre gérant que lui ferait la même chose. Bien entendu autrement dans la forme mais la même chose pour le fond car imposé. La différence entre un programme et un autre sera donc :

Que faire ? Pourquoi le faire ? Comment le faire ?

Ces trois questions révéleront la qualité en terme de prospective, la qualité en terme de perspicacité du futur gérant de Cogolin. Pourquoi cela ? Parce que la vente du Yotel va apporter une manne financière plus que substantielle à la commune. Vous avez pu lire que la gouvernance estime 2 hectares pour un des projets à 8 millions d'euros. Vu que le terrain fait 13 hectares, pas besoin de calculer. Raisonons par l'absurde : $8/2 = 4$ millions l'hectare. $4 \times 13 = 52$ millions ! Il va de soi que ça ne se calcule pas ainsi mais cela donne tout de même une idée de la somme importante dont il faudra, ne l'oubliez surtout pas, demander la transparence au gérant actuel de

Cogolin.

Que fera la commune de cette masse d'argent ? Un bon gérant devrait l'investir selon trois orientations :

- 1) à court terme : les habitants ont besoin de... pour urgence : tant !
- 2) à moyen terme : on anticipe l'avenir et en ce sens on priorise les investissements pour réorienter la dynamique de la ville : tant !
- 3) à long terme : on constitue de nouvelles réserves patrimoniales pour donner des moyens aux générations futures d'assurer les besoins de la ville : tant !

Donc, comme je le mentionnais, l'embellissement des entrées de villes, le maillage pour désengorger la circulation dans le centre-ville, la création d'un grand parking payant pour contraindre les usagers à circuler à pied dans le centre-ville, et autres projets dans les cartons sont des choses inéluctables car elles ne dépendent pas seulement que de la bonne volonté du maire de Cogolin, quel qu'il soit ou sera !

Tiens, pourquoi JANUS parle-t-il d'un grand parking public, vous demandez-vous.

Tout simplement parce que JANUS ne vous prend pas pour une personne dénuée de bon sens comme le fait le gérant actuel de Cogolin. La population de cesse d'augmenter mais rien n'est fait ou si peu pour améliorer le stationnement d'un nombre de voitures de plus en plus important. Je pense que vous êtes conscient(e) que le Cogolin d'aujourd'hui et de demain ne seront plus le Cogolin de jadis.

Trop d'habitants, trop de voitures, trop de touristes... Des rues étroites, un manque évident de place de parking Trouvez-vous normal que les parkings d'établissements privés servent de parking publics?... Cherchez l'erreur !

Il faut redonner la place aux piétons, c'est écrit dans les textes. Pour cela, il faut pouvoir laisser la voiture pas trop loin de là où l'on souhaite aller. Donc, pour faire un parking, il faut de la place et si possible, pas trop loin du centre-ville. Je vous laisse réfléchir pour trouver où peut exister un tel endroit...

JANUS se lance dans une réflexion purement hypothétique, quoique...

Un rond-point au niveau de la poste dévie la circulation qui va sur Grimaud ou Saint-Maur :

Hypothèse 1 – ça permet d'accéder à la caserne des pompiers. N'oublions pas que celle-ci va partir sur la commune de Grimaud. Donc, pourquoi ne pas transformer ce lieu en un grand parking public payant, un parking à 2 étages souterrains et 3 étages aériens par exemple.

Hypothèse 2 – à partir du rond-point de la poste, la route longe un grand terrain, le stade Galfard. Pourquoi ne pas transformer ce terrain en un vaste parking public payant ?

Vous allez me dire que la municipalité à investi dans le renouvellement de la pelouse. Je vous réponds qu'elle a plutôt acheté ce terrain à moindre frais. Le renouvellement de la pelouse synthétique est en fait un tour de passe-passe pour acquérir à moindre frais ce terrain qui était à l'origine un don pour le foot cogolinois.

Le terrain appartenant désormais à la commune, elle pourra en faire ce qu'elle souhaitera au moment venu. N'oubliez pas que l'on ne gère pas une commune dans l'instant mais au long terme... CQFD ! Calculez en combien d'années s'est faite la reconfiguration du quartier du stade.

Croyez-vous que les diverses créations se sont faites au hasard. :

galerie commerçante traversante au niveau du cinéma-musée Raimu, parking Mendès-France, couverture et canalisation du cours d'eau Rialet, réorientation de l'ancien stade Galfard, ouverture d'une voie jusqu'à la sortie Grimaud qui s'est appuyée sur une route déjà réalisée lors de la construction de la résidence Coletto, etc. Une commune se gère au long terme, ne l'oubliez jamais ! Il y a donc des projets pour demain dans les cartons... Le hic est le manque de communication du gérant actuel de Cogolin.

La gouvernance comme toutes les forces d'opposition sont et seront confrontées aux mêmes problèmes. La différence réside et résidera (en 2014) sur :
Que faire ? Pourquoi le faire ? Comment le faire ?

C'est ici que JANUS se démarque et se démarquera du gérant actuel de Cogolin. Déjà, par la communication explicite du plan dans lequel s'inscrivent les travaux en cours de réalisation et/ou à venir.

En lisant tous mes messages (je vous invite encore une fois à les nuancer, les critiquer les avaliser

selon votre point de vue et/ou vos informations, pour faire avancer les idées pour demain), vous pouvez vous rendre compte que peu nombreux sont les élus ou prétendants à l'être qui vous expliquent leur analyse de la situation de Cogolin (passée, présente et futur) et quelles sont les buts et ambitions à court et moyen terme de leurs propositions (opposition) et actions (gouvernance).

Un projet expliqué est un projet mieux accepté. Ceci pour vous faire comprendre que ma démarche n'est pas de la politique locale de « réparation » et « subvention » mais une démarche de développement économique-social durable, s'appuyant sur les lois précitées, et qui fera « mieux vivre ensemble à Cogolin demain » !

Vous découvrirez au fil du temps qui nous rapproche de 2014 mon analyse, le pourquoi de mes idées et propositions et surtout qu'au-delà de faire travailler des sociétés de travaux publics pour réaliser les divers chantiers de la ville, c'est surtout pour qui, pourquoi fait-on ces travaux. Un maire doit penser à sa ville mais ne doit-il pas penser avant tout aux habitants de sa ville ? Pour JANUS, Cogolin ne sert pas qu'à dormir ! Cogolin doit vivre, faire travailler, divertir, remettre la convivialité au goût du jour...

Si vous croyez que le gérant de Cogolin (19 ans de mandat en 2014) l'a fait, le fait et le fera : revotez pour lui en 2014 mais faites silence radio dans les années qui suivront si vous aimez vouloir tout et n'avoir que son contraire comme depuis 17 ans ! Les promesses n'engagent que ceux qui y croient ...

Croyez-vous que c'est parce que vous avez une belle avenue qu'il y a plus de personnes qui se promènent sur cette avenue et achètent ?

Absolument pas ! C'est...

J'attends donc les commentaires du gérant actuel de Cogolin lorsque les commerçants feront leur bilan dans quelques temps. Ils jugeront par eux-mêmes de l'influence « bénéfique » de la politique de la gouvernance actuelle avec leur chiffre d'affaire en plus ou en moins.

Ne vous laissez surtout pas bernier par l'excuse de la crise (elle a bon dos, le prétexte passe partout) et le miroir aux alouettes de l'embellissement car je le répète : une coquille vide, même très belle, reste vide !

JANUS est impertinent mais c'est pour cette raison que COGOLIN FORUM existe !

JANUS