

# BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 11 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COGOLIN

---

<b>1</b>	<b><i>Le contenu de la modification simplifiée .....</i></b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b><i>Le dossier mis à disposition du public.....</i></b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b><i>Publicité et affichage.....</i></b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b><i>Mise en ligne internet .....</i></b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b><i>Les avis des personnes publiques associées.....</i></b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b><i>Les observations du public.....</i></b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b><i>Bilan de la mise à disposition du dossier auprès du public.....</i></b>	<b>9</b>

## 1 Le contenu de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée n°11 du PLU a été engagée par délibération du conseil municipal du 4 mars 2024 afin de modifier une limite de zone U, au sein de l'enveloppe urbaine du PLU.

Les zones concernées par le déclassement sont toutes régies par le règlement de zone UG.

Plus précisément, la modification du zonage porte sur le reclassement de l'emprise du stade artificialisé synthétique et du parking limitrophe (12 520 m<sup>2</sup>), de la zone UGa vers la zone UGd qui lui est voisine.

Afin de faire correspondre le zonage aux limites parcellaires, 740 m<sup>2</sup> de la zone UGc sont également reclassés en zone UGd.

Cette procédure s'est déroulée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et en particulier ses articles L153-45 et suivants.

Par avis conforme n°CU-2024-3662 daté du 2 mai 2024, la MRAe a conclu à l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale pour la procédure de modification n°11 du PLU

## 2 Le dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition est constitué :

- Du dossier de modification simplifiée comportant :
  - L'exposé des motifs
  - Le plan de zonage modifié
- Des avis des personnes publiques associées

### 3 Publicité et affichage

La délibération du 4 mars 2024 fixant les modalités de la mise à disposition a été affichée en mairie pendant 1 mois :

Extrait de la délibération du 4 mars 2024 : « le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis des Personnes Publiques Associées, accompagnés d'un livre blanc seront mis à disposition du public à l'accueil de la mairie, du lundi 3 juin 2024 au mercredi 3 juillet 2024 inclus, soit pendant une durée d'un mois. Le dossier sera également consultable sur le site internet suivant : [www.cogolin.fr](http://www.cogolin.fr)

Un avis sera inséré en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition, et affiché en mairie, sur le site internet de la commune et sur les panneaux d'informations communales. »

Un avis a été diffusé dans Var Matin en date du **22 mai 2024** soit plus de 8 jours avant le début de la mise à disposition.

*Extrait de l'avis diffusé dans la presse :*

▷ **AVIS ADMINISTRATIFS**



COMMUNE DE COGOLIN

**MODIFICATION SIMPLIFIEE**  
**N° 11 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**Concertation du public**

Le Conseil Municipal de Cogolin a engagé par délibération du 4 mars 2024 une procédure de modification simplifiée n° 11 du Plan local d'Urbanisme.

La procédure a pour objet la modification du zonage, qui portera sur le reclassement de l'emprise du stade synthétique et du parking limitrophe, de zone UGa vers la zone UGd qui lui est voisine.

Le dossier est mis à disposition du public conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme pendant 1 mois, du 3 juin 2024 au 3 juillet 2024 inclus.

Toute personne intéressée peut consulter les pièces du dossier et consigner ses observations sur le livre blanc dédié, disponible à l'accueil de la mairie, (annexe de la mairie 5 rue du Général de Gaulle - 83310 Cogolin) aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au jeudi de 08 h 30 à 17 h 00, et le vendredi de 8 h 30 à 15 h 30.

Le public peut également adresser des courriers postaux à l'adresse suivante : Mairie de Cogolin, Modification simplifiée n° 11 du PLU, place de la République, 83310 Cogolin.

Le dossier est consultable sur le site internet [www.cogolin.fr](http://www.cogolin.fr)



## 4 Mise en ligne internet

Le dossier était accessible à l'adresse suivante :

<https://www.cogolin.fr/la-mairie/actualites/modification-simplifiee-n11-plu/>

*Extrait de la page internet :*




 Place de la République  
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 | La mairie | Actualités | Modification simplifiée n°11 du PLU

### Modification simplifiée n°11 du PLU



Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée afin de modifier le zonage du PLU. Cette modification simplifiée porte sur un changement d'utilisation de certains terrains : un stade avec un sol artificiel et un parking voisin vont passer d'une catégorie de zone à une autre.

Exposé des motifs - MSII  
 Plan loupé MSII  
 Avis préfecture du Var  
 Avis MDAE  
 Avis Région PACA  
 Avis Chambre de l'Agriculture du Var  
 Avis INAO  
 Avis commune de Cogolin  
 Avis ARS  
 Avis SDIS  
 Avis CD 83  
 Avis CONCHYLICULTURE

#### Actualités

Pour les fêtes, c'est à Cogolin que l'achète !

Risque incendie, travaux... consultez la carte d'accès aux massifs du Var

Pass résidents Bateaux verts

Diagnostic de vulnérabilité aux inondations proposé par la Communauté de Communes

Seniors et fortes chaleurs : les bons réflexes



## 5 Les avis des personnes publiques associées

Personnes Publiques Associées ayant formulé un avis	Date de l'avis	Avis	Réponse de la Commune
Agence Régionale de la Santé	28 mars 2024	S'assurer que toute nouvelle construction dans le périmètre de protection éloignée des captages de la nappe de la Giscle et de la Môle ne doit pas avoir une incidence ou altérer la qualité de la ressource	La procédure de modification simplifiée n°11 ne prévoir aucune activité polluante pouvant altérer la qualité de la ressource en eau
Chambre d'agriculture	2 avril 2024	Avis favorable	
Comité régional de la conchyliculture de méditerranée	24 mai 2024	Aucune observation	
Région PACA	5 avril 2024	Aucune observation	
Commune de Gassin	5 avril 2024	Avis favorable	
INAO	18 avril 2024	Pas de remarque	
Etat sous-préfecture	25 avril 2024	Prévoir du logement social et inscrire le futur complexe sportif dans la révision du PLU	Accord de la commune : ces points seront repris dans la révision du PLU actuellement en cours
SDIS	17 mai 2024	Pas de remarque	
Département du Var	24 mai 2024	Pas d'observation	

Conclusion : le bilan des avis des Personnes Publiques Associées est positif.

## 6 Les observations du public

Les observations du public ont été déposées sur le livre blanc, le registre dématérialisé ou par courrier. 409 contributions ont été recueillies durant la mise à disposition du public qui s'est déroulée du 3 juin 2024 au 3 juillet 2024. La majorité des contributions comprennent plusieurs remarques. Au total, ont ainsi pu être relevées 762 remarques, regroupées en 5 thématiques synthétisées ci-dessous :

### Thématique n°1 :

45% des remarques exposent la volonté de maintenir le stade synthétique à son emplacement actuel. Les motifs invoqués traitent de son avantage géographique en tant qu'équipement sportif de proximité proche du centre-ville et en tant qu'espace d'éducation sociale et sportive lié aux écoles et clubs de sports. Cette thématique représente le plus grand nombre de remarques relevées.

### Thématique n°2 :

28% des remarques sont contre l'éventuel projet de construction qui se tiendrait en lieu et place du stade synthétique. Il est soulevé le souhait de maintenir un espace ouvert, vert et perméable, dépourvu de bâtiments. En outre, la question du ruissellement pluvial a été évoquée. Le stade synthétique est perçu tel un « poumon vert ».

### Thématique n°3 :

17% des remarques expriment la crainte d'un éventuel projet de construction sur le site du stade synthétique qui entraînerait une hausse de la concentration d'habitants, et accentuerait les difficultés de circulation routière du secteur.

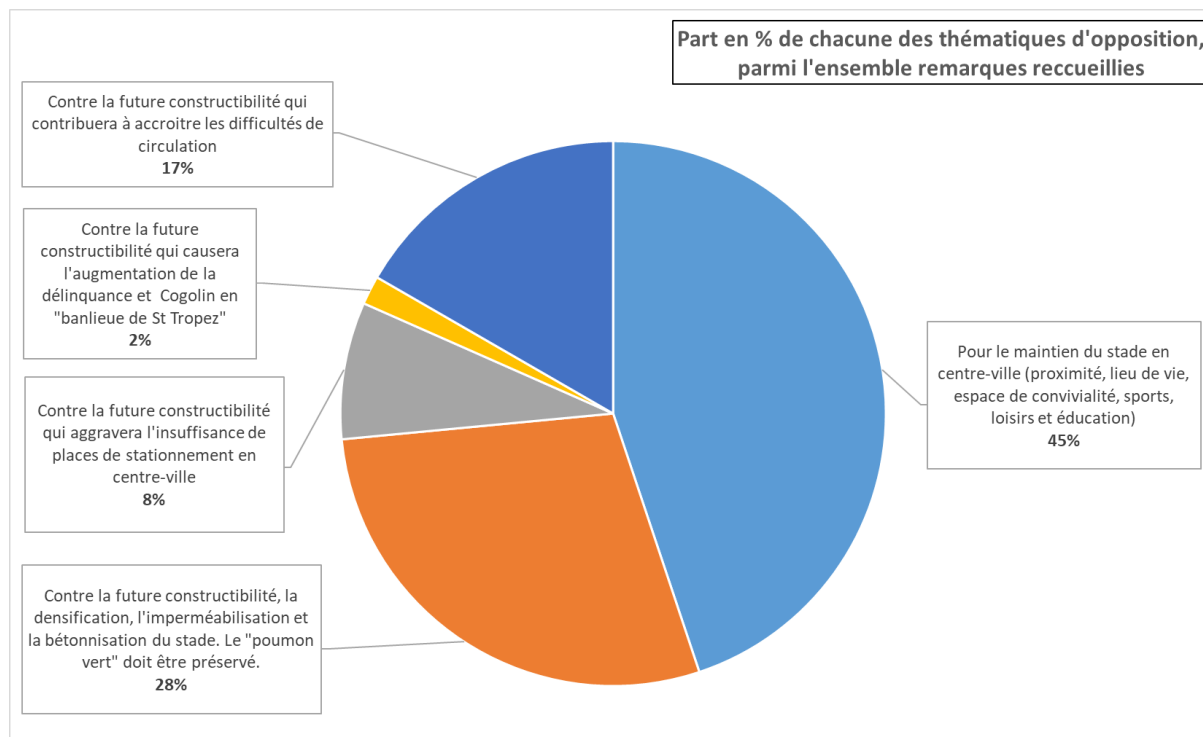
### Thématique n°4 :

8% des remarques recueillies citent aussi l'inquiétude du manque d'aires de stationnement en ville, phénomène qui risque de s'aggraver en cas de production de logements sur le site de l'actuel stade synthétique.

### Thématique n°5 :

2% des remarques exposent l'inquiétude de l'augmentation de la délinquance causée par la densification du centre-ville. La crainte que la ville ne devienne la « banlieue de Saint Tropez » a été exprimée.

*Graphique illustrant la répartition des thématiques d'opposition :*





## 7 Bilan de la mise à disposition du dossier auprès du public

Les remarques portées sur les registres mis à disposition du public sont défavorables au projet de modification simplifiée n°11 du PLU. Les arguments soulevés traitent essentiellement de la volonté du maintien d'un stade en centre-ville et des conséquences d'un futur projet de constructions de logements. Or, à ce jour aucun projet ni aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'a été déposée sur le site du stade synthétique. Les craintes et questionnements du public sur un éventuel futur projet devront être pris en compte au moment du projet de permis de construire lequel détaillera la forme urbaine retenue, la destination de la future construction, la localisation des futures plantations et des espaces verts, et le nombre de places de stationnement retenu, afin de rassurer la population.

En conséquence, les observations portées par le public demandent d'apporter des explications plus fournies sur l'objectif du changement de zonage du stade synthétique. Il y a donc lieu de procéder au complément du chapitre « justification de la modification » dans l'exposé des motifs.

L'exposé des motifs rappellera :

- 1) que la présente procédure de Modification Simplifiée n°11 a pour objet principal le déclassement du stade synthétique de zone UGa (zone uniquement dédiée aux équipements publics) vers UGd, zone permettant une mixité des fonctions urbaines (logement, commerces ...) tel qu'un centre-ville doit le prévoir. En effet, ce stade artificialisé et synthétique est situé à moins de 500 mètres du centre-ville de Cogolin : le foncier doit y être optimisé afin d'accueillir l'accroissement de la population dans des logements au plus proche du cœur de ville et ne plus construire de nouveaux logements dans les espaces agricoles ou forestiers, éloignés de tout commerce et service. C'est le principe même des grandes lois d'aménagement depuis la loi SRU de 2000, le Grenelle de l'environnement en 2012, la loi ALUR en 2014 ou encore la loi Climat et Résilience de 2021 : construire du logement en centre-ville et non plus en étalement urbain.
- 2) que Cogolin dispose de 2 stades : le stade engazonné est préservé, et seul le stade synthétique fait l'objet d'un changement de zonage. Le stade engazonné sera mis à disposition des actuels usagers du stade artificialisé : le centre-ville de Cogolin conserve ainsi un stade pour les écoles, les associations sportives, les manifestations et animations locales. La révision du PLU prévoit d'ores et déjà la réalisation d'équipements sportifs supplémentaires, et aux normes, dans un cadre propice aux activités sportives et de loisirs, situé à l'Argentière : des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont prévues sur ce site pour encadrer le projet.
- 3) que le stade synthétique et son parking limitrophe ne peuvent pas être qualifiés de « poumon vert » vu l'absence de végétation et de couverture boisée ; en revanche, le règlement de la zone UGd du PLU impose à toute nouvelle construction (article UG12) au moins 20% d'espaces verts de pleine terre avec la plantation d'arbres de haute tige tous les 100m<sup>2</sup> : le futur permis de construire qui sera déposé sur ce secteur devra comporter en conséquence des espaces verts et boisés. Mentionnons également que le règlement du PLU, modifié en 2023, s'appliquera à tout permis, ainsi la compensation à l'imperméabilisation (article 23) sera exigée afin de limiter le ruissellement pluvial, et les règles imposant du stationnement selon la surface des logements seront respectées (article UG12) limitant ainsi le stationnement anarchique sur l'espace public.

- 4) Enfin, il est utile de rappeler que les documents supra-communaux, tels le PLH ou le SCOT du Golfe de St Tropez, attribuent à la Ville de Cogolin un rôle majeur pour l'accueil de nouveaux logements : la Commune a fait le choix de concentrer ces nouveaux logements dans le centre-ville, de favoriser les mobilités douces, de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements courts, et de stopper la densité dans les couronnes résidentielles les plus éloignées et sans défendabilité face au risque incendie.

Au regard de ce bilan, il apparaît que les modalités de mise à disposition du public telles qu'inscrites dans la délibération du conseil municipal du **4 mars 2024** ont bien été mises en œuvre.

Cette mise à disposition a permis aux personnes intéressées de consulter le projet et de formuler des remarques. Les remarques sont de nature à compléter l'exposé des motifs de la modification simplifiée n°11.

Le présent bilan clôt la procédure de mise à disposition du public du dossier de modifications simplifiée n°11 du PLU de Cogolin. Celui-ci sera disponible pour consultation en Mairie.

Il convient à présent de saisir le conseil municipal de Cogolin afin qu'il puisse délibérer sur ce bilan et sur l'approbation du dossier de modification simplifiée n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Cogolin.