

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombres de membres :

En exercice : 33

Présents : 24

Représentés : 7

Qui ont pris part à la délibération : 31

Date de la convocation : 16/09/2024

Date d'affichage : 17/09/2024

de la commune de COGOLIN  
Séance du lundi 23 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-trois septembre 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 - Liliane LOURADOUR - Patricia PENCHENAT - René LE VIAVANT - Danielle CERTIER - Elisabeth CAILLAT - Jean-Paul MOREL - Franck THIRIEZ - Corinne VERNEUIL - Michaël RIGAUD - Isabelle BRUSSAT - Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO - Bernadette BOUCQUEY - Julie LEPLAIDEUR - Pierre NOURRY - Christiane COLOMBO -

POUVOIRS :

Francis LAPRADE	à	Christiane LARDAT
Jacki KLINGER	à	Jean-Paul MOREL
Jean-Pascal GARNIER	à	Patrick GARNIER
Florian VYERS	à	Corinne VERNEUIL
Kathia PIETTE	à	Mireille ESCARRAT
Philippe CHILARD	à	Olivier COURCHET
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADE

ABSENTS :

Erwan DE KERSAINTGILLY  
Audrey MICHEL

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

La procédure de modification simplifiée n°11 du PLU est 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 UG<sub>a</sub> vers la zone UG<sub>d</sub> qui lui est voisine.

N° 2024/09/23-18

## APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 11 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE COGOLIN

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

Seul le stade synthétique est concerné par le déclassement, le stade engazonné reste classé en zone UGa.

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

Une mise à disposition publique du dossier a été effectuée du 3 juin 2024 au 3 juillet 2024, ainsi qu'une transmission à l'ensemble des Personnes Publiques Associées pour avis de leur part.

Au regard de ce bilan, il apparaît que les modalités de mise à disposition du public telles qu'inscrite 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.

Le Bilan de la mise à disposition est disponible en mairie.

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

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été sollicitées pour avis sur la modification : le bilan des avis des PPA est positif. L'Etat a précisé que du logement social devra être prévu dans le centre-ville, ce qui sera inscrit dans la révision du PLU actuellement en cours, et que le déplacement du stade synthétique devra être prévu dans la révision du PLU.

La délibération du 23 septembre acte la procédure et propose l'approbation de la modification simplifiée n°11 au conseil municipal.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-45 à L153-48 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles du chapitre III du titre II du livre Ier ;

Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2008 ;

Vu la modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2012 ;

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 8 décembre 2009 ;

Vu la modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 septembre 2011 ;

N° 2024/09/23-18

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 11 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE COGOLIN

Vu la modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2012 ;

Vu la modification simplifiée n°4 : sans objet ;

Vu la modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 14 octobre 2015 ;

Vu la modification simplifiée n°6 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 15 juillet 2015 ;

Vu la modification simplifiée n°7 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2016 ;

Vu la modification simplifiée n°8 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2016 ;

Vu la modification simplifiée n°9 : sans objet ;

Vu la modification simplifiée n°10 : sans objet ;

Vu la révision allégée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 4 février 2020 ;

Vu la modification de droit commun n°2 : sans objet ;

Vu la délibération n° 2021/081 prescrivant la révision générale du PLU en date du 21 juillet 2021 ;

Vu la délibération n° 2022/054 actant le débat sur les orientations générales du PADD de la révision générale du PLU en date du 31 mai 2022 ;

Vu la modification de droit commun n°3 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 27 novembre 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 4 mars 2024 engageant la procédure de modification simplifiée n°11 et fixant les modalités de sa mise à disposition du public ;

Vu l'avis public paru dans « var-matin » le 22 mai 2024, informant la population de la procédure de modification simplifiée n°11 du PLU et de la période de mise à disposition du dossier ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées ;

Vu l'avis conforme n° CU-2024-3662 du 18 mars 2024 de l'autorité environnementale (MRAE) ;

Vu le projet de de modification simplifiée n°11 mis à la disposition du public du 3 juin 2024 au 3 juillet 2024,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n° 11 a pour objet la modification du zonage portant sur le reclassement de l'emprise du stade synthétique et du parking limitrophe vers la zone UGd ;

Considérant que 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 ;

Considérant l'avis de la sous-préfète de Draguignan comportant une observation en date du 25 avril 2024 ;

Considérant l'avis favorable de la Chambre d'agriculture en date du 2 avril 2024 ;

Considérant l'avis favorable de la commune de Gassin en date du 5 avril 2024 ;

Considérant l'avis de la région PACA en date du 5 avril 2024 ;

Considérant l'avis de l'INAO en date du 18 avril 2024 ;

Considérant l'avis du SDIS du Var en date du 17 mai 2024 ;  
Considérant l'avis de l'ARS comportant une observation en date du 28 mars 2024 ;  
Considérant l'avis du Département du Var en date du 27 mai 2024 ;  
Considérant l'avis du Comité régional de la conchyliculture de méditerranée en date du 24 mai 2024 ;  
Considérant l'absence d'observation des autres Personnes Publiques Associées à la procédure de modification simplifiée n°11 du PLU ;  
Considérant les observations recueillies sur le livre blanc, par courriel et par courrier dans le cadre de la mise à disposition du public pendant 1 mois conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme,  
Monsieur le Maire présente ainsi le bilan :

- 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.
- Les remarques peuvent être regroupées en 5 thématiques :
  - 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.
- 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 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 100 m<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. Qu'il est utile de rappeler que les documents supra-communaux, tels le PLH ou le SCOT du Golfe de Saint-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.

Considérant le « bilan de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°11 », tel que disponible en mairie, il apparaît que les modalités de mise à disposition du public, 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 « bilan de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°11 », tel que disponible en mairie, clôt la procédure de mise à disposition du public du dossier de modifications simplifiée n°11 du PLU de Cogolin,

Considérant que le dossier de modification simplifiée, et plus précisément « l'exposé des motifs » a été amendé suite aux avis des Personnes Publiques Associées, dont l'Etat, et au bilan de la mise à disposition du dossier,

Considérant que le dossier de modification simplifiée n°11 du PLU de Cogolin tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé.

Il convient que le conseil municipal délibère pour adopter la modification simplifiée n°11 du Plan Local d'Urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé qui précède et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

**DE NE PAS SOUMETTRE** à évaluation environnementale la procédure de modification simplifiée n°11 qui a fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) au cas par cas « ad hoc » laquelle a reçu l'avis conforme n° CU-2024-3662 daté du 2 mai 2024 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°11 du PLU de Cogolin,

**D'APPROUVER** la modification simplifiée n°11 du PLU de Cogolin telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

DE PRÉCISER que cette délibération sera transmise :

- au Préfet du Département du Var,
- à la Direction Départementale Territoires et de la Mer,
- 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,
- au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- au Président de la Chambre de Métier et de l'Artisanat,
- au Président de la Chambre d'Agriculture,
- au Président de l'institut national des appellations de l'origine et de la qualité,
- au Président du centre national de la propriété forestière,
- aux Maires des communes limitrophes,
- au Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains.
- au Président de la section régionale de la conchyliculture,

DE PRÉCISER que le dossier de modification simplifiée n°11 du PLU et le « bilan de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n° 11 » sont tenus à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, et consultable sur le Géoportail de l'urbanisme,

DE PRÉCISER que la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant un mois ;
- la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits A LA MAJORITE - 23 POUR - 8 CONTRE (Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO - Kathia PIETTE - Philippe CHILARD - Bernadette BOUCQUEY - Michaël RIGAUD).

Le maire,  
Marc Etienne LANSADE

Le secrétaire,  
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 « Télerecours Citoyens », accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).