

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE COGOLIN

ENQUETE PUBLIQUE

Du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026

Révision générale n° 1 du Plan Local d'Urbanisme – PLU

## Conclusions et Avis de la commission d'enquête

Conforme à l'article R 123-19 du code de l'environnement

Commission d'enquête :  
Christian CARMAGNOLLE, Président  
Corinne SEINGIER-RAYMOND  
Jean-Loup BACHET

Après avoir significativement répondu à la concertation publique de mars à juin 2025, le public a largement participé à l'enquête publique portant sur la révision n°1 du PLU de la commune

La forte participation du public à la concertation publique (152 contributions inscrites sur le livre blanc) ayant précédé l'arrêté de la révision du PLU, ont motivé la demande de la commune de confier à une commission d'enquête le soin de conduire l'enquête publique.

Sur la base des données disponibles sur le registre dématérialisé, le public qui a « visité le site » représenterait environ 41 % de la population (4956 « visiteurs uniques » sur 12 076 habitants recensées en 2022 base INSEE), sous toutes les réserves d'usage concernant les chiffres considérés.

La participation du public durant les permanences (53 visiteurs) est importante.

Au total 198 contributions ont été déposées, certaines abordant plusieurs thèmes. La participation a donc été très importante, dans un bon climat d'enquête, teinté d'inquiétude.

Les mentions défavorables exprimées sont quasi unanimes et centrées sur quelques items développés dans le rapport et sur lesquels la commission porte ici ses conclusions et exprime son avis.

Le dossier soumis à l'enquête publique est le fruit de diverses modifications apportées au projet de révision débuté en juillet 2021 ...

Le projet touchant le transfert du pôle sportif défini dans la délibération du 21 juillet 2021 a été largement retravaillé en 2023 et modifié par un transfert sur un autre lieu en septembre 2024, suite aux différents échanges entre la commune et les PPA.

Le « Porter A Connaissance - PAC » transmis par le préfet en mars 2024 a également conduit à une réécriture du règlement et du zonage du PLU révisé.

La commune a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision n°1 du PLU le 5 août 2025 en conservant le projet de transfert du pôle sportif, pourtant très largement remis en cause durant la concertation et en précisant que « le projet de PLU pourrait être adapté après l'enquête publique pour prendre en compte les avis des administrations et les conclusions de l'enquête publique ».

... ce qui s'est traduit, sans véritable surprise, par des contributions qui se sont « concentrées » sur quelques thèmes.

Trois thèmes se distinguent : le transfert du pôle sportif (42%), la limitation de la densification (18%) et le Yotel (16 %).

Plusieurs contributeurs ont questionné les chiffres d'évolution de la population en regard du nombre de logements mentionnés dans le rapport de présentation

Le Procès-Verbal de synthèse remis au maire l'a conduit à rechercher la clarification et la prise en compte des contributions en s'engageant à apporter des modifications au projet de PLU...

La commune s'engage à supprimer les zones 2AU de Mistral et les zones 1AUa et 1AUb de l'Argentière (transfert du pôle sportif sur base de l'OAP2) pour les reclasser en zone agricole (A). Ceci répond favorablement à une demande clairement et largement exprimée du public.

S'agissant de la zone Argentière, nous soutenons cette modification pour les raisons suivantes :

- Zone éloignée du centre-ville, non équipée des réseaux
- Nécessité de mettre en place un ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie, lié à l'aléa incendie, qui limite drastiquement la capacité d'accueil par rapport à l'actuelle,
- Inexistence des études d'impact sur les modalités d'utilisation et d'accès au site (dangerosité du parcours pour les élèves, temps de transport élevé...).
- Incidence financière du coût du projet non évaluée pour la commune.

S'agissant de la zone 2AU de Mistral, nous soutenons cette modification pour les raisons suivantes :

- Insuffisance de réseaux nécessaire à une urbanisation future
- Exposition à une zone classée avec un aléa incendie moyen à fort
- Poursuite de l'étalement urbain avec des objectifs ENAF déjà largement consommés en 2021 et 2024,
- Présence d'AOC viticoles - potentiel agricole -

Nous prenons acte de l'engagement de la commune de modifier en ce sens le projet de PLU.

Les précisions apportées par la commune dans sa réponse au Procès-Verbal de synthèse sur la limitation de la densification vont dans un sens que nous jugeons positif en regard des principaux objectifs et des enjeux mentionnés dans le projet de révision arrêté le 5 août 2025, de la compatibilité du PLU révisé avec le SCoT, des avis des PPA et du souhait largement exprimé de la population de limiter et freiner le développement de l'urbanisation.

Pour la production des 347 logements futurs en résidences principales, nous avons pris note de la sélection de quelques parcelles non bâties comprises dans un zonage constructible et de la mise en œuvre d'une réglementation encadrant très fortement le droit à construire, notamment dans les couronnes résidentielles.

Nous prenons acte que l'essentiel des programmes collectifs est prévu en centre-ville (zone Ua) avec une priorité orientée vers le renouvellement urbain et nous réitérons notre **recommandation** d'affiner la projection de capacité de production de logements à réaliser, en prenant en compte les modifications de zonage de l'Argentière mentionnées ci-dessus, afin d'être en phase avec l'évolution programmée de la population.

Nous apprécions la décision prise de protéger de la partie occidentale de l'OAP1 du Yotel /hippodrome par un classement en zone N et en EBC dans le projet du PLU2. Nous prenons acte de l'incertitude liée à la réalisation des 300 logements « comptabilisés » dans la production autorisée antérieurement à la révision du PLU.

Nous **recommandons** à la commune, comme indiqué ci-dessus, de piloter plus finement ses futures autorisations de logements en fonction de l'évolution de ce dossier contentieux et, plus généralement, de veiller à anticiper la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour respecter l'objectif national.

Par rapport au projet de révision du PLU présenté à l'enquête, nous considérons que les objectifs (adapter la planification urbaine aux exigences du développement durable, répondre aux besoins

démographiques et économiques, améliorer le cadre de vie et les mobilités et protéger et valoriser le patrimoine et le paysage) sont maintenant atteints.

... et lui a permis de répondre de façon spécifique aux 57 contributions nécessitant une analyse individualisée.

La commune a répondu aux demandes « individualisées » des contributeurs qui la sollicitaient sans toujours exprimer leur point de vue sur le projet global de révision du PLU.

Après analyse, nous considérons que les réponses apportées, même lorsqu'elles ne donnent pas satisfaction au contributeur, sont adaptées aux points soulevés et cohérentes avec les principaux objectifs du PLU révisé.

Ainsi, compte tenu

- de l'ensemble du dossier de révision n°1 du PLU de Cogolin présenté à l'enquête publique,
- des contributions des PPA et du public
- des réponses qui leur ont été apportées par la commune

la commission d'enquête exprime de manière unanime un **avis favorable** assorti des recommandations précitées et de la réalisation effective des engagements pris par la commune dans ses réponses.

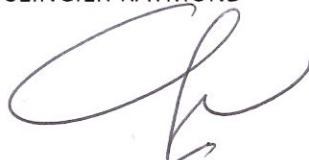
Fait à Fréjus, le 06 février 2026

Les membres de la commission d'enquête

Christian CARMAGNOLLE, Président



Corinne SEINGIER-RAYMOND



Jean-Loup BACHET

