

**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  
sur la commune de Cogolin**

**RAPPORT D'ENQUETE**

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

## Table des matières

1. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	6
1.1 Généralités.....	6
1.2 Cadre général .....	6
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique .....	7
2. DIAGNOSTIC.....	7
2.1 Présentation du territoire communal.....	7
2.1.1 Milieu physique .....	7
2.1.2 Situation administrative .....	8
2.2 Évolution urbaine et architecture .....	8
2.2.1 Historique de la trame urbaine .....	8
2.2.2 La frange littorale.....	8
2.2.3 Le centre médiéval.....	9
2.2.4 Le centre-ville contemporain .....	9
2.2.5 Les premières couronnes résidentielles :.....	9
2.2.6 Les couronnes résidentielles « quartiers jardins » .....	9
2.2.7 Secteurs d'activités et d'équipements publics .....	9
2.3 Démographie.....	10
2.4 Logement.....	10
2.5 Économie .....	11
2.6 Agriculture .....	12
2.7 Le tourisme .....	13
2.8 Équipements publics .....	14
2.8.1 Eau potable .....	14
2.8.2 Assainissement.....	14
2.9 Déplacement et stationnement.....	15
2.9.1 Déplacements .....	15
2.9.2 Stationnement.....	15
3. Etat initial de l'environnement .....	15
3.1 Patrimoine .....	15
3.2 Paysage.....	16
3.2.1 Espaces remarquables .....	17
3.2.2 Plaines agricoles .....	17
3.2.3 Triangle urbain .....	18
3.2.4 Espaces naturels et transition entre ces espaces et les espaces bâtis.....	18

3.2.5 Les sites à enjeux paysagers du territoire .....	18
3.2.6 Résumé des Enjeux .....	18
3.3 Risques naturels et technologiques .....	19
3.3.1 Risques naturels :.....	19
3.4 Fonctionnement écologique .....	20
3.4.1 Protections et inventaires naturalistes .....	20
3.4.2 Les sites à enjeux du territoire .....	20
3.4.3 Fonctionnement écologique global du territoire .....	20
3.5 Ressource en eau .....	21
3.5.1 Caractéristiques hydrologiques et hydrographiques du territoire .....	21
3.5.2 Assainissement.....	21
3.5.3 Pluvial .....	22
3.5.4 Eau potable.....	22
3.5.5 Pressions/menaces sur la ressource en eau et les milieux aquatiques .....	23
3.5.6 Enjeux .....	23
3.6 Qualité de l'air et énergie .....	24
3.6.1 Objectif du SRADDET repris dans le SCoT en cours d'élaboration .....	24
3.6.2 Objectifs du PCAET.....	24
3.6.3 Enjeux .....	25
4 – Gestion du foncier .....	25
4.1 Capacité de densification et mutation.....	25
4.2 Evolution démographique et capacité d'accueil du PLU2 .....	25
4.3 Consommation des Espaces Naturels Agricoles et forestiers (ENAF) .....	25
5 - Présentation synthétique du projet de révision n°1 du PLU de Cogolin.....	26
5.1 Choix retenus pour établir le PADD : .....	27
5.1.1 Le Plan de Développement et d'Aménagements durables .....	27
5.2 Choix retenus pour établir le Règlement du PLU révisé .....	33
5.2.1 La vocation des Zones du PLU .....	34
5.2.2 Zone Uap : Centre urbain historique.....	34
5.2.3 Zone Ua : Centre-ville .....	35
5.2.4 Zones Ub – Couronnes résidentielles.....	35
5.2.5 Zone Ue : Zones d'activités économiques, artisanales et commerciales... ..	35
5.2.6 Zone Up : zone portuaire .....	36
5.2.7 Zone 1AU : zones ouvertes à l'urbanisation sous conditions .....	36
5.2.8 Zones 2AU fermées à l'urbanisation .....	37

5.2.9 Zones A et Aa – zones agricoles :.....	37
5.2.10 Zone N : Zones naturelles et forestières .....	37
5.2.11 Les STECAL :.....	38
5.3 Choix retenus pour établir les prescriptions graphiques règlementaires.....	38
5.3.1 Emplacements Réservés (ER).....	38
5.3.2 Mixité sociale .....	38
5.3.3 Secteurs soumis à OAP .....	38
5.3.4 Bandes de réduction de combustible.....	40
5.3.5 Zone d'intérêt majeure - Coupure agricole .....	40
5.3.6 Espaces boisés classés (EBC).....	40
5.3.7 Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) .....	40
5.3.8 Structures paysagères protégées .....	40
5.3.9 Secteurs affectés par le bruit .....	40
5.3.10 Marges de recul des routes classées .....	40
5.3.11 Bâtiments autorisés à changer de destination.....	40
5.3.12 Patrimoine identifié.....	41
5.4 Choix non retenus dans le PLU2 .....	41
6. Application de la loi Littoral au territoire de Cogolin .....	41
6.1 Coupures d'urbanisation L121-22.....	41
6.2 Extension limitée de l'urbanisation L121-8 et capacités d'accueil L121-21 et s. ....	41
6.3 Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques L121-23 et suivants. ....	42
6.4 Espaces proches du rivage.....	42
6.5 Urbanisation interdite dans la Bande littorale de 100 mètres, L121-16 et suivants. ....	42
7. Articulation du PLU avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ....	42
7.1 SCoT Golfe de Saint-Tropez.....	42
7.2 Schéma de mise en valeur de la mer .....	43
7.3 PCAET Golfe de Saint-Tropez.....	43
8. Évaluation environnementale .....	44
8.1 Évaluation des orientations du PADD .....	44
8.2 Évaluation des incidences prévisibles dans les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la traduction du PADD .....	44
8.2.1 Zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU révisé .....	45
8.2.2 Les STECAL : article L151-13 du code de l'urbanisme .....	45
8.2.3 Les zones 1AUa et 1AUb .....	46

8.2.4 Evaluation des incidences prévisibles du maintien ou de la création des emplacements réservés.....	48
8.2.5 Les zones 2AU .....	48
8.2.6 Bâtiment autorisé à faire une demande de changement de destination.....	49
8.2.7 Incidences générales du PLU sur le paysage et le patrimoine.....	49
8.2.8 Les continuités écologiques.....	49
8.2.9 Incidences générales du PLU sur les risques naturels.....	50
8.2.10 Incidences générales du PLU sur la ressource en eau .....	50
8.2.11 Incidence potentielle sur l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques .....	51
8.2.12 Incidences générales du PLU sur la santé humaine .....	51
9. Evaluation des incidences Natura 2000 .....	52
9.1 Les sites Natura 2000 sous influence potentielle du projet de PLU révisé .....	52
9.1.1 Présentation du site Natura 2000 « Plaine et Massif des Maures ».....	52
9.1.2 Fonctionnalité entre la commune et le site Natura 2000 .....	53
9.1.3 Destructures/dégradation d'habitats .....	53
9.1.4 Destruction et dérangement des individus .....	53
9.1.5 Conclusion .....	53
10. Mesures de la séquence « ERC » appliquée à la révision du PLU et prise en compte de l'avis MRAE	53
11. Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement .....	54
12. Organisation et déroulement de l'enquête .....	54
12.1 Désignation de la commission d'enquête et arrêté 2025-1344 prescrivant l'enquête publique .....	54
12.2 Durée de l'enquête, pièces composant le dossier et recueil des contributions du public .....	55
12.2.1 Durée de l'enquête.....	55
12.2.2 Registre papier et pièces composant le dossier soumis à enquête.....	55
12.2.3 Registre dématérialisé et autres recueils des contributions du public .....	56
12.3 Déroulement de l'enquête.....	57
12.3.1 Rendez-vous du lundi 27 octobre 2025 avec Madame Christine DANIELLO.....	57
12.3.2 Rendez-vous du mercredi 26 novembre 2025 dans les locaux de la mairie temporaire de Cogolin .....	57
12.3.4 Mesures de publicité de l'enquête.....	58
12.3.5 Déroulement des permanences .....	58
12.4 Contributions du public.....	59
12.4.1 Contributions du public enregistrées sur les registres papier .....	59
12.4.2 Contributions du public reçues par courrier.....	59

12.4.3 Contributions du public reçues sur le site dédié à l'enquête publique <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/6783">https://www.registre-dematerialise.fr/6783</a> .....	59
12.4.4 Synthèse des contributions .....	60
13. Analyse et commentaires de la réponse de la commune suite au Procès-Verbal de synthèse sur les contributions des PPA, de la MRAe et du public .....	61
13.1 Analyse et commentaires des PPA .....	61
13.1.1 Analyse et commentaires de la DDTM .....	61
13.1.2 Analyse et commentaires des autres PPA .....	63
13.2 Analyse et commentaires de la MRAe .....	65
13.2.1 Principales recommandations de la MRAe .....	65
13.2.2 Réponses apportées par la commune .....	65
13.3 Analyse et commentaires du public .....	67
13.3.1 Contributions du public sur le thème du transfert du pôle sportif .....	67
13.3.2 Contributions du public sur le thème de la limitation de la densification .....	68
13.3.3 Contributions du public sur le thème du transfert du Yotel .....	68
13.3.4 Contributions du public sur le thème de l'évolution de la population et des logements ..	69
13.3.5 Contributions du public sur diverses thématiques .....	70
13.3.6 Contributions du public sur des problématiques spécifiques .....	72
Annexes : .....	76
Annexe 1 : Désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Toulon en date du 2 octobre 2025. ....	76
Annexe 2 : Arrêté d'enquête publique du 12 novembre 2025 pris par Madame le maire de Cogolin .....	76
Annexe 3 : Publications presse Var Matin et la Marseillaise du 20 novembre et du 10 décembre 2025 .....	76
Annexe 4 : Certificat d'affichage réglementaire .....	76
Annexes 5, a,b,c,d et e : Procès-Verbal de synthèse des observations du public (a), ses trois annexes (b,c,d) et les documents joints aux contributions dématérialisées (e) .....	76
Annexes 6 a et b : Mémoire en réponse de la commune .....	76

# 1. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1 Généralités

Cogolin est une Commune de 2793 ha, membre de la Communauté de Communes du Golfe de St Tropez (CCGST). Le territoire présente une alternance de plaines et de massifs orientés selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est.

Les contreforts du massif des Maures se divisent en trois « bras » parallèles. Entre ces massifs forestiers s'étendent des plaines parcourues par des cours d'eau : la plaine de la Giscle, de la Grenouille, de la Môle. Ces plaines agricoles, entourées de collines verdoyantes, forment un vaste ensemble paysager au cœur duquel se trouve le vieux village et les quartiers plus récents. Cette topographie crée des ambiances paysagères variées (espaces cloisonnés, espaces ouverts) alternant entre le bord de mer, les plaines et les massifs préservés.

L'urbanisation s'est développée autour du vieux village historique accroché à la colline de St Roch. Deux pôles majeurs se distinguent : le « triangle urbain » et le « littoral » urbanisé et circonscrit par le port, les limites communales, et le carrefour de la Foux. Le triangle urbain n'a pas de limite franche au contact des zones naturelles et agricoles. En outre, l'habitat diffus et des quartiers satellites se sont développés depuis plus de 50 ans au milieu des espaces agricoles. Ces derniers subissent une pression foncière, et cumulé avec le déclin de l'entretien agricole, l'enfrichement puis la forêt s'est développée, engendrant un risque incendie important : en aout 2021 l'incendie de Gonfaron s'est propagé jusqu'à Cogolin.

Cogolin et sa communauté de communes (du golfe de Saint Tropez) sont intégrées au territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Golfe de Saint -Tropez » qui a procédé à sa révision, approuvé le 02 octobre 2019, a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 21 juin 2023 et dont le seconde révision est en cours d'élaboration.

## 1.2 Cadre général

Le PLU de Cogolin a été approuvé le 13 mai 2008. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions : 7 mises à jour, 10 modifications et 1 révision allégée. La dernière évolution est une modification simplifiée en date du 24 septembre 2024.

Suite à la délibération engageant la présente procédure en date du 21 juillet 2021, complétée par celle du 27 février 2025, le présent projet de PLU a été arrêté en Conseil municipal du 5 août 2025. Cette délibération a été précédée d'une concertation réglementaire.

Le PLU de Cogolin, nécessite une révision afin d'intégrer les nouvelles obligations légales, les orientations du SCOT du Golfe de Saint-Tropez et les enjeux environnementaux récents (loi Climat et Résilience).

La commune connaît une pression foncière forte, une croissance urbaine rapide et une complexité de gestion entre zones urbanisées, agricoles et naturelles.

Le PLU actuel ne permet plus de répondre aux besoins locaux en logements, équipements (sportifs notamment), mobilités et environnement tout en maîtrisant l'urbanisation.

Principaux objectifs de la révision

1. Adapter la planification urbaine aux exigences du développement durable (Préserver les espaces naturels et agricoles, lutter contre l'artificialisation des sols, renforcer la résilience face aux risques naturels).
2. Répondre aux besoins démographiques et économiques (Produire un logement diversifié et accessible, soutenir l'emploi local, maintenir un équilibre entre résidences principales et résidences secondaires).
3. Améliorer le cadre de vie et les mobilités (promouvoir les déplacements doux, requalifier les entrées de ville et les espaces publics, favoriser la mixité fonctionnelle et sociale dans les quartiers).
4. Protéger et valoriser le patrimoine et le paysage (Sauvegarder le centre historique et ses perspectives, préserver les cônes de vue, trames vertes et bleues, et la qualité paysagère du littoral).

### 1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Conformément aux dispositions de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément à l'article 123-1 du code de l'environnement.

Article 153-31 du code de l'urbanisme : Le PLU est révisé quand la commune décide :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente révision entre bien dans ce cadre.

## 2. DIAGNOSTIC

### 2.1 Présentation du territoire communal

#### 2.1.1 Milieu physique

- Relief :  
Territoire de 2 793 hectares sur les contreforts du massif des Maures. Le relief est modéré : collines de 100 à 300 m à l'ouest, le vieux village étant sur un promontoire à 50 m. Le paysage alterne entre plaines agricoles (Giscle, Grenouille, Môle) et massifs forestiers, offrant une grande diversité paysagère (espaces ouverts et cloisonnés entre mer, plaines et collines).

- Hydrographie :  
Cogolin se situe dans le bassin versant de la Giscle, dont la limite nord correspond à la rivière du même nom. La Môle traverse la commune avant de rejoindre la Giscle. Les principaux cours d'eau secondaires sont le ruisseau de la Grenouille et le valat du Rialet. La gestion des eaux relève de la compétence intercommunale.
- Climat :  
De type méditerranéen, avec un été chaud et sec, un hiver doux, plus de 2 800 heures d'ensoleillement/an, et 773 mm de précipitations/an (2020). Températures moyennes : 17,5°C (max. 34,3°C en août, min. 3°C en janvier).
- Atouts : cadre de vie agréable, paysages variés, biodiversité, attrait touristique, potentiel énergétique.
- Contraintes : risques naturels (inondations, incendies, submersion marine), sécheresse, forte saisonnalité démographique

### 2.1.2 Situation administrative

Cogolin fait partie de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) qui regroupe 12 communes.

Ses compétences principales sont la gestion des déchets, mobilité et transports, développement économique, eau et assainissement, tourisme, énergie, gestion des cours d'eau et des risques, aménagement du territoire (SCoT, PLH).

## 2.2 Évolution urbaine et architecture

### 2.2.1 Historique de la trame urbaine

- Du moyen âge au début du XX<sup>e</sup> siècle : village concentré autour du noyau médiéval, à trame compacte.
- Début du XX<sup>e</sup> siècle : le climat clément attire la riche bourgeoisie, puis la naissance du tourisme d'été avec une urbanisation du bord de mer
- Années 1960–1970 : le village se développe véritablement avec la création des Marines de Cogolin (port de plaisance résidentiel) et forte expansion du centre-ville avec l'apparition des premiers quartiers semi-denses et résidentiels.
- 1977–1990 : extension du bâti vers le sud et l'ouest, mélange de logements collectifs, d'équipements et de zones économiques (notamment le long de la RD98).
- Depuis 2000 : développement de quartiers pavillonnaires diffus à l'ouest et au sud, densification du centre-ville et renforcement des zones d'activités économiques (Saint-Maur, Valensole, Font Mourier, Port Cogolin).

**Aujourd'hui : le territoire urbain s'organise autour de six grands ensembles :**

### 2.2.2 La frange littorale

**Port Cogolin** : zone résidentielle et commerciale autour du port, à circulation difficile.

**La Foux** : secteur résidentiel ancien à réhabiliter.

**Ancien hippodrome** : site stratégique en friche à requalifier.

**Les Marines de Cogolin** : ensemble architectural remarquable (labellisé en 2018), exemple d'urbanisme méditerranéen innovant. La commune souhaite réguler les enseignes et terrasses, harmoniser les façades commerciales, préserver la cohérence architecturale du site.

### 2.2.3 Le centre médiéval

**Noyau historique** compact avec ruelles étroites, petites parcelles, rues pavées, façades ocre, volets bleus/verts et patrimoine bâti remarquable. La tour de l'horloge marque le sommet de Cogolin

Les principaux enjeux du PLU sont :

- D'identifier la zone en secteur patrimonial protégé (zone Uap).
- De préserver les perspectives paysagères (Tour de l'Horloge, vues sur les collines).
- De renforcer les règles architecturales (palette de couleurs, devantures, matériaux).
- De valoriser les espaces de sociabilité et la végétation existante.

### 2.2.4 Le centre-ville contemporain

Il s'agit de la **première extension du village médiéval**, intégrant les boulevards et les anciens faubourgs. Les usages sont mixtes (habitat, commerce, services publics). Les principaux problèmes identifiés sont le manque d'harmonisation des façades, le masquage des vues sur la Tour de l'Horloge et l'absence de réglementation sur les retraits et devantures.

Les principaux enjeux du PLU sont :

- D'encadrer la densification et le renouvellement urbain.
- De préserver les cônes de vue et la qualité paysagère.
- D'améliorer les espaces publics et la végétalisation.

### 2.2.5 Les premières couronnes résidentielles :

Il s'agit des **quartiers périphériques mixtes** (maisons et petits collectifs) avec un urbanisme marqué par le « tout voiture », voies en impasse, stationnement anarchique.

Les principaux enjeux du PLU sont :

- De densifier de façon mesurée et intégrée (césures, transitions de hauteur).
- D'adapter les équipements à l'augmentation du nombre de logements
- D'améliorer les circulations douces et la qualité paysagère et organiser le stationnement sur les parcelles

### 2.2.6 Les couronnes résidentielles « quartiers jardins »

Il s'agit des **couronnes périphériques faiblement denses** qui occupent la majorité de l'espace urbain de Cogolin, très végétalisées, en transition avec les espaces naturels. Leurs atouts sont une densité verte et une continuité paysagère. Les contraintes sont les risques d'incendies et l'étalement urbain.

Les principaux enjeux du PLU sont :

- De préserver la densité verte existante support de la future trame verte et limiter la densification.
- De créer un « pare-feu agricole » en frange urbaine.
- De fixer une limite claire au développement urbain.

### 2.2.7 Secteurs d'activités et d'équipements publics

Ils comprennent les **zones de Saint-Maur, Valensole et Font Mourier**. Les problèmes identifiés sont l'hétérogénéité architecturale, le stationnement désordonné, la faible végétation et la présence d'habitations dans les zones économiques.

Les principaux enjeux du PLU sont :

- De réserver ces secteurs à l'activité économique.
- D'harmoniser les façades et les clôtures.
- D'améliorer les aménagements pour piétons et cyclistes.

## 2.3 Démographie

La population de Cogolin a fortement augmenté en 50 ans : de 3 292 habitants en 1962 à 11 762 habitants en 2021 (+257%). La croissance a été particulièrement rapide dans les années 1970 et 1980 ( $\approx +4,5\%$  par an). Cette évolution s'explique par l'étalement urbain autour du centre médiéval, renforcé par le premier POS.

Depuis 2020, une légère baisse de la population est observée.

Les différents critères (taux de cohabitation qui diminue, les familles sans enfant deviennent majoritaires, les familles avec 1 à 3 enfants diminuent) traduisent le vieillissement de la population, l'augmentation des séparations, des ménages monoparentaux et l'émancipation des jeunes.

La pyramide des âges montre un faible nombre de jeunes enfants (<5 ans), une hausse des 50–54 ans et des 65–74 ans.

Le revenu médian cogolinois est inférieur à celui de l'intercommunalité (–1 820 €). Le pourcentage de ménages imposés est plus faible. Entre 2008 et 2021, la part des Catégories Socioprofessionnelles plus élevées augmente et le niveau de diplôme progresse (hausse des diplômés du supérieur).

Cogolin comptait 5 668 ménages en 2021. On constate une forte hausse des ménages d'une personne ( $\approx 38\%$  des ménages) et des familles monoparentales (+16% en 10 ans). Les ménages avec enfants sont plus nombreux qu'à l'échelle intercommunale.

Les principaux enjeux du PLU sont :

- De respecter le SCoT qui désigne Cogolin comme pôle majeur d'accueil de population et de logements.
- réduire la croissance à un rythme de 0,5% à 1% par an.
- d'adapter les besoins en infrastructures prenant en compte la multiplication par 5 de sa population en été.

Le lien entre croissance démographique, logement, équipements et capacité des réseaux constitue donc un enjeu essentiel.

## 2.4 Logement

En 50 ans, Cogolin est passée de 1 385 à 8 171 logements, soit une multiplication par 6. Ce parc de logements progresse moins vite depuis 2015 (–127 logements entre 2015 et 2021). Cogolin représente 11% du parc de logements de la CCGST.

La répartition du parc est la suivante :

- Résidences principales (RP) : 67,1%
- Résidences secondaires (RS) : 23% environ (forte baisse : –27% en 10 ans)
- Logements vacants (LV) : 9,8% (hausse notable)
- Taux de vacance élevé → *bonne rotation du parc.*

Les appartements constituent la majorité du parc mais est en baisse (–7%) alors que les maisons : sont en hausse (+9% entre 2015 et 2021), bien supérieure à la CCGST (1%). Les T3 sont la catégorie qui augmente le plus. On constate une forte demande sur les petits et moyens logements (T1 à T3), mais Cogolin se distingue par une demande légèrement plus marquée en T4/T5 que dans la CCGST.

La superficie moyenne des appartements est de 49 m<sup>2</sup> et celle des maisons de 95 m<sup>2</sup>. Ces valeurs sont inférieures aux moyennes nationales.

33,5% des ménages ont emménagé dans les 4 dernières années ce qui traduit une forte attractivité. Les propriétaires représentent 54%, légèrement moins que la CCGST.

Le prix moyen des appartements est de 3 290 €/m<sup>2</sup> et de 3 220 €/m<sup>2</sup> pour les maisons, prix inférieurs à la CCGST (où les prix sont plus élevés de 840 à 1 390 €/m<sup>2</sup>).

Le rythme de construction est le suivant :

- 2014–2021 : 1 598 logements autorisés, dont 85% de logements collectifs.
- Production annuelle moyenne : 200 logements.
- Depuis 2022, rythme réduit à 134 logements/an, exclusivement en collectif.

Le PLU1 favorisait une forte constructibilité notamment résidentielle et pavillonnaire ; le PLU2 doit réduire cette dynamique.

Pour ce qui concerne le logement social le bilan est le suivant :

- Cogolin compte 703 logements sociaux (12% du parc de RP).
- Présence de nombreux bailleurs (Var Habitat, Logis Familial Varois...).
- Programmes récents :
  - Infini Azur : 22 LLS
  - Les Sarments : 9 LLS
  - +91 logements sociaux prévus en 2024
  - Le PLH prévoyait entre 2020 et 2025 632 logements à produire, dont 190 logements sociaux (30%).

Le PLU1 n'imposait aucune obligation de logement social ce qui sera corrigé dans le PLU2 :

- ZMS : zones où ≥30% des logements doivent être sociaux.
- SMS : secteurs imposant ≥30% de logements sociaux dans tout nouveau programme.

Les principaux enjeux du PLU sont :

- Se conformer au SCoT 2025 prévoit pendant 10 ans :
  - 36 à 38 résidences principales/an à Cogolin
  - 18 à 20 résidences secondaires/an
  - 92 logements sociaux à produire en 10 ans (≥25% des RP créées).
- Recentrer la croissance sur le logement permanent, limiter la pression touristique et la consommation foncière.
- Assurer la cohérence avec les capacités de réseau, les équipements publics, et maîtriser l'étalement urbain.

## 2.5 Économie

A Cogolin, 76,5% des 15–64 ans sont actifs (équivalent à la CCGST : 77%), 64,5% ont un emploi (65,9% dans la CCGST), le chômage est comparable : 11,9% (11,1% CCGST) et touche plus fortement les jeunes (24%),

Cogolin compte 3 774 emplois mais 4 771 actifs résidents, il y a donc un déficit d'emplois sur place. Un actif sur 5 travaille hors de la commune. L'indice de concentration d'emplois est de 79 contre 112,5 dans la CCGST ; Cogolin loge donc davantage qu'elle n'emploie.

Les profils socioprofessionnels sont similaires à ceux de l'intercommunalité :

- Employés : 27,3%

- Professions intermédiaires : 23,5%
- Ouvriers : 19,7%
- Artisans/commerçants/chefs d'entreprises : 18,5%
- Cadres : 11%
- Il y a très peu d'agriculteurs (0,2 %)

Les activités dominantes sont le Commerce – transport – services divers : ≈50%, l'Administration publique : ≈28%, la Construction : 10%. L'industrie et la construction 17 %

Les secteurs d'entrepreneuriat les plus représentés sont le commerce / transport / hébergement / restauration, les activités spécialisées (scientifiques, techniques, administratives) et la construction

Cogolin compte 3 Zones d'Activité représentant 1,5% du territoire :

- Saint-Maur (121 établissements)
- Font Mourier (37)
- Valensole (17)

Ces 175 établissements représentent 755 emplois et 25% des ZA de la CCGST. Les activités dominantes sont le commerce puis les services. A noter une forte présence de construction et industrie à Saint-Maur.

L'artisanat est un secteur important selon l'étude « Petite Ville de Demain » et contribue à la vitalité économique locale.

On recense 54 commerces à Cogolin et 577 établissements de services aux particuliers (artisans du bâtiment, restaurants / restauration rapide, agences immobilières, banques, garages / réparations, coiffeurs, instituts de beauté, médecins généralistes et spécialistes, pharmacies, laboratoires°).

Les principaux enjeux du PLU :

- Nécessité de renforcer l'emploi sur place pour réduire les déplacements : maintenir et densifier les zones d'activité en confortant leur vocation économique
- Les Zones d'activités sont hétérogènes il est nécessaire de favoriser les mobilités et de végétaliser.

## 2.6 Agriculture

Au XIX<sup>e</sup> siècle, l'activité agricole et sylvicole était déjà bien implantée. Les versants du Massif des Maures étaient alors cultivés en châtaigniers, et la plaine de la Môle accueillait des cultures de cannes, encore pratiquées aujourd'hui pour la fabrication des anches d'instruments.

A présent le PLU classe encore 1 339 ha en zone agricole, mais seule une partie est exploitée, environ 594 ha de surfaces agricoles classées mais non cultivées pourraient être mobilisés et à l'inverse, 11 ha cultivés sont classés en zone naturelle, ce qui pourrait justifier un reclassement en zone agricole.

Les terres viticoles en AOP Côtes de Provence couvrent 915 ha (32 % du territoire communal). Parmi elles :

- 384 ha sont cultivés et classés en zone agricole,
- 405 ha sont en zone agricole mais non cultivés,
- 100 ha sont en zone urbaine, parfois bâtis, parfois encore cultivés,
- 26 ha sont classés en zone naturelle.

Enfin, la Surface Agricole Utile (SAU) connaît un recul important, passant de 582 ha en 2000 à 441 ha en 2010 (-24 %)

Principaux enjeux pour le PLU :

- Stopper la pression foncière et préfigurer le futur zonage de la zone agricole protégée
- Identifier les espaces présentant un potentiel agricole
- Favoriser les espaces cultivés et ouverts
- Développer l'agriculture pour lutter contre le risque incendie et prendre en compte la carte de l'aléa feux de forêt

## 2.7 Le tourisme

Le tourisme constitue un pilier majeur de l'économie de Cogolin et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Le territoire attire une population saisonnière très importante, ce qui multiplie par 5 la population en été. Cette affluence engendre une forte consommation d'espaces, notamment sur le littoral.

Le Golfe de Saint-Tropez bénéficie d'une image touristique solide, tirée par : sa façade littorale, la qualité du cadre de vie, les stationnements touristiques (marinas, plages, ports), et les équipements nautiques et de plaisance.

Cogolin, bien que moins littorale que ses voisines, profite de cette dynamique grâce à son port à Marines de Cogolin, son offre artisanale et commerciale, et ses activités de services orientées vers les visiteurs.

Le tourisme à Cogolin repose à la fois sur une offre « Côté Terre » (artisanat, patrimoine, savoir-faire) et « Côté Mer » (marines, ports, plage, activités nautiques). La commune dispose de 1 138 lits touristiques en hébergements marchands, dominés par les hôtels (61%) et les campings (24%), ainsi que de 2 392 résidences secondaires augmentant fortement la capacité d'accueil estivale. Avec les ports de plaisance, l'ensemble représente près de 20 000 lits en haute saison

Les résidences secondaires représentent une part très importante du parc immobilier intercommunal, ce qui façonne fortement l'organisation touristique, les prix immobiliers et la disponibilité en logements permanents.

L'attractivité touristique conduit à une forte pression foncière sur les secteurs côtiers, un risque d'artificialisation des sols, une hausse des déplacements et des besoins en stationnement et une utilisation intensive des équipements en saison.

Les enjeux environnementaux (biodiversité, risques côtiers, incendies) sont donc directement liés à cette activité.

La fréquentation est très saisonnalisée, avec une concentration en juillet-août.

Le modèle touristique est basé sur :

- l'hébergement individuel (résidences secondaires),
- les activités nautiques,
- le commerce de proximité et les services,
- l'artisanat (notamment la facture instrumentale).

Principaux enjeux pour le PLU :

- Poursuivre les efforts d'intégration paysagère et écologique du camping l'Argentière et favoriser la reconversion du camping du secteur occidental de l'hippodrome
- Poursuivre le développement de l'offre d'hébergements touristiques

- Requalifier l'ensemble du quartier littoral pour garantir une qualité paysagère, urbaine et environnementale
- Préserver les espaces naturels et agricoles menacés par la pression touristique ( STECAL)
- Renforcer l'offre d'hébergements, en particulier les résidences secondaires pour atteindre l'objectif de 35 % fixé par le SCoT, et encadrer les secteurs spécifiques (camping de l'Argentière, gîtes de Trimurti).
- Requalifier le quartier littoral, en améliorant la qualité paysagère, urbaine et environnementale tout en préservant un tourisme accessible au milieu d'un environnement très haut de gamme.
- Poursuivre l'intégration écologique du camping de l'Argentière.
- Créer des continuités douces, notamment une piste cyclable reliant Marines, littoral et centre-ville.
- Améliorer l'attractivité du centre-ville, via des aménagements qualitatifs : terrasses, espaces publics, végétalisation, apaisement des circulations, gestion du stationnement.
- Transformer un camping proche de l'hippodrome en parc paysager, créant un « poumon vert » en fond de baie.

## 2.8 Équipements publics

Cogolin dispose d'un réseau d'équipements dans les grands domaines suivants :

1. Enseignement avec 3 crèches, 4 groupes scolaires, 2 collèges. Le lycée de secteur se trouve à Gassin. Les écoles accueillent près de 1 000 élèves, répartis dans 40 classes.
2. Sports, loisirs, culture avec de nombreux équipements : skate park, tennis/padel, base nautique, équipements scolaires sportifs...

Plusieurs installations sont sous-dimensionnées, vétustes ou souffrent de problèmes d'usage (îlots de chaleur, manque de stationnement, vieillissement).

### 2.8.1 Eau potable

Le réseau d'eau potable dépend depuis 2018 de la Communauté de Communes Golfe de Saint-Tropez. Il comprend 1209 km de réseaux, 66 réservoirs et plusieurs usines de traitement (Gisèle, Môle, Verne) alimentant Cogolin.

### 2.8.2 Assainissement

- Réseau entièrement séparatif (eaux usées / pluviales).
- Plus de 75 km de conduites, 29 postes de refoulement.
- L'assainissement non collectif est possible dans certains secteurs périphériques.  
→ Le PLU doit intégrer les contraintes techniques de réseaux et la gestion des eaux usées.

Également de la compétence de la CCGST, le traitement des déchets est organisé en 2 secteurs de collecte et comporte 11 déchetteries sur le territoire intercommunal

Principaux enjeux du PLU :

- Favoriser l'implantation d'équipements publics dans le triangle urbain.
- Créer un nouveau pôle sportif et culturel, adapté aux besoins et accessible (piétons, cycles, stationnement) dans un cadre paysager de qualité.
- Requalifier les équipements existants pour les transformer en services publics, espaces associatifs ou jardins.
- Adapter les réseaux d'eau et d'assainissement aux besoins futurs.
- Intégrer les besoins de collecte et traitement des déchets dans les futurs aménagements.

## 2.9 Déplacement et stationnement

### 2.9.1 Déplacements

Cogolin est un carrefour majeur du Golfe de Saint-Tropez, structuré autour du carrefour de La Foux, où convergent plusieurs routes à grande circulation (RD98, RD98A, RD559).

D'autres axes structurants (RD558, RD61, RD48, RD14) desservent le centre-ville, les zones agricoles et les hameaux.

Le réseau inter-quartier est souvent composé d'anciens chemins ruraux parfois étroits ou non revêtus.

Le réseau ZOU ! propose jusqu'à 7 lignes reliant Cogolin aux villes voisines, aux gares (Toulon, Saint-Raphaël) et à l'aéroport de Hyères.

Le plan de mobilité simplifiée prévoit un réseau futur plus lisible, organisé autour d'un pôle d'échanges multimodal à La Foux.

Les flux du Déplacements domicile–travail se font majoritairement vers Saint-Tropez, Grimaud et Gassin. En 2021, 55,2 % des actifs travaillent hors de Cogolin.

Plus de 80 % des ménages possèdent au moins une voiture, et la part des ménages ayant deux véhicules ou plus est en augmentation. Plus de 70 % disposent d'un emplacement de stationnement lié au logement.

Pour ce qui concerne les mobilités douces la commune est traversée par le Parcours Cyclable du Littoral (V65), dont 4 km sont présents à Cogolin, en site propre ou partagé. Des extensions sont prévues, notamment une piste cyclable entre La Foux et l'entrée de ville.

### 2.9.2 Stationnement

La commune propose une offre de 1 072 places publiques, dont 35 PMR. Elle dispose de très peu de bornes électriques sur 4 emplacements (2 bornes.)

Parmi ces places environ 285 sont situées aux Marines soit 27 % de l'offre.

Une trentaine de stationnements livraison/arrêt minute/taxis dispersés ainsi que des stationnements deux roues complètent le dispositif.

Principaux enjeux du PLU :

- Développer le stationnement public en centre-ville.
- Encourager le souterrain pour limiter les parkings aériens.
- Imposer davantage de stationnements intégrés dans les projets de logements.
- Favoriser le co-voiturage (aires dédiées).
- Réserver au PLU le tracé de la future piste cyclable centre-ville ↔ littoral.
- Améliorer la desserte des quartiers et les liaisons inter-quartiers.
- Ne pas bloquer les futurs projets cyclables (avenues Clemenceau et Carnot).

## 3. Etat initial de l'environnement

### 3.1 Patrimoine

Comme beaucoup de villages, Cogolin s'est développé en partant du centre historique construit sur un promontoire s'avancant sur la plaine. Le bourg agricole a connu l'implantation d'un hippodrome à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, détruit lors du débarquement d'août 1944. Les « Marines de Cogolin » s'aménagent progressivement à partir de 1964 pour s'achever en 1982.

La commune ne comporte aucun périmètre de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits.

Elle compte un site classé en 1925 « groupe de Pins à Cogolin » et la plage de Cogolin est concernée par le site classé de la Presqu'île de Saint-Tropez.

Le projet de PLU entend corriger une erreur de positionnement des servitudes du « groupe de Pins à Cogolin » (sortir le quartier résidentiel actuellement inclus) et classer les pins en zone N (et non en zone U comme dans le PLU actuel) et les classer en EBC.

Le territoire est concerné par un arrêté préfectoral définissant une zone de Présomption de Prescription Archéologique située au lieu-dit Les Trois Ponts. Une liste de 61 sites où des vestiges archéologiques ont été découverts, a été communiquée à la commune par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Le patrimoine bâti se résume à la Tour de l'Horloge, le centre historique, quelques châteaux et bastides et aux résidences la Brigantine et la Galiote, labellisées « architecture remarquable » en 2018. Peu d'éléments patrimoniaux sont identifiés dans le PLU actuel.

Le projet entend :

- Identifier et protéger le patrimoine sur l'intégralité du territoire : inventaire puis identification au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Faire le point sur les bâtiments hors zones urbaines pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Pour ces bâtiments, des justifications devront être apportées dans le PLU au sujet de la non-concurrence avec des activités agricoles, la défense incendie, la ressource en eau, l'assainissement...
- Le site de l'Hippodrome est concerné par une partie du site classé. Les espaces bâtis de l'ancien hippodrome sont identifiés par le SCoT comme Espace littoral de développement stratégique. Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation devra être apprécié à l'échelle de l'ensemble du fond du Golfe (DOO du SCoT p.23).

### 3.2 Paysage

Cogolin fait partie des ensembles paysagers « La plaine de la Gisle et l'estuaire dans le Golfe » et du Massif des Maures et la vallée de la Môle ».

La vallée de la Môle est caractérisée par des paysages encore naturels et par des ambiances typées et de qualité. Les enjeux paysagers s'orienteront certainement sur la préservation de cet environnement.

La vallée est plutôt caractérisée par son côté « retranché », agricole et préservé. Les résidents et les visiteurs se sentent à la fois proche du Golfe tout en étant à « l'extérieur de l'agitation » qui caractérise une partie de la presqu'île.

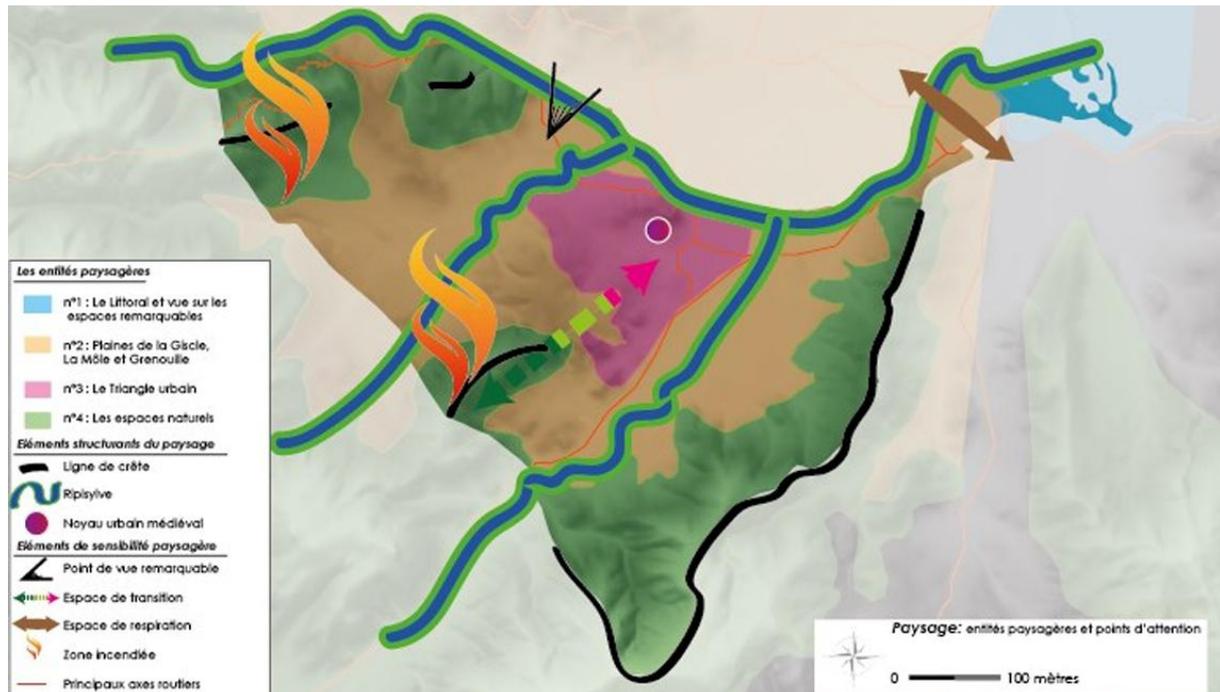
La plaine de la Gisle constitue avec le Golfe de Saint Tropez, son extension maritime, le plus vaste espace ouvert du territoire. Elle est composée par une vaste plaine agricole marquée par les ripisylves des principaux cours d'eaux qui la traverse (la Garde, La Môle et la Gisle). Elle est dominée par les villages promontoires de Grimaud et Cogolin qui se sont peu à peu étendu vers la plaine et sur les versants attenants.

Cogolin et Grimaud ont conservé des identités fortes au niveau des centres anciens, mais les espaces périphériques ont subi des transformations fortes au cours des 50 dernières années avec les zones artisanales et commerciales et en particulier autour du carrefour de « La Foux » qui marque aujourd'hui

la porte d'entrée de Saint-Tropez. Le paysage agricole et habité s'est transformé dans un paysage péri-urbain et circulé entre les infrastructures locales et commerciales qui sont peu valorisantes pour le site et les lieux traversés...

À l'échelle du territoire communal, quatre entités paysagères locales, identitaires, sont identifiables. Il s'agit de :

- Le Littoral et les vues sur les espaces remarquables,
- Les plaines de la Giscle, de la Môle et de la Grenouille,
- Le Triangle urbain,
- Les espaces naturels des Maures.



### 3.2.1 Espaces remarquables

Les espaces remarquables sont régis par les articles L121-23 à L121-26 et R121-4 à R121-6 du Code de l'Urbanisme.

En application de ces dispositions, le projet de PLU complète les espaces remarquables identifiés dans l'actuel PLU. Ainsi sont conservés comme remarquables : Les grands massifs boisés de Portonfus, Clavari, Faucon et Peinier.

Le projet de PLU y ajoute les espaces nécessaires au maintien des équilibres biologiques issus de la « trame bleue » : Les ripisylves bordant les cours d'eau de La Giscle, La Môle, La Grenouille et les Rabassières en amont de La Grenouille.

Aucun espace remarquable n'est identifié sur le territoire de Cogolin par le SCoT arrêté. Le littoral portuaire et la plage sont situés dans les espaces proches du rivage, identifiés par le SCoT. Ces espaces proches du rivage sont délimités par les routes départementales RD98A et RD559.

### 3.2.2 Plaines agricoles

Les ripisylves qui accompagnent les cours d'eau, éléments structurants essentiels du paysage, constituent des habitats naturels de grands intérêt écologique. Dans ces plaines, où prédomine la viticulture, de nombreux hameaux et domaines agricoles participent à la définition du paysage rural.

### 3.2.3 Triangle urbain

Dans le triangle urbain, plusieurs typologies urbaines cohabitent, se différenciant par leur architecture, leur densité, leur desserte, leur fonction ou encore leur rapport à l'espace public :

- Le centre médiéval, trame classique de hameau médiéval compact.
- Le nouveau centre-ville correspond à la première extension du noyau médiéval lorsque le village se déploie progressivement vers la plaine autour d'axes structurants.
- Les couronnes résidentielles, quartiers essentiellement dédiés à l'habitat, avec quelques activités économiques qui coexistent, se sont développés autour du centre-ville et du centre ancien. La forme urbaine y est mixte : composée de collectifs et d'habitations individuelles.
- Les quartiers jardins marquent une transition progressive entre le centre urbain et les espaces naturels et agricoles. Le bâti y est peu perceptible de par la densité végétale des jardins et des clôtures.
- Les quartiers des activités économiques, des équipements publics et des services, en limite de zone urbaine. Les espaces artificialisés de stationnement sont importants et la végétalisation des abords des sites renvoient une image industrielle.

### 3.2.4 Espaces naturels et transition entre ces espaces et les espaces bâtis

Cette entité paysagère est liée aux trois autres entités car elle structure chacune d'elles.

Le territoire de Cogolin constitue la transition entre le massif des Maures et le littoral. Historiquement cette transition était agricole. Aujourd'hui, les espaces agricoles sont partiellement bâtis et une nouvelle transition existe entre les Maures et la Méditerranée.

Elle traverse les espaces agricoles qui se ferment avant d'atteindre le triangle urbain de Cogolin puis par l'urbanisation de la plaine de la Gisle et de la Môle en se rapprochant du littoral. Ces espaces sont sensibles d'un point de vue paysager car soumis à la pression de l'urbanisation d'une part, à la déprise agricole et à l'enfrichement qui en résulte d'autre part ; le tout contraint par un maillage routier prégnant dans le paysage.

### 3.2.5 Les sites à enjeux paysagers du territoire

- Secteurs des crottes : Le site de gardiennage des caravanes à mieux intégrer dans son environnement naturel,
- Le centre des déchets industriel (ICPE) est situé à la jonction entre la vallée de la Môle et la plaine de la Gisle, à la confluence des deux cours d'eau : L'enjeu de ce site est de maintenir le masque paysager tout en stoppant l'artificialisation et l'étalement des stockages liés à l'activité et d'envisager un déplacement de l'activité sur un secteur approprié sur le territoire de l'intercommunalité.
- Secteur de négresse : Bien que classé en zone d'urbanisation future au PLU actuel, ce secteur est quasiment vierge de toutes constructions en dehors du réservoir d'eau et des terrains de tennis. Sa situation, à la fois proche de la zone urbaine, au pied de la Route de la Mort du Luc qui mène vers la zone d'activités et en limite des chemins de randonnées du massif des Maures, en fait un espace à enjeux.
- Les entrées de ville : les quatre entrées de ville restent à améliorer en termes de traitement paysager et sur l'entrée de ville Sud bordant la RD98, un aménagement routier assurant la sécurité est indispensable (carrefour du Colombier).

### 3.2.6 Résumé des Enjeux

1. Préserver les identités paysagères des espaces naturels remarquables,

2. Préserver, valoriser les paysages emblématiques des plaines agricoles et les éléments structurants,
3. Préserver les points de vue sur les éléments emblématiques du paysage (vue sur les reliefs des Maures, sur les éléments du patrimoine bâti...),
4. Améliorer les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles et naturels,
5. Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des différents quartiers dans le triangle urbain,
6. Protéger le centre médiéval,
7. Assurer l'intégration paysagère des zones d'urbanisation future et des espaces de densification,
8. Améliorer la qualité et l'intégration des zones d'activités dont celle marquant une entrée de ville (Saint Maur),
9. Développer des outils de mise en valeur paysagère des espaces publics,
10. Résorber les points noirs paysagers identifiés.

### 3.3 Risques naturels et technologiques

#### 3.3.1 Risques naturels :

- Inondation : crue des cours d'eau et ruissellements pluviaux :
  - La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui constitue une SERVITUDE.
  - La commune fait partie d'un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRi) Rhône Méditerranée.
  - La commune est concernée par le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Golfe de Saint-Tropez.
  - Selon la cartographie nationale des zones sensibles aux remontées de nappe, la commune est concernée par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave.
- Inondation : submersion marine et recul du trait de côte : Un porter à connaissance de l'État daté du 13 décembre 2019 a été communiqué à la commune. Seules les rives de la Giscle et le littoral de Cogolin sont à ce jour concernés. Les hauteurs estimées par l'État sont en majorité identifiées comme aléa faible.

Pour l'heure, il semblerait que la commune de Cogolin soit concernée par un engraissement de la plage de Cogolin correspondant à un phénomène de sédimentation des embouchures résultant d'un transfert de sédiments depuis les sols du territoire via les fleuves côtiers.
- Mouvements de terrain : Un porter à connaissance sur les aléas miniers portant sur les anciennes concessions de la Môle et de Cogolin a été communiqué à la commune. À noter qu'un PPR mouvements de terrain prescrit en 1997 par le préfet sur le territoire communal, n'a jamais abouti.
- Feu de forêt : Une carte d'aléas a été transmise dans un porter à connaissance de l'État en 2024.
- Radon : potentiel de catégorie 3 (fort)
- Séisme : zone de sismicité 2 (faible) : Un porter à connaissance a été transmis aux communes du Var par le préfet en 2011.

## 3.4 Fonctionnement écologique

### 3.4.1 Protections et inventaires naturalistes

ZNIEFF :

Non concernée par des sites du réseau Natura 2000, la commune comprend en revanche des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique terrestres de type II (ZNIEFF).

Il s'agit de la ZNIEFF Les Maures et la ZNIEFF Vallées de la Giscle et de la Môle. Ces ZNIEFF occupent 62% du territoire communal.

Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann (PNATH)

### 3.4.2 Les sites à enjeux du territoire

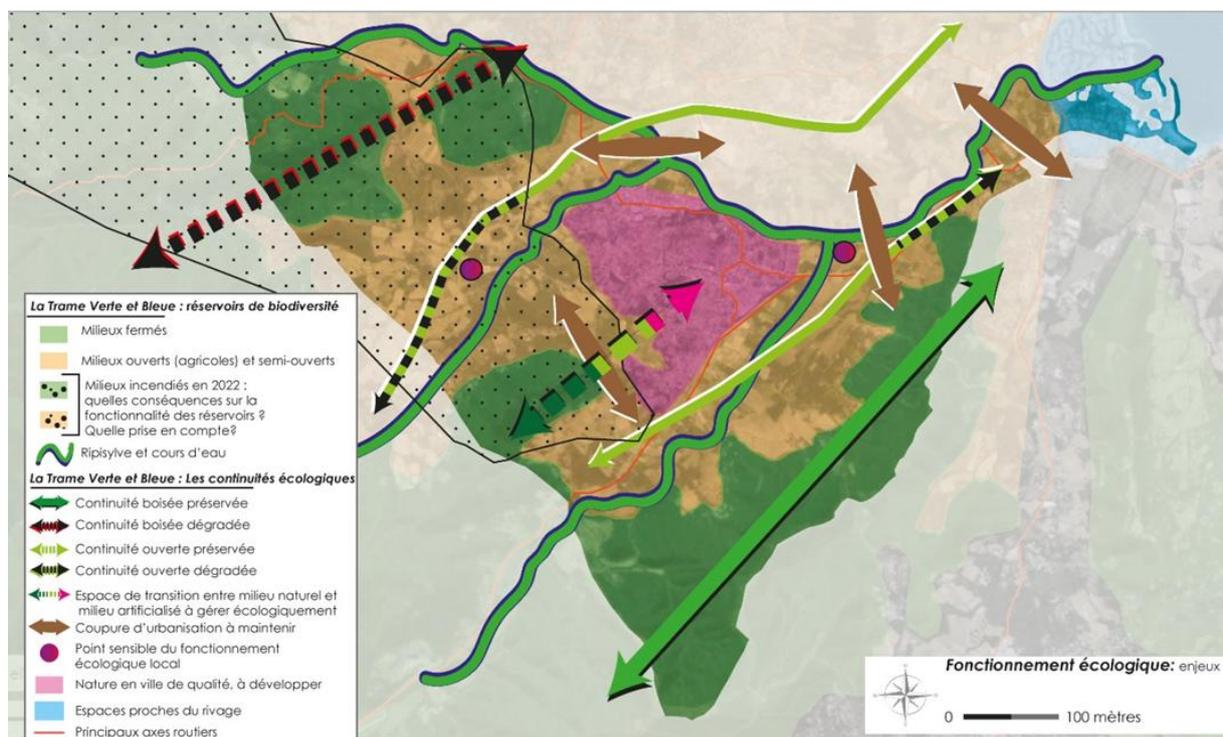
Secteur de la confluence de la Môle et de la Giscle : Secteur de 2 ha anthropisé en limite communale accueillant le centre des déchets industriel (ICPE).

Secteur « Les Crottes » : Ce secteur de 3 ha, anthropisé, est situé à la confluence du Vallat des Rabassières et du Ruisseau de Sainte. Enjeu écologique du PLU : Requalifier ce site anthropisé, restaurer la Trame Bleue (cours d'eau et ripisylve) et renaturer le site et lui retrouver une fonctionnalité écologique.

Site de l'hippodrome : La fonctionnalité écologique du site est limitée du fait de son positionnement dans un contexte littoral fortement urbanisé.

Secteur de Négresse : Ce secteur est un espace communal, qui accueille aujourd'hui des terrains de tennis, un sentier botanique, un club de tir, une brocante occasionnelle... Le secteur représente environ 21 ha. Les espaces artificialisés ne représentent qu'1 ha. L'enjeu du PLU est d'assurer le maintien du fonctionnement écologique de ce secteur.

### 3.4.3 Fonctionnement écologique global du territoire



Enjeux :

- Préserver les habitats naturels remarquables constituant les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue :
- Maintenir les espaces de déplacement des espèces (corridors écologiques)

### 3.5 Ressource en eau

#### 3.5.1 Caractéristiques hydrologiques et hydrographiques du territoire

La commune est intégralement située dans le bassin versant LP\_15\_04 « Giscle et côtiers Golfe de Saint Tropez ».

Masses d'eau superficielles :

Masse d'eau	Objectif état écologique	Échéance état écologique	Objectif état chimique	Échéance état chimique
FRDR12013 Ruisseau de Grenouille	Bon état	2027	Bon état	2015
FRDR100d La Giscle de sa source à la confluence avec la Môle	OMS*	2027	Bon état	2021
FRDR100b - La Giscle de la confluence avec la Môle à la mer <i>Masse d'eau fortement modifié</i>	OMS*	2027	Bon état	2021
FRDR100c La Môle de sa source à la confluence avec la Giscle	OMS*	2027	Bon état	2021

Masses d'eau côtières et de baignade : D'après la classification du SDAGE Rhône-Méditerranée Corse 2022-2027, la masse d'eau côtière Golf de Saint Tropez LP-15-89 présente un bon état.

Le port : La zone du Golfe de Saint-Tropez est l'une des zones qui présente les niveaux de contamination des sédiments portuaires les plus importantes du Var (pollution généralisée au cuivre et pollutions plus ponctuelles pour le mercure, le plomb et le zinc). Des pollutions par des résidus d'hydrocarbures (HAP) sont aussi constatées dans le port de Cogolin.

Les nappes souterraines : En 2022, l'état chimique de la masse d'eau souterraine des alluvions des fleuves côtiers Giscle et Môle, Argens et Siagne est considéré comme bon. Cette tendance a été confirmée dans le cadre du suivi conduit les 3 années suivantes.

*Etat des masses d'eau souterraines du territoire*

Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de la masse d'eau	Etat quantitatif	État chimique
<b>Côtiers Côte d'Azur</b>				
FRDG375	Alluvions de la Giscle et de la Môle	Eau souterraine affleurante	Bon	Bon
FRDG520	Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal	Eau souterraine affleurante et profonde	Bon	Bon
FRDG609	Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères	Eau souterraine affleurante et profonde	Bon	Bon

#### 3.5.2 Assainissement

Assainissement collectif : La station d'épuration intercommunale (Cogolin / Gassin) est localisée au lieu-dit Font Mourier. Elle a été mise en service en juin 2023, elle présente une capacité de 45 000

Équivalents habitants (EH). D'après le portail de l'assainissement, en 2023 sa charge entrante maximale était de 29 636 EH soit une capacité résiduelle de plus de 15 000 EH.

Assainissement non collectif : Le service du SPANC a recensé environ 5 600 installations d'assainissement non collectif sur l'ensemble de la CCGST, qui ne présentent pas de risques importants avérés.

### 3.5.3 Pluvial

La commune de Cogolin ne dispose pas de schéma directeur du pluvial. Le SDAGE met en avant son importance pour lutter contre les impacts négatifs de l'imperméabilisation croissante.

### 3.5.4 Eau potable

Sur le territoire du SCoT du Golfe de Saint-Tropez, la masse d'eau souterraine affleurante alluvions de la Giscle et de la Môle est identifiée comme ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable par le SDAGE. Quatre champs captant sont concernés, tous situés en partie ou totalement sur le territoire de Cogolin.

Ces champs captant mobilisent la totalité de la ressource en eau souterraine disponible. Il n'y a pas de ressources exploitables supplémentaires dans les vallées de la Môle et de la Giscle en amont des sites actuels de prélèvements et il n'est pas possible de réactiver les anciens sites de production aval sous peine de favoriser l'avance du biseau salé.

Les zones de sauvegarde : Une étude des Zones de Sauvegardes Exploitées (ZSE) a été réalisée par Artelia en 2015 afin de localiser et délimiter ces zones de sauvegardes qui sont au nombre de trois sur le territoire : ZSE La Môle, ZSE Grenouille et ZSE Giscle.

- La zone de sauvegarde exploitée de la Môle s'étend sur 581 ha principalement sur la commune de la Môle puis sur Bormes-les-Mimosas.
- Zone de sauvegarde exploitée de la Grenouille s'étend sur 150 ha sur la commune de Cogolin.
- Zone de sauvegarde exploitée de la Giscle s'étend sur 351 ha sur les communes de Grimaud et de Cogolin.

Gestion de la ressource en eau : Depuis le 1er janvier 2018, l'ensemble de la compétence afférente à l'eau potable des 12 communes a été transférée à la Communauté de communes du golfe de Saint-Tropez.

Les prélèvements pour l'alimentation en eau potable proviennent de diverses sources, à la fois locales et extérieures au territoire.

Les sources locales comprennent : Le barrage de la Verne, la nappe alluviale Giscle-Môle, le barrage du Vanadal et la source de la Mourre

Les sources extérieures incluent : Les achats d'eau à la Société du Canal de Provence (SCP) et l'adhésion au Syndicat d'adduction des eaux de la source d'Entraigues

Sachant que Cogolin représente 12% des abonnés de la CCGST, un volume de 2 140 939 m<sup>3</sup> de prélèvement estimé est destiné à l'alimentation de la commune, soit une consommation moyenne estimée par personne de 360 l/jour. La commune dispose d'une capacité de stockage de 11 650 m<sup>3</sup> plus du double qu'une journée moyenne de consommation.

Le volume prélevé pendant les mois de juillet et d'août est ainsi 4 à 5 fois supérieur au volume prélevé pendant l'hiver, ce qui correspond bien à l'augmentation constatée de la population.

Une liaison SCP Verdon/ Saint-Cassien/ Sainte Maxime permet de sécuriser l'approvisionnement en eau du territoire.

Le règlement du projet de PLU (article DC20) interdit la réalisation de parking souterrain, dans les espaces concernés par la SUP AS1, conformément à l'arrêté de protection de captage.

La distribution d'eau potable est assurée par un réseau maillé qui permet des échanges entre les différents services. Le Rapport annuel 2022 sur le prix et la qualité du service de l'eau distingue principalement deux modes de gestion pour la distribution : la DSP 11 communes dont fait partie Cogolin et la DSP Sainte Maxime.

### 3.5.5 Pressions/menaces sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

L'orientation fondamentale n°5B du SDAGE concerne la lutte contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.

Le bassin versant de La Giscle et Côtiers Golfe de Saint-Tropez est classé en zone sensible à l'eutrophisation au titre de l'azote et du phosphore par arrêté préfectoral du 9 février 2010. Ni Cogolin, ni aucune autre commune du SCoT n'est classée en « zone vulnérable nitrates ». Jusqu'à présent, les analyses effectuées sur les eaux superficielles et sédiments des cours d'eau n'ont pas révélé la présence de pesticides au-delà des seuils de détection.

Les rejets de stations d'épurations sont sources d'altération de la qualité des cours d'eau du territoire de CCGST, en particulier sur La Giscle aval et sur le Préconil en aval du Plan de la Tour où des pollutions organiques sont récurrentes.

Les industries du territoire, bien que peu nombreuses, sont également à l'origine de rejets polluants directs ou indirects dans les eaux : matières en suspension, produits azotés, métaux lourds, micropolluants organiques et minéraux, etc.

L'agriculture utilise des produits phytosanitaires et des engrais qui sont à l'origine d'une pollution azotée et par les pesticides des eaux. La viticulture génère également une pollution aux métaux lourds du fait de l'utilisation de sulfate de cuivre.

Dans les secteurs les plus urbanisés, notamment sur la côte, la morphologie des cours d'eau est souvent très dégradée par les activités anthropiques anciennes ou plus récentes : curages répétitifs pour limiter les risques d'inondations, confortements de berges et endiguement, couverture du lit, mise en place d'ouvrages hydrauliques dont les barrages, aménagement de gués, etc.

Le territoire Est de Cogolin dispose d'un linéaire littoral réduit (plage de 320 m de long) qui n'est pas (pour l'heure) concerné par l'érosion mais par un engraissement de plage.

L'embouchure de La Giscle dont le tracé a été profondément modifié lors de la construction de la cité lacustre de Port Grimaud et des Marines de Cogolin est caractérisée par un ensablement notable qui provoque un rehaussement du fond du lit et perturbe de fait la navigabilité du chenal.

Sur le Préconil, cette accumulation de sédiments en provenance du bassin versant perturbe les écoulements et accroît fortement les risques et l'étendue des débordements lors des crues. Les apports sédimentaires du Bourrian sont à l'origine d'un envasement accéléré de Port Cogolin.

### 3.5.6 Enjeux

- Préserver et améliorer la qualité des eaux superficielles,
- Préserver la qualité des eaux souterraines et côtières,
- Veiller à une cohérence entre développement du territoire et assainissement,

- Maitriser les eaux pluviales et intégrer leur gestion au projet de développement,
- Préserver les cours d'eau et leur ripisylve (envisager leur restauration /renaturation),
- Prendre en compte les phénomènes d'ensablement de la plage et d'ensablement des embouchures en lien avec les territoires voisins,
- Veiller à une cohérence entre développement des projets du territoire et ressource en eau,
- Encourager les économies d'eau.

## 3.6 Qualité de l'air et énergie

### 3.6.1 Objectif du SRADDET repris dans le SCoT en cours d'élaboration

Le SRADDET vise une réduction de 75% des émissions totales de GES à l'horizon 2050, par rapport à 2012. Des cibles sectorielles sont établies pour la réduction des émissions de GES, notamment dans les secteurs des transports, du chauffage et de l'industrie.

Le SRADDET a pour objectif de diminuer de 50% la consommation totale d'énergie primaire et de 30% la consommation finale d'énergie d'ici 2050, par rapport à 2012. Le SRADDET cible les secteurs de l'habitat, du tertiaire, des transports, de l'industrie et de l'agriculture pour la réduction de la consommation énergétique.

L'objectif est de couvrir 100% de la consommation d'énergie par des sources renouvelables locales d'ici 2050. Le SRADDET vise à augmenter la production d'énergies renouvelables en assurant un mix énergétique diversifié et décentralisé, en privilégiant les énergies renouvelables thermiques et électriques.

Le SRADDET fixe des objectifs de réduction des émissions de rejets polluants atmosphériques, répartis par secteurs d'activité.

Le développement de pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques est encouragé, ce qui contribue au stockage de carbone. La gestion multifonctionnelle et durable de la forêt est également mise en avant.

L'objectif est d'atteindre 100% de couverture de la consommation énergétique par des sources renouvelables locales à l'horizon 2050.

### 3.6.2 Objectifs du PCAET

La communauté de communes a intégré ces objectifs dans son Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) adopté le 12 février 2020.

Le PCAET vise une réduction des émissions de GES de -29 % en 2030 par rapport à 2012. Il s'aligne sur les objectifs de la stratégie régionale neutralité carbone du SRADDET.

Le PCAET prévoit une réduction progressive de la consommation d'énergie finale sur le territoire, dans la continuité des objectifs régionaux fixés par le SRADDET.

L'objectif est de porter la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie à 22 % en 2030 et 50 % en 2050. Les objectifs sont déclinés par filière, avec une part importante donnée au solaire photovoltaïque, à la biomasse et à la géothermie.

Le PCAET prévoit des objectifs de réduction des émissions de polluants atmosphériques, tels que les oxydes d'azote (NOx) et les particules fines (PM10 et PM2,5).

Est visée une part de production locale d'énergie par rapport à la consommation de 50 % en 2050.

### 3.6.3 Enjeux

- Réduire les consommations énergétiques des deux principaux secteurs de consommation : le transport et le résidentiel,
- Développer les énergies renouvelables,
- Réduire les émissions atmosphériques.
- La filière bois énergie ne doit pas être contrainte par le PLU.

## 4 – Gestion du foncier

### 4.1 Capacité de densification et mutation

Une cartographie des espaces non bâtis classés en zone urbaine a été établie sur la base du PLU en vigueur en 2024. Il s'agit des parcelles « sans construction, qui représentent une surface minimale de 500 m<sup>2</sup>, non couverts d'Espaces Boisés Classés », où le PLU1 autorise la production de logements. Il en ressort une capacité de production théorique de 667 nouveaux logements.

Or, Le PLU2 a pour objectif de réduire la production de logements dans les quartiers les plus éloignés du centre-ville en faveur d'une trame verte et d'un coefficient de jardin conséquent. En outre, le SCoT requiert de réduire drastiquement la production de logements (une moyenne de 55 logements par an) est préconisée dans le « pôle majeur » dont fait partie Cogolin.

Parallèlement un tableau de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis est présenté. Il cible prioritairement le triangle urbain et le secteur oriental de l'hippodrome. La densification des zones dédiées au logement est qualifiée de fort sur le centre-ville, modéré sur la première couronne résidentielle et faible sur les autres couronnes.

### 4.2 Evolution démographique et capacité d'accueil du PLU2

Le projet de PLU2 retient un taux moyen de croissance démographique de 0,65 % par an sur 10 ans, pour accueillir 787 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 ; ce qui nécessitera la construction de 367 résidences principales et 197 résidences secondaires. La répartition des logements en résidence principale à produire selon les zones du PLU2 seraient la suivante :

Ensemble des zones du PLU dédiées à produire de l'habitat	Nombre de logements produits dans les espaces non bâtis (Coeff. rétention foncière 1/3)	RP 65%	Densité de logements par hectare du PLU
Ua	157	102	129 logements / ha
Uba	27	18	51 logements / ha
Ubb	45	29	19 logements / ha
Ubc	48	31	6 logements / ha
Ubd	0	0	-
1AUa	20	13	6 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>297</b>	<b>193</b>	
Nombre de logements en renouvellement urbain en zones Ua et Uba	268	174	107 logements / ha
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>565</b>	<b>367</b>	

### 4.3 Consommation des Espaces Naturels Agricoles et forestiers (ENAF)

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers des dix dernières années est de 29,5 ha pour la période 2011-2021 et de 30,6 ha pour la période 2014-2024.

La consommation envisagée à l'horizon 2035 serait réalisée sur une surface de 25,5 ha et serait ventilée ainsi :

- 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 situés en zones 1AU pour environ 13 ha » dans le secteur de l'Argentière : 5,2 ha pour de l'habitat (1AUa) et 7,8 ha pour un équipement public, pôle d'équipement public, sportif et de loisir (1AUb).

Le PLU révisé comprend deux zones à urbanisation différée (2AU) : l'une à vocation résidentielle de 4,7 ha dans le secteur du Mistral (zone 2AUa) et l'autre « destinée à des aménagements non imperméabilisés » de 6,2 ha (zone 2AUb pour le futur pôle multimodal envisagé dans le secteur de La Foux). Il prévoit également la renaturation de la confluence du cours d'eau la Môle avec la Giscle sur 3,75 ha, secteur occupé par le centre de déchets.

Le Scot, qui prend en compte la loi Climat et Résilience et l'objectif de réduction de consommation d'espace du SRADDET (-54,5%) a ventilé les objectifs de consommation pour les trois pôles majeurs de la façon suivante :

	Consommation prévue par le SCoT	Consommation projetée par le PLU révisé
Résidences principales	31 ha pour les 3 pôles majeurs	Environ 11,7 ha (zones 1AUa et U)
Activités économiques	1,5 ha pour les 3 pôles majeurs	Aucune consommation dans les zones Ue
Équipements	8 ha pour les 3 pôles majeurs	7,8 ha (Zone 1AUb)
Résidences secondaires	34 ha à l'échelle des 12 communes	Environ 5 ha (zone 1AUa et U)
Infrastructures de transport	36 ha à l'échelle des 12 communes	Environ 1 ha correspondant aux ER

Alors que 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 en délimite désormais environ 390 hectares (14% du territoire), soit une réduction de l'enveloppe constructible de 110 hectares.

## 5 - Présentation synthétique du projet de révision n°1 du PLU de Cogolin

La révision du PLU de la commune de Cogolin, a été prescrite par délibération du 21 juillet 2021. Elle s'inscrit dans une démarche de transformation de la commune vers une ville verte et durable, qui ait la capacité d'accueillir les nouveaux habitants et qui puisse renforcer son rôle de pôle majeur au sein de la communauté de communes. Cette révision s'articule autour des objectifs principaux suivants :

- Maîtriser l'urbanisation en réduisant l'étalement résidentiel et en définissant un périmètre urbain constructible pour limiter la consommation d'espaces naturels ou paysagers. L'urbanisation sera orientée vers un renouvellement urbain des espaces en centre-ville.
- Favoriser le renouvellement urbain en centre-ville en identifiant des espaces pouvant muter en espaces publics paysagers. La réhabilitation de logements en favorisant la mixité sociale et le développement de commerces de proximité constitueront également une priorité du renouvellement urbain.

- Aménager un pôle sportif et de jeunesse regroupant les infrastructures publiques dans un environnement paysager privilégié et un quartier dédié aux sports et à la jeunesse, à proximité des écoles et des quartiers résidentiels.
- Soutenir le développement économique et l'agriculture par la mise en œuvre d'un projet destiné à augmenter les espaces cultivables, les zones de pâturage, la culture fruitière et maraîchère. Le développement économique des exploitations agricoles sera aussi encouragé. Par ailleurs, un objectif de développement durable fait partie de l'évolution du quartier de la Négresse.
- Identifier et valoriser la trame verte et bleue pour protéger les paysages traditionnels et les continuités écologiques traversant la commune de Cogolin, y compris en milieu urbain.
- Valoriser le patrimoine bâti, améliorer la qualité architecturale et environnementale, notamment par, la requalification de la Place de la République, la sauvegarde des espaces verts et les itinéraires de promenades. De nouvelles prescriptions seront mises en œuvre pour renforcer la qualité architecturale des nouvelles constructions. Elles prendront également en compte la gestion des eaux pluviales et la végétalisation des parcelles.
- Améliorer les déplacements et les réseaux de mobilité douce par un maillage du territoire communal. Il est envisagé d'aménager les voiries en intégrant systématiquement des cheminements piétons et des pistes cyclables pour faciliter les déplacements quotidiens.
- Réajuster l'économie locale sur l'ensemble de l'année (plutôt que sur la période estivale) et favoriser la mixité fonctionnelle en encourageant la mixité économique des activités de services, commerces, artisanat et hébergement touristique ainsi que la requalification du quartier de Saint Maur.

Ces objectifs reflètent une vision globale et intégrée du développement de la ville de Cogolin rassemblant transition écologique, attractivité économique, cohésion sociale et qualité de vie pour les habitants. Ils seront traduits et exprimés par des grandes orientations dans le Plan de Développement et d'Aménagements durables (PADD).

## 5.1 Choix retenus pour établir le PADD :

### 5.1.1 Le Plan de Développement et d'Aménagements durables

Le Plan de Développement et d'Aménagements durables (PADD) est régi par les dispositions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Il traduit les choix politiques de la commune de Cogolin en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les dix prochaines années. Il définit une feuille de route pour transformer la commune en une ville verte, durable et attractive au regard des défis environnementaux.

Après avoir été débattu et adopté en conseil municipal, le PADD exprime les trois grandes orientations stratégiques de la politique communale en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2035, qui sont présentées ci-après.

*Orientation générale n°1 : Cogolin, une ville verte : respecter et consolider l'armature naturelle communale en préservant les ressources.*

Cette orientation est déclinée en 5 objectifs :

**1.1 Protéger les continuités écologiques par l'identification d'une Trame Verte et Bleue** (forêts, cours d'eau, zones humides) à l'échelle du territoire connectée à celles des communes voisines et cohérente avec la gestion du risque incendie de forêt.

**1.2 Favoriser la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain** par l'identification des éléments de la trame Verte et Bleue existants dans le « triangle urbain » pour relier les réservoirs de biodiversité. Imposer une surface minimale de surface de jardin, surface non bâtie et non imperméabilisée, pour tout nouveau projet d'urbanisation. Il est également envisagé de 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.

**1.3 Valoriser les paysages et requalifier les sites dégradés par des actions de protection :**

- Protéger les paysages naturels et boisés par un classement approprié en zone naturelle avec Espaces Boisés Classés.
- Valoriser l'architecture et le patrimoine bâti en imposant des prescriptions architecturales et règlementaires.
- Valoriser les paysages agricoles (plaine de la Gisle et de la Môle) et requalifier les entrées de ville, et les sites dégradés (hippodrome, secteur des Crottes).

**1.4 Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation** par une gestion durable du cycle de l'eau. La sécurisation de l'alimentation en eau potable sera assurée par une meilleure protection des eaux souterraines issues des nappes de la Gisle et de la Môle.

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

Cet objectif vise à tenir compte des risques naturels pour prendre les mesures destinées à protéger les vies humaines et les biens. Il s'agit des risques d'inondation (PPRi) et de ruissellement pluvial, de l'aléa incendie et du recul du trait de côte.

*Orientation générale n°2 : Cogolin, une ville durable : concevoir un cadre de vie de qualité dans une ville en croissance.*

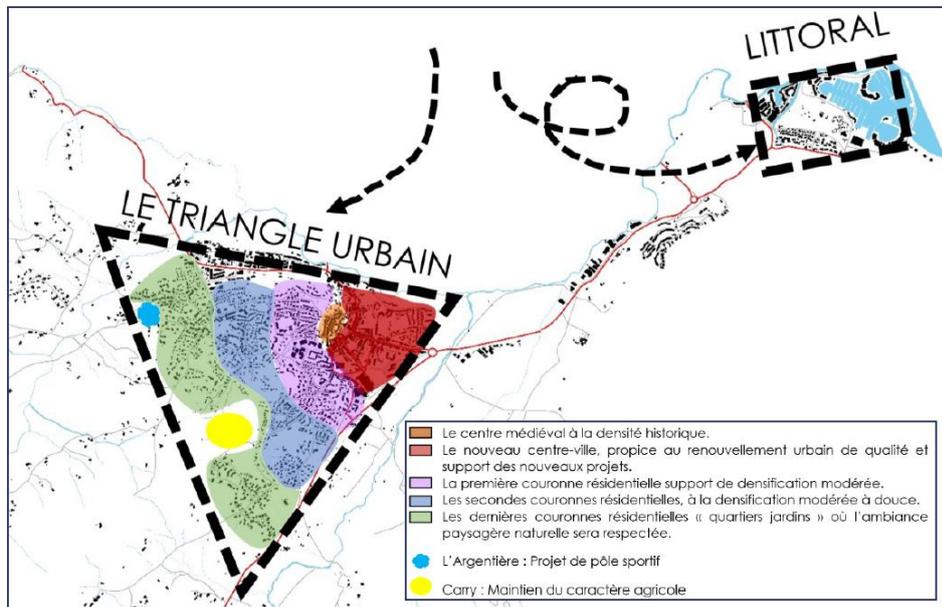
Cette orientation est déclinée en cinq objectifs :

**2.1 Stabiliser le contour du triangle urbain :**

Le PLU2 entend contenir l'urbanisation dans ce triangle urbain pour finaliser le développement de la ville de Cogolin. Ainsi, le contour de l'enveloppe urbaine sera dessiné et achevé. Ce triangle urbain ne sera pas densifié de façon uniforme et sera découpé en plusieurs zones qui bénéficieront d'un règlement adapté à leur future évolution. Le principe consiste à définir des « couronnes urbaines résidentielles » à la densité dégressive, en réglementant la densification selon les différents quartiers identifiés ci-après :

- 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 modérée à 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 sera pris en compte.

Il s'agit de mettre en œuvre un urbanisme raisonné dans les secteurs urbains qui présentent encore des capacités de développement ainsi que des gisements fonciers non bâtis.



## 2.2 Adapter les équipements aux futurs besoins de la population

Le PLU identifie un site préférentiel destiné à accueillir les futurs équipements publics : le site de l'Argentière. L'objectif consiste à 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 paysager, 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. Il s'agit d'un des objectifs majeurs du PLU.

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

Il sera intégré une réponse 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. Des voiries apaisées et des mobilités douces seront intégrées au cœur du projet urbain. Des aires de covoiturage et des stationnements mutualisés seront également créés pour améliorer les connexions entre quartiers.

## 2.4 Assurer la transition énergétique et numérique

Il s'agira de promouvoir les énergies renouvelables, d'imposer des exigences de performance énergétique pour les futures constructions. Il est également prévu d'anticiper les besoins en matière de très haut débit et de réduire la consommation des éclairages publics en lien avec la trame noire.

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

Les objectifs retenus visent à :

- 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 Gisle. Rechercher un site de substitution au sein de l'intercommunalité.

*Orientation générale n°3 : Cogolin, une ville attractive : un positionnement urbain et économique assurant son rôle de « pôle majeur ». Cette orientation comprend six objectifs :*

### **3.1 Confirmer la position de « pôle majeur » :**

La mutation de Cogolin nécessite un second souffle pour renforcer son attractivité 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**

Cet objectif vise à proposer une mixité de l'offre de logements (habitat individuel, collectif, maison de ville...) pour répondre aux besoins des habitants.

Deux secteurs 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 dégressive en s'éloignant des polarités.
- Le littoral déjà urbanisé où la mixité des fonctions sera favorisée : commerces, habitats et hébergements touristiques.

La recherche d'une qualité résidentielle sera mise en œuvre par l'amélioration du parc existant, notamment pour les copropriétés dégradées. Pour les constructions neuves, des prescriptions architecturales seront définies.

Pour favoriser le parcours résidentiel, le PLU proposera selon les quartiers, une mixité de logements en application du Programme Local de l'Habitat (PLH). Ainsi, il répondra à la demande de logements des jeunes, des aînés, des catégories modestes, très modestes et des primo-accédants.

### **3.3 Conforter le rayonnement économique de Cogolin**

Les espaces économiques et, notamment, les trois Zones d'Activités Économiques – ZAE de St Maur, Valensole, Font Mourier seront modernisées et feront l'objet d'un renouvellement urbain sur la base d'une densité maîtrisée, d'une mixité des fonctions économiques, commerciales et artisanales ainsi qu'une qualité environnementale et architecturale d'ensemble. Ces dispositions ont pour objet d'affirmer leur vocation économique afin d'éviter qu'elles ne soient support d'un développement résidentiel. Les zones économiques de St Maur et de la rue Marceau seront intégrées dans le triangle urbain de Cogolin moyennant leur requalification, urbanité, vocation commerciale affirmée, connexion aux cheminements doux (piste cyclable, ...) et aux transports en commun,

Le développement commercial du centre-ville sera poursuivi avec la mise en place d'un linéaire de diversité commercial et artisanal pour assurer la pérennité des petits commerces. La renaturation des quartiers très artificialisés et la requalification des centres commerciaux seront également prévus.

### **3.4 Valoriser les identités touristiques**

Sur l'ensemble du territoire, l'objectif consiste à renforcer l'offre d'hébergements touristiques.

Le PLU2 vise deux objectifs 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. Il s'agira de mettre en œuvre un projet intégré pour les Marines, le Port et l'Hippodrome, qui s'appuiera sur la qualité paysagère, urbaine, environnementale et sera connecté aux lieux d'intérêt touristique

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 Gislette.
-  La plage : Maintenir l'activité balnéaire en respectant la loi littoral.
-  Site classé des Pins Parasols à préserver.

Côté Terre, il s'agit de mettre en valeur le centre-ville et les espaces nature en :

- Requalifiant le centre médiéval et le centre-ville par des aménagements qualitatifs tels que enseignes, terrasses, aménagement des places publiques, végétalisation pour y développer l'attractivité.
- Poursuivant les efforts d'intégration et de requalification paysagère et écologique pour les sites du camping de l'Argentière, le secteur des Crottes, le site de Trimurti (à la suite de l'incendie d'août 2021).
- Valorisant les bâtiments situés en zone-agricole ou naturelle pour le développement d'activité économique (hébergements, accueils touristiques, séminaires).

### 3.5 Garantir le maintien de l'agriculture Cogolinoise

Cet objectif vise notamment à :

- Maîtriser la pression foncière en particulier sur les deux grandes entités agricoles des plaines de la Gisclé 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 ceux classés en AOP Côte de Provence) en lien avec le plan de reconquête agricole de la Chambre d'Agriculture du Var (attribuer à ces espaces un zonage A).
- Classer en Zone agricole les espaces incendiés en août 2021.

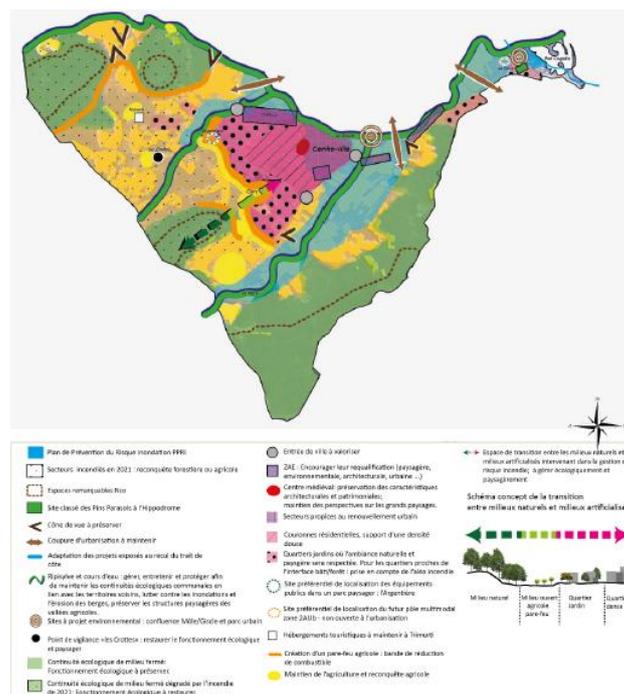
- Développer une agriculture pour lutter contre le risque incendie en créant un pare-feu agricole (réduction de combustibles) en limite de l'enveloppe urbaine située à l'interface d'espaces boisés. Maitriser le développement des exploitations agricoles dans les zones d'aléa incendie fort et très fort.
- 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

Il s'agit de prendre en compte la gestion multifonctionnelle des forêts au regard de :

- La fonction paysagère, lutte contre l'érosion des sols, limitation du ruissellement pluvial, piège à CO<sub>2</sub>, réservoir de biodiversité.
- L'adaptation aux changements climatiques moyennant une gestion durable des surfaces forestières en réfléchissant au devenir des espaces naturels incendiés en août 2021.
- Le maintien des surfaces forestières exploitables en favorisant l'économie sylvicole (énergie bois, bois construction, forêt de production...) sans dénaturer les paysages.

### Synthèse des orientations générales du PADD de la révision du PADD de Cogolin



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

### Le 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 environ 30,6 hectares.

### La Prévision du PLU2

Le PLU prévoit une consommation réduite à 25,5 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 situés en zones 1AU pour environ 13 ha.

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

Il est nécessaire de souligner la consommation de surface différée de 4,7 ha correspondant à la zone 2AUa, zone résidentielle qui serait ouverte à l'urbanisation après 2035. La consommation d'espace liée à la zone 2AUa est donc différée (3) au-delà des projections actuelles du PLU.

L'objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) fixé par le PADD tient compte de la loi climat et Résilience dont les objectifs ont été fixés à -54,5% dans le SRADDET et ventilés entre les communes dans le SCoT du Golfe de Saint Tropez.

## 5.2 Choix retenus pour établir le Règlement du PLU révisé

Le règlement s'appuie sur la nouvelle nomenclature définie par l'ordonnance du 23 septembre 2015. Cette nouvelle nomenclature thématique garantit une cohérence dans la rédaction des règles, une meilleure lisibilité et une facilité d'instruction.

Il est structuré ainsi :

- **Titre I : Dispositions générales (DG)** – rappels réglementaires et définitions utiles applicables au territoire.
- **Titre II : Dispositions communes (DC)** – applicables à toutes les zones, évitant les redondances.
- **Titres suivants : Dispositions spécifiques par zone** –, qui détaillent les règles propres à chaque zone.

Ainsi les dispositions communes (DC) et les dispositions spécifiques propres à chaque zone sont découpées en trois sections :

1. Destination, usage des sols et nature d'activité.
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères...
3. Desserte et équipements.

Au total 30 articles réglementent chaque chapitre du règlement, garantissant clarté et homogénéité d'application.

### 5.2.1 La vocation des Zones du PLU

Le zonage du PLU révisé traduit la volonté de la commune de concentrer le développement urbain au sein du « triangle urbain » existant, de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et de préserver les équilibres paysagers et écologiques du territoire communal.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N) et en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Les différentes zones sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les zones urbaines U :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Zone Ua :</b> centre-ville                             <ul style="list-style-type: none"> <li>» <i>Zone Uap : le village historique</i></li> </ul> </li> <li>▶ <b>Zone Ub :</b> zone regroupant les couronnes résidentielles :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>» <i>Zone Uba : première couronne résidentielle</i></li> <li>» <i>Zone Ubb : seconde couronne résidentielle</i></li> <li>» <i>Zone Ubc : troisième couronne résidentielle</i></li> <li>» <i>Zone Ubd : troisième couronne résidentielle soumise à un aléa incendie fort ou très fort</i></li> </ul> </li> <li>▶ <b>Zone Ue :</b> zone regroupant les activités économiques, commerciales, artisanales...</li> <li>▶ <b>Zone Up :</b> zone portuaire :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>» <i>Zone Upa et Upc : les Marines et le port</i></li> <li>» <i>Zone Upb : secteur oriental de l'ancien hippodrome (OAP)</i></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les zones à urbaniser AU :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Zones 1AU</b> dites « ouvertes à l'urbanisation » :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>» <i>Zone 1AUa : phase 1 du projet de l'Argentière</i></li> <li>» <i>Zone 1AUb : phase 2 du projet de l'Argentière (avec OAP communes pour les deux zones 1AU)</i></li> </ul> </li> <li>▶ <b>Zones 2AU</b> dites « fermées » :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>» <i>Zone 2AUa : Mistral</i></li> <li>» <i>Zone 2AUb : Grand Pont</i></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les zones naturelles et forestières N :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Zone N :</b> zone naturelle, comportant deux secteurs :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>» <b>Secteur Nco :</b> zone naturelle nécessaire au maintien de la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue communale et extra communale.</li> <li>» <b>Secteur Na :</b> zone naturelle soumise à un aléa incendie fort ou très fort</li> <li>» <b>Secteur Nc :</b> secteur des Crottes dédié à l'activité de gardiennage des caravanes, sans potentiel constructible.</li> </ul> </li> <li>▶ <b>STECAL de la zone N :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>» <b>Nsta :</b> camping <u>existant</u> de l'Argentière</li> <li>» <b>Nstb :</b> hébergement touristique <u>existant</u> de Trimurti</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans ces secteurs il n'y aura pas de nouvelle construction.</p> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les zones agricoles A :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Zone A :</b> zone agricole                             <ul style="list-style-type: none"> <li>» <b>Secteur Aa :</b> zone agricole soumise à un aléa incendie fort ou très fort</li> </ul> </li> <li>▶ <b>STECAL de la zone A :</b> la zone agricole ne comporte pas de STECAL</li> </ul> </li> </ul>

### 5.2.2 Zone Uap : Centre urbain historique

#### Objectifs :

- Préserver et valoriser le centre historique de Cogolin, à forte valeur patrimoniale.
- Encadrer les interventions sur le bâti existant pour maintenir la cohérence urbaine et architecturale.
- Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti et la revitalisation commerciale et résidentielle du centre ancien. En veillant au maintien de la mixité fonctionnelle (Habitat, commerce, artisanat, services).

**Principes d'aménagement :** Les interventions nouvelles ou modifications de façades doivent respecter la trame urbaine médiévale, les gabarits, la volumétrie traditionnelle et la palette chromatique insérée dans les annexes réglementaires. L'intégration des éléments techniques seront réglementés pour assurer une intégration architecturale et paysagère optimale.

### 5.2.3 Zone Ua : Centre-ville

#### Objectifs :

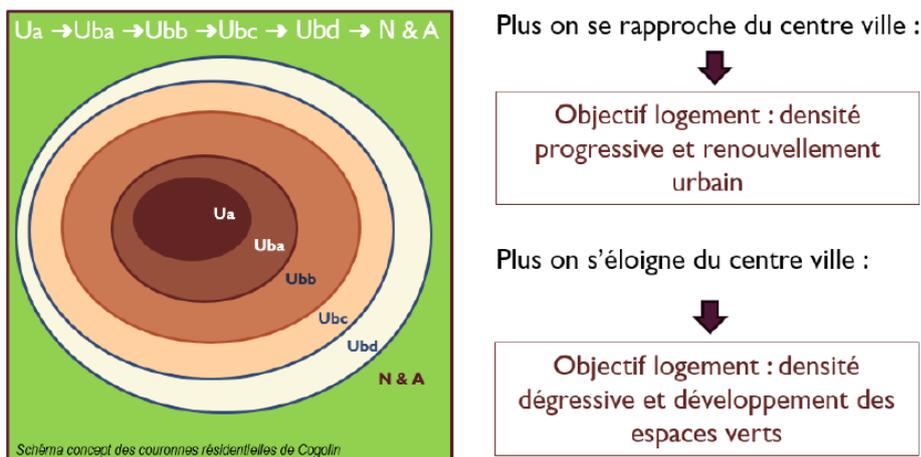
- Poursuivre le renouvellement urbain autour des axes structurants du centre-ville.
- Favoriser la densification modérée, la mixité sociale et la proximité entre logements, commerces et services publics.
- Valoriser et maintenir la cohérence architecturale et visuelle avec le centre ancien.

**Principes d'aménagement :** les constructions doivent respecter des gabarits maîtrisés et des transitions harmonieuses avec le tissu existant. Les façades et retraits sur rue doivent être traités qualitativement et accompagnés d'aménagements paysagers.

### 5.2.4 Zones Ub – Couronnes résidentielles

**Objectifs :** Les zones « Ub » ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, mais aussi des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Dans le PADD, les zones Ub correspondant aux « couronnes urbaines résidentielles » situées notamment dans le triangle urbain, à la densité dégressive, en réglementant une densité maximale, adaptée aux différents quartiers.



**Principes d'aménagement :** Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le bâti environnant par un jeu d'échelle, de volumétrie et de matériaux. Un coefficient d'espace libre est mis en œuvre pour garantir une partie d'espaces verts. Les clôtures, aménagements extérieurs et éléments techniques sont encadrés pour préserver l'homogénéité des quartiers.

### 5.2.5 Zone Ue : Zones d'activités économiques, artisanales et commerciales...

Les zones Ue sont délimitées au zonage du PLU. Toutes ces zones sont existantes : le PLU ne prévoit pas d'ouverture ou de création de nouvelle zone économique. Le zonage a été adapté en fonction de la zone inondable. Les dispositions communes (DC) sont applicables à l'ensemble de la zone Ue. Le règlement prévoit néanmoins des dispositions spécifiques aux zones Ue.

#### Objectifs :

- Consolider et moderniser les zones d'activités existantes (Saint-Maur, Font Mourier, Valensole).
- Encourager la diversification économique (artisanat, PME, services).
- Préserver la qualité paysagère et réduire les nuisances.
- Prendre en compte les contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

**Principes d'aménagement :** Les constructions à usage d'habitation sont interdites, à l'exception des logements de fonction. Le traitement architectural et la végétalisation des façades et des espaces libres est obligatoire. Des prescriptions spécifiques encadrent la gestion des eaux pluviales et la maîtrise du stationnement.

**Les évolutions de zonage entre le PLU1 et le PLU2 :**

Les ZAE de St Maur et de Valensole ont été réduites en partie en raison de leur caractère non bâti en zone inondable. La ZAE de Font Mourier a également été réduite à l'ouest en zone Nco afin de conserver la ripisylve de La Giscle. Elle a en revanche été étendue de 2 parcelles.

### 5.2.6 Zone Up : zone portuaire

Les zones « Up » sont constituées par des quartiers portuaires situés sur le littoral bâti et artificialisé de Cogolin.

Elles correspondent aux secteurs suivants :

- **Zone Upa et Upc :** *les Marines et le port*
- **Zone Upb :** *secteur oriental de l'ancien hippodrome (OAP)*

Upa et Upc accueillent d'ores et déjà une variété des fonctions urbaines (habitat, activité...) que le PLU2 entend conserver. Toutefois en zone Upc aucune nouvelle construction ne peut être autorisée exceptée celles validées par le Domaine Public Maritime (artificialisé).

La zone Upb correspond au « **secteur oriental de l'ancien hippodrome** » de Cogolin. Seul ce secteur « oriental » reste constructible. Le « **secteur occidental de l'ancien hippodrome** » est déclassé de zone U en zone N : ce nouveau classement permettra de reconverter le camping existant en parc public arboré.

**Objectifs :**

- Encadrer les aménagements liés à la plaisance, au tourisme et aux activités nautiques.
- Préserver la qualité paysagère et la cohérence architecturale du front littoral.
- Favoriser une mixité fonctionnelle maîtrisée entre activités portuaires, commerces, hébergements et loisirs.

**Principes d'aménagement :** Les constructions nouvelles ou extensions doivent respecter les hauteurs existantes, matériaux et palettes chromatiques. Les espaces publics, cheminements piétons et plantations sont à valoriser pour renforcer l'attractivité du littoral.

### 5.2.7 Zone 1AU : zones ouvertes à l'urbanisation sous conditions

Le PLU2 de Cogolin comporte deux zones 1AU, zones ouvertes à l'urbanisation sous conditions :

- 1AUa : phase 1 du projet de l'Argentière (5,2 ha) = les quartiers d'habitations.
- 1AUb : phase 2 du projet de l'Argentière (7,8 ha) = le projet de pôle sportif.

Les zones 1AUa et 1AUb font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) lesquelles traduisent le parti d'aménagement retenu (cf. document n°3 du PLU). Tout aménagement et toute construction doivent être compatibles avec les OAP.

**Objectifs :**

- Favoriser le développement maîtrisé de nouveaux quartiers dans la continuité du tissu urbain existant.

- Encadrer toute ouverture à l'urbanisation par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Répondre aux besoins de logements, d'équipements et d'activités tout en respectant la sobriété foncière

**Principes d'aménagement :** Pour la zone 1AUa -Secteur de l'Argentière-, il s'agit d'une extension résidentielle, intégrant logements diversifiés, espaces publics et liaisons douces. Pour la zone 1AUb - Pôle sportif- elle consiste à accueillir le nouveau pôle sportif, avec intégration paysagère et préservation des continuités écologiques.

Le secteur de l'Argentière est un espace de transition entre la zone urbaine et les milieux naturels et agricoles : le projet de l'Argentière viendra « fermer » le dessin du triangle urbain en matérialisant une couture urbaine de transition caractérisée par un pôle d'équipements publics au sein d'un parc arboré et aéré.

#### 5.2.8 Zones 2AU fermées à l'urbanisation

En application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la délimitation de deux zones 2AU sont subordonnées à une évolution du PLU (modification ou révision du PLU), procédure d'urbanisme qui devra prévoir notamment des OAP. Il s'agit de :

- La zone 2UAa située au quartier Mistral,
- La zone 2AUb, située au carrefour de la Foux.

#### Objectifs :

- Constituer des réserves foncières à long terme pour d'éventuels besoins futurs.
- Permettre, le cas échéant, une ouverture ultérieure par procédure de révision ou de modification.

#### 5.2.9 Zones A et Aa – zones agricoles :

La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend des zones Aa, soumises à un aléa incendie fort ou très fort.

#### Objectifs

- Préserver la vocation agricole et viticole du territoire, notamment sur les terroirs d'AOP Côtes de Provence.
- Favoriser la diversification des exploitations et des circuits courts, y compris l'accueil touristique à la ferme.
- Lutter contre le mitage des constructions pour limiter la pression foncière.
- Maintenir les coupures d'urbanisation et la qualité paysagère des plaines agricoles.

#### 5.2.10 Zone N : Zones naturelles et forestières

#### Objectifs :

- Protéger les milieux naturels, forestiers et écologiques à forte valeur environnementale.
- Préserver la trame verte et bleue et limiter les risques naturels (incendies, inondations).
- Valoriser les espaces boisés et les continuités écologiques du territoire.

La principale zone naturelle est la zone Nco, qui concerne plus de 700 hectares. La zone Nco identifie :

- les espaces remarquables au titre de la Loi littoral : les grands massifs boisés,
- les espaces nécessaires au maintien des équilibres biologiques : notamment les ripisylves des cours d'eau de La Môle, de la Gisle et de la Grenouille.

#### 5.2.11 Les STECAL :

Un STECAL est un « Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées », établi en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, délimité aux documents graphiques et repéré par un indice «st ». Seules les zones A ou N peuvent « à titre exceptionnel » délimiter des STECAL.

La zone N comporte des STECAL, délimités par un zonage « Nst », sur les secteurs touristiques suivants :

- Le camping existant de l'Argentière situé en continuité de l'urbanisation, bordant le triangle urbain de Cogolin et accessible depuis le centre-ville.
- Les hébergements touristiques existants de Trimurti, situés en discontinuité de l'urbanisation. Les extensions y sont strictement limitées et subordonnées à l'amélioration environnementale du site.

### 5.3 Choix retenus pour établir les prescriptions graphiques règlementaires

Cette section présente les prescriptions graphiques du PLU2, qui complètent le règlement écrit en matérialisant sur les plans les contraintes, protections et servitudes applicables au territoire. La révision opérée entre le PLU1 et le PLU2 vise principalement à actualiser, rationaliser et préciser ces éléments. Ces prescriptions couvrent un ensemble large : emplacements réservés, secteurs soumis à OAP, zones de mixité sociale, périmètres de risques, coupures agricoles, espaces boisés classés, structures paysagères, marges de recul ou bâtiments à changement de destination. Elles contribuent à une gestion maîtrisée de l'espace communal et assurent la compatibilité des projets avec les orientations du PADD.

#### 5.3.1 Emplacements Réservés (ER)

Le PLU2 rationalise les emplacements réservés, dont le nombre passe de 77 à 73, recentrés sur les besoins réels : voiries, cheminements doux, équipements publics, renaturation. Les périmètres sont clarifiés pour une meilleure lisibilité et pour sécuriser les projets communaux.

#### 5.3.2 Mixité sociale

Les secteurs devant participer à l'équilibre social de l'habitat sont désormais clairement cartographiés. Cette représentation facilite l'application des obligations en matière de logements sociaux, notamment dans les zones urbaines et les secteurs en développement.

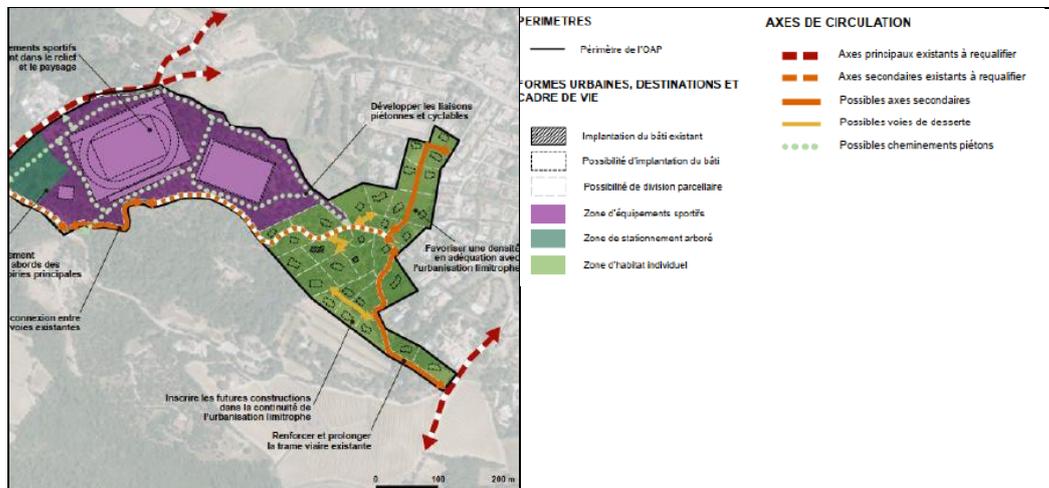
#### 5.3.3 Secteurs soumis à OAP

L'article R151-6 (dernier alinéa) du code de l'urbanisme précise que le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles est délimité dans les documents graphiques (zonage) du PLU ; ce qui renforce la cohérence d'aménagement pour les zones 1AU et certains secteurs urbains structurants. Le PLU2 étend préciser ces périmètres par rapport au PLU1.

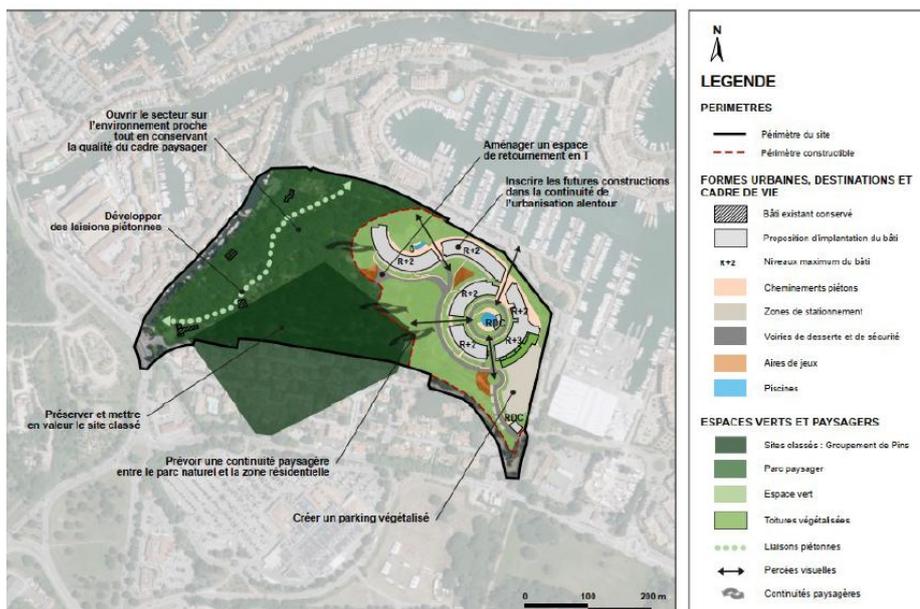
Les zones concernées par des OAP sectorielles sont : L'Argentière : classé en zones 1AUa, 1AUb et l'hippodrome : classé en zone N (partie occidentale) et Upb (partie orientale).

- **5.3.3.1 L'OAP de l'Argentière** : elle a pour objectif de créer en phase 1 la zone 1AUa -Extension de la zone résidentielle- et, en phase 2 la zone 1AUB -Le pôle sportif et de loisirs-. Le périmètre retenu est le suivant :

**Vue d'ensemble**



- **5.3.3.2 OAP Hippodrome** : elle propose à la fois de rétablir une lisibilité et une continuité entre le quartier résidentiel de Cogolin Plage, Port Cogolin et les Marines du front de mer. Il s'agit également de revaloriser les espaces naturels existants à travers la création deux secteurs : le secteur occidental, qui sera classé en zone N, et le secteur oriental, qui conservera son classement en zone U. La vue d'ensemble de cette OAP est présentée ci-dessous :



- **5.3.3.3 Les OAP thématiques** sont au nombre de deux : il s'agit de l'OAP incendie et de l'OAP trame verte et bleue, qui concernent l'ensemble du territoire communal et ne sont pas matérialisées dans les documents graphiques. Elles contiennent des recommandations détaillées dans le document n°3 du PLU.

#### 5.3.4 Bandes de réduction de combustible

Les zones situées en interface forêt/habitat sont représentées avec précision pour prévenir le risque incendie. La cartographie est actualisée pour intégrer les dernières obligations de gestion de la végétation.

#### 5.3.5 Zone d'intérêt majeure - Coupure agricole

A la suite de l'incendie de 2021, Cogolin est site pilote pour la mise en place d'une « coupure agricole de combustible » dénommée « l'Hermitan » située entre les massifs de Portonfus et de Faucon, de part et d'autre du cours d'eau de La Grenouille. Le développement agricole y est vivement encouragé pour contribuer à réduire l'aléa incendie. La superficie de cette zone atteint 595 hectares sur le territoire de Cogolin. L'intégralité de la zone d'intérêt majeur est classée en zone agricole A ou Aa.

#### 5.3.6 Espaces boisés classés (EBC)

Les EBC sont actualisés pour refléter l'état réel des boisements, notamment les massifs forestiers et ripisylves. Cette évolution renforce la protection écologique et paysagère.

Le PLU2 identifie 910 ha, qui se répartissent en :

- 820 ha d'EBC classés inchangés,
- 90 ha d'EBC classés ajoutés,

#### 5.3.7 Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Les zonages du PPRI sont intégrés directement sur les plans du PLU2, améliorant la lecture des secteurs exposés au risque (hippodrome, Cogolin-Plage, Valensole).

#### 5.3.8 Structures paysagères protégées

Haies, alignements, bosquets et continuités végétales sont désormais mieux identifiés. Cette cartographie complète les articles du règlement relatifs à la préservation de la trame verte urbaine, qui atteint 41 ha en zone U.

#### 5.3.9 Secteurs affectés par le bruit

Les zones exposées aux nuisances sonores liées aux infrastructures routières sont identifiées afin de garantir des constructions adaptées (isolation acoustique renforcée). Les données ont été mises à jour pour une meilleure précision.

#### 5.3.10 Marges de recul des routes classées

Les marges de recul le long des voies classées sont représentées de manière plus lisible, sans modification de périmètre, afin d'assurer sécurité et bonne intégration urbaine.

#### 5.3.11 Bâtiments autorisés à changer de destination

Certains bâtiments, dont le refuge pour animaux, sont identifiés pour un changement de destination encadré. Le PLU2 cible plus précisément ces bâtiments afin d'éviter d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

### 5.3.12 Patrimoine identifié

Le recensement patrimonial est élargi et mis à jour : bâtiments remarquables, murs traditionnels, alignements d'arbres. Cette cartographie renforce la protection du centre ancien et des tissus traditionnels.

Les « Prescriptions Graphiques Règlementaires », document 4.1.3 du PLU, comporte 17 fiches patrimoines qui détaillent le patrimoine identifié et les prescriptions de nature à en assurer la préservation

## 5.4 Choix non retenus dans le PLU2

Dans le PLU2, cinq choix n'ont pas été retenus :

1. Urbaniser le plateau agricole de Carry : le Pôle sportif ayant été localisé à l'Argentière. La zone de Carry est donc reclassée en zone A.
2. Urbaniser de l'Argentière à Faucon : Le périmètre du pôle sportif prévu initialement sur plus de 11 ha a été réduit à 7,5 ha pour éviter les zones à enjeux géologiques et préserver les zones favorables à la tortue d'Hermann.
3. Conserver la zone AU de Négresse : Cette zone de 20 ha classée en zone 1AU au PLU1 est reclassée en zone A et N au PLU2.
4. Conserver les zones U des Aumarès et de l'Hermitan : le PLU2 reclasse ces deux quartiers en zone N, tout en permettant aux habitations existantes et légales de bénéficier d'extensions mesurées (voir règlement).
5. Conserver la zone U du secteur occidental de l'hippodrome : le secteur occidental sera classé en zone N permettant la requalification du camping en un parc boisé en fond de baie.

## 6. Application de la loi Littoral au territoire de Cogolin

Cogolin est une commune littorale au sens de l'article L121-1 alinéa 1 du code de l'urbanisme. Le SCoT Golfe de St Tropez précise les modalités d'application des dispositions de la Loi Littoral inscrites dans les articles L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme.

### 6.1 Coupures d'urbanisation L121-22

La « coupure d'urbanisation » est identifiée au SCoT sur le secteur de la « plage » de Cogolin. Les quelques mètres de linéaire du ruisseau de Belieu présents sur le territoire communal, ainsi classés en zone N permet de maintenir la coupure d'urbanisation.

« L'espace de respiration » identifiée au SCoT concerne le secteur des trois ponts (en bordure du carrefour de la Foux). Le projet de PLU conserve un zonage A et identifie d'ores et déjà un périmètre d'étude, classée 2AUb, pour le potentiel Pôle d'Échange Multimodal qui, s'il est un jour aménagé, devra être à dominante naturelle et faiblement artificialisé.

### 6.2 Extension limitée de l'urbanisation L121-8 et capacités d'accueil L121-21 et s.

La limite en pointillé du SCoT indique qu'elle doit être « précisée dans les PLU » : le projet de PLU matérialise cette limite du triangle urbain. Le secteur de Carry reste en zone A. Les icônes du SCoT indiquent 2 secteurs de « renouvellement urbain » : dans le centre-ville (zone Ua du PLU2) et au Port « zones Up ». Le SCoT indique aussi un site de développement « mixte », identifié en zones 1AUa et 1AUb au PLU2 de Cogolin (l'Argentière).

Les espaces urbanisés du PLU2 sont conformes aux dispositions du SCoT.

### 6.3 Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques L121-23 et suivants.

Le PLU2 classe 85% du territoire en zones A et N soit 2383,77 ha. Ces espaces, largement majoritaires, traduisent la « trame verte ».

Parmi cette « trame verte », la zone Nco de 767 ha représente les espaces remarquables ou caractéristiques, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (L121-23 du CU).

Le règlement de la zone Nco liste exhaustivement les aménagements légers autorisés à l'article R121-5 du CU. Ceux-ci seront soumis, au moment de l'autorisation d'urbanisme (c'est-à-dire lors du dépôt du permis), à la CDNPS (cf. second alinéa L121-24 CU).

### 6.4 Espaces proches du rivage.

Les « espaces proches du rivage » sont délimités par le SCoT par une ligne bleue. Sur Cogolin, la limite suit le tracé des routes départementales RD559 et RD98A.

Au Nord de cette limite le SCoT prévoit « des sites préférentiels d'accueil du développement dans l'aire d'influence des axes de transport en commun » et un « secteur de renouvellement urbain ». Tant que le projet de révision du PLU est « conforme aux dispositions du SCoT » l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage est autorisée.

Le projet de PLU2 stabilise ces espaces urbanisés proches du rivage (ils figurent en gris sur la carte du SCoT) : le PLU2 classe ces secteurs en zones Up (Upa, Upb, Upc...), le lotissement Sud en zone Ubc, les activités économiques en zones Ue, et le secteur occidental de l'hippodrome en zone N.

### 6.5 Urbanisation interdite dans la Bande littorale de 100 mètres, L121-16 et suivants.

A Cogolin, la bande littorale de 100 mètres concerne la plage. Celle-ci est incluse dans le Domaine Public Maritime (DPM). Seuls sont autorisés les activités balnéaires et nautiques, les concessions de plage, postes de secours, hélisurface, locaux de stockage liés et nécessaires à l'activité maritime, les mises à l'eau et les apontements.

## 7. Articulation du PLU avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification

Le territoire est concerné par le SCoT Golfe de Saint Tropez. Le SCoT inclut le schéma de mise en valeur de la mer dans un chapitre dédié.

La commune qui appartient à la CCGST dispose d'un Programme Local de l'Habitat qui arrivera à échéance fin 2025.

La commune est concernée par un plan de mobilité simplifié approuvé le 12 novembre 2024.

La CCGST a adopté son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) le 12 février 2020.

### 7.1 SCoT Golfe de Saint-Tropez

La seconde révision du SCoT est en cours d'élaboration. Le projet a été arrêté par le Conseil Communautaire le 9 avril 2025 et soumis à enquête publique le 28 août 2025. Il s'articule autour des 4

axes du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), traduits dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) en 4 axes prescriptifs :

- Axe 1 : Transmettre un territoire d'exception
- Axe 2 : organiser et gérer un bassin de vie de proximité
- Axe 3 : Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesse
- Axe 4 : un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale.

La commune de Cogolin est un des 3 pôles majeurs du SCoT.

Le dossier de présentation décrit de la page 213 à la page 238 les compatibilités du projet de PLU avec les quatre axes du SCoT.

Un « focus » sur la Grande Orientation B/ du SCoT : Planifier la production de logements et notamment les résidences principales est fait en page 226 du dossier de présentation.

Le SCoT approuvé fixe un objectif minimum de 240 RP par an dont minimum 156 RP par an pour l'ensemble des 3 pôles majeurs (objectif 31 du DOO du SCoT approuvé)

Le poids de Cogolin pour la production de RP représente les 2/3 de la production à l'échelle des 3 pôles majeurs soit 104 RP/an à Cogolin avec le SCoT approuvé.

Le SCoT approuvé prévoit un accueil de 180 habitants supplémentaires par an pour les 12 communes, soit pour Cogolin 78 habitants/an.

Pour les pôles Majeurs la production de logement doit être de minimum 65% des RP du territoire du SCoT, soit 55 logements /an.

Le projet de PLU prévoit 367 résidences principales soit 36 à 38 lgt/an (confère chapitre 4 du dossier de présentation. Gestion du foncier).

Le SCoT indique que 75% des RP produites sont situés dans les sites 1, 2 et 5. Soit pour Cogolin dans les zones Ua, Uba et Ubb qui représentent 88% de la production de résidences principales (renouvellement urbains et dents creuses).

## 7.2 Schéma de mise en valeur de la mer

Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) est un chapitre individualisé du SCoT Golfe de Saint Tropez. Il a été approuvé en 2019 et n'a pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la modification du SCoT en 2023, ni de la révision arrêté en 2025.

L'analyse du projet de PLU et du chapitre individualisé du DOO du SCoT valant schéma de mise en valeur de la mer, orientation par orientation, permet d'indiquer que le projet de PLU est compatible avec les 10 orientations de ce schéma.

## 7.3 PCAET Golfe de Saint-Tropez

La Communauté de Communes, a élaboré un Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) qui a été adopté le 12 février 2020.

Dans la fiche action 19 qui porte sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire, il est précisé que le SCoT approuvé est un SCoT « transition énergétique ». Il est compatible avec le PCAET. Le projet de PLU a justifié dans les chapitres précédents sa compatibilité avec chaque orientation et objectif du SCoT. Il est par conséquent compatible avec le PCAET.

## 8. Évaluation environnementale

La révision du PLU de Cogolin fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001et conformément à l'article R104-11 du code de l'urbanisme.

### 8.1 Évaluation des orientations du PADD

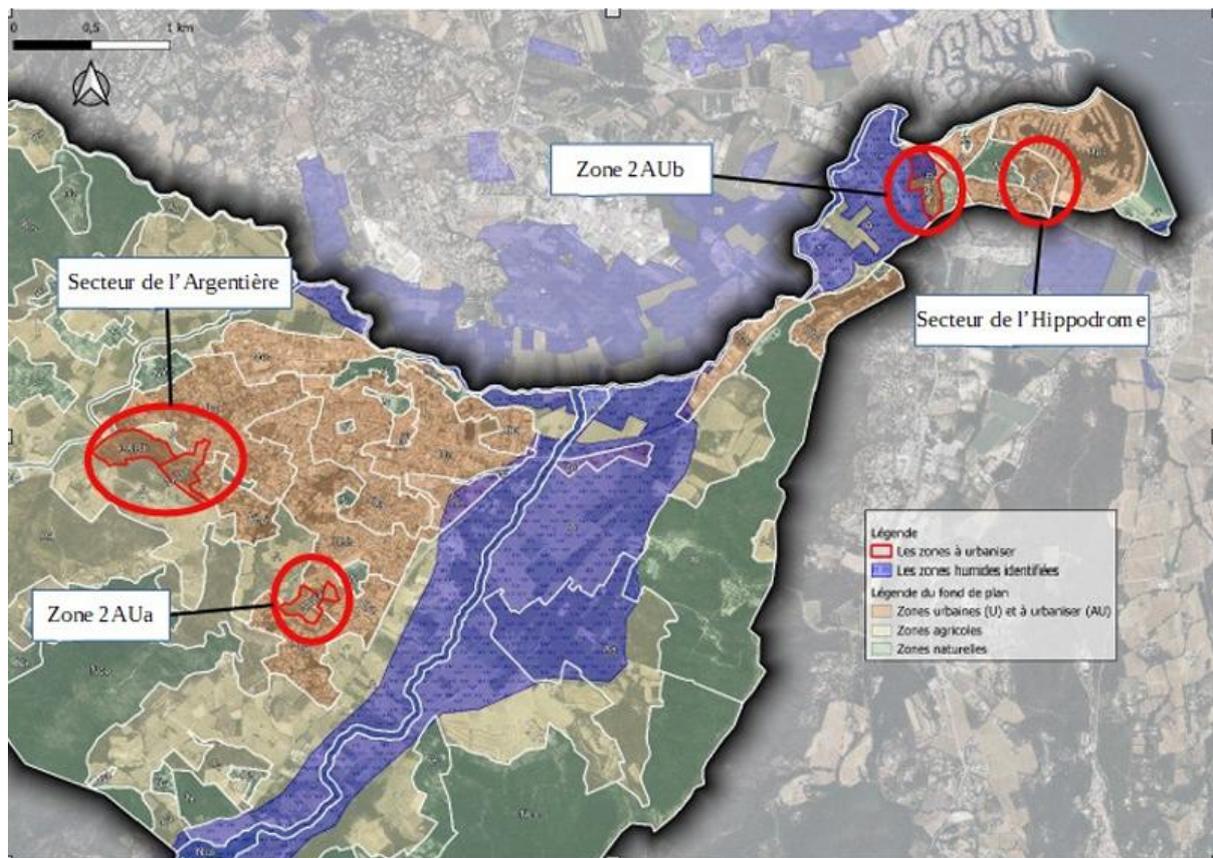
Certaines orientations et leur traduction pourraient présenter une incidence potentielle sur les thématiques environnementales, qui serait selon les cas, positive, négative ou indéfinie.

Le tableau suivant les résume :

	Axe 1 : une ville verte	Axe 2 : une ville durable :	Axe 3 : une ville attractive
Biodiversité et fonctionnement écologique	Incidence positive certaine	Incidence potentielle négative	Incidence positive certaine
Risques incendie	Incidence positive certaine	Incidence potentielle négative	Neutre
Ressource en eau	Incidence positive certaine	<b>Incidence négative certaine</b>	<b>Incidence négative certaine</b>
Paysage et patrimoine	Incidence positive certaine	Incidence potentielle négative	Incidence positive certaine
Santé	Incidence positive certaine	Incidence potentielle négative	Neutre
Climat et énergie	Incidence positive certaine	Incidence positive certaine	Incidence positive certaine

### 8.2 Évaluation des incidences prévisibles dans les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la traduction du PADD

### 8.2.1 Zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU révisé



Ne sont pas localisées sur cette cartographie :

- Les emplacements réservés qui font l'objet d'une analyse simplifiée systématique (confère chapitre 8.6.5)
- Les secteurs Nsta et Nstb qui concernent des activités touristiques existantes,
- Les espaces concernés par un aléa « incendie » fort et très fort, dans la mesure où la cartographie d'aléa concerne toute la commune. Le chapitre dédié « incidences générales du PLU sur le risque incendie » reprend la cartographie des secteurs à enjeux.
- Les deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

### 8.2.2 Les STECAL : article L151-13 du code de l'urbanisme

L'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme permet de délimiter à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées.

Le PLU révisé délimite deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Nsta : délimitant le camping existant de l'Argentière situé en continuité de l'urbanisation
- Nstb : délimitant les hébergements touristiques existants de Trimurti, situés en discontinuité de l'urbanisation

Bilan des incidences potentielles prévisibles du secteur Nsta sur les thématiques environnementales

<i>Bilan des incidences</i>			
			
<b>Biodiversité et fonctionnement écologique</b>	<b>Risques</b>	<b>Ressource en eau</b>	<b>Paysage et patrimoine</b>
Neutre à positive sur le moyen, long terme	Positif à court terme	Neutre à positive sur le long terme	Neutre à positive sur le moyen, long terme

	
<b>Santé</b>	<b>Climat et énergie</b>
Neutre à positif sur le long terme	Neutre à positif sur le long terme

#### Bilan des incidences potentielles prévisibles du secteur Nsta sur les thématiques environnementales

<i>Bilan des incidences</i>			
			
<b>Biodiversité et fonctionnement écologique</b>	<b>Risques</b>	<b>Ressource en eau</b>	<b>Paysage et patrimoine</b>
Positive sur le court terme	Positif à court terme	Neutre à positive sur le long terme	Neutre à positive sur le moyen, long terme

	
<b>Santé</b>	<b>Climat et énergie</b>
Neutre	Neutre

En absence d'incidence négative prévisible, pas de mesure spécifique nécessaire dans le cadre de la révision du PLU.

#### 8.2.3 Les zones 1AUa et 1AUb

Dans le PADD, les zones 1AUa et 1AUb correspondent au site de l'Argentière, extension de l'urbanisation sur des espaces naturels (bien que classés en zone A dans le PLU1), non exploités ni cultivés.

Cette extension de l'urbanisation représente la principale évolution du zonage constructible du PLU au sein du triangle urbain. Elle s'effectuera en 2 phases :

- La zone 1AUa (phase 1), en continuité de l'urbanisation existante, pour l'aménagement de la voirie (bouclage) et l'accueil de nouvelles constructions résidentielles.
- La zone 1AUb (phase 2) pour l'accueil du futur pôle sportif.

Bilan des incidences initiales potentielles prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa et 1AUb sur les thématiques environnementales

Bilan des incidences			
			
<b>Biodiversité et fonctionnement écologique</b>	<b>Risques</b>	<b>Ressource en eau</b>	<b>Paysage et patrimoine</b>
Négative, immédiate, permanente	Négative, immédiate, permanente	Faible à neutre, immédiate, permanente	Faible à neutre immédiate, permanente

	
<b>Santé</b>	<b>Climat et énergie</b>
Positive, à court terme	Positive, à court terme

L'ensemble des mesures proposées par le PLU révisé pour les zones 1AUa et 1AUb ne permettent pas de supprimer l'incidence prévisible sur les habitats d'espèces.

C'est pourquoi, les OAP thématiques et le règlement du PLU (article DG17) rappellent que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.

Les demande de dérogation espèces protégées répondent à un protocole précis avec entre autres une analyse a des échelles plus larges que la zone de projet elle-même, permettant d'appréhender le rôle de la zone considérée dans un ensemble plus vaste et fonctionnel.

Il convient de rappeler ici que le PLU reste un document de planification et non un document opérationnel.

Vu le projet, sa superficie, sa nature et sa localisation, il est impératif que son développement soit réalisé avec l'accompagnement d'un bureau d'étude naturaliste, de la phase projet (étude d'impact), jusqu'à la réalisation des travaux (suivi écologique du chantier) et à la mise en place des mesures de compensation si nécessaire.

Pour mémoire, le projet prévu dans la zone 1AUb sera soumis à des autorisations environnementales en phase de demande d'autorisation au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement.

Un des volets de l'étude d'impact sera l'analyse paysagère et l'insertion dans le site du projet architectural qui sera retenu. L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation sur le paysage est qualifiée de faible à neutre.

Les OAP de ces zones 1AU prévoient pour répondre au SDIS que les constructions autorisées soient des ERP de catégorie 5 recevant maximum 200 personnes.

Ce point a fait l'objet des échanges avec le service risque de la DDTM et avec le SDIS sur le projet de PLU révisé.

Une partie de l'OAP de ces zones est dédiée à la prise en compte de l'aléa incendie identifié par la cartographie d'aléa. Elle porte sur les points d'eau à créer (avec localisation des existants d'après la base de données REMOCRA), les intentions de bouclage, d'aires de retournement (dans la zone 1AUa), les voies échelles pour les équipements sportifs, le rappel des obligations légales de débroussaillage. Les préconisations du SDIS (présentes dans les annexes au règlement -document 4.1.2 du dossier de PLU) sont reprises dans l'OAP de ces zones.

La défense incendie de la zone 1AUa et de la zone 1AUB est liée à la création et à l'entretien de la bande de réduction de combustible matérialisée aux documents graphiques du PLU.

La réalisation de cette bande (réduction de la masse de végétation) est combinée au projet de reconquête agricole porté par la Chambre d'Agriculture et matérialisé au document graphique en tant que Zone d'intérêt majeur : coupure agricole (site pilote pour la mise en place d'une « coupure agricole de combustible » dénommée « l'Hermitan » située entre les massifs de Portonfus et de Faucon, de part et d'autre du cours d'eau de La Grenouille).

Bilan des incidences résiduelles potentielles prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa et 1AUB sur les thématiques environnementales

<i>Bilan des incidences résiduelles</i>			
			
<b>Biodiversité et fonctionnement écologique</b>	<b>Risques</b>	<b>Ressource en eau</b>	<b>Paysage et patrimoine</b>
Négative forte, immédiate, permanente	Négative modéré à faible immédiate, permanente	Faible à neutre, immédiate, permanente	Faible à neutre immédiate, permanente

	
<b>Santé</b>	<b>Climat et énergie</b>
Positive, à court terme	Positive, à court terme

#### 8.2.4 Evaluation des incidences prévisibles du maintien ou de la création des emplacements réservés

Le PLU délimite environ 70 emplacements réservés (ER) au titre du L151-41 du de l'urbanisme.

L'analyse des incidences probables s'appuie sur le projet concerné par l'emplacement réservé (qui ne peut pas, dans la majorité des cas être très détaillé à ce stade) ainsi que sur l'occupation du sol et le zonage au PLU révisé.

Les emplacements réservés du PLU révisé correspondent à 5 catégories :

- Amélioration de la voirie, la dessert et le maillage
- Elargissement de voirie pour développer les mobilités douces
- Jardins, promenades vertes et stationnements paysagers
- Equipements publics, d'intérêt collectifs
- Stationnement et covoiturage
- Autres vocations

Les incidences prévisibles sont analysées de neutres à positives.

#### 8.2.5 Les zones 2AU

Zone 2AUa (continuité de l'urbanisation dans le triangle urbain) : vocation résidentielle

Zone 2AUB : vocation « pôle multimodal »

Il est considéré que le PLU révisé, par le classement de ces zones en zones 2AU strictes, n'a pas d'incidence immédiate sur les thématiques environnementales.

La planification de l'ouverture à l'urbanisation s'établit vraisemblablement au-delà de 2035 pour la zone 2AUa. L'analyse des incidences sera établie au moment de l'ouverture à l'urbanisation sur la base d'études environnementales spécifiques.

### 8.2.6 Bâtiment autorisé à faire une demande de changement de destination

Ces bâtiments classés en zone Naturelle, devront faire l'objet, au moment de la demande d'autorisation de changement de destination d'un avis conforme de la CDNPS.

Le premier bâtiment (au Nord) est aujourd'hui utilisé comme pool-house pour le tennis. Le changement de destination permettrait d'accueillir une activité de restauration liée au tennis. Les règles du PLU s'appliquent au changement de destination. L'incidence de ce changement de destination est jugée comme neutre sur les thématiques environnementales.

Le second bâtiment a une destination d'habitation. Il est inoccupé. Il est situé dans un jardin arboré. Le changement de destinations est autorisé vers la destination équipement public, en vue de l'accueil des locaux associatifs de protection animalière. Des échanges avec le SDIS et les services Risques de la DDTM permettront de définir les mesures de défense à mettre en œuvre pour cet équipement public.

### 8.2.7 Incidences générales du PLU sur le paysage et le patrimoine

#### **Bilan exposé :**

Le projet de PLU révisé met en œuvre des mesures pour favoriser l'intégration des futures constructions dans le paysage.

Il permet de limiter significativement les incidences sur le paysage au travers d'une protection des milieux naturels (presque tous en espace boisé classé, et classés en zone N et Nco), et des milieux agricoles (volonté forte de reconquête agricole/ création d'une mosaïque de milieux).

Les possibilités de construction dans les zones N et A (application de la loi littoral) sont très limitées (évitant le mitage et la pression sur ces milieux).

Les zones urbaines et à urbaniser voient leur développement/ densification encadrer par le règlement du PLU (coefficient d'emprise au sol et de jardin, aspect extérieur des constructions, trame verte urbaine, emplacements réservés pour espaces publics, etc.) et par les OAP sectorielles et thématiques.

#### **L'incidence du projet de PLU révisé sur le paysage est jugée positive.**

Le patrimoine est également pris en compte par un classement en zone Uap du centre historique médiéval. Les sites inscrits et classés présents sur le territoire sont classés en zone N (plage et espace naturel de l'hippodrome) et en zone Ubc pour la partie du site classé situé sur le quartier résidentiel.

#### **Le PLU révisé est jugé avoir une incidence positive sur le patrimoine.**

### 8.2.8 Les continuités écologiques

#### **Bilan exposé :**

La principale incidence qui pourrait être négative sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques est la consommation des espaces agricoles et naturels dans les zones 1AUa et 1AUB de l'Argentière.

Pour contenir cette incidence, la commune s'est engagée dans une démarche de réduction des zones à urbaniser notamment en réalisant un diagnostic écologique « tortue d'Hermann » sur ces zones, qui a conduit à une réduction de la zone initiale de 50%.

Le règlement et les OAP prévoient des dispositions spécifiques pour intégrer au mieux les futures constructions dans leur environnement et limiter les incidences sur le patrimoine naturel.

**Le PLU met en place de nombreuses mesures favorables au regard du patrimoine naturel** : clôtures perméables à la petite faune, définition d'un coefficient de jardin, instauration d'une trame verte urbaine, préservation des boisements, cours d'eau par les zonages N et A et l'identification d'éléments naturels portés aux documents graphiques dont des EBC, etc.

Ces dispositions sont complétées par une OAP thématique portant sur continuités écologiques qui donne des recommandations par grande trame permettant de préserver et renforcer les continuités écologiques.

Le PLU prévoit la renaturation de deux sites : le centre des déchets à la confluence de la Môle et de la Gisclé (classement en zone N et emplacement réservé) et une partie du cours du Rialet dans le triangle urbain (classement en zone N et emplacement réservé).

**Malgré ces mesures**, il est considéré que **les incidences qui subsistent sur les milieux naturels**, du fait de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'Argentière et du projet de reconquête agricole **peuvent être négatives** en termes d'occupation du sol constituant des habitats pour la faune et la flore et d'impact sur les espèces.

#### 8.2.9 Incidences générales du PLU sur les risques naturels

##### **Bilan exposé :**

Le territoire est soumis à un **important risque d'inondation et de feux de forêt**.

Concernant le risque inondation, aucune zone de développement urbain n'est localisée dans une zone concernée par le PPRI.

Le projet de PLU révisé peut augmenter **l'imperméabilisation des sols** qui augmenterait les **phénomènes de ruissellement**.

Toutefois, **le PLU révisé comporte de nombreuses mesures permettant de limiter** les ruissellements, en particulier la compensation aux nouvelles imperméabilisations et la limitation de l'imperméabilisation à l'échelle des parcelles et des projets (coefficient de jardin, végétalisation des espaces libres, Trame verte graphique...).

Concernant le **risque incendie**, la **stabilisation de l'urbanisation** dans les zones d'interface bâti-forêt permet de **ne pas aggraver** ce risque.

Les mesures mises en œuvre par le PLU pour réduire l'exposition des personnes et des biens sont développées au travers des OAP thématiques incendie, des bandes de réduction de combustibles identifiées aux documents graphiques du PLU, du projet de reconquête agricole et de la mise en œuvre des préconisations du SDIS (en annexe du règlement).

La délimitation des zones 1AUa et 1AUb crée une nouvelle interface bâti/forêt pris en compte par le règlement et les OAP sectorielles de l'Argentière, réalisées en concertation avec le SDIS.

Les porteurs à connaissance du **risque minier**, du retrait **gonflement des argiles**, de la **submersion marine** et du **risque sismique** sont annexés au PLU. Le PLU **rappelle la législation** en vigueur.

#### 8.2.10 Incidences générales du PLU sur la ressource en eau

##### **Bilan exposé :**

Les objectifs de développement autorisés par le règlement écrit et graphique du PLU révisé ne **semblent pas remettre en cause la capacité de production d'eau potable** destinée à alimenter le territoire communal.

Le règlement demande de respecter la législation en vigueur en matière d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux pluviales.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa et 1AUb et la densification dans le triangle urbain entraînera une imperméabilisation du sol pouvant accentuer le ruissellement des eaux pluviales. Les règles du PLU, en particulier la compensation à l'imperméabilisation devrait permettre de limiter cette incidence.

**La préservation des cours d'eau permet de préserver indirectement la ressource en eau.**

De plus, l'OAP relative aux continuités écologiques comprend plusieurs prescriptions visant à préserver la ressource en eau.

La commune est concernée par une **servitude d'utilité publique** pour la **préservation de la ressource** en eau et par des zones de sauvegarde, essentiellement classées en zones naturelles et agricoles. **L'incidence du PLU révisé sur la ressource en eau est jugée neutre.**

#### 8.2.11 Incidence potentielle sur l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques

##### **Bilan exposé :**

La croissance démographique entraînera une hausse des besoins énergétiques et risquent d'augmenter les émissions des gaz à effet de serre.

Le PLU révisé réduit le potentiel de nouvelles constructions prévu par le PLU1 (réduction des zones urbaines ou à urbaniser de près de 70 ha) ce qui est le premier effet positif.

Il ambitionne de réduire les consommations et les émissions en autorisant les travaux d'isolation par l'extérieur et l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire en toutes zones.

La commune a réalisé un travail d'identification du potentiel foncier au sein du tissu urbain pour favoriser le renouvellement urbain (programme Petite Ville de Demain) et pour permettre de limiter la consommation d'espaces libres pour du résidentiel.

D'autres dispositions réglementaires comme la préservation de la trame verte et bleue dont la trame verte urbaine concourent à limiter certains phénomènes induits par les évolutions climatiques (ilots de chaleur urbains, accentuation des précipitations et donc de l'intensité des crues torrentielles, intensité des incendies, pic de pollution, etc.).

Les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUa et 1AUb) et les zones urbaines destinées à se densifier ont été définies de façon à favoriser les déplacements cyclables et piétons, se rapprocher des transports en commun en alternative aux véhicules motorisés, limitant de ce fait les futures émissions de GES dues aux déplacements quotidiens ou hebdomadaires avec la voiture.

**Le PLU révisé est sensé avoir une incidence positive sur l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques.**

#### 8.2.12 Incidences générales du PLU sur la santé humaine

##### **Bilan exposé :**

La hausse de la population risque d'induire une augmentation de la production de déchets et du besoin en traitement des eaux usées (confère chapitre incidence sur la ressource en eau) mais le territoire a la capacité de gérer ces flux supplémentaires.

Les zones urbaines sont concernées par des infrastructures routières bruyantes mais des dispositions pour atténuer cette incidence sont prises dans le règlement et par arrêté préfectoral (normes acoustiques).

Les activités éventuellement source de nuisance sont concentrées dans les zones économiques (Ue) et non au sein des zones résidentielles qui sont destinées à accueillir de l'habitat.

Les zones d'habitats sont préservées des sources de nuisances sonores, visuelles et olfactives.

La commune prévoit plusieurs mesures en ce qui concerne les sources de pollutions diffuses sur son territoire : interdiction de dépôts de toute nature sur l'ensemble du territoire, dispositions visant à limiter la pollution lumineuses, aménagement d'espaces tampons à proximité des zones agricoles, etc.

Les arrêtés de protection de la ressource en eau (Servitude d'utilité publique) qui concernent une grande partie du territoire interdisent les activités polluantes.

**L'incidence du PLU sur la santé humaine est neutre sur ces aspects de nuisances et de pollutions.**

Elle peut être qualifiée de **positive** sur les questions des **mobilités et de cadre de vie**.

Les mesures en faveur de la trame verte et bleue, du paysage, de l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques, sont autant de mesures qui contribuent positivement à la santé humaine : encouragement à la mobilité douce et active, développement des espaces de calme et de fraîcheur, réappropriation des espaces publics, réduction des polluants...

## 9. Evaluation des incidences Natura 2000

Les documents d'urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les sites Natura 2000 s'ils sont susceptibles de les affecter de manière significative.

Cette évaluation est appelée « évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 » ou « évaluation des incidences Natura 2000 ».

### 9.1 Les sites Natura 2000 sous influence potentielle du projet de PLU révisé

Le territoire de Cogolin n'est pas concerné par un site du réseau Natura 2000. Le lien est fonctionnel avec le site Natura 2000 « La plaine et le massif des Maures », via la ZNIEFF terrestre de type II « Massif des Maures »

#### 9.1.1 Présentation du site Natura 2000 « Plaine et Massif des Maures »

Nombre de communes concernées : 20

Superficie sur la commune de Cogolin : 0 ha

Distance vis-à-vis du territoire communal : 3 Km au point le plus proche

Distance vis-à-vis du triangle urbain : 6 km au point le plus proche.

Mise en œuvre et suivi du DOCOB : Syndicat Mixte du Massif des Maures

L'imperméabilité du sous-sol (roches non fissurées) et l'omniprésence de sols à textures sablo limoneux ou limono-sableux issus de l'altération des roches induisent l'existence d'un réseau hydrographique temporaire très important.

C'est au niveau de ces cours d'eau temporaires que se développent plusieurs habitats d'intérêt communautaire dont un prioritaire. Ce sont aussi des habitats d'espèces d'intérêt communautaire.

#### 9.1.2 Fonctionnalité entre la commune et le site Natura 2000

Les espaces situés entre le triangle urbain et le site Natura 2000 sont des espaces agricoles et naturels, classés au projet de PLU en zone agricole (A et Aa) et en zone Nco avec espaces boisés classés. Ce sont ces espaces protégés par le classement en EBC qui jouent ici le plus grand rôle dans le maintien d'une fonctionnalité entre le territoire et le site Natura 2000 « Plaine et Massif des maures ».

Ainsi, ce zonage interdit toutes possibilités d'urbanisation et de modification de l'état boisé des espaces concernés.

#### 9.1.3 Destructures/dégradation d'habitats

Le DOCOB du site Natura 2000 ne concerne pas la commune.

#### 9.1.4 Destruction et dérangement des individus

Les prescriptions du PLU révisé limitent significativement le risque de destruction et de dérangement des individus.

#### 9.1.5 Conclusion

Les incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 et la fonctionnalité entre le site Natura 2000 et la commune sont neutres.

Il est considéré que le PLU révisé n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000 « Corniche Varoise ».

## 10. Mesures de la séquence « ERC » appliquée à la révision du PLU et prise en compte de l'avis MRAE

La séquence dite « éviter – réduire – compenser » (ERC) résume l'obligation réglementaire selon laquelle les projets d'aménagement doivent prendre à leur charge les mesures permettant d'éviter prioritairement d'impacter l'environnement (dont la biodiversité et les milieux naturels), puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités.

Les mesures d'évitement doivent être visibles à travers les choix de développement urbain retenus. L'argumentaire présenté dans le rapport de présentation explique les raisons pour lesquelles la solution retenue est la plus satisfaisante au regard des enjeux notamment environnementaux.

Au regard des conclusions de l'évaluation des incidences Natura 2000 ; le PLU ne met pas en œuvre de mesures spécifiques au titre de Natura 2000.

L'ensemble des mesures portant sur la prise en compte du fonctionnement écologique, les paysages, les ressources naturelles contribuent à l'absence d'incidence du PLU révisé sur les sites Natura 2000 situés dans l'aire d'influence du territoire.

## 11. Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.

Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs. Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates.

Au travers du programme de suivi défini ici, l'objectif n'est pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs qui reflètent le mieux

Les indicateurs portant sur les thèmes ci-dessous ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Le niveau d'alerte correspond au seuil qui s'il est atteint ou dépassé doit permettre à la collectivité d'être informée et de mobiliser des solutions pour freiner ou contrebalancer l'évolution non souhaitée.

Thèmes choisis :

Consommation des espaces agricoles et naturels : Consommation foncière

Paysages : Paysages des espaces à enjeu

Biodiversité : Habitats, Zones humides et Zonages environnementaux

Ressource naturelles : Qualité des cours d'eau et des eaux souterraines et Alimentation en eau potable

Risques : Risques naturels

Santé publique : Assainissement collectif, Assainissement individuel, Nuisances sonores et éclairage nocturne

Climat Energie GES : Consommation d'énergie et Mobilités alternatives

Le détail des indicateurs et de leur seuil d'alerte est fourni dans le tableau de la page 334 à 338 du rapport de présentation joint au dossier d'enquête publique.

Ce rapport se termine par la présentation de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale.

## 12. Organisation et déroulement de l'enquête

### 12.1 Désignation de la commission d'enquête et arrêté 2025-1344 prescrivant l'enquête publique

Sur demande de la mairie de Cogolin enregistrée le 8 août 2025, et par décision n°E25000078/83 du 2 octobre 2025, la magistrate en charge des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon a désigné une commission d'enquête composée de Monsieur Christian CARMAGNOLLE, Président de la commission et les membres titulaires suivants : Monsieur Jean Loup BACHET et Madame Corinne SEINGIER RAYMOND pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la procédure de révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Cogolin. (**Annexe 1**).

La demande de la mairie de mettre en place une commission d'enquête a été exprimée compte tenu d'un contexte particulier lié à la gestion du dossier de révision n°1 du PLU par l'équipe municipale succédant à celle de l'ancien maire.

Les articles de presse locale sur les tensions entre élus, la forte réticence du public exprimée lors de la concertation sur une mesure « phare » décidée antérieurement, ont convaincu le maire de recourir à une commission.

En date du 12 novembre 2025, Madame le maire de Cogolin a pris l'arrêté prescrivant l'enquête publique et en détaillant les modalités (**Annexe 2**).

## 12.2 Durée de l'enquête, pièces composant le dossier et recueil des contributions du public

### 12.2.1 Durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 8 décembre 2025 à 8h30 au vendredi 9 janvier 2026 à 12h30, soit pendant 33 jours consécutifs.

### 12.2.2 Registre papier et pièces composant le dossier soumis à enquête

Un exemplaire du dossier soumis à enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé, complété par un second registre au cours de l'enquête, ont été déposés et mis à la disposition du public à la mairie annexe de Cogolin, 5 rue du Général de Gaulle 83310 Cogolin, aux jours et horaires habituels d'ouverture des services au public : du lundi au jeudi de 8h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 15h 30.

Exceptionnellement, les horaires d'ouverture de la mairie annexe ont évolué les jours suivants :

- Mercredi 24 décembre 2025 : ouverture uniquement de 8h30 à 12h00,
- Fermée le jeudi 25 décembre 2025,
- Fermée le vendredi 26 décembre 2025,
- Mercredi 31 décembre 2025 : ouverture uniquement de 8h30 à 12h00,
- Fermée le jeudi 1<sup>er</sup> janvier 2026,
- Fermée le vendredi 2 janvier 2026.

Un poste informatique avec accès à internet était mis à disposition du public en mairie de Cogolin aux jours et heures habituels d'ouverture au public ci-dessus indiquées, pour consultation du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public sur support papier et sur support électronique était composé de :

- Dossier administratif d'enquête, comportant notamment :
  - ✓ Arrêté n°2025-1344 prescrivant l'enquête publique - 12.11.2025
  - ✓ Avis d'enquête publique
  - ✓ DCM 2025 08 05-01, bilan de la concertation et arrêt du projet du PLU
  - ✓ Avis MRAe et PPA et réponses de la mairie
  - ✓ 20251120-justificatif-numerique la MARSEILLAISE
  - ✓ Publication VAR MATIN du 20.11.2025
  - ✓ 20251210- parution VAR MATIN
  - ✓ 20251210-justificatif-numerique la MARSEILLAISE
  - ✓ Affichage réglementaire

- Dossier d'enquête publique
  - ✓ 83042\_DOSSIER\_ADMINISTRATIF\_ENQUETE
  - ✓ 83042\_PROPOSITION\_REPONSE\_PPA\_27.11.2025
  - ✓ 83042\_0\_sommaire\_arret
  - ✓ 83042\_1\_1\_rapport\_arret
  - ✓ 83042\_1\_2\_rnt\_arret
  - ✓ 83042\_1\_3\_annexes\_rapport\_arret\_tome1
  - ✓ 83042\_1\_3\_annexes\_rapport\_arret\_tome2
  - ✓ 83042\_1\_3\_annexes\_rapport\_arret\_tome3
  - ✓ 83042\_2\_padd\_arret
  - ✓ 83042\_3\_oap\_arret
  - ✓ 83042\_4\_11\_reglement\_arret
  - ✓ 83042\_4\_12\_annexes\_reglement\_arret
  - ✓ 83042\_4\_13\_pgr\_arret
  - ✓ 83042\_4\_21\_plan\_loupe\_arret
  - ✓ 83042\_4\_22\_plan\_est\_arret
  - ✓ 83042\_4\_23\_plan\_ouest\_arret
  - ✓ 83042\_4\_24\_plan\_reseaux\_assainissement\_arret
  - ✓ 83042\_4\_25\_plan\_reseaux\_eau\_arret
  - ✓ 83042\_4\_26\_plan\_ppri\_arret
  - ✓ 83042\_4\_27\_plan\_sup\_arret
  - ✓ 83042\_5\_annexes\_arret
  
- Avis PPA
  - ✓ 1 - Avis DDTM du 24.10.2025 + PPA
  - ✓ 2- Avis CD 83 du 07.11.2025
  - ✓ 3- Avis CCI du 8.11.2025
  - ✓ 4- Avis INAO du 30.10.2025
  - ✓ 5- Avis CCGST du 06.11.2025
  - ✓ 6- Avis MAIRIE LA MOLE du 04.11.2025
  - ✓ 7- Avis MAIRIE GRIMAUD du 02.09.2025
  - ✓ 8- AvisMRAe\_Cogolin83\_PP\_PLU-Rev\_2025
  - ✓ 9- Avis CDPENAF DU 28 10 2025
  - ✓ RTE
  - ✓ Ars avis 30 09 2025 af avec réserves

### 12.2.3 Registre dématérialisé et autres recueils des contributions du public

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation étaient également consultables pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/6783/>

Le public pouvait consigner ses observations et propositions :

- ✓ sur le registre dématérialisé disponible sur le site internet dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/6783/>
- ✓ par voie électronique à l'adresse électronique : [enquete-publique-6783@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6783@registre-dematerialise.fr).

Le lundi 8 décembre 2025 à 8h 30 le site dédié « <https://www.registre-dematerialise.fr/6783> » a été mis à la disposition du public par le propriétaire du site, la société Préambules SAS ; 4, avenue Carnot 25200 Montbéliard et par l'éditeur du site, la SARL Web&Desing ; 4, avenue Carnot 25200 Montbéliard L'accès au site était ouvert en permanence jusqu'au vendredi 9 janvier 2026 à 12h30.

De plus, le public pouvait apporter ses contributions :

- ✓ par courrier expédié au plus tard le vendredi 9 janvier 2026 à 12h30 à l'adresse suivante : M. le Président de la commission d'enquête « *révision du PLU* », Mairie annexe 5 rue du Général de Gaulle 83 310 COGOLIN
- ✓ auprès des membres de la commission d'enquête pendant leurs permanences organisées en mairie annexe, 5 rue du Général de Gaulle 83 310 COGOLIN.

## 12.3 Déroulement de l'enquête

### 12.3.1 Rendez-vous du lundi 27 octobre 2025 avec [REDACTED]

Les membres de la commission d'enquête ont été reçus à Cogolin par [REDACTED] Responsable du service Urbanisme de la mairie.

Ce rendez-vous était destiné à faire le point sur le dossier d'enquête et les formalités y attachées. Quatre dossiers papier nous ont été remis, dont l'un a été signé et paraphé pour être mis à la disposition du public.

Nous avons effectué la visite de différents lieux (Argentière, Yotel, stade actuel, tour de ville, etc.) avec [REDACTED]

### 12.3.2 Rendez-vous du mercredi 26 novembre 2025 dans les locaux de la mairie temporaire de Cogolin

Les membres de la commission d'enquête ont rencontré :

- ✓ Madame Christiane LARDAT, maire de Cogolin,
- ✓ Monsieur Geoffrey PECAUD, adjoint délégué à l'urbanisme et à la gestion domaniale,
- ✓ Mesdames Gaëla CAM et Virginie GONCALVES du cabinet conseil Begeat,
- ✓ [REDACTED] Responsable urbanisme

Madame le maire a introduit la réunion puis s'est rendue à un conseil communautaire.

Le cabinet Begeat a longuement exprimé la chronologie de la révision du PLU et ses idées forces, représentant une volonté de meilleure prise en compte des attentes de la population, une modération dans le développement de la ville et une maîtrise ordonnée de la consommation d'espace.

Monsieur Pecaud a complété l'exposé en apportant quelques précisions sur la vision révisée du PLU et les grandes orientations, en rupture avec la politique menée précédemment par le maire.

Il a exprimé le souhait de prise en compte des contributions du public issues de l'enquête dans la version finale du projet de révision.

### 12.3.4 Mesures de publicité de l'enquête

#### 12.3.4.1 Les parutions légales presse

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la commune dans les journaux suivants :

- 1<sup>ère</sup> insertion : le 20 novembre 2025 dans Var-matin et La Marseillaise, soit 18 jours avant le début de l'enquête.
- 2<sup>nde</sup> insertion : le 10 décembre 2025 dans Var matin et la Marseillaise

**(Annexes 3a, b et c)**

#### 12.3.4.2 Les affichages légaux

Les avis d'enquête reprenant les principales prescriptions de l'arrêté municipal de l'enquête ont été apposés le 13 novembre 2025 dans 12 sites de la commune de Cogolin :

- Mairie annexe
- Mairie provisoire
- Chemin des Mines au droit de la parcelle AH n°322
- Chemin de Faucon à proximité de AC n°73
- A l'angle de la rue Marceau et de la rue de la Mole (RD98)
- Rond-point Jean Pierre de Kock
- Au croisement de l'avenue des Mûriers et de la rue des Caniers
- Rond-point de Saint Maur au droit de la parcelle AM 45
- Rond-point de l'armée d'Afrique
- Rond-point de Font Mourier
- Entrée de Port Cogolin par la RD 98
- Entrée des Marines de Cogolin par le rond-point situé route du Littoral

Ils figurent dans le dossier administratif d'enquête mis à disposition du public.

Après la clôture de l'enquête, Madame le maire nous a fait parvenir un certificat d'affichage précisant que les avis réglementaires sont restés affichés, sans discontinuité, du 13 novembre 2025 au 9 janvier 2026. **(Annexe 4)**

#### 12.3.4.3 Les autres modalités de publicité

L'avis d'enquête a également été mis en ligne sur le site internet de la ville de Cogolin ainsi que sur les panneaux dynamiques de la commune le 20 novembre 2025.

### 12.3.5 Déroulement des permanences

Les 6 permanences mentionnées par l'arrêté municipal du maire de la commune de Cogolin ont été tenues par les membres de la commission d'enquête conformément au calendrier prévu :

- ✓ Lundi 8 décembre 2025 de 13h00 à 17h00 (ouverture de l'enquête),
- ✓ Jeudi 11 décembre 2025 de 13h00 à 17h00,
- ✓ Mercredi 17 décembre 2025 de 13h00 à 17h00,
- ✓ Vendredi 19 décembre 2025 de 8h30 à 12h30,
- ✓ Mardi 6 janvier 2026 de 13h00 à 17h00,
- ✓ Vendredi 9 janvier 2026 de 8h30 à 12h30 (clôture de l'enquête).

Nous avons pu constater la présence de l'avis format A2, fond jaune, lettres noires, sur la porte d'entrée de la mairie annexe à notre arrivée à chaque permanence.

Celles-ci se déroulent dans un espace aménagé au rez-de-chaussée, complété par un bureau au rez-

de-chaussée ou au premier étage selon leurs disponibilités.

La réception et l'attente du public est organisée à l'accueil de la mairie annexe, la personne en place orientant le public vers l'une ou l'autre des salles en fonction du nombre de visiteurs.

Tous les visiteurs qui ont souhaité s'exprimer au cours des permanences ont été reçus et aucun incident ou incivilité n'est à signaler.

Les personnes du service d'accueil et du service de l'urbanisme ont fait preuve à chaque permanence et durant la totalité de l'enquête d'une grande disponibilité, amabilité et efficacité pour guider le public, aider à répondre aux sollicitations spécifiques de zonage et scanner les registres papier et documents au fil de l'eau.

**Au total 53 visiteurs représentant 38 contributions et ayant déposé 16 documents sur un total de 19**

Le détail de chaque permanence est mentionné dans le Procès-Verbal de synthèse mentionné au paragraphe 12.4.1 ci-après.

## 12.4 Contributions du public

### 12.4.1 Contributions du public enregistrées sur les registres papier

Au total **41 contributions** ont été inscrites sur les deux registres papier de la page 2 à la page 21 de chacun des registres (y compris les documents joints numérotés qui sont parfois regroupés et agrafés sur une même page de registre), exprimant **63 thématiques**.

Elles ont été reportées dans le fichier joint au Procès-Verbal de synthèse (**Annexe 5 a**) et figurent sous format PDF en **annexe 5 b**.

En présence des deux autres membres de la commission, le Président a clôturé les deux registres papier en mairie annexe de Cogolin le vendredi 9 janvier 2026 à 12h 30.

### 12.4.2 Contributions du public reçues par courrier

Au total **19 contributions** ont été adressées par courrier et/ou remises durant les permanences, puis mise à la disposition du public au fil de leur réception, dans les registres papier, durant toute la durée de l'enquête.

Le récapitulatif des contributeurs et les **29 thèmes abordés** figurent dans le tableau joint au Procès-Verbal de synthèse et en **annexe 5 c** sous format PDF.

### 12.4.3 Contributions du public reçues sur le site dédié à l'enquête publique

<https://www.registre-dematerialise.fr/6783>

**4956 visiteurs uniques ont consulté** le site web

**3767 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents** de présentation

*Soit 76 % des visiteurs*

**Contributions inscrites : 138 dont 26 sous forme anonyme (soit 19 %), exprimant 202 opinions.**

Une contribution adressée par courriel le vendredi 9 janvier à 18h 31 n'a pas été prise en compte.

Un fichier est joint au Procès-Verbal de synthèse reprenant le texte intégral et le/les thèmes abordés de chaque contribution.

Ce fichier figure en **annexe 5 d** sous forme de fichier PDF et les documents joints aux contributions sont en **annexes 5 e**.

#### 12.4.4 Synthèse des contributions

La synthèse des 198 contributions du public durant l'enquête est la suivante :

Catégorie d'analyse	Reg dématérialisé		Registre papier		Courriers reçus		Global	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Changement zonage	16	8%	3	5%	11	38%	30	10%
Constructibilité	4	2%	2	3%	2	7%	8	3%
Limitation densification	31	15%	18	29%	3	10%	52	18%
Mobilité	7	3%	6	10%			13	4%
Opposition globale	11	5%	4	6%			15	5%
Pétition	1	0%					1	0%
Servitude d'utilité publique	1	0%	1	2%	1	3%	3	1%
Transfert pôle sportif	91	45%	23	37%	9	31%	123	42%
Végétaux espaces verts	2	1%			1	3%	3	1%
Yotel	38	19%	6	10%	2	7%	46	16%
<b>Total</b>	<b>202</b>	<b>100%</b>	<b>63</b>	<b>100%</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>	<b>294</b>	<b>100%</b>

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 (Chapitre 4 – Gestion du foncier).

La MRAe et la DDTM ont également abordé ces thématiques.

Ceci nous a conduit ; dans le Procès-Verbal de synthèse, à demander à la mairie d'apporter toutes précisions utiles dans leur réponse.

Ce point a été repris au cours de la réunion qui s'est tenue en mairie de Cogolin le 16 janvier 2026 en présence des participants suivants :

- ✓ Madame Christiane Lardat, maire de Cogolin,
- ✓ Monsieur Geoffrey Pécaud, maire adjoint en charge de l'urbanisme,
- ✓ [REDACTED] responsable du service urbanisme.
- ✓ Monsieur Christian Carmagnolle, Président de la commission d'enquête
- ✓ Madame Corinne Seingier Raymond, membre de la commission d'enquête.

L'objet de cette réunion portait sur la présentation du Procès-Verbal de synthèse des observations recueillies pendant cette enquête et des questions complémentaires de la commission d'enquête.

Le Procès-Verbal de synthèse dûment signé a été remis en réunion ; en précisant à nos interlocuteurs qu'ils disposaient d'un délai de quinze jours pour faire parvenir au Président de la commission d'enquête leurs réponses aux questions soulevées.

Une copie du Procès-Verbal de synthèse, accompagnée de ses annexes sous format Excel, a été adressée le même jour par courriel.

### 13. Analyse et commentaires de la réponse de la commune suite au Procès-Verbal de synthèse sur les contributions des PPA, de la MRAe et du public

En date du jeudi 29 janvier 2026, Madame le maire de Cogolin a adressé à la commission d'enquête un courriel, reçu le 30 janvier (transmis sous forme électronique en format PDF, dûment signé), contenant deux documents :

- Un document de 11 pages paraphées, intitulé « Réponses aux avis des PPA » et reprenant, en les actualisant, les réponses de la commune aux PPA contenues dans le dossier de présentation sous référence « dossier administratif d'enquête » (**Annexe 6 a**),
- Un document de 11 pages paraphées, intitulé « Enquête publique PLU de Cogolin – Réponse au PV » qui reprend l'ensemble des réponses de la commune suite à l'envoi du Procès-Verbal de synthèse (**Annexe 6b**)

**Nous exprimons ci-après nos analyses et commentaires sur l'ensemble du contenu de ces documents.**

#### 13.1 Analyse et commentaires des PPA

##### 13.1.1 Analyse et commentaires de la DDTM

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var – DDTM a adressé le 24 octobre 2025 une lettre de sept pages signée par le préfet du Var qui comporte les remarques et commentaires sur le projet de révision du PLU.

Cette correspondance fait partie de la documentation mise à la disposition du public durant l'enquête, incluse dans le « dossier administratif d'enquête ».

**Point 1 :** Le préfet souligne l'objectif de **consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers** (ENAF) fixé au PADD à hauteur de 25,5 ha à l'horizon 2035 et note que dans cadre du PLU révisé, l'enveloppe urbaine a été réduite de 500 à 390 hectares. Il attire l'attention de la commune sur le suivi à mettre en œuvre pour s'assurer que le rythme de la consommation s'inscrit bien dans les objectifs nationaux.

La commune confirme le point et s'engage à effectuer un bilan de son artificialisation dans 3 ans (le rapport triennal de l'artificialisation des sols) comme le prévoit le code de l'urbanisme.

**Commentaire de la Commission d'enquête :** Nous recommandons à la commune de réaliser une étude de densification pour affiner l'avancement de sa consommation et s'assurer que celle-ci respecte les objectifs nationaux.

**Point 2 :** Le préfet note la prise en compte des règles de **production de logements sociaux** et l'identification de deux secteurs de mixité sociale dans le règlement de la révision du PLU. Il demande de compléter le rapport de présentation au regard de l'objectif défini par le PLH de la communauté du Golfe de Saint Tropez pour la période 2020-2025, qui prévoyait une production annuelle de logements en résidence principales de 104 logements/an, soit 632 sur 6 ans.

La commune répond 1846 que logements collectifs ont été produits sur 6 ans entre 2020 et 2025 : les prévisions du PLH ont été largement dépassées. A noter que certains permis ont été déposés avant l'élaboration du PLH (avant 2020) et ont été construits après. Le PLU2 a pour objectif de limiter cette production de logements en délimitant des zones de densité régressive au sein du triangle urbain. Le document complété sera dans le rapport de présentation.

**Commentaire de la Commission d'enquête :** Si les prévisions du PLH ont été largement dépassées sur la période 2020-2025, il est important que la commune puisse établir un bilan des logements restants à livrer, issus de cette période, pour mesurer le nombre réel de logements à produire à l'horizon 2035. Nous recommandons à la commune de mettre en œuvre, d'une part une étude de production des logements restant à livrer sur le PLU2 et d'autre part, une étude de capacité de production de logements à réaliser pour respecter les objectifs fixés par le PLU2.

**Point 3 : Habitat et logements :** S'agissant de la capacité de production s'inscrivant dans le cadre du PLU révisé, le préfet précise que les 300 logements prévus sur le site de l'hippodrome (OAP) ne sont pas pris en compte et demande que cette opération soit intégrée dans les prévisions du PLU en raison de l'impact de celle-ci sur l'accueil de nouveaux habitants et la production de logements. En outre, le maintien de la zone 2Aua – Mistral- au PLU révisé est à réinterroger au regard des justifications des choix mentionnés au rapport de présentation, qui s'avèrent insuffisantes.

#### **Réponse de la commune**

Le permis a été déposé le 23/12/2022. Le permis a été instruit et accordé le 1/09/2023. Il ne fait donc pas partie des permis futurs, autorisés par le PLU2, mais bien des permis déjà déposés sous l'égide du PLU1. En outre, il est situé sur un espace déjà artificialisé, classé en zone U dans le PLU1 et donc également dans le PLU2. Il n'engendre donc pas de consommation d'espace. Nous rappelons que le PLU2 réduit la zone constructible de l'Hippodrome afin de protéger l'environnement boisé présent sur le littoral. Le SCOT insiste d'ailleurs sur la partie occidentale de l'hippodrome qui doit rester naturelle. Pour répondre favorablement au préfet, la zone Mistral classée 2AU depuis le PLU1, pourrait être supprimée et reclassée en zone A.

**Commentaire de la commission d'enquête suite à la réponse au Procès-Verbal de synthèse (voir paragraphe 13.3.3) :** nous prenons acte de la délivrance du permis de construire du « Yotel » en date du 1/09/2023 autorisant la réalisation de 300 logements comptabilisés sur la période du PLU1. Alors que le PLU1 classait l'ensemble de ces espaces en zone U, la commune acte la protection de la partie occidentale par un classement en zone N et en EBC dans le projet du PLU2. S'agissant de la livraison de ces 300 logements, qui contribueraient à accueillir les nouveaux arrivants sur la période du PLU2, ce programme immobilier impacterait fortement le développement de la ville. Concernant « MISTRAL », nous prenons acte de la décision de la commune de suivre les recommandations du préfet et de reclasser la zone 2AU en zone agricole A.

**Point 4 :** La DDTM a également adressé ses commentaires et remarques sur les sujets suivants :

- Compatibilité Loi littoral
- Domaine portuaire public et maritime (DPM)
- Biodiversité
- Prise en compte du risque incendie feux de forêt
- Prise en compte des risques mouvements de terrain – Risque retrait/gonflement des argiles – Risque sismique
- Prise en compte du risque minier
- Prise en compte des risques inondation, submersion marine

La commune a globalement suivi les prescriptions/demandes de la DDTM dans les réponses apportées aux points susvisés et a complété ses engagements sur deux sujets dans sa réponse au Procès-Verbal de synthèse (domaine maritime et risque minier) en répondant plus précisément et favorablement à la DDTM et en tenant compte de la suppression des zones 1AUa et 1AUB du secteur Argentière.

**Commentaire de la Commission d'enquête :** nous prenons acte des précisions communiquées par la commune et de sa prise en compte des sujets adressés par la DDTM dans la version finale du PLU révisé.

#### 13.1.2 Analyse et commentaires des autres PPA

##### **L'ARS :**

Elle adresse des observations sur la protection de la ressource en eau, le risque vectoriel/moustique, les essences végétales allergènes et ambrosie, l'exposition à la pollution de l'air, auxquelles la commune répond point par point.

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte des réponses de la commune qui réserve une suite favorable aux observations de l'ARS.

##### **RTE**

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte des réponses de la commune qui donne une suite favorable aux observations formulées par RTE.

##### **ENEDIS**

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte de la confirmation par la commune que les dispositions évoquées par ENEDIS ont bien été intégrées au projet de révision du PLU.

##### **Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours (DDISIS)**

Le SDIS émet des observations et demandes les corrections.

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte de la suite favorable réservée par la commune aux observations du SDIS, qui seront prises en compte dans le PLU révisé. S'agissant de la zone 2 Aua Mistral, nous recommandons à la commune de limiter les extensions à 20 m<sup>2</sup> au regard de la protection des biens et des personnes comme le recommande le préfet et le SDIS.

##### **UDAP**

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte de la suite favorable réservée par la commune aux observations de l'UDAP. La commune précise que Les Marines de Cogolin font l'objet d'un zonage spécifique.

#### **CONSEIL GENERAL DU VAR**

Le Conseil Général émet plusieurs observations.

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte de la suite favorable accordée par la commune aux demandes du Département.

#### **LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE**

La CCI demande de prendre en considération quelques dispositions complémentaires à ajouter au règlement.

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte des modifications que la commune propose d'intégrer dans son règlement pour tenir compte des observations de la CCI.

#### **CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR**

La Chambre d'Agriculture émet les demandes de modification.

**Commentaire de la commission d'enquête :** La commune réserve une suite favorable à la majorité des observations de la chambre d'agriculture du Var à l'exception de la demande de réduction zone de la partie sud de la zone 1Aua de l'Argentière.

#### **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GOLFE DE SAINT TROPEZ - CCGST**

La CCGST indique qu'après examen « il apparaît que le projet de PLU à, de manière générale, bien pris en compte les orientations et les objectifs du SCoT »

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte de l'avis de la CCGST en matière de compatibilité du PLU avec le Scot en cours de validation.

#### **COMMUNE DE LA MOLE**

Elle émet des observations sur deux points et sollicite des compléments à apporter au règlement du PLU.

**Commentaire de la commission d'enquête :** Nous prenons acte que la commune de Cogolin réserve une suite favorable aux observations de la commune de la Mole. Elle propose de compléter le règlement du PLU pour renforcer la prévention de ces risques d'inondation et de ruissellement.

## COMMUNE DE GRIMAUD

La commune fait part de ses observations concernant le risque inondation plus étendu que celui du PPRi établi en 2005. Elle préconise un volet réglementaire à intégrer au PLU pour les projets situés en zone d'aléas.

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte de la réponse de la commune qui propose, en complément des mesures prévues à l'article DC7, des dispositions complémentaires dans les zones d'aléas.

**La commission d'enquête n'a pas de commentaire** particulier à apporter aux contributions de l'Office National des Forêts (ONF), l'académie de Nice, NATRAN, la CDPENAF, La CDNPS et l'INAO.

### 13.2 Analyse et commentaires de la MRAe

La MRAe a adressé le 6 novembre 2025 un avis délibéré de vingt pages sur le projet de révision du PLU.

La commune a répondu point par point dans un document de vingt-deux pages.

Ces correspondances font partie de la documentation mise à la disposition du public durant l'enquête, incluse dans le « dossier administratif d'enquête ».

#### 13.2.1 Principales recommandations de la MRAe

Les recommandations principales de la MRAe portent sur :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (absence d'étude de densification urbaine, qui justifie la production de logements),
- sur les impacts environnementaux sur le projet d'Argentière (OAP 2),
- sur l'analyse des incidences sur biodiversité lors de la mise en culture des espaces boisés et sur les risques d'incendie (porter à connaissance de l'État).

Les enjeux identifiés par la MRAe correspondent à ceux de l'analyse de l'état initial effectué lors de l'élaboration du dossier du PLU2.

La MRAe note que l'avis de la CCGST, garante de la compatibilité avec le SCOT, n'émet pas de réserve à ce sujet ; elle indique par ailleurs que le rapport de présentation démontre la cohérence entre PLU et PADD.

#### 13.2.2 Réponses apportées par la commune

**Point 1 : Concernant les zones 2AU**, non incluses dans l'évaluation environnementale, la commune donne des précisions sur les deux zones :

- **2AUa de Mistral** : La commune analyse les incidences.

**Commentaire de la commission d'enquête :** Nous prenons acte que dans sa réponse à l'avis de la DDTM, sollicitée sur cette même zone, la commune répond et confirme dans sa lettre au Procès-Verbal de synthèse que la zone Mistral classée 2AU depuis le PLU1 sera reclassée en zone agricole A dans le PLU2.

- **2AUb Grand Pont (La Foux) :** La commune analyse les incidences ; signale que cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et que son règlement n'autorise aucune occupation ou usage du sol susceptible de créer des pollutions ou nuisances. Cette zone pourra au moment de son ouverture, inconnue à ce stade, mettre en œuvre les mesures nécessaires.

**Commentaire de la commission d'enquête :** Nous prenons acte de sa réponse.

**Point 2 : Compléter le dispositif de suivi du PLU :** A cette demande de la MRAe, la commune ajoute trois thématiques (réservoir de biodiversité, sites naturels inventoriés et restauration des continuités) répondant également à la demande de la DDTM ; ainsi qu'une valeur cible pour chaque thématique pour les objectifs chiffrés déjà précisés dans le rapport de présentation.

**Point 3 : Besoin en nouveaux logements :** La MRAe recommande d'expliquer le taux de croissance annuel retenu pour les habitants qui est très largement supérieur à celui du SCOT (respectivement 0,65% de 2025 à 2035 pour 0,03% de 2024 à 2030 et 0,15 de 2030 à 2045). La commune argumente sur le fait que le SCOT attribue un objectif plus important pour les pôles majeurs. La CCGST n'a, par ailleurs, émis aucune observation sur ce sujet.

**Commentaire de la commission d'enquête :** Nous prenons acte que, pour ce qui concerne la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetées par le PLU, la commune annonçait la piloter au moment de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU et que la commune prend l'engagement, en réponse au Procès-Verbal de synthèse, de modifier les classements des zones MISTRAL et Argentière en zone agricole A.

**Point 4 : Intégration des 300 logements prévus sur l'OAP 1 (hippodrome) :** La MRAe (et la DDTM) demandent à les intégrer dans le décompte des futurs logements. La commune suggère que « la zone 2AU de l'hippodrome pourrait éventuellement évoluer de façon à ne plus générer un potentiel de nouveaux logements »

**Commentaire de la commission d'enquête :** Nous prenons acte que dans le document du dossier d'enquête, la commune donne une indication d'évolution de l'OAP 1, que nous avons demandé de préciser en réponse au Procès-Verbal de synthèse.

**Point 5 : Porter à Connaissance (PAC) sur les risques d'incendie :** La commune rappelle que ce document n'est pas opposable et a néanmoins pris des mesures ; elle relève que le SDIS a validé la prise en compte des aléas incendie.

**Commentaire de la commission d'enquête :** Nous en prenons acte

**Point 6 : Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées) :** La MRAe recommande de détailler l'évaluation de la capacité de la station d'épuration à assurer le traitement des effluents supplémentaires en période touristique et provenant de la commune limitrophe.

Pour la commune il n'est pas envisagé d'augmentation significative de la population estivale. Les logements en résidence principale (367) et résidences secondaires (197) conduit à environ 15% de la capacité résiduelle de la station d'épuration. Concernant Gassin l'augmentation à l'horizon 2034 est de 7% de la capacité résiduelle. La station d'épuration a donc la capacité d'accueillir les logements projetés.

**Commentaire de la commission d'enquête : Nous en prenons acte**

**Point 7 : Mobilité :** La MRAE recommande de justifier l'adéquation des capacités du réseau routier avec les flux générés par les choix d'urbanisation du PLU.

Pour la commune ses actions dans ce domaine reposent sur les demandes du département et de la CCGST ; le PLU traduit en outre les besoins identifiés en desserte et accès entre les quartiers.

**Commentaire de la commission d'enquête : Cette affirmation mériterait d'être étayée notamment vis-à-vis des développements importants envisagés notamment avec les OAP 1 (Hippodrome) et 2 (Argentière)**

**Point 8 : Mobilité :** En outre sur ce même sujet, la MRAE recommande de compléter le PLU par la transcription des liaisons cyclables du schéma directeur de la CCGST.

La commune souligne que des emplacements réservés sont inscrits dans le PLU pour le tronçon prévu dans le plan de mobilité et le schéma directeur des aménagements cyclables (liaison la Foux – futur pôle modal au centre-ville) et suggère que le sous chapitre « pistes cyclables » du chapitre « déplacements » fasse référence à ce schéma directeur qui conduit aux aménagements suivants : Grimaud-Cogolin, Cogolin-ZAE Valensole, ZA Grnad pont- ZA Font Mourier, Cogolin- La Foux, La Foux-Gassin, Cogolin-La Mole, Cogolin-Gassin, La Foux-Saint Tropez, La Garde Freinet-Cogolin, Cogolin-ZAE Saint Maur et Grimaud-ZAE Font Mourier.

**Commentaire de la commission d'enquête : Nous en prenons acte**

### 13.3 Analyse et commentaires du public

Comme le souligne le commentaire de la commission d'enquête dans le Procès-Verbal de synthèse : 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 (Chapitre 4 – Gestion du foncier).

La MRAE et la DDTM ont abordé les mêmes problématiques, comme détaillé au paragraphes 13.1 et 13.2.

Nous allons donc compléter nos analyses sur les contributions du public et apporter nos commentaires en intégrant, le cas échéant, leurs considérations.

#### 13.3.1 Contributions du public sur le thème du transfert du pôle sportif

Réponse de la commune :

La Commune décide donc de supprimer la zone 1AUb, les emplacements réservés n°ER5 - ER39 et ER40 qui n'ont plus lieu d'être, et l'OAP du pôle sportif.

Accompagnant ce projet, la zone 1AUa dont l'objet était d'assurer la continuité de l'urbanisation, sera également supprimée, suite aux remarques issues de l'enquête publique.

Dans le projet de PLU qui sera présenté au conseil municipal pour approbation : **Les deux zones 1AUa et 1AUB de l'Argentière seront en conséquence reclassées en zone non constructible, classée « A ».**

**Commentaire de la commission d'enquête :** Nous prenons acte de la suppression des zones 1AUa et 1AUB, qui signifie le maintien des stades sur leur emplacement actuel en centre-ville et le classement du secteur concerné de l'Argentière en zone agricole A. Nous prenons acte de la suppression des espaces réservés associés.

### 13.3.2 Contributions du public sur le thème de la limitation de la densification

Pour réduire le développement de l'urbanisation et le nombre de logements construits jugés trop importants dans de nombreuses contributions, la commune réaffirme les objectifs du PLU2 qui prévoit de :

- réduire la constructibilité dans les couronnes résidentielles en imposant une densité dégressive, favorable aux pavillonnaire et non aux immeubles,
- répondre aux orientations du SCoT, en sa qualité de « Pôle majeur » en prévoyant la production de logement pour accueillir les nouveaux habitants dans des zones prédéfinies et, notamment en zone Ua – Centre ville.
- Préserver et augmenter les espaces verts et la mise en place d'une trame verte inconstructible.
- Imposer un stationnement à la parcelle et non sur l'espace public.

Toutes ces dispositions seront mises en œuvre dans le règlement du PLU2.

Après l'enquête publique et prise en compte des avis des PPA, la commune de Cogolin propose de supprimer la zone 2Aua de Mistral et, comme indiqué ci-dessus, les zones 1AUa et 1AUB de l'Argentière, qui seront reclassées en zone agricole A.

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte des orientations proposées par la commune dans son projet de PLU2 pour limiter et freiner le développement de l'urbanisation en mettant en œuvre une réglementation encadrant très fortement le droit à construire et, notamment, dans les couronnes résidentielles selon la règle de la densité dégressive pour favoriser les secteurs pavillonnaires. L'essentiel des programmes collectifs est prévu en centre-ville (zone Ua) avec une priorité orientée vers le renouvellement urbain.

La proposition de supprimer les zones 2 AU de Mistral et les zones 1Aua et 1AUB de l'Argentière pour les reclasser en zone agricole (A) vont dans le sens d'un ralentissement du rythme de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), qui atteignait 43 % du PADD entre 2021 et 2024. Ces dispositions tendent à prendre en compte les remarques de l'Etat et les observations émises par les Cogolinois.

### 13.3.3 Contributions du public sur le thème du transfert du Yotel

Au regard des contributions manifestant leur opposition au projet de permis de construire du « Yotel », la ville précise que ce permis de construire a été accordé en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023 en conformité avec les règles du PLU1. Les logements du Yotel sont de facto comptabilisés dans le PLU1. En accord avec les services de l'Etat, le projet de PLU2 réduit l'espace constructible de la zone du Yotel correspondant aux orientations du SCOT, de façon qu'il n'y ait aucun développement futur sur les espaces boisés voisins (le poumon vert de la baie). Ce poumon vert du fond de baie du golfe de Saint

Tropez est classé en zone N (zone naturelle inconstructible) et en espaces boisés classés (EBC). Le permis de construire du « Yotel » a fait l'objet d'un recours contentieux en cours d'instruction.

**Commentaire de la commission d'enquête :** nous prenons acte de la délivrance du permis de construire du « Yotel » en date du 1/09/2023 autorisant la réalisation de 300 logements comptabilisés sur la période du PLU1. Alors que le PLU1 classait l'ensemble de ces espaces en zone U, la commune acte la protection de la partie occidentale par un classement en zone N et en EBC dans le projet du PLU2.

S'agissant de la livraison de ces 300 logements, qui contribueraient à accueillir les nouveaux arrivants sur la période du PLU2, ce programme immobilier impacterait fortement le développement de la ville.

#### 13.3.4 Contributions du public sur le thème de l'évolution de la population et des logements

La commune présente sa méthodologie utilisée permettant d'aboutir à une évaluation du nombre de résidences principales, qui pourront être potentiellement construites dans les dix prochaines années :

- Pour effectuer une projection démographique : la commune utilise les données de l'INSEE en matière de recensement de la population et du nombre de résidences principales,
- Pour estimer le nombre de logements potentiellement réalisables dans les espaces non bâtis : la commune a
  - 1° identifié les parcelles non bâties ;
  - 2° sélectionné les parcelles non bâties comprises dans un zonage constructible (le triangle urbain par exemple) ;
  - 3° appliqué les règles du nouveau PLU applicables sur ces parcelles.

Elle précise également que la production de logements ne s'effectuera pas uniquement sur les espaces non bâtis constructibles ou en dents creuses, elle s'effectuera aussi par le biais du « renouvellement urbain », en permettant une densification des zones urbaines formant le centre-ville actuel (zone Ua) et sa première couronne résidentielle (zone Uba). Ce mode de développement constituera à l'avenir le principal mode opératoire de l'urbanisation. La loi Climat et Résilience encourage également cette pratique de développement au détriment de l'ouverture de terrains à l'urbanisation.

Cette méthodologie permet d'aboutir à l'estimation finale du nombre de logements en résidences principales potentiellement constructibles dans les 10 prochaines années, arrêtée à 347 (après retrait des logements prévus sur la zone 1Aua).

**Commentaire de la commission d'enquête :**

Dans sa réponse au Procès-Verbal de synthèse, la commune s'est attachée à justifier le nombre de 347 logements en résidences principales, en détaillant la méthodologie employée qui prend en compte certaines variables d'ajustement.

En outre, les dispositions encadrant très fortement le droit à construire dans le règlement du PLU2 vont également participer à limiter et freiner le développement de l'urbanisation.

Or, la commune a constaté un dépassement notoire des objectifs du PLH de la communauté du Golfe de Saint Tropez pour la période 2020-2025, qui prévoyait une production annuelle de logements en résidences principales de 104 logements/an, soit 632 sur 6 ans sur le territoire de Cogolin. Il est également important d'attirer l'attention de la commune sur l'incidence incertaine des 300 logements du Yotel, les « coups partis » relatifs aux projets immobiliers rattachés au PLU1 et non quantifiés, qui seront livrables sur la période du PLU2 venant s'ajouter à l'estimation des 347 logements du PLU2.

Nous recommandons à la commune de mettre en œuvre, d'une part une étude de production des logements restant à livrer sur la période du PLU2 et d'autre part, une projection de capacité de production de logements à réaliser, tenant compte des modifications annoncées sur les zones 2 AU de Mistral et les zones 1AUa et 1AUb de l'Argentière, pour être en phase avec l'estimation du nombre de résidences principales, qui pourraient être construites dans les 10 ans, présentée au PLU2.

### 13.3.5 Contributions du public sur diverses thématiques

#### **A. mobilité et stationnement**

##### Résumé de la réponse de la Commune

Le règlement du PLU2 renforce les obligations de stationnement privatif (articles DC20, DC21 et dispositions équivalentes par zone) afin de limiter la pression sur le domaine public. Selon les contextes géotechniques et hydrogéologiques, le stationnement souterrain peut être interdit en raison de la présence de nappes et de servitudes d'utilité publique ; des solutions alternatives de stationnement en superstructure, à emprise foncière optimisée et intégration architecturale encadrée, restent autorisées. Le projet supprime en revanche la perspective de parking silo à proximité du stade synthétique.

**Commentaires de la Commission d'enquête :** La commune reconnaît l'insuffisance actuelle de l'offre et prévoit un renforcement des obligations de stationnement sur les parcelles privées via le règlement du PLU2. Cette orientation vise à limiter le stationnement sur voirie et à améliorer les conditions de circulation. Il est par ailleurs confirmé que le projet de parking silo à proximité du stade synthétique est abandonné. Nous en prenons acte.

#### **B. Montée des eaux** (submersion marine et élévation du niveau de montée des eaux)

##### Résumé de la réponse de la Commune

Le PLU2 intègre le porter à connaissance de l'État du 13 décembre 2019 ainsi que les dispositions du PPRI. Les secteurs concernés, principalement le littoral et les abords de la Giscle, sont majoritairement classés en aléa faible, avec des poches en aléa moyen et ponctuellement fort. Les documents graphiques réglementaires intègrent ces données. L'urbanisation y est strictement encadrée, notamment en zone Upb (Yotel notamment) où les projets doivent respecter des prescriptions de transparence hydraulique (constructions sur pilotis) conformément au PPRI et au PAC. Par ailleurs, la commune s'inscrit dans la démarche nationale relative au recul du trait de côte via la CCGST et prévoit l'intégration ultérieure des résultats d'études dédiées via une procédure d'évolution du PLU. En réponse aux contributions RD64, RD62, RD60 le PLU mentionne les études existantes en pages 90, 91, 99 et 298 du rapport de présentation

**Commentaires de la Commission d'enquête :** La commune s'appuie sur le Porter A Connaissance - PAC de l'État de 2019 ainsi que sur le PPRI en vigueur. Les secteurs concernés sont clairement identifiés dans les pièces réglementaires du PLU2. L'urbanisation y est encadrée par des prescriptions constructives adaptées. La commune indique également s'inscrire dans la démarche prospective de la CCGST sur le recul du trait de côte, avec l'engagement d'intégrer ultérieurement les résultats des études en cours. Nous prenons acte que ces mesures sont conformes avec l'objectif de prise en compte des risques.

#### **C. Limitation de la densification**

##### Résumé de la réponse de la Commune

Le PLU2 marque une inflexion par rapport au document antérieur en réduisant les droits à construire dans les tissus pavillonnaires et les couronnes résidentielles : diminution des hauteurs maximales (articles DC10, Ub10), encadrement renforcé de l'emprise au sol (DC5, Ub5), instauration de coefficients de pleine terre et de règles de maintien des espaces verts (DC17, DC18), et inscription de

trames vertes inconstructibles aux documents graphiques. Parallèlement, certaines zones à urbaniser sont supprimées et reclassées en zone agricole inconstructible, traduisant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espace, tout en maintenant une capacité de production de logements dans les secteurs stratégiques compatibles avec le SCOT, notamment en zone Ua. Le PLU2 devrait ainsi réduire la création de nouveaux logements.

**Commentaires de la Commission d'enquête :** Le PLU2 marque une inflexion notable par rapport au document antérieur. Le règlement réduit les possibilités de construction dans les quartiers résidentiels. Des dispositions sont prises pour un objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain compatible avec le SCOT. Nous sommes favorables à cette orientation qui répond à l'objectif d'amélioration qualitative du cadre de vie et exprimons une recommandation au paragraphe concernant la maîtrise du nombre de logements.

#### **D. Quartiers soumis aux inondations**

##### Résumé de la réponse de la Commune

Pour les inondations pluviales ou par débordement, le PLU2 ne remet pas en cause les quartiers déjà urbanisés (telle la zone Uba au nord-est de l'enveloppe urbaine) mais encadre l'évolution du bâti en limitant l'imperméabilisation et la densification, en cohérence avec le PPRI. Le maintien de zones agricoles et de continuités écologiques périphériques contribue à la réduction de l'imperméabilisation des sols et de rétention naturelle des eaux. Les prescriptions réglementaires visent ainsi une réduction progressive de la vulnérabilité sans création de nouveaux droits à construire significatifs.

**Commentaires de la Commission d'enquête :** La commune précise que le PLU2 n'a pas vocation à rendre inconstructibles des secteurs déjà urbanisés, mais qu'il en encadre strictement l'évolution pour limiter l'imperméabilisation des sols et la préservation des espaces non bâtis. Ceci nous paraît aller dans le bon sens pour limiter les inondations pluviales ou par débordement.

#### **E. Architecture et de paysage**

##### Résumé de la réponse de la Commune

Le projet de PLU2 comporte de nouveaux articles en faveur de l'architecture et des paysages urbains (dans le projet de règlement : il s'agit des articles 9 à 19 de chacune des zones du PLU2). Le respect de ces articles permettra une meilleure intégration des futurs projets. Comme cela est demandé dans plusieurs contributions (exemple de la contribution RD85) le nouveau PLU2 intègre des mesures réglementaires favorisant l'architecture bioclimatique, l'intégration des panneaux solaires et la diversité des espèces végétales dans les jardins et clôtures.

**Commentaires de la Commission d'enquête :** Le projet de règlement introduit des prescriptions qualitatives renforcées applicables à l'ensemble des zones. Nous notons qu'une approche bioclimatique est également prévue. Nous sommes favorables à ces mesures.

#### **F. Mixité dans le centre-ville**

##### Résumé de la réponse de la Commune

La zone Ua délimite le nouveau centre-ville en totale compatibilité avec les orientations du SCOT. C'est là que sont autorisés les équipements publics, les rénovations des équipements sportifs, les salles d'exposition et autres bâtiments socio-culturels, (demande de la contribution RD83). Mixité signifie aussi mixité des fonctions : commerces, artisanat et habitat, dont l'habitat social. Le règlement du PLU prévoit des mesures réglementaires en conséquence (article DC4 et SMS).

**Commentaires de la Commission d'enquête :** La Commune souligne la compatibilité du PLU2 de cette mixité sociale et fonctionnelle avec les orientations du SCOT. Elle contribue au renforcement du rôle structurant du centre-ville. Ceci nous paraît cohérent avec la maîtrise du développement urbain.

### 13.3.6 Contributions du public sur des problématiques spécifiques

#### A. Récapitulatif des prises en compte des contributions spécifiques transmises dans le Procès-Verbal de synthèse

Registre dématérialisé - RD					
	Numéros	Thèmes	Réponses		Commentaires
			Oui	Non	
1	10	Zonage		1	
2	61	Zonage	1		
3	63	Zonage	1		
4	73	Zonage	1		
5	88	Zonage			Pas de réponse spécifique
6	105	Zonage		1	
7	107	Zonage		1	
8	110	Zonage	1		
9	114	Zonage		1	
10	115	Zonage	1		Via non-transfert pôle sportif
11	119	Zonage		1	
12	125	Zonage	1		
13	128	Zonage	1		
14	129	Zonage		1	
15	130	Zonage		1	
16	136	Zonage	1		
17	137	Zonage		1	
<b>16</b>			<b>8</b>	<b>8</b>	
1	12	Constructibilité		1	
2	28	Constructibilité		1	
3	44	Constructibilité			Appréciation globale et non spécifique
4	55	Constructibilité		1	
<b>3</b>				<b>3</b>	
1	19	Densification			Appréciation globale et non spécifique
2	20	Densification			Appréciation globale et non spécifique

3	21	Densification	1	
4	23	Densification	1	
5	24	Densification	1	
6	25	Densification		Appréciation globale et non spécifique
7	37	Densification	1	
8	46	Densification		Appréciation globale et non spécifique
9	60	Densification		1
10	62	Densification		1
11	64	Densification		1
12	68	Densification	1	
13	71	Densification		Appréciation globale et non spécifique
14	72	Densification		Appréciation globale et non spécifique
15	74	Densification		Appréciation globale et non spécifique
16	75	Densification		Appréciation globale et non spécifique
17	83	Densification	1	
18	87	Densification		Appréciation globale et non spécifique
19	93	Densification		Appréciation globale et non spécifique
20	94	Densification		Appréciation globale et non spécifique
21	96	Densification		Appréciation globale et non spécifique
22	97	Densification		Appréciation globale et non spécifique
23	100	Densification		Appréciation globale et non spécifique
24	103	Densification		Appréciation globale et non spécifique
25	108	Densification		Appréciation globale et non spécifique
26	116	Densification		Appréciation globale et non spécifique
27	118	Densification		Appréciation globale et non spécifique
28	121	Densification		1
29	123	Densification		Appréciation globale et non spécifique
30	124	Densification	1	
31	135	Densification		Appréciation globale et non spécifique
11			7	4
1	40	Servitude	1	

Registre Papier - RP				
	Numéros	Thèmes	Réponses	
			Oui	Non
1	38	Pôle sportif	1	
2	1	E R		1
3	9	E R	1	
4	11	E R	2	
5	23	E R	1	
6	30	E R	1	
7	31	E R	1	

8	36	Divers	1	
9	37	Divers	1	
<b>10</b>			<b>9</b>	<b>1</b>

Courriers - C				
	Numéros	Thèmes	Réponses	
			Oui	Non
1	1			1
2	2			1
3	3			1
4	4		1	
5	5			1
6	8		1	
7	10			1
8	11		1	
9	14		1	
10	15			1
11	19			1
<b>11</b>			<b>4</b>	<b>7</b>

Comme détaillé ci-dessus et infra, il est fait **57 fois** mention d'une référence de contribution pour répondre **34 fois** favorablement et **23 fois** défavorablement à des demandes spécifiques.

Sauf erreur ou omission de notre part, la commune :

- a traité l'ensemble des demandes individualisées,
- a mentionné 5 contributions en référence à la suppression de la zone 1AUa (n° 27, 49, 56, 57 et 58, non reprises dans les tableaux)
- a extrait des cas spécifiques de thèmes plus globaux, comme la « densification » (11 sur 31) ou la « Constructibilité » (1 sur 4), tel qu'indiqué dans le tableau « registre dématérialisé ».

## B. Commentaires de la commission d'enquête sur les contributions spécifiques

### Zone Mistral :

La commune marque un refus aux Contributions RD12, RD105, RD107, qui demandaient la constructibilité des parcelles et donne satisfaction aux contributions RD24 et RD37 qui souhaitaient au contraire qu'elles ne soient pas constructibles et partiellement satisfaction au courrier de Monsieur POULAIN pour la parcelle AV 428.

**Commentaires de la commission d'enquête :** Nous partageons les réponses de la commune qui nous semblent argumentées (insuffisance de réseaux - aléa incendie moyen à fort - volonté de ne pas densifier ce secteur qui contribuerait à poursuivre l'étalement urbain, etc.) et conduisent la commune à envisager le classement du secteur en zone agricole, comme recommandé par le préfet.

**29 Réponses positives** aux demandes spécifiques n° C4, C8, C11, C14, RD21, RD23, RD24, RD37 (Mistral), RD40, RD61, RD63, RD68, RD73, RD83, RD110, RD115, RD124, RD125, RD128, RD136, RP1, RP9, RP11 (deux réponses positives), RP23, RP30, RP31, RP36 et RP37, auxquelles s'ajoutent les 5 réponses liées à la zone 1Aua (n° 27, 49, 56, 57 et 58), soit **34 au total**.

**Commentaires de la commission d'enquête** : Nous partageons les réponses de la commune qui nous semblent cohérentes avec les principaux objectifs du PLU révisé énoncés au paragraphe 1.2 du présent rapport, le contenu de son règlement et les modifications acceptées par la commune suite à l'enquête publique.

**20 Réponses négatives** aux demandes spécifiques n° C1, C2, C3, C5, C10, C15, C19, RD10, RD28, RD55, RD60, RD62, RD64, RD114, RD119, RD121, RD129, RD 130, RD137 et RP1 auxquelles s'ajoutent les 3 réponses liés à Mistral (RD12, RD105, RD107), soit **23 au total**.

**Commentaires de la commission d'enquête** : Nous partageons les réponses de la commune qui nous semblent cohérentes avec les principaux objectifs du PLU révisé énoncés au paragraphe 1.2 du présent rapport, le contenu de son règlement et les modifications acceptées par la commune suite à l'enquête publique.

Après avoir conduit l'enquête publique, informé la commune des contributions du public en lui adressant le Procès-Verbal de synthèse et analysé l'ensemble des réponses, qu'il s'agisse de celles des PPA et de la MRAe ou du public, la commission d'enquête finalise son rapport et renvoie le lecteur à la prise de connaissance de ses conclusions et avis rédigés séparément, en conformité avec les textes.

Fréjus, le 06 février 2026

Les membres de la Commission d'enquête

Christian CARMAGNOLLE, Président

Corinne SEINGIER-RAYMOND

Jean-Loup BACHET

**Annexes :**

Annexe 1 : Désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Toulon en date du 2 octobre 2025.

Annexe 2 : Arrêté d'enquête publique du 12 novembre 2025 pris par Madame le maire de Cogolin

Annexe 3 : Publications presse Var Matin et la Marseillaise du 20 novembre et du 10 décembre 2025

Annexe 4 : Certificat d'affichage réglementaire

Annexes 5, a,b,c,d et e : Procès-Verbal de synthèse des observations du public (a), ses trois annexes (b,c,d) et les documents joints aux contributions dématérialisées (e)

Annexes 6 a et b : Mémoire en réponse de la commune

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

02/10/2025

N° E25000078 /83

LA MAGISTRATE EN CHARGE DES ENQUETES  
PUBLIQUES

**E- Décision désignation commission ou commissaire du 02/10/2025**

Vu la lettre, enregistrée le 08/09/2025, par laquelle le maire de la commune de Cogolin demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Cogolin ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Mme Hermine LE GARS en qualité de magistrate déléguée aux enquêtes publiques ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

**Président :**

Monsieur Christian CARMAGNOLLE

**Membres titulaires :**

Monsieur Jean-Loup BACHET  
Madame Corinne SEINGIER-RAYMOND

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Cogolin à Monsieur Christian CARMAGNOLLE à Monsieur Jean-Loup BACHET et à Madame Corinne SEINGIER-RAYMOND, commissaires-enquêteurs.

Fait à TOULON, le 02/10/2025

La magistrate déléguée,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'HLe', with a horizontal line extending to the right.

Hermine LE GARS



Envoyé en préfecture le 12/11/2025  
Reçu en préfecture le 12/11/2025  
Publié le  
ID : 083-218300424-20251112-ARRETE2025\_1344-AR

Publication n° 2025/1090  
du 13. 11. 2025  
Affichage n° 2025/110  
du 13. 11. 2025

**VILLE DE COGOLIN**

**ARRETE DU MAIRE**

**N° 2025/1344**

**ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE COGOLIN**

Le Maire de la commune de Cogolin,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles ses articles L153-19 et L153-20 ;

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

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Cogolin approuvé par délibération du conseil municipal du **13 mai 2008** ;

VU la délibération du conseil municipal du **21 juillet 2021** engageant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Cogolin ;

VU la délibération du conseil municipal du **27 février 2025** complétant la délibération du 21 juillet 2021 ;

VU la délibération du conseil municipal du **5 août 2025** arrêtant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Cogolin ;

VU les avis des Personnes Publiques Associées reçus ;

VU l'avis délibéré de l'autorité environnementale N°004937/A PP du **6 novembre 2025** ;

VU la décision n°E25000078/83 du **2 octobre 2025** de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon, désignant une commission d'enquête composée de **Monsieur Christian CARMAGNOLLE**, Président de la commission, et des membres titulaires qui suivent : **Monsieur Jean-Loup BACHET** et **Madame Corinne SEINGIER-RAYMOND** ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

**ARRÊTÉ**

**ARTICLE 1 : Dates et objet de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique, **conformément aux articles L 123-1 et suivants et R123-1 et suivant du Code de l'Environnement** relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Cogolin dans les formes prévues au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement, qui se déroulera du **lundi 8 décembre 2025 à 8h30 au vendredi 9 janvier 2026 à 12h30, soit 33 jours consécutifs**.

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.



Les objectifs principaux de la révision portent sur :

- *La ville verte : adaptation au changement climatique, préserver la biodiversité, les paysages et les espaces agricoles emblématiques, développer la nature en ville en créant une trame verte et bleue en milieu urbain.*
- *La ville durable : renouvellement urbain dans le centre-ville, rapprocher les lieux de vie aux lieux d'activités, les cheminements piétons aux équipements...*
- *La ville active et sportive : regrouper les infrastructures et activités sportives sur un seul site.*
- *La ville attrayante : réduction de l'étalement urbain, densification vertueuse, définition des couronnes urbaines.*
- *La ville patrimoine : patrimoine bâti de qualité en centre-ville, requalification des espaces publics, sauvegarde des espaces verts et piste cyclable.*
- *Intégrer le Porter A Connaissance de l'aléa incendie transmis par le Préfet.*

## **ARTICLE 2 : Évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale du PLU et l'évaluation des incidences Natura 2000 figurent dans le rapport de présentation du PLU. Conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, la commune a sollicité la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le **7 août 2025**, autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. L'avis de l'autorité environnementale n°**004937/A PP** a été émis le **6 novembre 2025**. Cet avis est inclus dans le dossier d'enquête publique.

## **ARTICLE 3 : Commission d'enquête**

Une commission d'enquête a été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Toulon par décision n°**E25000078/83** du **2 octobre 2025**. Elle est composée ainsi qu'il suit : **Monsieur Christian CARMAGNOLLE**, Président de cette commission, **Monsieur Jean-Loup BACHET** et **Madame Corinne SEINGIER-RAYMOND**.

## **ARTICLE 4 : Consultation du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de projet de révision du PLU, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillet non mobile, côté et paraphé par le Président de la commission d'enquête sera déposé à la **mairie annexe de Cogolin, 5 Rue du Général de Gaulle 83 310 COGOLIN**, pendant toute la durée de l'enquête, du **lundi 8 décembre 2025 à 8h30** au **vendredi 9 janvier 2026 à 12h30**, du **lundi au jeudi de 8h30 à 17h00**, et le **vendredi de 8h30 à 15h30**.

Exceptionnellement, les horaires d'ouverture de la mairie annexe évoluent les jours suivants :

- Mercredi 24 décembre 2025 : ouverture uniquement de 8h30 à 12h00,
- Fermée le jeudi 25 décembre 2025,
- Fermée le vendredi 26 décembre 2025,
- Mercredi 31 décembre 2025 : ouverture uniquement de 8h30 à 12h00,
- Fermée le jeudi 1<sup>er</sup> janvier 2026,
- Fermée le vendredi 2 janvier 2026.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/6783/>



Un poste informatique avec accès internet sera mis à disposition du public à la mairie.

À compter du **lundi 8 décembre 2025 à 8h30, jusqu'au vendredi 9 janvier 2026 à 12h30**, chacun pourra prendre connaissance du dossier de projet de révision du PLU et **consigner éventuellement**

**ses observations :**

- Sur le **registre papier** d'enquête disponible en mairie annexe, 5 Rue du Général de Gaulle 83 310 COGOLIN
- Par **courrier**, expédié au plus tard le vendredi 9 janvier 2026 à 12 h 30, à l'adresse suivante : M. le Président de la commission d'enquête « *révision du PLU* », Mairie annexe 5 Rue du Général de Gaulle 83 310 COGOLIN
- Sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6783/>
- Sur l'adresse mail : [enquete-publique-6783@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6783@registre-dematerialise.fr)
- Et auprès des membres de la commission d'enquête pendant leurs permanences organisées en mairie annexe, 5 rue Général de Gaulle 83 310 COGOLIN.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites seront consultables dans le registre déposé en mairie annexe, 5 Rue du Général de Gaulle 83 310 COGOLIN.

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6783/> et donc visibles par tous.

**ARTICLE 5 : Permanences des membres de la commission d'enquête**

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête recevront le public en mairie annexe, 5 Rue du Général de Gaulle 83 310 COGOLIN aux jours et heures suivantes :

- **Lundi 8 décembre 2025 de 13h00 à 17h00 (ouverture de l'enquête),**
- **Jeudi 11 décembre 2025 de 13h00 à 17h00,**
- **Mercredi 17 décembre 2025 de 13h00 à 17h00,**
- **Vendredi 19 décembre 2025 de 8h30 à 12h30,**
- **Mardi 6 janvier 2026 de 13h00 à 17h00,**
- **Vendredi 9 janvier 2026 de 8h30 à 12h30 (clôture de l'enquête).**

**ARTICLE 6 : Avis d'enquête**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ainsi que les informations précisées par l'article R123.9 et suivants du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera publié sur le site internet de la commune au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Cet avis sera affiché dans les conditions définies par le présent arrêté conformément aux caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnés dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, à la mairie et sur divers panneaux d'information situés sur le territoire de la commune de Cogolin.

L'exécution des formalités d'affichage sera justifiée par des certificats de Madame le Maire annexés au dossier d'enquête. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique.



### **ARTICLE 7 : Fin d'enquête**

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le Président de la commission d'enquête, qui rencontrera sous huit jours Madame le Maire afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations.

Dans un délai de quinze jours, Madame le Maire pourra éventuellement produire ses observations. La commission d'enquête rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées.

### **ARTICLE 8 : Rapport, conclusions et avis motivé de la Commission d'Enquête**

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables avec ou sans recommandations, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête sera adressée à Monsieur le Préfet du département Var et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée en mairie et sur le site internet de la commune : <https://www.cogolin.fr> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article R.123-21 du code de l'environnement.

### **ARTICLE 9 : Décision pouvant être prise suite à l'enquête publique**

À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra approuver la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et des conclusions motivées de la commission d'enquête.

### **ARTICLE 10 : Demande d'informations sur l'enquête publique**

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées, auprès de Madame le Maire de Cogolin :

- par courrier à l'adresse suivante : Madame le Maire, Mairie de Cogolin « révision du PLU », 2 Place de la République 83 310 COGOLIN
- par téléphone auprès du service urbanisme au 04 94 56 65 51

### **ARTICLE 11 : Recours**

Toute personne physique ou morale peut contester le présent arrêté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa parution par la voie d'un recours gracieux ou par la saisine de Monsieur le Préfet du Var, en application de l'article L 2131-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon.

## ARTICLE 12 : Exécution de l'arrêté

L'exécution du présent arrêté est à la charge de Madame le Maire de Cogolin et du Président de la commission d'enquête, chacun en ce qui le concerne.

## ARTICLE 13 : Ampliation

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet du Var,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon,
- et à M. le Président de la commission d'enquête.

- Fait à Cogolin, le 12 novembre 2025

Le maire,



*Christiane Lardat*

Christiane LARDAT

Le maire,

Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,  
Précise que suivant les dispositions des articles R 421-1 et suivants du code de justice administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (Toulon - 5 rue Racine - BP 40510 - 83041 TOULON cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télécours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Formalités de publicité effectuées le :

Notifié le :

# 10.4 Parutions presse J-15

## 10.4.1 Journal n°1 :

14 La Marseillaise / jeudi 20 novembre 2025

### ACTUALITÉ LOCALE

# Un ciné-débat sur le harcèlement scolaire

TOULON

À l'initiative d'Orange et de l'association E-Enfance, 90 lycéens ont participé mercredi à un ciné-débat autour du film « Tkt », qui traite du harcèlement scolaire et en ligne.

Sensibiliser les jeunes au harcèlement scolaire, un défi de taille tant ce phénomène, pourtant subi par plus d'un élève sur trois en 2025 selon l'association E-Enfance, est parfois sous-estimé ou mal compris. « J'ai l'impression qu'il y a moins de harcèlement après la seconde, et beaucoup plus au collège », livre par exemple Théa, élève de première et référente harcèlement au lycée Beaussier. Pourtant, ces mêmes chiffres affirment que 37% des lycéens, pour 35% des collégiens et élèves de primaire, en ont été victimes cette année.

Eu égard à cela, à l'initiative d'Orange et d'E-Enfance, 90 lycéens de l'aire toulonnaise ont assisté mercredi à la projection du film Tkt, sorti en 2024 en Belgique et cette année en France, qui traite du harcèlement scolaire et virtuel subi par une lycéenne pourtant intégrée socialement. Les élèves ont ensuite débattu autour de ce film aux thématiques lourdes, qui ont mis en valeur leur propre vécu. « On a pu confronter notre définition du harcèlement. Et en images, voir qu'on peut en mourir, la détresse des parents, c'est encore plus parlant », affirme Théa. « Il est devenu normal



Les lycéens sont les premiers exposés au harcèlement scolaire, selon E-Enfance, viennent ensuite les collégiens. PHOTO A.D.A.

de harceler, via des blagues pas drôles et répétitives. Ça commence plus tôt qu'on ne le pense », commente Amandine, elle aussi référente harcèlement, comme Dorian, pour qui ce genre de projets « reste en tête et va faire réduire le problème ».

Un numéro : le 3018

« Cette opération est une première, explique Pascale Beynet CPE et coordinatrice ressources du programme Phare, qui lutte contre le harcèlement, au lycée Beaussier. C'est intéressant de faire toucher du doigt ce qui peut se passer. » Un intérêt pour les professeurs également, pas toujours formés à ces problématiques : « C'était une bonne op-

portunité. Le débat et la vidéo finale montrent qu'on peut endiguer le problème avec des solutions simples », ajoute Claire Duhamel, professeure de français du même lycée.

« On intervient partout en France pour sensibiliser les jeunes », détaille Yasmine Hamoum, chargée de projet pour E-Enfance. « On veut dire aux jeunes qu'on les écoute, qu'il faut s'exprimer, à travers des mots ou autre » explique la jeune femme, qui invite tout jeune en ayant besoin, ou ayant repéré un camarade en détresse, à contacter le 3018, numéro spécial anti-harcèlement mis en place par l'association, et qui reçoit chaque jour près de 500 appels. Adam Benhammouda

# La CGT fête ses 130 ans et les 80 ans de la Sécu

LA SEYNE-SUR-MER

Vendredi, l'UD CGT 83 organise un événement pour fêter les 130 ans du syndicat et les 80 ans de la Sécurité sociale, au Ciroscène.

L'année 2025 marque les 130 ans de la CGT et les 80 ans de la Sécurité sociale. Pour l'occasion, l'UD CGT 83 organise un événement (ouvert uniquement à ses adhérents) vendredi, au Ciroscène, pour célébrer ces avancées sociales et « rappeler ce qu'est la Sécu, son rôle fondamental et comment on la veut au XXI<sup>e</sup> siècle », précise Richard Roméo-Giberti, secrétaire général de l'UD CGT 83, « mains ouvrières de la création des caisses de la Sécu partout en France ».

Un événement d'autant plus important à l'heure où la Sécu est re-



« Nous voulons reconscieriser tout le monde, en commençant par le corps militant », soutient Richard Roméo-Giberti. PHOTO I.I.

mise en cause dans son ensemble, sous l'effet du « libéralisme, du techno féodalisme, du néo-fascisme et de l'alliance des droites. C'est un modèle de société servi par l'extrême droite au service du capital, une attaque finale qui veut faire passer tout ce qui est de la sphère collective et solidaire à la sphère individuelle. Une partie de la haute bourgeoisie veut un retour du misérable. On est plus que jamais

dans la lutte des classes. Il faut des réponses globales », martèle Richard Roméo-Giberti, qui souhaite mobiliser le mouvement social, car « à l'heure où on nous mène une bataille sévère depuis l'Assemblée nationale, le monde du travail continue de se réunir et de réunir ceux qui souffrent. On continuera notre action dans ce moment de mêlée politique ». A.D.B.

**INFO 83**

**Émission spéciale à regarder sur youtube ou en flashant ce QRCode**

**Municipales de Toulon**

avec la participation de Thierry Turpin journaliste de « La Marseillaise »

**ANNONCES LÉGALES**  
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

**VAR**

Tél. 04 91 57 75 74  
annonceslegales@lamarseillaise.fr

**Commune de Cogolin**  
Enquête publique sur le projet de Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal n°2025/1344 en date du 12 novembre 2025 le Maire de la commune de Cogolin a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La Révision a fait l'objet d'une évaluation environnementale ; l'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête. Une commission d'enquête a été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Toulon. Elle est composée de M. CARMAGNOLLE, Président de la commission, M. BACHET et Mme. SEINGIER-RAYMOND.

L'enquête sera déroulée en Mairie annexe de Cogolin, 5 rue du Général de Gaulle 83310 COGOLIN, du lundi 8 décembre 2025 à 8h30 au vendredi 9 janvier 2026 à 12h30.

Les objectifs du projet de Révision du PLU sont :

- La ville verte : adaptation au changement climatique, préserver la biodiversité, les paysages et les espaces agricoles emblématiques, développer la nature en ville en créant une trame verte et bleue en milieu urbain.
- La ville durable : renouvellement urbain dans le centre-ville, rapprocher les lieux de vie aux lieux d'activités, les cheminements piétons aux équipements...
- La ville active et sportive : regrouper les infrastructures et activités sportives sur un seul site.
- La ville attractive : réduction de l'étalement urbain, densification vertueuse, définition des couronnes urbaines.
- La ville patrimoine : patrimoine bâti de qualité en centre-ville, requalification des espaces publics, sauvegarde des espaces verts et piste cyclable.
- Intégrer le Porter A Connaissance de l'aléa incendie transmis par le Préfet.

Le dossier d'enquête publique est consultable pendant toute la durée de l'enquête du lundi 8 décembre 2025 à 8h30 au vendredi 9 janvier 2026 à 12h30 :

- Sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/6783/>
- En mairie annexe, 5 rue du Général de Gaulle 83310 COGOLIN, du lundi au jeudi de 8h30 à 17h00, et le vendredi de 8h30 à 15h30. Exceptionnellement, les horaires d'ouverture de la mairie annexe évoluent les jours suivants :
- Mercredi 24 décembre 2025, ouverture uniquement de 8h30 à 12h00.
- Fermée le jeudi 25 décembre 2025.
- Fermée le vendredi 26 décembre 2025.
- Mercredi 31 décembre 2025, ouverture uniquement de 8h30 à 12h00.
- Fermée le jeudi 1er janvier 2026.
- Fermée le vendredi 2 janvier 2026.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner éventuellement ses observations :

- Sur le registre papier d'enquête disponible en Mairie annexe, 5 rue du Général de Gaulle 83310 COGOLIN, aux jours et horaires d'ouverture ci-dessus.
- Par courrier postal expédié au plus tard le vendredi 9 janvier 2026 à 12h30. M. le Président de la commission d'enquête «révision du PLU » Mairie annexe 5 rue du Général de Gaulle 83310 COGOLIN
- Sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6783/>
- Par mail : [enquete-publique-6783@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6783@registre-dematerialise.fr)

Au cours d'un ou plusieurs membres de la commission d'enquête pendant leurs permanences organisées à la Mairie annexe, 5 rue du Général de Gaulle 83310 COGOLIN, aux jours et horaires suivants :

- Jeudi 11 décembre 2025 de 13h à 17h.
- Mercredi 17 décembre 2025 de 13h à 17h.
- Vendredi 19 décembre 2025 de 8h30 à 12h30.
- Mercredi 6 janvier 2026 de 13h à 17h.
- Vendredi 9 janvier 2026 de 8h30 à 12h30 (clôture de l'enquête).

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront à la disposition du public à la mairie annexe, sur le site internet de la mairie et sur le site <https://www.cogolin.fr> et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de cette enquête, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la Révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, et notamment des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions motivées de la commission d'enquête.

Les informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées auprès du Maire par courrier : Mme. le Maire, Mairie de Cogolin - Révision du PLU - 2 Place de la République 83310 COGOLIN ou par téléphone auprès du service urbanisme au 0494566551

2025/1344





# var-matin

RÉSEAU SOCIAL DEPUIS 1945

MERCREDI 10 DÉCEMBRE 2025 - 1,80 € N°28367 - varmatin.com

Var  
P. 4

Est Var  
Golfe  
P. 7

France  
Monde  
P. 19

Sports  
P. 26

Mag  
P. 31

## ESPACE PUBLIC VAROIS

# Comment la laïcité est appliquée localement

PAGES 2 ET 3

## SUICIDE D'ANGÈLE DANS SON LYCÉE À TOULON

# « Que sa voix continue d'exister »



La maman de la lycéenne de 16 ans qui a mis fin à ses jours la semaine dernière à Dumont-d'Urville raconte « son » Angèle. Pour essayer de faire bouger les choses. PAGE 5



## FRÉJUS - ST-RAPHAËL

### La police veille sur la sécurité des marchés de Noël

P. 8



## Le Mag

Samir Guesmi tient l'un de ses meilleurs rôles dans *Animal Totem* P. 31

## ASSEMBLÉE

Le budget de la Sécurité sociale adopté à 13 votes près P. 19

20536 - 12.10 - 1,80 €



UNE PUBLICATION DU GROUPE NICE-MATIN



**DU 8 AU 12 DÉCEMBRE**

**VIKINGS CASINOS** **FRÉJUS CASINO DE JEUX**

**PLUS QUE 3 JOURS POUR TENTER DE GAGNER DES CADEAUX DONT UN VOYAGE**

**VOTRE CASINO FÊTE SON ANNIVERSAIRE**

**SUPER TOMBOLA!**

Tirage au sort vendredi 12 décembre à 18h30, présence obligatoire.

**LES JEUX D'ARGENT ET DE HASARD PEUVENT ÊTRE DANGEREUX : PERTES D'ARGENT, CONFLITS FAMILIAUX, ADDICTION...**

RETROUVEZ NOS CONSEILS SUR JOUEURS-INFO-SERVICE.FR (09-74-75-13-13 - APPEL NON SURTAXÉ)

**GOVERNEMENT**

# LES APPELS D'OFFRES ET LÉGALES

Conformément à l'arrêté du 16 décembre 2024 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de la publication des annonces judiciaires et légales, le tarif ou caractère est fixé pour l'année 2025 à 0,187 €/HT pour le Var Par dérogation, conformément à l'article 2 du présent arrêté, modifiant l'article 3 de l'arrêté du 19 novembre 2021, certaines annonces légales font l'objet d'une tarification forfaitaire. Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centralisée mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1955 et régie par décret du 28 décembre 2012.

## AVIS D'ENQUÊTES



Commune de Cogolin

### ENQUÊTE PUBLIQUE

#### sur le projet de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal n°20251344 en date du 12 novembre 2025, le maire de la commune de Cogolin a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La révision fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête.

Une commission d'enquête a été désignée par le président du tribunal administratif de Toulon. Elle est composée de M. CARMADNOLLE, Président de la commission, M. BACHET et Mme SENGIER-RAIMOND.

L'enquête se déroule en mairie annexes de Cogolin, 5, rue du Général de Gaulle, 83310 Cogolin, du lundi 8 décembre 2025 à 8 h 30 au vendredi 9 janvier 2026 à 12 h 30.

Les objectifs du projet de Révision du PLU sont :

- La ville verte : adaptation au changement climatique, préserver la biodiversité, les paysages et les espaces agricoles emblématiques, développer la nature en ville en créant une trame verte et bleue en milieu urbain ;
- La ville durable : renouvellement urbain dans le centre-ville, rapprocher les lieux de vie aux lieux d'activités, les déplacements piétons aux équipements ;
- La ville active et sportive : regrouper les infrastructures et activités sportives sur un seul site ;
- La ville attractive : réduction de l'étalement urbain, densification vertueuse, définition des courbes urbaines ;
- La ville patrimoniale : patrimoine bâti de qualité en centre-ville, requalification des espaces publics, sauvegarde des espaces verts et patrimoine cyclable ;
- Traquer le Forêt A : Connaissance de la forêt incendie transmis par le Préfet.

Le dossier d'enquête publique est consultable pendant toute la durée de l'enquête du lundi 8 décembre 2025 à 8 h 30 au vendredi 9 janvier 2026 à 12 h 30 :

- Sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/8789> ;
- En mairie annexes, 5, rue du Général de Gaulle, 83310 Cogolin, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 17 heures et le vendredi de 8 h 30 à 15 h 30.

Exceptionnellement, les horaires d'ouverture de la mairie annexes évoluent les jours suivants :

- Mercredi 24 décembre 2025 : ouverture uniquement de 8 h 30 à 12 heures ;
- Fermé le jeudi 25 décembre 2025 ;
- Fermé le vendredi 26 décembre 2025 ;
- Mercredi 31 décembre 2025 : ouverture uniquement de 8 h 30 à 12 heures ;
- Fermé le jeudi 1<sup>er</sup> janvier 2026 ;
- Fermé le vendredi 2 janvier 2026.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner éventuellement ses observations :

- Sur le registre papier et en ligne disponible en mairie annexes, 5, rue du Général de Gaulle, 83310 Cogolin, aux jours et horaires d'ouverture ci-dessus ;
- Par courrier postal expédié au plus tard le vendredi 9 janvier 2026 à 12h30 ;
- Et le Président de la commission d'enquête (révision du PLU) - Mairie annexes, 5, rue du Général de Gaulle, 83310 Cogolin ;
- Sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/8789> ;
- Par mail : [enquete-publique@7883.fr](mailto:enquete-publique@7883.fr) ;
- Auprès d'un ou plusieurs membres de la commission d'enquête pendant leurs permanences organisées à la mairie annexes, 5, rue du Général de Gaulle, 83310 Cogolin, aux jours et horaires suivants :

Lundi 8 décembre 2025 de 13 heures à 17 heures (ouverture de l'enquête) ;  
Mardi 9 décembre 2025 de 13 heures à 17 heures ;  
Mercredi 10 décembre 2025 de 13 heures à 17 heures ;  
Vendredi 12 décembre 2025 de 8 h 30 à 12 h 30 ;  
Mardi 6 janvier 2026 de 13 heures à 17 heures ;  
Vendredi 9 janvier 2026 de 8 h 30 à 12 h 30 (clôture de l'enquête).

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront à la disposition du public à la mairie annexes, sur le site internet de la mairie et sur le site : <https://www.cogolin.fr> et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

À l'issue de cette enquête, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la Révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, et notamment des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions motivées de la commission d'enquête.

Les informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées auprès du maire par courrier : Mme le Maire - Mairie de Cogolin (révision du PLU), 2, place de la République, 83310 Cogolin ou par téléphone auprès du service urbanisme au : 04 94 56 65 51.

## AVIS ADMINISTRATIFS

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de HAVÉ PASCALE, sis : Les Mille et Une Roses, quartier Les Bas Jardins, 1156, RD 558, 83500 La Seyne-sur-Mer, SIRET 414 684 021 00041, et a désigné en qualité de mandataire judiciaire Maître Nicolas MALRIC, mandataire judiciaire associé de la SELARL ML ASSOCIÉS, sis 59, avenue Marechal Foch, 83000 Toulon. Les déclarations de créances sont à déposer auprès du mandataire judiciaire au plus tard dans les deux mois de l'insertion qui paraîtra au BODACC.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de S.E.L.A.R.L. JLS AVOCATS, sis 153, avenue Marechal Foch, 83000 Toulon, SIRET 823 571 438 00010, et a désigné en qualité de mandataire judiciaire Maître Simon LAURE, mandataire judiciaire, sis 23, rue Piereac, Le Libéré, 83000 Toulon. Les déclarations de créances sont à déposer auprès du mandataire judiciaire au plus tard dans les deux mois de l'insertion qui paraîtra au BODACC.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard d'Évelyne L'HOPITAL épouse TARDIEU, sis 80, chemin de l'Enclos, La MSP 83110 Solliès Pont, SIRET 339 239 477 00064, et a désigné en qualité de mandataire judiciaire Maître Nicolas MALRIC, mandataire judiciaire associé de la SELARL ML ASSOCIÉS, sis 59, avenue Marechal Foch, 83000 Toulon. Les déclarations de créances sont à déposer auprès du mandataire judiciaire au plus tard dans les deux mois de l'insertion qui paraîtra au BODACC.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de Robert DE SALVO, demeurant Bastide de La Cressette, 1205, chemin de l'Enfant Jésus, 83500 Le Castellon, SIRET 421 121 121 00031, et a désigné en qualité de mandataire judiciaire Maître Simon LAURE, sis 23, rue Piereac, 83000 Toulon. Les déclarations de créances sont à déposer auprès du mandataire judiciaire au plus tard dans les deux mois de l'insertion qui paraîtra au BODACC.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a constaté la bonne exécution du plan et prononcé la clôture pour apurement du passif des opérations de la liquidation judiciaire de la SCEA CRESSON DE PROVENCE, sis 2716, le Plan du Pont, Domaine de la Bravette, 83400 Hyères, SIRET 453 361 727 00010.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a prononcé la clôture pour apurement du passif des opérations de la liquidation judiciaire de G.F.A. LE GAPEAU DE LA BRAVETTE, demeurant 1, rue Jean Ribier, Immeuble Le Lyvaur, 83400 Hyères, SIRET 453 361 727 00010.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de la liquidation judiciaire de l'Association AIDE ET MAINTIEN A DOMICILE DU VAR, sis 21, avenue Gambetta, 83500 La Seyne-sur-Mer, SIRET 433 419 272 00045.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de la liquidation judiciaire de Marie TOSELLO, demeurant Résidence Le Thouar, Et. C2, 79, rue Marc Delage, 83130 La Garde, SIRET 327 950 732 00027.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de la liquidation judiciaire de l'ÉRIE Gregory BRICHÉ, sis 114, allée Maurice Blanc, 83500 La Seyne-sur-Mer, SIRET 488 276 940 00050.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de la liquidation judiciaire de l'ÉRIE Gregory BRICHÉ, sis 114, allée Maurice Blanc, 83500 La Seyne-sur-Mer, SIRET 488 276 940 00050.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de la liquidation judiciaire de Hélène TISENKOFF, demeurant 306, avenue Animal Collet, 83000 Toulon, SIRET 379 131 550 09103.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif des opérations de la liquidation judiciaire de l'ÉRIE Gregory BRICHÉ, sis 114, allée Maurice Blanc, 83500 La Seyne-sur-Mer, SIRET 488 276 940 00050.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a prononcé à l'égard de Jacques Hovis LABROUSSE, sis 78, avenue Marechal Foch, 83000 Toulon, SIRET 423 027 566 00061, la résolution du plan de continuation et la conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire. Les déclarations de créances sont à déposer au plus tard dans les deux mois de l'insertion qui paraîtra au BODACC auprès du liquidateur, M. Simon LAURE, sis 23, rue Piereac, 83000 Toulon.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a mis fin à la période d'observation et prononcé la conversion d'une procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire à l'égard de Jean-Christophe SUC, demeurant 1802, chemin du Rouvauil, 83400 Hyères, SIRET 508 142 400 00015. Les déclarations de créances sont à déposer au plus tard dans les deux mois de l'insertion qui paraîtra au BODACC auprès du liquidateur, M. Nicolas MALRIC SELARL ML ASSOCIÉS, sis 59, avenue Marechal Foch, 83000 Toulon.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a arrêté un plan de redressement à l'égard de Philippe GOREZAN, sis à 4, place à l'Hublot, 83000 Toulon, SIRET 327824 645 00094, et désigné en qualité de commissaire à l'exécution du plan, la SELARL RM MANDATAIRES prise en la personne de M. Dorian MOUTET, sis 12, avenue Jean Moulin, Palais Vauban, 83000 Toulon.

Tribunal Judiciaire de Toulon

### AVIS

Par jugement en date du 4 décembre 2025, le Tribunal Judiciaire de Toulon a prononcé la résolution du plan de continuation et converti la procédure de redressement judiciaire en procédure de liquidation judiciaire à l'égard de Caroline RANDOLLET épouse PRIUPPO, sis quartier Mar Vivo, 165, avenue Pablo Neruda, 83500 La Seyne-sur-Mer, SIRET 432 191 815 00062, et a désigné en qualité de commissaire à l'exécution du plan, le Maître LAURE 23, rue Piereac, Le Libéré, 83000 Toulon. Les déclarations de créances sont à déposer auprès du mandataire judiciaire au plus tard dans les deux mois de l'insertion qui paraîtra au BODACC.

## AVIS D'APPELS



RÉGIE DES EAUX DE LA PROVENCE VERTE (R3)  
51, rue des déportés 83170 Brignoles

### AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE TRAVAUX

Section 1 : Identification de l'acheteur  
Nom complet de l'acheteur : Régie des Eaux de la Provence Verte (R3)  
Adresse à l'usage de l'identification : Type : SIRET - N° : 8118082300041  
Code postal / Ville : 83170 Brignoles  
Groupement de commandes : Non  
Section 2 : Communication  
Moyens d'accès aux documents de la consultation  
Lien vers le profil d'acheteur : <https://www.marches.securis.fr/identifiant-interne-de-la-consultation> : 2025 024 T  
L'usage des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui  
Utilisation de moyens de communication non commandement disponibles : Non  
Nom du contact : Lydie GREGORACI - Tél : +33 049051894 - Mail : commandes publiques@le-rep.fr  
Section 3 : Procédure  
Type de procédure : Procédure adaptée ouverte  
Conditions de participation :  
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entra dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner  
Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels  
Capacité économique et financière : Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les prestations objet du contrat, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles  
Capacités techniques et professionnelles :  
Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation du contrat  
Lieu des travaux exécutés au cours des trois derniers années, appuyés d'attestations de bonne exécution pour les plus importants (montant, époque, lieu d'exécution, s'ils ont été effectués selon les règles de l'art et menés à bonne fin)  
Technique d'achat : Sans objet  
Date et heure limite de réception des plis : Vendredi 23 janvier 2026 - 12:00  
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite  
Réduction du nombre de candidats : Non  
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui  
L'acheteur exige la présentation de variantes : Non  
Critères d'attribution : Prix : 40% -  
Valeur technique : 50% -  
Délais d'exécution : 10%  
Section 4 : Identification du marché Initial du marché :  
Travaux réseaux et voiries des rues Pasteur et Ledru Rollin à Tourves (83170)  
Classification CPV : 45232160  
Type de marché : Travaux  
Description succincte du marché : Marché de travaux pour la qualification des réseaux et de la voirie, de deux rues dans la commune de Tourves  
Lieu principal d'exécution : Tourves  
Durée du marché (en mois) : 6  
La consultation comporte des branches : Non  
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non  
Marché alloti : Non  
Section 6 : Informations complémentaires  
Visite obligatoire : Oui  
Détails sur la visite : Visite obligatoire sur site avec le maître d'œuvre, suite à une prise de RV préalable par mail  
Date d'envoi du présent avis 05 décembre 2025

## PUBLIEZ VOS ANNONCES LÉGALES

Facilitez vous les formalités !

Scannez le QR Code

var-matin 04 93 18 71 49 - [legales@nicematin.fr](mailto:legales@nicematin.fr)

MARSEILLE



PHOTO M.R.

L'État montre les muscles face aux narcotrafiquants

Une opération d'envergure a été menée à l'initiative du préfet de région, ce mardi, dans la cité phocéenne. 15 points de deal ont été ciblés et 1500 policiers déployés. P.4

EXCLUSIF

La Métropole met sous pression la RTM avec un contrat au cadre durci

Le nouveau contrat d'obligation de service public de la RTM doit être présenté au vote lundi. La Métropole a réduit de 600 millions d'euros la rémunération réclamée par la régie et fait reposer sur elle le risque commercial. P.5



PHOTO V.S.

LIGUE DES CHAMPIONS



PHOTO AFP

L'OM fait la bonne affaire

Les Olympiens ont signé un précieux succès en Belgique (3-2), hier soir, face à l'Union Saint-Gilloise. Les hommes de Roberto De Zerbi s'ouvrent la voie à une qualification pour les barrages de la Ligue des champions. P.21

La Marseillaise

www.lamarseillaise.fr

« Celui qui combat peut perdre, celui qui ne combat pas a déjà perdu » Bertolt Brecht

+ Zébuline

TOUTE L'ACTU CULTURE DE LA SEMAINE



ADOPTION DU BUDGET DE LA SÉCU HIER

Ça passe non sans casse



PHOTO AFP

Compromis acceptable pour le PS, tolérable pour EELV, le texte a été voté au grand dam du reste de la gauche qui liste encore bien trop « d'horreurs ». Réactions des députés de la région. P.2 et 3



27926 - 1210 - 1,50 €

## ANNONCES LÉGALES

HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

### VAR

Tél. 04 91 57 75 74  
annonceslegales@lamarseillaise.fr



### AVIS AU PUBLIC

« Conformément à l'article R5321-14 du Code des Transports, la commune de Sanary-sur-Mer informe les usagers du port que le projet des tarifs pour l'année 2026 des ports communaux est consultable sur le tableau d'information de la Capitainerie du port de Sanary-sur-Mer. »

202513650



### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### REVISION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PROLONGEMENT

Objet :

Révision générale n°4 du plan local d'urbanisme suivant les objectifs définis par délibération du 7 décembre 2021.

#### Date d'ouverture de l'enquête, et durée :

L'enquête publique est prolongée du mercredi 17 décembre à 08h30 au lundi 29 décembre 2025 à 17h00, soit treize jours consécutifs, le dossier ayant été complété depuis le 27 novembre 2025 par les réponses de la commune aux avis des personnes publiques associées.

**Les nouvelles limites de début et de fin de l'enquête sont les suivantes : du vendredi 14 novembre à 8h30 au lundi 29 décembre 2025 à 17h00, soit quarante-six jours consécutifs.**

#### Modalités :

En mairie, 60 Boulevard du 8 mai 1945 - 83350 RAMATUELLE, le public pourra prendre connaissance du dossier aux heures d'ouverture au public, soit de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00. Le public pourra en outre consigner ses observations, remarques et propositions sur le registre ouvert à cet effet, ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse : « Monsieur le commissaire enquêteur, Hôtel de Ville, 60 Boulevard du 8 mai 1945 - 83350 RAMATUELLE ».

A distance, le site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé dont l'adresse internet est la suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6820> permettra au public de : prendre connaissance du dossier d'enquête publique complet ; accéder au registre dématérialisé sécurisé et y consigner ses observations et propositions ; transmettre ses observations et propositions à l'adresse électronique suivante : [enquete-publique-6820@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6820@registre-dematerialise.fr). Toutes les contributions seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

L'évaluation environnementale du projet de révision du plan local d'urbanisme, qui figure dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, son résumé non technique et l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale accompagné des réponses de la commune seront joints au dossier d'enquête publique, de même que les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées par la commune à ces avis.

#### Commissaire enquêteur

Nom et qualités du commissaire enquêteur : M. Jean-Christophe DELHAYE (retraité).

Les permanences du commissaire enquêteur se tiendront en mairie les :  
Vendredi 14 novembre 2025 de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;  
Jeudi 20 novembre 2025 de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;  
Lundi 24 novembre 2025 de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;  
Jeudi 4 décembre 2025 de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;  
Mercredi 10 décembre 2025 de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;  
Mardi 16 décembre 2025 de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;  
**Lundi 29 décembre 2025 de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00.**

202513693

### Vie des sociétés

### PROLONGATION DE L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur la Modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal n°199 /DV/PA modifié par arrêté n°220/DV/PA 06/11/2025, le Maire de la commune de Tavernes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui devait se terminer le 5 décembre 2025 à 17h00.

Par arrêté municipal n° 247 du 08 décembre 2025 le Maire a ordonné le prolongement de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de Tavernes suspendue depuis le 2 décembre 2025, par empêchement du commissaire enquêteur titulaire. L'enquête prolongée se terminera le **16 décembre 2025 à 16h (permanence du commissaire enquêteur de 13h à 16h le 16 décembre 2025)**. Les autres modalités de l'enquête publique précisées dans les publications précédentes restent inchangées.

202513900



### Commune de Cogolin

#### Enquête publique sur le projet de Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal n°2025/1344 en date du **12 novembre 2025** le Maire de la commune de Cogolin a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La Révision a fait l'objet d'une évaluation environnementale ; l'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête.

Une commission d'enquête a été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Toulon. Elle est composée de M. CARMAGNOLLE Président de la commission, M. BACHET et Mme. SEINGIER-RAYMOND.

L'enquête se déroulera en Mairie annexe de Cogolin, 5 rue du Général de Gaulle 83310 COGOLIN, du **lundi 8 décembre 2025 à 8h30 au vendredi 9 janvier 2026 à 12h30**.

Les objectifs du projet de Révision du PLU sont :

- La ville verte : adaptation au changement climatique, préserver la biodiversité, les paysages et les espaces agricoles emblématiques, développer la nature en ville en créant une trame verte et bleue en milieu urbain.
- La ville durable : renouvellement urbain dans le centre-ville, rapprocher les lieux de vie aux lieux d'activités, les cheminements piétons aux équipements...
- La ville active et sportive : regrouper les infrastructures et activités sportives sur un seul site.
- La ville attrayante : réduction de l'étalement urbain, densification vertueuse, définition des couronnes urbaines.
- La ville patrimoine : patrimoine bâti de qualité en centre-ville, requalification des espaces publics, sauvegarde des espaces verts et piste cyclable.
- Intégrer le Porter A Connaissance de l'aléa incendie transmis par le Préfet.

Le dossier d'enquête publique est consultable pendant toute la durée de l'enquête du **lundi 8 décembre 2025 à 8h30 au vendredi 9 janvier 2026 à 12h30** :

- Sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6783/>
- En mairie annexe, 5 rue du Général de Gaulle 83310 COGOLIN, du **lundi au jeudi de 8h30 à 17h00, et le vendredi de 8h30 à 15h30**. Exceptionnellement, les horaires d'ouverture de la mairie annexe évoluent les jours suivants :  
Mercredi 24 décembre 2025: ouverture uniquement de 8h30 à 12h00,  
- Fermée le jeudi 25 décembre 2025,  
- Fermée le vendredi 26 décembre 2025,  
- Mercredi 31 décembre 2025: ouverture uniquement de 8h30 à 12h00,  
- Fermée le jeudi 1er janvier 2026,  
- Fermée le vendredi 2 janvier 2026.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner éventuellement ses observations :

- Sur le registre papier d'enquête disponible en Mairie annexe, 5 rue du Général de Gaulle 83310 COGOLIN, aux jours et horaires d'ouverture cités ci-dessus.
- Par courrier postal expédié au plus tard le vendredi 9 janvier 2026 à 12h30: M. le Président de la commission d'enquête «révision du PLU», Mairie annexe 5 rue du Général de Gaulle 83310 COGOLIN
- Sur le registre dématérialisé

<https://www.registre-dematerialise.fr/6783/>  
- Par mail : [enquete-publique-6783@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6783@registre-dematerialise.fr)

- Après d'un ou plusieurs membres de la commission d'enquête pendant leurs permanences organisées à la Mairie annexe, 5 rue du Général de Gaulle 83310 COGOLIN, aux jours et horaires suivants :

- Lundi 8 décembre 2025 de 13h à 17h (ouverture de l'enquête),
- Jeudi 11 décembre 2025 de 13h à 17h,
- Mercredi 17 décembre 2025 de 13h à 17h,
- Vendredi 19 décembre 2025 de 8h30 à 12h30,
- Mardi 6 janvier 2026 de 13h à 17h,
- Vendredi 9 janvier 2026 de 8h30 à 12h30 (clôture de l'enquête).

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront à la disposition du public à la mairie annexe, sur le site internet de la mairie et sur le site <https://www.cogolin.fr> et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de cette enquête, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la Révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, et notamment

des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions motivées de la commission d'enquête.

Les informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées auprès du Maire par courrier : Mme. le Maire, Mairie de Cogolin « révision du PLU », 2 Place de la République 83 310 COGOLIN ou par téléphone auprès du service urbanisme au 0494566551

202513703



Une centaine de salariés du circuit Paul-Ricard ont participé à six ateliers sécurité routière. PHOTO AD.B.

## Formation aux dangers de la route au circuit

### LE CASTELLET

**Lundi, la direction du circuit Paul-Ricard a organisé une journée de formation dédiée à la sécurité routière pour ses collaborateurs.**

Dans le cadre de sa politique de prévention du risque routier, la direction générale du circuit Paul-Ricard a proposé une journée de formation à destination d'une centaine de salariés. Au programme, six ateliers : éco-conduite, quiz sécurité routière, témoignage de victimes d'accidents, freinage d'urgence, sensibilisation alcool-stupéfiants et un atelier deux roues, animé par Philippe Monneret, vainqueur des 24 Heures du Mans en 1991 et vice-champion du monde d'endurance en 1994. « *C'est une prise en main, y compris pour ceux qui en avaient déjà fait* », explique-t-il, rappelant l'importance de se former : « *Si on n'apprend pas des notions comme le frein avant, l'adhérence, les distances, on peut prendre de mauvaises habitudes et créer du danger.* »

Pour Nicolas Deschaux, directeur général du circuit, confie : « *En tant qu'employeur, on doit avoir une réflexion sur l'accidentologie des salariés. On travaille là-dessus, pour implémenter une culture durable autour de la sécurité routière, avec une partie sur les comportements dangereux (distraction, alcool...), et une autre sur la vigilance extérieure, par rapport à l'environnement. On y ajoute la dimension écoresponsable* », détaille-t-il. Ad.B.

### TOULON

**Une journée dédiée à la vieillesse organisée par Place publique 83**

Alors que la population du Var sera composée d'un tiers de seniors d'ici 2030, Place publique 83 organise mercredi, à Toulon, une Journée départementale du bien vieillir, en partenariat avec le Gérontopôle Sud. Objectif : mieux comprendre les réalités du vieillissement sur le territoire, identifier les freins, et proposer des solutions pour accompagner les personnes âgées dans les années à venir. Une journée à laquelle participeront professionnels de santé, institutionnels et acteurs sociaux. Le début d'après-midi sera consacré à la visite d'établissements médico-sociaux, en compagnie du sénateur du Var et médecin Bernard Jomier. Une table ronde se tiendra ensuite entre les différents acteurs. Enfin, à 18h30, salle Franck-Arnal, aura lieu une conférence-débat sur le thème « Une société du prendre soin », autour d'une question : comment garantir la possibilité de vieillir dignement, chez soi ou dans des structures adaptées ?

**Enquête publique du lundi 8 décembre 2025 au vendredi 9 janvier 2026**

**Enquête publique n° E25000078/83 : Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cogolin**

**Procès-verbal de synthèse des observations du public**

Commission d'enquête :

Christian CARMAGNOLLE, Président

Corinne SEINGIER-RAYMOND

Jean-Loup BACHET

Destinataire : Madame Christiane LARDAT, maire de Cogolin

## 1- Préambule

Le Code de l'Environnement et notamment son article R 123-18, stipule, entre autres « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse ».

Nous avons donc l'honneur de vous remettre, sous forme papier et sous forme électronique en format PDF, ce procès-verbal de synthèse des observations du public, résultant de l'enquête menée conformément à l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique pris par Madame le maire en date du 12 novembre 2025 et concernant la **révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Cogolin**.

Les trois annexes du présent procès-verbal vous sont adressées sous forme électronique, sous format Excel, afin de vous permettre de travailler plus facilement à leur exploitation.

Nous vous remettons, lors de notre entretien du vendredi 16 janvier 2026 à 16 h dans vos locaux de la mairie temporaire, l'ensemble des registres papier et des documents qu'ils contiennent.

Nous avons pris soin de vérifier auprès de vos services, tout au long de l'enquête, que vous étiez informés des observations déposées par le public sur le site dédié <https://www.registre-dematerialise.fr/6783>, ainsi que celles adressées par courrier et celles inscrites sur les registres d'enquête papier mis à la disposition du public à la mairie annexe de Cogolin.

C'est pourquoi nous ne joignons pas les documents inclus dans les contributions du public sur le site dématérialisé. Ils sont mentionnés infra.

Notre objectif est de vous permettre, avec une connaissance complète du déroulé de l'enquête et des contributions reçues, de nous faire part de vos observations et réponses aux points mentionnés.

Conformément à l'article R 123-18 précité, vous avez un délai de quinze jours pour produire vos observations.

## 2- Déroulement de l'enquête

### 2.1 Avant le début de l'enquête :

#### 2.1.1 Rendez-vous du lundi 27 octobre 2025 avec Madame [REDACTED]

Les membres de la commission d'enquête ont été reçus à Cogolin par Madame [REDACTED], Responsable du service Urbanisme de la mairie.

Ce rendez-vous était destiné à faire le point sur le dossier d'enquête et les formalités y attachées. Quatre dossiers papier nous ont été remis, dont l'un a été signé et paraphé pour être mis à la disposition du public.

Nous avons effectué la visite de différents lieux (Argentière, Yotel, stade actuel, tour de ville, etc.) avec [REDACTED].

#### 2.1.2 Publications dans la presse locale et Avis réglementaires

Une publication de l'Avis de l'enquête a été faite dans Var matin et La Marseillaise le jeudi 20 novembre 2025, soit 17 jours calendaires avant le début de l'enquête.

Les Avis d'enquête réglementaires ont été disposés par les soins de la mairie.

#### 2.1.3 Rendez-vous du mercredi 26 novembre 2025 dans les locaux de la mairie temporaire de Cogolin

Les membres de la commission d'enquête ont rencontré :

- ✓ Madame Christiane LARDAT, maire de Cogolin,
- ✓ Monsieur Geoffrey PECAUD, adjoint délégué à l'urbanisme et à la gestion domaniale,
- ✓ Mesdames Gaëla CAM et Virginie GONCALVES du cabinet conseil Begeat,
- ✓ Madame [REDACTED], Responsable urbanisme

Madame le maire a introduit la réunion puis s'est rendue à un conseil communautaire. Le cabinet Begeat a longuement exprimé la chronologie de la révision du PLU et ses idées forces, représentant une volonté de meilleure prise en compte des attentes de la population, une modération dans le développement de la ville et une maîtrise ordonnée de la consommation d'espace.

Monsieur Pecaud a complété l'exposé en apportant quelques précisions sur la vision révisée du PLU et les grandes orientations, en rupture avec la politique menée précédemment par le maire. Il a exprimé le souhait de prise en compte des contributions du public issues de l'enquête dans la version finale du projet de révision.

### 2.2 Pendant la durée de l'enquête :

Le lundi 8 décembre 2025 à 8h 30 le site dédié « <https://www.registre-dematerialise.fr/6783> » a été mis à la disposition du public par le propriétaire du site, la société Préambules SAS ; 4, avenue Carnot 25200 Montbéliard et par l'éditeur du site, la SARL Web&Desing ; 4, avenue Carnot 25200 Montbéliard

L'accès au site était ouvert en permanence jusqu'au vendredi 9 janvier 2026 à 12h30.

A compter du lundi 8 décembre 2025, un premier registre papier, dûment paraphé et complété par le Président de la Commission d'enquête, a été mis à la disposition du public tous les jours ouvrés, aux heures d'ouverture de la mairie annexe et durant les permanences.

Compte tenu du nombre de contributions écrites sur ce registre et de l'inclusion de courriers (référéncés C1 à C12), un second registre papier a été mis à disposition du public par la mairie de Cogolin.

Ce registre a été dûment complété, signé et paraphé par un membre de la commission lors de la première permanence de janvier 2026.

A noter que Monsieur Denis ROUX a inscrit sa contribution référencée n°34 dans l'ordre d'écriture sur la dernière page du registre papier n°1 au lieu de l'inscrire après la contribution n°33 sur le second registre papier.

Exceptionnellement, les horaires d'ouverture de la mairie annexe ont été modifiés les jours suivants :

- Mercredi 24 décembre 2025 : ouverture uniquement de 8h30 à 12h00,
- Fermée le jeudi 25 décembre 2025,
- Fermée le vendredi 26 décembre 2025,
- Mercredi 31 décembre 2025 : ouverture uniquement de 8h30 à 12h00,
- Fermée le jeudi 1<sup>er</sup> janvier 2026,
- Fermée le vendredi 2 janvier 2026.

Une publication de l'Avis de l'enquête a été répétée dans la Marseillaise et Var Matin conformément à l'article susvisé, le mercredi 10 décembre 2025, soit deux jours calendaires après le début de l'enquête

### 2.3 Permanences :

Nous avons pu constater la présence de l'avis format A2, fond jaune, lettres noires, sur la porte d'entrée de la mairie annexe à notre arrivée à chaque permanence.

Celles-ci se déroulent dans un espace aménagé au rez-de-chaussée, complété par un bureau au rez-de-chaussée ou au premier étage selon leurs disponibilités.

La réception et l'attente du public est organisé à l'accueil de la mairie annexe, la personne en place orientant le public vers l'une ou l'autre des salles en fonction du nombre de visiteurs.

Tous les visiteurs qui ont souhaité s'exprimer au cours des permanences ont été reçus et aucun incident ou incivilité n'est à signaler.

Les personnes du service d'accueil et du service de l'urbanisme ont fait preuve à chaque permanence et durant la totalité de l'enquête d'une grande disponibilité, amabilité et efficacité pour guider le public, aider à répondre aux sollicitations spécifiques de zonage et scanner les registres papier et documents au fil de l'eau.

#### 2.3.1 Permanence N° 1 du lundi 8 décembre 2025.

Présence de Jean-Loup BACHET

Durée : 4 heures (13h à 17h)

Quatre visiteurs représentant 2 contributions et aucune observation écrite

**Madame MENDOZ et Monsieur DEMARIO** au sujet de la constructibilité de deux parcelles (B 546 en EBC et Ax 257 en EBC)

**Monsieur GAZERIAN** propriétaire du camping de l'Argentière et **Monsieur GONIN** ancien géomètre, qui contestent les limites retenues pour le camping et ont sollicité notre visite sur place avant de nous rendre en permanence n°2.

### 2.3.2 Permanence N° 2 du jeudi 11 décembre 2025.

Présence de Jean-Loup BACHET et Christian CARMAGNOLLE

Avant le début de la permanence, à la demande de Monsieur GAZERIAN et Monsieur GONIN, nous nous sommes rendus sur le site du camping de l'Argentière où nous attendait également Madame Elodie GAZERIAN, fille du propriétaire.

L'objet de cette visite était de mieux comprendre les problématiques de zonage sur lesquelles nous avons conseillé à nos interlocuteurs de rédiger leurs contributions détaillées.

Durée : 4 heures (13h à 17h)

13 visiteurs représentant huit contributions.

Deux contributions écrites par Madame Catherine DIFAZIO et Madame Maria-Cruz et Monsieur Jesus FERNANDEZ sur le registre papier durant la permanence

Deux documents de Madame Emmanuelle REVEL et Madame Elodie GAZERIAN (**classement C1 et C2**) remis durant la permanence et incluses dans le registre papier.

Reçus par Jean-Loup BACHET :

#### **Madame Emmanuelle REVEL**

Remise d'un courrier (**C1**) également adressé par mail. Sujet : Parcelle AA251 en zone A entre 2 zones N dont la classification est contestée (devraient être en U)

#### **Monsieur et Madame BAUCHET**

Doivent repasser ; ne souhaitent pas que la parcelle limite 2AUa et Ubc partie nord devienne constructible

#### **Monsieur et Madame Dominique et Sylvie FLORET**

Vont envoyer un mail pour parcelle en pleine zone A à l'ouest de Cogolin

#### **Madame Elodie GAZERIAN**

Parcelle AB265 actuellement en UEc et qui passe en N. Remise courrier (**C2**)  
Certificat d'urbanisme obtenu, PC va être déposé.

Reçus par Christian CARMAGNOLLE :

#### **Monsieur Didier GARIBAL**

Voulait savoir si un permis de construire avait été déposé sur des parcelles mitoyennes à la sienne, situées sur le chemin notre dame des anges.

Renseignement pris auprès du service de l'urbanisme, le permis a été refusé.

**Madame Catherine DIFAZIO**

A écrit sa contribution sur le registre papier, indiquant son souhait de maintien des structures sportives à leur emplacement actuel de centre-ville.

**Madame Anne-Marie et Monsieur Norbert GAUTIER, accompagnés de leur fille Audrey.**

Souhaitaient vérifier que l'emplacement réservé n° 65 sera bien supprimé, ayant reçu un courrier en ce sens de la mairie.

Inscrirent une contribution en ce sens en annexant copie du courrier.

Ils expriment également leur désaccord sur l'emplacement réservé n° 50 destiné à une intersection entre différentes voies de circulation.

Ils reviendront écrire sur le registre papier après avoir vérifié dans le dossier le zonage d'autres biens leur appartenant.

**Madame Maria-Cruz et Monsieur Jesus FERNANDEZ**

Ont inscrit leur contribution sur le registre papier en exprimant leur souhait de voir les constructions d'immeubles s'arrêter afin de préserver la qualité de vie du « village ».

Sont également proches des parcelles citées par Monsieur GARIBAL.

### 2.3.3 Permanence N° 3 du mercredi 17 décembre 2025.

Présence de Jean-Loup BACHET et Corinne SEINGIER-RAYMOND

Durée : 4 heures (13h à 17h)

10 visiteurs représentant 7 contributions

2 observations écrites sur le registre papier durant la permanence

3 documents (**Classement C3, C4 et C5**) remis durant la permanence

Reçus par Corinne SEINGIER-RAYMOND :

**Cabinet d'architecture 2D** (agissant pour le compte de **Mr POULAIN**) : Souhaitait connaître les possibilités de constructibilité en zone 2AUa – Secteur Mistral- et a remis un document complémentaire à la contribution dématérialisée n°12.

**Monsieur et Madame AZEMA-VOLLAND** : Propriétaires d'une partie des parcelles sur lesquelles le pôle sportif devrait être construit. Ils sont très mécontents des agissements de la mairie et, notamment, à propos des intrusions des BE, géomètres... sur leur propriété depuis 2020 sans avoir été prévenus préalablement par la mairie. Ils ont déposé une contribution sur le registre-papier.

**Monsieur GAZERIAN**, qui faisant suite aux précédents contacts, a remis 2 courriers (**C4 et C5**) :

Le premier traitant de la modification de limites parcellaires,

Le 2<sup>nd</sup> courrier demandant le reclassement de parcelles pour la SCI La Grenouille.

**Famille MONTANARO**, qui sollicite le reclassement de parcelles de zone A à U sur le quartier Grenouille/Le Carry. Une contribution a été déposée sur le registre-papier.

Reçus par Jean-Loup BACHET :

**M Alain GRANGEON** et son épouse **Mme Yvette GRANGEON** respectivement président et secrétaire de l'association Sauvons le Yotel (SLY)

De nombreuses questions sur le dossier, avis MRAe , avis préfet, SCOT en cours de révision, terrains de tennis, ... Ils vont déposer une contribution sur le registre dématérialisé

**Madame Elyette AYCARD** qui a remis un courrier (**C3**) parcelle BA153 en zone N + EBC et demande passage en A.

**Madame Colette SPADA** : Contre le projet sans plus d'explication.

### 2.3.4 Permanence N° 4 du vendredi 19 décembre 2025.

Présence de Christian CARMAGNOLLE et Corinne SEINGIER-RAYMOND

Durée : 4 heures (8h 30 à 12h 30)

5 visiteurs représentant 4 contributions

Aucune observation écrite sur le registre papier durant la permanence

2 documents (**C6a et C6b**) remis durant la permanence (adressé par la suite via le site dématérialisé)

Reçus par Corinne SEINGIER-RAYMOND :

**Madame CARILLO**, [REDACTED], souhaitait obtenir des informations sur les zonages de sa parcelle et les possibilités de constructibilité.

**Monsieur Stéphane CAILLAT** a questionné sur les éventuelles modifications envisagées sur les chemins de Magnan et de Faucon.

Reçus par Christian CARMAGNOLLE :

**Monsieur Hubert MONNIER** propriétaire de la parcelle AA83 sur le chemin de Portonfus venu vérifier si le classement actuel de sa propriété était modifié par le nouveau PLU, ce qui n'est pas le cas.

Il m'a également indiqué son profond désaccord pour les projets du Yotel (risque de submersion et afflux de circulation sous-jacents) et le transfert des équipements sportifs (aspect architectural du centre-ville, difficulté de mobilité pour les utilisateurs)

**Madame Mireille ESCARRAT**, tête de liste de l'opposition municipale et **Monsieur Patrick HERMIER**, colistier sur le liste d'opposition sont venus me déposer deux documents (**C6a et C6b**) reprenant leurs contributions argumentées sur le projet de révision du PLU et le processus d'élaboration du Scot.

Ils me transmettront une version électronique de ces documents (qui ont été inclus dans le registre papier) accompagné éventuellement d'un commentaire sur le « bilan de concertation » présenté dans le dossier d'enquête au sein du « dossier administratif ».

En effet, à ma question sur le sens du paragraphe 7 de leur contribution PLU intitulée « Sur la régularité du bilan de concertation », ils m'ont précisé avoir questionné la préfecture de Toulon pour connaître l'avis du préfet et ont obtenu une réponse indiquant que le compte rendu fait du bilan dans l'arrêté municipal était régulier.

N'ayant pas pris connaissance du rendu de ce bilan au sein du dossier d'enquête, ils me feront part de leurs éventuelles remarques.

### 2.3.5 Permanence N° 5 du mardi 6 janvier 2026.

Présence de Jean-Loup BACHET et Corinne SEINGIER-RAYMOND

Durée : 4 heures (13h à 17h)

5 visiteurs représentant 4 contributions

1 observation écrite sur le registre papier durant la permanence

3 documents (**Classement C 9 à C11**) remis durant la permanence

Reçus par Corinne SEINGIER-RAYMOND :

**Monsieur Gérard ROUBAUD** a remis un courrier (**C9**) et a complété ses propos par une contribution écrite (RP27) dans le registre papier. Il souhaite apporter des précisions complémentaires sur les Zones Aa présentant un aléa incendie fort à très fort au regard des zones de combustions et des pare-feux à positionner pour apporter une protection efficace.

Sa contribution sur le RP concerne le transfert du Pôle sportif, qu'il ne comprend pas et entraînera, selon lui, beaucoup d'inconvénients.

**Monsieur Sylvain GIRAUD** a également déposé un courrier (**C10**) pour exprimer sa vision sur l'un des sujets concernés par la révision du PLU : la ville active et sportive, qui consiste, notamment, à regrouper les activités et infrastructures sportives sur un seul site celui de l'Argentière et l'impact d'un tel projet sur leur propriété concernée par un emplacement réservé n°51.

Reçus par Jean-Loup BACHET:

**Madame GIRAUD et son fils Anthony**

Propriétaires de la parcelle construite AS102 qui fait l'objet de l'emplacement réservé 51 pour accès au stade actuel qui doit être urbanisé. Opposition à cet ER et plus généralement au transfert du stade. Remise d'un courrier et deux annexes (**C11**).

**Visite d'une personne** pour le compte d'un promoteur immobilier. Recherche les changements de zones constructible. Ira voir sur internet.

### 2.3.6 Permanence N° 6 du vendredi 9 janvier 2026.

Présence de Christian CARMAGNOLLE, Corinne SEINGIER-RAYMOND et Jean-Loup BACHET

Durée : 4 heures (8h30 à 12h30)

16 visiteurs représentant

13 contributions

6 observations écrites sur le registre papier durant la permanence  
6 documents (**Classement C13 à C19, sans le C16**) remis durant la permanence

Reçus par Christian CARMAGNOLLE :

**Monsieur et Madame DOS-REIS Christopher et Loïs** intervenant pour la SCI 2LFC, propriétaire de la parcelle 491 sont venus vérifier le zonage et n'ont constaté aucune modification prévue.

**Madame Aurélie MEURIN** a déposé sa contribution incluse dans le registre papier. Elle y aborde les sujets concernant la « trame verte », la densification urbaine, le transfert des stades, la mobilité ; le patrimoine bâti.

**Madame Nadège ZANLONGHI** a apporté la contribution de **Monsieur Laurent MOREAUX** concernant le Yotel et un courrier (**C13**) concernant le transfert des stades et le Yotel.

**Monsieur Christian MOEYAERT** est venu déposer un courrier (**C18**) et une contribution identique incluse dans le registre papier qui porte sur différents thèmes : ville verte, ville attractive et sportive et patrimoine bâti.

**Monsieur et Madame BERGON Emmanuel et Asifa**, propriétaires des parcelles AX139 ET AX 293, classées en zone A dans le PLU actuel et prévue en zone UBd pour la parcelle AX 139 et « pare feu » pour la parcelle AX 293, dans le nouveau PLU, ont déposé une contribution (**C19**) en vue de modifier ce zonage. Ils ont inscrit également cette contribution sur le site dématérialisé.

**Madame DA-ENCARNACAO Yvonne** est venue confirmer les termes de sa contribution déposée sur le registre dématérialisé.

**Monsieur Pascal CORDÉ** est venu déposer un courrier (**C17**) au nom de sa liste aux élections municipales et en son nom propre.

Reçus par Corinne SEINGIER-RAYMOND :

**Monsieur Éric CHATEL** conteste le changement de PLU et remet en cause l'utilité publique de l'ER 54 dédié à l'aménagement d'un accès et d'un stationnement paysager, qui va se situer sur l'emplacement de sa maison, [REDACTED]. Cet emplacement réservé est à proximité d'une zone de mixité sociale sur laquelle est prévue un ensemble immobilier de 48 logements collectifs et une résidence senior de 98 logements. Il a l'impression que cet ER est destiné à faciliter l'implantation de ce programme immobilier. Il s'oppose également au transfert du Pôle sportif. Il dépose une contribution sur le registre papier.

**Madame Martine LAURE**

Elle dépose une contribution pour manifester son opposition au regard de l'emplacement réservé n°50 situé au croisement de l'avenue Georges Clémenceau et de l'avenue des Mûriers. Elle sollicite l'annulation de cet ER qui grève sa parcelle.

**Monsieur PATTACHINI** en qualité de gérant de la SCI Angélique (**C14**)

Remet un courrier accompagné de documents complémentaires pour s'opposer à la création de l'emplacement réservé n°52 en indiquant qu'il s'agirait d'une atteinte grave et injustifiée de ses droits et à une activité d'utilité publique. Les parcelles concernées sont occupées depuis 2002 par une activité de traitement et de valorisation des déchets inertes, qui a fait l'objet d'un classement adapté au PLU de 2008 (zone Nd). Cette activité classée ICPE a vu son maintien confirmé par arrêté préfectoral de 2020 sans remise en cause du site.

Monsieur PATTACHINI dépose un second courrier accompagné de documents complémentaires en qualité de gérant de la SARL FAJ (C15). Propriétaire des parcelles cadastrées BA n°1,2, 102 et 103 sur lesquelles est exploitée une activité de stockage et de commercialisation d'agrégats depuis env iron 50 ans. Ces parcelles sont classées en zone agricole et sont situées à proximité immédiate de la ZAE de Valensole. Il est donc demandé de revoir le zonage et cite un cas analogue de régularisation, présentée dans le rapport de présentation du PLU (page 161 – cf. documents complémentaires du courrier).

Reçus par Jean-Loup BACHET :

**Monsieur Pierre MARMONIER** (représente également PEC Développement) et **Monsieur Olivier PAVIS D'ESCURAC** Architecte

Contribution verbale :

Le Hameau de l'Hermitant passe de zone UEc en N. Demandent que ce hameau et plus particulièrement les parcelles AB247 et AB309 restent en zone U

**Monsieur Richard BERGON** [REDACTED]

Contribution verbale

Le pont qui dessert la piste du littoral et le chemin de Féougoux appartient selon lui à la communauté de communes et au domaine du Val d'Astier. La préfecture demande une remise en état du pont, les propriétaires devraient effectuer les travaux d'un montant très important. M BERGON demande que le pont passe en domaine public.

**Madame Lise MARTIN WAGNER**

Nouvellement arrivée à Cogolin, demande des renseignements sur le pôle sportif.

<b>Soit un total de 53 visiteurs représentant 38 contributions et ayant déposé 16 documents sur un total de 19</b>
--

### 3- Observations enregistrées sur le registre papier

Au total **41 contributions** ont été inscrites sur les deux registres papier de la page 2 à la page 21 de chacun des registres (y compris les documents joints numérotés qui sont parfois regroupés et agrafés sur une même page de registre), exprimant **63 thématiques**.

Elles ont été reportées dans le fichier Excel joint au procès-verbal.

Nous ferons figurer cette annexe du procès-verbal sous forme de fichier PDF dans la version finale de notre rapport d'enquête.

En présence des deux autres membres de la commission, le Président de cette dernière a clôturé les

deux registres papier en mairie annexe de Cogolin le vendredi 9 janvier 2026 à 12h 30.

#### 4- Observations du public reçues par courrier

Au total **19 contributions** ont été adressées par courrier et/ou remises durant les permanences, puis mise à la disposition du public au fil de leur réception, dans le registre papier, durant toute la durée de l'enquête.

Le récapitulatif des contributeurs et les **29 thèmes abordés** figurent dans le tableau Excel joint au présent Procès-Verbal.

Nous ferons figurer cette annexe du procès-verbal sous forme de fichier PDF dans la version finale de notre rapport d'enquête.

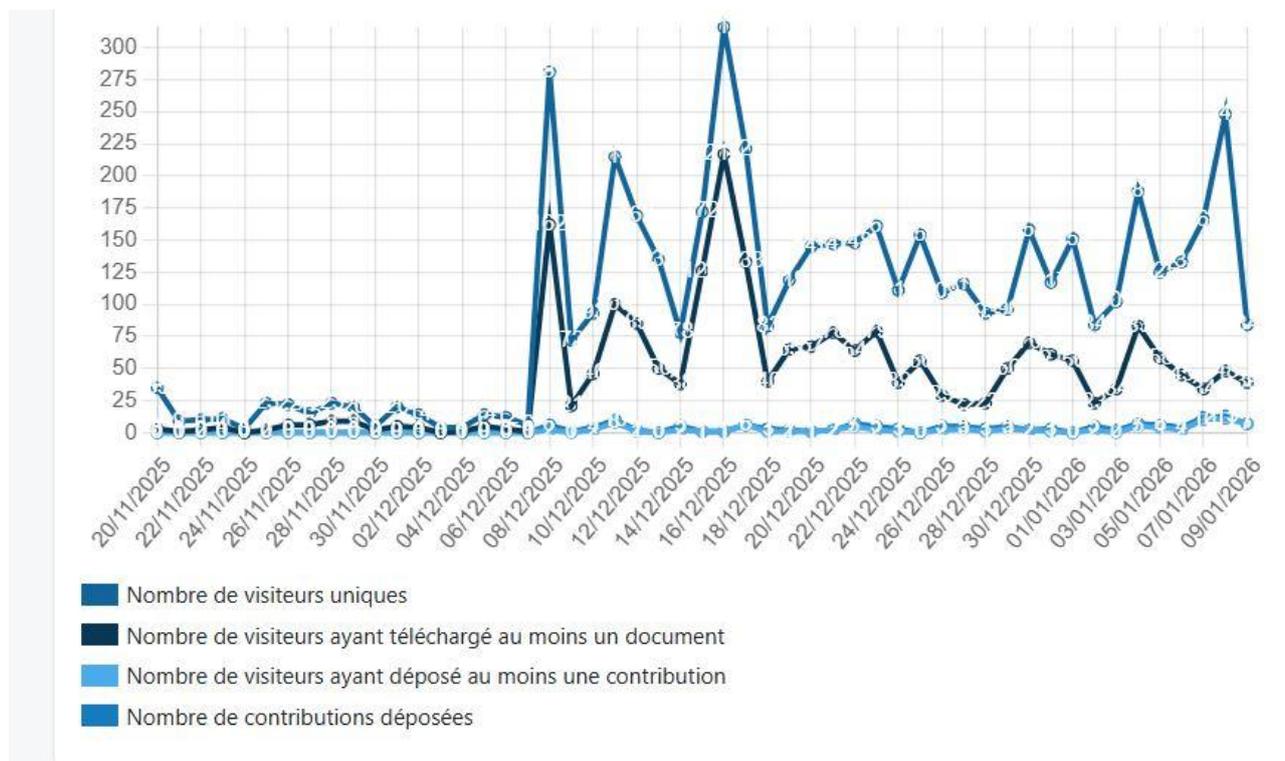
Ces documents du public ont été scannés. Ils figureront en annexe du rapport d'enquête.

Compte tenu du fait que les originaux de ces documents ont été récupérés par vos services avec les registres papier, ils ne sont pas joints au présent procès-verbal.

#### 5- Observations du public reçues sur le site dédié à l'enquête publique « <https://www.registre-dematerialise.fr/6783> »

Fréquentation et téléchargements du public sur le site dédié à l'enquête publique

Le tableau de bord du site dématérialisé clos le vendredi 9 janvier 2026 à 12h30 mentionne :



## Fréquentation

**4956 visiteurs uniques ont consulté** le site web

**3767 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents** de présentation

*Soit 76 % des visiteurs*



**Contributions inscrites : 138 dont 26 sous forme anonyme (soit 19 %), exprimant 202 opinions.**

Une contribution adressée par e-mail le vendredi 9 janvier à 18h 31 n'a pas été prise en compte.

Un fichier Excel est joint au présent procès-verbal reprenant le texte intégral et le/les thèmes abordés de chaque contribution.

Nous ferons figurer cette annexe du procès-verbal sous forme de fichier PDF dans la version finale de notre rapport d'enquête.

Votre Conseil, vos services, comme nous-mêmes, avaient eu un accès continu aux contributions du public, alertés chaque jour par l'éditeur du site et nous considérons que vous avez pris connaissance des **41 documents joints** aux **29 contributions dématérialisées** qui en contenaient.

Il s'agit des contributions suivantes :

10, 28, 40,44,45,55, 61,63,67,70,73,75,81,82,84,85,88,100,104,105,107,114,119,128, 129, 130,132, 135, 137

Nous avons, de notre côté, enregistré ces documents avec la référence de la contribution. Ils figureront en annexe du rapport d'enquête.

Compte tenu du fait que les documents sont en possession par vos services, nous ne les joignons pas au présent Procès-Verbal.

## 6- Remarques formulées par la commission d'enquête

Nous avons pris soin de vérifier que toutes les contributions ont bien été relevées et reprises dans les fichiers Excel joints (registres papier, registre dématérialisé et courriers).

S'il s'avérait que votre propre décompte fasse apparaître une différence, nous vous remercions de nous le signaler sans délai.

Les fichiers contiennent des onglets qui récapitulent la ventilation des contributions par thèmes. Vous observerez que quelques thèmes dominent : Transfert du pôle sportif, Yotel, limitation densification.

Vous aurez donc loisir de regrouper les contributions qui abordent de manière homogène ces thèmes pour apporter une réponse globale détaillée et adaptée à plusieurs de ces contributions.

Vous aurez également noté que quelques contributions font référence au processus de concertation antérieur à l'enquête publique, en émettant quelques griefs.

Nous vous laissons le soin d'apporter les réponses que vous considérez utiles à ces sujets.

D'autre part, environ 25 contributions correspondent à des « demandes spécifiques » (zonage, constructibilité, cas particulier, etc.) pour lesquelles une réponse individualisée et argumentée est nécessaire.

Nous vous laissons le soin d'analyser précisément toutes ces contributions et d'y apporter les commentaires et réponses que vous jugerez utiles.

## 7- Focus particulier de la commission d'enquête

La synthèse des contributions du public durant l'enquête est la suivante :

Catégorie d'analyse	Reg dématérialisé		Registre papier		Courriers reçus		Global	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Changement zonage	16	8%	3	5%	11	38%	30	10%
Constructibilité	4	2%	2	3%	2	7%	8	3%
Limitation densification	31	15%	18	29%	3	10%	52	18%
Mobilité	7	3%	6	10%			13	4%
Opposition globale	11	5%	4	6%			15	5%
Pétition	1	0%					1	0%
Servitude d'utilité publique	1	0%	1	2%	1	3%	3	1%
Transfert pôle sportif	91	45%	23	37%	9	31%	123	42%
Végétaux espaces verts	2	1%			1	3%	3	1%
Yotel	38	19%	6	10%	2	7%	46	16%
<b>Total</b>	<b>202</b>	<b>100%</b>	<b>63</b>	<b>100%</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>	<b>294</b>	<b>100%</b>

Comme indiqué infra, 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 (Chapitre 4 – Gestion du foncier).

La MRAe a abordé le même sujet dans sa recommandation n°3, en « *recommandant de justifier...le taux de croissance annuel moyen retenu* ». La commune a répondu en se référant au nombre de logements prévus dans le SCoT et, en fonction du « taux (INSEE) de cohabitation » de 2,14, a justifié le taux de croissance de la population de 0,65%/an.

La MRAe et la DDTM demandent à intégrer les 300 logements prévus sur l'OAP 1 (Hippodrome) dans le décompte des futurs logements. La commune suggère que « la zone 2AU de l'hippodrome pourrait éventuellement évoluer de façon à ne plus générer un potentiel de nouveaux logements ».

Quelques contributions ont mentionné l'incidence de la convention SAGEP et du contentieux avec la COGEDIM sur le Yotel sur le volume de logements à venir.

Nous avons également retenu que l'incidence des « coups partis » n'était pas incluse dans les projections d'évolution du nombre de logement, et donc du taux de croissance de la population et de la consommation d'espaces.

Enfin, le PLH 2020-2025 fixe un objectif de production de résidences principales de 104 logements par an, soit 632 sur 6 ans. Cette donnée ne s'accompagne pas, dans le dossier d'enquête, d'un bilan des logements livrés en résidence principale et du taux de réalisation de l'objectif à fin 2025.

La simple lecture des rappels ci-dessus démontre l'importance de la problématique de l'évolution de la population versus la croissance des logements.

En tenant compte des éléments ci-dessus, nous souhaitons que vous nous apportiez quelques explications méthodologiques sur vos projections, au-delà de la réponse faite à la MRAe (impact des « coups partis », réhabilitation de l'existant, réalisation du PLH, etc.) et que vous précisiez l'impact des modifications que vous pourriez apporter au projet de PLU, suite à l'enquête publique, sur le triptyque « croissance de la population, nombre de logements et consommation d'espaces ».

## 8- Remise du procès-verbal de synthèse et suite à donner

Après le délai de huit jours dans lequel le procès-verbal de synthèse des observations du public doit vous être adressé, vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours pour produire un mémoire en réponse à ce Procès-Verbal.

Nous vous remettons ce vendredi 16 janvier 2026 le présent procès-verbal.

Nous vous faisons parvenir ce vendredi 16 janvier 2026 matin, par courriel à l'adresse de Madame [REDACTED], le Procès-Verbal sous forme électronique en format PDF, et les trois fichiers Excel précités.

Nous prions Madame [REDACTED] de vous transmettre sans délai ces documents et aurons le plaisir de vous remettre un exemplaire papier du présent Procès-Verbal au cours de notre entretien prévu le 16 janvier 2026 à 16 h dans vos locaux.

Nous restons dans l'attente du retour de votre mémoire en réponse pour le samedi 31 janvier 2026 au plus tard.

Vous voudrez bien, dès réception, nous indiquer avoir bien reçu les quatre fichiers numériques (un

PDF et trois Excel).

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

En vous remerciant par avance, nous vous prions de croire, Madame le maire, en notre considération très distinguée.

Fréjus, le 15 janvier 2026

Christian CARMAGNOLLE  
Président de la commission d'enquête

Corinne SEINGIER-RAYMOND

Jean-Loup BACHET

N°	Contributions registre papier	Principaux thèmes dégagés
1	<p><b>BENEVENT Axelle</b> 11 décembre 2025 [REDACTED]  83310 COGOLIN</p> <p>Projet de révision du PLU indispensable car les nouvelles constructions imposante demande souvent des parking Sous-terrain et cela entraine des mouvements de terrain important menaçant ainsi les constructions alentour. Deuxièmement la population démographique de Cogolin ne nécessite pas autant de logements que ceux prévus par les futurs projets : pour exemple la parcelle AU414 a été plusieurs fois mise sur le marché des promoteurs immobiliers faute de demande comparé à l'offre de logements (ils n'ont pas réussi à atteindre le quota de vente demander initialement)</p> <p>Enfin pour finir le projet accoler au notre n'est pas du tout en adéquation avec les habitations environnantes. Notre secteur est historiquement résidentiel composé de maisons individuelles ou de petites résidentes intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain.</p> <p>L'implantation de nouveaux immeubles à forte densité viendrait rompre l'équilibre urbanistique existant, dénaturer le cadre de vue, augmenter considérablement le circulation et les stationnement et contribuer à transformer l'un des derniers quartiers résidentiels en une zone d'immeubles, ce qui va à l'encontre de l'identité du secteur et de l'attente des habitants.</p> <p>Je vous demande donc de reconsidérer ce projet afin de préserver la cohérence architecturale du quartier et garantir un développement respectueux de son caractère résidentiel</p>	<p>Limitation densification</p>

2	<p><b>FIANDINO Foti</b> 11 décembre 2025</p> <p>J'aimerais que les constructions s'arrêtent !!  Ça suffit, j'espère que la prochaine municipalité prendra en compte les vœux des cogolinois.</p>	<p>Limitation densification</p>
3	<p><b>DIFAZIO Catherine</b> 11 décembre 2025</p> <p>J'aimerai que Cogolin reste tel qu'il est aujourd'hui.  Toutes les structures sportives sont très bien placées et plutôt que de reconstruire, mieux vaut les restaurer et ne plus déforester ; les enfants vont à pied, tout est facile tel que c'est aujourd'hui. Alors que reconstruire ça un coût. Stop aux impôts, aux constructions inutiles et aussi nous n'avons pas besoin de se déplacer en voiture ;  l'environnement est précieux, gardons notre patrimoine. Un peu de sérieux, ce n'est pas la grande ville !!! et nous n'en voulons pas, cette qualité de vie, il faut la préserver.</p>	<p>Limitation densification Transfert pôle sportif</p>
4	<p><b>FERNANDEZ J et M. Cruz</b> 11 décembre 2025</p> <p>Nous aimerions que les constructions massives s'arrêtent ; sur les dernière années il y a eu beaucoup trop de bâtiments à plusieurs étages. Notre opposition est que les infrastructures ne suivent plus, écoles, parkings, etc. Et trop de bouchons sur les routes pour entrer et sortir à Cogolin et cela toute l'année. On désire que Cogolin reste village et non pas des bâtiments construits devant des maisons individuelles qui étaient tranquilles et avec des rues et avec des bâtiments les maisons perdent aussi la valeur.</p>	<p>Limitation densification Mobilité</p>

5	<p><b>Monsieur et Madame BENEVENT Jean-Michel .</b></p> <p>C'est une hérésie de déplacer les stades. Nos enfants ont la chance d'avoir des stades dans le village, ils peuvent s'y rendre à pied. La vente du stade ne couvrira pas les travaux et l'achat des terrains pour le nouveau projet. D'autre part, il faut arrêter de construire tout et n'importe quoi, les infrastructures du village ne suivent pas. Une pause s'impose. Il faut essayer d'être raisonnables pour préserver la qualité de vie du village.</p>	<p>Transfert pôle sportif Limitation densification</p>
---	---	--

6	<p><b>Madame BORRELLI</b> résidant à Cogolin Plage. Participation à l'enquête publique sur le PLU le 17/11/2025</p> <p>Un beau stade plein centre-ville et un gymnase superbe à côté du collège et des écoles : quel beau constat ! Pourtant le nouveau PLU nous apprend la délocalisation de tout cela dans une zone agricole du secteur de l'Argentière, bien éloigné du centre-ville ! Dès lors, problèmes de déplacement pour les cours d'éducation physique et pour les mamans qui accompagnent et récupèrent leurs enfants des entraînements dans les clubs (football, volleyball, athlétisme). Aberrant donc pour les utilisateurs, mais aussi aberrant sur le plan financier dans le budget de la commune, alors que l'existant est en bon état de fonctionnement.</p> <p>Par ailleurs, en tant que membre de l'Association Sauvons le Yotel, je maintiens le vœu de conserver ce terrain dans le patrimoine communal soit en gestion directe, ou géré par un locataire privé, tel l'actuel ou un organisme social. 2 ou 3 ha pourraient être réservés « parc nature » ouvert à la population, l'accès aux installations sportives pour les scolaires, en dehors des périodes de vacances.</p> <p>Dans cet espoir je demande l'annulation du permis de construire accordé par le maire à la COGEDIM le 1/09/2023, de même que l'annulation de la cession du site à la SAGEP pour 10 ans.</p>	Construtibilité Transfert pôle sportif
---	--	---

7	<p><b>Michel et Ariel VOLLAND</b> [REDACTED]</p> <p>Nous sommes TOTALEMENT opposés à ce projet de déplacement du stade, en zone boisée, « remarquable » à plusieurs TITRES (faune et flore), aberration écologique et économique, (accès routier à élargir, inondable, zone sous le vent dominant en cas d'incendie, etc...)</p> <p>Le stade actuel pouvait être conservé jusqu'en 2031, avec une mise aux normes pour cette échéance, avec des travaux qui auraient évidemment couté beaucoup moins chers à la commune, et auraient permis de conserver en centre village un stade apprécié de TOUS les pratiquants cogolinois. Projet insensé, dans le but, à peine inavoué, de faire un projet immobilier qui aurait été très rentable pour « certains » !...</p> <p>A qui aurait profité le « crime »</p>	Transfert pôle sportif
8	<p><b>Madame SPADA</b> le 17 décembre 2025</p> <p>Je ne suis pas d'accord. Donc je m'oppose à tout ça</p>	Opposition globale

9	<p><b>Monsieur et Madame MONTANARO Gérard, Françoise, les enfants,</b> [REDACTED].</p> <p>Nous venons aujourd'hui pour donner notre avis sur le PLU et les parties qui nous concernent. Nous sommes agriculteurs et possédons des terres agricoles pour travailler les vignes. Nous sommes très satisfaits de pouvoir avoir une ZAP afin de pouvoir protéger notre village mais surtout protéger nos terres. Nos parcelles AD 494, 495, 496, AI 185, 186, 187 n'étaient plus exploitables du fait de la proximité avec les maisons qui sont venues se coller à nos terres et des voisins qui n'acceptent plus que nous traitions les vignes, parfois très tôt le matin ou le soir selon la météo. Nous avons demandé la modification de ces parcelles en constructible. Nos enfants exploitants pourraient, de ce fait, y construire leurs logements principaux. La aussi, pour nous, cette possibilité qui s'offre est une chance car malheureusement avec les règles en matière d'incendie ou d'inondations qui se sont renforcées, nous n'avons plus d'autre possibilité ailleurs pour que nos enfants puissent construire leurs habitations, mais également maintenir notre activité viticole et patrimoine vigneron. Pour ce qui nous concerne, nous sommes satisfaits de ces modifications et vous remercions par avance de votre écoute</p> <p>Le 17 décembre 2025</p>	Constructibilité
---	---	------------------

10	<p><b>Fernand OCCELLI</b>, habitant [REDACTED] à Cogolin.</p> <p>Sur un plan particulier, il est bon de conserver l'espace boisé de la zone Uba, sur le plan général, l'expansion de Cogolin mérite une pause, Cogolin a connu ces dernières années au gré de modifications de PLU un taux de constructions démesuré incompatible presque toujours à la viabilisation ce qui provoque actuellement des difficultés de circulation et aussi un mal vivre général. D'autre part, le projet de déplacement des équipements sportifs de la ville est une aberration et un « éclatement » de la ville et des activités. Quant au secteur de Cogolin plage, il mérite une étude approfondie et aussi une pause pour conserver une harmonie dans le vivre Cogolinois.</p>	Limitation densification Transfert pôle sportif
----	--	---

11	<p><b>Monsieur et Madame GAUTIER Norbert</b></p> <p>Objet : Reconfirmation du recours gracieux, suppression de l'espace réservé ER65.</p> <p>Madame, Monsieur, vous trouverez ci-joint copie de la lettre en date du 8 septembre 2025 émanant du service urbanisme de la mairie de Cogolin – Vos Ref : GP/CD envoi par RAR.</p> <p>Par la présente, nous vous demandons de bien vouloir nous reconfirmer la suppression de l'espace réservé ER65 pour les raisons exposées dans le courrier joint, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La mairie a déjà agrandi ses locaux grâce à l'acquisition des locaux du Crédit Agricole puis des « blocs bureaux »,</li><li>- Des travaux de rénovation et d'agrandissement de l'Hôtel de Ville sont actuellement en cours d'exécution,</li><li>- Les besoins actuels et futurs en bureaux sont, à ce jour, largement couverts.</li></ul> <p>Par ailleurs, ce bien est un bien familial dans lequel je suis née et auquel je suis particulièrement attachée. Il représente mes racines. Je souhaite donc conserver pleinement ma propriété.</p> <p>De plus, l'un de nos bien est déjà grevé par l'espace réservé ER50, pour lequel la mairie a engagé une procédure d'expropriation en vue d'une construction de rond-point.</p> <p>En conséquence, nous vous remercions de bien vouloir retirer l'espace réservé ER65 du prochain PLU conformément à l'engagement que vous avez pris.</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.</p>	Emplacement réservé
----	---	---------------------

12	<p><b>Stéphane LECLERC et Colette CASTRO</b>  Le 29/12/2025  J'ai toujours connu le stade de Cogolin au centre-ville. Un lieu plein de vie et effervescence pour le centre de Cogolin et les habitants des quartiers alentours. La suppression de ce stade à son emplacement historique est une déception et une défaite pour l'histoire de Cogolin. Je suis contre, nous sommes contre le déplacement du stade de Cogolin et la construction de parkings et d'immeubles.</p>	Transfert pôle sportif
13	<p><b>Elisabeth ERMINY</b>  souhaiterait que le poumon vert du golfe reste en l'état, sans nouvelle construction et que la piscine actuelle devienne (avec travaux) la piscine municipale accessible à tous, évidemment.</p>	Limitation densification
14	<p><b>Marc ZERBONE,</b> [REDACTED] Le 28/12/2025  Remarque sur le déclassement de la Zone agricole de l'Argentière qui doit devenir constructible pour implanter un lotissement et un plateau sportif en remplacement du stade et du gymnase du centre-ville. Je suis totalement contre ce projet aberrant !  1°) développer des constructions en espace forestier soumis au risque d'incendie – feux de 2003 et 2024  2°) Zone habitat d'espèces protégées  3°) ça devient un gros problème pour 1800 élèves des écoles et collège pour se rendre à pied sur les lieux-dits, donc organisation de transport en bus. Dégradation du contexte éducatif et sportif de la commune qui a été déjà amputée de la moitié du premier stade pour faire un parking  4°) privation d'un espace de loisirs en centre-ville ; Dépenses économiques qui sont une véritable gabegie.</p>	Transfert pôle sportif

15	<p><b>Guy PERRIN,</b> [REDACTED] 83 Cogolin  Projet de déplacement des terrains de sport  A ce jour Cogolin dispose pour sa population des équipements sportifs situés en plein centre-ville ce qui est un atout aussi bien pour les écoles que pour tous les enfants et sportifs de Cogolin. Le présent projet est une véritable ineptie et répond à des impératifs et des intérêts tout particulier et ne visant en aucun cas le bien être des Cogolinois.  C'est un projet d'urbanisme que n'en a que le nom et qui viendra s'ajouter à toutes les constructions récentes qui défigurent Cogolin. Je suis contre ce projet et j'espère que la prochaine municipalité saura enfin gérer le développement de l'urbanisme à Cogolin sans suivre les motivations financières de urbanistes.</p>	Transfert pôle sportif
16	<p><b>FORD</b> [REDACTED] Cogolin  31 décembre 2025  Je suis contre le projet de développer un espace forestier pour des raisons d'incendie et les espèces protégées</p>	Transfert pôle sportif
17	<p><b>HELL Jack</b> Cogolin 31 décembre 2025  Pour nos enfants, la nature et surtout notre ville, c'est NON à ce PLU</p>	Opposition globale

18	<p><b>Madeleine FORD</b> [REDACTED] 83310 Cogolin, le 31 décembre 2025</p> <p>Dans le contexte actuel où la biodiversité et le climat sont des enjeux majeurs et devraient être notre absolue priorité, il est complètement ahurissant d'accepter un PLU qui favoriserait des constructions destructrices pour la nature (risque de feux de forêt, destruction de la nature, atteinte à la tortue Hermann et autres espèces endémiques), risques encore plus fort d'inondations, etc. Notre ville est déjà sur construite et en fait déjà les frais, donc arrêtez le massacre !!</p>	Limitation densification
19	<p><b>FORD Tracey</b> [REDACTED] le 31 /12/2025</p> <p>Je suis formellement contre ce projet aberrant. Tous les élèves des écoles et collèges pratiquent des sports A PIED ! C'est la folie de déplacer les équipements sportives à l'extérieur de la ville pour le coté pratique / économique et aussi écologique. Détruire la forêt pour construire des bâtiments qu'on n'a en pas besoin, quelle idée ? A qui profite ce projet ?? On se demande...</p>	Transfert pôle sportif
20	<p><b>Annie GULIANO</b> [REDACTED] 83310 Cogolin. Le 31/12/2025</p> <p>Je suis contre la révision du PLU</p> <p>Faire disparaître des installations existantes pour en construire de nouvelles me semble une hérésie. Le coût d'un projet d'une telle importance est démesuré. Et ensuite, les démolitions et la reconstruction de nouveaux immeubles est, me semble-t-il, trop couteux. Assez de béton à Cogolin. A-t-on pensé au bien être des Cogolinois, parking, routes encombrées ? Laissez-nous les campagnes. Et assez de béton.</p>	Transfert pôle sportif Limitation densification

21	<p><b>Liliane ROCCHIA</b> [REDACTED] 83310 Cogolin</p> <p>Je suis totalement contre la révision du PLU dans l'urgence. Pourquoi supprimer des installations pour les remplacer par d'autres en dehors de la ville ? Cela va coûter une fortune !! Avons-nous les moyens ? Cela veut dire aussi que les enfants seront obligés de prendre la route des mines qui est très dangereuse. De plus, sur un terrain qui comporte une faune en danger. Assez de béton !! On a besoin de verdure.</p>	<p>Transfert pôle sportif Limitation densification</p>
----	--	--

**Contribution de l'association Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez**

Le 26/12/2025

Depuis la création de l'association « Sauvons le Yotel », notre association Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez suit avec intérêt des projets de la municipalité de Cogolin sur le site.

Plusieurs points retiennent notre attention :

1. Ce site exceptionnel dans le fond du Golfe de ST-Tropez mérite de rester en l'état et donc une urbanisation même pour une partie du site doit être exclue.
2. Trois cents logements prévus. S'ils étaient réalisés, il en découlerait de graves conséquences :
  - a. Sur terre, est-ce qu'un plan de circulation est prévu ? Afin d'absorber sur des routes déjà bien saturées le volume de voitures qui s'y déverserait en période estivale, mais pas seulement ; la circulation en toute saison étant intense.
  - b. Sur mer, le nombre de bateaux peut-il être chiffré ? Le golfe est déjà bien encombré : Yachts, bateaux de plaisance, pêcheurs professionnels. Les conflits d'usage déjà présents seront encore amplifiés.
3. Déroulement climatique : Le PLU ne fait pas une étude approfondie de ce phénomène.
  - a. Prise en compte de la montée des eaux : elle est inéluctable. Quelles solutions durables est-il envisagé pour le recul du trait de côte ?

22

Limitation  
densification  
Yotel

b. De plus, certaines parties du site sont inondables et les précipitations à venir seront de plus en plus fortes. Là encore, quelles solutions pour que les dédommagements financiers ne soient pas à la charge des contribuables ?

c. Enfin, la capacité d'accueil de la ville de Cogolin d'ici 2060 (l'urbanisation en cours est à considérer) est-elle en compatibilité avec les orientations du SCOT ?

4. Le projet doit prendre en compte les nuisances sonores en mer et sur terre. La municipalité de Cogolin a-t-elle intégré le bruit dans son PLU pour en éviter les effets sur la santé des habitants ? Le bruit étant la forme de pollution sonore la plus préoccupante en terme de santé publique.

Pour toutes ces raisons évoquées (et pour que ce dernier poumon vert du fond du Golfe et patrimoine cogolinois) nous ne pouvons donner un avis favorable au PLU et nous renouvelons notre opposition à toute urbanisation de la ville.

Nous vous remercions, monsieur le Commissaire enquêteur, de l'attention que vous porterez à nos remarques, afin de les faire valoir efficacement auprès des décideurs politiques. Nous vous prions de recevoir nos très cordiales salutations.

Yvonne Triay

Secrétaire Générale de l'association VPIST

**André HUBER** [REDACTED] 83310 La Môle

Le 7/01/2026

Par cette note, je tiens à vous faire prendre en considération l'intérêt stratégique du pont du Val d'Astier franchissant le cours d'eau de la Môle. Celui-ci est classé dangereux et il est interdit au plus de 3,5T.

23

Il appartient au propriétaire du Val d'Astier, M Seignez.

Je souhaiterais, ainsi que les habitants du hameau de Feougoux, que celui soit intégré dans le domaine public et géré par la collectivité publique.

Ceci afin de pérenniser l'accès au Val d'Astier et à Feougoux, ainsi que la piste DFCI de la Môle.

24	<p><b>Gérard DOLLA</b> Révision du PLU</p> <p>Depuis l'année 2014, tout ce qui a été décidé et réalisé par le conseil municipal est le contraire des objectifs de la révision du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation de circonstance, désordonnée et intense</li> <li>- Circulation anarchique, carrefours dangereux et quelques nouvelles « poches » de stationnement</li> <li>- Pas de trame verte en milieu urbain.</li> </ul> <p>Si les intentions de révisions sont sincères, avant de prendre des décisions définitives, il est encore temps d'analyser sérieusement les projets tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déplacement des stades en zone périphériques forestière et agricole (l'Argentière)</li> </ul> <p>Ce projet porte atteinte au patrimoine agricole, augmente les risques d'incendie, ne respecte pas les espèces protégées.</p> <p>Rien n'est envisagé pour les déplacements de nos jeunes et leur famille vers un lieu reculé.</p> <p>En lieu et place, c'est la porte ouverte à la construction de nouveaux immeubles, à l'image de ceux déjà bâtis.</p> <p>Cogolin a un besoin cruel de logements à prix adaptés à nos actifs. Ceux-ci peuvent être édifiés ailleurs que sur des espaces verts, urbains, existants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parking Mendez-France à étages</li> </ul> <p>Aucun plan de circulation n'est prévu afin de désengorger le centre-ville et fluidifier le trafic vers ce parking.</p>	Transfert pôle sportif Limitation densification
	<p>Ainsi, si les objectifs de révision du PLU sont respectés, il y a encore un important travail d'analyse et réflexion « collective » à faire. Les Cogolinois le méritent.</p> <p>Le 5/01/2026</p>	

**Corinne VERNEUIL** [REDACTED] Cogolin

Quand on regarde les objectifs affichés du PLU, cette révision ne les respecte pas.

1. La ville verte : développer la nature en ville : toujours plus de constructions collées les unes aux autres (cf. chemin de radasse, le Carry, le Contant...) qui n'ont pas respecté la biodiversité, les paysages et les espaces agricoles et la révision du PLU prévoit encore plus de constructions notamment le projet de l'Argentière qui a été construit pour satisfaire la volonté d'une minorité et détruit l'espace agricole et forestier.

2. La ville durable : Rapprocher les lieux de vie des lieux d'activité : Hors le projet du stade éloigne les habitants des activités sportives, empêchant les enfants de s'y rendre seuls.

Cogolin avait un stade et un gymnase en centre-ville, donc à proximité des activités physiques.

3. La ville attrayante : réduction de l'étalement urbain. Le projet de révision du PLU augmente l'étalement urbain en créant de nouveaux lotissements. Le projet du stade et de création de nouveaux lotissements sur des terrains agricoles et forestiers ne respectent pas les objectifs affichés de la révision du PLU.

La sortie des lotissements porte atteinte à la forêt, élément essentiel pour lutter contre le réchauffement climatique et les inondations, le sol absorbant l'eau, ce qui ne sera plus le cas lorsque tout sera bétonné.

Limitation  
densification  
Mobilité

## Opposition globale

Le chemin des Ceps inclus dans ce projet comme une voie de circulation est trop étroit pour que les voitures se croisent. Les maisons sont raz le chemin existant, qui n'est pas prévu pour absorber encore une trentaine de constructions. Le passage pompier est impossible chemin des Ceps.

Cogolin a pris ces dernières années environ 300 personnes qui ne justifie pas cette politique expansion immobilière continuelle.

Les routes ne sont pas adaptées à Cogolin, les trottoirs non plus.

Où est l'intérêt public dans ce projet ?

Le PLU a pour seul objectif de satisfaire l'intérêt public et non celui de promoteurs immobiliers.

Les prix de ces constructions futures sont très élevés, elles n'ont pas pour objectif de favoriser l'acquisition immobilière des cogolinois.

Cette révision porterait atteinte à la protection de l'environnement, de la faune, de la flore et à la qualité de vie des cogolinois. Elle ne se justifie pas parce qu'elle est contraire à l'intérêt public des cogolinois en détruisant leurs espaces naturels, en augmentant la circulation alors que les chemins et les routes ne sont pas adaptés, exposant la population à toujours plus de risques accidentels.

26	<p><b>Christian RONZE</b> [REDACTED]</p> <p>1) Ma première réflexion est pour le Yotel. Terrain exceptionnel bord de mer, pourquoi faire des centaines de maisons qui vont saturer de plus la circulation ? Par contre y construire un centre aéré digne de ce nom.</p> <p>2) Installation sportive. Il faut les entretenir et non les déplacer dans des endroits loins du centre-ville (déplacement des élèves).</p> <p>3) Malgré toutes ces constructions, il n'y a pas à ce jour aucun plan de circulation, les terrains qui auraient servi la déviation ont été vendus à des promoteurs.</p> <p>4) Faire des réunions de quartiers pour informer, finaliser, décider.</p> <p>5) Parking : pourquoi faire de Mendez-France un ou plusieurs étages dans un endroit enclavé et saturé de gaz carbonique ?</p>	<p>Limitation densification</p> <p>Mobilité</p> <p>Yotel</p> <p>Transfert pôle sportif</p>
27	<p><b>M et Mme SIMONET de LABORIE Y</b> [REDACTED] Cogolin</p> <p>Nous sommes contre ce projet de vendre les terrains de foot pour urbaniser soi-disant le centre-ville. Il y a beaucoup trop de constructions et ce n'importe où dans le village ou ses alentours. Il n'y a plus aucune activité sportive collective. Le stade est primordial pour les enfants scolarisés et les activités locales sportives ou pas. Le centre-ville se déplacer immédiatement vers le centre Leclerc avec ses boutiques, son parking.</p>	<p>Transfert pôle sportif</p>
28	<p><b>Gérard ROUBAUD</b> [REDACTED] Cogolin</p> <p>1) Je suis venu déposer un dossier concernant le zonage incendie partie ouest avec courrier explicatif et plans.</p> <p>2) Je ne comprends pas le déplacement du complexe sportif route des mines, ce qui d'après moi et en toute logique sera très difficile d'accès, un gros entretien et de lourdes charges pour les administrés, d'autant plus que destiné à la jeunesse qui par la position actuelle des stades et beaucoup plus pratique pour y accéder, ce qui s'est toujours fait.</p>	<p>Transfert pôle sportif</p>

29	<p><b>M CARPERA A.</b> [REDACTED] Cogolin</p> <p>Ce projet est une aberration, certainement pondue par les pides. Je m'oppose à ce projet car il va à l'encontre des cogolinois.</p>	Opposition globale
30	<p><b>Yves THOMAS</b> [REDACTED] 83310 La Mole</p> <p>Le pont du Val d'Astier devrait appartenir au domaine public. De très nombreux randonneurs, chasseurs, familles l'utilisent quotidiennement en plus des habitants du Val d'Astier et Feougoux.</p>	Mobilité
31	<p><b>Sylvie REMOND</b> [REDACTED] 83310 La Mole</p> <p>Rapprocher lieux de vie et lieux d'activité ? Regrouper les infrastructures sportives ? 2 objectifs qui se contredisent.</p> <p>Le stade répondait aux besoins de la population scolaire et du public, ne demandait pas de déplacement chronophage et nécessitant un coût de transport public.</p> <p>La création excessive de logements ne tient pas compte des difficultés en réserve d'eau, infrastructure culturelle et sociale, places de stationnement...</p> <p>Les PLU doivent être plus vertueux.</p> <p>D'autre part, le pont du Val d'Astier dessert le quartier de Cogolin du même nom et le quartier de Féougeux, commune de la Mole.</p> <p>Il est aussi l'accès au parking au départ des pistes balisées par la ComCom dans ce périmètre et il est très fréquenté par un public de randonneurs, de chasseurs, par des familles...</p> <p>Il serait judicieux de revoir son classement de façon à ce qu'il entre dans le domaine public ce qui pérenniserait son accès.</p>	<p>Transfert pôle sportif</p> <p>Limitation densification</p> <p>Mobilité</p>

Bonjour,

Je souhaite exprimer une opposition ferme au projet d'urbanisation d'une partie du parc du Yotel, tel que prévu dans la révision du PLU et notamment au projet de construction d'environ 300 logements.

- l'urbanisation d'un espace naturel majeur est contraire à l'objectif de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols,
- ce parc constitue un joyau naturel reconnu par les habitants comme un espace qui doit rester dans le projet de biodiversité, de loisirs, de promenades et d'un poumon vert car sa valeur écologique, paysagère dépasse son statut foncier,
- l'absence de protection de ce parc constitue une erreur manifeste d'appréciation compte tenu de sa valeur écologique (espace boisé, site patrimonial et paysager remarquable),
- l'urbanisation projetée entraînerait une dégradation irréversible de cet espace qui ne saurait être compensée ailleurs, et va à l'encontre des politiques publiques de lutte contre le changement climatique,
- la construction de 300 logements induira :
  - une imperméabilisation massive des sols,
  - des risques accrus de ruissellement et d'inondations (considérant déjà les abords avec la Giscle)
  - une rupture des continuités écologiques et

32

ce parc joue un rôle écologique non compensable ailleurs

- ces impacts sont incompatibles avec les engagements environnementaux affectés par les collectivités,
- c'est un projet disproportionné, générateur de nuisances (circulation, stationnement, saturation des équipements publics, etc ...), incompatible avec la vocation naturelle et paysagère de ce lieu et, c'est dégrader la qualité de vie des habitants actuels et futurs !

Une décision aussi structurante pour l'avenir de la commune ne peut se limiter à une concertation formelle. Le sentiment d'un projet imposé est largement partagé par les habitants, ce qui fragilise sa légitimité démocratique.

Au regard de tous ces éléments, je demande : - l'abandon du projet d'urbanisation du parc du Yotel,

- le maintien de ce site en espace naturel,
- le cas échéant, son classement renforcé

dans le PLU afin de garantir sa protection durable,

Urbaniser ce parc reviendrait à sacrifier un bien commun irremplaçable au profit d'un projet contraire à l'intérêt général, aux enjeux climatiques et aux attentes légitimes des habitants.

Je vous remercie de bien vouloir prendre cet avis en considération.

Fait à Cogolin, le 05 janvier 2025  
Graziella DENIAU

Mme LANTERI Béatrice

Yotel

### Commentaires sur la Modification du PLU de Cogolin

Un nouveau PLU est bien sur nécessaire face aux changements climatiques et aux nouvelles lois sur la protection de l'environnement.

En tant qu'habitante de la commune de Cogolin depuis plus de 65 ans, j'ai pu observer la transformation du village et ses alentours.

Malheureusement, bien souvent, la bétonisation effrénée de nos espaces verts, la construction de plus de 2000 logements (très peu pour actifs) sous même mandat municipal, sont loin des nouvelles directives, et dépassent largement les chiffres prévisionnels du PLH.

Une convention avec la « SAGEP » sur ces dix prochaines années vise la construction de 59 000 m2 de logements auxquels s'ajoutent 19 500 m2 sur le terrain du Yotel ! Quelle démesure !

Comment ce nouveau Plu pourrait être en accord avec les objectifs d'une ville verte ? On constate, DEJA, les méfaits et désarrois que provoquent dans notre village ces nouvelles constructions en milieux inondables ....l'artificialisation abusive des espaces par des promoteurs privés ne répond absolument pas aux nouveaux objectifs de défense de l'environnement et de la biodiversité.

Si l'on se réfère au dispositif ZAN, renforcé par la Loi « Climat et Résilience » de 2021 l'artificialisation des sols est la première cause de la disparition de la biodiversité, il serait temps de freiner ce phénomène La modification du PLU ne semble pas sérieusement en tenir compte...

Le Pôle Sportif de L'Argentière

Le YOTEL ou ancien hippodrome

Terrain communal arboré de 13 ha situé sur la zone littorale de la commune, véritable poumon vert enclavé dans une zone fortement minéralisée du bord de mer.

Le projet de fond de baie maintient la division du site en 2 espaces :

- Un espace littoral sensible à préserver
- Un espace littoral de développement

Cette division est extrêmement contestable et préjudiciable aussi bien à la protection de notre environnement qu'à la lutte de l'artificialisation des sols déjà très fragilisés. Ce terrain doit rester une seule entité naturelle.

La MRAe recommande de considérer les effets du changement climatique et indique que le Plu devra intégrer les résultats de l'étude relative au recul de trait de côte.

La MRAe souligne également qu'il serait plus adapté d'étendre le classement en EBC à l'ENSEMBLE de la zone .

Ce Plu ne prend pas en compte le risque de submersion marine, ainsi que l'élévation du niveau de la mer.

En conclusion, **je ne peux que m'opposer** à la modification du PLU, et espère qu'une nouvelle équipe municipale dans 4 mois prendra mieux en compte les réels besoins de la population dans le respect de l'environnement et du bien- être urbain.

Fait à Cogolin,  
Le 6 janvier 2026

Classification

Yotel

34	<p><b>Monsieur Denis ROUX</b> [REDACTED] 83310 Cogolin</p> <p>Ce projet est aberrant à tous les points de vue. C'est de la folie de développer des constructions dans un espace forestier, soumis aux incendies.</p> <p>Il ne permettrait plus aux 1800 élèves des écoles et collèges de la ville de se rendre à pied sur le stade pour pratiquer leur activité physique. Il aurait des conséquences en privant les jeunes d'un espace de loisirs qu'ils utilisent quotidiennement.</p>	Transfert pôle sportif
35	<p><b>Monsieur Patrick PATAcCHINI</b> [REDACTED] Cogolin</p> <p>Je m'oppose au changement du PLU dans les conditions qui nous présenté. Car actuellement avec le réchauffement climatique qui comporte d'énorme catastrophe, pluie et sécheresse, il est temps de stopper les constructions intensive d'immeubles alors qu'il serait préférable de donner aux jeunes et aux nouveaux cogolinois de construire des maisons individuelles avec des restrictions de dallage, ainsi que l'obligation d'arborer leurs terrains afin de favoriser l'épandage et la perméabilité des sols aussi de lutter contre le réchauffement climatique. Et en plus avant de construire des habitations, il serait raisonnable de prévoir toutes les infrastructures nécessaires, écoles, parkings, routes, réseaux, complexe sportifs de proximité, etc.</p>	Limitation densification

36	<p><b>Monsieur Éric CHATEL</b> ██████████ Parcelles 561, 298, 507.</p> <p>Je m'oppose au changement du PLU. En priorité à cause de l'emplacement réservés 54 ou je remets en cause l'utilité publique de la chose et le bienfondé de la démarche.</p> <p>J'ai le sentiment que cette zone soit crée dans le but de faciliter l'implantation du lotissement « les terrasses de Kassandra » en lieux et place du parking de la Canterelle (qui doit disparaître) pour être remplacé par un projet de 98 logements senior et 48 logements collectifs.</p> <p>Permis n° PC 083 042 25 00020 08/08/2025 rue Henri Martin 83310.</p> <p>Ma maison est concernée par cette zone et en ferra forcément baisser sa valeur.</p> <p>Je demande la suppression de cette zone.</p> <p>Je m'oppose également aux dispositions prises pour la création du nouveau pôle sportif de l'Argentière.</p>	Emplacement réservé Transfert pôle sportif
37	<p><b>Laure MARTINE (SénéQUIER)</b> ██████████ ██████████ Grimaud.</p> <p>Au sujet de l'emplacement réservé 50 situé au croisement de l'avenue G. Clémenceau et de l'avenue des muriers.</p> <p>Je demande l'annulation de préemption de la partie de ma parcelle ayant déjà donné une bande de terrain il y a plusieurs années 39 avenue G. Clémenceau, adresse de la parcelle concernée par ER 50. Ce projet de rond-point est aberrant. Il ne solutionnera pas les problèmes de trafic, de plus le tracé de la voie qui se situe rue des muriers tourne chez nous alors qu'il devrait être droit !! Un projet était étudié qui impacte le grange située à l'intersection de l'avenue G. Clémenceau et Sigmond Coulet.</p> <p>En vous remerciant de votre attention.</p>	Emplacement réservé
	<p>Nous habitons chemin de Faucon à Cogolin, notre propriété est attenante au projet de construction du stade et également de villas. Nous venons exprimer notre mécontentement concernant ces sujets.</p>	



Pourquoi vouloir déplacer un stade alors qu'il en existe un depuis des années en centre-ville, il est très bien placé et surtout accessible à tous. Certains enfants, faute de moyens de transport, ne pourraient plus s'y rendre. L'accès serait compliqué : les routes ne sont pas adaptées aux bus ni à plusieurs véhicules en même temps. Il y a également un manque de sécurité pour les enfants marchant à pied. De plus, des lieux proches du centre-ville seraient plus adaptés.

Concernant le projet d'habitation, pourquoi vouloir en construire encore ? Il y a des constructions de partout dans notre petite ville, les routes ne sont pas adaptées à recevoir autant de circulation, les réseaux assainissement et potable ne seraient pas suffisants.

Ces terrains joliment boisés, route des Mines, vont être dénaturés par ces constructions. Pourquoi vouloir retirer les espaces boisés, pour le peu qu'il en reste dans notre commune. Il y a eu de nombreux incendies ces dernières années, notamment en 2003 et 2021, qui ont causé de très graves dégâts. Nous avons subi en 2021 un incendie très important, le feu est entré dans notre propriété avant de traverser tous les terrains qui se trouvent dans le projet de constructions.

38

Le lieu choisi pour construire se trouve dans un couloir de feu représente un grand danger. Un autre incendie pourrait signifier de lourds dommages matériels conséquents sur le stade, des réparations coûteuses et une privation de logements pour les habitants pendant plusieurs mois.

Ce type de construction sportive rassemblera beaucoup de monde. Le bruit empêchera les animaux de traverser et nuira fortement à la faune et à la flore nous pensons notamment aux tortues Herman qui se promènent dans cet espace boisé. Cela portera atteinte à notre environnement et dégradera le cadre naturel du Golfe de Saint-Tropez.

Construire un stade dans une zone résidentielle va provoquer énormément de nuisances sonores.

Combien va coûter la construction de cet immense stade alors que le budget de la commune est déjà en déficit.

Ce projet serait dangereux et catastrophique et espérons qu'il ne verra jamais le jour.

Transfert pôle  
sportif

Cogolin, le 30 décembre 2025

M et Mme D'AMICO

COGOLIN le 8 Janvier 2026

M' MOEYAERT Christian



Mr le Président de la commission d'enquête

<< Révision du PLU >>

Mr le Président,

Je vous fais part de quelques-unes de mes réflexions.

LA VILLE VERTE : Changement climatique, et si on plantait des arbres pour ombrager les trottoirs !

Trame verte, trame bleue, bonnes idées à condition de les réaliser, ( la piste cyclable prévue depuis x années n'est toujours pas créée)

VILLE ATTRACTIVE ET SPORTIVE : Pourquoi s'obstiner à vouloir regrouper toutes les activités sportives

loin du centre-ville plutôt qu'entretenir ou rénover les installations existantes, sans parler du coût, des rotations de bus pour les cours d'EPS alors que les enfants des écoles et collège se rendant au stade en marchant animent les trottoirs du centre-ville pendant ces déplacements.

PATRIMOINE BATI : pourquoi continuer d'accorder des Permis de construire tel celui délivré à la

SARL LOREMAG, n° 2400028. Les terrasses du stade. Pour info. une entreprise a

effectué en décembre des sondages sur le terrain concerné, verdict : il y a de l'eau à moins 1.50 m du niveau du sol naturel. les 180 parkings en sous-sol nécessitent un terrassement à moins 3,00 m du sol actuel !!!

Ce permis de construire a été accordé par dérogation en prévision du futur Nouveau PLU. ( Source Mr Geoffrey PECAUD adjoint délégué à l'urbanisme et à la gestion domaniale).

Merci, Mr le Président, d'avoir pris connaissance de mes observations, en espérant qu'elles soient prises en considération. Pour moi, le projet du Nouveau PLU devrait être revu et modifié.

Veuillez agréer, Mr le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Laurent MOREAUX  
83310 LA MOLE

le 8 janvier 2026.

Monsieur le commissaire enquêteur,  
Je vous prie de prendre en compte  
ma contribution concernant le terrain  
du YOTEL (ou dit de l'hippodrome).  
L'urbanisation de ces terrains, qui

sont le dernier îlot de nature dans  
le golfe de ST Tropez est inadmissible.  
La destruction irréversible de ce milieu  
au profit de la spéculation immobilière  
ne sera jamais profitable à la population

Cordialement

L. Donemex

Madame, Monsieur,

L'avis d'enquête publique qui se déroule actuellement à Cogolin propose différents objectifs que j'ai numérotés et commentés ci-dessous.

1/ La ville verte : adaptation au changement climatique, préserver la biodiversité, les paysages et les espaces agricoles emblématiques, développer la nature en ville en créant une trame verte et bleue en milieu urbain.

J'ai assisté il y a quelques années à une réunion publique intitulée « Petite ville pour demain » dans laquelle on nous expliquait que la trame verte serait constituée par les jardins privés collés les uns aux autres ... Comment peut-on faire reposer ce projet communal sur des propriétés privées ?

Depuis plusieurs années on peut constater la disparition de la végétation et plus particulièrement d'arbres au profit de constructions importantes (ex. le quartier de la bergerie Chemin du Carry).

Vouloir préserver la biodiversité est nécessaire mais il conviendrait aussi d'entretenir nos espaces verts existants, de remplacer les arbres morts (cf jardin quartier Plein soleil) et de mettre en œuvre des moyens de protections contre les nuisibles qui s'attaquent aux pins parasols se trouvant sur la commune par exemple (cf. le rond-point d'Afrique).

A mon sens le respect de la biodiversité n'est pas respecté, actuellement, lorsque des constructions sont faites sur des terrains humides sur lesquels il a fallu pomper l'eau durant plusieurs jours avant de pouvoir construire (cf. résidence rue du Peyron). Il ne faut pas oublier que Cogolin était surnommée « la petite Venise » au par avant.

2/ La ville durable : renouvellement urbain dans le centre-ville, rapprocher les lieux de vie aux lieux d'activités, les cheminements piétons aux équipements ...

Ces dernières années, le renouvellement urbain du centre-ville de Cogolin bat son plein.

Ces dernières années, le renouvellement urbain du centre-ville de Cogolin bat son plein. Des maisons avec de grands terrains ont laissé place à des immeubles avec peu de stationnement. Il convient de noter qu'aucune de voie circulation supplémentaires n'a été construite pour faciliter l'accès et fluidifier le trafic. Sans parler des sorties de certaines résidences qui s'avèrent dangereuses (cf. la résidence quartier Saint-Roch. La commune a été obligé d'installer un feu rouge). Le centre-ville est devenu saturé.

La suppression des stades en centre-ville est également un projet qui va à l'encontre de toutes les tendances urbanistiques actuelles.

En effet, ce lieu d'activités sportives est au cœur de la vie de la cité aussi bien pour les clubs sportifs que pour les écoliers et les collégiens qui y viennent à pied. Cet espace « libre » permet également d'avoir un centre-ville aéré dans lequel on peut respirer. Lorsque j'étais enfant, cet espace était le théâtre de grandes manifestations et d'animations (concerts, feu d'artifice, ...). Sans compter que ces terrains de sport accueillent parfois les hélicoptères de secours.

Le complexe sportif « Cosec Marcel Coulony » se trouve lui aussi en centre-ville et est adossé au collège Gérard Philipe (800 élèves) et à l'école primaire Fontvieille. Aux vues de son emplacement stratégique ce serait une erreur de le « délocaliser » à l'extérieur de la ville car les élèves ne pourraient pas s'y rendre à pied et la mise en place d'une navette serait trop coûteuse et contraire aux volontés écologiques.

Il est évident que Cogolin doit favoriser la mobilité douce en rénovant les trottoirs qui, pour la majorité sont « défoncés », ou utilisés comme place de stationnement pour voitures et/ou scooters. Il convient de noter également que de plus en plus de commerçants occupent les trottoirs par des pancartes publicitaires, des mannequins ou bien encore en installant une terrasse extérieure réduisant ainsi le trottoir et obligeant les piétons à marcher sur la route (cf rue Pasteur malgré la présence d'un panneau interdisant le stationnement).

Toutes les nouvelles constructions sont bâties en limite de propriété et sécurisées. De ce fait il n'y a pas de passages entre les résidences ou entre les immeubles obligeant les usagers à utiliser leur voiture en faisant de grands détours (cf. chemin de Radasse).

Toujours au sujet du cheminement des piétons, il est urgent que les nouvelles constructions (habitations et commerces) construisent des locaux poubelles accessibles lors du ramassage car actuellement les bacs sont rajoutés dans des espaces trop petits ou mis à côté ou simplement installés sur le trottoir les jours de collecte (cf. Boulangerie Ange).

---

3/ La ville active et sportive : regrouper les infrastructures et activités sportives sur un seul site.

L'idée de regrouper les infrastructures mérite réflexion car si sur le papier, cela semble intéressant, la réalité

41

Limitation  
densification  
Transfert pôle  
sportif  
Yotel

du terrain est toute autre. Voir le point n°2 ci-dessus. Sans parler des finances de la ville qui sont au plus bas et qui ne permettent pas d'envisager de tels projets.

4/ La ville attrayante : réduction de l'étalement urbain, densification vertueuse, définition des couronnes urbaines.

Quand on parle de densification vertueuse, il convient de prendre en compte la qualité de vie des habitants et par conséquent il est incompréhensible que les nouvelles constructions proposent des logements avec des fenêtres donnant sur les trottoirs laissant place à l'intimité des habitants à la vue de tous les passants (cf avenue Sigismond Coulet).

Comment peut-on parler de densification vertueuse lorsque des immeubles sont construits dans des zones inondables et inondées même lorsqu'il pleut peu ?

5/ La ville patrimoine : patrimoine bâti de qualité en centre-ville, requalification des espaces publics, sauvegarde des espaces verts et piste cyclable.

L'ancien maire souhaitait détruire la bastide Pisan : une ancienne bâtisse du patrimoine Cogolinois utilisée actuellement par les associations. Il est indispensable de préserver le patrimoine bâti.

L'ancien maire souhaitait également faire construire, sur le site dit du « Yotel », de nombreuses constructions. Je suis convaincue qu'il faut préserver cet espace naturel et l'aménager dans le respect de la biodiversité, sans béton (pour garder son rôle tampon lors des pluies) pour en faire un espace de détente, de promenade et de loisirs pour les usagers. Cet espace vert permettrait aux familles, petits et grands, de partager des moments familiaux en toute sécurité.

6/ Intégrer le Porter A Connaissance de l'aléa incendie transmis par le Préfet.

Le projet de construction de complexe sportif unique en dehors de la ville est prévu dans un quartier qui a été léché par les flammes lors du dernier grand feu en août 2021.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Aurélie MEURIN

	1	2	3	4	5	6	7		Commentaires
	Constructibilité	Limitation densification	Mobilité	Opposition globale	Transfert pôle sportif	Demande ponctuelle	Yotel	<b>Total horizontal</b>	Un code couleur est utilisé pour : <b>Avis Favorable</b> , <b>Avis défavorable</b> et Sans Avis

Défavorable Favorable Demande ponctuelle

### Registre papier d'enquête publique PLU Cogolin

1		1							Avis défavorable
2		1							Avis défavorable
3		1			1				Avis défavorable
4		1	1						Avis défavorable
5		1			1				Avis défavorable
6	1				1				Avis défavorable
7					1				Avis défavorable
8				1					Avis défavorable
9	1								Demande ponctuelle
10		1			1				Avis défavorable
11						1			Demande ponctuelle
12					1				Avis défavorable
13		1							Avis défavorable
14					1				Avis défavorable
15					1				Avis défavorable

1  
1  
1  
1  
1  
1  
1  
1  
1  
1  
1  
1  
1  
1  
1

1  
1

	Construitibilité	Limitation densification	Mobilité	Opposition globale	Transfert pôle sportif	Demande ponctuelle	Yotel	Total Horizontal	
16					1				Avis défavorable
17				1					Avis défavorable
18		1							Avis défavorable
19					1				Avis défavorable
20		1			1				Avis défavorable
21		1			1				Avis défavorable
22		1					1		Avis défavorable
23						1			Demande ponctuelle
24		1			1				Avis défavorable
25		1	1	1					Avis défavorable
26		1	1		1		1		Avis défavorable
27					1				Avis défavorable
28					1				Avis défavorable
29				1					Avis défavorable

Un code couleur est utilisé pour : Avis Favorable, Avis défavorable et Sans Avis

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

30			1						Demande ponctuelle
31		1	1		1				<b>Avis défavorable</b> Demande ponctuelle
32							1		<b>Avis défavorable</b>
	<b>Construitibilité</b>	<b>Limitation densification</b>	<b>Mobilité</b>	<b>Opposition globale</b>	<b>Transfert pôle sportif</b>	<b>Demande ponctuelle</b>	<b>Yotel</b>	<b>Total Horizontal</b>	Un code couleur est utilisé pour : <b>Avis Favorable</b> , <b>Avis défavorable</b> et Sans Avis
33		1			1		1		<b>Avis défavorable</b>
34					1				<b>Avis défavorable</b>
35		1							<b>Avis défavorable</b>
36					1	1			<b>Avis défavorable</b> Demande ponctuelle
37						1			Demande ponctuelle
38					1				<b>Avis défavorable</b>
39			1		1				<b>Avis défavorable</b>
40							1		<b>Avis défavorable</b>
41		1			1		1		<b>Avis défavorable</b>
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>63</b>	<b>Occurrence sur les thèmes retenus</b>

			1
	1		1
	1		
	1		
	1		1
	1		1
	1		1
	1		1
	1		1
36	0		7

<b>%</b>	<b>3%</b>	<b>29%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>37%</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>100,00%</b>
----------	-----------	------------	------------	-----------	------------	-----------	------------	----------------

0

Contributions - Courriers reçus			
Numéro	Contributeur	Thématique	Observations
C1	Madame Emmanuelle REVEL	Changement zonage	
C2	Madame Elodie GAZERIAN	Changement zonage	
C3	Madame Elyette AYCARD	Changement zonage	
C4	Monsieur Jacques GAZERIAN SAS Camping de l'Argentière	Changement zonage	
C5	Monsieur Jacques GAZERIAN SCI les Grenouilles	Changement zonage	
C6a	Membres unis pour Cogolin (opposition)	Limitation densification Constructibilité Pôle sportif Yotel	
C6b	Membres unis pour Cogolin (opposition)- document complémentaire	Yotel	
C7	Madame Henriette GHIGO	demande spécifique pour désenclavement - ER 115	
C8	MadameDanielle PARIS	Transfert Pôle sportif	
C9	Monsieur Gérard ROUBAUD	Préconisations Zone Aa	Doublon avec RP n°27
C10	Monsieur et Madame GIRAUD Sylvain	Zonage Transfert Pôle sportif	
C11	Monsieur GIRAUD Anthony	Zonage Transfert Pôle sportif	
C12	Monsieur Michael RIGAUD	Transfert Pôle sportif	Doublon avec RD n°127
C13	Madame Nadège ZANLONGHI	Transfert Pôle sportif Limitation densification Yotel Servitude	

C14	SCI angélique - Monsieur Nicolas Patacchini	Changement Zonage	
C15	SARL FAJ - Monsieur Nicolas Patacchini	Changement Zonage	
C16	Monsieur Maurice TLLAULT	Transfert Pôle sportif Limitation densification	
C17	Monsieur Pascal CORDE - Candidat Tête de liste aux Municipales + 15 signataires	Pôle sportif	
C18	Monsieur Christian MOYAERT	Végétalisation/Es paces verts Pôle sportif Constructibilité	Doublon avec RP n°38
C19	Emmanuel BERGON et Isabelle DUMAZET	Changement de zonage	Doublon avec RD n°137

Réf	Auteur	Contribution	Catégories d'analyse
138	Anonyme	<p>Bien que des éléments pertinents soient proposés dans cette révision du PLU de la commune de Cogolin, d'autres éléments semblent être défavorables à la population et manquer d'arguments solides.</p> <p>Je me montre notamment défavorable au regroupement des activités sportives et de loisir au sein d'un nouveau complexe situé dans la zone de l'Argentière.</p> <p>La construction de tels bâtiments dans une zone excentrée de la ville alors même que des structures existent en centre ville portera préjudice aux habitants de cette zone et sera un frein pour l'ensemble des habitants. Le présence de ces lieux d'activités sportives en centre ville facilite grandement l'organisation d'événements et l'accès à ces lieux, notamment pour les enfants. Une rénovation des lieux actuels en remplacement d'un projet de construction représenterait également une économie d'argent publique.</p>	Transfert pôle sportif
137	BERGON Emmanuel	Observations liées au nouveau zonage et aux nouvelles réglementations dans le cadre de la révision n°1 du PLU de Cogolin : parcelles AX139 et AX293.	Changement zonage

Madame, Monsieur les Commissaires enquêteurs,

L'entreprise STMI (filiale du Groupe GENEX) est implantée sur la commune de GOGOLIN depuis 2002, soit depuis plus de 20 ans.

STMI œuvre depuis, et directement, au maintien de la qualité du cadre de vie des administrés du Golfe de Saint-Tropez en collectant et traitant leurs déchets quotidiennement.

STMI travaille au travers de divers Marchés publics ou privés passés avec les collectivités locales ou les professionnels du Golfe.

Nous travaillons notamment directement ou indirectement pour :

- Les Mairies de Cogolin, Saint Tropez, Sainte Maxime, Gassin, Grimaud, La Croix Valmer, Cavalaire...

- La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez

- Le Syndicat Intercommunal de Transport et de Traitement des Ordures Ménagères de l'Aire Toulonnaise

- Les ECO ORGANISMES : Valobat, Ecominéro

Nous fournissons des granulats de carrière ou recyclés pour les ouvrages routiers, l'aménagement du littoral, les chantiers TP et BTP.

Nous transportons les déchets des 11 déchetteries du Golfe de Saint-Tropez et traitons plus particulièrement sur notre site de Cogolin les gravats et les végétaux.

Notre implantation particulière nous permet d'œuvrer sans nuisance environnementale pour notre voisinage, et la singularité de son emplacement, avec tous les avantages qu'il procure est unique dans le Golfe.

136	BREGIARD Philippe Groupe GENEX Directeur Environnement	<p>Notre existence et notre utilité « publique » sont reconnues par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) et notamment la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) au travers de son Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) qui intègre et prend complètement en compte notre exploitation.</p> <p>En effet, concernant ce dernier point, sa mise en œuvre a déjà débuté.</p> <p>L'aménagement de la Giscle est en cours, il prend déjà, et pleinement en compte l'existence et le maintien de notre activité dans le temps.</p> <p>De fait, une éventuelle modification du zonage de nos parcelles pourrait provoquer, de manière dommageable, l'annulation de toute ou partie du projet de PAPI déjà lancé.</p> <p>Il est à noter par ailleurs, que notre installation est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) déclarée en Préfecture pour l'ensemble de ses activités, des arrêtés complémentaires ont également été mis en place afin d'adapter au mieux nos activités au site. Tout cela sous la surveillance des inspecteurs des ICPE mandatés par la Préfecture. Des permis de construire ont été accordés sur notre terrain, terrain jusqu'alors implanté dans un zonage PLU dédiée aux activités de recyclage.</p> <p>Le projet actuel de modification du PLU prévoit un zonage « N » pour nos parcelles et nous n'avons pas trouvé de prévisions de sous-classement...</p> <p>Nous espérons simplement que notre classement actuel en zone « Nd : situé à Valensole où existe un centre de traitement et de recyclage des déchets » (tel que stipulé dans le règlement actuel du PLU) sera reconduit.</p> <p>Nous espérons sincèrement que nos relations parfois conflictuelles avec le précédent Maire ne soient pas venues entacher les réalités économique et environnementale de nos activités d'utilités publiques.</p> <p>En conclusion, nous souhaitons simplement que le zonage définitif reste identique à l'actuel, avec une zone restant dédiée aux activités de collecte et de traitement des déchets.</p>	Changement zonage
-----	---	--	----------------------

135	Pierre-Yves TIERCE	<p>Monsieur le Président de la commission d'enquête,</p> <p>Veuillez trouver en pièce jointe ma contribution à l'enquête publique relative à la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cogolin.</p> <p>Pierre-Yves Tierce Candidat tête de liste "Un Cap pour Cogolin" à l'élection municipale 2026</p>	<p>Limitation densification Opposition globale Transfert pôle sportif Yotel</p>
134	Daspre Claudine	<p>Cette révision du PLU soulève plusieurs questions inquiétantes:</p> <p>Concernant l'Argentièrre :</p> <p>Le déplacement des installations sportives dans une zone naturelle et agricole à préserver, la remise en cause de l'existence en centre ville d'équipements sportifs sont fortement préjudiciables à notre commune. Risque d'incendie important, cette zone ayant été touchée récemment.</p> <p>L'implantation d'équipements sportifs dans un lieu nécessitant l'utilisation de transports motorisé va à l'encontre des orientations actuelles. Les scolaires devant s'y rendre en car cela entrainerait non seulement une augmentation des coûts mais aussi une perte de temps d'enseignement. Hors temps scolaire, les installations sportives peuvent être actuellement fréquentées par tous les jeunes sans discrimination il serait dommageable de remettre cela en cause.</p> <p>Concernant l'ancien hippodrome :</p> <p>L'urbanisation de la zone orientale est inquiétante. Elle risque de mettre en danger la préservation de l'ensemble du site.</p> <p>Ces zones sont inondables, voire submersibles et l'artificialisation des sols amplifie ces phénomènes.</p> <p>Il est primordial de conserver à l'entièreté de cette zone son caractère naturel si magnifiquement arboré fréquentable par les habitants de la commune.</p>	<p>Transfert pôle sportif Yotel</p>
133	ROCCHIA Liliane	<p>J'ajoute à la notqe déposée en mairie concernant les stades, le Yotel de Cogolin. Ce site remarquable doit rester dans le domaine communal et ne pas être bétonné encore comme l'est le village. On ne tient pas compte de la circulation sur cette zone qui devient infernale à longueur d'année. On ne tient pas compte non plus des effets prévisibles du changement climatique et des risques d'inondation et de submersion marine.</p>	<p>Transfert pôle sportif Yotel</p>

132	MONTROIG Adrien	<p>Contribution à la révision du PLU n°1 Cogolin Cette révision du PLU est inquiétante sur plusieurs points et devrait être remise au débat public afin de corriger ces orientations. Concernant l'OAP de l'Argentière : Des parcelles agricoles et/ou naturelles seront urbanisées alors que les sols de Cogolin sont déjà de plus en plus artificialisés, alors que nous devons préserver ces terres. Cette artificialisation a également des conséquences notamment lors d'épisodes de fortes pluies. Plusieurs de ces parcelles ont été affectées par l'incendie de 2021. Certaines ont fait office de coupe-feu. L'installation d'équipements publics et sportifs dans cette zone n'est pas compatible avec la prévention des risques. Elle n'est pas compatible non plus avec les objectifs de préservation des terres agricoles, plus que nécessaire sur le territoire cogolinois et dans le Golfe d'une manière générale. De plus, la construction d'équipements sportifs dans cette zone se fait au détriment d'équipements existants en centre-ville. Il serait plus judicieux de maintenir, et quand c'est nécessaire, rénover, ces équipements existants en centre-ville, accessible notamment aux établissements scolaires, plutôt que d'en construire de nouveaux en périphérie, en zone agricole, plus difficile d'accès pour nos scolaires. Concernant l'OAP de l'ancien hippodrome : Bien que la partie ouest soit préservée en zone N, le développement confirmé de l'urbanisation de la zone orientale est inquiétant. Cette urbanisation risque de mettre en danger la préservation de l'ensemble de la zone. Souvenons-nous que les Marines sont d'anciens marécages et nous ne savons que tristement trop bien que l'eau reprend toujours le dessus. Depuis toujours, ces terrains sont inondés lors de fortes pluies.</p> <p>La croissante artificialisation des sols amplifie ces phénomènes, l'eau ne pouvant s'infiltrer, elle s'écoule naturellement vers la mer, et donc notamment vers les Marines et l'ancien hippodrome. Les projets de constructions de logements sur cette zone mettent en danger les populations vis-à-vis du risque inondation.</p>	Transfert pôle sportif Yotel
-----	-----------------	--	------------------------------------

131	Anonyme	<p>Bonjour , Avoir les commerces, les écoles, ainsi que les terrains de sport en centre ville est primordial pour garder une ville vivante.</p> <p>Regrouper les terrains de sport à des kilomètres est une aberration immobilière. Certains enfants n'iront pas au sport, si leur parent ne peuvent pas les accompagner . Vous allez faire perdre des licenciés aux clubs, car si il faut prendre la voiture, la réflexion se fera pour un temps de voiture +/- similaire aux Cogolinois d'aller à Grimaud, Croix-Valmer.</p> <p>Changer la pelouse en synthétique, garder cette magnifique tribune car vous n'allez jamais avoir le budget pour en faire une aussi grande.</p>	Transfert pôle sportif
130	Philippe JAGER	<p>Je suis en total désaccord avec le classement en zone N de ma propriété actuellement en zone UEc.</p> <p>Cela va à l'opposé des objectifs recherchés en terme d'aménagement des espaces et de protection contre les incendies.</p> <p>Ce terrain cadastré AB 367 et AB 368 (anciennement AB 266) est situé en limite d'une zone Agricole, exploitée en vigne, à l'opposé du front de feu d'éventuels incendies.</p> <p>Je viens d'aménager ce terrain en y installant une citerne souple de 120m3 avec zone de retournement, qui assure la défense incendie de ma maison mais également des 3 maisons situées au Nord-Ouest derrière ma maison, et actuellement sans aucune protection (poteaux incendie à plus de 400 m, absence de zone de retournement).</p> <p>L'accès à la route principale, distante de 100 m, se fait par un chemin stabilisé de plus de 4m de largeur.</p> <p>Le classement en zone N de ce secteur entrainera mécaniquement une baisse du niveau de maîtrise de la végétation et ainsi une augmentation du risque incendie, aux portes de la ville.</p>	Changement zonage

129	Karim Hernandez	<p>Objet : Révision du PLU de Cogolin - Requête - Karim Hernandez [REDACTED] Parcelle AB n°228</p> <p>Monsieur le Président de la commission d'enquête,</p> <p>Je vous prie de trouver ci-joint une requête déposée pour le compte de Karim Hernandez.</p> <p>Vous souhaitant bonne réception.</p> <p>Bien cordialement.</p> <p>-- Camille Guergen</p> <p>Chargée d'études sdp.conseils [REDACTED]</p>	Changement zonage
128	seigneur bruno	<p>monsieur merci d apporter une modification de zonage sur la parcelle c 1499 en effet elle comporte a ce jour une partie en EBC qui est déjà déboisé par les service de l état au titre de périmètre de défrichement des piste DFCI celle ci est en continuité de parcelle agricole sur la commune de la mole sur laquelle nous avons mis des vignes. cette parcelle est a ce jour classée en AOP et je souhaite la mettre en culture ce qui constitue un pare feu naturel efficace et évite l entretien par les services de l état de ces surfaces. je m engage a entretenir cette surface propre et accessible si sont classement en zone agricole est remis a jour.</p>	Changement zonage

Michael Rigaud  
Conseiller municipal de Cogolin

Cogolin le 08 janvier 2025.

Objet : enquête publique portant sur la révision n°1 du PLU de la commune de Cogolin.

A l'attention de Mesdames et Messieurs les commissaires enquêteurs,

L'enquête publique porte essentiellement sur 6 sujets concernés par le projet de révision du PLU :

1. La ville verte
2. La ville durable
3. La ville active et sportive
4. La ville attrayante
5. La ville patrimoine
6. L'aléa incendie

J'ai choisi de traiter le sujet n°3 "La ville active et sportive" et vous apporter ma vision sur ce projet.

Le projet de la municipalité de Cogolin est de regrouper les infrastructures et activités sportives de la ville sur un seul site dénommé "l'Argentière", situé zone 1AUa et d'une superficie de 13 hectares, il induira la destruction du stade Georges Galfard qui comporte deux terrains de sports en centre-ville ainsi que le COSEC.

I/ Utilité du projet :

Le site de l'Argentière sera classé en ERP de catégorie 5 avec une capacité d'accueil de 200 personnes maximum.

Le COSEC actuel est lui classé en ERP de catégorie 1 et peut donc recevoir plus de 1500 personnes.

Le stade Georges Galfard ainsi que le COSEC accueillent régulièrement des manifestations sportives et culturelles de plus de 500 personnes que le site de l'Argentière ne pourra pas accueillir : tournois de foot, lotos de diverses associations, vœux du maire, compétitions sportives et culturelles etc...

La capacité du stade Georges Galfard convient parfaitement à la pratique sportive des élèves de Cogolin et des licenciés du club de football, principaux utilisateurs de cette structure.

Le Président du Sporting Club de Cogolin section football, Monsieur Spriet Jérôme, a d'ailleurs affirmé dans son courrier en date du 30/07/2025 que malgré l'amputation de 50 % d'un des deux stades pour la création d'un parking « la surface restante lui permet de continuer à proposer des séances d'entraînement pour ses adhérents ».

Pour ces raisons je conteste l'utilité de la création de ce pôle sportif qui ne remplira pas la mission de remplacement des infrastructures existantes et empêchera la tenue de tournois sportifs et culturels jusqu'alors possibles.

II/ Sécurité du projet :

Le stade Georges Galfard ainsi que le COSEC accueillent quotidiennement les activités sportives des enfants scolarisés à Cogolin durant l'année scolaire.

Les déplacements des élèves pour se rendre sur les infrastructures actuelles se font à pied et en toute sécurité, sur des trottoirs et avec une signalétique de centre-ville adaptés à ces groupes, le temps de trajet maximum du collège au stade Georges Galfard est de 15 minutes.

Le projet de futur pôle sportif de l'Argentière par son éloignement du centre-ville portera à 30 minutes les temps de trajets pour les élèves et les professeurs, soit un doublement du temps de trajet.

Les déplacements se feront en grande partie sur le chemin des Mines, étroite, dépourvue de trottoirs et autorisée aux engins de plus de 3 tonnes 500.

Pour ces raisons, autoriser le déplacement de plusieurs dizaines de jeunes dans ces conditions, avec les risques encourus et identifiés, me semble absolument contraire au principe de précaution qui doit primer sur toutes autres considérations.

III/ Financement :

Le projet de pôle sportif est d'un coût estimé par la municipalité de Cogolin de 40 Millions d'euros.

127

MICHAEL RIGAUD

La vente des deux stades Georges Galfard actuels devraient, toujours selon la municipalité, rapporter 15 Millions d'euros.

Comment seront financés les 25 Millions qu'il faudra trouver pour boucler le financement car la municipalité n'en a pas la capacité financière ?

Nous n'avons pas la vision claire de la construction de l'enveloppe budgétaire, pour cette raison et à trois mois des prochaines élections municipales de mars 2026, il me semble tout à fait irresponsable de valider ce projet.

IV/ Vie sociale :

Le stade Georges Galfard accueille très souvent des jeunes qui viennent en soirée ou les fins de semaine profiter de cette infrastructure en centre-ville.

L'accès leur est facile et sûr, il leur permet gratuitement de pratiquer un sport, d'échanger entre eux et évite les errances et bêtises auxquelles l'oisiveté pourrait les conduire.

Je préfère de beaucoup voir ces jeunes occupés à courir après un ballon au lieu de traîner dans la rue. Le projet de pôle sportif chemin de l'Argentière s'il est maintenu leur sera inaccessible en raison de la distance.

V/ Environnement :

Le projet de pôle sportif de "l'Argentière", est situé dans une zone boisée sur laquelle une étude environnementale de la société Eco Med a été réalisée en juin 2024.

Cette étude a permis de recenser 3 tortues d'Hermann, des lézards ocellés et au total ce sont 7 espèces de reptiles, toutes protégées qui ont été répertoriées. Elle a aussi mis à jour la présence d'espèces floristiques et entomologiques protégées.

Transfert  
pôle sportif

Il n'est pas nécessaire de rappeler les lourdes pertes qu'a subi la tortue d'Hermann lors de l'incendie meurtrier de 2021, la voir recoloniser à nouveau notre forêt cogolinoise est une lueur d'espoir pour notre patrimoine naturel boisé.

Détruire 13 hectares de ce patrimoine commun me semble irresponsable et criminel !

VI/ Risque d'incendie de forêt :

La MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) dans son avis délibéré sur la révision générale du PLU de Cogolin indique page 17 de l'avis :

2.5.2 Risque d'incendie de forêt :

Au titre de la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Argentière, l'analyse faite état :

« D'incidences prévisibles négatives » : augmentation de l'exposition subie par les personnes et les biens à l'aléa incendie, augmentation de l'aléa induit par les activités et occupations futures de la zone sur les espaces naturels voisins.

...la MRAE rappelle que selon les recommandations du PAC (porter à connaissance de l'état) en matière d'urbanisation, en zone d'aléa fort et très fort, « le développement d'urbanisation future est à proscrire et à rechercher sur des zones de moindre aléa »

Le PAC indique : « la construction en forêt ou à proximité doit être évitée. La présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux et, même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie »

La MRAE constate que le PLU autorise la constructibilité de secteurs concernés par un aléa très fort.

Par conséquent la MRAE recommande de mieux prendre en compte les recommandations du porter à connaissance de l'Etat sur les risques d'incendie dans le département du VAR et, en conséquence, d'apporter les modifications nécessaires au zonage des secteurs concernés ou aux règles d'urbanisme.

Ce projet va donc accroître le risque d'incendie déjà très élevé à Cogolin et en limite du Massif des Maures avec les conséquences que le terrible incendie de 2021 doit nous rappeler.

VII/ Stationnements :

Le déficit de places de stationnement à Cogolin a cruellement augmenté ces quelques 6 dernières années en raison de la construction effrénée de nouveaux logements et sans politique concrète de la ville.

La vente du stage Georges Galfard a pour but la création de centaines de nouveaux appartements augmentant encore le manque cruel de places de stationnement à Cogolin. Ce projet va à l'encontre des attentes des cogolinois dans leur très grande majorité et il me paraît primordial de l'abandonner.

En conclusion et pour toutes les raisons développées précédemment, je m'oppose farouchement en l'état à cette révision du PLU qui, pour rappel, a été initiée par l'ancien maire de Cogolin, condamné depuis par la justice française à une peine d'inéligibilité de trois ans et sur lequel pèsent encore plusieurs dossiers judiciaires.

Cette municipalité ne peut pas laisser en héritage aux cogolinois et à la prochaine majorité élue dans moins de trois mois, un dossier qui mettrait en péril la santé financière de notre commune, la sécurité de nos jeunes, de notre environnement et de notre qualité de vie.

Madame le Maire Christiane Lardat, lors de la réunion d'élus du 25 novembre 2025 à la Bastide Pisan, a d'ailleurs partagé son intention de laisser ce dossier en attente et de ne pas le valider en l'état, laissant le soin de cette responsabilité à la future équipe municipale et je ne peux que la féliciter pour cette position responsable.

Mesdames et Messieurs les commissaires enquêteurs, j'en appelle à votre bon sens pour que ce projet de PLU ne soit pas validé en l'état.

Je me tiens à votre entière disposition.

Michael Rigaud

126	Fintzel serge	<p>Inconcevable de transférer les stades ainsi que le cosec  Le lieu prévu n'est pas adapté en premier toutes les infrastructures ( voirie circulation stationnement) trop éloigné du centre ville  Comment vont faire les licenciés de la section football ( notamment les jeunes) sans compter les élèves de nos écoles primaires et ceux du collège Gérard Philippe pour s'y rendre à pied !!!  Il est impératif que ce dossier soit annulé</p>	Transfert pôle sportif
		<p>Observations formulées pour le compte du GFA BEAL dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale n° 1 du PLU de la commune de COGOLIN</p> <p>Le GFA BEAL, propriétaire de la parcelle cadastrée AX 305 sise lieudit « le Rayol » sur le territoire de la commune de COGOLIN, souhaite formuler les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale n° 1 du PLU.</p> <p>Le GFA BEAL rappelle, à titre liminaire, qu'il est copropriétaire indivis, aux côtés de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ, de l'ouvrage d'art constitué par le pont édifié sur la rivière LA MOLE, support du chemin dénommé « chemin du Val d'Astier », lequel a fait l'objet d'un arrêté de péril grave et imminent n° 2020/988 en date du 27 novembre 2020.</p> <p>Il ne fait pas de doute que cet ouvrage, au regard de son usage effectif et constant, constitue un bien d'intérêt public. Le pont et le chemin du Val d'Astier assurent en effet des fonctions essentielles de desserte des hameaux et habitations riveraines, y compris situés sur le territoire de la commune de LA MOLE, ainsi qu'un accès stratégique aux pistes DFCI, et notamment à la piste référencée A 92. A ce titre, l'ouvrage participe directement à la sécurité des personnes et des biens, à la prévention des risques incendie et à la continuité des accès dans un secteur exposé.</p>	

Le GFA BEAL ne conteste ni l'intérêt général attaché à la sécurisation de cet ouvrage, ni la nécessité de garantir la pérennité des accès qu'il assure. Il prend acte, à ce titre, des observations formulées par Madame le Maire de LA MOLE ainsi que des orientations envisagées par la commune de COGOLIN, consistant à créer un emplacement réservé portant sur l'emprise du chemin du Val d'Astier, incluant une partie du pont.

Le GFA BEAL souhaite toutefois préciser la portée exacte du débat juridique existant quant à la nature du chemin du Val d'Astier et de l'ouvrage qui le supporte. En effet, au regard de son usage ancien, continu et public, de sa fonction de desserte de plusieurs fonds et de son rôle dans l'accès aux pistes DFCI, ce chemin est susceptible de relever de la qualification de chemin rural. Cette question demeure discutée et n'a pas été formellement tranchée.

Le GFA BEAL entend cependant souligner que ce débat n'a d'incidence, à ce stade, que sur la question de la répartition actuelle du coût des travaux de confortement et d'entretien tant que l'ouvrage demeure hors du domaine public communal. Il est sans incidence sur la reconnaissance du caractère d'intérêt public de l'ouvrage, lequel résulte de son usage et de sa fonction, indépendamment de sa qualification domaniale actuelle.

Question

En revanche, dans l'hypothèse où le pont et le chemin du Val d'Astier feraient l'objet d'une reprise par la commune, notamment par leur intégration dans le domaine public à la faveur de la création d'un emplacement réservé, cette discussion juridique deviendrait sans objet. Il appartiendrait alors exclusivement aux personnes publiques concernées, et en particulier à celles bénéficiant directement de l'ouvrage, d'en assurer l'entretien, la rénovation, la mise aux normes et la gestion financière.

Dans ce contexte, et sans préjuger de la qualification juridique définitive du chemin dans sa situation actuelle, le GFA BEAL indique ne pas s'opposer, sur le principe, à un transfert de l'ouvrage dans le domaine public, dès lors que ce transfert répond à un objectif d'intérêt général, de sécurité publique et de continuité des accès existants.

Cette position favorable est toutefois assortie de réserves expresses et substantielles.

En premier lieu, le GFA BEAL rappelle que le chemin du Val d'Astier constitue un accès stratégique à une piste DFCI. En conséquence, les travaux de confortement, de réhabilitation ou de reconstruction du pont devront impérativement permettre la circulation de véhicules lourds, et notamment de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, avec une capacité portante adaptée à des passages de 44 tonnes. Toute solution technique conduisant à une limitation de tonnage ou à une restriction d'usage incompatible avec la vocation DFCI de la voie serait contraire aux impératifs de sécurité civile et à l'intérêt général invoqué.

		<p>En second lieu, le GFA BEAL précise que le transfert éventuel de l'ouvrage dans le domaine public ne pourra intervenir qu'en l'état. La charge financière des travaux de mise en sécurité, de confortement, de rénovation ou de mise aux normes ne saurait, en aucun cas, reposer directement ou indirectement sur des personnes privées. Il appartiendra exclusivement aux personnes publiques concernées, en leur qualité de bénéficiaires de l'ouvrage et de son usage, d'en assurer le financement et la gestion.</p> <p>En conséquence, le GFA BEAL demande que ces éléments, et notamment le caractère incontestable de l'intérêt public de l'ouvrage, la portée strictement limitée du débat relatif à la qualification du chemin, les exigences techniques liées à la desserte DFCI et le principe d'une prise en charge intégrale des travaux par les personnes publiques en cas de reprise de l'ouvrage, soient expressément pris en compte dans les conclusions de la commission d'enquête et dans toute décision ultérieure relative à la création de l'emplacement réservé et au devenir du pont du Val d'Astier.</p> <p>Sous ces réserves expresses, le GFA BEAL se déclare favorable à une solution permettant de sécuriser durablement l'ouvrage, de garantir la continuité des accès existants et de préserver les impératifs de sécurité publique attachés à la desserte de la piste DFCI.</p>	
124	TEYSSONNIERES Bruno	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Je ne suis pas d'accord avec l'ouverture à l'urbanisation de l'ARGENTIERE zone 1AUa et 1AUB de même pour la Zone du YOTEL qui a des risques innondables et Hippodrome.</p> <p>Les zones naturelles doivent le rester car nous avons déjà assez de logements, pas assez de parkings pour les résidents et leurs visiteurs.</p> <p>Cordialement Bruno Teyssonnières</p>	Limitation densification Yotel

123

pascal lorent

Monsieur le Président de la commission d'enquête Publique,  
Je tiens ici à déposer mon avis concernant le projet de nouveau PLU, élaboré par l'équipe municipale en place, sous l'influence de l'ancien maire déchu par décision de justice et en attente de jugement pour des affaires communales pour lesquelles il a été mis onze fois en examen.  
Je suis absolument contre le déplacement des stades à l'extérieur de la ville pour des raisons évidentes de facilité d'accès par les enfants et adolescents du village aux installations. D'autant plus que la création d'un pôle sportif à l'Argentière est complètement utopique.  
En effet il semble ne pas y avoir de financement pour un tel projet. Les terrains pour son implantation ne sont, pour la plupart, pas à vendre....  
Ce projet impliquerait, une fois de plus la destruction une zone naturelle, abritant des espèces protégées, et générerait, et c'est la raison principale, un ensemble immobilier qui défigurerait l'entrée de la ville et proposerait des appartements une fois de plus inaccessibles aux actifs Cogolinois, ni à ceux travaillant d'une façon plus générale autour du Golfe de Saint-Tropez.  
En tant que Cogolinois, je me pose la question de savoir à qui profite cette multitude de projets immobiliers , mis à part aux promoteurs !? Quelle est la raison de faire venir quelques milliers de personne en plus dans une petite ville de treize mille habitants !  
Un impératif me semble être de dénoncer ce contrat (honteux) qui lie la commune avec cet aménageur public du nom de la SAGEP, qui a commencé à mettre notre commune à genou !  
Il va sans dire que je m'oppose aussi à ce que le béton ne coule sur le site du Yotel ou bien encore sur le plateau du Carry.  
Cogolin a beaucoup changé ces derniers temps, mais pas en mieux.

Limitation  
densification  
Transfert pôle  
sportif  
Yotel

		<p>Il faut essayer de "digérer" les derniers délires immobiliers autorisés par la commune, réparer les routes éventrées, et anticiper les nouvelles infrastructures pouvant accueillir les nouveaux habitants qui séjourneront dans les quelques deux milles nouveaux logements sortis de terre ces quelques dernières années.</p> <p>Cogolin étouffe !</p> <p>Pascal Lorent</p> <p>Le 08/01/2026</p>	
122	Gauzy Emmanuelle	<p>Je désapprouve ce projet pour les 2 principales raisons détaillées ci-dessous:</p> <p>sur le plan social, il ferait disparaître du centre ville des installations sportives et des espaces de loisirs de proximité qui y ont historiquement toute leur place, qui plus est, constituent un espace de respiration pour les habitants et contribuent fortement au lien entre les cogolinois. Tout cela pour les déplacer dans une zone excentrée éloignée de leurs principaux utilisateurs : club de football, écoles, collèges, centre de loisir, jeunes des quartiers</p> <p>sur le plan environnemental, il propose de supprimer des terrains classés en zone agricole et les transformer en zone U constructible pour permettre l'accueil du plateau sportif dans un secteur forestier vulnérable aux incendies avec de forts enjeux de protection d'espèces protégées comme la tortue d'Hermann. En outre ce plateau ne sera pas facilement accessible à pied ou via une desserte en transport « doux ». Ce qui accroitra encore l'impact carbone du projet (en plus de la démolition des installations existantes encore en bon état et des coûts de construction des nouvelles installations) sans parler de son poids économique non négligeable pour la commune.</p>	Transfert pôle sportif

121	BACHELIER Isabelle- Bruno-Geoffrey- Mathieu	<p>Monsieur l'enquêteur, Par la présente, nous vous informons de notre désaccord sur la modification du PLU de COGOLIN,</p> <p>Nous sommes résidents de la commune depuis des décennies puisque j'y ai grandi ainsi que nos enfants.</p> <p>Concernant le déplacement des stades et la création d'un pôle sportif sur le secteur de l'Argentière nous disons non! En effet ces installations sportives sont indispensables en centre ville pour nos jeunes (écoles primaires, collèges et jeunes licenciés sportifs). Les stades sont un lieu d'évènements où nous avons tous plaisir à aller pour des raisons de proximité et de facilité d'accès à pieds. Il est évident que l'éloignement des installations sportives (Stades et COSEC) empêcherait la population de pratiquer un sport de détente dans les nombreuses associations. D'une part la bétonisation jusqu'à la zone de l'Argentière (encore des constructions!) au détriment des zones naturelles), la création du pôle en lui même, mais également la destruction de la nature, des arbres, de la faune et flore, etc.. D'autre part cela impliquerait de réhabiliter tous les accès voirie, éclairage, de devoir créer des navettes pour s'y rendre, donc des frais inutiles pour notre commune qui en supporte les conséquences.</p> <p>Concernant le parking en silo sur le parking Mendès France, nous désapprouvons également car nous sommes sur une surface entourée d'habitations, d'une crèche. Ceci provoquerait des nuisances sonores, de la pollution pour tous et laideur de l'environnement . Nous sommes une petite ville du sud agréable qui respire et qui a du soleil pourquoi tout briser?</p> <p>D'autre part la construction de logements, bureau en lieu et place des stades actuels créerait une rupture totale. Nous subissons des ballets de grues et de camions perpétuellement depuis quelques années.</p> <p>Concernant le YOTEL, ce parc naturel doit rester intact c'est un joyau et non une pouponnière pour riches touristes.</p>	<p>Limitation densification Transfert pôle sportif Yotel</p>
-----	---	---	--

		<p>Enfin concernant le secteur Belle Vue, Ecole CHABAUD. Nous ne voulons pas de résidence séniors car il y en a une dans cette même rue qui doit ouvrir après 6 ans de travaux, encore moins de logements qui vont totalement obstruer le panorama magnifique que l'on observe de la place Bellevue sur le golfe . Seule l'école primaire doit être réhabilité.</p> <p>Enfin, il est évident que toutes ces modifications, constructions entraîneraient encore d'avantage de problèmes de circulation. Nous ne sommes déjà que trop englués en centre ville et sur les routes c'est difficilement supportable et entraîne des incivilités de la part de certains conducteurs.</p> <p>Merci de vos conclusions et de votre compréhension.</p>	
120	Moingeon Montegut Annick	<p>1-contre le déclassement zone agricole de l'Argentière:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-zone exposée aux incendies( incendies de 2003 et 2021)</li> <li>-éloignement des structures sportives avec augmentation des coûts d'accès) alors que 1800 élèves se rendent à pied au stade, pratiques à proximité pour les clubs sportifs et loisirs intramuros pour les jeunes</li> <li>-gaspillage économique scandaleux (nouvelles constructions, transports, sécurité)alors que les infrastructures existent et ne coûtent que leur entretien</li> </ul> <p>L'heure n'est elle pas aux économies?</p> <p>2- suppression du Yotel et nouvelles constructions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-disparition d'un "poumon vert" du golfe de St Tropez</li> <li>- menace de l'érosion du trait de côte</li> <li>- augmentation déraisonnable d'habitations excentrées,de résidences secondaires,</li> <li>- saturation du volume de circulation à La Foux dont les actifs souffrent maintenant tous les jours</li> </ul>	Transfert pôle sportif Yotel
119	DA ENCARNACAO Yvonne	<p>Objet : Demande de révision des trames vertes et bleues</p> <p>Monsieur, Madame le Commissaire enquêteur, Veuillez trouver ci-joint ma demande concernant la révision des trames vertes et bleues sur mon terrain.</p>	Changement zonage

118	Naberes denis	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cogolin, je souhaite formuler plusieurs observations et préoccupations, en ma qualité d'habitant de la commune, particulièrement attaché à la cohérence de son développement urbain et à la qualité de vie de ses habitants.</p> <p>En premier lieu, je tiens à exprimer mon opposition au déplacement des terrains de football en dehors de leur implantation actuelle.</p> <p>Ces équipements sportifs bénéficient aujourd'hui d'une accessibilité optimale, notamment pour les enfants et les jeunes de la commune, qui peuvent s'y rendre aisément, souvent à pied ou avec un accompagnement limité. Leur délocalisation vers un complexe situé à l'extérieur du centre-ville créerait, de fait, une difficulté d'accès accrue, tant pour les familles que pour les associations sportives, et irait à l'encontre de l'objectif de proximité des équipements publics essentiels.</p> <p>En second lieu, je souhaite faire part de ma vive opposition à la réalisation de parkings hors sol telle qu'elle semble envisagée, notamment place Mendes France.</p> <p>De tels ouvrages apparaissent inadaptés à l'échelle, à l'architecture et à l'identité urbaine de Cogolin. Ils présentent, en outre, des nuisances évidentes, tant sur le plan visuel qu'acoustique, et porteraient atteinte à l'harmonie du tissu urbain existant. Une telle orientation me semble en contradiction avec une politique d'aménagement respectueuse du cadre de vie et du caractère de la commune.</p> <p>Ces observations constituent ma contribution à la concertation en cours.</p> <p>Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces remarques et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	Limitation densification Transfert pôle sportif
-----	---------------	--	--

117	Anonyme	<p>Le déplacement des stades n'est pas pertinente. Son emplacement actuel en centre ville permet à beaucoup, notamment aux enfants de s'y rendre facilement à pied. Surtout si c'est pour les remplacer par des immeubles. Cogolin a assez été bétonné.</p> <p>Ce déplacement entraînerait la destruction d'une importante zone boisée et agricole. Les contribuables cogolinois devront supporter le coût important de ce déplacement inopportun.</p>	Transfert pôle sportif
116	CHILARD MONIQUE	<p>Un nouveau PLU afin d'améliorer la protection environnementale, hélas sur notre commune , n'est il pas trop tard ? En effet plus de 2000 logements construits en 6 ans et les projets confiés à la SAGEP qui vont encore augmenter la bétonisation en ville et sur le littoral, au détriment d'espaces verts et de zones arborées. Les changements climatiques imposent d'avoir un plan d'ensemble de répartition des constructions en tenant compte des risques (incendies, inondations, submersion etc...)</p> <p>La suppression des terrains de sport en centre ville pour un vaste projet immobilier est contre toute logique écologique. Ce projet entrainera une circulation encore plus intense et difficile et supprimera le seul espace de loisir en centre ville. Le projet de plateau sportif à l'argentière n'est possible qu'en augmentant la continuité urbaine sur des terrains agricoles, ce qui est en contradiction totale avec les ambitions du PLU, un impact désastreux sur l'environnement découlerait de cette décision, qui est tout simplement un non sens</p>	<p>Limitation densification</p> <p>Transfert pôle sportif</p>

115	Anonyme	<p>Je suis propriétaire de terrains concernés par le projet d'aménagement de la zone de l'Argentière et je souhaiterai donner mon avis sur le nouveau PLU .</p> <p>Ces terrains, autrefois à vocation agricole, n'ont aujourd'hui plus aucun usage de ce type. Ce sont désormais des terrains nus constitués principalement de prairie, sans entretien structuré. Il se situent au milieu de résidences existantes, en continuité directe du tissu urbain. Dans ces conditions, j'aurai souhaité que ces terrains puissent passer constructibles afin de faire perdurer le patrimoine familial (depuis 1920) et ainsi permettre à notre fille et à nos descendants de pouvoir résider sur cette propriété .</p> <p>Concernant la construction du nouveau stade et dans la configuration actuelle, le projet n'est ni réaliste ni responsable du fait de l'absence d'infrastructures : pas de trottoirs, pas d'éclairages, problèmes de transports en commun etc...</p>	<p>Changement zonage Transfert pôle sportif</p>
114	DA ENCARNACAO YVONNE	<p>Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, Veuillez trouver ci-joint ma lettre de demande concernant ma parcelle située à Cogolin.</p>	<p>Changement zonage</p>

113	Patrice	<p>Je m'oppose fermement à cette révision de PLU comme décrite et prévue pour les raisons suivantes :</p> <p>Une ville présentée comme "verte" dans laquelle on détruirait plusieurs hectares de forêts et de terres agricoles dont la commune n'est pas propriétaire en plus, serait une gabegie. En outre certains propriétaires ne sont pas vendeurs.</p> <p>Développer des constructions dans une espace forestier soumis à de forts risque incendies (voir les évènements de ces dernières années) relève de la folie douce.</p> <p>Les enfants et citoyens de Cogolin seraient obligés pour aller dans un espace sportif déporté de se déplacer en voiture ou avec des bus alors qu'actuellement ils peuvent le faire à pied. En outre la voie d'accès ne permet pas une circulation sécurisée des bus et des piétons.</p> <p>La vente des deux stades ne couvrirait même pas la moitié du budget prévu pour la construction d'un nouveau complexe sportif, quand nous voyons qu'il a fallu faire un emprunt pour financer l'escalier de la mairie, nous avons une idée de l'état actuel des finances communales.</p> <p>La construction d'ensembles immobiliers supplémentaires en centre ville à la place des stades entraînerait une augmentation très importante des flux de circulation et des nuisances, dans un centre ville qui est déjà largement engorgé voire saturé.</p> <p>Détruire des installations existantes et qui donnent satisfaction (bien qu'une moitié de stade homologué jusqu'en 2031 ait été transformée en parking) serait en plus d'une perte d'accessibilité pour l'ensemble des écoliers qui s'y rendent quotidiennement une hérésie économique.</p> <p>Je réitère donc le fait que je m'oppose à ce projet de révision du PLU.</p>	Transfert pôle sportif
112	Annick	<p>Quelle folie de déplacer des stades pour les reconstruire dans un espace boisé distant de plusieurs kilomètres du centre ville. Tout cela pour construire des immeubles à la place. Des bus devront être mis à disposition (des enfants surtout) pour aller dans cette nouvelle structure sportive. Que d'argent dépensé inutilement dans une période pas vraiment propice. Les stades sont très bien où ils sont, pourvu qu'ils y restent !</p> <p>Je m'oppose fermement a cette révision du PLU.</p>	Transfert pôle sportif

111	sauve marc et sylvianne	<p>bonjour,</p> <p>Nous sommes contre le déplacement des terrains de football, leur proximité actuelle est une richesse pour nos jeunes, joueurs ainsi que pour les écoliers et collégiens.</p> <p>Le club de football à Cogolin compte le plus d'adhérent de tout le golf</p> <p>Notre stade pelouse est le plus beau du golf, pour avoir été impliquée de nombreuses années au club, je sais que de nombreuses communes nous envient....</p> <p>malheureusement une partie a déjà été supprimée.... Arrêtons ce massacre s'il vous plait.</p> <p>Remettons le synthétique.</p> <p>Pourquoi détruite ce qui fonctionne au lieu d'entretenir!!!!</p> <p>sylviane et marc Sauvé</p>	Transfert pôle sportif
110	Sophie BARDOLLET (Maire de La Mole)	<p>Objet : Enquête publique PLU</p> <p>A l'attention du commissaire enquêteur -PLU de Cogolin</p> <p>Le Pont de Val d'Astier, situé sur la commune de Cogolin mais desservant des habitations de La Mole, n'est plus adapté à la circulation.</p> <p>Suite à de nombreux problèmes de voisinage, il pourrait être judicieux de revoir son classement afin de pérenniser les accès</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.</p>	Changement zonage
109	Anonyme	<p>mon avis concerne le site du Yotel maintenu avec ses 300 logements - projet qui pose question avec le manque d'infrastructures qui ne sont pas prévues en parallèle - de plus ce site s'il devait être construit sortirait du giron cogolinois - or il serait bien que ce poumon vert reste au cogolinois - et qu'en est-il également des risques d'inondations ? en résumé je suis contre le maintien de ces futures constructions</p>	Yotel

108	ARNAUD, Eric	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>L'inflation exponentielle des projets immobiliers de ces dernières années imposent une pause, en effet aucune infrastructures de voirie, de parking, ... n'ont suivi.</p> <p>Globalement, cette modification du PLU poursuit la même vision démagogique de la politique menée par l'ex maire-promoteur immobilier et son équipe ...</p> <p>Dans le détail déplacer un complexe sportif sur des terrains privés (expropriations ?) éloigné de la ville actuelle, dans un cul de sac desservi par une route étroite ou il est impossible de faire croiser des bus est un non-sens. Cette même route n'est pas équipée de trottoirs pour un cheminement à pied ce qui rendra dangereux son accès.</p> <p>Avant d'envisager cette nouvelle infrastructure aux coûts sans doute faramineux et non évalués à date (avec de possibles surcoûts comme l'a montré le projet de rénovation de la mairie avec ses terrasses tropéziennes - on se demande toujours quel intérêt ? à part satisfaire la mégalomanie de l'ex maintenant condamné et multi mis en examen), je ne vois que des inconvénients en plus des nuisances pour les riverains, conservons les infrastructures actuelles. Quel intérêt de surcharger le centre ville avec de nouvelles promotions immobilières et avec les expropriations de Cogolinois ? Quid des parkings ? Un véritable enfer de circulation ...</p> <p>Les contribuables Cogolinois seront les dindons de la farce.</p> <p>Je m'oppose fermement à ces projets.</p>	Limitation densification Transfert pôle sportif
-----	--------------	--	--

JAUME Nicolas

Le 06 janvier 2026

[REDACTED]

M. le Président de la Commission d'enquête <<révision du PLU>>  
Je suis propriétaire de la parcelles AW222 sise lieu-dit <<Le Carry>>.  
Cette parcelle est classée en zone 2AU au PLU de 2008 et en zone 2AUa <<de Mistral>> dans le projet de 2025.  
Bien que située en continuité des zones bâties et urbaines, couronne résidentielle UBc et UBd , équipée d'une borne incendie en limite, non concernée par le risque inondation, et comme le précise le rapport de présentation <<en dent creuse dans le triangle urbain>> de Cogolin, la Commune a décidé de maintenir ma parcelle en zone fermée à l'urbanisation ce qui est difficilement compréhensible et fort préjudiciable pour moi.  
Mais ce qui est tout à fait inacceptable, c'est que la Commune propose maintenant de reclasser toute la zone 2AUa Mistral en zone agricole pour contenter les services de l'habitat et du logement (Cf propositions de réponses aux avis des PPA).  
Etant issu de famille d'agriculteurs, je souhaite souligner que la protection de l'environnement et des espaces agricoles ne saurait se résumer à un classement administratif déconnecté des réalités de terrain. Le maintien ou la création d'une zone agricole au cœur d'un tissu urbanisé dense est contraire aux principes même d'une agriculture durable et respectueuse de l'environnement.  
Une telle configuration génère inévitablement des conflits d'usage avec le voisinage résidentiel : nuisances sonores, olfactives, circulation d'engins agricoles, horaires d'exploitation incompatibles avec l'habitat, restriction d'usage liées aux plaintes des riverains. Ces contraintes, bien connues des professionnels agricoles, conduisent fréquemment à une limitation, voire à l'abandon, de toute activité agricole effective.

107

nicolas  
JAUME

Changement  
zonage

		<p>Sur le plan environnemental, cette situation est également source de dégradations. L'enclavement de parcelles agricoles dans un environnement urbanisé favorise les intrusions, les piétinements, les dépôts sauvages et les usages inappropriés. A cet égard, j'ai constaté à plusieurs reprises des dépôts de végétaux et de déchets par des particuliers, ce qui altèrent la qualité des sols, nuisent à la biodiversité locale et créent des risques sanitaires et paysagers incompatibles avec une vocation agricole réelle.</p> <p>Je ne suis pas responsable du nombre excessif de logements accordés par la municipalité au cours des dernières années, ni des déséquilibres qui en découlent aujourd'hui dans la planification urbaine.</p> <p>Je ne peux accepter un retour en zone agricole pour cette parcelle non exploitée depuis tant d'années et limitrophe d'urbanisation qui rendent toute exploitation agricole techniquement, économiquement et écologiquement irréaliste.</p> <p>Si une telle erreur d'appréciation dans le classement attribué à ma parcelle devait effectivement se concrétiser, je serais contraint de faire appel à la justice pour défendre mes intérêts.</p> <p>J'espère cependant que cette lettre suffira à permettre le maintien de la zone 2AUa, voire UBc ou UBd, choix plus cohérent tant du point de vue urbanistique qu'environnemental.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission, l'expression de nos salutations distinguées.</p> <p>JAUME Nicolas</p>	
106	Anonyme	<p>Je participe pour donner mon avis .</p> <p>Je suis contre l'idée de perdre les structures sportive du centre ville .</p> <p>Surtout que pour créer le nouveau pôle vous êtes prêt à détruire une zone boisée</p>	Transfert pôle sportif
105	Coulomb Bernard	<p>En agissant pour la SCI La Vigneronne propriétaire de parcelles en zone 2Au</p>	Changement zonage
104	Florence Meunier	<p>Objet : Contribution à l'enquête sur la révision du PLU</p> <p>Je vous adresse en PJ mes remarques sur le projet de révision du PLU.</p> <p>Florence Meunier, Cogolinoise</p>	Transfert pôle sportif Yotel

103	Françoise Baumet	<p>Objet : Observations Révision n°1 du PLU de la commune de Cogolin</p> <p>Monsieur le Président de la commission d'enquête de la révision n°1 du PLU de la commune de Cogolin</p> <p>J'ai plusieurs remarques à formuler qui vont dans le sens d'une opposition à cette révision du PLU.</p> <p>Il est question d'une ville verte : or, les quelques vignes qui existaient encore notamment route des mines, chemin de Radasse ont été détruites pour l'implantation d'immeubles. On a pu constater que c'est grâce aux vignes que l'incendie du 16 août 2021 a été stoppé avant d'atteindre la ville même. Au lieu de préempter les vignes, la municipalité a préféré les livrer aux promoteurs en accordant les permis de construire.</p> <p>On mentionne une ville durable : il existe un stade en pleine ville qui permet aux jeunes de s'y rendre à pied ( cela correspond à rapprocher les lieux de vie aux lieux d'activités). Le fait d'extérioriser le stade à 4kms du centre ville obligera à densifier la circulation des bus et voitures pour déposer et reprendre les sportifs. Il est à signaler que le collège de l'Assomption crée déjà des bouchons aux heures d'entrée et de sortie. Le futur stade multipliera les bouchons dans une ville qui connaît déjà des difficultés de circulation.</p> <p>La ville active et sportive : regrouper les infrastructures et activités sportives sur un seul site. C'est la solution que Grimaud a choisie : là encore les parents sont obligés d'accompagner leurs enfants en voiture. Mais à Grimaud il n'y avait pas de stade. Or la concession du stade à Cogolin est encore valable, me semble-t-il.</p> <p>La ville attrayante : que dire de toutes ces grues qui poussent comme des champignons, des constructions qui ne trouvent pas d'acquéreur mais on continue à bétonner à tout va. Peut-on vraiment parler de densification vertueuse.</p>	<p>Limitation densification Transfert pôle sportif Yotel</p>
-----	------------------	--	--

La ville patrimoine : que dire de la sauvegarde des espaces verts ! Le Yotel est un bon exemple, c'est le poumon vert de Cogolin et là encore il est question de bâtir. Le site sera impacté par une forte urbanisation, et la destruction d'arbres, alors qu'on nous parle de sauvegarde d'espaces verts.

Comment détruire une partie de ce site, quand on nous parle de dérèglement climatique, de possible montée des eaux !

Recevez, Monsieur le président, mes respectueuses salutations

Françoise Baumet

102	Graziella DENIAU	<p>Objet : contribution personnelle</p> <p>Bonjour,</p> <p>Je souhaite exprimer une opposition ferme au projet d'urbanisation d'une partie du parc du Yotel, tel que prévu dans la révision du PLU et notamment au projet de construction d'environ 300 logements.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'urbanisation d'un espace naturel majeur est contraire à l'objectif de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols,</li><li>- ce parc constitue un joyau naturel reconnu par les habitants comme un espace qui doit rester dans le projet de biodiversité, de loisirs, de promenades et d'un poumon vert car sa valeur écologique, paysagère dépasse son statut foncier ,</li><li>- l'absence de protection de ce parc constitue une erreur manifeste d'appréciation compte tenu de sa valeur écologique (espace boisé, site patrimonial et paysager remarquable),</li><li>- l'urbanisation projetée entraînerait une dégradation irréversible de cet espace qui ne saurait être compensée ailleurs, et va à l'encontre des politiques publiques de lutte contre le changement climatique,</li><li>- la construction de 300 logements induira :<ul style="list-style-type: none"><li>- une imperméabilisation massive des sols,</li><li>- des risques accrus de ruissellement et d'inondations (considérant déjà les abords avec la Giscle)</li><li>- une rupture des continuités écologiques et ce</li></ul></li></ul> <p>parc joue un rôle écologique non compensable ailleurs</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ces impacts sont incompatibles avec les engagements environnementaux affectés par les collectivités,</li></ul>	Yotel
-----	------------------	---	-------

c'est un projet disproportionné, générateur de nuisances (circulation, stationnement, saturation des équipements publics, etc ...), incompatible avec la vocation naturelle et paysagère de ce lieu et, c'est dégrader la qualité de vie des habitants actuels et futurs !

Une décision aussi structurante pour l'avenir de la commune ne peut se limiter à une concertation formelle. Le sentiment d'un projet imposé est largement partagé par les habitants, ce qui fragilise sa légitimité démocratique.

Au regard de tous ces éléments, je demande : - l'abandon du projet d'urbanisation du parc du Yotel,

- le maintien de ce site en espace naturel,
- le cas échéant, son classement renforcé dans

le PLU afin de garantir sa protection durable,

Urbaniser ce parc reviendrait à sacrifier un bien commun irremplaçable au profit d'un projet contraire à l'intérêt général, aux enjeux climatiques et aux attentes légitimes des habitants.

Je vous remercie de bien vouloir prendre cet avis en considération.

Fait à Cogolin, le 05 janvier 2025

Graziella DENIAU

101	Anonyme	<p>Argentière Avis favorable</p> <p>Je rebondis sur la précédente contribution favorable au PLU Argentière.</p> <p>Vu que je suis aussi un des rares qui exprime un avis favorable au PLU sur la Zone Argentière, je préfère rester anonyme.</p> <p>Je suis favorable aux orientations du PLU concernant la zone de l'Argentière car ce secteur présente avant tout un enjeu majeur de sécurité incendie au milieu d'une urbanisation existante autour. Dans un contexte de risque élevé, il apparaît clairement que la meilleure protection contre les incendies consiste à aménager et urbaniser cette zone de manière maîtrisée, avec ou sans implantation d'un stade ou complexe sportif.</p> <p>Une zone non aménagée, laissée à l'état naturel sans entretien régulier, constitue un facteur aggravant du risque incendie. À l'inverse, une urbanisation raisonnée, associée à des espaces ouverts entretenus, des voiries, des cheminements et des zones paysagées, permet de créer de véritables coupures de combustible, facilitant l'accès des secours et limitant la propagation des feux.</p> <p>Si le projet prévoit l'aménagement d'un parc naturel de promenade, intégrant des activités de plein air, tout en assurant une gestion paysagère adaptée ce serait idéal. Cet espace, structuré et entretenu, jouera un rôle essentiel de zone tampon contre les incendies, tout en améliorant la qualité de vie des habitants.</p> <p>L'urbanisation sera limitée à des villas ou pavillons, dans la continuité du tissu urbain existant. Ainsi, l'aménagement de la zone de l'Argentière, qu'il inclue ou non le stade, répond à un objectif prioritaire de sécurisation du territoire, tout en conciliant développement urbain maîtrisé, espaces naturels accessibles et prévention des risques majeurs.</p>	Transfert pôle sportif
100	Anonyme	<p>A l'attention du commissaire enquêteur.</p> <p>Je suis favorable à ce PLU pour les raisons exposées en PJ même si il y a besoin d'aménagements plus modestes.</p> <p>Cordialement</p>	Limitation densification Transfert pôle sportif Yotel

99	Souillard Gerard	<p>SITE DU YOTEL.Si le projet de révision du PLU est adopté, le site du Yotel qui est un parc naturel, sera impacté par une forte urbanisation, et une certaine destruction d'arbres.</p> <p>Comment détruire une partie de ce site, quand on nous parle de dérèglement climatique, de possible montée des eaux!</p> <p>Les nuisances vont s'amplifier: routes encombrées, saturées .Ou en est on de la loi littoral??</p> <p>Quelle ville et bord de mer allons nous laisser aux générations futures?</p> <p>Pour toutes ces raisons JE SUIS DEFAVORABLE A CE PROJET DE PLU</p>	Yotel
----	------------------	--	-------

98	PENET Albert	<p>J'émet un avis très défavorable à cette révision du PLU de Cogolin.</p> <p>Cette révision porte essentiellement sur le déclassement de la zone agricole de l'Argentière pour la rendre constructible afin d'y implanter un lotissement et un plateau sportif en remplacement du stade et des gymnases existants en centre ville.</p> <p>Ceci est incompréhensible pour les raisons suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- c'est de la folie de développer des constructions dans un espace forestier soumis à un aléa incendie fort, comme en témoignent les feux de 2003 et 2021.</li><li>- il met en péril une zone d'habitat de plusieurs espèces protégées dont la tortue d'Hermann</li><li>- il ne permettrait plus aux 1800 élèves des écoles et collèges de la ville de se rendre à pied sur le stade et les gymnases existants pour pratiquer leurs activités d'éducation physique. Il nécessiterait l'organisation de transports par bus onéreux en bilans financier et carbone.</li><li>- il dégraderait fortement le contexte éducatif et sportif de la commune qui l'a déjà été par l'amputation de la moitié du stade synthétique pour le transformer en parking inutile</li><li>- il aurait des conséquences sociales graves en privant les jeunes d'un espace de loisirs de proximité qu'ils utilisent quotidiennement. Leur désœuvrement pourrait les entraîner vers la délinquance</li><li>- il constitue une gabegie économique puisqu'au coût financier de la construction des nouvelles installations (non chiffré) s'ajoutera celui de la démolition des installations existantes en bon état de fonctionnement si elles sont entretenues régulièrement.</li></ul> <p>Tout ceci est l'œuvre de l'ancien Maire Etienne Lansalde, heureusement destitué par la Justice. L'Equipe Municipale qui gère les affaires courantes jusqu'aux prochaines élections n'aurait jamais du demander cette enquête publique.</p> <p>La sagesse aurait été d'attendre (2 mois environ) la mise en place de la prochaine municipalité. C'est pourquoi Monsieur le Commissaire Enquêteur que je vous propose d'émettre un avis défavorable à cette révision de PLU.</p> <p>Albert PENET</p>	Transfert pôle sportif
----	--------------	--	------------------------

Objet : REVISION PLU

Bonjour,

Après avoir consulté les documents, et bien que bon nombre soient réservés aux initiés, je me permets en qualité de résidente, de vous faire part de quelques remarques en 15 ans de vie à Cogolin.

J'ai emménagé Avenue Jean Moulin en 2011 et fort est de constater que la qualité de vie n'a fait que se détériorer.

Avant de m'établir ici, j'ai prospecté dans plusieurs villes alentours et j'ai fini par choisir Cogolin pour ses commerces, sa situation, ses services et son cadre de vie.

Évoquons d'abord le quartier inondable où je réside (notre lotissement est entouré par la Giscle et la Môle)

Nous sommes sur le qui-vive dès que le mauvais temps est annoncé (fortes pluies, orages et vent d'Est)

Nous avons à plusieurs reprises risqué d'être inondés, la pluie s'est toujours arrêtée à temps.

Mais quid du prochain épisode pluvieux ?

Nous vivons avec une épée de Damoclès au dessus de la tête

Et malgré ce danger, de nouveaux projets immobiliers sont en cours..., alors que la zone est ou était jusqu'à lors agricole!

Le promoteur a même eu le culot de me répondre qu'en cas d'inondations nous aurions les pieds dans l'eau avant eux.! C'est scandaleux.

Faut-il encore un drame pour faire réagir les élus ?

97

Sandrine Lesaint

Je travaille sur Pampelonne, je mettais 30 minutes maximum le matin en 2011 pour partir au travail, je mets aujourd'hui plus d'1h15 minutes.

Même cauchemar le soir pour le retour; et les désagréments liés au trafic s'accroissent bien évidemment avec le flux de touristes durant la saison; sans parler des dangers quotidiens de la route.

Le cauchemar continue dans le centre ville de Cogolin, où il est devenu impossible de circuler, je constate de plus en plus de voitures empruntant l'Avenue Jean Moulin alors réservée aux riverains, pour éviter le centre ville.

Nous ne pouvons même pas profiter d'une voie sécurisée pour circuler à vélo, le projet a pourtant bien démarré mais il est à l'arrêt !

Concernant les services, j'ai dû personnellement, changer de médecin traitant et en choisir un à l'extérieur de Cogolin, il y avait trop d'attente avant de pouvoir obtenir un rendez-vous. C'est bien dommage car on ne choisit pas le moment pour tomber malade.

J'ai également manifesté mon opposition à la délocalisation du stade.

Stop au béton !

Vous prônez la création d'espaces verts et le contrôle de l'urbanisation, ce projet ne semble pas aller dans ce sens!

Pourquoi aller transférer un stade qui permet à un grand nombre de s'y rendre à pied dans un espace, certes dédié aux sports, à l'autre bout de la ville?

La mairie préempte à tout va et fait pousser des résidences comme des champignons, on ETOUFFE.

Limitation  
densification  
Mobilité  
Transfert pôle  
sportif

J'imagine que toutes ces remarques vous ont déjà été rapportées et que vous êtes conscients de tous ces problèmes.

Mais saurez-vous les entendre?

Je vous remercie d'avoir pris le temps de me lire.

Bien cordialement

Sandrine Lesaint



83310 Cogolin

Envoyé depuis mon appareil Galaxy

96	Frezard Natacha	<p>Monsieur,</p> <p>Je ne suis pas favorable au déplacement des infrastructures sportives du centre-ville vers le site annoncé.</p> <p>Ayant grandi à Cogolin, il était très pratique de se rendre au stade synthétique ainsi qu'aux 2 gymnases et la salle de tennis de table à pied. Je ne comprends pas ce qu'il y a de "vert" à devoir s'y rendre en navette si toutes ces infrastructures sont hors centre-ville ?</p> <p>Le coût de la construction ainsi que le coût des navettes (achat, entretien) ainsi que le coût des employés pour y conduire les sportifs sont trop lourds à supporter pour notre ville qui je pense n'a pas les moyens actuellement.</p> <p>Et je ne crois pas qu'il soit "vert" d'y construire à la place des bâtiments qui vont encore saturés les sols lors d'épisodes pluvieux comme nous le constatons ces dernières années.</p> <p>STOP AU BETON A OULTRANCE A COGOLIN.</p> <p>Veuillez prendre note de mon observation.</p>	Limitation densification Transfert pôle sportif
----	-----------------	---	--

95	Galea Anne	<p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Je ne vois pas en quoi regrouper les infrastructures sportives sur un seul site sera un gain pour les cogolinois d'autant que cela va à l'encontre des objectifs ville verte, ville durable, ville active et sportive du PLU:</p> <p>Il faudrait bétonner un site actuellement naturel à l'extérieur de la ville et en déplaçant les stades, on enlève un espace vert du centre ville.</p> <p>Il faudrait des bus pour transporter les élèves des écoles et des collèges alors qu'actuellement, les enfants s'y rendent à pied en 5 à 15min max. De même pour tous les cogolinois, enfants ou adultes qui vont sur ces installations le soir ou le WE pour pratiquer du sport en club.</p> <p>Les enfants ne pouvant pas être accompagnés ne pourront plus pratiquer?</p> <p>Donc je pense que déplacer les stades et le Cossec ainsi que le Gym B en dehors de la ville n'est pas une bonne idée pour les cogolinois.</p> <p>Cordialement</p>	Transfert pôle sportif
94	Suzanne Vasse et christophe Tourtin	<p>Nous ne voulons pas de la délocalisation du stade et des infrastructures sportives elles sont en centre ville et sont un plus pour la population.</p> <p>Nous ne voulons pas de l'urbanisation à outrance, d'autant que les infrastructures administratives, scolaires, les animations culturelles sportives et associatives, Festives, La circulation, les aménagements verts, la propreté des ruelles, l'état des chaussées, la sécurité, n'ont pas fait du programme de cette urbanisation.</p> <p>Le village est défiguré par une architecture sans attrait, sans harmonie, nous perdons une belle identité qui est attrayante et extrêmement riche.</p> <p>Notre avis est défavorable.</p> <p>Christophe Tourtin, Hugo Vasse, Suzanne Vasse</p>	Limitation densification Transfert pôle sportif

93	forestier michèle	<p>Depuis la création de l'association « Sauvons le Yotel », notre association Vivre dans la Presqu'île de St-Tropez suit avec intérêt l'évolution des projets de la municipalité de Cogolin sur le site.</p> <p>Plusieurs points retiennent notre attention :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ce site exceptionnel dans le fond du Golfe de St-Tropez mérite de rester en l'état et donc une urbanisation même pour une partie du site doit en être exclue.</li> <li>2. Trois cent logements prévus. S'ils étaient réalisés, il en découlerait de graves conséquences : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Sur terre, est-ce qu'un plan de circulation est prévu ? Afin d'absorber sur des routes déjà bien saturées le volume de voitures qui s'y déverserait en période estivale, mais pas seulement, la circulation en toute saison étant intense.</li> <li>b. Sur mer, le nombre de bateaux peut-il être chiffré ? Le golfe est déjà bien encombré : Yachts, bateaux de plaisance, pêcheurs professionnels. Les conflits d'usage déjà présents seront encore amplifiés.</li> </ol> </li> <li>3. Dérèglement climatique : le PLU ne fait pas une étude approfondie de ce phénomène. <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Prise en compte de la montée des eaux : elle est inéluctable. Quelles solutions durables est-il envisagé pour le recul du trait de côte ?</li> <li>b. De plus, certaines parties du site sont inondables et les précipitations à venir seront de plus en plus fortes. Là encore, quelles solutions pour que les dédommagements financiers ne soient pas à la charge des contribuables ?</li> <li>c. Enfin, la capacité d'accueil de la ville de Cogolin d'ici 2050 (l'urbanisation en cours est à considérer) est-elle en compatibilité avec les orientations du SCOT ?</li> </ol> </li> <li>4. Le projet doit prendre en compte les nuisances sonores en mer et sur terre. La municipalité de Cogolin a-t-elle intégré le bruit dans son PLU pour en éviter les effets sur la santé des habitants ? Le bruit étant la forme de pollution sonore la plus préoccupante en terme de santé publique.</li> </ol>	<p>Limitation densification Yotel</p>
----	-------------------	---	---------------------------------------

		<p>Pour toutes ces raisons évoquées (et pour que ce dernier poumon vert du fonds du Golfe et patrimoine cogolinois), nous ne pouvons que donner un avis défavorable au PLU et nous renouvelons notre opposition à toute urbanisation de ce site. Nous vous remercions, monsieur le Commissaire enquêteur, de l'attention que vous porterez à nos remarques, afin de les faire valoir efficacement auprès des décideurs politiques. Nous vous prions de recevoir nos très cordiales salutations.</p> <p>Yvonne Triay Secrétaire générale de l'association VPIST</p>	
92	Odile Manie	<p>Objet : Révision n°1 du PLU de la commune de Cogolin</p> <p>Bonjour,Voici mes observations concernant la révision n°1 du PLU de la commune deCogolin</p> <p>-Concernant le terrain du YOTEL :</p> <p>Le site du Yotel , est ,à mon sens , un joyau naturel de notre patrimoine communal , et devrait donc rester dans le domaine communal, en l'état naturel, et non pas en y édifiant 300 logements supplémentaires , qui aboutira à une urbanisation de ce site pour l'instant préservé. D'autre part, ces constructions et l'urbanisation de ce site ne tiennent pas compte des effets prévisibles (car déjà connus) du changement climatique , avec les risques du recul du trait de côte, et de submersion marine.</p> <p>-Concernant la construction du pôle sportif à l'argentière :</p> <p>La commune de Cogolin possède déjà plusieurs salles de sport situées à proximité des établissements scolaires de la commune , ainsi que de la majorité des habitants de la commune, qui peuvent donc se rendre à pied pour profiter de leur séance de sport . C'est bon pour la santé, et pour la planète .</p> <p>La construction du pôle sportif dans un secteur agricole éloigné du centre de Cogolin va générer des déplacements inutiles , un coût supplémentaire inutile pour les Finances Publiques de la commune qui devra être assumé par les contribuables cogolinois.</p> <p>De plus, ce pôle sportif se situerait à proximité d'un massif forestier , donc soumis au risque de feux de forêt .</p> <p>Cordialement, Madame MANIE Odile</p>	Transfert pôle sportif Yotel

91	Eric Raymond	<p>Objet : Révision n°1 du PLU de la commune de Cogolin</p> <p>Bonjour,Voici mes observations concernant la révision n°1 du PLU de la commune deCogolin</p> <p>-Concernant le terrain du YOTEL :</p> <p>Le site du Yotel , est ,à mon sens , un joyau naturel de notre patrimoine communal , et devrait donc rester dans le domaine communal, en l'état naturel, et non pas en y édifiant 300 logements supplémentaires , qui aboutira à une urbanisation de ce site pour l'instant préservé. D'autre part, ces constructions et l'urbanisation de ce site ne tiennent pas compte des effets prévisibles (car déjà connus) du changement climatique , avec les risques du recul du trait de côte, et de submersion marine.</p> <p>-Concernant la construction du pôle sportif à l'argentière :</p> <p>La commune de Cogolin possède déjà plusieurs salles de sport situées à proximité des établissements scolaires de la commune , ainsi que de la majorité des habitants de la commune, qui peuvent donc se rendre à pied pour profiter de leur séance de sport . C'est bon pour la santé, et pour la planète .</p> <p>La construction du pôle sportif dans un secteur agricole éloigné du centre de Cogolin va générer des déplacements inutiles , un coût supplémentaire inutile pour les Finances Publiques de la commune qui devra être assumé par les contribuables cogolinois.</p> <p>De plus, ce pôle sportif se situerait à proximité d'un massif forestier , donc soumis au risque de feux de forêt .</p> <p>Cordialement, Eric RAYMOND</p>	Transfert pôle sportif Yotel
----	--------------	--	------------------------------

90	Sylvie Schwab	<p>Objet : Contribution à l'enquête publique-6783</p> <p>Monsieur le Commissaire,</p> <p>Je vous adresse ici ma contribution à l'enquête que vous menez.</p> <p>Après lecture des documents présentés à ce sujet, ce site du Yotel proche du bord de mer, étant considéré comme le poumon vert du fond du golfe de ST-Tropez, on ne peut pas laisser faire l'avidité des promoteurs imposant toujours plus de bétonnage sur des espaces exceptionnels comme celui-ci, ceci pour préserver une qualité de vie déjà réduite.</p> <p>En effet, cette zone est déjà saturée de logements, de voitures, de bateaux. Comment gérer dans les dizaines d'années à venir la densité humaine, les infrastructures, la pollution cumulée, les réserves d'eau et les conséquences du changement climatique (tempêtes de plus en plus fortes et montée des eaux) dans cette région fragile, sachant en outre que les terres du Yotel étant inondables elles comportent plus de risques à ce niveau que par le passé ce qui évidemment soulèverait la responsabilité des décideurs à délivrer des permis de construire sans avoir anticiper des risques déjà présents?</p> <p>Je donne comme me l'ont formulé des dizaines de personnes inquiètes rencontrées personnellement dans la presqu'île depuis 60 ans que j'y habite et y travaille, un avis défavorable pour un tel projet sur ce site. Laissons respirer les résidents qui habitent déjà cette région. Il en va sur le site du Yotel de cette première nécessité : pouvoir autour de ce poumon vert respirer un air sain!</p> <p>Avec mes remerciements pour votre attention,</p> <p>Sylvie Schwab</p>	Yotel
----	---------------	---	-------

89	FORTUNA claude	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Je partage les observations formulées par l'Association Place Publique ainsi que la contribution de l'Association Sauvons le Yotel, propositions réfléchies et sérieuses dont je demande la prise en compte.</p> <p>En conséquence je m'oppose au projet de révision N°1du PLU de Cogolin qui doit être abandonné.</p> <p>Claude FORTUNA</p>	Yotel
----	----------------	--	-------

88

COPROPRIETAIRES  
LES AQUARELLES

Observations concernant la révision du PLU – Opposition à un parking aérien en centre ville  
Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le PLU déterminant les hauteurs, implantations et usages autorisés, Il conditionne donc directement la possibilité d'un parking aérien. Notre observation porte donc légitimement sur les impacts prévisibles qu'un tel équipement aurait sur nos domiciles et notre environnement quotidien.

Il ne s'agit pas de contester un permis précis, mais de demander que le PLU n'autorise pas une construction incompatible avec un quartier résidentiel.

Habitants de la copropriété « LES AQUARELLES » avenue des mûriers à Cogolin, nos habitations sont directement adjacentes au parking actuel de la place Mendès France et nous souhaitons exprimer notre opposition au projet éventuel de parking aérien à cet emplacement.

1. Un tel ouvrage créerait une vue plongeante sur nos jardins ,nos pièces de vie et nos chambres portant atteinte à notre vie privée.
2. Il générerait de fortes nuisances sonores (moteurs, portières, conversations...), visuelles (perte d'ensoleillement, structure imposante) et lumineuses (phares, éclairage nocturne).
3. Il entraînerait une pollution accrue (gaz, particules fines) du fait de l'augmentation du trafic.
4. Notre rue étant le seul accès au parking, déjà très embouteillée, la circulation deviendrait encore plus difficile et potentiellement dangereuse.

Nous faisons partis des habitants les plus impactés par ce projet de construction mais nous sommes loin d'être les seuls concernés, le parking actuel est entouré d'habitations et d'une crèche. Nous sommes au centre d'une petite ville provençale et pas à côté d'un énorme centre commercial ou d'un aéroport ( endroits où se construit ce genre de parking),

Pétition  
Changement  
Zonage

Le parking actuel est l'un des rares endroits de la ville où il y a encore quelques arbres à sauver après le bétonnage massif subi par Cogolin en quelques années.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons que la révision du PLU exclue explicitement la possibilité d'un parking aérien à cet emplacement.

Vous trouverez en PJ ce courrier signé par chacun de nous et un photomontage illustratif non contractuel, réalisé à titre indicatif, destiné uniquement à visualiser les impacts potentiel d'un parking aérien.

Nous vous remercions de l'attention portée à nos observations et notre demande.

M.DEL REY  
[REDACTED]

M. et Mme HUDSON-MITCHELL  
[REDACTED]

M et Mme MEAN BUN  
[REDACTED]

Mme ROCHA  
[REDACTED]

M. et Mme CHETRIT  
[REDACTED]

M et Mme RANGUIN  
[REDACTED]

87	Anonyme	<p>Bonjour,</p> <p>Je souhaite exprimer mon refus de changement du PLU.</p> <p>Les constructions récentes sont beaucoup trop nombreuses. Les infrastructures ne suivent plus le nombre d'habitants (routes, trafic, parking, station épuration, lignes électriques, écoles, crèches...)</p> <p>Il ne doit plus y avoir une seule nouvelle classification de parcelle en constructible. Et les parcelles existantes et libres doivent être limitées à des constructions raisonnables et intégrées dans l'environnement actuels.</p> <p>Il faut arrêter les bâtiments de 2/3 étages avec des dizaines de logements.</p> <p>Toute parcelle agricole ou naturelle doit le rester définitivement.</p> <p>Il faut entériner la zone agricole protégée et y intégrer toutes les parcelles agricoles de la commune.</p> <p>Cordialement</p>	Limitation densification
----	---------	---	--------------------------

86	VOLLAND Rémi	<p>Objet : Enquête publique révision PLU COGOLIN</p> <p>Bonjour,</p> <p>Par le présent mail je souhaite vous faire part de mon désaccord concernant le projet totalement aberrant de délocalisation du stade de football communal à l'extérieur du centre ville dans une zone qui a été touchée par le feu récemment et où vivent des espèces protégées telle que la tortue d'Herman.</p> <p>Un tel projet n'a aucun sens et ne doit en aucun cas aboutir.</p> <p>Cordialement</p> <p>VOLLAND Rémi</p> <p>Envoyé de mon iPhone</p>	Transfert pôle sportif
85	JOSE-MARIA Francis pour l'association Place Publique Cogolin	<p>Objet : Révision du PLU de Cogolin - Observations de l'association Place Publique Cogolin</p> <p>Madame, Monsieur,</p> <p>je vous prie de trouver en pièces jointes les observations formulées par l'association Place Publique Cogolin sur le projet de révision n° 1 du PLU de Cogolin.</p> <p>Avec mes respectueuses salutations</p> <p>JOSE-MARIA Francis</p> <p>Président de l'association Place Publique Cogolin</p>	Opposition globale Transfert pôle sportif

84	Alain Grangeon	<p>Objet : Contribution personnelle</p> <p>Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Veillez trouver ci-joint ma contribution personnelle à l'enquête publique sur la révision du PLU de Cogolin.</p> <p>Meilleures salutations.</p> <p>Alain Grangeon</p>	Transfert pôle sportif Yotel
83	Anonyme	<p>Habitante de Cogolin depuis 45 ans je déplore le bétonnage intense de la ville ces dernières années qui n'a rien de vertueux, destiné aux résidences secondaires qui ne font pas vivre la ville toute l'année, au détriments des actifs qui peinent à trouver encore maintenant maison avec jardin à un prix abordable.</p> <p>Surtout garder en place le stade qui rapproche les lieux de vie aux activités sportives!!</p> <p>Désolant de voir détruire ce qui est bien! Déjà les terrains de tennis sont éloignés et nécessitent la voiture.</p> <p>Le "Château" Sellier doit retrouver sa vocation de Musée avec toute l'année des expositions d'artistes locaux et d'ailleurs, ainsi que des activités pour enfants qui étaient appréciées des familles et fédérateurs (anormal de devoir aller à Grimaud ou villages alentours pour trouver une vie artistique dynamique!).</p> <p>Quand verra t on enfin une vraie piste cyclable sécurisée depuis Cogolin pour rejoindre celle du bord de mer?</p> <p>Eviter travaux pharaoniques d'un parking souterrain et payant et favoriser les zones bleues.</p>	Limitation densification Mobilité Transfert pôle sportif
82	Yvette Grangeon	<p>Objet : Contribution à l'enquête publique sur la révision du PLU de Cogolin</p> <p>A l'attention de M. le Commissaire enquêteur</p> <p>Je vous prie de trouver ci-joint ma contribution à l'enquête publique sur la révision de PLU de Cogolin.</p> <p>Je vous remercie de votre attention.</p> <p>Yvette Grangeon.</p>	Yotel

81	Alain Grangeon	<p>Objet : Contribution de Sauvons le Yotel à la Révision du PLU de Cogolin</p> <p>Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Veillez trouver ci-joint la contribution de l'association Sauvons le Yotel ainsi que 2 annexes.</p> <p>Je vous remercie de bien vouloir y porter attention.</p> <p>Veillez recevoir mes meilleures salutations.</p> <p>Alain Grangeon, Président de Sauvons leYotel.</p>	Yotel
80	Sabine Porte	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Je me permets de porter un avis défavorable sur les constructions d habitations prévues sur le terrain du Yotel. Il me semble que</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cela nuirait à l'environnement avec la destruction d espaces verts si rares en bord de mer</li> <li>- cela ajouterait encore des véhicules dans cette zone de La Foux déjà bien encombrée (et maintenant toute l'année)</li> <li>- cette zone est partiellement inondable déjà aujourd'hui et va le devenir de plus en plus, suite à l'inévitable montée des eaux de mer.</li> </ul> <p>Il est ahurissant que les communes continuent à prévoir de tels projets, contraires au bon sens commun...</p>	Yotel

79	RONY Vincent et Catherine	<p>La suppression des stades du centre ville nous parait être une très mauvaise idée et le déplacement des élèves trop compliqué et couteux.</p> <p>Le centre ville manque cruellement de jardins et de parking. On pourrait imaginer un parking en silo végétalisé, place Mendès France par exemple, en ré-ouvrant le charmant passage qui abouti rue Carnot</p> <p>L'aménagement du terrain du Yotel en "base nature" permettrait de garder un espace de distraction pour les cogolinois et voisins.</p> <p>Nous sommes opposés à la concession à la SAGEM qui prévoit encore des constructions nouvelles d'immeubles sans avoir les infrastructures publiques correspondantes.</p> <p>Le centre ville de Cogolin a bien besoin d'un "rajeunissement", avec des pistes cyclables, des trottoirs en bon état et accessibles, ...</p>	Transfert pôle sportif Yotel
78	Alain PASCAL	Je conteste le déplacement du stade en centre ville vers la route des mines et conteste la vente du Yotel/ancien hippodrome.	Transfert pôle sportif Yotel
77	Alain Prevost	<p>Objet :</p> <p>Révision du plu de Cogolin sur le cite du Yotel</p> <p>Je voudrais qu'on conserve ce lieux comme il est sans nouvelle construction pour préserver un dernier espace vert et une zone non bitumée face aux risques d'inondations de plus en plus fréquentes et de mettre à disposition des cogolinois les piscines en piscine municipale</p>	Yotel
76	Lucien Billot	<p>Objet : Vote</p> <p>Fermement contre la délibération</p> <p>Envoyé de mon iPad</p>	Opposition globale
75	Ghislaine Joseph	Ci joint ma contribution.	<p>Limitation densification</p> <p>Mobilité</p> <p>Transfert pôle sportif Yotel</p>

74	Michel	<p>Je souhaite fortement que la bétonisation s'arrête immédiatement et que la végétalisation prenne toute sa place dans le village.</p> <p>Il faut que les structures sportives restent dans le village pour faciliter l'accès aux enfants</p>	<p>Limitation densification Transfert pôle sportif</p>
73	Martine et Olivier COURCHET	<p>Objet : Révision du PLU de COGOLIN. Demande de classement en zone agricole</p> <p>Monsieur le Président, Madame et Monsieur les Commissaires Enquêteurs,</p> <p>Nous sommes propriétaires d'un bien sur Cogolin, quartier Faucon et chemin de Magnan dont la parcelle cadastrale B 2722, issue de l'ancienne parcelle B 2661 d'une surface d'un peu plus de 2 ha, anciennement complantée en vignes classées en AOC , figurait en zone agricole dans le premier POS de Cogolin adopté dans les années 1980. Depuis lors cette parcelle restée de nombreuses années en friche a été classée en zone naturelle. Lorsque mon épouse et moi-même nous nous sommes définitivement installés à l'année sur la commune au début des années 2000, nous avons relancé l'entretien de cette parcelle située en bordure du chemin rural de Magnan d'autant plus qu'elle se trouve dans l'axe du feu. Son entretien à permis d'éviter qu'elle ne brûle en 2003 (le feu s'y est arrêté) et en 2021 où le feu l'a contournée. Pour en assurer un entretien pérenne, nous y avons planté une première tranche d'une centaine d'oliviers et installé un jeune pépiniériste qui y a lancé ses premières productions voici deux ans.</p> <p>Il nous semblerait donc naturel que cette propriété retrouve sa classification de zone agricole au PLU et puisse être versée par la suite dans la ZAP qui lui est contigüe.</p> <p>Nous vous remercions par avance, Monsieur le Président, Madame et Monsieur les Commissaires Enquêteurs pour l'avis favorable que vous voudrez bien réserver à notre demande.</p> <p>Martine et Olivier COURCHET    83310 COGOLIN</p>	<p>Changement zonage</p>

72	Anonyme	<p>Le projet d'urbanisation PLU ne correspond pas aux réels besoins des Cogolinois mais à une multiplication des promoteurs immobiliers ayant prit d'assaut la ville avec de nombreuses constructions . Il faut laisser la priorité aux activités sportives en ville favorisant l'accessibilité à l'épanouissement et le développement de notre jeunesse Cogolinoise .</p>	<p>Limitation densification Transfert pôle sportif</p>
71	Baptiste COURCHET	<p>Monsieur le président de la commission d'enquête,</p> <p>Au-delà des bienfaits environnementaux, sociaux et humains de l'emplacement actuel des stades, j'aimerais attirer votre attention sur les risques qu'il y aurait à minéraliser une aussi vaste étendue qui concourt grandement à l'absorption des eaux de pluie. Ce secteur est contigü à une zone bleue et une zone rouge (zones inondables) et à proximité de la Giscle qui déborde dans le quartier en cas de crues, comme ce fut le cas ces deux dernières années.</p> <p>Bien à vous, Baptiste COURCHET, ingénieur X Mines très au fait des questions hydrauliques.</p>	<p>Limitation densification Transfert pôle sportif</p>
70	Pierre DASPRES	<p>Objet : Contribution à l'enquête publique concernant la révision du PLU de Cogolin</p> <p>Pierre DASPRES</p> <p>citoyen de Cogolin,</p> <p>à Madame ou Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Je vous prie de prendre connaissance de ma contribution à cette enquête,</p> <p>Cordialement,</p> <p>Pierre DASPRES</p>	<p>Opposition globale Transfert pôle sportif Yotel</p>

69	Anonyme	Je suis contre le PLU le pôle sportif est absurde il faut que le sport reste au coeur de la ville	Transfert pôle sportif
68	WALSCHAERTS Michel	<p>Cette révision du PLU ne tient pas compte des réels besoins des habitants de COGOLIN ni de l'urbanisation trop rapide et irréfléchie de ces 5 dernières années.</p> <p>- la suppression des stades du centre ville est une hérésie. Le nouvel emplacement est trop éloigné des établissements scolaires et ne permettra pas aux élèves d'y aller à pied. De plus l'accès sera difficile.</p> <p>- Cet espace vert doit le rester pour "aérer" le Centre Ville trop urbanisé</p> <p>- Les projets concernant l'emplacement de l'ancienne caserne de pompiers sont trois importants. Cet espace doit rester un lieu destiné aux espaces publics' parkings ou autres et non un lieu destiné aux logements privés.</p> <p>Ce PLU ne prévoit rien pour améliorer la circulation et surtout le stationnement dans les quartiers hors du centre ville comme Plein Soleil ou le chemin de Radasse</p> <p>Il y a trop peu d'espaces verts prévus , ou d'espaces réservés pour des infrastructures collectives.</p> <p>Bref c'est un PLU destiné à favoriser les constructions collectives privées.</p> <p>Il doit être revue par une nouvelle mu ici et non voté à la va-vite en fin de mandat.</p> <p>Je suis contre.</p>	<p>Limitation densification</p> <p>Opposition globale</p> <p>Transfert pôle sportif</p>
67	Jean Poirson	<p>Objet : enquête publique PLU</p> <p>[image: image.png]</p>	Transfert pôle sportif

66	Joelle Anziani	<p>Objet : Révision du PLU de Cogolin</p> <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Je me permets de porter un avis défavorable sur votre projet de fond de baie qui prévoit la division du terrain du Yotel en 2 parties dont une doit être urbanisée. S'il faut créer des logements, il faut le faire ailleurs, sinon :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- création de nuisances avec la destruction des espaces verts,</li> <li>- accumulation de véhicules dans cette zone de La Foux déjà bien encombrée, au désespoir des travailleurs qui l'emprunte chaque jour.</li> <li>- se méfier aussi du changement climatique, qui, avec la montée des eaux de mer, posera un problème à ce niveau.</li> </ul> <p>J'espère que vous tiendrez compte de mes préoccupations, pour un avenir serin dans un cadre naturel pour nos enfants. étant habitante du Golfe,</p> <p>Joëlle Anziani</p>	Yotel
65	Anonyme	<p>On peut pas priver nos enfants d'un stade qui est présent depuis des années lumière, de plus le club connaît un vrai problème à cause de ça . C'est nos enfants qui en subissent les conséquences et tout ça pour 10 voitures pas plus garer par jour. C'est incompréhensible.</p>	Transfert pôle sportif

64	VPIST	<p>Objet : PLU de Cogolin</p> <p>Bonjour,</p> <p>Depuis la création de l'association « Sauvons le Yotel », notre association Vivre dans la Presqu'île de St-Tropez suit avec intérêt l'évolution des projets de la municipalité de Cogolin sur le site.</p> <p>Plusieurs points retiennent notre attention :</p> <p>*1. Ce site exceptionnel dans le fond du Golfe de St-Tropez mérite de rester en l'état et donc une urbanisation, même pour une partie du site, doit en être exclue. *</p> <p>*2. Trois cent logements prévus !*</p> <p>S'ils étaient réalisés, il en, découlerait de graves conséquences</p> <p>a. Sur terre, est-ce qu'un plan de circulation est prévu ? Afin d'absorber sur des routes déjà bien saturées le volume de voitures qui s'y déverserait en période estivale, mais pas seulement, la circulation en toute saison étant intense</p> <p>b. Sur mer, le nombre de bateaux peut-il être chiffré ? Le golfe est déjà bien encombré : Yachts, bateaux de plaisance, pêcheurs professionnels. Les conflits d'usage déjà présents seront encore amplifiés.</p> <p>*3. Dérèglement climatique : *le PLU ne fait pas une étude approfondie de ce phénomène.</p> <p>a. Prise en compte de la montée des eaux : elle est inéluctable. Quelles solutions durables sont-elles envisagées pour le recul du trait de côte ?</p> <p>b. De plus, certaines parties du site sont inondables et les précipitations à venir seront de plus en plus fortes. Là encore, quelles solutions pour que les dédommagements financiers ne soient pas à la charge des contribuables ?</p>	<p>Limitation densification Yotel</p>
----	-------	---	---

c. Enfin, la capacité d'accueil de la ville de Cogolin d'ici 2050 (l'urbanisation en cours est à considérer) est-elle en compatibilité avec les orientations du SCOT ?

4. \*Le projet doit prendre en compte les nuisances sonores en mer et sur terre\*. La municipalité de Cogolin a-t-elle intégré le bruit dans son PLU pour en éviter les effets sur la santé des habitants ? Le bruit étant la forme de pollution sonore la plus préoccupante en termes de santé publique. Pour toutes ces raisons évoquées (et pour que ce dernier poumon vert du fonds du Golfe et patrimoine cogolinois), nous \*ne pouvons que donner un avis défavorable au PLU\* \*et nous renouvelons notre opposition à toute urbanisation de ce site. \*Nous vous remercions, monsieur le Commissaire enquêteur, de l'attention que vous porterez à nos remarques, afin de les faire valoir efficacement auprès des décideurs politiques.

Nous vous prions de recevoir nos très cordiales salutations.

Pierre FIARD

Membre du Conseil d'Administration

Vivre dans la Presqu'île de Saint-Tropez



63	Baptiste Courchet	<p>Objet : à l'attention de M. Christian CARMAGNOLLE - révision du PLU</p> <p>Monsieur le Président de la commission d'enquête,</p> <p>Au regard de l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Cogolin, je souhaite faire connaître ma volonté de voir mes terrains reclassés en zone agricole.</p> <p>Je suis propriétaire par donation de mes parents d'une parcelle d'un peu plus de 5,6 ha, chemin de Magnan à Cogolin, lieudit quartier Faucon, cadastrée sections B 1639 et 2710. Cette parcelle est une ancienne exploitation viticole créée par mon arrière-grand-mère, classée AOC et dont les vignes ont été arrachées à la fin des années 70.</p> <p>Je souhaite y relancer une activité agricole, en vignes ou en oliviers mais pour une obscure raison, la parcelle est aujourd'hui classée en zone naturelle et non-AOC quand toutes les parcelles attenantes sont en zone agricole et AOC, comme vous pouvez le constater sur les cartes en pièces jointes.</p> <p>J'y ai joint le certificat d'AOC datant de 1962 (sur le cadastre moderne les sections B 1639 et 2710 correspondent aux anciennes sections B 742, 743, 748 et 749)</p> <p>A l'occasion de cette enquête publique, je souhaite faire remonter cette aberration (dent creuse dans la zone agricole) et demander la réintégration de mes parcelles en zone agricole sur le PLU révisé.</p> <p>En outre, leur exploitation agricole participera à la protection contre les incendies, ces parcelles étant sur le passage des deux derniers grands feux de 2003 et 2021.</p> <p>Je vous prie d'agréer, monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de mes sentiments les meilleurs.</p> <div data-bbox="504 1149 936 1193" style="background-color: black; height: 28px; width: 193px;"></div>	Changement zonage
----	-------------------	--	-------------------

62	Anonyme	<p>Contribution faite au nom de l'association loi 1901 "Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez", voir <a href="https://www.vivre-presquile-saint-tropez.fr/">https://www.vivre-presquile-saint-tropez.fr/</a></p> <p>Depuis la création de l'association « Sauvons le Yotel », notre association Vivre dans la Presqu'île de St-Tropez suit avec intérêt l'évolution des projets de la municipalité de Cogolin sur le site.</p> <p>Plusieurs points retiennent notre attention :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ce site exceptionnel dans le fond du Golfe de Saint-Tropez mérite de rester en l'état et donc une urbanisation même pour une partie du site doit en être exclue.</li> <li>2. Trois cents logements prévus. S'ils étaient réalisés, il en découlerait de graves conséquences : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Sur terre, est-ce qu'un plan de circulation est prévu ? Afin d'absorber sur des routes déjà bien saturées, le volume de voitures qui s'y déverserait en période estivale, mais pas seulement : la circulation est intense en toute saison.</li> <li>b. Sur mer, le nombre de bateaux peut-il être chiffré ? Le golfe est déjà bien encombré : yachts, bateaux de plaisance, pêcheurs professionnels. Les conflits d'usage déjà présents seront encore amplifiés.</li> </ol> </li> <li>3. Dérèglement climatique : le PLU ne fait pas une étude approfondie de ce phénomène. <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Prise en compte de la montée des eaux : elle est inéluctable. Quelles solutions durables sont envisagées pour le recul du trait de côte ?</li> <li>b. De plus, certaines parties du site sont inondables et les précipitations à venir seront de plus en plus fortes. Là encore, quelles solutions pour que les dédommagements financiers ne soient pas à la charge des contribuables ?</li> <li>c. Enfin, la capacité d'accueil de la ville de Cogolin d'ici 2050 (l'urbanisation en cours est à considérer). Est-elle compatible avec les orientations du SCOT ?</li> </ol> </li> </ol>	<p>Limitation densification Yotel</p>
----	---------	--	---------------------------------------

4. Le projet doit prendre en compte les nuisances sonores en mer et sur terre. La municipalité de Cogolin a-t-elle intégré le bruit dans son PLU pour en éviter les effets sur la santé des habitants ? Le bruit est la forme de pollution sonore la plus préoccupante en termes de santé publique.

Pour toutes ces raisons évoquées (et pour que ce dernier poumon vert du fond du Golfe et patrimoine cogolinois soit préservé), nous ne pouvons que donner un avis défavorable au PLU. Nous renouvelons notre opposition à toute urbanisation de ce site. Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire enquêteur, de l'attention que vous porterez à nos remarques, afin de les faire valoir efficacement auprès des décideurs politiques. Nous vous prions de recevoir nos très cordiales salutations.

61	Baptiste COURCHET	<p>Monsieur le Président de la commission d'enquête,</p> <p>Au regard de l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Cogolin, je souhaite faire connaître ma volonté de voir mes terrains reclassés en zone agricole.</p> <p>Je suis propriétaire par donation de mes parents d'une parcelle d'un peu plus de 5,6 ha, chemin de Magnan à Cogolin, lieudit quartier Faucon, cadastrée sections B 1639 et 2710. Cette parcelle est une ancienne exploitation viticole créée par mon arrière-grand-mère, classée AOC et dont les vignes ont été arrachées à la fin des années 70.</p> <p>Je souhaite y relancer une activité agricole, en vignes ou en oliviers mais pour une obscure raison, la parcelle est aujourd'hui classée en zone naturelle et non-AOC quand toutes les parcelles attenantes sont en zone agricole et AOC, comme vous pouvez le constater sur les cartes en pièces jointes.</p> <p>J'y ai joint le certificat d'AOC datant de 1962 (sur le cadastre moderne les sections B 1639 et 2710 correspondent aux anciennes sections B 742, 743, 748 et 749)</p> <p>A l'occasion de cette enquête publique, je souhaite faire remonter cette aberration (dent creuse dans la zone agricole) et demander la réintégration de mes parcelles en zone agricole sur le PLU révisé.</p> <p>En outre, leur exploitation agricole participera à la protection contre les incendies, ces parcelles étant sur le passage des deux derniers grands feux de 2003 et 2021.</p> <p>Je vous prie d'agréer, monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de mes sentiments les meilleurs.</p> <p>Baptiste COURCHET [REDACTED]</p>	
----	-------------------	--	--

60

Yvonne Triay

Objet : Remarques et propositions de l'association VPIST

Depuis la création de l'association « Sauvons le Yotel », notre association Vivre dans la Presqu'île de St-Tropez suit avec intérêt l'évolution des projets de la municipalité de Cogolin sur le site.

Plusieurs points retiennent notre attention :

1. Ce site exceptionnel dans le fond du Golfe de St-Tropez mérite de rester en l'état et donc une urbanisation même pour une partie du site doit en être exclue.
2. Trois cent logements prévus. S'ils étaient réalisés, il en découlerait de graves conséquences :
  - a. Sur terre, est-ce qu'un plan de circulation est prévu ? Afin d'absorber sur des routes déjà bien saturées le volume de voitures qui s'y déverserait en période estivale, mais pas seulement, la circulation en toute saison étant intense.
  - b. Sur mer, le nombre de bateaux peut-il être chiffré ? Le golfe est déjà bien encombré : Yachts, bateaux de plaisance, pêcheurs professionnels. Les conflits d'usage déjà présents seront encore amplifiés.
3. Dérèglement climatique : le PLU ne fait pas une étude approfondie de ce phénomène.
  - a. Prise en compte de la montée des eaux : elle est inéluctable. Quelles solutions durables est-il envisagé pour le recul du trait de côte ?
  - b. De plus, certaines parties du site sont inondables et les précipitations à venir seront de plus en plus fortes. Là encore, quelles solutions pour que les dédommagements financiers ne soient pas à la charge des contribuables ?
  - c. Enfin, la capacité d'accueil de la ville de Cogolin d'ici 2050 (l'urbanisation en cours est à considérer) est-elle en compatibilité avec les orientations du SCOT ?

Limitation  
densification  
Yotel

4. Le projet doit prendre en compte les nuisances sonores en mer et sur terre. La municipalité de Cogolin a-t-elle intégré le bruit dans son PLU pour en éviter les effets sur la santé des habitants ? Le bruit étant la forme de pollution sonore la plus préoccupante en terme de santé publique.

Pour toutes ces raisons évoquées (et pour que ce dernier poumon vert du fonds du Golfe et patrimoine cogolinois), nous ne pouvons que donner un avis défavorable au PLU et nous renouvelons notre opposition à toute urbanisation de ce site. Nous vous remercions, monsieur le Commissaire enquêteur, de l'attention que vous porterez à nos remarques, afin de les faire valoir efficacement auprès des décideurs politiques. Nous vous prions de recevoir nos très cordiales salutations.

Yvonne Triay

Secrétaire générale de l'association VPIST

Objet : enquete plu cogolin  
connaissant ce site depuis des dizaine d'année  
je suis d'accord sur l'analyse de l'Association Sauvons le Yotel  
pour la REVISION n° 1 du PLU de COGOLIN  
L'association «Sauvons le Yotel» a depuis sa création (2009) pour objectif de sauvegarder le terrain communal dit du Yotel en excluant toute nouvelle urbanisation. C'est pourquoi elle entend exprimer ci-dessous son avis sur le projet de révision du PLU de Cogolin.  
Le projet du fond de baie maintient la division du site du Yotel en 2 espaces : un «espace littoral sensible à préserver» et un «espace littoral de développement».  
Nous contestons cette division car ce site forme historiquement un tout qui constitue un véritable «poumon vert» au fond du golfe. Nous sommes favorables à la création d'un «parc public naturel paysager» de 5 ha mais demandons que la partie orientale, partiellement bâtie, soit préservée afin d'accueillir notamment le personnel saisonnier du Golfe qui pâtit d'un manque criant de logements. Nous contestons la demande d'intégrer le projet de construction de 300 logements sur le terrain de l'hippodrome dans les prévisions globales de constructions du PLU. En effet, près de 2 000 nouveaux logements ont été construits sur la commune depuis 2020, logements à des prix prohibitifs excluant ainsi l'accès aux jeunes actifs.  
Concernant l'espace littoral de développement, en zone Upb, il s'agit de «circonscrire les espaces bâtis et artificialisés existants, situés en partie orientale de l'ancien hippodrome, pour autoriser un développement résidentiel intégré dans un parc paysager». (cf annexe 1). A quels espaces artificialisés est-il fait référence ? S'il s'agit des terrains de tennis, à notre avis le PLU n'est pas en conformité avec le SCOT qui maintient les terrains sportifs dans l'espace littoral sensible. (cf annexe 2.)

Opposition

Il est fait mention de 2 parcs paysagers. Dans l'espace littoral sensible, il est question d'un parc public. Nous demandons que cet espace soit clairement identifié comme patrimoine communal.

A l'étude du dossier administratif " enquête, nous nous étonnons de constater que plusieurs avis de la MRAe n'aient pas été mieux pris en compte, notamment en matière de :

- changement climatique : la MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse prospective des effets du changement climatique (p 44) ;
- retrait du trait de côte : la MRAe indique que le PLU devra faire l'objet d'une modification pour intégrer les résultats de l'étude relative au retrait de trait de côte (p 45) ;
- classement en EBC : la MRAe souligne qu'il serait plus adapté d'étendre le classement en EBC à l'ensemble de la zone pour éviter un morcellement et permettre une protection optimale de ce site (actuellement en partie classé en zone N et en partie classé en EBC) (p 49) ; cet avis est partagé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var (p 118).
- aléa de submersion marine : dans sa lettre du 24/10/2025, la DDTM souligne que le projet ne comporte aucune mention relative au PAC du 13/12/2019. Pourtant l'étude hydraulique de l'Ingérop en 2019 fait état d'un aléa très fort sur le pourtour littoral de la commune. Ce PAC doit être pris en compte (p 92) ;

Par ailleurs, il nous paraît nécessaire, à moins de 4 mois des prochaines élections municipales, de laisser la révision du PLU à la prochaine équipe municipale. En outre, la convention qui lie la ville à la SAGEP pendant 10 ans doit être dénoncée.

Rappelons que le projet d'urbanisation du Yotel fait actuellement l'objet d'une procédure devant le Conseil d'Etat.

Pour tous ces motifs, l'Association Sauvons le Yotel est opposée à ce projet de révision du PLU.  
rali benkhedda

58	souillard gracieuse	<p>Déclassement des zones agricoles pour y implanter le futur pôle sportif et implantation d'un lotissement:</p> <p>Nous nous étions déjà exprimés en juin 2025 NEGATIVEMENT, sur le livre blanc lors de la présentation du PLU.</p> <p>Les aménagements prévus auront des incidences graves sur 4 plans:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Environnemental: encore des constructions bétonnées sur un poumon vert de l'agglomération. Sans parler de l'accroissement certain du flux de circulation sur des routes déjà saturées;</li><li>- Social: les enfants sans moyen de transport ne pourront se rendre à leurs activités sportives sans autonomie. Les familles modestes seront absentes du projet.</li><li>- Financier: le coût associé à ces projets, ces nouvelles installations et la démolition des anciennes semblent être disproportionnées au regard du budget de la commune;</li><li>- Economique: le besoin en transport en commun payé par la ville pour acheminer les scolaires en y associant le personnel de surveillance dans les cars par exemple, n'est absolument pas à négliger.</li></ul> <p>Pour conclure, la révision du PLU telle qu'elle est présentée aujourd'hui, va à l'encontre totale des objectifs de développement durable et engage sérieusement la commune dans une trajectoire irréversible, coûteuse et risquée pour ses habitants.</p> <p>Car une ville durable est une ville qui optimise l'existant plutôt que de le sacrifier. C'est une ville qui sécurise son territoire face aux aléas climatiques et qui place le bien-être de tous, la jeunesse et la qualité de vie au cœur de ses priorités.</p> <p>Privilégions une fois pour toute, une vision plus sobre et réellement tournée vers l'avenir!</p> <p>Nous réitérons ici avec force et conviction notre avis défavorable sur ces projets.</p> <p>Cordialement.</p> <p>Mr et Madame Souillard, habitants de Cogolin depuis 1982.</p>	Transfert pôle sportif
----	---------------------	---	------------------------

57	David Ben Denoune	<p>Objet : Enquete Publique Révision PLU</p> <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Par la présente, je vous informe de mon opposition à la modification du PLU de notre ville de Cogolin pour les projets que la mairie porte.</p> <p>En particulier le déclassement de la zone agricole de l'Argentière pour la rendre constructible afin d'y implanter un lotissement et un plateau sportif en remplacement du stade et des gymnases existants en ville.</p> <p>Ce projet va à l'encontre de toute logique d'aménagements urbains modernes et des contraintes environnementales que nous devons anticiper.</p> <p>Les risques concernant ces parcelles, la circulation de véhicule, les DEPENSES pour construire de nouvelles structures sportives alors que celles que nous avons sont bien placées et en TRES bon état.</p> <p>Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ce courrier,</p> <p>Cordialement, M David Ben Denoune [REDACTED] Cogolin</p>	Transfert pôle sportif
56	Isabelle Amory	<p>Objet : plu</p> <p>Je suis contre le déclassement agricole de la zone de l'Argentière à Cogolin.</p> <p>&lt;<a href="https://www.avast.com/sig-email?utm_medium=email&amp;utm_source=link&amp;utm_campaign=sig-email&amp;utm_content=webmail">https://www.avast.com/sig-email?utm_medium=email&amp;utm_source=link&amp;utm_campaign=sig-email&amp;utm_content=webmail</a>&gt;</p> <p>Sans virus.www.avast.com</p> <p>&lt;<a href="https://www.avast.com/sig-email?utm_medium=email&amp;utm_source=link&amp;utm_campaign=sig-email&amp;utm_content=webmail">https://www.avast.com/sig-email?utm_medium=email&amp;utm_source=link&amp;utm_campaign=sig-email&amp;utm_content=webmail</a>&gt;</p> <p>&lt;#DAB4FAD8-2DD7-40BB-A1B8-4E2AA1F9DFD2&gt;</p>	Transfert pôle sportif

55	Anonyme	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Je me permets de préciser en complément de la contribution numéro 10 que la parcelle AA 251 pour laquelle je demande le classement en zone constructible se situe à l'intérieur du triangle d'urbanisation.</p> <p>Je vous remercie,          Bien sincèrement,          Emmanuelle Revel</p>	Constructibilité
54	Cazenave Elvira	<p>Je veux que le site du Yotel soit préservé, c'est un véritable joyau naturel de notre patrimoine, qu'il reste dans l'état actuel. Il faut arrêter de détruire ces espaces naturels qui sont un atout incontestable de Cogolin. Arrêter de tout bétonner, ce n'est plus en accord avec le tournant qui doit être pris, de préservation des espèces et de la nature.</p> <p>De plus il faut une prise en compte des effets prévisibles du changement climatique, avec les risques de recul du trait de côte, de submersion marine etc...</p> <p>Pour connaître très bien cet endroit, j'y viens régulièrement depuis plus de 50 ans, je sais qu'il a déjà été beaucoup de fois inondé !</p> <p>Et pour terminer, c'est un lieu emblématique des années 70/80 avec un camping énormément fréquenté et réputé à l'époque.</p> <p>Une nouvelle mairie devrait redorer son image avec ce genre de bonne action et décision !</p> <p>Je vous remercie!</p>	Yotel

53	Emmanuelle Jehanno	<p>Objet : OBSERVATIONS REVISION PLU COGOLIN A L'ATTENTION COMMISSAIRE ENQUETEUR</p> <p>Bonjour,</p> <p>Voici mes réflexions sur le projet de révision du PLU de Cogolin :</p> <p>Ce projet est aberrant à tous points de vue :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- c'est de la folie de développer des constructions dans un espace forestier soumis à un aléa incendie fort, comme en témoignent les feux de 2003 et 2021.</li><li>- il met en péril une zone d'habitat de plusieurs espèces protégées dont la tortue d'Hermann.</li><li>- il ne permettrait plus aux 1800 élèves des écoles et collèges de la ville de se rendre à pied sur le stade et les gymnases existants pour pratiquer leurs activités d'éducation physique. Il nécessiterait l'organisation de transports par bus onéreux en bilans financier et carbone.</li><li>- il dégraderait fortement le contexte éducatif et sportif de la commune qui l'a déjà été par l'amputation de la moitié du stade synthétique pour le transformer en parking inutile.</li><li>- il aurait des conséquences sociales graves en privant les jeunes d'un espace de loisirs de proximité qu'ils utilisent quotidiennement. Leur désœuvrement pourrait les entraîner vers la délinquance.</li><li>- il constitue une gabegie économique puisqu'au coût financier de la construction des nouvelles installations (non chiffré) s'ajoutera celui de la démolition des installations existantes en bon état de fonctionnement si elles sont entretenues régulièrement.</li></ul> <p>Emmanuelle Jehanno</p>	Transfert pôle sportif
----	--------------------	--	------------------------

52	Mme Diart Patricia	<p>Objet : Révision du PLU</p> <p>Bonjour,</p> <p>Je suis opposée à la construction de nouvelles installations sportives en lieu et place de celles existantes, pour les raisons environnementales, économiques et sociales connues qui dégraderait la situation de notre commune et la vie du village</p> <p>Aujourd'hui les élèves peuvent se déplacer facilement pour rejoindre le gymnase, sans nécessité de transport.</p> <p>Au regard des risques d'incendie omniprésents que nous connaissons, il est inconscient de construire dans un espace forestier qui de surcroît met en péril les espèces protégées dont la tortue d'Hermann.</p> <p>Le budget de la commune ne permet pas des dépenses qui n'amélioreront en rien le quotidien des familles et des Cogolinois.</p> <p>Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte mon avis qui je l'espère pourra stopper ce projet inopportun.</p> <p>Cordialement Mme Diart Patricia,</p>	Transfert pôle sportif
51	Anonyme	Je suis contre la délocalisation du stade	Transfert pôle sportif

50	M Bizeau	<p>Objet : Avis modification du Plu cogolin</p> <p>Bonjour,</p> <p>Je vous écris pour vous faire part de mon inquiétude concernant le projet de modification du Plu avec le déplacement des infrastructures sportives en périphérie de la ville ce qui va fortement, entraver l'accès des jeunes aux terrains de sport, augmenter la circulation alors que les routes n'ont pas été élargies ni modifiées, pénaliser le budget de la commune avec l'obligation de mettre en place des transports pour les activités sportives scolaires. De plus la démolition de ces infrastructures pour céder les terrains à des sociétés immobilières ne va que densifier la circulation dans un centre ville déjà saturé depuis la construction des 15 ensembles immobiliers depuis 5 ans.</p> <p>Le rassemblement de toutes les activités sportives à l'extérieur va compliqué la circulation, l'accès des personnes peu véhiculées, la mixité sociale au sein des clubs et va détruire une zone naturelle tampon en bordure de ville.</p> <p>Je suis donc contre cette modification qui n'entraînera que davantage de complications et de désagréments aux habitants réels de cogolin.</p> <p>Cordialement M Bizeau</p>	Transfert pôle sportif
----	----------	--	------------------------

Objet : Observations sur la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cogolin

Madame la Commissaire enquêtrice,

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cogolin, je souhaite formuler les observations suivantes et exprimer mon opposition à cette révision.

La modification majeure apportée par ce projet concerne le déclassement de la zone agricole et naturelle de l'Argentière afin de la rendre constructible, dans l'objectif d'y implanter un lotissement et un plateau sportif, en remplacement des équipements sportifs actuellement situés en centre-ville (stade et gymnases).

Je considère ce projet comme incohérent, dangereux et contraire à l'intérêt général, pour les raisons suivantes :

1. Un risque incendie majeur et incompatible avec l'urbanisation projetée

Le site de l'Argentière est un espace forestier reconnu comme étant soumis à un aléa incendie fort, comme l'ont tragiquement démontré les feux de 2003 et de 2021. Urbaniser une telle zone va à l'encontre des principes élémentaires de prévention des risques naturels et expose inutilement les futurs habitants ainsi que les équipements publics.

2. Une atteinte grave à la biodiversité et aux espèces protégées

Le secteur concerné constitue un habitat naturel de plusieurs espèces protégées, notamment la tortue d'Hermann, espèce strictement protégée au niveau national et européen. Le déclassement de cette zone et sa mise en constructibilité entraîneraient une dégradation irréversible de ces milieux naturels.

3. Une régression majeure pour l'accès des jeunes aux équipements sportifs

49

Alexis Bavetta

Les équipements sportifs actuels sont accessibles à pied pour environ 1 800 élèves des écoles et collèges de Cogolin, dans le cadre de l'éducation physique et sportive. Leur déplacement en périphérie rendrait cet accès impossible à pied et nécessiterait la mise en place de transports en bus, coûteux financièrement et contraires aux objectifs de réduction de l'empreinte carbone.

4. Une dégradation du contexte éducatif et sportif communal

La commune a déjà subi une détérioration de son offre sportive avec l'amputation d'une partie du stade synthétique, transformée en parking dont l'utilité interroge. La suppression totale des équipements sportifs de proximité aggraverait encore cette situation et porterait atteinte à la qualité de vie des jeunes et des associations sportives.

5. Des conséquences sociales préoccupantes

Priver les jeunes d'un espace de loisirs de proximité, utilisé quotidiennement, risque d'entraîner un phénomène de désœuvrement et de fragilisation sociale, avec des conséquences potentielles en matière de tranquillité publique et de cohésion sociale.

6. Une incohérence et une gabegie économique

Le projet constitue une aberration financière

- le coût de construction des nouvelles installations sportives n'est pas clairement chiffré ;
- il s'y ajouterait le coût de démolition d'équipements existants en bon état de fonctionnement, sous réserve d'un entretien normal ;
- cette logique va à l'encontre des principes de sobriété foncière et de bonne gestion des finances publiques.

Transfert pôle sportif

		<p>Pour l'ensemble de ces raisons, je demande que la commission d'enquête émette un avis défavorable sur cette révision du PLU, et que le déclassement de la zone de l'Argentière soit abandonné au profit de solutions respectueuses de l'environnement, de la sécurité des personnes, de l'accès aux équipements publics et de l'intérêt général.</p> <p>Je vous remercie par avance de l'attention portée à la présente contribution.</p> <p>Veuillez agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.</p> <p>Alexis Bavetta  </p> <p>83310. Cogolin</p>	
48	Martine	<p>Étant native de la ville de Cogolin, je contribue à ce que toutes les infrastructures sportives restent en lieu et place à proximité des établissements scolaires comme aujourd'hui. En effet, les écoliers et collégiens bénéficient d'un énorme avantage de pouvoir s'y rendre à pieds. Cela ne coûte rien à la commune. Je les vois tous les jours se rendre aux différentes infrastructures. Croyez moi c'est un énorme atout pour eux.</p> <p>Ne les privez pas de cela, ce serait dramatique pour tous ces enfants. Je vous remercie de bien vouloir écouter tous les cogolinois et cogolinoises qui sollicitent l'intérêt de garder ces infrastructures sportives en lieu et place pour leurs enfants.</p>	Transfert pôle sportif

47	LEMBO Cécile	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Habitante de la commune de Cogolin depuis 15 ans, je souhaite exprimer ma vive opposition à la révision du PLU en prévision du déplacement des infrastructures sportives du centre-ville à la périphérie.</p> <p>Ce problème soulève plusieurs préoccupations majeures.</p> <p>Tout d'abord, l'implantation d'un centre sportif sur des terres agricoles va l'encontre des enjeux actuels de préservations des espaces naturels et agricoles. Ces terrains constituent une ressource précieuse pour l'équilibre environnemental de notre territoire. Leur artificialisation apparait difficilement justifiable alors que des solution alternatives existent.</p> <p>Ensuite, le déplacement des infrastructures en périphérie entrainerait une perte d'accessibilité pour les habitants, en particulier les jeunes écoliers et collégiens qui n'ont actuellement que quelques minutes de marche pour y accéder, et les personnes non véhiculées. Le gymnase et le stade participent à la dynamisation du centre-ville et à la cohésion sociale. L'éloignement favoriserait l'usage de la voiture et des bus pour les scolaires et irait là encore à l'encontre des objectifs de réduction des déplacements motorisés.</p> <p>Enfin, le coût de ce projet, à ce jour inconnu, sera à n'en pas douté particulièrement élevé et disproportionné au regard des finances communales et des bénéfices attendus. Un complexe sportif ne générant pas de revenus seulement des dépenses de fonctionnement. Dans un contexte budgétaire contraint, il me semble essentiel de privilégier des solutions plus économes, telles que la rénovations des équipements existants.</p>	Transfert pôle sportif
----	--------------	---	------------------------

		<p>De plus les terrains actuellement occupés par le gymnase et le stade risque de tomber aux mains des promoteurs, alors que la bétonisation de notre village atteint déjà ses limites au niveau des parkings, de la circulation et des infrastructures.</p> <p>Pour l'ensemble de ces raisons, je demande que ce projet de modification du PLU soit reconsidéré, et qu'une véritable concertation avec les habitants soit engagée afin d'étudier des alternatives plus respectueuses de l'environnement, des finances publiques et de l'intérêt général.</p> <p>Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette contribution et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p>Cécile LEMBO</p>	
46	lembo eduino	<p>Bonjour,</p> <p>Je suis fortement opposé à ce projet parce que c'est du gaspillage d'argent public qui n'apporte aucun bénéfice à mes enfants qui actuellement ont déjà toutes les infrastructures sportives à proximité.</p> <p>En conséquence je invite la municipalité à laisser tomber ce projet inutile et d'arrêter une fois pour toutes cette course effrénée à la bétonisation de notre commune depuis l'arrivée de Mr Lansade et ses acolytes qui n'ont fait que détériorer le cadre de vie de notre ville.</p>	<p>Limitation densification</p> <p>Transfert pôle sportif</p>

45	GEORGES	<p>22 12 2025</p> <p>Contribution de Georges GONTIER Membre de l'association Sauvons le Yotel</p> <p>Je confirme ma solidarité avec cette association pour le maintient du site du Yotel en une seule unité territorial et la création d'un parc naturel public paysager de 5 ha . Ce terrain doit rester à la disposition de la mairie quand à sa gestion . J'acquiesce au fait de la demande que la partie oriental soit préservé en son l'état , permettant ainsi d'accueillir des personnels saisonniers . Sans entré dans le détail ,je considère nécessaire de rejeter la convention qui lie la ville à la SAGEP. Par ces motifs je soutiens la décision de l'association Sauvons le Yotel à s'opposer à la révision du PLU</p> <p>GONTIER Georges</p>	Yotel
44	Patrick Hermier	<p>Au nom des élus d'opposition de la commune de Cogolin et incluant un addendum</p>	Constructibilité Opposition globale Transfert pôle sportif Yotel
43	Anonyme	<p>Le site du Yotel doit rester le poumon vert du golfe. Il est important d'arrêter cette urbanisation massive qui ne sert qu'à loger des vacanciers ou faire du AIRBNB. Nos enfants natifs du golfe n'arrive plus à se loger et pourtant les promotions ne cessent de pousser. Ce site d'autant plus sera rapidement touché par le changement climatique et la montée des eaux.</p> <p>Je suis contre le projet proposé concernant le Yotel</p>	Yotel

42	Garibal Lissamma	<p>Je suis opposée au projet de déplacement du stade en dehors du centre ville de Cogolin. Le stade doit rester accessible à tous, notamment aux jeunes sportifs et à leurs familles. De nombreux parents n'ont pas où ne peuvent pas se déplacer facilement jusqu'en pleine campagne. construire un stade dans la forêt impliquerait en plus coupe de nombreux arbres, ce qui va à l'encontre des enjeux environnementaux actuels. Par ailleurs, la ville de Cogolin est fortement endettée pour nombreuses années, engager un programme qui coûtera plusieurs millions d'euros ne me semble ni prioritaire ni raisonnable. enfin Cogolin compte déjà beaucoup d'immeubles et souffre d'un manque d'important de place de stationnement. il serait préférable d'améliorer l'existant et de préserver l'équilibre du centre ville .</p>	Transfert pôle sportif
41	braconier jean paul	<p>Monsieur le Président de la Commission bonjour à vous en premier. Je suis contre Pourquoi: Un renouvellement urbain et proposer de regrouper les activités sportive hors de ville sans avoir proposé une étude sur le comment y aller sans risque: pas de trottoir, chemin pas très large , pas de piste cyclable et trottinettes, pas de parking- un prof de gym pourra t il y aller durant l heure gym vu l éloignement et les risques . Une ville durable rapprocher les lieux de vie par le cheminement piétons pourquoi pas vu la circulation de l été et de plus marcher avec un sac à provision avec le dérèglement climatique en pleine été on a pas toujours 20 ans . Patrimoine bâti de qualité cela dépend avec le temps de habitants et des coûts d entretiens . Un dernier point sur le stade son éloignement risque t il pas de devenir un lieux de mauvaise rencontres et "fumoir " vu l évolution de la vie ? Ville verte le sous sol peut il recevoir des arbres avec les racines en profondeur et l eau par la pluie,?</p>	Transfert pôle sportif Végétalisation espaces verts

40	SIGEO pour Réseau de Transport d'Electricité (RTE)	<p>Objet : Participation PPA - RTE - EP - Révision du PLU de Cogolin</p> <p>A l'attention de Mr CARMAGNOLLE</p> <p>Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception.</p> <p>Sincères salutations, Sophie GUIDONI</p> <hr/> <p>SIGEO - Prestataire RTE -Activité Urbanisme GUIDONI Sophie -Chargée de mission urbanisme Aménagement du Territoire - Géomatique &amp; Cartographie Hydrologie,hydraulique, urbanisme &amp; environnement</p>  <hr/> <p>P Merci de considérer l'impact environnemental avant d'imprimer ce message</p>	Servitude d'utilité publique
39	MEISCH Sabine	<p>Objet : Enquête publique</p> <p>Je m'oppose à la révision du PLU Je pense que c'est très bien que les infrastructures sportives restent dans la ville pour tous les usagers .</p>	Transfert pôle sportif

38	HAUSS Michel	<p>Objet :</p> <p>déclasser une zone agricole pour y construire un nouveau complexe sportif est un contresens.</p> <p>Les trajets futurs des élèves entraîneront</p> <p>a) un temps important pris sur le programme scolaire sport,</p> <p>b) une pollution avec une gêne de circulation (déjà problématique) dans l'hypothèse d'un déplacement en car ou autres.</p> <p>L' emplacement actuel des stades est incontestablement un plus, car ils sont, pour le stade en herbe un espaces vert précieux et pour les synthétiques un espace de jeux très apprécié par les enfants du village.</p> <p>Michel Hauss</p>	Transfert pôle sportif
----	--------------	---	------------------------

37	Anonyme	<p>Après relecture des propositions pour le nouveau PLU, je souhaite vous faire part de mon profond désaccord en ce qui concerne l'intégralité des projets envisagés.</p> <p>En toute logique une commune qui manque déjà cruellement de stationnements et d'infrastructures correctes et entretenues n'a nullement besoin d'immeubles supplémentaires. Une commune dont les finances et le patrimoine ont fondu comme neige au soleil ces dernières années n'a nul besoin de promoteurs ambitieux qui viennent s'enrichir en détruisant drastiquement notre confort de vie.</p> <p>Notre commune n'a également nul besoin d'un nouveau complexe sportif démesuré et excentré à plusieurs dizaine de millions d'euros, alors que nous disposons d'équipements en Centre Ville ce qui est un véritable atout pour nos écoles et les petits Cogolinois.</p> <p>Je m'oppose également à l'urbanisation du site du YOTEL et à la Zone Mistral sur le Plateau du CARRY qui n'ont nul besoin d'être détruit et saccagé pour y implanter de nouvelles constructions. Ne construisons plus rien tant que les infrastructures ne sont pas en capacité d'accueillir de nouveaux arrivants.</p> <p>Et pour finir je dénonce fermement et avec aberration le contrat qui unis la commune à la SAGEP.</p> <p>Il est hallucinant que l'aménagement de notre commune ait pu être mis entre les mains d'une entreprise extérieure dont elle ne tirera absolument aucun bénéfice.</p> <p>A quoi sont payer nos élus s'ils confient le travail pour 10 ans à des sous traitants ?</p>	<p>Limitation densification Transfert pôle sportif</p>
36	Lambert Catherine	<p>Je suis contre la modification du PLU contre le changement de terrains agricoles en zone sportive et à la décentralisation, et à toutes modifications avant les prochaines élections municipales en effet laissez aux futurs élus de décider pour les prochaines années.</p>	<p>Transfert pôle sportif</p>

35	Anonyme	<p>Bonjour,</p> <p>Tout les projets pour Cogolin ne sont pas acceptable , prévoir le stade a l'autre bout de cogolin est pas du acceptable.</p> <p>Tout les projet de parking et projet immobilier a modifier au plus vite comme le parking Mandes en hauteur ne vas pas avec la ville de Cogolin.</p> <p>La caserne des pompiers je proposerais de faire boutique car la rue est completement Morte est desserte</p>	Transfert pôle sportif
34	Abalain Frédéric	<p>Je suis contre ce projet, de révision du PLU, démentiel qui n'a aucune nécessité d'être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-- des sommes astronomiques vont être engagées plus de 40 millions d'euros qui vont être à la charge des contribuables cogolinois</li> <li>-- des équipements sportifs non nécessaires puisqu'ils sont déjà existants</li> <li>-- des transports pour les scolaires et les associations qui engendreront des frais supplémentaires</li> <li>-- les terrains n'appartiennent pas à la commune et certains propriétaires ne sont pas vendeurs</li> <li>-- donc des dépenses inconsidérées, irréfléchies et insupportable pour la commune</li> <li>-- pour toutes ces raisons et parce que les élections municipales sont dans 3 mois et il serait bien que ce programme soit suspendu et repensé avant que la commune ne croule sous les dettes</li> </ul>	Transfert pôle sportif
33	Acquatella Patricia	<p>Je suis contre la modification du PLU. Je suis contre la vente des stades de Cogolin lieu accessible à nos jeunes nos écoliers nos sportifs. Je suis contre le complexe sportif hors de prix et l'installation des structures sur des zones agricoles</p>	Transfert pôle sportif
32	Ludivine	<p>Contre le nouveau pôle sportif avec de l'argent que nous n'avons pas !!!</p> <p>Les 2 stades sont très bien là où ils sont et surtout très pratique pour nos jeunes de s'y rendre à pieds ....</p> <p>Tous ces projets sont complètement absurdes alors que les infrastructures existent déjà !!</p> <p>Stop au bétonnage....</p>	Transfert pôle sportif

31	Anonyme	Je suis contre tous changements du plu.cela est aberrant.	Opposition globale
30	Cardoso	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Par la présente, je souhaite exprimer mon opposition au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant le terrain situé zone de L'Argentiere ( projet pôle sportif) actuellement non constructible.</p> <p>Cette opposition repose sur plusieurs éléments majeurs, tant environnementaux que sécuritaires.</p> <p>Tout d'abord, ce terrain constitue un milieu naturel abritant une faune protégée, notamment la présence avérée de tortues, de lézards ocelés ... espèces dont la préservation est reconnue et encadrée par la réglementation environnementale. Toute urbanisation de cette zone entraînerait une atteinte irréversible à cet écosystème fragile et irait à l'encontre des principes de protection de la biodiversité et de développement durable.</p> <p>Par ailleurs, ce terrain est situé en zone à risque incendie classée "zone feu noir", classification qui interdit ou limite strictement la construction de maisons individuelles en raison du danger élevé pour les personnes et les biens. Autoriser un changement de zonage dans ce secteur exposerait les futurs habitants à un risque majeur et engagerait la responsabilité des autorités publiques en cas de sinistre.</p> <p>En outre, les conditions de sécurité routière sont manifestement insuffisantes. Les voies d'accès, telles que le chemin du Faucon et le chemin des Mines, sont des routes étroites, initialement conçues comme des chemins ruraux, peu adaptées à une augmentation du trafic automobile. L'absence totale de trottoirs ou d'aménagements sécurisés pour les piétons représente un danger réel, notamment pour les enfants, les personnes âgées et les usagers vulnérables.</p> <p>L'urbanisation de ce secteur entraînerait inévitablement une augmentation de la circulation, aggravant ainsi les risques d'accidents et dégradant la qualité de vie des riverains existants.</p>	Transfert pôle sportif

Il convient également de souligner que la création de ce pôle sportif est prévue dans un secteur excentré du centre-ville. Cette localisation risque d'engendrer des difficultés d'accès pour les licenciés, notamment en termes de déplacements, de temps de trajet et de dépendance aux moyens de transport (inexistant) ce qui pourrait constituer un frein à la pratique sportive régulière.

Au regard de ces éléments — préservation de la faune, risques incendie élevés, insécurité routière et piétonne, et inadaptation des infrastructures existantes — il apparaît que ce projet de modification du PLU n'est ni justifié ni compatible avec une gestion responsable et durable du territoire.

Je vous demande donc de bien vouloir renoncer à ce changement de zonage et de maintenir le caractère non constructible de ce terrain.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

29	Victoire	<p>Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>En tant que riveraine, j'exprime mon avis défavorable au projet d'implantation d'un pôle sportif sur le secteur naturel de l'Argentière.</p> <p>Ce secteur n'est pas un terrain vague, mais un espace naturel fragile abritant notamment des tortues d'Hermann (espèce protégée). Sa destruction effacerait l'un des derniers poumons verts du centre-ville, essentiel à la biodiversité, aux promenades et à la qualité de vie du quartier.</p> <p>Déplacer les installations sportives, actuellement accessibles à pied au centre-ville, rompt le lien de proximité essentiel pour les jeunes, les écoles et les clubs.</p> <p>Détruire des équipements existants et fonctionnels pour reconstruire dans un secteur écologiquement sensible représente une dépense publique lourde et injustifiée.</p> <p>L'entrée prévue du projet, passant par notre voie privée et étroite, pose de graves problèmes de sécurité et de circulation</p> <p>Pour toutes ces raisons, je demande que le secteur de l'Argentière soit préservé et que la révision du PLU soit reconsidérée.</p> <p>Je vous remercie de prendre en compte ma contribution.</p> <p>Cordialement,</p>	Transfert pôle sportif
----	----------	--	------------------------

Cher membre de la commission d'enquête, Bonjour,

En tant qu'architecte intervenant régulièrement sur le territoire, l'évolution du zonage du secteur ouest du chemin de Faucon m'interpelle, notamment au regard des objectifs de développement urbain et de l'intégration du Porter à Connaissance sur l'aléa incendie. Je souhaite formuler à ce sujet une observation.

Le secteur Ouest du chemin de Faucon est aujourd'hui classé en zone UEb et correspond à un tissu urbain existant, bâti et structuré depuis de nombreuses années.

Le projet de révision du PLU prévoit de reclasser ce secteur en zone Ubd, en lui appliquant des contraintes urbanistiques très fortes, notamment l'interdiction de toute nouvelle construction à destination d'habitation et la limitation des extensions des constructions existantes à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une seule fois.

Ce nouveau zonage s'appuie notamment sur l'intégration du Porter à Connaissance relatif au risque incendie transmis par le Préfet. Si la prise en compte de ce risque est parfaitement légitime, son application dans ce secteur soulève néanmoins des interrogations quant à la cohérence globale du projet.

En effet, dans le même document du PLU, une nouvelle zone 1AUa est créée immédiatement en arrière de ce secteur, avec pour objectif l'ouverture à l'urbanisation future et la construction de logements. Cette zone 1AUa se retrouve de fait en première ligne face aux espaces agricoles et forestiers ainsi qu'aux risques d'incendie, tandis que le secteur existant, déjà urbanisé, se voit appliquer des règles plus restrictives, limitant fortement toute possibilité d'adaptation, de rénovation ou d'évolution du bâti existant.

La combinaison du nouveau zonage Ubd et des prescriptions issues du PAC conduit ainsi à une superposition de contraintes qui pèse sur des parcelles déjà construites, sans distinction entre les situations, les configurations d'accès, la défendabilité ou les possibilités réelles de mise en sécurité des biens existants.

Il en résulte une incohérence de traitement entre les différents secteurs du chemin du Faucon, au regard de la morphologie urbaine existante et du développement projeté de la zone 1AUa. D'un côté, on verrouille les possibilités d'évolution d'un secteur urbain constitué, de l'autre, on ouvre à l'urbanisation un secteur qui sera pourtant en première ligne face aux risques naturels. Il semble plus cohérent de retravailler le périmètre de ce secteur et de le rattacher à un zonage de type Ubc, correspondant à une zone urbaine constituée, ou du moins d'adapter les règles afin qu'elles puissent accompagner l'évolution globale du secteur. Le principe de couronnes urbaines est pertinent, mais il serait préférable d'adopter des règles proportionnées, par exemple au moyen d'un pourcentage d'emprise ou de surface, plutôt qu'une limite uniforme et très restrictive de 20 m<sup>2</sup>.

Le développement prévu en zone 1AUa redéfinit en effet l'organisation et la lecture de l'ensemble du secteur. Dans ce contexte, il apparaît paradoxal que les zones déjà bâties soient davantage contraintes, alors que la nouvelle zone appelée à s'urbaniser sera, elle, davantage exposée aux risques naturels.

Afin de rendre cette observation plus compréhensible, un document illustratif est joint à la présente contribution. Il permet de visualiser la situation du secteur concerné, les zonages projetés et leur articulation avec le risque incendie tel qu'il ressort du Porter à Connaissance. Enfin, concernant le zonage 1AUb ainsi que le projet de développement d'un complexe sportif évoqué dans le PLU, je formulerai une observation distincte.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à cette observation et reste attentif à la suite donnée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

27	Bettina Neiss	<p>Objet : Révision PLU</p> <p>Bonjour,</p> <p>Je me permets de vous adresser ce courriel afin d'exprimer ma vive inquiétude et mon opposition au projet actuellement envisagé concernant la construction du futur pôle sportif dans le secteur de l'argentiére</p> <p>Ce projet, s'il devait voir le jour, entraînerait une dénaturation majeure d'une vaste zone naturelle et forestière, précieuse pour l'équilibre écologique local, mais aussi pour la qualité de vie des habitants.</p> <p>De plus, lors des incendies de fin août 2021, cette zone avait été entièrement brûlée.</p> <p>Cette zone boisée abrite une population de tortues d'Hermann, une espèce protégée par la législation française et européenne. La destruction de leur habitat constituerait une infraction grave à la protection de la biodiversité et un véritable massacre écologique, irréversible.</p> <p>Par ailleurs, le déplacement des activités sportives du centre ville serait une perte pour les jeunes et les habitants non véhiculés. Le projet risque donc de priver une partie de la population d'un accès direct au sport au profit d'une urbanisation démesurée.</p> <p>Enfin, l'éventuel ajout de logements dans une zone déjà fragile sur le plan des infrastructures entraînera une surcharge de la circulation, ainsi que des problèmes importants de stationnement, que notre commune ne semble pas prête à absorber.</p> <p>Et sans compter le coût du projet ...</p> <p>Je vous invite donc à reconsidérer ce projet, et à engager un véritable dialogue avec les habitants pour construire une alternative qui respecte notre patrimoine naturel, notre qualité de vie, et la protection des espèces.</p> <p>Bien cordialement,</p> <p>Bettina Neiss</p> 	Transfert pôle sportif
----	---------------	--	------------------------

26	Anonyme	<p>Je suis totalement contre la destruction des zones vertes qui font la valeur de notre commune et de notre région.</p> <p>Il faut arrêter cette frénésie de constructions!</p> <p>restons cohérent</p> <p>après avoir eu la zone du carry en prévision maintenant l'argentière pour un pôle sportif stop .</p> <p>merci de votre compréhension.</p>	Transfert pôle sportif
25	Anonyme	<p>ils nous semblent indispensables de conserver un maximum d'espaces verts après l'urbanisation désastreuse et en dépit du bon sens depuis plusieurs années de Cogolin, problèmes de stationnement insolubles pour se rendre au centre ville et circulation devenue infernale, il serait grand temps de prendre des décisions raisonnables</p>	<p>Limitation densification</p> <p>Mobilité</p> <p>Végétalisation</p> <p>espaces verts</p>
24	bauchet	<p>je souhaite voir le reclassement de la zone cadastrée AV463 en zone naturelle N ou agricole A pour des risques incendies important très fort sur le secteur en référence aux incendies de 2021 qui ont été proches et anxiogènes.</p> <p>puis pour la préservation du site et éviter l'urbanisation et sa pression foncière .</p> <p>le terrain présente un intérêt écologique protégé.</p> <p>la tortue d'Hermann est présente dans ce secteur préservant la faune et la flore.</p> <p>pour les générations futures il est temps de freiner cette urbanisation galopante irréfléchie.</p>	Limitation densification
23	LOUIS Dominique	<p>Objet : Révision du PLU</p> <p>Nous sommes opposés à la révision du PLU et contre la suppression des terrains classés en zone agricole du secteur de l'argentière , ils nous semblent indispensables de conserver un maximum d'espaces verts après l'urbanisation désastreuse et en dépit du bon sens depuis plusieurs années de Cogolin, problèmes de stationnement insolubles pour se rendre au centre ville et circulation devenue infernale, il serait grand temps de prendre des décisions raisonnables</p> <p>Mme LOUIS Dominique</p> <p>Envoyé avec SFR Mail pour iOS</p>	<p>Limitation densification</p> <p>Mobilité</p> <p>Transfert pôle sportif</p>

22	Poinas Alexi	Je participe au plu Je suis contre ses projets de constructions et le pole sportifs pour les enfants et le coeur de la ville	Opposition globale Transfert pôle sportif
21	Fernandez Sandra	<p>Habitante de Cogolin, je tiens à exprimer mon opposition à l'ajout de nouveaux logements dans le cadre du PLU. Ce matin encore, j'avais un rendez-vous en ville. J'avais prévu 20 minutes pour y aller, ce qui me semblait largement suffisant. Pourtant, malgré cette marge, je suis arrivée en retard : la route principale était saturée, on avançait au pas, impossible de circuler normalement.</p> <p>La situation est déjà compliquée au quotidien. Ajouter des logements ne fera qu'aggraver les choses. Plus d'habitants, c'est forcément plus de voitures, donc plus de bouchons sur des axes qui ne supportent déjà plus le trafic actuel. Les places de parking manquent, et la moindre sortie devient un parcours du combattant.</p> <p>Je sors de chez moi, c'est inlassablement des va-et-vient de voiture, telle une autoroute, je n'ai pas envie que cela s'empire</p> <p>Les infrastructures ne suivent pas. Elles sont déjà sous pression, qu'il s'agisse de la circulation, du stationnement ou des services publics. Construire davantage, ce serait ignorer la réalité que vivent les Cogolinois chaque jour.</p> <p>Enfin, notre ville manque cruellement d'espaces verts. Contrairement à d'autres communes qui préservent des zones naturelles, ici chaque mètre carré semble voué à être bétonné. Nous avons besoin de respirer, pas de densifier encore plus.</p> <p>Pour toutes ces raisons, je soutiens pleinement la pétition contre l'augmentation des logements à Cogolin.</p>	Limitation densification Mobilité
20	Garibal	Je suis absolument contre le changement de PLU qui va favoriser encore plus de constructions de nouveaux immeubles donc beaucoup de béton et donc de plus en plus d'inondations au lieu de conserver les espaces verts primordiales pour notre commune . Je suis bien sûr contre le déplacement du stade à l'extérieur	Limitation densification Transfert pôle sportif

19	Garibal	Je suis absolument contre le changement de PLU qui va favoriser encore plus de constructions de nouveaux immeubles donc beaucoup de béton et donc de plus en plus d'inondations au lieu de conserver les espaces verts primordiales pour notre commune .	Limitation densification Transfert pôle sportif
18	Anonyme	Je suis contre la construction du pôle sportif à l'extérieur de la ville.	Transfert pôle sportif
17	Charline	Je suis contre la construction du pôle sportif à l'extérieur de la ville.	Transfert pôle sportif
16	Ambre	Bonjour, Je suis contre la construction du pôle sportif à l'extérieur de la ville.  À bon entendeur.	Transfert pôle sportif
15	Anonyme	Je suis contre le transfert du pôle sportif à l'extérieur de la ville	Transfert pôle sportif
14	Melissa	Contre l'idée d'un pôle sportif à l'extérieur de la ville	Transfert pôle sportif
13	Severine	Bonjour Je suis contre l'idée de construire un pôle sportif .Détruire un terrain arboré c'est une inespérance . Restons cohérents pour le bien de la jeunesse sur Cogolin les structures existantes déjà il faut les restaurer Cordialement	Transfert pôle sportif
12	Architecture.20	Bonjour, Ayant 4 parcelles situées dans la zone concernée, serait-il possible de savoir si le zonage PLU actuel Uea deviendra un zonage Ubb ou Ubc (AV 428)? et nous souhaiterions savoir si le zonage actuel 2Au deviendra un zonage Ubb ou Ubc (AV463)? et si le zonage actuel 2Au deviendra 2Aua (AW90 et AW92)? En zone 2Aua, il y aurait potentiellement une ouverture aux logements possible si les besoins sont justifiés? Bien cordialement,	Constructibilité

11	G. Cauvin	<p>Objet : stades</p> <p>Bonjour,</p> <p>Aucun lien ne fonctionne! Je vous laisse un petit commentaire ici.</p> <p>Je suis totalement contre la destruction des stades. Les jeunes vont errer en ville ou en bas des bâtiments au lieu de pouvoir jouer et faire du sport sur le terrain.</p> <p>Je suis totalement contre la destruction des zones vertes qui font la valeur de notre commune et de notre région.</p> <p>Il faut arrêter cette frénésie de constructions!</p> <p>Cordialement</p> <p>G.Cauvin</p> 	Transfert pôle sportif
10	Emmanuelle Revel	<p>Objet : Demande parcelle AA 251</p> <p>Madame,Monsieur,</p> <p>Je voudrais profiter de la révision du PLU pour demander le classement en zone urbaine de ma parcelle AA 251 (anciennement AA 129)</p> <p>Veuillez trouver ci-joint les éléments qui accompagnent cette demande.</p> <p>Je vous remercie, Bien sincèrement Emmanuelle Revel</p>	Changement zonage

9	Meisch Claude	<p>Je suis contre l'avancement de ce projet immobilier.  Les élections municipales sont dans six mois.  L'équipe dirigeante actuelle est en difficulté.  Il est urgent d'attendre!</p>	Transfert pôle sportif
8	VINCENT Katharina	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Je formule un avis défavorable concernant le projet de révision du PLU visant à déclasser les zones agricoles de l'Argentière pour y implanter un pôle sportif en remplacement des installations du centre-ville. Les équipements actuels jouent un rôle essentiel, ils sont accessibles à pied pour les jeunes, les écoles, les clubs et les familles, et participent au dynamisme du centre-ville. Les déplacer en périphérie rendrait l'accès plus difficile, diminuerait l'usage quotidien et affaiblirait la vie sociale locale. Le secteur de l'Argentière, classé en zone agricole, jouxte un espace forestier sensible aux incendies et abrite des espèces protégées comme la tortue d'Hermann, j'en ai trouvé une près de mon logement, il n'y a pas longtemps.</p> <p>L'artificialisation de ces terrains va à l'encontre des objectifs de préservation des sols et ferait disparaître un espace naturel précieux.</p> <p>Les installations existantes fonctionnent correctement et peuvent être améliorées à moindre coût.</p> <p>La démolition du site actuel et la construction d'un nouveau complexe représentent une dépense importante et mal justifiée, avec des incertitudes financières importantes pour la commune.</p> <p>Ce projet n'apporte pas de bénéfice démontré et présente de réels risques sociaux, environnementaux et financiers. Je demande donc le maintien du classement agricole de l'Argentière et l'étude d'alternatives centrées sur la rénovation du site actuel.</p> <p>Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	Transfert pôle sportif

7	Anonyme	<p>Objet : Enquête PLU</p> <p>Bonjour</p> <p>Je viens vous signifier mon opposition à la démolition et au transfert des installations sportives du centre ville.</p> <p>Pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur le plan social, cela ferait disparaître du centre ville des installations sportives et des espaces de loisirs de proximité qui contribuent fortement au lien entre les cogolinois pour les déplacer dans une zone éloignée de leurs principaux utilisateurs : club de football, écoles, collèges, centre de loisir, jeunes des quartiers.</li><li>- sur le plan environnemental, la proposition de supprimer des terrains classés en zone agricole et les transformer en zone U constructible pour permettre l'accueil du plateau sportif dans un secteur forestier vulnérable aux incendies avec de forts enjeux de protection d'espèces protégées comme la tortue d'Hermann. Cela aurait aussi pour conséquence dommageable la disparition d'un des derniers espaces de respiration et de jeux du centre ville qui en manque cruellement.</li><li>- sur le plan économique, les installations existantes sont en bon état de fonctionnement moyennant un entretien régulier. Le coût non encore chiffré de leur démolition va s'ajouter à celui de la construction des nouvelles installations sportives sur le site de l'Argentière avec ses aléas importants. Cela engagerait la commune dans une fuite en avant financière dangereuse.</li></ul> <p>Cordialement</p>	Transfert pôle sportif
---	---------	--	------------------------

6	Laurent Lejeune	<p>En tant que propriétaire d'une maison située au Clos de l'Argentière, juste en face du secteur concerné par le projet de révision du PLU, je souhaite exprimer un avis clairement défavorable à l'implantation d'un pôle sportif sur cette zone naturelle.</p> <p>Le Clos de l'Argentière est un lotissement privé, conçu pour être un espace résidentiel calme, sécurisé et protégé. Le projet actuel viendrait bouleverser totalement l'équilibre du quartier : augmentation du trafic, nuisances sonores, flux de véhicules et de visiteurs, risques pour la sécurité des enfants... Rien dans ce projet ne semble compatible avec la vocation résidentielle du secteur.</p> <p>L'artificialisation de ces terrains entraînerait une dégradation irréversible d'un écosystème rare, que notre quartier côtoie au quotidien : nous voyons régulièrement ces tortues traverser les chemins. Les détruire ou les repousser serait une perte écologique majeure.</p> <p>Enfin, l'accès envisagé au futur pôle sportif reste extrêmement inquiétant. Les voies menant au complexe sont privées et non dimensionnées pour accueillir un trafic important. Comment garantir la sécurité des riverains ? Comment gérer l'afflux de véhicules lors d'événements sportifs ? À ce jour, aucune réponse rassurante n'a été apportée.</p> <p>Pour toutes ces raisons — environnementales, urbanistiques, économiques, de sécurité et de qualité de vie — je demande que le secteur de l'Argentière soit strictement préservé, et que la révision du PLU ne conduise pas à l'urbanisation de cette zone naturelle.</p> <p>Je vous remercie de prendre en compte ma contribution.</p> <p>Cordialement, Laurent Lejeune [redacted] Cogolin</p>	Transfert pôle sportif
---	-----------------	--	------------------------

5	Karine Lejeune	<p>Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>En tant que riveraine du quartier et citoyenne concernée par la révision du PLU, je souhaite exprimer mon avis défavorable au projet d'implantation d'un pôle sportif sur le secteur naturel de l'Argentière.</p> <p>Ce lieu n'est pas un terrain vide : c'est un espace vivant, fragile, qui abrite notamment des tortues d'Hermann — une espèce protégée et déjà menacée. Nous en croisons régulièrement dans la forêt et sur les terrains mêmes où seraient implantées les futures infrastructures sportives et la promotion immobilière. Construire ici reviendrait à effacer l'un des derniers morceaux de nature encore préservés autour du centre-ville : un espace où les familles se promènent, où nos enfants jouent, un souffle de tranquillité dans un quartier calme et sécurisé.</p> <p>Déplacer les installations sportives du centre-ville serait également une erreur humaine et sociale. Aujourd'hui, elles sont accessibles à pied pour les jeunes, les écoles, les clubs. Les éloigner, c'est rompre un lien essentiel entre les habitants et leurs lieux de vie, et compliquer l'accès à un service qui doit rester de proximité.</p> <p>Sur le plan économique, les équipements existants sont fonctionnels et peuvent être entretenus. Les détruire pour reconstruire ailleurs — dans un secteur fragile, coûteux à aménager et à forte sensibilité environnementale — représenterait une dépense lourde et difficile à justifier pour la commune.</p> <p>Ce projet pose finalement une question simple : faut-il sacrifier un espace naturel rare et précieux alors que des alternatives existent, sans détruire ce qui fait la beauté, la cohérence et l'équilibre de notre quartier ?</p> <p>Par ailleurs, l'entrée prévue du projet passerait juste devant notre maison, que nous habitons depuis quinze ans. Il s'agit d'une voie privée, trop étroite pour supporter une circulation accrue ou garantir la sécurité des riverains. Qu'est-il alors envisagé ? L'expropriation ? L'ouverture forcée d'un passage ? Ces zones d'ombre ajoutent une inquiétude supplémentaire à un projet déjà disproportionné.</p> <p>Pour toutes ces raisons — environnementales, humaines et économiques — je demande que le secteur de l'Argentière soit préservé et que la révision du PLU soit reconsidérée.</p> <p>Je vous remercie de prendre en compte ma contribution.</p> <p>Cordialement, Karine Lejeune</p>	Transfert pôle sportif
---	----------------	---	------------------------

4	Sapienza Véronique	<p>Développer la nature, re-végétaliser Cogolin est indispensable, préserver les terres agricoles dans leur globalité (aucune exception) est primordial, ainsi que la promotion des terres cultivables.les infrastructures sont obsolètes et mérites améliorations, rénovation et création. Il manque des parkings qui doivent être adaptés au projet "nature" ( pas de silo, et privilégier les toitures végétalisées ainsi que le solaire pour l'éclairage des parkings).</p> <p>Il faut refaire les trottoirs, et aménager l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Je ne vois pas l'intérêt d'un complexe sportif. Les 2 stades sont idéalement placés au coeur de Cogolin . Pourquoi ne pas les mettre aux normes ?</p> <p>Il faut stopper l'urbanisation massive qui devient désastreuse.</p> <p>Rénover l'école Chabaud, oui, créer un parking à la place de l'ancienne caserne oui, mais les appartements ne sont pas indispensables, ni un nouvel EPADH sur le parking de la Cantarelle.</p> <p>Parking qui d'ailleurs pourrait être réaménager pour optimiser les places de stationnement (en se servant de la déclivité naturelle existante).</p> <p>Pour finir, avant d'entamer des travaux supprimant les parkings existants, en créer serait plus judicieux.</p> <p>Le projet de centre commercial au niveau du début de la future piste cyclable est complètement inutile. C'est un havre de verdure, le supprimer alors que le PLU parle "préservation de la nature" est contradictoire . Un début de parking avait été initié, il suffit de le finir, et , pourquoi pas y implanter des tables de pique-nique, un manège, des jeux d'enfants.</p>	Mobilité Transfert pôle sportif
3	Michèle PSIUK	<p>Objet : Enquête Cogolin</p> <p>Je suis contre ces idées de tout changer dans notre ville de Cogolin</p> <p>CONTRE</p> <p>Cordialement</p> <p>Michèle PSIUK</p>	Opposition globale

2	CLAUDE MEISCH	Objet : JE VIENS PAR LE PRÉSENT E-MAIL FORMULER MON OPPOSITION À CE PROJET . CLAUDE MEISCH 25 JUGE MICHEL COGOLIN.	Opposition globale
1	Anonyme	Objet : Enquête révision PLU Je demande à ce que les installations sportives restent au centre du village, que les zones agricoles restent en zones agricoles. Merci d'écouter la voix des cogolinois et cogolinoises qui sont en désaccord avec ce PLU.	Transfert pôle sportif

Madame Emmanuelle REVEL

████████████████████  
83310 COGOLIN

**Monsieur le Président de la commission  
d'enquête « révision du PLU »**

Mairie Annexe  
5 rue du Général de Gaulle  
83310 COGOLIN

COGOLIN, le 8 décembre 2025

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Je vous adresse les présentes observations en ma qualité de propriétaire notamment de la parcelle cadastrée AA n°129 située au lieu-dit SAINT MAUR d'une superficie totale de 15.341 mètres carrés, actuellement classée en zone Agricole au titre du Plan Local d'Urbanisme.

Etant précisé que cette parcelle vient de faire l'objet d'une division cadastrale et est désormais cadastrée AA 250 et AA 251 (pièce 2).

Il apparait que dans le cadre de la révision n°1 du PLU de la commune de Cogolin, ma parcelle est maintenue en Zone Agricole (A).

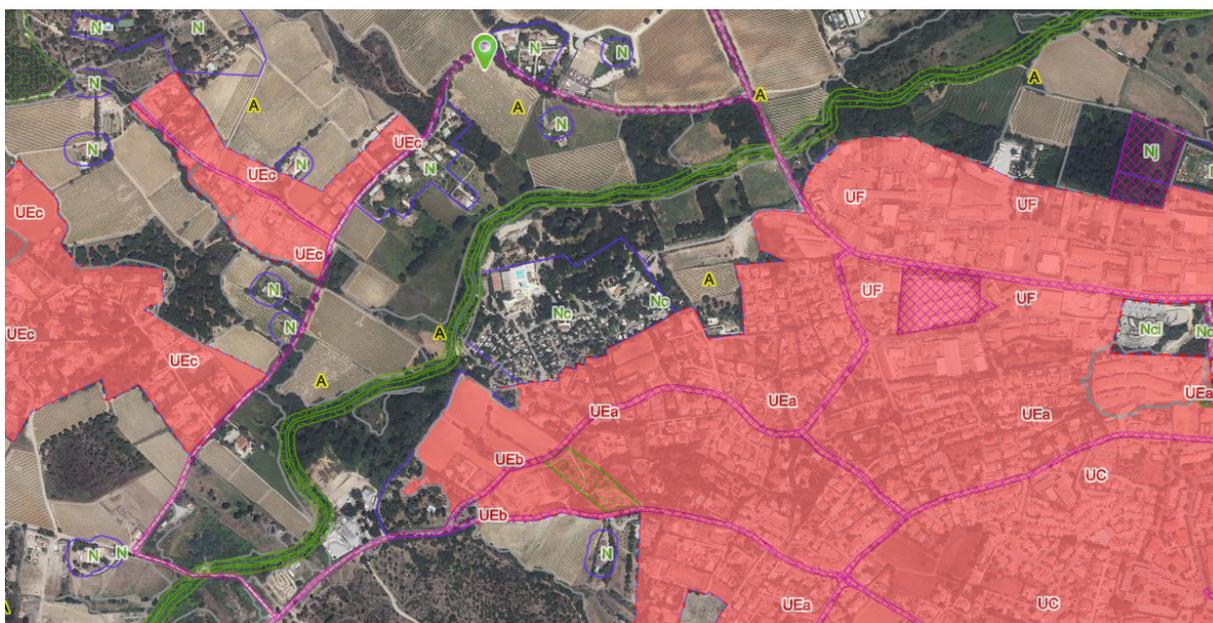
Les zones agricoles sont définies par l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

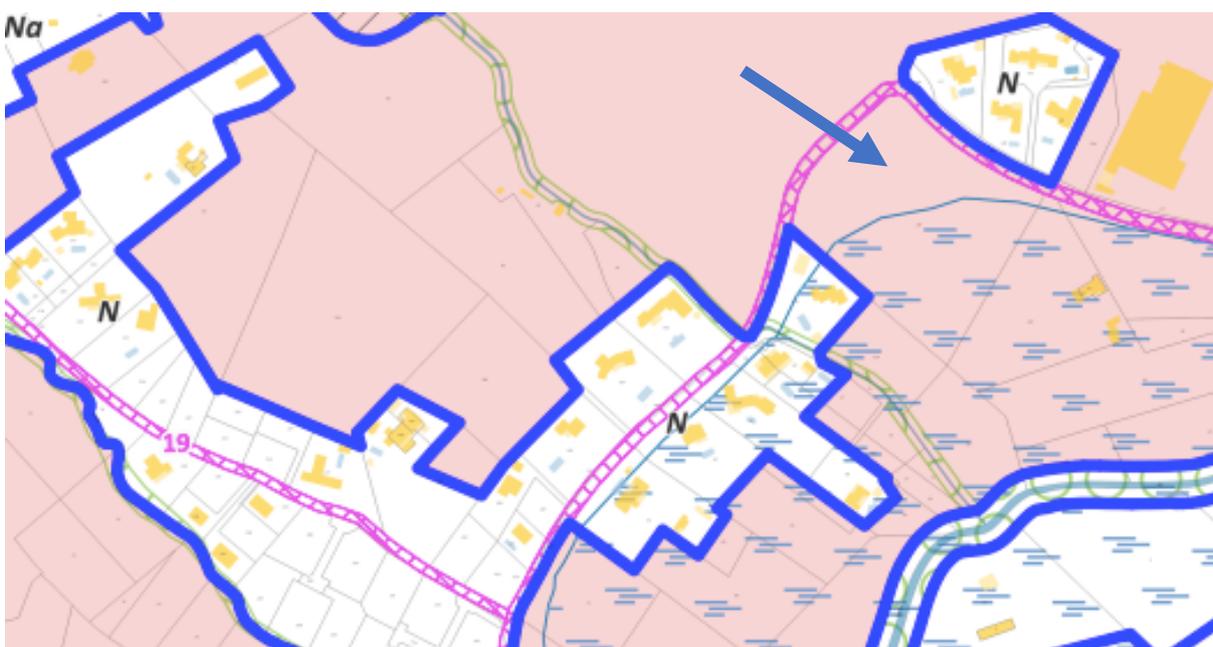
Or non seulement ma parcelle n'est pas cultivée, mais elle se situe encore dans un environnement d'ores et déjà largement urbanisé et résidentiel.

Elle ne présente aucun potentiel agronomique, biologique ou économique particulier. Sa préservation ne présente pas d'intérêt particulier que ce soit en termes de production, de qualité agronomique ou en raison de sa situation géographique, celle-ci n'étant qu'une dent creuse au milieu d'une zone largement urbanisée.

D'ailleurs, les parcelles avoisinantes étaient majoritairement classées UE par le PLU actuel :



Pour tenter de corriger cette incohérence il apparait que le PLU révisé classe désormais ces parcelles avoisinantes en zone Naturelle :



Or, les zones Naturelles sont définies par le règlement du PLU de la manière suivante :

*« La zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources*

*naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues. »*

**Ce qui apparait profondément contradictoire avec les caractéristiques réelles des parcelles sur lesquelles ce zonage est appliqué.**

En effet ces parcelles pavillonnaires n'ont strictement aucun intérêt esthétique, historique ou écologique, elles ne contiennent aucune exploitation forestière et ne sont pas des espaces naturels puisque largement artificialisés.

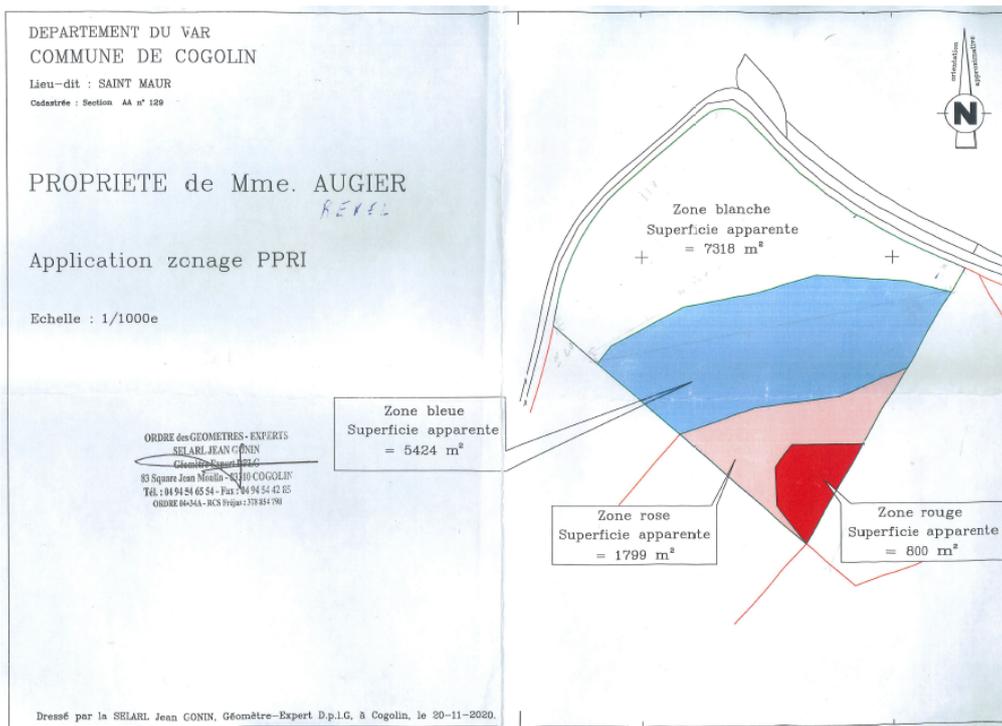
En réalité cette modification de zonage apparait assez opportune et faite dans le but de tenter de justifier la mise en place d'une « zone d'intérêt majeur : coupure agricole » à un endroit où elle n'est pas pertinente.

Les classements appliqués ne sont pas cohérents avec l'environnement et la réalité des lieux.

Ma parcelle est non seulement entourée de parcelles construites, mais elle bénéficie également d'un accès direct à la voie publique, puisqu'elle est bordée sur deux côtés par le chemin de l'Hermitan, emplacement réservé (voirie et équipement) :



De plus s'il apparait qu'une partie de la parcelle fait l'objet d'un classement en zone rouge au titre du PPRI, la moitié de la parcelle est en zone blanche pour une superficie de 7.318 mètres carrés :



Or l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones urbaines, dispose que :

*« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

En ce sens il apparaît que ma parcelle possède tous les critères d'une zone urbaine puisqu'elle est précisément située dans un secteur déjà urbanisé où les équipements publics permettent une desserte des constructions.

En effet par procès-verbal de constat en date du 2 septembre 2025, il est établi que cette parcelle (**pièce 1**) :

- N'est pas cultivée ;
- Est desservie par le chemin de l'Hermitan ;
- Est entourée de constructions résidentielles ;
- Est à proximité immédiate d'un arrêt de bus ;
- Dispose d'une borne à incendie ;
- Est raccordée aux réseaux (eau, EDF).

Cette parcelle s'inscrit ainsi dans la continuité de l'urbanisation existante et n'est en réalité qu'une « dent creuse » au sein d'un quartier déjà largement bâti à des fins résidentielles.

De plus, le PADD indique que l'urbanisation doit avoir lieu prioritairement « *dans les secteurs urbains ou artificialisés et présentant encore des capacités de développement urbain* ».

Vu la configuration de la parcelle, il me semblerait ainsi opportun de ne classer que la partie sud (parcelle AA 250), zone rouge et rose au titre du PPRI, en Zone Agricole et de classer en Zone Urbaine la partie nord de la parcelle (parcelle AA 251), zone blanche au titre du PPRI.

**Je souhaite ainsi profiter de la révision du PLU de la commune qui est en cours pour solliciter le classement de la partie de ma parcelle située en zone blanche au titre du PPRI, en zone urbaine.**

**Autrement dit, je souhaite que ma parcelle désormais cadastrée AA 251 suite à la division cadastrale (pièce 2) et d'une superficie de 7.319 m<sup>2</sup> soit classée en Zone Urbaine.**

Cette solution permettrait à mon sens un juste équilibre entre l'objectif de limitation de l'extension de l'urbanisation de la Commune de Cogolin et mes intérêts.

Un classement intégral en zone agricole induit une diminution conséquente de la valeur de ma parcelle particulièrement dommageable.

Le classement de ma parcelle AA 251 en zone urbaine me permettrait de retrouver la pleine jouissance de ma propriété tout en respectant les objectifs de préservation de la qualité paysagère et environnementale de la Commune de Cogolin.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Madame Emmanuelle REVEL

PJ :

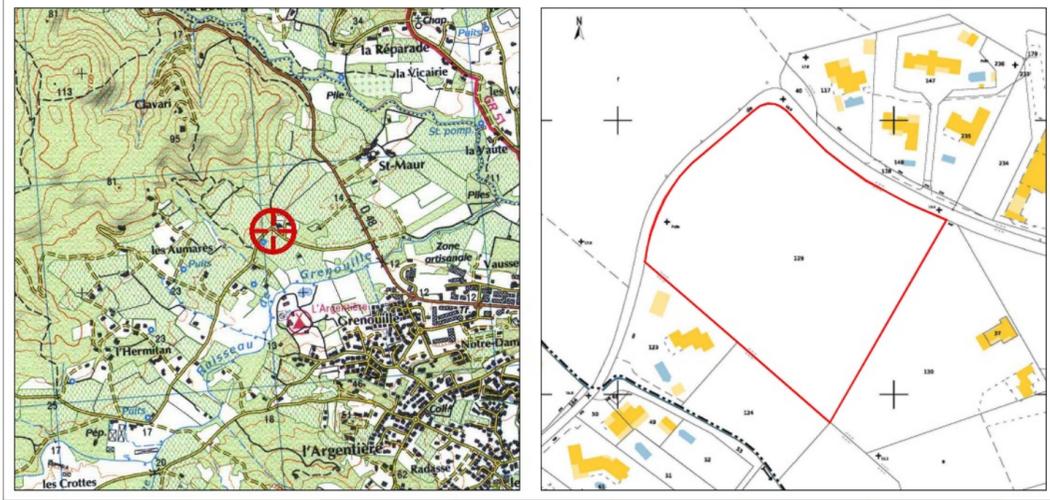
Pièce 1 : PV de constat

Pièce 2 : Plan de division

**PLAN DE DIVISION**

(dans le cadre d'un procès-verbal du cadastre)

PROPRIETAIRES : Indivision AUGIER - REVEL



**TABEAU DES CONTENANCES CADASTRALES**

SITUATION INITIALE				SITUATION APRES DIVISION			
SECTION	NUMERO	PROPRIETAIRE	CONTENANCE	SECTION	NUMERO	PROPRIETAIRE	CONTENANCE
AA	129	Indivision AUGIER - REVEL	15341 m <sup>2</sup>	AA	250	Indivision AUGIER - REVEL	8022 m <sup>2</sup>
				AA	251	Indivision AUGIER - REVEL	7319 m <sup>2</sup>
				TOTAL			
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 2361Y				Vérifié et numéroté le 08/12/2025			

L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale ou numérique du Géomètre-Expert.

RATTACHEMENT PLANIMETRIQUE : RGF93CC43 (+/-5cm)

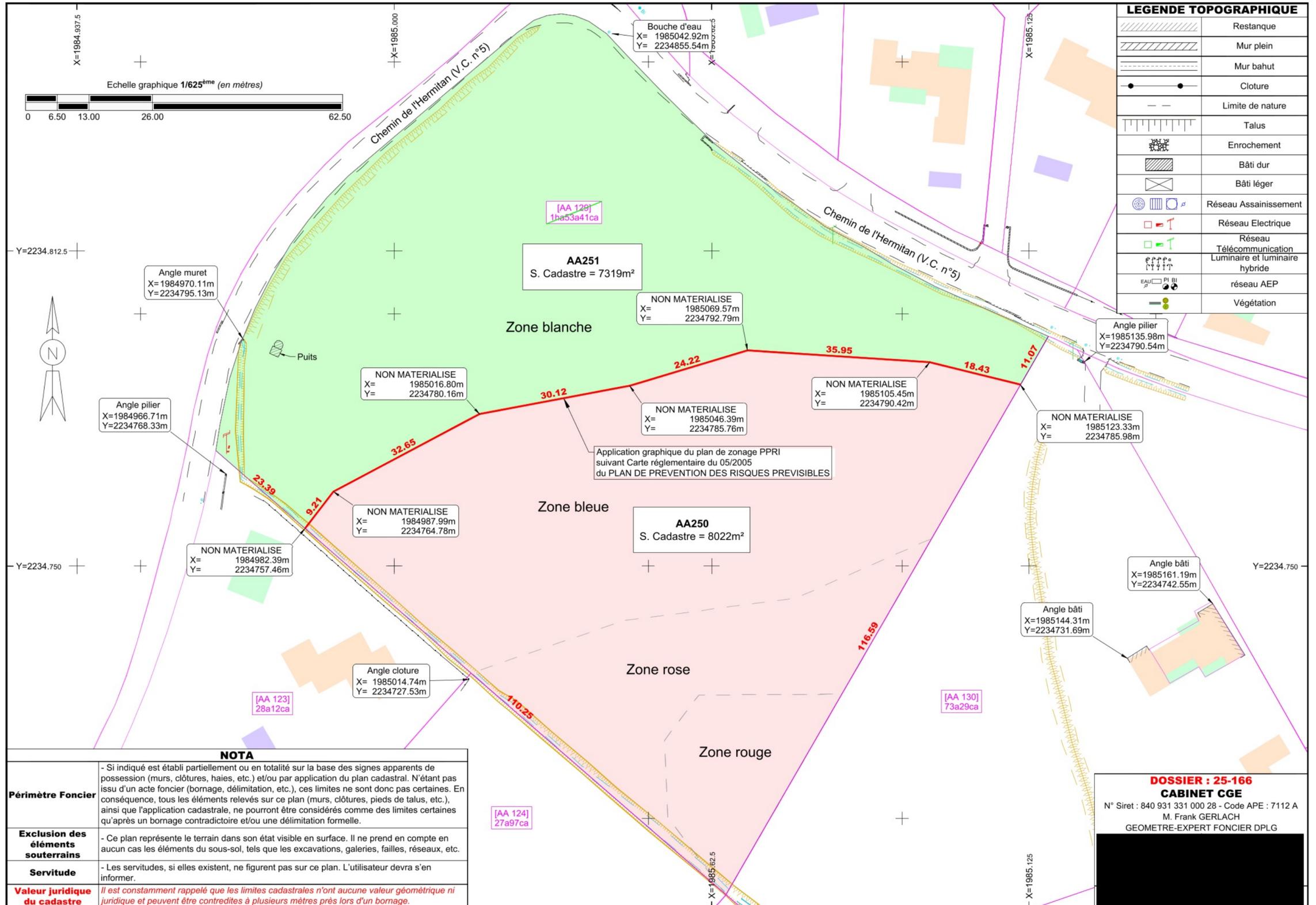
DESSINATEUR : YZ RESPONSABLE : FG  
 CONTROLEUR : FG  
 DATE : 08/12/2025  
**ECHELLE 1/625**

**CABINET CGE - M. Frank GERLACH** (Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G)

Cabinet Principale



Permanence (Mercredi)



**LEGENDE TOPOGRAPHIQUE**

[Symbol]	Restanque
[Symbol]	Mur plein
[Symbol]	Mur bahut
[Symbol]	Cloture
[Symbol]	Limite de nature
[Symbol]	Talus
[Symbol]	Enrochement
[Symbol]	Bâti dur
[Symbol]	Bâti léger
[Symbol]	Réseau Assainissement
[Symbol]	Réseau Electrique
[Symbol]	Réseau Télécommunication
[Symbol]	Luminaire et luminaire hybride
[Symbol]	réseau AEP
[Symbol]	Végétation

**NOTA**

<b>Périmètre Foncier</b>	- Si indiqué est établi partiellement ou en totalité sur la base des signes apparents de possession (murs, clôtures, haies, etc.) et/ou par application du plan cadastral. N'étant pas issu d'un acte foncier (bornage, délimitation, etc.), ces limites ne sont donc pas certaines. En conséquence, tous les éléments relevés sur ce plan (murs, clôtures, pieds de talus, etc.), ainsi que l'application cadastrale, ne pourront être considérés comme des limites certaines qu'après un bornage contradictoire et/ou une délimitation formelle.
<b>Exclusion des éléments souterrains</b>	- Ce plan représente le terrain dans son état visible en surface. Il ne prend en compte en aucun cas les éléments du sous-sol, tels que les excavations, galeries, failles, réseaux, etc.
<b>Servitude</b>	- Les servitudes, si elles existent, ne figurent pas sur ce plan. L'utilisateur devra s'en informer.
<b>Valeur juridique du cadastre</b>	Il est constamment rappelé que les limites cadastrales n'ont aucune valeur géométrique ni juridique et peuvent être contredites à plusieurs mètres près lors d'un bornage.

**DOSSIER : 25-166**  
**CABINET CGE**  
 N° Siret : 840 931 331 000 28 - Code APE : 7112 A  
 M. Frank GERLACH  
 GEOMETRE-EXPERT FONCIER DPLG

**Lionel DUCROS**  
**&**  
**Nelly FERRAIOLI**  
**Office d'Huissier de Justice de Roquebrune sur Argens - Les Issambres**  
**Huissiers de Justice associés**  
**Selarl titulaire d'un Office d'Huissier de Justice**  
**à la résidence de Roquebrune sur Argens**

Réf. : 006504

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

*L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ*

*ET LE : DEUX SEPTEMBRE*

*A LA REQUETE DE :*

Madame REVEL Emmanuelle  
française ; Demeurant et

**Laquelle m'a exposé :**

Qu'elle est propriétaire d'une parcelle de terrain cadastrée A129 dans la propriété située 349 chemin de l'Hermitan sur la commune de Cogolin.

Qu'elle souhaite faire constater l'arrachage des vignes qui a été réalisé sur cette parcelle et la présence d'un compteur EDF et de deux compteurs d'eau qui alimentent la propriété.

Qu'afin de garantir ses droits, elle me requiert d'avoir à me transporter sur les lieux à l'effet de procéder à toutes constatations utiles et de dresser Procès-Verbal.

## ***DEFERANT A CETTE REQUISITION***

***Je soussigné, Lionel DUCROS, Huissier de Justice associé de la Société d'exercice libérale à responsabilité limitée DUCROS Lionel & FERRAIOLI Nelly titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de Roquebrune sur Argens, y demeurant*** ■■■■■

Me suis rendu ce jour, à 10 heures 30, sur la commune de Cogolin, 349 chemin de l'Hermitan, où là étant j'ai été reçu par Madame REVEL Emmanuelle et j'ai procédé aux constatations suivantes :

Je procède à la prise de clichés photographiques de l'entrée de la propriété située 349 chemin de l'Hermitan. (Photographies N°1 à 8)

Je procède à la prise de clichés photographiques de la parcelle de terrain qui m'est désignée comme étant la parcelle cadastrée A129 sur laquelle les vignes ont été arrachées. (Photographies N°12 à 29, 44 à 54)

Cette parcelle est délimitée par la présence de piquets et par le chemin de l'Hermitan qui la longe. (Photographie aérienne GOOGLE MAPS)

Je procède à la prise de clichés photographiques des propriétés situées de l'autre côté du chemin de l'Hermitan. (Photographies N°30 à 35, 38)

Je procède à la prise de clichés photographiques de l'arrêt de bus existant sur le chemin de l'Hermitan. (Photographies N°35 à 37)

Je procède à la prise de clichés photographiques de la borne incendie présente en bordure du chemin de l'Hermitan. (Photographies N°40 à 43)

Je procède à la prise de clichés photographiques des deux coffrets EDF présents en bordure du chemin de l'Hermitan qui me sont désignés comme étant ceux alimentant la propriété. (Photographies N°55 à 59)

Je procède à la prise de clichés photographiques du compteur EDF en place dans un de ces coffrets. (Photographies N°60 à 64)

Je procède à la prise de clichés photographiques des deux compteurs d'eau en place à l'entrée de la propriété située 349 chemin de l'Hermitan. (Photographies N°65 à 70)

A 11 heures 10, mes constatations sont terminées, je me retire des lieux.

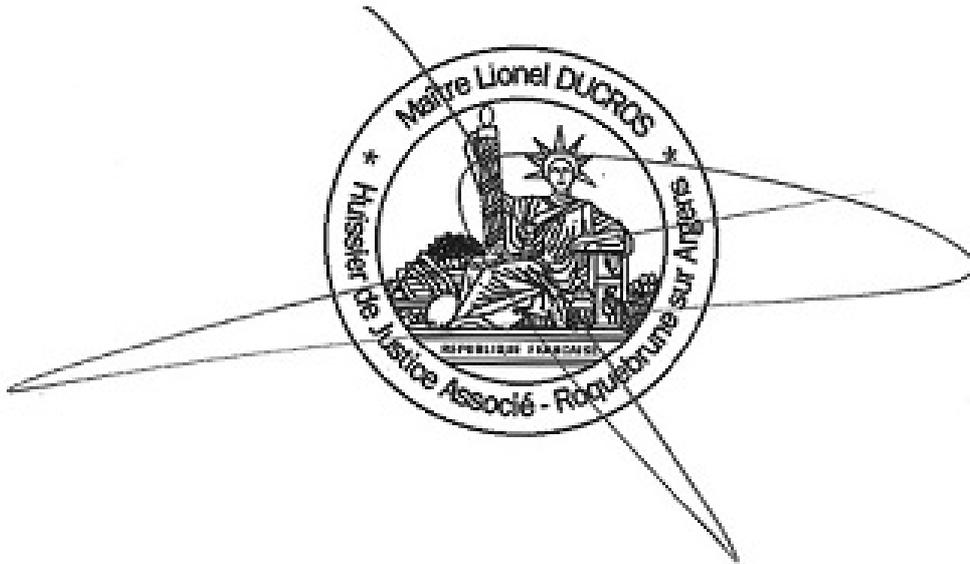
Pour étayer mes constatations, SOIXANTE DIX prises de vue auxquelles il convient de se référer sont annexées au présent Procès-Verbal de Constat.

\* \* \* \*

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

**COUT IDENTIQUE A L'ORIGINAL.**

Lionel DUCROS



### 349 Chem. de l'Hermitan



Images ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2025 Google 20 m

02/09/2025

1



2



02/09/2025

3



4



02/09/2025

5



6



02/09/2025

7



8



02/09/2025

9



10

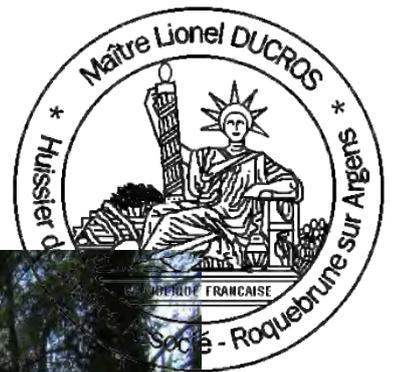


02/09/2025

11



12



02/09/2025

13



14



02/09/2025

15



16

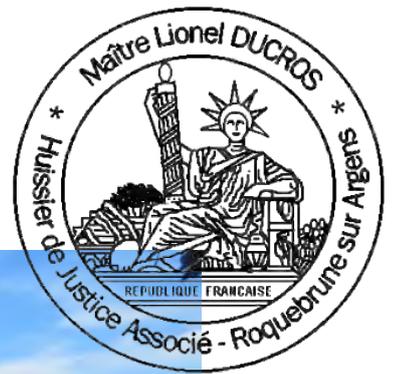


02/09/2025

17



18



02/09/2025

19



20



02/09/2025

21

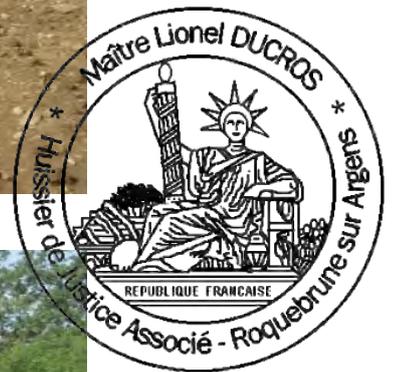


22



02/09/2025

23

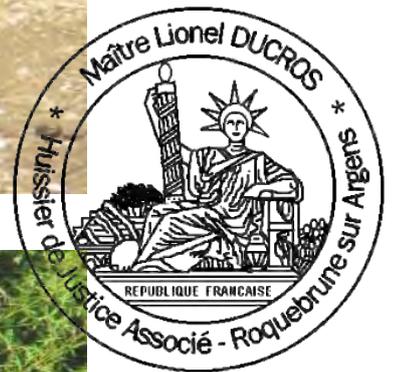


24

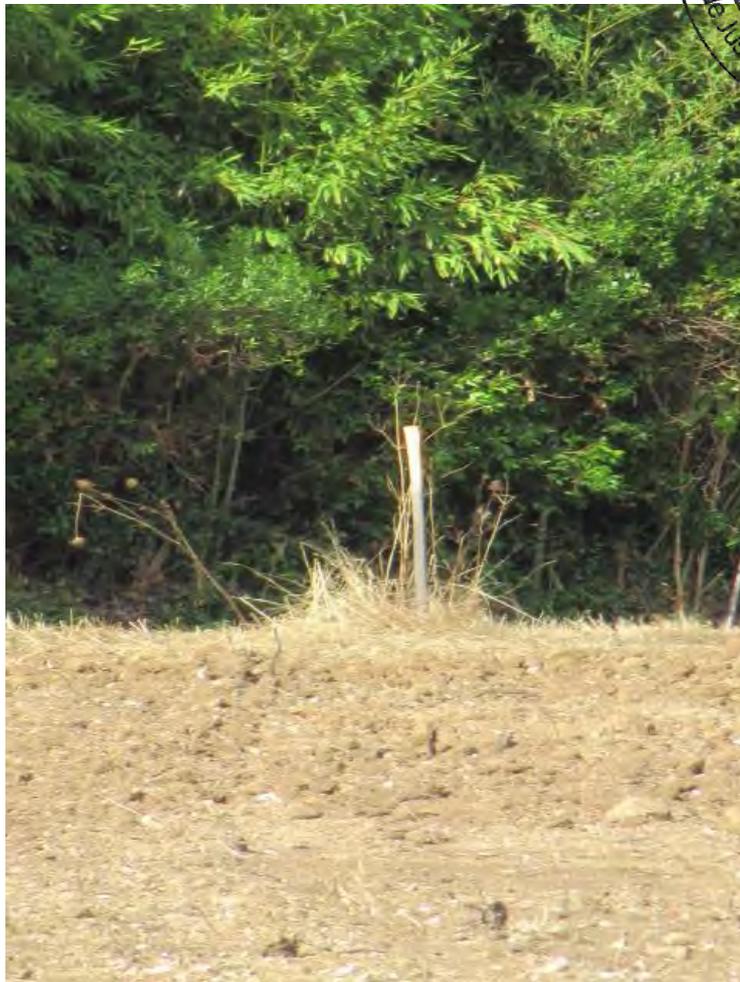


02/09/2025

25



26



02/09/2025

27



28



02/09/2025

29

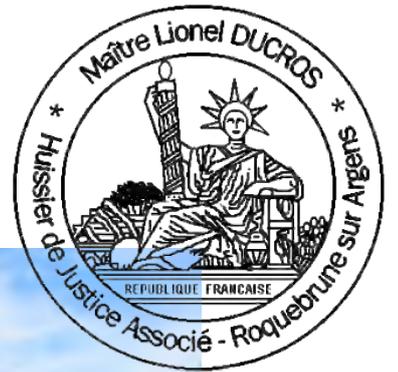


30



02/09/2025

31



32



02/09/2025

33



34



02/09/2025

35



36



02/09/2025

37



38

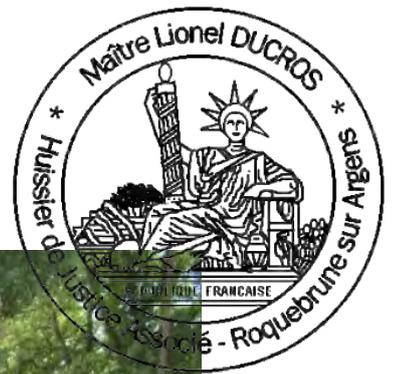
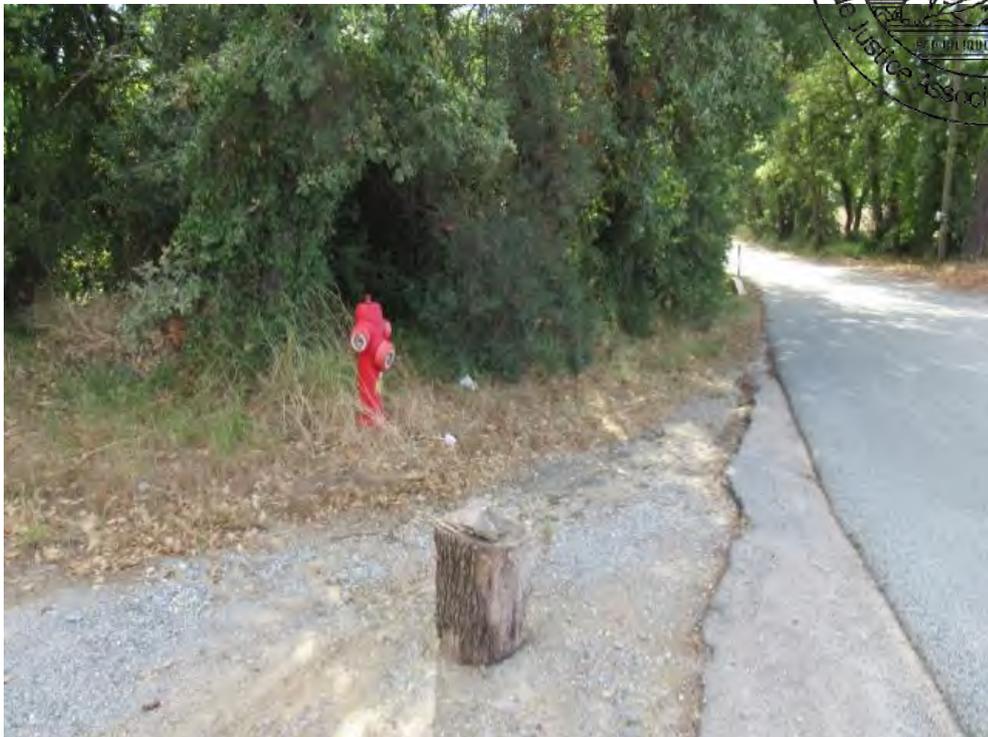


02/09/2025

39

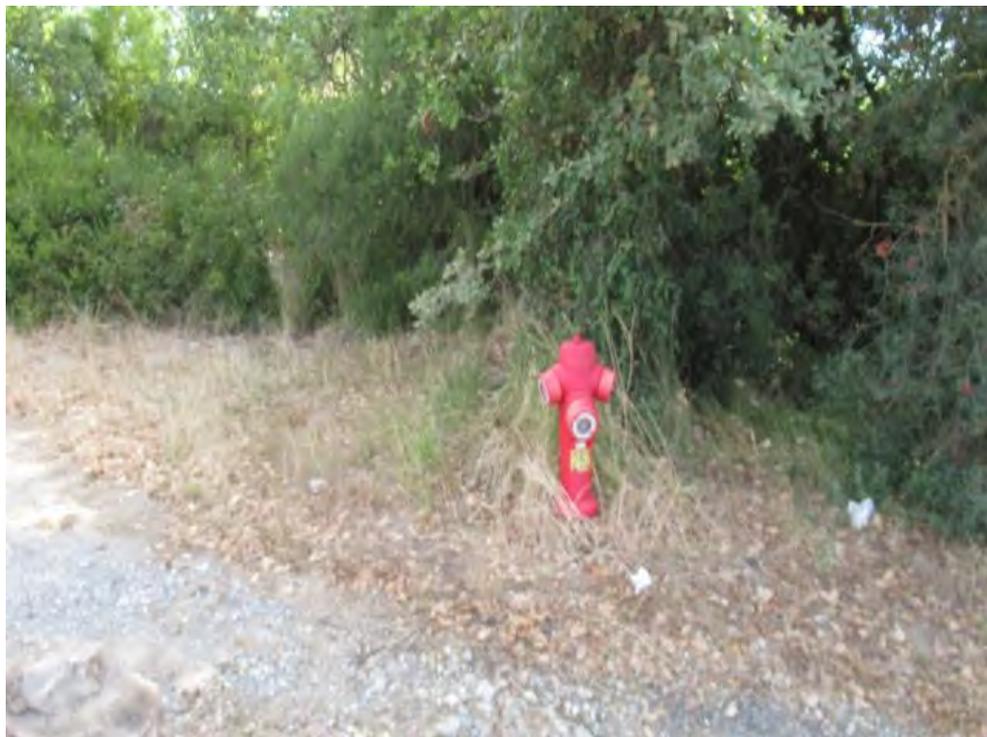


40

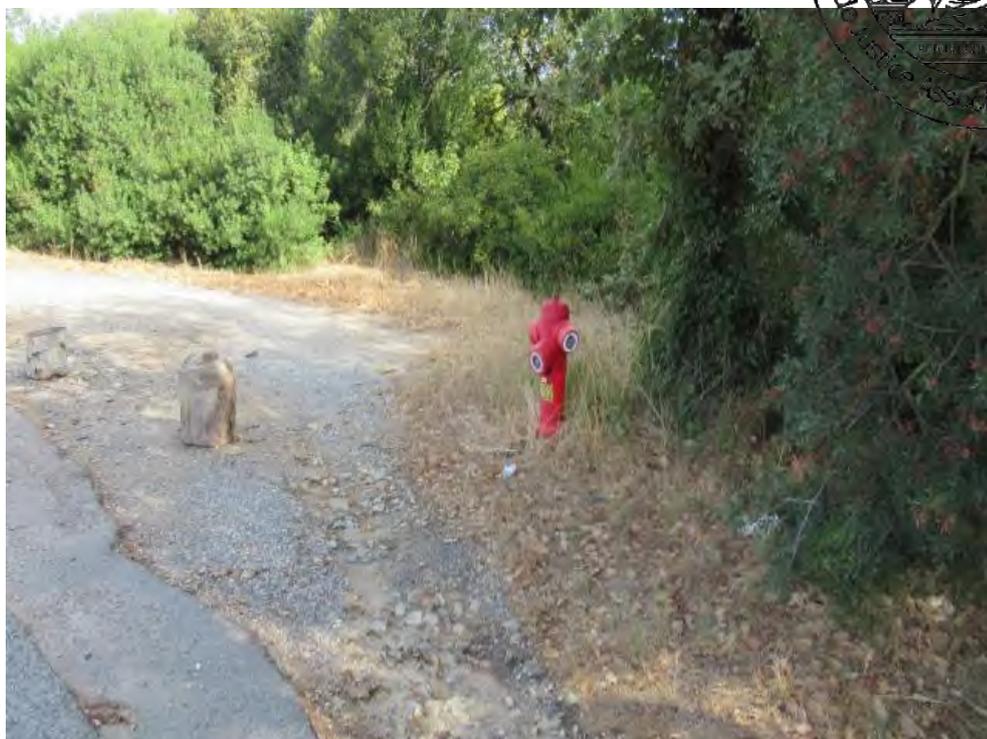


02/09/2025

41



42



02/09/2025

43



44



02/09/2025

45



46



02/09/2025

47



48



02/09/2025

49



50

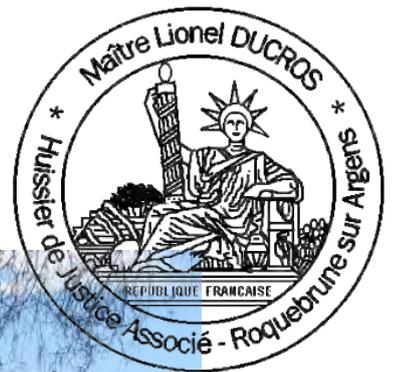


02/09/2025

51



52

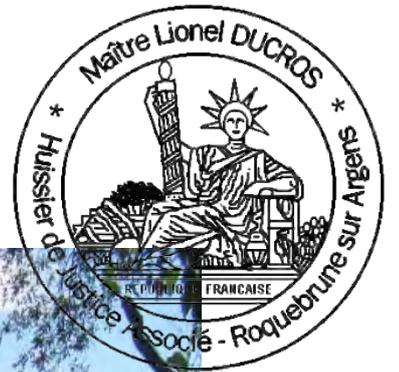


02/09/2025

53



54



02/09/2025

55



56



02/09/2025

57



58



02/09/2025

59



60

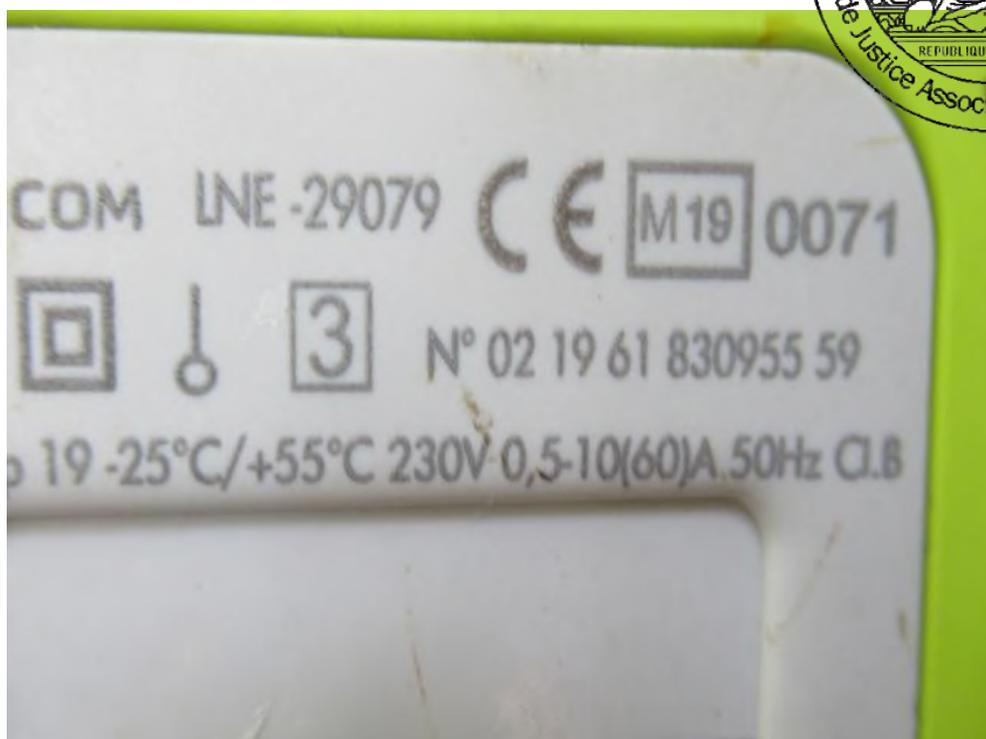


02/09/2025

61



62



02/09/2025

63



64



02/09/2025

65



66



02/09/2025

67



68



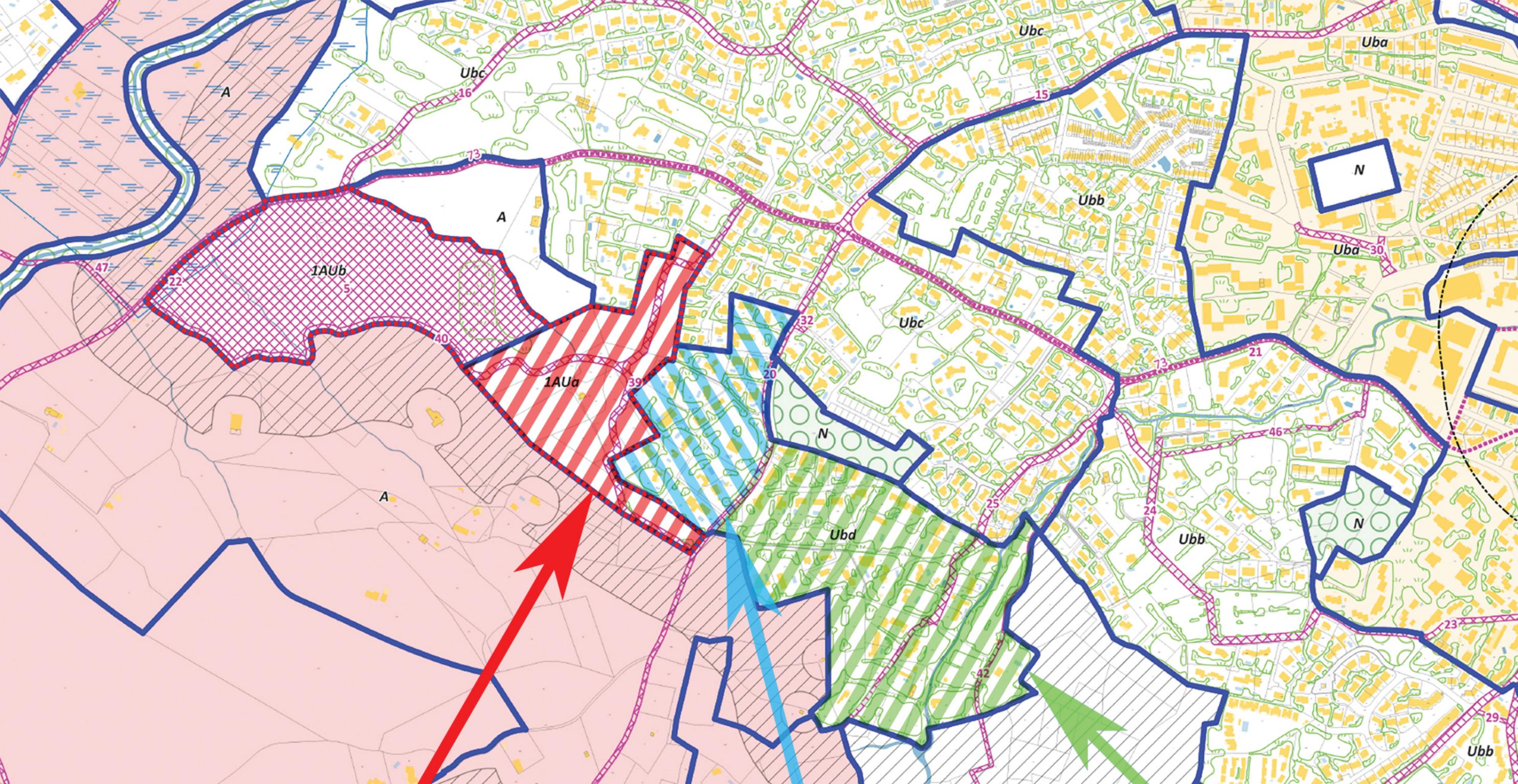
02/09/2025

69



70





**Secteur Ouest Chemin de Faucon :  
Nouveau zonage 1AUa**

Secteur aujourd'hui peu urbanisé, situé en limite directe des espaces agricoles et forestiers. Le nouveau zonage 1AUa permet l'ouverture à l'urbanisation et la création de logements, alors que ce secteur est davantage exposé au risque incendie du fait de sa position en frange agricole.

**Secteur Ouest Chemin de Faucon :  
Ancien zonage UEb  
Nouveau zonage Ubd**

Secteur déjà urbanisé et structuré depuis de nombreuses années. Le nouveau zonage Ubd y impose des règles plus restrictives, limitant fortement les possibilités d'évolution du bâti existant, alors même que ce secteur n'est plus directement en première ligne face aux espaces agricoles et aux risques d'incendie.

**Secteur Est Chemin de Faucon :  
Ancien zonage UEa  
Ancien zonage UEb  
Nouveau zonage Ubd**

Secteur urbanisé restant en limite des espaces agricoles et exposé au risque incendie. Le zonage Ubd y est appliqué de manière homogène, sans distinction particulière liée à la situation de frange ou à l'exposition au risque.



VOS RÉF. Consultation du 26/08/2025

NOS RÉF. TER-ART-2025-83042-CAS-  
213010-D4S1P1

INTERLOCUTEUR :

TÉLÉPHONE :

E-MAIL :

**DDTM DU VAR**

244 avenue Infanterie de  
Marine  
83000 TOULON

A l'attention de Madame Barba

OBJET : PA – Elaboration du PLU de la  
commune de **Cogolin**

Marseille, le 05/09/2025

Monsieur le Préfet du Var,

Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du **PLU de la commune de Cogolin** arrêté par délibération en date du 05/08/2025 et transmis pour avis le 26/08/2025 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

**Liaisons aériennes 63 000 Volts :**

Ligne aérienne 63kV N0 1 CAVALAIRE-ST-TROPEZ

Ligne aérienne 63kV N0 1 GRIMAUD - ST-TROPEZ

Ligne aérienne 63kV N0 2 GRIMAUD - ST-TROPEZ

Ligne aérienne 63kV N0 3 GRIMAUD - ST-TROPEZ

**Postes de transformation 63 000 Volts :**

POSTE 63kV N0 1 ST-TROPEZ

Centre Développement Ingénierie Marseille



Page 1 sur 5

www.rte-france.com

05-09-00-COUR



Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

## **1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)**

### 1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

*Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :*

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

*Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.*

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

### 1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Cogolin :

**RTE  
Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur  
Chemin de la gare de Lingostière  
06205 NICE CEDEX 3**

**A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter et corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.**



## 2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **Ue, A, Aa, N, Nco** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

### 2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

### 2.2 Dispositions particulières

#### A) Pour les lignes électriques HTB

### **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

### **S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral**

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

### **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.



## **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

**Nous notons par ailleurs la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :**

- S'agissant des règles de hauteur des constructions

### *B) Pour les postes de transformation*

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».

## **3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés**

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **63kV NO 1 CAVALAIRE-ST-TROPEZ**
- **63kV NO 1 GRIMAUD - ST-TROPEZ**
- **63kV NO 2 GRIMAUD - ST-TROPEZ**
- **63kV NO 3 GRIMAUD - ST-TROPEZ**



Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Isabelle RAYBAUD  
Directrice Adjointe  
Cheffe du service concertation  
environnement tiers

Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie de Cogolin [mairie@cogolin.fr](mailto:mairie@cogolin.fr)



VOS RÉF. AVIS AU PUBLIC  
NOS RÉF. 2025\_23\_EP\_PLU\_Cogolin  
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME  
TÉLÉPHONE : [REDACTED]  
COURRIEL : [REDACTED]

**MAIRIE DE COGOLIN**  
5 rue du Général de Gaulle  
83310 Cogolin

À l'attention de M.  
CARMAGNOLLE  
[enquete-publique-6783@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6783@registre-dematerialise.fr)

OBJET : EP – Révision du PLU de la commune de Cogolin

Marseille, le 16/12/2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous adressons ce courrier concernant le résultat de notre étude sur la conformité réglementaire du PLU de **Cogolin** au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal.

Nous avons en effet observé un certain nombre d'incohérences que nous relatons dans notre courrier de réponse au projet arrêté adressé à la DDTM du Var et à la Commune de Cogolin pour avis le 05/09/2025.

Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la Révision du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes que nous avons formulées :

- Mise à jour de la liste des servitudes I4 annexée au dossier PLU
- Déclassement selon une emprise de 20 mètres des EBC
- Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Nous joignons à cette lettre d'observations l'avis de RTE sur le projet arrêté du PLU de la commune de Cogolin qui complète dans le détail les éléments portés au présent courrier.





Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle RAYBAUD  
Directrice Adjointe  
Cheffe du service concertation  
environnement tiers

Annexe : Avis de RTE sur le PLU arrêté

Copie : DDTM du Var – Mme Barba [REDACTED]

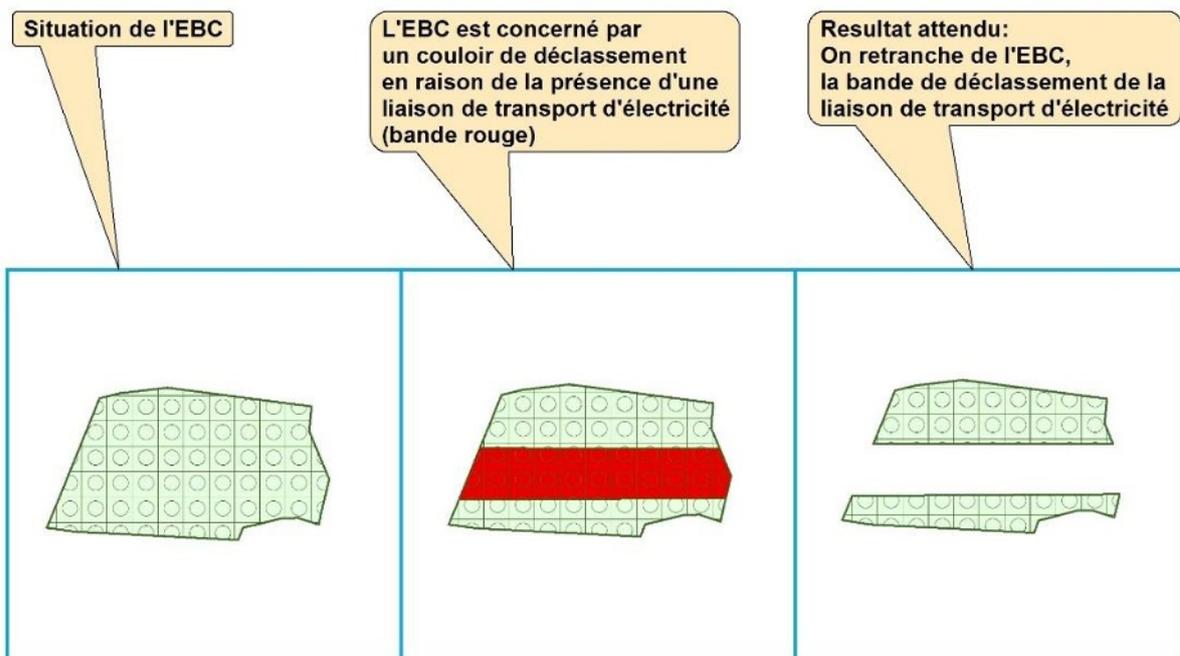
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Raybaud', is written over the typed name.

NOS RÉF. TER-ART-2025-83042-CAS-213010-D4S1P1

OBJET : **Annexe** – Schéma de déclassement EBC – Elaboration du PLU de la commune de **Cogolin**

Marseille le 29/08/2025

## Une liaison de transport d'électricité se trouve à l'intérieur d'un EBC ?



# **ENQUETE PUBLIQUE VILLE DE COGOLIN**

## **Sur le projet de révision N° 1 du Plan Local d'Urbanisme**

**A l'attention de M. Carmagnolle, Président de la Commission d'Enquête**

**Monsieur le Président,**

**Les observations ci-dessous émanent du groupe d'opposition municipale**

### **Un nouveau PLU bienvenu**

Nous ne pouvons que saluer l'aboutissement d'un processus, bien trop long, pour réactualiser un PLU qui date de 2008 et qui est devenu, depuis des années, obsolète au regard du changement climatique et des cadres législatifs.

Ainsi, cette dernière version présentée aujourd'hui, prend en compte à peu près tous les éléments contenus dans les nouveaux textes de loi comme le cadre érigé par le SCoT, le PLH, le PAS de la communauté de communes CCGST.

Une réforme en profondeur des règles qui gèrent les décisions en matière d'urbanisme, la sauvegarde de la nature et les défis face au réchauffement climatique était nécessaire, voire impérative et nous ne pouvons que regretter que la refonte ait pris autant de temps.

Toute la sémantique de ce qu'il faut dire et écrire est contenue dans le PADD, sans que nous ayons les moyens de vérifier, ligne par ligne, par manque de temps et de compétences, le contenu précis de ses traductions dans l'épais dossier que constitue le PLU communal. Le PADD utilise tous les mots, aligne toutes les expressions et coche toutes les cases qu'il faut, en 2025, pour paraître soucieux du changement climatique, de l'écologie, du bien-être urbain, de la préservation des terres agricoles. Des mots qui ne se traduisent pas toujours dans la réalité de ce que propose, en réalité, ce projet.

### **Sur la concertation**

Nous avons demandé que l'opposition municipale soit associée à l'élaboration du nouveau PLU par la présence d'un de ses membres aux réunions du groupe de travail avec le cabinet Begeat et sa représentante Mme Cam. Les premières réunions se sont très bien passées en présence de Mme Isabelle Farnet-Risso, notre représentante, qui est, à de

nombreuses reprises, intervenue dans les discussions et a, fréquemment, fait des propositions, émis des suggestions et argumenté ses points de vue.

Malheureusement, à partir de mars 2022, Mme Farnet-Risso n'a plus été convoquée aux réunions et, malgré nos demandes à ce sujet, sa présence a été rejetée par le maire et l'adjoint à l'urbanisme sur des prétextes qu'ils n'ont pu expliciter.

Nous aurions souhaité une meilleure coopération entre majorité et minorité afin de prendre en compte les différentes sensibilités de la population cogolinoise dans l'élaboration de ce nouveau PLU, si crucial pour l'avenir de notre commune. Il n'en a rien été et ce projet ne reflète que la position et l'avis de la majorité municipale sans concertation.

## **Sur le fond,**

### **1 - Sur une création excessive de nouveaux logements**

Nous avons déjà eu l'occasion de l'exprimer en Conseil Communautaire, la farouche volonté individualiste des maires de la communauté des Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) à sauvegarder leur pouvoir urbanistique au niveau communal nuit très fortement à l'importance des objectifs affichés dans le SCoT et les autres documents inter-communaux. Chaque commune traduit à sa façon ce que contiennent le SCoT, le PLH et autres, en fonction de ses intérêts. Nous en voulons pour preuve les références particulièrement interprétatives dans la présentation du PLU de Cogolin sur le cadre fixé par les textes des instances inter-communales. Ceci est particulièrement flagrant sur le sujet de l'augmentation de la population résidente dans le golfe de Saint-Tropez. Le SCoT et le PLH indiquent, sans le moindre doute, le désir de fortement limiter l'accroissement de la population sur le territoire. Si l'on compare les objectifs chiffrés de la CCGST en matière de construction de logements, qu'ils soient en résidence principale ou en résidence secondaire, on constate un évident décalage entre les quotas assignés à Cogolin et la réalité du terrain des permis de construire accordés par la municipalité.

Force est de constater que les 1905 logements autorisés sur la commune de Cogolin entre 2018 et 2023 (6 ans) selon les chiffres de Sitadel2 (publié par le ministère des Territoires, dans sa version du 28 novembre 2024) représentent en moyenne 318 logements annuels, trois fois plus que les chiffres du Plan Local de l'Habitat (PLH) validé en 2020. Ce chiffre est bien supérieur, à lui tout seul, aux 240 logements annuels prévus sur l'intégralité des 12 communes du territoire de la CCGST !

Comment peut-on prétendre intégrer ce PLU dans le cadre intercommunal du SCoT et du PLH avec de tels chiffres ! Comment ce PADD peut-il s'appuyer sur le rôle de « pôle majeur » (page 16) attribué à Cogolin par le SCoT et se débarrasser sans un seul mot, des chiffres qui y sont expressément attachés !



projets, on crée encore plus de logements. Un cercle vicieux qui fait le bonheur des promoteurs et ne fait qu'aggraver la situation

Comment peut-on concilier les promesses d'un PLU vertueux « une ville verte, une ville durable, une ville attractive » et les orientations du SCoT et du PHL de la Communauté de Communes avec les projets déjà mis en route et ceux qui sont contractuellement engagés avec la SPL SAGEP ? La documentation fournie à la population pour cette enquête publique ne fait pas ou très peu état de cet engagement de 10 ans pour une urbanisation additionnelle massive.

### **3 – Sur la non-prise en compte du changement climatique**

Que dire, par exemple, sur la trame verte et bleue en milieu urbain (PADD page 6).

La trame bleue est mise à mal par des projets déjà autorisés et construits dans des zones inondables avec des résidences qui se retrouvent les pieds dans l'eau à la moindre averse violente et alors que d'autres demandes de permis, encore plus exposés aux débordements de la Giscle et de la Mole ont obtenues le feu vert des services de l'urbanisme ?

Quant à la trame verte, on ne nous présente que la continuité des jardins privés sans qu'aucune mesure concrète ne vienne la conforter sur le domaine public. Pas le moindre parc créé, pas le moindre projet de végétalisation pour atténuer l'effet de chaleur urbaine. Et les promoteurs privés continuent à être autorisés à détruire des parcelles végétalisées avec une simple villa pour les transformer en résidences où poussent des dizaines et des dizaines d'appartements.

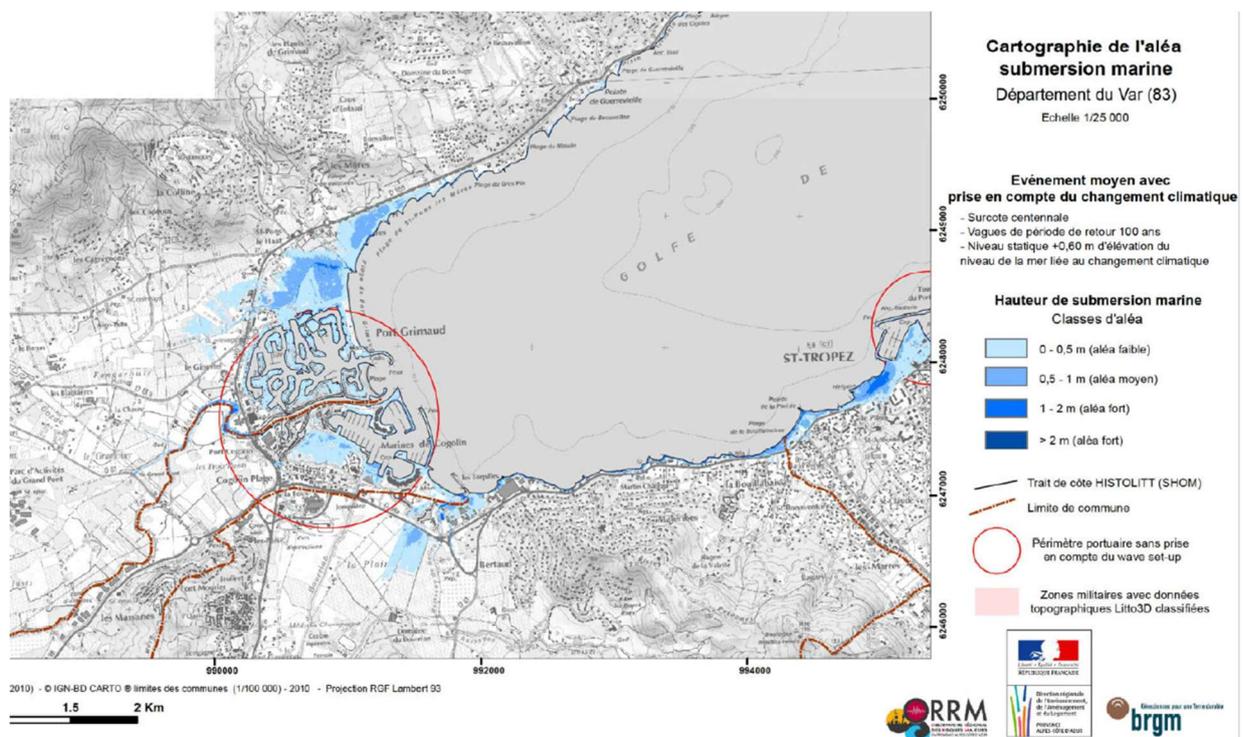
Certes ce nouveau PLU imposera une moindre densification dans les zones périphériques mais il en autorisera une intensification extrême en centre-ville en supprimant les fameux jardins privés et, pire encore, en confisquant le domaine public au profit des promoteurs qui seront retenus par la SPL SAGEP comme le prouve, en particulier, les objectifs de la modification simplifiée N° 11 qui prévoient la suppression totale des terrains de sport du centre-ville pour y bâtir 650 logements et 1300 parkings privés. Un projet qui ne fera que congestionner encore plus les artères urbaines de la commune, déjà inadaptées au volume actuel et dont les capacités seront encore réduites par le projet de voie douce et de sens unique rue Carnot concernant la sortie vers Grimaud et l'accès à l'autoroute A8 par la Garde-Freinet.

### **4 - Sur l'OAP dit de l'Hippodrome**

Le changement climatique n'est pas pris en considération dans le projet de PLU qui ne tient pas compte du risque de submersion marine. Il ne tient qu'insuffisamment compte de l'élévation du niveau de la mer et du recul du trait de côte. La commune a tout le loisir

de rendre plus restrictive l'urbanisation de sa façade maritime que ne l'impose le SCoT. Ce projet de PLU tend, au contraire, à y maximiser la constructibilité alors qu'il devrait être le garant d'une urbanisation limitée.

La Cour des Comptes, dans son rapport thématique publié en janvier 2025, intitulé « L'Aménagement du littoral méditerranéen face aux risques liés à la mer et aux inondations », déplore que les schémas régionaux de planification comme le SRADDET ne prennent pas suffisamment en compte les aléas maritimes. Il note, en particulier, page 53 : « Les schémas plus récents ne sont pas plus satisfaisants. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, le SRADDET, adopté en 2019, ne traite qu'indirectement des espaces littoraux et notamment de la question de la submersion marine et de l'érosion côtière et ce, malgré plusieurs avis circonstanciés du Conseil économique, social et environnemental régional (CESER), une recommandation de l'Autorité environnementale et les réserves du représentant de l'État lors de son approbation. »



étude réalisée par le BRGM en 2017, il y a déjà 8 ans ! (source DPTS littoraux (06, 13 & 83) – Caractérisation de l'aléa submersion marine sur le périmètre régional Provence-Alpes-Côte d'Azur (étude BRGM réalisée en 2017) | ORRM)

Et de constater que cette absence de directives claires sur le sujet de la submersion marine et du recul du trait de côte fait que : « (L)es documents demeurent souvent généralistes et sans impact réel sur les SCoT et les PLU. » En matière de risques d'inondations, qui touchent aussi (mais pas seulement) le terrain sujet à l'OAP, ce projet de PLU est basé sur un PPRI qui date de 2005, un document notoirement obsolète, et ne propose rien pour prendre en compte l'évolution des phénomènes climatiques.

Les mesures à prendre contre le risque incendie ont été largement remaniées et amplifiées après le terrible incendie d'août 2021 et le Porté à Connaissance de la préfecture. Ce document et les demandes du SDIS ont obligé à réécrire en bonne partie le projet de PLU avancé en 2022. Faut-il attendre qu'un désastre de même ampleur advienne pour prendre les précautions nécessaires en ce qui concerne la façade maritime ?

Persister à autoriser la construction a minima de 300 logements sur cette zone littorale en connaissance de cause des aléas climatiques revient à reproduire les erreurs d'il y a 30 ans.

Accessoirement, une nouvelle population (résidente ou occasionnelle) sur cette portion de côte entre Sainte-Maxime et Saint-Tropez reviendrait à créer de nouveaux déplacements routiers au carrefour de La Foux, à la jonction de la RD559 et de la RD98A qui, du propre aveu de la CCGST dans son Plan de Mobilité Simplifié adopté en décembre 2024, est considéré comme le plus gros point noir du territoire où 73% des personnes se déplacent en voiture particulière et où le tourisme estival multiplie le trafic par 10. Son diagnostic est sans appel : « La demande de déplacements qui n'a cessé de croître représente aujourd'hui un sujet majeur pour le cadre de vie des résidents et la qualité d'accueil des visiteurs. » (page 12)

## **5 - Sur l'OAP dite de l'Argentière**

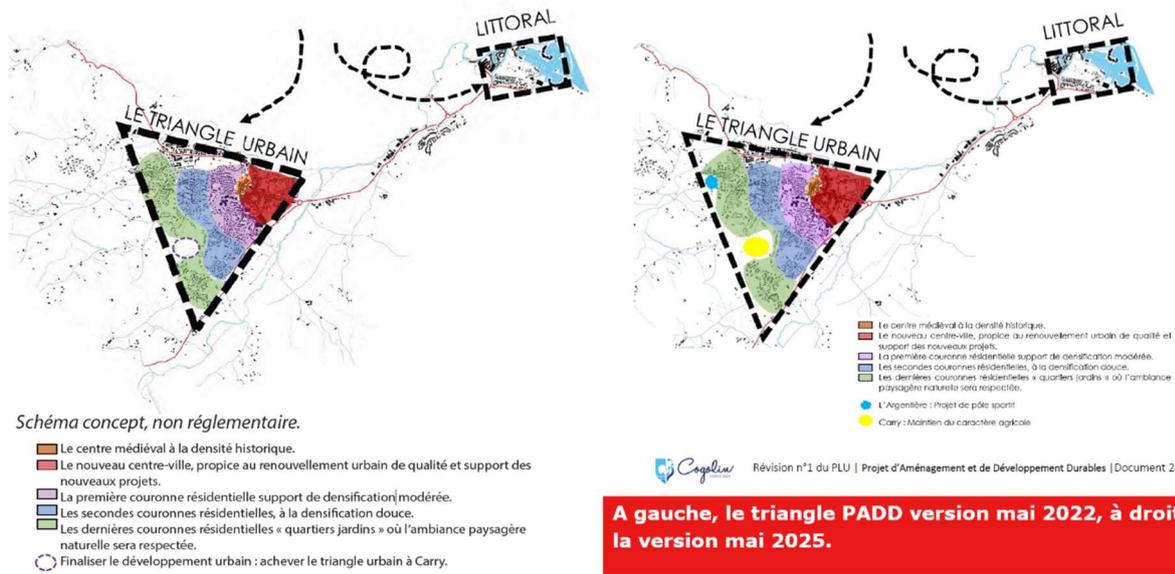
La seconde raison majeure pour laquelle le projet de PADD approuvé en Conseil Municipal du 31 mai 2022 a dû être remanié, en sus des exigences de la Gendarmerie sur les mesures anti-incendie, est la modification d'emplacement du projet de complexe sportif prévu dans cette OAP.

Dans la première version du PADD, ce projet avait été localisé sur le plateau du Carry. Au conseil municipal du 31/05/2022, nous avons dit : « Ce site du Carry est loin du centre-ville et des écoles. Il est actuellement occupé par des terrains viticoles, classés en AOP Côte de Provence. Comment comptez-vous récupérer ces terrains agricoles particulièrement bien exposés pour la culture de la vigne et en même temps écrire que l'on va garantir le maintien de l'agriculture Cogolinoise ? » (Procès-verbal du CM intervention de Mme Escarrat). Nous nous étions opposés à cette version. Notre inquiétude à ce sujet s'est révélée particulièrement bien fondée puisque ce projet a été refusé par les différentes PPA concernées.

Nous nous retrouvons ainsi avec ce même projet de complexe sportif déplacé dans une autre zone de la commune. Or, comme nous l'avons déjà mentionné, l'existence de ce projet induit la disparition des stades situés en centre-ville, offrant un espace de respiration urbaine. Une disparition qui ferait place à l'un des plus gros projets confiés à la SPL SAGEP avec 39 500 m<sup>2</sup> de logements. La seule phase 1, la seule communiquée à

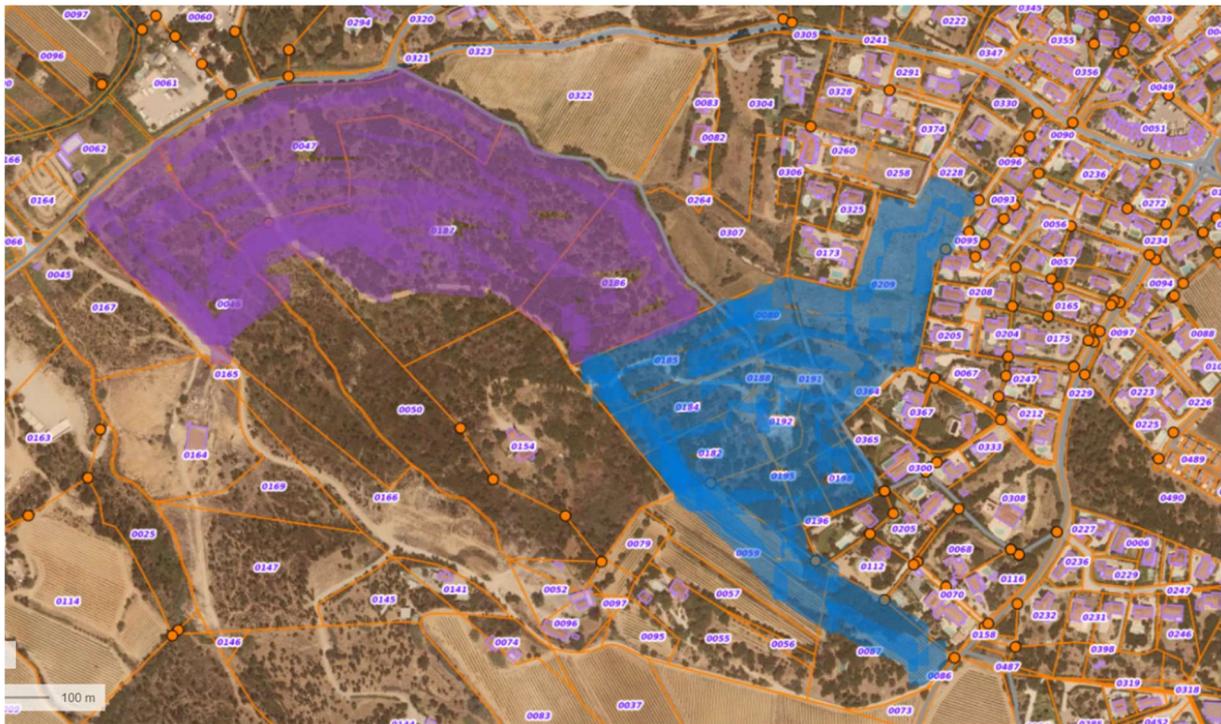
ce jour, sur l'emplacement actuel du stade synthétique comporte 193 logements et 365 places de parking privé pour une SDP de 10 862 m2.

Le projet de PLU dit vouloir « stabiliser le contour du triangle urbain » (page 11 du PADD) quand le même PADD a été obligé de rectifier ce contour pour y incorporer l'emplacement prévu pour ce complexe sportif qui en était exclu ! Comme le prouve le comparatif ci-dessous :



Pire encore, cet emplacement n'est pas dans la continuité urbaine ce qui, par les textes légaux en vigueur, en interdirait la création. Qu'à cela ne tienne : afin de pouvoir justifier d'une continuité urbaine, ce projet de PLU crée, ex nihilo, un zonage Au (nommé 1Aua) décrit comme une « extension de la zone résidentielle » (page 12 du dossier OAP). Une extension en contradiction avec les textes légaux et en contradiction avec les propres limites d'urbanisation du même PADD. Et ceci uniquement dans l'objectif de pouvoir faire accepter le projet du pôle sportif !

Nous ne pouvons que constater que cette OAP crée des conditions artificielles pour un projet qui ne devrait pas exister. Un tel transfert d'équipement sportif fortement contesté par la population cogolinoise (une pétition pour le maintien des stades en centre-ville a recueilli 3000 signatures) nécessiterait encore plus de parkings, encore plus de circulation routière, encore plus de pollution. De fait, la mise en place du pôle sportif et l'extension urbaine concomitante nécessitent non seulement l'élargissement du chemin des Mines mais aussi la création de nouvelles voies d'accès depuis le rond-point de l'Ascension et depuis le chemin de Faucon, toutes deux en milieu déjà urbanisé.



(en mauve l'emprise du pôle sportif, en bleu l'emprise de la zone « tampon » à urbaniser)

## 6 - Sur l'Au du plateau du Carry

Un autre secteur intitulé 2Aua prévu dans le PLU est ouvert à une urbanisation dite différée dans une partie du plateau du Carry intitulé du Mistral.

Nous l'avons déjà mentionné, le projet de complexe sportif avait initialement été prévu (dans la mouture de PLU de 2021) sur cet espace libre et en grande partie agricole. Devant l'opposition des PPA et de la population, ce projet a été abandonné pour celui de l'Argentière, tout autant contestable (voir ci-dessus).

Il est donc très surprenant que le projet révisé prévoit, malgré tout, une zone potentielle à urbaniser dans ce secteur, même si son périmètre serait inférieur. Périmètre d'ailleurs peu explicité dans les documents disponibles et qui paraît également en contradiction avec la loi ALUR.

## 7 – Sur la régularité de la consultation de juin 2025

La présentation du projet de PLU et PADD a fait l'objet d'une concertation et consultation publique en juin 2025 sans intermédiation d'un commissaire-enquêteur. Le 24 juin, soit 3 jours après la clôture de la consultation du public sur le projet de PLU, une réunion du Conseil Municipal était convoquée pour le 30 juin pour voter (entre autres délibérations) l'arrêt du projet. Cette réunion ne put avoir lieu faute de quorum et une seconde convocation, avec le même ordre du jour, a été lancée le 1<sup>er</sup> juillet pour un nouveau conseil, le 8. Concomitamment ce même 1<sup>er</sup> juillet, le maire de la commune était

condamné en appel et frappé d'une inéligibilité de 3 ans. Sa convocation pour le 8 juillet, jugée irrecevable par le préfet, la réunion n'a pas eu lieu. Le 15 juillet, le conseil se réunissait pour élire un nouveau maire (en la personne de la première adjointe) et les différents adjoints. Cette nouvelle équipe put convoquer une nouvelle réunion le 22 juillet afin de traiter les questions restées en suspens depuis le 30 juin à l'exception de l'arrêt du PLU pour lequel la nouvelle maire souhaitait une réunion exclusivement dédiée qui fut convoquée pour le 30 juillet.

Quelle ne fut pas la surprise de l'opposition de constater que la teneur du document de bilan de la concertation remis était en tout point identique à ce qui avait déjà été écrit et transmis pour la réunion avortée du 30 juin. Un compte-rendu totalement fantaisiste, incomplet et, à bien des égards faux. La prise de parole de l'adjoint à l'urbanisme durant la réunion était, tout autant, parsemé d'erreurs manifestes que nous avons dénoncées.

A simple titre d'exemples, le texte et le rapport verbal faisait état de 23 contributions dans le livre blanc mis à la disposition du public quand, en réalité il y en avait 152, tandis que l'on affirmait que les seules critiques concernaient le complexe sportif de l'Argentière. Nous pouvons en conclure que le compte-rendu de la consultation avait été fait à la va-vite entre le 21 et le 24 juin et que, malgré le mois écoulé entre le 30 juin et le 30 juillet, aucune rectification n'y avait été apportée.

L'arrêt du PLU fut voté par la majorité et nous avons voté contre, bien sûr, au vu des anomalies constatées et exprimées. Cependant, certainement conscients des erreurs manifestes, les termes de la délibération adressée en préfecture étaient totalement différents de ce qui avait été dit, écrit et voté. Le bilan de la concertation annexé dans la délibération qui faisait 4 pages dans la version originale adressée aux élus était passée à 7 pages, l'analyse des remarques déposées dans le livre blanc, 172 mots, était étendue à plus de 700 mots dans la version à la préfecture et tout à l'avenant. Des remarques de contestation sur différents autres points que le projet de complexe sportif ont été consignées sans avoir été débattues en conseil municipal. Ainsi de ces 152 observations, défavorables dans leur ensemble au projet de PLU, traitaient de sujets majeurs auxquels la municipalité n'a pas apporté de réponse, comme l'exige l'arrêt du PLU, et notamment ceux concernant :

- Le devenir des espèces protégées (faune et flore) dans le quartier retenu pour la construction d'un éventuel pôle sportif,
- Le respect des dispositions du SCoT et du PADD dès lors que le projet d'implantation d'un complexe sportif de substitution, comme dit plus haut, ne se situe plus dans la continuité urbaine.
- L'exposition aux risques incendie de cette extension urbaine artificielle située dans le couloir du feu,
- La création d'un parking en silo de 3 étages en centre-ville en contradiction avec les préconisations du PADD qui opte pour la réalisation d'ouvrages souterrains.

Les remarques font part de la crainte d'une rupture de l'unité architecturale du quartier mais aussi d'éventuels risques pour la santé des enfants qui fréquentent la crèche contigüe au bâtiment projeté par suite de la densification de la pollution automobile qu'engendrerait cet ouvrage traversant, aux plates-formes à l'air libre,

- La suppression d'un parking dans les vieux quartiers alors qu'il est déjà très difficile d'y stationner,
- La densification urbaine sans véritable prise en compte de la carence en logements sociaux

## **Conclusion**

Sur tous les aspects relatifs à l'adaptation de ce projet de PLU aux différentes lois qui ont vu le jour depuis 2008, et elles sont nombreuses, le résultat est plutôt positif. Mais comment pourrait-il en être autrement puisque, si ces modifications n'étaient pas adoptées, le PLU serait rejeté par les autorités compétentes ?

Ce qui est bien plus grave, ce sont toutes ces entorses à la logique d'un développement maîtrisé et qui, sous couvert du respect des textes, pervertissent le sens même de la réglementation et des magnifiques objectifs de ville verte, de ville durable et de ville attractive que prétend viser le PADD.

A ce titre **le projet de l'Argentière** et la création artificielle d'une zone à urbaniser pour justifier la création d'un pôle sportif excentré tout autant que **le projet de l'hippodrome** dont la justification, tirée par les cheveux, de le rattacher à un ensemble urbanisé inexistant (voir notre contribution à la révision N° 2 du SCoT ci-jointe) et ce, au mépris total des conséquences du dérèglement climatique, sont symptomatiques.

En conséquence, nous sollicitons, Monsieur le Président, votre plus grande attention sur les sujets évoqués plus haut et nous nous tenons à votre disposition pour plus ample information si nécessaire.

Les membres d' « Unis pour Cogolin » au Conseil Municipal

Mireille ESCARRAT

Kathia PIETTE

Patrick HERMIER

Olivier COURCHET

Isabelle FARNET-RISSO

Bernadette BOUCQUEY

Philippe CHILARD

## Addendum

### 8 – Sur le Bilan de la concertation du public

En continuation à notre point 7 nous nous permettons d'attirer l'attention sur le Bilan de la concertation du public tel qu'il est écrit pages 82 à 84 dans le point 6 du Dossier Administratif d'Enquête en faisant référence au P-V de la réunion du conseil municipal du 5 août (celle prévue le 30 juillet ayant été annulée faute de quorum) quand ce projet était l'unique objet de délibération, où il est écrit :

« Monsieur Geoffrey PECAUD précise que le PLU fait plus de 1000 pages et qu'il est logique que les différents élus ne soient pas aux faits de tous les éléments. »

On ne saurait mieux dire s'agissant de la population en général confrontée à ces mille pages !

La réponse de la Direction de la citoyenneté et de la légalité à notre courrier pour souligner les disparités mentionnées dans le point 7 nous invitait à exprimer nos observations lors de l'enquête publique. Ce que nous faisons ici, en pointant inexactitudes, erreurs et ambiguïtés sur ce bilan.

- « une réunion auprès **des élus** s'est tenue le 23 avril 2025 en salle Maurin des Maures » (page 82). Comme l'a fait remarquer l'opposition au conseil municipal du 5 août 2025 (voir P-V de la séance), les élus minoritaires n'ayant pas été invités à cette réunion, cette réunion ne peut pas rentrer dans le cadre de la concertation. D'ailleurs cette phrase a été enlevée de la délibération envoyée à la Préfecture. Pourquoi apparait-elle ici ?

- « **des affichages publics** ont permis d'informer la population » (page 82). A ce même conseil municipal du 5 août, à la question de l'opposition « en dehors du site internet et du compte Facebook, quelles publicités ont été faites et dans quels journaux régionaux ? » aucune réponse n'a été apportée par les élus de la majorité en place (voir P-V de la séance).

« Le bilan de la concertation figure dans la **délibération** arrêtant le PLU » (page 82). De quelle délibération parle-t-on ? Celle qui a réellement eu lieu telle qu'elle a été relatée dans le PV du conseil municipal du 5 août 2025 ou celle qui a été envoyée à la préfecture un ou deux jours plus tard ? (cf. point 7)

- « Or, à ce jour il n'y a **pas de projet d'aménagement définitif** mais seulement une zone délimitée au zonage calibrée » (3<sup>e</sup> § page 83 repris du texte réel prononcé par l'adjoint à l'urbanisme) et, plus loin, même page, en réponse à certaines remarques sur le livre blanc, « Il est indispensable de rappeler au Conseil que le PLU ne délimite qu'un zonage... » (repris du texte modifié envoyé à la préfecture). Outre se demander de quel Conseil il est fait mention dans la seconde citation, on est en droit de se demander si on n'essaie pas de vouloir minimiser le processus de changement de destination du zonage,

comme si le projet de complexe sportif n'avait pas été présenté à plusieurs reprises par la municipalité elle-même comme la finalité de ce processus de changement de zonage et comme le prouve amplement les larges pages consacrées à l'OAP de l'Argentière ?

- « Constat partagé et traduit dans le livre blanc, la constructibilité trop importante dans les zones urbaines : Le PLU répond à cette demande de préservation des quartiers résidentiels en délimitant des « couronnes » qui freineront la constructibilité (zones Uba Ubb Ubc et Ubd) » (bas de page 83, texte repris de la version modifiée envoyée à la préfecture mais non inscrit dans l'intervention réelle de l'adjoint à l'urbanisme). Certes la constructibilité serait limitée dans les « couronnes » mais pas dans le centre et hypercentre-ville », où l'accord avec la SAGEP prévoient 59 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements et hébergement, de 1000 m<sup>2</sup> de surface de planche de bureaux, de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerce » auxquels « s'ajoutent les 19 500 m<sup>2</sup> du secteur dit du Yotel **en contradiction formelle avec les chiffres du SCoT et du PHL** (cf. points 1 et 2 de notre contribution) **comme le souligne, d'ailleurs, la réponse de la DDTM du Var en date du 24 octobre 2025.**

- « les équipements sportifs actuels sont vétustes, deviennent inadaptés... », d'où « l'intérêt de les regrouper au sein d'un pôle sportif, moderne... » (page 83). Cet argument pour justifier la suppression des stades vise à amalgamer par une association douteuse gymnases et salles de sport d'une part qui subissent les épreuves du temps et les terrains de sport d'autre part, qui, par nature, ne sont jamais sujet à vétusté dès lors qu'ils sont entretenus. A cet égard nous précisons que lesdits stades de Cogolin viennent tout juste d'obtenir le renouvellement de leur homologation par la Fédération Française de Football pour les dix ans à venir.

- « Enfin, il est regrettable que cette mise à disposition du PLU et le livre blanc aient été le support d'une pétition ne portant que sur un seul sujet du PLU (le pôle sportif) » (second § page 84, repris du texte de la délibération envoyée à la préfecture mais non dans la délibération présentée le 05 août). Cette affirmation, outre sa douteuse présentation grammaticale, est totalement fausse. La pétition en question (et nous en profitons pour corriger le chiffre de 3000 avancé dans notre point 7, elle en a recueilli 2269) a été lancée en **MARS 2024** par les deux associations Place Publique et Sauvons le Yotel et a été présentée en mains propres à Mme Lardat, alors première adjointe, le **6 juin 2024** (article de Var-Matin du 7 juin 2024), soit **UN AN avant** la mise à disposition du PLU et le livre blanc en juin 2025 ! Une pétition ne peut, de toutes façons, ne concerner qu'un sujet et être succinct dans son libellé.

- « il est regrettable ... qu'aucune remarque n'ait été formulée sur les autres points du PLU » (même citation, haut de page 83) et « seul le futur pôle sportif de l'Argentière... semble être le point clivant du projet du PLU » reprennent une affirmation donnée par écrit et verbalement lors du conseil du 5 août et, comme on l'a vu, ne portait que sur « l'examen » de 23 contributions. En réalité, même si le projet de pôle sportif dominait les

critiques, bien d'autres sujets ont été évoqués dans les 152 contributions. La destruction des stades du centre-ville pour les remplacer par des immeubles, l'urbanisation du terrain du Yotel, la bétonisation de la ville et en même temps le manque de logements pour les actifs, la suppression du seul parking existant dans la vieille ville au profit d'une promotion privée contestée alors qu'il est constaté de manière générale un manque de places de stationnement, le manque de places de stationnement, le manque d'espaces végétalisés ont été mentionnés, et pas seulement par nous, comme autres sujets de préoccupation par les Cogolinois.

## EXTRAITS

**Enquête Publique  
Révision n°2 du SCOT  
du Golfe de Saint-Tropez**

**Observations présentées au Président de la Commission d'enquête et aux commissaires enquêteurs**

**Par les membres de l'opposition municipale de la commune de Cogolin et les conseillers communautaires Mireille Escarrat et Patrick Hermier**

Mesdames, Messieurs,

Nos observations se limitent pour l'essentiel à la commune de Cogolin dont nous sommes élus et portent en particulier sur la classification de Cogolin-Plage et surtout sur le terrain dit de l'ancien hippodrome : un sujet qui semble être biaisé par des considérations politiques locales et où le projet actuel paraît vouloir ménager la chèvre et le chou au détriment de la réalité et des risques encourus.

### **I Le site de « l'Ancien Hippodrome » : une incohérence dans le classement**

Le site de « l'Ancien Hippodrome » est considéré tout à la fois comme un espace littoral sensible si on considère les espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette comprenant les espaces boisés et les terrains sportifs du site et le site classé et comme un espace stratégique de développement, en ce qui concerne les bâtiments principaux existants sans que le SCOT ne précise d'ailleurs les « frontières » entre les deux (page 23).

Il y a une incohérence à vouloir scinder en deux le classement de ce site unique alors qu'il représente un tout homogène sur le plan géographique et environnemental. Il reste le dernier grand espace boisé de qualité sis sur le littoral du Golfe de Saint-Tropez. Son futur devrait faire l'objet d'un projet de territoire à l'échelle de toutes les communes littorales du Golfe en accord avec ce qui est écrit page 24 : « Sur le secteur du fond du Golfe, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation des sites stratégiques de développement (en particulier, les espaces bâtis de l'ancien hippodrome à Cogolin) devra être apprécié à l'échelle de l'ensemble du fond du Golfe ».

Les commissaires-enquêteurs se sont déjà par deux fois prononcés contre cette classification.

« Le secteur de l'ancien hippodrome ne peut pas être considéré comme espace d'extension limitée de l'urbanisation, au sein d'espaces proches du rivage. La densification de ce site est en totale contradiction avec l'orientation du DOO « Maîtriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager » et l'objectif n°7 qui ajoute le point de vue patrimonial. En outre, le secteur de la Foux est saturé au niveau de la circulation routière et des déplacements, au bord de l'asphyxie en période touristique (plus de détails dans le rapport).

Pour toutes ces raisons et pour se conformer à la loi Littoral, la commission d'enquête estime que le secteur de l'ancien hippodrome devrait être classé en espace littoral sensible. »

**Conclusions motivées de la commission des commissaires-enquêteurs  
suite à l' Enquête Publique réalisée du 11 juin au 15 juillet 2019**

« Le secteur de l'ancien hippodrome de COGOLIN fait partie des Espaces Proches du Rivage (EPR) et de ce fait, même situé en continuité d'une zone agglomérée ne peut faire l'objet d'une extension aussi importante qu'envisagée en tant qu' « espace de développement urbain stratégique ».

La commission invite donc la communauté de communes à reconsidérer son projet dans un sens plus favorable à la préservation de l'environnement particulier de cet espace sensible, voire à abandonner ce projet si les inconvénients dépassent les avantages attendus dans un secteur déjà hautement saturé au plan de la circulation routière

Outre les qualités particulières de ce site, il y a pour notre commission, comme pour la précédente (lors de la révision du SCOT de 2019) une contradiction majeure entre cette qualification d'« espace de développement urbain stratégique » et sa situation au cœur d'un Espace Proche du Rivage ..... Il est également souligné que :

- ce secteur est fortement exposé aux risques d'inondation et de submersion marine ;
- autoriser la construction d'un complexe de 200 à 300 logements supplémentaires sur cette assise foncière n'apparaît pas très responsable compte tenu des risques évoqués ;
- l'augmentation conséquente du nombre de logements précités aggraverait inexorablement le trafic routier dans ce secteur déjà fortement congestionné à certaines heures de la journée.

En conséquence de quoi, et à l'unanimité de ses membres, la commission émet un avis défavorable sur le présent projet de modification du SCOT. »

### **Conclusions motivées du 13 janvier 2022 de la seconde Commission d'enquête**

## **II Le secteur de Cogolin-Plage : un amalgame contestable à l'agglomération dénommée « Fond du Golfe »**

Parmi les 11 agglomérations dénombrées par le SCoT est noté page 44 du DOO : « Fond du Golfe (Port Grimaud / Port Cogolin / Marines de Cogolin / Marines de Gassin) ». A la simple lecture de cette définition, cela ne semble pas englober le quartier Cogolin-Plage que l'on ne retrouve pas non plus dans la liste « autres secteurs urbanisés ». Ce site habité ancien est situé au sud du site dit de « l'ancien hippodrome » et lié au centre commercial de la Foux bien que de l'autre côté de la RD98. Cet ensemble représente une centaine d'habitations, maisons individuelles avec jardins pour l'essentiel, issues des « maisons ouvrières » pour les salariés de l'usine de torpilles de Saint-Tropez et aussi un ensemble de petits immeubles HLM Les Pins Parasols (à l'est). Ce quartier n'a rien à voir ni d'un point de vue géographique, ni par sa structure, ni par son ancienneté, ni par sa nature économique, ni par sa sociologie avec le « Fond du Golfe », pourtant il y est incorporé, tout comme la zone commerciale de la Foux et par conséquent le terrain de l'ancien hippodrome.

Ce manque de précision peut laisser la porte ouverte à des amalgames indirects concernant ce terrain dit aussi terrain du Yotel qui se retrouve ainsi dans une zone déjà urbanisée, ce qui n'est absolument pas le cas. Nous demandons donc que l'ensemble Cogolin-Plage et la zone commerciale de la Foux adjacente soit considéré comme un SDU séparé de l'agglomération dénommée dans les documents du SCoT comme « Fonds du Golfe ».

En reprenant une illustration très explicite prise sur le propre site de la CCGST, on voit très clairement que l'ancien site de l'hippodrome n'est pas une zone d'agglomération urbanisée mais qu'il constitue une coupure d'urbanisation entre le périmètre de Cogolin Plage à l'urbanisation diffuse et la bande littorale constituée par les Marines de Cogolin et Port-Cogolin.

## PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2013.



Ce qui est confirmé par une vue aérienne encore plus explicite :



Considérons la densité de logements sur les étroites bandes des marinas de Port- Cogolin et les Marines de Cogolin : selon les informations du Ministère de la culture, l'ensemble immobilier des Marines est réparti en 3 groupements :

- La Galiote (200 logements + 50 commerces).
- La Brigantine (160 logements) et La Cascadelle (240 logements), soit un total de 600 logements.

Sur Cogolin-Plage on compte 60 à 70 maisons individuelles, quelques rares immeubles de 2/3 niveaux et les HLM des Pins Parasols comptent 47 logements. Soit au total quelques 150 logements au maximum sur une surface similaire aux 3 groupements des Marines et ses 600 logements.

Entre les deux, sur les 13 hectares du terrain du Yotel, il n'y a que des hébergements touristiques saisonniers et deux logements : celui du gardien et celui du directeur du centre de loisir !

En 2018 et cela n'a guère changé depuis, les services de l'urbanisme de la commune de Cogolin listaient les bâtiments présents sur le site « Ancien Hippodrome », à savoir :

#### **Article 2 - Désignation**

**Les locaux objets de la présente convention sont situés à Cogolin Plage et comprennent :  
Sur la Commune de Cogolin, une parcelle de terrain cadastrée BD 108 et les constructions présentes comprenant :**

##### **1) Les bâtiments**

**7 100 m<sup>2</sup> SHON d'hébergement, 1 300 m<sup>2</sup> pour la restauration, 900 m<sup>2</sup> pour de l'animation, 1000 m<sup>2</sup> pour services généraux et administration**

**Les 7 100 m<sup>2</sup> d'hébergement correspondent à la réalisation de 15 blocs de bâtiments d'élévation de 1 à 3 niveaux.**

**Les 1300 m<sup>2</sup> de restauration comprennent la salle de restaurant, l'économat et chambres froides, 2 logements de fonction, la terrasse extérieure, la cuisine, la buanderie, le local transfo.**

**L'atelier semble faire partie des 1 000 m<sup>2</sup> pour services généraux.**

**Un centre « mini club » (club enfants), un logement gardien et le logement directeur (situé dans les bâtiments hébergements).**

**L'animation pour 900 m<sup>2</sup> correspond à l'amphithéâtre composé d'une salle médiathèque, d'une salle discothèque, de coulisses, d'une cour animation, des réserves bar et d'un bar.**

**L'administration pour 200 m<sup>2</sup> environ comprend les bureaux de réception, d'accueil, de secrétariat, de caisse, de direction, d'animateurs.**

Soit 10 500 m<sup>2</sup> de surface SHON sur une superficie de 13 ha. Si l'on prend une moyenne de 2 niveaux pour les 15 blocs mentionnés entre 1 et 3 niveaux, c'est une emprise au sol de l'ordre de 6 750m<sup>2</sup>, mesure approximative selon les normes actuelles de calcul. Soit un ratio d'occupation des sols de 5,2% lorsque les bâtiments des Marines doivent représenter au minimum 80% et les habitations de Cogolin-Plage environ 25%.

Indiscutablement, le terrain de l'ancien hippodrome ne fait pas partie d'une agglomération urbaine. Il est, de toute évidence, une coupure de respiration, un espace naturel à préserver.

### III Urbanisation du terrain de « l'Ancien Hippodrome et risques d'inondation et de submersion

Quelle forme d'urbanisation ? L'objectif 8, page 24 du DOO, tente d'apaiser nos craintes en précisant que sur le site de l'ancien hippodrome, les formes urbaines proposeront une transition architecturale entre les Marines de Cogolin et le quartier de Cogolin-Plage, et s'inscriront dans une perspective de préservation globale de l'ambiance arborée du site.

Sur ces espaces littoraux de développement, les documents d'urbanisme définissent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) garantissant la qualité paysagère, architecturale et urbaine attendue sur ces secteurs, ainsi que l'insertion du projet dans son environnement proche.

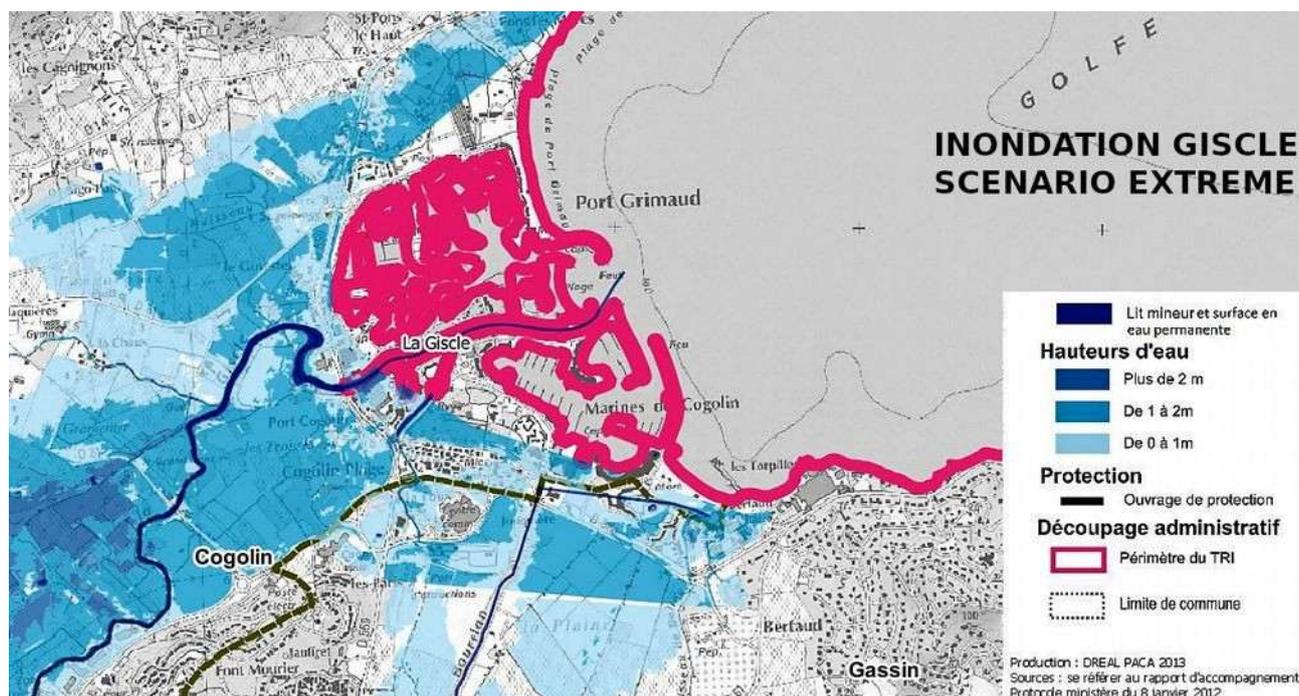
Comment peut-on parler de formes urbaines de transition architecturale entre les Marines de Cogolin et son aménagement portuaire innovant et le quartier de Cogolin-Plage et ses maisons « ouvrières » ?



Par ailleurs, l'ouverture à une extension de l'urbanisation du terrain de l'Hippodrome ne prend pas en compte l'aggravation, liée au changement climatique, **des risques cumulés d'inondation et de submersion marine** auxquels ce terrain est soumis. Elle aura pour conséquence inéluctable de mettre en danger un nombre plus important d'habitants en les exposant à ces aléas. Elle contredit les nouvelles dispositions à prendre face à la montée des eaux qui menacent le trait de côte varois et relève d'une inconscience coupable.

Le jugement du TA de Toulon du 25 janvier 2019 qui a annulé une modification simplifiée du PLU de la commune de Cogolin a retenu l'exposition des populations aux risques d'inondation et de submersion marine comme motifs d'annulation. Ce point a d'ailleurs été expressément repris par la préfecture dans son courrier du 20/02/2019 rejetant la première mouture de SCoT.

#### Inondation par la Gisle – Scénario extrême – DREAL 2013 sur base PPRI de 2005



N'oublions pas que tout le fond du Golfe n'était, il y a encore quelques décennies, qu'une zone marécageuse dont les niveaux au-dessus de la mer sont presque inexistants. Il n'était pas encore question d'un dérèglement climatique lorsque furent conçus et construits les marinas et ensembles immobiliers de Grimaud, Cogolin et Gassin.

Le terrain de l'ancien hippodrome est, sur la quasi-totalité de sa superficie, en-dessous de la côte des 2 mètres, donc en-dessous de la côte de référence 2,19 du PPRI de 2005. De même il est en-dessous de la côte TRI Est-Var de 2,40 sur la base d'études datant de 2013. Ces données ont été réactualisée dans le PAC préfectoral du 28 avril 2017 concernant les risques de submersion, dans l'attente des résultats d'une étude du BRGM, à un niveau marin +2 m NGF comme référence de l'aléa centennal et +2,40 m NGF à l'horizon 2100 pour la préservation des espaces naturels.

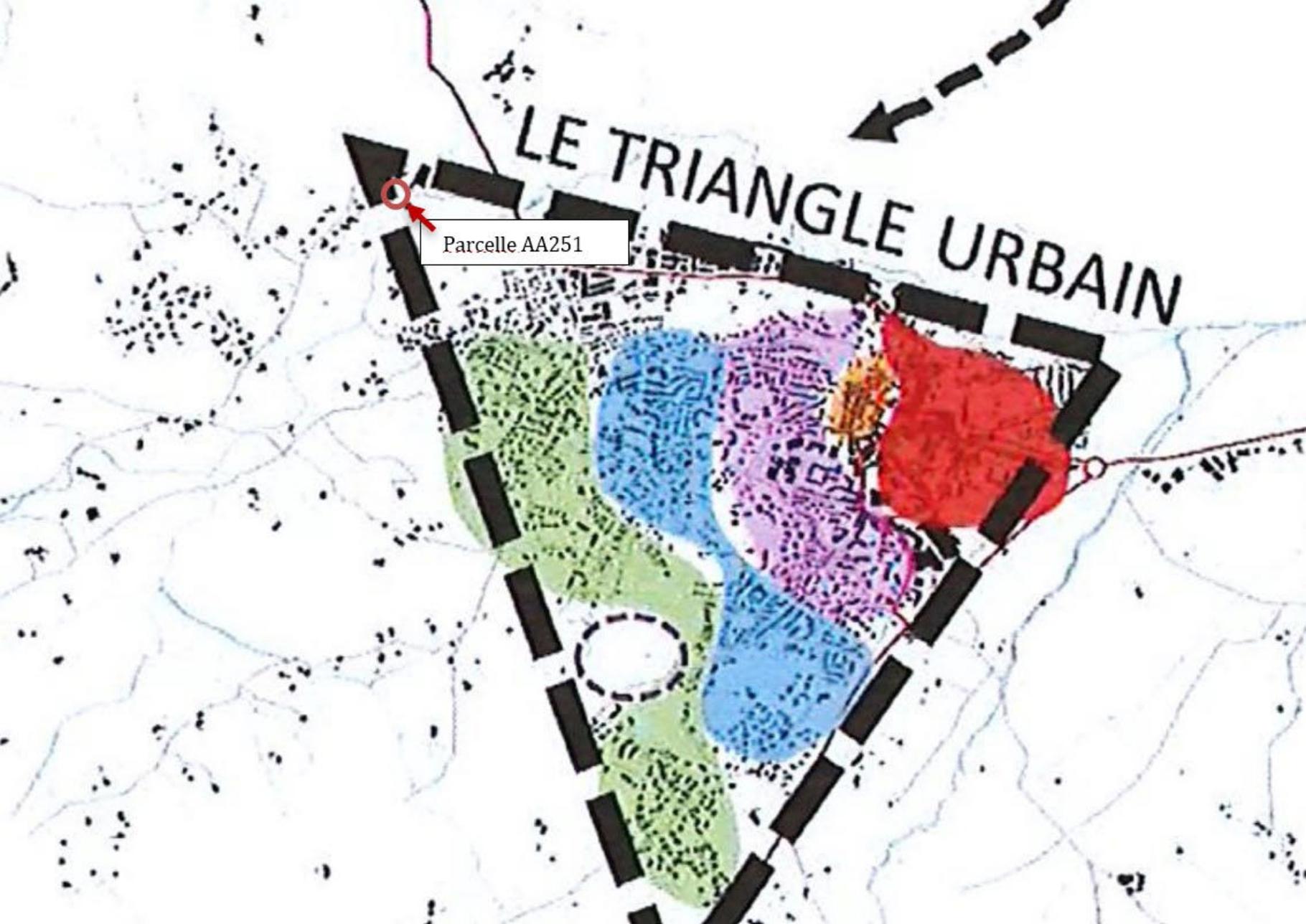
Contribution de Georges GONTIER  
Membre de l'association  
Sauvons le Yotel

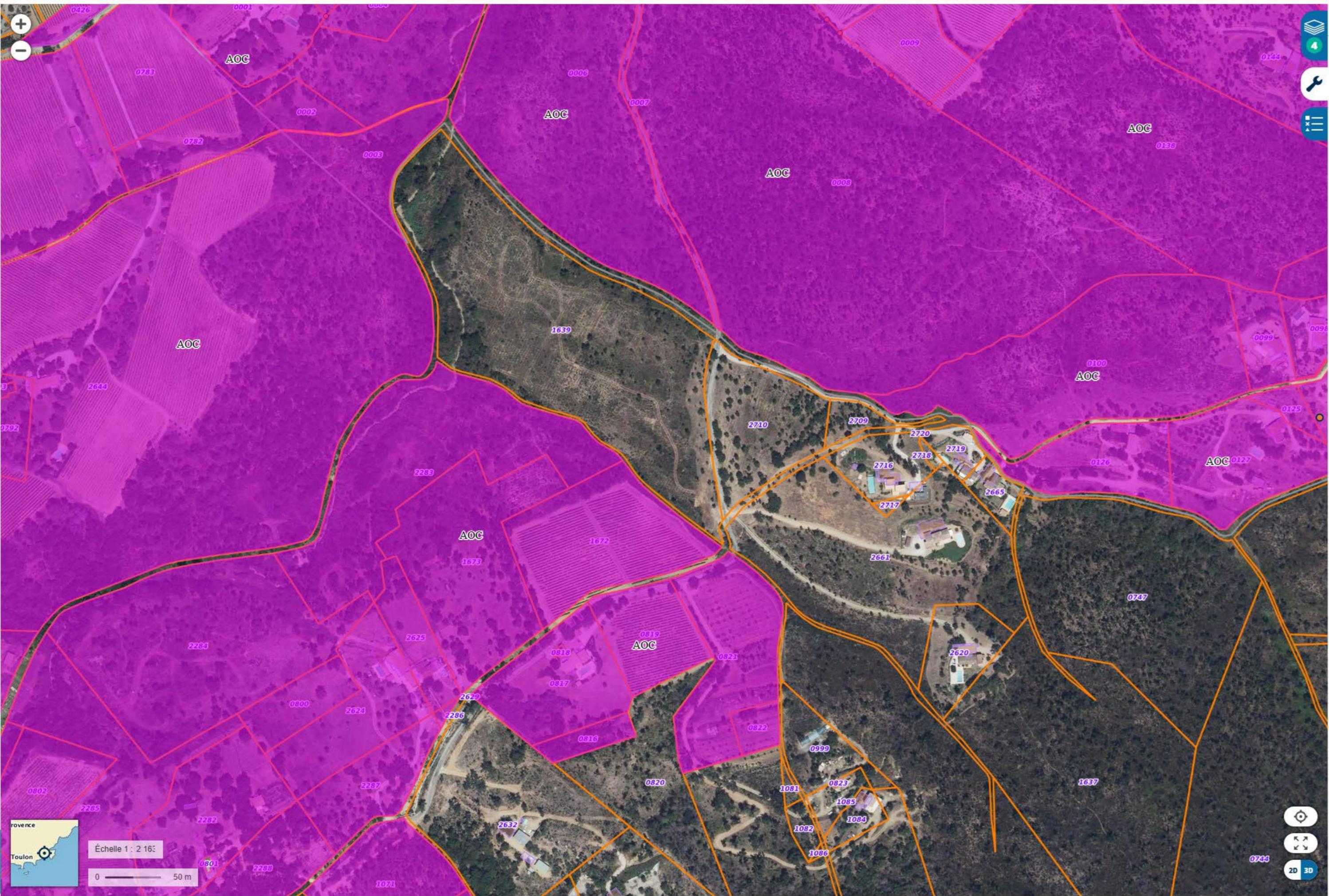
Je confirme ma solidarité avec cette association pour le maintien du site du Yotel en une seule unité territoriale et la création d'un parc naturel public paysager de 5 ha . Ce terrain doit rester à la disposition de la mairie quand à sa gestion . J'acquiesce au fait de la demande que la partie oriental soit préservé en son l'état , permettant ainsi d'accueillir des personnels saisonniers . Sans entré dans le détail , je considère nécessaire de rejeter la convention qui lie la ville à la SAGEP. Par ces motifs je soutiens la décision de l'association Sauvons le Yotel à s'opposer à la révision du PLU

GONTIER Georges

# LE TRIANGLE URBAIN

Parcelle AA251





# SYNDICAT DE DÉFENSE DES COTES DE PROVENCE

FONDÉ EN 1933

EXTRAIT DES STATUTS Les Arcs, le 16 Janvier 1962

## RUT

Art 4. — Le Syndicat a pour but de grouper les personnes possédant ou exploitant des parcelles d'une région déterminée relevant de son provenance exclusivement de leurs propriétés sous la garantie de leur nom ou de leur domaine ;

De favoriser la vente de ces vins et d'en défendre la qualité et la réputation par la publicité qualitative, la participation aux expositions, aux manifestations viticoles, etc...

## COMPOSITION — ADMISSION

Art 5. — Pour être Membre actif du Syndicat, il faut et il suffit de posséder ou de cultiver un domaine situé dans une région comprise dans les départements du Var, des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône, et dont la délimitation fait l'objet d'un rapport d'Experts en date du 27 juillet 1951, entériné par jugement du Tribunal de Briquolles du 14 octobre 1952 ;

D'être admis par la Chambre Syndicale sur la présentation de deux parrains déjà Membres du Syndicat.

Madame Vve COURCHET



C. C. P. MARSEILLE 1010 80

Labels - Laboratoires - Secrétariat :

3, Avenue de la Gare

— LES ARCS (Var) —

TÉLÉPH. 101

Madame,

En réponse à votre lettre du 15 courant, nous vous précisons que les parcelles ci-dessous :

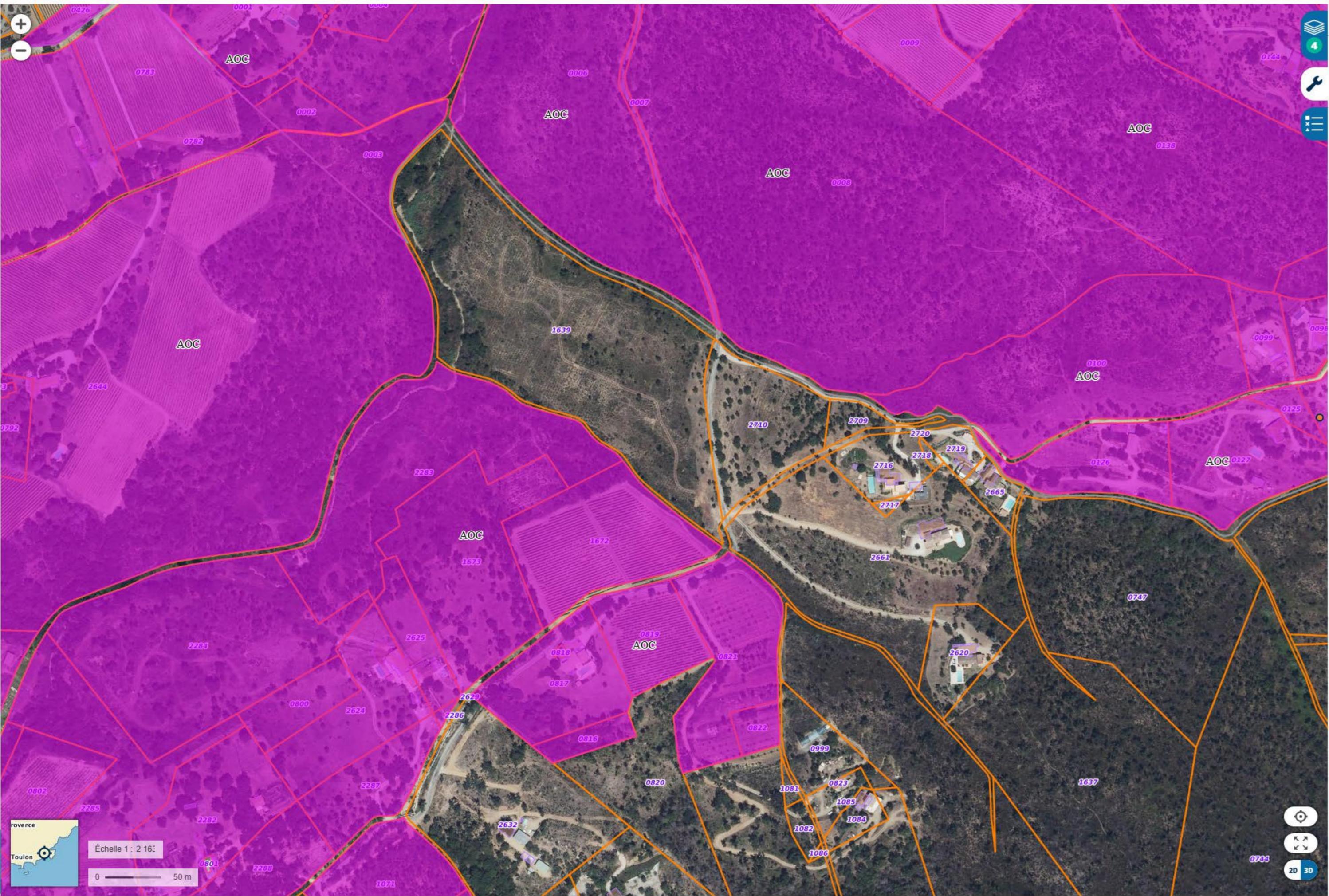
Commune de Cogolin : Section B N° 742. 743. 748. 749 sont classées,

dans l'aire de production des Vins Côtes de Provence.

Nous vous prions de croire Madame à nos sentiments très distingués.

Le Directeur

G. CORBY



# SYNDICAT DE DÉFENSE DES COTES DE PROVENCE

FONDÉ EN 1933

EXTRAIT DES STATUTS Les Arcs, le 16 Janvier 1962

## RUT

Art 4. — Le Syndicat a pour but de grouper les personnes possédant ou exploitant des parcelles d'une région déterminée relevant de son provenance exclusivement de leurs propriétés sous la garantie de leur nom ou de leur domaine ;

De favoriser la vente de ces vins et d'en défendre la qualité et la réputation par la publicité qualitative, la participation aux expositions, aux manifestations viticoles, etc...

## COMPOSITION — ADMISSION

Art 5. — Pour être Membre actif du Syndicat il faut et il suffit de posséder ou de cultiver un domaine situé dans une région comprise dans les départements du Var, des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône, et dont la délimitation fait l'objet d'un rapport d'Experts en date du 27 juillet 1951, entériné par jugement du Tribunal de Briquolles du 14 octobre 1952 ;

D'être admis par la Chambre Syndicale sur la présentation de deux parrains déjà Membres du Syndicat.

Madame Vve COURCHET



Madame,

En réponse à votre lettre du 15 courant, nous vous précisons que les parcelles ci-dessous :

Commune de Cogolin : Section B N° 742. 743. 748. 749 sont classées dans l'aire de production des Vins Côtes de Provence.

Nous vous prions de croire Madame à nos sentiments très distingués.

Le Directeur

G. CORBY

C. C. P. MARSEILLE 1010 80

Labels - Laboratoires - Secrétariat :

3, Avenue de la Gare

— LES ARCS (Var) —

TÉLÉPH. 101

De 1982 à 2006 la population de Cogolin a doublé ,passant de 5639 habitants à 11066.

Cet importante évolution démographique s'est accompagnée d'un développement urbain cohérent basé sur un principe : garder les équipements culturels et sportifs au coeur de la commune et à proximité des établissements scolaires.

Le stade Galfard répondait déjà à cette préoccupation ainsi que le Gymnase B , le 1<sup>er</sup> du genre dans le Golfe de st Tropez, édifié à la fin des années 60. Puis vinrent la salle de tennis de table de la Cauquière , le plateau sportif de Plein soleil, et enfin le Cosec Marcel Coulony en 1983. Toutes ces installations auxquelles il faut adjoindre le centre culturel Maurin des Maures ,étant édifiées dans un périmètre réduit proche des écoles Fontvieille , Chabaud , du collège Gérard Philippe et plus généralement du centre ville.

Leur accès est donc facilité et ne nécessite pas de moyens de transport particuliers.

Casser cette harmonie serait dommageable à plus d'un titres surtout s'il s'agit de tout transférer dans le quartier de l'Argentière qui

- est très excentré et poserait de sérieuses difficultés d'accessibilité qui pourraient avoir pour conséquence d'inciter les jeunes à passer leur temps devant leurs écrans plutôt qu'à pratiquer une activité physique.
- est une zone forestière exposée aux risques d'incendie comme cela a été le cas en 2021
- abrite des espèces animales protégées
- ferait l'objet d'une déforestation à grande échelle si d'importants travaux devaient y être entrepris, ce qui serait contraire à l'objectif de « ville verte » affiché dans le PLU

Pour toutes ces raisons ce projet ne nous paraît pas souhaitable mais plutôt franchement condamnable

Cogolin , le 27 Décembre 2025

A. Poirson.

## CONTRIBUTION à la REVISION DU PLU n°1 Cogolin

Le contexte dans lequel s'effectue cette révision du PLU mérite d'être rappelé.

Nous sommes à quatre mois d'une élection municipale. Même si la révision d'un PLU s'inscrit dans un temps long est-il vraiment opportun de réviser un PLU à cette date ?

### 1. Logement

De façon plus générale notre pays et le Var connaissent une crise du logement sans précédent depuis vingt ans. Dans le Golfe de Saint-Tropez cette crise est aigüe. Beaucoup de salariés en raison de leurs salaires bas et de la cherté des loyers ne peuvent se loger dignement. Nombreux sont ceux qui consacrent la moitié de leurs revenus ou davantage pour se loger.

La construction de centaines de logements à Cogolin (1846 en six ans de 2020 à 2025 d'après le document page 2 Réponse à l'Etat) a permis à certains ménages de se loger mais au détriment de leur pouvoir d'achat. Les logements sont inaccessibles pour les jeunes ménages et les saisonniers.

Les conséquences sont connues : les travailleurs se logent en dehors du Golfe et se déplacent sur des distances importantes vers leurs lieux de travail. Pertes de temps, dangerosité car le réseau routier n'est pas à la mesure de ces flux, embouteillages croissants et pollution supplémentaire.

La faiblesse du nombre de logements sociaux alors que 70% des ménages varois y sont éligibles accroît cette crise.

La construction de logements sociaux au taux de 25% qui pour l'instant n'est pas obligatoire car la loi SRU n'est pas encore applicable doit être un objectif prioritaire à inscrire dans le PLU.

Dans le but d'anticiper l'application future de cette loi (à moins que les élus ne décident de payer des amendes ?) deux zones seulement de mixité sociale ont été identifiées dans le règlement du PLU. C'est insuffisant au vu du manque criant de logements sociaux.

Les lois du marché ne permettent pas de réguler correctement ce secteur.

Il faut affirmer une volonté politique forte comme l'a réclamé le précédent Préfet du Var, il faut que la puissance publique reprenne la main et impose la construction de logements sociaux plus nombreux en créant d'autres zones de

mixité sociale et en imposant un quota de logements sociaux aux promoteurs immobiliers.

## 2. Concernant la création d'un pôle sportif au quartier de l'Argentière.

Cette création pose des problèmes :

- Cela va entraîner des déplacements des utilisateurs, clubs sportifs, scolaires, ... engendrant des frais supplémentaires car ces déplacements seront aux frais de la commune, une perte de temps, de la pollution par rapport à la situation actuelle de proximité des installations du centre ville.
- Cela peut entraîner une consommation d'espace agricole.
- Ces nouvelles installations proches de zones boisées seront exposées à un risque d'incendie fort à très fort ainsi que le souligne le rapport de la DDTM du 24 octobre 2025 ; cette zone située dans un couloir de feux (voir incendies de 2003 et 2021). Il s'agit de bien maîtriser ce risque.
- Enfin la démolition des installations sportives existantes et la création de ce nouveau pôle sportif va engendrer des investissements importants ; or la commune de Cogolin possède des capacités d'investissement limitées et le futur budget de l'Etat 2026 dans la lignée des budgets précédents prévoit des baisses drastiques des dotations de l'Etat aux communes limitant encore davantage les marges de manoeuvre financières.

## 3. Concernant le terrain du Yotel

Le projet de fond de baie prévoit la division du site du Yotel en deux espaces : un «espace littoral sensible à préserver» et un «espace littoral de développement».

Ce site magnifique en bord de mer est un joyau qu'il faut préserver de l'urbanisation.

Durant des dizaines années il a été utilisé pour le tourisme social. Le tourisme social est très peu développé dans le Golfe de Saint-Tropez

Ce site forme un ensemble homogène très bien arboré.

La partie orientale, partiellement bâtie, doit être préservée.

Le projet de construction de 300 logements sur le terrain de l'hippodrome (ou Yotel) tel qu'il figure dans les prévisions globales de constructions du PLU va

accroître l'urbanisation de façon conséquente sur ce site au détriment des espaces boisés, du tourisme social.

Concernant l'espace littoral de développement, en zone Upb, il s'agit de «circonscrire les espaces bâtis et artificialisés existants, situés en partie orientale de l'ancien hippodrome, pour autoriser un développement résidentiel intégré dans un parc paysager». (cf annexe 1). A quels espaces artificialisés est-il fait référence ? S'il s'agit des terrains de tennis, le PLU n'est pas en conformité avec le SCOT qui maintient les terrains sportifs dans l'espace littoral sensible. (cf annexe 2.)

Il est fait mention de deux parcs paysagers. Dans l'espace littoral sensible, il est question d'un parc public. Il faut que cet espace soit clairement identifié comme patrimoine communal.

Plusieurs avis de la MRAE n'ont pas été suffisamment pris en compte dans le dossier administratif – enquête :

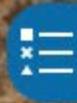
- changement climatique : la MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse prospective des effets du changement climatique (p 44) ;
- retrait du trait de côte : la MRAe indique que le PLU devra faire l'objet d'une modification pour intégrer les résultats de l'étude relative au retrait de trait de côte (p 45) ;
- classement en EBC : la MRAe souligne qu'il serait plus adapté d'étendre le classement en EBC à l'ensemble de la zone pour éviter un morcellement et permettre une protection optimale de ce site (actuellement en partie classé en zone N et en partie classé en EBC) (p 49) ; cet avis est partagé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var (p 118).

Pendant de nombreuses années ce site a été exploité par un organisme de tourisme social qui a investi et construit des installations fonctionnelles permettant à des ménages aux revenus modestes de passer des vacances en famille à moindre prix. Le site a été parfaitement préservé durant toutes ces années.

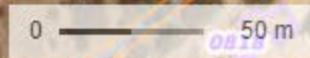
Le tourisme marchand a pris le pas sur le tourisme social non marchand suite à des choix politiques.

Il est tout à fait possible de faire le choix d'un développement de tourisme social sur une partie de ce site en respectant les contraintes.





Échelle 1 : 2 471



Mme Joseph Ghislaine

83310 Cogolin

## **Contribution au PLU 2 Cogolin**

Si ce PLU se défend de vouloir réduire l'artificialisation des sols, contribuer à la prévention des feux et inondations, et s'adapter à un "accroissement de la population", beaucoup de projets de constructions notamment contredisent les objectifs cités ci dessus.

I - Dans les documents mis à disposition du public, il y a les recommandations de la MRAE qui ne semblent pas être prises en compte par le PLU 2 : Quelques exemples :

Dossier administratif d'enquête :

1 – P 39 à 41 : La croissance de 0,65 (moyenne de 2011 à 2022) ne s'aligne pas sur les prévisions du scot qui prévoit lui 0,3% de 2024 à 2030 et 0,15 de 2030 à 2045. A 0,65%, il faudrait seulement "367 résidences principales et 197 secondaires jusqu'en 2035... Nombre pratiquement déjà couvert par les projets accordés depuis 2021, certains en cours, d'autres en attente d'accord suite à des recours...

**La MRAE "recommande de justifier le besoin de nouveaux logements".**

2 – Page 43 : Elle recommande une étude plus approfondie du patrimoine foncier net cad mobilisable...

3 – Page 41 : Elle recommande que l'étude environnementale prenne en compte les zones à urbanisation différée (pôle sportif et pavillonnaire).

4 – P 46 : Le secteur "argentière" "est constitué d'espace boisé et se trouve dans un secteur de sensibilité notable du PNA pour la tortue d'Hermann.

....etc....

**Avec plus de 2000 logements construits ou en cours ou en attente d'accord suite à recours posés, on peut se demander pourquoi faut-il encore poursuivre l'artificialisation des sols mais aussi la destruction d'espaces de biodiversité avec plusieurs projets : l'ancien hippodrome, les constructions sur l'ancien stade, le secteur de l'Argentière.**

## **II - L'ancien Hippodrome que nous nommerons "Yotel"**

**Pour des raisons sécuritaires, de bien foncier communal et enfin écologiques, le PLU 2 devrait requalifier toute la zone du Yotel en zone naturelle protégée :**

### **1 - Pour des raisons de sécurité face aux fortes pluies et aux risques de submersion marine :**

Selon le dossier administratif, page 27, la réponse à la demande des habitants, lors des réunions publiques, de conserver cet espace en zone naturelle protégée est de ne garder seulement la partie occidentale en zone non constructible...

Mais lorsqu'on regarde la carte page 14 du PLU, on voit bien que l'artificialisation des sols au carrefour de la FOUX a considérablement augmenté et on ne comprend pas pourquoi, il faudrait continuer cette artificialisation, contraire aux objectifs même fixés par ce PLU 2.

Pages 89 à 91, le terrain du Yotel est placé en submersion aléa moyen sur une zone où les 300 logements sont en partie prévus : Doit on attendre un épisode comme celui de La Tranche Sur Mer de 2019 pour se rendre compte qu'il ne fallait pas construire ? (Comparaison des 2 cartes P 89 et P 163 avec la partie constructible en zone upb).

On sait qu'en cas de fortes pluies, le terrain du Yotel absorbe et aide à la prévention de dégâts qui pourraient être dévastateurs et coûteux pour les assurances et l'Etat.

**2 - Pour garder l'intégralité de ce terrain dans la propriété de la commune qui depuis 2014 ne cesse de vouloir vendre son patrimoine sans prendre en compte les demandes de sa population (cf voir les avis dans les différentes concertations). Si un aménagement doit être envisagé, ce ne doit être que pour le bénéfice des habitants de Cogolin voir du Golfe de Saint Tropez : Aménager un parc de**

**loisirs , réhabiliter les installations sportives au bénéfice des scolaires et les bâtiments pour des logements sociaux et saisonniers qui manquent cruellement dans le Golfe.**

**3 – Pour arrêter l’engorgement du trafic routier au carrefour de La Foux qui de mars à fin octobre ne connaît plus de fluidité : ajouter 300 logements c’est ajouter 600 véhicules supplémentaires / jour.**

4 – Compte tenu de la situation de ces logements, le prix d’achat risque fort de ne pas être accessible pour aux classes sociales moyennes ou les plus en difficultés financières, de faire l’objet d’achat de résidences secondaires parfois maquillées en résidences principales

### **III – Pôle sportif à l’Argentière :**

**Ce projet de pôle sportif excentré n’a qu’un seul objectif, celui de permettre la construction de logements dont le triangle urbain n’a aucunement besoin. Il va engendrer des coûts exorbitants et ajouter encore de l’artificialisation des sols.** Pour rappel, de nombreux nouveaux logements ont subi depuis un an de nombreux épisodes d’inondation des RDC et garages ( proche du Collège Gérard Philippe “Nuance Azur”, le Domaine de Manon et les nouvelles résidences notamment “l’échappée Golfe”). La modification simplifiée n° 11 du PLU devrait encore ajouter de l’artificialisation en centre ville.

Les installations sportives actuelle dont l’ancien stade en synthétique ont toutes l’avantage d’être proche des **écoles** à moins de 15mn voire moins de 10mn **avec un groupe classe** (cf page 53 plan des écoles) : Ce qui ne nécessite de déplacement en bus et facilite le travail des enseignants pour valoriser l’activité physique et sportive dans leur enseignement, ne serait ce que ce déplacement à pieds qui permet aux jeunes de s’orienter dans leur commune. Ces installations permettent aussi à de nombreux jeunes de se déplacer seuls à pieds pour pratiquer leurs activités extrascolaires sportives.

**Un centre sportif à plus de 30 mn à pied pour un groupe classe est inenvisageable** et imposerait des navettes en grand bus 25 à 30 élèves par classe avec certainement plus de perte de temps que 15 mn quand même : rassemblement, déplacement jusqu’au bus, montée des élèves comptage des élèves, départ et problème de circulation dans Cogolin depuis la multiplication des constructions, notamment aux heures de pointe et même perte de temps au retour : Bref un calvaire pour les enseignants.

**Situé route des Mines, il n’a pas fait l’objet pour l’instant d’une étude approfondie** ( là encore cf remarques de la MRAE et de l’inspection académique : Terrains de particuliers, route étroite, zone forestière, sensible au feu (En 2021 il est monté jusqu’en haut de chemin de Faucon), Depuis le centre ville jusqu’au collège de l’Assomption, les routes d’accès restent très dangereuses pour des piétons, les trottoirs très étroits et pollués par des poteaux électriques obligent actuellement à passer sur la route à plusieurs endroits : **La route des mines comme le chemin de Radasse ne permettent pas de matérialiser actuellement des “trajets doux” à pied ou vélo...**Comment feront les jeunes pour se rendre à leurs entraînements autrement que par l’accompagnement en voiture, ajoutant encore de la circulation au sortir des écoles...

A ajouter que pour être en conformité avec “une continuité d’urbanisation” , le plu prévoit encore une zone d’habitation donc d’artificialisation.

Fait à Cogolin le 27 décembre 2025  
Mme Ghislaine Joseph





**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.

Source : Document de présentation de la révision de PLU de Cogolin 21/05/2025 – page 22/33

## **Contribution de l'Association Sauvons le Yotel à la REVISION n° 1 du PLU de COGOLIN**

L'association «Sauvons le Yotel» a depuis sa création (2009) pour objectif de sauvegarder le terrain communal dit du Yotel, véritable joyau du patrimoine cogolinois, en excluant toute nouvelle urbanisation. C'est pourquoi elle entend exprimer ci-dessous son avis sur le projet de révision du PLU de Cogolin.

**Le projet du fond de baie** maintient la division du site du Yotel en 2 espaces : un «espace littoral sensible à préserver» et un «espace littoral de développement».

Nous contestons cette division car ce site forme historiquement un tout qui constitue de l'avis unanime un véritable «poumon vert» au fond du golfe. Nous sommes favorables à la création, sur la partie occidentale du site, d'un «**parc public naturel paysager**» de 5 ha mais demandons que la partie orientale, partiellement bâtie, soit préservée et rénovée afin d'accueillir notamment le personnel saisonnier du Golfe qui pâtit d'un manque criant de logements. Nous contestons la demande d'intégrer le projet de construction de 300 logements sur le terrain de l'hippodrome dans les prévisions globales de constructions du PLU. En effet, près de 2 000 nouveaux logements ont été construits sur la commune depuis 2018, ce qui dépasse largement le nombre de logements prévus sur la totalité des 12 communes par le PLH en vigueur. D'autant que ces logements sont à des prix prohibitifs, excluant ainsi l'accès aux jeunes actifs et aux familles disposant de revenus modestes.

Concernant l'**espace littoral de développement**, en zone Upb, il s'agit de «circonscrire les espaces bâtis et **artificialisés** existants, situés en partie orientale de l'ancien hippodrome, pour autoriser un développement résidentiel intégré dans un **parc paysager**». (cf annexe 1). A quels espaces artificialisés est-il fait référence ? S'il s'agit des terrains de tennis, à notre avis le PLU n'est pas en conformité avec le SCOT qui maintient les terrains sportifs dans l'**espace littoral sensible**. (cf annexe 2.)

Il est fait mention de 2 parcs paysagers. Dans l'espace littoral sensible, il est question d'un parc **public**. Nous demandons que cet espace soit clairement identifié comme patrimoine communal.

A l'étude du dossier administratif – enquête, nous nous étonnons de constater que plusieurs avis de la MRAe n'aient pas été mieux pris en compte, notamment en matière de :

- changement climatique : la MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse prospective des effets du changement climatique (p 44) ;

- retrait du trait de côte : la MRAe indique que le PLU devra faire l'objet d'une modification pour intégrer les résultats de l'étude relative au retrait de trait de côte (p 45) ;

- classement en EBC : la MRAe souligne qu'il serait plus adapté d'étendre le classement en EBC à l'ensemble de la zone pour éviter un morcellement et permettre une protection optimale de ce site (actuellement en partie classé en zone N et en partie classé en EBC) (p 49) ; cet avis est partagé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var (p 118).

- aléa de submersion marine : dans sa lettre du 24/10/2025, la DDTM souligne que le projet ne comporte aucune mention relative au PAC du 13/12/2019. Pourtant l'étude hydraulique de l'Ingérop en 2019 fait état d'un aléa très fort sur le pourtour littoral de la commune. Ce PAC doit être pris en compte (p 92) ;

Par ailleurs, il nous paraît nécessaire, à moins de 3 mois des prochaines élections municipales, de réserver la révision du PLU à la prochaine équipe municipale. En outre, et pour la même raison, la convention qui lie la ville à la SAGEP pendant 10 ans et qui prévoit une urbanisation démesurée doit être dénoncée.

Rappelons que le projet d'urbanisation du Yotel fait actuellement l'objet d'une procédure devant le Conseil d'Etat.

Pour tous ces motifs, l'Association Sauvons le Yotel est opposée à ce projet de révision du PLU.

Pour l'Association Sauvons le Yotel,  
Le Président, Alain Grangeon

Cogolin, le 31 décembre 2025

La réalisation de cet objectif passe par :

- La requalification routière et de ses abords ;
- L'ouverture et la valorisation de points de vue sur la mer et le maintien d'espaces publics de respiration ;
- La préservation des parcs bâtis paysagers de la densification ;
- Le traitement des carrefours de la Foux et de Saint-Pons en Pôles d'échanges multimodaux ;
- L'amélioration des perméabilités des secteurs de marinas du fond du Golfe et la requalification des espaces les moins valorisés ;
- La requalification de l'espace commercial et de loisirs de la Foux ;
- La requalification des espaces portuaires de Sainte-Maxime, des Marines de Cogolin et de Saint-Tropez, et l'amélioration de leur insertion dans les espaces urbains ;
- Le maintien et le confortement d'espaces de nature sur les espaces occidentaux, limitrophes de la Gisclette comprenant les espaces boisés et les terrains sportifs, du site de l'ancien hippodrome à Cogolin et le site classé.

Une réflexion paysagère globale est portée à l'échelle des rivages du Golfe. Cette réflexion collective fait l'objet d'une traduction dans les documents d'urbanisme par des OAP sectorielles ou

## CONTRIBUTION à la REVISION DU PLU n°1 de Cogolin

A trois mois des élections municipales, je me pose la question de l'opportunité de réviser actuellement le PLU de notre commune. Ne doit-on pas, par souci de démocratie citoyenne, en laisser la charge à la prochaine équipe municipale ?

J'habite Cogolin à l'année depuis 48 ans et j'ai pu observer l'évolution de notre village. Ces 10 dernières années, l'urbanisation à tout va est loin d'avoir engendré une ville verte, une ville durable, une ville attractive, comme le dit le projet de révision du PLU.

Mes observations se limiteront aux 3 domaines qui me tiennent à cœur.

1. Le terrain du Yotel

Ce site magnifique en bord de mer, véritable poumon vert au fond du Golfe, est un joyau du patrimoine communal qu'il faut conserver et préserver de toute nouvelle urbanisation. C'est le dernier bijou de famille que nous devons transmettre aux générations futures.

Le projet de fond de baie du PLU prévoit la division du site du Yotel en deux espaces : un «espace littoral sensible à préserver» et un «espace littoral de développement».

Le PLU prévoit de créer dans la partie occidentale (espace littoral sensible à préserver) du site un parc public naturel et paysager. Dans ce cas, cette partie doit être maintenue dans le patrimoine communal et doit être indiquée précisément dans le PLU.

La partie orientale, partiellement bâtie, doit être préservée et rénovée.

Ce site doit être accessible aux Cogolinois et pourquoi pas à la population du Golfe : rénovation des installations sportives pour les scolaires, rénovation des bâtiments pour loger des saisonniers, des familles modestes.

Des projets sont possibles dans l'intérêt général, pour la population locale et non au profit de promoteurs immobiliers. Rien ne doit se faire sans l'accord des Cogolinois.

A l'étude du dossier administratif – enquête, je note que plusieurs avis de la MRAe n'ont pas été suffisamment pris en compte, notamment en matière de :

- **changement climatique** : la MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse prospective des effets du changement climatique ;
- **retrait du trait de côte** : la MRAe indique que le PLU devra faire l'objet d'une modification pour intégrer les résultats de l'étude relative au retrait de trait de côte ;
- **classement en EBC** : la MRAe souligne qu'il serait plus adapté d'étendre le classement en EBC à l'ensemble de la zone pour éviter un morcellement et permettre une protection optimale de ce site (actuellement en partie classé en zone N et en partie classé en EBC) ; cet avis est partagé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var.

- aléa de **submersion marine** : dans sa lettre du 24/10/2025, la DDTM souligne que le projet ne comporte aucune mention relative au PAC du 13/12/2019. Pourtant l'étude hydraulique de l'Ingérop en 2019 fait état d'un aléa très fort sur le pourtour littoral de la commune. Ce PAC doit être pris en compte.

## 2. La création d'un pôle sportif au quartier de l'Argentière.

Je suis opposée au déclassement des zones agricoles du quartier de l'Argentière pour y créer un futur pôle sportif à la place des stades et gymnases du centre ville.

Ce projet me paraît totalement aberrant pour les raisons suivantes :

- supprimer du centre ville des installations sportives accessibles à pied par les utilisateurs (clubs sportifs, scolaires, enfants du quartier...) va entraîner des déplacements, un coût pour la commune, une perte de temps, de la pollution ; les stades actuels représentent aussi un espace de respiration dans une ville de plus en plus urbanisée ;
- les installations actuelles sont en bon état de fonctionnement. A-t-on chiffrer les coûts de démolition qui vont s'ajouter à ceux des constructions nouvelles ?
- cela va supprimer des terrains classés en zone agricole et les transformer en zone constructible ; cette zone, proche d'un secteur boisé très vulnérable, exposée à un risque d'incendie, car située dans un couloir de feux.

## 3. Logement

Dans le Golfe de Saint-Tropez la crise du logement est criante. Beaucoup de salariés en raison de leurs salaires bas et de la cherté de l'immobilier (propriété ou location) ne peuvent se loger localement et doivent se loger hors du Golfe. Ce qui occasionne des déplacements importants donc perte de temps, coût, dangerosité en raison d'un réseau routier inadapté, pollution...

La construction de près de 1 900 logements à Cogolin en 5 ans a permis certes à un certain nombre de ménages de se loger mais à quel prix ! Les logements sont inaccessibles pour les jeunes ménages et les saisonniers. Le PLU doit prendre en compte ce problème prioritaire en prévoyant la construction de logements sociaux, trop peu nombreux dans notre commune. Ne devrait-on pas imposer aux promoteurs immobiliers un quota de logements sociaux ?

## REVISION N°1 DU PLU DE COGOLIN – CONTRIBUTION PERSONNELLE

Les objectifs généraux affichés paraissent globalement consensuels, comme : la modération de la consommation de l'espace, la lutte contre l'étalement urbain ou le maintien de l'agriculture par exemple. Mais, derrière l'affichage, la réalité du projet reflète en fait une volonté inavouée de développement urbanistique qui me semble excessif.

La division du site du Yotel en 2 parties, l'une à préserver, l'autre à urbaniser massivement, illustre cette contradiction. En effet, le site a historiquement une valeur environnementale emblématique justifiant pleinement son appellation unanime de « poumon vert » ou de « joyau naturel ». C'est donc un total non-sens de vouloir y construire 300 logements, en toute proximité du bord de mer qui plus est. Il conviendrait plutôt de respecter cet espace, de s'abstenir de l'urbaniser et d'en faire un lieu ouvert pour les loisirs de la population du Golfe, et pour, sur une partie, des hébergements.

Les conséquences de l'urbanisation de ce site seraient extrêmement dommageables : elle priverait la population d'un espace arboré propice aux loisirs, priverait la commune de bâtiments et d'équipements divers qui lui seraient bien utiles, sans compter les risques prévisibles de recul du trait de côte, de submersion marine etc.

Par ailleurs, l'orientation concernant le secteur de l'Argentièrre paraît tout à fait déraisonnable. Il s'agirait d'externaliser les installations sportives actuellement situées au centre-ville pour les implanter « hors les murs » dans un secteur actuellement en grande partie agricole ou naturel. Une idée inique à bien des égards dont la mise en œuvre entraînerait une sur-densification urbanistique du centre-ville, l'éloignement des installations sportives par rapport aux écoles et lieux de vie, des problèmes de transport etc.:

Pour ces raisons, et d'autres encore comme par exemple la proximité des élections municipales, je souhaite que ce projet de révision du PLU de la commune soit revu et différé.

Alain Grangeon, le 2 janvier 2026

# Cogolin : contre le transfert du stade, la pétition dépasse les 2 200 signatures

Très exactement 2 269 signatures au moment où les pétitionnaires ont remis, ce jeudi 6 juin, le contenu de cette pétition adressée à la municipalité de Cogolin. Les collectifs Place Publique et Sauvons le Yotel avait initié cette démarche, il y a près de 3 mois, après l'annonce de la vente du terrain synthétique du stade municipal, en vue d'une promotion immobilière. Ils invitaient les Cogolinois à dire « Non à la liquidation de votre commune » selon l'intitulé de la pétition. Une "liquidation" qui, selon eux, débutait par la vente du stade. Qu'inspire le résultat de cette pétition à Alain Grangeon, le président de Sauvons le Yotel ? « Pour moi, la mairie est désavouée sur ce projet. À notre sens, le maire devrait y renoncer, mais ce n'est pas son genre. » « Ce chiffre n'est pas négli-



**À l'accueil de l'hôtel de Ville, les instigateurs de cette pétition ont remis les signatures à la première adjointe Christiane Lardat.** (Photo JMR)

geable, abonde Francis José-Maria, au nom de Place publique. *Le maire va sûrement nous dire qu'il n'est pas significatif, mais pour une ville comme Cogolin, cela veut dire qu'une grande partie de la population est contre ce projet. C'est une aberration de supprimer cet espace aéré du centre, un lieu de loisirs,*

*social, au profit de constructions. Encore des immeubles ! »*

## **Livre blanc en mairie**

Lors de la remise du courrier, ce jeudi, il a mentionné que ce nombre de signatures démontrait que « les Cogolinois étaient massivement

*contre le déplacement du stade. Nous espérons que la municipalité saura l'entendre. M<sup>me</sup> Lardat n'a pas fait de commentaires, elle a simplement enregistré la remise de cette pétition. »*

Contactée, la première adjointe Christiane Lardat fait savoir que l'échange a été courtois. Que la pétition a été transmise au maire Marc-Etienne Lansade. Son contenu sera évoqué lors du prochain conseil des élus. Les pétitionnaires incitent également la population cogolinoise à venir renseigner le livre blanc joint à une procédure en cours (la modification simplifiée n°11 du PLU) qui vise à la modification d'un zonage, portant sur le reclassement du stade synthétique et du parking adjacent (aux heures d'ouverture de la mairie, jusqu'au 3 juillet).

**N. SA.**

## QUESTION N° 1

### BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

#### NOTE DE SYNTHÈSE

Il est rappelé à l'assemblée que les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui ont conduit au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et à la traduction de ces objectifs dans les documents réglementaires du projet de PLU.

Dix-sept (17) ans après l'élaboration du premier PLU et de son premier PADD en 2008, la révision du PLU entend répondre à trois grands objectifs majeurs, traduits en orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les 10 prochaines années :

**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 : 85 % de la commune est classée en zone naturelle ou agricole.
- Favoriser la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain : les espaces verts ou boisés sont matérialisés sur les plans de zonage afin de conserver des îlots de fraîcheur et des espaces non imperméabilisés.
- Valoriser les paysages et requalifier les sites dégradés : les espaces remarquables sont identifiés en zones Nco, et les sites dégradés seront revalorisés (réduction de leur zonage, renaturation...).
- Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation : taille des piscines imposée, concentration des logements dans le triangle urbain pour limiter l'extension des réseaux...
- Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances : prise en compte du PPRI, prise en compte de l'aléa incendie. Des échanges réguliers avec le SDIS ont été effectués tout le long de la procédure, notamment pour la mise en place des OAP.

**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 en définissant une limite concrète matérialisée par une « bande de coupure de combustible » classée en zone agricole.
- Adapter les équipements aux futurs besoins de la population en permettant la rénovation des équipements dans le centre-ville et en identifiant le site retenu dédié à la conception d'un pôle sportif à l'Argentière, une vision sur le long terme matérialisée au PLU en zone « à urbaniser sous conditions ».
- Adapter l'offre de transports aux besoins externes et internes à la commune, en ciblant un site potentiel pour le futur Pôle d'Echange Multimodal à la Foux, projet porté par l'intercommunalité.
- Assurer la transition énergétique et numérique et 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 » de Cogolin au sein de la communauté de communes. Le PLU reprend les enjeux du SCOT dans son PLU et favorise le renouvellement urbain dans le centre-ville tout en assurant la prise en compte de l'architecture locale.
- Maîtriser le parcours résidentiel en définissant des « couronnes urbaines » à la densité résidentielle dégressive plus on s'éloigne du centre-ville. Ces couronnes sont classées en zones Uba, Ubb, Ubc, Ubd.
- Conforter le rayonnement économique de Cogolin en ciblant les zones d'activités économiques, classées en zones Ue.
- Valoriser les identités touristiques, côté Mer avec les Marines et l'ancien hippodrome qui accueillera un futur parc public boisé, et côté Terre avec l'agritourisme et l'activité culturelle cogolinoise.
- Garantir le maintien de l'agriculture et encourager l'activité sylvicole en identifiant près de 50 % du territoire en zone agricole, préfigurant la future ZAP (zone agricole protégée). L'aléa incendie est pris en compte, ainsi que le site pilote de coupure agricole porté par la Chambre d'agriculture, ayant pour objet de réduire l'aléa incendie.

Ces orientations sont indissociables : c'est dans une commune au cadre de vie de qualité et attrayant, que l'envie d'y résider à l'année, et que la créativité économique, peuvent durablement se manifester.

Le PADD répond à l'objectif national de réduction de l'empreinte humaine sur l'environnement, en ciblant les zones constructibles U et 1AU dans le triangle urbain et non plus dispersés sur l'ensemble du territoire.

Le Maire rappelle les modalités de concertation fixées par le conseil municipal dans la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Il était prévu au minimum une réunion publique, une exposition publique du PLU avant son arrêt, des informations publiées dans les médias, la mise en place d'un livre blanc.

#### LES DIFFERENTES ETAPES DE LA CONCERTATION

Les objectifs de cette concertation étaient :

- D'informer les habitants de la commune, ainsi que les différents partenaires institutionnels et locaux sur l'élaboration de ce document stratégique pour la commune.
- De mettre à disposition des habitants de la commune, ainsi que des différents partenaires institutionnels et locaux, les moyens de se prononcer sur les enjeux de la révision du Plan Local d'urbanisme et leur traduction dans le document d'urbanisme.

La concertation et l'information au public se sont réalisées de la manière suivante :

- Le bulletin municipal de Cogolin « TERRE MER » a fait diffuser des articles traitant du PLU :
  - Bulletin octobre-novembre 2021 : articles en pages 8 et 9
  - Bulletin décembre-janvier 2022 : article page 43
  - Bulletin avril-mai 2022 : article pages 10 et 11
  - Bulletin septembre-octobre 2022 : articles pages 8 et 9
  - Bulletin septembre-octobre 2023 : article en page 11
  - Bulletin mai-juin-juillet 2024 : article en page 17
  - Bulletin novembre-décembre 2024 : article en page 13 sur la création de la zone agricole protégée
  - Bulletin mai-juin-juillet 2025 : article sur l'état d'avancement du PLU en pages 14 à 17
- Une exposition publique de 6 panneaux, débutée en juillet 2022 sur le diagnostic et le PADD,
- Une exposition de 3 panneaux suite au second débat sur le PADD, en mars 2025,
- Une exposition de 5 panneaux présentant le PLU avant arrêt, en juin 2025,
- Mise à disposition du 2 au 20 juin 2025, du projet de pièces règlementaires du PLU avant son arrêt : le PADD, le règlement, les annexes, les plans de zonage et les prescriptions graphiques réglementaires,
- Livre blanc ouvert au public pour remarques et observations,
- Sur le site internet de la Mairie, création d'une page « Révision du PLU » avec synthèse des orientations du PADD, calendrier prévisionnel et information des expositions et réunions publiques,
- Mise en ligne des présentations effectuées lors des réunions publiques en cliquant sur l'onglet « présentation de la révision du PLU »,
- Mise en ligne du PADD sur le site de la Mairie,
- Une réunion publique organisée le 6 juillet 2022 en salle « Maurin des Maures »,
- Une réunion auprès des élus organisée le 23 avril 2025 en salle « Maurin des Maures »,
- Une réunion publique organisée le 21 mai 2025 en salle « Maurin des Maures »,
- La synthèse du projet de PLU (33 pages) a été mise en ligne sur le site internet de la mairie en mai 2025. Cette synthèse a été projetée lors de la réunion publique du 21 mai 2025,
- Des publications sur le compte « Facebook » et le site internet de la ville, ainsi que des affichages publics, ont permis d'informer la population des réunions et de l'exposition publique du PLU.

## BILAN DE LA CONCERTATION

A ce stade de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme, et conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de tirer le bilan de la concertation.

Monsieur l'adjoint à l'urbanisme en présente ainsi le bilan :

Les réunions publiques ont permis d'expliquer et d'échanger sur le contenu du projet de révision du PLU.

Au cours de la première réunion publique, où 35 personnes étaient présentes, ont été exposés le diagnostic du territoire, les risques naturels et le projet de PADD. L'exposition publique de 2022 s'est déroulée à la suite de cette réunion.

Les remarques du public ont porté sur le positionnement des Personnes Publiques Associées à la révision du PLU, la localisation des futurs emplacements réservés dédiés à la desserte et au maillage du territoire, la volonté de préserver l'ancien hippodrome, la volonté de réduire

l'urbanisation, et il a été demandé qu'aucune nouvelle route à grande circulation ne soit créée à Cogolin. L'exposition publique de 2022 s'est déroulée à la suite de cette réunion.

Les principales remarques ont été prises en compte : le PLU ne prévoit pas de déviation, le PLU préserve la partie occidentale de l'hippodrome en la classant en zone non constructible, le PLU prévoit des ER qui maillent le territoire, et prévoit la réduction de la constructibilité dans les quartiers pavillonnaires. Il est précisé que les Personnes Publiques sont étroitement associées à la procédure de révision.

Au cours de la seconde réunion publique, où 50 personnes étaient présentes, a été exposée la traduction règlementaire du PADD : les zones du PLU, leurs règles, le concept de trame verte urbaine, la protection du patrimoine, les bandes coupe-feu...

Les principales remarques du public ont porté sur l'impact environnemental du projet de pôle sportif situé à l'Argentière, la commune a précisé que cette zone est classée en zone « 1AUb » (urbanisation sur le long terme) et qu'en conséquence elle est soumise à des conditions, parmi lesquelles : la réalisation de la zone 1AUa, l'acquisition du foncier par la collectivité (ER n° 5), et la réalisation d'une étude d'impact 4 saisons portant sur le projet d'aménagement définitif. Or à ce jour, il n'y a pas de projet d'aménagement définitif mais seulement une zone délimitée au zonage calibrée en fonction des dimensions des équipements et de la prise en compte de l'avis des pompiers qui ont été étroitement associés pour le dessin du zonage. Les prospections de terrain effectuées en 2024 sur la colline de l'Argentière ont permis d'écarter certains secteurs les plus sensibles (qui ont été classés en zone non constructible) et de réduire la superficie de la future zone au plus près de la route. Il en est de même pour le risque minier, les zones les plus sensibles sont classées non constructibles.

D'autres points ont été abordés tels que l'avenir des stades, la commune a rassuré l'intervenant en précisant que jamais Cogolin ne se retrouvera pas « sans stade », que les équipements sportifs actuels sont vétustes, deviennent inadaptés et sont de plus en plus coûteux pour la collectivité. Les regrouper au sein d'un pôle sportif moderne, écologique, aux normes, dans un espace arboré et vert, avec du stationnement semble être un projet tout à fait soutenable.

Il a également été demandé pourquoi le PPRI n'est pas actualisé : la commune a répondu qu'elle le souhaitait vivement, et que cette demande était dans les mains du Préfet.

D'autres points ont été soulevés tels que la signification du zonage « 2AU », la création de parking, les suites de la concertation publique.

L'exposition publique de juin 2025 s'est déroulée à la suite de cette réunion.

Le PLU provisoire a ensuite été mis à disposition du public du 2 au 20 juillet pour avis et remarques sur le livre blanc, avant arrêt en conseil.

La commune a ensuite précisé les étapes suivantes : les auditions auprès de l'Etat, les avis des administrations et l'enquête publique qui est envisagée pour l'automne.

***Les remarques inscrites sur le livre blanc*** traitent uniquement du projet de pôle sportif (23 remarques). Les avis sont tous opposés à la création d'un pôle sportif sur le secteur de l'Argentière. Il est demandé de conserver les équipements existants et de ne pas les déplacer, et de maintenir l'Argentière en zone non constructible.

Il est regrettable qu'aucune remarque n'ait été formulée sur les autres points du PLU : la protection des zones agricoles, la prise en compte du risque incendie, la dé-densification des quartiers pavillonnaires, la trame verte, le projet de parc sur le site occidental de l'hippodrome, la suppression des zones constructibles satellites...

A la lecture du livre blanc (23 remarques) et des remarques du public formulées durant la réunion de mai 2025 (où 50 personnes étaient présentes), seul le futur pôle sportif de

l'Argentière, projet conditionné à la réalisation d'études complémentaires et sur le long terme, semble être le point clivant du projet de PLU.  
Tous les autres projets inscrits dans le PLU n'ont pas été remis en cause.

## PROJET DE DELIBERATION

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2121-29 ;  
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-14 et suivants, R153-3 et suivants ;  
Vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle 1 » ;  
Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle 2 » ;  
Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ;  
Vu la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 ;  
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » ;  
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté ;  
Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 ;  
Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 et notamment son article 12 ;  
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » ;  
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi « climat et résilience » ;  
Vu la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;  
Vu la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte ;  
Vu le décret n° 2024-405 du 29 avril 2024 pris pour l'application de la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Cogolin prescrivant la révision du plan local d'urbanisme en date du **21 juillet 2021** et complétée par la délibération du **27 février 2025** ;  
Vu les délibérations du conseil municipal de Cogolin actant les débats sur les orientations générales du PADD en date du **31 mai 2022** puis du **27 février 2025** ;  
Vu les réunions de travail associant tout ou partie des Personnes Publiques Associées (PPA) et la DDTM tenues les **6 juillet 2022, 29 juin 2023, 19 septembre 2023, 10 octobre 2023 et 18 septembre 2024** ;  
Vu le SCOT du Golfe de Saint-Tropez arrêté le **9 avril 2025** ;  
Vu l'audition en Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites tenue en Préfecture le **19 juin 2025** ;  
Vu l'évaluation environnementale, réalisée au titre de l'article R122-7 du code de l'environnement, incluse dans le rapport de présentation du projet de PLU de Cogolin, conformément à l'article R151-1 du code de l'urbanisme ;  
Vu les différentes pièces composant le projet de PLU, et son dossier complet constituant l'annexe de la présente délibération ;

Considérant que les modalités de la concertation, telles que prévues par la délibération du **21 juillet 2021** ont été respectées ;

Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme confirme que l'élaboration du PLU a été dictée par le souci permanent de mettre en place un document du droit des sols garant d'un développement durable dans le temps, et raisonné pour Cogolin.

Il insiste sur la nécessité de ralentir l'urbanisation qui était permise par le PLU approuvé en 2008, notamment en zones agricoles, mais aussi dans les couronnes résidentielles, tout en permettant d'inscrire un projet futur d'équipements sportifs, d'intérêt général pour la collectivité et l'avenir des cogolinois.

Il rappelle que le présent projet de PLU n'est pas définitif, qu'il sera soumis à enquête publique, étape qui permettra à la population de se prononcer sur les intentions du PLU. Le document sera ensuite adapté afin de prendre en compte les avis des administrations et les conclusions de l'enquête publique.

Considérant qu'aux termes des articles L153-14 et R153-3 du code de l'urbanisme, la délibération qui « arrête » le projet de Plan Local d'Urbanisme peut simultanément « tirer le bilan de la concertation » ;

**Est annexé** à la présente délibération l'intégralité du dossier de projet de PLU, constitué des éléments suivants :

- Document n° 1.1 : le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale du PLU,
- Document n° 1.2 : le résumé non technique du PLU,
- Document n° 1.3 : les annexes au rapport de présentation,
- Document n° 2 : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Document n° 3 : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Document n° 4.1.1 : le règlement du PLU,
- Document n° 4.1.2 : les annexes réglementaires,
- Document n° 4.1.3 : les prescriptions graphiques réglementaires,
- Document n° 4.2.1 : le plan de zonage Loupe,
- Document n° 4.2.2 : le plan de zonage Est,
- Document n° 4.2.3 : le plan de zonage Ouest,
- Document n° 4.2.4 et 4.2.5 : les plans des réseaux,
- Document n° 4.2.6 : le zonage du plan de prévention des risques inondation (PPRI),
- Document n° 4.2.7 : le plan des servitudes d'utilité publiques (SUP),
- Document n° 5 : les annexes générales.

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

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

**TIRE UN BILAN** objectif de la concertation, tel que présenté ci-dessus ;

**ARRETE** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

**PRECISE** que le projet de Plan Local d'Urbanisme « arrêté » sera transmis dans les prochains jours aux personnes consultées en application des articles L132-7, L153-16, L153-17 du code de l'urbanisme qui donneront un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de Plan Local d'Urbanisme. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés sans observation ;

**PRECISE** que le projet de Plan Local d'urbanisme arrêté sera transmis aux personnes publiques suivantes :

- à Monsieur le Préfet ;
- à Monsieur le Directeur de la DDTM qui le transmettra à ses services ;
- à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ;
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- à Monsieur le Président du Conseil Régional ;
- à Monsieur le Président du Département ;
- à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez compétent en matière du SCOT et du PLH ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;
- à Monsieur le Président de l'Institut National des Appellations d'Origine ;
- à Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière ;
- à Monsieur le Président de la section régionale de la conchyliculture,
- aux Maires des communes limitrophes : Grimaud, Gassin, La Croix-Valmer, Cavalaire sur-Mer, La Môle,

**PRECISE** que le PLU sera soumis à enquête publique, après réception des avis des organismes précités et après réception de l'avis du Préfet, de la CDPENAF et de la MRAE ; L'ensemble des organismes précités dispose de 3 mois maximum pour émettre un avis à compter de la réception du PLU. Ces avis feront partie du dossier d'enquête publique ;

**DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet ;

- Conformément à l'article L.133-6 du code de l'urbanisme, le dossier du Plan Local d'urbanisme, tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public,
- Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Nombres de membres :**

En exercice : 33

Présents : 23

Représentés : 6

Qui ont pris part à la délibération : 29

Date de la convocation : 30/07/2025

Date d'affichage : 31/07/2025

**de la commune de COGOLIN  
Séance du MARDI 5 AOUT 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 5 août à 18H30, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué suite à l'absence de quorum lors de la séance du mercredi 30 juillet 2025, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de **Madame Christiane LARDAT** maire, sans condition de quorum conformément à l'article 2121-17 du code général des collectivités territoriales,

**PRESENTS :**

Patrick GARNIER - Sonia BRASSEUR - Geoffrey PECAUD - Liliane LOURADOUR - Jean-Pascal GARNIER - Elisabeth CAILLAT - Jean-Paul MOREL - Danielle CERTIER - Francis LAPRADE - Michaël RIGAUD - Isabelle BRUSSAT - Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO - Kathia PIETTE - Bernadette BOUCQUEY - Julie LEPLAIDEUR - Pierre NOURRY - Jean-Marc BONNET - Séverine COLIN - Thierry MIGNAN -

**POUVOIRS :**

Erwan DE KERSAINTGILLY à Christiane LARDAT  
Franck THIRIEZ à Jean-Paul MOREL  
Corinne VERNEUIL à Isabelle FARNET-RISSO  
Florien VYERS à Bernadette BOUCQUEY  
Philippe CHILARD à Mireille ESCARRAT  
Jean-François BERNIGUET à Geoffrey PECAUD

**ABSENTS :** Audrey TROIN - René LE VIAVANT - Audrey MICHEL - Christiane COLOMBO

**SECRÉTAIRE de SÉANCE :** Geoffrey PECAUD

Il est rappelé à l'assemblée les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui ont conduit au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et à la traduction de ces objectifs dans les documents règlementaires du projet de PLU.

Dix-sept (17) ans après l'élaboration du premier PLU et de son premier PADD en 2008, la révision du PLU entend répondre à trois grands objectifs majeurs,

traduits en orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les 10 prochaines années :

**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 : 85 % de la commune est classée en zone naturelle N ou agricole A.
- Valoriser les paysages et requalifier les sites dégradés : les espaces remarquables sont identifiés en zones Nco (tels les massifs de Portonfus et de Faucon, mais aussi les berges boisées des cours d'eau de La Môle, La Gisle et La Grenouille...) et les sites dégradés seront revalorisés (réduction du zonage des Crottes, renaturation de la confluence La Môle / La Gisle).
- Favoriser la fonctionnalité écologiques et paysagères de la Trame Verte en milieu urbain : les espaces verts ou boisés sont matérialisés sur les plans de zonage afin de conserver des ilots de fraîcheur et des espaces non imperméabilisés dans les zones résidentielles. Plus de 40 ha de trame verte sont ainsi préservés au sein des zones urbaines classées U.
- Maîtriser la qualité de l'eau et sa consommation : taille des piscines imposée, concentration des logements dans le triangle urbain pour limiter l'extension des réseaux...
- Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances : prise en compte du PPRI (en bleu sur le zonage, et la carte détaillée en pièce n°4.2.6), prise en compte de l'aléa incendie en définissant les zones Na et Aa et en ajoutant aux annexes du règlement les préconisations du SIDS. Des échanges réguliers avec le SIDS ont d'ailleurs été effectués tout le long de la procédure, notamment pour la mise en place des OAP.

**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 en définissant une limite concrète matérialisée par une « bande de coupure de combustible » classée en zone agricole. Le plateau de Carry est ainsi protégé de l'urbanisation.
- Adapter les équipements aux futurs besoins de la population en permettant la rénovation des équipements dans le centre-ville et en identifiant le site retenu dédié à la conception d'un pôle sportif à l'Argentière, une vision sur le long terme matérialisée au PLU en zone « à urbaniser sous conditions ».
- Adapter l'offre de transports aux besoins externes et internes à la commune, en ciblant un site potentiel pour le futur Pôle d'Echange Multimodal à la Foux, projet porté par l'intercommunalité et identifié dans le SCOT du Golfe de St Tropez.
- Assurer la transition énergétique et numérique et contribuer à la réduction et à la valorisation des déchets par des mesures inscrites dans le règlement du PLU.

## BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**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 » de Cogolin au sein de la Communauté de Communes : cette position est déterminée par le PLH et le SCOT. Le PLU reprend ainsi les enjeux du SCOT en favorisant le renouvellement urbain dans le centre-ville, la requalification du littoral, tout en assurant la prise en compte de l'architecture locale. Des palettes chromatiques ont été élaborées à cette fin, ainsi qu'un règlement valorisant l'architecture locale.
- Maîtriser le parcours résidentiel en définissant des « couronnes urbaines » à la densité résidentielle dégressive plus on s'éloigne du centre-ville. Ces couronnes sont classées en zones Uba, Ubb, Ubc, Ubd.
- Conforter le rayonnement économique de Cogolin en ciblant les zones d'activités économiques, classées en zones Ue : St Maur, Valensole, Font Mourier...
- Valoriser les identités touristiques, côté Mer avec les Marines et l'ancien hippodrome qui accueillera un futur parc public boisé (classé en zone N avec EBC), et côté Terre avec l'agritourisme et l'activité culturelle cogolinoise.
- Garantir le maintien de l'agriculture et encourager l'activité sylvicole en identifiant près de 50% du territoire en zone agricole, préfigurant la future ZAP (zone agricole protégée). L'aléa incendie est pris en compte, ainsi que le site pilote de coupure agricole porté par la Chambre d'agriculture, ayant pour objet de réduire l'aléa incendie. Les Espaces Boisés Classés délimités en 2008 ont été retravaillés et correspondent désormais aux espaces paysagers à protéger.

Ces orientations sont indissociables : c'est dans une commune au cadre de vie de qualité et attrayant, que l'envie d'y résider à l'année, et que la créativité économique, peuvent durablement se manifester.

Le PADD répond à l'objectif national de réduction de l'empreinte humaine sur l'environnement, en ciblant les zones constructibles U et 1AU dans le triangle urbain et non plus dispersés sur l'ensemble du territoire.

Le Maire rappelle les modalités de concertation fixées par le conseil municipal dans la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Il était prévu au minimum une réunion publique, une exposition publique du PLU avant son arrêt, des informations publiées dans les médias, la mise en place d'un livre blanc.

### LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

Les objectifs de cette concertation étaient :

- D'informer les habitants de la commune, ainsi que les différents partenaires institutionnels et locaux sur l'élaboration de ce document stratégique pour la commune.

## BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

- De mettre à disposition des habitants de la commune, ainsi que des différents partenaires institutionnels et locaux, les moyens de se prononcer sur les enjeux de la révision du Plan Local d'urbanisme et leur traduction dans le document d'urbanisme.

La concertation et l'information au public se sont réalisées de la manière suivante :

- Le bulletin municipal de Cogolin « TERRE MER » a fait diffuser des articles traitant du PLU :
  - Bulletin octobre-novembre 2021 : articles en pages 8 et 9
  - Bulletin décembre – janvier 2022 : article page 43
  - Bulletin avril – mai 2022 : article pages 10 et 11
  - Bulletin aout- septembre-octobre 2022 : articles pages 8 et 9
  - Bulletin septembre-octobre 2023 : article en page 11
  - Bulletin mai-juin-juillet 2024 : article en page 17
  - Bulletin novembre-décembre 2024 : article en page 13 sur la création de la zone agricole protégée
  - Bulletin mai-juin-juillet 2025 : article sur l'état d'avancement du PLU en pages 14 à 17
- Une exposition publique de 6 panneaux, du 16 aout au 21 octobre 2022 sur le diagnostic et le PADD.
- Une exposition de 3 panneaux suite au second débat sur le PADD, en mars 2025
- Une exposition de 5 panneaux présentant le PLU avant arrêt, en juin 2025.
- Mise à disposition du 2 au 20 juin 2025, du projet de pièces réglementaires du PLU avant son arrêt : le PADD, le règlement, les annexes, les plans de zonage et les prescriptions graphiques réglementaires.
- Livre blanc ouvert au public pour remarques et observations durant 3 semaines du 2 au 20 juin. 152 remarques y sont été inscrites.
- Sur le site internet de la Mairie, création d'une page « Révision du PLU » avec synthèse des orientations du PADD, calendrier prévisionnel et information des expositions et réunions publiques.
- Mise en ligne des présentations effectuées lors des réunions publiques en cliquant sur l'onglet « présentation de la révision du PLU ».
- Mise en ligne du PADD sur le site de la Mairie.
- Une réunion publique organisée le 6 juillet 2022 en salle « Maurin des Maures ».
- Une réunion publique organisée le 21 mai 2025 en salle « Maurin des Maures ».
- La synthèse du projet de PLU (33 pages) a été mise en ligne sur le site internet de la mairie en mai 2025. Cette synthèse a été projetée lors de la réunion publique du 21 mai 2025.
- Des publications sur le compte facebook, le site internet, des affichages publics, ont permis d'informer la population des réunions et de l'exposition publique du PLU.

## BILAN DE LA CONCERTATION

## BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

A ce stade de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme, et conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de tirer le bilan de la concertation.

Monsieur l'adjoint à l'urbanisme en présente ainsi le bilan :

Les réunions publiques ont permis d'expliquer et d'échanger sur le contenu du projet de révision du PLU.

**Au cours de la première réunion publique**, où 35 personnes étaient présentes, ont été exposés le diagnostic du territoire, les risques naturels et le projet de PADD. L'exposition publique de 2022 (août à octobre) s'est déroulée à la suite de cette réunion.

Les remarques du public ont porté sur le positionnement des Personnes Publiques Associées à la révision du PLU, la localisation des futurs emplacements réservés dédiés à la desserte et au maillage du territoire, la volonté de préserver l'ancien hippodrome, la volonté de réduire l'urbanisation, et il a été demandé qu'aucune nouvelle route à grande circulation ne soit créée à Cogolin.

Les principales remarques ont été prises en compte : le PLU ne prévoit pas de déviation, le PLU préserve la partie occidentale de l'hippodrome en la classant en zone non constructible avec EBC, le PLU prévoit des ER qui maillent le territoire, et prévoit la réduction de la constructibilité dans les quartiers pavillonnaires. Il est précisé que les Personnes Publiques sont étroitement associées à la procédure de révision.

**Au cours de la seconde réunion publique**, où 50 personnes étaient présentes, a été exposée la traduction réglementaire du PADD, les zones du PLU, leurs règles, le concept de trame verte urbaine, la protection du patrimoine, les bandes coupe-feu...

Les principales remarques du public ont porté sur l'impact environnemental du projet de pôle sportif situé à l'Argentière, la Commune a précisé que cette zone est classée en zone « 1AUB » (urbanisation sur le long terme) et, qu'en conséquence, elle est soumise à des conditions avant d'être ouverte à l'urbanisation, parmi lesquelles : la réalisation de la zone 1AUa, l'acquisition du foncier par la collectivité (ER n°5), la réalisation d'une étude d'impact 4 saisons portant sur le projet d'aménagement définitif, autres études pré-opérationnelles...

Or à ce jour, il n'y a pas de projet d'aménagement définitif mais seulement une zone délimitée au zonage calibrée en fonction des dimensions des équipements et de la prise en compte de l'avis des pompiers qui ont été étroitement associés pour le dessin du zonage. Les prospections de terrain effectuées en 2024 sur la colline de l'Argentière ont permis d'écarter certains secteurs les plus sensibles et de réduire la superficie de la future zone au plus près de la route. Il en est de même pour le risque minier, les zones les plus sensibles sont classées non constructibles.

## BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

D'autres points ont été abordés tels que l'avenir des stades, la commune a rassuré l'intervenant en précisant que jamais Cogolin ne se retrouvera « sans stade », que les équipements sportifs actuels sont vétustes, deviennent inadaptés et sont de plus en plus coûteux pour la collectivité. Les regrouper au sein d'un pôle sportif moderne, écologique, aux normes, dans un espace arboré et vert, avec du stationnement semble être un projet tout à fait soutenable.

Il a également été demandé pourquoi le PPRI n'est pas actualisé : la Commune a répondu qu'elle le souhaitait vivement, et que cette demande était dans les mains du Préfet. Pour rappel un PPRI est une compétence de l'Etat et non de la Commune.

D'autres points ont été soulevés tels que la signification du zonage « 2AU », la création de parking, les suites de la concertation publique.

Au cours de cette réunion publique, le retroplanning a été exposé et il a été expliqué qu'une exposition du PLU allait se dérouler au mois de juin et qu'un livre blanc sera mis à disposition du public avant l'arrêt du PLU en conseil. La Commune a ensuite précisé les étapes suivantes : les auditions auprès de l'Etat, les avis des administrations et l'enquête publique qui est envisagée pour l'automne.

Le PLU provisoire a ensuite été mis à disposition du public du 2 au 20 juin pour avis et remarques sur le livre blanc, avant arrêt en conseil.

**Les remarques inscrites sur le livre blanc** traitent à 93% du projet de pôle sportif (142 remarques y font référence). Ces avis sont tous opposés à la création d'un pôle sportif sur le secteur de l'Argentière. Il est demandé de conserver les équipements existants et de ne pas les déplacer, et de maintenir l'Argentière en zone non constructible. Le besoin d'explications supplémentaires sur le pôle sportif a également été exprimé.

Il est indispensable de rappeler au Conseil que le PLU ne délimite qu'un zonage, étape préliminaire dite « de planification », qui permettra à la Collectivité d'engager, quand elle le souhaitera, la seconde étape dite « opérationnelle » : étude géotechnique, étude d'impact 4 saisons, définition du projet architectural, calibrage programmatique avec les besoins des usagers etc...

Quatre remarques sont contre le projet de requalification du Yotel dont le permis a été déposé en 2023, et une dizaine d'observations demandent plus de stationnement en centre-ville. Il est important de rappeler que l'espace en centre-ville est rare et qu'aménager un parking surfacique consomme trop d'espace : en conséquence, les parkings souterrains et les parkings silos doivent être envisagés et étudiés.

D'autres points sont également abordés comme la critique des extensions des habitations existantes en zones N, possibilité pourtant autorisée par l'article L151-12 du code de l'urbanisme que la Commune a souhaité mettre en œuvre

## BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

afin de permettre aux habitations existantes de bénéficier d'une extension mesurée. Deux demandes de constructibilité supplémentaire ont été demandées (classement de zone U au lieu de zone A). Pour toute modification de zonage, c'est lors de l'enquête publique qu'il faudra se manifester.

D'autres remarques sont formulées à l'encontre d'emplacements réservés dédiés à la voirie ou aux équipements publics. Une remarque contre la renaturation de la confluence entre les cours d'eau de La Môle et de la Giscle. Une seule remarque concerne la modification d'un tracé d'espace vert, la commune y répond favorablement.

Constat partagé et traduit dans le livre blanc, la constructibilité trop importante dans les zones urbaines : Le PLU répond à cette demande de préservation des quartiers résidentiels en délimitant des « couronnes » qui freineront la constructibilité (zones Uba Ubb Ubc et Ubd).

En revanche, plusieurs remarques demandent à ne pas densifier le centre-ville, à stopper les collectifs et à étendre les zones résidentielles : ces remarques sont contraires au SCOT et à la législation qui imposent le renouvellement urbain dans les centres et la limitation du développement résidentiel. En outre, le triangle urbain de Cogolin est limité par des zones inondables, la préservation du plateau de Carry en zone agricole, l'obligation de construire en continuité au titre de la loi littoral et l'aléa incendie : en conséquence, Cogolin dispose de peu d'espace propice à son développement. L'Argentière avait été retenu et étudié à cette fin.

Enfin, il est regrettable que cette mise à disposition du PLU et le livre blanc aient été le support d'une pétition ne portant que sur un seul sujet du PLU (le pôle sportif) et qu'aucune remarque n'ait été formulée sur les autres points du PLU : la protection des zones agricoles, la prise en compte du risque incendie, la dé-densification des quartiers pavillonnaires, la trame verte qui limitera la « bétonisation », le projet de parc sur le site occidental de l'hippodrome, la suppression des zones constructibles batellées...

A la lecture du livre blanc (152 remarques au total) et des remarques du public formulées durant la réunion de mai 2025 (où 50 personnes étaient présentes), seul le futur pôle sportif de l'Argentière, projet conditionné à la réalisation d'études complémentaires et sur le long terme, semble être le point clivant du projet de PLU. Tous les autres zonages inscrits dans le PLU n'ont pas été remis en cause.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-14 et suivants, R153-3 et suivants ;

Vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle 1 » ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle 2 » ;

**BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ;  
Vu la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 ;  
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » ;  
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté ;  
Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 ;  
Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 et notamment son article 12 ;  
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » ;  
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi « climat et résilience » ;  
Vu la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;  
Vu la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte ;  
Vu le décret n° 2024-405 du 29 avril 2024 pris pour l'application de la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Cogolin prescrivant la révision du plan local d'urbanisme en date du 21 juillet 2021 et complétée par la délibération du 27 février 2025 ;  
Vu les délibérations du conseil municipal de Cogolin actant les débats sur les orientations générales du PADD en date du 31 mai 2022 puis du 27 février 2025 ;  
Vu les réunions de travail associant tout ou partie des Personnes Publiques Associées (PPA) et la DDTM tenues les 6 juillet 2022, 29 juin 2023, 19 septembre 2023, 10 octobre 2023, 18 septembre 2024 ;  
Vu le SCOT du Golfe de Saint-Tropez arrêté le 9 avril 2025 ;  
Vu l'audition en Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites tenue en Préfecture le 19 juin 2025 ;  
Vu l'évaluation environnementale, réalisée au titre de l'article R122-7 du code de l'environnement, incluse dans le rapport de présentation du projet de PLU de Cogolin, conformément à l'article R151-1 du code de l'urbanisme ;  
Vu les différentes pièces composant le projet de PLU, et son dossier complet constituant l'annexe de la présente délibération ;

Considérant que les modalités de la concertation, telles que prévues par la délibération du 21 juillet 2021 ont été respectées ;

Monsieur l'adjoint à l'urbanisme confirme que l'élaboration du PLU a été dictée par le souci permanent de mettre en place un document du droit des sols garant d'un développement durable dans le temps, et raisonné pour Cogolin.

Il insiste sur la nécessité de ralentir l'urbanisation qui était permise par le PLU approuvé en 2008, notamment en zones agricoles, mais aussi dans les couronnes résidentielles, tout en permettant d'inscrire un projet futur d'équipements sportifs, d'intérêt général pour la collectivité et l'avenir des cogolinois.

## BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Il rappelle que le présent projet de PLU n'est pas définitif, qu'il sera soumis à enquête publique, étape qui permettra à la population de se prononcer sur les intentions du PLU. Le document sera ensuite adapté afin de prendre en compte les avis des administrations et les conclusions de l'enquête publique.

Considérant qu'aux termes des articles L153-14 et R153-3 du code de l'urbanisme, la délibération qui « arrête » le projet de Plan Local d'Urbanisme peut simultanément « tirer le bilan de la concertation » ;

**Est annexé** à la présente délibération l'intégralité du dossier de projet de PLU, constitué des éléments suivants :

- Document n° 1.1 : le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale du PLU,
- Document n° 1.2 : le résumé non technique du PLU,
- Document n° 1.3 : les annexes au rapport de présentation,
- Document n° 2 : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Document n° 3 : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Document n° 4.1.1 : le règlement du PLU,
- Document n° 4.1.2 : les annexes réglementaires,
- Document n° 4.1.3 : les prescriptions graphiques réglementaires,
- Document n° 4.2.1 : le plan de zonage Loupe,
- Document n° 4.2.2 : le plan de zonage Est,
- Document n° 4.2.3 : le plan de zonage Ouest,
- Document n° 4.2.4 et 4.2.5 : les plans des réseaux,
- Document n° 4.2.6 : le zonage du plan de prévention des risques inondation (PPRI),
- Document n° 4.2.7 : le plan des servitudes d'utilité publiques (SUP),
- Document n° 5 : les annexes générales.

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

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

**TIRE UN BILAN** objectif de la concertation, tel que présenté ci-dessus ;

**ARRETE** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

**PRECISE** que le projet de Plan Local d'Urbanisme « arrêté » sera transmis dans les prochains jours aux personnes consultées en application des articles L132-7, L153-16, L153-17 du code de l'urbanisme qui donneront un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du

**BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

projet de Plan Local d'Urbanisme. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés sans observation ;

**PRECISE** que le projet de Plan Local d'urbanisme arrêté sera transmis aux personnes publiques suivantes :

- à Monsieur le Préfet ;
- à Monsieur le Directeur de la DDTM qui le transmettra à ses services ;
- à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ;
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- à Monsieur le Président du Conseil Régional ;
- à Monsieur le Président du Département ;
- à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez compétent en matière du SCOT et du PLH ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;
- à Monsieur le Président de l'Institut National des Appellations d'Origine ;
- à Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière ;
- à Monsieur le Président de la section régionale de la conchyliculture,
- aux Maires des communes limitrophes : Grimaud, Gassin, La Croix-Valmer, Cavalaire sur-Mer, La Môle,

**PRECISE** que le PLU sera soumis à enquête publique, après réception des avis des organismes précités et après réception de l'avis du Préfet, de la CDPENAF et de la MRAE ; L'ensemble des organismes précités dispose de 3 mois maximum pour émettre un avis à compter de la réception du PLU. Ces avis feront partie du dossier d'enquête publique ;

**DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet ;

- Conformément à l'article L.133-6 du code de l'urbanisme, le dossier du Plan Local d'urbanisme, tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public,
- Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

**A la demande du tiers des membres présents soit 8 personnes, comme le prévoit le règlement intérieur du conseil municipal, ce vote se déroulera à bulletin secret.**

Nombre de conseillers présents à l'appel n'ayant pas pris part au vote	:	0
Nombre de votants (bulletins déposés)	:	29
Nombre de bulletins « POUR »	:	15
Nombre de bulletins « CONTRE »	:	12
Nombre de bulletins « ABSTENTIONS »	:	2

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le maire,



Christiane LARDAT



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



**ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION N° 1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COGOLIN**

**Observations de l'association Place Publique Cogolin déposées par son président Francis José-Maria**

*A l'attention du Président de la Commission d'Enquête*

L'association Place Publique Cogolin, déclarée d'intérêt général, a l'honneur de soumettre à votre attention ses observations sur le projet de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Cogolin.

Nos observations portent autant sur la forme de la procédure que sur le fonds du projet de révision mis à l'enquête publique.

**1 – OBSERVATIONS SUR LA FORME**

Le déroulement de la procédure de concertation conduite dans le cadre de la révision n° 1 du PLU a été entaché de plusieurs manquements mettant gravement en cause les principes de transparence et de sincérité nécessaires pour permettre aux habitants de la commune et aux partenaires institutionnels de disposer d'une information suffisante afin de se prononcer en connaissance de cause sur les enjeux de la révision du PLU et leur traduction dans le document d'urbanisme.

**1.1. Une parole citoyenne censurée lors de la réunion publique de présentation du PADD du 21 mai 2025**

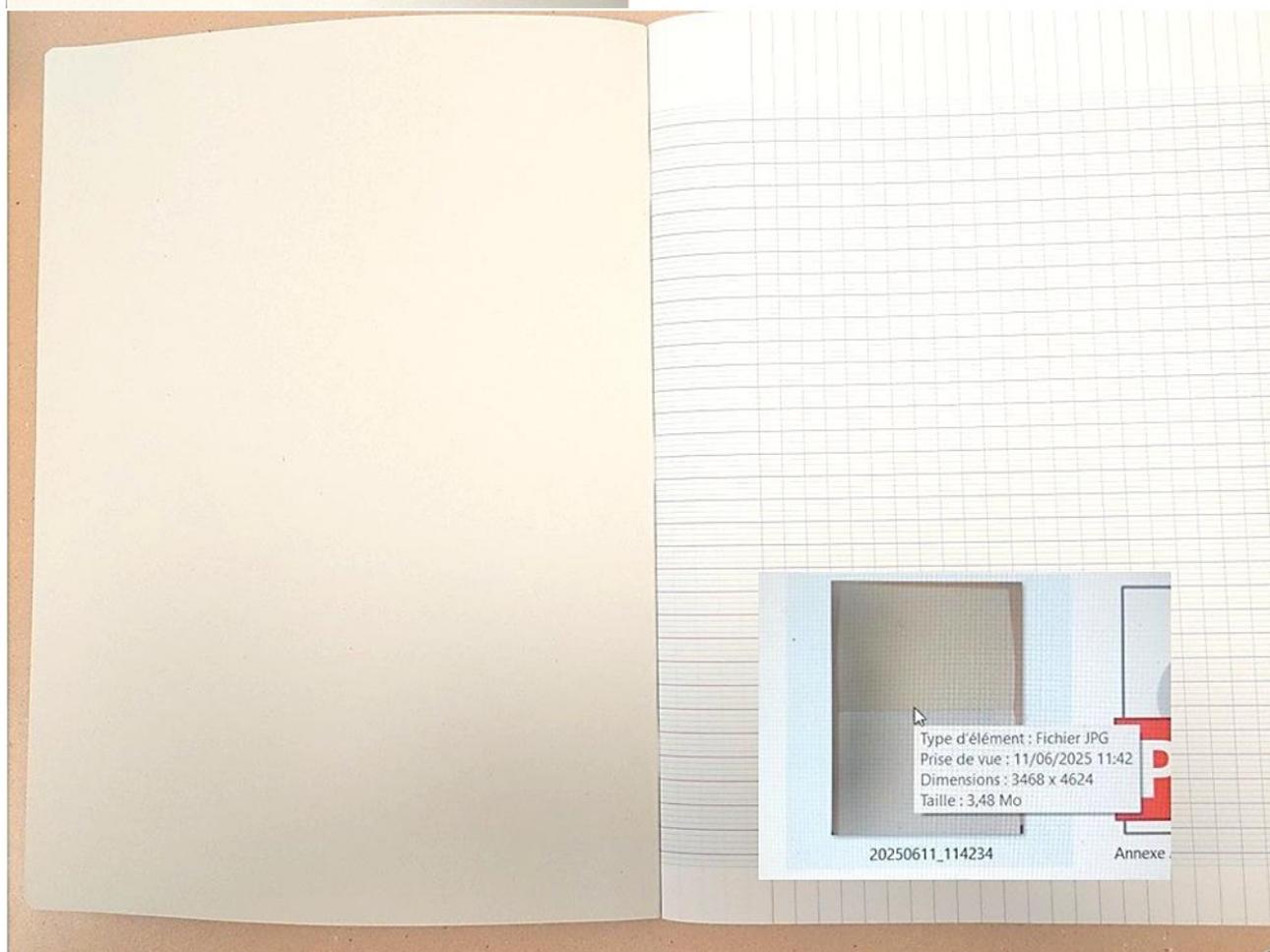
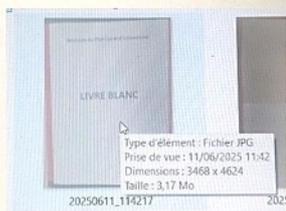
Lors de cette réunion, à la suite de la présentation du PADD par le bureau d'étude, l'adjoint à l'urbanisme présidant la séance a esquivé la plupart des questions posées par le public. Plus grave, alors que la séance n'était pas clôturée, il a fait couper le micro à un des participants cogolinois pour l'empêcher de poser ses questions. Il s'agit là d'une entrave à l'expression des habitants qui va à l'encontre des objectifs d'information et de concertation assignés aux réunions publiques organisées dans le cadre du déroulement de la procédure de révision du PLU

**1.2. Une exposition publique sur le PLU en l'absence de publicité adaptée**

Cette exposition s'est déroulée du 2 au 20 juin 2025 en mairie annexe de Cogolin. Tardivement informé de sa tenue par un élu cogolinois, je suis allé la visiter le mercredi 11 juin 2025 à 11 heures. A ma grande surprise, j'ai constaté que le livre blanc mis à la disposition du public était vierge de toute écriture, cela neuf jours après l'ouverture de l'exposition. Le personnel présent à l'accueil de la mairie m'a confirmé qu'aucune personne n'était venu la visiter avant moi. En témoignent les deux photographies horodatées du livre blanc qui suivent.

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

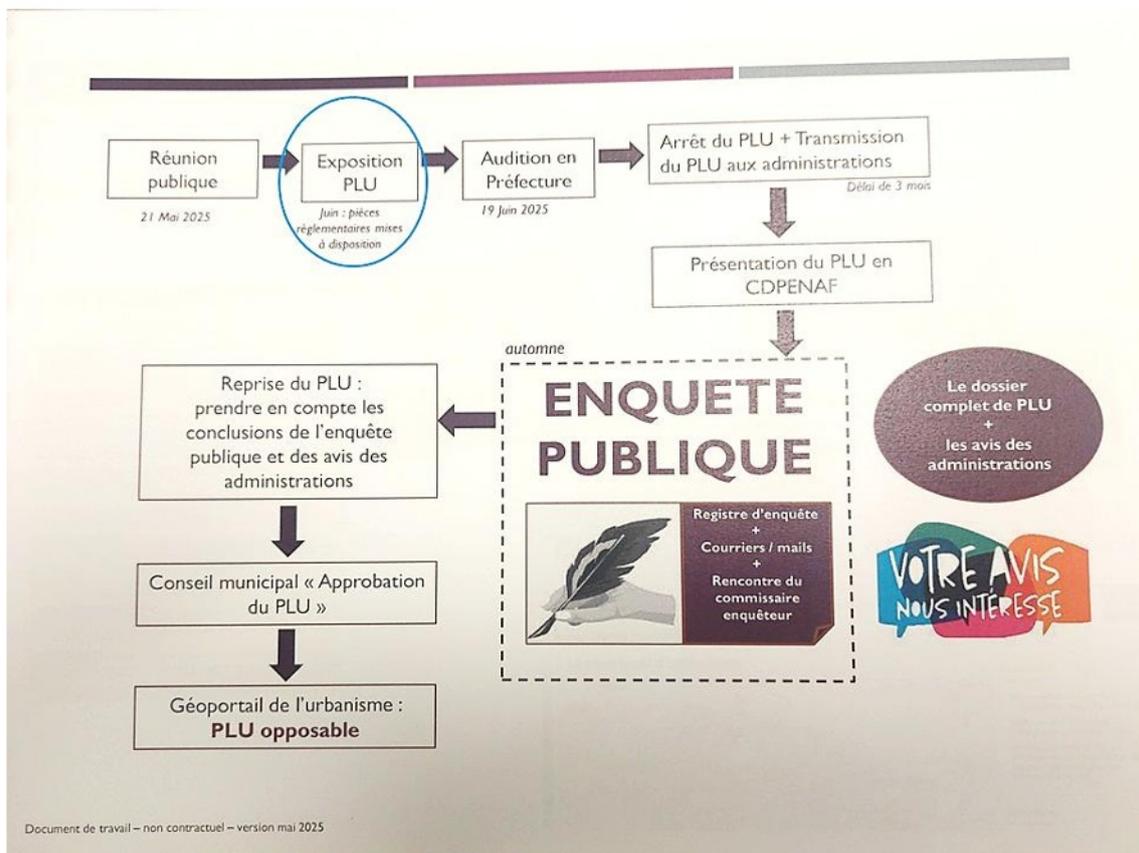
## COGNAC LIVRE BLANC



Ce n'est que le 11 juin un peu avant 12H00 qu'une cogolinoise, informée oralement de l'existence de cette exposition, est venue la visiter et a inscrit la toute première observation sur le livre blanc. Ceci démontre qu'aucun Cogolinois n'avait eu connaissance de la tenue de cette exposition annoncée de manière confidentielle sur le site internet et la page Facebook de la mairie. Aucun affichage ni aucune parution dans la presse locale n'ont été effectués. Ce n'est que grâce aux premiers Cogolinois qui l'ont visitée et qui, par devoir civique, ont diffusé l'information, que cette exposition a ensuite reçu 142 visiteurs et recueilli autant d'observations au cours des neuf derniers jours de sa tenue alors qu'elle n'en avait reçu aucune au cours des neuf premiers jours.

Nous sommes en droit de nous interroger sur le caractère volontaire de cette carence de publicité autour d'une exposition présentant le projet de révision du PLU alors qu'il concerne au plus haut point les Cogolinois, puisqu'il dessine les contours de leur cadre de vie pour les prochaines décennies. Il est utile de rappeler que ce projet avait suscité la désapprobation massive de la population à plusieurs stades de son élaboration. Ce fut le cas lors du lancement de la modification simplifiée n° 11 du PLU en mars 2024 utilisée de manière abusive afin de déclasser le stade du centre-ville sans savoir si le projet de nouveau plateau sportif envisagé dans le cadre de la révision du PLU pourrait se réaliser un jour. Une pétition avait alors recueilli 2 269 signatures unanimement défavorables à ce déclassement et le registre mis à la disposition du public avait enregistré plus de 400 avis, eux aussi unanimement opposés à la modification simplifiée n° 11 du PLU.

Cette insuffisance de publicité est en totale contradiction avec les objectifs d'information et de concertation assignés à cette exposition publique qui constitue une étape obligatoire dans le déroulement de la procédure de révision du PLU.



### 1.3. Un bilan de la concertation succinct, erroné, partiel et insincère

Le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU ont été soumis au vote du conseil municipal de Cogolin lors de sa séance du 5 août 2025. Le document présenté à l'assemblée délibérante est particulièrement succinct, il est également erroné, partiel et insincère.

Il est **succinct** puisque les remarques inscrites sur le livre blanc n'y occupent pas plus de 13 lignes.

Il est **erroné** puisqu'à deux reprises il fait état de 23 avis déposés dans le livre blanc alors qu'en réalité, selon le décompte effectué à partir des photos que nous avons prises des deux cahiers utilisés par le public, ce sont 142 avis unanimement défavorables qui y ont été consignés. Il est vrai que le rédacteur de ce bilan a manqué de temps pour prendre connaissance de l'ensemble des observations et les analyser. Pour rappel, l'exposition s'est terminée le vendredi 20 juin, la veille d'un week-end. La délibération devant être présentée à la séance du conseil municipal du lundi 30 juin, elle devait être impérativement expédiée aux membres du conseil municipal le mardi 24 juillet pour respecter le délai des 5 jours francs.

Ce bilan est aussi **partiel et insincère**

*« Les remarques inscrites sur le livre blanc traitent uniquement du projet de pôle sportif (23 remarques). Les avis sont tous opposés à la création d'un pôle sportif sur le secteur de l'Argentière. Il est demandé de conserver les équipements existants et de ne pas les déplacer, et de maintenir l'Argentière en zone non constructible.*

*Il est regrettable qu'aucune remarque n'ait été formulée sur les autres points du PLU : la protection des zones agricoles, la prise en compte du risque incendie, la dé-densification des quartiers pavillonnaires, la trame verte, le projet de parc sur le site occidental de l'hippodrome, la suppression des zones constructibles satellites... »*

Il est faux d'écrire que les remarques inscrites dans le livre blanc traitent uniquement du projet de pôle sportif. Sa lecture plus attentive aurait permis au rédacteur de constater que de nombreuses observations portaient sur la protection des zones agricoles, notamment les contradictions de la révision du PLU avec les orientations du PADD, sur le refus de propriétaires fonciers de voir leurs terrains aujourd'hui classés en zone agricole devenir constructibles, leurs refus aussi de céder les dits terrains à la commune. De nombreuses remarques portent également sur les risques d'incendies importants dans la zone qu'il est envisagé d'urbaniser, sur l'absence d'études environnementales appropriées, sur le projet de l'Hippodrome, les risques de submersion marine et d'inondation et bien d'autres encore...

Le bilan de la concertation présenté dans le dossier administratif de l'enquête publique est lui aussi insincère quand il affirme en page 84 : *« Enfin, il est regrettable que cette mise à disposition du PLU et le livre blanc aient été le support d'une pétition ne portant que sur un seul sujet du PLU (le pôle sportif) et qu'aucune remarque n'ait été formulée sur les autres points du PLU ».*

En effet, la pétition signée contre le déplacement du stade a été officiellement remise à la mairie le 6 juin 2024 (*Annexe 1 : Article Var Matin du 7 juin 2024*), soit juste un an avant la mise à disposition du livre blanc au public lors de l'exposition de présentation de la révision du PLU qui s'est tenue du 2 au 20 juin 2025. Il est donc impossible que le livre blanc ait pu servir de support à la pétition.

### 1.4. Une délibération falsifiée adressée au contrôle de légalité et aux personnes publiques associées

Le projet de délibération a été approuvé par une majorité des conseillers municipaux sans que la moindre modification n'y ait été apportée au cours de la séance du 5 août 2025. (*Annexe n° 2 : Note de synthèse et projet de délibération*). Ils ont pris cette décision sur la base d'une note de présentation succincte, erronée, partielle et insincère qui ne leur a pas permis d'en apprécier le sens et la portée ni d'en mesurer les impacts. Or, la délibération adressée par la commune aux services de l'Etat pour exercer son contrôle de légalité,

(Annexe n° 3 : Délibération visée le 7 août 2025), n'est pas conforme à celle qui a été approuvée par le conseil municipal le 5 août 2025.

D'importantes modifications ont y été apportées en dehors et après le conseil municipal du 5 août 2025. Ces modifications portent notamment sur le nombre des avis recueillis (142 au lieu de 23) et l'ajout des remarques formulées dans le livre blanc qui étaient omises dans le texte de la délibération présentée aux membres du conseil municipal le 5 août 2025. La modification substantielle intervenue entre le texte officiellement voté par le conseil municipal et celui qui a été soumis au contrôle de légalité pose un sérieux problème de sincérité de cette écriture publique. Il nous paraît tout aussi préjudiciable que la consultation des personnes publiques associées ait pu être engagée sur la base d'une délibération corrigée en dehors du conseil municipal et qui constitue à nos yeux un faux en écriture.

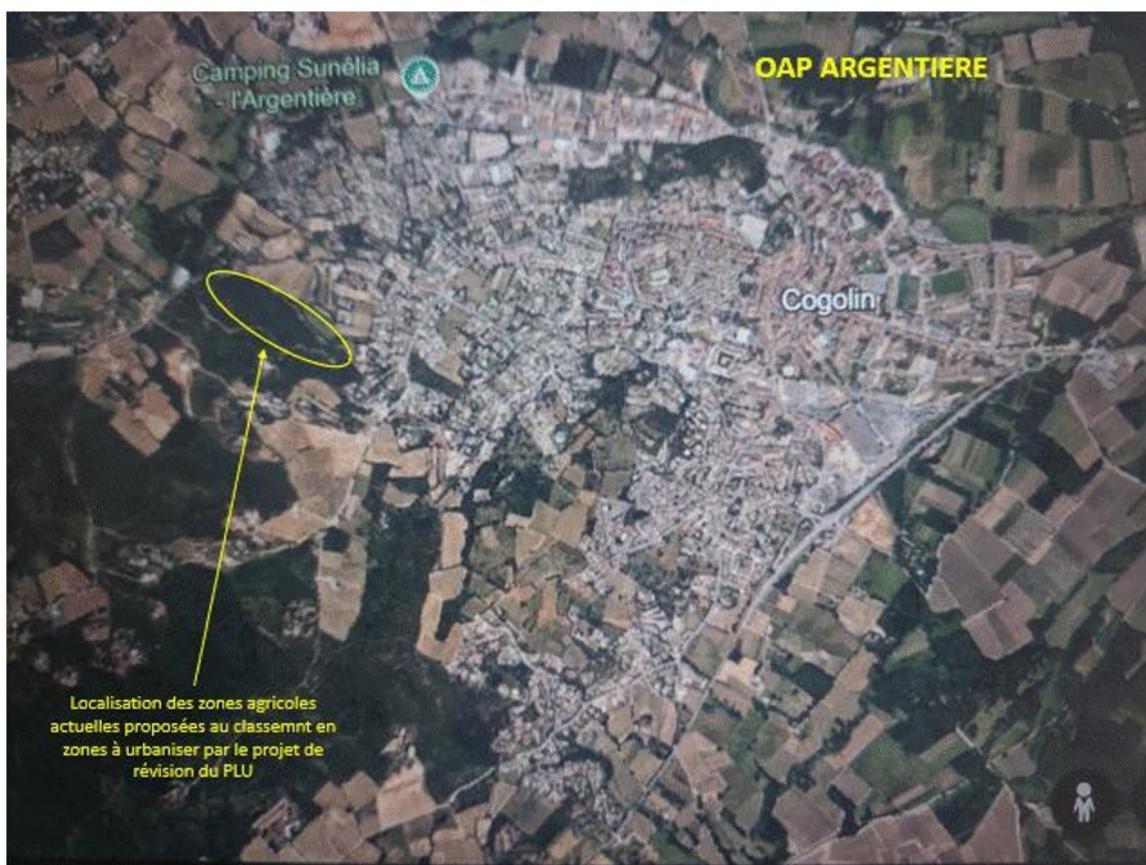
Pour l'ensemble des irrégularités relevées dans le déroulement de la procédure et mentionnées ci-avant, notre association considère que le projet de révision n° 1 du PLU de Cogolin n'est pas recevable.

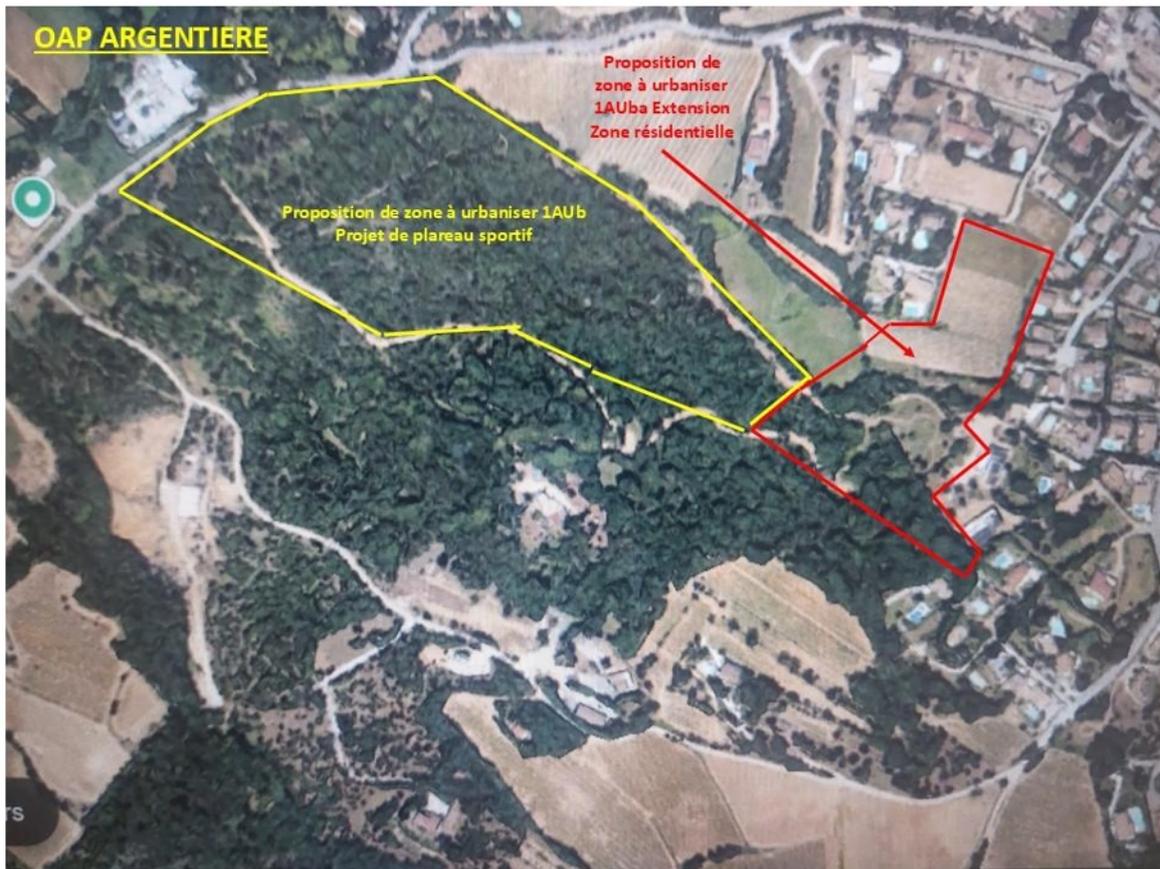
## **2 – OBSERVATIONS SUR LE FONDS**

Nos observations portent principalement sur **l'OAP n° 2 du secteur de l'Argentière** destinée à accueillir un projet de plateau sportif.

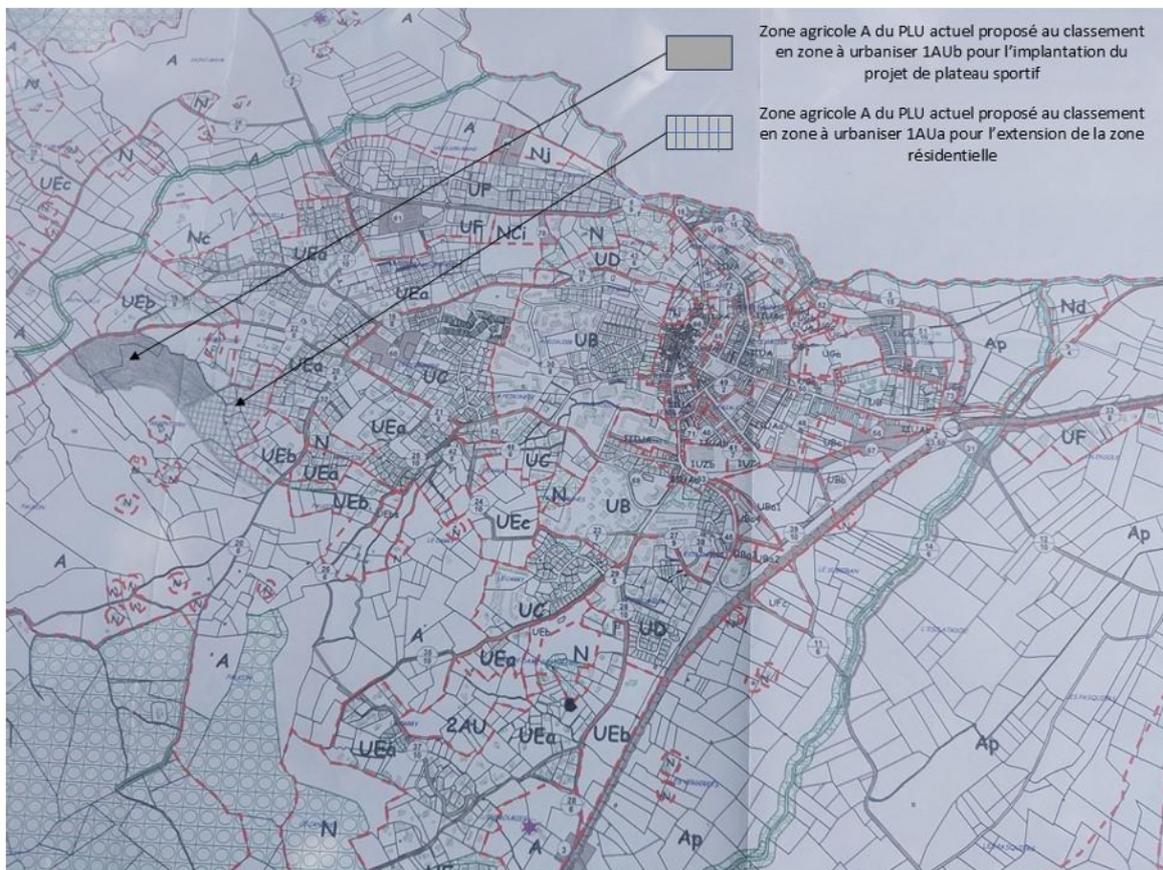
Pour cela, la révision propose de déclasser des terrains situés en zone agricole A du PLU actuel pour les classer en zones à urbaniser 1AUa (extension de la zone résidentielle) et 1AUb (pôle sportif et de loisirs)

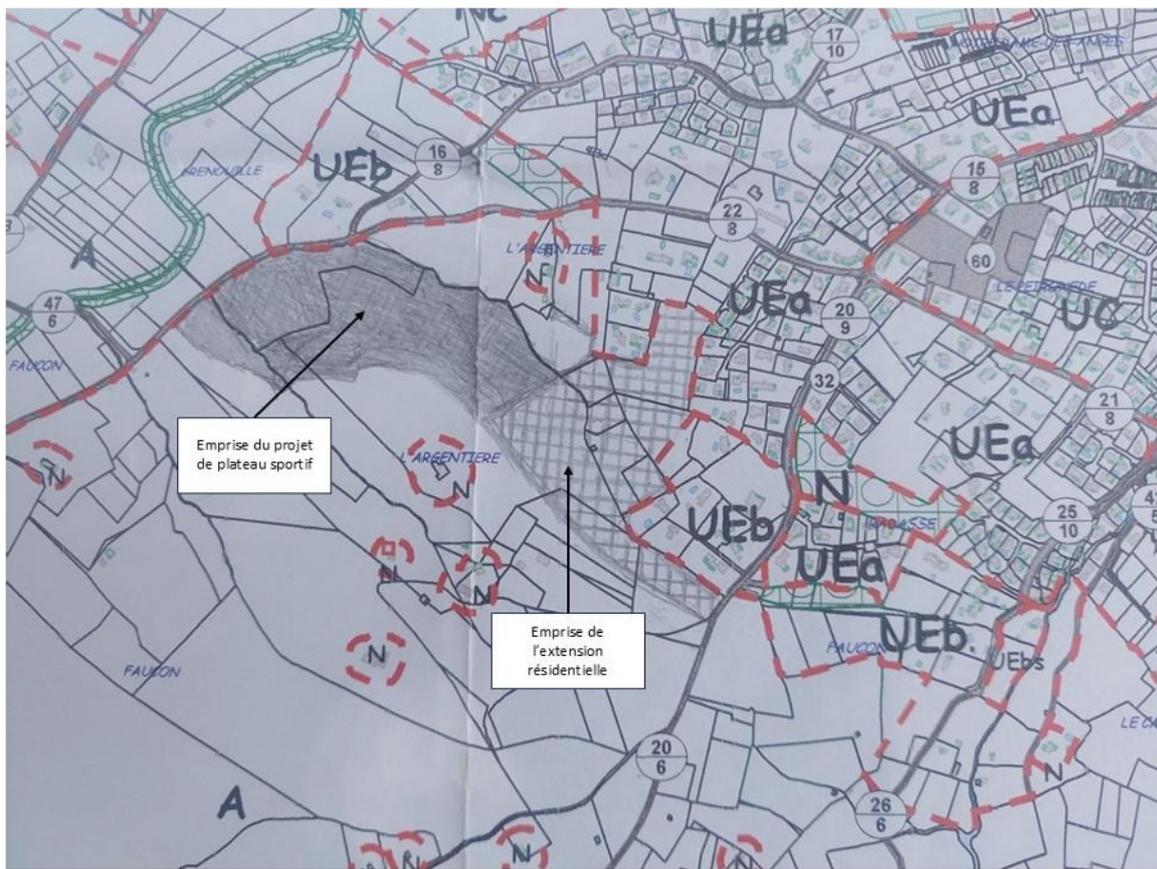
### Localisation géographique – Photos aériennes





Localisation sur le plan de zonage du PLU en vigueur approuvé en 2008





**2.1 La modification de zonage proposée est en contradiction avec plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune que nous reprenons ici :**

**« 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

La trame verte :

- **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.**

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

**3.5 Garantir le maintien de l'agriculture Cogolinoise**

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 ».**

Comme le montre la carte suivante, l'OAP de l'Argentière a bien pour effet de fragmenter l'espace agricole et d'accentuer le pastillage en zone agricole au lieu de le supprimer.

En outre, les terrains d'assiette du projet de plateau sportif ne sont pas situés en continuité de la zone urbaine existante. Pour créer cette continuité, le projet de révision du PLU propose de déclasser de la zone



## **2.2. Une atteinte à la biodiversité et des impacts sur l'environnement mal évalués**

Selon l'évaluation environnementale du plan, le secteur de projet de l'Argentière, localisé en extension de l'urbanisation existante, est constitué d'espaces boisés. Il se trouve en zone de sensibilité notable du PNA en faveur de la Tortue d'Hermann. Plusieurs espèces protégées et patrimoniales ont également été observées, telles que la Diane (insecte) et le Lézard ocellé (reptile faisant également l'objet d'un PNA).

La conclusion de l'analyse d'incidence du PLU est : « *l'ensemble des mesures proposées par le PLU révisé pour les zones 1AUa et 1AUb ne permettent pas de supprimer l'incidence prévisible sur les habitats d'espèces* »

Ces éléments montrent que l'urbanisation du secteur de l'Argentière va porter atteinte à la qualité de l'environnement du milieu forestier actuel et menacer plusieurs espèces protégées qui l'habitent.

Cela remet en cause l'utilité publique d'un projet inutile et évitable en conservant les installations sportives existantes en centre-ville.

## **2.3. Un projet d'urbanisation situé dans une zone soumise à un aléa d'incendie de forêt fort à très fort**

En témoignent les feux qui se sont propagés dans ce secteur en 2003 et 2021, comme le rappelle l'avis de l'Etat en page 89 du dossier administratif d'enquête.

Il est totalement aberrant de développer l'urbanisation dans une zone forestière soumise à un tel aléa, d'autant plus qu'elle est évitable en conservant les installations existantes en centre-ville.

## **2.4. Un aléa minier existant**

« *La compatibilité des OAP avec le PAC minier n'est pas suffisamment démontrée. Il est rappelé qu'en présence d'un aléa même faible, l'inconstructibilité doit être la règle. Une étude sur le secteur de l'Argentière permettrait d'éclairer le niveau d'aléas et de répondre aux exigences du PAC minier* ». (Avis de l'Etat pages 91 et 92 du dossier administratif d'enquête).

En l'absence de cette étude, nous ne pouvons qu'émettre un avis défavorable à l'ouverture à la construction de la zone de l'Argentière proposée par la révision n°1 du PLU.

## **2.5. Un déplacement des installations sportives aux conséquences éducatives et sociales dommageables**

La commune de Cogolin compte près de 1 900 élèves répartis entre 4 écoles primaires et 2 collèges. Les élèves de ces établissements et leurs professeurs se rendent quotidiennement à pied sur le stade et dans les deux gymnases du centre-ville pour y pratiquer leurs activités d'éducation physique. Le déplacement de ces installations sportives sur le site de l'Argentière les éloignerait grandement des écoles et collèges de la ville, rendant impossible un accès à pied pour leurs élèves. Il nécessiterait l'organisation de transports par bus coûteux, chronophages et préjudiciables en termes d'empreinte carbone.

Cela dégraderait encore plus les conditions de pratique des activités d'éducation physique qui l'ont déjà été fortement avec la transformation brutale de la moitié du stade synthétique en parking inutile.

Le déplacement du stade signifierait aussi la disparition d'un des rares espaces de respiration et de loisirs du centre-ville. Outre ses conséquences environnementales négatives, cette disparition aurait des effets désastreux sur la vie sociale de la ville. Car en plus des scolaires et des footballeurs, le stade est régulièrement utilisé par les centres de loisirs et les jeunes des quartiers environnants. Le risque est grand de voir ces jeunes, privés d'activités de loisirs facilement accessibles, se retrouver dans un désœuvrement pouvant les entraîner vers la délinquance.

## **2.6. Une absence totale de maîtrise foncière des terrains d'emprise de projet**

La grande majorité des propriétaires concernés par le projet de plateau sportif a fait officiellement savoir qu'elle était fermement opposée à la vente de leurs terrains à la commune.

## **2.7. Un projet économiquement aberrant**

Les installations existantes sont en bon état de fonctionnement moyennant un entretien régulier. Le coût non encore chiffré de leur démolition s'ajouterait à celui de la construction des nouvelles installations sportives sur le site de l'Argentière avec ses aléas importants déjà mentionnés.

### CONCLUSIONS

Considérant les nombreux vices de forme relevés dans le déroulement de la procédure de révision,

Considérant les contradictions de l'OAP de l'Argentière avec les orientations du PADD,

Considérant les absences ou insuffisances des études qui ne permettent pas de prendre valablement en compte les aléas environnementaux, miniers et feux de forêt

Considérant les dommages environnementaux, sociaux et économiques qu'il engendrerait,

L'association Place Publique Cogolin considère que le projet de révision n° 1 du PLU de Cogolin est irrecevable en l'état. Elle émet un avis défavorable sur le projet soumis à l'enquête publique.

Fait à Cogolin le 2 janvier 2026

Le Président de l'association Place Publique Cogolin

Francis José-Maria

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francis José-Maria', written over a horizontal line.

Observations concernant la révision du PLU – Opposition à un parking aérien en centre ville

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le PLU déterminant les hauteurs, implantations et usages autorisés, il conditionne donc directement la possibilité d'un parking aérien. Notre observation porte donc légitimement sur les impacts prévisibles qu'un tel équipement aurait sur nos domiciles et notre environnement quotidien.

Il ne s'agit pas de contester un permis précis, mais de demander que le PLU n'autorise pas une construction incompatible avec un quartier résidentiel.

Habitants de la copropriété « LES AQUARELLES » avenue des mûriers à Cogolin, nos habitations sont directement adjacentes au parking actuel de la place Mendès France et nous souhaitons exprimer notre opposition au projet éventuel de parking aérien à cet emplacement.

1. Un tel ouvrage créerait une vue plongeante sur nos jardins, nos pièces de vie et nos chambres portant atteinte à notre vie privée.
2. Il générerait de fortes nuisances sonores (moteurs, portières, conversations...), visuelles (perte d'ensoleillement, structure imposante) et lumineuses (phares, éclairage nocturne).
3. Il entraînerait une pollution accrue (gaz, particules fines) du fait de l'augmentation du trafic.
4. Notre rue étant le seul accès au parking, déjà très embouteillée, la circulation deviendrait encore plus difficile et potentiellement dangereuse.

Nous faisons partis des habitants les plus impactés par ce projet de construction mais nous sommes loin d'être les seuls concernés, le parking actuel est entouré d'habitations et d'une crèche. Nous sommes au centre d'une petite ville provençale et pas à côté d'un énorme centre commercial ou d'un aéroport.

Le parking actuel est l'un des rares endroits de la ville où il y a encore quelques arbres à sauver après le bétonnage massif subit par Cogolin en quelques années.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons que la révision du PLU exclue explicitement la possibilité d'un parking aérien à cet emplacement.

Nous vous remercions de l'attention portée à nos observations et notre demande.

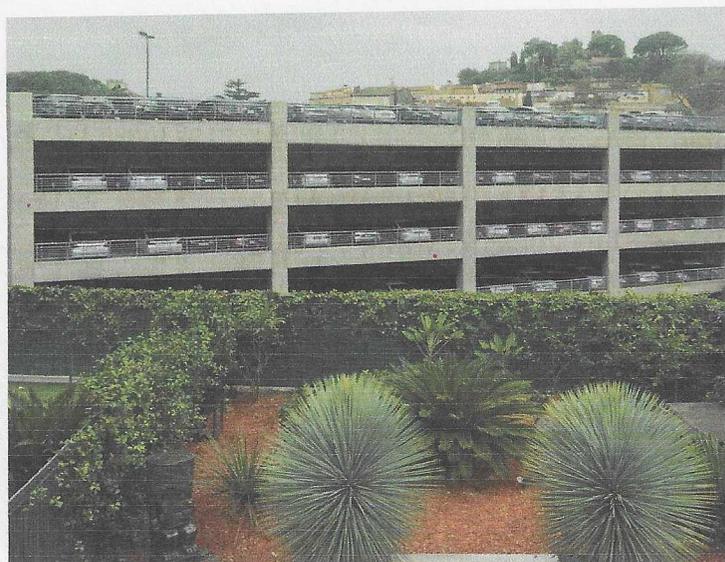
M. DEL REY	
M. et Mme HUDSON-MITCHELL	
M et Mme MEAN BUN	
Mme ROCHA	
M. et Mme CHETRIT	
M et Mme RANGUIN	

# PARKING MENDES FRANCE

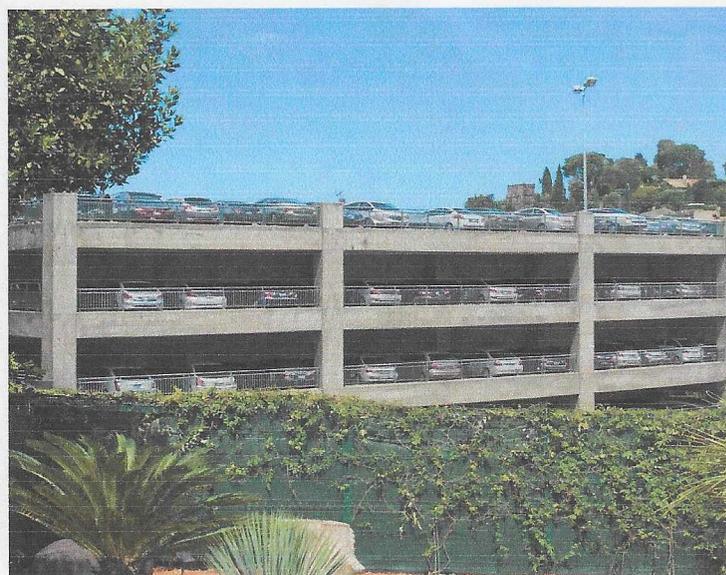
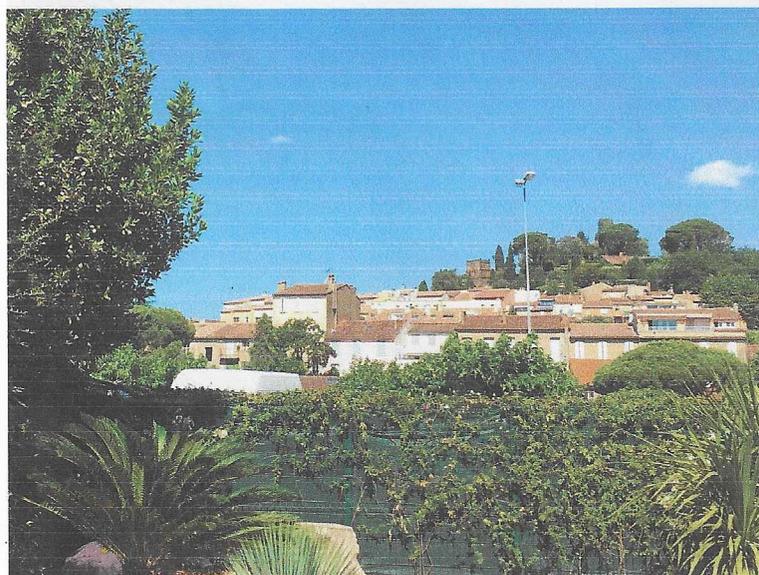
2025

vue du 1<sup>er</sup> étage

2026



vue du rez de chaussée



vue du jardin



Mme Joseph Ghislaine

83310 Cogolin

## **Contribution au PLU 2 Cogolin**

Si ce PLU se défend de vouloir réduire l'artificialisation des sols, contribuer à la prévention des feux et inondations, et s'adapter à un "accroissement de la population", beaucoup de projets de constructions notamment contredisent les objectifs cités ci dessus.

I - Dans les documents mis à disposition du public, il y a les recommandations de la MRAE qui ne semblent pas être prises en compte par le PLU 2 : Quelques exemples :

Dossier administratif d'enquête :

1 – P 39 à 41 : La croissance de 0,65 (moyenne de 2011 à 2022) ne s'aligne pas sur les prévisions du scot qui prévoit lui 0,3% de 2024 à 2030 et 0,15 de 2030 à 2045. A 0,65%, il faudrait seulement "367 résidences principales et 197 secondaires jusqu'en 2035... Nombre pratiquement déjà couvert par les projets accordés depuis 2021, certains en cours, d'autres en attente d'accord suite à des recours...

**La MRAE "recommande de justifier le besoin de nouveaux logements".**

2 – Page 43 : Elle recommande une étude plus approfondie du patrimoine foncier net cad mobilisable...

3 – Page 41 : Elle recommande que l'étude environnementale prenne en compte les zones à urbanisation différée (pôle sportif et pavillonnaire).

4 – P 46 : Le secteur "argentière" "est constitué d'espace boisé et se trouve dans un secteur de sensibilité notable du PNA pour la tortue d'Hermann.

....etc....

**Avec plus de 2000 logements construits ou en cours ou en attente d'accord suite à recours posés, on peut se demander pourquoi faut-il encore poursuivre l'artificialisation des sols mais aussi la destruction d'espaces de biodiversité avec plusieurs projets : l'ancien hippodrome, les constructions sur l'ancien stade, le secteur de l'Argentière.**

## **II - L'ancien Hippodrome que nous nommerons "Yotel"**

**Pour des raisons sécuritaires, de bien foncier communal et enfin écologiques, le PLU 2 devrait requalifier toute la zone du Yotel en zone naturelle protégée :**

### **1 - Pour des raisons de sécurité face aux fortes pluies et aux risques de submersion marine :**

Selon le dossier administratif, page 27, la réponse à la demande des habitants, lors des réunions publiques, de conserver cet espace en zone naturelle protégée est de ne garder seulement la partie occidentale en zone non constructible...

Mais lorsqu'on regarde la carte page 14 du PLU, on voit bien que l'artificialisation des sols au carrefour de la FOUX a considérablement augmenté et on ne comprend pas pourquoi, il faudrait continuer cette artificialisation, contraire aux objectifs même fixés par ce PLU 2.

Pages 89 à 91, le terrain du Yotel est placé en submersion aléa moyen sur une zone où les 300 logements sont en partie prévus : Doit on attendre un épisode comme celui de La Tranche Sur Mer de 2019 pour se rendre compte qu'il ne fallait pas construire ? (Comparaison des 2 cartes P 89 et P 163 avec la partie constructible en zone upb).

On sait qu'en cas de fortes pluies, le terrain du Yotel absorbe et aide à la prévention de dégâts qui pourraient être dévastateurs et coûteux pour les assurances et l'Etat.

**2 - Pour garder l'intégralité de ce terrain dans la propriété de la commune qui depuis 2014 ne cesse de vouloir vendre son patrimoine sans prendre en compte les demandes de sa population (cf voir les avis dans les différentes concertations). Si un aménagement doit être envisagé, ce ne doit être que pour le bénéfice des habitants de Cogolin voir du Golfe de Saint Tropez : Aménager un parc de**

**loisirs , réhabiliter les installations sportives au bénéfice des scolaires et les bâtiments pour des logements sociaux et saisonniers qui manquent cruellement dans le Golfe.**

**3 – Pour arrêter l’engorgement du trafic routier au carrefour de La Foux qui de mars à fin octobre ne connaît plus de fluidité : ajouter 300 logements c’est ajouter 600 véhicules supplémentaires / jour.**

4 – Compte tenu de la situation de ces logements, le prix d’achat risque fort de ne pas être accessible pour aux classes sociales moyennes ou les plus en difficultés financières, de faire l’objet d’achat de résidences secondaires parfois maquillées en résidences principales

### **III – Pôle sportif à l’Argentière :**

**Ce projet de pôle sportif excentré n’a qu’un seul objectif, celui de permettre la construction de logements dont le triangle urbain n’a aucunement besoin. Il va engendrer des coûts exorbitants et ajouter encore de l’artificialisation des sols.** Pour rappel, de nombreux nouveaux logements ont subi depuis un an de nombreux épisodes d’inondation des RDC et garages ( proche du Collège Gérard Philippe “Nuance Azur”, le Domaine de Manon et les nouvelles résidences notamment “l’échappée Golfe”). La modification simplifiée n° 11 du PLU devrait encore ajouter de l’artificialisation en centre ville.

Les installations sportives actuelle dont l’ancien stade en synthétique ont toutes l’avantage d’être proche des **écoles** à moins de 15mn voire moins de 10mn **avec un groupe classe** (cf page 53 plan des écoles) : Ce qui ne nécessite de déplacement en bus et facilite le travail des enseignants pour valoriser l’activité physique et sportive dans leur enseignement, ne serait ce que ce déplacement à pieds qui permet aux jeunes de s’orienter dans leur commune. Ces installations permettent aussi à de nombreux jeunes de se déplacer seuls à pieds pour pratiquer leurs activités extrascolaires sportives.

**Un centre sportif à plus de 30 mn à pied pour un groupe classe est inenvisageable** et imposerait des navettes en grand bus 25 à 30 élèves par classe avec certainement plus de perte de temps que 15 mn quand même : rassemblement, déplacement jusqu’au bus, montée des élèves comptage des élèves, départ et problème de circulation dans Cogolin depuis la multiplication des constructions, notamment aux heures de pointe et même perte de temps au retour : Bref un calvaire pour les enseignants.

**Situé route des Mines, il n’a pas fait l’objet pour l’instant d’une étude approfondie** ( là encore cf remarques de la MRAE et de l’inspection académique : Terrains de particuliers, route étroite, zone forestière, sensible au feu (En 2021 il est monté jusqu’en haut de chemin de Faucon), Depuis le centre ville jusqu’au collège de l’Assomption, les routes d’accès restent très dangereuses pour des piétons, les trottoirs très étroits et pollués par des poteaux électriques obligent actuellement à passer sur la route à plusieurs endroits : **La route des mines comme le chemin de Radasse ne permettent pas de matérialiser actuellement des “trajets doux” à pied ou vélo...**Comment feront les jeunes pour se rendre à leurs entraînements autrement que par l’accompagnement en voiture, ajoutant encore de la circulation au sortir des écoles...

A ajouter que pour être en conformité avec “une continuité d’urbanisation” , le plu prévoit encore une zone d’habitation donc d’artificialisation.

Fait à Cogolin le 27 décembre 2025  
Mme Ghislaine Joseph





Voici mes remarques sur le projet de révision du PLU :

Révision du PLU concernant le terrain du Yotel :

Il a déjà été maintes fois rappelé que le terrain du Yotel, patrimoine communal, ne saurait être défiguré et privatisé par la construction de logements qui, comme la majeure partie de l'urbanisation de Cogolin, ne profite pas aux travailleurs de la commune en raison de prix trop élevés. Ce serait évidemment le cas de ces 300 nouveaux logements prévus dans le PLU.

De plus, l'évolution de la dégradation du climat laisse présager une aggravation des risques d'inondations, voire de submersions, dans cet espace littoral.

Concernant les installations sportives :

Actuellement, les élèves des écoles et du collège Gérard Philipe peuvent accéder à pied aux stades du centre ville (l'un d'eux a déjà été abusivement supprimé au profit d'un parking, malgré l'opposition des habitants de Cogolin ; il conviendrait donc de le rétablir). C'est un espace ouvert au milieu d'une urbanisation galopante. La suppression prévue de cette installation sportive nuirait aux élèves en terme de temps scolaire.

De plus, le recours obligé à un transport en car serait coûteux, aux frais de la commune. Frais de transport également nécessaires puisque ce ne sont pas seulement les stades qui seraient supprimés mais aussi les autres infrastructures existant en centre ville.

Le pôle sportif envisagé par le PLU dépasse les moyens de la commune, qui voit déjà les crédits prévus pour la rénovation de la mairie s'avérer insuffisants.

En conclusion :

Il n'y a nulle urgence à procéder à la révision du PLU à trois mois des élections municipales. Il faut prendre le temps de réfléchir davantage aux tenants et aboutissants d'une révision de PLU.

Florence Meunier, Cogolinoise

SCI La Vigneronne

83120 Le Plan de la Tour

Représentée par Monsieur Bernard COULOMB

M. le Président de la Commission d'enquête « révision du PLU »

Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées AW 303- AW 87 sises lieu-dit « Le Carry »

Les parcelles AW 303 et AW 87 sont classées en zone 2AU au Plu de 2008 et en zone 2AUa « de Mistral » dans le projet de 2025.

Bien que situées en continuité des zones bâties et urbaines, couronne résidentielle UBc et UBd, équipées d'une borne incendie en limite, non concernées par le risque inondation, et comme le précise le rapport de présentation « en dent creuse dans le triangle urbain » de Cogolin, la Commune a décidé de maintenir nos parcelles en zone fermée à l'urbanisation ce qui est difficilement compréhensible et fort préjudiciable pour nous.

Mais ce qui apparait surtout incohérent est la proposition de reclasser l'ensemble de la zone 2AUa « Mistral » en zone agricole, principalement afin de répondre aux remarques des Services de l'Etat relatives à l'habitat et au logement ( Cf propositions de réponses aux avis des PPA).

En notre qualité d'agriculteurs, nous souhaitons souligner que la protection de l'environnement et des espaces agricoles ne saurait se résumer à un classement administratif déconnecté des réalités de terrain. Le maintien ou la création d'une zone agricole au coeur d'un tissu urbanisé dense est contraire aux principes mêmes d'une agriculture durable et respectueuse de l'environnement.

Une telle configuration génère inévitablement des conflits d'usage avec le voisinage résidentiel: nuisances sonores, olfactives, circulation d'engins agricoles, horaires d'exploitation incompatibles avec l'habitat, restrictions d'usage liées aux plaintes des riverains. Ces contraintes, bien connues des professionnels agricoles, conduisent fréquemment à une limitation, voire à l'abandon, de toute activité agricole effective.

Sur le plan environnemental, cette situation est également source de dégradations. L'enclavement de parcelles agricoles dans un environnement urbanisé favorise les

intrusions, les piétinements, les dépôts sauvages et les usages inappropriés. A cet égard, nous avons constaté à plusieurs reprises des dépôts de végétaux et de déchets verts par des particuliers, ce qui altère la qualité des sols, nuit à la biodiversité locale et crée des risques sanitaires et paysagers incompatibles avec une vocation agricole réelle.

Nous rappelons par ailleurs que nous ne saurions être tenus responsables du nombre excessif de logements accordés par la municipalité au cours des dernières années ni des déséquilibres qui en découlent aujourd'hui dans la planification urbaine.

Nous ne pouvons accepter un retour en zone agricole pour ces parcelles non exploitées depuis tant d'années et limitrophes d'urbanisation qui rendent toute exploitation agricole techniquement, économiquement et écologiquement irréaliste.

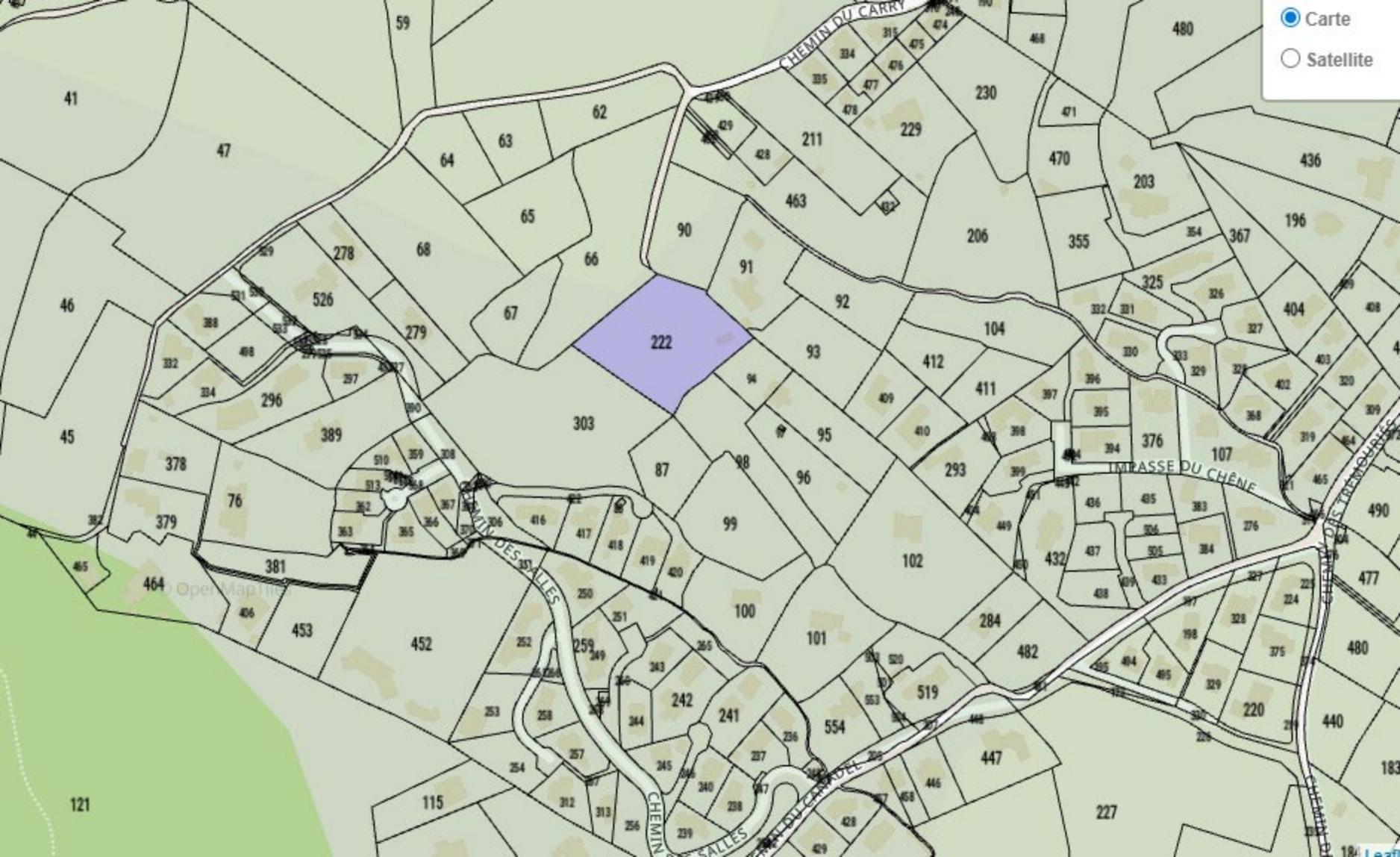
Si une telle erreur d'appréciation dans le classement attribué à nos parcelles devait effectivement se concrétiser, nous serions contraint de faire appel à la justice pour défendre nos intérêts .

Nous espérons cependant que cette lettre suffira à permettre le maintien de la zone 2AUa, choix plus cohérent tant du point de vue urbanistique qu'environnemental.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la commission, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait au Plan de la Tour, le 6 janvier 2026.

Bernard Coulomb



- Carte
- Satellite

OpenMapTiles

Madame DA ENCARNACAO Yvonne

[REDACTED]

83310 COGOLIN

[REDACTED]

Cogolin, le 7 janvier 2026

**Objet : Demande de révision des trames vertes et bleues concernant la parcelle AD397**

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser la présente lettre dans le cadre de l'enquête publique relative à l'aménagement du territoire de la commune de Cogolin, plus particulièrement en ce qui concerne la trame verte et bleue qui impacte ma parcelle, identifiée sous la référence AD397.

Je tiens à souligner que cette parcelle, ainsi que celles avoisinantes, est actuellement située dans une zone à vocation essentiellement urbaine, comme le montrent les nombreux bâtiments voisins. En dépit de cette réalité, les trames vertes et bleues qui traversent ma parcelle compromettent aujourd'hui tout projet de construction et réduisent ainsi considérablement mes chances d'envisager une utilisation conforme à la destination de terrain constructible.

Je suis consciente de l'importance de préserver la biodiversité et les espaces naturels dans le cadre du développement de la commune, c'est pourquoi les végétaux présents sur ce terrain ont essentiellement été plantés par mes soins, mais je souhaiterais que vous puissiez envisager une révision de ces trames, afin de permettre une meilleure intégration de ma parcelle dans le tissu urbain environnant, sans pour autant nuire aux objectifs environnementaux de la commune.

Je vous demande, dans la mesure du possible, de reconsidérer l'impact de cette zone protégée sur ma parcelle, et d'envisager une réduction ou une modification de sa délimitation, afin de rendre mon projet de construction éco-responsable sur ce terrain, viable et conforme à la réalité du site.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et me tiens prête à participer à toute rencontre ou échange concernant ce beau projet.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande et espère que cette dernière pourra être prise en compte dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Madame DA ENCARNACAO Yvonne



83310 COGOLIN



Cogolin, le 7 janvier 2026

**Objet : Demande de révision des trames vertes et bleues concernant la parcelle AD397**

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser la présente lettre dans le cadre de l'enquête publique relative à l'aménagement du territoire de la commune de Cogolin, plus particulièrement en ce qui concerne la trame verte et bleue qui impacte ma parcelle, identifiée sous la référence AD397.

Je tiens à souligner que cette parcelle, ainsi que celles avoisinantes, est actuellement située dans une zone à vocation essentiellement urbaine, comme le montrent les nombreux bâtiments voisins. En dépit de cette réalité, les trames vertes et bleues qui traversent ma parcelle compromettent aujourd'hui tout projet de construction et réduisent ainsi considérablement mes chances d'envisager une utilisation conforme à la destination de terrain constructible.

Je suis consciente de l'importance de préserver la biodiversité et les espaces naturels dans le cadre du développement de la commune, c'est pourquoi les végétaux présents sur ce terrain ont essentiellement été plantés par mes soins, mais je souhaiterais que vous puissiez envisager une révision de ces trames, afin de permettre une meilleure intégration de ma parcelle dans le tissu urbain environnant, sans pour autant nuire aux objectifs environnementaux de la commune.

Je vous demande, dans la mesure du possible, de reconsidérer l'impact de cette zone protégée sur ma parcelle, et d'envisager une réduction ou une modification de sa délimitation, afin de rendre mon projet de construction éco-responsable sur ce terrain, viable et conforme à la réalité du site.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et me tiens prête à participer à toute rencontre ou échange concernant ce beau projet.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande et espère que cette dernière pourra être prise en compte dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.





**Requête au PLU en cours de révision**

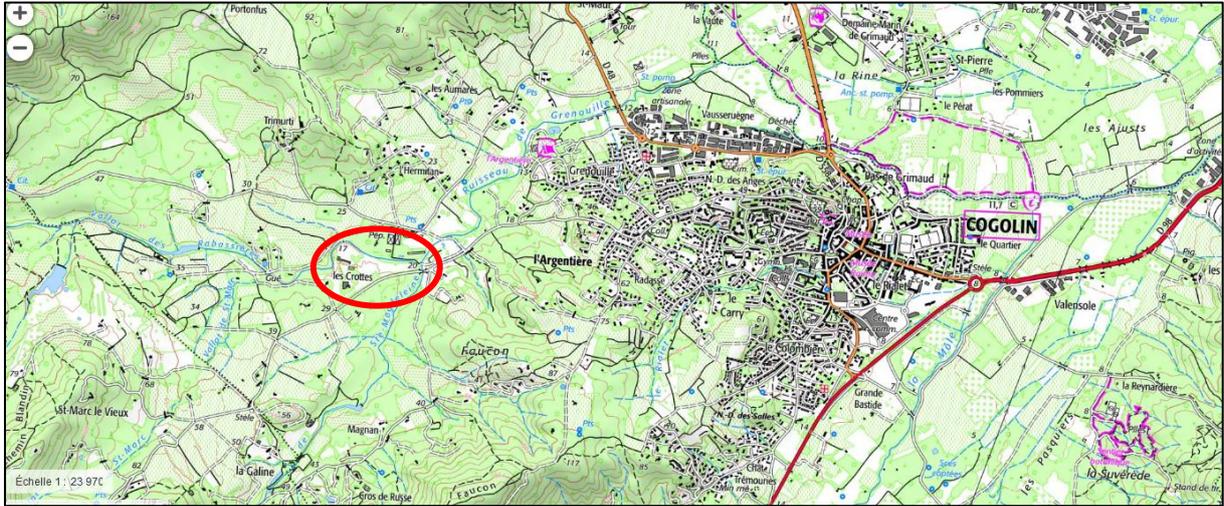
*Enquête publique du 08 décembre 2025 au 09 janvier 2026*

<b><u>1. Contexte</u></b> .....	<b>2</b>
1.1. Situation .....	2
1.2. Foncier .....	2
1.3. Occupation du site .....	3
1.4. Historique .....	3
<b><u>2. Projet de PLU arrêté (05/08/2025)</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>3. Risques</u></b> .....	<b>8</b>
3.1. Incendie .....	8
3.2. Inondation .....	10
<b><u>4. Requête au PLU</u></b> .....	<b>11</b>
4.1. Modification du périmètre de la zone Nc.....	11
4.2. Activité de PRL.....	12

## 1. Contexte

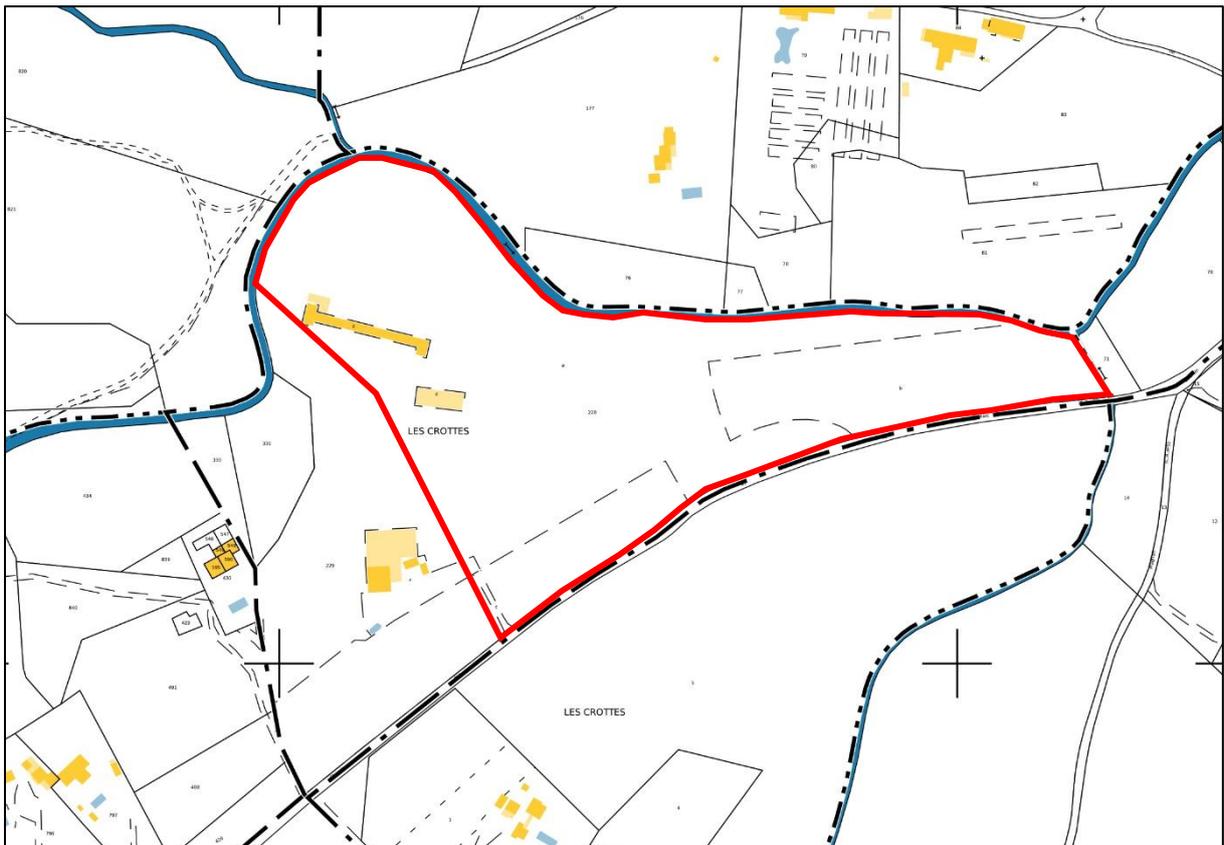
### 1.1. Situation

Monsieur Karim HERNANDEZ est propriétaire d'un foncier cadastré AB n°228 (d'une surface de 54 666 m<sup>2</sup>), situé à l'Ouest de la Commune de Cogolin, entre le Chemin des Crottes et de Saint-Marc et le Vallat des Rabassières.



Source : IGN / Géoportail

### 1.2. Foncier

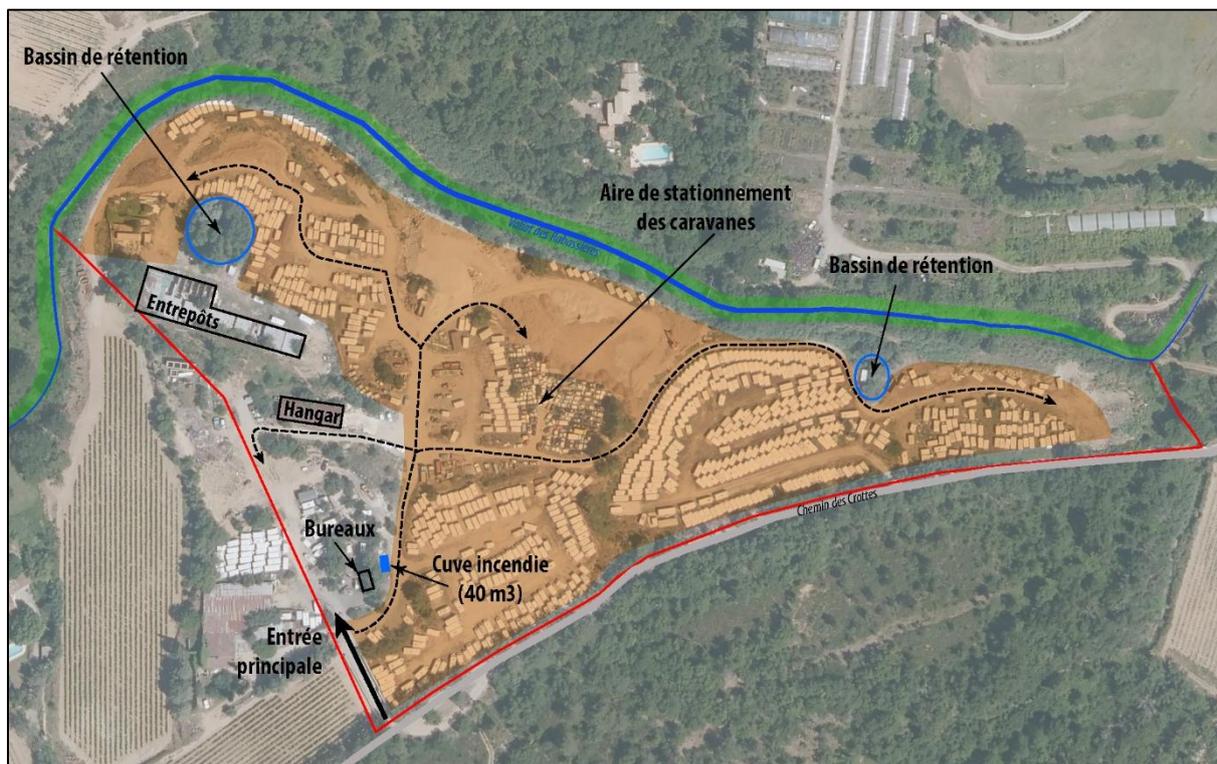


Source : Cadastre.gouv.fr

### **1.3. Occupation du site**

Le site accueille actuellement :

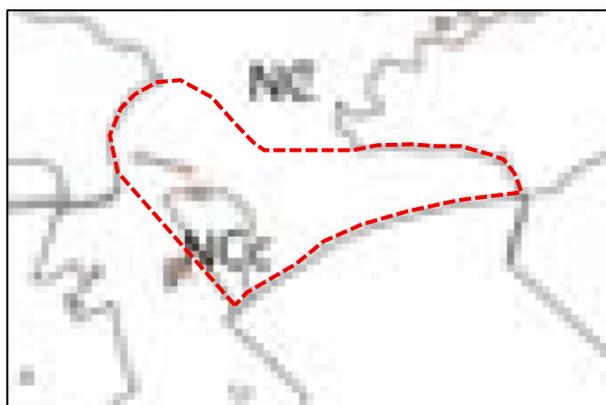
- Une aire de stationnement de caravanes (620 unités), aménagée sur près de 4,5 ha ;
- Des constructions (1 993,75 m<sup>2</sup> SDP) dont :
  - Des bureaux (82,25 m<sup>2</sup> SDP),
  - Un hangar (351 m<sup>2</sup> SDP),
  - Des entrepôts (1 560,5 m<sup>2</sup> SDP).



### **1.4. Historique**

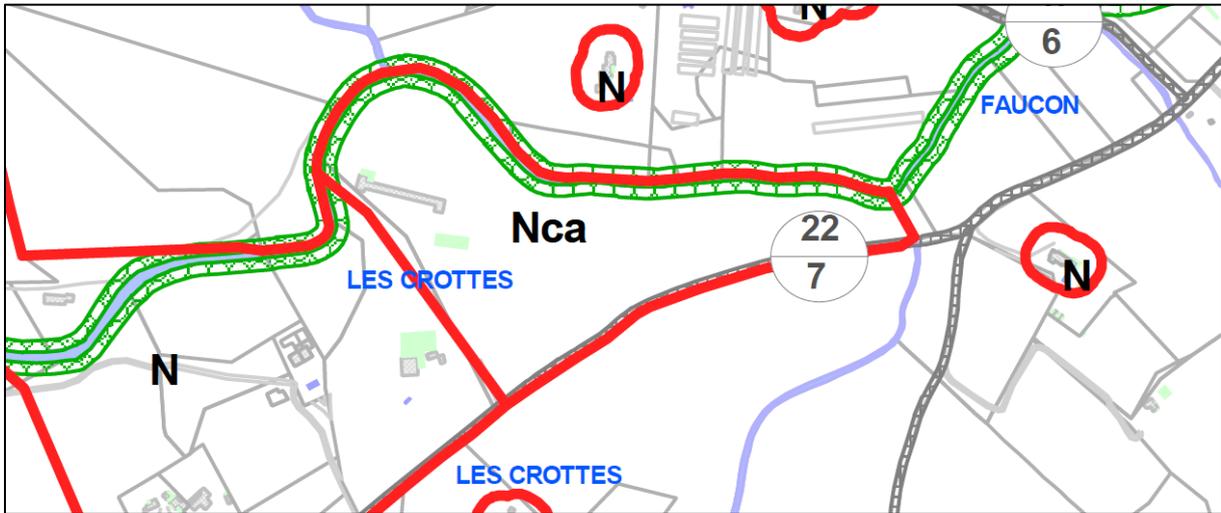
L'activité de caravanage a débuté de manière spontanée il y a près de 50 ans.

A cette époque, le site était classé en zone agricole NC du POS.

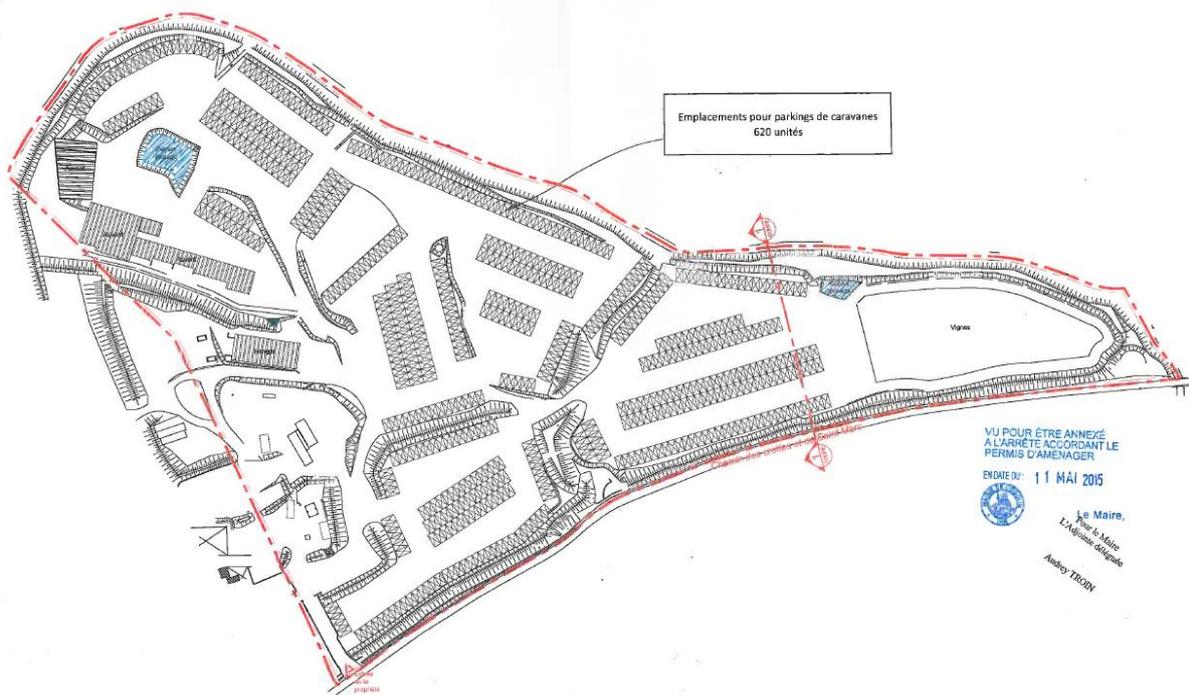


Le 13 mai 2008, le PLU approuvé a reconnu l'activité existante en introduisant un zonage spécifique **Nca**, correspondant « au quartier des Crottes qui correspond à un site de gardiennage de caravanes ».

Dans ce secteur Nca « **sont admis les ouvrages et équipements nécessaires à l'activité de gardiennage de caravanes à l'exclusion des bâtiments** ».



Ce zonage a permis d'obtenir un **Permis d'Aménager n°083 042 14 C0005** le **11 mai 2015** pour « l'aménagement d'une aire de stationnement de caravanes et aménagement des abords ».



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
À L'ARRÊTÉ ACCORDANT LE  
PERMIS D'AMÉNER  
DATE DU: 11 MAI 2015  
Le Maire,  
Nicolas Meire  
L'Adjoint délégué  
André TRUON

Ces documents sont destinés à l'obtention  
des autorisations administratives et ne  
doivent en aucun cas être utilisés pour  
bâtir.

Karim HERNANDEZ

IMPLANTATION CARAVANES - PA

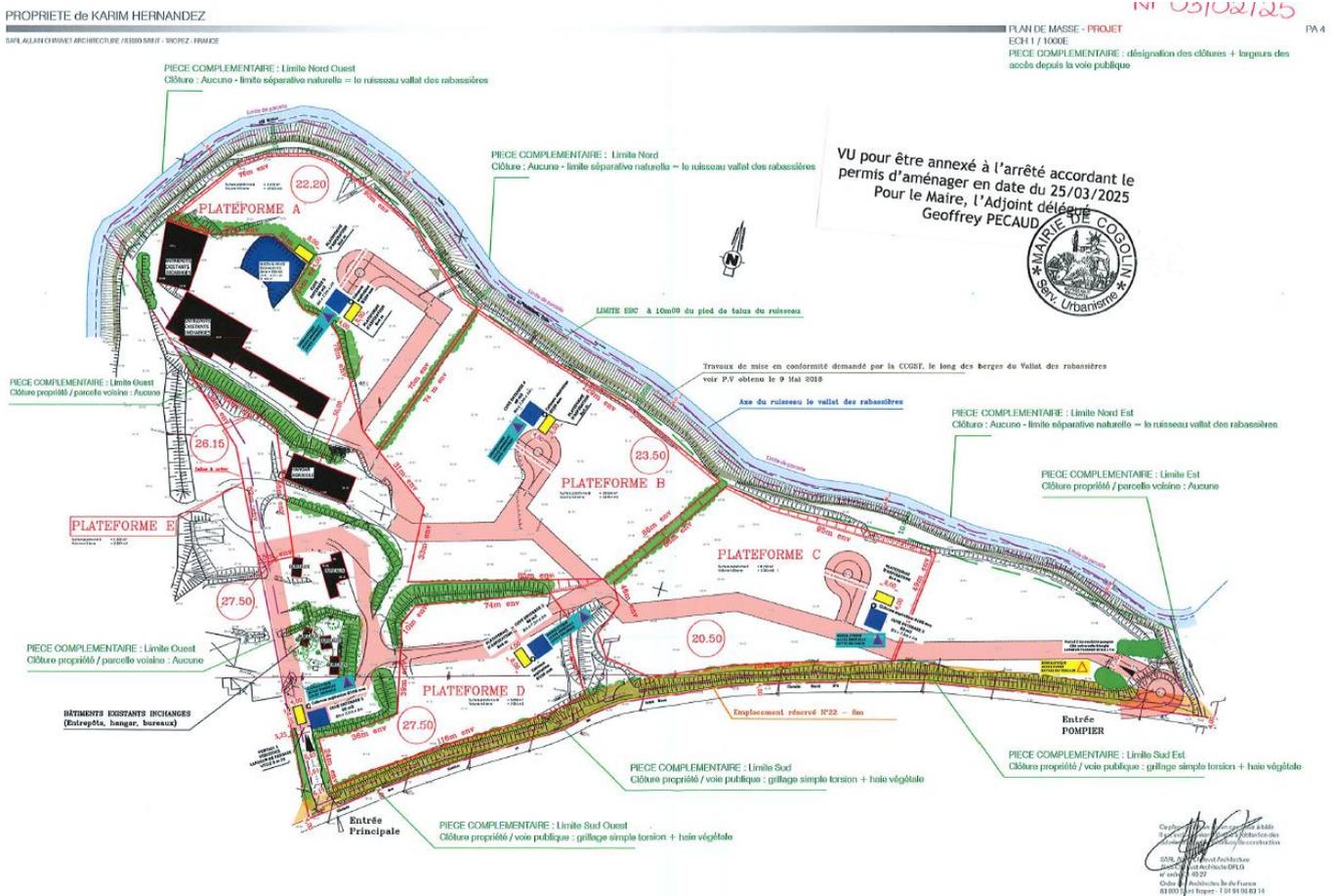
2.2

Echelle : 1/1 250<sup>m</sup>

**Le 25 mars 2025, un Permis d'Aménager n°83 042 24 0002 a été accordé** pour « des travaux d'exhaussement de sol d'une superficie totale de 32 900 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 1,3 m et la mise en conformité des berges du ruisseau « Vallat des Rabassières » ».

Ce dernier PA prévoit notamment les aménagements suivants :

- La réorganisation du site en 5 plateformes pour améliorer la fonctionnalité hydraulique (bassin d'orage de 938 m<sup>3</sup>) et l'exploitation de l'activité de caravanage ;
- Un paysagement du site avec des haies d'arbres mixtes et autres bosquets, notamment le long du chemin des Crottes ;
- La réalisation des travaux des berges du Vallat des Rabassières tels que demandés par la CCGST en 2018 ;
- L'amélioration des accès et cheminements entre les plateformes ;
- Des mesures de défendabilité face au risque incendie avec notamment la création de 4 aires de retournement, l'installation de 5 cuves incendie de 60 m<sup>3</sup> chacune.



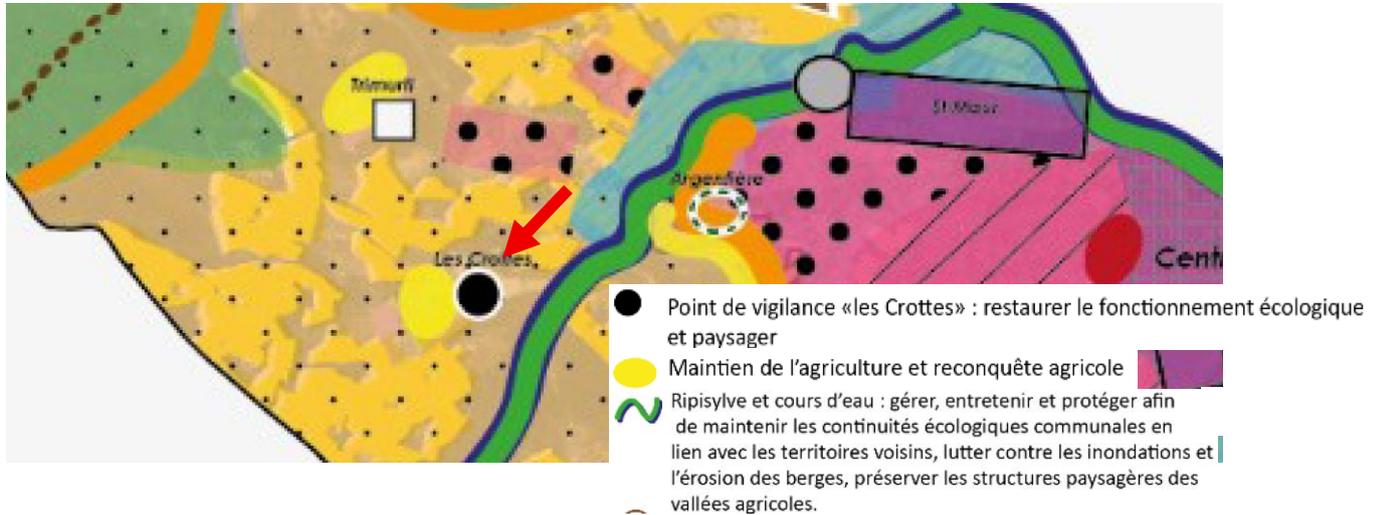
Ce PA n'a pas fait l'objet d'opposition de la part des Services consultés :

- Avis neutre de l'ARS en date du 9 décembre 2024
- Avis neutre du service foncier communal en date du 28 janvier 2025
- Avis neutre de la CDPENAF en date du 3 décembre 2024
- Avis neutre de la CDNPS en date du 09 décembre 2024
- Avis neutre du gestionnaire de voirie communale en date du 14 mars 2025
- Aucun avis formulé par le SDIS
- Aucun avis de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez.

## 2. Projet de PLU arrêté (05/08/2025)

Au PLU en cours de révision, le site est identifié au PADD comme un « point de vigilance « les Crottes » : restaurer le fonctionnement écologique et paysager ».

L'orientation 3.4. « Valoriser les identités touristiques » affiche notamment l'objectif d'encourager la requalification paysagère et environnementale du secteur des Crottes ».

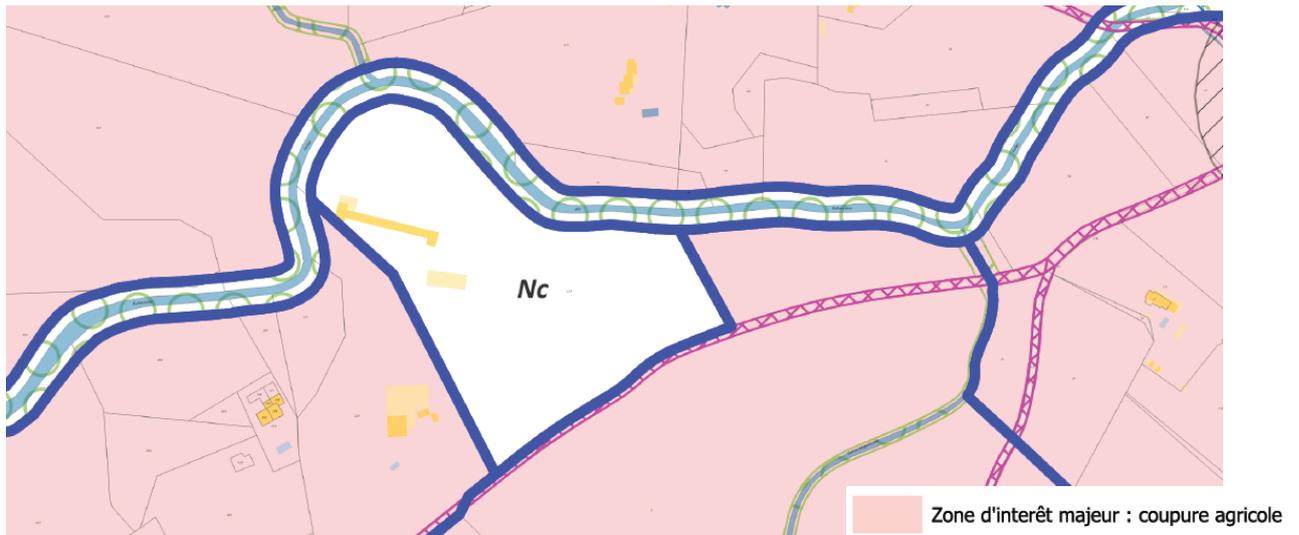


Le projet de PLU classe le site en zones :

- **Naturelle Nc** à l'Ouest, correspondant au « secteur des Crottes dédié au gardiennage des caravanes ».

Le règlement dispose que :

- « **Sont admis les ouvrages et équipements nécessaires à l'activité d'entreposage et gardiennage de caravanes à l'exclusion des bâtiments.**
  - *Les berges seront obligatoirement à renaturer, en conséquence tout stockage sera interdit à moins 10 mètres des berges. »*
- **Agricole Aa** à l'Est, « soumis à un aléa incendie fort ou très fort ».



Il est à noter que le Rapport de Présentation du projet de PLU identifie le site des Crottes comme secteur à enjeux paysagers :

### 3.2.3 Les sites à enjeux paysagers du territoire

#### ▣ Secteurs des crottes

Le site de gardiennage des caravanes (autorisé dans les années 1970, permis d'aménager de 2015 pour aménagement d'une aire de stationnement de caravanes) dans le quartier des Crottes est limité par le Vallat des Rabassières et par le chemin des crottes, axe Ouest-Est qui relie plusieurs hameaux de Cogolin et la plaine agricole à la zone urbaine. Malgré une végétation assez dense en périphérie du site de par les ruisseaux environnants et les contreforts du massif des Maures, celui-ci reste très visible depuis l'axe routier. Le déboisement et les parkings de caravanes rendent celles-ci d'autant plus visibles. Un travail d'intégration de ce site dans son environnement naturel, par l'implantation de poches boisées ou d'alignement d'arbres servant de masque végétal, est à envisager.



Rapport de Présentation page 83

**Les secteurs à enjeux paysagers**

Trois secteurs à enjeux ont été identifiés sur le territoire :

- Les Crottes,
- Le centre de déchets,
- Négresse.

Le PLU révisé classe le secteur des Crottes en zone Nc. Dans cette zone seuls sont admis les ouvrages et équipements nécessaires à l'activité d'entreposage et gardiennage de caravanes à l'exclusion des bâtiments (article A&N 2). La végétalisation du site est imposée, avec des arbres de haute tige (article A&N 18). L'activité de gardiennage de caravanes est toujours autorisée mais dans un secteur plus réduit que celui du PLU1. L'incidence est neutre sur le paysage.

Rapport de Présentation page 290

**L'enjeu écologique et paysager soulevé par le PLU pour ce secteur est de « requalifier ce site anthropisé » et proposer « une requalification complète du secteur accompagnée d'un changement de destination ».**

#### ▣ Secteur « Les Crottes »

Ce secteur de 3 ha, anthropisé, est situé à la confluence du Vallat des Rabassières et du Ruisseau de Sainte. Le site est localisé dans un corridor écologique reliant deux poches du réservoir de biodiversité des Maures (Trame Verte). Ce corridor est constitué de milieux ouverts, agricoles et de parcelles boisées créant une mosaïque d'habitats favorables à de nombreuses espèces dont la Tortue d'Hermann et les chiroptères. Le site n'est pas inclus dans une ZNIEFF et son état dégradé, antérieur à la définition des secteurs de sensibilité pour la Tortue d'Hermann du Plan National d'Actions lui confère une sensibilité modérée à faible. Au contact de ce site anthropisé est identifiée une zone de sensibilité majeure. L'incendie de 2021 n'a pas épargné ce secteur. Les espaces naturels de la zone de sensibilité majeur ont été incendiés ; tout comme les espaces alentour. L'incendie remet en cause la fonctionnalité écologique du site et de ses abords.

Sensibilité Tortue d'Hermann sur le secteur « Les Crottes »



**◆ Enjeu écologique du PLU**

- Requalifier ce site anthropisé.
- Restaurer la Trame Bleue (cours d'eau et ripisylve).
- Renaturer le site et lui retrouver une fonctionnalité écologique.

Les enjeux écologiques sont à coupler avec les enjeux paysagers qui proposent une requalification complète du secteur accompagnée d'un changement de vocation.



Rapport de Présentation page 103

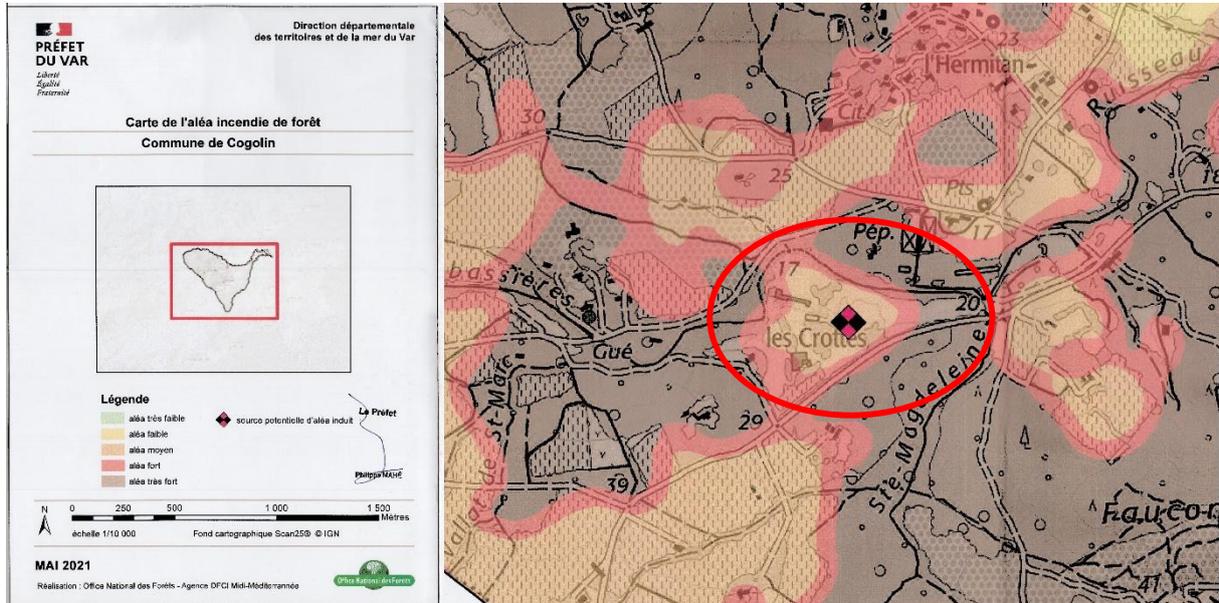
### 3. Risques

#### 3.1. Incendie

Les Services de l'Etat ont transmis un Porter à Connaissance du risque incendie de forêt à la Commune le 18 mars 2024.

Le secteur est situé en aléa moyen à très fort.

Par ailleurs, il est désigné comme « source potentielle d'aléa induit ».



A ce stade, le PAC détermine des recommandations (**#prescriptions**) d'urbanisation par type d'aléa :

Type d'aléa	Recommandations en matière d'urbanisation
<b>Fort à très fort</b>	<p><b><u>Principe général</u> : le développement d'urbanisation future est à proscrire et à rechercher sur des zones de moindre aléa.</b></p> <p><i>Exceptionnellement, des projets, hors projets d'établissement sensible et/ou stratégique<sup>1</sup>, peuvent être étudiés en densification d'une zone urbanisée<sup>2</sup> existante défendable, sous réserve de ne pas augmenter le linéaire à défendre, sans augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens et en ne générant pas de l'aléa induit. La densification doit s'accompagner de l'amélioration de la défendabilité.</i></p> <p><i>Sont également admis (sous réserve qu'ils soient également admis par les règlements d'urbanisme en vigueur) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les bâtiments à usage agricole ou destinés à l'élevage (si ces élevages contribuent à la mise en valeur et à l'aménagement du milieu forestier dans lequel ils se situent et qu'ils s'appuient sur un projet d'aménagement pastoral), à condition qu'ils soient disposés de manière que les surfaces cultivées puissent contribuer à les protéger, qu'ils n'induisent pas la nécessité d'une présence humaine permanente (pas de logement/habitation), ne nécessitant pas de défrichage ;</i></li> <li>• <i>Les extensions de moins de 20m<sup>2</sup> (une fois seulement) sans changement de destination.</i></li> <li>• <i>La réalisation d'une étude de danger pourra être sollicitée et des prescriptions strictes pourront être appliquées.</i></li> </ul>

<sup>1</sup> Dans ce cadre, les ERP de 5ème catégorie sans locaux à sommeil, inférieurs à 20 personnes, de type M, N, S, T, V et W peuvent être autorisés. Leur notice de sécurité devra prévoir les consignes de confinement en cas de feu de forêt subi.

<sup>2</sup> Au sens du 2.2 Enjeux : sont considérées comme zones urbanisées, les zones regroupant les enjeux dits « denses » ou « groupés » comme définis ci-dessus.

Type d'aléa	Recommandations en matière d'urbanisation
<b>Moyen</b>	<p><u>Principe général</u> : <b>constructible dans les zones urbanisées défendables, inconstructibles ailleurs.</b></p> <p>Les principes de densification des zones d'enjeu groupé, le comblement des « dents creuses », la construction en continuité de l'urbanisation existante en limitant le linéaire à défendre, la position par rapport au milieu naturel, devront être respectés. L'urbanisation nouvelle devra être défendable. Les espaces actuellement non urbanisés avec enjeux inscrits dans les documents d'urbanisme à la date de diffusion du présent PAC, seront constructibles avec des prescriptions adaptées. Les espaces non urbanisés et sans enjeux d'urbanisme futur seront inconstructibles. Les exceptions prévues en aléa fort et très fort (bâtiments agricoles et extensions de moins de 20m<sup>2</sup>) s'appliquent également en aléa moyen.</p> <p><u>Cas particuliers</u> :</p> <p><b>Ne sont pas admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et les installations pouvant présenter une aggravation de l'aléa subi par la génération d'un aléa induit (danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs...). Exceptionnellement, les constructions et installations disposant d'une étude des dangers démontrant la prise en compte du risque subi et l'absence d'aggravation du risque induit pourront être autorisées.</li><li>• Les changements de destination d'un bâtiment existant conduisant à l'une des catégories de constructions nouvelles interdites.</li><li>• <b>La création ou l'agrandissement d'un camping, la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs</b> prévu au 1<sup>o</sup> de l'article R. 111-42 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme.</li><li>• <b>Les habitations légères de loisirs, l'habitat insolite.</b></li></ul>
<b>Faible et très faible</b>	<p><u>Principe général</u> : constructible.</p> <p>Des prescriptions pourront être appliquées en aléa faible.</p>

→ En aléa moyen à très élevé, le PAC recommande de ne pas autoriser la création de camping ou PRL en l'état du risque (cf. principe de précaution).

Ceci étant, une étude précise du risque sur le site de projet permettra d'apporter une connaissance plus fine du risque et pourra déterminer les mesures de défendabilité à mettre en œuvre pour le réduire.

Dans le cas où cette étude démontre que le site est défendable, le PAC ne pourrait plus être un motif de refus du projet.

Le CEREMA<sup>3</sup> précise que « seuls les P.P.R. peuvent valablement imposer cette obligation. Le P.L.U. ne peut pas imposer des prescriptions qui n'existent pas dans la loi, et donc à fortiori, le P.A.C. ne peut pas non plus créer cette obligation par la référence au principe de précaution. »

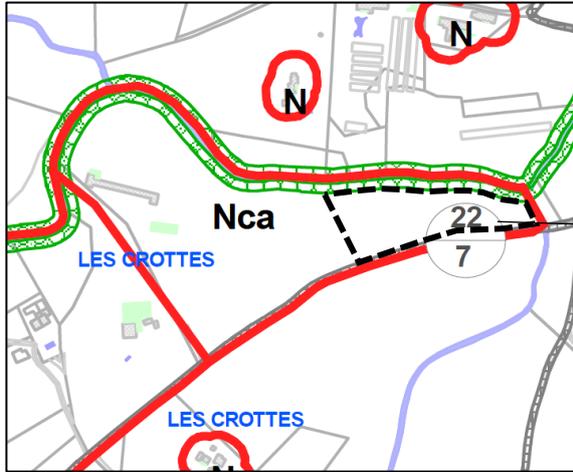
<sup>3</sup> CEREMA - Porter à connaissance sur les risques naturels / Retour d'expériences, étude juridique et recommandations / Août 2015



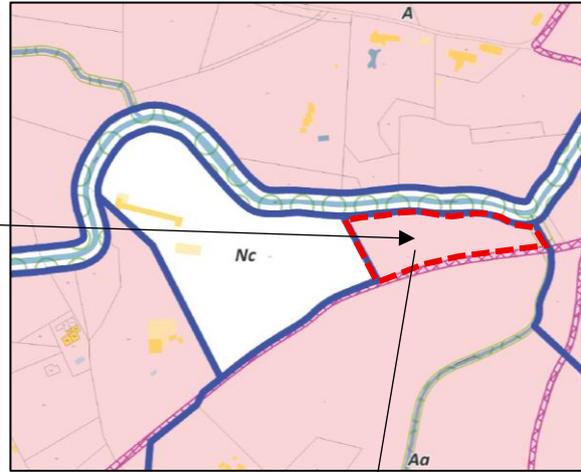
#### 4. Requête au PLU

##### 4.1. Modification du périmètre de la zone Nc

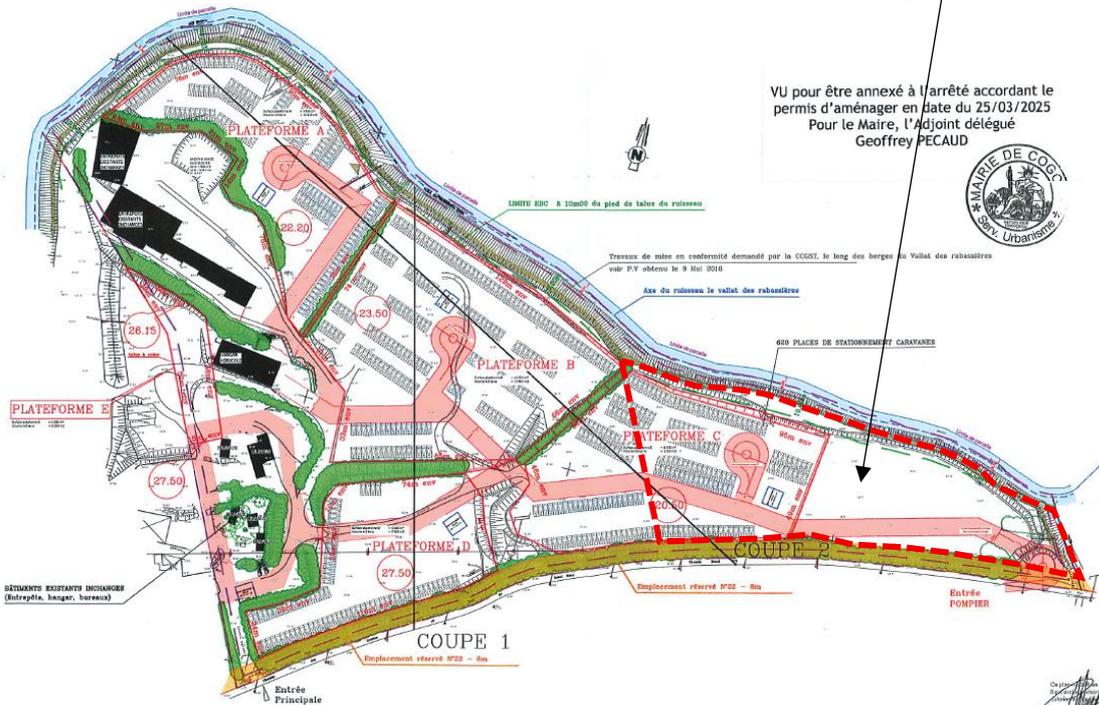
Le PLU en cours de révision a réduit le périmètre de l'ancienne zone Nca de près de 1,15 ha, alors que 2 Permis d'Aménager ont été accordés sur ce secteur à 10 ans d'intervalle.



PLU en vigueur



PLU en cours de révision



VU pour être annexé à l'arrêté accordant le permis d'aménager en date du 25/03/2025  
Pour le Maire, l'Adjoint délégué  
Geoffrey PECAUD



Permis d'Aménager n°83 042 24 0002 accordé le 25 mars 2025

**Il est ainsi demandé de reclasser l'ensemble de la zone Nca du PLU en vigueur en zone Nc pour rester en cohérence avec les autorisations accordées.**

#### **4.2. Activité de PRL**

**Monsieur Hernandez souhaite faire évoluer son activité de caravanage vers une activité de PRL, de type « écolodges ».**

Il s'agira d'une requalification vertueuse du site, qui permettra :

1. De satisfaire l'objectif du PADD visant à « *encourager la requalification paysagère et environnementale du secteur des Crottes* » ;
2. D'améliorer l'insertion paysagère du site en remplaçant le stockage de 620 caravanes par quelques 200 hébergements touristiques de qualité fondus dans une végétation plus dense ;
3. D'améliorer les continuités écologiques du secteur en privilégiant des espèces végétales locales, adaptées au site.

Le moment venu, une étude de défendabilité face au risque feu de forêt sera réalisée. Aussi, ce projet pourrait être associé à une activité agricole pour organiser un coupe-feu et une transition paysagère avec les espaces agricoles alentours (notamment à l'Ouest).

Pour cela, il est nécessaire de faire évoluer le règlement du PLU en cours de révision en autorisant en zone Nc des Crottes :

- **Les aménagements de Parcs Résidentiels de Loisirs ;**
- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du PRL : accueil, sanitaires, bureaux, piscine... ;**
- Les « **logements** » et « **hébergements** » à condition d'être liés et nécessaires à l'activité de PRL (gardiennage, hébergement des saisonniers, logement de fonction...).
- Les **activités de « restauration »** à condition de ne concerner qu'une construction (une seule activité de restauration par PRL).

4 MAISONS  
NON-  
DEPENDUES

CITERNE  
120 m<sup>3</sup>  
En cours pour  
5 maisons

PROJET





## Contribution à la révision du PLU n°1 Cogolin

Cette révision du PLU est inquiétante sur plusieurs points et devrait être remise au débat public afin de corriger ces orientations.

Concernant l'OAP de l'Argentière :

Des parcelles agricoles et/ou naturelles seront urbanisées alors que les sols de Cogolin sont déjà de plus en plus artificialisés, alors que nous devons préserver ces terres. Cette artificialisation a également des conséquences notamment lors d'épisodes de fortes pluies.

Plusieurs de ces parcelles ont été affectées par l'incendie de 2021. Certaines ont fait office de coupe-feu.

L'installation d'équipements publics et sportifs dans cette zone n'est pas compatible avec la prévention des risques. Elle n'est pas compatible non plus avec les objectifs de préservation des terres agricoles, plus que nécessaire sur le territoire cogolinois et dans le Golfe d'une manière générale.

De plus, la construction d'équipements sportifs dans cette zone se fait au détriment d'équipements existants en centre-ville. Il serait plus judicieux de maintenir, et quand c'est nécessaire, rénover, ces équipements existants en centre-ville, accessible notamment aux établissements scolaires, plutôt que d'en construire de nouveaux en périphérie, en zone agricole, plus difficile d'accès pour nos scolaires.

Concernant l'OAP de l'ancien hippodrome :

Bien que la partie ouest soit préservée en zone N, le développement confirmé de l'urbanisation de la zone orientale est inquiétant. Cette urbanisation risque de mettre en danger la préservation de l'ensemble de la zone.

Souvenons-nous que les Marines sont d'anciens marécages et nous ne savons que tristement trop bien que l'eau reprend toujours le dessus. Depuis toujours, ces terrains sont inondés lors de fortes pluies.

La croissante artificialisation des sols amplifie ces phénomènes, l'eau ne pouvant s'infiltrer, elle s'écoule naturellement vers la mer, et donc notamment vers les Marines et l'ancien hippodrome.

Les projets de constructions de logements sur cette zone mettent en danger les populations vis-à-vis du risque inondation.

Adrien Montroig  
Cogolin

**Contribution à l'enquête publique**  
**Révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cogolin**  
**Le 9 janvier 2026**

**Sur le contexte et le calendrier d'élaboration du PLU**

Il apparaît difficile de formuler des observations sur un document aussi structurant que le Plan Local d'Urbanisme à quelques mois seulement du renouvellement municipal de mars 2026.

Le PLU constitue le cadre majeur de l'aménagement du territoire communal pour les dix à quinze prochaines années. Or, son élaboration et sa poursuite interviennent dans un contexte institutionnel profondément bouleversé et à l'approche imminente d'un renouvellement démocratique.

Dans ce contexte, il est permis de s'interroger sur l'opportunité d'aboutir à l'approbation d'un nouveau PLU sans attendre que la future municipalité, issue du suffrage universel, puisse s'en saisir pleinement. Cette situation fait peser un risque réel de perte d'efficacité administrative et financière, dans la mesure où il est d'ores et déjà largement admis que le document fera l'objet d'une nouvelle révision à très court terme.

**Sur les objectifs généraux du projet de PLU**

Le projet de PLU affiche une volonté claire de changement de cap en matière d'urbanisation ; réduction de la consommation foncière, stabilisation du périmètre urbain, protection accrue des espaces naturels et agricoles, meilleure prise en compte des risques...

Ces orientations apparaissent légitimes et vont globalement dans le bon sens au regard de l'évolution récente de la commune. Elles répondent à une attente forte de la population de voir l'aménagement du territoire communal mieux maîtrisé et plus qualitatif.

Toutefois, un PLU n'est pas un document de posture ou d'intention : il doit traduire ces objectifs de manière concrète, cohérente et pleinement opérante dans ses règles et ses choix d'aménagement.

Afin de rester volontairement synthétique, les présentes observations portent sur les principaux points et grands enjeux de cette procédure.

## **Sur le projet de pôle sportif à l'Argentière**

Le projet de création d'un pôle sportif à l'extérieur du centre-ville, sur le secteur de l'Argentière, suscite une opposition forte et durable d'une grande partie de la population, comme en témoignent de nombreuses contributions citoyennes.

Au-delà de cette opposition largement partagée, ce projet pose de lourdes difficultés de fond :

- Il remet en cause l'identité même de Cogolin, historiquement organisée autour d'équipements sportifs accessibles en cœur de ville.
- Il soulève des interrogations majeures sur sa soutenabilité financière, tant en investissement qu'en fonctionnement, notamment au regard des infrastructures d'accès et de stationnement à créer.
- Il générerait des coûts supplémentaires importants pour les déplacements scolaires, les écoles de la commune étant situées en centre-ville.
- Il apparaît en contradiction avec les objectifs environnementaux affichés, en induisant des flux quotidiens supplémentaires de véhicules et de transports collectifs.

Dans ce contexte, il semblerait plus cohérent de privilégier la rénovation, la modernisation et l'optimisation des équipements sportifs existants, plutôt que leur déplacement hors du tissu urbain.

## **Sur le site du Yotel**

Le site du Yotel constitue l'un des derniers grands espaces naturels et paysagers du littoral communal. Son urbanisation massive, notamment sous forme de grands ensembles immobiliers en front de mer, apparaît incompatible avec la préservation de ce patrimoine exceptionnel.

L'existence actuelle d'un établissement d'hébergement de plein air montre qu'un usage touristique maîtrisé peut être compatible avec la protection du site. Plutôt que la cession du foncier communal pour des programmes de logements fortement consommateurs d'espace, il conviendrait d'envisager des formes de valorisation plus respectueuses, permettant à la commune de conserver la maîtrise foncière et paysagère du site.

Des aménagements limités et compatibles avec l'environnement, à vocation économique ou de formation (autour de la filière du nautisme par exemple), pourraient être étudiés, à condition de préserver strictement le caractère naturel et paysager de cet espace.

De plus, ce secteur est situé le long de la RD98, dite route du littoral du le Golfe de Saint-Tropez, qui fait l'objet d'un encombrement routier critique et qui serait largement aggravé par la création de nombreux logements.

### **Sur la protection des zones d'habitat diffus et la destination des logements**

Le projet de PLU manifeste une volonté de mieux encadrer les formes urbaines et de protéger les quartiers d'habitat diffus, ce qui constitue une avancée notable.

Toutefois, cette protection repose essentiellement sur des critères de forme (hauteur, emprise, densité), sans aborder suffisamment la question fondamentale de la destination des logements.

Or, la préservation des quartiers résidentiels ne peut être assurée uniquement par des règles morphologiques. Elle suppose également de garantir leur vocation d'habitat à l'année, en particulier pour les familles et les actifs du territoire.

À ce titre, il est regrettable que le projet de PLU n'ait pas pleinement mobilisé les outils aujourd'hui disponibles, notamment ceux issus de la loi dite « Le Meur », permettant d'instaurer des servitudes de résidence principale ou des encadrements spécifiques dans les secteurs sensibles.

### **Sur l'agriculture et la reconquête agricole**

La création d'une Zone Agricole Protégée à l'échelle communale constitue une avancée majeure pour la préservation des terres agricoles et pour la reconquête du potentiel agricole du territoire. Les orientations retenues par le projet de PLU, notamment en matière de remise en culture des friches et de protection durable des espaces agricoles, vont clairement dans le bon sens et répondent aux attentes exprimées par le monde agricole.

D'autant plus qu'une politique agricole structurée et exigeante constitue également un levier essentiel de protection du territoire, notamment face au risque incendie, par le développement de coupures agricoles entretenues et de paysages ouverts contribuant à la défendabilité des massifs.

Pour autant, la réussite de cette ambition reposera largement sur les conditions de sa mise en œuvre. Il conviendra d'être particulièrement attentif à ce que les démarches de reconquête agricole correspondent à des usages effectifs et pérennes, et ne se limitent pas à des occupations symboliques ou à des détournements d'usage sans véritable activité productive.

Enfin, dans un contexte de dérèglement climatique affectant déjà fortement les conditions de production agricole, notamment viticole, il pourrait également être

opportun que le PLU intègre des orientations permettant d'anticiper l'adaptation des pratiques agricoles, en particulier sur la question de la ressource en eau, de l'irrigation raisonnée et des solutions alternatives telles que l'eau brute ou la réutilisation des eaux usées traitées, en lien avec les acteurs compétents.

### **Sur le développement des activités économiques**

Le projet de PLU apparaît très centré sur les enjeux résidentiels et environnementaux, mais traite de manière insuffisante la question du développement des activités économiques locales (en dehors du développement commercial au cœur du « triangle urbain »). Il en est simplement le grand oublié alors même que c'est un marqueur fort de l'identité cogolinoise.

En effet ; la commune est confrontée à une pénurie croissante de foncier et de locaux adaptés pour les artisans et petites entreprises, notamment dans les secteurs du bâtiment, des espaces verts et des services de proximité.

L'absence de réflexion stratégique sur l'évolution et l'optimisation des zones d'activités existantes fragilise le maintien et le développement d'un tissu économique local pourtant indispensable à l'équilibre de la commune.

### **Sur les risques naturels et les infrastructures**

L'intégration renforcée des risques naturels, notamment les risques incendie et inondation, constitue une avancée nécessaire et bienvenue du projet de PLU. La prise en compte des cartographies de l'État est indispensable pour protéger l'existant et éviter de nouveaux développements dans des secteurs exposés.

Cette approche appelle toutefois une vigilance constante et une lecture fine des enjeux, en lien étroit avec les politiques agricoles et d'aménagement, afin d'améliorer durablement la défendabilité du territoire.

De manière plus générale, la maîtrise de l'urbanisation doit également être pensée au regard des capacités réelles des infrastructures et des réseaux (eau potable, assainissement, voirie, déchets...), afin de garantir un développement soutenable sur le long terme.

### **Pierre-Yves Tierce**

Candidat tête de liste « Un Cap pour Cogolin » à l'élection municipale 2026



83310 Cogolin

## ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COGOLIN

### Observations liées au nouveau zonage et aux nouvelles réglementations concernant les parcelles AX139 et AX293

A l'attention de M. CARMAGNOLLE  
Président de la Commission d'Enquête

Depuis 2014, nous demandons, ma sœur et moi, copropriétaires sur Cogolin des deux parcelles contiguës AX139 et AX293, qu'une partie **de la parcelle AX293 soit ouverte à l'urbanisation** (courriers avec AR du 22 novembre 2014, 17 octobre 2016, 16 septembre 2020, 15 novembre 2022, 6 décembre 2023, et rendez-vous en mairie le 21 octobre 2020); et que la parcelle AX139 soit déclassée de sa zone agricole, et retrouve son état d'origine dans un secteur déjà urbanisé depuis de nombreuses années. Le service urbanisme n'a jamais notifié de refus ni de réserves aux courriers envoyés en LRAR (2020, 2022 et 2023).

Or, le projet de révision n°1 du PLU qui nous est présenté remet en cause notre souhait de voir cette terre d'ancrage familial très fort ouverte à l'urbanisation : en effet, la bande coupe-feu relative au risque incendie transmise par la Préfecture passe sur la quasi-totalité de la parcelle AX293. Si la prise en compte de ce risque est légitime, son application dans ce secteur questionne quant à la cohérence globale de notre projet de construction.

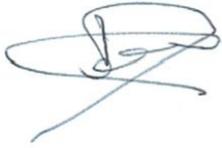
D'autant que nous découvrons une nouvelle situation qui compromet fortement notre projet familial. En effet, le règlement de la zone Ubd à laquelle la parcelle AX139 est maintenant rattachée dans le nouveau PLU stipule dans son article Ub2 que « les nouvelles constructions à destination d'habitation (logement ou hébergement) sont interdites », et que « seule l'extension de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée, en une fois, à compter de l'approbation de la révision du PLU ». Si la zone Ub a pour « vocation d'accueillir des constructions à destination d'habitat, mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services publics », le nouveau zonage Ubd impose des règles très restrictives, interdisant les nouvelles constructions, et limitant fortement les possibilités d'adaptation, de rénovation ou d'évolution du bâti existant, alors même que ce secteur n'est pas directement en première ligne face aux espaces agricoles et aux risques d'incendie. La combinaison du nouveau zonage Ubd et des prescriptions issues du Porter A Connaissance conduit ainsi à une superposition de contraintes qui pèse sur une parcelle déjà construite, sans distinction ni proportion : notre parcelle AX139 a une superficie de 5093 m<sup>2</sup> avec une maison de 72 m<sup>2</sup> !

Connaissant notre projet et constatant l'anomalie de classement en zone agricole de la parcelle AX139, qui a toujours été résidentielle et qui, autrefois, était classée constructible, Monsieur Geoffrey PECAUD, adjoint délégué à l'urbanisme et à la gestion domaniale, avait lui-même suggéré lors de notre rendez-vous du 21 octobre 2020 que la parcelle AX139 soit intégrée à la tache urbaine et à la zone d'extension résidentielle à densité moyenne (anciennement UEa). Ce qui nous surprend aujourd'hui est qu'il n'a jamais été question d'une réglementation aussi limitative et contraignante.

**Pour la cohérence de notre projet**, bien connu des services de la municipalité, nous souhaitons **l'application aux parcelles concernées d'une catégorie de zonage qui nous permette de réaliser notre projet familial**. Nous espérons être entendus dans notre demande légitime.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à cette observation et restons attentif à la suite donnée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Emmanuel BERGON  
Isabelle DUMAZERT

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

# REPONSES AUX AVIS DES PPA :

Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, pourra être approuvé par le conseil municipal.

Il est rappelé la bonne participation des Personnes Publiques Associées (PPA) à la révision du PLU de Cogolin. La collaboration durant l'élaboration du PLU fut fructueuse lors des nombreuses réunions de travail. La prise en compte des contributions écrites des PPA, transmises suites à l'arrêt du PLU, serait la garantie d'un document finalisé et de grande qualité.

## 1. Réponse à l'avis de l'Etat

Le Préfet souligne « l'importance du travail réalisé dans le cadre de la révision du PLU ». Il invite la Commune à poursuivre et à améliorer le PLU en apportant des compléments. Ceux-ci sont repris ci-dessous :

Sur le sujet de la consommation des Espaces Naturels Agricoles Forestiers (ENAF) : le Préfet souligne la réduction de la superficie de l'enveloppe urbaine (passant de 500 ha à 390ha), et estime que l'article L101.2 du CU est respecté. Le projet de renaturation est également souligné. Le préfet rappelle que les objectifs de consommation prévus par le PLU répondent à la loi Climat et Résilience. Ceux-ci ont déjà été entamés puisque le décompte commence dès 2021. Ainsi, une fois le PLU approuvé, le rythme de consommation devra se poursuivre s'assurant qu'il répond bien aux objectifs nationaux traduits dans le PLU : le suivi de l'artificialisation des sols devra être effectué.

- **Réponse : nous en prenons bonne note. Le nouveau PLU2 facilitera en effet la réduction du rythme d'artificialisation grâce à l'instauration de nouvelles règles telles que le « coefficient de jardin » aux articles 17 du règlement (DC17, Ub17, etc.), ou encore la « trame verte » dessinée aux plans de zonage, qui freineront l'artificialisation. Nous précisons que la commune devra effectuer un bilan de son artificialisation dans 3 ans (le rapport triennal de l'artificialisation des sols) comme le prévoit le code de l'urbanisme.**

Sur le sujet de l'habitat et des logements : le Préfet souligne que le règlement du PLU fixe bien des règles de production de logements sociaux et que le PLU identifie également deux secteurs de mixité sociale : cette initiative permet d'anticiper les futures obligations de la Commune en matière de production de logements sociaux. Concernant la production globale de logements, le Préfet demande que le chapitre 2.4.3 du rapport de présentation soit complété en précisant le nombre de logements en résidence principale produits entre 2020 et 2025 : le PLH avait prévu que Cogolin produise 632 logements sur cette période. L'INSEE ne fournit pas la donnée.

- **Réponse : 1846 logements collectifs ont été accordés sur 6 ans entre 2020 et 2025 (les 300 logements du Yotel sont compris dans ce calcul) : les prévisions du PLH ont donc été largement dépassées. Le PLU2 a pour objectif de limiter cette production de logements en délimitant des zones de densité régressive au sein du triangle urbain. Le document complété sera le rapport de présentation.**

Sur le sujet de l'habitat et des logements : le Préfet demande d'intégrer le projet de l'Hippodrome prévu pour accueillir environ 300 logements. Il questionne à ce titre la zone 2AUa de Mistral, zone qui ne lui semble pas justifiée notamment parce que l'Hippodrome répond à l'objectif de production de logements. Le Préfet demande à la commune de réétudier le classement de Mistral.

- **Réponse : Le permis du Yotel a été déposé le 23/12/2022. Le permis a été instruit et accordé le 1/09/2023. Il ne fait donc pas partie des permis futurs, autorisés par le PLU2, mais bien des permis déjà déposés sous l'égide du PLU1. En outre, il est situé sur un espace déjà artificialisé, classé en zone U dans le PLU1 et donc également dans le PLU2. Il n'engendre donc pas de consommation d'espace. Nous rappelons que le PLU2 réduit la zone constructible de l'Hippodrome afin de protéger l'environnement boisé présent sur le littoral. Le SCOT insiste d'ailleurs sur la partie occidentale de l'hippodrome qui doit rester naturelle.**
- **Pour répondre favorablement au Préfet, la zone Mistral classée 2AU depuis le PLU1, pourrait être supprimée et reclassée en zone A.**

Sur le sujet de la loi littoral : le Préfet indique que le PLU a instauré des « coupures d'urbanisation », zones tampon inconstructibles, en application de la loi littoral, alors que le SCOT n'en identifiait pas : le Préfet souligne cet effort. Le Préfet rappelle que la commune a été auditionnée le 19 juin 2025 en commission des sites (CDNPS) : cette dernière a émis un avis. Le préfet précise que La Giscle doit faire l'objet de travaux de curage et se demande si le zonage Nco est donc compatible.

- ▶ **Réponse : Suite à l'audition le 19 juin 2025, la Commune avait déjà pris en compte certaines remarques orales de la CDNPS. Le courrier, reçu par la suite, liste plusieurs EBC à modifier. Nous proposons une réponse à l'avis de la CDNPS (voir chapitre 12 du présent document) . Enfin, nous pouvons rassurer les services de l'Etat en rappelant qu'en zone Nco les travaux publics sont autorisés, tels que le curage, puisque ces travaux font l'objet d'expertises écologiques.**

Sur le sujet du domaine public maritime : le Préfet demande à ce que les destinations des nouvelles constructions en zone Upc (article Up1 du règlement) ne soient autorisées que pour « *les constructions participant à l'économie ou à la sécurité des activités portuaires* ». Le Préfet demande également de compléter la règle de la zone N bordant le littoral.

- ▶ **Réponse : l'article Up1 du règlement pourra être complété en précisant à nouveau ce qui est autorisé en Upc. Rappelons qu'en zone Upc les Marines accueillent des logements et de l'activité de restauration, en sus des activités maritimes. Les destinations actuelles (exemple : logements, restauration) resteraient autorisées au sein des constructions existantes. Nous précisons que l'article A&N2 prévoit déjà un alinéa sur la « zone N bordant le littoral » (page 83 du règlement) : cet alinéa pourra être complété en y ajoutant le terme « *seuls sont autorisés* » afin de bien cibler les destinations. En outre, l'hélisurface pourra être supprimée de l'article A&N2 mais conservée en zone Up, en précisant « sur la digue ».**

Sur le sujet de la biodiversité : Le Préfet souligne la prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans le PLU. Il demande d'apporter des compléments au rapport de présentation.

- ▶ **Réponse : le rapport de présentation (chapitre 3.4.3 « fonctionnement écologique global du territoire ») illustre déjà le fonctionnement écologique de Cogolin en matérialisant les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques et les problématiques : pour prendre en compte l'avis du Préfet, cette cartographie pourra être complétée par un paragraphe d'analyse, explicitant les continuités existantes et les ruptures écologiques constatées.**

Sur le sujet de la biodiversité : Le Préfet propose de compléter les indicateurs de suivi figurant dans le rapport de présentation, au chapitre 11.2 (tableau).

- ▶ **Réponse : le rapport de présentation (chapitre 11.2) pourra être complété par l'ajout d'indicateurs dans le tableau qui comportait déjà une vingtaine d'indicateurs. A noter que ce tableau devra être également complété, à la demande de la MRAE, par l'ajout d'une colonne supplémentaire qui sera intitulée : « valeur cible ».**

Sur le sujet de la prise en compte du risque incendie feux de forêt : Le Préfet propose que le PLU complète la prise en compte du « PAC incendie ». il cible plusieurs secteurs :

1. L'Argentière : Le Préfet rappelle que la défendabilité et la limitation en 5me catégorie des futurs ERP (établissements recevant du public) sont à imposer.

- ▶ **Réponse : le règlement pourrait être complété à l'article DC2, en indiquant qu'en zones d'aléa fort et très fort les ERP doivent correspondre au niveau 5eme catégorie. Ainsi, cette règle serait applicable à l'ensemble du territoire concerné par cet aléa.**

2. Quartier Grenouille : Le Préfet demande que la zone Ubc du quartier Grenouille soit réduite.

- ▶ **Réponse : Ce zonage est classé U depuis le PLU1. Pour répondre aux arguments, nous rappelons que les nouvelles règles du PLU2 assureront une défendabilité face au risque, bien plus rigoureuse que ne l'imposait le PLU1. Voir à ce sujet l'avis du SDIS sur le PLU.**

3. Quartier Rayol : Le Préfet demande que la zone Ubd du quartier Rayol soit réduite.

- ▶ **Réponse : nous rappelons que la zone Ubd du Rayol dispose d'un règlement spécifique où seules les extensions des habitations existantes sont autorisées (20m<sup>2</sup>) conformément au PAC incendie. Les parcelles non bâties sont donc non constructibles. Le PLU2 respecte le PAC.**

4. Zone d'activité de Valensole : Le Préfet demande que la zone Ue de Valensole préserve le boisement situé à l'Est de la zone.
- ▶ **Réponse : le PLU2 a positionné un ER34 situé à l'Est de la zone « Ue » de Valensole. Cet ER est dédié à l'implantation des bâtiments techniques communaux et des entrepôts. L'ER signifie « volonté d'acquisition » et non pas « urbanisation sur la totalité de l'emprise ». Les boisements ne remettent pas en cause le projet de bâtis techniques, les boisements seront protégés et camoufleront les futurs bâtiments. Ce point pourra être précisé dans la liste des ER (PGR) et une identification au titre du L151-19 du CU pourrait être ajoutée au règlement graphique (zonage).**
5. STECAL de Trimurti (zone Nstb) : Le Préfet demande que l'extension du restaurant soit limitée à 20m<sup>2</sup> et non à 20%.
- ▶ **Réponse : le règlement pourra être modifié à l'article « STECAL5 » pour autoriser une extension de 20m<sup>2</sup> au restaurant au lieu de 20%.**
6. Zones agricoles et naturelles : Le Préfet demande de revoir l'autorisation des campings à la ferme en zone A, de limiter l'extension des habitations à 20m<sup>2</sup> (au lieu de 30m<sup>2</sup>), et d'interdire les habitations des agriculteurs dans certaines zones.
- ▶ **Réponse : nous rappelons que la zone agricole comporte un zonage « Aa » qui interdit les campings dans les zones d'aléa fort et très fort. En revanche le zonage « A » autorise le camping à la ferme (de façon très limitée : voir la règle écrite à l'article A&N3), la zone A reste peu soumise « aux aléas subis ». Concernant l'extension des habitations et les habitations des agriculteurs : la règle a été validée lors de l'audition en CDPENAF le 28 octobre 2025. Nous proposons de ne pas modifier le zonage et le règlement.**

Sur le sujet de la prise en compte des risques de mouvements de terrains :

- ▶ **Réponse : le PLU prend bien en compte l'ensemble de ces risques : les PAC sont tous intégrés dans les annexes au règlement. Les OAP trame verte et bleue n'ont pas de lien direct avec les retraits gonflements des argiles ou le risque sismiques : les PAC sont donc intégrés aux annexes au règlement et non pas dans les OAP. En outre, les PAC concernent TOUTE la commune et non quelques secteurs. Nous proposons de conserver l'intégration des PAC en annexe du règlement.**

Sur le sujet de la prise en compte du risque minier :

- ▶ **Réponse : les périmètres miniers figurent bien au PLU (Annexes générales du PLU, pièce n°5 : chapitre 3.3) comme le demande le code de l'urbanisme. Ce chapitre comporte l'arrêté préfectoral ainsi que l'étude portée à connaissance avec les cartographies associées. Nous proposons de conserver l'intégration de l'étude des périmètres miniers dans les annexes du PLU.**

Sur le sujet de la prise en compte du risque inondation et submersion :

- ▶ **Réponse : PLU prend bien en compte le risque submersion marine (le PAC est bien intégré dans les annexes au règlement et il est mentionné dans les articles règlementaires des zones concernées : article DG26 et UP2). En outre, la MRAE a indiqué qu'elle n'avait pas d'observations à formuler sur la prise en compte de ce risque par le PLU.**

## 2. Réponse à l'avis de l'ARS

L'ARS souligne que l'évaluation environnementale est bien incluse dans le rapport de présentation et que les périmètres de protection des captages de la nappe Giscle et Môle (DUP de 2014) sont bien reprises dans la liste des SUP et sur la carte des SUP.

L'ARS mentionne que le règlement du PLU, aux articles DC26 et DC27 traite bien des eaux pluviales et donne des préconisations relatives aux moustiques dans les eaux stagnantes. L'ARS demande toutefois que ces articles soient complétés par une réglementation spécifique aux toitures terrasses ou terrasses à plots qui constituent aux aussi des gîtes larvaires. L'ARS fournit une liste de site internet utile pour cette réglementation.

- ▶ **Réponse : le règlement (article DC11 en ce sens) pourra être complété en précisant que les toitures terrasses devront présenter une pente suffisante pour éviter la stagnation de l'eau et la prolifération des moustiques liée.**

L'ARS mentionne que les OAP thématiques Trames verte et bleue précisent les plantes locales à favoriser : l'ARS demande à ce que les espèces allergisantes soit citées pour être évitées.

- ▶ **Réponse : le chapitre 4.8 des QAP pourra être complété par la phrase suivante : « Rappel : les plantes allergisantes sont à éviter. Le site du ministère de la santé et de la prévention <https://plantes-risque.info/> peut utilement être consulté ».**

L'ARS souligne que le PLU prend bien en compte la thématique des îlots de chaleur urbains au travers de plusieurs orientations, notamment l'OAP relative à la trame verte et bleue.

L'ARS souligne que le PLU prend bien en compte le risque Radon : le risque est développé en annexe du règlement du PLU.

L'ARS souligne que le PLU identifie bien les zones où s'appliquent les marges de recul pour limiter les nuisances sonores.

L'ARS demande que la modélisation Atmo sud qui caractérise l'exposition des habitations à la pollution soit insérée dans le diagnostic environnemental. Cette carte cible particulièrement les routes départementales 98, 98A et 559 (route de la Môle, Route de La Foux...).

- ▶ **Réponse : le PLU impose à juste titre un recul minimal de 35 m pour les habitations le long de ces voies (article DC6 du règlement). Pour les voies urbaines, incluses dans le triangle urbain, le recul est de 5 m. La carte ATMO Sud pourra être insérée dans le rapport de présentation (chapitre 3.6.5).**

L'ARS souligne les ressources en eau disponibles semblent être suffisantes pour faire face au besoin de développement de la commune même en période estivale.

L'avis de l'ARS est « favorable au projet de révision du PLU ».

### 3. Réponse à l'avis de l'ONF

L'ONF précise que le projet de PLU n'appelle pas d'observation de sa part puisque qu'aucune forêt relevant du régime forestier n'est située sur le territoire de la commune de Cogolin.

### 4. Réponse à l'avis de l'académie de Nice

L'académie de Nice (direction des services départementaux de l'éducation nationale du Var) ne formule pas de remarque particulière sur le PLU. L'avis souligne toutefois que « le projet de pôle sportif est intéressant du point de vue écologique et environnemental dans une optique de développement durable » mais que la question des déplacements des écoliers doit être posée : un déplacement en bus sera à envisager.

- ▶ **Réponse : cette solution a été évoquée lors de la dernière réunion publique.**

### 5. Réponse à l'avis de la direction générale de l'aviation civile

La DGAC souligne que le PLU fait bien référence aux servitudes T5 et T7.

### 6. Réponse à l'avis de RTE

RTE souligne que les ouvrages électriques (servitudes I4) sont bien représentés sur les plans des servitudes. En revanche, le niveau de tension des servitudes I4 et l'adresse de Groupe Maintenance Réseaux doivent être précisés.

- ▶ **Réponse : dans les Annexes Générales (document n°5 du PLU) le chapitre 1.1.5 (servitude I4) pourra être complété avec l'adresse du groupe et le niveau de tension.**

RTE rappelle que les ouvrages de RTE constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et entrent au sein de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

- ▶ **Réponse : Le PLU en tient bien compte et le précise déjà à l'article DC2 du règlement. Le règlement du PLU autorise aussi les exhaussements et affouillements liés, et les affranchis des règles de hauteur (DC10) et de recul (DC6) comme demandé par RTE.**

RTE demande à ce qu'une bande de 20 m de part et d'autre de quatre lignes électriques ne soit pas couverte d'EBC.

- **Réponse : Une vérification a été effectuée en superposant les lignes électriques et les plans de zonage sur lesquels figurent les EBC : les bandes de 20 m de part et d'autre seront préservées d'EBC.**

## 7. Réponse à l'avis d'ENEDIS

ENEDIS rappelle que ses ouvrages constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et entrent au sein de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

- **Réponse : Le PLU en tient bien compte et le précise déjà à l'article DC2 du règlement. Le règlement du PLU autorise les exhaussements et affouillements liés, et les affranchit des règles de hauteur (DC10), de recul (DC6) et de coefficient de jardin (DC17) comme demandé par ENEDIS.**

## 8. Réponse à l'avis de NATRAN

NATRAN n'a pas d'observation à formuler sur le PLU puisque le territoire de Cogolin n'est pas concerné par un ouvrage de transport de gaz haute pression exploité par NATRAN.

## 9. Réponse à l'avis de DDSIS

Au sujet de l'aléa feux de forêt : Le SDIS souligne que la commune n'est pas concernée par une servitude opposable de PPRIF. Le Préfet a communiqué à la Commune une cartographie de l'aléa incendie de forêt (Porter à Connaissance : PAC).

Le SDIS souligne que le PLU a bien inséré l'arrêté préfectoral des OLD en annexe, ainsi que celui du RDDECI.

Le SDIS souligne que la prise en compte de l'aléa incendie est bien pris en compte dans le PADD.

Le SDIS souligne que la notion de défendabilité y est bien évoquée, que des zones de réduction de la masse de combustible sont bien identifiées en limite de l'enveloppe urbaine, et que le zonage et le règlement prennent bien en compte les zones situées en aléa fort à très fort avec des dispositions spécifiques (zones Ubd, Na, Aa et Nstb).

Au sujet de l'aléa inondation : Le SDIS souligne que la commune est concernée par une servitude opposable de PPRI ainsi que par l'aléa submersion marine « qui a bien été intégré dans les documents du PLU », on le retrouve en effet dans les annexes du règlement. Le PADD a également bien pris en compte l'aléa ruissellement pluvial.

Au sujet de la défendabilité vis-à-vis de l'aléa incendie de forêt : cette notion apparait « clairement dans les documents du PLU, des spécifications s'appliquent aux zones soumises à l'aléa fort à très fort incendie ».

Au sujet de la DECI : Le PLU a bien fait figurer l'arrêté RDDECI dans ses annexes réglementaires. L'article DC27 doit toutefois être corrigé.

- **Réponse : l'article DC27 « citernes et réserves incendie » du règlement pourra être être modifié : le 3eme alinéa devrait mentionner « réserve incendie » et non pas de « citerne incendie ».**

La DECI est bien évoquée dans le règlement du PLU. L'article DG21 pourrait être amélioré en étant complété.

- **Réponse : l'article DG21 du règlement pourra être complété par un paragraphe supplémentaire « défense extérieure contre l'incendie » en précisant qu'en application de l'article R111-2 du CU pour chaque demande d'autorisation d'urbanisme les grilles de couverture du RDDECI devront être prises en compte. Il pourra être également précisé que la DECI a vocation à protéger tout type de construction et pas seulement les massifs forestiers ; et que les réserves incendies privées sont préconisées en dernier recours (les PEI restent prioritaires).**

Au sujet de la desserte et des accès : le SDIS souligne que la distinction entre la desserte et l'accès aux constructions est clairement inscrite dans le règlement du PLU. La défendabilité et la méthodologie du PAC figurent également des les annexes du règlement.

Au sujet des OAP thématiques incendie : le SDIS souligne la réalisation de cette OAP. Il demande à ce que quelques corrections soient effectuées : l'écriture du premier paragraphe 3.1, et la longueur des voies.

- **Réponse : les OAP pourront simplifier le premier paragraphe en le rédigeant ainsi : « la défense incendie devra être assurée par un PEI (point d'eau incendie) à proximité de la construction conformément au RDDECI » et p.34 il sera précisé qu'il s'agit des « voies de plus de 50 mètres qui doivent comporter des aires de retournement » (et non plus de 60 mètres).**

Au sujet de la zone 2AUa « Mistral » : la zone est inconstructible car « fermée » à l'urbanisation, et donc elle n'autorise que les extensions mesurées des habitations existantes. Il est demandé que les extensions soient limitées à 20m<sup>2</sup> et non à 30% puisque la défendabilité n'est pas assurée.

- ▶ Réponse : si la zone rebascule en zone A (comme demandé par le Préfet), alors les habitations existantes bénéficieraient d'une extension de 30m<sup>2</sup> (le règlement de la zone « A » a été validé en CDPENAF).

Au sujet de l'OAP Hippodrome :

- ▶ Réponse : Le permis a été déposé le 23/12/2022. Le permis a été instruit et accordé le 1/09/2023, sous l'égide du PLU1.

Au sujet de l'OAP de l'Argentière : le SDIS souligne que la gestion du risque incendie et la défendabilité de la zone ont été bien prises en compte dans l'OAP (points d'eau, mesures constructives, bande de réduction de masse combustible, voirie et desserte, continuité de l'urbanisation...).

- ▶ Réponse : les nombreux échanges avec les services de l'Etat et du SDIS effectués durant cette révision du PLU avaient pour objet d'assurer la défendabilité de la zone.

Au sujet de la prise en compte des ouvrages de DFCI : le SDIS précise que les ouvrages DFCI mériteraient de figurer dans le PLU.

- ▶ Réponse : la carte (annexe 4) transmise par le SDIS localisant les pistes DFCI pourra être annexée au PLU.

Au sujet des dispositions constructives des zones soumises à l'aléa : Le SDIS souligne que le PLU prend bien en compte les dispositions constructives en annexes du règlement. Le SDIS précise que le règlement pourrait inscrire que « l'utilisation du bois comme matériaux de revêtement de façade ainsi que la végétalisation des toitures est autorisée uniquement en dehors des zones soumises aux OLD »

- ▶ Réponse : le règlement (article DC11 et DC12, chacun traitant respectivement des « toitures » et des « façades ») pourra mentionner ce point.

## 10. Réponse à l'avis de l'UDAP

L'UDAP souligne que le PLU a bien représenté les sites inscrits et classés sur le plan des servitudes, tous situés à l'extrême Est du territoire communal.

L'UDAP souligne que le zonage et le règlement ont été modifiés suivant « la continuité du précédent avis de l'UDAP ».

L'UDAP souligne que l'OAP hippodrome prévoit la requalification du camping en parc public naturel et paysager avec la conservation de la canopée des boisements existants dans le prolongement des pins du site classé. L'UDAP précise que lors de la mise en œuvre du projet le recours à un paysagiste concepteur sera à prévoir.

L'UDAP demande à ce que les alignements d'arbres doivent bénéficier d'une légende sur les plans de zonage.

- ▶ Réponse : la légende du zonage pourra mentionner les alignements d'arbres à la Garcinières et le long de la RD.

L'UDAP conseille d'annexer au règlement du PLU les fiches conseils du CAUE et de l'UDAP.

- ▶ Réponse : le règlement pourra mentionner le lien vers les fiches conseils : <https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-provence-alpes-cote-d-azur/aides-demarches/fiches-pratiques-conseil-technique-et-architectural-en-espaces-protéges-de-provence-alpes-cote-d-azur>

L'UDAP rappelle que les Marines de Cogolin ont été labellisées « architecture contemporaine remarquable » et demande un zonage spécifique.

- ▶ Réponse : les Marines font justement l'objet d'un zonage spécifique « Upc ». Les annexes au règlement (chapitre palette chromatique) rappellent le périmètre des Marines.

L'UDAP demande à ce que les plantations de haies ne soient pas « continues » afin d'éviter de masquer le paysage.

- ▶ Réponse : le règlement (article DC16 relatif aux clôtures) pourra mentionner en « recommandation » que les haies doivent être non rectilignes mais plutôt « ondulantes » et de type « bocager ». A noter que cette disposition concernant les haies est précisée dans le règlement du PLU arrêté (article DC18 -traitement paysager des espaces libres) et dans les OAP thématiques « Trame Verte et Bleue » (document 3 du PLU arrêté).

L'UDAP mentionne une coquille page 17 du règlement : il y est fait mention de l'ABF alors que la commune n'est pas concernée par un monument historique.

► Réponse : le règlement (p.17) pourra être corrigé.

L'UDAP mentionne un lien internet pour une parfaite intégration architecturale des panneaux solaires.

► Réponse : le règlement pourra le mentionner (article DC11) : Le guide du ministère de la culture pour l'intégration des panneaux solaires peut utilement être consulté.  
<https://www.culture.gouv.fr/thematiques/monuments-sites/ressources/les-guides-guides-techniques-fascicules-et-manuels/guide-de-l-insertion-architecturale-et-paysagere-des-panneaux-solaires>

## 11. Réponse à l'avis de la CDPENAF

La Commune a présenté son projet de PLU en audition devant les membres de la CDPENAF le 28 octobre 2025.

La CDPENAF a émis un avis favorable sur le projet de règlement des annexes et des extensions des habitations en zones A et N.

La CDPENAF a émis un avis favorable sur la définition des STECAL.

La CDPENAF a émis un avis favorable conforme sur la réduction des surfaces concernées par des AOP.

## 12. Réponse à l'avis de la CDNPS

La révision du PLU a été l'occasion de distinguer les EBC « ordinaire » des EBC « significatifs » conformément à la loi Littoral.

La commune a présenté les Espaces Boisés Significatifs du projet de PLU en Commission des sites (CDNPS) le 19 juin 2025.

La CDNPS a émis un avis pour chaque secteurs d'EBC qui ont été numérotés par la DDTM.

Pour rappel l'avis de la CDNPS sur les EBC n'est pas un avis conforme.

Chaque secteur a été soumis à l'avis de la CDNPS ; nous proposons la réponse suivante :

La réponse « favorable » signifie que l'avis de la CDNPS a été suivi, et que l'EBC a été modifié : le PLU arrêté le 5 aout prend déjà en compte ces modifications.

La réponse « défavorable » signifie que l'avis de la CDNPS ne sera pas suivi pour les raisons suivantes :

- soit pour maintenir des EBC « ordinaire » sous la côte 55 (respect de la méthodologie du paysagiste).
- soit pour maintenir le projet de reconquête agricole entraînant un déclassement d'EBC.

Pour rappel : L'analyse des EBC a été détaillée dans le chapitre 5.3.6 du rapport de présentation.

Avis	Zone CDNPS code DDTM EBC	Réponse à l'avis de la CDNPS	Observation
1	Z1-Co3	favorable	Reclassement EBC significatif
2	Z1-Co4	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
3	Z2-Do1	défavorable	Maintien du projet agricole
4	Z2-Do2A	favorable	Projet agricole en zone Aa en ZAP en AOC
5	Z2-Do2B	défavorable	Maintien du projet agricole
6	Z2-Do3	favorable	Reclassement EBC significatif
7	Z2-B	défavorable	Maintien du projet agricole
8	Z2-Co5	défavorable	Maintien du projet agricole
9	Z2-Co7	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
10	Z2-Co8	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
11	Z2F	défavorable	Maintien du projet agricole
12	Z2-DO10	défavorable	Maintien du projet agricole
13	Z2-D	défavorable	Maintien du projet agricole
14	Z2-Do11	favorable	Maintien du projet agricole
15	Z2-Do12	défavorable	Maintien du projet agricole
16	Z2-H	défavorable	Maintien du projet agricole
17	Z2-Co13	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
18	Z2-Do14	favorable	Reclassement EBC significatif de la zone Nord Ouest
19	Z2-E	favorable	Reclassement EBC ordinaires sous la côte 55 et en EBC significatif au dessus de celle-ci
20	Z2-G	favorable	Reclassement EBC ordinaires sous la côte 55
21	Z3-Do2	favorable	Reclassement EBC significatif
22	Z3-A	défavorable	Maintien du projet agricole
23	Z3-Co4	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
24	Z3-Do5	défavorable	Maintien du projet agricole
25	Z3-Do6	défavorable	Maintien du projet agricole
26	Z3-B	défavorable	Maintien du projet agricole
27	Z3-Co12	favorable	Reclassement EBC significatif
28	Z3-Do13	défavorable	Maintien du projet agricole
29	Z3-Co14	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
30	Z3-Co16	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
31	Z3-C	favorable	Reclassement EBC ordinaires sous la côte 55
32	Z4Co1 et Z4-Co2	défavorable	Reclassement EBC ordinaires sous la côte 55
33	Z4-Do3	défavorable	Maintien du projet agricole
34	Z4-Do4	défavorable	Maintien du projet agricole
35	Z4-Co5 et Z4-Co6	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
36	Z4-Co8	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
37	Z4-Co9	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
38	Z5-Do1	favorable	Reclassement EBC ordinaires sous la côte 55
39	Z5-Co2	défavorable	Maintien du projet agricole et reclassement EBC ordinaires sous la côte 55 des zones naturelles
40	Z5-Co5	défavorable	Maintien des EBC ordinaires sous la côte 55
41	Rapport DDTM (p19)	favorable	Reclassement EBC significatif

## 13. Réponse à l'avis du Conseil Départemental du Var

Le Département émet un « *avis favorable sur cette révision du PLU* » avec une réserve qui consiste en la prise en compte des observations suivantes :

Emplacement réservé n°4: le Département confirme le souhait de conserver l'ER n°4 (au bénéfice du Département) pour poursuivre l'acquisition du foncier en vue de la requalification du carrefour de La Foux, avec aménagements paysagers, modes doux et stationnement. Le Département précise que ce projet sera mené avec la Communauté de Communes du Golfe de St Tropez.

Compléments à apporter au rapport de présentation: le chapitre 3.5.4 « eau potable » doit être complété en page 116 paragraphe « évolution des prélèvements » avec les données d'une année normale, et non pas seulement avec une année de sécheresse. Le rapport doit aussi mentionner l'existence de l'Espace Naturel Sensible du Pas de Grimaud.

- **Réponse : le rapport de présentation pourra être modifié ainsi : le chapitre 3.5.4 « eau potable » peut être complété en page 116 paragraphe « évolution des prélèvements » avec les données de 2024 (année dite normale), en complément de celles de 2022 (année de sécheresse). Le tableau du chapitre 8.4 « rappel des zonages environnementaux » pourra mentionner l'existence de l'Espace Naturel Sensible du Pas de Grimaud sur les parcelles AM67 et AM81 : le PLU a d'ailleurs classé l'ENS en zone naturelle N avec des EBC.**

Compléments à apporter au règlement écrit: le Département demande d'apporter quelques compléments, notamment relatifs aux équipements publics (le collège, à titre d'exemple, est géré par le Département) afin de les exonérer de certaines règles.

- **Réponse : le règlement pourra être complété aux articles suivants :**
- Article DC2 : le paragraphe traitant des « affouillements et exhaussements » pourra être complété par « *les dispositions du règlement départemental de voirie interdisent toute excavation en bordure du domaine public routier départemental sans l'autorisation expresse du Département* ».
  - Article DC2 : le paragraphe traitant des « ouvrages de production d'énergie thermique ou électrique » pourra être complété par « *ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics* ».
  - Article DC4 : l'article traitant de la mixité sociale pourra être complété par « *ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics* ».
  - Article DC6 : l'article pourra préciser que « *les balcons et débords de toiture doivent respecter les dispositions de l'article 3.12 du règlement départemental de voirie lorsqu'ils se situent en bordure de RD* ». En outre, tout projet concerné par l'article DC6 devra respecter le règlement Départemental de voirie en cas d'implantation par rapport à une voie départementale, et devra respecter le règlement Communal de voirie en cas d'implantation par rapport à une voie communale. Le règlement pourra mentionner les liens suivants :
    - Le lien vers le règlement Départemental de voirie : <https://var.fr/documents/d/departement-du-var/reglement-departemental-de-voirie-dim-pdf>
    - Le règlement communal de voirie figure déjà dans les annexes au règlement (document 4.1.2 du PLU).
  - Article DC13 : le lien internet du Département pourra être remplacé par celui de la Commune. L'article pourra être complété par « *les débords et saillies sur le domaine public routier départemental doivent respecter les dispositions de l'article 3.12 du règlement départemental de voirie (confère article DC6)* ».
  - Article DC20 : l'article pourra être complété avec une réglementation spécifique pour les « *équipements d'intérêt collectif et services publics : le stationnement doit être adapté aux besoins de l'équipement* ».
  - Article DC22 : proposition d'ajout d'un alinéa supplémentaire « *les accès sur les RD peuvent être soumis à des conditions particulières : le Département peut émettre des prescriptions visant à limiter, mutualiser et/ ou interdire le nombre d'accès* ».
  - Article DC30 : proposition d'ajout d'un alinéa supplémentaire « *les aménagements destinés à la collecte des ordures ménagères en bordure de RD doivent être implantés de manière à permettre le stationnement des bennes en dehors de la voirie publique départementale (route et aménagement cyclable), et en veillant à ne pas créer des obstacles visuels pour les usagers de la route* ».
  - Articles Ua6 / Ua7 / Ua10 / Ua17 : proposition d'ajout d'un alinéa supplémentaire « *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics* ».
  - Article Ub16 : proposition d'ajout d'un alinéa supplémentaire « *ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics* ».
  - Article A&N2 : l'article pourra être complété pour y autoriser « *les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la mobilité* » en A comme en N.

Compléments à apporter au zonage : le Département demande de raccrocher le dessin de l'ER4 à celui de l'ER2, pour assurer une cohérence entre ces deux ER au bénéfice du Département.

- **Réponse : le zonage pourra être complété en raccrochant l'ER2 à l'ER4 (extension de l'ER4 en direction de l'ER2) : l'emprise est déjà détenue par le Département, un giratoire y a été aménagé (jonction RD98 avec RD61). L'extension de l'ER4, qui est bénéfique du Département, sur ce foncier déjà départemental n'aura donc aucune incidence. La superficie de l'ER4 pourra être modifiée dans la liste des ER figurant dans les PGR (pièce n°3 du PLU). A noter que le rapport de présentation ne nécessitera pas de complément sur ce point.**

Compléments à apporter aux PGR: le Département demande de compléter la liste des ER et préciser l'ER2 et ER8. :

- **Réponse : la liste des ER dans les PGR pourra être complétée pour l'ERn°2 (en ajoutant dans la colonne désignation la mention suivante : « ... et aménagement pour les modes doux ») et pour l'ER8, l'antenne du parcours cyclable du littoral ne doit plus être au bénéfice du Département. L'ER8 pourra être au bénéfice de la « Commune » ou de la « CCGST ». Ces correctifs entraineront une mise à jour du rapport de présentation (chapitre 5.3.1).**

**Compléments à apporter aux PGR:** le Département demande de compléter la liste des patrimoines bâtis à protéger (chapitre 11 des PGR) : fiche n°8 et fiche n°10.

- ▶ **Réponse:** les **PGR** pourront être complétées aux fiches n°8 et n°10 du patrimoine en précisant que « **ce bâti fait partie des sites archéologiques identifiés par la DRAC et toute intervention verra l'application du code du patrimoine** ».

**Compléments à apporter annexes du PLU:** le Département demande d'ajouter la liste des 61 sites archéologiques recensés par la DRAC.

- ▶ **Réponse:** la liste pourra être annexée au règlement du PLU. (**Annexes au règlement**).

## 14. Réponse à l'avis de la CCI

La CCI souligne le « *travail minutieux et complet* » du PLU, dont « *l'accent est mis sur un développement du territoire raisonné et durable avec pour visée première le cadre de vie des habitants* ».

La CCI souligne la règle de « densité régressive » au sein du triangle urbain, disposition pertinente dans la perspective du futur ZAN.

La CCI souligne l'identification des ZAE (foncier économique traduit dans le PLU en zones Ue). L'affirmation du potentiel économique de Cogolin est une décision concrète et justifiée.

La CCI souligne le volet touristique et de valorisation du patrimoine, vecteur d'une attractivité économique, ainsi que les mesures visant à la transition énergétique.

Pour renforcer ces mesures, le CCI propose quelques mesures réglementaires supplémentaires à ajouter au règlement :

- ▶ **Réponse :** le **règlement** pourra mentionner les points suivants proposés par la CCI :
  - **Article DC5 :**
    - Cette majoration peut également être autorisée en cas d'utilisation de matériaux biosourcés lors de la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment ;
    - Les éléments architecturaux de conception bioclimatique qui favorisent la protection solaire des bâtiments (protection des façades exposées au sud dans notre région) sont d'exclus du pourcentage d'emprise au sol des constructions dans la limite d'un débord depuis la façade d'1 m (en zone Ue).
  - **Article Ue 11 :**
    - L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture est conseillée lorsque les bâtiments ne sont pas soumis aux obligations de la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
  - **Article Ue 18 :**
    - L'usage de couverts végétaux (arbres et ombrages) doit être privilégié pour permettre d'améliorer l'occultation et la protection solaire des bâtiments (vitres notamment).

## 15. Réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture du Var

La Chambre d'agriculture souligne la prise en compte de la ZAP et du PRA dans le diagnostic.

La Chambre d'agriculture souligne la prise en compte des objectifs agricoles présents dans le PADD.

La Chambre rappelle que l'OAP de l'Argentière (1AUa) identifiée dans le PLU arrêté en août 2025 est concernée par des AOC. Elle demande que « la zone 1AUa soit réduite dans sa partie sud afin de préserver les parcelles viticoles actuellement en production ».

- ▶ **Réponse :** si la zone 1AUa cultivée est reclassée en zone A, cela impliquerait une modification du zonage et du périmètre des OAP.

La Chambre souligne que les zones de pare-feu répondent à leur demande.

La Chambre n'a pas de remarque sur le règlement de la zone A et Aa qui est conforme à leur suggestion de règlement.

La Chambre souligne la réduction du zonage du Stecal de Trimutri (Nstb).

La Chambre souligne les efforts réalisés durant la procédure de révision, notamment les reclassements et la prise en compte du Plan de Reconquête Agricole qui entraîne un déclassement d'EBC pour les secteurs prévus à des fins de

coupure agricoles à objectif DFCI. La Chambre demande le déclassement des EBC de « la parcelle C1560 qui fait l'objet d'une demande de reconquête agricole de la part d'un agriculteur depuis de nombreuses années ».

- ▶ **Réponse : le PLU2 a déjà supprimé une partie des EBC sur cette parcelle mais en a conservé en bordure de la ripisylve et en partie sud-ouest de la parcelle. Ces EBC restants pourraient être supprimés suite à la demande expresse de la Chambre.**

La Chambre n'apporte pas de remarque sur l'ER62.

La Chambre demande de reclasser l'ER 60 hors de la zone A :

- ▶ **Réponse : L'ER 60 concerne 5260m<sup>2</sup> : il est situé en zone A. A la demande de la Chambre il pourrait être reclassé en zone N.**

La Chambre demande de reclasser l'aire de jeu paysagère et boisée prévue dans l'ER 64 hors de la zone A.

- ▶ **Réponse : la partie de L'ER 64 concernant l'aire de jeux pourrait être reclassée en zone N.**

## 16. Réponse à l'avis de l'INAO

L'INAO n'émet « aucune objection » au PLU.

## 17. Réponse à l'avis de la CCGST

La Communauté de Communes du Golfe de St Tropez souligne « que le projet de PLU a , de manière générale, bien pris en compte les orientations et objectifs du SCOT ».

- ▶ **Réponse : en effet, le rapport de présentation (chapitre 7.2 et 7.3) a bien analysé la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT du Golfe.**

## 18. Réponse à l'avis de la commune voisine de La Môle

La Commune voisine de La Môle demande des compléments à apporter dans le projet de règlement du PLU relatifs au ruissellement des eaux.

- ▶ **Réponse : le règlement mentionne d'ores et déjà le libre écoulement des eaux en cas d'exhaussement ou d'affouillements du sol (article DC2). Toutefois , il pourra y être ajouté les précisions suivantes :**
  - ... ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux « et éviter toute aggravation du ruissellement sur les parcelles voisines et s'intégrer dans le profil naturel du site ».
  - « Les remblais sont à limiter dans les zones à risque d'inondation afin de ne pas réduire la capacité naturelle d'écoulement des eaux ».
  - « tout aménagement du sol, y compris non bâti, doit veiller à ne pas modifier le fonctionnement hydraulique naturel ni augmenter les débits ou volume de ruissellement vers l'aval ».
  - « Les aménagements de terrain devront le cas échéant intégrer des dispositifs de ralentissement de rétention ou d'infiltration adaptés à la topographie et à la nature des sols afin d'assurer une meilleure maîtrise du ruissellement et de prévenir les impacts hydrauliques inter parcelles ».

## 19. Réponse à l'avis de la commune voisine de Grimaud

Avis complémentaire à celui de La Môle.

- ▶ **Réponse : l'article DC7 prévoit déjà des mesures pour les constructions situées à moins de 30 m des cours d'eau et des vallons : soubassements permettant la libre circulation des eaux, vide sanitaire.... Dans le règlement, l'interdiction de remblais pourra être complétée et conditionnée comme suit : « Les remblais situés à moins de 30 m de l'axe des cours d'eau de la Giscle, de La Môle, du ruisseau de Grenouille et des vallons identifiés au cadastre sont interdits s'ils ne sont pas liés à des travaux publics ou des aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes justifiés par une étude hydraulique, ou nécessaires à une restauration écologique justifiée par une étude écologique ».**

## Enquête publique PLU révisé de Cogolin

### Réponse au PV

- RP = Registre Papier
- RD = Registre Dématérialisé
- C = Courrier

#### 1. Les demandes d'évolution du zonage Accordées suite à l'enquête publique

Localisation :	Contributions :	Réponse de la Commune :
Argentière zone <b>1AUb</b> <i>Pôle sportif</i>	42% des contributions émises durant l'enquête publique sollicitent la suppression du pôle sportif	ACCORD : La commune répond FAVORABLEMENT à la demande de suppression la zone 1AUb
Argentière zone <b>1AUa</b> <i>Quartier d'habitat en extension</i>	RP38 – RD21 – RD23 – RD27 – RD28 – RD49 – RD56 – RD57 – RD58 – RD124  → Demande de supprimer la zone 1AUa	ACCORD : La commune répond FAVORABLEMENT à la demande de suppression la zone 1AUa
<p><i>Remarque : Lors de la mise à disposition au public du projet de PLU2 en juin 2025, la majorité des remarques concernait le refus du transfert du pôle sportif sur le site de l'Argentière. La présente enquête publique vient conforter ce refus : la majorité des remarques (dont plusieurs sont argumentées) concerne à nouveau le refus du transfert du pôle sportif.</i></p> <p><i>La Commune décide donc de supprimer la zone 1AUb, les emplacements réservés n°ER5 - ER39 et ER40 qui n'ont plus lieu d'être, et l'OAP du pôle sportif.</i></p> <p><i>Accompagnant ce projet, la zone 1AUa dont l'objet était d'assurer la continuité de l'urbanisation, sera également supprimée, suite aux remarques issues de l'enquête publique.</i></p> <p><i>Dans le projet de PLU qui sera présenté au conseil municipal pour approbation : <b>Les deux zones 1AUa et 1AUb de l'Argentière seront en conséquence reclassées en zone non constructible, classée « A ».</b></i></p>		
MISTRAL	RD12 - RD105 - RD107  → Demande de rendre constructible la zone 2AUa	REFUS : la zone MISTRAL est non prioritaire pour l'urbanisation - insuffisance de réseaux - aléa incendie moyen à fort - volonté de ne pas densifier ce secteur qui contribuerait à poursuivre l'étalement urbain - Impossible de rendre constructible en l'état - secteur non équipé pour accueillir une densification de l'urbanisation - volonté de ne plus consommer de l'espace - présence AOC viticoles - potentiel agricolable - classement en zone A envisagé par le Préfet  Toutefois la parcelle AV428 reste classée en zone U (Ubc)
MISTRAL	RD24 - RD37  → Demande de rendre inconstructible la zone 2AUa	ACCORD : pour rendre inconstructible MISTRAL et les parcelles non bâties bordant MISTRAL (AV463 453 462) - proposition de reclassement en zone A (justification : prise en compte avis Préfet, aléas incendie, stopper l'étalement urbain, limiter la construction de logements, secteur sous-équipé pour accueillir une densification résidentielle) [AV 463 AW 90 AW 92... en A)

EBC	RD73 → Demande de classement en A sans EBC	ACCORD : pour supprimer l'EBC et pour reclasser en zone A la parcelle B 2661 (nouvelle B 2722)
EBC	RD128 → Demande de classement en A sans EBC	ACCORD : pour supprimer l'EBC sur la parcelle C 1499 Val d'Astier pour mise en culture (zone A)
EBC	C3 → Demande de classement en A sans EBC	REFUS – la parcelle BA 153 conserve le zonage naturel avec EBC – la parcelle ne présentant pas de potentiel agricole démontré.
EBC	C15 → Demande de classement en N sans EBC	REFUS – les parcelles BA1-2-102-103 conservent le zonage naturel avec EBC - l'ER 8 matérialisant le projet de piste cyclable ne traverse pas les parcelles citées.
Confluence La Môle La Gisclé - STMI	RD136 → Demande un sous-secteur autorisant STMI	ACCORD – un sous-secteur sera dessiné au zonage et règlementé – le sous-secteur sera positionné en recul des berges
Nc Les Crottes	RD129 → Demande d'agrandir la zone Nc identique PLU1 identique PLU1 → Demande autorisation pour aménager un parc résidentiel de loisirs PRL	REFUS pour l'extension du zonage : Le zonage Nc du PLU arrêté en aout 2025 sera conservé  REFUS pour le PRL : aucune possibilité d'autoriser ni un PRL, ni un camping, ni un écolodge au regard de l'aléa incendie / du SCOT / de la loi littoral qui interdit toute constructibilité en discontinuité de l'urbanisation existante (le secteur des Crottes est en discontinuité)
Nsta Camping	C4 → Demande que le périmètre du camping corresponde aux parcelles exploitées	ACCORD pour reprendre les limites du camping correspondant au parcelles exploitées pour l'activité du camping (voir plan joint au courrier C4)

## 2. Les demandes d'évolution des ER (emplacements réservés) Accordées suite à l'enquête publique

Localisation :	Contributions :	Réponse de la Commune :
Pont du Val d'Astier	RP23 - RP30 - RP31 RD110 - RD125 → Demande la création d'un nouvel ER au Val d'Astier	ACCORD pour y inscrire un Emplacement Réservé
ER 65 « extension hôtel de ville »	RP11 → Demande la suppression de l'ER 65	ACCORD pour supprimer l'ER65
ER 54 « accès et parking vieux village »	RP36 → Demande la suppression de l'ER 54	ACCORD pour le supprimer
ER 52 « renaturation confluence la Môle La Giscle »	C14 → Demande la suppression de l'ER 52	ACCORD pour le supprimer
ER 51 avenue des Mûriers	C11 → Demande la suppression de l'ER 51	ACCORD pour supprimer l'ER51
ER 50 intersection Clemenceau Muriers Coulet	RP37 – RP11 → Demande la suppression de l'ER 50	ACCORD pour redessiner supprimer l'emprise sur la parcelle Laure et la voirie existante le long de cette propriété.

### 3. Les demandes d'explications supplémentaires

#### 1.1. Réponses aux remarques relatives au Yotel / hippodrome :

De nombreuses contributions font état de leur opposition au projet de permis de construire dit du « Yotel » déposé le 23/12/2022, instruit et accordé le 01/09/2023. Le PC a donc été déposé, instruit et accordé sous l'égide du PLU opposable, en vigueur en 2022-2023 : il s'agit donc du PLU1. Le permis était en effet conforme aux règles du PLU1.

Les 300 logements du Yotel sont donc comptabilisés dans le « constat » du PLU1 et non pas dans la « projection » du PLU2. Le PLU2 vient « corriger » les dysfonctionnements du PLU1.

En accord avec les services de l'Etat, le projet de PLU2 réduit l'espace constructible du Yotel de façon à ce qu'il n'y ait aucun développement futur sur les espaces boisés voisins (le poumon vert de la baie). Le zonage constructible du Yotel dessiné dans le PLU2, a donc été fortement réduit par rapport à la zone constructible du PLU1 : cette démarche de réduction de la zone constructible du Yotel correspond aux orientations du SCOT. Le SCOT a d'ailleurs émis un avis favorable au projet de PLU2 de Cogolin (cf avis PPA et les chapitres 7.2 et 7.3 du rapport de présentation du PLU).

Le SCOT prévoit du renouvellement urbain sur ce secteur : la révision du PLU (PLU2) a fait le choix de réduire le plus possible la zone constructible du Yotel en se calant sur le PC déposé afin de rendre inconstructible les espaces boisés du poumon vert du fond de baie : rappelons que tous ces espaces étaient constructibles dans le PLU1 ! La révision du PLU les protégera grâce au classement en zone N.

Le projet de requalification du Yotel ne prévoit donc pas la destruction du poumon vert du fond de baie du golfe de St Tropez : ce poumon vert est classé en zone N (naturelle inconstructible), des Espaces Boisés Classés (EBC) ont également été ajoutés dans le projet de PLU2 afin d'être protégés.

Le projet de PLU2 répond donc à la demande des administrés sur les points suivants :

- le zonage établi en zone Upb correspond à la délimitation souhaitée par le SCOT (seuls les espaces artificialisés sont pris en compte, avec notamment les bâtiments existants pour que ceux-ci puissent être démolis et reconstruits comme l'indique le SCOT qui prévoit sur ce secteur du "renouvellement urbain").
- le SCOT demande que la partie occidentale soit protégée : le projet de PLU a donc inscrit en zone N inconstructible ce secteur avec des EBC, ce point est à soulever, il répond aux préoccupations de l'UDAP et de l'ABF.

Reste la question des 300 logements prévus dans le PC accordé en 2023 (depuis le dossier est entre les mains du juge).

#### 1.2. Réponses aux remarques sur la mobilité et le stationnement :

Il fait aucun doute que la commune manque de stationnements. Pour le favoriser, plusieurs solutions sont prévues dans le nouveau PLU : dans les quartiers d'habitat, le stationnement sera imposé sur la parcelle de l'habitation (les articles DC20 et 21, Ub20 etc... règlementeront le nombre de places imposées sur les parcelles afin de ne plus subir le stationnement anarchique dans les rues). Selon les quartiers le stationnement sous-terrain, qui est une option alternative intéressante, devra être étudié.

Mais attention : Le stationnement sous-terrain ne sera pas autorisé, ni techniquement possible, dans tous les quartiers (existence d'une nappe d'eau souterraine faisant l'objet d'une servitude SUP qui l'interdit). Dans ces secteurs, le stationnement à étage pourrait être la solution : il consomme moins d'espace et permet de stationner plus de véhicule sur une même emprise au sol. Ces stationnements (communément appelés « parking silo ») peuvent être traités architecturalement et être bien intégrés dans le paysage urbain. Le projet de PLU2 ne l'interdit donc pas.

Enfin, concernant spécifiquement le stade synthétique : il n'est plus prévu d'y aménager un parking silo.

### 1.3. Réponses aux remarques sur la montée des eaux :

Concernant l'inondation par submersion marine et le recul du trait de côte, un porter à connaissance (PAC) de l'État daté du 13 décembre 2019 a été communiqué à la commune de Cogolin.

Les submersions marines sont des inondations de la zone côtière par la mer, dans des conditions météorologiques défavorables. Les eaux marines envahissent en général des terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers. Ce phénomène est lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote), associée à une faible pression atmosphérique avec vent fort à la côte, et une forte houle.

L'État a transmis à la commune un porter à connaissance identifiant les hauteurs provisoires de submersion marine à horizon 2100. Seules les rives de la Giscle et le littoral de Cogolin sont à ce jour concernés. Les hauteurs estimées par l'État sont en majorité identifiées comme *aléa faible*. Quelques poches sont concernées par l'*aléa moyen* et peu de secteurs sont concernés par l'*aléa fort*. La commune de Cogolin est concernée par un risque de submersion marine au niveau du port (zonage Up dans le PLU2). Plus précisément, elle est concernée par un aléa faible où la hauteur de submersion est inférieure à 0,5 m d'eau et ponctuellement par un aléa moyen (entre 0,5 et 1 m de hauteur d'eau).

La cartographie du PAC de l'aléa submersion marine en ZBL est présentée sous forme d'atlas, à l'échelle du 1/25 000, permettant de disposer des hauteurs de submersions par classes d'aléa. Ces documents figurent dans le PLU2 (pièces réglementaires n°4.1.2). Le PPRi permet de prendre en compte ces phénomènes mais le risque est renforcé par le dérèglement climatique, c'est pourquoi l'urbanisation reste limitée sur le littoral de Cogolin : la zone Upb du PLU2, autorisant la reconversion du Yotel, prend en compte ce risque en imposant la surélévation du futur bâtiment (Les constructions sont prévues sur pilotis afin d'assurer les 70% de transparence hydraulique : ceci est imposé par le PPRi approuvé le 30 décembre 2005 et par le PAC de submersion marine du 13 décembre 2019).

Dérèglement climatique et montée des eaux : En mai 2025 il a été donné mandat à la CCGST pour organiser les consultations de bureau d'études (appel d'offre) en vue de la réalisation de l'étude REcul DU TRAIT DE COTE. Lorsque les données seront produites, la commune pourra les intégrer dans son PLU par une procédure d'évolution. Pour mémoire la commune a délibéré le 18 janvier 2022, se prononçant favorablement pour l'inscription de Cogolin sur la liste des communes concernées par le recul du trait de côte prévue à l'article 239 de la loi 2021-1104 du 22 août 2021. En réponse aux contributions de l'enquête publique (contributions : RD64, RD62, RD60) le PLU mentionne l'état actuel des études existantes en page 90, 91, 99, et 298 du rapport de présentation du PLU arrêté en août 2025).

### 1.4. Réponses aux remarques sur la limitation de la densification :

De nombreuses contributions critiquent le développement de l'urbanisation qui s'est opéré à Cogolin depuis de longues années et le nombre trop important de logements qui en est la conséquence. Ces remarques sont partagées par la Commune.

Le PLU2 est justement le document qui permettra d'inverser la tendance, du moins de stabiliser ce développement urbain : rappelons qu'un PLU est un document prospectif, un document pour l'avenir. Ainsi, de nombreuses contributions trouveront une réponse favorable dans le projet de PLU2 qui prévoit bien plus d'espaces verts, qui impose le stationnement à la parcelle et non plus sur l'espace public, qui impose une trame verte inconstructible, ....

Le nouveau PLU2 a pour objectif à la fois :

- de répondre aux orientations du SCOT : « Cogolin pôle majeur ». Le PLU doit prévoir du logement dans des zones prédéfinies (ce sera la zone Ua notamment) ;
- et à la fois réduire l'empreinte humaine sur l'environnement en limitant l'étalement de l'urbanisation avec la trame verte dessinée aux plans, des zones inconstructibles comme la zone Udb, les Aumarès, l'Hermitan, et des couronnes résidentielles qui imposent une densité dégressive, favorable au pavillonnaire et non pas aux immeubles.

La révision du PLU permettra de réduire la constructibilité dans les couronnes résidentielles contrairement à ce qui a pu être autorisé dans le premier PLU de 2008 : l'emprise au sol (articles DC5 et Ub5) sera désormais règlementée et réduite, le coefficient de jardin (DC17 et Ub17) et la trame verte dessinée au plan limiteront l'implantation de nouvelles constructions, les hauteurs (DC10 et Ub10) sont revues à la baisse : ces exemples de mesures favoriseront la limitation de la densité comme cela est exprimée par la population. Le PLU2 répond à la demande des administrés concernant le stationnement (voir les articles DC20 et 21 du projet de règlement) et l'élargissement des voies (ch. De Radasse qui bénéficie d'un ER). Pour rappel, le PLU2 imposera aux futurs permis le respect de son règlement : à titre d'exemple, l'imperméabilisation complète d'une parcelle sera désormais interdite, les espaces verts devront être préservés ou prévus (voir articles DC17 et DC18). (exemple de la contribution RD68).

Avec les règles du nouveau PLU2, la densification sera considérablement réduite par rapport au PLU1 en vigueur, notamment dans les couronnes urbaines résidentielles.

C'est pourquoi :

- certaines demandes exprimées durant l'enquête ayant pour objet encore plus de constructibilité, plus de densification, d'étalement urbain, ou du déclassement de parcelles de A vers U ne pourront être satisfaites. Il est du devoir des élus de Cogolin de freiner l'urbanisation et donc de rendre inconstructible des terrains. (liste au paragraphe 4 du présent document).
- après enquête publique, et prise en compte des avis des administrations (lesquels figuraient dans le dossier administratif d'enquête) la commune de Cogolin fait le choix de supprimer la zone 2AUa de Mistral, la zone 1AUa de l'Argentière en plus de la zone 1AUb. ces zones supprimées seront reclassées en zone non constructible agricole « A ».

Le futur PLU2 devrait ainsi réduire la création de nouveaux logements.

#### **1.5. Réponses aux remarques sur les quartiers soumis aux inondations :**

Des secteurs habités sont régulièrement soumis au ruissellement pluvial, ou aux inondations : ces quartiers (telle la zone Uba au nord-est de l'enveloppe urbaine) sont déjà construits, bâtis et ont classés en zone inondable. Le zonage inondable a été approuvé par le Préfet bien après la construction des premiers bâtiments. Le projet de PLU2 ne rend pas la zone inconstructible, mais limite l'artificialisation des sols de façon à réduire la vulnérabilité de la zone, comme le prévoit le PPRI : le futur règlement du PLU2 permettra de maîtriser la densification, il imposera le respect de règles en faveur de la limitation de l'artificialisation des sols (exemple : l'article DC26 du nouveau règlement, mais aussi les articles DC17 ET DC18). Autour, sont présentes des zones agricoles inconstructibles facilitant ainsi la rétention naturelle des eaux de ruissellement ou de débordement (expansion des crues) Ces zones agricoles resteront inconstructibles. Sur le zonage du projet de PLU2, il est aussi indiqué des "trames vertes" qui maintiendront des espaces verts non bâtis : l'artificialisation des sols sera donc réduite avec ce projet de PLU2.

#### **1.6. Réponses aux remarques sur l'architecture et le paysage urbain :**

Le projet de PLU2 comporte de nouveaux articles en faveur de l'architecture et des paysages urbains ( dans le projet de règlement : il s'agit des articles 9 à 19 de chacune des zones du PLU2). Le respect de ces articles permettra une meilleure intégration des futurs projets. Notons également, comme cela est demandé dans plusieurs contributions (exemple de la contribution RD85) que le nouveau PLU2 intègre des mesures réglementaires favorisant le **bioclimatisme**, l'architecture bioclimatique, l'intégration des panneaux solaires et la diversité des espèces végétales dans les jardins et clôtures.

#### **1.7. Réponses aux remarques sur Mixité dans le centre-ville :**

La zone Ua délimite le nouveau centre-ville en totale compatibilité avec les orientations du SCOT. C'est là que sont autorisés les équipements publics, les rénovations des équipements sportifs, les salles d'exposition et autres bâtiments socio-culturels, (demande de la contribution RD83). Mixité signifie aussi mixité des fonctions : commerces, artisanat et habitat, dont l'habitat social. Le règlement du PLU prévoit des mesures réglementaires en conséquence (article DC4 et SMS).

*u*

#### 4. Réponses aux autres demandes spécifiques

Source de la demande :	Réponse de la Commune :
RP1 → Demande de respecter le caractère résidentiel	la parcelle AV 414 est classée en zone Ubb (emprise au sol de 20% et hauteur 7m) avec une majoration autorisée mais fortement limitée (9m sur 20% de l'emprise) cette typologie urbaine correspond à l'ambiance actuelle du quartier résidentiel. <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>
RP9 → Demande de vérifier si parcelles constructibles	La révision du PLU a déjà classé toutes parcelles citées par la famille (AD 494, 495, 496, AI 185, 186, 187) en zone constructible. <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>
RD28 → Demande de constructibilité	Le zonage Ubd correspond à la prise en compte de l'aléa incendie transmis par le Préfet. Il n'est pas prévu de reclasser la zone Ubd en zone Ubc. <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u> La densification n'est pas l'objectif d'urbanisation de ce quartier, la stabilisation de l'urbanisation est de rigueur en zone Ubd. Le quartier voisin initialement envisagé pour être classé en zone 1AUa (Argentière) sera finalement supprimé et restera inconstructible.
RD40 → Demande prendre en compte le courrier émis par RTE	RTE a curieusement transmis à nouveau le même avis déjà reçu le 5/09/2025 (courrier présent dans le dossier administratif d'enquête). Comme le prévoit le code de l'urbanisme, les évolutions à effectuer sur les pièces règlementaires demandées par les administrations (PPA...) ne seront prises en compte qu'après l'enquête et non pas avant l'enquête. Ces évolutions seront intégrées au PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.
RD55 et RD10 et C1 → Demande de parcelle constructible	La parcelle AA 251 ne fait pas partie des couronnes urbaines du triangle urbain (lesquelles sont classées Ua, Uba, Ubb, Ubc et Ubd). Le cours d'eau « Grenouille » délimite géographiquement la limite de la zone constructible. Au-delà du cours d'eau, l'environnement est naturel ou agricole, ce n'est pas dans la plaine que l'urbanisation doit se développer. La parcelle AA251 et ses parcelles voisines sont incluses dans une vaste entité où l'ambiance paysagère est agricole, par ailleurs dans un secteur non dédié à être urbanisé en application du SCOT. En outre, l'application de la loi littorale ne permettrait pas de rendre constructible ce secteur en totale discontinuité avec l'agglomération de Cogolin. La parcelle AA 251 ne sera pas classée constructible : <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>
RD63 et RD61 → Demande de classement en A	Le projet de PLU répond déjà à la demande de l'administré car les deux parcelles citées (B 1639 et 2710) sont bien classées en zone agricole dans le projet de PLU révisé. <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>

RD114 RD119 → Demande de constructibilité	La parcelle AD397 est en zone Ubd, avec une trame verte. Cette zone est concernée par l'aléa incendie, la densification n'est pas l'objectif d'urbanisation de ce quartier, la stabilisation de l'urbanisation est de rigueur en zone Ubd. La parcelle AD397 conservera son zonage Ubd. <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>
RD129 → Demande de constructibilité pour un PRL	Aucune possibilité d'autoriser ni un PRL (parc résidentiel de loisirs), ni un camping, ni un ecodépartement au regard de l'aléa incendie issu du PAC du Préfet / du SCOT qui protège la vallée de la Grenouille et la plaine agricole / de la loi littoral qui interdit toute urbanisation en discontinuité de l'urbanisation. <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>
RD130 C2 → Demande de constructibilité	Les Aumares et l'Hermitan ne peuvent plus être classés en zones constructibles au regard : du PAC aléa incendie qui les classe en zones d'aléa fort / très fort ; et du SCOT qui n'a pas retenu ces deux quartiers comme support de densification - l'arrêt de l'étalement urbain est imposé. <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>
RD137 C19 → Demande de constructibilité	Parcelles AX139 et AX293 : les 2 parcelles sont soumises à l'aléa incendie fort et très fort - seule l'extension de la construction existante est autorisée, et non la densification (c'est pourquoi les parcelles sont en zone Ubd). <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>
C5 → Demande de constructibilité	L'extension de l'urbanisation est refusée. Les parcelles AI129 AI173 AI174 sont inconstructibles depuis le PLU1, le PLU2 n'entend pas étendre l'urbanisation ni consommer de l'espace ni développer l'habitat résidentiel dans ce secteur - les parcelles restent en A : <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>
C8 → Demande de désenclavement	La parcelle AR115 est classée en zone Ubb avec un ER46 permettant son désenclavement - Le PLU répond à la demande. <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>
C10 → coupure agricole	Le courrier et les plans matérialisent des bandes coupe-feu supplémentaires : les secteurs identifiés sont principalement situés dans la « zone d'intérêt majeur coupure agricole » (qui est dessinée sur les plans de zonage) correspondant aux études menées par les pompiers et la communauté de commune et la chambre d'agriculture. <u>Pas d'évolution du PLU à envisager.</u>

## 5. Explications sur la projection de population et du nombre de logements

**Au préalable :** Les projections démographiques d'un projet de PLU (document prospectif, qui se projette dans l'avenir) ne peuvent être que théoriques. En effet, la Commune ne peut pas connaître à l'avance la typologie des nouveaux arrivants à Cogolin : famille avec enfants ? couples sans enfants ? famille monoparentale ? ménage d'une personne ? retraités ? veuf ? En revanche : la Commune dispose de documents permettant d'analyser la tendance d'évolution démographique de Cogolin : en premier lieu le PLH, bien qu'élaboré en 2019, il met en avant la progression du desserrement des ménages (c'est-à-dire que la taille des ménages diminue ce qui induit une hausse du nombre de logements) ainsi qu'un vieillissement de la population. En second lieu, le diagnostic du SCOT, établi sur l'ensemble des communes du Golfe, qui effectue le même constat, tout en distinguant la commune de Cogolin, qui bénéficie (du fait de sa taille, de ses équipements notamment scolaires, et de ses espaces disponibles) d'un attrait particulier pour les familles avec enfants ; c'est pourquoi le diagnostic du PLU2 précise que « la part des

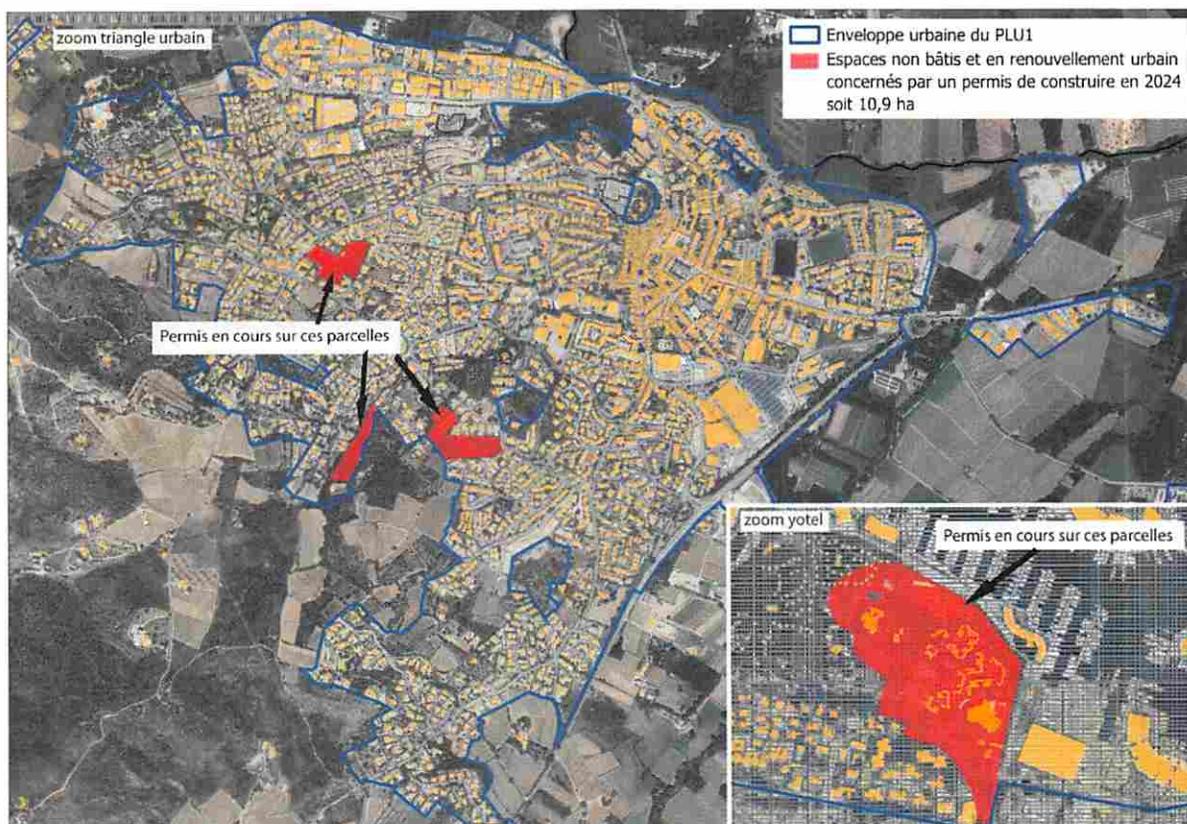
*u*

ménages avec enfant (couple ou famille monoparentale) est plus importante à Cogolin (34,4%) que dans la CCGST (30,4%) ».

**Pour effectuer une projection démographique**, il est nécessaire de disposer du nombre d'habitants sur la commune et du nombre de logements dans lesquels vivent ces habitants. Les sources doivent être officielles et l'INSEE a été sollicitée : chiffres de population et chiffres du nombre de résidences principales (pour rappel : la population recensée vit dans les résidences principales recensées). Dans un second temps, pour estimer le nombre de logements potentiellement réalisables dans les espaces non bâtis il convient : 1° identifier les parcelles non bâties ; 2° sélectionner les parcelles non bâties comprises dans un zonage constructible (le triangle urbain par exemple) ; 3° appliquer les règles du nouveau PLU applicables sur ces parcelles.

**Pour identifier les parcelles non bâties** : la photographie aérienne officielle de l'IGN (datée de 2023) et le cadastre 2025 ont été superposés. Un travail de vérification a été opéré avec le service urbanisme pour identifier les terrains n'ayant pas fait l'objet d'un récent PC ou d'un PA, afin d'obtenir une cartographie précise des parcelles libres de tout projet : les parcelles identifiées sont donc les parcelles non bâties, n'ayant fait l'objet ni d'un PC ni d'un PA. Ce document de travail figure en page 129 du rapport de présentation du PLU Arrêté.

Localisation des secteurs « en attente » : parcelles constructibles au PLU1 qui bénéficient d'un permis en cours : ces parcelles ont été incluses dans l'enveloppe urbaine car constructibles dans le PLU1 et bénéficiant d'un PC en cours. Les projets de logements de ces parcelles sont déjà comptabilisés sous l'égide du PLU1. Ces projets en cours ne sont donc pas comptabilisés dans les projections du PLU2 (« coups partis »).



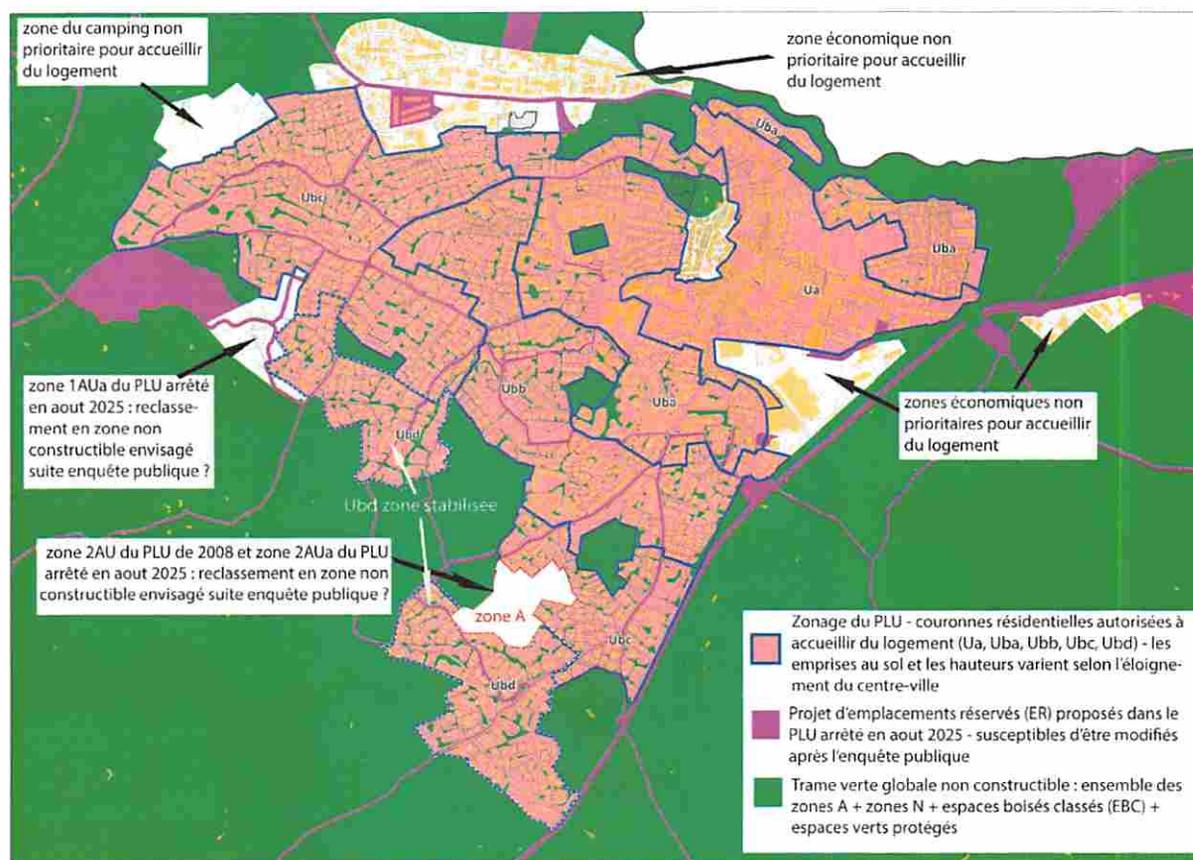
**Identification des espaces non constructibles** : Sur cette cartographie, dans les cas où des Espaces Boisés Classés concernent une parcelle, celle-ci ne sera pas comptabilisée puisqu'un EBC ne permet pas de bâtir. Pareillement pour la trame verte identifiée au zonage dans les quartiers résidentiels qui ne permet pas de bâtir une résidence principale. Enfin, dans le cas où des Emplacements Réservés viendraient grever une parcelle constructible, l'emprise de l'ER a également été déduite.

*cl*

**Application du règlement :** Le projet de PLU définit des couronnes résidentielles matérialisées en zones Ua, Uba, Ubb etc. Pour chacune des couronnes, les possibilités de construire sont différentes. La variable la plus importante est celle de l'emprise au sol (dans le règlement : articles 5 des zones) qui varie de 80% en Ua, jusqu'à 15% par exemple en zone Ubc. Autres règles qui favorisent la réduction du nombre de logements : les distances des futures constructions par rapport aux voies (articles 6 des zones du règlement), les distances des futures constructions par rapport aux limites des parcelles (articles 7), la hauteur (articles 10) ... Le cumul de ces contraintes à l'urbanisation réduit le potentiel constructible d'une parcelle.

En outre, la dernière couronne résidentielle, dénommée Ubd, ne permet plus aucune constructibilité supplémentaire (la zone est dite « stabilisée ») : la règle du PLU n'autorise que l'extension des constructions existantes dans la limite de 20m<sup>2</sup>, en application du Porter A Connaissance (PAC) aléa incendie du Préfet. Cette couronne urbaine est donc intégralement stabilisée. Elle n'est donc pas comptabilisée dans le calcul de production de nouveaux logements.

*Localisation des zones Ua, Uba, Ubb, Ubc et Ubd avec les trames vertes et les projets d'emplacements réservés (projets inscrits dans le PLU arrêtés en aout 2025 – susceptibles d'être encore modifiés suite à l'enquête publique)*



**Application des coefficients :** Pour définir une projection réaliste on applique deux variables :

**Variable 1 : le coefficient de rétention foncière.** La rétention foncière est le décalage entre le foncier théoriquement constructible, et celui qui se construit effectivement. Elle exprime le déséquilibre pouvant exister entre la planification communale et le respect du droit de propriété. Le coefficient est de 0,33. Pour simplifier, il est en effet constaté que si trois parcelles sont constructibles, seules deux bénéficieront d'un PC accordé et d'une construction édifée dans un délai de 10 ans. Le propriétaire de la troisième parcelle constructible préférant attendre, ou ne pas vendre ni construire, ce qui est son plein droit. Ce coefficient de rétention est donc appliqué afin d'estimer au mieux le potentiel constructible dans un délai de 10 ans.

*cl*

*Variable 2 : le coefficient de résidence principale.* L'insee a établi officiellement le taux de résidences principales à Cogolin : ce taux évolue à chaque recensement effectué ; ainsi, il était estimé à un peu plus de 67% sur les fiches Insee de juin 2025 ; le taux est à 68,6% sur les fiches Insee de novembre 2025. Le SCOT a également prévu une projection de résidences principales estimée à 65% pour les pôles majeurs dont Cogolin (voir le rapport de présentation page 36). Cet objectif de 65% de RP est retenu dans le calcul du PLU de Cogolin.

**Définition du renouvellement urbain :** Enfin, la production de logement ne s'effectuera pas uniquement sur les espaces non bâtis constructibles ou en dents creuses, elle s'effectuera aussi par « renouvellement urbain », « la ville sur la ville », en démolition et reconstruction. Ce phénomène sera à l'avenir le principal mode opératoire de la constructibilité : en effet, le ZAN imposera le renouvellement urbain au détriment de la construction sur un terrain vierge. Aujourd'hui, le renouvellement urbain s'effectue par la démolition d'une ou plusieurs habitations individuelles, et la reconstruction de collectifs. Le PLU2 n'interdit pas le renouvellement, d'ailleurs encouragé non seulement par la Loi mais aussi par le SCOT qui cible les espaces dévolus au renouvellement urbain dans le triangle urbain : le centre-ville (zone Ua) et la première couronne résidentielle (zone Uba). Le règlement de ces deux zones propose donc des règles en faveur d'une densité modérée, sans transformer le centre-ville. Les règles de hauteur correspondent à celles existantes (3 étages), l'emprise au sol est limitée afin que les constructions n'artificialisent pas toutes les parcelles, les césures et le cadencage sont imposées (voir p23 et 25 du règlement).

Le nombre de logements créés en renouvellement urbain, en zones Ua et Uba est estimé entre 8 à 10% du nombre de logements existants dans ces zones, nombre auquel on applique également le taux de rétention foncière. Le taux de renouvellement urbain est en hausse constante depuis une décennie, il continuera de progresser au fur et à mesure que les terrains à bâtir se feront de plus en plus rare. Lorsque le ZAN sera effectif, l'urbanisation ne s'effectuera qu'en renouvellement urbain.

**Estimation finale du nombre de résidences principales qui pourront potentiellement être construites dans les 10 prochaines années :** Le rapport de présentation du PLU arrêté, page 131, comprend un tableau de synthèse qui détaille le nombre de résidences principales estimées sur chaque parcelle non bâtie dans les différentes zones constructibles du PLU. Le total atteint une projection de 367 logements en résidences principales. Ce total concerne les résidences principales, avec prise en compte du coefficient de rétention (voir ci-dessus).

Extrait du PLU arrêté le 5 août 2026 :

4.4 Estimation des capacités d'accueil théoriques du PLU2

Les capacités d'accueil théoriques concernent les zones dédiées au logement :

Ensemble des zones du PLU dédiées à produire de l'habitat	Nombre de logements produits dans les espaces non bâtis (Coeff. rétention foncière 1/3)	RP 65%	Densité de logements par hectare du PLU
Ua	157	102	129 logements / ha
Uba	27	18	51 logements / ha
Ubb	45	29	19 logements / ha
Ubc	48	31	6 logements / ha
Ubd	0	0	-
1AUa	20	13	6 logements / ha
<b>TOTAL</b>	<b>297</b>	<b>193</b>	
Nombre de logements en renouvellement urbain en zones Ua et Uba	268	174	107 logements / ha
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>565</b>	<b>367</b>	

Suite à l'enquête publique, il est envisagé de supprimer la zone 1AUa soit 20 logements à déduire.

L'enquête publique ne cible pas d'autres espaces classés Ua, Uba, Ubb ou Ubc à déduire dans le triangle urbain, le total est donc ramené à **347 logements en résidences principales**.

*cl*