

## Partie II : conclusions et avis motivé

### Préambule

Je rappelle que la présente enquête publique porte sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cogolin.

Cogolin est une commune du Var d'une superficie de 27,93 km<sup>2</sup> située au centre du golfe de Saint-Tropez entre Saint-Tropez à 12 km et Sainte-Maxime à 13 km.

Elle s'étend d'ouest en est sur toute la vallée, depuis le pied du massif des Maures, où se trouve le village proprement dit, jusqu'à la mer Méditerranée avec ses deux ports de plaisance : les Marines de Cogolin et Port-Cogolin. Le village se situe à environ 6 km des plages.

La commune de Cogolin occupe une position centrale au sein du golfe.

Cette centralité se décline sous plusieurs aspects :

- sa situation géographique centrale au sein du SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez (Cogolin a des frontières communes avec Gassin, Croix Valmer, Cavalaire, La Mole et Grimaud),
- sa « position carrefour » sur le réseau d'infrastructures, ferroviaire, viaire,
- la diversité de ses territoires : village et ceintures résidentielles, plaines agricoles, massifs, littoral,
- « sa masse critique » et sa structure démographique ; avec 11 000 habitants recensés et 30 000 résidents en pointe estivale, Cogolin est la deuxième ville du SCOT avec une forte proportion d'actifs,
- la structure de son parc de logements (62.5 % de résidences principales) et le poids de ses logements sociaux (11% du parc),
- la richesse de son tissu économique « complet » : 2 500 emplois pour plus de 1 000 établissements dans l'agriculture, l'artisanat, la grande distribution, le commerce urbain, les professions libérales et activités de services (à la personne, aux entreprises), les administrations publiques, les activités de tourisme et de loisirs, ...
- ses quelques 40 hectares d'espaces d'activités et d'accueil de PME – PMI (cf. les 3 Zones Artisanales de St Maur, Valensole et Font Mourrier).

Cogolin est une commune plurielle et équilibrée. Elle n'est pas « tombée » dans le « tout tourisme balnéaire », son parc de logements résidentiels secondaires n'est pas disproportionné, et elle n'est pas non plus de ces communes quasi exclusivement rurales d'arrière-pays.

La modification n°3 du PLU de Cogolin a pour objectifs :

- En matière de biodiversité et de lutte contre l'artificialisation des sols : imposer un coefficient d'espaces libre à la parcelle, établir une liste des espèces végétales à favoriser (espèces méditerranéennes) et à proscrire (espèces allergènes) tel que préconisé par l'Agence Régionale de la Santé ;
- En matière de prévention du risque incendie : Annexer au règlement du PLU les arrêtés préfectoraux sur le débroussaillage et sur l'approbation du règlement départemental de défense extérieure contre les incendies ;
- En matière de gestion du pluvial : règlementer la transparence hydraulique pour les clôtures et annexer au PLU la doctrine départementale de la MISEN (Mission Interservices de l'Eau et de la Nature) mise à jour en 2022 ;
- En matière de cadre de vie : retravailler les règles relatives au stationnement, zone par zone, en vue de les adapter au contexte urbain (zone résidentielle, centre-ville ...) ;
- En zones résidentielles, où l'habitat pavillonnaire est prédominant, retravailler les règles relatives à la densité (emprise, prospect...) en vue d'y favoriser une urbanisation plus douce ;
- Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme :
  - En apportant des définitions aux principaux termes utilisés dans le règlement ;
  - En reformulant certains articles du règlement pour préciser leur application : en zone UF, N, ...
  - En mettant à jour le règlement avec les lois ALUR et ELAN ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

L'enquête publique s'est déroulée du 11 septembre 2023 au 13 octobre 2023 inclus. Durant cette période, quatre permanences ont été assurées. L'enquête a suscité une participation du public non négligeable avec au total 31 observations. Aucun incident n'est à signaler.

## Mes conclusions

Mes conclusions s'appuient sur les considérations suivantes :

### **Le projet de modification de PLU soumis à l'enquête publique :**

Le choix de la procédure de modification pour faire évoluer le PLU de la commune est conforme au code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-41 à L.153-44.

Tous les objets de modification me semblent justifiés et cohérents avec les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Toutes les mesures proposées me semblent adaptées aux objectifs, sous réserve de prise en compte les amendements proposés par la commune dans le cadre des échanges avec le commissaire enquêteur.

### **Impact sur l'environnement**

La mission régionale d'autorité environnementale a décidé au regard des caractéristiques du projet que celui-ci ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

### **Le dossier d'enquête publique :**

Le dossier élaboré pour la consultation du public présentait les objectifs visés et les mesures proposées. Il a suscité un nombre significatif de remarques sur le sujet du reclassement d'un secteur de zone UEc en UC signalant le manque de cohérence entre les objectifs et les mesures. Cette problématique, également soulevée par le commissaire enquêteur, a conduit à la tenue d'une réunion spécifique avec la commune et son maître d'œuvre d'urbanisme. Cette réunion a permis de définir les amendements à apporter pour résoudre le problème de cohérence du dossier et du projet.

### **Le déroulement de l'enquête publique :**

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, de manière réglementaire, et conformément aux modalités de l'arrêté municipal. Les mesures de publicité, par voie d'insertion dans la presse et d'affichage, ont été régulièrement accomplies.

Les quatre permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Les échanges entre le commissaire enquêteur, la commune et son maître d'œuvre, ont permis au final un travail productif.

### **Les avis des personnes publiques associées :**

Le dossier n'a pas fait l'objet d'avis défavorable de la part des personnes publiques associées. Toutefois, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) ont demandé la prise en compte d'observations relatives à la loi littoral. De même le réseau de transport d'électricité (RTE) a demandé la prise en compte de certaines mesures.

La commune a signalé son intention de prendre en compte l'ensemble des observations formulées.

Le commissaire enquêteur a décidé en conséquence que cette action soit actée formellement dans le libellé de son avis.

### **Les observations du public et les réponses de la commune :**

La participation du public a été assez significative (31 contributions). Le thème majoritairement abordé par les contributions est le sujet du reclassement d'un secteur de zone UEc en zone Uc.

Le mémoire en réponse de la commune a permis d'apporter une partie des réponses aux observations. Les éléments complémentaires apportés par la commune lors de la réunion provoquée par le commissaire enquêteur ont permis au final une réponse satisfaisante.

### **L'appréciation du commissaire enquêteur sur les objectifs visés et les mesures proposées**

- Les modifications des emplacements réservés (ER) visent à régler des problèmes de sécurité routière, à mettre à jour les superficies des ER en fonction des besoins réels, à réparer des erreurs matérielles ou à créer de nouvelles fonctionnalités utiles à la commune (marché). Je considère que ces modifications sont nécessaires et pertinentes.
- La mesure de reclassement d'un secteur de la zone UEc (faible densité) en zone UC (plus forte densité) a suscité mon interrogation car elle semble en contradiction avec les objectifs annoncés, notamment l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols et celui d'agir sur les règles relatives à la densité (emprise, prospect...) en vue d'y favoriser une urbanisation plus douce.

J'ai provoqué une réunion avec la commune et son maître d'œuvre pour éclaircir ce point et rechercher de la cohérence. La commune a concédé qu'il y a une forme de contradiction avec les objectifs précités mais elle a signalé qu'un taux de 30% d'emprise au sol n'est pas excessif en secteur résidentiel et que les capacités des équipements de desserte (voirie) justifiaient un niveau suffisamment élevé de densité urbaine aux alentours. La commune a convenu qu'un taux de 25% d'emprise au sol maximale, proche la densité réelle du secteur, serait plus en cohérence avec la notion d'urbanisation douce. La commune a par ailleurs souhaité rajouter, en tant qu'objectifs du projet, la densification autour des réseaux et équipements et le renforcement des zones urbaines existantes, en arguant que ces orientations sont celles du plan d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur, et du PLU en cours de révision.

Je considère que les propositions de la commune sont satisfaisantes.

L'ajout des objectifs précités est fondé, et permet une meilleure pédagogie en affichant clairement les injonctions de nature contradictoire qui sous-tendent la conception du projet d'urbanisme. La commune doit répondre aux enjeux législatifs imposant de densifier les zones urbaines en prenant en compte, d'une part, un besoin légitime d'urbanisation douce, et d'autre part, la nécessité de densifier suffisamment pour rentabiliser de manière satisfaisante les équipements et voiries mis en place.

En outre, je souligne que la voirie est constitutive de la surface imperméabilisée et artificialisée. Il importe donc que ce préjudice à l'environnement soit contrebalancé par une densification urbaine environnante à la hauteur des capacités de desserte de cette voirie. Une gestion optimisée de l'artificialisation des sols est plus que jamais

nécessaire dans le contexte de la loi climat et résilience qui impose à terme un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN).

Je considère que le taux maximal d'emprise au sol proposé pour la zone UC (25%) est un compromis satisfaisant répondant de manière équilibrée à l'ensemble des objectifs proposés.

En conséquence, je demande que ces amendements soient pris en compte dans le projet finalisé.

- La mesure prise pour augmenter le nombre de places de stationnement résidentiel en tenant compte de la réalité du besoin est de nature à atténuer les problèmes de stationnement dans les espaces collectifs. Je considère qu'elle va dans le bon sens, mais qu'elle ne sera probablement pas suffisante pour régler les problèmes constatés. Des mesures plus structurelles seront probablement nécessaires pour apporter des solutions sur le long terme. La révision à venir du PLU sera l'opportunité de traiter le sujet.
- La mesure de compensation de l'imperméabilisation des sols est nécessaire car elle limitera l'aggravation des ruissellements lors des épisodes de pluie intense, mais elle ne mettra pas fin aux ruissellements constatés.
- La mesure visant à conférer de la perméabilité hydraulique aux clôtures aidera à limiter l'impact des ruissellements.
- Les mesures durcissant les conditions d'implantation des constructions à usage d'habitation en zone UF (zone d'activité économique) me semblent de nature à limiter les abus de détournement d'usage et à mieux garantir le lien fonctionnel des habitations avec les activités économiques.
- Les mesures réglementaires permettant de cadrer les densités d'occupation des parcelles sont indispensables pour combler le vide réglementaire constaté depuis la disparition du coefficient d'occupation des sols (COS). La commune pourra ainsi retrouver la maîtrise de son urbanisation.
- La mesure d'adjonction au PLU des arrêtés préfectoraux de lutte contre l'incendie et de débroussaillage me semble appropriée.
- Enfin, j'approuve les mesures prises pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme qui vont aider les administrés dans leur démarche.

En conclusion, compte tenu des considérations qui précèdent, j'émet sur ce projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Cogolin un

**AVIS FAVORABLE**

sous réserve

Les conditions à remplir pour lever la réserve sont :

**1 - compléter les objectifs pour justifier le reclassement de parcelles en zone Uc, en y insérant les intentions suivantes :**

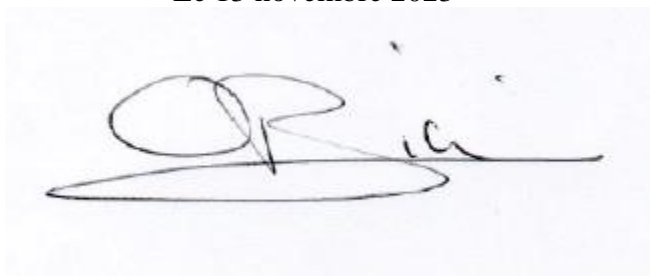
- assurer la compatibilité de l'urbanisation du quartier du Carry avec le PADD en vigueur (celui du PLU approuvé en 2008) qui préconise de "*renforcer les zones urbaines existantes*" et "*d'adapter les équipements aux besoins de la population*" et avec le PADD du PLU en cours de révision qui définit le principe des "*couronnes résidentielles*" avec une augmentation progressive de la densité en s'approchant du cœur de ville et des équipements ;
- prioriser la densité autour des réseaux et équipements ;

**2 - réduire le coefficient d'emprise au sol maximum de la zone Uc de 30% à 25% ;**

**3 - amender le chapitre 5.2 de l'exposé des motifs pour prendre en compte les 2 amendements ci-dessus ;**

**4 - prendre en compte les observations de la DDTM, de la CDPENAF et de RTE.**

Le 13 novembre 2023



Olivier RICHÉ  
Commissaire enquêteur