



Direction départementale des territoires et de la mer du Var  
Service planifications et prospective  
Pôle animation urbanisme

Sous-préfecture de Draguignan  
Bureau de l'ingénierie territoriale

Draguignan, le 25 AVR. 2024

La sous-préfète de Draguignan

à

LRAR n° : LA 202 620 0996 6

Monsieur le maire de Cogolin  
Hôtel de Ville  
1, Place de la République  
83310 COGOLIN

**Objet** : Commune de Cogolin – Modification simplifiée n° 11 du PLU – Avis sur notification  
**Référence** : Courrier de notification du 21 mars 2024

Par courrier cité en objet, vous avez notifié aux personnes publiques associées le projet de modification simplifiée n° 11 du plan local d'urbanisme (PLU), conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

L'examen de ce projet m'amène à formuler une observation concernant l'habitat et plus précisément le logement social.

En effet, cette procédure vise uniquement à modifier le zonage portant sur l'emprise d'un stade artificialisé synthétique et du parking limitrophe d'une surface de 12 520 m<sup>2</sup> de la zone UGa à UGd.

La zone UGa autorise la construction d'équipements et de services publics, ainsi que des locaux techniques de l'administration tandis que la zone UGd permet la construction de commerces, de logements et d'équipements publics.

L'absence d'estimation du nombre de logements projetés, de la capacité des réseaux et des logements sociaux associés ne permet pas d'avoir une vision précise du projet de modification concernant le logement, et celle du logement social en particulier.

La commune est couverte par le plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez exécutoire qui dispose que sur Cogolin, 30% de la production neuve de résidences principales doit être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux.

En outre, la part de logements locatifs sociaux doit être composée de 33% de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 37% de prêt locatif à usage social (PLUS) et 30% maximum de prêt locatif social (PLS). Ces parts doivent ainsi être appliquées aux programmes neufs de logements.

Donc, si la modification n° 11 a pour objectif de permettre du logement dans la zone concernée, il convient que le PLU reprenne les objectifs du PLH, sous forme de servitudes de mixité sociale, d'emplacements réservés ou d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le PLH en vigueur.

Pour votre information, au 1er janvier 2024, le système national d'enregistrement (SNE) répertorie 365 ménages souhaitant accéder à un logement social sur votre commune, dont 238 sous le seuil du PLAI, 81 sous celui du PLUS, 12 sous celui du PLS, justifiant ainsi pleinement une production de logements locatifs sociaux sur ce territoire.

Plus largement, la modification de zonage envisagée dans le cadre de cette modification simplifiée étant corrélée à votre projet d'OAP prévoyant la construction d'un complexe sportif, je vous invite à l'intégrer dans le cadre global de la révision de votre PLU, permettant ainsi d'appréhender dans leur ensemble la planification et l'aménagement à venir de votre territoire.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations et de me tenir informée de leur prise en compte.

Les services de la Direction départementale des territoires et de la mer et de la sous-préfecture de Draguignan se tiennent à votre disposition.

Pour le préfet et par délégation,  
La sous-préfète de Draguignan

A blue ink signature, appearing to be 'MG', written in a cursive style.

Myriam GARCIA