



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Nombres de membres :**

En exercice : 33

Présents : 25  
Représentés : 6

Qui ont pris part à la délibération : 31

Date de la convocation : 25/06/2024

Date d'affichage : 26/06/2024

**de la commune de COGOLIN  
Séance du Mardi 2 juillet 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le **deux juillet à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Monsieur Marc Etienne LANSADE maire,

**PRESENTS :**

Christiane LARDAT - Patrick GARNIER - Geoffrey PECAUD - Sonia BRASSEUR - Francis LAPRADE - Liliane LOURADOUR - Jacki KLINGER - Patricia PENCHENAT - René LE VIAVANT - Danielle CERTIER - Elisabeth CAILLAT - Jean-Paul MOREL - Franck THIRIEZ - Jean-Pascal GARNIER - Michaël RIGAUD - Isabelle BRUSSAT - Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO - Philippe CHILARD - Julie LEPLAIDEUR - Pierre NOURRY - Christiane COLOMBO -

**POUVOIRS :**

Audrey TROIN	à	Sonia BRASSEUR
Corinne VERNEUIL	à	Christiane LARDAT
Florian VYERS	à	Geoffrey PECAUD
Kathia PIETTE	à	Mireille ESCARRAT
Bernadette BOUCQUEY	à	Isabelle FARNET-RISSO
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADE

**ABSENTS :**

Erwan DE KERSAINTGILLY - Audrey MICHEL -

**SECRÉTAIRE de SÉANCE :** Geoffrey PECAUD

Le rapporteur expose à l'assemblée qu'aux termes d'une délibération n° 2023/07/04-19 en date du 4 juillet 2023, la Société Publique Locale SAGEP a été désignée en qualité de Concessionnaire d'aménagement, pour la réalisation de l'opération d'aménagement dite « *Projet Urbain de Cogolin* », pour une durée de 10 ans à compter de la date de prise d'effet de la concession.

Cette opération doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions comprenant environ 59.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements et hébergement, et de façon accessoire, 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux, 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces avec les places de parkings

**N° 2024/07/02-14**

**PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRIS DANS L'EMPRISE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE CHABAUD/CANTARELLE**

**N° 2024/07/02-14**

**PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES DANS L'EMPRISE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE CHABAUD/CANTARELLE**

correspondantes, ainsi qu'environ 600 places de parkings publics et une salle polyvalente.

A ces réalisations, s'ajoutent les 19.500 m<sup>2</sup> du secteur Yotel (secteur Ouest) et ses 451 places de parkings environ.

En vertu de ce contrat de concession, la commune de Cogolin s'est engagée à céder à la SAGEP les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, et à lui conférer les autorisations nécessaires aux projets.

Par ailleurs, cette concession d'aménagement intervient dans le contexte de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune, prescrite selon une délibération n° 2021/081 en date du 21 juillet 2021, dont les orientations générales du PADD ont été débattues par délibération n° 2022/054 du 31 mai 2022.

Le projet urbain de Cogolin a pour objectif à la fois le renouvellement profond d'un tissu urbain d'habitat et d'équipements devenus obsolètes, l'introduction de nouveaux logements autour des espaces publics, la réalisation des équipements nécessaires à la vie des différents quartiers, pour conduire à une véritable mixité fonctionnelle et sociale, ainsi qu'à la modernisation et/ou la création d'équipements publics.

C'est dans ce contexte que le site de Chabaud/Cantarelle, dont les limites passent par le boulevard Michelet, le passage du Cœur, la montée Saint Roch, la rue Blanqui, la place Bellevue et la rue Carnot, a été identifié comme présentant un intérêt majeur pour le renouvellement urbain, par sa proximité avec la vieille ville et le centre urbain commercial (place de la Mairie).

Son unité foncière est composée des parcelles cadastrées section AM n° 116-165-166-251-252-259 et section AO n° 295-296-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-562 d'une contenance cadastrale totale de 8703 m<sup>2</sup>, classées dans le domaine public de la commune de Cogolin.

Le site accueille actuellement :

- un parking en partie haute,
- une école maternelle et élémentaire (groupe scolaire Chabaud) située boulevard Michelet, que la commune projette de réhabiliter et restructurer,
- une caserne de pompiers désaffectée accueillant un local mis à disposition d'associations communales, dont la toiture terrasse sert de cour de récréation aux classes scolaires en Algeco de l'école,
- un patrimoine végétal à conserver.

**N° 2024/07/02-14**

**PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES DANS L'EMPRISE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE CHABAUD/CANTARELLE**

Dans le cadre de la concession d'aménagement, la commune de Cogolin souhaite confier à la SAGEP un projet de mixité urbaine sur cet îlot, comprenant :

- une résidence de services dédiée aux séniors,
- des logements,
- des parkings,
- la réhabilitation du groupe scolaire Chabaud (soit 11 classes, et 2 classes supplémentaires créées).

A cette fin, un projet de division a été dressé par le Cabinet CGE, géomètre-expert, en date du 23 avril 2024, pour identifier les emprises appartenant au domaine public de la commune de Cogolin, qui devront être déclassées avant cession à la SAGEP :

- une emprise d'environ 2.621 m<sup>2</sup>, à détacher des parcelles communales cadastrées section AO n° 306 partie / 307 / 308 partie / 310 / 311 / 312 / 313, devant constituer le futur lot n° 2 (résidence de services séniors),
- une emprise d'environ 2.370 m<sup>2</sup> à détacher des parcelles communales cadastrées section AM n° 116 / 165 / 166 (ancienne maison d'habitation) et section AO n° 295 / 296 partie / 306 partie / 305 partie / 562 partie, devant constituer le futur lot n° 3 (places de stationnement),
- une emprise d'environ 416 m<sup>2</sup> place Bellevue, à détacher du domaine public devant constituer le futur lot n° 5 (logements),

En application des dispositions de l'article L3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les biens du domaine public sont inaliénables.

La commune de Cogolin se trouve par conséquent dans l'obligation de les déclasser pour les incorporer dans son domaine privé, pour permettre leur aliénation ultérieure au profit de la SAGEP.

En principe, le déclassement d'un bien du domaine public ne peut intervenir qu'à la condition qu'il ait été préalable désaffecté, c'est-à-dire qu'il ne soit plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Toutefois, il peut être dérogé à ce principe par le biais du déclassement anticipé, qui permet à la collectivité de déclasser un bien de son domaine public et donc de poursuivre ses avancées dans les procédures de cession, alors même que celui-ci est toujours affecté à un service public ou à l'usage direct du public.

Ce mécanisme résulte des dispositions de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

**N° 2024/07/02-14**

**PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES DANS L'EMPRISE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE CHABAUD/CANTARELLE**

En l'espèce, la désaffectation préalable au déclassement des emprises du domaine public concernées par l'opération Chabaud/Cantarelle aurait nécessité la fermeture complète du parking, proposant 45 places de stationnement, des classes scolaires provisoires en Algeco du groupe Chabaud, et de l'ancienne caserne des pompiers.

Au regard des problématiques de stationnement en centre-ville à Cogolin, la fermeture du parking Cantarelle durant plusieurs mois aurait ainsi posé un véritable problème pratique pour les résidents et usagers du centre-ville.

De même, les classes provisoires en Algeco sont nécessaires pour permettre au groupe scolaire Chabaud d'accueillir ses élèves, dans l'attente de sa réhabilitation.

Enfin, l'ancienne caserne des pompiers comporte actuellement un local mis à disposition des associations communales.

La procédure de déclassement par anticipation apparaît par conséquent la plus adaptée, afin d'optimiser la phase de transition entre la situation actuelle et la situation future.

En tout état de cause, le déclassement d'un bien du domaine public, qu'il intervienne ou non de manière anticipée, doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal prise, le cas échéant, après enquête publique.

L'article L141-3 du code de la voirie routière dispose à ce titre que : « *Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.*

*Les délibérations, concernant le classement ou le déclassement sont dispensés d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. (...) ».*

En l'occurrence, le déclassement projeté des emprises nécessaires à l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Chabaud/Cantarelle impactera les conditions de stationnement sur les parcelles cadastrées section AO n° 295-296P-306P-305P-562P et de circulation de la place Bellevue.

Le déclassement de ces parcelles relève par conséquent du champ d'application de l'enquête publique.

Cette enquête publique permettra, conformément aux dispositions de l'article L134-2 du code des relations entre le public et l'administration, d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

**N° 2024/07/02-14****PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES DANS L'EMPRISE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE CHABAUD/CANTARELLE**

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête seront prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision.

A l'issue de l'enquête publique, la commune de Cogolin sera amenée à statuer de manière définitive sur le déclassement par anticipation des parcelles concernées et leur cession au bénéfice de la SAGEP.

Conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, la durée maximale pour déclarer la désaffectation des biens pourra être portée à six ans à compter de l'acte de déclassement, dès lors que la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L2141-2,

Vu la délibération n° 2023/07/04-19 en date du 4 juillet 2023, approuvant le traité de concession avec la SAGEP, pour la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Projet Urbain de Cogolin »,

Vu le projet de division dressé par le Cabinet CGE géomètre-expert en date du 23 avril 2024 et annexé à la présente délibération,

Considérant que dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par la commune de Cogolin à la SAGEP, le site de Chabaud/Cantarelle a été identifié pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain comprenant une résidence de services dédiée aux seniors, des logements, des parkings, et la réhabilitation du groupe scolaire Chabaud,

Considérant que la réalisation de cette opération nécessite la désaffectation et le déclassement des emprises délimitées selon le projet de division dressé par le Cabinet CGE géomètre-expert en date du 23 avril 2024, annexé à la présente délibération :

- une emprise d'environ 2.621 m<sup>2</sup>, à détacher des parcelles communales cadastrées section AO n° 306 partie / 307 / 308 partie / 310 / 311 / 312 / 313, devant constituer le futur lot n° 2 (résidence de services seniors),
- une emprise d'environ 2.370 m<sup>2</sup> à détacher des parcelles communales cadastrées section AM n° 116 / 165 / 166 et section AO n° 295 / 296 partie / 306 partie / 305 partie / 562 partie, devant constituer le futur lot n° 3 (places de stationnement),
- une emprise d'environ 416 m<sup>2</sup>, à détacher du domaine public place Bellevue devant constituer le futur lot n° 5 (logements),

Considérant que la désaffectation suppose, en application de l'article L2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques, que le bien ne soit plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public,

**N° 2024/07/02-14**

**PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES DANS L'EMPRISE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE CHABAUD/CANTARELLE**

Considérant, en l'espèce, que les conditions matérielles de la désaffectation de ces emprises ne sont pas réunies, puisqu'elles accueillent actuellement 45 places de stationnement, des classes scolaires provisoires en Algeco du groupe Chabaud, ainsi que l'ancienne caserne des pompiers, mise à disposition d'associations communales,

Considérant, par conséquent, qu'il a été décidé de recourir à un déclassement par anticipation, sur le fondement de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, qui dispose que : *« Par dérogation à l'article L2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.*

*Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. (...)* »,

Considérant que ce déclassement par anticipation permettra de différer la désaffectation, et de maintenir par voie de conséquence les conditions de stationnement actuelles participant au confort d'usage des résidents et usagers du centre-ville, de permettre au groupe Chabaud de disposer des classes provisoires nécessaires à l'accueil des élèves dans l'attente de sa restructuration et aux associations communales de bénéficier d'un local jusqu'au démarrage des travaux,

Considérant que la durée maximale pour déclarer la désaffectation des biens pourra être portée à six ans à compter de l'acte de déclassement, dès lors que la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement,



**N° 2024/07/02-14**

**PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES DANS L'EMPRISE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE CHABAUD/CANTARELLE**

Considérant, par ailleurs, que les dispositions de l'article L141-3 du code de la voirie prévoient que la procédure de classement ou de déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable, sauf si le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie,

Considérant, en l'espèce, que le déclassement des emprises nécessaires à l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Chabaud/Cantarelle aura pour effet de modifier les conditions de stationnement sur les parcelles cadastrées section AO n° 295-296P-306P-305P-562P et de circulation de la place Bellevue,

Considérant, par conséquent, que le déclassement par anticipation des parcelles cadastrées section AO n° 295-296P-306P-305P-562P et la partie à détacher de l'emprise publique place Bellevue d'une surface de 416 m<sup>2</sup> est soumis à l'organisation d'une enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L141-3 du code de la voirie routière,

Considérant qu'il est proposé au conseil municipal d'approuver le lancement de l'enquête publique prévue par l'article L143-1 du code de la voirie routière, et d'autoriser le maire à mettre en œuvre l'ensemble des opérations nécessaires,

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

**D'APPROUVER** le lancement de la procédure d'enquête publique prévue par l'article L.141-3 du code de la voirie routière, ayant pour objet le déclassement par anticipation des parcelles cadastrées section AO n° 295-296P-306P-305P-562P et la partie à détacher de l'emprise publique Place Bellevue d'une surface de 416 m<sup>2</sup>,

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire à prescrire l'ouverture de ladite enquête publique,

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire à mettre en œuvre l'ensemble des opérations nécessaires à la réalisation de cette enquête publique.

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

Le maire,

Le secrétaire,

Marc Etienne LANSADE

Geoffrey PECAUD

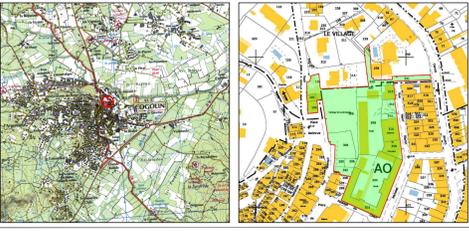
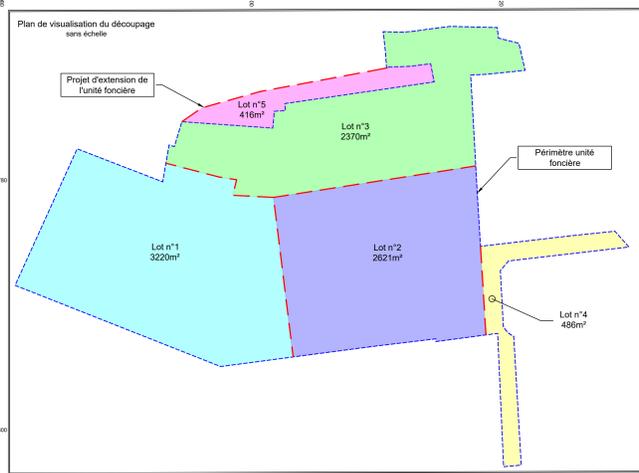
Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de 2 mois à compter de sa réception, par courrier ou en utilisant l'application « Télérecours Citoyens », accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Unité foncière composée des parcelles cadastrées  
section AM n°116-166-251-252-259  
et  
section AO n°295-296-303-304-305-307-308-309-310-311-312-313-314-562

Boulevard Michelet, rue Henry Martin,  
montée Saint Roch, rue Blanqui, place Bellevue

### PROJET DE DIVISION

PROPRIÉTAIRE : Commune de COGOLIN



Fichier numérique : 23-255_PROJET sur levé.dwg		DESSINATEUR : JS	RESPONSABLE : FG
RATTACHEMENT PLANIMÉTRIQUE PLANIMÉTRIE : RGF930C43 (v1-50m)		CONTRÔLEUR : FG	DATE : 23/04/2024
<b>ECHELLE</b> <b>1/200</b>			
CABINET CGE - M. Frank GERLACH (Géomètre Expert Foncier D.P.L.G.)			
Cabinet Principal 1177 route de Toulon - 83300 HYERES T 04 94 33 38 07 Email : contact@cgexpert.com	Cabinet Secondaire 83 square Jean Moulin - 83310 COGOLIN T 04 94 54 63 54 Email : contact@cgexpert.com	SAS CGE affiliée à la Société de Médiation Professionnelle - SIREN : 840 931 331 - CODE APE : 7112A	

