

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombres de membres :

En exercice : 33

Présents : 19

Représentés : 6

Qui ont pris part à la délibération : 25

Date de la convocation : 22/07/2025

Date d'affichage : 23/07/2025

de la commune de COGOLIN
Séance du samedi 26 JUILLET 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le **vingt-six juillet à 9H**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué suite à l'absence de quorum lors de la séance du mardi 22 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 :

Audrey TROIN – Sonia BRASSEUR – Geoffrey PECAUD – Liliane LOURADOUR – Jean-Pascal GARNIER – Elisabeth CAILLAT – Danielle CERTIER – Michaël RIGAUD – Isabelle BRUSSAT – Olivier COURCHET – Mireille ESCARRAT – Isabelle FARNET-RISSO – Bernadette BOUCQUEY – Julie LEPLAIDEUR – Pierre NOURRY – Jean-Marc BONNET – Séverine COLIN – Thierry MIGNAN -

POUVOIRS :

Patrick GARNIER	à	Jean-Pascal GARNIER
Jean-Paul MOREL	à	Christiane LARDAT
Franck THIRIEZ	à	Thierry MIGNAN
Patrick HERMIER	à	Olivier COURCHET
Kathia PIETTE	à	Bernadette BOUCQUEY
Philippe CHILARD	à	Mireille ESCARRAT

ABSENTS :

Erwan DE KERSAINTGILLY – René LE VIAVANT – Francis LAPRADE – Corinne VERNEUIL – Florian VYERS – Audrey MICHEL – Jean-François BERNIGUET – Christiane COLOMBO

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.

N° 2025/07/26-20

DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES
DANS L'ENSEMBLE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE
DIT « CHABAUD - CANTARELLE »

N° 2025/07/26-20

**DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES
DANS L'ENSEMBLE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE
DIT « CHABAUD - CANTARELLE »**

Cette opération doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions comprenant environ 59.000 m² de surface de plancher de logements et hébergement, et de façon accessoire, 1.000 m² de surface de plancher de bureaux, 1.000 m² de surface de plancher de commerces avec les places de parkings correspondantes, ainsi qu'environ 600 places de parkings publics et une salle polyvalente.

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.

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 m², 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.

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).

N° 2025/07/26-20

**DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES
DANS L'ENSEMBLE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE
DIT « CHABAUD - CANTARELLE »**

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 m², 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 m² 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 m² 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 s'est trouvée 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.

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. Il apparaît que la fermeture du parking Cantarelle durant plusieurs mois aurait ainsi posé un véritable problème pratique pour les résidents et usagers du centre-ville.

N° 2025/07/26-20

**DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES
DANS L'ENSEMBLE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE
DIT « CHABAUD - CANTARELLE »**

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 est apparue 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 relevant par conséquent du champ d'application de l'enquête publique, le conseil municipal a, par une délibération n° 2024/07/02-14, acté la mise en œuvre d'une enquête publique préalable au déclassement par anticipation des parcelles susmentionnées du domaine public routier de la commune.

Cette enquête publique s'est tenue du 18 juin 2025 au 2 juillet 2025 conformément à l'arrêté n°2025-728 du 27 mai 2025 du maire de la commune prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, et a permis, 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° 2025/07/26-20

**DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES
DANS L'ENSEMBLE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE
DIT « CHABAUD - CANTARELLE »**

Après prise en considération des observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 11 juillet 2025 et a émis un avis favorable au déclassement par anticipation de parcelles du domaine public comprises dans l'ensemble de l'opération de renouvellement urbain du site dit « Chabaud - Cantarelle ».

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

Il appartient donc à l'organe délibérant de prononcer le déclassement par anticipation du domaine public de la commune des parcelles concernées, d'autoriser la cession de celles-ci à la SAGEP et de déterminer le délai maximal pour déclarer la désaffectation de ces biens, dès lors que la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L. 2141-2 ;

Vu le code de la voirie routière et notamment ses articles L.141-3 et R 141-4 à R 141-10 ;

Vu la délibération 2023/07/04-19 du 4 juillet 2023 par laquelle le conseil municipal de Cogolin a concédé pour une durée de dix années la réalisation d'un projet urbain de requalification de la ville à la SPL SAGEP ;

Vu le traité de concession d'aménagement conclu avec la SPL SAGEP le 4 juillet 2023 ;

Vu la délibération n° 2024/07/02-14 prescrivant l'enquête publique préalable au déclassement par anticipation de parcelles du domaine public comprises dans l'emprise de l'opération de renouvellement urbain du site Chabaud/Cantarelle et autorisant le maire à faire toutes les démarches nécessaires et à signer tous les documents se rapportant à cette opération ;

Vu l'arrêté n° 2025-728 du 27 mai 2025 du maire de la commune prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement des parcelles nécessaires à l'opération de renouvellement urbain du site Chabaud/Cantarelle ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur déposé le 11 juillet 2025 ;

N° 2025/07/26-20

**DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES
DANS L'ENSEMBLE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE
DIT « CHABAUD - CANTARELLE »**

Considérant que, dans le cadre de la concession d'aménagement conclue par la commune avec la SPL SAGEP, est prévue une opération de renouvellement urbain du site dit « Chabaud - Cantarelle », située en plein centre-ville, en bordure du boulevard Michelet, passage du Cœur, montée Saint-Roch, rue Blanqui, place Bellevue et rue Carnot ;

Considérant qu'en application du traité de concession conclu le 4 juillet 2023 entre la SAGEP et la commune, l'opération de renouvellement urbain du site dit « Chabaud - Cantarelle » prévoit la construction résidence de services dédiée aux seniors, des logements, du stationnement et la réhabilitation du groupe scolaire Chabaud ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AM 116 , 165, 166 et AO 295-296P-306P-305P-562P d'une surface de 2448 m², section AO n° 306P-307-308P-310-311-312- 313 d'une surface de 2573 m², et d'une emprise publique place Bellevue d'une surface de 416 m² appartenant au domaine public routier de la commune sont comprises dans le périmètre de cette opération ;

Considérant qu'en application du traité de concession conclu le 4 juillet 2023 susvisé, la commune est tenue de céder à la SAGEP les parcelles précitées et nécessaires à la réalisation du projet ;

Considérant que cette cession nécessite toutefois un déclassement préalable de ces parcelles affectées au domaine public routier de la commune ;

Considérant que par une délibération n° 2024/07/02-14, le conseil municipal a acté la mise en œuvre d'une enquête publique préalable au déclassement par anticipation des parcelles susmentionnées du domaine public routier de la commune ;

Considérant que cette enquête publique s'est tenue du 18 juin 2025 au 2 juillet 2025 conformément à l'arrêté n° 2025-728 du 27 mai 2025 du maire de la commune prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

Considérant que le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 11 juillet 2025 et a émis un avis favorable au déclassement par anticipation de parcelles du domaine public comprises dans l'ensemble de l'opération de renouvellement urbain du site dit « Chabaud - Cantarelle » ;

N° 2025/07/26-20

**DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC COMPRISES
DANS L'ENSEMBLE DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE
DIT « CHABAUD - CANTARELLE »**

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

DE PRONONCER le déclassement par anticipation du domaine public de la commune des parcelles cadastrées section AM 116 , 165, 166 et AO 295-296P-306P-305P-562P d'une surface de 2448 m², section AO n° 306P-307-308P-310-311-312- 313 d'une surface de 2573 m², et d'une emprise publique Place Bellevue d'une surface de 416 m² en application des dispositions de l'article L. 2141-2 ;

D'AUTORISER le Maire à céder les parcelles mentionnées à l'article 1 à la SAGEP et à signer tout acte afférent à cette cession ;

QUE LA DESAFFECTATION effective des parcelles mentionnées à l'article 1^{er} devra avoir lieu dans une délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération en application des dispositions de l'article L.2141-2.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A LA MAJORITE - 17 POUR - 8 CONTRE** (Michaël RIGAUD - Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO - Kathia PIETTE - Philippe CHILARD - Bernadette BOUCQUEY).

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.