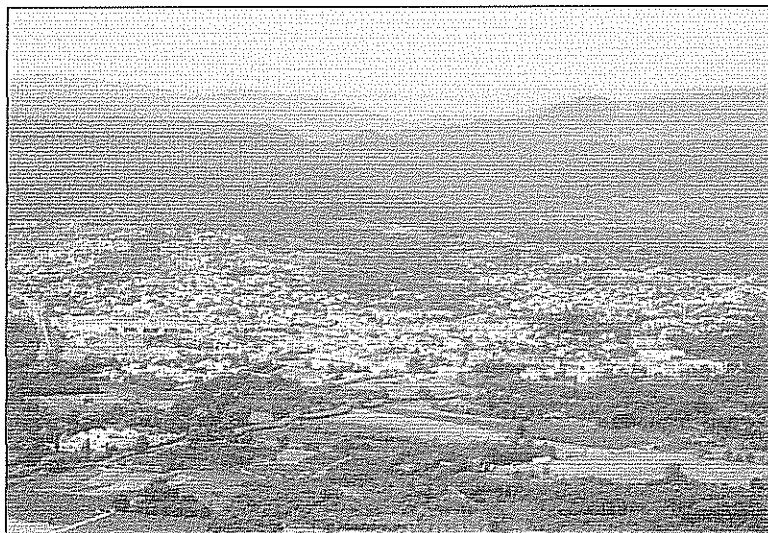


Commune de Cogolin



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du 8 DEC. 2009
COGOLIN, le 21 JAN. 2010
Le Maire
Jacques SENEQUIER

Modification simplifiée n°1
Secteur du Subeirán

Article R.123-20-1 du Code de l'Urbanisme

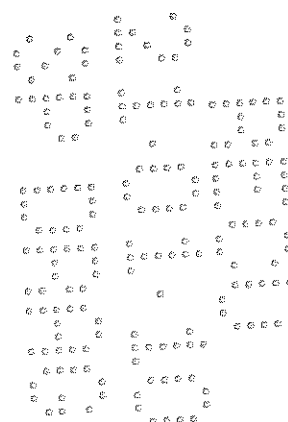
sdp.conseils

Septembre 2009

REVISIONS	MODIFICATIONS
<ul style="list-style-type: none">▪ Arrêt du PLU par DCM du 10 avril 2007▪ Approbation du PLU par DDCM du 13 mai 2008	<ul style="list-style-type: none">▪ Modification simplifiée n°1 en cours<ul style="list-style-type: none">• Arrêté du Maire du <u>23 septembre 2009</u>• Mise à disposition le <u>5 octobre 2009</u>

SOMMAIRE

1. Les différentes procédures d'évolution du PLU	3
2. Le choix de la procédure	5
3. Le déroulement de la procédure.....	6
4. L'exposé des motifs.....	7
5. Le projet de modification simplifiée du PLU	8
5.1. Le zonage	9
5.2. Le règlement	12
5.3. Les emplacements réservés.....	14



1. Les différentes procédures d'évolution du PLU

Les procédures de révision et de modification des documents d'urbanisme sont définies par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

La révision (Article L.123-13 ; 8^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme)

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L.123-12. »
Ces articles sont communs aux modalités d'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

La révision simplifiée (Article L.123-13 ; 9^{ème} et 10^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme)

« Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

(...)

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications. »

La modification (Article L.123-13 ; du 2^{ème} au 6^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme)

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4. »

La modification simplifiée (Article L.123-13 ; 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme
Loi n°2009-179 du 17 février 2009, article 2)

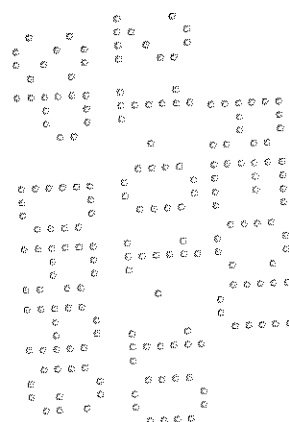
« Lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. »

(Article R.123-20-1 du Code de l'Urbanisme
Décret n°2009-722 du 18 juin 2009, article 1)

« La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.¹ »



¹ L.123-1 7° : Les plans locaux d'urbanisme peuvent « Identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

2. Le choix de la procédure

Au regard des éléments de procédure énoncés précédemment c'est la procédure de **modification simplifiée** qui est retenue.

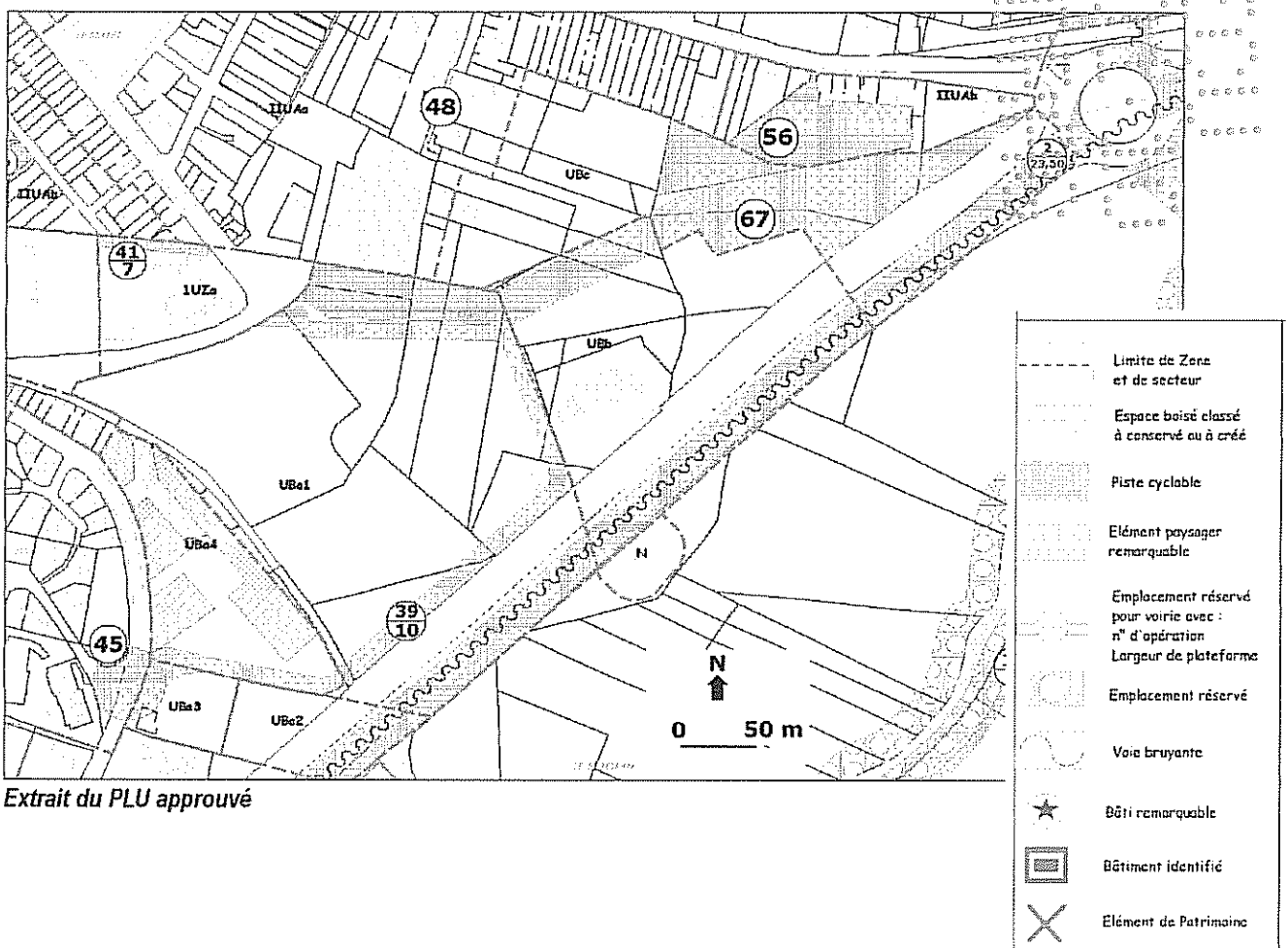
En effet, cette modification conformément à l'article L.123-13, a, b et c du Code de l'Urbanisme :

- a) « Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisances. »

De même cette modification conformément à l'article R.123-20-1 du Code de l'Urbanisme ne porte pas atteinte aux prescriptions édictées par le PLU en application du 7° de l'article L.123-1 du même Code, qui figurent au chapitre 1.4.2.3. du rapport de présentation (page 98) ainsi qu'à l'article 19 des conditions générales du règlement (page 9).

Cette modification est utilisée conformément au décret n°2009-722 (cf. article R.123-20-1 du Code de l'Urbanisme) pour :

- Rectifier une erreur matérielle (a) ;
- Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain (c) ;
- Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise (f).



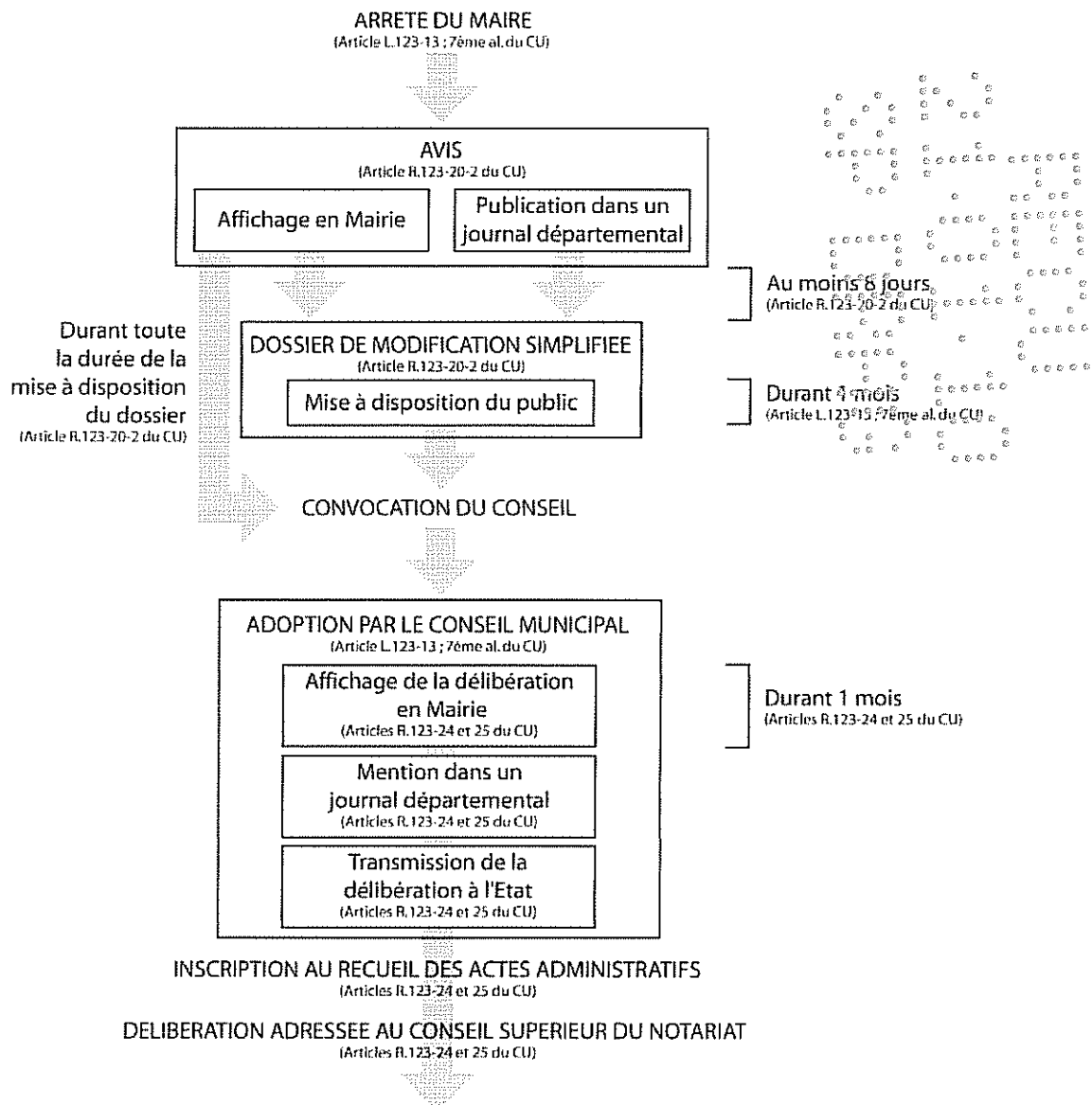
3. Le déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est définie par le décret n°2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1^{er} et 2^{ème} de la loi n°2009-179. Celui-ci énonce que :

« Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. » Article R.123-20-2 du Code de l'Urbanisme

Conformément au Code de l'Urbanisme, le déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU est donc le suivant :



4. L'exposé des motifs

Conformément aux dispositions de la loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP) du 17 février 2009 (loi n°2009-179) ayant pour objet un assouplissement de la procédure de modification du PLU en vue de faciliter la construction (titre 1^{er}), la commune a décidé, afin d'accélérer l'achèvement de l'urbanisation de la zone du Subeiran d'avoir recours à la procédure de modification simplifiée aux motifs ci-après :

La zone du Subeiran initialement classée en zone NA au POS a été ouverte à l'urbanisation après modification du POS approuvé par décision du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2001. Cette modification s'accompagnait de la procédure de participation pour voie et réseau (PVR).

La réglementation retenue alors se voulait protectrice afin d'éviter un déséquilibre de la zone de chalandise par rapport au cœur du village et un développement trop rapide du secteur du Subeiran.

Une première tranche de travaux a permis le transfert du centre commercial Leclerc, la construction de la clinique et du groupe scolaire du Rialet.

Une seconde modification du Plan d'Occupation des Sols approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2005 a fait évoluer la réglementation permettant ainsi la construction d'un hôtel de 83 chambres à l'enseigne Ibis.

Parallèlement à l'édification des constructions, la commune a mis en œuvre par tranches successives un important ouvrage hydraulique en créant une seconde branche du Rialet, la première étant devenue notoirement insuffisante pour répondre aux nécessités de l'assainissement pluvial urbain.

Enfin, lors de l'élaboration du PLU et afin d'éviter un développement des constructions de type zone commerciale, le site de l'actuelle cave coopérative a été traité avec une emprise imposée du bâti.

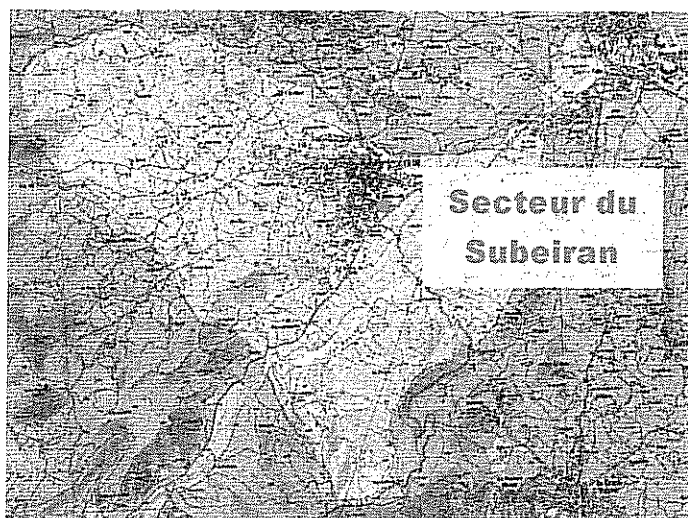
Aujourd'hui, compte tenu des bâtiments édifiés, des voies réalisées et de l'achèvement des ouvrages hydrauliques, il apparaît que la réglementation peut à nouveau être revue afin de faciliter l'achèvement de ce secteur, en prenant en compte :

- Les seuls besoins restant en matière d'emplacement réservés ;
- Les nouvelles limites des unités foncières créées ;
- La nécessité sur le site de la cave coopérative de pouvoir accueillir plusieurs opérateurs et plusieurs projets simultanément. L'emprise actuelle telle qu'imposée par le PLU étant plutôt adaptée à un seul projet, elle fait ainsi obstacle au morcellement du foncier et donc représente un frein pour l'achèvement de la zone.

Pour ce faire, il est procédé :

- A la suppression des emplacements réservés devenus sans objet après réalisation des ouvrages hydrauliques ;
- A la mise à jour du plan pour faire apparaître les nouvelles limites cadastrales et l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique ;
- A la suppression des emprises du secteur UB4a permettant ainsi une pluralité d'opération et des projets distincts les uns des autres.

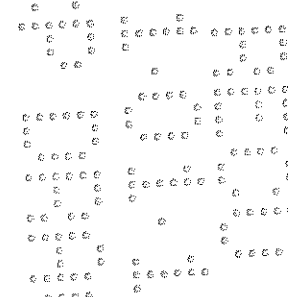
5. Le projet de modification simplifiée du PLU



La modification simplifiée n°1 du PLU correspond principalement au périmètre de la zone NA du Subeiran ouverte à l'urbanisation après modification du POS pour être classée en secteur de la zone UB, soit les secteurs UBa, UBb et UBc.

La présente modification simplifiée vise à :

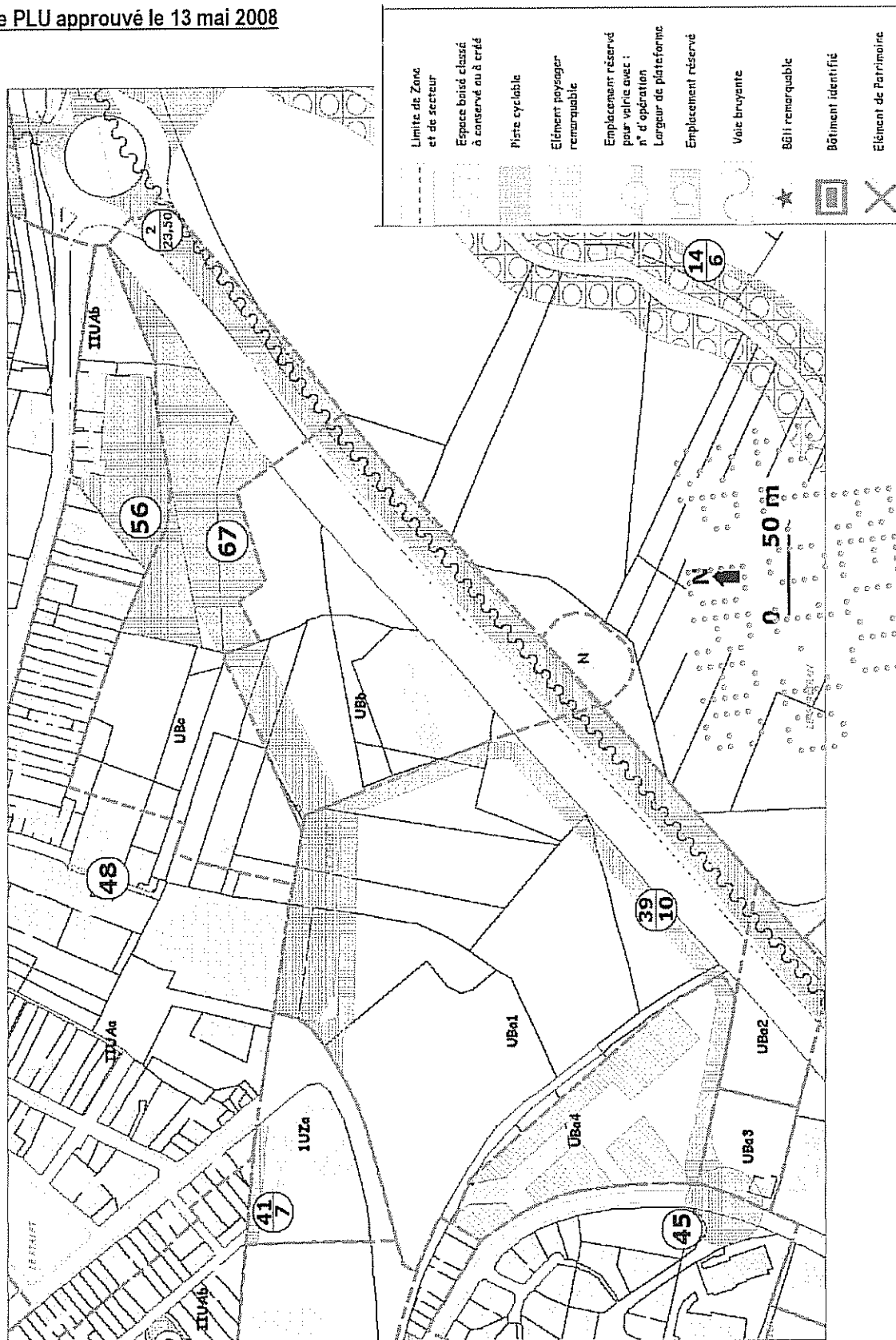
- Supprimer les emplacements réservés :
 - N°39 à vocation de voirie, celle-ci étant réalisée ;
 - N°67 à vocation d'aménagement hydraulique, celui-ci étant réalisé ;
- A intégrer les nouvelles parcelles et les limites de propriété en fond de plan ;
- A supprimer les dispositions spécifiques du secteur UBa4 relatives aux emprises tant sur les documents graphiques que pour le règlement. En effet, le risque de voir naître des projets dont l'implantation des bâtiments pourrait être dommageable au caractère des lieux, est annulé par l'écriture des articles UB6 et UB7 du règlement du PLU, dont les dispositions sont suffisantes :
 - L'article UB6 définit une règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à une distance de 35 m de l'emprise de la RD98 et de 5 m de l'emprise des autres voies (ici les rue des vigneron et rue Marceau). L'alinéa 6.2 de l'article UB6 permet des implantations différentes notamment « dans le cas où le terrain est contigu à une voie publique », les constructions pouvant alors « être implantées à l'alignement ».
 - De même, l'article UB7 définit une règle générale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 4 m de la limite séparative. L'alinéa 7.2 de l'article UB7 permet des implantations différentes, notamment « dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique », les constructions pouvant alors « être édifiées en limites séparatives dans une profondeur de 15 m ».



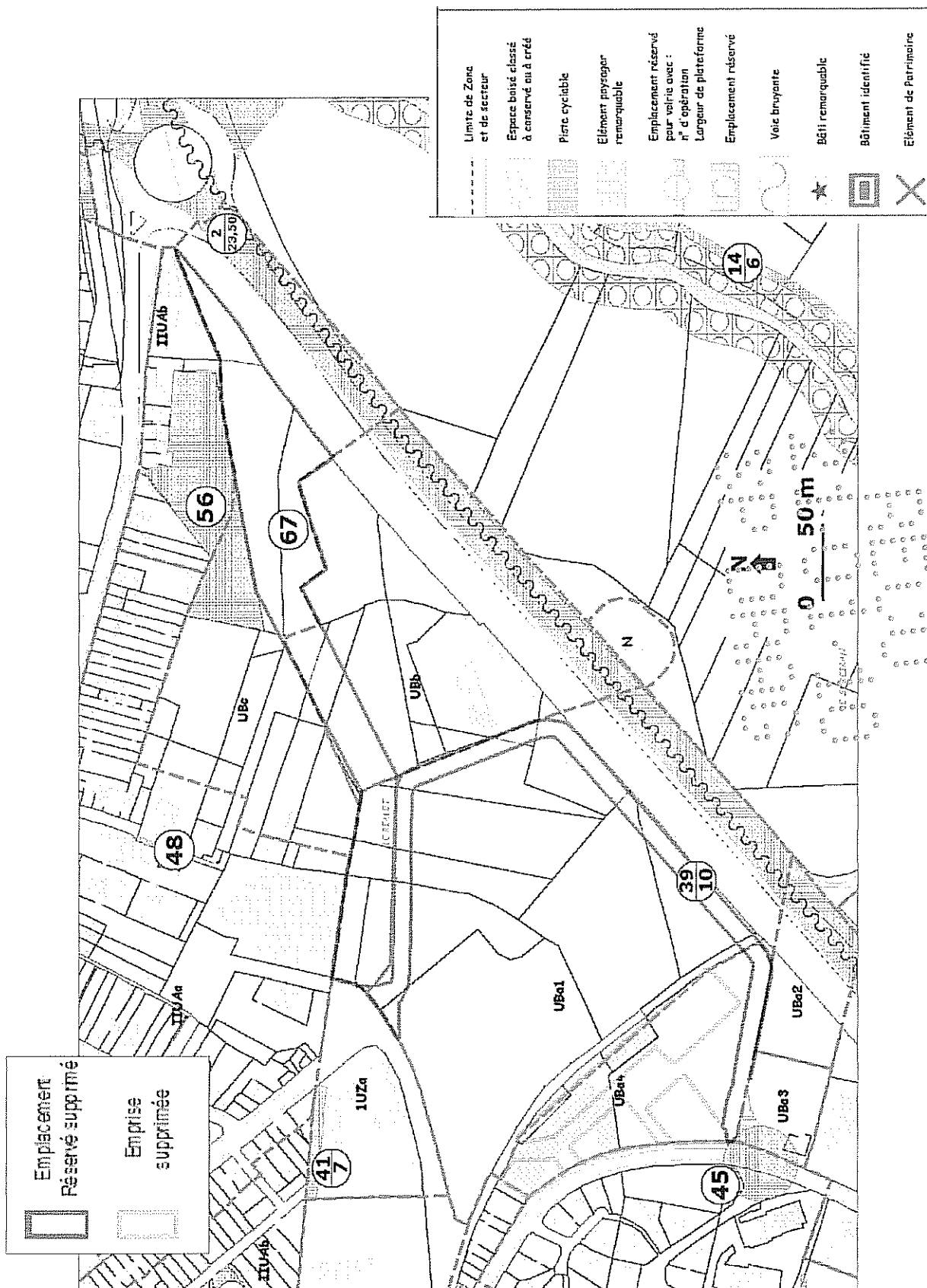
Par ailleurs, le positionnement des nouvelles limites des unités foncières créées à l'occasion de l'aménagement de la zone ainsi que la suppression de l'emprise des emplacements réservés pour y substituer l'emprise exacte des ouvrages (voirie et hydraulique) est de nature, au même titre que la suppression des emprises du secteur UBa4, à faciliter une gestion rapide et cohérente du foncier disponible et permettra l'achèvement de l'urbanisation de la zone du Subeiran dans les meilleures conditions.

5.1. Le zonage

5.1.1. Le PLU approuvé le 13 mai 2008

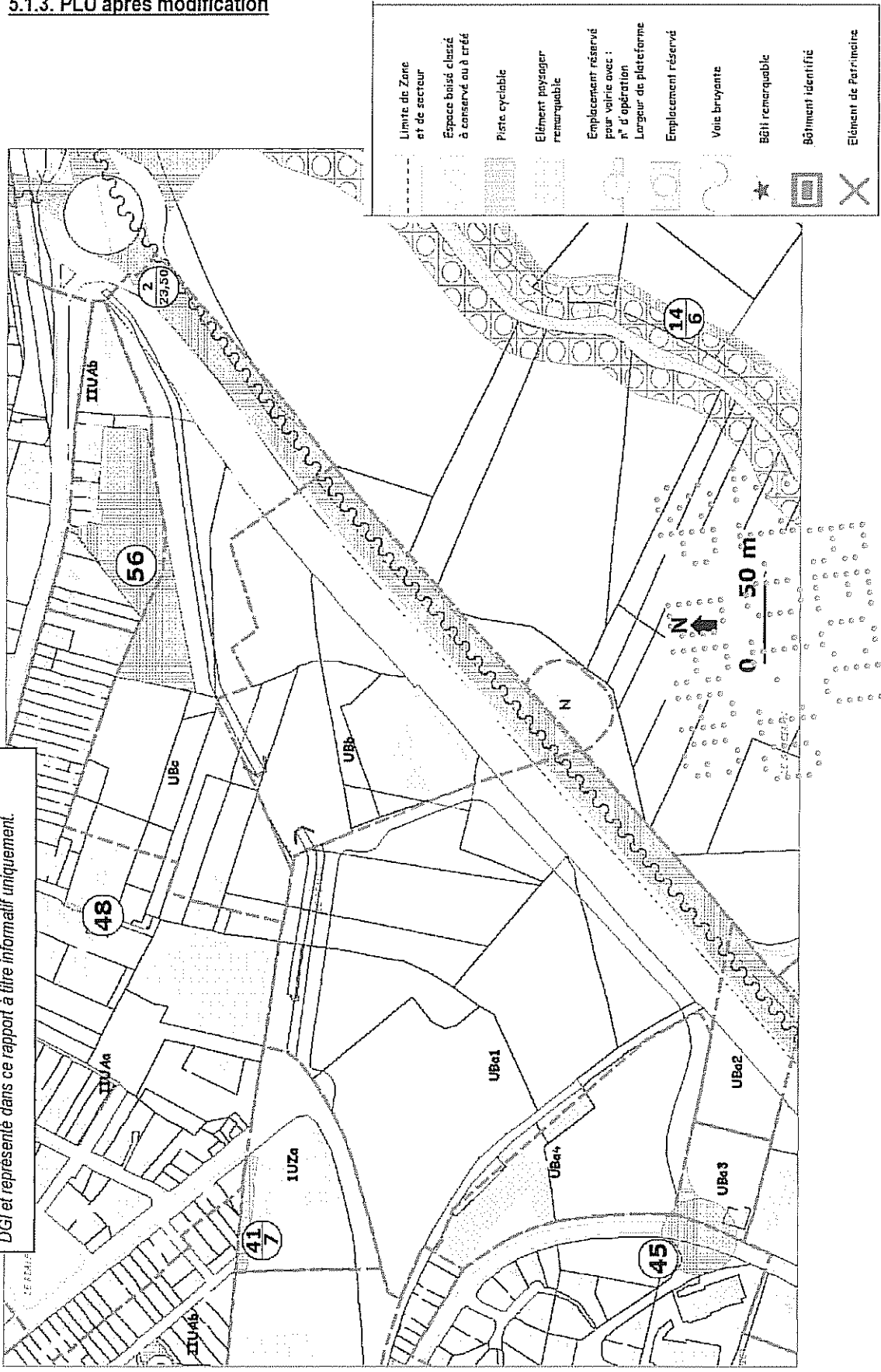


5.1.2. Le PLU modifié et les emprises des éléments supprimés



5.1.3. PLU après modification

NB. : La réalisation des ouvrages liés aux emplacements réservés n°39 et 67 a donné lieu à un découpage parcellaire pris en compte par la DGI et représenté dans ce rapport à titre informatif uniquement.



5.2. Le règlement

La modification simplifiée n°1 du PLU porte sur les articles UB6 et UB7 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives :

Rédaction au PLU en vigueur et à conserver (en noir) et dispositions à supprimer (en rouge)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

En UBa4, l'implantation des constructions est fixée par les documents graphiques. Pour des raisons architecturales, un dépassement de 10% des limites de chacune de ces emprises est admis sans augmentation de l'emprise totale.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas où le terrain est contigu à une voie publique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantées en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

6.3. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis voir imposées pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4m.

En UBa4, l'implantation des constructions est fixée par les documents graphiques. Pour des raisons architecturales, un dépassement de 10% des limites de chacune de ces emprises est admis sans augmentation de l'emprise totale.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;

- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans une profondeur de 15 m. »

Rédaction au PLU modifié

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles (balcon et débord de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne **les constructions à usage d'habitation** ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un **autre usage que l'habitation** ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne peut être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- dans le cas où le terrain est contigu à une voie publique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite de parcelle lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel.

6.3. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis voir imposés pour tout ou partie de la construction afin de permettre la réalisation d'aménagements urbains tels que placette, carrefour, plantations etc. ainsi que pour la réalisation d'aire de stationnement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

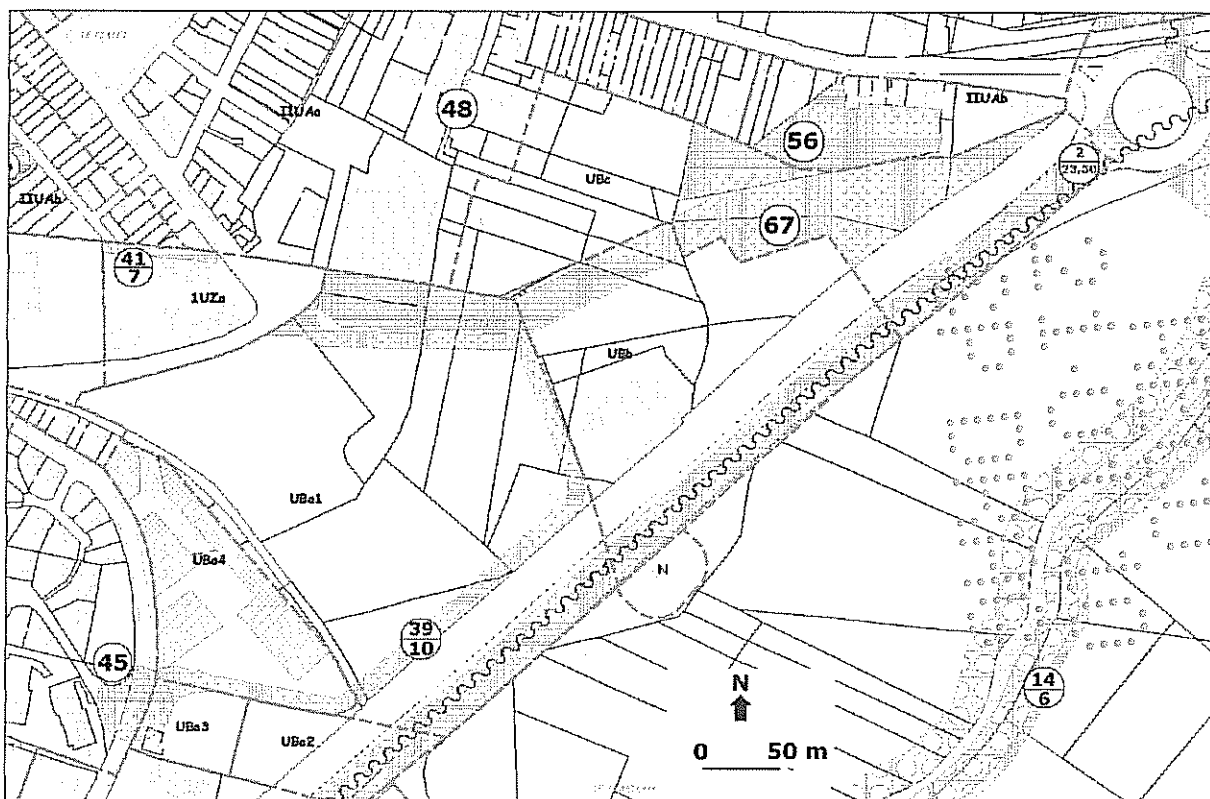
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants implantés avec des retraits différents antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au sol naturel devront toutefois respecter un recul minimum de 2 m ;
- à l'intérieur des groupes d'habitations ou des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ou leur composition générale ;
- les constructions enterrées peuvent être implantés en limite séparative lorsqu'elles ne dépassent pas le terrain naturel ;
- dans le cas où le terrain est contigu à une voie ou emprise publique, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans une profondeur de 15 m.

5.3. Les emplacements réservés

La voie de liaison projetée au regard de l'emplacement réservé n°39 est réalisée. Elle assure la liaison entre la rue Marceau et le boulevard de Lattre de Tassigny en desservant le parking du centre commercial. L'emplacement réservé n'a plus d'utilité et la modification simplifiée n°1 du PLU le supprime.

De même, les travaux hydrauliques sur le Rialet ont été réalisés. Le maintien d'un emplacement réservé à cet effet n'est donc plus nécessaire. L'emplacement réservé n°67 est supprimé par la présente modification simplifiée.

Ces suppressions permettent d'y substituer les emprises exactes des ouvrages réalisés.



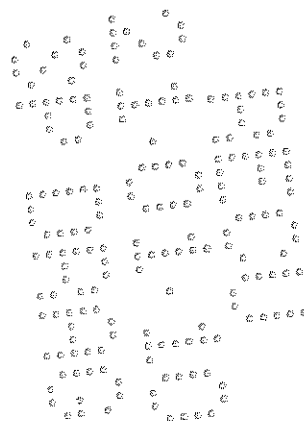
Extrait du PLU en vigueur

Dispositions du PLU en vigueur

Numéro	Désignation des opérations	Collectivité bénéficiaire	Largeur de la plate-forme ou superficie approximative
39	Création d'une voie de liaison entre la rue Marceau et le bd de Lattre de Tassigny	Commune	10 m
67	Création d'un espace vert public intégrant un ouvrage hydraulique (dérivation du ruisseau du Rialet)	Commune	15 500 m ²

Dispositions du PLU modifié

Numéro	Désignation des opérations	Collectivité bénéficiaire	Largeur de la plate-forme ou superficie approximative
39	Supprimé	-	-
67	Supprimé	-	-



Document réalisé par

sdp.conseils
62, carraire des Rouguières basse
13 122 Ventabren