



Modification Simplifiée n°11 du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Exposé des motifs

REVISION DU POS – ELABORATION DU PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2008

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2012

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2009

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2011

Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2012

Modification simplifiée n°4 : sans objet

Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2015

Modification simplifiée n°6 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2015

Modification simplifiée n°7 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2016

Modification simplifiée n°8 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2016

Modification simplifiée n°9 : sans objet

Modification simplifiée n°10 : sans objet

Révision allégée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2020

Modification n°2 : sans objet

Modification n°3 : approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2023

Modification simplifiée n°11 : prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2024

Sommaire

1	Historique des procédures	3
2	Objet de la modification simplifiée n°11	3
3	Choix de la procédure de modification simplifiée	4
4	Pièces du PLU modifiées.....	4
5	Modifications apportées au zonage du PLU.....	5
	5.1 Déclassement de zone UGa et UGc en zone UGd	5
	5.2 Superficie du déclassement.....	6
	5.3 Localisation de la modification	7
	5.4 Conséquences règlementaires de la modification.....	8
	5.5 Simulations du reclassement des 12 520 m ² de UGa vers UGd.....	9
	5.6 Simulations du reclassement des 0,07 m ² de UGc vers UGd.....	9
	5.7 Justifications de la modification	10
6	Les surfaces du PLU	11
7	Comptabilité avec le PADD du PLU approuvé	12
	7.1 Orientation 1 du PADD	12
	7.2 Orientation 2 du PADD	14
	7.3 Orientation n°3 du PADD.....	15

1 Historique des procédures

Procédure	Date d'approbation ou de mise à jour
Elaboration du PLU	13 mai 2008
Mise à jour du PLU n°1	18 novembre 2008
Mise à jour du PLU n°2	18 novembre 2008
Mise à jour du PLU n°3	18 novembre 2008
Modification simplifiée n°1	8 décembre 2009
Modification simplifiée n°2	13 septembre 2011
Modification simplifiée n°3	26 juin 2012
Modification de droit commun n°1	25 octobre 2012
Mise à jour du PLU n°4	16 avril 2014
Mise à jour du PLU n°5	1 ^{er} septembre 2014
Mise à jour du PLU n°6	4 novembre 2014
Modification simplifiée n°6	15 juillet 2015
Modification simplifiée n°5	15 octobre 2015
Modification simplifiée n°7	15 décembre 2016
Modification simplifiée n°8	15 décembre 2016
Révision dite « allégée » n°1	4 février 2020
Mise à jour du PLU n°7	17 mars 2022
Modification de droit commun n°3	27 novembre 2023
Modification simplifiée n°11	Présente procédure

* les procédures engagées mais non abouties n'apparaissent pas dans le tableau.

Il s'agit des modifications simplifiées n°4, n°9 et n°10 et de la modification de droit commun n°2.

2 Objet de la modification simplifiée n°11

La présente procédure de modification simplifiée n°11 du PLU est engagée par délibération du conseil municipal du **4 mars 2024** afin de modifier une limite de zone U, au sein de l'enveloppe urbaine du PLU.

Les zones concernées par le déclassement sont toutes régies par le règlement de zone UG.

Plus précisément, la modification du zonage porte sur le reclassement de l'emprise du stade artificialisé synthétique et du parking limitrophe (12 520 m²), de la zone UGa vers la zone UGd qui lui est voisine.

Afin de faire correspondre le zonage aux limites parcellaires, 740 m² de la zone UGc sont également reclassés en zone UGd.

Cette procédure se déroulera conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et en particulier ses articles L153-45 et suivants.

Une mise à disposition publique du dossier est mise en œuvre, ainsi qu'une transmission à l'ensemble des Personnes Publiques Associées pour avis de leur part.

L'autorité environnementale a précisé que cette procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

3 Choix de la procédure de modification simplifiée

La modification simplifiée n°11 du PLU est la procédure retenue suite à la décision de la Commune de modifier le zonage UGa, UGc et UGd.

La procédure simplifiée est retenue car :

- elle ne concerne qu'un classement de zone U vers une autre zone U.
- elle ne réduit pas une zone A ou N.
- elle ne s'oppose pas au Projet urbain du PLU opposable (PADD du PLU approuvé en 2008).

La présente procédure relève de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

Article L153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :


- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.»

4 Pièces du PLU modifiées

Les pièces du PLU modifiées par la présente procédure sont :

- le zonage.

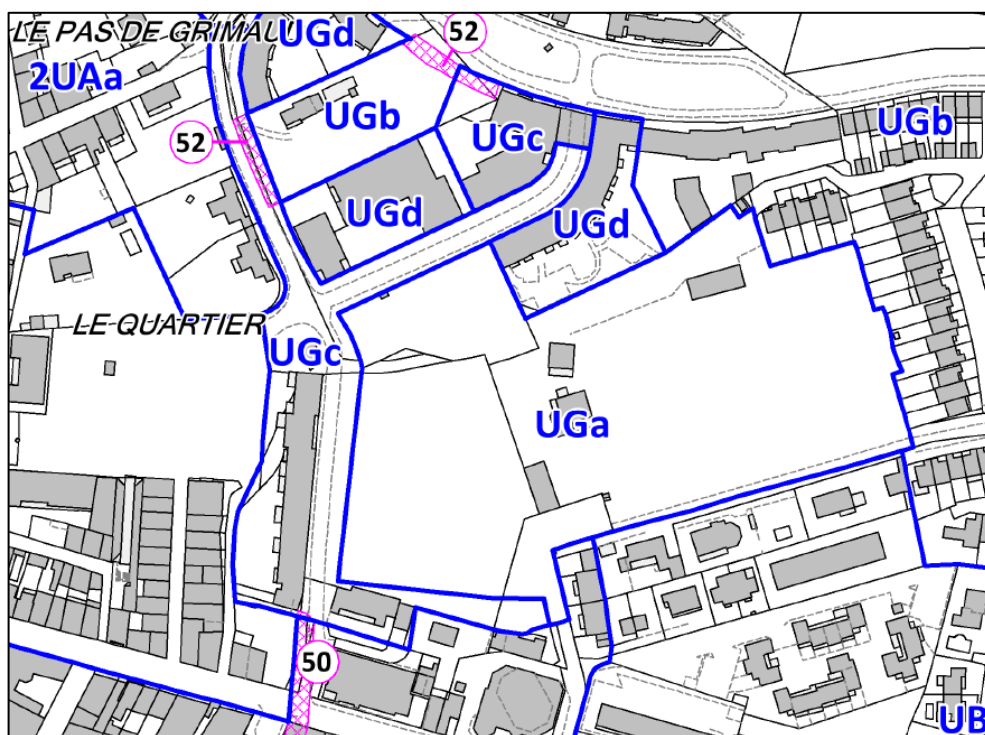
 **Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées. Ainsi, le règlement, les servitudes, etc... restent inchangés et conservent leur opposabilité.**

La présente note « Exposé des motifs » vient compléter le rapport de présentation du PLU opposable.

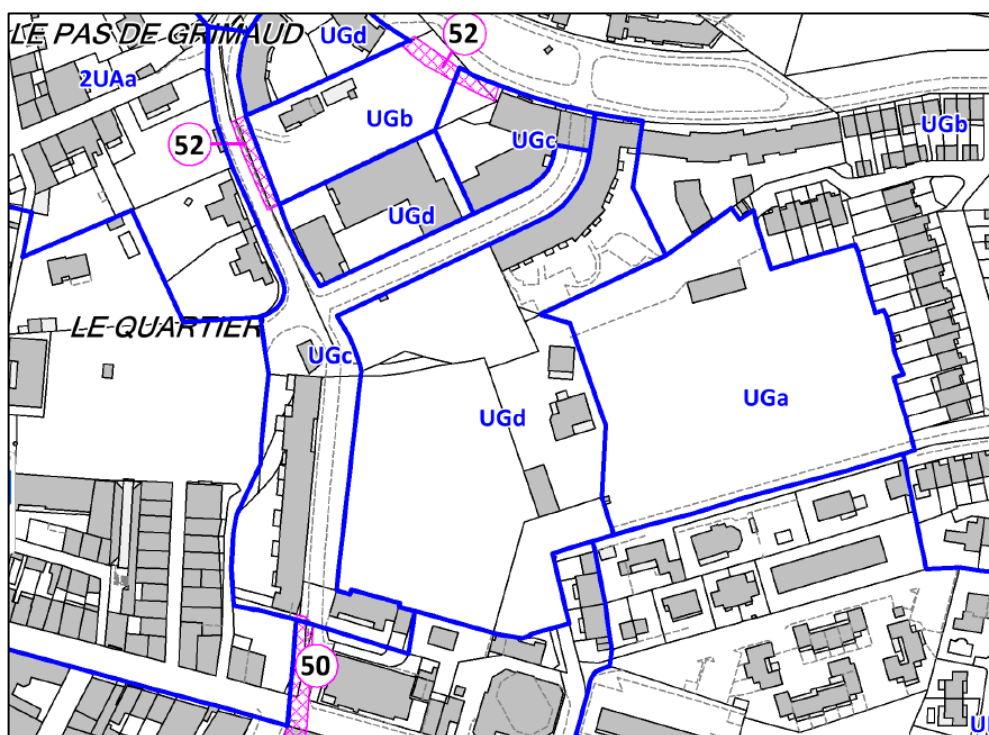
5 Modifications apportées au zonage du PLU

5.1 Déclassement de zone UGa et UGc en zone UGd

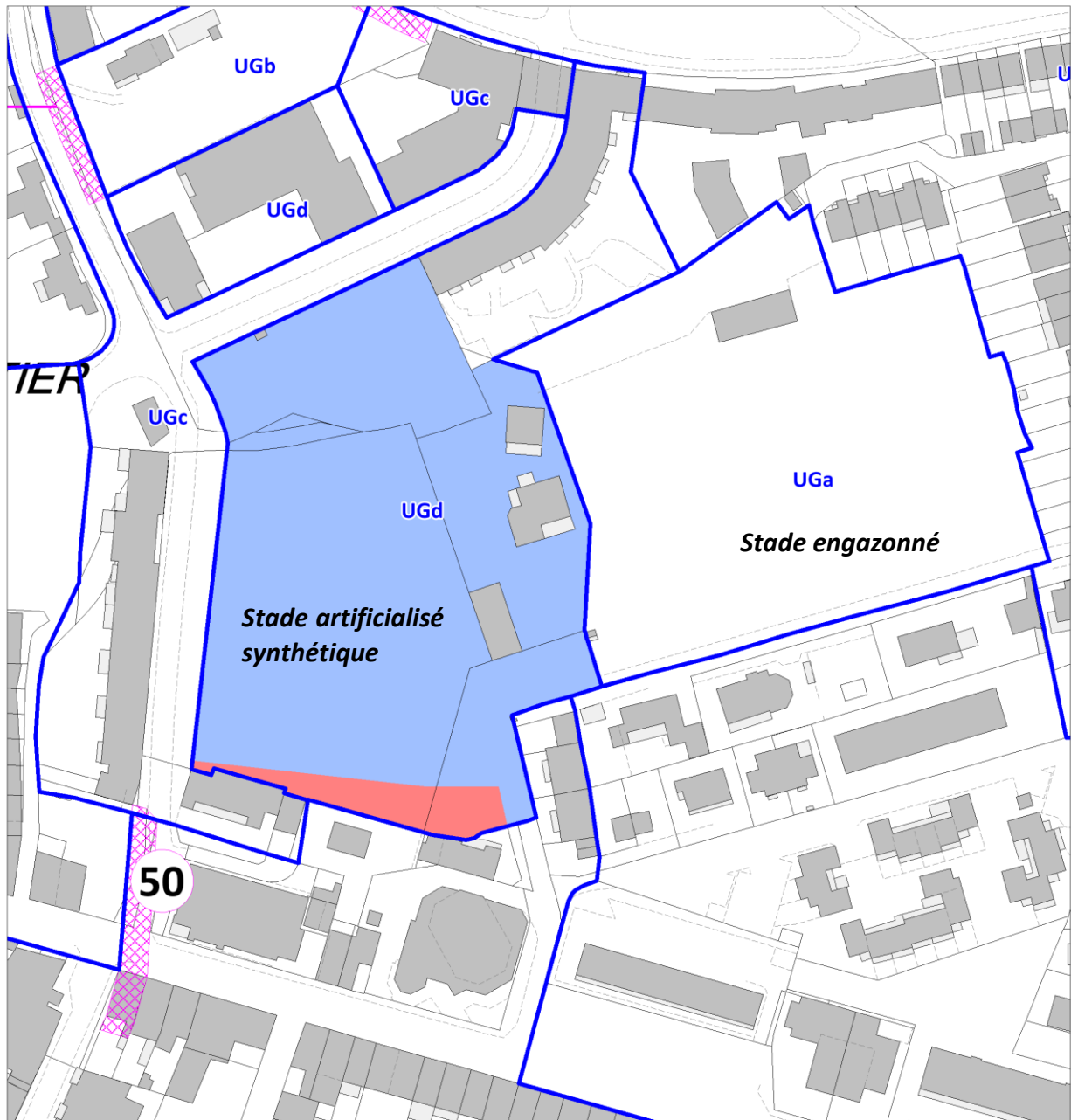
Extrait du zonage du **PLU antérieur** :



Extrait du zonage de la **modification 2024** :



5.2 Superficie du déclassement

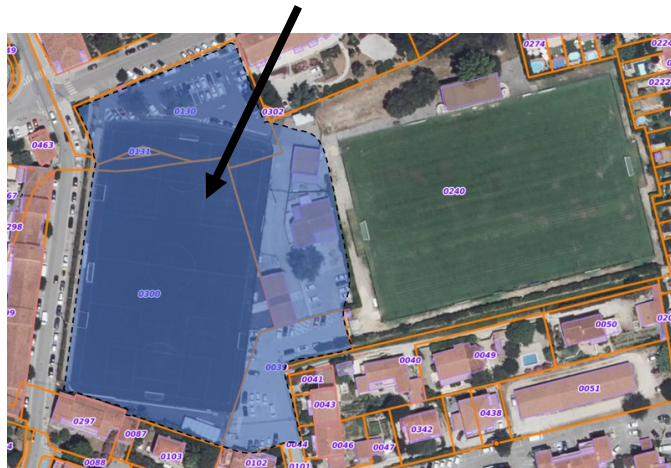


- Espaces classés en UGa au PLU antérieur : 12 520 m²
- Espaces classés en UGc au PLU antérieur : 740 m²

La modification simplifiée n°11 reclassifie 12 520 m² de zone UGa et 740 m² de zone UGc, en zone UGd.

5.3 Localisation de la modification

La modification du zonage ne concerne que **le secteur du stade synthétique** :



Seul le stade synthétique est concerné par la modification du PLU en zone UGd.

Le stade engazonné est conservé et maintenu en zone UGa.



5.4 Conséquences réglementaires de la modification

Les zones concernées par le déclassement sont toutes régies par le règlement de la zone urbaine UG. Le règlement de la zone UG est commun à toutes les zones UGa, UGb, UGc, UGd, excepté deux articles qui imposent des distinctions : l'article UG2 (qui liste les destinations) et UG10 (qui distingue les hauteurs).

La zone UGa est une zone urbaine constructible. Aujourd'hui, la zone UGa accueille deux stades, l'un artificialisé et synthétique et l'autre engazonné.

Le règlement en vigueur du PLU y prévoit la construction de « bâtiments publics et les équipements de sports et de loisirs et leurs annexes (vestiaires, local technique...) ».

Ainsi, la zone UGa est ouverte aux projets d'équipements publics tels que les terrains de sports mais aussi les gymnases, salles omnisports, salles polyvalentes, et également toutes constructions d'intérêt collectif et de service public tels que : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques (commissariat, collectivité territoriale, établissement pénitentiaire...), locaux techniques des administrations publiques (dépôts de transports en communs), établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, lieux de culte...¹

Le règlement du PLU ne prévoit aucune emprise au sol (l'article UG 9 n'est pas réglementé) mais il limite les constructions à une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit (article UG 10). Le règlement précise par ailleurs, en son article 15 des Dispositions Générales, que plusieurs règles ne s'appliquent pas « aux bâtiments ouvrages et équipements publics ou d'intérêt public » ; ces règles sont celles des articles 6, 7, 8, 10, 12, 13 et 14 : ainsi les reculs des constructions, la hauteur, les places de stationnement, les espaces libres, ne seraient pas réglementés pour un équipement public.

Le déclassement en zone UGd ne concerne qu'une partie de la zone UGa : seul le terrain artificialisé synthétique et les parkings adjacents (12 520 m²) sont prévus pour être déclassés de zone UGa vers la zone UGd. Pour respecter les limites parcellaires, une petite partie de zone UGc (740 m²) est également reclassée en zone UGd. Le déclassement total atteint ainsi une superficie de : 12 520 + 740 = 13 260 m² soit 1,32 ha.

Le règlement de la zone UGd s'appliquera donc sur les 1,32 ha reclassés.

Le règlement UGd est plus favorable aux constructions assurant une mixité des fonctions (commerces, logements et équipements publics...) tel qu'un centre-ville doit le prévoir.

Le règlement de la zone UGd est identique à celui de la zone UGa à l'exception des destinations (mixité des fonctions autorisées) et de la règle de hauteur.

En effet, l'article 10 de la zone UG majore la hauteur à 13 mètres, soit 1 étage supplémentaire par rapport à la zone UGa.

En outre, le règlement UGd impose un nombre de places de stationnement en cas de constructions (logement, commerces, services...), un pourcentage d'espaces verts de minimum 20% de l'emprise foncière, ainsi des espaces collectifs et d'aires de jeux en cas de construction de logements.

→ Le règlement UGd encadre bien plus la constructibilité en cas de production de logements et de commerces.

¹ En référence aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme et aux arrêtés du 22 mars 2023 et du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations des constructions réglementées dans un PLU.

5.5 Simulations du reclassement des 12 520 m² de UGa vers UGd

hypothèse maximale de faisabilité :		règlement UGa	règlement UGd	
état initial :	superficie du site reclassé de UGa vers UGd en m ²	12 520	12 520	
superficies à déduire en application du règlement :	20% d'espaces libres à déduire	2 504	2 504	
	recul prospectifs (a) à déduire	-	700	
	espaces collectifs et de jeux imposés (b) à déduire	-	350	
superficie résiduelle :	emprise constructible résiduelle	10 016	8 966	
application des règles de hauteur pour définir une surface de plancher brute :	hauteur max autorisée en niveaux (c)	3	4	% d'évolution de la constructibilité :
	surface de plancher brute maximale	30 048	35 864	
<p>(a) application article 15 des dispositions générales (<i>pas de recul pour les équipements public</i>) et UG6 et UG7 (<i>recul H/2 soit 13 m /2 = 6,5 m de recul imposé soit environ 700m² de recul non constructible</i>)</p> <p>(b) exemple pour 70 logements : 5 m² x 70 = 350m² d'espaces de jeux à prévoir</p> <p>(c) 9m = 3 niveaux (R+0, R+1, R+2) 13 m = 4 niveaux (R+0, R+1, R+2 et R+3)</p>				

En appliquant les règles de la zone UGa, le terrain du stade artificialisé synthétique existant pourrait hypothétiquement accueillir 30 048 m² de surface de plancher pour des bâtiments publics sur une emprise au sol constructible résiduelle d'au moins 10 016 m².

En appliquant les règles de la zone UGd, le terrain du stade artificialisé synthétique pourrait accueillir 35 864 m² de surface de plancher sur une emprise au sol constructible résiduelle de 8 966 m².

En conséquence, les règles de la zone UGd permettent :

- de moins imperméabiliser l'espace (l'emprise au sol constructible est plus réduite en UGd qu'en UGa).
- de dégager plus d'espaces libres, d'espaces collectifs et de jeux (3 554 m² d'après la simulation).
- de densifier en optimisant l'espace puisque, in fine, sur moins d'espace il est potentiellement envisageable de construire plus de surface de plancher brute (la surface de plancher brute maximale est supérieure de 19,36% en UGd par rapport à UGa).

Ajoutons à cette simulation, les règles de l'article UG12 qui imposera la production d'espaces de stationnement en cas de réalisation de logements (1, 2 voire 3 places par logements sont imposées) et de commerces (1 place pour 30m²).

5.6 Simulations du reclassement des 0,07 m² de UGc vers UGd

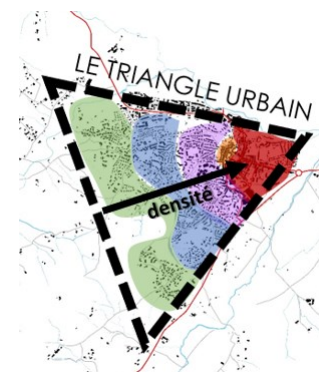
La zone UGc reclassée en UGd concerne la voirie et les marges de recul vis-à-vis de celle-ci. En UGc comme en UGd, ces 0,07 ha ne pourraient pas accueillir de constructions.

5.7 Justifications de la modification

Un projet qui permet de poursuivre l'aménagement centre-ville

En cohérence avec le projet de la commune de recentrer les projets de constructions dans le centre-ville, initié depuis la révision du PLU engagée en juillet 2021, le reclassement de cette zone offre la possibilité de proposer de nouveaux logements, notamment à destination des actifs, et d'installer du commerce en rez-de-chaussée.

Cette dynamique va de pair avec la limitation de l'étalement urbain dans les zones résidentielles les plus éloignées. Le PLU doit recentrer la constructibilité et la densité au cœur du « triangle urbain » et non plus en périphérie. C'est autour du village, et là où les équipements et l'activité économique sont présents, que l'habitat en centre-ville doit se développer. En effet, la révision du PLU prévoit une nouvelle délimitation du centre-ville où les commerces et services auront priorité ainsi que la production de logements (maisons de ville et collectifs) y compris de logements sociaux, qui seront imposés grâce aux servitudes de mixité sociale. C'est dans ce centre-ville que doit s'opérer le renouvellement urbain. Les autres équipements publics sont maintenus, tels que stade engazonné (qui conserve son zonage UGa) et qui sera mis à disposition des actuels usagers du stade artificialisé. La révision du PLU prévoit d'ores et déjà la réalisation d'équipements sportifs aux normes dans un cadre propice aux activités sportives le long du chemin des Mines en limite du « triangle urbain » : des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sont prévues sur ce site pour encadrer le projet.



D'autre part, un enjeu financier important repose sur cette zone. Le coût de rénovation du stade artificialisé synthétique s'élève à 600 000 €, qui perdra son homologation en 2025. A cela s'ajoute le coût prévisionnel pour l'éclairage du stade engazonné, qui s'élève aussi à 600 000 €. La commune ne peut supporter les coûts générés par les deux stades et doit faire un choix. Aussi, la possibilité d'urbaniser le terrain artificialisé synthétique permettra d'acquérir des ressources financières qui contribueront au développement des projets de la commune, notamment la végétalisation de la place de la République, et les projets de parkings semi-enterrés sous la place Victor Hugo, le parking Mendès France, la Cantarelle, etc.



6 Les surfaces du PLU

Zones	Superficie (en hectare)		Evolutions
	PLU approuvé	PLU modifié	
UA	28,5	28,5	
UB	67,5	67,5	
UC	34,3	34,3	
UD	62,4	62,4	
UE	144,8	144,8	
UF	45,8	45,8	
UG	12,66	12,66	
<i>UGa</i>	<i>2,50</i>	<i>1,25</i>	- 1,25 ha
<i>UGb</i>	<i>7,32</i>	<i>7,32</i>	
<i>UGc</i>	<i>2,05</i>	<i>1,98</i>	- 0,07 ha
<i>UGd</i>	<i>0,79</i>	<i>2,12</i>	+ 1,32 ha
UT	14	14	
1UZ	2,1	2,1	
2UZ	9,7	9,7	
Total zones U	421,8	421,8	
/	0	0	
Total zones AU alternatives	0	0	
1AU	20,8	20,8	
2AU	4,9	4,9	
3AU	7,5	7,5	
Total zones AU strictes	33,2	33,2	
A	1341,9	1341,9	
Total zones A	1341,9	1341,9	
N	996,1	996,1	
Total zones N	996,1	996,1	
Total	2793	2793	

7 Comptabilité avec le PADD du PLU approuvé

Le PADD du PLU approuvé le 13 mai 2008 comporte 3 orientations générales avec lesquelles la procédure de modification simplifiée n°11 est compatible :

1. *Orientation générale n°1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN décliné en 3 objectifs :*

- Renforcer les zones urbaines existantes
- Etablir des coutures urbaines
- Proposer de nouveaux pôles urbains.

2. *Orientation générale n°2 : POSITIONNER LA COMMUNE AU COEUR DES DYNAMIQUES DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, décliné en 3 objectifs :*

- Reconquérir les espaces urbains délaissés pour affirmer la position stratégique de la commune
- Développer de nouvelles activités économiques
- Diversifier l'offre touristique en profitant d'un potentiel varié

3. *Orientation générale n°3 : PROTEGER, PRESERVER MAIS AUSSI VALORISER LES COMPOSANTES NATURELLES DU TERRITOIRE COGOLINOIS, décliné en 2 objectifs :*

- Protéger et gérer le milieu naturel
- Soutenir l'activité agricole.

7.1 Orientation 1 du PADD

Cette orientation porte sur le développement urbain du territoire. Elle s'articule autour de la réhabilitation du centre ancien, et du développement des zones urbaines en cohérence avec les équipements publics dont les réseaux d'eau et d'assainissement, en anticipant les besoins futurs.

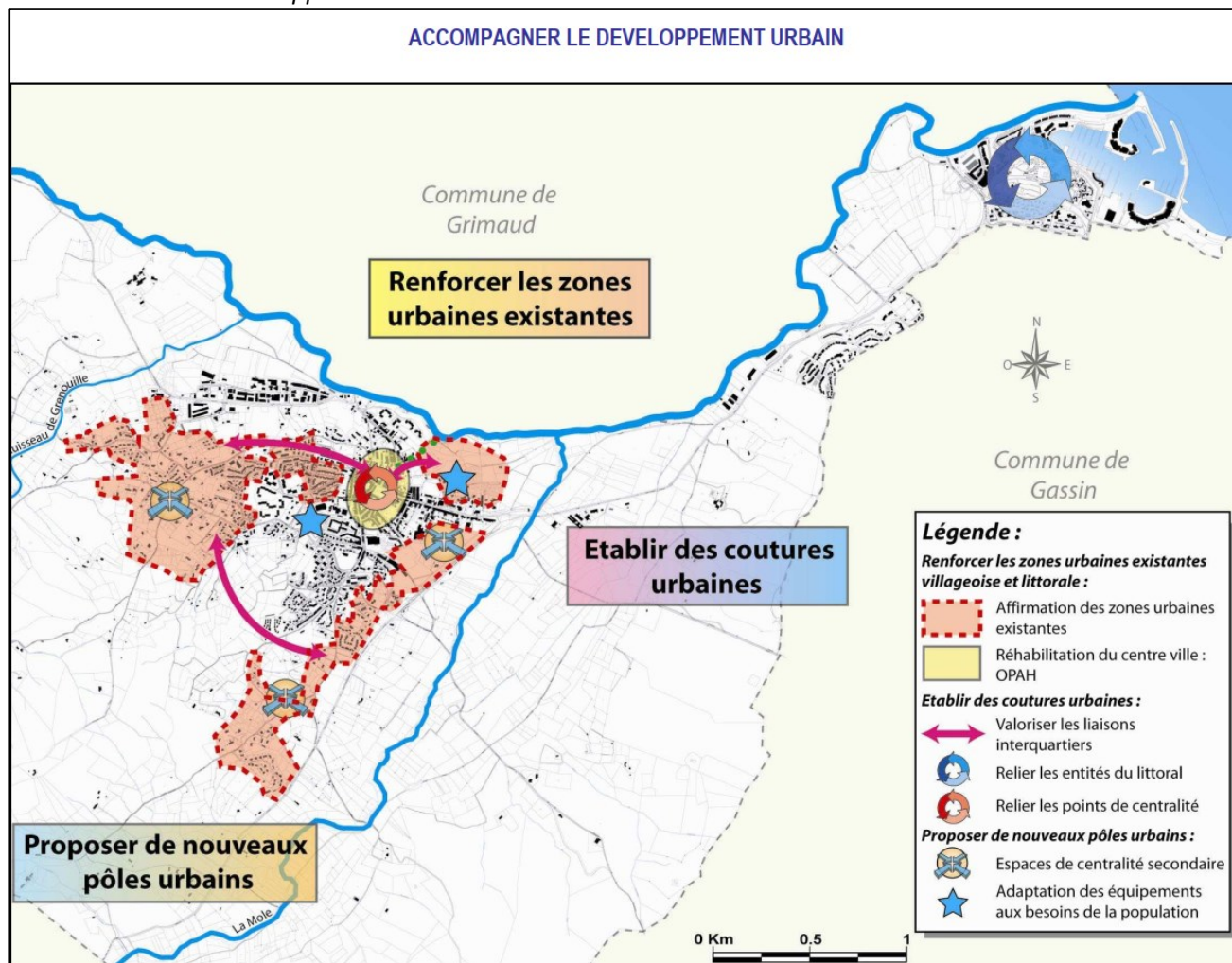
Elle s'intéresse également au secteur de la Foux, aux liaisons entre quartiers et à la création de nouveaux pôles urbains.

A noter que cette orientation ne s'accompagne pas de donnée chiffrée, ni sur les besoins, ni sur le projet démographique communal.

La présente modification simplifiée n°11 porte sur le reclassement de l'emprise du stade artificialisé synthétique et du parking limitrophe, de zone UGa vers la zone UGd. Cette modification du zonage va dans le sens du PADD et du développement urbain, en particulier dans une recherche d'affirmation des zones urbaines existantes. De plus, la présente procédure de modification ne crée pas de nouvelles zones urbaines et n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelle zone.

La cartographie suivante constitue la synthèse de cette orientation n°1 du PLU approuvé.

Extrait du PADD du PLU approuvé :



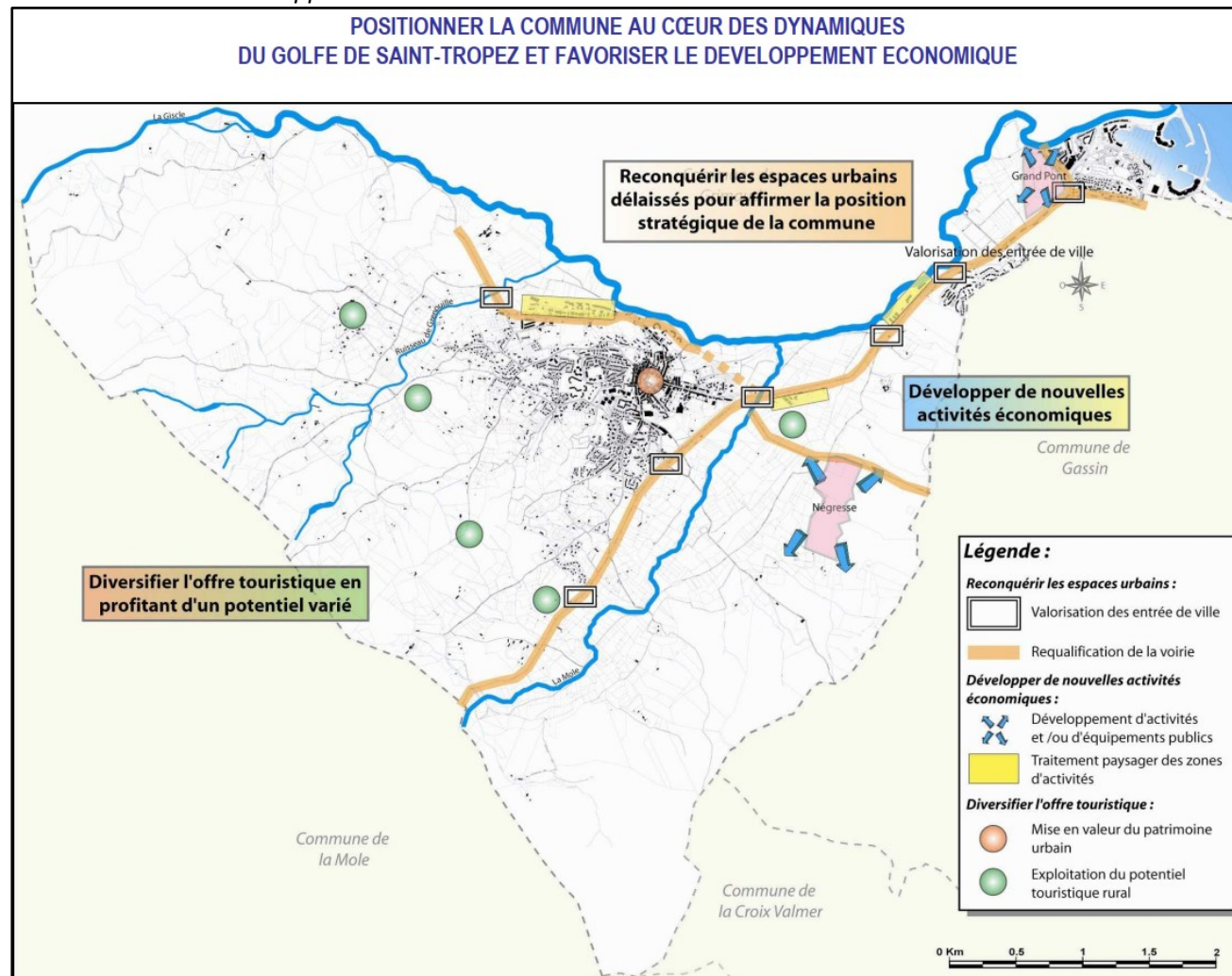
La modification simplifiée n°11 ne va pas à l'encontre des objectifs définis par cette orientation générale du PADD.

7.2 Orientation 2 du PADD

Cette orientation porte sur le positionnement du territoire au sein de l'intercommunalité (Golfe de Saint Tropez). Elle s'intéresse aux entrées de ville et aux entrées sur le territoire via les départementales, à la voirie et à la circulation sur les axes principaux. Elle traite de divers secteurs du territoire favorable à la réalisation d'aménagements touristiques, économiques ou d'équipements (La Foux, Grand Pont, Cogolin-plage,) qui ne sont pas concernés par la modification simplifiée n°11.

La cartographie suivante constitue la synthèse de cette orientation n°2 du PLU approuvé.

Extrait du PADD du PLU approuvé :



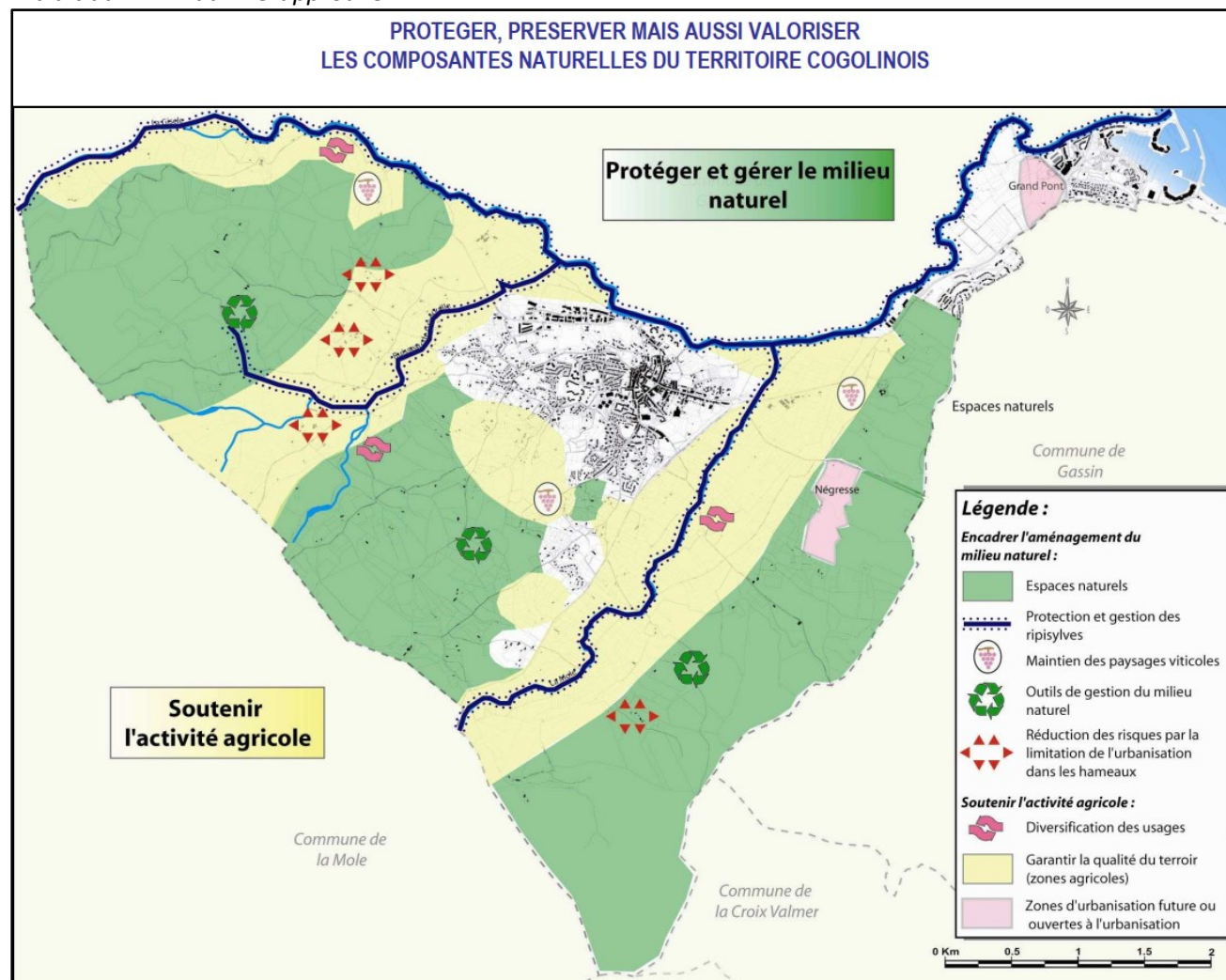
La modification simplifiée n°11 ne va pas à l'encontre des objectifs définis par cette orientation générale du PADD.

7.3 Orientation n°3 du PADD

Cette orientation n°3 du PADD consiste à protéger et à préserver les milieux naturels et agricoles. Les objectifs portent sur la préservation des cours d'eau, les espaces naturels identifiés en zone N et EBC au PLU approuvés ainsi que sur les espace agricoles (préservation, valorisation, développement, ...). Cette orientation n'est pas concernée par la modification simplifiée n°11.

La cartographie suivante constitue la synthèse de cette orientation n°3 du PLU approuvé.

Extrait du PADD du PLU approuvé :



La modification simplifiée n°11 ne va pas à l'encontre des objectifs définis par cette orientation générale du PADD.