

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombres de membres :

En exercice : 33

Présents ou représentés : 25

Qui ont pris part à la délibération : 25

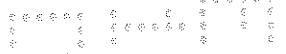
Date de la convocation : 07/10/2015

Date d'affichage : 08/10/2015

de la Commune de COGOLIN  
Séance du Mercredi 14 OCTOBRE 2015

L'an deux mille quinze et le quatorze octobre à 19 heures 15, le Conseil Municipal de cette commune, convoqué, s'est réuni au Centre Maurin des Maures, sous la présidence de Monsieur Marc Étienne LANSADE,

PRESENTS : Éric MASSON - Audrey TROIN - Régine RINAUDO - Rémy FÉLIX - Laëtitia PICOT - Pascal CORDÉ - Maria De. Fatima FIANDINO - Aimé GARNIER - Patrick GARNIER - Jean-Jacques GABERT - Patricia BERENGUIER - Valérie ROBIN - Christelle DUVERNET - Jean-François FARNET - Michel DALLARI - Ernest DAL SOGLIO - Patricia PENCHÉNAT - Carole RUIZ - Malika OUAREZKI -



POUVOIRS : Élisabeth CAILLAT à Marc Etienne LANSADE / Margaret LOVERA à Eric MASSON / René LE VIAVANT à Audrey TROIN / Michel BERTIN à Régine RINAUDO / Frédéric LACOUR à Jean-François FARNET /



ABSENTS : Patrick CLAUDEL / Monique LEBLANC / Sébastien MACREZ / Marie-Ly GARCIA / Jonathan LAURITO / Anthony GIRAUD / Jeanne LAURITO / Renée FALCO /

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Audrey TROIN

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu l'Ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012, entrée en vigueur le 14 février 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu la loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et pour un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 110, L 123-13, L 123-13-1,

N° 2015/165

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PORTANT  
MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT  
RESERVE N° 65

N° 2015/165

**APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PORTANT  
MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT  
RESERVE N° 65**

L 123-13-2 et L 123-13-3 fixant le cadre réglementaire de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2008, les modifications simplifiées du 8 décembre 2009, du 13 septembre 2011, du 26 juin 2012 et du 15 juillet 2015, la modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2012,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2012/079 du 26 juin 2012 relative à la convention d'intervention foncière sur le site de la maison de retraite Peirin,

Vu le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement (AFSX1404296L, NOR : AFSX1404296L),

Vu l'arrêté du Maire n° 2015/048 en date du 03 février 2015 pour la mise en œuvre de la modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cogolin – modification de la zone IIIUA.

Vu la délibération n° 2015/066 du Conseil Municipal du 02 avril 2015 fixant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme – modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65.

Vu l'arrêté du Maire n° 2015/562 portant évolution du projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme - Modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2015/125 du conseil municipal du 15 juillet 2015 fixant les modalités de la mise à disposition du public de l'évolution du projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme – Modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65

Vu le projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme, tel que joint à la présente délibération, portant sur la modification de la zone IIIUA et la modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65.

Monsieur le Maire rappelle que :

A l'échelle du territoire national, le processus de transition démographique est marqué par une croissance importante et continue des classes d'âge les plus élevées, ainsi que par une augmentation de la longévité des Français.

Selon les données INSEE d'exploitation principale du recensement de la population cogolinoise en 2011, 22,7 % de la population de la commune de Cogolin sont âgées de plus de 60 ans, soit une augmentation de 4,1 points en six ans, le phénomène de vieillissement de la population constaté à l'échelle nationale est également observé à l'échelle du territoire cogolinois.

N° 2015/165

**APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PORTANT  
MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT  
RESERVE N° 65**

De plus, le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement a été adopté par l'Assemblée nationale puis transmis au Sénat le 17 septembre 2014, examiné le 19 mars 2015.

Dans la rédaction de l'article 1er des dispositions d'orientation et de programmation de ce projet de loi, l'adaptation de la société au vieillissement est un impératif national et une priorité de l'ensemble des politiques publiques de la Nation.

De plus, le titre II vise à ce que toutes les politiques publiques prennent en compte la forte augmentation de l'espérance de vie en bonne santé, afin de penser autrement la cohésion sociale, par conséquent les territoires doivent s'adapter également aux exigences de qualité de vie d'une population qui vieillit. Cela implique notamment d'inciter les collectivités locales à penser les transports, les mobilités, l'urbanisme, les modes d'habiter et de vivre ensemble, à l'aune d'une démographie en pleine mutation. Ainsi, le développement de différentes formes d'habitat avec services contribue également à l'adaptation de la société au vieillissement de la population et concourt à la prévention de la perte d'autonomie.

Au regard de l'analyse du parc de logements et de solutions d'hébergement des personnes âgées sur le territoire cogolinois, l'offre en matière de logements dédiée est restreinte. En effet, la commune ne dispose pas d'une offre de logements intermédiaires entre l'habitat individuel classique et l'hébergement collectif en institution médicalisée ou non. Ces logements adaptés répondant aux besoins des séniors vieillissants mais autonomes constituent un maillon essentiel dans le parcours résidentiel des séniors. Il est important de souligner que l'offre de logements intermédiaires pour séniors présente des caractéristiques différentes de celles des Établissements d'Hébergements pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), en particulier en termes de surfaces.

Afin de répondre, d'une part aux besoins en matière d'hébergements spécialisés pour les personnes âgées liés au vieillissement de la population cogolinoise, et d'autre part, à l'obsolescence de l'EHPAD Peirin existant, la construction d'un nouvel EHPAD est en phase d'achèvement au lieudit Le Subeiran. Par conséquent, la désaffectation des locaux de l'ancien EHPAD laisse un foncier disponible et exploitable d'une surface de 2216 m<sup>2</sup>.

Conformément aux termes de la délibération n° 2012/079 du 26 juin 2012 susvisée, l'EPF PACA assurera la maîtrise foncière de ces parcelles et la revente des biens acquis, dans le cadre de projets validés par la commune.

N° 2015/165

**APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PORTANT  
MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT  
RESERVE N° 65**

Les terrains concernés sont bordés à l'Ouest par la place de la Liberté et à l'Est par le boulevard Michelet, ceux-ci se situent au cœur du centre-ville de Cogolin, à proximité des commerces, de professionnels de la santé, des administrations, des services d'actions sociales, etc.

L'âge moyen des séniors autonomes emménageant dans ces logements spécifiquement dédiés est de 80 ans et que 80 % de cette population est féminine. Il en ressort que cette population est faiblement motorisée. De plus, la fréquence d'utilisation des véhicules motorisés par les séniors autonomes et leurs besoins en matière de déplacement ne sont que ponctuels.

Le recours à des moyens de transports alternatifs permettrait de répondre aux besoins ponctuels des séniors résidents et participerait ainsi à limiter l'utilisation de véhicules motorisés privés et œuvrant à la réduction de l'émission de gaz à effet de serre.

Ces pratiques de mobilité plus durable répondraient aux objectifs des lois dites Grenelle 1 et Grenelle 2, tels que le renforcer l'intermodalité et le développement des alternatives au transport routier mais également la promotion des pratiques de mobilité plus durable pour les personnes en favorisant la proximité.

De plus, il ressort d'une enquête réalisée auprès de résidences dédiés aux séniors autonomes que le nombre de visiteurs journalier est très variable et peu quantifiable. Les visites soit familiales soit dans le cadre médical ou de service à la personne sont ponctuelles et de courtes durées, se traduisant par une rotation des véhicules stationnés.

Les parcelles désaffectées se situent en zone IIIUA du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008, limitrophe de la parcelle A0270 gérée d'un emplacement réservé n°65 au bénéfice de la commune d'une surface de 209 m<sup>2</sup>, et présentent un potentiel de requalification. Cette zone est dédiée à l'habitat, commerces, bureaux, services et artisanat où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver et prolonger les caractéristiques.

Les dispositions réglementant la constructibilité de la zone IIIUA du PLU couplées à la topographie du terrain ne permettent pas une optimisation maximale par la commune de ce foncier disponible.

L'optimisation de ce foncier à la suite de la désaffectation des locaux de l'EHPAD, répond aux besoins constatés en matière d'hébergement non institutionnalisé des séniors, également aux objectifs de densification ciblée et de limitation de la consommation d'espaces, tels qu'ils ont été réaffirmés par la loi dite ALUR en date du 24 mars 2014.

N° 2015/165

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PORTANT  
MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT  
RESERVE N° 65

Ainsi, la création d'un secteur IIIUAs, spécifique au développement d'une offre de logements dédiés aux séniors autonomes, d'une surface de 2497 m<sup>2</sup> au sein de la zone IIIUA du PLU et l'adaptation du règlement de cette même zone est nécessaire afin d'anticiper la mutation de ces terrains.

L'emplacement réservé n° 65, d'une superficie de 209 m<sup>2</sup> et au bénéfice de la commune, instauré par le PLU de 2008, porte sur la création de bâtiments publics à caractère scolaire et de santé.

Au regard de la création et de la spécification de la zone IIIUAs au PLU et afin de correspondre au mieux à la nouvelle vocation de cette zone, la désignation des opérations de cet emplacement réservé n°65 est élargie dans le cadre de cette modification simplifiée comme suit : « *création de bâtiments à vocation d'habitat dédié aux séniors autonomes* ».

L'article IIIUA 12 du règlement de la zone IIIUA du Plan Local d'Urbanisme exige la réalisation d'une place de stationnement par logement, une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou faisant l'objet de changement de destination pour les autres constructions et une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Il en ressort qu'aucune disposition n'est prévue pour la réalisation de logements dédiés aux séniors autonomes.

Ainsi au regard de la vocation du secteur IIIUAs de la zone IIIUA du PLU créé par la présente modification simplifiée, l'article IIIUA 12 de la zone IIIUA réglementant le stationnement des véhicules nécessite une adaptation en adéquation avec la spécificité de l'occupation du sol projetée.

La modification de cette zone par la création du secteur IIIUAs induira une majoration de la constructibilité sur 7,58 % de la surface totale de la zone IIIUA du PLU.

Compte tenu de ces motifs, la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement (PADD) du PLU de 2008. Elle n'a pas pour objet de réduire 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. Cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance. Elle n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer les possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

CM du 14/10/2015

N° 2015/165

**APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PORTANT  
MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT  
RESERVE N° 65**

Ainsi en dehors des cas mentionnés aux articles L 123-13 et L 123-13-2 du Code de l'Urbanisme et du fait que ces éléments constituent des changements de portée mineure au dossier de Plan local d'Urbanisme la procédure retenue est une modification simplifiée (article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme).

Pour la mise en œuvre de cette procédure, le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées consultées ont été mis à disposition du public pendant un mois à l'accueil de la Mairie du 11 août 2015 au 11 septembre 2015 inclus aux jours et heures d'ouverture habituelle de la mairie, dans les conditions permettant de formuler ses observations.

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, de l'exposé des motifs et des avis émis par les personnes publiques associées, conformément aux dispositions définies par la délibération n° 2015/125 du Conseil Municipal du 15 juillet 2015 fixant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme – modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65. Ce bilan est annexé à la présente délibération.

Considérant que le Conseil Municipal, à la suite de l'exposé de Monsieur le Maire, dispose des informations nécessaires à la compréhension des motivations de cette modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- d'arrêter le bilan de la mise à disposition du public,
- d'approuver la modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme – modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65, annexée à la présente délibération.

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal départemental d'annonces légales.

CM du 14/10/2015

N° 2015/165

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PORTANT  
MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT  
RESERVE N° 65

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits A LA MAJORITE  
- 19 POUR - 6 CONTRE (Jean-François FARNET - Michel DALLARI - Ernest DAL SOGLIO - Frédéric LACOUR - Carole RUIZ - Malika OUAREZKI).

Le Maire,



A blue ink signature of "Marc-Étienne LANSADE" placed over a grid of small circles.

## ANNEXE 1

### **BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLU – MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 65**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés,
- Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Vu l'Ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012, entrée en vigueur le 14 février 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- Vu la loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et pour un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L110, L123-13, L123-13-1, L123-13-2 et L123-13-3 fixant le cadre réglementaire de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2008, les modifications simplifiées du 8 décembre 2009, du 13 septembre 2011 et du 26 juin 2012, du 15 juin 2015, la modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2012,
- Vu la délibération du conseil municipal n° 2012/079 du 26 juin 2012 relative à la convention d'intervention foncière sur le site de la maison de retraite Peirin,
- Vu le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement (AFSX1404296L, NOR : AFSX1404296L),
- Vu l'arrêté du Maire n° 2015/048 en date du 03 février 2015 pour la mise en œuvre de la modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cogolin – modification de la zone IIIUA.
- Vu la délibération n° 2015/066 du Conseil Municipal du 02 avril 2015 fixant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme – modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65.
- Vu l'arrêté du Maire n° 2015/562 portant évolution du projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme - Modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65
- Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2015/125 du conseil municipal du 15 juillet 2015 fixant les modalités de la mise à disposition du public de l'évolution du projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme – Modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65

#### **1. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme sont fixées par le Code de l'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2013 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 123-13 à L 123-13-3 que le choix de la modification, selon une procédure simplifiée, a pu être retenu.

En effet, les évolutions du Plan Local d'Urbanisme envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision ou de celle de la modification. Il est rappelé que l'article L 123-13 du

Code de l'urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Et, en dehors des cas de majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L 123-1-11 ainsi qu'aux articles L 127-1, L 128-1 et L 128-2, l'article L 123-13-2 du Code de l'Urbanisme précise qu'un PLU doit faire l'objet d'une modification soumise à enquête publique, lorsque la commune envisage :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dite simplifiée en application des dispositions de l'article L 123-13-3 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## **2. NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) EN PRÉALABLE DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

Conformément à l'article L 123-13-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la commune de Cogolin a notifié, avant la mise à disposition, le projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) :

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet ».*

Conformément, à cet article la commune de Cogolin a notifié par courrier recommandé son projet de modification simplifiée n° 5 du PLU aux PPA ou organismes suivants :

- Institut National de l'Origine et de la Qualité notamment l'antenne régionale
- Centre Régional de la propriété forestière
- Centre National de la propriété forestière
- Chambre d'Agriculture du Var (en application des articles R. 123-17 et L. 121-4 CU)
- Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur
- Conseil Général du Var
- Préfet du Var
- Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez
- Section régionale de la conchyliculture

- Chambre des Métiers du Var
- Chambre du Commerce et de l'Industrie du Var
- Commune de Gassin
- Commune de La Croix-Valmer
- Commune de Grimaud
- Commune de Cavalaire
- Commune de la Môle

### **3. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU PORTANT MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°65**

Dans le cadre de la modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cogolin portant modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65 et conformément aux dispositions de l'article L 123-13-3 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé des motifs ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public pendant un mois à l'accueil de la Mairie du 11 août 2015 au 11 septembre 2015 inclus aux jours et heures d'ouverture habituelle de la mairie, dans les conditions permettant de formuler des observations.

Le public a ainsi été informé de la mise à disposition du projet par les moyens suivants :

- affichage de la délibération n° 2015/125 du Conseil Municipal du 15 juillet 2015 fixant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme – modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65 en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition du public,
- insertion dans le journal départemental Var Martin, rubriques Annonces légales, le jeudi 30 juillet 2015 de l'avis de mise à disposition du public du projet de Modification simplifiée n° 5 du PLU, soit 12 jours avant la mise à disposition du dossier,
- affichage en mairie et insertion sur le site internet de la commune le 28 juillet 2015 de l'avis de mise à disposition du public précisant l'objet de la modification simplifiée n° 5 du PLU, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier, soit 14 jours avant la mise à disposition du dossier,
- publication d'un article dans le magazine d'information municipal « Cogolin Terre-Mer » n° 5 Mai-Juin-Juillet 2015, page 6,
- mise en ligne sur le site internet de la commune du dossier téléchargeable et sécurisé du projet de modification simplifiée n° 5 mis à disposition du public en date du mardi 11 août 2015 à 8h30 et retiré le vendredi 11 septembre 2015 à 15h30,
- mise à disposition à l'accueil de la Mairie du mardi 11 août 2015 au vendredi 11 septembre 2015 inclus aux jours et heures d'ouverture habituelle de la mairie, du dossier du projet de modification simplifiée n° 5 et d'un registre permanent destiné à recevoir l'avis du public ouvert le mardi 11 août 2015 à 8h30 et clos le vendredi 11 septembre 2015 à 15h30.

#### 4. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

##### a. Observations du public

En date du vendredi 11 septembre 2015 à 15h30, fin de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 5 du PLU, le dossier disponible à l'accueil de la mairie a été consulté par deux personnes dont une a rédigé des observations dans le registre. L'article mis en ligne le 28 juillet 2015 sur le site internet de la mairie dans l'onglet urbanisme a été consulté 126 fois en consultation unique dont 67 fois sur la période de mise en ligne du dossier du projet de modification simplifiée n° 5 (du 11 août 2015 au 11 septembre 2015).

Cette observation consignée dans le registre est enregistrée et conservée.

##### b. Retranscription des observations

Le tableau ci-dessous permet de recenser l'ensemble des consultations et de l'observation portée sur le registre.

N°	Date	Nom	Observation	Consultation
1	28/08/2015	Madame FRIC Mireille	X	X
2	01/09/2015	Madame SPANG Geneviève		X

##### c. Analyse des observations du public

→ Les observations consignées en page 1 du registre d'observations en date du 28/08/2015 abordent trois points :

- Au regard du dossier mis à disposition et du registre d'observations, il a été préconisé que seul le registre d'observation devait être disponible à l'accueil de la Mairie.
- Au regard des éléments du dossier, la vue hypothétique du quartier le Village selon l'application de la réglementation du projet de modification simplifiée, ne permet pas de mesurer l'impact réel des constructions futures sur l'environnement proche. Des nuisances sur les riverains seront-elles générées ? Il est ainsi suggéré de réaliser des insertions du projet dans son environnement.
- Au regard des espaces verts existants sur le secteur créé IIIUAs, dans la rédaction de l'article IIIUA 13.2 du règlement de la zone IIIUA du PLU qui fixe une surface minimale d'espaces verts à 15 % de la surface des lots ou unités foncières pour ce secteur, cette part d'espace verts semble peu. Il est demandé un approfondissement de ce point.

##### Réponse de la commune :

Il est proposé par la commune de compléter l'exposé des motifs avec :

- l'ajout de visuels permettant d'appréhender la constructibilité de ce secteur dans son environnement selon l'application des articles IIIUA 6, 7, 8 et 10 du règlement de la zone IIIUA modifié du PLU,
- un état des espaces verts existants sur le secteur, ceux autorisés dans le cadre du PLU de 2008 et la part d'espaces verts fixée dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU.

#### **d. Observations et avis des personnes publiques associées**

A l'issue de la consultation, neuf personnes publiques ont transmis des observations et des avis sur le projet dont elles étaient destinataires.

→ Le Centre Régional de la Propriété Forestière Provence Alpes Côte d'Azur consulté en application de l'article R 123-17 du Code de l'Urbanisme accuse réception en date du 02 juillet 2015 du dossier. Dans son courrier aucun avis n'est émis.

→ L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) – délégation territoriale, consulté en application de l'article R 123-17 du Code de l'Urbanisme, accuse réception du dossier transmis. Le courrier en date du 03 août 2015 précise que la commune de Cogolin est incluse dans les aires géographiques des AOC (appellation d'origine contrôlée) « Côtes de Provence », « Huile d'olive de Provence » et dans les aires géographiques IGP (indication géographique protégée) « Var », « Méditerranée », « Maures » et « Miel de Provence ». Après l'étude du dossier, L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme, dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP concernés. De plus, il est précisé qu'une copie du courrier a été transmise à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var.

→ La Chambre d'Agriculture du Var consultée en application des articles R 123-17 et L 121-4 du Code de l'Urbanisme dans leurs courriers en date du 15 juillet 2015 accuse réception du dossier de projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme. Après son examen, le dossier n'appelle pas d'observation de leur part.

→ La Mairie de la Môle consultée en application de l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme, dans le courrier en date du 07 juillet 2015 accuse réception du dossier transmis et nous informe que celui-ci n'appelle pas d'observation particulière.

→ La Mairie de Cavalaire, consultée en application de l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme, dans le courrier en date du 21 juillet 2015, informe que le projet de modification simplifiée n'appelle pas d'observation particulière. D'autant plus que celui-ci s'inscrirait en complémentarité des équipements qui seront développés à moyen terme sur la commune de Cavalaire au bénéfice des personnes en perte d'autonomie, notamment une structure d'accueil de jour pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ; en marge desquels, il pourrait par ailleurs être envisagé d'étudier l'opportunité d'aménager une maison de retraite intercommunale.

→ La Mairie de Gassin, consultée en application de l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme, dans le courrier en date du 20 juillet 2015, informe qu'après étude du dossier transmis, aucune remarque n'est formulée sur ce sujet.

→ La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var, consultée en application de l'article L 121-4 du Code de l'Urbanisme, dans son courrier du 09 juillet 2015, émet un avis favorable à la modification simplifiée n° 5 du PLU.

→ Le Conseil Général (Départemental) du Var consulté en application R. 123-6 du Code de l'Urbanisme accuse réception du dossier portant sur le projet modifié de la modification n° 5 du PLU de Cogolin. Dans le courrier en date du 23 juillet 2015, il est précisé que la modification du PLU n'appelle aucune observation de leur part.

→ Le Préfet du Var, par courriel en date du 12 août 2015, maintient les observations formulées en date du 28 avril 2015 suite à une précédente consultation sur le dossier de modification simplifiée n° 5 du PLU.

Ainsi, le Préfet précise d'une part qu'il convient d'apporter des précisions sur le besoin en matière d'hébergement social des séniors en parallèle des objectifs définis au Plan Local d'Habitat de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez.

D'autre part, qu'un point doit être établi quant à la maîtrise foncière actuelle et future de ce tènement.

De plus, dans le cadre de l'adaptation de la destination de l'emplacement réservé n° 65, il nous est demandé d'apporter des précisions sur la transformation de cette destination.

Enfin, il nous a été demandé de modifier le 2ème paragraphe de l'article 14 du règlement de la zone IIIUA en application de la loi ALUR.

#### Réponse de la commune :

- Il est à rappeler que le Plan Local d'Habitat de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez, prescrit le 12 décembre 2013, est actuellement en cours d'élaboration. Les objectifs en matière d'hébergements sociaux pour séniors ne sont pas encore définis par le PLH.

A l'heure actuelle, aucune vocation sociale n'a été envisagée sur ce site. Ainsi la présente modification simplifiée porte sur une pérennisation sur ce tènement de sa vocation d'hébergements pour séniors aux regards des caractéristiques du terrain, de sa situation et faisant suite à l'identification de l'absence de logements dédiés aux séniors autonomes sur la commune.

- Concernant la maîtrise foncière actuelle et future de ce tènement, il est rappelé que la maison de retraite « Peirin » est en phase de transfert sur un terrain communal sis lieu dit Subeiran. La direction a souhaité ainsi céder l'ensemble bâti existant pour contribuer au financement de la construction de la nouvelle maison de retraite. L'établissement public foncier (EPF) PACA a été sollicité pour initier une mission de portage foncier de l'ensemble immobilier dans le cadre d'une convention d'intervention foncière. L'EPF PACA avait pour mission de trouver un opérateur pour ce site. Or, en l'absence de proposition de leur part, la commune est en passe de se porter acquéreur de l'ensemble en vue d'une opération de Résidence séniors.

- Il est rappelé que la destination première de l'emplacement réservé n° 65 au titre du PLU en vigueur porte sur la création de bâtiments publics à caractère scolaire et de santé. Dans le cadre de la présente modification simplifiée, celui-ci est intégré dans le secteur IIIUAs créé dans la zone IIIUA du PLU. La commune, se portant acquéreur du tènement de la maison de retraite a souhaité adapter la destination de cet emplacement réservé en fonction de la vocation du secteur IIIUAs créé en vue de maîtriser le foncier de ce secteur.

- la commune a pris en compte cette observation dans le projet modifié et les mentions existantes de l'article IIIUA14 de la zone IIIUA ont été remplacées par l'expression « *Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové* ».

Cette substitution ne constitue pas une « modification » du PLU au sens juridique du terme, mais simplement une retranscription obligatoire de la suppression du COS avec effet immédiat prévue par l'article 158 de la loi ALUR susmentionnée (CE, avis, 9 mai 2005, n° 277280).

## 5. CONCLUSIONS

Ainsi, les observations et avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs y afférant ne nécessitent pas d'adaptation particulière du projet porté à la connaissance du public, à l'exception de la complétude de l'exposé des motifs avec :

- l'ajout de visuels permettant d'appréhender la constructibilité de ce secteur dans son environnement selon l'application des articles IIIUA 6, 7, 8 et 10 du règlement de la zone IIIUA modifié du PLU.
- un état des espaces verts existants sur le secteur, ceux autorisés dans le cadre du PLU de 2008 et la part d'espaces verts fixée dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU.

