REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombres de membres :

En exercice : **33**

Présents ou représentés : **33**

Qui ont pris part à la délibération : **33**

Date de la convocation : **01/07/2015**

Date d'affichage : **07/07/2015**

de la Commune de COGOLIN
Séance du MERCREDI 15 JUILLET 2015

L'an deux mille quinze et le quinze juillet 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 - Patrick GARNIER - Patrick CLAUDEL - Margaret LOVERA - Patricia BERENGUIER - Valérie ROBIN - Christelle DUVERNET - Anthony GIRAUD - René LE VIAVANT - Jean-François FARNET - Michel DALLARI - Ernest DAL SOGLIO - Patricia PENCHENAT - Frédéric LACOUR - Carole RUIZ -

POUVOIRS : Aimé GARNIER à Patrick CLAUDEL / Élisabeth CAILLAT à Marc Etienne LANSADE / Jean-Jacques GABERT à Régine RINAUDO / Monique LEBLANC à Rémy FELIX / Sébastien MACREZ à Laëtitia PICOT / Johan TOUCAS à Eric MASSON / Marie-Ly GARCIA à Pascal CORDE / Jonathan LAURITO à Maria de Fatima FIANDINO / Jeanne LAURITO à Patrick GARNIER / Renée FALCO à Audrey TROIN / Malika OUAREZKI à Michel DALLARI

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° 2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle 1,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2,

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,

N° 2015/125

MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'EVOLUTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 65

CM 15/07/2015

N° 2015/125

MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'EVOLUTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 65

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, 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 du Conseil Municipal n° 2015/066 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,

Vu le 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 mis à disposition du public du 22 avril au 22 mai 2015.

Monsieur le Maire précise que :
L'objet du projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme mis en consultation auprès des personnes publiques et mis à disposition du public du 22 avril au 22 mai 2015, portant Modification de la zone IIIUA et modification de la destination de l'emplacement réservé n° 65 est maintenu.

N° 2015/125

MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'EVOLUTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE 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.
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 concoure à la prévention de la perte d'autonomie.

Monsieur le Maire poursuit :
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 âgées dépendantes (EHPAD), en particulier en termes de surfaces.

N° 2015/125

MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'EVOLUTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 65

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 m².

Par la délibération n° 2012/079 du 26 juin 2012 susvisé, l'EPF PACA assurera sur ces parcelles la revente des biens acquis dans le cadre de projets validés par la commune.
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 de l'hypercentre de Cogolin, à proximité des commerces, de professionnels de la santé, des administrations, des services d'actions sociales, etc.

Monsieur le Maire précise que :
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.
Monsieur le Maire rappelle que :
Les parcelles désaffectées se situent en zone IIIUA du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008, limitrophe de la parcelle AO270 grevée d'un emplacement réservé n° 65 au bénéfice de la commune d'une surface de 209 m², 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.

N° 2015/125

MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'EVOLUTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 65

Les dispositions règlementant 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.
Ainsi, la création d'un secteur IIIUAs, spécifique au développement d'une offre de logements dédiés aux séniors autonomes, d'une surface de 2495 m² 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 m² 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 »*.

Monsieur le Maire précise que :
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 m² de surface de plancher créée ou faisant l'objet de changement de destination pour les autres constructions et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restauration. Il en ressort qu'aucune disposition n'est prévue pour la réalisation de logements dédiés aux séniors autonomes.
Aucune disposition règlementaire spécifique en matière de stationnement n'avait été prévue dans le projet de modification simplifiée du PLU mis en consultation auprès des personnes publiques et mis à disposition du public entre le 22 avril et le 22 mai 2015.
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 règlementant le stationnement des véhicules nécessite une adaptation en adéquation avec la spécificité de l'occupation du sol projetée.

Monsieur le Maire ajoute que :
L'évolution de la modification de cette zone par la création du secteur IIIUAs n'a aucun impact sur la majoration de la constructibilité sur 7,58 % de la surface totale de la zone IIIUA du PLU, telle que visée dans le projet initial.

N° 2015/125

MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'EVOLUTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 65

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.
Ainsi en dehors des cas mentionnés aux articles L123-13 et L123-13-2 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).

Monsieur le Maire précise que :
Au regard de la modification de l'article IIIUA12 de la zone IIIUA du PLU, il est nécessaire de procéder à une nouvelle consultation des personnes publiques et de mettre à la disposition du public le projet actualisé de modification simplifiée n°5 du PLU.

Monsieur le Maire ajoute que :
Pour la mise en œuvre de la procédure, le projet actualisé de modification, l'exposé des motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions permettant de formuler ses observations. Ces observations seront alors enregistrées et conservées.
Les formalités de cette nouvelle mise à disposition doivent être précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.
A l'issue de cette nouvelle mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui délibèrera et décidera l'approbation du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
Dans ces conditions, il y a lieu pour le Conseil Municipal de délibérer sur les modalités de la nouvelle mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée.

Monsieur le Maire propose de fixer les modalités de mise à disposition comme suit :

- affichage de la présente délibération en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition du public ;

N° 2015/125

MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'EVOLUTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 65

- affichage en mairie et insertion sur le site internet de la commune 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, au moins huit jours avant la mise à disposition (article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme) ;

- 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 de la modification simplifiée n°5 et d'un registre permanent destiné à recevoir l'avis du public ;

- mise en ligne sur le site internet de la commune du dossier du dossier de la modification simplifiée n°5 mis à disposition du public ;

Considérant que le Conseil Municipal, à la suite de l'exposé de Monsieur le Maire, dispose des informations nécessaires à la compréhension des modalités de mise à disposition du public du projet actualisé de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède et après en avoir délibéré, décide :

- de fixer les modalités d'une nouvelle mise à disposition comme suit :

- affichage de la présente délibération en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition du public ;
- affichage en mairie et insertion sur le site internet de la commune 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, au moins huit jours avant la mise à disposition (article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme) ;
- 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 actualisé de modification simplifiée n°5 et d'un registre permanent destiné à recevoir l'avis du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la commune du dossier du dossier actualisé de modification simplifiée n°5 mis à disposition du public ;

- d'autoriser Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires à cette modification simplifiée n°5 du PLU.

CM 15/07/2015

N° 2015/125

MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'EVOLUTION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : MODIFICATION DE LA ZONE IIIUA ET MODIFICATION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 65

Conformément aux articles R123-24 et R123-25 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.
La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R2121-10 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 L'UNANIMITE.**

Le Maire,

MAIRIE DE COGOLIN VAR

Marc Etienne LANSADE