

# DEPARTEMENT DU VAR COMMUNE DE CUERS



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### PIECE N°1 NOTE DE PRESENTATION

PLU Approuvé par DCM du 23/03/2017

#### **Modification N°1**

Modification N°1 approuvée par DCM du 27 février 2019



Cabinet C. Luyton  
Le Concorde  
280, Avenue Foch  
83000 TOULON  
Tel. : 04 94 89 06 48  
[sec@luyton.fr](mailto:sec@luyton.fr)

## 1 OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Cuers a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017.

La commune de Cuers souhaite adapter le règlement du PLU afin de :

- ° Répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) tel qu'exigé par M le Préfet du Var dans son recours en date du 22 mai 2017,
- ° Créer une servitude de mixité sociale,
- ° Introduire dans les différentes zones des quotas de LLS suivant différents seuils pour répondre à ces objectifs en tenant compte des programmes de logement en cours,
- ° Rappeler l'obligation de l'application du règlement national de publicité,
- ° Supprimer la zone UD du quartier des Trébaudels chemin de la Pouverine tel qu'exigé par M le Préfet du Var,
- ° Classer en zone naturelle une partie de la zone UCb de la Pouverine et une partie de la zone UCa des Cadenettes,
- ° Classer en zone UC une partie de la zone UA au quartier Saint-Roch le long de la rue du Souvenir Français,
- ° Adapter les règles d'emprise, de hauteur, de stationnement et d'espaces verts pour répondre à ces objectifs,
- ° Adapter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et en créer une nouvelle pour de l'activité à l'entrée sud de la commune,
- ° Redéfinir le calendrier de mise en œuvre des zones à urbaniser inscrit dans les OAP,
- ° Tenir compte de la réactualisation du cadastre et traiter les documents graphiques en système d'information graphique (SIG) au standard du Centre National de l'information Géographique (CNIG),
- ° Modifier les surfaces des emplacements réservés (ER) suivant le dessin sur le nouveau cadastre, en les adaptant aux projets en cours et créer 3 nouveaux emplacements réservés (ER),
- ° Apporter des améliorations suggérées dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols,
- ° Rectifier quelques « coquilles » constatées dans le document approuvé.

La procédure de modification en application des articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme est à l'initiative du Maire par l'arrêté du 21 septembre 2017.

## 2 PROCEDURE ET CALENDRIER DE MODIFICATION DU PLU

2.1 Suivant cet arrêté, le maire a engagé la procédure de modification. Le dossier de modification, constitué, de la présente notice, du règlement, des quatre plans du zonage, de la liste des ER et du complément d'annexes, a été transmis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis soumis à enquête publique et in fine à l'approbation par délibération du conseil municipal.

### 2.2 : Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier du PLU conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant l'engagement de l'enquête publique à :

Monsieur le Préfet du Var,  
 Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var,  
 Monsieur le Président du Conseil Régional,  
 Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var,  
 Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Var,  
 Monsieur le Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var,  
 Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,  
 Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var,  
 Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Var,  
 Monsieur le Président de la Communauté de Commune Méditerranée Porte des Maures,  
 Messieurs les Maires des communes limitrophes,  
 Monsieur le Président de l'EPCI du SCOT de Toulon Provence Méditerranée,  
 Monsieur le Président de l'INAO,  
 Monsieur le Président Syndicat des Propriétaires Forestiers Sylviculteurs du Var.

### 2.3 Calendrier de la procédure

- ° Arrêté du Maire afin d'engager la procédure 21 septembre 2017,
- ° Élaboration du projet de modification du PLU octobre 2017 à mai 2018,
- ° Notification du dossier de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis le 17 mai 2018,
- ° Avis de monsieur le Préfet du VAR le 20 juin 2018,
- ° Avis Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRA PACA) du 29 juin 2018,
- ° Enquête publique du 29 octobre 2018 au 30 novembre 2018 inclus,
- ° Remise du rapport du commissaire enquêteur 27 décembre 2018,
- ° Rectifications en réponse aux observations des PPA et de l'enquête,
- ° DCM d'approbation de la modification 27 février 2019,
- ° Mesures de publicité et publication au recueil des actes administratifs février mars 2019.

### 3 LES MODIFICATIONS

#### 3.1 MIXITES FONCTIONNELLE ET SOCIALE

→ **Au chapitre 2 portant sur les modalités d'application des règles, il est inséré à l'article 3 :**

La commune étant en situation d'insuffisance de logements locatifs sociaux, les exigences en logements locatifs sociaux ont été réparties sur les zones urbaines et à urbaniser de différentes manières tel que défini au présent article. Dans tous les cas, le nombre de logements sociaux exigé est arrondi au nombre supérieur (pages 17 et 18).

→ **Périmètres de mixité sociale**

Sur les secteurs UBIs et UCIs déjà urbanisés le pourcentage de logements sociaux sera de :

- ° 100% à partir de la création de 2 à 8 logements,
- ° 60% à partir de 9 logements.

→ **Mixité sociale dans la zone UA**

Tout programme ou opération devra affecter au moins 40% du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux. La création de logements sociaux dans du bâti existant sera exonérée de places de stationnement.

→ **Mixité sociale dans la zone UB**

Dans les zones urbaines UB non couvertes par une servitude de mixité sociale et à l'exclusion du secteur UBa, tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter au moins 60% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux.

Dans le secteur UBa, ayant fait l'objet d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) et du choix d'un aménageur, le pourcentage de 30% de logements locatifs sociaux inscrits dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est maintenu.

→ **Mixité sociale dans la zone UC**

Dans les zones urbaines UC non couvertes par une servitude de mixité sociale et à l'exclusion du secteur UCa, tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter au moins 60% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Dans le secteur UCh l'obligation de créer 60% de logements à des logements locatifs sociaux n'est pas conditionnée à un seuil.

Dans les secteurs UCa situés dans la périphérie urbaine, tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter au moins 50% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux.

→ **Mixité sociale dans la zone 1AU**

Dans le secteur 1AUa, tout programme ou opération devra affecter au moins 60% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux.

Dans le secteur 1AUb situé dans la périphérie urbaine, tout programme ou opération devra affecter au moins 50% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux.



→ **Mixité fonctionnelle**

A l'article UA-3 l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux est complétée de la manière suivante (page 34) :

« Le changement de destination des locaux de commerces et activités de services existants à la date d'approbation du PLU, en habitation, est interdit uniquement en rez-de-chaussée en bordure du domaine public. »

### **3.2 REGLEMENT DE PUBLICITE**

**Au chapitre 1 portant sur les dispositions générales il est inséré à l'article 8 :**

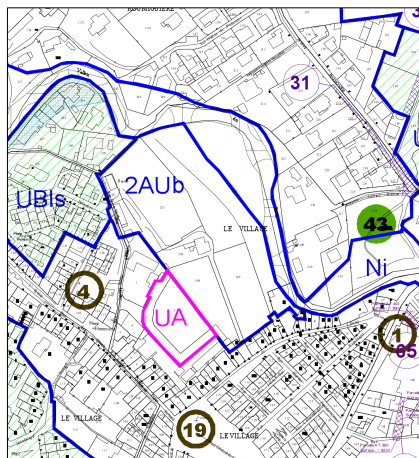
En l'absence d'un Règlement Local de Publicité (RLP) qui constitue un document permettant d'adapter la réglementation nationale de la publicité à un contexte local (commune, ...), la réglementation nationale s'applique. Précisons qu'un RLP ne peut pas créer de nouvelles règles. Il peut uniquement renforcer les règles existantes à l'échelle nationale en les rendant plus restrictives et en les modulant en fonction des spécificités du territoire.

La commune de Cuers ne disposant pas d'un RLP, la réglementation nationale s'applique, conformément aux articles précités du Code de l'Environnement. Ces dispositions y sont régies par les articles L581-1 à L581-45 (partie législative) et R581-1 à R581-88 (partie réglementaire).

### 3.3 ZONAGE

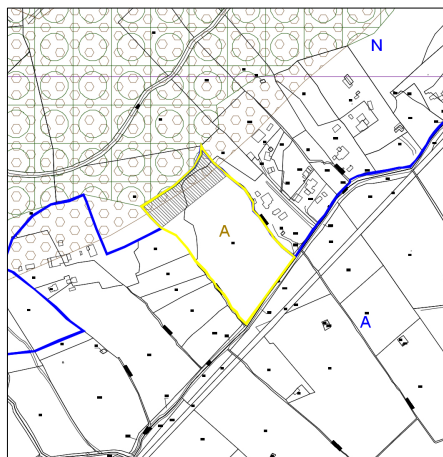
#### → Zone 2AUb du centre-ville d'une superficie de 19 900 m<sup>2</sup>

La partie déjà aménagée, destinée à l'extension de l'équipement scolaire, d'une superficie de 2 840 m<sup>2</sup> est classée en zone urbaine UA, le solde d'une contenance de 17 100 m<sup>2</sup> est maintenu en zone à urbaniser 2AUb.



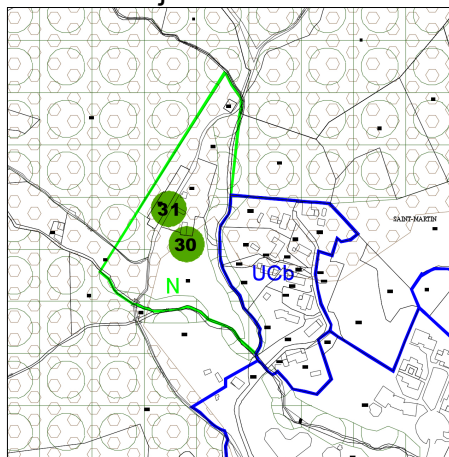
#### → Zone UD des Trébaudels d'une superficie de 19 500 m<sup>2</sup>

La zone UD des Trébaudels chemin de la Pouverine est supprimée dans sa totalité au profit de la zone agricole et donc classée en A.



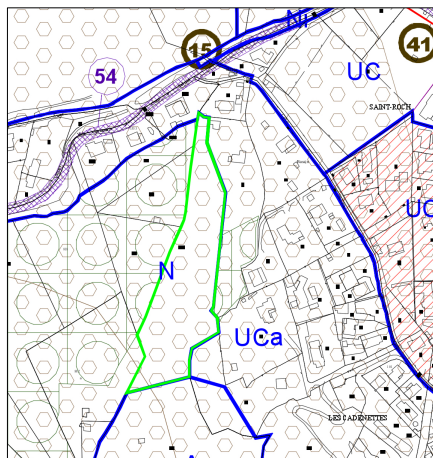
#### → Zone UCb de la Pouverine d'une superficie de 32 600 m<sup>2</sup>

La partie non construite d'une surface de 17 700 m<sup>2</sup> est reclassée en zone naturelle N, le solde déjà urbanisé d'une contenance de 14 900 m<sup>2</sup> est maintenu en zone urbaine.



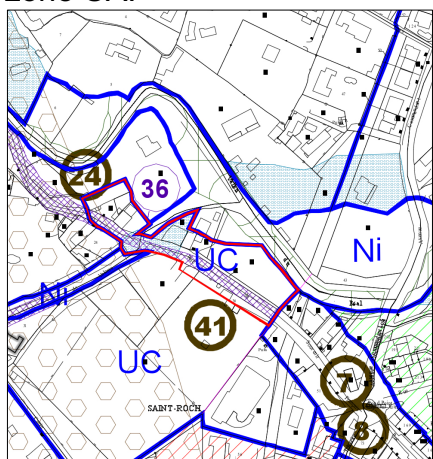
→ **Zone UCa des Cadenettes d'une superficie de 8 450 m<sup>2</sup>**

La partie non construite et incluse dans un secteur de risques géologiques, d'une surface de 8 450 m<sup>2</sup> est reclassée en zone naturelle N, le solde déjà urbanisé est maintenu en zone urbaine.



→ **Zone UA de Saint-Roch d'une superficie de 4 275 m<sup>2</sup>**

La partie située en face du cimetière, rue du Souvenir français, d'une surface de 4 275 m<sup>2</sup> est classée en zone naturelle UC, le solde correspondant au centre-ville est maintenu en zone UA.



### 3.4 REGLEMENT ECRIT

#### REGLES CONCERNANT PLUSIEURS ZONES

Différentes règles sont adaptées afin d'assurer une meilleure densité pour prendre en compte l'exigence de mixité sociale :

→ **Les règles d'emprise au sol et de hauteur**

° Emprise au sol aux articles 4.1.1

De la même manière que dans le secteur 1AUa, dans le secteur 1AUb l'emprise au sol est portée de 20 % à 30 %.

° Hauteur aux articles 4.1.2

Dans les zones UB, UC et 1AU pour les opérations présentant un pourcentage égal ou supérieur à 50 % de logements locatifs sociaux la hauteur fixée pourra être augmentée d'un niveau soit 3 m sur 50 % au maximum de l'emprise au sol.

→ **Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

Aux articles 4.2 des différentes zones, Il est précisé que les voies concernées sont aussi publiques. La phrase devient donc : **Règles d'implantation par rapport aux voies publiques et emprises publiques.**

→ **Les règles de traitement environnemental et paysager**

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations articles 6.1

Part minimale de surface non imperméabilisée articles 6.2

Surface non imperméabilisée totale articles 6.2.1

Dans les zones UC et 1AU la surface non imperméabilisée est ramenée :

- ° dans la zone UC et dans le secteur UCh, de 40% de l'unité foncière à 30%,
- ° dans le secteur 1AUa, de 40% de l'unité foncière à 30%,
- ° dans le secteur 1AUb, de 50% de l'unité foncière à 40%.

→ **Les normes de stationnement des véhicules motorisés**

° A l'article 7.2 des modalités d'application des règles en page 29, les normes de stationnement sont complétées de la manière suivante :

- ° Le nombre de places pour les visiteurs dans la rubrique logement est fixé à 0,25 place / par logement en zone UA et 0,3 / logement dans les autres zones,
- ° Le nombre de places pour les résidences seniors est fixé à 1 place / logement,
- ° Pour les immeubles collectifs, les boxes sont autorisés seulement pour un nombre supérieur aux places de stationnement exigées par le règlement,
- ° La création de logements sociaux, en zone UA, dans du bâti existant sera exonérée de places de stationnement,
- ° Dans les zones UB, UC et 1AU, l'obligation de créer des places de stationnement intégrée à la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée est supprimée.

→ **Largeur des voies**

**A l'article 7.2 des modalités d'application des règles en page 30**

Les obligations de largeur doivent concerner toutes les voies, ainsi la notion de voie nouvelle est supprimée.

→ **Zone UA**

° A l'article 5.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, au paragraphe 5.2.2 – Toitures et Couvertures

Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la couverture dans la mesure où elles sont intégrées dans la couverture en tuile désignées couramment par le terme : « tropéziennes ».

° A l'article 6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations afin de préserver certains îlots situés en cœur de ville, des exigences de préservation sont formulées sur la conservation ou le remplacement des arbres existants.

→ **Zone UE et 1AUEb**

A l'article UE 4. 2. 2 et à l'article 1AUEb 4. 2. 2, la distance est portée par rapport aux voies :

- ° ferrées à 5 m comme dans la ZAC des Bousquets approuvée en 1988,
- ° autres que l'autoroute et RD à 5 m.

### → **Zones A et N**

° Aux articles A-2 et N-2 il est précisé que les travaux confortatifs en vue de restaurer à l'identique le bâti sans changement de destination sont autorisés dans la mesure où la construction a une existence légale.

° Aux mêmes articles A-2 et N-2, l'incohérence de surface des extensions est corrigée en limitant la création de SdP supplémentaire au maximum 10 m<sup>2</sup> pour les annexes non contiguës :

« les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pouvant comprendre 10 m<sup>2</sup> surface de plancher, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante. »

### → **Secteur Ni**

L'implantation de piscine y est possible sous condition, il est rajouté à cet article :

« Les piscines sont autorisées dans la mesure où elles respectent les règles liées aux risques d'inondation.

Le projet de piscine devra être au niveau du sol naturel et être équipé d'un balisage du bassin obligatoire. Les piscines au-dessus du sol sont interdites dans la zone. »

## **3.5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

### → **OAP N° 1 Saint-Lazare**

La modification consiste à inclure dans le périmètre de l'OAP de Saint-Lazare nord-est le triangle situé au nord et le traiter en espace vert à la périphérie et en son centre en secteur d'habitat.

### → **OAP N° 2 Saint-Pierre**

La surface de l'OAP est de 7 hectares, néanmoins, la partie urbanisable est de 5 hectares.

Une étude patrimoniale a été réalisée et l'OAP, telle que déjà conçue, est respectueuse de l'étude. Elle sera jointe en annexe du PLU.

Le nombre de LLS passe à 50 %, l'emprise au sol est portée à 30 %, la hauteur pour 50 % à un niveau supplémentaire pour les LLS.

### → **OAP N° 4 entrée sud**

Ce secteur classé en zone 1AUEa, destiné à de l'activité a fait l'objet d'une étude par le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE). Le schéma d'aménagement proposé et retenu par la commune est traduit dans une nouvelle OAP.

### → Echancier des OAP

L'échéancier prévisionnel est rectifié en fonction des projets en cours donnant la priorité aux opérations situées en zone U et aux zones à urbaniser les plus proches du centre.

#### ° ZONE AU A DOMINANTE D'HABITAT OU MIXTE

| NOM  | QUARTIER     | STATUT      | PREVISIONNEL   |
|------|--------------|-------------|--|
| 1AUa | Saint-Lazare | Réglementée | Étude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU pour financement et réalisation des infrastructures primaires |
| 1AUb | Saint-Pierre | Réglementée | Projet à initier lorsque la zone 1AUa du sud du centre-ville aura été aménagée et équipée                            |
| 2AUa | Pas Redon    | Stricte     | En attente d'un projet / Réserve foncière  |
| 2AUb | Le Village   | Stricte     | En attente d'un projet / Réserve foncière  |

#### ° ZONE AU A DOMINANTE D'ACTIVITES

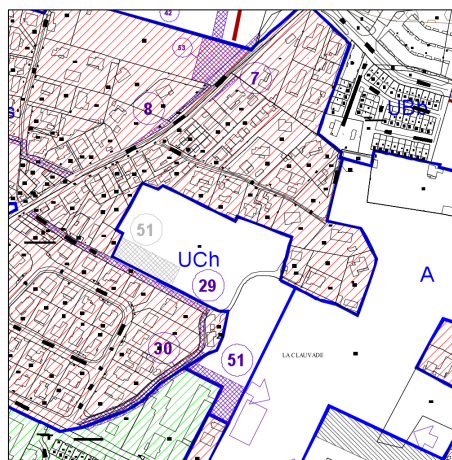
| NOM   | QUARTIER                   | STATUT      | PREVISIONNEL  |
|-------|----------------------------|-------------|---|
| 1AUEa | Saint-Lazare<br>Entrée sud | Réglementée | En l'attente de demande d'autorisations d'urbanisme |
| 1AUEb | Pouverel                   | Réglementée | Etude d'aménagement à engager                       |
| 1AUt  | Le Puy                     | Réglementée | En attente d'un projet                              |

### 3.6 Emplacements réservés (ER)

Un ER pour stationnement est modifié et de nouveaux ER sont créés pour améliorer la qualité urbaine et pour assurer une nouvelle alimentation d'eau :

#### → ER 51 à la Clauvade

Cet emplacement réservé destiné à du stationnement, situé le long d'un chemin piétonnier est peu accessible, il est déplacé plus au sud et sa superficie initiale de 1 500 m<sup>2</sup> réduite à 1 200 m<sup>2</sup>,



### → Îlot de l'ancienne maison de retraite ER 65

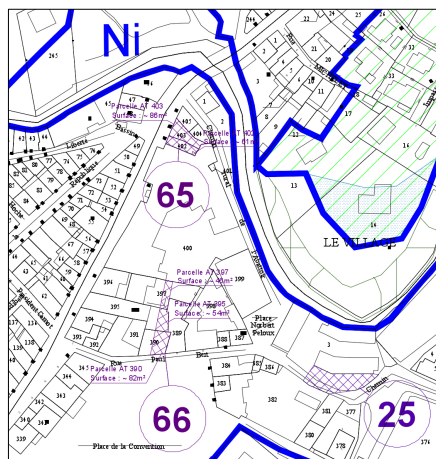
Deux parcelles sont nécessaires à l'aménagement public afin de restructurer cet îlot :

- ° AT 403 d'une superficie de 86 m<sup>2</sup>,
- ° AT 402 d'une superficie de 61 m<sup>2</sup>.

### → Liaison place de la Convention / ancienne maison de retraite ER 66

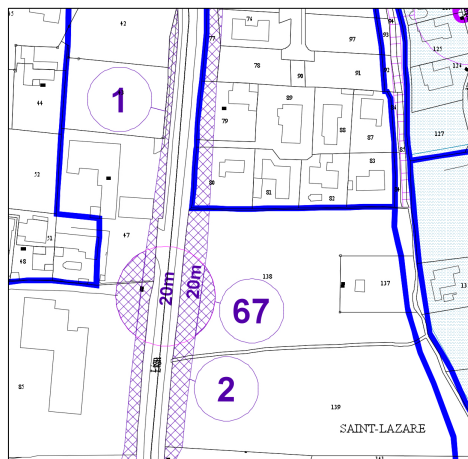
Trois parcelles sont nécessaires afin de créer une voie piétonne :

- ° AT 390 d'une superficie de 82 m<sup>2</sup>,
- ° AT 395 d'une superficie de 54 m<sup>2</sup>,
- ° AT 397 d'une superficie de 46 m<sup>2</sup>.



### → Giratoire d'accès sur la RD 97 ER 67

Création d'un giratoire d'accès sur la RD 97 correspondant à l'OAP de l'entrée sud, répartie au nord de l'ER n°1 pour 363 m<sup>2</sup>, au sud de l'ER n°2 pour 173 m<sup>2</sup> soit un total de 536 m<sup>2</sup>.

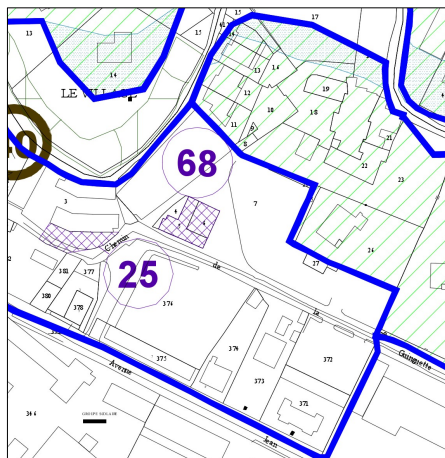




### → **ER 68 Chemin de la Guinguette**

Deux parcelles construites sont nécessaires à la mise en œuvre d'équipements publics et à la restructuration de cet îlot :

- ° AT 5 d'une superficie de 195 m<sup>2</sup>,
- ° AT 6 d'une superficie de 139 m<sup>2</sup>.



### → **Surface des emplacements réservés (ER)**

Les surfaces des ER sont corrigées en fonction du fichier numérique du nouveau cadastre.



### 3.7 Prise en compte du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

Il est rappelé que dans toutes les pièces réglementaires la protection aux risques d'inondation est bien prise en compte et que dans la pièce 9.6 du rapport des annexes sanitaire un chapitre concernant le pluvial développe cet aspect :

*« Conformément à ces nouvelles stratégies, la Ville de Cuers a donc décidé d'édicter des règles et des contraintes et de délimiter sur tout le territoire communal, des zones de maîtrise de l'imperméabilisation et des zones de maîtrise de ruissellement. Il s'agit d'opérer un contrôle et une maîtrise des écoulements pluviaux à la «source» afin de limiter les flux hydrauliques collectés sur les ouvrages publics. Ainsi, pour tout permis de construire ou déclaration de travaux modifiant l'imperméabilisation d'une parcelle, une prise en compte des contraintes de rejet devra être prise en compte. »*

*« Le zonage pluvial est élaboré en adéquation avec le PLU. Le PLU projette la création de plusieurs zones constructibles pour de l'habitat et des activités. Certaines de ces zones sont déjà partiellement aménagées.*

*Les contraintes, enjeux et impacts liés à l'urbanisation de ces zones ont été pris en compte lors de l'élaboration du zonage pluvial de la commune de Cuers.*

*Sa traduction en risque inondation et la rédaction des dispositions réglementaires associées est prévue dans le cadre du PLU.*

*L'aléa inondation a été cartographié dans le cadre des différentes études hydrauliques et hydrogéomorphologiques. Ces cartographies servent de référence puisqu'elles ont été établies à partir de modélisations hydrauliques pour une crue d'occurrence centennale considérée comme référence et/ou par expertises hydrogéomorphologiques. »*

## 4 LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Les mesures retenues n'impliquent aucune modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé, les règles rectifiées étant cohérentes avec les objectifs retenus.

Les mesures retenues n'impliquent aucune extension de zone urbaine au détriment des zones agricoles ou naturelles. Le seul changement de zonage concerne la réintroduction en zone agricole (A) du secteur des Trébaudels et en zone naturelle (N) d'une partie de la zone UC de la Pouverine.

Les mesures retenues n'impliquent aucune incidence sur l'environnement dans la mesure où les périmètres des zones agricoles (à la demande de M le Préfet) et des zones naturelles sont très légèrement augmentés.

De surcroît l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRA PACA) du 29 juin 2018, considère que le projet de modification n°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.