

Document n°1 :

Notice explicative

Cuers

Plan Local d'Urbanisme



PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....23 mars 2017

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....27 février 2019

Modification n°2 prescrite par arrêté municipal du.....29 juin 2021

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....27 avril 2023

Table des matières

1. Préambule.....	4
2. Différer l'urbanisation de certains secteurs	5
2.1. Les principales zones de développement du PLU.....	5
2.2. Zoom sur certains équipements publics	8
a. Les équipements scolaires	8
b. Les équipements sportifs.....	9
c. Les déplacements et le stationnement.....	9
3. Apaiser le territoire.....	10
4. Développer l'offre d'hébergement touristique	22
5. Les modifications des emplacements réservés	24
6. Les modifications du règlement.....	27
7. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	32
8. Compatibilité de la procédure de modification n°2 du PLU avec le PADD	33
9. Bilan des surfaces du PLU	35
10. Annexe : Décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas de non éligibilité à évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU.	36

1. Préambule

La commune a approuvé son PLU en 2017, puis a modifié ce document en 2019. La présente procédure de modification n°2 du PLU a été engagée par arrêté municipal du 29 juin 2021.

La commune a, ces dix dernières années, connu une forte évolution démographique. Ainsi, on peut constater que le territoire a gagné près de 1800 habitants en 10 ans.

Parallèlement, les équipements structurants communaux ne sont plus en adéquation avec les besoins de la population actuelle et future. La commune doit envisager et programmer la réhabilitation et la construction de nouveaux équipements. Il est donc nécessaire de temporiser les ouvertures à l'urbanisation de certains quartiers et la réalisation de certains projets.

La procédure de modification n°2 du PLU a donc pour principal objectif de mieux anticiper l'arrivée des futurs habitants par rapport aux capacités actuelles et futures des équipements structurants du territoire ; tels que ceux liés à la petite enfance, les équipements scolaires, sportifs et les réseaux notamment viaires.

Cette procédure de modification n°2 :

- réalise un « toilettage » du PLU en tant qu'il présente des dispositions réglementaires ambiguës, incomplètes ou incohérentes,
- corrige des emplacements réservés et ajoute 2 emplacements réservés,
- diffère l'urbanisation du secteur 1AUEb du Pouverel,
- réduit la zone UCa des Cadenettes,
- permet une densité plus importante dans le secteur Aa,
- ajoute un patrimoine paysager,
- corrige des OAP.

Cette procédure de modification n°2 du PLU s'inscrit dans les règles définies à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme qui dispose que :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque ..., la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation...»

Cette procédure de modification peut être utilisée dans la mesure où les objectifs, conformément à l'application de l'article L 153-31, ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas 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.

Cette procédure respecte l'économie générale du PLU traduite, notamment, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

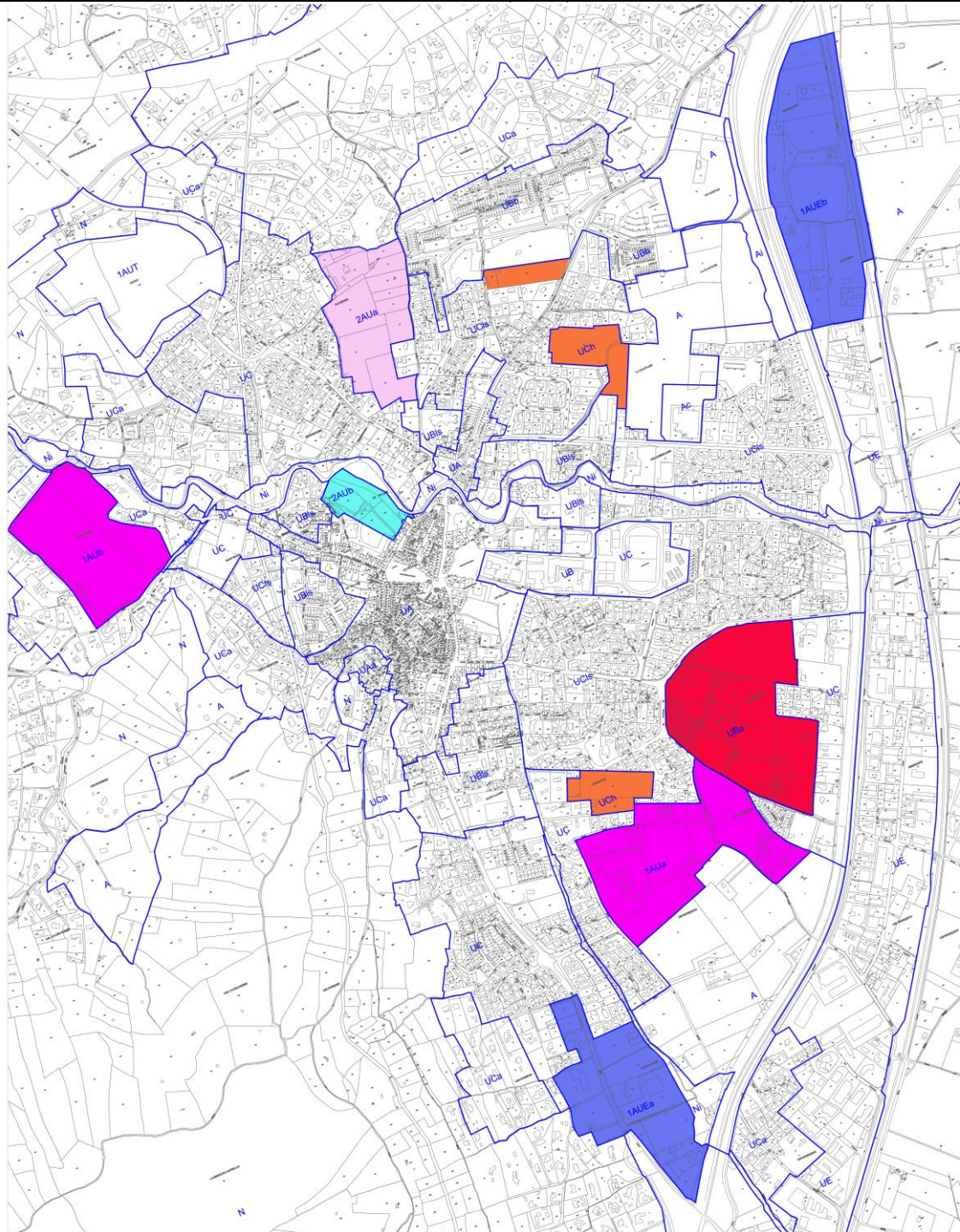
Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées et présenté en enquête publique. Quelques corrections sont issues des avis des personnes publiques associées ou font suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur.

2. Différer l'urbanisation de certains secteurs

2.1. Les principales zones de développement du PLU

Le PLU opposable comprend 328,7 hectares de zones urbaines, 50,7 hectares de zones AU, près de 1569 hectares de zones A et 3147,6 hectares de zones N.

Sur la carte ci-dessous sont mises en évidence les principales zones de développement du PLU :



- Les grandes dents creuses en zones U
- La zone U du quartier de Peireguins
- Les zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat, soumises à OAP
- La zone A Urbaniser différée à vocation d'habitat
- Les zones A Urbaniser à vocation économique, soumises à OAP
- La zone A Urbaniser différée à vocation d'équipement

Plus spécifiquement concernant les zones de développement de l'habitat, les 3 grandes dents creuses en zones U représentent environ 3 hectares au total pour environ 255 logements.



Les zones A Urbaniser dans leur partie habitat, soumises à OAP, représentent 10,2 hectares pour environ 340 logements.



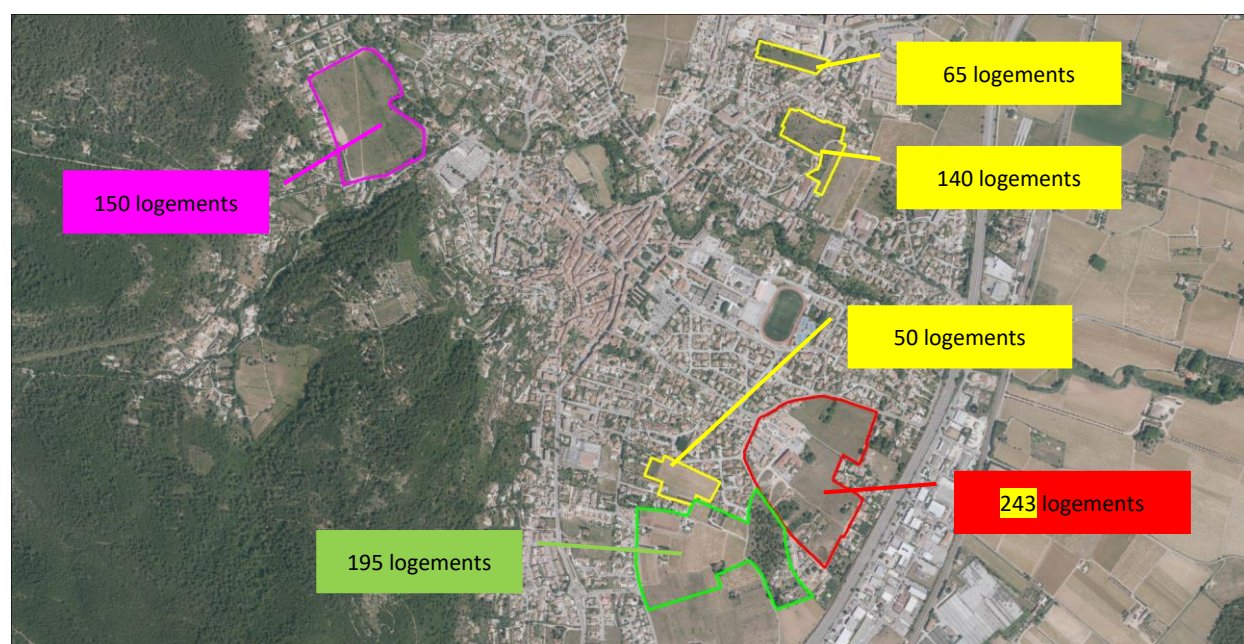
Zone 1AUb – Saint Pierre



La zone UBa de Peireguins qui représente 10,5 hectares, est déjà en partie bâtie. Mais plusieurs opérations sont en cours. Elle comprend déjà 135 logements, 243 nouveaux logements sont pressentis.



Récapitulatif des logements attendus dans les principales poches de développement constructibles immédiatement : 840 logements



2.2. Zoom sur certains équipements publics

a. Les équipements scolaires

Écoles élémentaire

Ecole	Capacité maximale*	Effectifs 2021/2022	Capacité résiduelle
Jean Jaurès I	256 élèves	253 élèves	49 élèves
Jean Jaurès II	280 élèves	244 élèves	
Jean Moulin	154 élèves	144 élèves	
	690 élèves	641 élèves	

Écoles maternelle

Ecole	Capacité maximale*	Effectifs 2021/2022	Capacité résiduelle
Marcel Pagnol	168 élèves	149 élèves	41 élèves
Jean Moulin	252 élèves	230 élèves	
	420 élèves	379 élèves	

Écoles maternelle/élémentaire bilingue (français/provençal)

Ecole	Capacité maximale*	Effectifs 2021/2022	Capacité résiduelle
Yves Bramerie	100 élèves	85 élèves	15 élèves

**classe de CP : moyenne de 24 élèves, classe élémentaire : moyenne 26 élèves, classe maternelle moyenne de 28 élèves.*

Structure pour les jeunes enfants

La commune possède 2 structures Multi-Accueil pour les jeunes enfants. Les Petits Loups : 25 enfants et Les Moussaillons : 25 enfants. La commune totalise une liste d'attente de 50 enfants sur les 2 structures.

Enseignement secondaire

Le Collège La Ferrage accueille 825 enfants répartis en 33 classes. Les collégiens sont également issus des communes voisines (Pierrefeu, Collobrières, Carnoules, ...). Il s'agit d'un collège présentant une capacité de 900 élèves.

Une étude sur les besoins en équipements publics a été réalisée en 2017 sur le territoire communal.

MENIGHETTI
PROG AMMATION

Population	Cuers (83049)	Toulon (9315)	Brignoles (244)	Var (83)
Population en 2013	10 570	610 386	23 033	1 028 583
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2008 et 2013, en %	1,3	0,2	0,9	0,5

- Un fort pic de naissance entre 2013 et 2015 + 20%
Une rentrée scolaire 2017/2018 à surveiller !!
- Mais une population qui vieillit tout de même
- Le solde migratoire comme booster du développement urbain, mais une natalité vigoureuse qui alimente à hauteur de 0.3% la croissance démographique de la commune.
- Le nombre de naissances explique l'évolution des effectifs en maternelle.

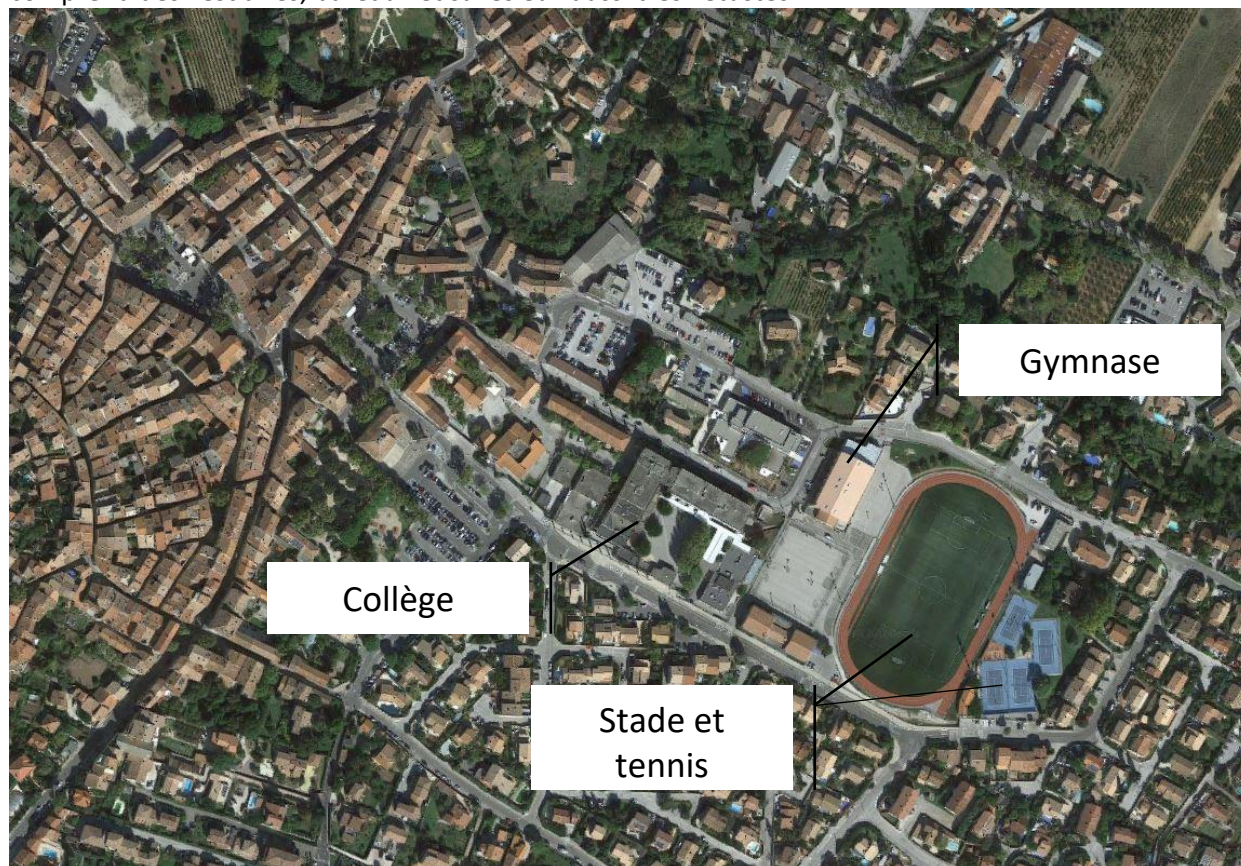
Cette étude indique que le territoire a connu un fort pic démographique entre 2013 et 2015 = + 20 % avec une natalité vigoureuse.

La commune projette une mise en conformité des écoles Jean Jaurès I et II sur les volets accessibilité et sécurité et une extension pour 6 nouvelles classes supplémentaires. Temporairement, les élèves de ces écoles seront accueillis dans des structures modulaires. Il n'est donc pas envisageable d'accroître le nombre d'élèves dans ces deux écoles pour l'instant.

b. Les équipements sportifs

La commune compte un complexe sportif qui regroupe : le gymnase Paul Rocafort, un stade et des courts de tennis.

Le gymnase est vétuste et n'est plus du tout adapté aux besoins du territoire et de ses usagers. Le stade comprend des vestiaires, bureaux et salles eux aussi très vétustes.

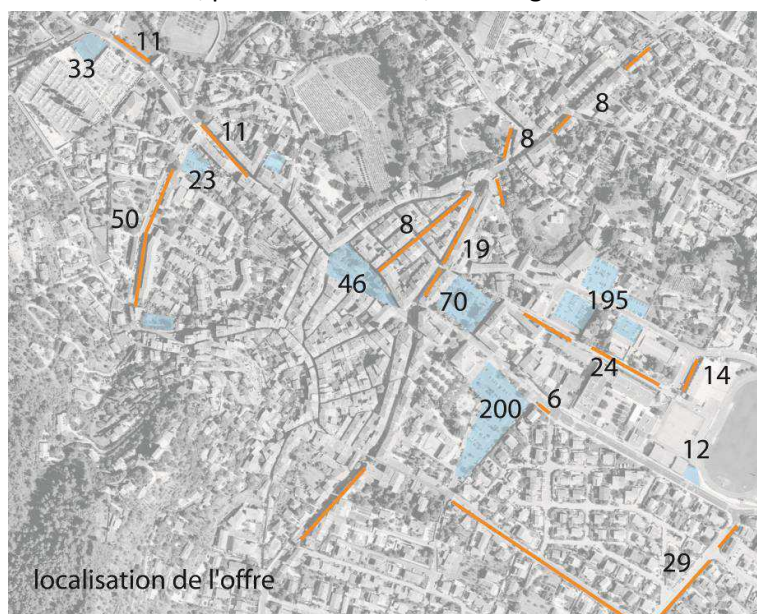


c. Les déplacements et le stationnement

Une étude sur les déplacements et le stationnement a été réalisée en 2017. Elle conclut en ce qui concerne les déplacements « qu'en centre-ville le réseau de voirie n'est pas hiérarchisé, les rues sont étroites et les places sont encombrées. Le stationnement, parfois irrationnel, est une gêne à l'écoulement des trafics. Les cars des lignes ZOU (hors scolaires) ont un cheminement difficile et sont très souvent "bloqués" : stationnement gênant Place de Gaulle, étroitesse de l'Avenue Joffre... ».

Concernant le stationnement, 815 places sont recensées.

Source « Plan de déplacement/Etude de stationnement CG Conseil 2017



Malgré le nombre de places important, l'étude met en évidence un sur-stationnement permanent, quel que soit le jour ou l'heure. Elle conclut que « le stationnement est saturé tout au long de la journée et en tous lieux. Elles montrent aussi que l'offre est sclérosée par de très nombreux véhicules "ventouses" et ce durant les horaires de fréquentation du centre-ville pour les services et les commerces. Aujourd'hui à l'évidence il va falloir travailler sur 2 leviers : une augmentation de l'offre et une meilleure gestion des temps de stationnement. »

Une seconde étude est en cours avec le CAUE. Elle permettra d'envisager plusieurs scénarios de création de nouvelles zones de stationnement en silo.

3. Apaiser le territoire

3.1. Rendre crédible le scénario de développement de l'habitat

La perspective d'accueillir 840 logements à court terme, après réalisation des projets dans les principales zones de développement (U et 1AU), mis en évidence dans la première partie de ce dossier, engendre de nombreux problèmes.

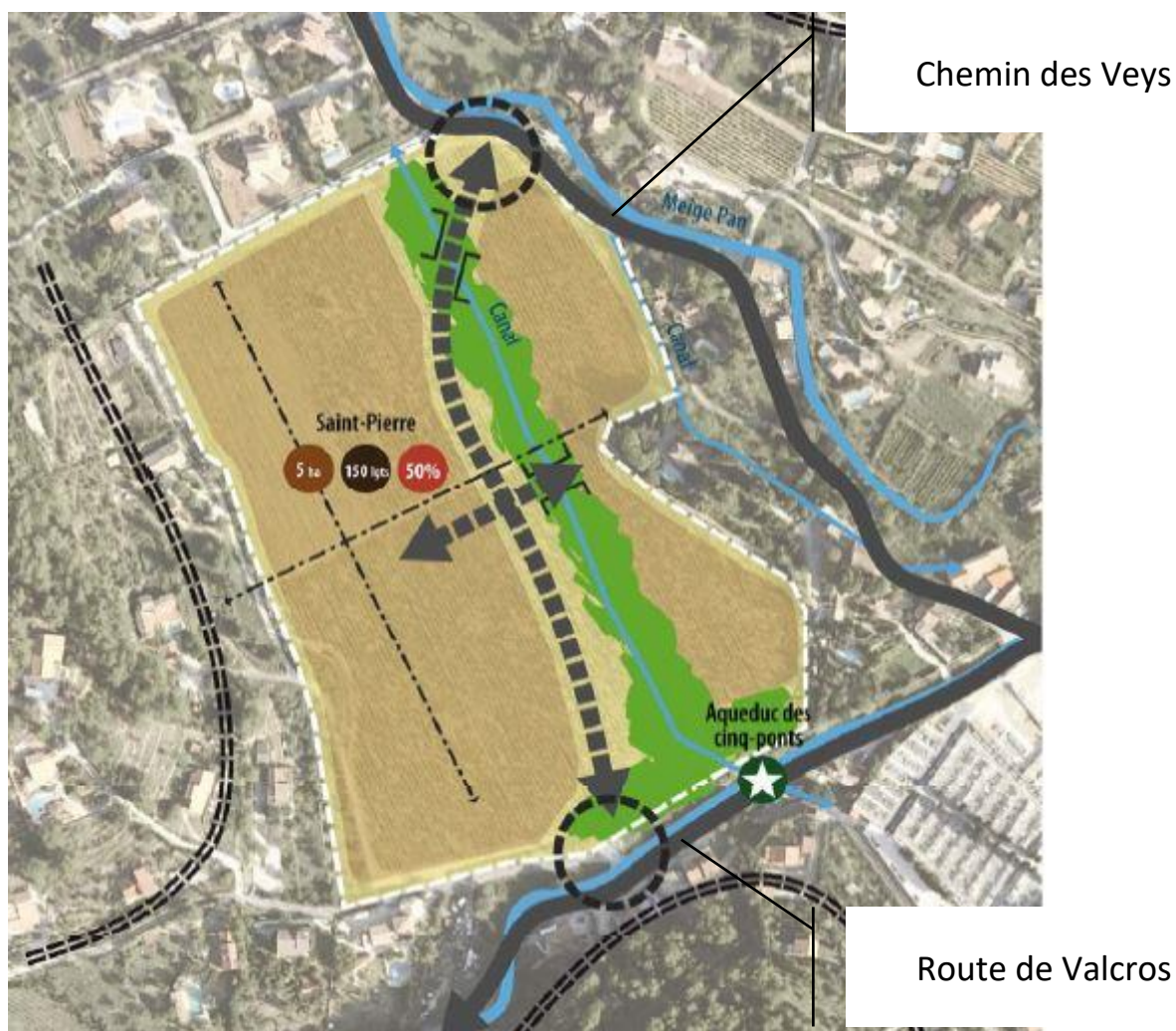
En premier lieu, les équipements scolaires malgré de réels efforts fournis par la commune, ne sont pas en capacité d'absorber un apport massif de nouveaux élèves. En effet, ces 840 logements pourront accueillir environ 1930 personnes (à taille de ménage égale : 2,3 personnes par logement) dont 0,23 enfant par logement (ratio retenu dans l'étude sur les besoins en équipements publics) soit environ 200 enfants scolarisables. Or, les écoles ont une capacité résiduelle de 49 places en élémentaire, 41 places en maternelle et 15 places dans l'école maternelle/élémentaire bilingue, soit 105 places au maximum. Au-delà de la capacité des classes, les équipements annexes tels que les dortoirs des écoles maternelles sont saturés. De plus, il ne s'agit que d'une capacité des principaux secteurs de développement, identifiés précédemment, cette capacité ne tient pas compte des plus petits secteurs et des possibilités de division dans l'ensemble des zones U du territoire.

En second lieu, le complexe sportif qui regroupe le gymnase, le stade et les tennis et qui montre des signes de vétusté n'est plus adapté aux multiples usages et besoins.

En plus d'une utilisation par les habitants et les associations sportives et culturelles Cuersoises, il est également utilisé par les élèves du collège qui est limitrophe.

Enfin, l'urbanisation du secteur de Saint Pierre, zone 1AUb, pose des difficultés supplémentaires. Cette zone est accessible depuis la route de Valcros en passant sous l'aqueduc des cinq ponts (Monument historique) ou le chemin des Veys.

L'OAP de ce secteur prévoit un bouclage du secteur par ces deux voies (voire carte en page suivante). Cependant, aujourd'hui elles présentent des largeurs d'environ 3 mètres, sans trottoir. Le PLU prévoit 2 emplacements réservés mais ils ne sont pas encore réalisés et l'élargissement de la route de Valcros avec la présence de l'aqueduc (largeur et hauteur de l'arche insuffisantes), complexifie la démarche. L'élargissement de la voie à brève échéance ne semble pas envisageable.



OAP PLU opposable



Route de Valcros et aqueduc des cinq ponts



chemin des Veys

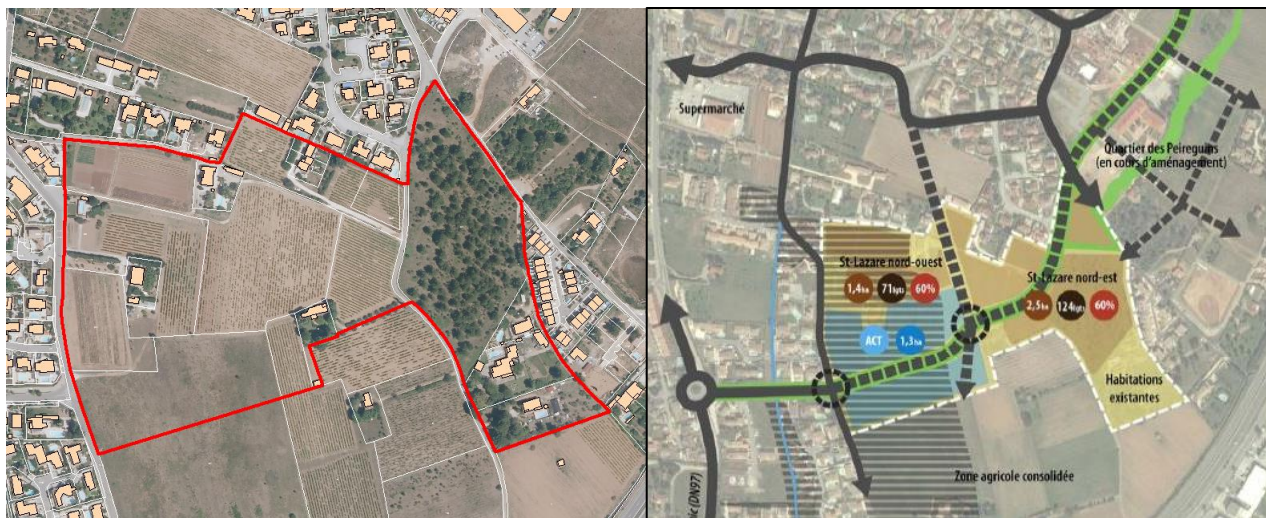
La commune a pour objectif d'améliorer la crédibilité du scénario de développement. Ainsi, elle souhaite se laisser le temps de réaliser les projets et travaux sur les équipements scolaires et sportifs afin d'accueillir dans de bonnes conditions les projets de constructions.

Il est donc proposé de revoir les échéances du scénario de développement :

- La zone UBa de Peireguins est maintenue. Elle a été acquise par l'établissement public foncier PACA, qui suit son développement au côté de la commune, suite à une DUP avec pour objectif un projet d'intérêt général afin de construire, une maison de retraite, 30 % de logements sociaux, des logements libres et des équipements de superstructure et d'infrastructure : 243 logements.



- La zone 1AUa de Saint Lazare, qui est une zone mixte habitat/activité est maintenue tout comme les OAP qui l'accompagnent : 195 logements.



OAP PLU opposable

- La dent creuse en zone UCl qui est comprise entre le village et le nouveau quartier du Pas Redon est maintenue. Tout comme la zone UCh du quartier de la Clauvade.



Pas Redon

La Clauvade

- Le secteur en zone UCh des Rayols bascule une partie en zone UC et une partie en zone 2AUd (zone d'urbanisation future différée).

Par rapport au projet présenté en enquête publique le secteur UCh ne bascule pas en totalité en zone 2AUd. La parcelle AV 243 et une partie la parcelle AV 244, suite à une requête, basculent en zone UC (zone limitrophe du secteur).



- Le secteur 1AUb de Saint-Pierre bascule en zone 2AUc (zone d'urbanisation future différée).



Ce nouveau scénario apparaît plus crédible, en permettant dans un premier temps la réalisation d'environ 640 logements (1AUa – St Lazare : 195 logements, UBa – Peireguins : 243 logements, UCLs – Pas Redon : environ 65 logements, UCh - La Clauvade : 140 logements environ) et dans un second temps 200 logements (2AU – St Pierre : 150 logements, Les Rayols : 50 logements environ).

3.2. Simplifier la règle relative à la production de logements sociaux

Dans le PLU opposable le pourcentage de logements sociaux et les conditions sont différents en fonction des zones :

Zones	Conditions	% obligatoire affecté à des logements locatifs sociaux	Espaces disponibles	Capacité résiduelle		
				Logements		Dont LLS*
UA	Tout programme ou opération	40 %	Projets : ilôt St Jacques	90		36
			Bd Gambetta Av. Hourcade	22		9
			Logements communaux à conventionner : AV. Maréchal Foch, Pl. Général de Gaulle, rue Liberté			9
UB UBb	Tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher	60 %	UB : pas d'espace disponible UBb (Pas Redon) : pas d'espace disponibls			
UBa	Convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) et du choix d'un aménageur	30 %	Permis d'aménager	243		50
UBIs et UCIs	Opération de 2 à 8 logements	100%	3 000 m²	13 (ratio log. 90 m2)		13
	Opération à partir de 9 logements	60 %	7000 m²	93 (ratio log. 90 m2)		56
UC	Tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher	60 %	27 000 m²	90 (ratio log. 120 m2)		54
Uca	Tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher	50 %	28 600 m²	47 (ratio log. 120 m2)		23
UCh	Tout programme ou opération	60%	La Clauvade Les Rayols	135 50		81 30
1AU	Tout programme ou opération	60 %	OAP	St Lazare	195	117
			OAP	St Pierre	150	90
TOTAL				1128		559*

**si toutes les opérations remplissent les conditions*

La procédure de modification n°2 simplifie les règles de la manière suivante :

Zones	Conditions	% obligatoire affecté à des logements sociaux	Espaces disponibles	Capacité résiduelle	
				Logements	Dont LLS*
UA	Tout programme ou opération	40 % du nombre total de nouveaux logements	Projets : ilôt St Jacques	90	36
			Bd Gambetta Av. Hourcade	22	9
			Logements communaux à conventionner : AV. Maréchal Foch, Pl. Général de Gaulle, rue Liberté		9
1AU		40 % du nombre total de nouveaux logements	St Lazare : OAP	195	78
			St Pierre : bascule en 2AU	0	0
UB/ UBb	Tout programme ou opération de plus de 12 logements	40 %	<i>UB : pas d'espace disponible UBb (Pas Redon) : pas d'espace disponible</i>		
UBIs			3 000 m ²	13 (ratio log. 90 m ²)	13
UC			27 000 m ²	90 (ratio log. 120 m ²)	36
UCIs			7 000 m ²	93	37
UBa	Convention avec l'Établissement Public Foncier (EPF) et du choix d'un aménageur	30 %	Permis d'aménager	243	50
				<i>Le nombre de logements sociaux a été calculé globalement sur le projet réalisé par phase. Il reste 243 log. à réaliser donc environ 50 logements sociaux.</i>	
Uca	Tout programme ou opération de plus de 12 logements	40 %	28 600 m ²	47 (ratio log. 120 m ²)	19
UCh	Tout programme ou opération	40%	La Clauvade Les Rayols	135 bascule en 2AU	54
TOTAL				928	341*

**si toutes les opérations remplissent les conditions*

Capacité résiduelle immédiate diminuée car reclassement de la zone 1AUB de St Pierre et UCh des Rayols en zone 2AU

A noter que la Commune totalise au 1^{er} janvier 2023, 314 demandes de logements sociaux.

Cependant, la Commune signera en juin 2023 un contrat de mixité sociale. Ce contrat signé avec l'État, permettra à la Commune de préciser les moyens qu'elle devra mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs de logement sociaux.

Il convient également de préciser que la Commune a lancé des études pré-opérationnelles afin d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dans le centre-ville. À terme cette OPAH permettra de mobiliser plus facilement les logements vacants en cœur de ville, dont le nombre est de 460 logements, dont 200 pourraient devenir des logements sociaux.

Potentiel	Logements	Dont potentiels LLS
Réflexion de la commune pour la mise en place d'une opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) dans le centre-ville : 460 logements vacants recensés	460	200

De plus, les zones 2AU de St Pierre et des Rayols sont différées par la présente procédure. Mais, dans la perspective d'une éventuelle ré-ouverture à l'urbanisation de ces zones, par le biais d'une révision générale du PLU, elles contribueront dans une certaine mesure à la création de nouveaux logements et de logements sociaux.

En outre, nous pouvons préciser que la procédure de modification ajoute une disposition dans le règlement qui précise que conformément à l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 pris en application de l'article 94 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, et aux articles L 255-1 à L 255-19 du code de la construction et de l'habitation qui en découlent, un projet immobilier en Bail Réel Solidaire peut être mis en œuvre sur le territoire communal.

Enfin, la Commune souhaite également sensibiliser les propriétaires de logements loués au conventionnement de leurs logements avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Le conventionnement est la conclusion d'une convention entre l'ANAH et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'ANAH dans son logement. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.

Conclusion :

Par rapport au projet de modification notifié aux personnes publiques associées et présenté en enquête publique, et pour donner suite à l'avis de Monsieur le Préfet et de ses services :

- le pourcentage affecté à des logements sociaux en zone UA repasse à 40 %.
- Le pourcentage affecté à des logement sociaux dans les autres zones passe de 30 % à 40 %.
- Le seuil de réalisation dans les zones UB, UBb, UBIs, UC et UCIs passe de 4 à 12 logements.
- Dans ces zones et la zone UCa la deuxième condition relative au m2 de surface de plancher est supprimée.

Afin d'être le plus exhaustif possible la capacité en production de logements sociaux englobe, le projet d'OPAH-RU en cours sur les logements vacants dans le centre-ville.

De plus, les tableaux ont été actualisés par rapport aux derniers projets en cours Bd. Gambetta, La Clauvade...

Compatibilité avec le PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures a été adopté en février 2019. Il présente 4 grandes orientations :

- Mettre en place une gouvernance et animation du PLH,
- Accompagner et coordonner la production à l'échelle intercommunale,
- Diversifier la production pour favoriser les parcours résidentiels,
- Préserver l'attractivité du parc existant.

Les objectifs de production de logements sont les suivants :

Scénario « impulser une croissance raisonnée »			
	Nb de résidences principales à produire par an	PROPOSITION de taux de production de logement social	Nb de logements sociaux à produire par an
Bormes-les-Mimosas	52	20%	10
Le Lavandou	11 à 23	20%	2 à 5
La Londe-les-Maures	49	20%	10
Cuers	181	Objectifs triennaux	124
Pierrefeu-du-Var	29	15%	4
Collobrières	5	10%	1

Source PLH

L'objectif est la production de 124 logements par an jusqu'en février 2025 (durée de vie du PLH 6 ans article L302-4-2 du CCH).

Cuers a produit 82 logements sociaux entre 2019 et 2021, ce qui porte le nombre total de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 à 365.

Jusqu'en 2025 (date d'échéance du PLH) le territoire doit encore accueillir 372 logements sociaux. La procédure de modification n°2 permettra de créer environ 290 logements sociaux dans les zones U et 1AU ; et après ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de St Pierre et des Rayols, 60 logements sociaux supplémentaires. Soit 350 logements sociaux au total.

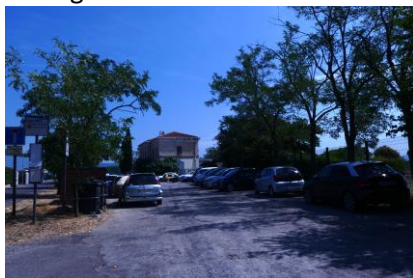
La procédure de modification n°2 du PLU qui simplifie les conditions de production des logements sociaux est compatible avec le PLH.

3.3. Améliorer les accès à la zone 1AUEb du Pouverel

La zone 1AUEb du Pouverel, est une zone de développement économique qui fait l'objet d'OAP.

Elle prend place entre l'autoroute et la voie ferrée, au Nord de la Gare. C'est un secteur très enclavé dans lequel les OAP prévoient des créations et requalifications de voirie.

L'accès à la zone sera commun avec celui de la gare.



Accès à la gare

La principale difficulté est le passage à niveau situé sur l'avenue Eugénie et Henri Majastre. Quand on vient de l'Est du territoire l'accès se trouve juste après le passage à niveau. Quand on vient de l'Ouest du territoire l'accès se trouve juste avant.

La future zone engendrera obligatoirement un trafic plus important en particulier de véhicules utilitaires et de poids lourds. La présence de ce passage à niveau très proche de l'accès le rend particulièrement dangereux.



File de véhicules avant le passage à niveau



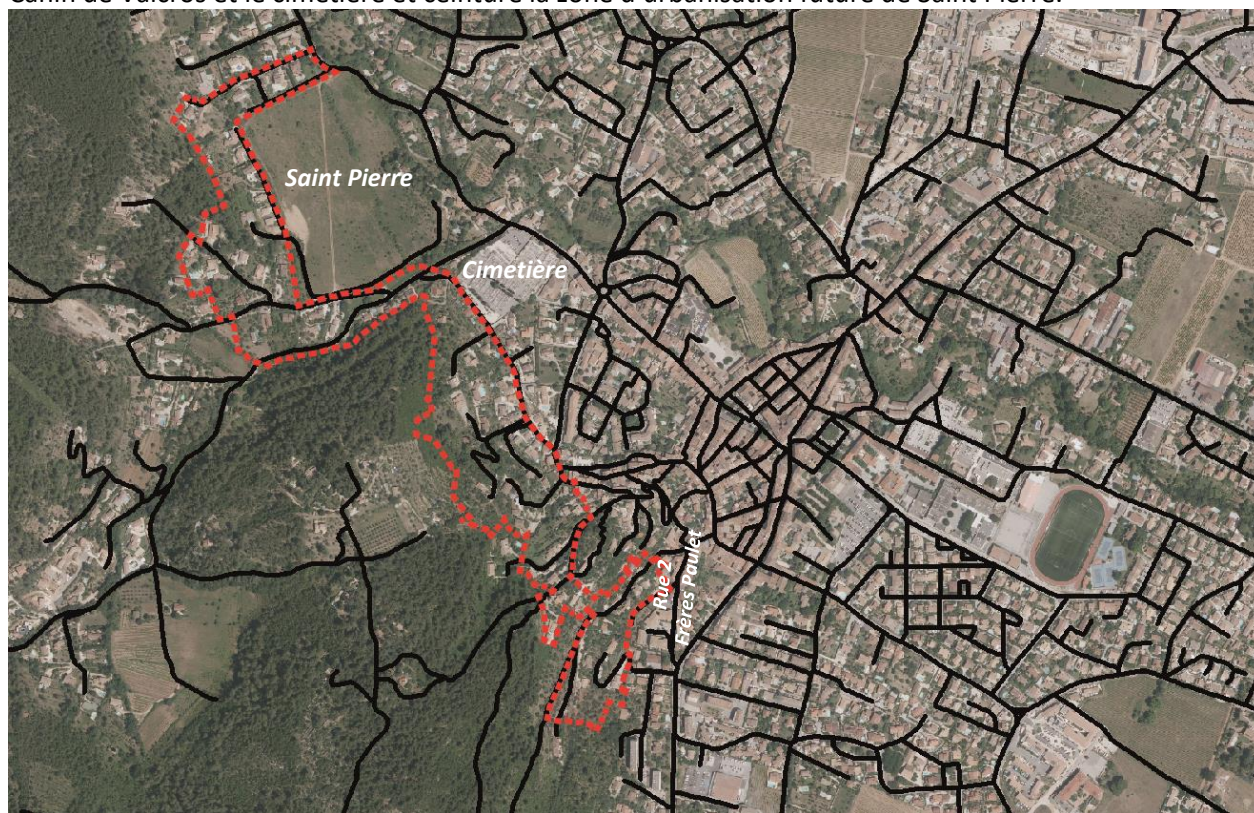
Passage à niveau

De plus, la gare a vu sa fréquentation doubler ces dernières années. Aux heures de pointes, entre 7h et 9h30 et entre 16h et 19h30, il y a un train toutes les 30 minutes, le projet « RER Toulonnais » va accentuer ce phénomène en augmentant la fréquence des trains.

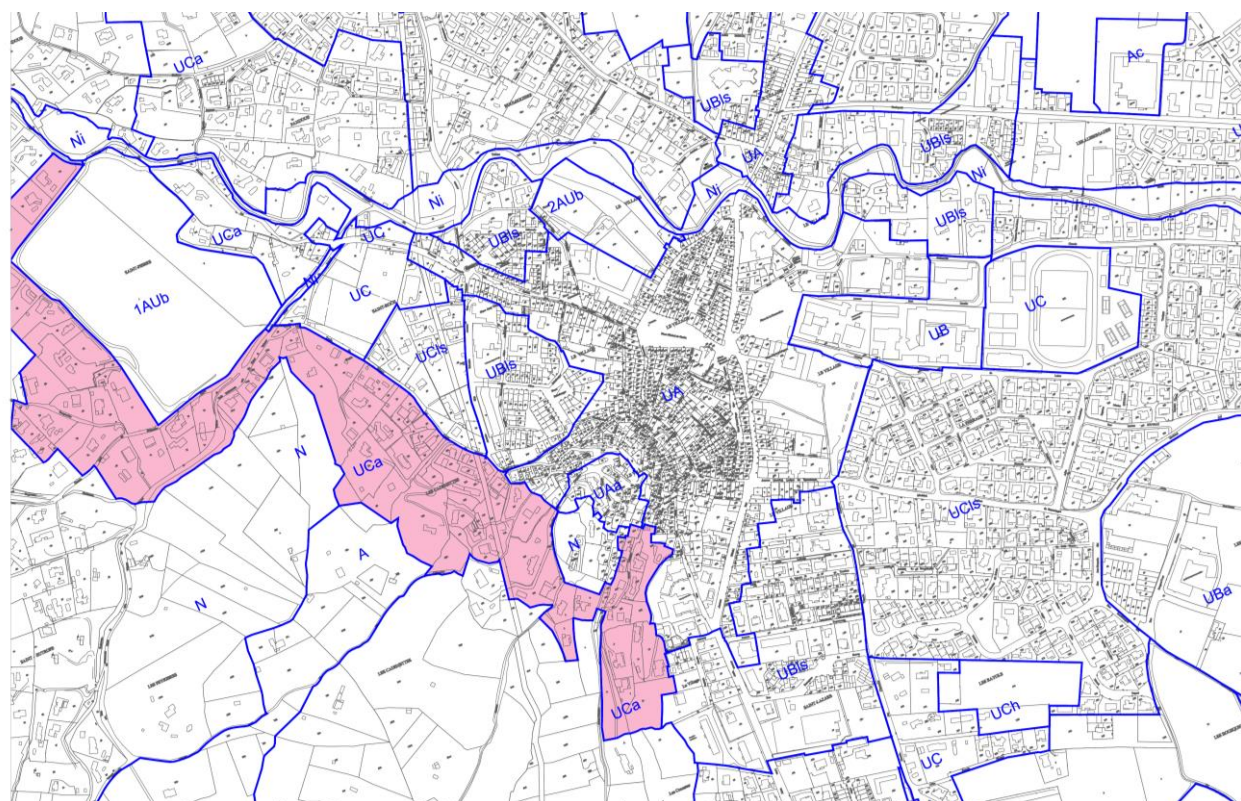
Une réflexion plus approfondie est nécessaire avant la mise en œuvre de ce projet. Pour cela la commune souhaite basculer ce secteur en zone d'urbanisation future différée (2AUe).

3.4. Le quartier des Cadenettes

Le quartier des Cadenettes se situe en limite Sud-Ouest du village et est en partie classé en zone UCa au PLU opposable. Depuis la rue des deux frères Paulet, la zone encadre le vieux village, longe la rue Lou Canin de Valcros et le cimetière et ceinture la zone d'urbanisation future de Saint Pierre.



 Limite de zone



PLU opposable

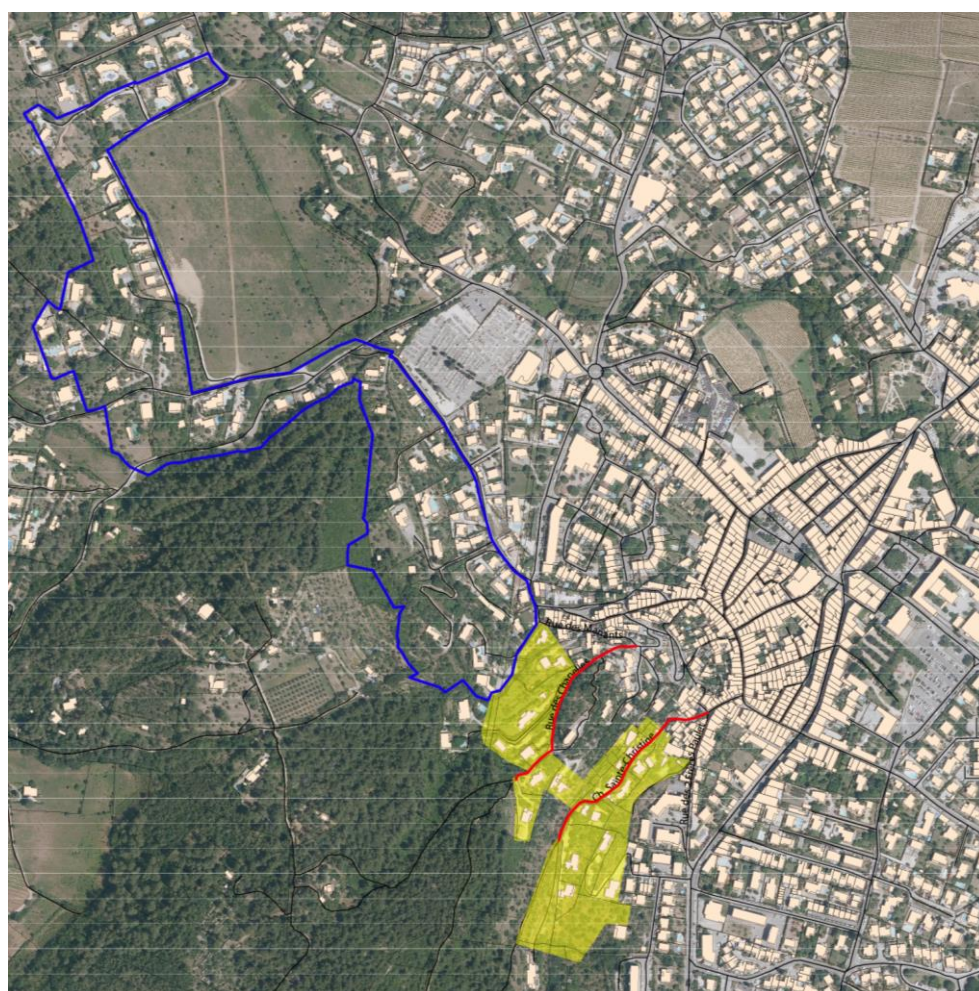
Une partie de la zone UCa est accessible par des rues étroites du vieux village se terminant en impasse. Les deux principaux accès à cette partie de la zone UCa, la rue des Chapelles et le chemin Sainte-Christine, sont particulièrement étroits, sans trottoir.... Cette partie du quartier comporte une vingtaine de constructions à usage d'habitation. On peut estimer sa capacité résiduelle à environ une dizaine de maisons.





Ce secteur du quartier des Cadenettes n'est qu'en partie raccordée aux réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable, il présente également des défaillances dans son réseau incendie. Sur la rue des Chapelles une seule borne incendie est présente. Sur le chemin Sainte Christine, il n'y a pas de borne incendie. La largeur des accès est insuffisante, ils se terminent en impasse sans aire de retournement. Cette partie du quartier n'est pas conforme au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre les Incendies (RDDECI).

Source Remocra

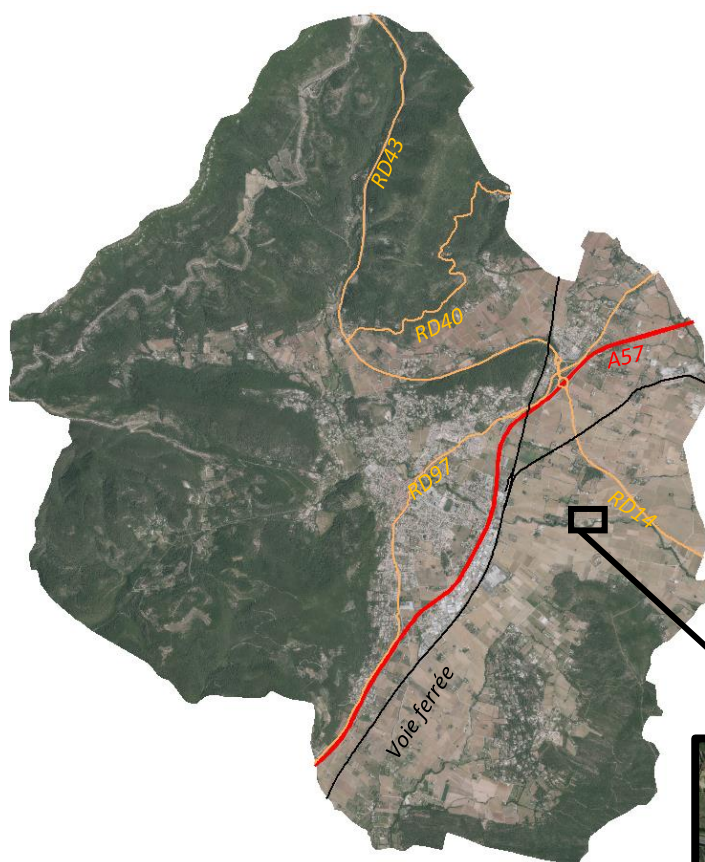


La zone UCa est réduite d'environ 4 hectares. La partie déclassée est reclassée en zone N.

 Partie de la zone UCa maintenue

 Partie de la zone UCa qui bascule en zone N

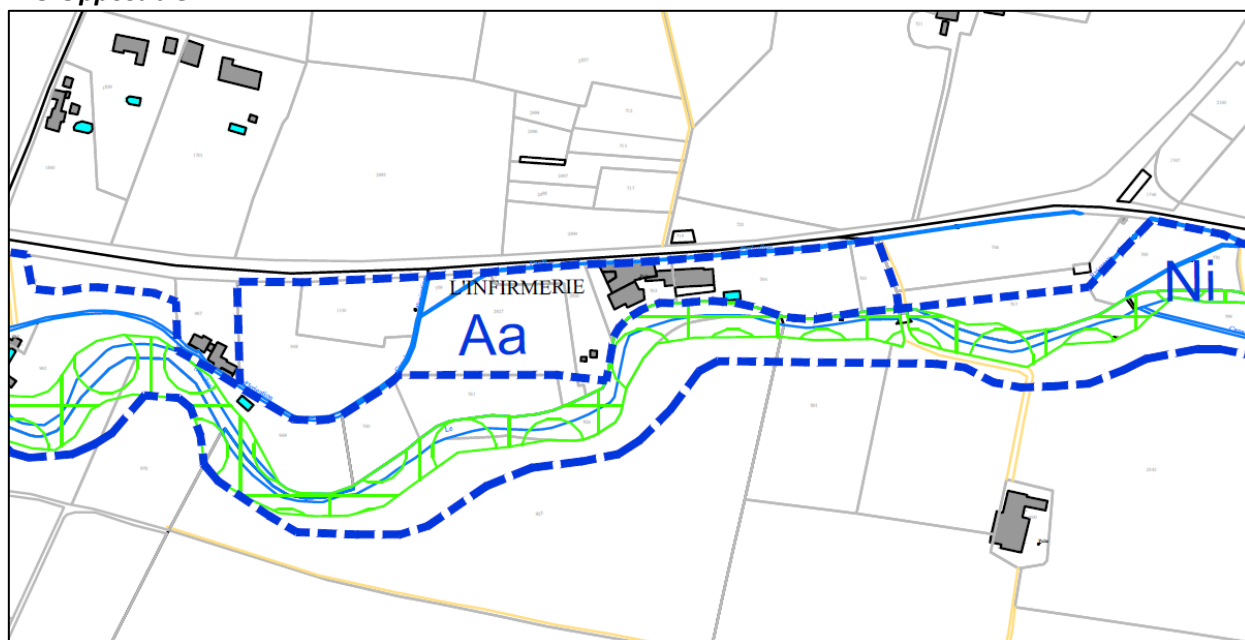
4. Développer l'offre d'hébergement touristique



Le PLU comprend un secteur Aa, à l'Est du territoire, au lieu-dit l'Infirmérie, dans lequel sont autorisées les constructions liées à l'activité d'hébergement hôtelier et de restauration. Il représente 1,8 hectare. Le secteur correspond au Mas du Lingousto est un hôtel-restaurant en activité. L'hôtel de 4 étoiles comporte 21 chambres.



PLU Opposable



Ce secteur, présenté comme un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, a été examiné par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 31 août 2016. Elle a émis un avis favorable.

Le territoire comprend 2 autres hôtels : un hôtel 3 étoiles (11 chambres) et un hôtel dans la zone d'activités (47 chambres), pour un total de 79 chambres.

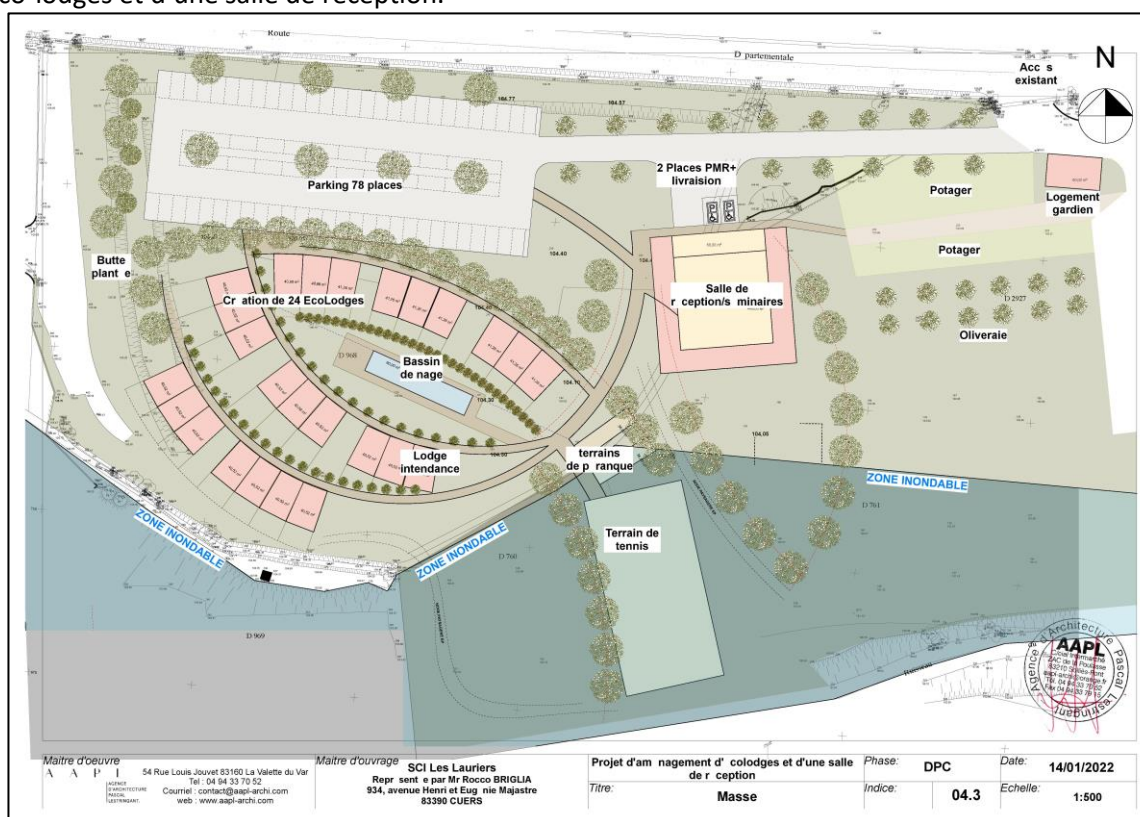
Le territoire comprend une dizaine d'appartements, maisons et gîtes à la location, pour une capacité totale d'environ 40 personnes. Le territoire comprend également 3 chambres d'hôtes, d'une capacité totale de 18 personnes.

Enfin, le territoire comprend la résidence vacances « Lou Bastidou ». Il s'agit d'une résidence vacances particulière, qui est destinée uniquement à accueillir des familles dont l'enfant est porteur d'un handicap. Sa capacité est de 60 lits.

La capacité d'hébergement touristique du territoire est estimée à 210 personnes + 60 lits spécifiques.

Modification du règlement du secteur Aa :

Le projet consiste au développement de l'activité du Mas du Lingousto, par la création d'une vingtaine d'éco-lodges et d'une salle de réception.



Plan provisoire du projet

La commune qui présente un potentiel peu important d'hébergements hôteliers souhaite autoriser ce projet.

Pour cela, il est nécessaire d'augmenter l'emprise au sol autorisée de 800 m². Le projet de modification notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) et présenté en enquête publique proposait de porter cette emprise autorisée à 2000 m². Cependant, au regard des avis des PPA, la commune souhaite diminuer l'emprise autorisée à 1 400 m².

La délimitation du secteur Aa au plan de zonage n'évolue pas.

Compatibilité avec le PADD :

Le PADD indique dans son orientation 1 « Accompagner le développement communal », qu'en « terme de tourisme, il s'agit d'offrir la possibilité à des structures d'hébergements existantes de se développer et de permettre la création de nouveaux hébergements touristiques ».

Le projet de développement du Mas du Lingousto est donc parfaitement compatible avec le PADD du PLU approuvé en mars 2017.

5. Les modifications des emplacements réservés

5.1. Les emplacements réservés n°9 et n°10

Les emplacements réservés n°9 et n°10 sont destinés à l'aménagement d'une bande paysagère avec piste cyclable et piéton sur la RD, en entrée de ville Nord.

Il est nécessaire d'aménager le croisement entre la carraire de l'Adrech des Défens et la RD 97, pour améliorer la sécurité.

Ainsi, ces deux emplacements réservés sont légèrement modifiés, passant pour l'ER n°9 de 1564 m² à 1165 m² et pour l'ER n°10 de 3198 à 3310 m².

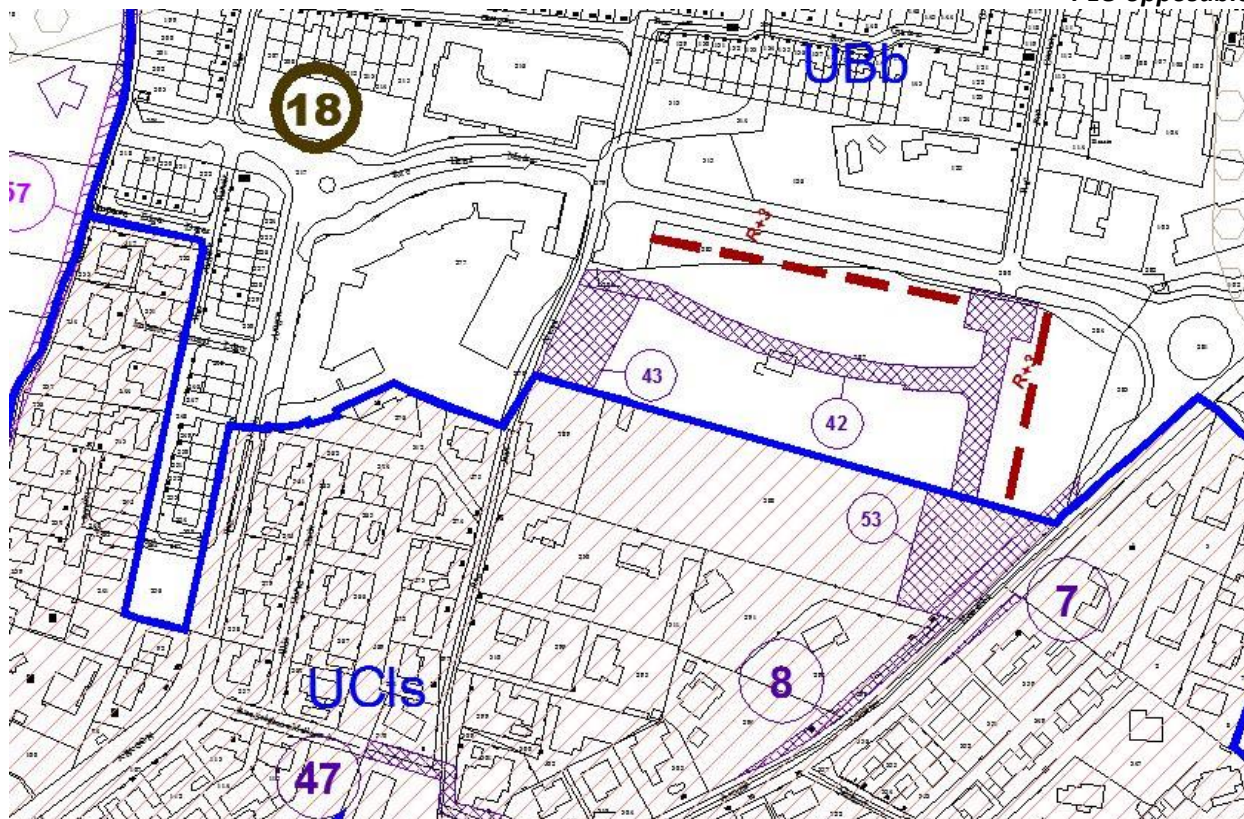


5.2. L'emplacement réservé n°53

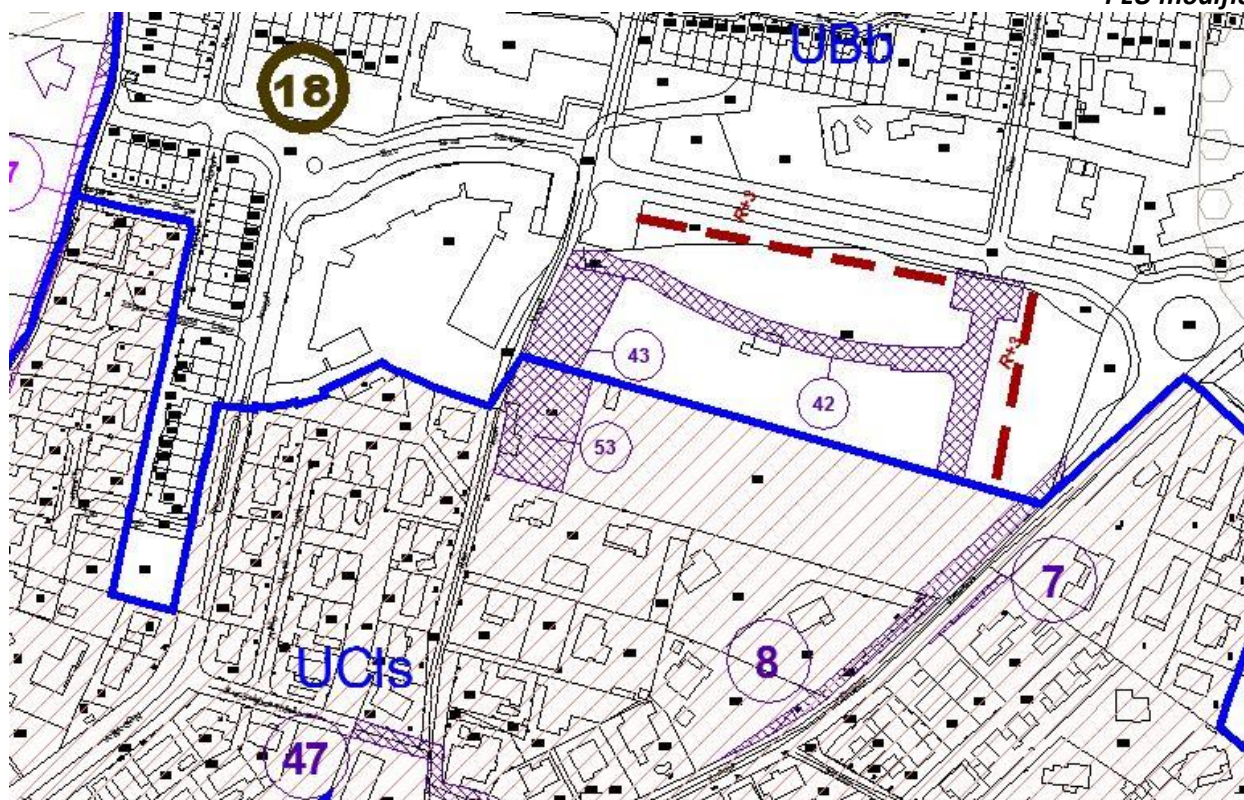
L'emplacement réservé n°53 est destiné à la création d'un parc de stationnement dans le quartier de Pas Redon sur l'Avenue Adjudant Hourdade. Il est nécessaire de déplacer cet ER au plus près de l'école maternelle Jean Moulin au niveau de la rue Jean Aicard. Le nouvel emplacement reste sur la même parcelle mais se trouve à l'Ouest plutôt qu'à l'Est. Sa superficie ne change pas à quelques mètres carrés près.



PLU opposable



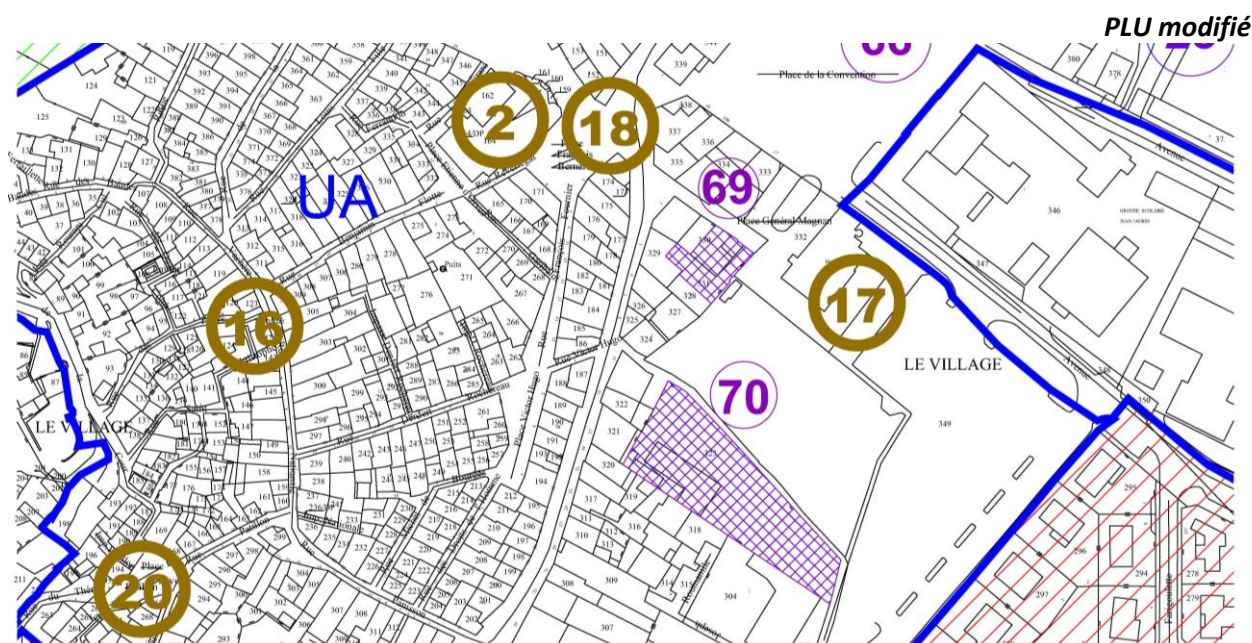
PLU modifié



5.3. Création des emplacements réservés n°69 et 70

Ces nouveaux emplacements réservés se trouvent dans le centre du village. Ils sont destinés à la création d'une espace public (ER 69) et à la création d'un équipement public et d'un espace public (ER 70). Le 1^{er} correspond à 400 m², le second à 2 080 m².

Par rapport au projet présenté en enquête publique, l'emplacement réservé n°69 a été réduit afin de prendre en compte une requête.



6. Les modifications du règlement

Titre I : Dispositions générales et modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones

*** Chapitre 1 - Dispositions générales / Article 3 – Division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs :**

- Les références aux zones 1AUb de Saint-Pierre et 1AUEb de Pouverel sont supprimées (conf. « 2. Différer l'urbanisation de certains secteurs »)
- Sont ajoutés les références aux secteurs 2AUc (Saint Pierre), 2AUd (Les Rayols) et 2AUe (Pouverel).

*** Chapitre 2 - Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones**

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale :

- Le terme locatif est supprimé afin d'étendre la règle à tous les types de logements sociaux et pas seulement aux locatifs.
- Les règles relatives à la mixité fonctionnelle et sociale sont corrigées (conf. « 3.2 Simplifier la règle relative à la production des logements sociaux »).
- Est insérée une disposition relative au Bail Réel Solidaire.

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions :

Le titre de la partie 4.3 est renommé afin que les règles d'implantation des piscines s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Est ajouté dans la liste du tableau d'identification du patrimoine paysager un groupement d'arbres situé boulevard Gambetta sur les parcelles AS 85 et 86. Ce groupement d'arbres composé de cèdres et de platanes porte le numéro 44 et figure au plan de zonage.

Article 7 – Stationnement :

Les règles relatives au stationnement dans la zone UA sont corrigées et deviennent identiques aux autres zones, afin de palier au problème de stationnement dans le village. Ainsi, alors qu'il était exigé 1 place de stationnement par logement, il est désormais exigé deux places par logements. Dans le même sens, les règles de stationnement pour les visiteurs deviennent également identiques dans toutes les zones 1 place pour 3 logements au lieu de 2,5 places.

Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées :

La largeur des nouvelles voies est corrigée, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Titre II : Dispositions applicables aux zones U

*** Corrections communes à plusieurs zones :**

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions des zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AUa, 1AUE, 1AUT, 2AU, A, N

Le titre du paragraphe 4.2 est modifié afin que les règles d'implantation soient applicables aux voies publiques et privées plutôt qu'aux seules voies et emprises publiques.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 1AUE, 1AUT, 2AU,

Les dispositions relatives aux enseignes sont supprimées. En effet, les règles relatives aux enseignes, pré-enseignes et publicités doivent figurer dans un Règlement Local de Publicité, à défaut ce sont les Règles Nationales de Publicité qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Cuers ne dispose pas de RLP.

Article 7 – Stationnement des zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 1AUE, 1AUT, 2AU, A, N :

Un rappel est inséré afin de préciser que les règles de stationnement figurent dans l'article 7 du chapitre 2 des dispositions générales.

***Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zones UA**

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Une disposition est insérée afin de préciser que lors des modifications des façades existantes comportant des ouvertures dédiées à l'espace de stationnement des véhicules, ces modifications n'entraînent pas la suppression de l'espace de stationnement.
- Une disposition relative aux panneaux solaires est insérée afin de les autoriser sous conditions.

***Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zones UB**

Article 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Pour les secteurs concernés par un aléa faible d'inondation, ajout d'une disposition relative aux piscines, à leur implantation et à leur balisage.

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Suppression du terme « locatif » dans la règle permettant une hauteur plus importante pour les opérations comportant au moins 50 % de logements sociaux.
- Suppression de la disposition permettant une exception à la règle générale, pour les implantations de constructions dans un lotissement.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Une disposition est insérée afin d'autoriser les toits à 4 pentes partout et plus uniquement en bout de rue ou en pointe d'îlot.
- Une disposition est insérée pour autoriser les panneaux solaires en sur apposition par rapport à la toiture et plus uniquement intégrés à la toiture.

***Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zones UC**

Caractère de la zone

La mention au secteur UCb des Rayols est supprimée puisque ce secteur est reclassé en zone 2AUd (conf. partie 3 du présent dossier).

Article 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Pour les secteurs concernés par un aléa faible d'inondation, ajout d'une disposition relative aux piscines, à leur implantation et à leur balisage.

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Suppression du terme « locatif » dans la règle permettant une hauteur plus importante pour les opérations comportant au moins 50 % de logements sociaux.
- Suppression de la disposition permettant une exception à la règle générale, pour les implantations de constructions dans un lotissement.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Une disposition est insérée afin d'autoriser les toits à 4 pentes partout et plus uniquement en bout de rue ou en pointe d'îlot.
- Une disposition est insérée pour autoriser les panneaux solaires en sur apposition par rapport à la toiture et plus uniquement intégrés à la toiture.

***Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zones UD**Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Une disposition est insérée afin d'autoriser les toits à 4 pentes partout et plus uniquement en bout de rue ou en pointe d'îlot.
- Une disposition est insérée pour autoriser les panneaux solaires en sur apposition par rapport à la toiture et plus uniquement intégrés à la toiture.

***Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zones UE**Article 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Pour les secteurs concernés par un aléa faible d'inondation, ajout d'une disposition relative aux piscines, à leur implantation et à leur balisage.

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Suppression de la disposition permettant une exception à la règle générale, pour les implantations de constructions dans un lotissement.

Titre III : Dispositions applicables aux zones AU***Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zones 1AU**Caractère de la zone

La mention au secteur 1AUB de Saint Pierre est supprimée puisque ce secteur est reclassé en zone 2AUc (conf. partie 3 du présent dossier).

Cette suppression est appliquée dans tout ce chapitre du règlement.

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Suppression du terme « locatif » dans la règle permettant une hauteur plus importante pour les opérations comportant au moins 50 % de logements sociaux.
- Suppression de la disposition permettant une exception à la règle générale, pour les implantations de constructions dans un lotissement.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Une disposition est insérée afin d'autoriser les toits à 4 pentes partout et plus uniquement en bout de rue ou en pointe d'îlot.
- Une disposition est insérée pour autoriser les panneaux solaires en sur apposition par rapport à la toiture et plus uniquement intégrés à la toiture.

***Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zones 1AUE**

Caractère de la zone

La mention au secteur 1AUEb du Pouverel est supprimée puisque ce secteur est reclassé en zone 2AUE (conf. partie 3 du présent dossier).

Cette suppression est appliquée dans tout ce chapitre du règlement.

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Suppression de la disposition permettant une exception à la règle générale, pour les implantations de constructions dans un lotissement.

***Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zones 1AUT**

Caractère de la zone

Est ajoutée la référence aux zones 2AUB, 2AUD et 2AUE correspondant respectivement aux déclassement de la zone 1AUB de Saint pierre, de la zone UCh des Rayols et 1AUEb du Pouverel (expliqués précédemment).

Article 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Est désormais interdit la destination d'industrie.

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Une disposition est ajoutée afin de préciser que le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les parcs photovoltaïques.
- Suppression de la disposition permettant une exception à la règle générale, pour les implantations de constructions dans un lotissement.

***Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zones 2AU**

Caractère de la zone

Précision que ce secteur destiné à de l'hébergement hôtelier et touristique a été également créé pour l'implantation d'un parc photovoltaïque.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une disposition est insérée pour autoriser les panneaux solaires en sur apposition par rapport à la toiture et plus uniquement intégrés à la toiture.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones A

Article 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- La disposition relative à la zone d'implantation des annexes et piscines est réécrite afin d'être plus claire sans modification de la règle.
- Pour les secteurs concernés par un aléa faible d'inondation, ajout d'une disposition relative aux piscines, à leur implantation et à leur balisage.
- L'emprise au sol des constructions autorisées en secteur Aa est augmentée (conf. partie 4 du présent dossier).

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

- La hauteur autorisée dans le secteur Aa était dans le PLU opposable à 9 mètres. Pour donner suite à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, cette hauteur est diminuée à 7 mètres, afin que les futures constructions soient mieux insérées dans le contexte environnant.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Une disposition est insérée afin d'autoriser les toits à 4 pentes.
- Une disposition est insérée pour autoriser les panneaux solaires en sur apposition par rapport à la toiture et plus uniquement intégrés à la toiture.

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Pour donner suite à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, une disposition est insérée afin de limiter l'imperméabilisation des sols des espaces dédiés au stationnement.

Titre V : Dispositions applicables aux zones N

Article 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- La disposition relative à la zone d'implantation des annexes et piscines est réécrite afin d'être plus claire sans modification de la règle.
- Pour les secteurs concernés par un aléa faible d'inondation, ajout d'une disposition relative aux piscines, à leur implantation et à leur balisage.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Une disposition est insérée afin d'autoriser les toits à 4 pentes.
- Une disposition est insérée pour autoriser les panneaux solaires en sur apposition par rapport à la toiture et plus uniquement intégré à la toiture.

Annexe I : Critères de définition de l'exploitation agricole

Les critères de définition sont réécrits afin de tenir compte des nouvelles dispositions du code rural.

Annexe III :

Cette annexe présentait les recommandations du service départemental d'incendie et secours du var. Elle présente désormais l'arrêté préfectoral du 8 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie du Var.

Annexe IV :

Cette annexe relative au Radon est ajoutée par la présente procédure.

7. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

7.1. Les OAP de Saint-Pierre et du Pouverel

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs de Saint Pierre (1AUb) et du Pouverel (1AUEb) sont supprimées puisque ces secteurs sont reclassés en zone 2AU, qui est une zone d'urbanisation future dite « stricte ». Ces zones ne sont désormais plus réglementées, il n'y a donc plus lieu d'avoir des OAP pour ces deux zones.

L'échéancier prévisionnel est rectifié de la manière suivante :

Zone AU à dominante d'habitat ou mixte

Nom	Quartier	Statut	Prévisionnel
1AUa	Saint-Lazare	Réglémentée	Étude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU pour financement et réalisation des infrastructures primaires.
2AUa	Pas Redon	Stricte	En attente d'un projet / Réserve foncière
2AUb	Le Village	Stricte	En attente d'un projet / Réserve foncière
2AUC	Saint-Pierre	Stricte	En attente d'un projet / Réserve foncière

Zone AU à dominante d'activités

Nom	Quartier	Statut	Prévisionnel
1AUEa	Saint-Lazare Entrée Sud	Réglémentée	En l'attente de demande d'autorisation d'urbanisme
1AUT	Le Puy	Réglémentée	En attente d'un projet
2AUE	Pouverel	Stricte	En attente d'un projet

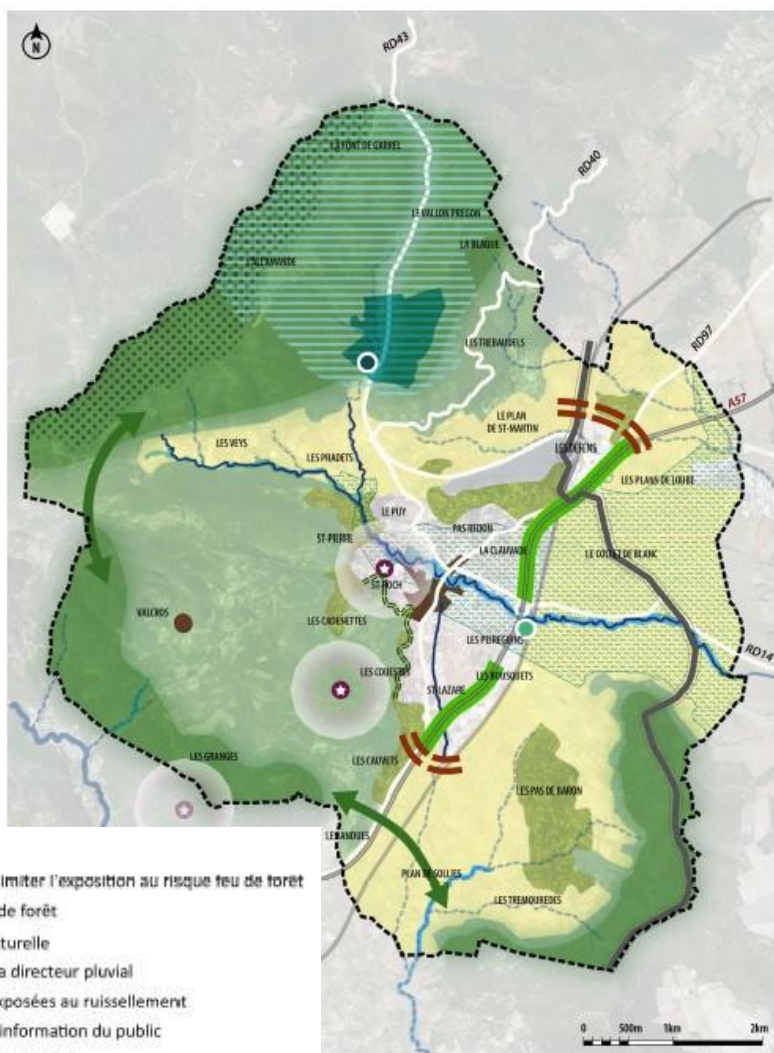
7.2. La zone UBa des Peireguins

La zone UBa des Peireguins correspond à la création d'un nouveau quartier dans le prolongement du village et des zones Urbaines. Elle a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en novembre 2011 et modifié en décembre 2012. Le projet comporte plusieurs îlots d'habitats collectifs et individuels, un nouveau réseau viaire maillé depuis la rue Jean François Siri et l'avenue du Maréchal Leclerc, des espaces et un mail piéton planté.

Une partie du projet a été réalisé, mais un nouveau permis d'aménager doit être déposé.

L'objectif de cette nouvelle OAP est d'une part de maintenir le plan masse et le règlement initiaux mais aussi de préciser que les règles de production des logements sociaux sont applicables au regard de ce qui a été réalisé et de ce qu'il reste à réaliser.

Le 2^{ème} axe « Encadrer le développement communal et préserver le cadre de vie », présente les orientations suivantes :



PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS

-  Contenir l'urbanisation dans les zones d'habitat diffus pour limiter l'exposition au risque feu de forêt
-  Limiter l'urbanisation sur les coteaux exposés au risque feu de forêt
-  Permettre le maintien de l'ouverture des milieux en zone naturelle
-  Prévenir les risques inondations en s'appuyant sur le schéma directeur pluvial
-  Limiter l'imperméabilisation, en particulier dans les zones exposées au ruissellement
-  Prévenir les risques mouvements de terrain en améliorant l'information du public
-  Prendre en compte le tracé du Gazoduc dans les choix d'aménagement

PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES CUERSOIS

-  Préserver les grands équilibres paysagers entre les espaces naturels, agricoles et forestiers
-  Valoriser les entrées de ville Sud et Nord
-  Préserver des coupures d'urbanisation avec les autres communes du Sillon permien (Solliès-Pont et Puget-Ville)
-  Préserver l'identité provençale du village et du hameau de Valcros
-  Protéger les monuments historiques inscrits ou classés
-  Préserver les plaines agricoles
-  Identifier et protéger le patrimoine bâti et paysager

PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

-  Préserver les réservoirs de biodiversité terrestre des milieux fermés et semi-ouverts (tracés à définir)
-  Préserver les corridors terrestres (tracés à préciser)
-  Préserver les continuités aquatiques
-  Protéger l'espace naturel emblématique des barres de Cuers

GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

-  Protéger l'approvisionnement en eau potable (périmètre de protection éloigné)
-  Protéger l'approvisionnement en eau potable (périmètre de protection rapproché)
-  Protéger l'approvisionnement en eau potable (périmètre de protection immédiat)
- Veiller à l'adéquation entre le développement communal et la ressource en eau*
-  Adapter le développement communal à la capacité de la station d'épuration
-  Protéger les ressources superficielles (bassin du Gapeau) et les ressources souterraines

Aucun des points ajoutés, corrigés ou supprimés par la présente procédure ne va à l'encontre d'une orientation générale du PADD.

9. Bilan des surfaces du PLU

PLU opposable			Projet de modification n°2	
Zones U	333 ha	← - 5,2 ha →	Zones U	327,8 ha
Zones AU	51 ha	← + 1,2 ha →	Zones AU	52,5 ha
Zones A	1567 ha		Zones A	1567 ha
Zones N	3145 ha	← + 4 ha →	Zones N	3149 ha
Total	5096 ha		Total	5096 ha

4 hectares de zone UCa basculent en zone N (quartier des Cadenettes),

1,2 hectare de zone UCh bascule en zone 2AU (quartier des Rayols).

À noter que 0,3 hectare de zone UCh bascule en zone UC (quartier des Rayols).

Le bilan des surfaces des zones AU augmente de 1,5 hectare et le bilan des surfaces des zones N augmente de 4 hectares.

10. Annexe : Décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas de non éligibilité à évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU.



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

Conseil Général de l'Environnement
et du Développement Durable

Décision n° CU-3022-3099
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
après examen au cas par cas de la
modification n°2 du plan local d'urbanisme
de Cuers (83)

N°saisine CU-3022-3099
N°MRAe 2022DKPACA56

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-8, L.300-6, R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi, chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-3022-3099, relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cuers (83) déposée par la commune de Cuers, reçue le 17/03/2022 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 17/03/22 ;

Considérant que la commune de Cuers, d'une superficie de 51 km², compte 11 560 habitants (recensement 2018) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 23 mars 2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la modification n° 2 du PLU de Cuers a pour objet de mieux anticiper l'arrivée des futurs habitants par rapport aux capacités actuelles et futures des équipements structurants du territoire¹ en différant l'urbanisation de certains secteurs à urbaniser², en apaisant le territoire³ et de développer l'offre d'hébergement touristique sur le secteur dédié⁴ ;

Considérant que la modification n° 2 du PLU de Cuers consiste à :

- fermer à l'urbanisation environ 5,5 ha sur trois secteurs urbains et à urbaniser⁵ (Les Rayols, Saint-Pierre et Pouverel) ;

1 Tels que ceux liés à la petite enfance, les équipements scolaires, sportifs et les réseaux notamment viaires.

2 Le PLU approuvé, qui comprend 328,7 hectares de zones urbaines, identifie 50,7 hectares de zones à urbaniser.

3 1 – en révisant les échéances du scénario de développement de l'habitat : la perspective d'accueillir 840 logements à court terme sera modifiée par un scénario de réalisation de 640 logements dans un premier temps et 200 logements dans un second temps ;

2 – en uniformisant la règle relative à la production de logements sociaux à 30 % du nombre total de nouveaux logements.

4 Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Aa) de 1,8 ha qui autorise les constructions liées à l'activité d'hébergement hôtelier et de restauration.

5 Le secteur urbain de mixité sociale UCh des Rayols bascule en zone d'urbanisation future différée 2AUd ;
Le secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitation 1AUb de Saint-Pierre bascule en zone d'urbanisation future différée 2AUc ;

La zone développement économique 1AUEb du Pouverel bascule en zone d'urbanisation future différée 2AUe.

Décision N°CU-3022-3099 du 18/05/2022 sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Cuers (83)

- reclasser en zone naturelle environ 4 ha le secteur urbain à usage d'habitation UCa du quartier « des Cadenettes »⁶ ;
- modifier les dispositions du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Aa au lieu-dit « l'Infirmier » pour augmenter l'emprise au sol autorisée de 800 m² à 2 000 m² ;
- mettre à jour certains emplacements réservés (ER) dans l'enveloppe urbaine⁷ et annexes⁸ ;
- modifier les règlements écrit et graphique pour tenir compte des modifications sus-mentionnées, pour reformuler diverses dispositions sans en changer le fond⁹ ;
- modifier le règlement écrit pour autoriser dans la zone 1AUT¹⁰ l'implantation d'un parc photovoltaïque ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour la zone UBa « des Peireguins » pour accompagner la création d'un nouveau quartier situé dans le prolongement du village et des zones Urbaines et supprimer les deux OAP de Saint-Pierre (1AUB) et du Pouverel (1AUEb) en raison de leur fermeture à l'urbanisation ;

Considérant que les localisations des zones concernées par la modification n°2 sont situées :

- hors des quatre zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique¹¹ ;
- hors du périmètre de la trame verte et bleu du schéma de cohérence territoriale de Provence Méditerranée ;
- hors des zones humides inventoriées par le département du Var en 2016 ;
- hors de l'espace boisé classé ;

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant par conséquent qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, et de l'ensemble des éléments fournis par la personne publique responsable, la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cuers n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

- 6 Le périmètre concerné est localisé au niveau du chemin de la Chapelle et du chemin de Sainte-Christine, et selon le dossier, ce reclassement en zone naturelle est justifié par : la capacité résiduelle de constructions est estimée à environ une dizaine de maisons, les défaillances des réseaux (assainissement, adduction d'eau potable et les bornes incendie et l'état de la voirie.
- 7 – modification du tracé de l'ER 9 et 10 (jonction des deux ER) destinés à l'élargissement de la route départementale RD97 ;
- déplacement de l'ER 53 dédié à l'aménagement de stationnement en zone urbaine Ucls ;
- création de deux ER 69 et 70 destinés respectivement à la création d'un espace public et à la création d'un équipement public/d'un espace public.
- 8 Réécriture des critères de définition de l'exploitation agricole et mettre en l'arrêté préfectoral du 8 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var.
- 9 Notamment en matière de volumétrie et implantation des constructions, de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, de stationnement, de destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières et de caractères des zones.
- 10 Il s'agit d'une zone d'urbanisation future d'environ 7,5 ha à vocation mixte d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics, au quartier du Puy, dans le site d'une ancienne carrière au quartier du Puy.
- 11 Collines de Cuers et grottes de Truëbis, Barres de Cuers et Collines de Néoules, Vallon de la Foux, et Aéroport de Cuers-Pierrefeu et Plaine de Puget

Décision N°CU-3022-3099 du 18/05/2022 sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Cuers (83)

Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cuers (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cuers (83) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe.

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 18 mai 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P.G.' or similar, with a long horizontal line extending to the right.