

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 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....27 avril 2023

Modification n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2025

Table des matières

1.	Objet de la modification n°3 du PLU	3
2.	Les différentes pièces du PLU modifiées	4
2.1.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
2.2.	Le règlement écrit	6
2.3.	La liste des ER	10
2.4.	Le zonage : Identification de jardins et espaces non bâtis à préserver	19
3.	Compatibilité de la procédure avec le PADD	21

1. Objet de la modification n°3 du PLU

Le PLU de la commune de Cuers a été approuvé le 23 mars 2017. Il a fait l'objet de deux procédures de modification approuvées en 2019 et 2023

L'objet de la présente modification n°3 du PLU consiste à mettre en œuvre les objectifs suivants :

La commune souhaite agir concrètement afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique et s'est engagée dans un plan d'action dont les objectifs sont d'adapter les bâtiments, les rues, les aires de sports et loisirs, la réglementation locale.

Cette nouvelle procédure de modification du PLU est intitulée « Ville Basse Température l'Été ». Elle permettra de :

- réaliser des adaptations réglementaires du PLU afin d'inciter et contraindre les acteurs de la construction pour des projets de réhabilitation, d'opération d'aménagement, de permis d'aménager, etc... à travailler sur des solutions de constructibilité permettant de mieux rafraîchir les lieux d'habitation et de manière plus générale les lieux de vie.
- déterminer des mesures d'aménagement du territoire communal permettant de rafraîchir la ville et de lutter contre les îlots de chaleur (trame verte, création d'îlot de fraîcheur, pourcentage de non-artificialisation, d'espaces verts...).

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme n°3, a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2024 et s'inscrit dans les règles définies à l'article L153-36 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 est modifié 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,
- 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,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives....

Les articles L153-36, L 153-37 et L 153-40 du code de l'urbanisme disposent :

« (...) Le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification ».

« Avant l'ouverture de l'enquête publique (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ».

Évolution du projet pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Après examen par les personnes publiques associées et enquête publique, le projet a été corrigé. Ainsi, quelques points du règlement ont été complétés pour tenir compte de l'avis du Département, de l'ARS et de 2 observations qui ont reçu un avis favorable du commissaire enquêteur. Toujours pour tenir compte de l'avis du commissaire enquêteur, un emplacement réservé a été corrigé.

2. Les différentes pièces du PLU modifiées

Les objectifs fixés par la commune pour cette procédure sont traduits de la manière suivante :

- Des orientations d'aménagement thématiques intitulées « Ville basse température » sont créées. Elles permettent d'apporter des orientations prescriptives à tous projets individuels ou collectifs, privés ou publics.
- Le règlement est complété de règles pour améliorer le confort bioclimatique des constructions et de leurs abords.
- Des espaces vierges de construction sont identifiés et préservés.

Cette procédure est également l'occasion de « toiletter » la liste des emplacements réservés.

2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

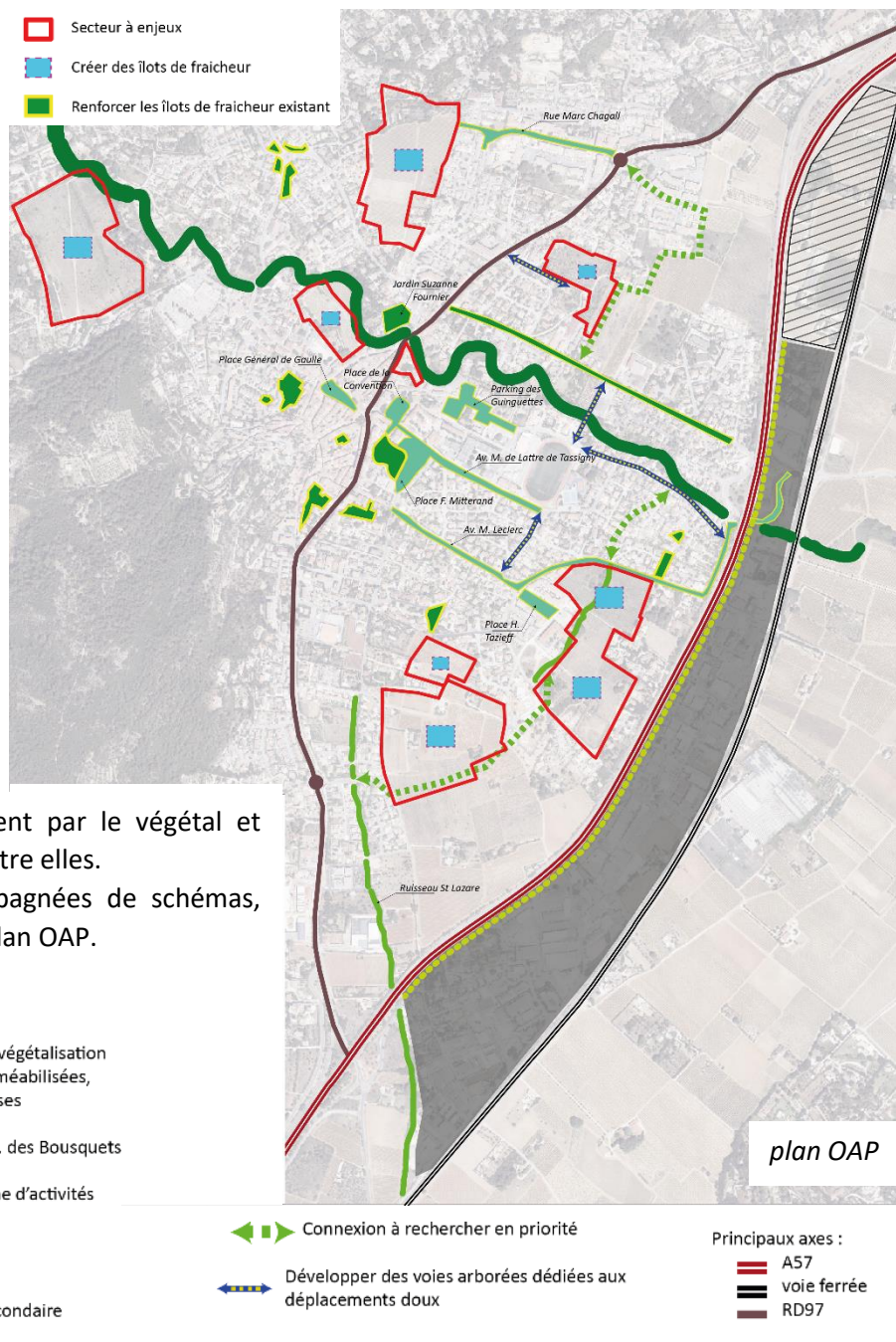
Les OAP thématique « Ville basse température » apportent des précisions au règlement ou le complètent. A cette fin, elles sont divisées en 4 orientations.

La 1^{ère} orientation vise les cas d'aménagement des nouveaux quartiers, îlots, projets de renouvellement urbain, opérations de densification, afin de créer des quartiers plus résilients avec pour fil conducteur le bioclimatisme.

La 2^{ème} orientation vise à préserver les sols dans les nouveaux projets et les espaces urbains constitués.

La 3^{ème} orientation est relative à la gestion de l'eau afin de renforcer sa présence pour rafraîchir les milieux urbains.

La 4^{ème} orientation vise la nature en ville pour conforter les espaces de nature, réduire les îlots de chaleur notamment par le végétal et connecter les trames vertes entre elles. Ces OAP écrites sont accompagnées de schémas, d'images illustratives et d'un plan OAP.



2.2. Le règlement écrit

▪ Modalités d'applications des règles d'urbanisme dans les différentes zones

- Article 5 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du chapitre 2 « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones »

Sont insérés dans cet article (paragraphe 5.2), les principes de l'architecture bioclimatique que doivent intégrer les constructions : tenir compte de la topographie, trame aéraulique, optimisation des surfaces vitrées au Sud, dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire, conception des toits plats végétalisés....

Sont également insérés dans cet article (paragraphe 5.5) la liste des jardins et espaces non bâtis à préserver (conf. 2.4 de la présente note) et la règle qui s'y applique.

Enfin, sont insérées dans cet article (paragraphe 5.6) les caractéristiques architecturales des clôtures.

- Article 6 « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » du chapitre 2 « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones »

La définition des espaces verts de pleine terre est réécrite afin d'être plus claire. Il est également ajouté une liste des espèces d'arbres à favoriser.

- Article 7 « Stationnement » du chapitre 2 « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones »

Au cours de la précédente procédure de modification du PLU, les règles relatives aux normes de stationnement pour la destination habitation avaient été modifiées pour la zone UA. Les règles applicables en zone UA étaient les mêmes que pour les autres zones du PLU. Cependant, après plus d'un an et demi d'application, l'obligation de réaliser 2 places de stationnement par logement rend les opérations de réhabilitation dans le village plus complexes.

Cette procédure de modification n°3 est l'occasion de revenir aux précédentes règles opposables jusqu'en avril 2023. Ainsi, les obligations minimales sont d'une place par logement.

▪ Zone UA

- Article 4 « volumétrie et implantation des constructions » §4.1 « Règles d'emprise au sol et de hauteur

Une disposition a été ajoutée pour prendre en compte une remarque émise lors de l'enquête publique. Cette disposition majore la hauteur d'un niveau (3 mètres) sur 50 % maximum de l'emprise au sol, pour les opérations comprenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux.

Cette disposition favorisera la production de logements sociaux en centre-ville et permettra également de palier à l'existence d'un aléa inondation, porté à la connaissance de la commune au printemps 2025, et qui impose, dans certaines parties du village, de surélever le premier plancher habitable, réduisant de fait le nombre de logements potentiels.

- Articles 5 « qualité urbaine » § 5.2.1 « façades – coffret technique et bloc de climatisation »

La règle d'implantation des coffrets techniques et blocs de climatisation est réécrite. En effet, auparavant ils devaient être intégrés dans l'épaisseur des murs et masqués, mais ce procédé est difficilement réalisable.

Désormais, ils doivent être implantés à l'intérieur des cours, jardins ou balcons. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être masqués par un dispositif architectural. Ils sont toutefois interdits en pied de façade sur le domaine public.

▪ Zones UA et UB

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

Est inséré dans cet article, un paragraphe 2.3 qui correspond à la règle des jardins à préserver (conf. 2.4 de la présente note). Dans ces espaces seuls sont autorisés les abris de jardin ou pool house de 15 m² maximum et les piscines de 40 m² maximum.

▪ Zone UC

- Article 4 « volumétrie et implantation des constructions » §4.1.2 « Hauteur »

L'erreur de pourcentage de logements sociaux pour pouvoir bénéficier d'une hauteur majorée de 3 mètres sur 50 % de l'emprise au sol est corrigée.

En effet, en zone Uc, pour tout programme de plus de 12 logements, 40 % devront être affectés à des logements sociaux. Mais, dans l'article UC 4, la majoration de hauteur était possible pour les projets comportant 50 % de logements sociaux. Cette différence de pourcentage nuit à la production de logements sociaux, il est donc nécessaire de fixer un pourcentage identique.

▪ Corrections communes à plusieurs zones

- Article 4 « volumétrie et implantation des constructions » §4.2 « règles d'implantation par rapport aux voies publiques et privées » des zones UA, UD, 1AU, 1AUE, 1AUT et 2AU, A et N.

Est supprimé le terme « publique » dans la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies, afin que cette règle d'implantation aussi bien aux voies publiques et privées.

- Articles 4 « volumétrie et implantation des constructions » des zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 1AUE, 1AUT, 2AU, A et N

Dans ces articles sont insérées une nouvelle règle permettant pour les constructions existantes, de réaliser une isolation par l'extérieur qui réduirait la distance de la construction par rapport aux voies ou aux limites séparatives au-delà des règles d'implantation autorisées et qui augmenterait également l'emprise au sol de la

construction au-delà de l'emprise au sol autorisée. Cependant, les nouvelles règles fixent une épaisseur maximale et précisent que le dispositif d'isolation par l'extérieur ne devra pas empiéter sur le domaine public.

En zone Ua et en cas d'isolation par l'extérieur d'une façade implantée en limite de domaine public, le dispositif d'isolation par l'extérieur devra être positionné à partir du 1^{er} étage.

Dans ces articles sont également insérées une nouvelle règle permettant aux pergolas, abris ou tonnelles s'ils sont végétalisés et destinés à être positionnés sur une zone de stationnement publique ou privée d'être implantés en limite de voies (publiques et privées) et sur les limites séparatives.

- Articles 5 « qualité urbaine » § 5.2 ou 5.1.1 « Caractéristiques architecturales des façades » des zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 1AUE, 1AUT, 2AU, A et N

Dans ces articles sont ajoutées une règle permettant de lutter contre les îlots de chaleur. Cette règle précise que « les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire sont imposés, en proscrivant les tons foncés et privilégiant les tons ocres plus clairs, possédant un pouvoir réfléchissant plus élevé (albédo) : toutefois le blanc reste interdit ».

Dans ces articles sont également ajoutées une règle relative aux ouvertures. Ainsi, les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes. Elles doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire. De plus, le projet de construction doit prioriser des ouvertures sur les façades opposées pour favoriser la ventilation naturelle traversante.

- Articles 5 « qualité urbaine » § 5.1.2 « toitures » des zones UB, UC, UD, UE, 1AU et 2AU

Dans ces articles la partie relative aux toits plats est complétée, afin d'autoriser les toits plats sur plus de 30 % de la toiture s'ils sont végétalisés. L'article précise également les conditions de végétalisation de ce type de toit.

En zones UE, les toits plats végétalisés ne sont pas imposés. En revanche, ils devront être revêtus d'un revêtement ou d'une peinture de couleur claire.

Ils précisent également, pour prendre en compte l'avis de l'ARS, que leur conception devra favoriser la limitation de l'accumulation des eaux stagnantes, y compris en zone A et N. Et en zone UB, un rappel à l'article 7 du chapitre 1 du titre 1 du règlement est ajouté, pour prendre en compte l'avis du Département.

- Articles 5 « qualité urbaine » § 5.3 « Caractéristiques architecturales des clôtures » des zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 1AUE, 1AUT, 2AU, A et N.

Afin d'harmoniser les règles relatives aux clôtures dans les zones, les règles sont réécrites. Ces corrections concernent, en fonction des zones, le positionnement des murs pleins, la hauteur des murs bahut, le type de dispositif positionné au-dessus du mur bahut.

Une mention à la loi n°2023-54 du 2 février 2023 est ajoutée en zone naturelle.

- Articles 6 « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » § 6.1,

Zones UB, UC, UD, 1AU : est désormais imposé pour tout programme de plus de 10 logements la création d'une zone destinée à un îlot de fraîcheur.

En zone UB, UC, UD, UE, 1AU, 1AUE, 1AUT : Pour les aires de stationnement de plein air, la norme était de planter 1 arbre par tranche de 4 places de stationnement. Désormais, la règle sera de planter 1 arbre par tranche de 2 places.

En zone UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 1AUE : Il est également précisé que les arbres transportables devront être replantés et que les arbres supprimés devront être remplacés à raison de 2 arbres nouveaux pour 1 supprimé, sauf en zones UE et 1AUE, où la règle est d'un pour un.

- Articles 6 « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » § 6.2, des zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 1AUE, 1AUT, 2AU.

L'intitulé de ce paragraphe est modifié afin de correspondre à la nouvelle définition écrite à l'article 6 du chapitre 2 des dispositions générales expliquée plus haut.

Sauf en zones UA et 2AU, le nombre d'arbres à planter par tranche de 50 m² d'espaces verts passe de 1 à 2 arbres.

- Articles 9 « réseaux publics d'assainissement » § 9.3,2 « eaux pluviales des zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 1AUE, 1AUT, A et N.

Le paragraphe est complété afin de favoriser les dispositifs de récupérations des eaux de toiture.

■ Annexes

- Ajout d'une annexe 5

Cette annexe est ajoutée par la présente procédure. Elle comprend une liste d'arbres à favoriser qui est extraite d'un guide publié par l'ARPE. Il est précisé à la demande de l'ARS, que les espèces peu allergisantes devront être favorisées.

- Ajout d'une annexe 6

Cette annexe est ajoutée par la présente procédure. Elle comprend une liste d'espèces à favoriser sur les toitures plates végétalisées.

2.3. La liste des ER

Les emplacements réservés supprimés

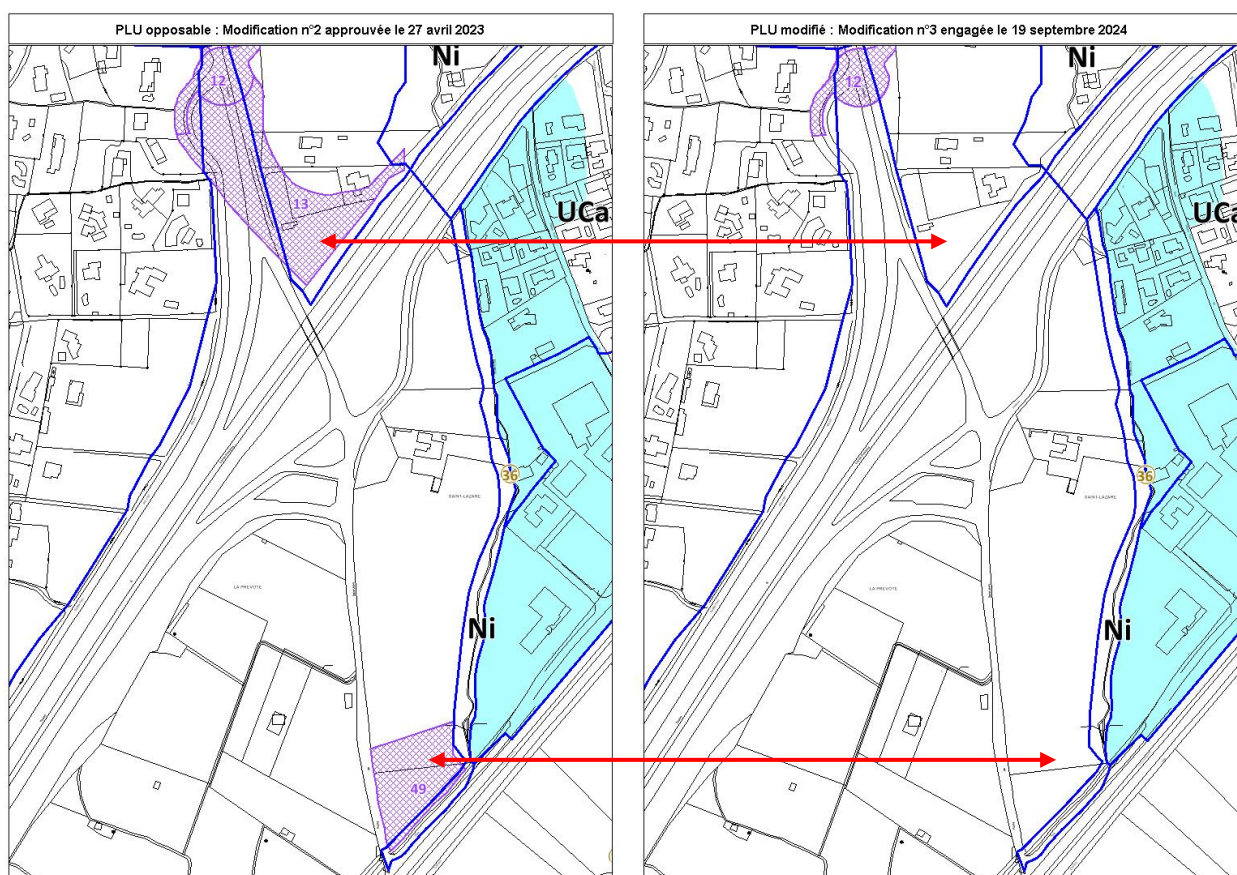
▪ Emplacements réservés n°13 et 49

L'emplacement réservé n°13 est destiné à la réalisation de l'échangeur Sud et l'emplacement réservé n°49 est destiné à la création d'une déchetterie. Ces deux emplacements réservés sont positionnés de part et d'autre de l'autoroute, dans le quartier de Saint Lazare.

La société ESCOTA a signifié à la commune qu'elle ne souhaitait plus réaliser ce nouvel échangeur. Il n'est pas nécessaire de la maintenir. L'emplacement réservé n°13 est donc supprimé.

La communauté de communes Méditerranée Portes des Maures, compétente en matière de déchets, ne souhaite plus créer une nouvelle déchetterie à Cuers. La commune possède déjà un tel équipement avenue des Bousquets. L'emplacement réservé n°49 est donc supprimé.

La liste des ER (document 4.3) est corrigée en conséquence.



Zoom sur les emplacements réservés supprimés

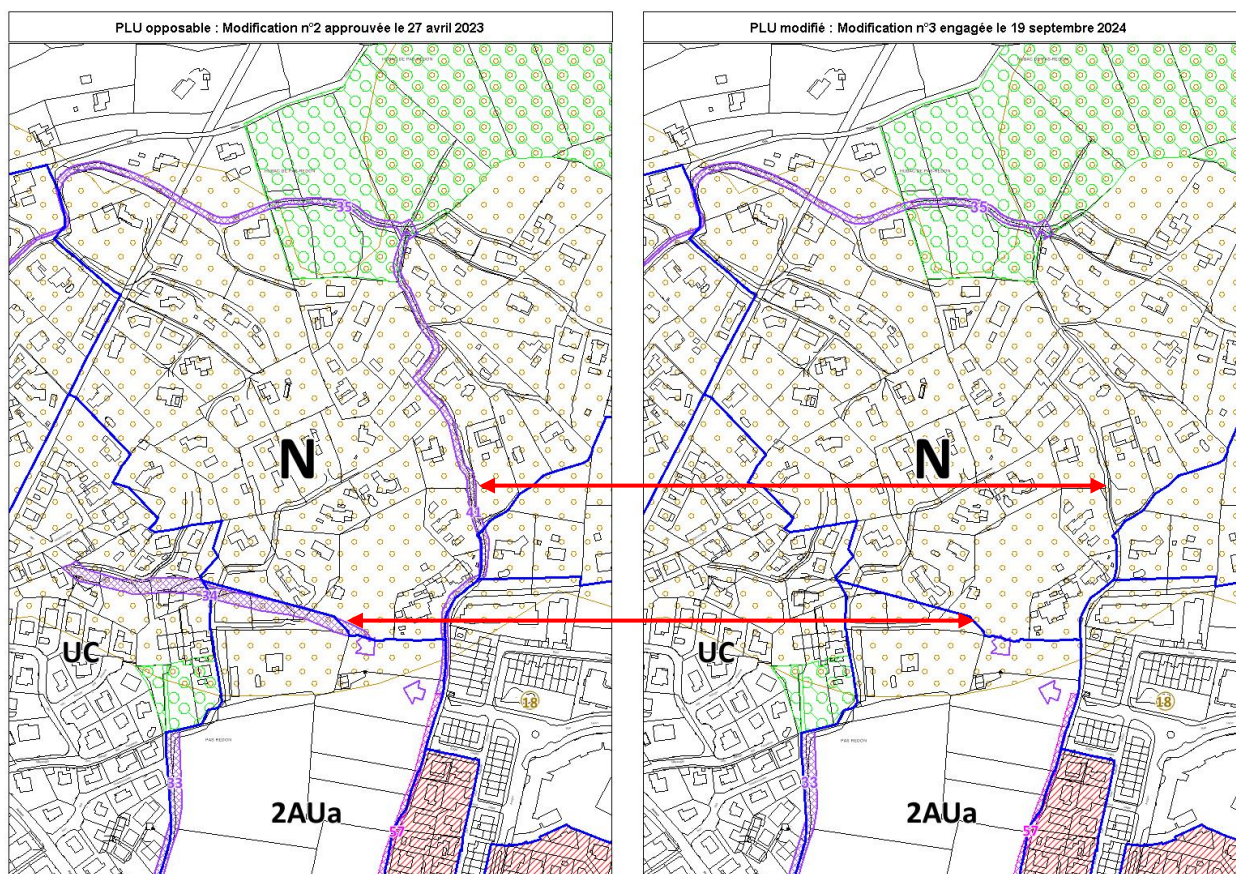
■ Emplacements réservés n°34 et 41

L'emplacement réservé n°34 est destiné à la création d'une voie dans le quartier du Pas Redon reliant la zone 2AUa jusqu'à l'Allée des Grives, située au Nord-Ouest.

Le projet de liaison entre la zone 2AUa et l'Allée des Grives, traverse plusieurs parcelles privées bâties. La zone 2AUa n'a pas encore été ouverte à l'urbanisation, le projet de liaison est prématuré. L'emplacement réservé n°34 est donc supprimé.

L'emplacement réservé n°41 est destiné à l'aménagement du chemin de Pas Redon. Le tracé permet de créer une liaison entre le chemin du Pas Redon au Sud et le chemin du Haut Pas Redon au Nord. Il traverse de nombreuses parcelles bâties et propose un tracé relativement escarpé, rendant sa réalisation difficile. L'emplacement réservé n°41 est donc supprimé.

La liste des ER (document 4.3) est corrigée en conséquence.



Zoom sur les emplacements réservés supprimés

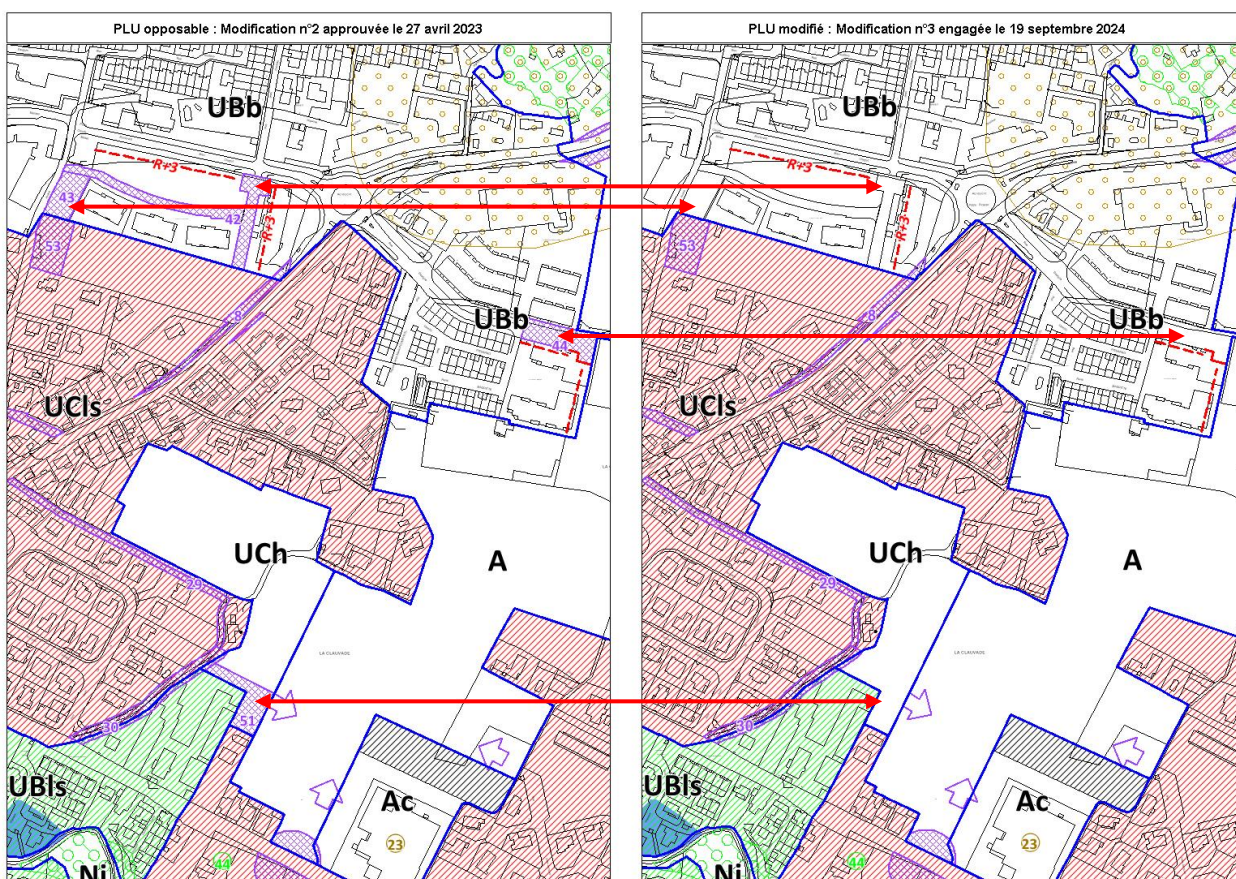
■ Emplacements réservés n°42, 43, 44, 51

Les emplacements réservés n°42 et 43 sont positionnés dans le quartier de Pas Redon. Ils sont destinés respectivement à la création d'une placette et d'une voie, et à la création d'un parking rue Jean Aicard. Ces deux emplacements réservés ont été réalisés, il n'y a donc plus lieu de les conserver.

L'emplacement réservé n°44 est destiné à la création d'une voie de liaison dans le quartier de La Clauvade, avenue Georges Seurat. Cette portion de l'avenue Georges Seurat a été réalisée, il n'y a donc plus lieu de conserver l'emplacement réservé.

L'emplacement réservé n°51 est destiné à la création d'un parc de stationnement et d'un espace public au sein de la zone UCh de la Clauvade. Le projet est en cours de réalisation, il n'y a donc plus lieu de conserver l'emplacement réservé.

La liste des ER (document 4.3) est corrigée en conséquence.

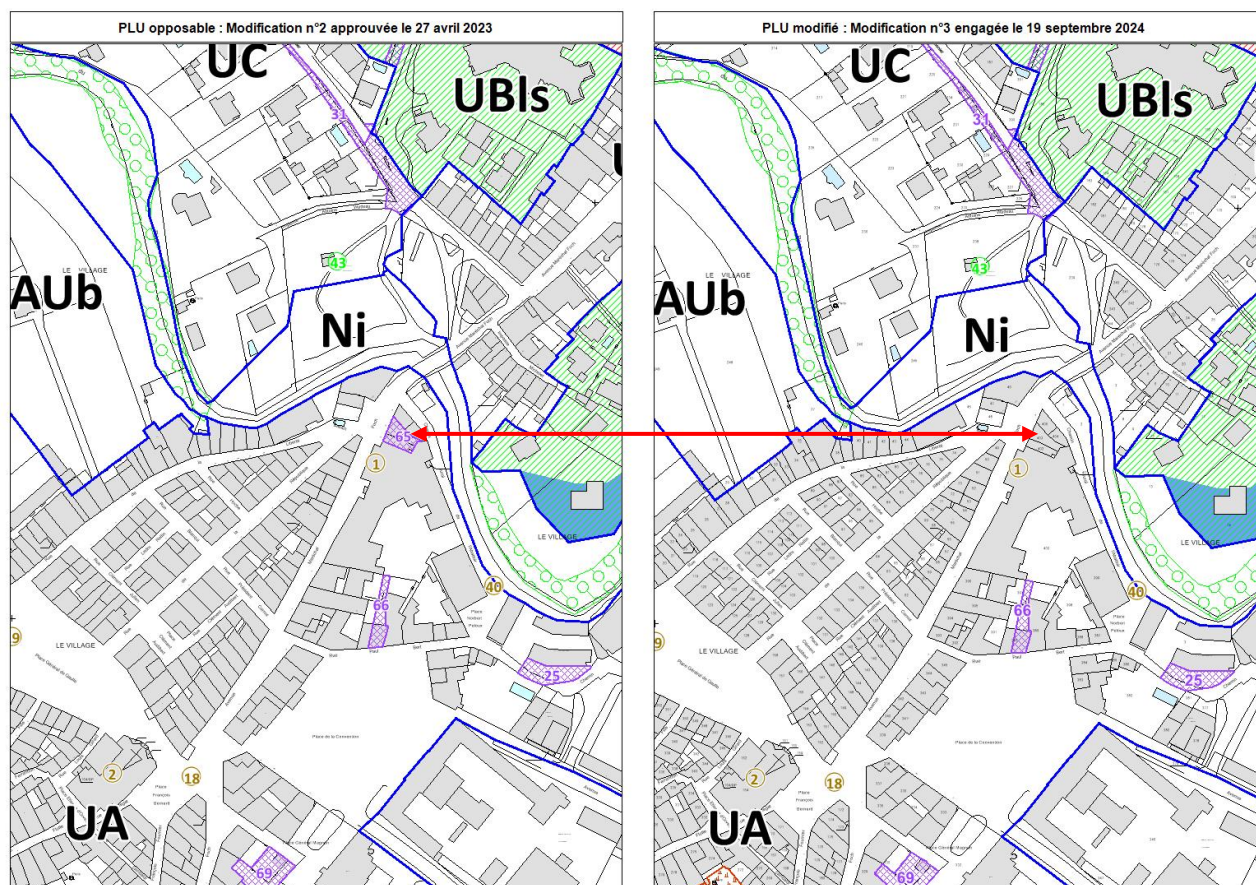


Zoom sur les emplacements réservés supprimés

■ Emplacement réservé n°65

L'emplacement réservé n°65 est destiné à acquérir le foncier pour réaménager l'îlot de l'ancienne maison de retraite.

Cet emplacement réservé a été acquis par la Commune, il n'y a donc plus lieu de le maintenir.



Zoom sur l'emplacement réservé supprimé

Les emplacements réservés modifiés

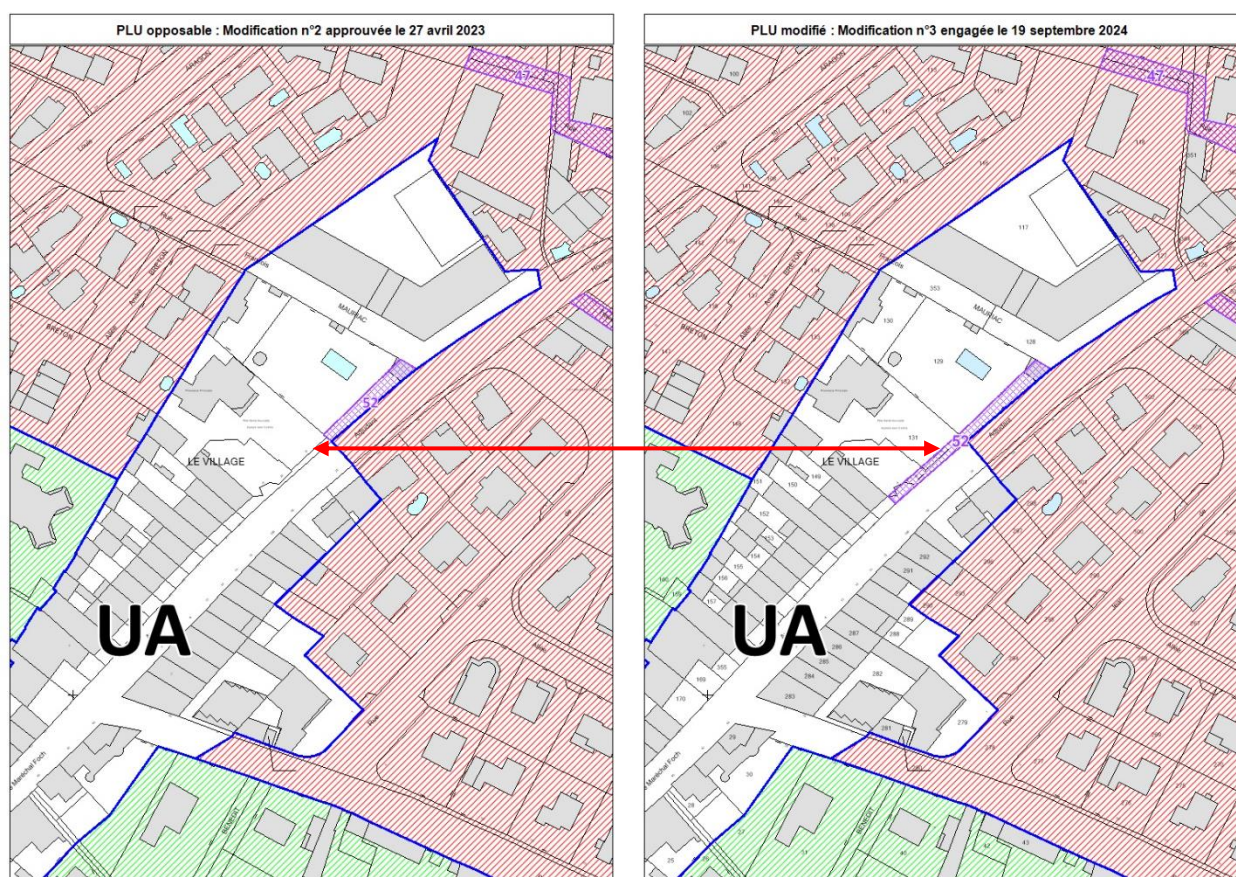
■ Emplacement réservé n°52

L'emplacement réservé n°52 est destiné, dans le PLU opposable, à l'élargissement d'un chemin rural. Il s'agit en fait de l'avenue de l'Adjudant Hourcade, qui est une voie importante de la commune puisqu'elle relie le village à la route de Puget-Ville en irriguant les récents quartiers du Pas Redon et de la Clauvade.

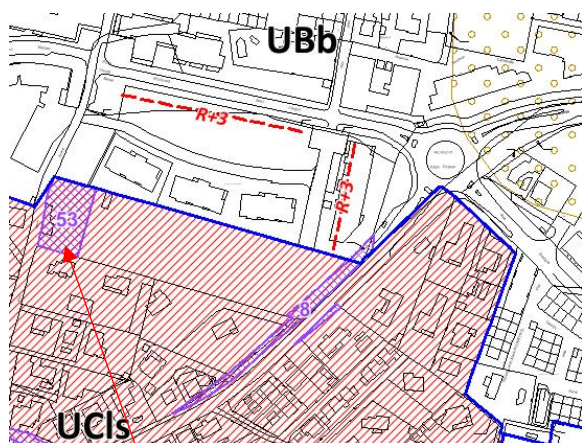
La procédure de modification n°3 du PLU précise la désignation de cet emplacement réservé et l'étend vers le Sud.

Il s'agit de la création d'un piétonnier sur une portion de cette avenue qui est dépourvue de trottoir. Il est nécessaire que cette avenue très passante soit sécurisée pour les piétons au niveau de la pharmacie.





■ Emplacement réservé n°53



Cet emplacement réservé, qui se trouve Rue Jean Aicard en face de l'école élémentaire Jean Moulin, était destiné à la création d'un parking.

La présente procédure de modification ne modifie pas le tracé de cet ER, mais change son objet.

Il est désormais destiné à la création d'un îlot de fraîcheur. Cette réalisation sera bénéfique pour ce nouveau quartier urbain très dense, dont l'aménagement est en cours de finalisation.

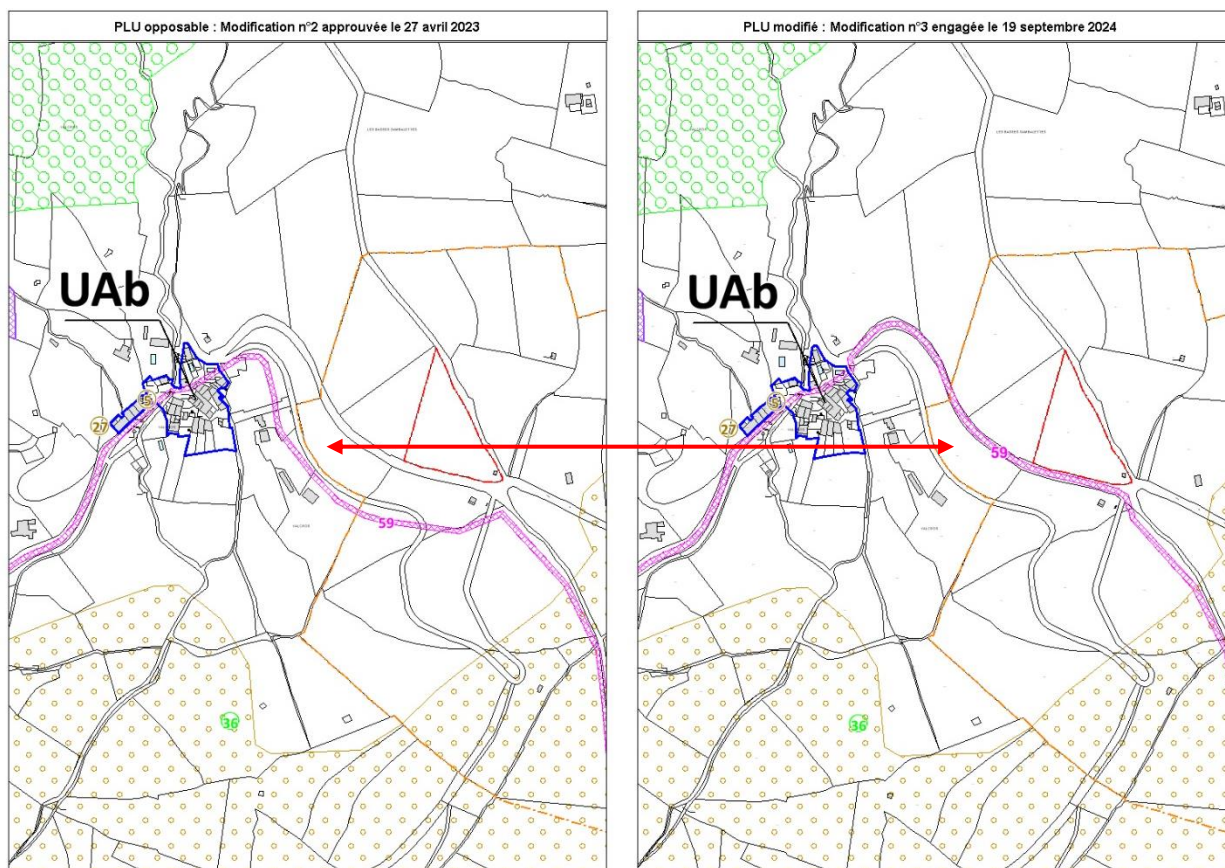


■ Emplacement réservé n°59

L'emplacement réservé n°59 est destiné à la création d'un chemin de randonnée, depuis la chapelle Notre-Dame de Santé, située au Sud-Ouest du Village, jusqu'en limite Ouest de la commune en passant par le hameau de Valcros.

Plusieurs observations formulées en enquête publique contestent le tracé de cet emplacement réservé au Sud-Est du Hameau de Valcros.

Dans la mesure où, un chemin rural existe à proximité du tracé initial de l'emplacement réservé, l'ER est corrigé.



L'emplacement réservé ajouté

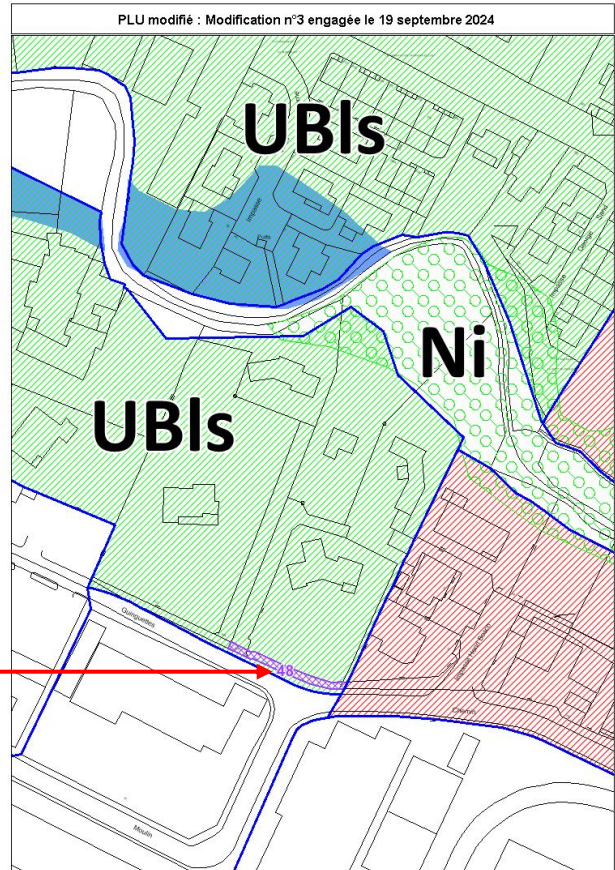
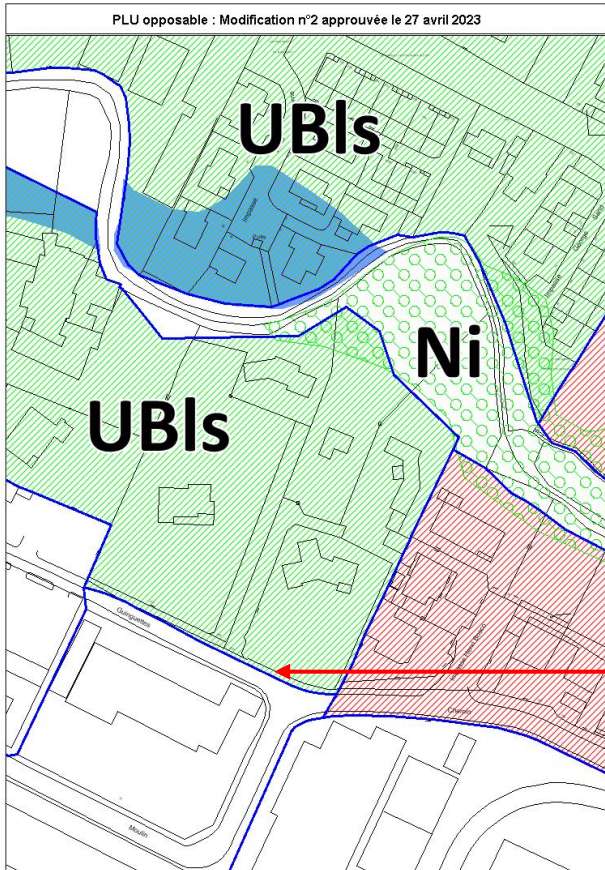
■ Création de l'emplacement réservé n°48

Cet emplacement réservé est destiné à la création d'une continuité piétonne arborée chemin des Guinguettes.

Le chemin des Guinguettes dessert le pôle culturel, la bibliothèque et les équipements sportifs depuis le Village. Il est pourvu d'un piétonnier jusqu'au parking Ouest du pôle culturel, puis à partir du gymnase. Mais un tronçon manque.

Cet emplacement réservé, au bénéfice de la Commune, permettra de sécuriser les déplacements piétons sur l'intégralité du chemin.



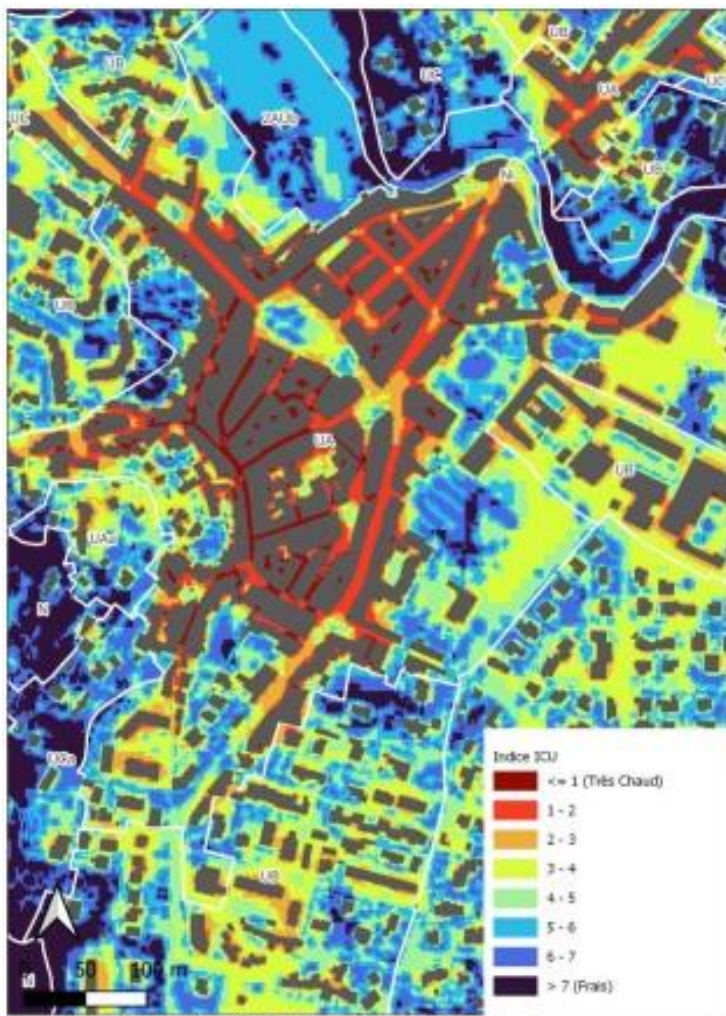


2.4. Le zonage : Identification de jardins et espaces non bâtis à préserver

L'objectif de la procédure de modification n°3 du PLU est de mettre en place des mesures pour faire de Cuers une « Ville Basse température ». Ainsi, la procédure crée des orientations d'aménagement et de programmation, apporte des modifications au règlement mais aussi aux documents graphiques du PLU.

Rendre le territoire plus résilient aux épisodes de fortes chaleurs implique d'améliorer le confort thermique des habitants. Pour cela la commune s'est engagée dans la réalisation d'un schéma directeur « Ville basse température l'été ».

Ce schéma directeur a cartographié les îlots de chaleurs urbains :



Sur la carte ci-dessus, présentant un zoom sur le centre du village, on peut clairement identifier les îlots de chaleur mais aussi les secteurs plus frais qui émergent autour du centre villageois.

Il est indispensable que ces îlots plus frais soient préservés de toutes constructions ou projets les imperméabilisant.

Ainsi, 5 espaces correspondant à des jardins ou espaces non bâtis sont identifiés dans le cadre de cette procédure.

1	Jardins compris entre la Place Heimbürger, la rue des 4 frères Bernard, la rue de Verdun et la rue des Baudes
2	Jardins compris entre la rue Benjamin Flotte, la rue Garibaldi et les impasses Denfert Rochereau
3	Jardins compris entre la rue Saint Christophe, la rue Nationale et la rue Patillon
4	Jardins compris entre la rue des 2 frères Paulet et l'avenue Gabriel Péri
5	Jardins compris entre l'avenue Maréchal Leclerc de Hautecloque, l'avenue Gabriel Péri et le chemin des Charettes

