



**COMMUNE DE CUERS**  
**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Date :** 17 décembre 2014

**Lieu :** Mairie – Salle du conseil

**REUNION PUBLIQUE**

**Ordre du jour :**

Présentation du projet d'aménagement et de développement durables

**Présents :**

Gilbert PERUGINI (Maire)  
Jean-Roger Malfatto (1<sup>er</sup> adjoint – urbanisme)  
Christian DAVID (Chargé de missions)  
Magali ROUVIER (Responsable du Service Urbanisme)  
Alexandre TELLIEZ-MORENI (Cabinet Luyton)

## INTRODUCTION DE MONSIEUR LE MAIRE

Le Maire remercie les personnes présentes de s'être déplacées pour assister à cette deuxième réunion publique du Plan Local d'urbanisme (PLU), qui fait suite à une première rencontre à l'occasion de laquelle le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement cuersoïse avaient été présentés.

Cette première étape avait permis de définir des besoins et des enjeux en termes d'aménagement du territoire. Comme pour cette première étape, la présentation publique est accompagnée d'une exposition publique : cinq panneaux présentent les principes et les orientations du projet communal pour les dix prochaines années, qui trouveront leur traduction dans le règlement du PLU.

## PRESENTATION DE M. Malfatto, Adjoint Délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du Territoire

M. Malfatto présente rapidement les différentes étapes qui ont conduit à la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en rappelant que ce document qui fera l'objet d'un **débat en Conseil municipal** est le fil directeur du PLU. Il a été construit en **concertation étroite avec les personnes publiques associées à son élaboration** (Chambres consulaires, Conseil Général, services de l'Etat, etc.) et a par ailleurs fait l'objet d'une présentation à tous ces acteurs le 10 décembre 2014.

M. Malfatto indique que parallèlement au PLU, et pour accompagner son élaboration, plusieurs études ont été nécessaires, dont certaines sont encore en cours. Parmi ces études, le schéma directeur d'assainissement et le schéma directeur des eaux pluviales, mais aussi une étude complémentaire d'expertise agricole avec l'appui de la chambre d'agriculture du Var. Enfin il évoque **l'étude de densification** rendue nécessaire par la récente Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Loi ALUR ».

M. Malfatto conclue en rappelant que Cuers a intégré le syndicat mixte du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée** par arrêté préfectoral en date du 8 septembre 2010. Cette intégration s'est faite suite à l'approbation du schéma, qui est aujourd'hui en révision, notamment pour tenir compte de l'arrivée de Cuers. Il ajoute que le projet de développement de Cuers doit obligatoirement tenir compte des orientations du SCoT dans un souci de cohérence territoriale.

## PRESENTATION DU PADD PAR LE CABINET LUYTON

Le Cabinet Luyton présente le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Cuers à l'aide d'un support projeté sur un écran. La présentation se déroule en un avant-propos et quatre parties :

- Contexte législatif
- Contexte communal
- Orientations générales du PADD
- Limitation de la consommation de l'espace

Le document de présentation est disponible en téléchargement sur le site web de la commune :

<http://www.ville-de-cuers.com/>

A l'issue de la présentation, la parole est donnée aux participants.

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

### Concernant la préservation de l'agriculture.

M. Baccino, président de la chambre d'agriculture et viticulteur remercie le Maire et son équipe municipale pour la prise en compte de la préservation de l'agriculture et des espaces agricoles. Il souhaite que cette préservation soit accompagnée dans le zonage et le règlement du PLU par une **prise en compte des terroirs** et du secteur économique agricole, notamment à travers **l'économie de la cave coopérative**.

### Concernant les déplacements.

Plusieurs habitants alertent la commune d'une part sur des **problèmes de circulation**, notamment pour les piétons et les cycles (modes actifs) dans les nouveaux quartiers et d'autre part sur le manque de parking et la difficulté de déplacement entre les quartiers (il est ici fait référence au Pas-Redon)

- ➡ Réponse du Maire : en ce qui concerne le Pas-Redon, le quartier est en cours d'aménagement. Il faut donc attendre la fin des travaux pour que toutes les infrastructures soient achevées et qu'il n'y ait plus de nuisances liées aux chantiers.

En ce qui concerne les déplacements en général, le PLU s'appuie sur un schéma de déplacement pour structurer l'urbanisation des quartiers Nord et des quartiers Sud autour de nouvelles voies aux profils larges, qui intégreront des espaces de circulation pour les modes actifs. Toutefois, il indique que le trafic sur le territoire de la commune côté NORD ne dépend pas de la Commune de Cuers.

### Equipements publics :

Une question est soulevée quant à la construction d'une école et d'un complexe sportif pour les besoins nouveaux, vu l'augmentation de la population

Réponse du Maire : il indique qu'un groupe scolaire est en cours de réalisation dans le quartier du Pas Redon pour 9 classes maternelles et 5 classes élémentaires. Il informe qu'un terrain destiné à l'accueil d'équipements publics est également réservé au quartier Les Peireguins.

### Concernant la LGV.

Le projet de LGV (Ligne à Grande Vitesse) est évoqué par une habitante, qui s'interroge sur le fait que celle-ci n'est pas mentionnée dans le PLU.

- Réponse de M. David : le projet de LGV n'est pas assez avancé pour le faire figurer dans le PADD. Par ailleurs, cette question doit être traitée au niveau de l'intercommunalité et du territoire du SCoT. Si le tracé de la LGV figure dans le prochain SCoT, le PLU sera obligé de l'intégrer. Les échelles de temps entre le document d'urbanisme et ce projet d'infrastructure ne sont pas les mêmes.

### Concernant la densité.

Plusieurs habitants témoignent de la densité trop importante dans les nouveaux quartiers.

- Réponse de M. Malfatto : depuis la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) la tendance des textes législatifs va dans ce sens. Par ailleurs le contexte économique et la pression foncière font que les programmes de logements intègrent des parcelles de plus en plus petites. Cela correspond à **une réalité économique et législative** sur laquelle la commune n'a pas toujours beaucoup d'emprise. De plus, le PLU doit impérativement justifier de la limitation de la consommation d'espaces. Il convient toutefois de noter que la densité envisagée dans les secteurs ouverts à l'urbanisation du PLU est inférieure à celle des nouveaux quartiers tels que le Pas-Redon.

### Concernant la limitation des divisions parcellaires.

Une habitante interroge la commune sur la possibilité de mettre un frein aux divisions parcellaires sur des parcelles pourtant tributaires de superficies minimales.

- Réponse de M. David : Les dispositifs d'assainissement ne présentent plus de contraintes techniques qui justifient des superficies minimales élevées, aussi les services d'instruction sont souvent obligés de donner leur accord. Il faut également noter que les PLU n'ont plus la possibilité d'introduire des superficies minimales pour qu'un terrain soit constructible. C'est pourquoi le règlement du futur PLU intégrera d'autres dispositions pour limiter la densité dans certains secteurs.
- Réponse de M. le Maire : c'est aussi pour cette raison **qu'il est important que la commune se dote rapidement de l'outil qu'est le PLU**, pour avoir les leviers réglementaires nécessaires lui permettant de planifier son développement.

### Concernant les Barres de Cuers.

L'association Les amis de la barre de Cuers remercie la commune d'avoir pris en compte la protection des barres de Cuers en tant qu'espace emblématique dans le PLU. Une question est soulevée sur la procédure de préservation du massif. A ce jour, aucun arrêté ministériel n'a été pris et par conséquent aucune inscription n'a été faite.

- Réponse de M. le Maire : La commune est favorable au classement de ce site, mais ce n'est pas de son ressort. Par ailleurs, cet espace déjà inconstructible au POS, voit sa protection renforcée dans le PLU. Il reste strictement inconstructible. Concernant la procédure pour l'inscription, il indique que 5 communes limitrophes sont concernées.

**Concernant des constructions illégales.**

Plusieurs habitants s'interrogent sur des constructions a priori illégales dans le secteur du chemin des Veys ou dans celui des barres de Cuers dans des zones agricoles et naturelles.

- Réponse de M. le Maire : lorsqu'elle constate des infractions, la commune réalise systématiquement des procès-verbaux, qui sont transmis aux autorités judiciaires compétentes. Mais cela n'est pas souvent suivi de décisions de justice.

**Prochaine réunion :** Réunion publique de présentation du zonage

**Auteur du compte rendu :** Alexandre Telliez-Moreni

**Date de rédaction :** 29 décembre 2014

**Transmis à :**

Magali ROUVIER

(pour diffusion en interne)

**Date et mode de transmission :**

Par mail, le 23 janvier 2015