

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE CUERS**

SEANCE DU 27 FEVRIER 2019

CONSEILLERS
MUNICIPAUX 33
MEMBRES EN
EXERCICE 33
PRESENTS OU
REPRESENTES 25

L'an deux mille dix-neuf le vingt-sept février à 15h00, le CONSEIL MUNICIPAL de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **M. PERUGINI Gilbert**, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. PERUGINI Gilbert, Mme RIQUELME Martine, M. RODULFO Michel, Mme VERITE Nadège, Mme BAUDINO Nicole, M. BAZILE Benoît, Mme VARIN Françoise, M. JACOB André, M. TENAILLON Jacques, M. GARCIA Michel, M. POIRAUDEAU Fabrice, Mme ASCH Marie-Claude, Mme GAMBINO Laura, Mme CHASSIN Martine, Mme LIONS Marilène, Mme JAID Lydie, M. HEYNDRICKX Sébastien, Mme GRILLET Marie Livia, M. GROUSSET Gérard, Mme DE PIERREFEU Armelle, Mme AMBROGIO Séverine, M. RICHARD Gérard, M. CABRI Gérard, Mme MARTEDDU Marie-Noëlle.

ETAIT REPRESENTEE :

A donné pouvoir conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Mme BASSET Laurence **procuration à** **Mme DE PIERREFEU Armelle.**

ETAIENT ABSENTS : **M. Malfatto Jean, M. TARDIVET Jacques, Mme SOULIER-BARTHERE Isabelle, M. GASQUET Patrick, M. RIZO Alain, M. GALEA Michel, M. TROMPIER Denis, M. BONETTI Jean**

NOMINATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme VARIN Françoise a été désignée comme secrétaire de séance **PAR 22 VOIX POUR** (M. PERUGINI, Mme RIQUELME, M. RODULFO, Mme VERITE, Mme BAUDINO, M. BAZILE, Mme VARIN, M. JACOB, M. TENAILLON, M. GARCIA, M. POIRAUDEAU, Mme ASCH, Mme GAMBINO, Mme CHASSIN, Mme LIONS, Mme JAID, M. HEYNDRICKX, Mme GRILLET, M. GROUSSET, Mme DE PIERREFEU, Mme BASSET, M. RICHARD) **ET 03 ABSTENTIONS** (Mme AMBROGIO, M. CABRI, Mme MARTEDDU).

OBJET : **APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L153-21, L153-22, L153-24, R153-20 et R153-21,

VU la délibération n°2017/03-29/11 en date du 23 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté municipal du 21 septembre 2017, prescrivant la modification n°1 du PLU,

VU les observations émises par les personnes publiques associées,

VU l'arrêté municipal du 1^{er} octobre 2018, soumettant à enquête publique le projet de modification n°1 du PLU,

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable du Commissaire enquêteur du 27 décembre 2018, relatif au projet de modification n°1 du PLU, annexés à la présente délibération,

Mme VERITE - LE RAPPORTEUR rappelle les grandes étapes de l'élaboration de la modification n°1 du PLU : les objectifs poursuivis, les modalités de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), les modalités et descriptifs du déroulé de l'enquête publique et un résumé des conclusions du Commissaire Enquêteur.

1- Sur les objectifs suivis pour la modification n°1 du PLU

Par arrêté en date du 21 septembre 2017, Monsieur le Maire a prescrit la modification n°1 du PLU et identifié les objectifs poursuivis. Il est fait rappel des objectifs suivis pour cette modification n°1 du PLU :

- ° Apporter les réponses sur les points soulevés par le Monsieur le Préfet,
- ° Corriger des erreurs matérielles sur le règlement,
- ° Et intégrer le cadastre remanié.

2- Sur les consultations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet de modification n°1 du PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme. Les PPA ont eu à émettre leur avis qui ont suivi la transmission du projet, en l'absence d'avis, celui-ci est réputé favorable. Monsieur le Préfet a adressé son avis en date du 20 juin 2018 :

« Cette procédure porte sur la mise en place et la majoration de servitude de mixité sociale, la création et la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des emplacements réservés (ER) ainsi que la correction de certaines dispositions dans le règlement.

Le taux de mixité sociale concernant l'OAP St-Pierre a été majoré à un taux de 50%. Cependant, au regard des moyens conséquents qui vont être engagés pour aménager la zone, porter la densité au minimum à 30 logs/ha (contre 20 logs/ha actuellement) conformément au courrier du 21 septembre 2017, permettrait d'optimiser cette consommation foncière dans le cadre notamment de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, ainsi que de réduire davantage la carence en Logement Locatif Social (LLS).

L'OAP « Entrée Sud » est créée, il conviendra d'y faire mention en page 5 des OAP.

Le règlement doit intégrer dans les zones urbaines de l'article 3 du chapitre 1, les zones UBIs et UCIs. Il conviendra également que le règlement fasse l'objet d'une pagination.

La notice explicative ne fait pas état de la création de l'ER n°68 au bénéfice de la commune. »

En outre, après saisine de l'autorité environnementale, dans le cadre d'un examen au cas par cas, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRA PACA) a considéré que :

« la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU située sur la commune de CUERS (83) n'est pas soumise à évaluation environnementale. »

3 - Sur le déroulement de l'enquête publique :

Par décision du 24 septembre 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon, en tant que magistrat chargé des enquêtes publiques, a désigné Monsieur Bernard GRIMAL en tant que commissaire enquêteur.

Monsieur le Maire de Cuers, par arrêté municipal en date du 1^{er} octobre 2018, a soumis à enquête publique le projet de modification n°1 du PLU ; cette enquête publique s'est déroulée du 29 octobre 2018 (ouverture de l'enquête) au 30 novembre 2018 inclus (clôture de l'enquête).

Ainsi, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête soit 33 jours consécutifs, en mairie de Cuers et sur le registre dématérialisé disponible à l'adresse suivante : www.cuers.fr

Les avis des PPA, le projet de modification n°1 du PLU, ainsi que les arrêtés, courriers et autres pièces qui lui sont liés, ont été transmis au commissaire enquêteur et joints au dossier d'enquête publique.

Sur ces bases, il est fait état, ci-après, des conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU, qui, après avoir précisé que :

« ° l'un des buts de cette modification vise à atteindre les objectifs de Logements Locatifs Sociaux (LLS) fixés par le Préfet, en conformité avec les dispositions de la loi ALUR,

° les autres modifications sont conformes aux demandes de M. le Préfet en matière environnementale,

° la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRA PACA) dispense d'évaluation environnementale le projet de modification,

° ceux des autorités dont les textes imposent la consultation obligatoire ne font l'objet d'aucun avis défavorable,

° ceux formulés par le public ne remettent pas en cause la globalité de la modification mais expriment des contestations sur des points particuliers figurant dans le détail sur le PV de Synthèse des observations du public,

° la Commune, dans son mémoire en réponse, argumente en détail l'ensemble de ses réponses,

° le bilan des modifications envisagées, et notamment la politique du logement et de l'habitat, la prise en compte des remarques de M. le Préfet concernant les zones agricoles et naturelles, la présentation des OAP est positivement supérieure aux inconvénients générés. »

En conséquence, le Commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cuers.

Le rapport d'enquête, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur, ainsi que le procès-verbal de synthèse des observations et la réponse de la Commune à ce procès-verbal sont joints à la présente délibération.

Ces éléments ont été transmis à Monsieur le Préfet du Var, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon et mis à disposition du public en Mairie de Cuers aux jours et heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville.

4- Sur les modifications du projet de PLU sur la base des avis des PPA, des conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Après examen des observations issues de la consultation des PPA, du rapport d'enquête et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, il est proposé au Conseil Municipal de retenir le projet de modification n°1 du PLU suivant l'énoncé ci-après.

Les mixités fonctionnelle et sociale

→ Mixité sociale

Afin d'assurer les mixités fonctionnelle et sociale, une répartition des exigences sur les zones urbaines et à urbaniser est opérée de la manière suivante :

Des périmètres de mixité sociale sont créés en zones déjà urbanisées UB et UC sous les indices UBIs et UCIs où le pourcentage de logements sociaux est de :

° 100% à partir de la création de 2 à 8 logements,

° 60% à partir de 9 logements.

En zone UA l'obligation pour tout programme ou opération de réserver au moins 40% du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux avec la création de logements sociaux dans du bâti existant sera exonérée de places de stationnement.

Dans les zones UB, UBb non couvertes par une servitude de mixité sociale et à l'exclusion du secteur UBa, tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher devra affecter au moins 60% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux.

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

Dans les zones UC et UCb non couvertes par une servitude de mixité sociale et à l'exclusion du secteur UCa, tout programme ou opération de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher devra affecter au moins 60% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Dans le secteur UCh, l'obligation de créer 60% de logements à des logements locatifs sociaux n'est pas conditionnée à un seuil. Dans les secteurs UCa situés dans la périphérie urbaine, tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 50% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux.

Dans la zone 1AU

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

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

Mixité fonctionnelle

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

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

Règlement de Publicité

Le chapitre 1 portant sur les dispositions générales est complété à l'article 8 par le rappel de l'obligation de respecter le règlement national de publicité.

Le zonage

→ La partie déjà aménagée de **la zone 2AUB du centre-ville**, destinée à l'extension de l'équipement scolaire, d'une superficie de 2 840 m² est classée en zone urbaine UA, le solde d'une contenance de 17 100 m² est maintenu en zone à urbaniser 2AUB.

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

→ La partie non construite de **la zone UCb de la Pouverine** d'une surface de 17 700 m² est reclassée en zone naturelle N, le solde déjà urbanisé d'une contenance de 14 900 m² est maintenu en zone urbaine.

→ La partie non construite **UCa des Cadenettes** et incluse dans un secteur de risques géologiques, d'une surface de 8 450 m² est reclassée en zone naturelle N, le solde déjà urbanisé est maintenu en zone urbaine.

→ La partie située en face du cimetière de **la zone UA de Saint-Roch**, rue du Souvenir Français, d'une surface de 4 275 m² est classée en zone naturelle UC, le solde correspondant au centre-ville est maintenu en zone UA.

Le règlement

→ Le règlement est adapté pour favoriser la mixité sociale

Les règles d'emprise au sol et de hauteur sont adaptées afin d'assurer une meilleure densité pour prendre en compte l'exigence de mixité sociale :

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

→ L'obligation en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations

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

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

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

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

→ A l'article 7.2 les modalités d'application des règles en page 30 sont rectifiées

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

→ A l'article 5.2 de la zone UA - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, au paragraphe 5.2.2 – Toitures et Couvertures

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

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

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

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

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

Aux mêmes articles A-2 et N-2, l'incohérence de surface des extensions est corrigée en limitant la création de SdP supplémentaire au maximum 10 m² pour les annexes non contiguës.

→ **Dans le secteur Ni** l'implantation de piscines y est possible sous condition, il est rajouté à cet article :

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

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

5- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

→ **OAP N° 1 Saint-Lazare**

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

→ **OAP N° 2 Saint-Pierre**

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

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

Le nombre de LLS passe à 50 %, l'emprise au sol est conservée à 20 %, la hauteur pour 50 % à un niveau supplémentaire pour les LLS.

→ **OAP N° 4 Entrée sud**

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

→ **Echéancier des OAP**

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

6- Emplacements réservés (ER)

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

→ **ER 51 à la Clauvade**

Cet emplacement réservé destiné à du stationnement, situé le long d'un chemin piétonnier est peu accessible, il est déplacé plus au sud et sa superficie initiale de 1 500 m² réduite à 1 200 m²,

→ **Ilot de l'ancienne maison de retraite ER 65**

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

- ° AT 403 d'une superficie de 86 m²,
- ° AT 402 d'une superficie de 61 m².

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

Trois parcelles sont nécessaires afin de créer une voie piétonne :

- ° AT 390 d'une superficie de 82 m²,
- ° AT 395 d'une superficie de 54 m²,
- ° AT 397 d'une superficie de 46 m².

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

Création d'un giratoire d'accès sur la RD 97 correspondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'entrée sud, répartie au nord de l'ER n°1 pour 363 m², au sud de l'ER n° 2 pour 173 m² soit un total de 536 m².

→ **ER 68 Chemin de la Guinguette**

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

- ° AT 5 d'une superficie de 195 m²,
- ° AT 6 d'une superficie de 139 m².

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

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

7- Prise en compte du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

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

Sur la base des points ci-avant présentés :

Il est précisé que les évolutions apportées sur le projet de modification n°1 soumis à l'approbation du Conseil Municipal ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, mais visent au contraire à la conforter ; ces évolutions étant toujours justifiées au regard de leur cohérence et compatibilité avec les orientations générales du PADD.

Le rapport, les conclusions et l'**avis favorable** du Commissaire enquêteur du 27 décembre 2018, relatif au projet de modification n°1 du PLU sont annexés à la délibération,

CONSIDERANT que le projet de modification n°1 du PLU justifie des adaptations pour tenir compte des observations concernées des PPA, du public et du Commissaire enquêteur, apparaissant, après examen de chacune d'entre-elles, justifiées.

CONSIDERANT la synthèse des adaptations apportées au projet de modification n°1 du PLU,

CONSIDERANT que le projet de modification n°1 du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

**ENTENDU L'EXPOSE,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL MUNICIPAL,**

PAR 19 VOIX POUR (M. PERUGINI, Mme RIQUELME, M. RODULFO, Mme VERITE, Mme BAUDINO, M. BAZILE, Mme VARIN, M. JACOB, M. TENAILLON, M. GARCIA, M. POIRAUDEAU, Mme ASCH, Mme GAMBINO, Mme CHASSIN, Mme LIONS, Mme JAID, M. HEYNDRICKX, Mme GRILLET, M. GROUSSET) **ET 06 ABSTENTIONS** (Mme DE PIERREFEU, Mme BASSET, Mme AMBROGIO, M. RICHARD, M. CABRI, Mme MARTEDDU),

DECIDE d'approuver le projet de modification n°1 du PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département et de sa publication au recueil des actes administratifs.

DIT que la présente délibération, accompagnée de 3 exemplaires du dossier de modification n°1 du PLU approuvé par le Conseil Municipal, sera transmise à Monsieur le Préfet.

DIT que la modification n°1 du PLU est tenue à la disposition du public en Mairie de Cuers et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

DIT que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires d'un part qu'un mois à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet du Var et d'autre part, après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en Mairie durant un mois, insertion dans un journal diffusé dans le département).

AINSI DELIBERE EN SEANCE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Le Maire certifie sous sa
responsabilité le caractère
exécutoire du présent acte
reçu par le représentant de
l'Etat le 07/03/19 et
publié au bulletin le 07/03/19



Le Maire



Le Maire,

Gilbert PERUGINI