

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CUERS (83390) »



Version : 1 Edition initiale

NOM Prénom	Date	Fonction	Visa
Henri-Philippe BAILLY	06 novembre 2025	Commissaire enquêteur	Visa acquis sur l'original

Page laissée intentionnellement blanche

SOMMAIRE

1 - GESTION DU DOCUMENT	5
2 - DOCUMENTS A APPLIQUER ET DE REFERENCE	5
2.1.1 - Document(s) à appliquer	5
2.1.2 - Document(s) de référence	5
3 - TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS	5
4 - CONTEXTE GENERAL DU PROJET	6
4.1 - Objet de l'enquête	6
4.2 - Cadre juridique de l'enquête publique	6
4.3 - Présentation succincte du projet	6
4.4 - Liste des pièces présentes dans le dossier	7
4.4.1 - Pièces relatives à la procédure	7
4.4.2 - Pièces modifiées soumises à l'enquête	7
4.4.3 - Avis de l'Autorité environnementale	8
4.4.4 - Avis des personnes publiques associées (PPA)	8
5 - ORGANISATION DE L'ENQUETE	9
5.1 - Désignation du commissaire enquêteur	9
5.2 - Arrêté d'ouverture de l'enquête	9
5.3 - Visites des lieux et réunions avec le porteur du projet	9
5.4 - Mesures de publicité	9
6 - DEROULEMENT ET CLIMAT DE L'ENQUETE	10
6.1 - Déroulement de l'enquête	10
6.1.1 - Permanences réalisées	10
6.1.2 - Réunions publiques réalisées	10
6.1.3 - Autres réunions	10
6.1.4 - Comptabilisation des observations	11
6.1.5 - Thématique des observations	11
6.1.6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres	11
6.1.7 - Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse	11
6.2 - Climat de l'enquête	11
7 - SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES A L'ELABORATION DU PROJET	12
7.1 - Avis rendu par l'Agence Régionale de Santé (ARS) PACA	12
7.2 - Avis rendu par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du VAR	13
7.3 - Avis rendu par le Département du Var	14
8 - ANALYSE DES OBSERVATIONS	15
8.1 - Observations du public	15
8.2 - Observations du commissaire enquêteur	16
8.2.1 - Observations relatives au traitement de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	16
8.2.2 - Traitement de la compatibilité du PLU avec le PAC relatif au risque inondation	17
<u>ANNEXE 01 :</u> HISTORIQUE DES EVOLUTIONS DU DOCUMENT	18

<u>ANNEXE 02 :</u>	TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS.....	19
<u>ANNEXE 03 :</u>	ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	20
<u>ANNEXE 04 :</u>	AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE.....	25
<u>ANNEXE 05 :</u>	PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR....	26
<u>ANNEXE 06 :</u>	MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE CUERS	36

1 - GESTION DU DOCUMENT

Ce **document** est géré par le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur le projet. Il **constitue le rapport d'enquête** conformément à l'article R123-19 du code de l'environnement [DAp-1].

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé. Toutefois ces deux documents sont indissociables.

L'historique des évolutions du document est précisé en **annexe 1**.

Il est diffusé par le commissaire enquêteur :

- à l'autorité organisatrice de l'enquête (**Maire de CUERS**) avec le registre d'enquête et ses annexes ;
- au Président du tribunal administratif l'ayant désigné.

2 - DOCUMENTS A APPLIQUER ET DE REFERENCE

2.1.1 - Document(s) à appliquer

[DAp-1] Code l'environnement (articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants)

2.1.2 - Document(s) de référence

[DR-1] Guide de l'enquête publique édité par la CNCE

3 - TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS

La terminologie et les définitions utilisées sont définies en **annexe 2**.

4 - CONTEXTE GENERAL DU PROJET

4.1 - OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CUERS (83390). Cette dernière est porteuse du projet.

Elle a fait l'objet de l'arrêté n°DADT-BM/MJ-N°029/2025 du 25 août 2025 pris par le Maire de CUERS (cf. annexe 3).

4.2 - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique est régie par les documents cités au paragraphe 2.1.1.

4.3 - PRESENTATION SUCCINCTE DU PROJET

La commune de CUERS a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 23 mars 2017. Ce dernier a fait depuis l'objet :

- d'une modification N°1 approuvée le 27 février 2019 ;
- d'une modification N°2 approuvée le 27 avril 2023.

La modification N°3 a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2024.

Intitulée « Ville Basse Température l'Été », cette modification vise principalement à :

- 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 est également l'occasion de réaliser un « toilettage » du PLU en tant qu'il présente des dispositions réglementaires ambiguës, incomplètes ou incohérentes.

La modification du PLU n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Elle entre dans les dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre d'un examen au cas par cas la commune a saisi l'autorité environnementale le 17 avril 2025 qui a confirmé par avis conforme n° 002721/KK AC PLU du 17 juin 2025 que **la procédure de modification du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.**

4.4 - LISTE DES PIECES PRESENTES DANS LE DOSSIER

4.4.1 - Pièces relatives à la procédure

- Arrêté du 19 septembre 2024 relatif à l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de CUERS (83390)
- Communiqué de presse du 8 octobre 2024 du Maire de la commune de CUERS relatif à la décision d'engager la modification n°3 du PLU
- Courrier du 17 avril 2025 relatif à la saisine au cas par cas de la MRAE Provence-Alpes-Côte d'Azur pour définir l'éligibilité de la procédure à l'évaluation environnementale
- Courriers recommandés avec accusés de réception relatifs à la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses reçues en retour (cf. §4.4.4)
- Avis conforme n°002721/KK-AC-PLU du 17 juin 2025 de la MRAe Provence – Alpes – Côte d'Azur concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de la commune de CUERS (83390)
- Décision n°E24000042/83 du 15 mai 2025 du Tribunal administratif de Toulon relative à la désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté n°DADT-BM/MJ-N°029/2025 du 25 août 2025 pris par le Maire de CUERS pour la réalisation de l'enquête publique (cf. annexe 3)
- Avis d'enquête publique relatif à la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de CUERS (83390) (cf. annexe 4)
- Rapport de constatation n°PV202500139 du 5 septembre 2025 de la Police municipale de la commune de CUERS (83390) relatif à la réalisation de l'affichage public portant sur la modification n°3 du PLU
- Publication dans VAR-MATIN du 05 septembre 2025 de l'avis d'enquête publique
- Publication dans LE VAR INFORMATION du 05 septembre 2025 de l'avis d'enquête publique
- Publication dans VAR-MATIN du 26 septembre 2025 de l'avis d'enquête publique
- Publication dans LE VAR INFORMATION du 26 septembre 2025 de l'avis d'enquête publique
- Certificat d'affichage relatif à la modification n°3 du PLU de la commune de CUERS du 3 septembre jusqu'au 22 octobre 2025 inclus

4.4.2 - Pièces modifiées soumises à l'enquête

La modification N°3 du PLU est constituée des documents ci-après :

N° de pièce	Documents	Type	Composition
1	Notice de présentation	Ecrit	20 pages
3	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Ecrit	10 pages
4.1	Règlement	Ecrit	135 pages
4.2	Zooms zonage	Graphique	10 pages
4.3	Listes des emplacements réservés (ER)	Ecrit	10 pages

A ces documents est joint un dossier administratif comprenant les éléments de la procédure d'enquête publique (cf. liste §4.4.1).

4.4.3 - Avis de l'Autorité environnementale

- Avis conforme n°002721/KK-AC-PLU du 17 juin 2025 de la MRAe Provence – Alpes – Côte d'Azur concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de la commune de CUERS (83390).

4.4.4 - Avis des personnes publiques associées (PPA)

La commune de CUERS a consulté les PPA selon le tableau ci-après :

PPA	Date d'envoi du courrier	Date d'accusé de réception	Date de l'avis
Etat Préfet	22 avril 2025	24 avril 2025	Pas d'avis transmis
DDTM Toulon	22 avril 2025	02 mai 2025	
Région PACA	16 mai 2025	19 mai 2025	Pas d'avis transmis
Département VAR	22 avril 2025	24 avril 2025	23 juin 2025
Chambre de Commerce et de l'Industrie	22 avril 2025	24 avril 2025	11 juin 2025
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	22 avril 2025	24 avril 2025	Pas d'avis transmis
Chambre d'agriculture VAR	22 avril 2025	24 avril 2025	2 mai 2025
Institut National des Appellations d'Origine	22 avril 2025	24 avril 2025	28 avril 2025
Centre Régional de la Propriété Forestière	22 avril 2025	24 avril 2025	Pas d'avis transmis
SNCF DTIM	22 avril 2025	28 avril 2025	
CC Méditerranée Porte des Maures	16 mai 2025	19 mai 2025	
CC Vallée du Gapeau	16 mai 2025	19 mai 2025	
CC Cœur du Var	22 avril 2025	24 avril 2025	
CC du Comté de Provence	22 avril 2025	24 avril 2025	
Toulon Provence Méditerranéen	22 avril 2025	24 avril 2025	
SCOT Provence Méditerranée	22 avril 2025	24 avril 2025	
Puget-Ville	16 mai 2025	17 mai 2025	
Pierrefeu-du-Var	16 mai 2025	19 mai 2025	
La Crau	16 mai 2025	19 mai 2025	1 ^{er} septembre 2025
Solliès-Ville	16 mai 2025	19 mai 2025	
Solliès-Toucas	23 juillet 2025	25 juillet 2025	
Solliès-Pont	16 mai 2025	19 mai 2025	
Belgentier	16 mai 2025	19 mai 2025	
Méounes-lès-Montrieux	16 mai 2025	19 mai 2025	Pas d'avis transmis
Néoules	16 mai 2025	19 mai 2025	
Rocbaron	16 mai 2025	19 mai 2025	
ARS			23 mai 2025
DREAL (MRAE)	22 avril 2025	25 avril 2025	17 juin 2025

La Préfecture du VAR a émis un avis favorable sous réserve.

L'Agence Régionale de Santé (ARS) du VAR et la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du VAR ont émis des recommandations visant à compléter le projet.

5 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

5.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La désignation du commissaire enquêteur a fait l'objet de la décision N°E25000042/83 du 15 mai 2025 établie par le Tribunal Administratif de TOULON.

5.2 - ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a fait l'objet de l'arrêté n°DADT-BM/MJ-N°029/2025 du 25 août 2025 (1) pris par le Maire de CUERS pour la réalisation de l'enquête publique (cf. **annexe 3**) et l'arrêté a été publié à partir du 3 septembre sur le site de la mairie de la commune de CUERS (cf. **annexe 3**) avec l'avis d'enquête publique (cf. **annexe 4**).

- (1) Cette enquête publique aurait dû se tenir initialement du 1^{er} au 30 septembre 2025 (arrêté n°024-2025 du 07 juillet 2025) mais un défaut de publication légale dans l'un des journaux à conduit la mairie, en concertation avec le commissaire enquêteur, à son annulation (arrêté n°028-2025 du 25 août 2025) et à sa reprogrammation (arrêté n°029-2025 du 25 août 2025).

5.3 - VISITES DES LIEUX ET REUNIONS AVEC LE PORTEUR DU PROJET

Le commissaire enquêteur a été sollicité par le tribunal administratif le 15 mai 2025. Il a été désigné le même jour par ce dernier après avoir pris contact avec la mairie de CUERS. La concertation pour l'élaboration de l'arrêté relatif à l'enquête publique a eu lieu le 11 juin avec la mairie de CUERS en présence de la directrice de l'aménagement et du développement du territoire et de l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme. Le dossier d'enquête publique sous format papier lui a été remis à cette occasion. L'enquête a été planifiée du 1^{er} au 30 septembre 2025 (arrêté n°024-2025 du 7 juillet 2025).

Un défaut de publication légale dans l'un des journaux à conduit la mairie à son annulation (arrêté n°028-2025 du 25 août 2025) et à sa reprogrammation du 22 septembre au 22 octobre 2025 (arrêté n°029-2025 du 25 août 2025 – cf. **annexe 3**) suite à une nouvelle concertation avec le commissaire enquêteur en date du 21 août.

5.4 - MESURES DE PUBLICITE

L'information du public a été effectuée par plusieurs moyens : journaux (Var-Matin et LE VAR INFORMATION le 05 septembre et le 26 septembre), site de la commune de CUERS, affichage de l'avis d'enquête publique à la mairie et en divers lieux sur la commune.

L'affichage a fait l'objet d'un rapport de constatation de la police municipale de la commune de CUERS en date du 05 septembre 2025. Il a été présent sur toute la durée de l'enquête publique.

6 - DEROULEMENT ET CLIMAT DE L'ENQUETE

6.1 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

6.1.1 - Permanences réalisées

Quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur à la mairie de CUERS aux dates ci-après :

Dates	Horaires	Nbre de personnes reçues
Lundi 22 sept. 2025	9h00 – 12h00	5
Mercredi 1 ^{er} oct. 2025	9h00 – 12h00	0
Vendredi 10 oct. 2025	9h00 – 12h00	4
Mercredi 22 oct. 2025	13h30 – 17h00	0

Les autres jours le dossier d'enquête publique ainsi que les observations et les propositions du public étaient accessibles à la mairie de CUERS (service urbanisme), place Général Magnan, du lundi 22 septembre 8h00 au mercredi 22 octobre 17h00 aux jours et heures habituels d'ouverture des bâtiments (8h00-12h00 et 13h30-17h00 du lundi au vendredi) . Un accès gratuit au dossier numérique était possible à partir d'un poste informatique à la mairie de CUERS du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30. Le site de la commune de CUERS permettait un accès au dossier d'enquête publique, à l'arrêté d'organisation de l'enquête ainsi qu'à l'avis d'enquête.

Les observations et propositions écrites pouvaient être :

- Consignée sur le registre d'enquête publique ;
- Ou adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie, soit :
Mairie de CUERS
Monsieur Henri-Philippe BAILLY, commissaire enquêteur
Place Général Magnan
CS 07012
83390 CUERS
- Ou par courriel à l'adresse enquetepublicquemodifplu@cuers.fr

Le commissaire enquêteur a régulièrement rencontré la directrice de l'aménagement et du développement du territoire, l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme et le maire de la commune de CUERS lors de ses permanences.

6.1.2 - Réunions publiques réalisées

Néant.

6.1.3 - Autres réunions

Le commissaire enquêteur a participé au salon professionnel « ville basse température l'été » organisé le 17 septembre par la mairie de CUERS. Il a participé aux deux tables rondes « Adapter son PLU au réchauffement climatique » et « Vivre dans une ville à 50°C », ainsi qu'à la visite inspirante qui a présenté les réalisations de la commune de CUERS aux participants.

Le commissaire enquêteur s'est rendu le 22 septembre après-midi au hameau de VALCROS à la demande de Mesdames SARAGOSSA et BARANDONI et de Monsieur BARANDONI pour visualiser le tracé de l'ER59 (cf. **observation C01**). Il a rencontré sur place Monsieur BARANDONI.

6.1.4 - Comptabilisation des observations

Il a été émis un total de 14 observations durant le délai de l'enquête. Ces dernières se répartissent de la manière suivante :

Supports	Nombre	Numérotation
Observations sur registre (R)	07	R01 à R07
Observations par courrier (C)	01	C01
Observations par messagerie électronique (M)	06	M01 à M06

Aucune observation n'a été reçue après la clôture de l'enquête.

6.1.5 - Thématique des observations

Le nombre d'observations étant faible, le commissaire enquêteur n'a pas jugé pertinent de les classer.

6.1.6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

La clôture de l'enquête a été effectuée le 22 octobre à 17h00 par le commissaire enquêteur conformément à l'arrêté relatif à l'enquête publique.

La remise du dossier et du registre d'enquête publique au commissaire enquêteur a été réalisée le 22 octobre. Aux 7 observations portées sur le registre par le commissaire enquêteur à la suite d'entretien avec le public (traçabilité des échanges) ont été annexées l'observation reçue par courrier et les 6 observations reçues par messagerie électronique.

6.1.7 - Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

Le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur (cf. **annexe 5**) a été présenté et remis le 30 novembre à 16h00 à Madame JOUSSELIN, directrice de l'aménagement et du développement du territoire de la mairie de CUERS, en présence de Monsieur DAUMAS, adjoint au maire de CUERS.

Le mémoire en réponse de la commune de SOLLIES-PONT a été adressé par la direction de l'aménagement et du développement du territoire au commissaire enquêteur par messagerie électronique le 3 novembre. Après échange entre le commissaire enquêteur et la directrice de l'aménagement et du développement du territoire une version corrigée a été transmise en date du 4 novembre (cf. **annexe 6**).

6.2 - CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée dans un très bon climat de coopération entre la mairie de CUERS et le commissaire enquêteur.

La participation du public a été faible. Les entretiens avec ce dernier se sont déroulés de manière cordiale.

7 - SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES A L'ELABORATION DU PROJET

Parmi les PPA consultées (cf. §4.4.4), trois ont émis des réserves ou des recommandations :

- L'Agence Régionale de Santé (ARS) PACA ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du VAR ;
- Le Département du Var.

Les avis synthétisés de ces trois PPA qui se sont exprimées et les réponses de la commune de CUERS sont présentés dans les paragraphes ci-après.

7.1 - AVIS RENDU PAR L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS) PACA

Personnes publiques	Date	Synthèse de l'avis exprimé
ARS PACA	22/05/2025	Observation/recommandation
<p><u>Pollens et allergies :</u></p> <p>Dans certains des articles 6.1 « obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations », il est mentionné que « <i>les plantations et les haies doivent être composées d'essences locales diversifiées</i> ». Pour tous les articles 6.1, une liste d'espèces d'arbres à favoriser renvoie à l'annexe 5 (extrait du guide de l'ARPE « mon jardin méditerranéen au naturel »)</p> <ul style="list-style-type: none"> • En complément, l'ARS recommande d'ajouter la mention « peu allergisantes » et de compléter l'annexe 5 avec la liste des principaux pollens allergènes à éviter (cf guide nature en ville du RNSA). <p><u>Maladies vectorielles et moustiques</u></p> <p>Des dispositions relatives aux moustiques sont insérées dans les articles du règlement sur les récupérateurs d'eau de pluie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PLU aurait pu aller plus loin en imposant des règles sur les toitures terrasses notamment pour limiter l'accumulation d'eaux stagnantes. <p>Réponse de la commune de CUERS :</p> <p>Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. annexe 06 – page 8/10) la commune de CUERS propose de :</p> <p><i>Nous allons compléter le règlement pour la partie pollens et allergènes. Nous allons réfléchir à la meilleure manière d'intégrer la proposition de prescription pour limiter les eaux stagnantes sur les toitures terrasses non végétalisées qui ne peuvent représenter que 30 % de la surface totale de la toiture.</i></p>		

7.2 - AVIS RENDU PAR LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI) DU VAR

Personnes publiques	Date	Synthèse de l'avis exprimé
CCI VAR	11/06/2025	Observation/recommandation
<p>Sur le volet réglementaire nous considérons que les orientations liées à la transition écologique ont toute leur importance dans le PLU. Il nous paraît donc pertinent de mettre en avant des mesures incitatives et concrètes qui ont un impact sur les activités économiques, tout en maintenant une certaine souplesse dans les règles d'urbanisme afin de permettre l'expérimentation de solutions innovantes (toitures végétalisées, revêtements perméables, systèmes de rafraîchissement passif, etc.). Dans cette logique, il pourrait également être intégré une clause spécifique de « bonus de constructibilité » dans le règlement du PLU, en cohérence avec les mesures issues de la loi ELAN, ce qui ferait sens avec l'engagement de la commune dans cette démarche.</p> <p>Enfin, nous considérons que ces dispositions peuvent générer des opportunités économiques intéressantes, notamment pour les entreprises locales du BTP, du paysage, de l'urbanisme et des énergies renouvelables. C'est pourquoi il sera important que les entreprises soient informées et accompagnées dans la mise en œuvre des nouvelles règles du PLU, mais aussi de pouvoir les impliquer dans les marchés publics liés à ces aménagements.</p> <p>Réponse de la commune de CUERS :</p> <p>Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. annexe 06) la commune de CUERS propose :</p> <p><i>La possibilité d'instaurer un bonus de constructibilité en zone UE n'a pas été envisagé dans la mesure où le coefficient d'emprise au sol est déjà de 60 %, alors que le pourcentage d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé est de 30 %. L'équilibre entre espace bâti et espace non bâti pourrait être rendu compliqué en cas de bonus de constructibilité.</i></p>		

7.3 - AVIS RENDU PAR LE DEPARTEMENT DU VAR

Personnes publiques	Date	Synthèse de l'avis exprimé
Département du VAR		Avis favorable sous réserve
<p>Je relève la nouvelle formulation de l'article 5.1.2 qui impose que les toitures plates soient végétalisées lorsqu'elles dépassent 30% de la surface totale de toiture. Cette disposition est difficilement applicable au collège, qui est conçu essentiellement en toiture terrasse.</p> <p>J'émetts donc un avis favorable sur cette modification n°3 du plan local d'urbanisme, sous réserve que le collège puisse déroger à la disposition relative aux toitures terrasses végétalisées.</p> <p>Réponse de la commune de CUERS :</p> <p>Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. annexe 06) la commune de CUERS propose :</p> <p><i>L'article 7 du chapitre 1 « dispositions générales » page 12 du règlement dispose que « les règles définies dans les articles 4 à 6 de chaque zone ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.... »</i></p> <p><i>La nouvelle disposition inscrite à l'article UB 5.1.2 « toitures », imposant la végétalisation des toitures plates représentant plus de 30 % de la surface totale de la toiture, ne s'applique donc pas aux équipements d'intérêts collectifs et donc au collège.</i></p> <p><i>Nous pouvons envisager de faire un rappel de cette règle dans les dispositions applicables à la zone UB.</i></p>		

8 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

8.1 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pour mémoire (cf. **annexe 5 - § 7.1**) les observations n'ont pas fait l'objet d'un classement.

Compte tenu du faible nombre d'observations le commissaire enquêteur les reprend une par une dans la mesure où elles nécessitaient une réponse de la commune de CUERS et en les regroupant au besoin si une réponse commune a été faite.

OBSERVATION R01 – COURRIER C01

Ces observations remettent en cause le tracé de l'ER 59 (**document n°4.3**) à travers des propriétés situées sur le hameau de VALCROS.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. **annexe 06 – page 1/10**) la commune de CUERS apporte des éléments de réponse et formule une proposition pour compléter le projet de modification n°3 du PLU qui répond à la demande du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur note la proposition faite de déplacer le tracé de l'ER 59 au plus près du chemin du hameau de VALCROS sur des chemins ruraux situés en amont.

OBSERVATION R03 - COURRIER M03 :

Ces observations contestent l'OAP (**document n°3**) qui prévoit d'établir une connexion à rechercher en priorité longeant la parcelle n°0381 et passant devant sa parcelle n°0358 sans en préciser la nature (voie carrossable, chemin piéton, autre ?).

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. **annexe 06 – pages 2 et 5/10**) la commune de CUERS apporte des éléments de réponse.

Le commissaire enquêteur considère la réponse apportée satisfaisante.

OBSERVATION R06 :

Cette observation vise à avoir des renseignements sur l'ER30 (**document n°4.3**).

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. **annexe 06 – pages 2 et 5/10**) la commune de CUERS apporte des éléments de réponse qui complètent ceux fournis par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère la réponse apportée satisfaisante.

OBSERVATION M01 :

Cette observation vise à obtenir la suppression de l'ER 35.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. **annexe 06 – pages 4 et 5/10**) la commune de CUERS apporte des éléments de réponse qui confirment l'avis du commissaire enquêteur. Cet ER est effectivement situé plus au Nord du quartier Pas Redon et ce chemin dessert une zone pavillonnaire dense. Elle se prononce de manière défavorable.

Le commissaire enquêteur considère la réponse apportée satisfaisante.

OBSERVATION M02 :

Dans son courrier du 2 octobre transmis par messagerie électronique le 8 octobre la société ICADE rappelle qu'elle a obtenu un permis de construire en date du 25 mars 2025 sur les parcelles référencées AT n°399 à 405. Ce permis a pour objet la réalisation de 69 logements dont 21 logements locatifs sociaux (LLS) et 6 logements en bail réel solidaire (BRS). Postérieurement à l'obtention de ce

permis de construire le Préfet du VAR a adressé au Maire de la commune de CUERS un PAC relatif au risque d'inondation qui concerne la zone UA dans laquelle se trouvent les parcelles cadastrées.

La société ICADE envisage de prendre en compte le PAC et les prescriptions du cabinet en charge des études hydrauliques mais le projet se trouverait de fait amputé de plusieurs logements si la hauteur prescrite au PLU était maintenue. Pour éviter cela alors que la commune est carencée en logements sociaux, la société ICADE propose d'augmenter la hauteur de la construction de 12 à 15m limitée à 50% de l'emprise et propose que l'article UA-4 du règlement (**document n°4.1**) soit modifié.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. **annexe 06 – page 1/10**) la commune de CUERS apporte des éléments de réponse et indique qu'elle va modifier le règlement selon la proposition d'ICADE (**document n°4.1**).

Le commissaire enquêteur note l'engagement de la commune.

OBSERVATION M04 :

Cette observation demande la modification de la règle de hauteur dans la zone UC et le secteur UCh afin de favoriser la réalisation de logements sociaux. Elle propose une modification de l'article UC-4 §4.1.2 du règlement (**document n°4.1**).

Le commissaire enquêteur avait estimé que cette observation allait dans le sens de favoriser la construction de logements sociaux et de réduire l'emprise au sol pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. **annexe 06 – page 6/10**) la commune de CUERS apporte des éléments de réponse et indique qu'il va modifier l'article 4.1.2 du règlement (**document n°4.1**).

Le commissaire enquêteur note l'engagement de la commune.

OBSERVATION M05 :

Ce courriel expose plusieurs observations portant la réduction des ilots de chaleur, la préservation des ilots de fraîcheur et la prise en compte du risque inondation, et visant à apporter plus de cohérence au projet.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. **annexe 06 – pages 6 et 7/10**) la commune de CUERS apporte des éléments de réponse.

Le commissaire enquêteur considère la réponse apportée satisfaisante.

OBSERVATION M06 :

Cette observation expose qu'il serait judicieux de végétaliser le parking de Guinguettes identifié comme source de chaleur et d'aménager les vieux bâtiments municipaux à proximité pour une meilleure continuité végétale.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. **annexe 06 – page 8/10**) la commune de CUERS apporte des éléments de réponse.

Le commissaire enquêteur considère la réponse apportée satisfaisante.

8.2 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

8.2.1 - Observations relatives au traitement de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Ces observations sont traitées au paragraphe 7.

Le commissaire enquêteur considère les réponses apportées satisfaisantes.

8.2.2 - Traitement de la compatibilité du PLU avec le PAC relatif au risque inondation

Par courrier en date du 15 avril 2025, le Préfet du Var a adressé au Maire de la commune de CUERS un porter-à-connaissance (PAC) relatif au risque inondation. Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de CUERS, approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2024, n'est pas compatible avec ce PAC.

Le commissaire enquêteur a demandé à connaître pourquoi ce PAC n'a pas été pris en compte dans le projet de modification n°3 du PLU et la manière dont la commune de CUERS traitera cette mise en compatibilité sachant par ailleurs que deux observations émises lors de l'enquête publique portent sur ce point (cf. **observations M02 et M05**).

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations (cf. annexe 06 – pages 9 et 10/10) la commune de CUERS apporte des éléments de réponse. Pour les observations M02 et M05, elle indique qu'elle va modifier le règlement (**document n°4.1**).

Le commissaire enquêteur considère la réponse apportée satisfaisante et note l'engagement de la commune pour traiter les observations M02 et M04.

ANNEXE 01 : HISTORIQUE DES EVOLUTIONS DU DOCUMENT

Version	Nature des évolutions	Date, NOM et fonction
1	Edition initiale	06 novembre 2025 BAILLY Henri-Philippe Commissaire enquêteur

ANNEXE 02 : TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS**TERMINOLOGIE :**

ARS	Agence Régionale de Santé
BRS	Bail Réel Solidaire
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CNCE	Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs
DDTM VAR	Direction Départementale des Territoires et de la Mer du VAR
ER	Emplacement Réservé
LLS	Logement Locatif Solidaire
MRAe PACA	Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence – Alpes – Côte d'Azur
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PAC	Porter-à-connaissance
PAPI	Programme d'Actions de Prévention des Inondations
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

DEFINITIONS :

-	-
---	---

ANNEXE 03 : ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE



ARRETE DU MAIRE

PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE DE CUERS

Réf : DADT - BM/MJ - N° 029/2025

URBANISME : 2.2

Nomenclature : Actes relatifs au droit d'occupation/d'utilisations

LE MAIRE DE CUERS,

VU le Code général des collectivités territoriales,
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants,
VU le code de l'environnement et notamment les articles du chapitre III du titre II du livre Ier,
VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
VU l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement,
VU la délibération n°2024/09/18 du 19 septembre 2024 relatif au lancement de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,
VU les avis des Personnes Publiques Associées,
VU la décision de nomination de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon, n°E25000042/83 du 15 mai 2025 désignant Monsieur Henri-Philippe BAILLY en qualité de commissaire enquêteur,
VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique, relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU), dans les formes prévues au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement, qui se déroulera du **lundi 22 septembre 2025, horaire d'ouverture 8h00 au mercredi 22 octobre 2025, horaire de clôture 17h00, soit pendant une durée de 31 jours.**

Objet de l'enquête :

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Caractéristiques principales du projet de PLU:

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'Eté ».

Elle a pour principaux objectifs 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 n°3 est également l'occasion de réaliser un « toilettage » du PLU en tant qu'il présente des dispositions réglementaires ambiguës, incomplètes ou incohérentes.

Le dossier de PLU est constitué par :

- Une notice de présentation ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le règlement ;
- Les zooms du zonage
- La liste des emplacements réservés.

ARTICLE 2 :

Conformément à la décision n° CU-3022-3099, en date du 17 juin 2025 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, rend l'avis conforme, après examen au cas par cas, de la non éligibilité à évaluation environnementale de la procédure, de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme. Cet avis sera annexée au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 3 :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de modification n°3 du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra approuver la modification n°3 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur.

ARTICLE 4 :

Monsieur Henri-Philippe BAILLY a été désigné commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon par décision n°E25000042/83 du 15 mai 2025.

ARTICLE 5 :

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de modification n°3 de PLU, les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillet non mobile, côté et paraphé par le commissaire enquêteur sera déposé à la mairie de Cuers pendant toute la durée de l'enquête du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet à l'adresse suivante : <https://www.ville-de-cuers.com>.

Un poste informatique avec accès internet sera mis à disposition du public à la mairie.

À compter du lundi 22 septembre 2025 à 8h00 au mercredi 22 octobre 2025 à 17h00, chacun pourra prendre connaissance du projet de modification n°3 PLU et consigner éventuellement ses observations :

. sur le registre d'enquête disponible en Mairie du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 pendant la durée de l'enquête;

. ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur Henri-Philippe BAILLY Commissaire-enquêteur en Mairie de Cuers – Place Général Magnan CS 07012- 83390 Cuers ;

. ou les adresser par mail : EnquetePubliquemodifPLU@cuers.fr

Les observations du public seront consultables en mairie sur le registre d'enquête papier présent dans le dossier d'enquête publique ;

. ou auprès du commissaire-enquêteur pendant ses permanences organisées en mairie.

ARTICLE 6 :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie :

- **lundi 22 septembre 2025 de 9h à 12h,**
- **mercredi 1er octobre 2025 de 9h à 12h,**
- **vendredi 10 octobre 2025 de 9h à 12 h,**
- **mercredi 22 octobre 2025 de 13h30 à 17h00.**

ARTICLE 7 :

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire de Cuers afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le Commissaire-Enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées.

ARTICLE 8 :

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département Var par le Maire de Cuers et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon par le commissaire-enquêteur.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site Internet suivant : <https://www.cuers.fr>, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de réception du rapport et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, conformément aux dispositions de l'article R.123-21 du code de l'environnement.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique. De plus, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ainsi que les informations précisées par l'article R.123-9 du Code de l'environnement, sera publié dans les journaux LE VAR INFORMATION et VAR MATIN, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et sera rappelé dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Cet avis sera publié sur le site internet de la commune : <https://www.ville-de-cuers.com> au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Cet avis sera affiché dans les conditions fixées par cet arrêté et conformément aux caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnés dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 à la mairie et sur les panneaux d'affichage communaux;

L'exécution des formalités d'affichage sera justifiée par des certificats du Maire annexés au dossier. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique.

ARTICLE 10 :

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Monsieur Bernard MOUTTET, Maire de Cuers, Place Général Magnan - 83390 Cuers, ou par téléphone au 04 94 13 50 70.

ARTICLE 11 :

Toute personne physique ou morale peut contester le présent arrêté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa parution par la voie d'un recours gracieux ou par la saisine de Monsieur le Préfet du Var, en application de l'article L 2131-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 12 :

Après l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLU éventuellement modifié sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

ARTICLE 13 :

L'exécution du présent arrêté est à la charge de Monsieur le Maire de Cuers et du Commissaire Enquêteur, chacun en ce qui le concerne.

Article 14 :

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Var ;
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON
- et à Monsieur le Commissaire-enquêteur.

Fait à Cuers, le 25 août 2025

**Le Maire,
Vice-Président de la Communauté de
Communes «Méditerranée Porte des
Maures»**

Bernard MOUTTET

Le Maire certifie sous sa responsabilité

le caractère exécutoire du présent

acte reçu par le représentant de l'Etat le 25/08/25

notifié le 25/08/2025



Le Maire,



DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif près le tribunal administratif de TOULON 5 rue Racine – CS 40510 – 83041 TOULON CEDEX 9 - dans les DEUX MOIS à partir de sa publicité.

Il peut aussi faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de la commune de Cuers, d'un recours hiérarchique auprès de M. le Préfet du Var dans les DEUX MOIS à partir de sa publicité. Cette démarche prolonge le délai de recours près le tribunal administratif qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux et/ou hiérarchique.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet : www.telerecours.fr

ANNEXE 04 : AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Objet de l'enquête :

**Modification de droit commun n°3 du
PLU de Cuers**

Arrêté municipal : n°DADT-BM/MJ-N°029/2025

Par arrêté municipal n°DADT-BM/MJ-N°029/2025 en date du 25 août 2025 le Maire de la commune de Cuers a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la Modification de droit commun n°3 du PLU. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique. M. BAILLY a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulon.

**L'enquête se déroulera en mairie de Cuers
du lundi 22 septembre 2025 à 8h00
au mercredi 22 octobre 2025 à 17h00**

Le projet de Modification de droit commun n°3 du PLU « Ville Basse Température l'Été » a pour objectifs de réaliser des adaptations réglementaires du PLU afin d'inciter et contraindre les acteurs de la construction à travailler sur des solutions de constructibilité permettant de mieux rafraîchir les lieux d'habitation et de manière plus générale les lieux de vie, et à déterminer des mesures d'aménagement du territoire communal permettant de rafraîchir la ville et de lutter contre les îlots de chaleur.

Le dossier d'enquête publique est consultable :

- En mairie pendant toute la durée de l'enquête du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
- Sur le site internet <https://www.ville-de-cuers.com>

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations du lundi 22 septembre 2025 à 8h00 au mercredi 22 octobre 2025 à 17h00 :

- Sur le registre papier d'enquête disponible en Mairie, aux jours et horaires cités ci-dessus
- Par courrier postal: M. Henri-Philippe BAILLY Commissaire-enquêteur, en Mairie de Cuers – Place Général Magnan CS 07012- 83390 Cuers
- Par mail : EnquetePubliquemodifPLU@cuers.fr
- Auprès du commissaire enquêteur pendant ses permanences organisées à la Mairie aux jours et horaires suivants :
 - lundi 22 septembre 2025 de 9h00 à 12h00, (ouverture de l'enquête)
 - mercredi 1er octobre 2025 de 9h00 à 12h00,
 - vendredi 10 octobre 2025 de 9h00 à 12h00,
 - mercredi 22 octobre 2025 de 13h30 à 17h00 (clôture de l'enquête)

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site <https://www.ville-de-cuers.com> et ce pendant un an à compter de la réception du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

A l'issue de cette enquête, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la Modification de droit commun n°3 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, et notamment des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Les informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées auprès du Maire par courrier Monsieur le Maire, Bernard MOUTTET, Maire de Cuers, Place Général Magnan - 83390 Cuers ou par téléphone au 04 94 13 50 70

ANNEXE 05 : PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Henri-Philippe BAILLY – Commissaire enquêteur
(Décision N°E25000042/83 du 15 mai 2025 du tribunal administratif de Toulon)

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CUERS »



NOM Prénom	Date	Fonction	Visa
Henri-Philippe BAILLY	30/10/2025	Commissaire enquêteur	Visa acquis sur l'original
Magali JOUSSELIN	30/10/2025	Directrice de l'Aménagement et du Développement du Territoire de la Mairie de Cuers	Visa acquis sur l'original

	Exemplaire commune de CUERS		Exemplaire commissaire enquêteur
--	-----------------------------	--	----------------------------------

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUERS »

SOMMAIRE

1 - GESTION DU DOCUMENT	3
2 - DOCUMENTS A APPLIQUER ET DE REFERENCE	3
2.1.1 - Document(s) à appliquer	3
2.1.2 - Document(s) de référence	3
3 - CONTEXTE GENERAL	3
3.1 - Objet de l'enquête publique	3
3.2 - Historique de l'évolution du PLU	3
3.3 - Nature et étendue de la modification N°3 du PLU	3
3.4 - Impact environnemental de la modification N°3 du PLU	4
3.5 - Articulation et compatibilité de la modification N°3 du PLU	4
4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
5 - PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE	4
6 - BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS	5
7 - OBSERVATIONS	5
7.1 - Observations du public	5
7.1.1 - Observations portées sur le registre d'enquête (Rnn)	5
7.1.2 - Observations reçues par courrier (Cnn)	7
7.1.3 - Observations reçues par messagerie électronique (Mnn)	7
7.2 - Observations du commissaire enquêteur	8
7.2.1 - Traitement de l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) du VAR	8
7.2.2 - Traitement de l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du VAR	8
7.2.3 - Traitement de l'avis du Département du Var	9
7.2.4 - Traitement de la compatibilité du PLU avec le PAC relatif au risque inondation	9
<u>ANNEXE 01 :</u> TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS	10

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUERS »

1 - GESTION DU DOCUMENT

Ce document est géré par le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur le projet. Il constitue le procès verbal de synthèse de l'enquête publique conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement [DAp-1]. Il est établi en deux exemplaires.

Le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine à réception du registre d'enquête publique et des documents annexés l'autorité organisatrice de l'enquête publique et lui remet contre signature le présent document. Ce dernier dispose alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations, sous la forme d'un mémoire en réponse.

La terminologie et les définitions utilisées sont définies en annexe 1.

2 - DOCUMENTS A APPLIQUER ET DE REFERENCE

2.1.1 - Document(s) à appliquer

[DAp-1] Code l'environnement (articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants)

2.1.2 - Document(s) de référence

[DR-1] Guide de l'enquête publique édité par la CNCE

3 - CONTEXTE GENERAL

3.1 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CUERS (83390).

3.2 - HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU PLU

La commune de CUERS a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 23 mars 2017. Ce dernier a fait depuis l'objet :

- d'une modification N°1 approuvée le 27 février 2019 ;
- d'une modification N°2 approuvée le 27 avril 2023 ;

La modification N°3 a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2024.

3.3 - NATURE ET ETENDUE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

La modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CUERS intitulée « Ville Basse Température l'Eté » vise principalement à :

- 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 est également l'occasion de réaliser un « toilettage » du PLU en tant qu'il présente des dispositions réglementaires ambiguës, incomplètes ou incohérentes.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUERS »

La modification du PLU n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Elle entre dans les dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3.4 - IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Dans le cadre d'un examen au cas par cas la commune a saisi l'autorité environnementale le 17 avril 2025 qui a confirmé par avis conforme n° 002721/KK AC PLU du 17 juin 2025 que **la procédure de modification du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.**

3.5 - ARTICULATION ET COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Il est donné dans la notice de présentation de la modification n°3 du PLU les éléments de compatibilité avec les documents de niveaux supérieurs ci-après :

- **Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de CUERS** approuvé le 23 mars 2017

Aucun des points ajoutés, corrigés ou supprimés dans la modification n°3 du PLU ne va à l'encontre d'une orientation générale du PADD.

Le commissaire enquêteur a interrogé la mairie sur la nécessité de rendre compatible le PLU avec le **porter-à-connaissance (PAC) relatif à l'aléa inondation du 15 avril 2025** adressé par le Préfet du Var au Maire de CUERS. La Mairie de CUERS a répondu que le Conseil municipal a engagé la présente modification le 19 septembre 2024 (cf. §7.2 – Questions du commissaire enquêteur).

4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté n°029-2025 pris par le Maire de CUERS du lundi 22 septembre 8h00 au mercredi 22 octobre 2025 17h00.

Les mesures de publicité, dématérialisées incluses, ont été effectuées dans les délais et lieux prévus par la procédure.

Cette enquête publique aurait dû se tenir initialement du 1^{er} au 30 septembre 2025 (arrêté n°024-2025 du 07 juillet 2025) mais un défaut de publication légale dans l'un des journaux a conduit la mairie à son annulation (arrêté n°028-2025 du 25 août 2025) et à sa reprogrammation (arrêté n°029-2025 du 25 août 2025).

Le commissaire enquêteur a clôturé le registre d'enquête publique le mercredi 22 octobre à 17h00 en présence de Madame JOUSSELIN, directrice de l'Aménagement et du Développement du Territoire de la Mairie de CUERS, et de Monsieur DAUMAS, adjoint au Maire.

5 - PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE

La participation du public a été faible et le contact a toujours été courtois.

Commentaires à faire

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUERS »

6 - BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS

7 observations ont été portées sur le registre d'enquête publique. 1 courrier et 6 messages électroniques y ont été annexés :

Supports	Nombre	Numérotation
Observations sur registre (R)	7	R01 à R07
Observations par courrier (C)	1	C01
Observations par messagerie électronique (M)	6	M01 à M06

Il n'a pas eu d'observations transmises hors délai après la clôture de l'enquête publique.

7 - OBSERVATIONS**7.1 - OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Le nombre d'observations étant faible, le commissaire enquêteur n'a pas jugé pertinent de les classer.

7.1.1 - Observations portées sur le registre d'enquête (Rnn)

7 observations ont été portées sur le registre d'enquête publique. Toutes ont été portées par le commissaire enquêteur après avoir reçu les personnes lors des permanences pour assurer la traçabilité des échanges.

OBSERVATION R01 (1ERE PERMANENCE DU 22/09/2025) (THEME N°-) :

Mme SARAGOSSA – Mme BARANDONI – M. BARANDONI (parcelles G1632 – G1633 – G1634)

Ces trois personnes (frère et sœurs) remettent en cause le tracé de l'ER 59 (cf. document n°4.3) à travers leurs propriétés situées sur le hameau de Valcros. Elles remettent un courrier au commissaire enquêteur, commentent leurs observations et invitent ce dernier à se rendre sur place pour appréhender la situation exposée (cf. §7.1.2 – courrier C01).

OBSERVATION R03 (1ERE PERMANENCE DU 22/09/2025) (THEME N°-) :

M. CRETE

Souhaite récupérer une version électronique du dossier soumis à l'enquête publique qui n'était pas en ligne sur le site de la commune à l'heure d'ouverture de l'enquête et obtenir des informations sur l'ER48 (cf. document n°4.3).

Informations données lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : une copie électronique du dossier soumis à l'enquête est remise sous clé USB à Monsieur CRETE ainsi que les informations relatives à l'objet de l'ER48 (cf. document n°4.3).

Remarque du commissaire enquêteur : le dossier électronique était en ligne à 9h30 suite à un souci de réplication sur le site de la mairie mais il était disponible, conformément à l'arrêté, à partir de 8h00 pour l'ouverture de l'enquête à la mairie de CUERS (sous forme papier et sous forme électronique consultable à la mairie et auprès du commissaire enquêteur).

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUERS »

OBSERVATION R03 (1ERE PERMANENCE DU 22/09/2025) (THEME N°-) :

Mme VICARI (parcelle 358 – La Clauvade)

Souhaite connaître si une évolution de zonage concerne la zone agricole située en face de sa parcelle.

Information donnée lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : le projet de modification du PLU ne concerne aucune modification de zonage.

Souhaite savoir si l'indication « connexion à rechercher en priorité » indiquée sur le plan page 10 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a vocation à créer une route ou un chemin aménagé.

Information donnée lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : l'OAP ne précisant pas plus ce point je l'invite à rencontrer le maire et/ou le service urbanisme. Mme VICARI sera reçue par Monsieur le maire le même jour. Elle adressera une observation par courriel en date du 16 octobre (cf. courriel M03).

OBSERVATION R04 (3EME PERMANENCE DU 10/10/2025) (THEME N°-) :

M. SERTIC (Sté PIERREVAL)

Souhaite des renseignements sur l'évolution du PLU et éventuels impacts sur le zonage.

Information donnée lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : Seules les évolutions des emplacements réservés (ER) (cf. document n°4.3) ont un impact sur le zonage (document n°4.2) sur lequel les évolutions d'implantation sont rappelées. Je lui indique l'existence d'un porter-à-connaissance (PAC) de la préfecture du Var en date du 15 avril 2025 relatif à l'aléa inondation.

OBSERVATION R05 (3EME PERMANENCE DU 10/10/2025) (THEME N°-) :

M. CRETE

Souhaite des renseignements sur l'OAP (cf. document n°3), connaître le calendrier de l'enquête et obtenir le dossier de la modification n°1 du PLU.

Informations données lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : M. CRETE est renseigné pour les deux premiers points. Pour le troisième point de sa demande il est invité à se rapprocher du service urbanisme.

OBSERVATION R06 (3EME PERMANENCE DU 10/10/2025) (THEME N°-) :

M. AUBRY (parcelle n°249 – Bd Gambetta – zone UC)

Souhaite avoir des renseignements sur l'ER30 (document n°4.3).

Informations données lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : cet ER n'est pas concerné par la modification du PLU et je l'invite à se rapprocher du service urbanisme. Je lui indique comment accéder au dossier de l'enquête publique sur le site de la mairie.

OBSERVATION R07 (3EME PERMANENCE DU 10/10/2025) (THEME N°-) :

Anonyme (Bd Gambetta – zone UC)

Souhaite avoir des renseignements sur le désenclavement du futur lotissement de La Clauvade au moyen des ER 29 et 30 (cf. document n°4.3).

Informations données lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : ces ER ne sont pas concernés par la modification du PLU. Après consultation du site Géoportail, sa parcelle n'est pas concernée par ces ER. Pour plus de renseignements je l'invite à se rapprocher du service urbanisme.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUERS »

7.1.2 - Observations reçues par courrier (Cnn)

OBSERVATION C01 DU 22/09/2025 (THEME N°-) :

Mesdames SARAGOSSA, BARANDONI et Monsieur BARANDONI (sœurs et frère) se sont rendues à la première permanence du 22 septembre 2025 (cf. **observation R01**) pour exposer leur situation et ont remis au commissaire enquêteur ce courrier par lequel ils s'étonnent du tracé de l'ER59 (à vocation de chemin de randonnée) (cf. document n°4.3) qui traverse leurs propriétés et le hameau de Valcros.

Bien que cet ER ne soit pas concerné par la modification du PLU, ils s'opposent à son tracé et m'invite à me rendre sur place.

Je me suis rendu sur place l'après-midi même et j'ai rencontré Monsieur BARANDONI. A l'évidence il apparaît que ce tracé n'est pas correctement positionné sur le plan de zonage. Il traverse par le milieu les propriétés de Mesdames SARAGOSSA, BARANDONI et de Monsieur BARANDONI (propriétés issues d'une donation partage des parents aux enfants) et même d'autres propriétés à l'intérieur même du hameau de Valcros alors qu'un chemin dessert le hameau en amont des propriétés SARAGOSSA-BARANDONI et permet de traverser le hameau.

Le commissaire enquêteur propose de modifier le tracé de l'ER59 en le faisant passer par le chemin d'accès au hameau de Valcros.

Le commissaire enquêteur demande à la commune de CUERS d'examiner sa proposition de modification du tracé de l'ER59 afin de répondre favorablement à la requête C01.

7.1.3 - Observations reçues par messagerie électronique (Mnn)

OBSERVATION M01 DU 27/09/2025 (THEME N°-) :

Madame CONSTANT constate que la modification du PLU supprime les ER34 et 41 qui concernent le Pas Redon. Elle demande par conséquent que l'ER35 prévoyant l'aménagement du chemin des Hauts du Pas Redon soit supprimé aussi.

Remarque du commissaire enquêteur : même si ces trois ER concernent des projets d'aménagement qui concernent le Pas Redon, l'ER35 ne semble pas viser le même objet.

Le commissaire enquêteur demande à connaître l'avis motivé de la commune de CUERS.

OBSERVATION M02 DU 08/10/2025 (THEME N°-) :

Dans son courrier du 2 octobre transmis par messagerie électronique le 8 octobre la société ICADE rappelle qu'elle a obtenu un permis de construire en date du 25 mars 2025 sur les parcelles référencées AT n°399 à 405. Ce permis a pour objet la réalisation de 69 logements dont 21 logements locatifs sociaux (LLS) et 6 logements en bail réel solidaire (BRS). Postérieurement à l'obtention de ce permis de construire le Préfet du VAR a adressé au Maire de la commune de CUERS un PAC relatif au risque d'inondation qui concerne la zone UA dans laquelle se trouvent les parcelles cadastrées.

La société ICADE envisage de prendre en compte le PAC et les prescriptions du cabinet en charge des études hydrauliques mais le projet se trouverait de fait amputé de plusieurs logements si la hauteur prescrite au PLU était maintenue. Pour éviter cela alors que la commune est carencée en logements sociaux, la société ICADE propose d'augmenter la hauteur de la construction de 12 à 15m limitée à 50% de l'emprise et propose que l'article UA-4 du règlement (document n°4.1) soit modifié.

Le commissaire enquêteur demande à connaître l'avis motivé de la commune de CUERS sachant que ce PAC résulte d'une action prévue au Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin Versant du Gapeau datant de 2020 et qu'un projet de PAC datant du 10 septembre 2024 a été transmis à la commune de CUERS et discuté le 24 novembre 2024.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUERS »

OBSERVATION M03 DU 16/10/2025 (THEME N°-) :

Madame VICARI rencontrée lors de la permanence du 22 septembre (cf. **observation R03**) entend contester l'OAP (document n°3) qui prévoit d'établir une connexion à rechercher en priorité longeant la parcelle n°0381 et passant devant sa parcelle n°0358 sans en préciser la nature (voie carrossable, chemin piéton, autre ?).

Le commissaire enquêteur engage la commune de CUERS à préciser la nature de cette connexion qu'elle envisage.

OBSERVATION M04 DU 21/10/2025 (THEME N°-) :

Monsieur LUCAS, propriétaire foncier sur la commune de CUERS, demande la modification de la règle de hauteur dans la zone UC et le secteur UCh afin de favoriser la réalisation de logements sociaux. Il propose une modification de l'article UC-4 §4.1.2 (document n°4.1).

Commentaire du commissaire enquêteur : le projet présenté à l'enquête publique ne comporte pas de modification pour cet article toutefois cette observation visant à augmenter la hauteur des constructions irait dans le sens de favoriser la construction de logements sociaux et de réduire l'emprise au sol pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Le commissaire enquêteur demande à connaître l'avis motivé de la commune de CUERS.

OBSERVATION M05 DU 21/10/2025 (THEME N°-) :

Madame BIANCO indique que sa famille est propriétaire foncier sur la commune de CUERS (parcelles AT – 8-10-15-18-20 à 24 – Le Moulin du Paradou) et expose plusieurs observations portant la réduction des ilots de chaleur, la préservation des ilots de fraîcheur et la prise en compte du risque inondation, et visant à apporter plus de cohérence au projet.

Le commissaire enquêteur demande à connaître l'avis motivé de la commune de CUERS sur les 6 points du courrier.

OBSERVATION M06 DU 22/10/2025 (THEME N°-) :

Madame BIANCO-BOULARD indique que sa famille est propriétaire foncier sur la commune de CUERS (parcelles AT – 8-10-15-18-20 à 24 – Le Moulin du Paradou) et expose qu'il serait judicieux de végétaliser le parking de Guinguettes identifié comme source de chaleur et d'aménager les vieux bâtiments municipaux à proximité pour une meilleure continuité végétale.

Le commissaire enquêteur demande à connaître l'avis motivé de la commune de CUERS.

7.2 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

7.2.1 - Traitement de l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) du VAR

En l'absence de note technique insérée dans le dossier d'enquête publique suite à l'avis émis par l'ARS VAR le 22 mai 2025, **le commissaire enquêteur demande à connaître la position de la commune de CUERS et la manière dont elle traitera les recommandations exprimées portant sur le volet « Pollens et allergies » et « Maladies vectorielles et moustiques » (document n°4.1).**

7.2.2 - Traitement de l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du VAR

En l'absence de note technique insérée dans le dossier d'enquête publique suite à l'avis émis par la CCI VAR le 11 juin 2025, **le commissaire enquêteur demande à connaître la position de la commune de CUERS et la manière dont elle traitera les recommandations exprimées, à savoir l'intégration d'un « bonus de constructibilité » et l'accompagnement des entreprises pour la mise en œuvre des nouvelles règles du PLU.**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUERS »

7.2.3 - Traitement de l'avis du Département du Var

En l'absence de note technique insérée dans le dossier d'enquête publique suite à l'avis émis par le Département du Var le 23 juin 2025, **le commissaire enquêteur demande à connaître la position de la commune de CUERS et la manière dont elle traitera sa demande de pouvoir déroger à la disposition relative aux toitures terrasses (document n°4.1).**

7.2.4 - Traitement de la compatibilité du PLU avec le PAC relatif au risque inondation

Par courrier en date du 15 avril 2025, le Préfet du Var a adressé au Maire de la commune de CUERS un **porter-à-connaissance (PAC)** relatif au risque inondation. Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de CUERS, approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2024, n'est pas compatible avec ce PAC.

Ce PAC découle du **Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin Versant du Gapeau** approuvé le 18 décembre 2020 (valable jusqu'à fin 2028 suite à avenant n°1 du 4 août 2025). Ce document englobe la commune de CUERS et l'action 4-1 prévoyait la diffusion d'un PAC. Depuis, différentes réunions ont été tenues dans le cadre de l'élaboration de ce PAC et un projet de ce document a été notamment diffusé à la commune de CUERS le 10 septembre 2024 par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du VAR et discuté le 21 novembre 2024 avec la commune de CUERS. Auparavant, des ateliers et réunions ont eu lieu en 2022 et 2023 dans le cadre de l'action 4-3 du PAPI pour la prise en compte du risque d'inondation dans les documents d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur demande à connaître pourquoi ce PAC n'a pas été pris en compte dans le projet de modification n°3 du PLU et la manière dont la commune de CUERS traitera cette mise en compatibilité sachant par ailleurs que deux observations émises lors de l'enquête publique portent sur ce point (cf. observations M02 et M05).

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

« MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CUERS »

ANNEXE 01 : TERMINOLOGIE ET DEFINITIONS

TERMINOLOGIE :

ARS	Agence Régionale de Santé
BRS	Bail Réel Solidaire
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CNCE	Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs
DDTM VAR	Direction Départementale des Territoires et de la Mer du VAR
ER	Emplacement Réservé
LLS	Logement Locatif Solidaire
MRAe PACA	Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence – Alpes – Côte d'Azur
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PAC	Porter-à-connaissance
PAPI	Programme d'Actions de Prévention des Inondations
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

DEFINITIONS :

-	-
---	---

ANNEXE 06 : MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE CUERS



Cuers, le 3 novembre 2025

Monsieur Henri-Philippe BAILLY
13 rue Mirabeau
83000 TOULON

Dossier suivi par : Magali JOUSSELIN
Nos réf. : BM/MJ-2025-0779
Objet : Modification n°3 du PLU
Réponse au PV
P.J. : 1

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint les réponses de la commune aux requêtes formulées lors de l'enquête publique de la modification n°3 du PLU sous forme de procès-verbal.

Dans l'attente de votre rapport et des conclusions,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Vice-Président de la Communauté de
Communes «Méditerranée Porte des
Maures»

Bernard MOUTTET



Copie : Cabinet BEGEAT



Nota : Par courriel du 4 novembre, le service urbanisme de la commune de CUERS a transmis une version corrigée du mémoire en réponse (modifications soulignées en rouge avec un trait vertical noir dans la marge gauche).

REPONSES au procès-verbal de synthèse – Version n°2 du 4 nov. 2025

Observations portées sur le registre d'enquête

OBSERVATION R01 (1ERE PERMANENCE DU 22/09/2025) :

Mme SARAGOSSA – Mme BARANDONI – M. BARANDONI (parcelles G1632 – G1633 – G1634)

Ces trois personnes (frère et sœurs) remettent en cause le tracé de l'ER 59 (cf. document n°4.3) à travers leurs propriétés situées sur le hameau de Valcros. Elles remettent un courrier au commissaire enquêteur, commentent leurs observations et invitent ce dernier à se rendre sur place pour appréhender la situation exposée (cf. §7.1.2 – courrier C01).

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°59 a été positionné dès le PLU approuvé en 2017, il est destiné à la création d'un chemin de randonnée. Aucune des procédures d'évolution du PLU qui se sont succédées n'ont procédé à une évolution de cet emplacement réservé.

Nous pouvons envisager de déplacer le tracé de l'emplacement au plus près du chemin du hameau de Valcros sur des chemins ruraux situés en amont.

OBSERVATION R03 (1ERE PERMANENCE DU 22/09/2025)

M. CRETE

Souhaite récupérer une version électronique du dossier soumis à l'enquête publique qui n'était pas en ligne sur le site de la commune à l'heure d'ouverture de l'enquête et obtenir des informations sur l'ER48 (cf. document n°4.3).

Informations données lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : une copie électronique du dossier soumis à l'enquête est remise sous clé USB à Monsieur CRETE ainsi que les informations relatives à l'objet de l'ER48 (cf. document n°4.3).

Remarque du commissaire enquêteur : le dossier électronique était en ligne à 9h30 suite à un souci de réplication sur le site de la mairie, mais il était disponible, conformément à l'arrêté, à partir de 8h00 pour l'ouverture de l'enquête à la mairie de CUERS (sous forme papier et sous forme électronique consultable à la mairie et auprès du commissaire enquêteur).

Réponse de la commune :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de notre part.

OBSERVATION R03 (1ERE PERMANENCE DU 22/09/2025) :

Mme VICARI (parcelle 358 – La Clauvade)

Souhaite connaître si une évolution de zonage concerne la zone agricole située en face de sa parcelle.

Information donnée lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : le projet de modification du PLU ne concerne aucune modification de zonage.

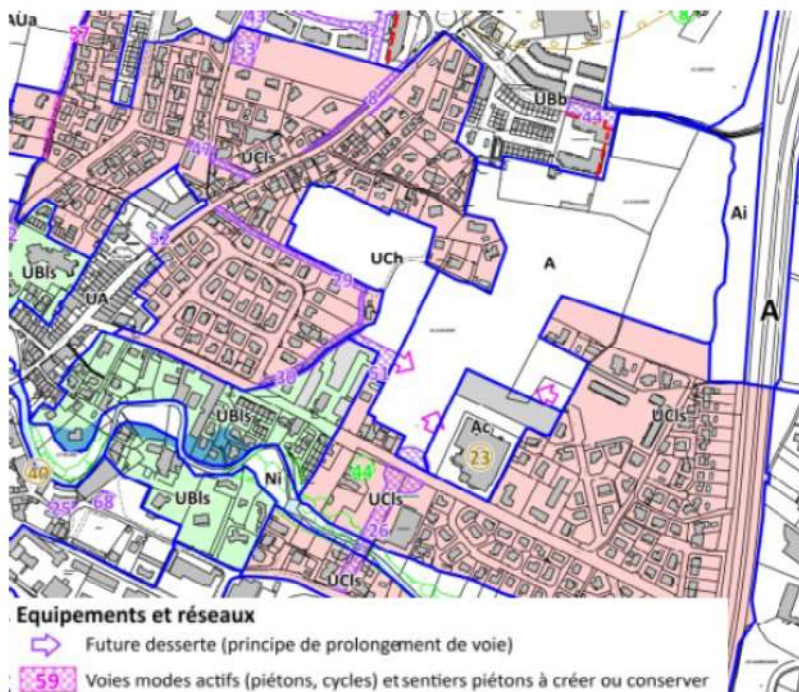
Souhaite savoir si l'indication « connexion à rechercher en priorité » indiquée sur le plan page 10 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a vocation à créer une route ou un chemin aménagé.

*Information donnée lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : l'OAP ne précisant pas plus ce point je l'invite à rencontrer le maire et/ou le service urbanisme. Mme VICARI sera reçue par Monsieur le maire le même jour. Elle adressera une observation par courriel en date du 16 octobre (cf. **courriel M03**).*

Réponse de la commune :

L'OAP n°4 – OAP thématique « Ville basse température » est une OAP écrite et graphique. Graphiquement, le plan comporte des intentions de liaisons à rechercher en priorité.

Concrètement, le plan de l'OAP indique qu'une liaison entre le boulevard Gambetta et l'avenue Georges Seurat, serait pertinente à l'échelle du territoire. Pour autant, le tracé précis de cette liaison n'a pas encore été envisagé. Cette liaison matérialisée graphiquement par une flèche en pointillés verts, fait écho aux trois flèches figurant sur le plan de zonage légendées « Future desserte ».



OBSERVATION R04 (3EME PERMANENCE DU 10/10/2025) :

M. SERTIC (Sté PIERREVAL)

Souhaite des renseignements sur l'évolution du PLU et éventuels impacts sur le zonage.

Information donnée lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : Seules les évolutions des emplacements réservés (ER) (cf. document n°4.3) ont un impact sur le zonage (document n°4.2) sur lequel les évolutions d'implantation sont rappelées. Je lui indique l'existence d'un porter-à-connaissance (PAC) de la préfecture du Var en date du 15 avril 2025 relatif à l'aléa inondation.

Réponse de la commune :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de notre part.

OBSERVATION R05 (3EME PERMANENCE DU 10/10/2025) :

M. CRETE

Souhaite des renseignements sur l'OAP (cf. document n°3), connaître le calendrier de l'enquête et obtenir le dossier de la modification n°1 du PLU.

Informations données lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : M. CRETE est renseigné pour les deux premiers points. Pour le troisième point de sa demande, il est invité à se rapprocher du service urbanisme.

Réponse de la commune :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de notre part.

OBSERVATION R06 (3EME PERMANENCE DU 10/10/2025) :

M. AUBRY (parcelle n°249 – Bd Gambetta – zone UC)

Souhaite avoir des renseignements sur l'ER 30 (document n°4.3).

Informations données lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : cet ER n'est pas concerné par la modification du PLU et je l'invite à se rapprocher du service urbanisme. Je lui indique comment accéder au dossier de l'enquête publique sur le site de la mairie.

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°30 est destiné à l'élargissement d'une voie de liaison entre le boulevard Gambetta et le quartier La Clauvade. Il figure au PLU depuis la procédure de révision approuvée le 23 mars 2017.

Cette ER touche très partiellement la parcelle n°249 de M. Aubry, environ 50 m2.

OBSERVATION R07 (3EME PERMANENCE DU 10/10/2025) :

Anonyme (Bd Gambetta – zone UC)

Souhaite avoir des renseignements sur le désenclavement du futur lotissement de La Clauvade au moyen des ER 29 et 30 (cf. document n°4.3).

Informations données lors de l'entretien par le commissaire enquêteur : ces ER ne sont pas concernés par la modification du PLU. Après consultation du site Géoportail, sa parcelle n'est pas concernée par ces ER. Pour plus de renseignements, je l'invite à se rapprocher du service urbanisme.

Réponse de la commune :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de notre part.

Observations reçues par courrier

OBSERVATION C01 DU 22/09/2025 :

Mesdames SARAGOSSA, BARANDONI et Monsieur BARANDONI (sœurs et frère) se sont rendus à la première permanence du 22 septembre 2025 (cf. **observation R01**) pour exposer leur situation et ont remis au commissaire enquêteur ce courrier par lequel ils s'étonnent du tracé de l'ER59 (à vocation de chemin de randonnée) (cf. document n°4.3) qui traverse leurs propriétés et le hameau de Valcros.

Bien que cet ER ne soit pas concerné par la modification du PLU, ils s'opposent à son tracé et m'invitent à me rendre sur place.

Je me suis rendu sur place l'après-midi même et j'ai rencontré Monsieur BARANDONI. A l'évidence, il apparaît que ce tracé n'est pas correctement positionné sur le plan de zonage. Il traverse par le milieu les propriétés de Mesdames SARAGOSSA, BARANDONI et de Monsieur BARANDONI (propriétés issues d'une donation-partage des parents aux enfants) et même d'autres propriétés à l'intérieur même du hameau de Valcros alors qu'un chemin dessert le hameau en amont des propriétés SARAGOSSA-BARANDONI et permet de traverser le hameau.

Le commissaire enquêteur propose de modifier le tracé de l'ER59 en le faisant passer par le chemin d'accès au hameau de Valcros.

Le commissaire enquêteur demande à la commune de CUERS d'examiner sa proposition de modification du tracé de l'ER59 afin de répondre favorablement à la requête C01.

Réponse de la commune :

Voir réponse à l'observation R01.

Observations reçues par messagerie électronique

OBSERVATION M01 DU 27/09/2025 :

Madame CONSTANT constate que la modification du PLU supprime les ER34 et 41 qui concernent le Pas Redon. Elle demande par conséquent que l'ER35 prévoyant l'aménagement du chemin des Hauts du Pas Redon soit supprimé aussi.

Remarque du commissaire enquêteur : même si ces trois ER concernent des projets d'aménagement qui concernent le Pas Redon, l'ER35 ne semble pas viser le même objet.

Le commissaire enquêteur demande à connaître l'avis motivé de la commune de CUERS.

Réponse de la commune :

Effectivement, l'ER 35 est positionné plus au Nord du quartier Pas Redon et concerne l'élargissement du chemin du Haut Pas Redon. La commune émet un avis défavorable sachant que ce chemin est concerné par un ER depuis le POS de 2000 et que ce chemin dessert le quartier du Haut Pas Redon qui est une zone pavillonnaire dense.

OBSERVATION M02 DU 08/10/2025 :

Dans son courrier du 2 octobre transmis par messagerie électronique le 8 octobre la société ICADE rappelle qu'elle a obtenu un permis de construire en date du 25 mars 2025 sur les parcelles référencées AT n°399 à 405. Ce permis a pour objet la réalisation de 69 logements dont 21 logements locatifs sociaux (LLS) et 6 logements en bail réel solidaire (BRS). Postérieurement à l'obtention de ce permis de construire, le Préfet du VAR a adressé au Maire de la commune de CUERS un PAC relatif au risque d'inondation qui concerne la zone UA dans laquelle se trouvent les parcelles cadastrées.

La société ICADE envisage de prendre en compte le PAC et les prescriptions du cabinet en charge des études hydrauliques mais le projet se trouverait de fait amputé de plusieurs logements si la hauteur prescrite au PLU était maintenue. Pour éviter cela alors que la commune est carencée en logements sociaux, la société ICADE propose d'augmenter la hauteur de la construction de 12 à 15m limitée à 50% de l'emprise et propose que l'article UA-4 du règlement (document n°4.1) soit modifié.

Le commissaire enquêteur demande à connaître l'avis motivé de la commune de CUERS sachant que ce PAC résulte d'un action prévue au Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin Versant du Gapeau datant de 2020 et qu'un projet de PAC datant du 10 septembre 2024 a été transmis à la commune de CUERS et discuté le 24 novembre 2024.

Réponse de la commune :

Nous allons modifier le règlement afin d'autoriser une hauteur supérieure à 12 m soit 3 mètres de plus sur 50 % de l'emprise du projet, lorsque ce dernier comprend au moins 40 % de logements sociaux. La modification de cette règle existante dans d'autre zonage du PLU permettra de répondre à l'impact des aléas du PAPI ainsi que la construction de logements sociaux prévus sur le contrat de mixité sociale.

OBSERVATION M03 DU 16/10/2025 :

Madame VICARI rencontrée lors de la permanence du 22 septembre (cf. **observation R03**) entend contester l'OAP (document n°3) qui prévoit d'établir une connexion à rechercher en priorité longeant la parcelle n°0381 et passant devant sa parcelle n°0358 sans en préciser la nature (voie carrossable, chemin piéton, autre ?).

Le commissaire enquêteur engage la commune de CUERS à préciser la nature de cette connexion qu'elle envisage.

Réponse de la commune :

Voir réponse à l'observation R03.

OBSERVATION M04 DU 21/10/2025 :

Monsieur LUCAS, propriétaire foncier sur la commune de CUERS, demande la modification de la règle de hauteur dans la zone UC et le secteur UCh afin de favoriser la réalisation de logements sociaux. Il propose une modification de l'article UC-4 §4.1.2 (document n°4.1).

Commentaire du commissaire enquêteur : le projet présenté à l'enquête publique ne comporte pas de modification pour cet article. Toutefois cette observation visant à augmenter la hauteur des constructions irait dans le sens de favoriser la construction de logements sociaux et de réduire l'emprise au sol pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Le commissaire enquêteur demande à connaître l'avis motivé de la commune de CUERS.

Réponse de la commune :

L'observation de Mr Lucas est relative à l'erreur matérielle entre l'article 3 « Mixité fonctionnelle » du chapitre 2 « Modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones » page 14 du règlement et l'article UC 4.1.2 « Hauteur ».

En effet, l'article 3 du chapitre 2 précise que pour tout programme et opération de plus de 12 logements, 40 % du projet devront être affectés à des logements sociaux.

Alors que, l'article UC 4.1.2 indique que « pour les opérations présentant un pourcentage égal ou supérieur à 50 % de logements locatifs sociaux, les hauteurs autorisées pourront être augmentées d'un niveau, soit 3 m sur 50 % au maximum de l'emprise au sol. »

Il y a donc une erreur dans le pourcentage de logements sociaux pouvant bénéficier de la dérogation de hauteur annoncé dans l'article UC 4.1.2.

Nous allons corriger l'article UC 4.1.2. de la manière suivante :

« pour les opérations présentant un pourcentage égal ou supérieur à 40 % de logements locatifs sociaux, les hauteurs autorisées pourront être augmentées d'un niveau, soit 3 m sur 50 % au maximum de l'emprise au sol. ».

OBSERVATION M05 DU 21/10/2025 :

Madame BIANCO indique que sa famille est propriétaire foncier sur la commune de CUERS (parcelles AT – 8-10-15-18-20 à 24 – Le Moulin du Paradou) et expose plusieurs observations portant la réduction des îlots de chaleur, la préservation des îlots de fraîcheur et la prise en compte du risque inondation, et visant à apporter plus de cohérence au projet.

Le commissaire enquêteur demande à connaître l'avis motivé de la commune de CUERS sur les 6 points du courrier.

Réponse de la commune :

- Parking des Guinguettes et autres parkings :

Le parking des Guinguettes est identifié dans le plan des OAP comme un îlot de chaleur, au même titre que la Place François Mitterrand, la Place Général de Gaulle...

La partie écrite des OAP comprend des orientations pour ce type d'espace public (p.4 – document n°3 « OAP » du dossier). Des actions spécifiques sont attendues et prévues, notamment la réduction des surfaces minéralisées....

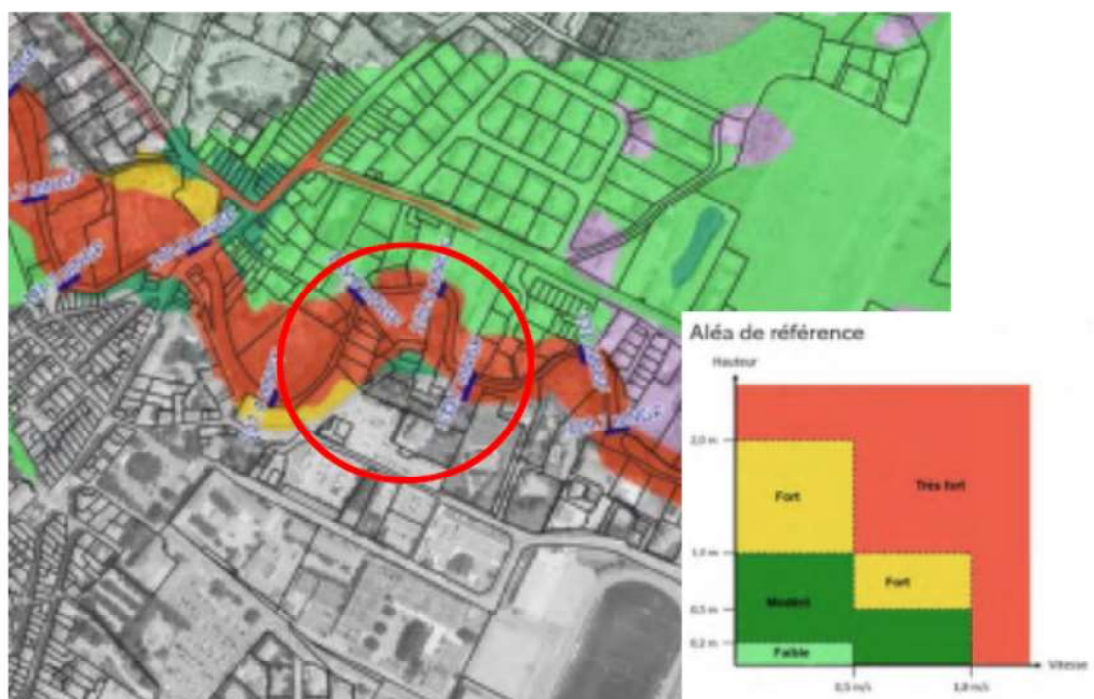
Ce parking n'est pas concerné par la ripisylve du Meige Pan ce sont 2 entités distinctes. Avec des orientations dans les OAP distinctes. Favoriser la continuité végétale n'a pas pour but de rafraîchir le parking. Cet espace public doit bénéficier d'aménagement propre pour être rafraîchi.

Les autres espaces publics et parkings comme la place François Mitterrand, ne sont pas plus chauds que le parking des Guinguettes (voie cartographie du schéma directeur p.17 de la note de présentation – document n°1 du dossier).

- Les EBC et le risque inondation :

La procédure de modification n°3 n'a pas fait évoluer les espaces boisés classés ni les secteurs inondables. Juridiquement, il n'est pas possible de réduire un espace boisé classé en procédure de modification du PLU (article L 153-31 du code de l'urbanisme).

Le porter à connaissance de l'Etat transmis à la commune le 15 avril 2025, comporte des cartes quantifiant l'aléa inondation. Sur les parcelles de Mme Bianco (localisation cerclée en rouge sur la carte ci-dessous), le niveau de risque est très fort.



La notion de ville basse température et la prise en compte du risque inondation sont deux notions différentes.

- Entretien et sécurité des cours d'eau :

Cette question n'est pas du ressort du Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé que c'est le Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau qui a la compétence pour l'entretien du ruisseau.

- Liste des emplacements réservés :

La liste est complétée par les plans de zonage du PLU. Dans le cadre de cette procédure seuls des zooms des points modifiés dans le zonage ont été produits. Le PLU complet est consultable en Mairie, sur le site internet de la ville et sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme. L'intégralité des plans de zonage y figurent et permettent de localiser facilement les emplacements réservés.

OBSERVATION M06 DU 22/10/2025 :

Madame BIANCO-BOULARD indique que sa famille est propriétaire foncier sur la commune de CUERS (parcelles AT – 8-10-15-18-20 à 24 – Le Moulin du Paradou) et expose qu'il serait judicieux de végétaliser le parking de Guinguettes identifié comme source de chaleur et d'aménager les vieux bâtiments municipaux à proximité pour une meilleure continuité végétale.

Le commissaire enquêteur demande à connaître l'avis motivé de la commune de CUERS.

Réponse de la commune :

Le parking des Guinguettes est identifié dans le plan des OAP comme un îlot de chaleur, au même titre que la Place François Mitterrand, la Place Général de Gaulle...

La partie écrite des OAP comprend des orientations spécifiques pour ce type d'espace public (p.4 – document n°3 « OAP » du dossier). Des actions spécifiques sont attendues et prévues, notamment la réduction des surfaces minéralisées....

Observations du commissaire enquêteur

Traitement de l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) du VAR

En l'absence de note technique insérée dans le dossier d'enquête publique suite à l'avis émis par l'ARS VAR le 22 mai 2025, **le commissaire enquêteur demande à connaître la position de la commune de CUERS et la manière dont elle traitera les recommandations exprimées portant sur le volet « Pollens et allergies » et « Maladies vectorielles et moustiques » (document n°4.1).**

Réponse de la commune :

Nous allons compléter le règlement pour la partie pollens et allergènes. Nous allons réfléchir à la meilleure manière d'intégrer la proposition de prescription pour limiter les eaux stagnantes sur les toitures terrasses non végétalisées qui ne peuvent représenter que 30 % de la surface totale de la toiture.

Traitement de l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du VAR

En l'absence de note technique insérée dans le dossier d'enquête publique suite à l'avis émis par la CCI VAR le 11 juin 2025, **le commissaire enquêteur demande à connaître la position de la commune de CUERS et la manière dont elle traitera les recommandations exprimées, à savoir l'intégration d'un « bonus de constructibilité » et l'accompagnement des entreprises pour la mise en œuvre des nouvelles règles du PLU.**

Réponse de la commune :

La possibilité d'instaurer un bonus de constructibilité en zone UE n'a pas été envisagé dans la mesure où le coefficient d'emprise au sol est déjà de 60 %, alors que le pourcentage d'espace vert de pleine terre non imperméabilisé est de 30 %. L'équilibre entre espace bâti et espace non bâti pourrait être rendu compliqué en cas de bonus de constructibilité.

Traitement de l'avis du Département du Var

En l'absence de note technique insérée dans le dossier d'enquête publique suite à l'avis émis par le Département du Var le 23 juin 2025, **le commissaire enquêteur demande à connaître la position de la commune de CUERS et la manière dont elle traitera sa demande de pouvoir déroger à la disposition relative aux toitures terrasses (document n°4.1).**

Réponse de la commune :

L'article 7 du chapitre 1 « dispositions générales » page 12 du règlement dispose que « les règles définies dans les articles 4 à 6 de chaque zone ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.... »

La nouvelle disposition inscrite à l'article UB 5.1.2 « toitures », imposant la végétalisation des toitures plates représentant plus de 30 % de la surface totale de la toiture, ne s'applique donc pas aux équipements d'intérêts collectifs et donc au collège.

Nous pouvons envisager de faire un rappel de cette règle dans les dispositions applicables à la zone UB.

Traitement de la compatibilité du PLU avec le PAC relatif au risque inondation

Par courrier en date du 15 avril 2025, le Préfet du Var a adressé au Maire de la commune de CUERS un **porter-à-connaissance (PAC)** relatif au risque inondation. Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de CUERS, approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2024, n'est pas compatible avec ce PAC.

Ce PAC découle du **Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin Versant du Gapeau** approuvé le 18 décembre 2020 (valable jusqu'à fin 2028 suite à avenant n°1 du 4 août 2025). Ce document englobe la commune de CUERS et l'action 4-1 prévoyait la diffusion d'un PAC. Depuis, différentes réunions ont été tenues dans le cadre de l'élaboration de ce PAC et un projet de ce document a été notamment diffusé à la commune de CUERS le 10 septembre 2024 par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du VAR et discuté le 21 novembre 2024 avec la commune de CUERS. Auparavant, des ateliers et réunions ont eu lieu en 2022 et 2023 dans le cadre de l'action 4-3 du PAPI pour la prise en compte du risque d'inondation dans les documents d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur demande à connaître pourquoi ce PAC n'a pas été pris en compte dans le projet de modification n°3 du PLU et la manière dont la commune de CUERS traitera cette mise en compatibilité sachant par ailleurs que deux observations émises lors de l'enquête publique portent sur ce point (cf. observations M02 et M05).

Réponse de la commune :

Le PAC définitif a été notifié à la commune le 15 avril 2025, postérieurement à l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU décidé par délibération du 19 septembre 2024 (et non approuvé comme indiqué ci-dessus), à la notification du dossier aux PPA réalisée par la Commune dans le courant du mois d'avril 2025.

Les objectifs de la procédure sont précis et ne visent pas l'intégration de ce PAC. Si nous avions intégré le PAC, nous aurions dû reprendre la procédure du départ. La commune ne souhaitait pas différer l'application de nouvelles dispositions favorisant l'adaptabilité des constructions et de la ville au changement climatique.

Toutefois, la commune en vertu de l'article R111-2 du code de l'urbanisme oppose depuis le 15 avril 2025 sur les projets en cours d'instruction ou à venir, le Porter à Connaissance du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI).

En revanche, nous prévoyons d'engager une nouvelle procédure du PLU pour intégrer ce PAC en lien étroit avec les services de l'État.