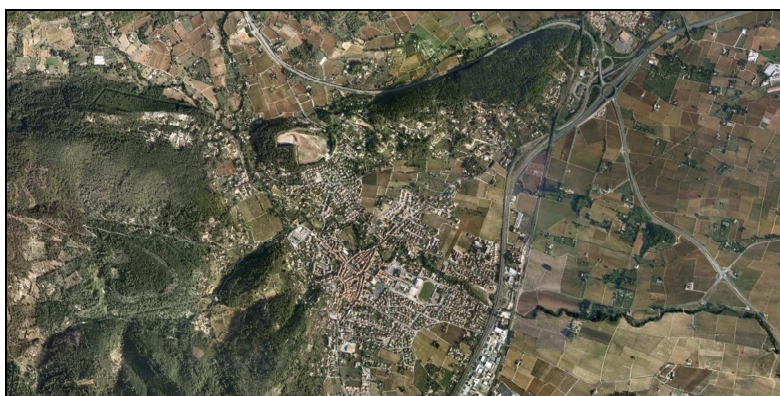


DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE CUERS



PLAN LOCAL D'URBANISME



**PIECE N°2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

PLU arrêté par DCM du 12/05/2016
PLU approuvé par DCM du 23/03/2017



Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
christian.luyton@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CUERS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION	5
2 – CONTENU DU PADD.....	7
UN CONTENU ENCADRE	7
LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE.....	8
3 – ORIENTATIONS DU PADD.....	11
DEUX FAMILLES D'ORIENTATIONS GENERALES.....	11
ORIENTATION 1 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL.....	12
ORIENTATION 2 – ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL ET PRESERVER LE CADRE DE VIE.....	16
4 - OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	20
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE	20
OBJECTIF CHIFFRE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES.	22

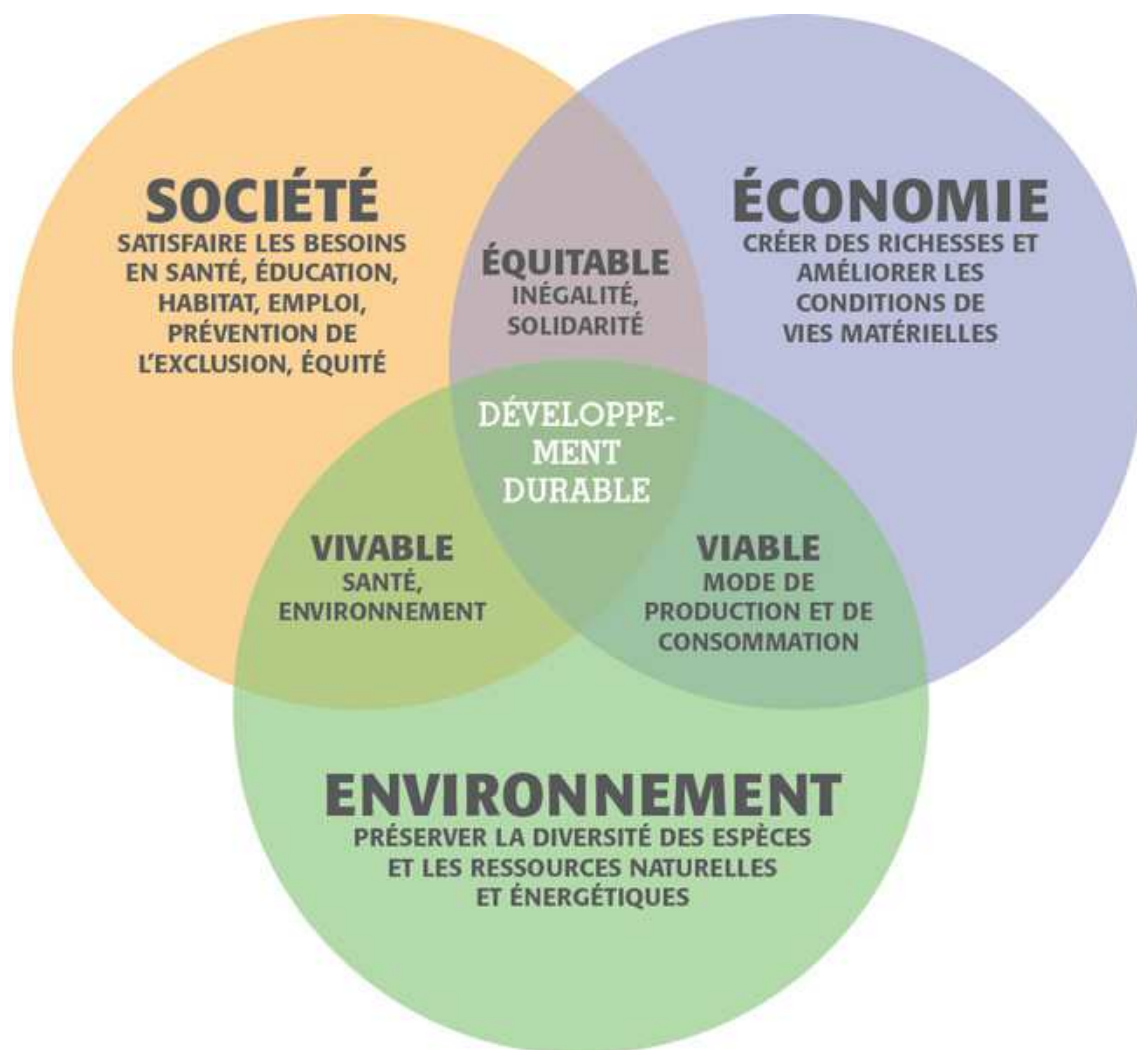


Schéma de principe du développement durable

1 - INTRODUCTION

1.1 - DU DIAGNOSTIC AU PROJET.

Le Diagnostic et l'état initial de l'environnement du PLU ont été présentés aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées (PPA) à l'élaboration du PLU le 15 novembre 2011.

Une exposition publique s'est ensuite déroulée du 28 novembre au 12 décembre 2011. Celle-ci a été clôturée par une présentation à l'occasion de la première réunion publique du PLU, le 13 décembre 2011.

Conformément aux principes des PLU, ces éléments de connaissance nourris des deux étapes précitées ont permis de définir des besoins et des enjeux pour la commune. En effet, à la différence des POS, les PLU ne sont pas de simples instruments de réglementation du droit des sols, mais bien de véritables dispositifs permettant aux communes de traduire leurs choix politiques en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture, etc.).

Au sein du document d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui s'articule avec toutes les autres pièces (rapport de présentation, règlement et OAP), est une véritable pièce maîtresse qui exprime les choix politiques dans le respect des principes du développement durable.

1.2 - LES TROIS GRANDS PRINCIPES DU PADD.

La définition d'orientations générales.

Le PADD définit les orientations générales des politiques retenues pour l'ensemble du territoire communal, en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou remise en état des continuités écologiques. Il constitue le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que Cuers engage sur son territoire pour les années à venir.

La réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

Le PADD est contextualisé et étroitement lié au territoire couvert par le PLU. Il ne peut donc se contenter ni d'orientations trop générales, applicables dans n'importe quel territoire, ni de principes incantatoires sans traductions réglementaires. Il doit proposer des réponses aux besoins présents et futurs identifiés dans le diagnostic et l'EIE.

L'articulation avec le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Bien que le PADD ne soit pas opposable, le zonage et le règlement constituent sa traduction réglementaire. Ces derniers doivent être cohérents avec le PADD.

2 – CONTENU DU PADD

UN CONTENU ENCADRE

Article L151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles »

Le PADD contient donc des orientations générales dans les domaines suivants :

- Aménagement
- Équipement
- Urbanisme
- Paysage
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Préservation ou remise en état des continuités écologiques
- Habitat
- Transports et déplacements
- Réseaux d'énergie
- Développement des communications numériques
- Équipement commercial
- Développement économique
- Loisirs

Enfin, le PADD contient des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à fixer.

Bien qu'il ne soit pas opposable, le PADD est établi en lien et en cohérence avec les autres pièces du PLU :

- Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le PADD**, les OAP et le règlement. Il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- **En cohérence avec le PADD**, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- Le règlement fixe, **en cohérence avec le PADD**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE

CUERS EST UNE COMMUNE ATTRACTIVE.

Cuers est la porte d'entrée principale Est et Nord du territoire du SCoT Provence Méditerranée (Schéma de Cohérence Territoriale). Durant les deux dernières décennies, sa desserte attractive et sa situation de carrefour en deuxième couronne de l'aire urbaine toulonnaise, combinées à une pression foncière encore limitée ont attiré de nombreux ménages d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune (principalement dans l'aire toulonnaise).

Cette pression démographique n'est pas sans conséquence à l'échelle communale, que ce soit sur la nécessité constante d'adaptation des équipements et des besoins à la population en termes d'offre de logements diversifiée, de commerces, de services, etc., autant que sur la pression qui en découle sur les terres agricoles, mais aussi sur les espaces naturels et forestiers et sur les paysages. Elle a aussi des conséquences à l'échelle intercommunale avec une augmentation des déplacements en direction des aires d'emplois, essentiellement vers l'aire toulonnaise et essentiellement motorisés, ce qui entraîne également une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Afin de construire son projet pour les dix prochaines années (temporalité du PLU), la commune a dû, en premier lieu, d'effectuer un travail sur les objectifs de développement communaux, croisé avec des projections démographiques à partir des rythmes de croissance observés au cours des dernières décennies. Une des particularités de l'exercice a été de tenir compte des projets en cours sous le régime du POS, mais qui seront en partie absorbés sous le régime du PLU. En effet, deux programmes de grande importance en termes de production de logements sont en cours de réalisation. L'opération du Pas-Redon compte près de 700 logements et l'opération des Peireguins compte près de 400 logements.

La commune a décidé de se baser sur le rythme de croissance observé au cours de la dernière décennie pour fixer un maximum de nombre d'habitants à ne pas dépasser en 2025. Ce plafond, qui correspond à un maximum de 1500 habitants supplémentaires (hors opérations en cours), conditionne la suite du projet afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, d'habitat, d'activités, de commerces et d'équipements, etc.

En matière d'habitat, la commune a ainsi pu déterminer les superficies à mobiliser en termes de foncier (zones à urbaniser) pour répondre aux besoins, en s'appuyant sur les densités de référence demandées par le SCoT Provence Méditerranée (document d'urbanisme de norme supérieure avec lequel le PLU doit être compatible).

CUERS EST UN POLE D'EMPLOIS.

Parallèlement à cette attractivité résidentielle, grâce à ses zones d'activités dynamiques et de nombreux commerces et services, la commune s'est positionnée comme un pôle d'emploi secondaire. Au cours des dernières années, le nombre d'actifs résidents a toutefois augmenté plus vite que le nombre d'emplois. Phénomène que la commune souhaite se donner les moyens d'inverser pour les prochaines décennies. Elle a donc également estimé les besoins nécessaires en termes d'activités avec cette préoccupation majeure de ne pas aggraver le déficit d'emplois.

LE DEVENIR DES ZONES NA DU POS

A Cuers, le contexte géographique communal et l'héritage du zonage du POS ont rendu l'exercice particulièrement difficile. Il a d'abord fallu déterminer le devenir des zones NA du POS (Cf. Cartographie ci-contre). Ces zones représentent des superficies considérables (plusieurs dizaines d'hectares) et sont essentiellement situées autour du village, en continuité des espaces urbanisés, sur des terres agricoles en grande partie exploitées et souvent classées en AOC «Côtes de Provence». L'agriculture y entre donc en compétition directe avec l'urbanisation. L'enjeu du PLU est de déterminer, sur la base d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, les besoins en consommation d'espaces et les sites qui devront être préservés pour ne pas mettre en péril l'économie du secteur agricole et les paysages agricoles.

En effet, à l'occasion du passage au PLU, les zones NA du POS non réglementées sont considérées au regard de la Loi comme des zones naturelles. Le maintien de leur statut réglementaire et donc leur passage en zones à urbaniser (zone AU du PLU) doit donc être argumenté au regard de plusieurs critères : besoins en développement, préservation des terres agricoles, préservation des espaces naturels, etc.

Ce travail a nécessité la réalisation d'une étude complémentaire menée par la Chambre d'agriculture du Var (« Expertise agricole en complément du diagnostic du PLU », 2013) qui a analysé les impacts du projet communal sur l'agriculture et a accompagné la commune dans ses choix, en fonction des enjeux de préservation des activités agricoles et des terres à fort potentiel.



LE DEVENIR DES ZONES NB DU POS

Une des particularités communales est aussi le nombre important de zones d'habitat diffus qui couvrent des superficies considérables : 285 hectares de zones NB, soit près de 6% du territoire communal. Lorsqu'elle a introduit les PLU à la place des POS en 2000, la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) a supprimé les zones NB pour mettre un frein à l'étalement urbain. Un des enjeux du PLU est donc de reclasser les zones NB du POS. Ce reclassement s'appuie sur plusieurs critères :

- l'éloignement de la centralité, dans la mesure où le PLU doit justifier de la limitation des besoins en déplacements et de la lutte contre l'étalement urbain,
- le niveau d'équipement de ces zones (réseaux divers et voies de desserte),
- et également leur exposition aux risques (essentiellement feux de forêts).



UN ENJEU LOCAL ET GLOBAL : LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES

La consommation de terres agricoles interroge la collectivité publique, ainsi que la profession agricole. Elle ne cesse d'augmenter et rend irréversible le changement d'usage ; De plus, elle se met en œuvre dans un contexte de mutation du secteur agricole et de grandes incertitudes quant aux besoins futurs pour assurer sécurité et indépendance alimentaire, faire face aux aléas climatiques, assurer la transmission des exploitations et concilier agriculture et biodiversité.

A Cuers cette problématique est d'autant plus importante que la commune est attractive, subi une pression démographique importante et dispose par ailleurs de peu de solutions d'urbanisation à moyen terme sans être contrainte de consommer des espaces agricoles, avec des espaces urbanisés déjà très denses et des besoins en développement non négligeables : accueil d'entreprises, création d'équipements (scolaires, sportifs, etc.), objectifs de production de logements locatifs sociaux, etc.

3 – ORIENTATIONS DU PADD

DEUX FAMILLES D'ORIENTATIONS GENERALES

Le projet politique d'aménagement et d'urbanisme communal de Cuers se décompose en deux grandes familles d'orientations générales. Celles-ci émergent du croisement des objectifs de développement durable incontournables visés au Code de l'urbanisme, des recommandations du « Porter à connaissance » de l'Etat, et des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'EIE.

Le projet vise d'une part à accompagner le développement communal en maîtrisant l'urbanisation, tout en mettant en place les conditions du maintien et du développement des activités économiques et en répondant aux besoins des habitants en termes de logements, de services, de commerces et d'équipements.

D'autre part, le projet vise à encadrer ce développement par la prise en compte des risques connus et par la préservation des richesses de la biodiversité et du paysage pour in fine préserver le cadre de vie communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décompose ainsi :

PARTIE 1 - Accompagner le développement communal.

Maîtriser le développement urbain et lutter contre l'étalement urbain

Répondre aux besoins en matière de mobilité

Répondre aux besoins en matière d'habitat

Répondre aux besoins en matière d'activités

Satisfaire aux besoins en commerces et en équipements

PARTIE 2 - Encadrer le développement communal et préserver le cadre de vie.

Prendre en compte les risques connus

Préserver et valoriser les paysages cuersois

Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques

Gérer durablement la ressource en eau

ORIENTATION 1 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

1. Maîtriser le développement urbain et lutter contre l'étalement urbain.

Il s'agit ici de définir les limites de la ville, pour endiguer le développement en dehors de l'enveloppe urbaine. Lorsqu'elles ne s'appuient pas sur des éléments physiques (routes, voie-ferrée, lignes de crêtes, etc.), ces limites s'appuient sur des courbes de niveau pour mettre un frein à l'urbanisation des coteaux héritée des modèles d'urbanisme du POS. La mise en place de ces limites passe par l'identification d'espaces déjà en partie bâtis, mais trop éloignés des centralités de l'agglomération, pas assez équipés, et/ou exposés à des risques, qui ne pourront pas bénéficier d'un statut «urbain». Le développement de ces espaces d'habitat diffus, situés hors des limites, ne sera plus possible hors des extensions limitées des habitations existantes.

Les projets d'extensions urbaines et de nouveaux quartiers sont structurés par des schémas d'aménagement qui prennent forme dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Deux OAP à vocation principale d'habitat et d'équipements et une OAP à vocation d'activités sont définies. Ces OAP s'inscrivent dans un échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation. La densification est encouragée dans les espaces qui le permettent, en fonction du tissu urbain existant, de la présence de commerces et d'équipements et des conditions de déplacements existantes.

Le développement des communications numériques est encouragé dans les nouveaux quartiers.

2. Répondre aux besoins en matière de mobilité.

En termes de déplacements, des voies structurantes sont programmées pour le développement de l'urbanisation dans les quartiers Sud ainsi qu'une voie de bouclage au quartier Saint-Pierre pour faciliter la circulation dans les quartiers Est. Les profils de ces nouvelles voies intègrent des largeurs suffisantes pour les modes actifs.

L'objectif de la commune est également de recentrer le développement de l'urbanisation en encourageant la mixité fonctionnelle de façon à diminuer les obligations de déplacements.

3. Répondre aux besoins en matière d'habitat.

Il s'agit de prévoir des capacités de constructions suffisantes tout en encourageant la mixité sociale.

Le développement des énergies renouvelables est encouragé dans l'habitat et dans les nouveaux quartiers.

4. Répondre aux besoins en matière d'activités.

Après presque deux décennies de développement important de l'habitat, durant lesquelles le déficit d'emplois s'est creusé par rapport au nombre d'actifs résidents, la commune souhaite mettre en place les conditions d'accueil de nouvelles activités, en mobilisant du foncier dédié en continuité des espaces d'activités existants. L'aménagement du secteur du Pouverel est encadré par une OAP.

En termes d'agriculture, il s'agit de soutenir les filières agricoles et notamment la filière viticole en préservant le foncier à vocation agricole. Il s'agit également d'encourager la reconquête agricole sur des terrains en friche et/ou qui présentent un potentiel de (re)mise en culture.

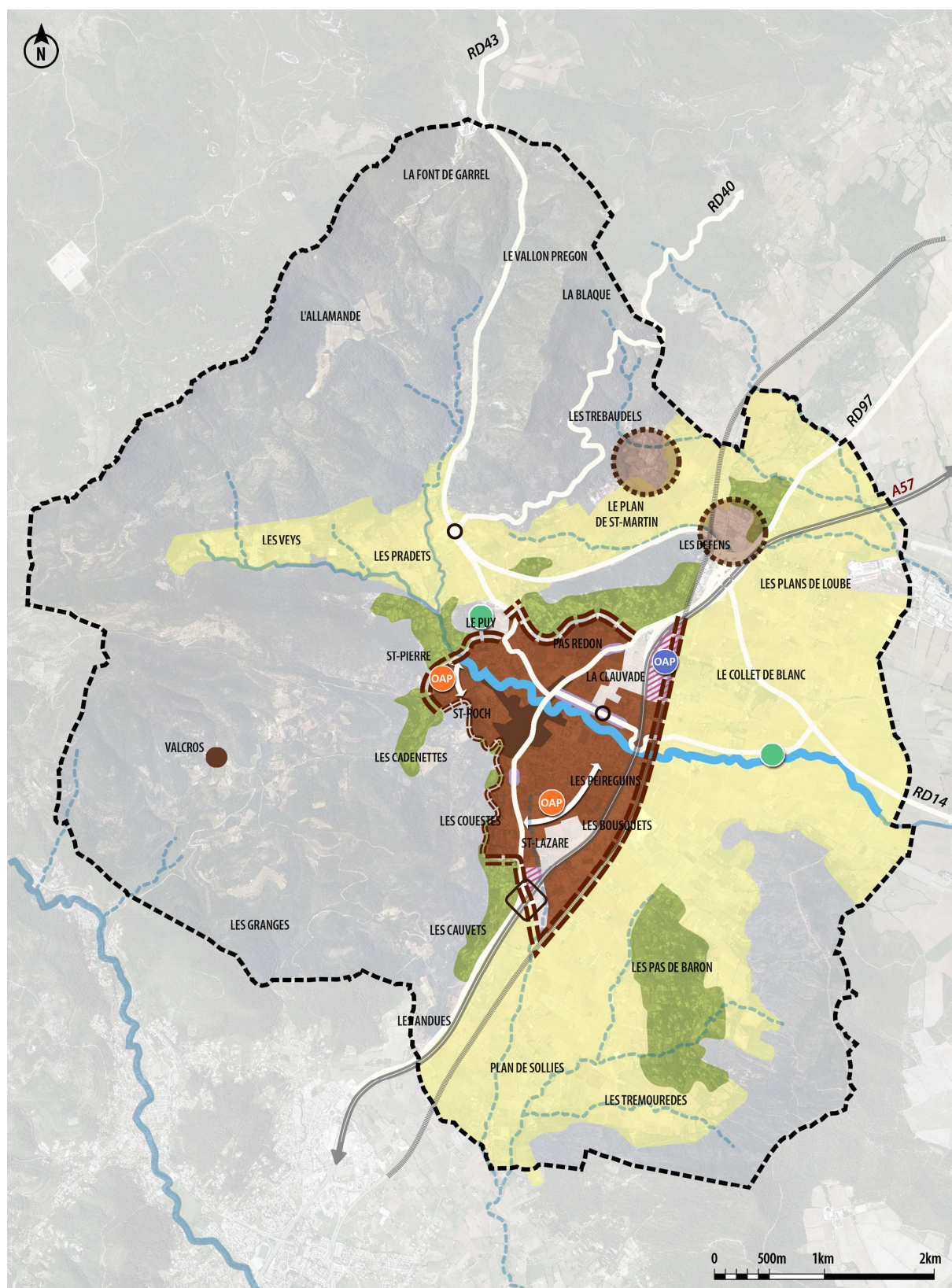
En termes de tourisme, il s'agit d'offrir la possibilité à des structures d'hébergement existantes de se développer et de permettre la création de nouveaux hébergements touristiques.

5. Satisfaire aux besoins en commerces et en équipements.

Il s'agit d'une part de conforter les pôles commerciaux ou les commerces existants, en entrées de ville Sud et Nord et sur le boulevard Gambetta., mais aussi d'encourager les activités de commerces et de services au sein des quartiers d'habitat.

Le foncier potentiel dédié aux futurs équipements scolaires et sportifs se situe au sein de l'enveloppe urbaine.








ORIENTATION 1 - CARTOGRAPHIE









ORIENTATION 1 - LEGENDE

Accompagner le développement communal



MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

-  Fixer les limites à l'urbanisation et à l'étalement de la ville
-  Fixer les limites à l'urbanisation des coteaux
-  Mettre un frein au développement des zones d'habitat diffus non équipées
-  Encourager le renouvellement urbain
-  Structurer les extensions urbaines à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Conforter les centralités existantes hors de de la ville (pôle médico-social et pôle commercial)
-  Conforter le hameau de Valcros sur la base des limites existantes
Encourager le développement des communications numériques dans les nouveaux quartiers







REpondre AUX BESOINS EN MATIERE DE MOBILITE

-  Aménager des voies de bouclage inter-quartiers structurantes pour le développement urbain
-  Améliorer la fluidité et les conditions de sécurité par la création de carrefours
-  Prévoir le doublement de l'échangeur Sud
-  Prévoir les capacités de stationnement suffisantes
-  Encourager le développement des modes actifs (nouveaux quartiers, nouvelles voies)
-  Encourager la mixité fonctionnelle pour diminuer les obligations de déplacements





REpondre AUX BESOINS EN MATIERE D'HABITAT

-  Prévoir des capacités de constructions suffisantes
-  Encourager la mixité sociale
Encourager le développement des énergies renouvelables dans l'habitat

REpondre AUX BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES

-  Soutenir les filières agricoles et notamment la filière viticole
-  Encourager la diversification des activités agricoles à travers la valorisation du patrimoine rural
-  Encourager la reconquête agricole
-  Préserver des terres agricoles au fort potentiel de production dans les limites de la ville
-  Soutenir la filière touristique en permettant le développement de l'hébergement hôtelier
-  Prévoir des espaces d'activités de capacité suffisante en continuité des espaces existants
Encourager l'installation d'activités tertiaires (commerces, services, bureaux) dans les nouveaux quartiers qui le permettent

SATISFAIRE AUX BESOINS EN COMMERCES ET EN EQUIPEMENTS

-  Conforter les pôles commerciaux existants hors du centre du village
-  Encourager les activités de petits commerces dans les nouveaux quartiers
-  Soutenir le commerce en centre-ville
-  Prévoir des réserves de capacité suffisante dans la ville pour les futurs équipements (scolaire, sportifs)

ORIENTATION 2 – ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL ET PRESERVER LE CADRE DE VIE

1. Prendre en compte les risques connus.

En ce qui concerne le risque Feux de forêts, il s'agit d'endiguer l'étalement urbain et de stopper le développement de l'urbanisation dans les espaces naturels et dans les espaces d'habitat diffus mal desservis et aux infrastructures inadaptées à la prévention et à la lutte contre les incendies. Il s'agit également de limiter le développement de l'urbanisation sur les coteaux exposés (des Cauvets aux Couestes, Adrech des Défens).

La prise en compte du risque d'inondation passe par la réalisation d'un schéma directeur pluvial qui précise les zones inondables liées à la présence du Meige Pan et de ses ruisseaux affluents. La commune souhaite également limiter l'imperméabilisation en encadrant l'emprise des nouvelles constructions.

Le volet de prise en compte des risques passe aussi nécessairement par une meilleure information du public, dans le règlement et dans le rapport de présentation du dossier de PLU.

2. Préserver et valoriser les paysages cuersois.

Les grands équilibres paysagers doivent être préservés à l'échelle de la commune, en lien avec les communes voisines et en cohérence avec les grands paysages du territoire. La plaine agricole du sillon permien est préservée, au même titre que les collines et les vallons du domaine calcaire, au Nord et à l'Ouest de la commune.

Des coupures d'urbanisation sont préservées avec les communes limitrophes dans la plaine : au Sud avec Sollies-Pont, et au Nord avec Puget-Ville.

3. Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques.

Il s'agit ici d'identifier les espaces de la trame verte et bleue qui feront l'objet de protections particulières :

- Les réservoirs de biodiversité terrestres dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.
- Les corridors écologiques terrestres à préserver ou à restaurer. Ceux-ci assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.
- Et les cours d'eau et zones humides qui peuvent constituer à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

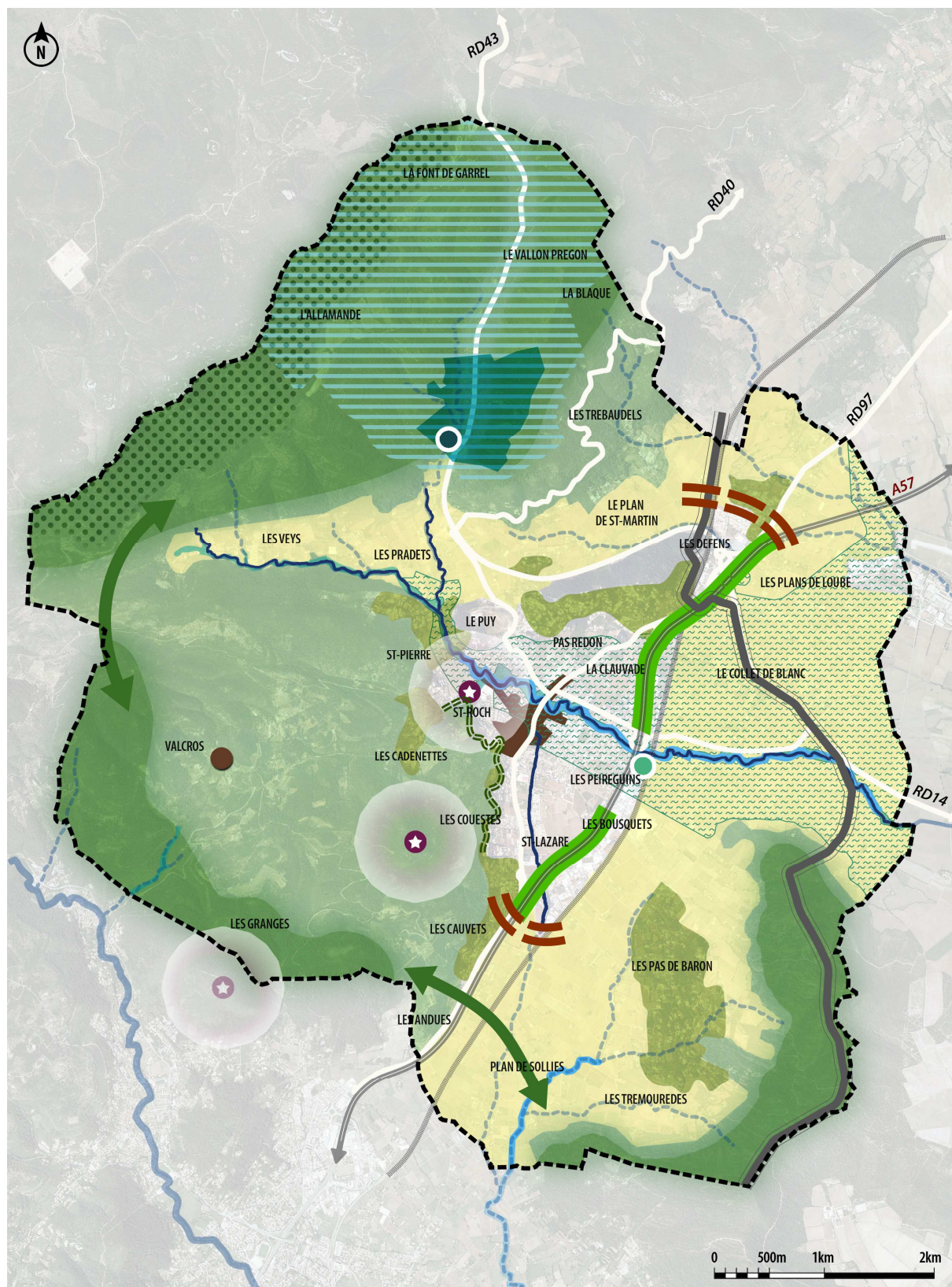
Une attention particulière est apportée au secteur des barres de Cuers, espace emblématique tant du point de vue du paysage que de celui de la biodiversité.

4. Gérer durablement la ressource en eau

La gestion de la ressource passe, d'une part, par une protection des milieux et, d'autre part une adaptation du développement communal à la ressource en termes d'approvisionnement.

Il s'agit par ailleurs de veiller à la capacité épuratoire de la station au regard de ce développement.








ORIENTATION 2 - CARTOGRAPHIE










ORIENTATION 2 - LEGENDE

Encadrer le développement et préserver le cadre de vie





PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS

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






PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES CUERSOIS

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

PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

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

4 - OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE

Rappel méthodologique : Pour pouvoir justifier d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces, la commune doit se référer à l'analyse chiffrée de la consommation d'espaces passée. Cette analyse s'appuie sur un travail de photo-interprétation couplé à des vérifications de terrain. Une première analyse diachronique 1998-2008 a été réalisée puis actualisée à 2011 sur la base des photos aériennes existantes.

SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR L'URBANISATION 1998-2011

En 2011 à Cuers, il y a 472 hectares d'espaces dits «urbanisés» (espaces urbanisés ou soumis à influence urbaine). Entre 1998 et 2011, il y a eu 111 hectares d'espaces consommés par l'urbanisation. 80 hectares ont été urbanisés au détriment d'espaces agricoles et 31 hectares ont été urbanisés au détriment d'espaces naturels. Cette consommation observée correspond à un rythme moyen de 8,5 hectares par an.

PART DES SURFACES « URBANISEES »

La part des surfaces «urbanisées» est de 9,3% en 2011 (suite à une évolution de +2 points entre 1998 et 2011). La surface « urbanisée » rapportée à la population se chiffre à 451 m² / Habitant et n'a pas évolué.

DYNAMIQUES DE CONSTRUCTIONS 1998-2011

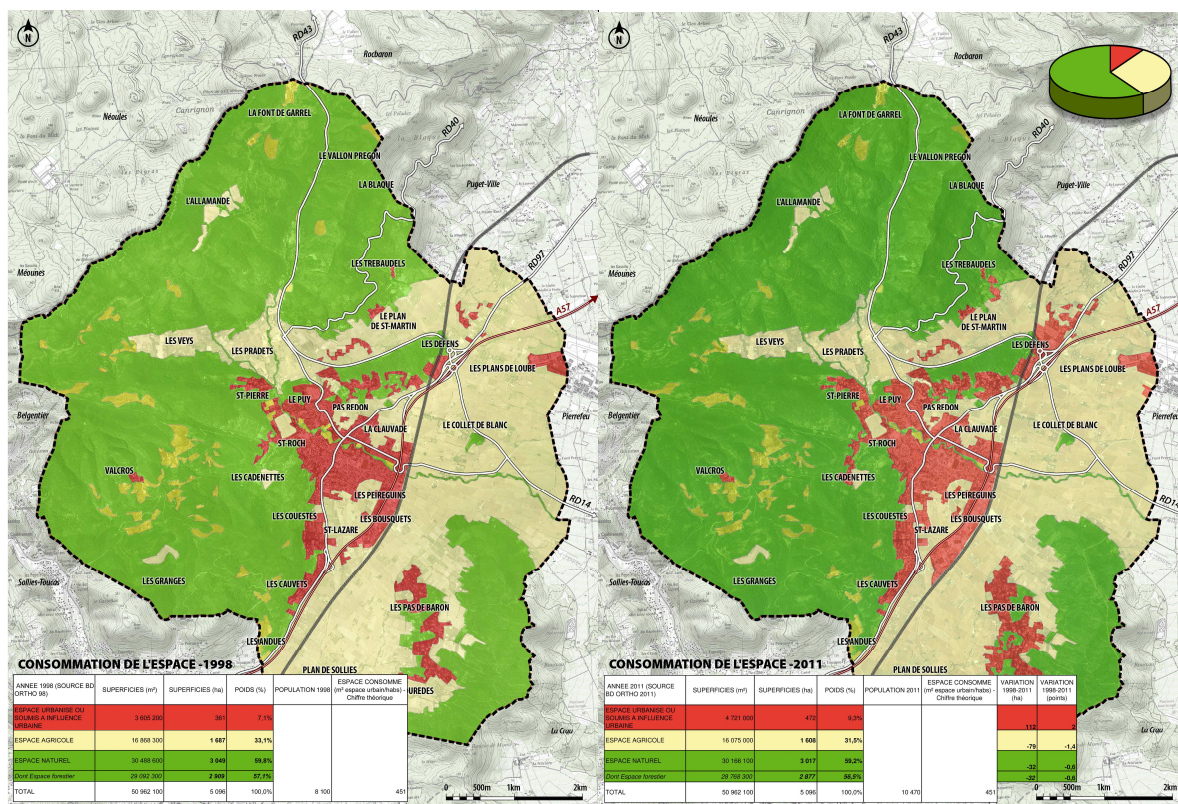
On dénombre 4 750 logements en 2011.

La densité nette de logements s'élève à 10 logements / hectare de surface « urbanisée » en 2011.

1 100 logements ont été construits entre 1998 et 2011.

Sur cette période la densité de nouvelles constructions est de 9,8 logements neufs / hectare de surface consommée. On observe donc un phénomène d'étalement, à relativiser par une consommation d'espaces importante pour des espaces à vocation dominante d'activités (Défens, Bousquets, etc.).

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE CARTOGRAPHIE 1998 - 2011



Quid des projets en cours ?

Deux projets très importants sont en cours de réalisation sous le régime du POS au Pas Redon et aux Peireguins. C'est deux projets représentent respectivement environ 680 logements et 380 logements, soit 1060 logements au total.

Ce qui représente une consommation d'espaces d'environ 25 hectares et un apport démographique d'environ 2500 habitants, qui ne sont pas pris en compte dans l'analyse.

Ces opérations proposent une densité de nouvelles constructions de 42 logements neufs / hectare de surface consommée.

OBJECTIF CHIFFRE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

L'objectif de la commune est une limitation ambitieuse du rythme moyen annuel de consommation d'espaces. Cette limitation doit toutefois être réaliste et permettre la réalisation des projets communaux en termes d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités, etc.

L'objectif est de ne pas dépasser un rythme moyen de consommation de 4 hectares par an, ce qui correspond à une réduction de plus de moitié par rapport au rythme observé entre 1998 et 2011.