

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE CUERS



PLAN LOCAL D'URBANISME



**PIECE N°3 – ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

PLU approuvé par DCM du 23/03/2017

Modification N°1

Modification N°1 approuvée par DCM du 27 février 2019



Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
sec@luyton.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CUERS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	5
2 – OAP.....	6
OAP N°1 – SAINT-LAZARE.....	6
OAP N°2 – SAINT-PIERRE	8
OAP N°3 – POUVEREL.....	10
OAP N°4 – ENTREE SUD	14
3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	13

OAP N°4 – ENTRÉE SUD





ETAT INITIAL

- Périmètre de l'OAP
- Voie existante
- Ruisseau
- Noue, ouvrage maçonneré
- Noue, fossé enherbé
- Eléments de paysage à conserver
- Eléments de paysage du type haie

AMENAGEMENTS (Tracés de principe)

- Voie de desserte projetée
- Voie de desserte à requalifier
- Carrefour à aménager
- Voie supprimée
- Principe de liaison douce
- Franchissement piéton
- Espaces paysagés à créer
- Point de vue à préserver
- Composition (orientation préférentielle des trames)

PROGRAMMATION

- Secteur à vocation principale de bureaux, services et commerces
- 0,5 ha Superficie du secteur (découpage indicatif)
- 7 m Hauteur du bâti
- Habitations existantes

QUARTIER ENTREE SUD

Contexte

Le secteur de l'OAP se situe au SUD du village, en entrée de ville à proximité de la bretelle Sud de l'autoroute A57. Ce quartier d'entrée de ville est déjà partiellement urbanisé de part et d'autre de la RD97.

Dans son ensemble, le site présente une sensibilité paysagère importante, sensibilité liée à un paysage très ouvert côté plaine à l'Est de la route.

Ce secteur d'entrée de ville fragmenté, est aujourd'hui majoritairement résidentiel bien que quelques entreprises de Bâtiment et la Station Total y soient implantées.

Objectifs et choix

L'aménagement de ce secteur a deux ambitions:

- proposer une urbanisation de qualité en entrée de ville et utiliser la lisibilité et l'accessibilité des espaces de part et d'autre de la RD.

- Répondre aux besoins en services, équipements et bureaux de la commune, notamment sur son secteur Sud. Les Orientations d'Aménagement proposées ont pour intention d'inscrire le nouveau quartier en continuité de l'urbanisation existante, en prenant en considération : la topographie du site et la présence d'espaces naturels (ruisseau, terres agricoles, bosquets...), la forme du bâti environnant et le réseau viaire adjacent et, enfin la réalisation du maillage en modes doux.

Explication des choix

L'urbanisation de ce secteur en continuité de quartiers existants et à proximité du village et des centralités (commerces, services et équipements) s'inscrit dans la logique du développement de l'urbanisation cuersoise. Il est envisagé comme un secteur stratégique pour l'urbanisation des quartiers Sud.

En effet ce point d'arrivée à Cuers, n'est pas exploité comme un lieu dynamique qui marque l'entrée de la ville. Il permettrait le développement des services, commerces ou équipements pour les habitants.