



Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la concertation

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 31/05/2012
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

DEPARTEMENT DU VAR -
Commune de la Crau

 **CITADIA**

La Commune de La Crau a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme par délibération en date du 3 juin 2010. Cette élaboration faisait suite à l'annulation du PLU précédent par le tribunal administratif de TOULON le 7 mai 2010.

Conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLU. La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération du 3 juin 2010.

Les modalités de la concertation étaient définies de la façon suivante :

- Exposition publique de présentation du rapport de présentation et du PADD ;
- Réunion publique et débat public ;
- Insertions d'articles dans la presse locale et dans le journal municipal ;
- Mise à disposition des documents constitutifs du PLU au fur et à mesure de leur élaboration ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner ces observations.

1. Le déroulement de la concertation

Pendant toute la procédure d'élaboration du PLU, la commune a renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération du 3 juin 2010.

Aucune association n'a demandé à être associée à l'élaboration du PLU.

Exposition publique de présentation du rapport de présentation et du PADD

La Commune a procédé à l'affichage de six panneaux, dans le hall d'accueil de la Mairie principale du mois de septembre 2011 jusqu'à la mi-février 2012.

Trois panneaux portaient sur le diagnostic et exposaient les données recueillies, les besoins identifiés :

- fonctionnement urbain
- analyse économique
- population et habitat

Deux panneaux étaient affichés concernant le PADD dont les grands enjeux étaient exposés. Un panneau intitulé « Qu'est-ce qu'un PLU ? » donnait des informations sur la portée de ce document d'urbanisme.

Ces panneaux ont été mis à disposition sur le site internet de la commune et leur présence mentionnée à plusieurs reprises dans les articles publiés dans le journal municipal et la presse locale.

Ils avaient pour objectif de rappeler aux administrés l'existence d'une procédure d'élaboration d'un PLU, ses contraintes et ses enjeux.

Panneaux dans le hall d'entrée de la mairie



Réunions publiques & débats publics

Trois réunions publiques, suivies de débats publics ont été organisés par la commune les 17/10/2011, 13/12/2011 et 21/02/2012. Chacune de ces réunions a été annoncée par voie d'affiches, sur le bulletin municipal, dans la presse locale et par l'intermédiaire des panneaux lumineux. Pour les personnes ne pouvant être présentes, les comptes-rendus de ces réunions publiques, ainsi que les diaporamas projetés ont été mis à disposition en mairie et sur le site internet de la commune.

La première réunion publique avait pour objet de présenter le projet de diagnostic et les enjeux du PADD.

Les deux réunions suivantes ont permis de présenter les plans de zonage projetés et les grandes lignes du règlement (caractère de la zone, hauteur, COS, emprise au sol, superficies minimales, superficie d'espaces verts.....).

Chacune de ces réunions était suivie de débats selon le schéma suivant : après une présentation par le bureau d'études, chaque participant était invité à formuler ses observations, poser des questions auxquelles les Elus présents (ou le bureau d'études) apportaient des réponses ou des précisions.

Les comptes-rendus de ces réunions publiques suivies de débats, ainsi que les diaporamas projetés, qui par ailleurs ont été mis à la disposition du public, sont joints en annexes.

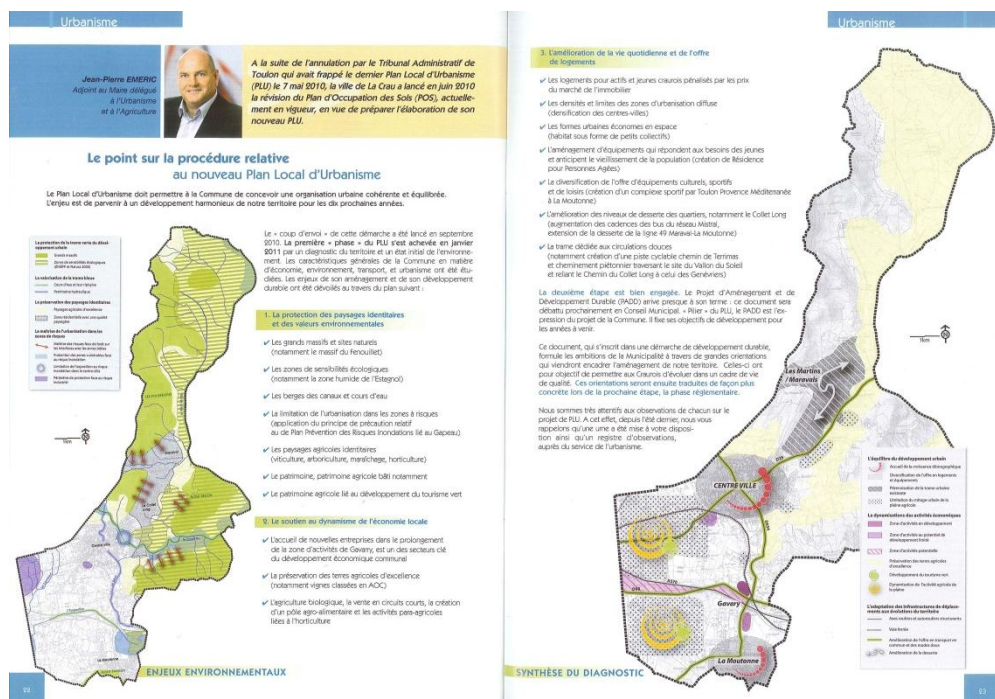


Réunion publique du 21/02/2012

Insertions d'articles dans la presse locale et dans le journal municipal

Le Journal municipal « La Crau, une ville à la campagne » distribué gratuitement en 7000 exemplaires a fait état de l'élaboration du PLU dès le mois de septembre 2010, rappelé en octobre 2010. En outre, divers articles ont été publiés par la suite.

- Le journal du mois d'avril 2011 a fait un point sur la procédure en cours (enjeux environnementaux, synthèse du diagnostic, procédure...) sur deux pages.



Extrait du Journal Municipal d'avril 2011 – Présentation du Diagnostic et des enjeux environnementaux

- Le journal du mois de septembre 2011 présentait un nouveau point sur la procédure et les orientations d'aménagement et de développement durable (deux pages). Cet article a été complété dans le numéro d'octobre (deux pages), puis novembre (une page).
- Le journal du mois de décembre 2011 revenait de nouveau sur le PLU, notamment sur les dispositions du SCOT applicables dans un article de deux pages.
- Le numéro de janvier 2012 consacrait un article de 4 pages sur le PLU comprenant les cartographies de zonage et la trame du règlement de chaque zone (caractère de la zone, hauteur, COS...).
- La poursuite de cette concertation était rappelée dans le numéro suivant de février 2012.

- Enfin, le journal municipal du mois de mars 2012 affichait un plan de zonage réactualisé dans un article de 3 pages.

Urbanisme

TABLEAU DE SYNTHÈSE DU PROJET DE RÈGLEMENT DU PLU DE LA CRAU

Zones	Désignation	Superficie Métrique	Hauteur	Espaces Verts	COG
UA	Centralité - ordre construit	NR	10m (R+3) ou 15m à l'attique	NR	NR
UH et UH*	Hameaux	NR	8m existant	NR	NR
UB	Habitat et équipements collectifs	NR	10 m (R+3)	30%	0,10
UB*	Habitat et équipements collectifs	NR	9 m (R+2)	30%	0,60
UB*	Habitat et équipements collectifs	NR	7 m (R+1)	30%	0,50
UC	Individuel	NR	7 m (R+1)	30%	0,30
UC*	Individuel, activités tertiaires et commerciales	NR	7 m (R+1)	NR	0,30
UC*	Individuel groupé	NR	7 m (R+1)	NR	0,20
UD	Individuel	1 500 m ²	7 m (R+1)	80%	0,15
UD*	Individuel	NR	7 m (R+1)	80%	0,15
UM	Domaine de la Merne	NR	9 m	NR	0,10
UZ	Activités	NR	9 m	NR	0,60
UZ*	Dominiante artisanale	NR	9 m	NR	0,60
UZ*	Dominiante tertiaire	NR	9 m	NR	0,90
UZ*	Dominiante formation	NR	18 m	NR	0,60
UL	Hébergement touristique	NR	6 m	NR	0,10
TAU	Zone à urbaniser (habitat)	NR	7m (R+1)	NR	NR
TAU*	Zone à urbaniser (activités)	NR	9 m	NR	0,6
TAU*	Réserve foncière activités	NR	NR	NR	NR
GAU	Réserve foncière activités	NR	NR	NR	NR
SAU	Réserve foncière habitat	NR	7 m	NR	NR
SAU*	Réserve foncière zone mixte	NR	NR	NR	NR
A	Agricole	NR	7m pour habitat, 5 m à l'épave, 8 m au fûtage pour les bâtiments techniques	NR	NR
AP	Agricole préservé (non constructible)	NR	Sans objet	NR	NR
N	Naturelles	NR	7 m	NR	NR
Nap	Accrobranche	NR	3 m	NR	NR
NR	Zones de loisirs et de campings côtiers	NR	7 m	NR	NR
NF	Fondation la Navarre	NR	9 m	NR	NR
Ns	Zone humide Estagnol (non constructible)	NR	Sans objet	NR	NR
Np	Couvert de Montbel - le Trulet	NR	9 m	NR	NR
Nj	Jardins urbains	NR	7 m	NR	NR

Legende
NR = non réglementé / COG = Coefficient d'Occupation des Soils, par exemple pour un terrain de 400m² avec un COG de 0,3, est possible de construire 400 x 0,3 = 120m² de surface hors œuvre nette (SHON).

Urbanisme

Le point sur les réformes législatives entrées en vigueur au 1^{er} mars 2012

A l'occasion de l'adoption de la loi « Grenelle 2 » en juillet 2010, le Gouvernement a décidé, par voie d'ordonnance, d'unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

La nouvelle « surface de plancher » remplace la SHON et la SHC.

Jusqu'à présent, il existait deux types de surfaces prises en compte par le droit de l'urbanisme :

- « La surface hors œuvre brute (SHOB) qui représentait la surface totale des constructions, sur tous les niveaux ;
- « La surface hors œuvre nette (SHON) utilisée pour le calcul des droits à bâtir, le calcul des taxes d'urbanisme et qui correspondait à la SHOB à laquelle on déduisait certaines surfaces : les terrasses couvertes, les garages, 5% pour l'éclairage etc...

Le Gouvernement a ainsi entrepris de remplacer la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), par une seule et unique surface dite « surface de plancher ».

La surface de plancher sera désormais la norme pour toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration etc...) déposée à compter du 1^{er} mars 2012.

A noter : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à l'intérieur des façades. Les constructions liées isolées, les constructions avec des murs épais... sont donc favorisées.

Sont déduits de ce calcul :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les emprises des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Les vides et trémas affilés aux escaliers et ascenseurs
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

« La surface de plancher des combles non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial »

« Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du L193-1 du CCJ, y compris les locaux de stockage de déchets »

« Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis par des parties communes »

« Une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent des échanges de législations des années précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures »

A compter du 1^{er} mars 2012, pour toutes dispositions législatives et réglementaires, la surface de plancher remplacera la SHOB et la SHON.

La surface de plancher devient la surface de référence.

Ainsi le calcul des droits à bâtir (coefficient d'occupation des sols, COG) correspond désormais au calcul de la surface de plancher. Les valeurs exprimées en SHON ou SHOB dans le POS, les ZAC, se lisent directement en surface de plancher :

- 1 m² de SHON = 1 m² de surface de plancher
- 1 m² de SHOB = 1 m² de surface de plancher

Un règlement de la zone agricole (A) élaboré en liaison avec les services de la DDTM (ex DDA) et la Chambre d'Agriculture du Var.

Le cadre à dominante agricole et naturelle de la commune de La Crau lui a permis de développer une activité agricole diversifiée : arboriculture, horticulture, viticulture, maraîchage... Afin de maintenir la pérennité des exploitations, sans en compromettre le fonctionnement, nous vous invitons prioritairement à la diversification dans le cadre de complémentaires des revenus agricoles.

C'est ainsi que le règlement de la zone agricole a été étudié en concertation avec les services de la DDTM (ex DDA) et la Chambre d'Agriculture du Var.

agriculteurs pourront donc profiter de certains nouveaux droits pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support d'aménagement de différents secteurs de caractère en vue de favoriser les activités agrotouristiques (table d'hôte, chambre d'hôte), aménagements de locaux permettant la vente directe des produits de l'exploitation, constructions nécessaires à l'accueil journalier des visiteurs.

En outre, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, le Var a permis pour la commune de connaître l'étendue de son patrimoine bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de vocation. C'est ainsi que le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent être objet d'un changement de destination, tout ce qui ne concerne pas le patrimoine agricole. Ces interventions se matérialisent sous la forme de petites étiquettes vertes, sur le document graphique. Il s'agit souvent des bâtiments remarquables au sein de domaines, maisons de maître.

Exemple

Sur un terrain de 400m² avec un COG de 0,30, il est possible de construire 400 x 0,30 = 120m² de surface de plancher. Dans une ZAC pour laquelle les droits à bâtir d'un terrain sont de 100m² de SHON, il faudra déduire les 120m² de surface de plancher.

à noter...

Durant un délai d'un mois, à compter du 27 février 2012 et en application de l'article L157-1 du code de l'urbanisme, un projet de délibération concernant l'application de l'article L157-1 du code de l'urbanisme est à la disposition du public afin que ce dernier puisse présenter ses observations. Les observations peuvent être envoyées par courrier postal, ou sur un registre au service urbanisme de la Mairie de La Crau - 141 de La République - 83086 La Crau. Cette délibération concerne une migration des droits à bâtir dans la zone UA des Mauniers pour la réalisation de logements sociaux.

Extrait du Journal Municipal de mars 2012 – Rappel de la synthèse du règlement

Tous ces articles rappelaient la possibilité de consigner ses observations dans le registre ou l'urne mis en place à cet effet auprès du service urbanisme de la commune.

Ils indiquaient également les dates des réunions publiques.

Des communiqués ont été publiés dans la presse locale, afin de tenir informé l'ensemble de la population des suites de la procédure et des enjeux du PADD :

- Le vendredi 6 janvier 2012 dans Var Matin (communiqué dans les pages locales et annonces légales) ;
- Le vendredi 6 janvier 2012 dans La Marseillaise (communiqué dans les pages locales et annonces légales) ;
- Le lundi 27 février 2012 dans Var Matin (communiqué dans les pages locales et annonces légales) ;
- Le lundi 27 février 2012 dans La Marseillaise (communiqué dans les pages locales et annonces légales) ;
- Le dimanche 6 mai 2012 dans La Marseillaise (communiqué dans les pages locales et annonces légales) ;
- Le lundi 7 mai dans les annonces légales et le mercredi 9 mai 2012 dans les pages locales de Var Matin ;

Communiqué de la commune de La Crau dans le journal La Marseillaise en date du 06/01/2012 relatif à l'élaboration du PLU

Des annonces supplémentaires sur le PLU en cours d'élaboration ont été publiées afin d'indiquer les dates des réunions publiques suivies de débats :

- Le lundi 10 octobre 2011 dans Var Matin (pages locales) ;
- Le vendredi 9 décembre 2011 dans Var Matin (pages locales) ;
- Le jeudi 16 février 2012 dans Var Matin (communiqué dans les pages locales et annonces légales) ;
- Le vendredi 17 février 2012 dans Var Matin (communiqué dans les pages locales et annonces légales) ;

Tous ces articles rappelaient la possibilité de consigner ses observations dans le registre ou l'urne mis en place à cet effet auprès du service urbanisme de la commune.

Les panneaux lumineux de la commune, sur le domaine public ont également publié les dates des réunions publiques.

Divers affiches ou affichettes ont été affichées en mairie et mairie annexe de La Moutonne pour annoncer ces réunions publiques. La troisième réunion publique a fait l'objet d'affichages complémentaires sur différents lieux de passage dans la Commune (notamment Foyer des anciens, Cercle culturel social, Espace Jean Natte, Complexe sportif du Fenouillet, Complexe sportif communautaire de l'Estagnol).

COMMUNE DE LA CRAU 0215991

**COMMUNIQUE CONCERNANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME
REUNION PUBLIQUE DU 21 FEVRIER 2012 SUIVIE D'UN DEBAT**

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de La Crau organise une troisième REUNION PUBLIQUE SUIVIE D'UN DEBAT le mardi 21 février 2012 à 18h00 en mairie de LA CRAU – Bd de la République – 83 260 LA CRAU – salle des mariages et du conseil municipal.

L'objet de cette réunion publique est :

- La présentation du zonage d'urbanisme
- Le projet de règlement d'urbanisme
- Les emplacements réservés.

Initiée par délibération du 3 juin 2010, la procédure de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) fait suite à l'annulation du PLU précédent par le tribunal administratif de TOULON. Depuis lors, la commune en liaison avec les administrations ou chambres compétentes (notamment Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Préfecture, Chambre d'Agriculture, Conseil Général...) a travaillé sur l'élaboration de ce nouveau document qui fixe pour les années à venir, les grandes orientations d'aménagement du territoire.

Dans l'attente de la réunion du 21 février 2012 au terme de laquelle vous seront présentées les grandes lignes du futur règlement, les documents suivants sont à votre disposition en téléchargement sur Internet : www.villedelacrau.fr -> Rubrique POS/Cadastre :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu lors de la séance du conseil municipal du 15/11/2011
- Le projet de diagnostic
- Le Projet de zonage
- Les délibérations afférentes au futur PLU (délibération initiant le PLU, débat sur les enjeux du PADD)

Ces documents, ainsi que le porter à connaissance (PAC) transmis par M. Le Préfet peuvent également être consultés en Mairie de La Crau – Bd de la République – 83 260 LA CRAU - service urbanisme, durant les horaires d'ouverture.

Un registre d'observations ainsi qu'une urne sont également à votre disposition au service urbanisme de la Mairie pour recueillir vos observations, vos attentes... Par ailleurs, une exposition est toujours disponible, depuis le mois d'octobre 2011 dans le hall de l'hôtel de ville sur les enjeux du futur PLU.

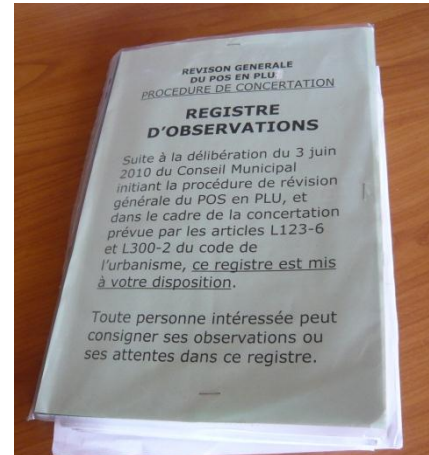


Eléments de communication et d'informations mis en place par la commune pour informer ses administrés.

Mise à disposition des documents constitutifs du PLU au fur et à mesure de leur élaboration & mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner ces observations.

Un registre d'observations a été mis à disposition du public auprès du service de l'urbanisme à compter du mois de juin 2010. La présence de ce registre a fait l'objet de divers affichages en mairie, mairie annexe de La Moutonne puis annoncée dans le journal municipal à compter du mois de septembre 2010, puis octobre 2010 et dans chaque article afférent à l'élaboration du PLU.

Le registre comprenait la délibération du 3 juin 2010 et le porter à connaissance de M. Le Préfet. Par la suite, y ont été ajoutés la délibération du 15/11/2011 concernant le débat, en conseil municipal sur les orientations du PADD ainsi que le PADD lui-même. Des observations (une quinzaine) ont été consignées ou collées dans ce registre, la première datant de juillet 2010.



Une urne a également été mise à disposition du public auprès des services technique/urbanisme à compter du mois d'août 2011. La présence de cette urne a fait l'objet de divers affichages en mairie. Les courriers postés dans l'urne ont été traités de la même façon que les courriers traditionnels transmis par courrier postal. Les demandes étaient enregistrées et son auteur recevait, par voie postale une réponse ou un accusé de réception.

Toutes les demandes consignées ou écrites dans le registre ou l'urne ont été lues, une à une puis traitées en groupe de travail. Certaines personnes ont été reçues en mairie afin d'apporter des précisions à leur demande.

Les documents ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur élaboration, auprès du service de l'urbanisme, puis sur le site internet de la commune. On peut noter plus particulièrement :

- la mise à disposition du projet de rapport de présentation et du PADD fin novembre 2011 ;
- Le projet de cartes de zonages à compter de janvier 2012 avec un tableau précisant les grandes lignes du futur règlement ;
- la mise à disposition des plans de zonage, du projet de règlement courant février 2012 ;
- la mise à disposition des ces mêmes documents réactualisés complétés par d'autres pièces du PLU (orientations d'aménagements, étude d'entrée de ville, liste des emplacements réservés) fin avril 2012.
- Le compte-rendu de chaque réunion publique, quelques jours après lesdites réunions, avec leur diaporama associé.

Ces documents étaient distribués gratuitement en mairie principale sur un présentoir et pouvaient être téléchargés depuis le site internet de la commune (www.villedelacrau.fr) à compter de janvier 2012.

Diverses affiches ont été positionnées en mairie et mairie annexe de La Moutonne afin d'informer de la disponibilité de ces documents.

Par ailleurs, un affichage supplémentaire a été réalisé sur différents lieux de passage dans la Commune (notamment Foyer des anciens, Cercle culturel social, Espace Jean Natte, Complexe sportif du Fenouillet, Complexe sportif communautaire de l'Estagnol).

Réception de courriers concernant le PLU

Tout au long de la procédure, la commune a réceptionné plusieurs dizaines de courriers.

Les suggestions soulevées ont été débattues avec le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU.

2. Bilan de l'efficacité des procédures et outils de concertation mis en place

Mesures prévues dans le cadre de la délibération du 03/06/2010 :

Mise à disposition d'un registre	Bilan moyen. Si beaucoup de personnes ont transmis des courriers, par voie postale ou électronique, peu de personnes ont souhaité « afficher » leurs observations sur le registre. On note quand même une quinzaine de demandes écrites ou « collées » sur le registre.
Exposition publique	Bilan positif. L'exposition présente dans le hall de la mairie, lieu de passage, a été consultée par de nombreuses personnes, notamment durant les réunions publiques. En revanche, peu de retour par rapport aux informations communiquées.
Réunions publiques suivies de débats	Bilan très positif. La présence d'un grand nombre de personnes pour chacune des réunions témoigne de la bonne publicité de ces dernières. A noter un découpage thématique en trois réunions permettant de présenter petit à petit l'avancement du projet. Agréablement, on note que les demandes formulées dans le cadre du débat sont souvent des observations généralistes portant sur l'ensemble de la commune et plus rarement des demandes individuelles. Les comptes-rendus de ces réunions, téléchargeables sur Internet mais également distribués en mairie ont permis d'informer le plus grand nombre des échanges qui avaient été formulés.
Insertions d'articles dans la presse et le bulletin municipal & Affichages divers	Bilan très positif. Les nombreux retours témoignent d'une lecture attentive, par les administrés, des éléments figurant dans la presse ou le journal municipal. A ce propos, les articles parus les mois de janvier 2012 et mars 2012 (respectivement sur 4 et 3 pages) présentant les plans de zonage et les grandes lignes du règlement ont suscité des réactions qui se sont manifestées par des demandes téléphoniques, des prises de rendez-vous ou des courriers. Des erreurs matérielles ont également été signalées. On peut également préciser que des affiches ont été placées dans différents lieux de passages publics (gymnases, associations...), afin de toucher le plus grand nombre des administrés sur la procédure.
Mise à disposition des documents	Bilan très positif. Les documents mis à disposition du public ont été consultés fréquemment. On note que le projet de règlement a été distribué en plusieurs dizaines d'exemplaires, sans compter les éléments téléchargés depuis le site internet de la commune. De nombreuses observations ont été formulées sur ces documents.

Mesures complémentaires, non prévues dans le cadre de la délibération du 3/06/2010 :

<p>Mise à disposition d'une urne</p>	<p>Bilan moyen. Un très faible nombre de courrier a été déposé dans l'urne. Cette dernière pourtant mise en évidence aux services techniques/urbanisme de la Mairie avait fait l'objet d'une publicité. chaque demande a été enregistrée puis traitée comme un courrier classique. Lorsque la lettre n'était pas anonyme, son auteur recevait un accusé de réception ou une réponse par voie postale.</p>
<p>Mise à disposition et communication d'information depuis le site Internet de la commune (www.villedelacrau.fr)</p>	<p>Bilan très positif. Les éléments mis à disposition et notamment le projet de règlement, le projet de zonage, les comptes-rendus de réunions publiques ou encore les délibérations ont été régulièrement téléchargés, comme en témoigne les interrogations formulées en réunions publiques ou les prises de rendez-vous. A noter, que par voie téléphonique, beaucoup d'administrés, ont appris auprès du service de l'urbanisme, cette mise à disposition, ce qui les satisfaisait toujours puisqu'ils n'avaient pas besoin de se déplacer afin de se documenter sur le projet de PLU.</p>
<p>Insertions sur les panneaux lumineux</p>	<p>Bilan moyen. Les insertions ont bien eu lieu mais sans retour spécifique identifié sur cet outil.</p>

3. La synthèse des observations recueillies

Il ressort des observations plusieurs grands thèmes de préoccupation des craurois :

- la question de la constructibilité des terres agricoles ;
- les questions d'évolutions des zones urbaines entre le POS en vigueur, le PLU annulé et le nouveau projet de PLU.
- les problèmes liés à l'annulation du PLU et le retour du POS, moins « adapté » à la réalisation des travaux courants.

Beaucoup de demandes portent sur des déclassements de terrains agricoles, au profit de secteurs constructibles. Les demandeurs allèguent des terrains qui ne sont pas ou plus cultivés, de l'abandon de l'activité agricole suite au départ des agriculteurs, de la crise actuelle que traverse l'agriculture, voire de problèmes familiaux ou financiers qui justifieraient de projets de constructions individuelles.

Il n'est généralement pas possible de répondre à ces demandes qui portent souvent sur des constructions isolées, généralement éloignées des centres urbains et d'une façon générale sans possibilité juridique d'y faire droit en raison des dispositions de la loi ou du SCOT applicable.

Par ailleurs, on peut souligner que de très nombreuses personnes déplorent l'annulation du PLU et le retour au POS précédent moins « adapté » à la réalisation des travaux courants (piscines, clôtures, abris de jardins...). Les problèmes liés à la résurgence des PAZ dans les ZAC ont également été soulignés. Globalement les personnes qui se sont manifestées étaient impatientes de l'approbation d'un nouveau document d'urbanisme.

D'autres points particuliers ont été soulevés :

a. Ouverture à l'urbanisation de zones NA au POS.

Des demandes d'ouvertures à l'urbanisation de secteurs classés NA au POS ont été formulées, notamment au secteur des Maunières. Ces ouvertures à l'urbanisation, réalisées dans le cadre du POS seront maintenues dans un zonage adapté au PLU, pour lesquels des servitudes de mixité sociale sont prévues.

b. Réalisation de logements sociaux.

Au cours des réunions publiques, plusieurs interrogations ont été formulées sur la réalisation de logements sociaux. La Commune a pris en compte ces demandes, notamment par l'instauration de nombreuses servitudes de mixité sociale sur des zones U ou AU. Par ailleurs, deux programmes sont en cours de négociation avec l'EPFR.

Des personnes sont intervenues pour leur compte ou ceux de leurs enfants ou de leurs petits enfants car ils ne comprennent pas pourquoi la majorité des renouvellements, au sein des logements sociaux se font au bénéfice de personnes extérieures à la Commune.

c. Le devenir des zones NB.

De très nombreuses remarques ont été formulées sur le devenir des zones NB. D'une façon générale, les demandes s'orientent vers un zonage constructible en zone U. Les propriétaires allèguent du caractère urbanisé de ces secteurs, de l'existence de réseaux suffisants, de la proximité d'équipements structurants, par exemple liés à des travaux de voirie (création de voie nouvelle, aménagement de voies existantes).

Les zones NB deviennent pour la plupart des secteurs urbains UD ou UDa, constructibles mais demeurant des secteurs de faible densité (COS 0.15, superficie minimale d'espace vert, et dans le secteur UDa, une superficie minimale pour

construire). Des interrogations ont été formulées sur le pourcentage d'espace vert à respecter dans ces secteurs (80%) mais que la commune maintient en raison de la nécessité de limiter l'imperméabilisation.

En revanche, il est à noter qu'une petite partie des zones à urbaniser « alternatives » dites 2AUB dans le cadre du PLU annulé au secteur des Cougourdons n'ont pas été reconduites, en l'état dans le PLU projeté. Elles sont classées dans une zone stricte 2AUh, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du document.

d. Transports, voirie, équipements collectifs

D'une façon générale, les demandes portent sur le maintien des équipements prévus au PLU annulé (billetterie SNCF à Gavary, voie de désenclavement à l'ouest de la commune, création de pistes cyclables...) et le renforcement des équipements existants (cimetière, EHPAD, résidences pour personnes âgées, structures pour personnes handicapées...).

Des emplacements réservés étaient prévus pour ces réalisations, d'autres ont été ajoutés suite à ces demandes, notamment sur la RD29 ou 76 pour la réalisation de mode de transports doux.

On peut citer le prolongement du principe de contournement ouest de la commune, initié dans le cadre de l'opération du Patrimoine, et qui devrait déboucher à terme sur la RD98, selon des emplacements réservés situés à l'ouest du terrain de la Marine Nationale (Défense Nationale, zone UM).

A noter la prise en compte d'une demande de l'ADAPEI, pour l'extension d'une structure existante à destination de personnes handicapées.

Les gens se plaignent également beaucoup du manque de stationnements dans les lotissements ou programmes groupés qui se traduit par des stationnements irréguliers sur les trottoirs ou des incivilités. Dans ce sens, il est demandé de prévoir davantage de stationnements.

Enfin, on peut citer quelques demandes concernant la prise en compte de la LGV. Faute de tracés officiels et d'informations suffisantes émanant des services de l'Etat, il a été impossible de tenir compte de cette demande.

e. Modifications d'emplacements réservés.

Des modifications des tracés d'emplacements réservés, selon un tracé plus cohérent et notamment l'ER n°44 à La Moutonne et n°39 aux Levades ont été proposés et acceptés pour partie par la Commune.

f. Zonages urbains à rectifier / ZAC à reclasser

Différentes observations ont été formulées pour des légères modifications de zonage, au sein des zones UA, UB, UD, UH et UZ pour une meilleure cohérence avec le tissu existant. Dès lors que ces demandes étaient cohérentes, elles ont été acceptées par la commune.

Par ailleurs, des demandes ont été formulées concernant le reclassement en zone U des ZAC qui font l'objet d'un PAZ. Les ZAC à usage d'habitation ont été reclassées en zone UB, UC ou UCg, celles à usage d'activités ont été classées UZ ou UZf.

g. La zone naturelle de l'Estagnol

La zone naturelle de l'Estagnol, classée N ou Ns au PLU projeté a fait l'objet de remarques des propriétaires qui demandent le classement en zone AU, à l'image du PLU annulé.

Il est malheureusement impossible de faire droit à cette demande en raison de l'annulation du PLU précédent, principalement pour le classement en zone AU de ce

secteur. Sur demande des services de l'Etat, le secteur sera classé en zone naturelle N, et la zone humide identifiée sera classée dans une zone encore plus stricte Ns.

h. Identification d'éléments paysagers / Identification de bâtiments présentant un aspect patrimonial.

Dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, il paraissait important pour la commune de connaître l'étendue de son patrimoine bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de vocation. C'est ainsi que le règlement désigne des bâtiments qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, tant que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole. Cet inventaire se matérialise sous la forme de petites étoiles vertes, sur le document graphique : il s'agit souvent des bâtiments remarquables au sein de domaines, maisons de maîtres pour lesquels les propriétaires ont interpellé la commune.

La commune a également accepté une demande formulée, en vue de la rénovation d'un ancien couvent, ainsi que d'un ancien domaine présentant tous deux un intérêt patrimonial évident et qui font désormais l'objet d'un classement en zone Np.

De même, dans le cadre de la concertation, un zonage Nf a été prévu pour le secteur de La Navarre, afin de tenir compte de la spécificité de la structure, qui comprend un collège qui pourrait impliquer des extensions.

En outre, une demande d'identification d'une butte boisée, formulée par un propriétaire et appuyée par l'Architecte des Bâtiments de France a été formulée et acceptée.

i. Règlement de la zone agricole

D'une façon générale, la commune a reçu de nombreux agriculteurs. Ces derniers soulignent la difficulté de leur travail, liée aux conditions économiques actuelles. Suivant les préconisations d'un travail d'études réalisé entre les services de la DDTM et de la Chambre d'agriculture, et selon les possibilités offertes par le code rural, les exploitations agricoles pourront profiter de certains nouveaux droits pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support : aménagement de bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques (table d'hôte, chambre d'hôte...) ; aménagements de locaux permettant la vente directe des produits de l'exploitation, constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés...

A noter que de nombreux propriétaires qui ne sont pas ou plus agriculteurs mais qui résident en zone agricole se sont plaint de la rigidité à leur égard du règlement de la zone A dans le cadre du PLU annulé. Si la plupart des personnes comprennent l'interdiction de réalisation d'extensions, ils sollicitent un assouplissement à leur égard des possibilités du règlement pour les travaux confortatifs courants, les piscines...

j. Classement en zone agricole de terrains classés en zone naturelle.

Le classement de terrains en zone agricole, classés par erreur en zone naturelle a été sollicité. Dès lors que des terrains sont cultivés, qu'ils justifient d'un intérêt évident pour l'agriculture, leur classement en zone N ne se justifie pas. Le classement en zone agricole A peut donc être accepté. C'est notamment le cas sur une demande formulée au Mont Redon et à Maraval.

k. Classements de terrains en EBC

Que ce soit par courrier ou dans le cadre des réunions publiques, de nombreux propriétaires, souvent des agriculteurs déplorent le classement en EBC de terrains qui ne correspond à aucune réalité. Le caractère superfétatoire de l'EBC pour les massifs concernés par un plan de gestion a été également souligné. Dans cette optique, la

commune a travaillé à la redéfinition de ces espaces boisés classés en tenant compte des courbes de niveau, de la présence éventuelle d'AOC et de la réalité du terrain.

Par ailleurs, des observations ont été formulées sur la suppression d'un EBC dans une zone classée N non constructible au Collet Long. Il s'agit d'un quartier urbanisé, le classement en EBC d'un espace de faible superficie qui est de toute façon classée en zone N n'est pas forcément utile.

4. Conclusion

Une concertation s'est donc tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU.

La commune a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques ou par la publication d'articles à destination des personnes qui ne pouvaient ou ne souhaitaient se déplacer. Durant toute la procédure, la commune a réceptionnée beaucoup de courriers concernant l'élaboration du PLU.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer.

D'autres moyens ont également été mis en œuvre, telle que la publication de documents sur le site internet de la commune, afin de renforcer la diffusion de ces informations.

Globalement il ressort une assez forte participation de l'ensemble de la population, plus particulièrement au niveau des trois réunions publiques qui ont été organisées. La mise à disposition des différents documents (documents de travail, compte-rendu de réunions...) sous différentes formes (papier, téléchargement via Internet) a été aussi utile qu'appréciée puisque ils ont suscités de nombreux retours (lettres, prise de rendez-vous avec les Elus, observations orales auprès des services...).

Beaucoup de demandes concernent des projets individuels de construction sur des terrains classés non constructibles A ou N. D'autres s'inquiètent sur le devenir des zones « NB » du POS dont le classement en zone U est généralement préconisé.

On constate également des remarques d'ordre général, bien souvent formulées au cours des réunions et débats publics sur la réalisation d'équipements routiers, de pistes cyclables ou équipements d'intérêt général tels que les maisons de retraite.

Par ailleurs, les agriculteurs se sont manifestés afin de défendre les intérêts de leur exploitation contre des classements incohérents ou des règlements inadaptés.

La commune a tenté de répondre à ces observations au travers de son projet de PLU.