



Plan Local d'Urbanisme

RÉUNION PUBLIQUE

PROJET DE TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Mardi 21 février 2012

DEPARTEMENT DU VAR
Commune de la Crau





**REUNION PUBLIQUE DU 13.12.2011
SUIVIE D'UN DEBAT PUBLIC**

Etaients présents ou représentés à la réunion :

Mairie de La Crau :

- M. SIMON Christian, Maire de La Crau – début de séance uniquement ;
- M. EMERIC Jean-Pierre, Adjoint à l'Urbanisme, à l'Agriculture, aux Affaires foncières et au Règlement local de publicité ;
- M. PAPET Loris, Directeur des services Techniques et de l'urbanisme;
- M. FERRER Nicolas, Responsable du service Urbanisme ;
- M. LEROY Olivier, Responsable adjoint chargé des affaires foncières ;

Cabinet CITADIA :

- Mme PREGET, Directrice d'études ;

Sont annexés au présent compte-rendu :

- copie du diaporama projeté ;

Lieu : mairie de La Crau – salle des mariages

Date : 21/02/2012 – 18h00

Objet : réunion publique concernant l'élaboration du futur PLU, suivi d'un débat



**REUNION PUBLIQUE DU 13.12.2011
SUIVIE D'UN DEBAT PUBLIC**

La salle comprend six panneaux rappelant la définition d'un PLU, les enjeux du PLU, les principaux objectifs du futur PADD. Deux panneaux supplémentaires présentent le projet de zonage sur l'ensemble de la commune, des zooms spécifiques sur le centre-ville de la Crau et le centre du hameau de la Moutonne, ainsi qu'un tableau récapitulatif. Les plans comprennent également les emplacements réservés, de même qu'une liste récapitulative.

M. le Maire ouvre la réunion puis s'excuse et laisse la parole à M. Emeric, son adjoint chargé de l'urbanisme, de l'agriculture, des affaires foncières et du règlement local de publicité. Il précise que l'approbation du PLU est prévue pour septembre 2012 et rappelle que la commune est tenue par les prescriptions émises par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) en vigueur.

Le cabinet CITADIA rappelle la présence d'un registre d'observations, à disposition de tous ceux qui sont intéressés. Une urne est également à disposition auprès du service urbanisme.

Un diaporama est projeté et commenté par le bureau CITADIA durant environ trois quarts d'heure. Cet exposé rappelle les étapes de l'élaboration d'un PLU, les enjeux exprimés par le PADD (document qui a fait l'objet de la réunion publique précédente et d'un débat en conseil municipal), les textes réglementaires en vigueur et le projet de zonage et d'emplacements réservés, quartier par quartier. Pour chaque zone, le cabinet explique les grandes lignes du règlement, notamment les destinations autorisées, les hauteurs à ne pas dépasser, le COS, l'emprise au sol autorisée, le pourcentage d'espace vert à respecter et la superficie minimale pour construire, le cas échéant.

Les plans présentés comprennent également les réservations (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale).

La présentation est découpée en deux parties : l'une concernant les zones urbaines, l'autre concernant les zones à urbaniser et les zones agricoles et naturelles.



**REUNION PUBLIQUE DU 13.12.2011
SUIVIE D'UN DEBAT PUBLIC**

*Un débat est lancé à la fin de la présentation.
En voici résumé les principaux échanges.*

A la fin de la présentation, le cabinet CITADIA précise qu'un risque inondation, par rapport au Gapeau est identifié sur la commune de La Crau. Ce risque est retranscrit, sur demande des services de l'Etat, selon l'emprise du PPRI annulé.

M Emeric rappelle que dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau PPRI, La Commune avait demandé aux services de l'Etat de réaliser des études plus poussées, afin de ne pas inclure dans le périmètre des secteurs qui ne sont pas soumis au risque inondation.

M. Emeric rappelle également que le SCOT prévoit un potentiel de :

- 31 ha d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs d'habitats ;
- 64 ha pour les zones d'activités.

Le PLU doit être immédiatement compatible avec ce document, contrairement au PLU annulé, antérieur qui disposait d'un délai de mise en compatibilité de trois ans.



**REUNION PUBLIQUE DU 13.12.2011
SUIVIE D'UN DEBAT PUBLIC**

Voici les questions posées dans l'assistance.

1. Une personne dans l'assistance s'interroge sur le pourcentage d'espace vert obligatoire (80%) en zone UD et son application possible par rapport aux problèmes de sécheresse ou d'arrosage. Il évoque notamment le fait que le réseau de la Société du canal de Provence (SCP) n'est pas disponible sur l'ensemble de la commune.

Il lui est précisé que cette disposition, règlementée par l'article 13 du règlement impose un pourcentage obligatoire d'espaces verts de pleine terre à respecter, pour tout projet d'aménagement, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains. Cette disposition est plus contraignante que l'emprise au sol.

Un jardin méditerranéen, économe en eau peut être envisagé.

A ce propos, il est précisé qu'il existe deux secteurs UD, à vocation domaine d'habitat de densité moyenne, avec un COS de 0.15. Le sous-secteur UDa correspondant aux quartiers Le Collet Long / Martins / Maravals : les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que sur les terrains présentant une superficie égale ou supérieure à 1200m², selon les résultats d'une étude paysagère. Le secteur UD classique présente un COS de 0.15, mais pas de superficie minimale.

Pour ce qui concerne le réseau SCP, la commune ne décide pas, s'agissant d'un réseau à vocation agricole, des possibilités de desserte des zones urbaines.



**REUNION PUBLIQUE DU 13.12.2011
SUIVIE D'UN DEBAT PUBLIC**

2. Une question est posée concernant la possibilité de réaliser plusieurs logements en zone UD.

Ce n'est pas interdit, sous respect des dispositions du règlement (prospect, stationnements...)

3. Une autre question concerne l'augmentation des droits à bâtir (de 30%) annoncée par le Président de la République. Le PLU en tient-il compte ?

Il est encore trop tôt pour connaître la position de la commune à ce sujet. Le conseil municipal ne s'est pas encore prononcé sur cette disposition, qui, par ailleurs n'est pas encore en vigueur.

4. Une personne s'interroge sur la définition des étoiles mauves et vertes qui apparaissent sur le plan de zonage.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il s'agit des étoiles vertes sur le plan.

Le règlement peut également identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Il s'agit des étoiles mauves.

La commune a dans un premier temps identifié 60 bâtiments mais a réduit, sur les conseils des services de l'Etat et son bureau d'études aux 30 bâtiments présentant un fort intérêt patrimonial.



**REUNION PUBLIQUE DU 13.12.2011
SUIVIE D'UN DEBAT PUBLIC**

5. Une personne s'interroge également sur le secteur de la Navarre, qui est réduit au PLU. Cela a-t-il un impact sur les droits à bâtir ?

*Il s'agit d'une zone N ne comprenant pas de COS. Les droits à bâtir sont définis par d'autres moyens.
La réduction de l'espace se justifie par le classement en zone A de terrains plantés en vigne.*

6. La directrice de l'ADAPEI du Var (association départementale des parents et amis des personnes handicapées mentales du Var) présente la structure présente sur la Crau (L'Ensolleillado). Elle souhaiterait des possibilités d'extension.

L'Ensolleillado est situé en zone 2AUa, lequel permet des possibilités d'extension. En outre il s'agit d'un équipement d'intérêt général pour lequel une réglementation spécifique peut être envisagée.

7. Une personne s'interroge sur des réductions d'EBC constatées entre les plans affichés sur le site internet de la commune et ceux affichés pour la réunion publique.

Le bureau d'études a travaillé à partir de visites de terrains, des dernières photos aériennes, des courbes de niveau, de la présence éventuelles d'AOC afin d'adapter le PLU à l'existant. L'intérêt paysager a également été pris en compte.



**REUNION PUBLIQUE DU 13.12.2011
SUIVIE D'UN DEBAT PUBLIC**

8. Une question est posée concernant le tracé de l'emplacement réservé n°44.

Son tracé va être de nouveau étudié ; les plans présentés ne sont pas encore définitifs.

9. Une personne souhaiterait savoir si les accès sont pris en compte dans le cadre de la délivrance des permis de construire.

Cette question ne concerne pas l'élaboration du PLU. Toutefois, il est expliqué que les demandes de permis de construire relèvent d'un régime déclaratif. Des accès conformes au PLU doivent apparaître dans le dossier mais la commune ne peut vérifier la réalité juridique d'une servitude de passage.

10. Une question est posée concernant l'association éventuelle à l'élaboration du PLU des diverses associations qui avaient attaquées le PLU précédent.

La commune a pris en compte la diversité écologique de son territoire, notamment par l'intermédiaire de ses bureaux d'études CITADIA et EVEN.

Toute association ou particulier peut se manifester au cours de l'élaboration du PLU notamment au cours des réunions publiques, par l'intermédiaire du registre, par courrier...



Commune de La Crau **Plan Local d'Urbanisme**

REUNION PUBLIQUE DU 13.12.2011
SUIVIE D'UN DEBAT PUBLIC

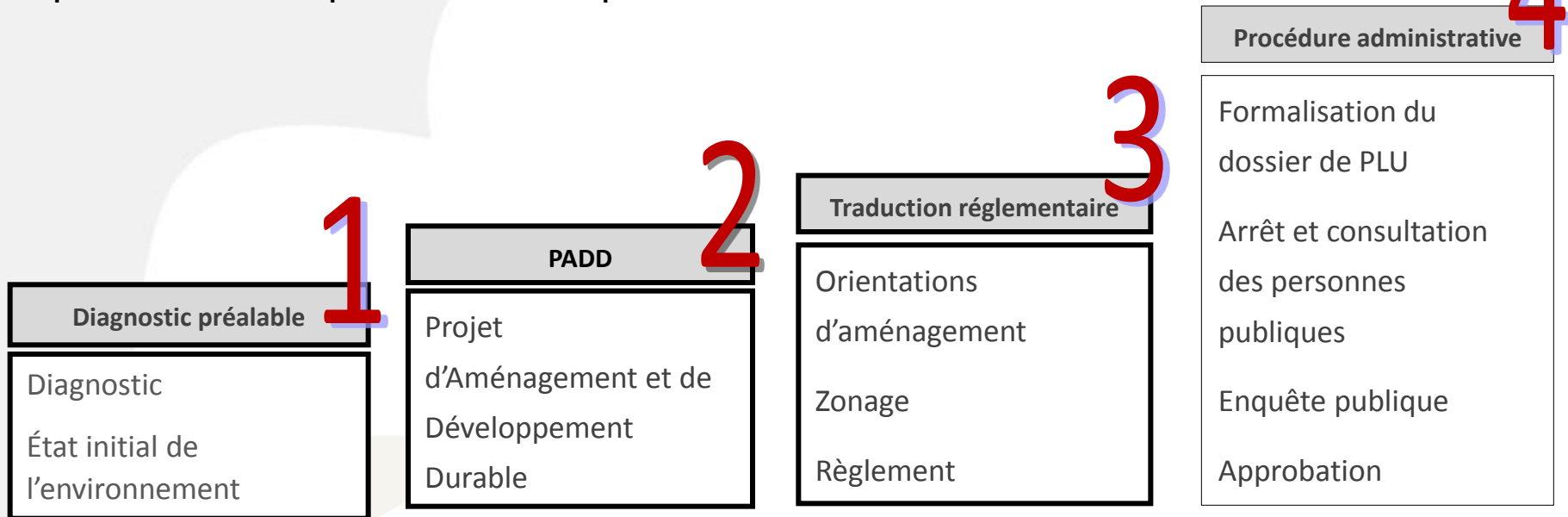
*Il n'y a plus de question dans l'assistance.
La réunion se termine vers 19h30.*

Les fiches suivantes correspondent au diaporama projeté.



1, 2, 3, 4... ÉTAPES

L'élaboration du PLU est un processus long qui verra le jour au terme d'une procédure composée de 4 étapes successives.





Quelle méthode pour la traduction règlementaire ?

- **Les projets et objectifs de la commune exprimés dans le PADD en réponse aux enjeux du territoire** (scénario de croissance démographique, protection des espaces naturels et agricoles, confortement des zones urbaines...)
 - **Le SCOT**
 - **Le PLH** de TPM (objectifs de production de logements, volume et nature)
 - **Le Plan d'Occupation des Sols de 2000, modifié en 2010 , révisé et modifié en 2011** – base de travail à partir de laquelle tout devra être justifié, bien que non fidèle à la réalité (PLU annulé)
 - **Les risques naturels** (incendie – inondation)
 - Les zones AOC
- et
- **La réalité du terrain – état des lieux** (photos aériennes, cadastre, dernières autorisations d'urbanisme, visites de terrain) – densité urbaine existante, exploitation des terrains, sensibilité paysagère...





SCoT PROVENCE MÉDITERRANÉE

Les espaces urbanisés prioritaires :







- 31 hectares destinés à l'habitat
- 64 hectares destinés à l'activité autour de l'A 570 et la RN 98

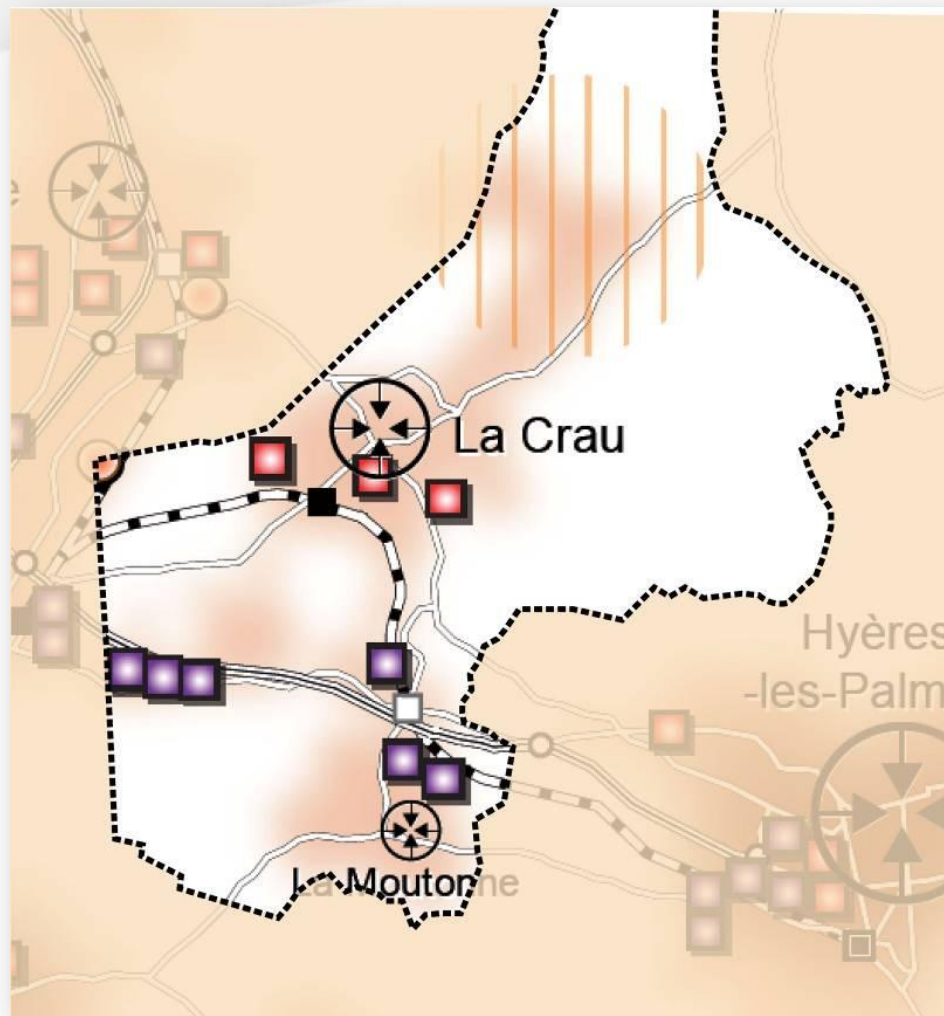
Les sites d'extension prioritaires

(un pixel = au maximum 10 ha)

-  Vocation à dominante "habitat ou équipement"
-  Vocation à dominante "activités économiques"

Les espaces du renouvellement urbain

-  Espace urbanisé existant
-  Pôle à conforter
-  Principal site en mutation
-  Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
-  Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
-  Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution

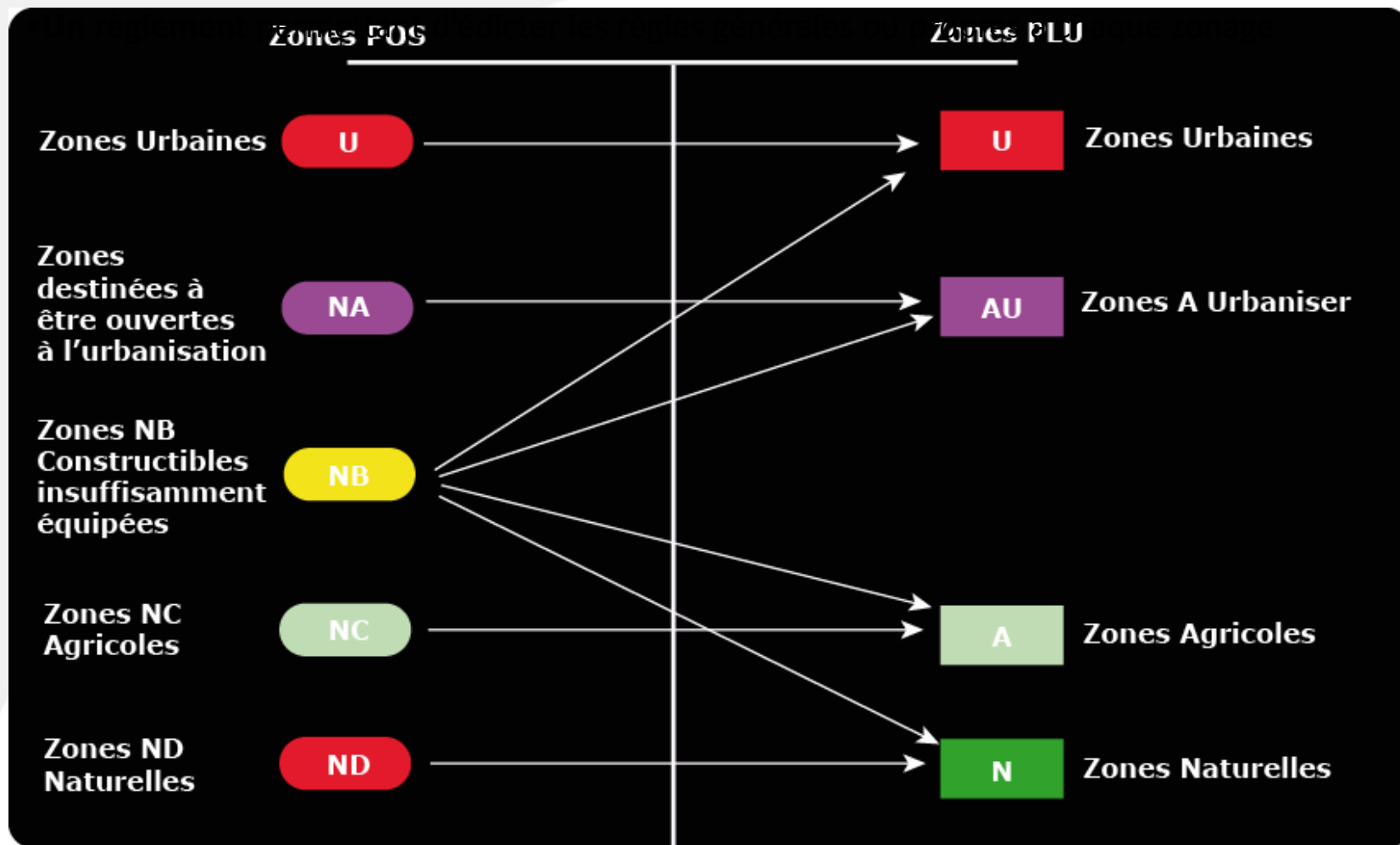




Plan Local d'Urbanisme

Quels outils? Quelles évolutions par rapport au POS ?

Un zonage





•Un règlement

Plan Local d'Urbanisme

Quels outils? Quelles évolutions par rapport au POS ?

STRUCTURE REGLEMENT POS

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Configuration des terrains

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres et plantations

Article 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Article 15 - Dépassement du COS



STRUCTURE REGLEMENT PLU

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres et plantations

Article 14 - Coefficient d'Occupation des Sols



- Des « servitudes » ou éléments graphiques divers qui se superposent au zonage

-Les Emplacements Réservés – ER (pour la réalisation d'équipements d'infrastructures ou de superstructures)



Emplacement réservé à conserver
avec N° d'opération



Voirie à élargir ou à créer

N° d'opération
Largeur de la plateforme



Emplacement réservé pour
cheminement piétonnier

-Les servitudes de mixité sociale (permettent de fixer un pourcentage de logements sociaux à produire - pourcentage pouvant varier selon les secteurs)



Servitude de mixité sociale



Plan Local d'Urbanisme

Quels outils ?

-Les *Espaces Boisés Classés* (permettant d'indiquer les espaces boisés à protéger ou à créer) et les *Espaces Verts Protégés*



Espace Boisé Classé

(au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)



Espace vert protégé

(au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme)

- *Le bâti communal remarquable*



Bâti agricole à préserver

(au titre de l'article L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



Bâti remarquable à protéger

(au titre de l'article L 123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme)

-*Des trames informant sur la présence des risques naturels* (bien que le PLU n'ait pas pour devoir de traduire le risque en l'absence de zonage réglementaire – les Plans de Prévention des Risques s'imposent au PLU)

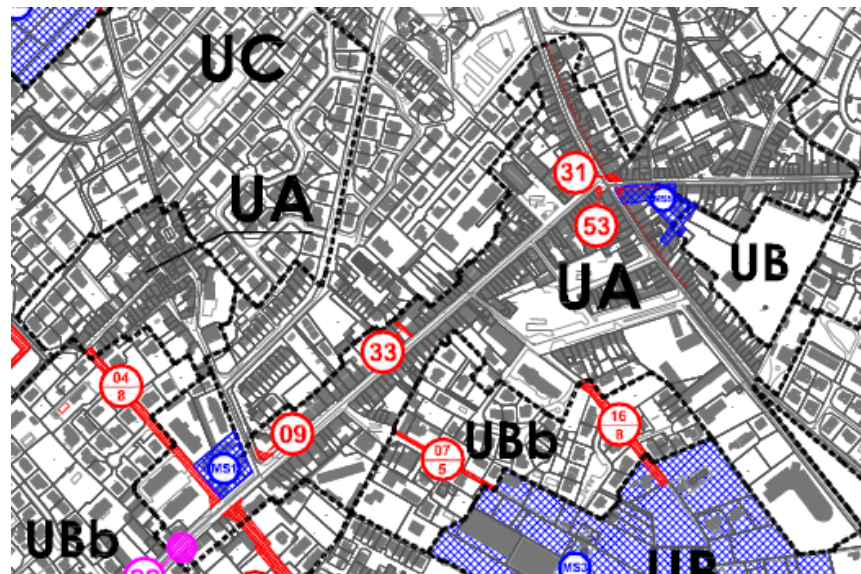


Les Zones Urbaines



Zone UA – centre-ville

Plan Local d'Urbanisme

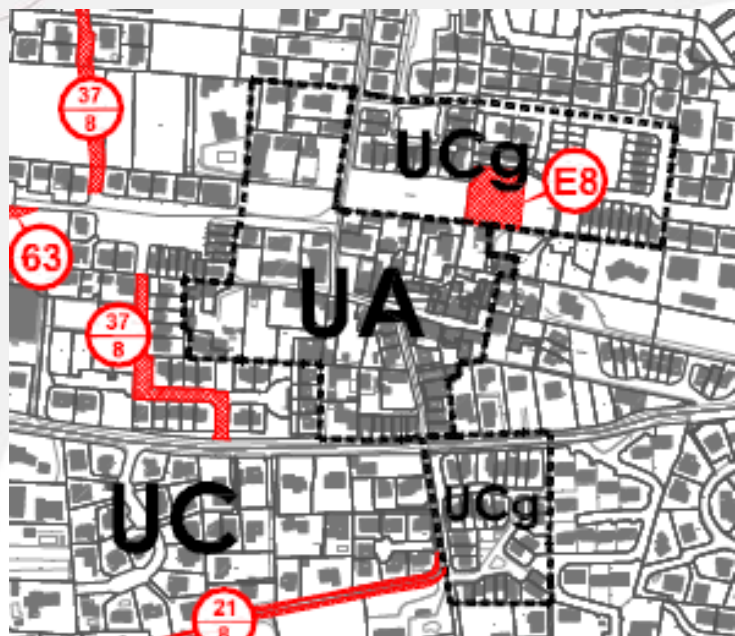


Centre-ville
Bâti en continu, implanté à
l'alignement
h 12 m (R+3) et 15 m en recul





Zone UA –centre de la Moutonne



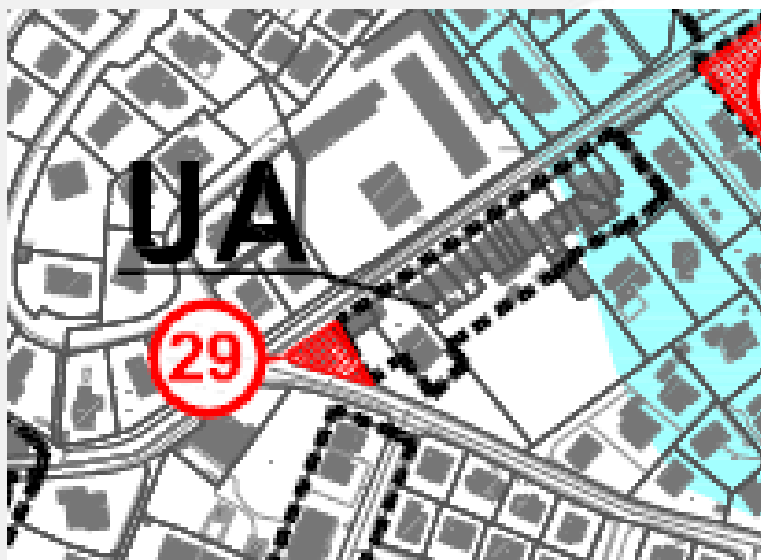
*Centre de la Moutonne
Bâti en continu, implanté à
l'alignement
h 12 m (R+3) et 15 m en recul*

Av. E. Aiguier





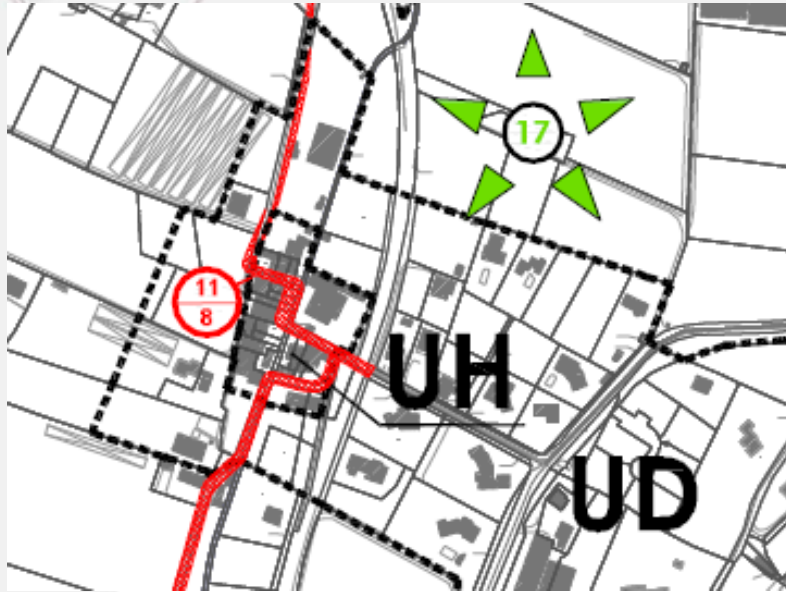
Zone UA –centre-ville



*Centre de la Moutonne
Bâti en continu, implanté à
l'alignement
h 12 m (R+3) et 15 m en recul*

D 29

Zone UH – Hameaux historiques



Les Goys Fourniers

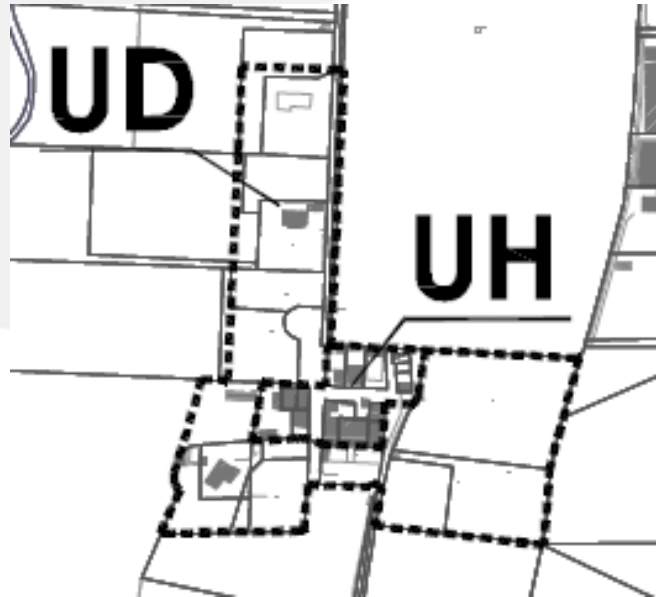
Aménagement des volumes existants





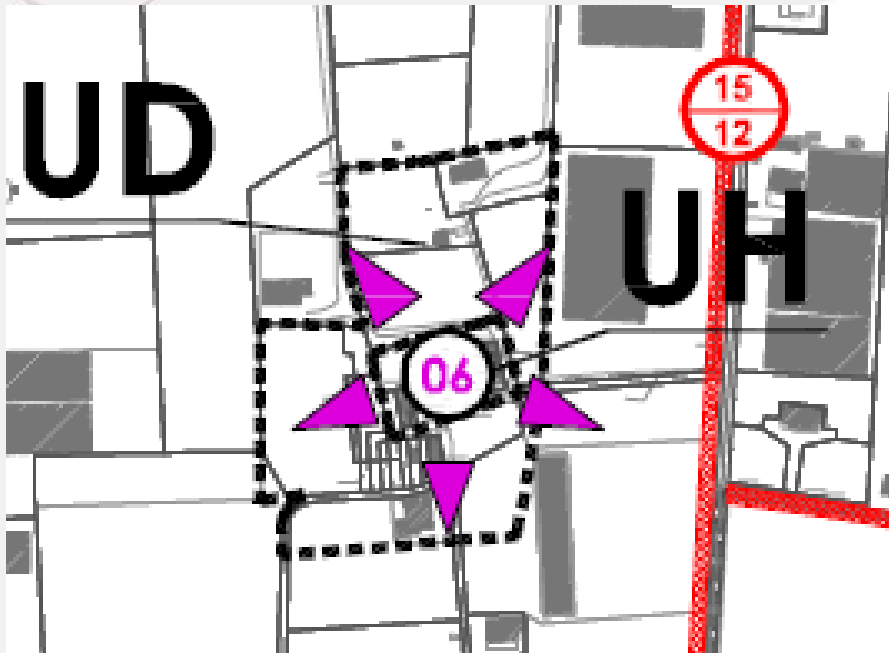
Zone UH – Hameaux historiques

Tamagnon



Aménagement des volumes existants

Zone UH – Hameaux historiques



La Ruytèle

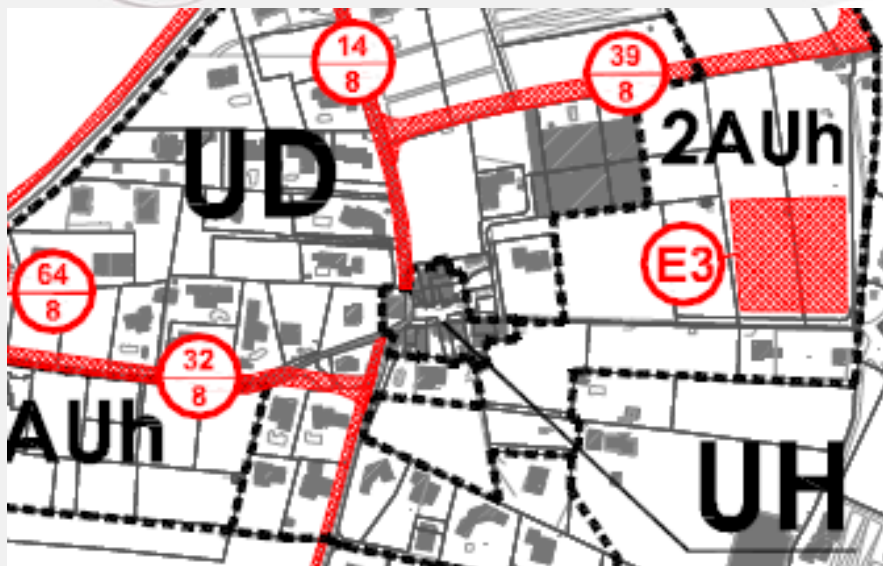
Aménagement des volumes existants

Traverse des Figuiers





Zone UH – Hameaux historiques



Les Cougourdon

Aménagement des volumes existants



Zone UH – Hameaux historiques



Clairval

Aménagement des volumes existants



Chemin de Clairval



Zone UH – Hameaux historiques



Les Avocats

*Aménagement des
volumes existants*



Zone UH – Hameaux historiques



La Bouisse

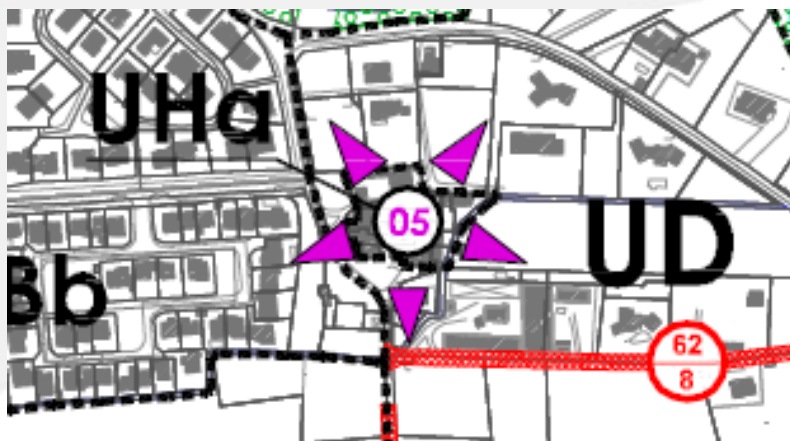
Aménagement des volumes existants



Chemin de La Bouisse



Zone UHa – Hameaux historiques



Notre Dame

Aménagement des volumes existants



Chemin Notre-Dame

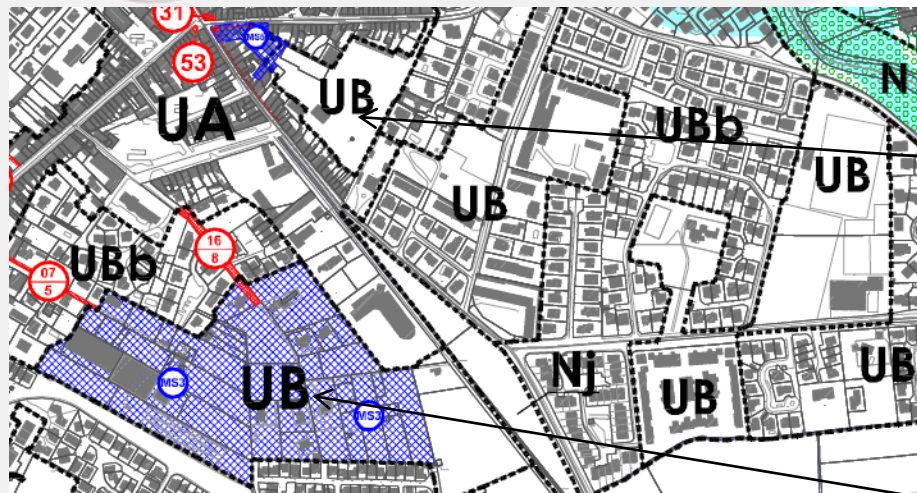


Zone UB – centre-ville

Habitat et équipements collectifs

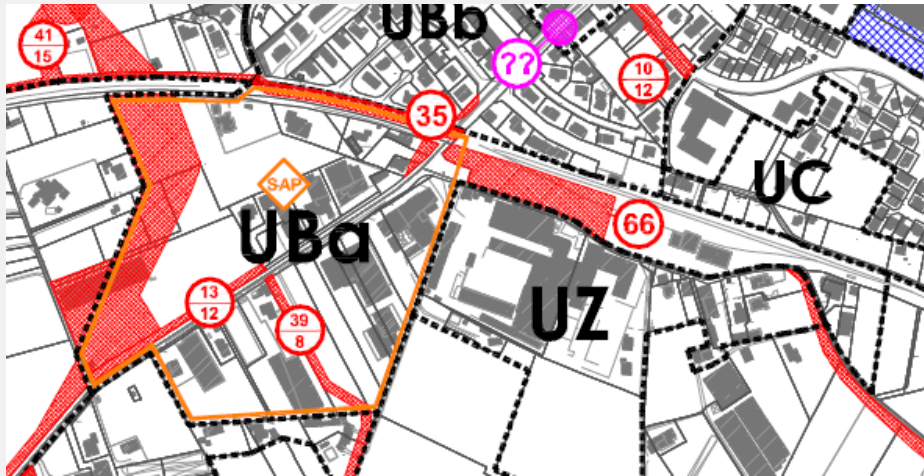
COS 0,7 – h 12 m (R+3)

Plan Local d'Urbanisme





Zone UBa – Centre-ville Habitat et équipements collectifs



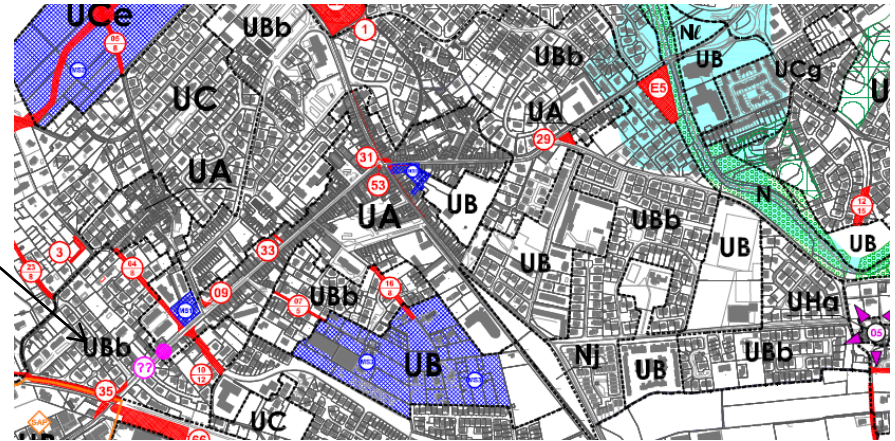
*Implantation en retrait des
voies publiques
COS 0,6 – h 9 m (R+2)*



Avenue de Toulon



Zone UBb – centre-ville Habitat et équipements collectifs



*Implantation en retrait des
voies publiques
COS 0,50 – h 7 m (R+1)*

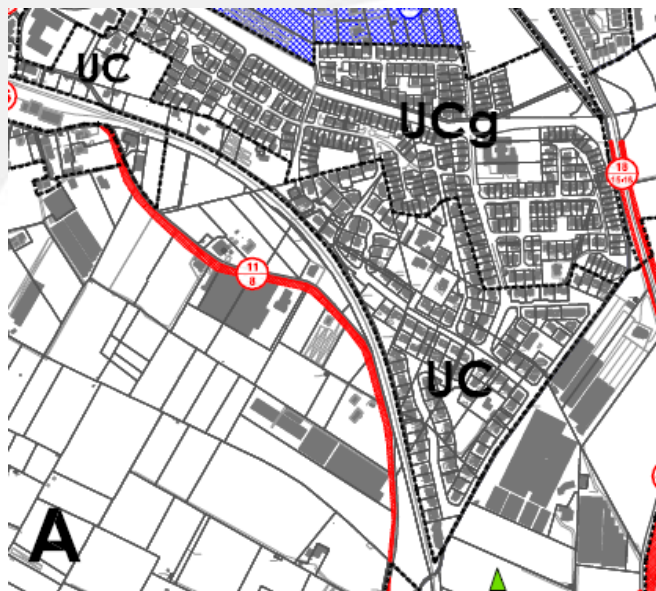




Zone UC – extensions Sud du centre ville

COS 0,30 – h 7 m
EV 30 %

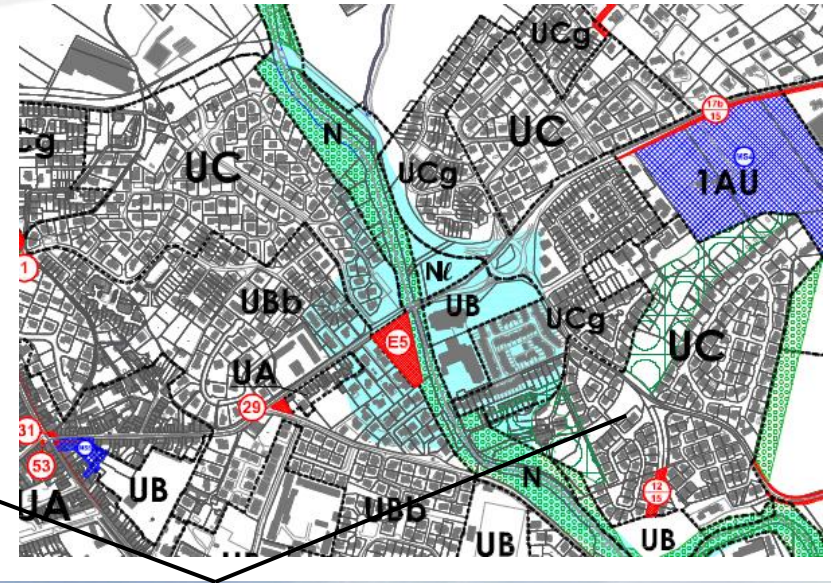
**Centre-ville –
Les Bartavelles**



Rue du Semillon



Zone UC – extensions Est du centre ville



**Centre-ville /
la Grassette / les
Sauvans**

**COS 0,30 – h 7 m
EV 30 %**



Chemin du Moulin Premier

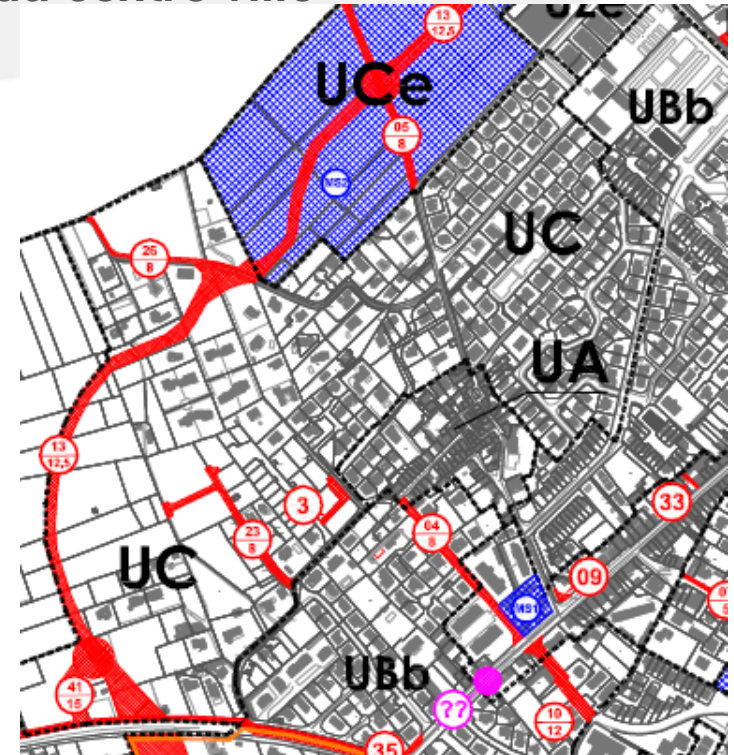


Plan Local d'Urbanisme

Zone UC – extensions Ouest du centre ville

Centre-ville –
Les Pourpres

COS 0,30 –
h 7 m
EV 30 %



Rue des Sansonnets





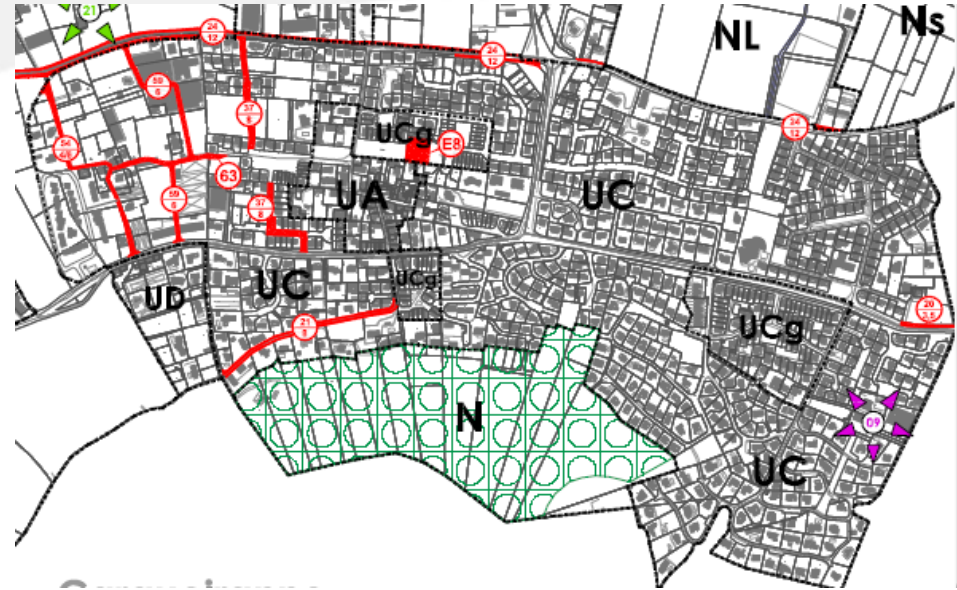
Zone UC – extensions du quartier de la Moutonne

La Moutonne

COS 0,30

h 7 m

EV 30 %



Rue du Thym

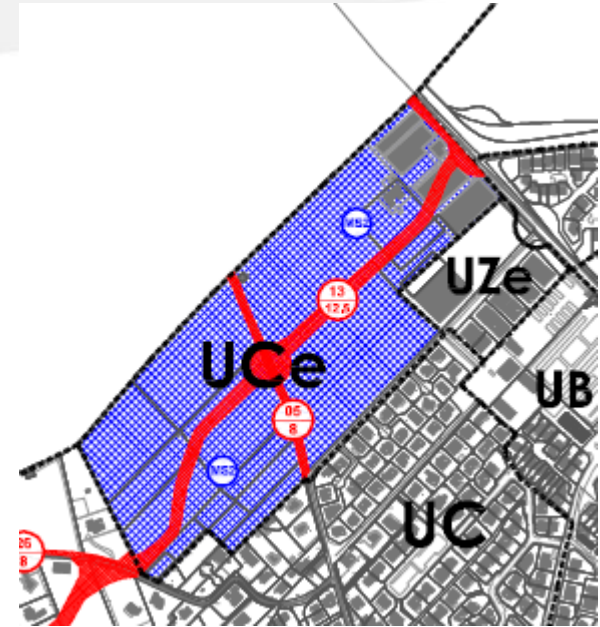




Plan Local d'Urbanisme

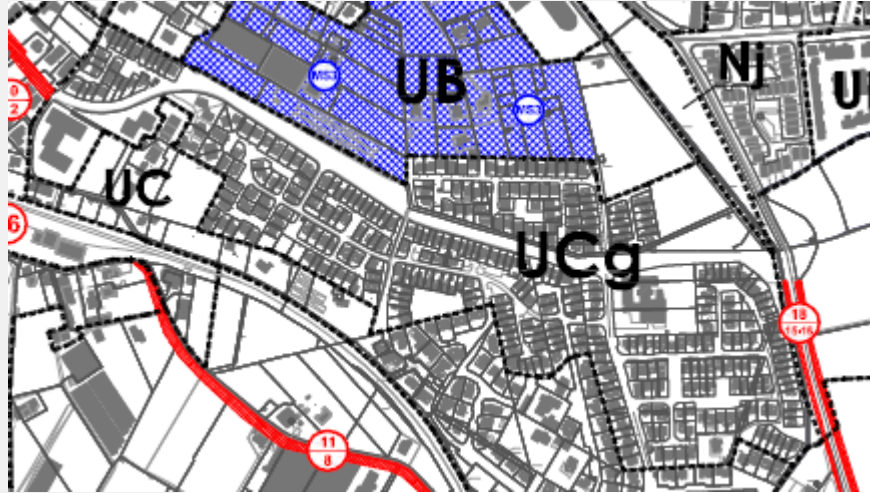
Zone UCe Patrimoine
(RS approuvé en août 2011)
Habitat, activités tertiaires
et commerciales
COS 0,3 – h 7 m

Rue du 22^{ème} BMNA





Zone UCg – Habitat groupé



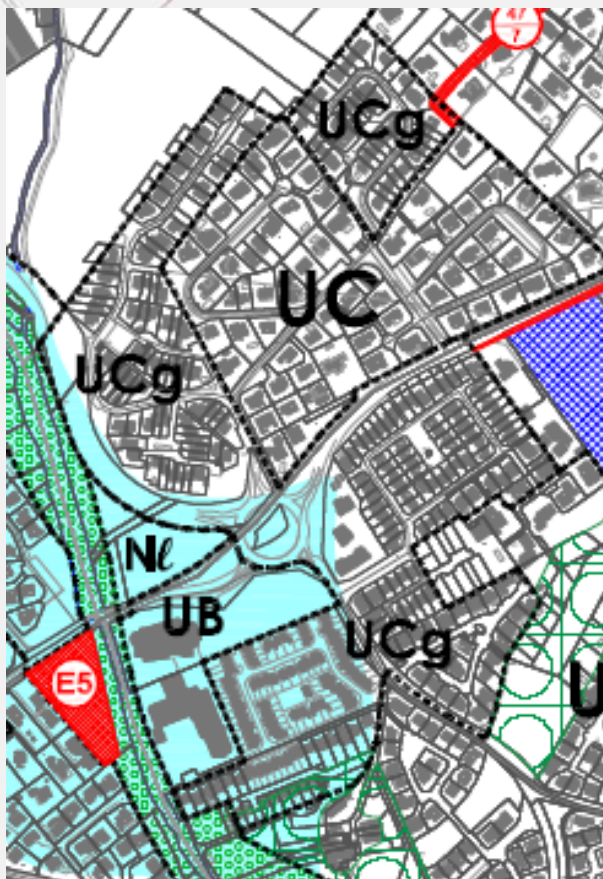
**Centre-ville –
Les Maunières**

COS 0,5 – h 7 m

Rue du Cinsault



Zone UCg – Habitat groupé



*Centre-ville –
Les Sauvans-La
Grassette*

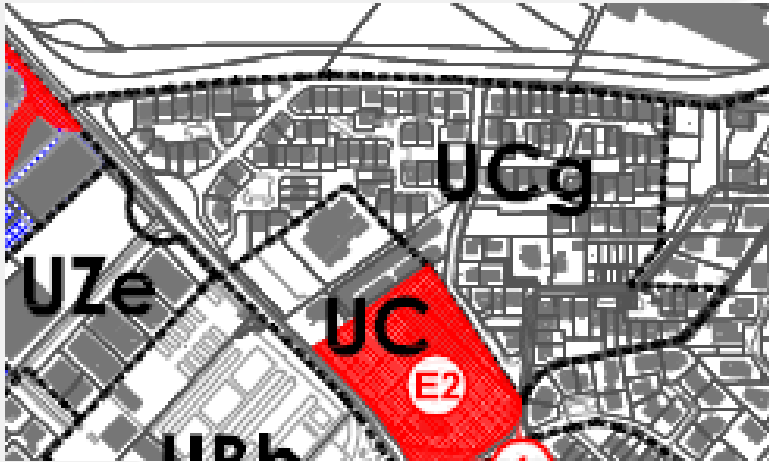
COS 0,5 – h 7 m



Rue des Chênes



Zone UCg – Habitat groupé



*Centre-ville – Les
Meissonniers*

COS 0,5 – h 7 m



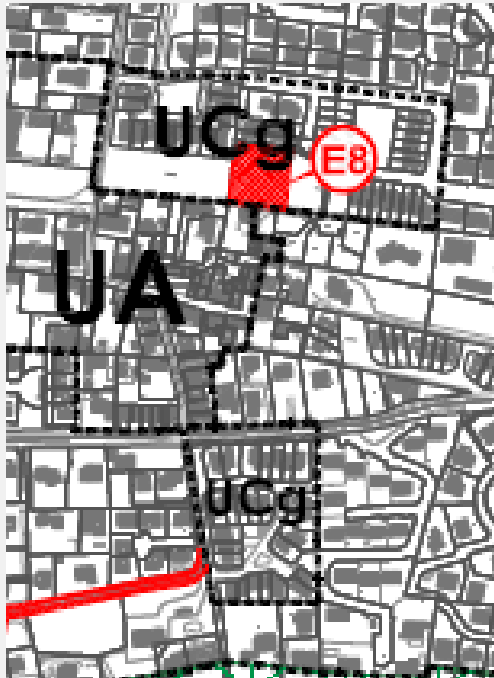
Imp. Manet





Plan Local d'Urbanisme

Zone UCg – Habitat groupé



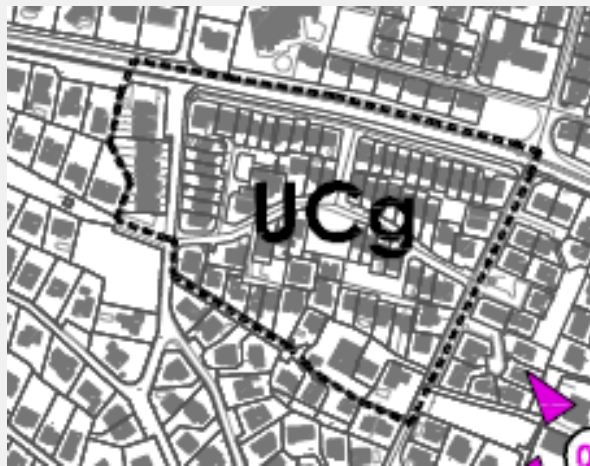
Rue Charcot

La Moutonne

COS 0,5 – h 7 m



Zone UCg – Habitat groupé



*La Moutonne
COS 0,5 – h 7 m*



Rue de la Roseraie



Plan Local d'Urbanisme

Zone UD (reconversion des zones NB)

Confortement du centre ville,
du quartier de la Moutonne
ou des hameaux

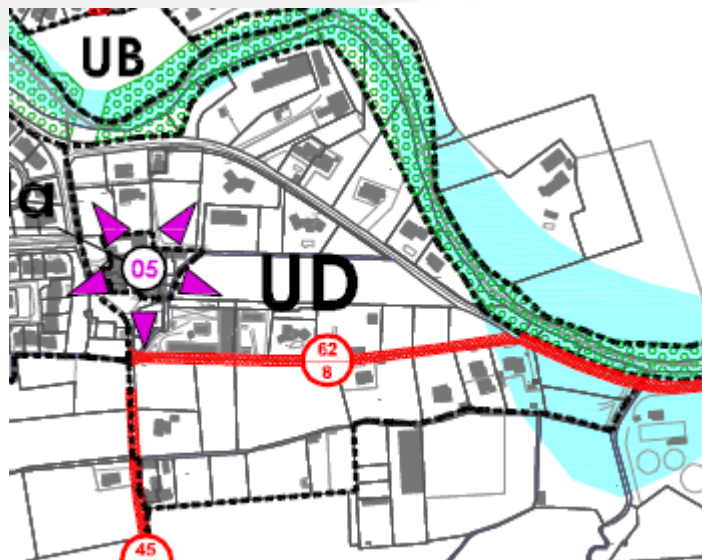
Notre-Dame

COS 0,15

H 7 m

EV 80 %

Chemin de l'Ubac





Zone UD (reconversion des zones NB)

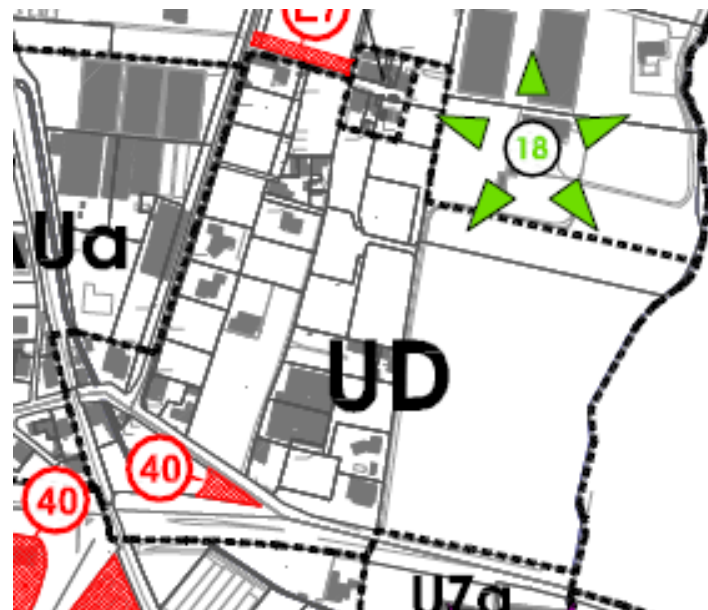
Confortement du centre ville, du quartier de la Moutonne ou des hameaux

Les Avocats

COS 0,15

H 7 m

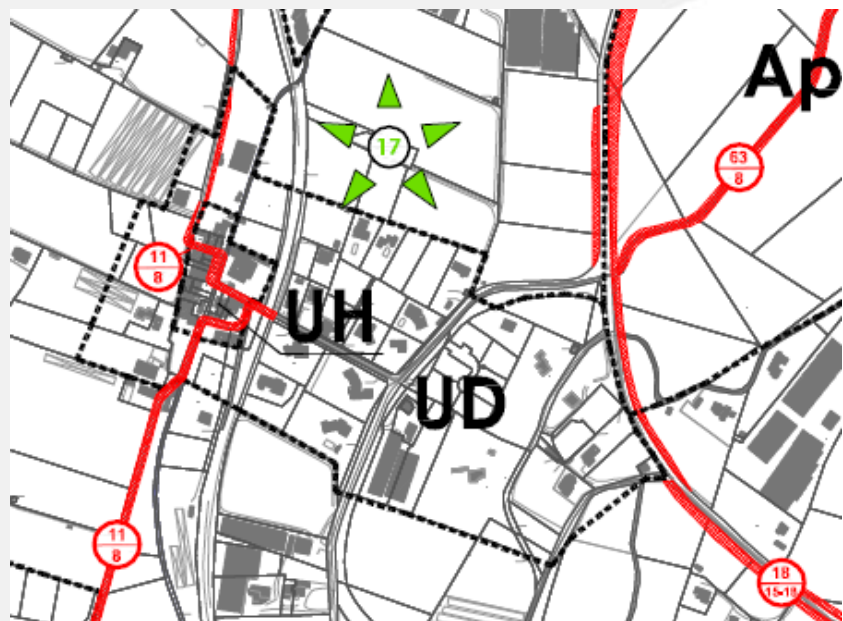
EV 80 %





Zone UD (reconversion des zones NB)

Confortement du centre ville, du quartier de la Moutonne ou des hameaux



Les Goys Fourniers

COS 0,15

H 7 m

EV 80 %



Chemin des Goys Fourniers



Zone UD (reconversion des zones NB)

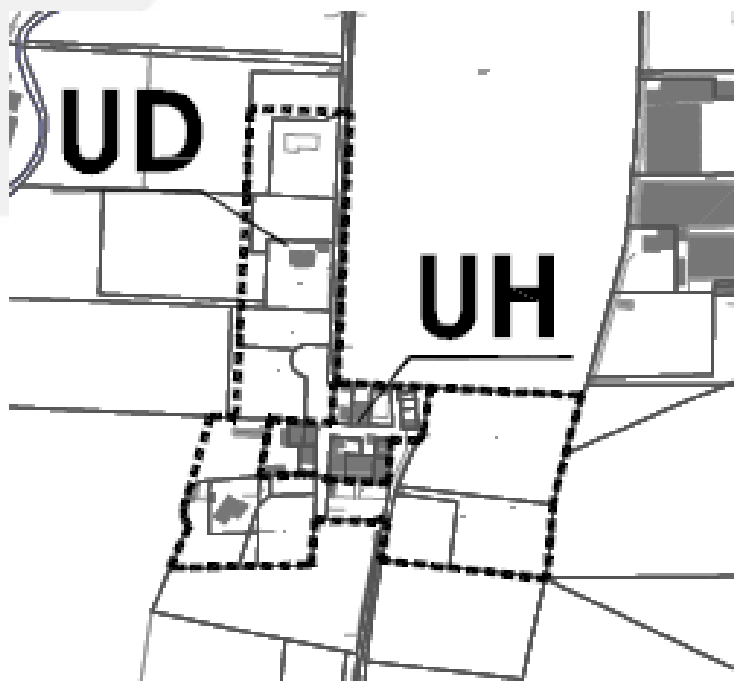
Confortement du centre ville, du quartier de la Moutonne ou des hameaux

Tamagnon

COS 0,15

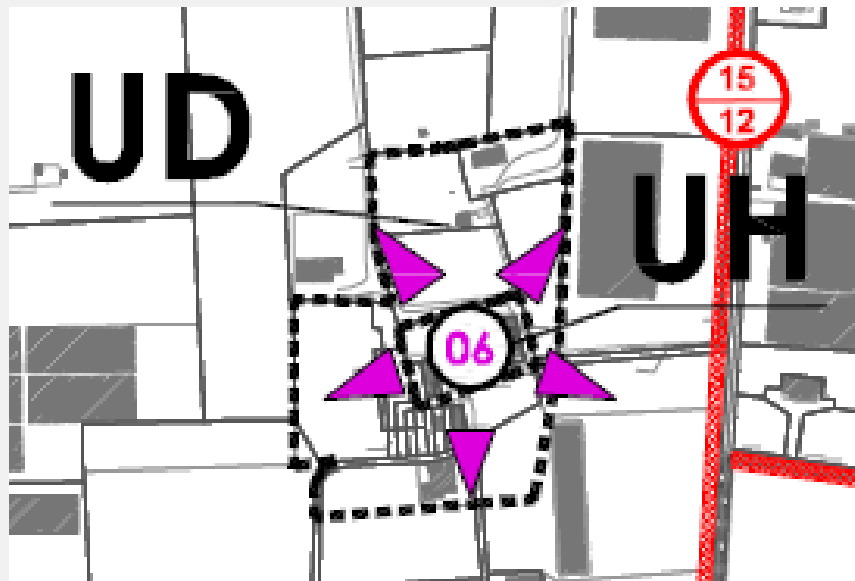
H 7 m

EV 80 %





Zone UD (reconversion des zones NB)
*Confortement du centre ville, du quartier de la Moutonne
ou des hameaux*



La Ruytèle

COS 0,15

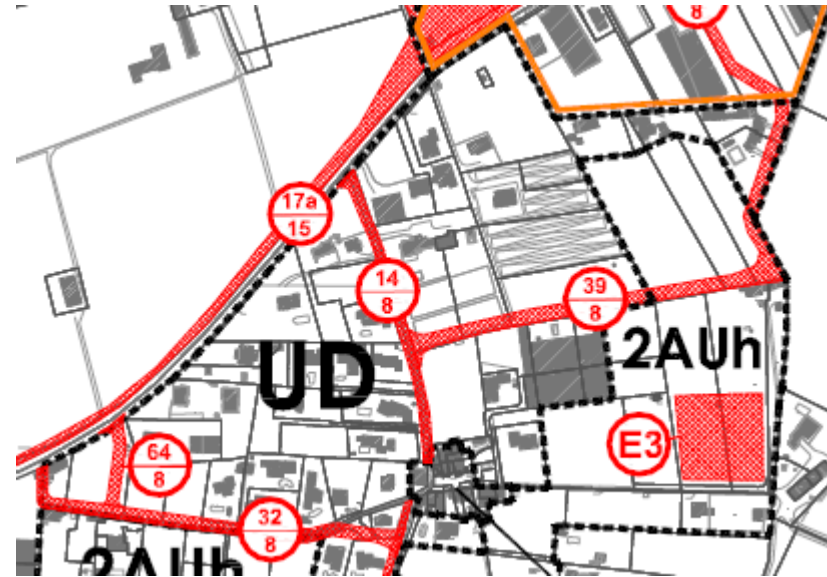
H 7 m

EV 80 %



Plan Local d'Urbanisme

Zone UD (reconversion des zones NB)
Confortement du centre ville, du quartier de la Moutonne
ou des hameaux



Les Cougourdons

COS 0,15

H 7 m

EV 80 %



Zone UD (reconversion des zones NB) Confortement du centre ville, du quartier de la Moutonne ou des hameaux

Les Tassys

COS 0,15

H 7 m

EV 80 %

Av. J. Monnet





Zone UD (reconversion des zones NB) Confortement du centre ville, du quartier de la Moutonne ou des hameaux

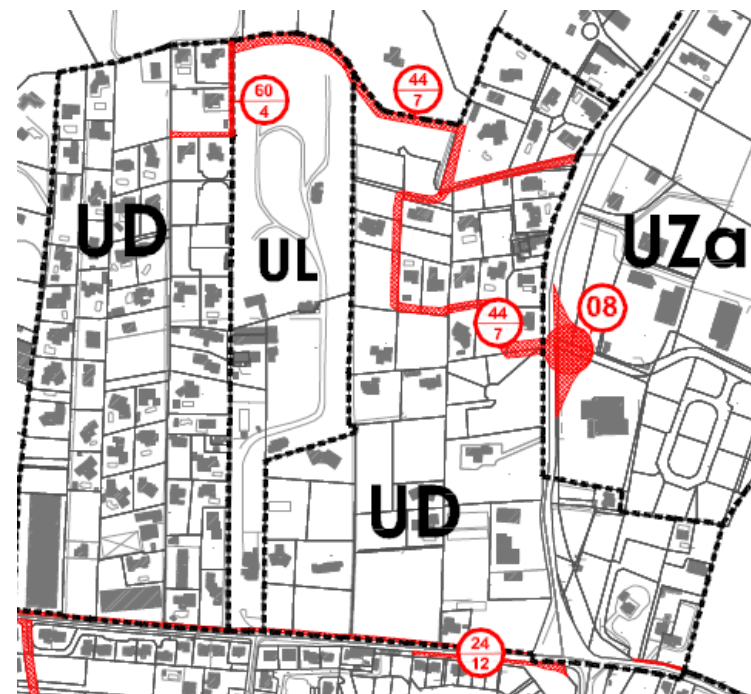
La Moutonne

COS 0,15

H 7 m

EV 80 %

Chemin de l'Ubac





Plan Local d'Urbanisme

Zone UDa – Collet Long - Martins- Maraval

Habitat – COS 0,15 – h 7 m – EV 80 % - Sup min. 1200 m²



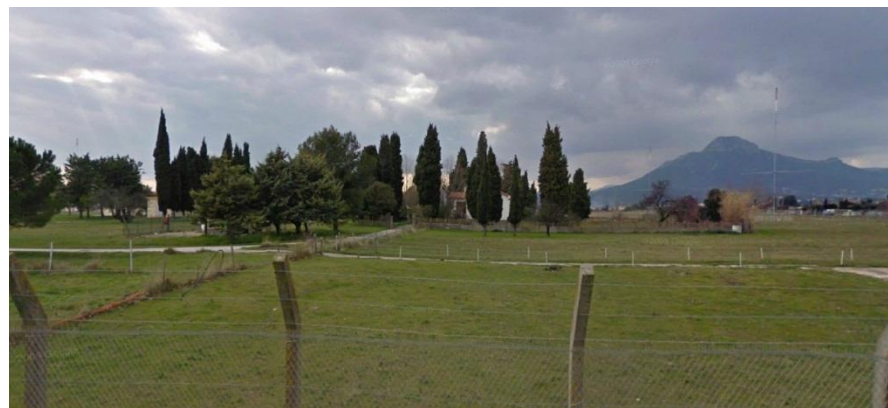
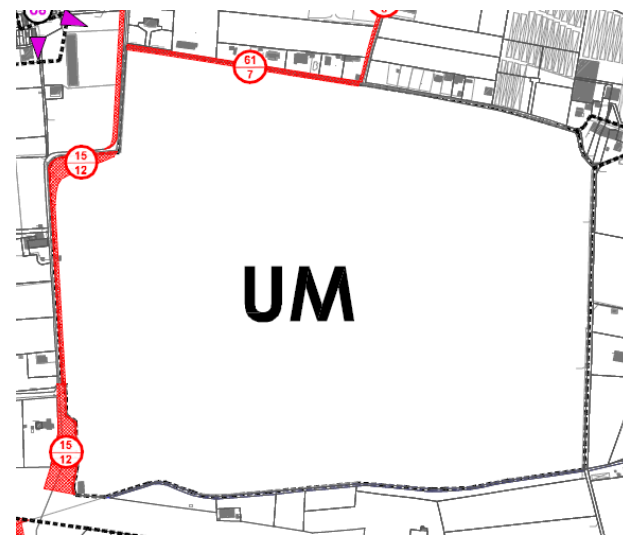
Chemin du Collet Long





Plan Local d'Urbanisme

Zone UM – domaine de la Marine
h 9 m – COS 0,10



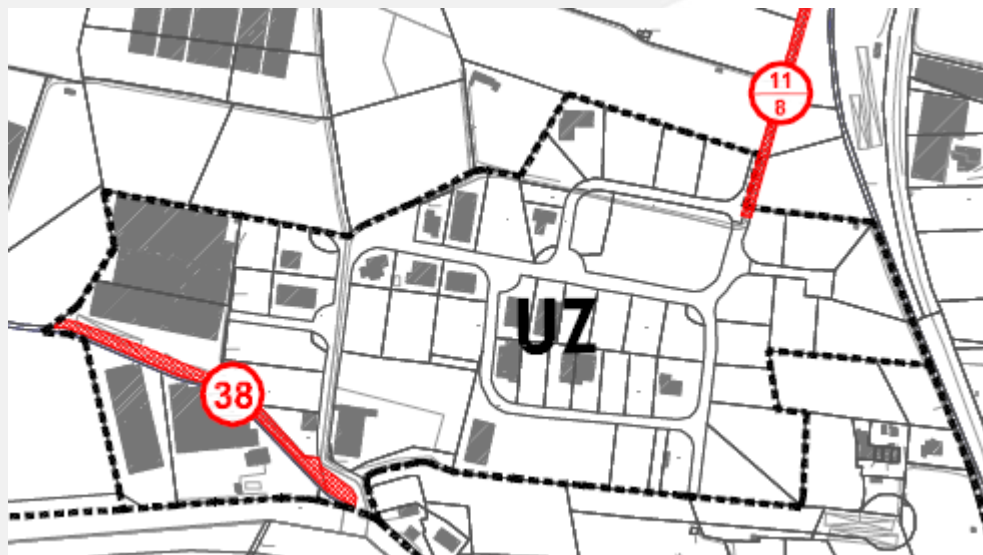


Les zones d'activités

Zone UZ – ZAC Gavary

COS 0,6 – H 9 m

Plan Local d'Urbanisme



Av. L. Breget



Les zones d'activités

Zone UZa – Zone de l'Estagnol

Dominante artisanale – COS 0,6 – h 9 m



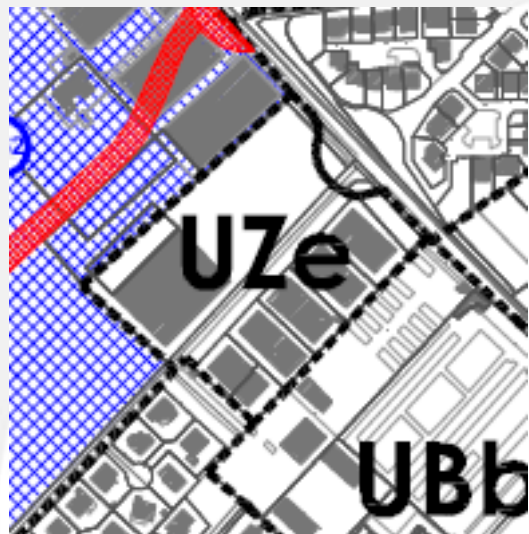
Chemin de l'Estagnol



Les zones d'activités

Plan Local d'Urbanisme

Zone UZe – dominante tertiaire
COS 0,9 – H 9m



Rue du 22è BMNA

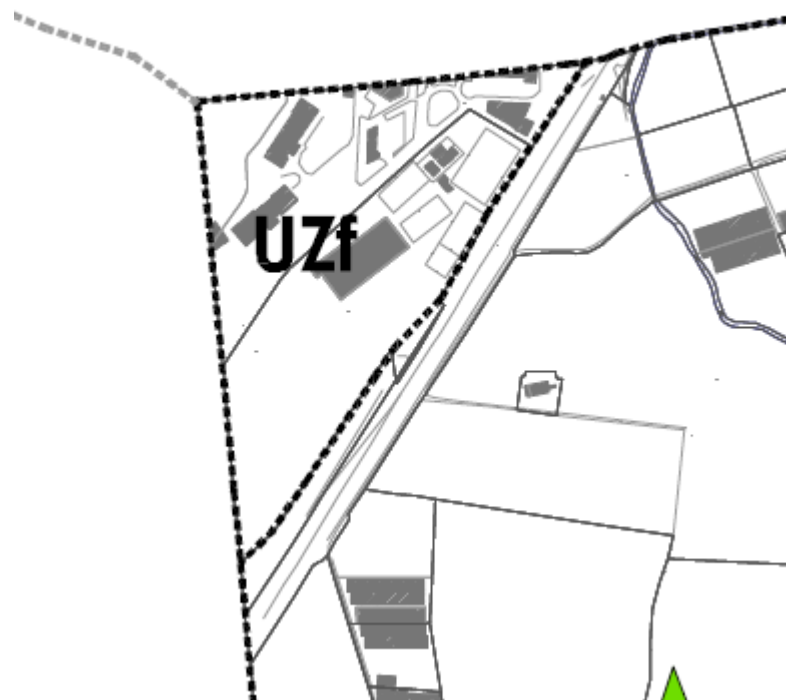


Les zones d'activités

Plan Local d'Urbanisme

Zone UZf – ZAC de la Grande Tourrache

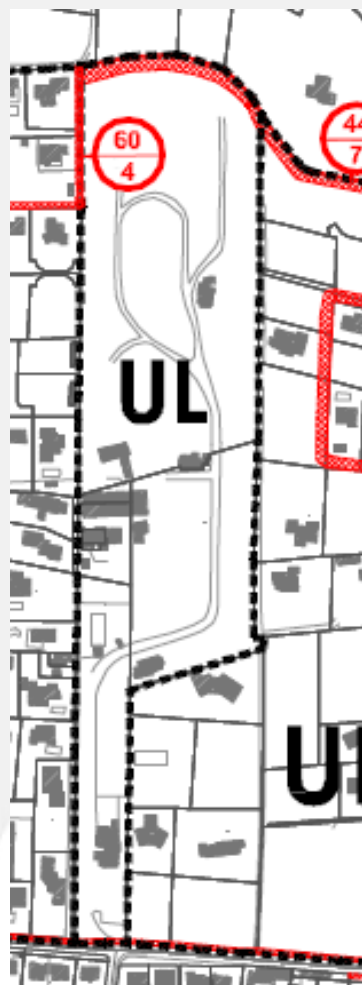
Dominante formation - COS 0,6 – H 12 m





Plan Local d'Urbanisme

Zone UL – Hébergement touristique - La Moutonne
COS 0,10 – H 6 m



Chemin de Terrimas



Les Zones à Urbaniser

Zone alternative

- *Zone 1AU*
- *Zone 1AUa*
- *Zone 1AUe*

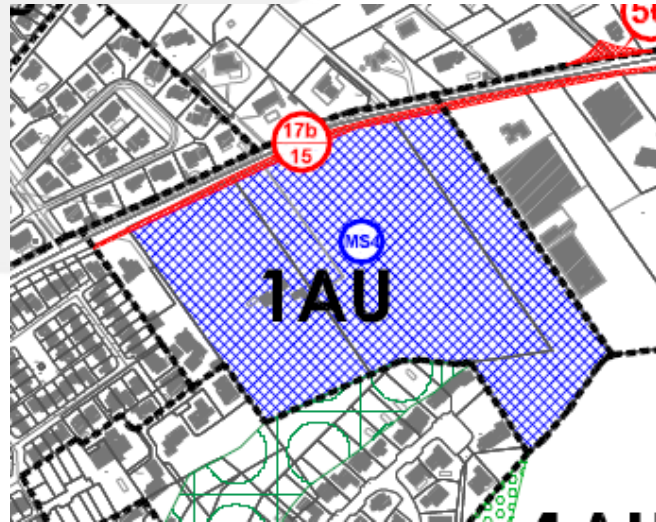
Zones strictes

- *Zone 2AUa (Chemin Long – Gavary)*
- *Zone 2AUh (les Cougourdots)*
- *Zone 2AUm (les Longues)*



Plan Local d'Urbanisme

Zone 1AU (Gensolène)
Habitat – h 7 m



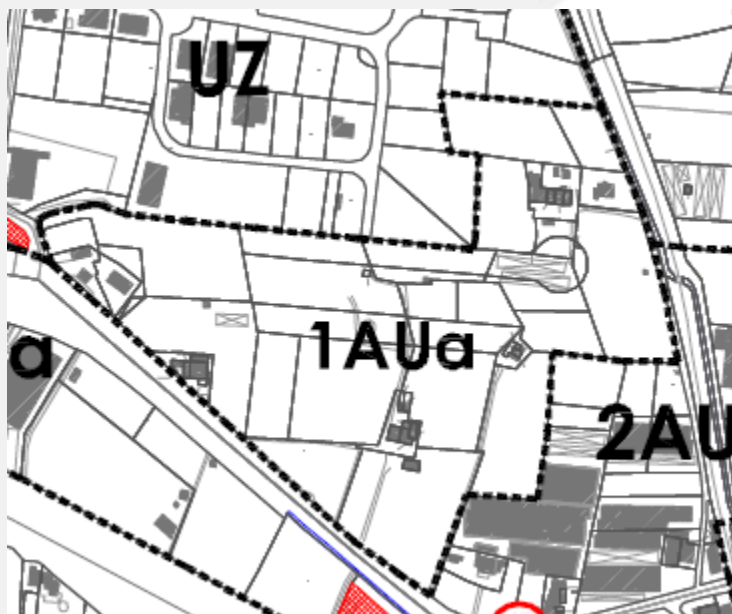
*Route de
Pierrefeu*





Zone 1AUa

Activités - h 9 m – COS 0,6

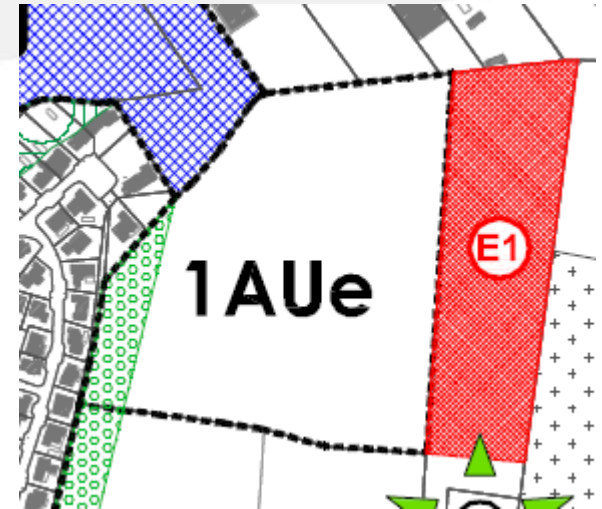




Plan Local d'Urbanisme

Zone 1AUe Zone d'activités économiques

Chemin du Moulin Premier





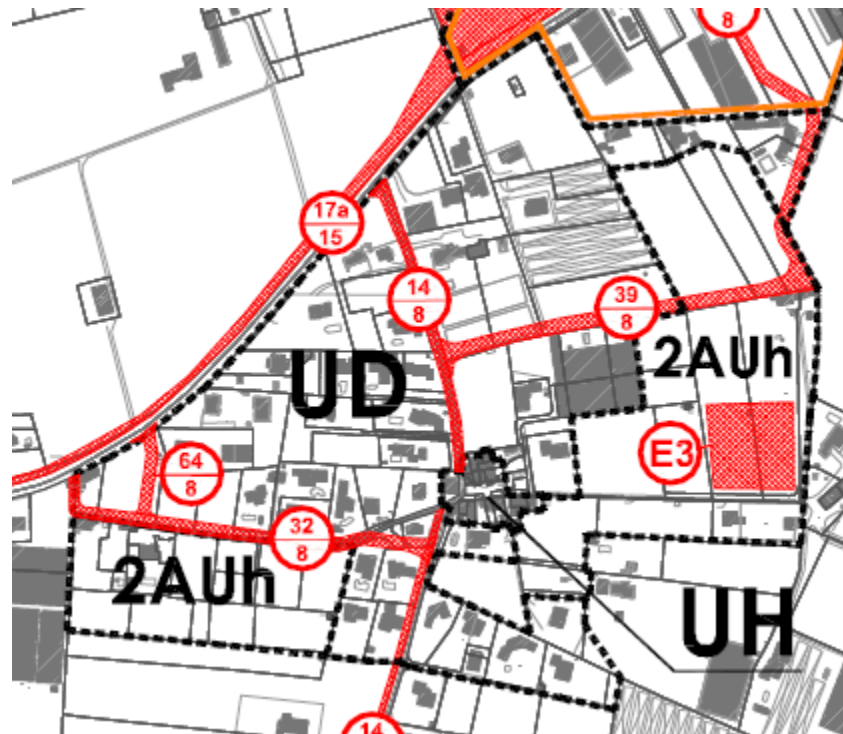
Zone 2AUa – activités artisanales



D 98



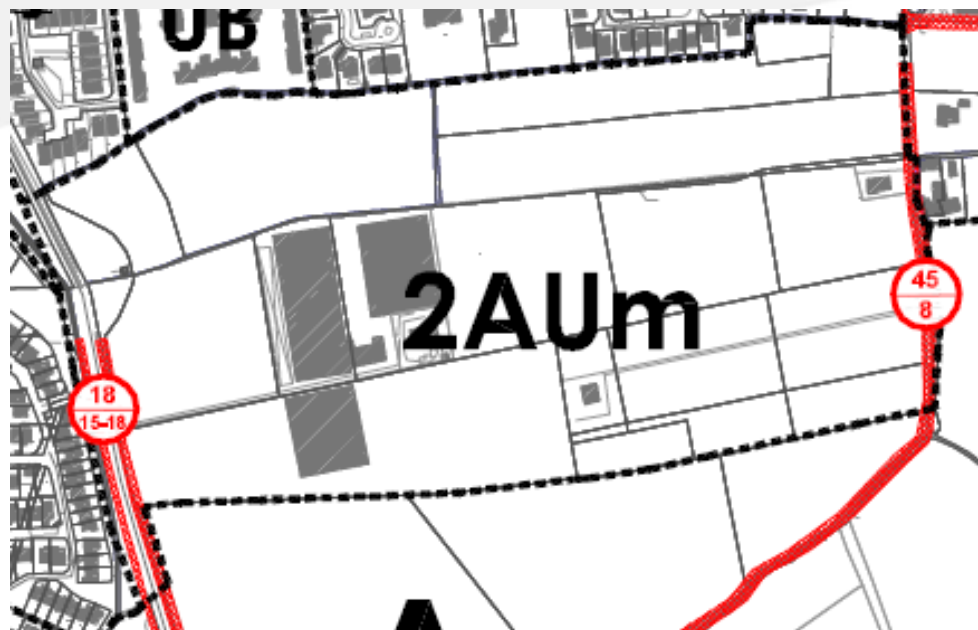
Zone 2AUh – les Cougourdon Habitat – h 7 m





Zone 2AUm Mixte

Plan Local d'Urbanisme





Les Zones Agricoles

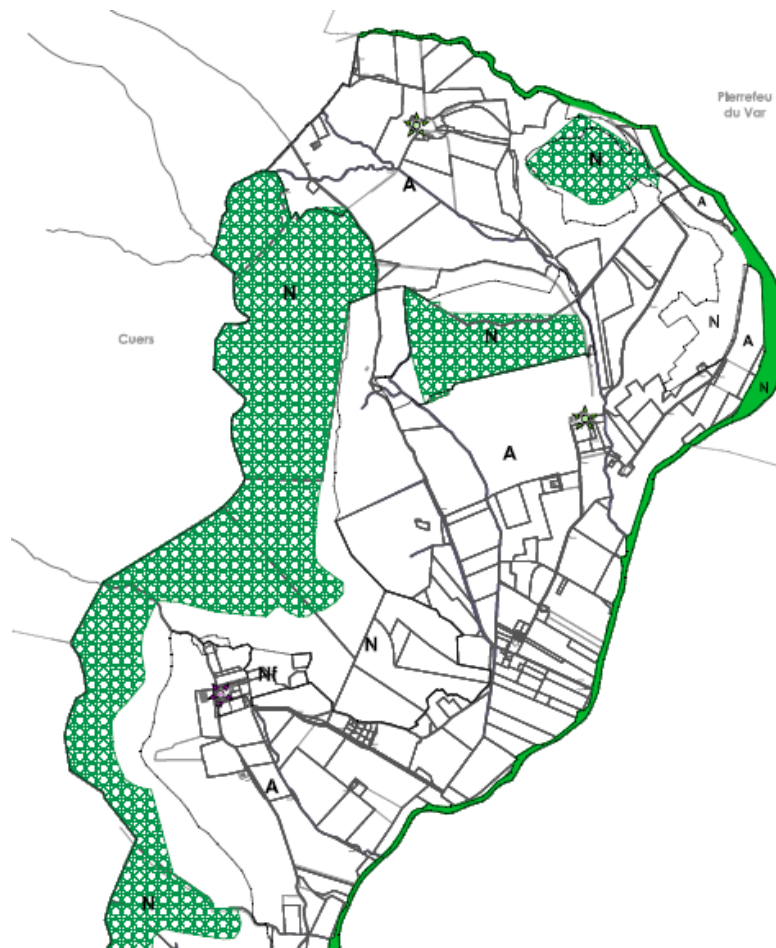


Plan Local d'Urbanisme

Zone A

Habitat : h : 7 m

Bâtiment d'exploitation : h 5 m à l'égout, 8 m au faitage



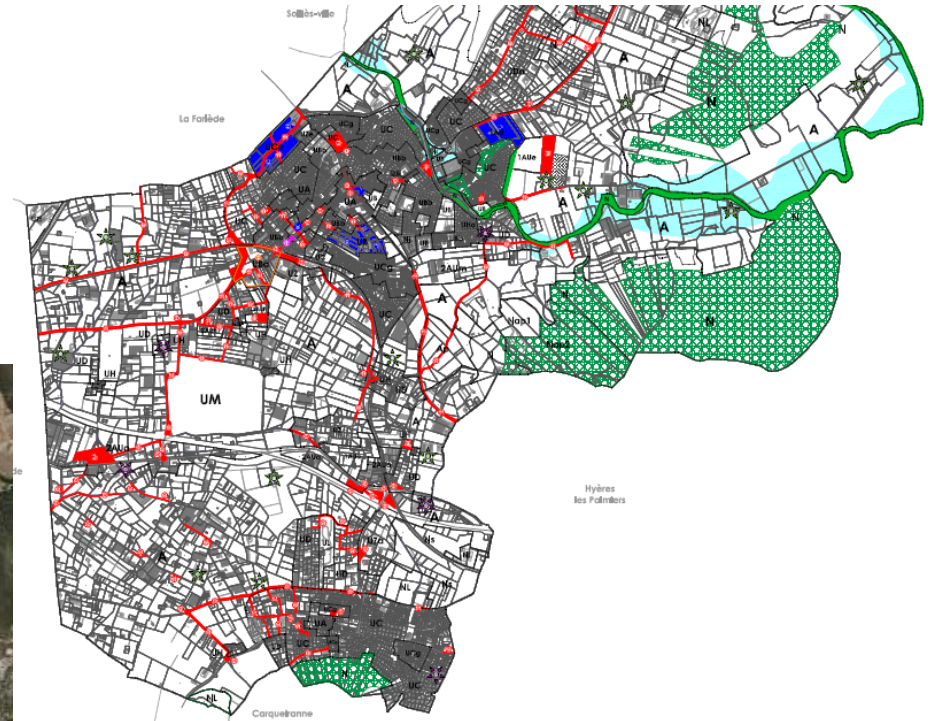


Plan Local d'Urbanisme

Zone A

Habitat : h : 7 m

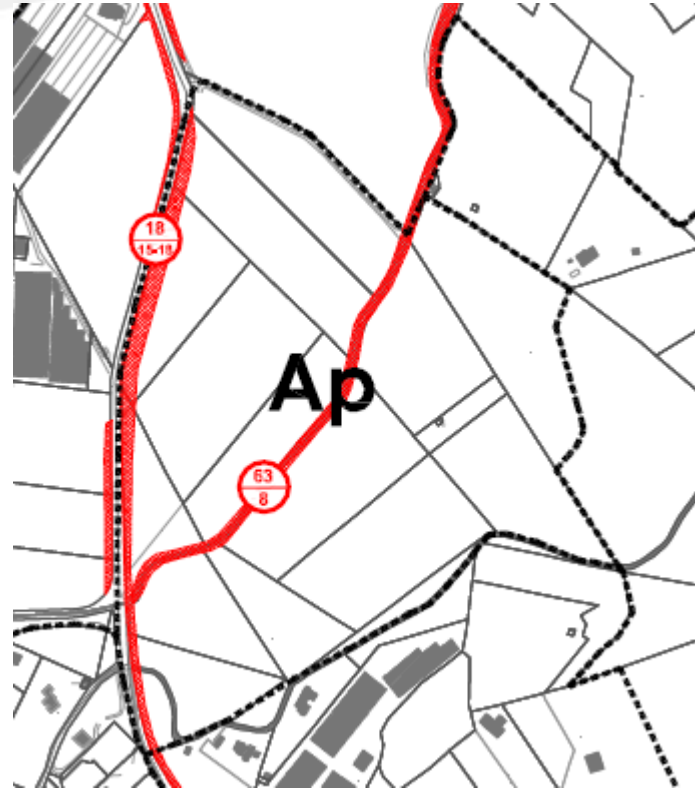
Bâtiment d'exploitation : h 5 m à l'égout, 8 m au faitage





Zone Ap

Plan Local d'Urbanisme





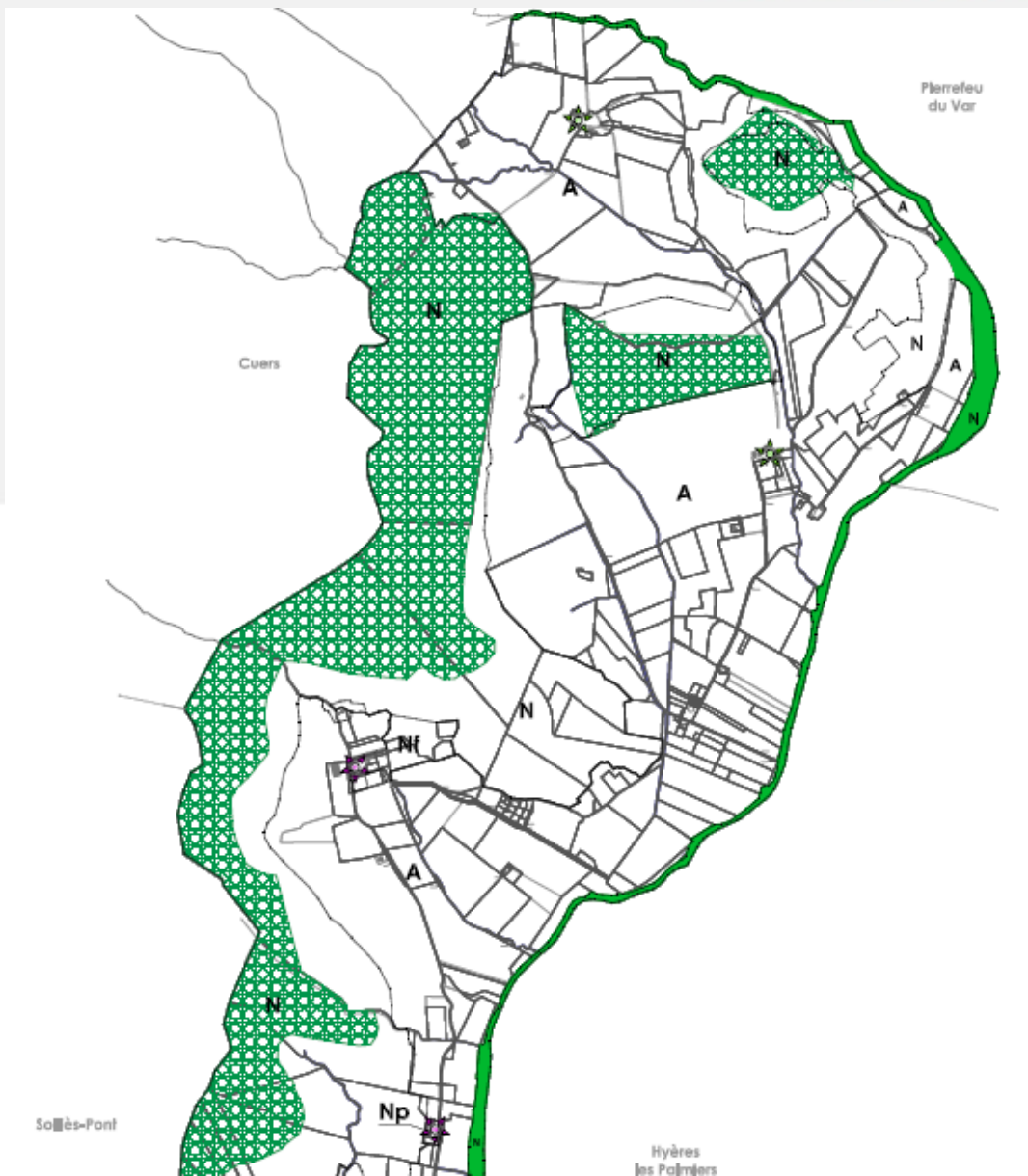
Les Zones Naturelles



H : 7 m

Les Zones N

Plan Local d'Urbanisme

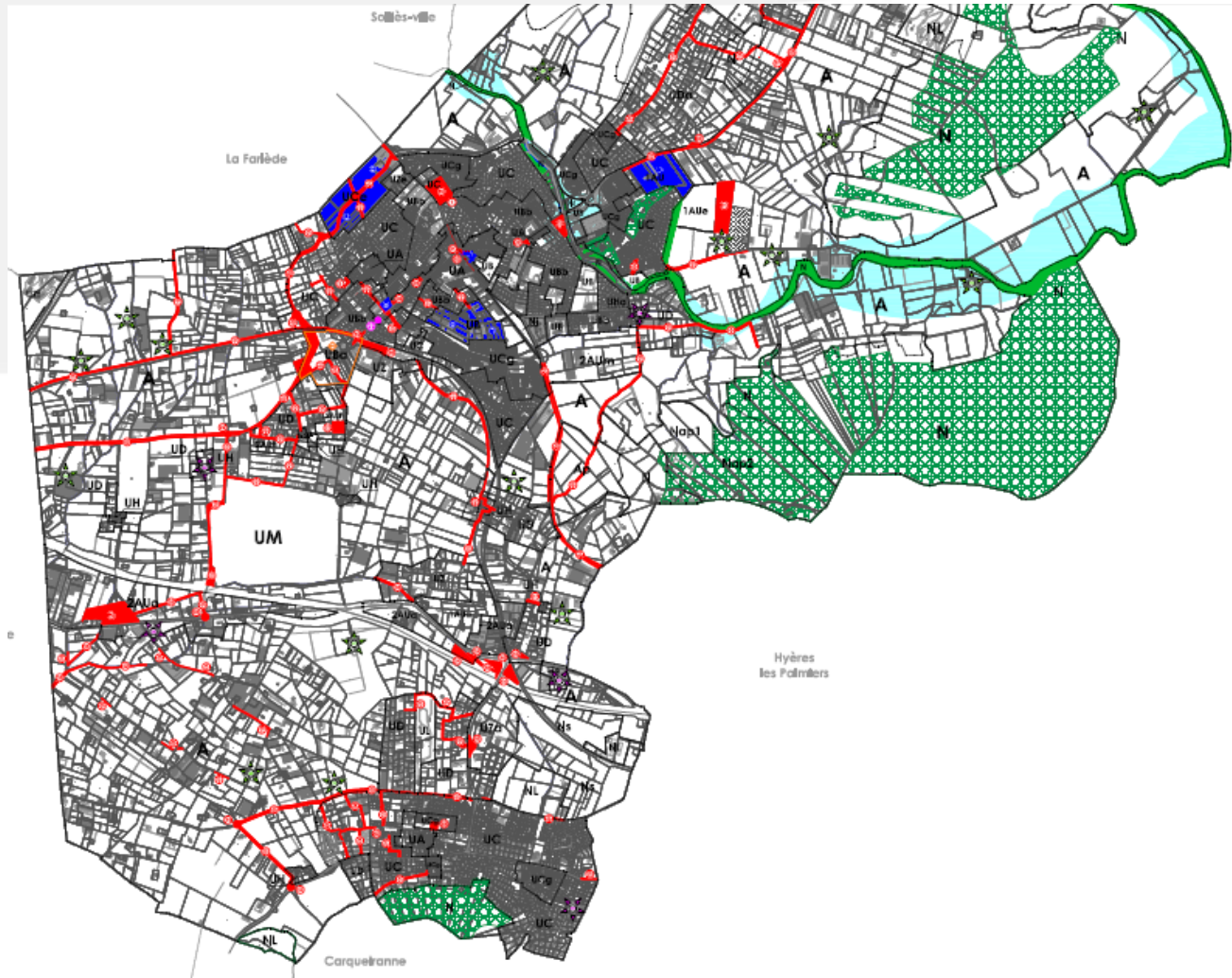




Les Zones N

Plan Local d'Urbanisme

H : 7 m



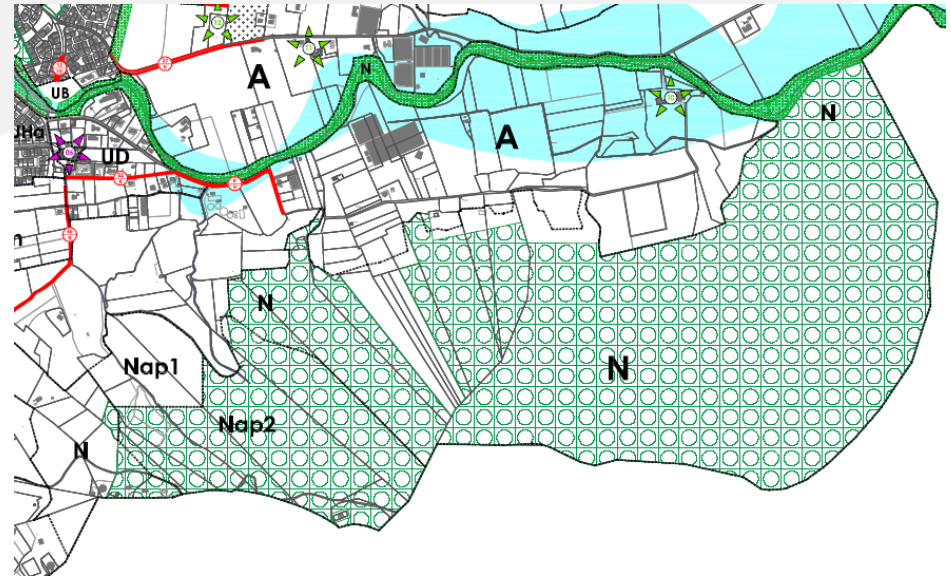


Zone N

H : 7 m

Plan Local d'Urbanisme

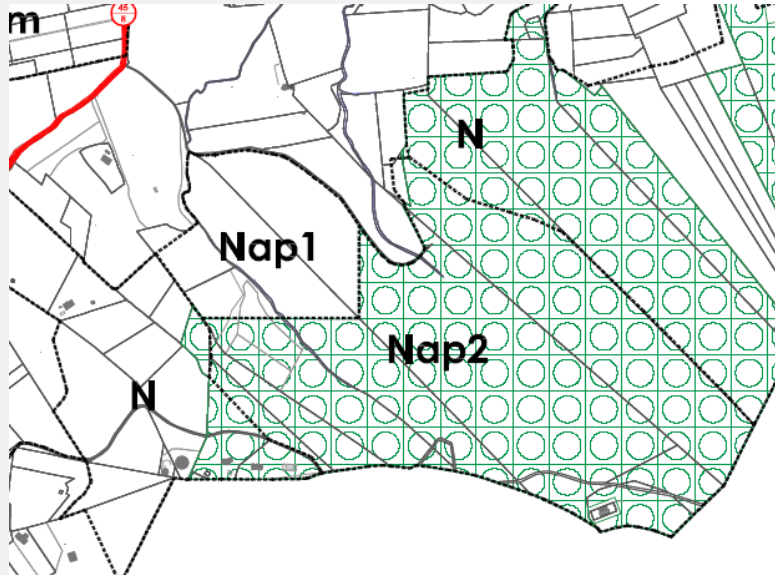
Le Fenouillet





Zone Nap1 et Nap2 – accro-parc du Fenouillet

H : 4 m



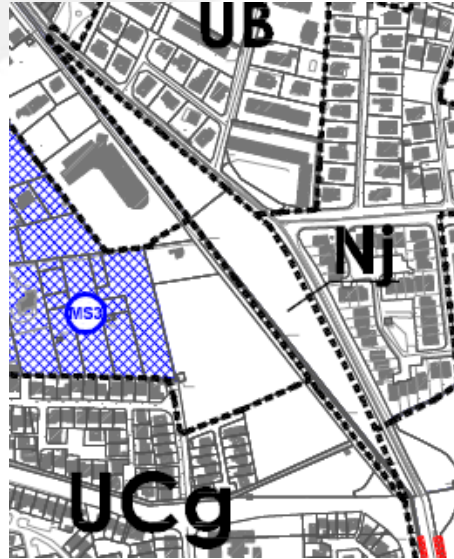


Plan Local d'Urbanisme

Zone Nj
Jardins urbains

Parc du Béal

H : 7 m



Av. général de Gaulle





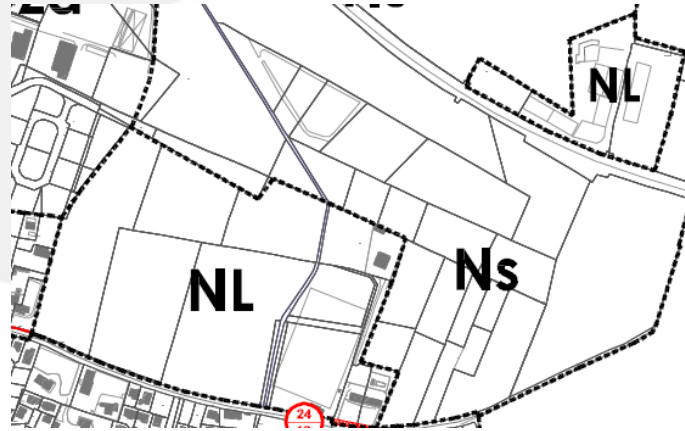
Zone NL – zone de loisirs et camping existants

La Moutonne

Equipements sportifs

H : 7 m

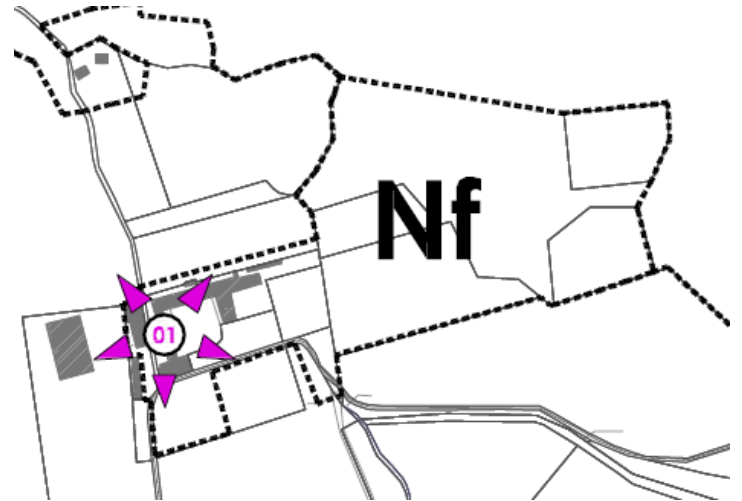
Vieux chemin d'Hyères





Zone Nf – la Navarre

H : 9 m





Zone Np – ancien couvent Montbel

H : 9 m





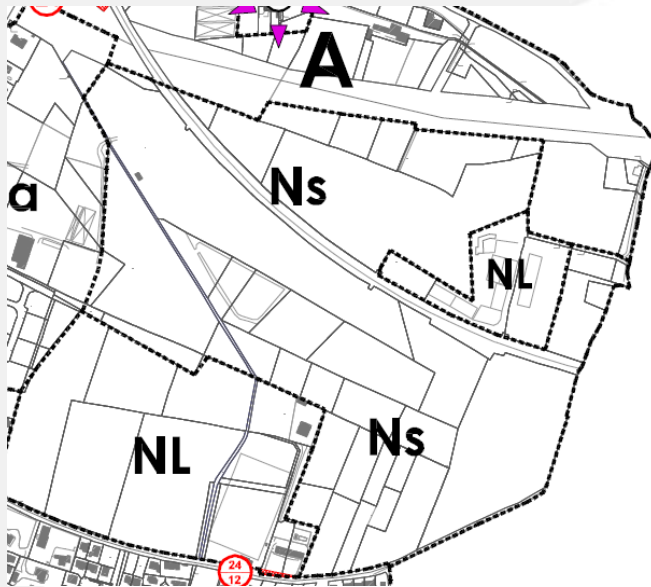
Zone Np –le Trulet

H : 9 m





Zone Ns zone humide de l'Estagnol – protection stricte



Vieux chemin d'Hyères



L'aléa inondation





Plan Local d'Urbanisme

... des questions ?