

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :  
Date de validation par la préfecture :  
Date d'affichage : **02 AVR. 2019**

**SEANCE DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU  
mercredi 27 mars 2019**

**NOMBRE D'ELUS MÉTROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

PRESENTS	REPRÉSENTÉS	ABSENTS
59	9	3

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 19/03/74**

**VILLE DE LA CRAU -  
APPROBATION DE  
LA MODIFICATION  
N°2 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE convoqué le mercredi 27 mars 2019, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Monsieur Christophe MORENO

**PRESENTS :**

Monsieur Thierry ALBERTINI, Monsieur Claude ASTORE, Madame Edith AUDIBERT, Madame Hélène AUDIBERT, Monsieur Christian BARLO, M. Robert BENEVENTI, Madame Marine BERARD, Madame Véronique BERNARDINI, Madame Nathalie BICAIS, Monsieur Frédéric BOCCALETTI, Monsieur Michel BONNUS, Madame Béatrice BROTONS, Madame Fabiola CASAGRANDE, M. Robert CAVANNA, Monsieur Amaury CHARRETON, M. Yannick CHENEVAR, Monsieur Anthony CIVETTINI, Monsieur Jean-Pierre COLIN, Monsieur Jacques COUTURE, Madame Caroline DEPALLENS, Monsieur Marc DESCORCES, Monsieur Jean-Guy DI GIORGIO, Madame Annick DUCARRE, Monsieur Jean-Pierre EMERIC, M. Hubert FALCO, Monsieur Alain FUMAZ, Madame Amandine FUMEX, Madame Claude GALLI-ARNAUD, Madame Vanessa GERBY-GEBELLIN, M. Jean-Pierre GIRAN, Monsieur Damien GUTHIEREZ, M. Jean-Pierre HASLIN, Madame Christiane JAMBOU, Monsieur Laurent JEROME, Monsieur Yves KBAIER, Monsieur Michel LANDOLFINI, Madame Danièle LE GAC, Monsieur Mohamed MAHALI, Madame Sylvie MAHIEU, Madame Béatrice MANZANARES, Madame Edwige MARINO, Madame Josette MASSI, Madame Valérie MONDONE, Monsieur Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, Madame Reine PEUGEOT, Madame Chantal PORTUESE, Madame Denise REVERDITO, Madame Valérie RIALLAND, Madame Anne-Marie RINALDI, M. Francis ROUX, M. Christian SIMON, M. Hervé STASSINOS, Monsieur Yann TAINGUY, Monsieur Léopold TROUILLAS, Monsieur Jérémy VIDAL, M. Gilles VINCENT, M. Marc VUILLEMOT, Monsieur Jean-Yves WAQUET

**REPRESENTES :**

Madame Dominique ANDREOTTI représenté(e) par Madame Béatrice MANZANARES, Madame Nicole BERNARDINI représenté(e) par M. Robert BENEVENTI, Madame Marie-Christine BOUCHEZ représenté(e) par Madame Christiane JAMBOU, Monsieur François CARRASSAN représenté(e) par M. Jean-Pierre GIRAN, Monsieur Michel DALMAS représenté(e) par M. Francis ROUX, Madame Florence FEUNTEUN représenté(e) par Monsieur Michel LANDOLFINI, Madame Marcelle GHERARDI représenté(e) par Madame Josette MASSI, Mme Christiane HUMMEL représenté(e) par Monsieur Jacques COUTURE, Madame Laure LAVALETTE représenté(e) par Monsieur Jean-Yves WAQUET, Madame Raphaëlle LEGUEN représenté(e) par Madame Denise REVERDITO, Monsieur Emilen LEONI représenté(e) par Madame Valérie MONDONE, Madame Geneviève LEVY représenté(e) par Monsieur Christophe MORENO, Monsieur Guy MARGUERITTE représenté(e) par Madame Béatrice BROTONS, M. Jean-Louis MASSON représenté(e) par M. Jean-Pierre HASLIN, Madame Anne-Marie METAL représenté(e) par Monsieur Jean-Pierre EMERIC, Monsieur Jérôme NAVARRO représenté(e) par Monsieur Laurent JEROME, Madame Christine PAGANI-BEZY représenté(e) par Monsieur Léopold TROUILLAS, Madame Audrey PASQUALI-CERNY représenté(e) par Madame Amandine FUMEX, M. Jean-Sébastien VIALATTE représenté(e) par Madame Fabiola CASAGRANDE

**ABSENTS :**

M. Marc GIRAUD, Monsieur Guy REBEC, Madame Karine TROPINI

## Séance Publique du 27 mars 2019

**N° D'ORDRE : 19/03/74**

**OBJET : VILLE DE LA CRAU -  
APPROBATION DE LA MODIFICATION  
N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**M. Le Président expose :**

Mes chers collègues,

La commune de La Crau dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 juillet 2012 et modifié une première fois par délibération du Conseil municipal le 28 novembre 2016.

Par arrêté municipal du 5 décembre 2017, la commune a décidé d'engager une procédure de modification de son plan local d'urbanisme. Il s'agit de la 2ème modification de son PLU depuis son approbation.

Depuis lors, par décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017, la Métropole « Toulon Provence Méditerranée » a été créée, à compter du 1er janvier 2018. Depuis cette date, la Métropole est compétente de plein droit en matière de plan local d'urbanisme et document en tenant lieu.

Dans ces conditions, l'article L153-9 du code de l'urbanisme prévoit que la métropole « peut achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, engagée avant la date de sa création (...). Lorsque la procédure a été engagée par une commune, l'accord de celle-ci est requis. L'établissement public de coopération intercommunale se substitue de plein droit à la commune (...) dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date de sa création, de sa fusion, de la modification de son périmètre ou du transfert de la compétence ».

Lors du Conseil métropolitain qui s'est déroulé le 13 février 2018, la Métropole a délibéré afin de poursuivre cette procédure de modification n°2 du PLU de La Crau. Cette proposition a été acceptée par le Conseil municipal du 14 mars 2018 de la commune de La Crau

La Métropole « Toulon Provence Méditerranée » est donc devenue l'autorité compétente pour poursuivre la procédure de modification.

La modification n°2 du PLU entend permettre à la Métropole d'apporter les adaptations réglementaires nécessaires :

- modifier les orientations d'aménagements « Quartier de La Gensolenne – zone 1AUh » et « Quartier de Gavary – zone 1AUa »
- modifier certains points mineurs du règlement d'urbanisme, notamment compléments apportés au lexique, règles dérogatoires, traitement des vérandas, gestion des servitudes d'attentes de projets, règles de mixité sociale.

Le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées les 1<sup>er</sup> août 2018 et 9 août 2018 et une enquête publique a été organisée du lundi 1<sup>er</sup> octobre 2018 au vendredi 2 novembre 2018 inclus.

Le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable avec réserve le 26 novembre 2018.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification peut être amendé à la marge pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur.

Après avoir entendu le rapport du Président,

## **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L101-1, L101-2 et L153-36 et suivants,

**VU** la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n°2012/107/2 du 21 décembre 2012,

**VU** la délibération d'approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n°2016/121/1 du 28 novembre 2016,

**VU** la délibération de prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville de La Crau n°2017/093/5 du 9 novembre 2017 dont la procédure est aujourd'hui poursuivie par la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la décision du Maire de La Crau, Christian SIMON, en date du 5 décembre 2017 de procéder à la modification n°2 du PLU,

**VU** la délibération n°18/02/13 du Conseil métropolitain du 13 février 2018 par laquelle la métropole TPM a approuvé la poursuite des procédures d'élaboration et d'évolution du plan local d'urbanisme engagées avant le 1er janvier 2018, notamment ses articles 1 et 3,

**VU** la délibération n°2018/013/13 du Conseil municipal de la ville de La Crau du 14 mars 2018 par laquelle ce dernier a accepté la reprise de la procédure de modification n°2 par la métropole,

**VU** la décision du tribunal administratif du 5 juin 2018 désignant un commissaire enquêteur pour la réalisation d'une enquête publique,

**VU** l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique du Président de la Métropole n°AP18/142 en date du 27 août 2018,

**VU** l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Crau organisée du 01/10/2018 au 02/11/2018,

**VU** le rapport du Commissaire-enquêteur et l'avis favorable émis par celui-ci en date du 26 novembre 2018,

**VU** les avis émis par M. le Préfet du Var, la Chambre d'Agriculture, le Département, la commune de La Farlède, la Région Sud PACA, le CRPF, le Ministère des Armées, l'INAO, GRTz gaz et la SNCF,

**VU** l'absence d'avis émis par les autres personnes publiques associées,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace en date du 18 mars 2018,

**CONSIDERANT** que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Crau porte, d'une part, sur la modification des orientations d'aménagements « Quartier de La Gensolenne – zone 1AUh » et « Quartier de Gavary – zone 1AUa » et, d'autre part, sur la modification de certains points mineurs du règlement d'urbanisme, notamment compléments apportés au lexique, règles dérogatoires, traitement des vérandas, gestion des servitudes d'attentes de projets, règles de mixité sociale,

**CONSIDERANT** que la Chambre d'Agriculture, la commune de La Farliède, la Région Sud PACA, le CRPF, le Ministère des Armées, l'INAO et GRTz gaz ont émis un avis favorable ou n'ont mentionné aucune observation,

**CONSIDERANT** que le Département a émis un avis favorable assorti d'une remarque sur le fait de créer, dans l'OAP Gavary, un ilot central sur la RD 98 interdisant tous les mouvements de tourne à gauche en entrée/sortie ; que la SNCF a émis un avis favorable mais effectué deux remarques sur les ER 66 et 35 ; que le Préfet a uniquement émis un avis défavorable sur la modification de l'OAP de la Gensolenne qui réduirait selon lui la production de logement social,

**CONSIDERANT** que le commissaire enquêteur a, dans son rapport, émis un avis favorable assorti d'une réserve portant également sur la production de logements sociaux dans l'OAP de la Gensolenne dans le cadre du respect de l'article 55 de la loi SRU,

**CONSIDERANT** que pour répondre à la remarque du Département, il a été précisé dans l'OAP de Gavary qu'un ilot central sécurisé serait réalisé et qu'aucun mouvement de tourne à gauche en entrée/sortie ne serait autorisé ; que la demande d'examen des ER 35 et 66 de la SNCF sera effectuée dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme en cours,

**CONSIDERANT** que la remarque commune de M. le Préfet et le commissaire-enquêteur appelle aux justifications suivantes (intégrées à la notice explicative), précisant les motivations techniques et financières et répondant aux inquiétudes énoncées,

Le PLU approuvé en 2012 par la commune de La Crau a permis d'ouvrir le secteur de la Gensolenne à l'urbanisation via des principes d'aménagements. L'objectif était de répondre au nécessaire rééquilibrage de l'offre de logements sur la commune, notamment en termes de logement social. Plusieurs typologies d'habitat ont été prévues à cet effet. Le site de la Gensolenne étant situé en zone périurbaine et bordé au nord et à l'ouest par des secteurs

pavillonnaires de faible densité, exclusivement en R+1, une urbanisation excessive de ce quartier ne pouvait être de facto envisagée, au risque de nuire à la qualité paysagère du site, situé en limite de la zone agricole.

Le nombre théorique de logements réalisables, tel qu'indiqué initialement par le rapport de présentation du PLU de la ville était de 170 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, via une servitude de mixité sociale. Il convient toutefois de rappeler que ce nombre est issu d'une estimation sommaire réalisée durant l'élaboration du PLU. A ce stade, les études préliminaires ne permettaient pas en effet de déterminer un nombre précis de logements.

Depuis 2012 (date de l'approbation du PLU), l'EPF PACA et la commune de La Crau ont acquis les terrains du site et réalisés les études d'aménagements nécessaires afin de permettre son urbanisation effective. L'EPF PACA a alors travaillé sur différents projets d'aménagements. Au regard de ces études plus poussées, il s'est avéré que l'orientation d'aménagement initiale nécessitait certaines adaptations mineures, afin de permettre sa viabilité technique et financière, et notamment :

- la création d'une voirie de bouclage interne afin de permettre une meilleure circulation dans le futur quartier et de tenir compte de l'impossibilité à court terme de réaliser des perméabilités sur les quartiers voisins, faute de maîtrise foncière et de la présence de maisons formant un front bâti continu;
- l'adaptation de la répartition des typologies d'habitat sur le site afin de permettre l'équilibre économique de l'opération et d'améliorer les transitions avec les quartiers environnants.

Cette modification concerne :

- le secteur Sud-Est du site, initialement dévolu à de l'habitat collectif, qui est réorienté vers de l'habitat individuel et sur une partie moindre vers de l'habitat collectif. Cette modification ne traduit pas nécessairement une diminution importante du nombre de logements, les collectifs autorisés dans la zone n'étant qu'en R+2. L'EPF a ainsi pu considérer que si l'orientation initiale permettait dans ce secteur 45 logements (42 logements collectifs et 3 villas), l'orientation modifiée en permettrait environ 37 (28 logements collectifs et 9 villas).
- le secteur Sud-Ouest et central, dont la part dévolue à l'habitat groupé ou jumelé est réorganisé vers de l'habitat individuel, dans une configuration repensée. Ainsi le nombre de logements possible ne varie que faiblement, passant d'une estimation de 51 à environ 38 villas individuelles.

Le secteur dévolu à l'habitat collectif, au nord de l'opération n'est pas impacté par la présente modification et peut supporter diverses configurations, de 110 logements sur un total de 7 bâtiments, dans le cadre d'une configuration « dense » avec stationnements souterrains à 77 logements sur un total de 4 bâtiments dans une configuration plus aérée avec stationnements aériens.

Les évolutions proposées dans le cadre de la modification sont donc légères au regard du nombre total de logements et demeurent compatibles avec les ambitions initiales fixées par le PLU, en plus de permettre de rendre opérationnelle l'opération.

Par ailleurs, ces acquisitions ont fait l'objet d'une convention d'intervention foncière tripartite entre la métropole, la commune et l'EPF PACA. Cette convention, signée le 11/07/2017 prévoit la réalisation d'une opération mixte intégrant environ 150 logements dont 40% de logements aidés (30% de logements sociaux et 10% en accession sociale). Cette convention a par ailleurs été reprise par la Métropole, suite à sa création, dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en phase impulsion/réalisation autorisée lors du Conseil métropolitain du 23/11/2018.

Cela atteste de la volonté de la commune et de la Métropole de diversifier son parc d'habitat, y compris celui social.

Par ailleurs, le projet de modification n°2 est en conformité avec la loi comme avec l'esprit du plan local d'urbanisme approuvé le 21/12/2012 par la ville de La Crau :

- l'article L302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que, dans les communes carencées, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux,

- le PLU initial prévoyait une servitude de mixité sociale dite MS-04 dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixé à 30% du nombre de logements. Cette servitude est maintenue et opposable à tous les projets (permis de construire ou aménager) qui seront déposés sur le site,

Ainsi, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la ville de La Crau permet bien de respecter l'objectif de 30% de logements locatifs sociaux imposés par la loi comme la servitude de mixité sociale du PLU en vigueur, et à fortiori les 40% de logements aidés prévus par la convention d'intervention foncière dont la signature a été autorisée le 23/11/2018. La mixité sociale sera donc respectée,

**CONSIDERANT** que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Crau peut dans ces circonstances être présenté au Conseil Métropolitain pour approbation,

Et après en avoir délibéré,

## **DECIDE**

### **ARTICLE 1**

**DE VALIDER** les modifications mineures apportées au dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme qui tiennent compte de la consultation des personnes publiques associées, de l'enquête publique et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

### **ARTICLE 2**

**D'APPROUVER** la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Crau, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

### **ARTICLE 3**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole, à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

### **ARTICLE 4**

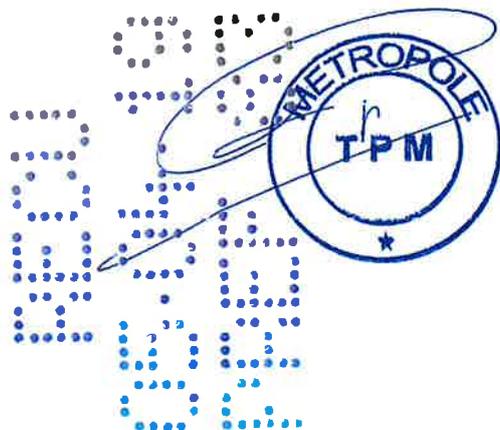
**DE DIRE** que la délibération et le dossier afférent pourront être consultés à la Métropole TPM, 107 Boulevard Henri Fabre à Toulon, Direction de la Planification Territoriale et des Projets Urbains (2<sup>ème</sup> étage) et en Mairie de La Crau, boulevard de la République à La Crau, Services techniques/Urbanisme (2<sup>ème</sup> étage) aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L153.22 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois à la Métropole TPM et en Mairie de La Crau, d'une parution sur le site Internet de la Mairie de La Crau et de la Métropole, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département et d'une publication au recueil des actes administratifs conformément aux dispositions de l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à TOULON, le 27 mars 2019



Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

POUR : 77

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Elus ne prenant pas part au vote :  
**M. Christian SIMON**