



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Crau



Note de synthèse : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (article L153-12 du code de l'urbanisme)



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



MAP



MTDA

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Objet

Objet du PADD

- Le PADD détermine le projet communal et constitue **le cœur du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.
- Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal, un scénario d'évolution démographique et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés (modalités de cette justification : article L151-5 du code de l'urbanisme).
- Le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, et plus généralement l'ensemble des autres pièces du dossier, doivent être établies en cohérence avec lui.
- Le PADD donne ces orientations pour une durée d'environ 10 ans.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Contenu

Contenu du PADD

L'article L151-5 du code de l'urbanisme définit le contenu PADD qui comprend notamment :

- 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.
- 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.
- Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols issus de la récente loi « Climat et résilience ».

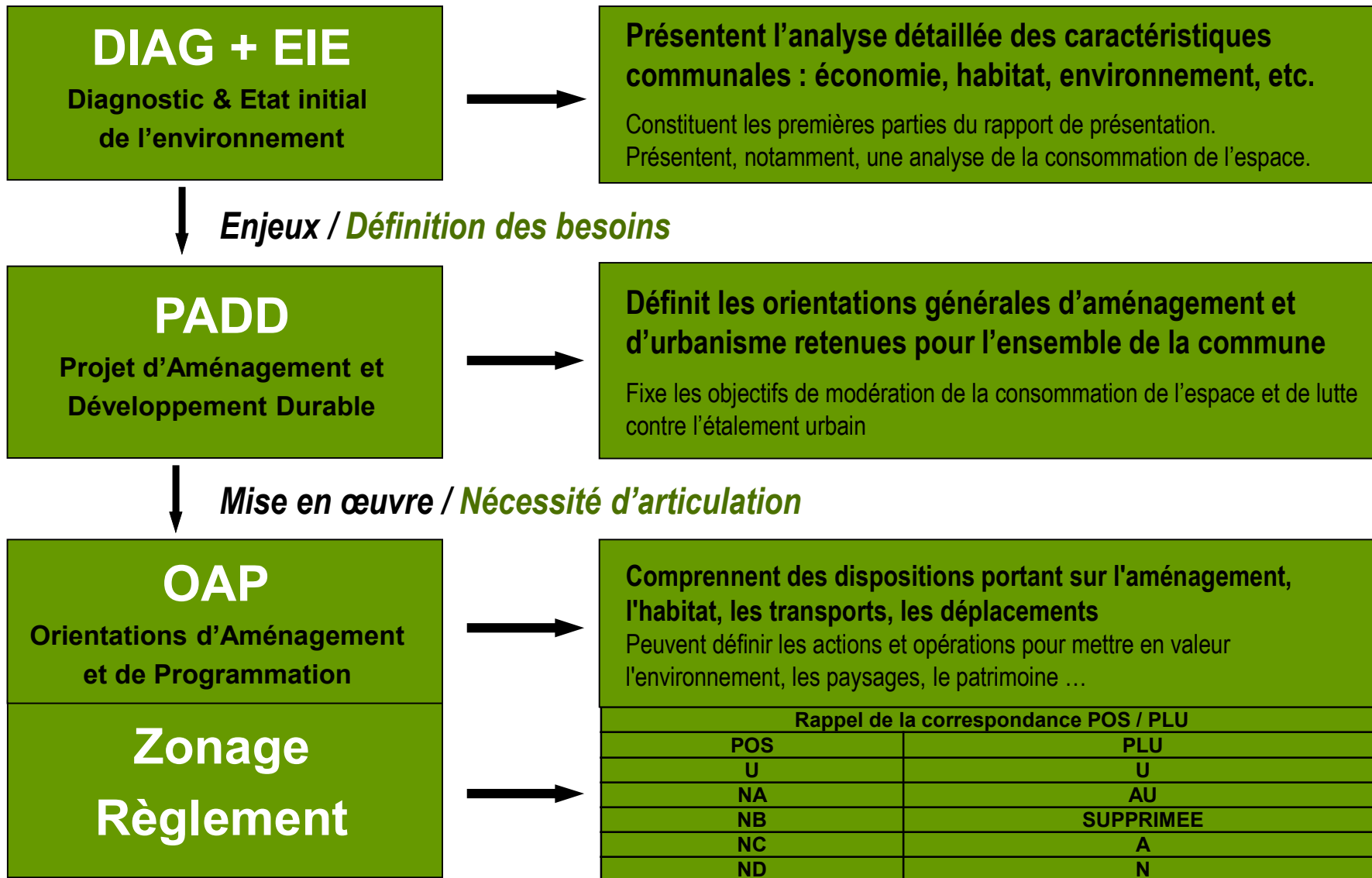
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Débat sur les orientations

Débat sur les orientations du PADD, en Conseil Municipal et en Conseil Métropolitain

- L'article L153-12 du code de l'urbanisme stipule :
- « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. (...). »
- En application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme, le débat est proposé successivement :
 - Au Conseil Municipal de Ville de La Crau ;
 - **Au Conseil Métropolitain de Toulon Provence Méditerranée,**

Le PLU : démarche et contenu



Synthèse du diagnostic

Définition des besoins présents et futurs

UNE COMMUNE ATTRACTIVE.

Située à l'Est de l'agglomération toulonnaise, dans la plaine entre Toulon et Hyères, **La Crau** bénéficie d'une localisation attractive au cœur de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Durant les dernières décennies, sa desserte attractive et sa situation de carrefour en deuxième couronne de l'aire urbaine toulonnaise, combinées à une pression foncière plus limitée que sur les communes littorales ont attiré de nombreux ménages d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune (principalement dans l'aire toulonnaise).

UN PÔLE D'EMPLOI SECONDAIRE...

Parallèlement à cette attractivité résidentielle, grâce notamment à ses zones d'activités dynamiques implantées en entrées de ville et un tissu commercial et de services présent dans le centre-ville et sur La Moutonne, la commune s'est positionnée comme un pôle d'emploi secondaire.

...ET UN PÔLE D'EQUIPEMENTS INTERMEDIAIRE.

En termes d'équipements, le positionnement stratégique de la commune doit lui permettre de compléter une offre existante de qualité, notamment par l'arrivée de nouveaux établissements d'intérêt collectif.

QUEL SCENARIO POUR 2032 ?

Expression claire d'une volonté de maîtriser son développement, La Crau devrait accueillir un peu moins de 1200 habitants supplémentaires d'ici 2032 (estimation 2022-2032), soit une population total qui resterait inférieure à 21 000 habitants. Dans l'hypothèse d'une poursuite de la diminution de la taille des ménages (décohabitation), un peu plus de 600 nouveaux logements devraient s'avérer nécessaires (estimation 2022-2032, soit environ 60 logements/an, hors constructions et PC en cours).

Les programmes déjà engagés ou autorisés, au sein de l'enveloppe urbaine existante, permettent la réalisation d'environ 235 logements. Les 600 nouveaux logements seront de futures opérations d'aménagement (construction soit en zone urbaine existante par renouvellement dans le centre-ville ou comblement d'espaces non bâtis, soit sur des sites d'extension déjà prévus au PLU actuel).



Synthèse du diagnostic

Hierarchisation des enjeux

- **Enjeu n°1 : Accompagner et maîtriser la croissance démographique**
- **Enjeu n°2 : Pérenniser, développer et diversifier l'économie locale**
- **Enjeu n°3 : Poursuivre une politique d'équipements ambitieuse**
- **Enjeu n°4 : Rechercher un meilleur équilibre du parc de logements**
- **Enjeu n°5 : Répondre aux besoins en matière de mobilité**

Synthèse de l'EIE

Nature et biodiversité

- **Préserver les milieux identifiés en tant que réservoirs de biodiversité ou corridors biologiques ;**
- **Préserver les zones humides par des zonages adaptés (Estagnol,...) ;**
- **Préserver la biodiversité dans les zones agricoles, jardins et espaces verts ;**
- **Limiter le développement de nouvelles espèces invasives.**

Synthèse de l'EIE

Risques, pollutions, déchets, nuisances et risques

- **Prendre en compte les risques naturels** (Inondation / Incendies de Forêts
Mouvement de terrain / Sismicité / Transport de Matières Dangereuses)
- **Adapter le développement urbain** à la présence ou à la mise en place de
systèmes d'assainissement collectifs ou non collectifs performants
- **Optimiser la gestion des eaux pluviales**
- **Limiter les émissions de polluants** pour préserver une bonne qualité de l'air
- **Maintenir un système de collecte et de traitement des déchets**
en adéquation avec les besoins de la commune
- **Prendre en compte, les sites potentiellement pollués**
le cas échéant, dans les projets d'aménagement
- **Limiter les nuisances sonores** en adaptant le tissu urbain existant et les
extensions futures de l'urbanisation à proximité des axes bruyants

Principales évolutions apportées au PADD

PLU initial approuvé en décembre 2012

Les enjeux du PLU

- Un objectif de développement démographique maîtrisé ;
- Un projet territorial durable ;
- Un objectif de consommation spatiale modéré et de développement maîtrisé.

Les orientations du PADD

- **Orientation 1** : Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garants du cadre de vie et de l'identité ;
- **Orientation 2** : Conforter l'économie traditionnelle et favoriser la diversification des activités à forte valeur ajoutée ;
- **Orientation 3** : Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse,

PADD

Les enjeux actualisé du PLU

Un objectif de développement démographique maîtrisé

Moins de 21 000 habitants pour l'horizon 2032

Une projection réaliste, cohérente au regard des disponibilités foncières, des formes urbaines que la commune entend privilégier, et cohérente avec l'objectif retenu par le SCOT qui affiche la volonté, pour ce même horizon, de maîtriser la croissance démographique sur l'ensemble du territoire.

Un projet territorial durable

Respect du principe d'équilibre

Entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Un objectif de consommation spatiale modéré et un développement maîtrisé

75 hectares, soit un rythme annuel :

- D'environ 7,5 hectares / an ;
- Inférieur à celui observé au cours des 10 dernières années (8 hectares / an), afin de s'inscrire dans la modération.

MODE D'OCCUPATION DU SOL	MOS 2011 (ha)	MOS 2021 (ha)	CONSO 2011- 2021 (ha)	RYTHME ANNUEL 2011-2021 (ha)
Espaces artificialisés	842	926	84	8
Espaces agricoles	1 732	1 658	-74	-7
Espaces naturels	1 109	1 099	-10	-1
Surfaces en eau	14	14	0	0
Zones humides	58	58	0	0
TOTAL	3 755	3 755	-84	-8

Nota bene : les espaces qualifiés d'agricoles dans le présent tableau correspondent essentiellement à des espaces encore cultivés ou en friche, situés en réalité dans des zones déjà prévues pour l'urbanisation. Consommation d'espace agricole ne signifie donc pas ici diminution des zones agricoles dans le document d'urbanisme. Au contraire, la surface des zones agricoles augmente, grâce à un nouveau travail d'affinage du zonage agricole dans le cadre de la présente révision générale du PLU, favorisant ainsi la poursuite d'un projet agricole durable (en lien avec un projet de zone agricole protégée, ZAP). Pour mémoire, un premier travail d'affinage du zonage agricole avait été effectué lors de l'élaboration du PLU de 2012 (avec augmentation significative de la superficie des zones agricoles « A » par rapport à l'ancien POS).

PADD

Les orientations

Une préservation et un prolongement de « l'esprit » du PADD initial ...

(PLU initial approuvé en décembre 2012)

... articulé autour de 3 orientations générales actualisées ...

... ces dernières étant déclinées en 10 objectifs.

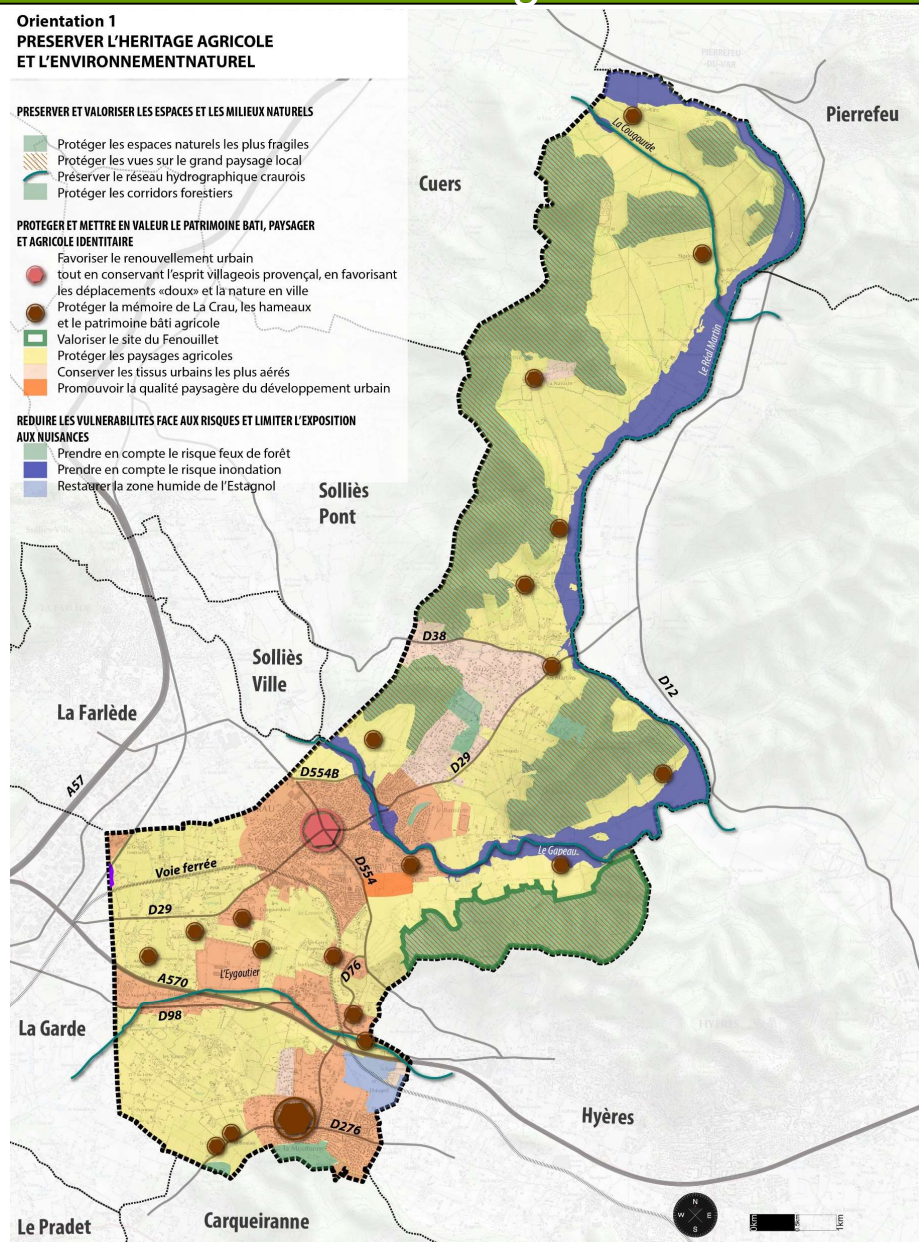
- LA CRAU -		
VILLE RURALE	VILLE ACTIVE	VILLE SOLIDAIRE
1-PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL, GARANTS DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITE	2-CONFORTER L'ECONOMIE TRADITIONNELLE ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES A HAUTE VALEUR AJOUTEE	3-AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET REUNIR LES CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE
<u>Objectif 1</u> : Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels <u>Objectif 2</u> : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire <u>Objectif 3</u> : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances	<u>Objectif 1</u> : Soutenir le dynamisme économique <u>Objectif 2</u> : Développer les pôles d'activités <u>Objectif 3</u> : Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole	<u>Objectif 1</u> : Maîtriser le développement urbain <u>Objectif 2</u> : Offrir un véritable parcours résidentiel <u>Objectif 3</u> : Poursuivre la politique de diversification des équipements <u>Objectif 4</u> : Répondre aux besoins en matière de mobilité

Ces dernières années, La Crau a connu une évolution démographique soutenue. Aussi, la révision n°1 du PLU vise une démographie maîtrisée pour la décennie à venir, afin notamment de :

- Placer le territoire à l'abri d'une urbanisation subie ;
- Disposer d'un temps d'acceptation de la nouvelle population ;
- Gérer les équipements (écoles, sport, ...) de manière durable sans en créer d'autres pour l'heure (sauf ceux déjà prévus).

Orientation 1 : La Crau, ville rurale

Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel,
garants du cadre de vie et de l'identité



Objectif 01-1 : Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels

Protéger les espaces naturels les plus fragiles
Préserver les zones humides et le réseau hydrographique
Restaurer la zone humide de l'Estagnol
Protéger les corridors forestiers
Préserver les espaces de nature en ville
Protéger les vues sur le grand paysage local
Développer les activités sportives et de loisirs

Objectif 01-02 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire

Protéger la mémoire de La Crau (cœurs de ville / hameaux)
Protéger le patrimoine bâti et les paysages agricoles
Valoriser le site du Fenouillet
Conserver les tissus urbains les plus aérés (Maravals, Collet Long et les Martins)
Promouvoir la qualité paysagère du développement urbain

Objectif 01-03 : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances sonores

Prendre en compte les zones vulnérables (inondation & ruissellement pluvial / incendie / MT / etc.)
Affaiblissement acoustique / voies bruyantes

Orientation 2 : La Crau, ville active

Conforter l'économie traditionnelle et favoriser une diversification à haute valeur ajoutée

Orientation 2 CONFORTER L'ECONOMIE TRADITIONNELLE ET PRIVILEGIER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES A HAUTE VALEUR AJOUTEE

SOUTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE

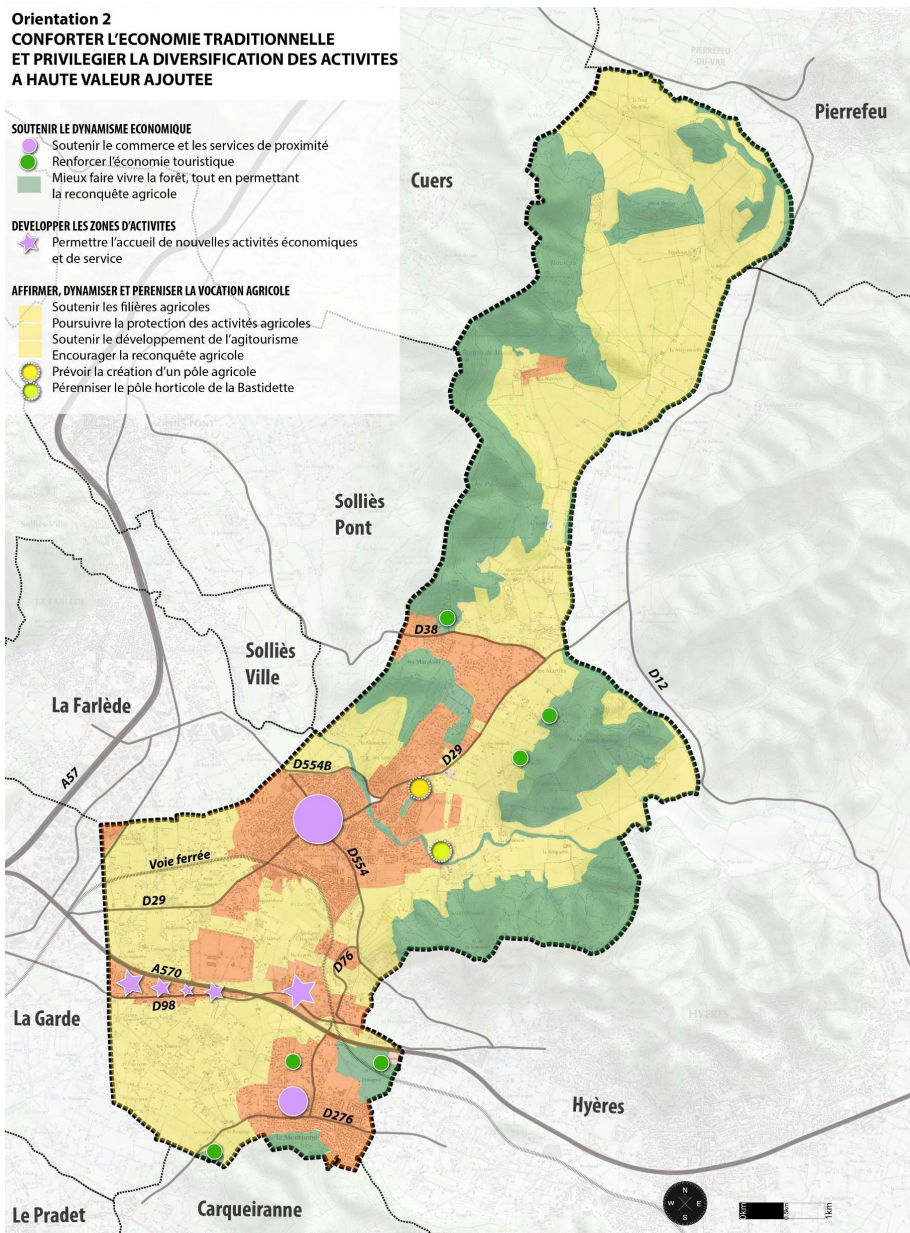
- Soutenir le commerce et les services de proximité
- Renforcer l'économie touristique
- Mieux faire vivre la forêt, tout en permettant la reconquête agricole

DEVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITES

- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques et de service

AFFIRMER, DYNAMISER ET PERENNISER LA VOCATION AGRICOLE

- Soutenir les filières agricoles
- Poursuivre la protection des activités agricoles
- Soutenir le développement de l'agritourisme
- Encourager la reconquête agricole
- Prévoir la création d'un pôle agricole
- Pérenniser le pôle horticole de la Bastidette



Objectif 02-1 : Soutenir les activités économiques

- Soutenir les commerces et les services de proximité
- Rapprocher l'emploi, l'habitat et les équipements
- Favoriser l'implantation de nouvelles structures d'hébergement touristique
- Renforcer l'économie touristique
- Mieux faire vivre la forêt

Objectif 02-02 : Développer les zones d'activités

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- Accueillir et conforter les activités économiques sur la zone du Chemin-Long
- Favoriser l'implantation d'activités productives dans les zones d'activités (artisanat, industrie, notamment)
- Valoriser les entrées de ville

Objectif 02-03 : Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole

- Soutenir les filières agricoles (préservation foncier agricole)
- Encourager la reconquête agricole (plaine ou milieu boisé)
- Soutenir le développement de l'agritourisme
- Prévoir la création d'un pôle agricole
- Pérenniser le pôle horticole de La Bastidette
- Encourager le développement des circuits courts
- Poursuivre la protection de la mémoire agricole (patrimoine)
- Permettre les constructions nécessaires à l'exploitation et complémentaires (cf. art. L151-11 Code de l'urbanisme)
- Favoriser la création d'une zone agricole protégée (ZAP)
- Identifier les bâtiments / changements de destination
- Etudier la possibilité d'accepter les installations photovoltaïques en zone agricole sous des conditions strictes

Orientation 3 : La Crau, ville solidaire

Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse

Orientation 3 AMÉLIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET RÉUNIR LES CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Préserver les qualités urbaines et paysagères des tissus existants
- Orienter le développement
- Réaliser un projet de renouvellement urbain sur le Centre-ville

OFFRIER UN VÉRITABLE PARCOURS RESIDENTIEL

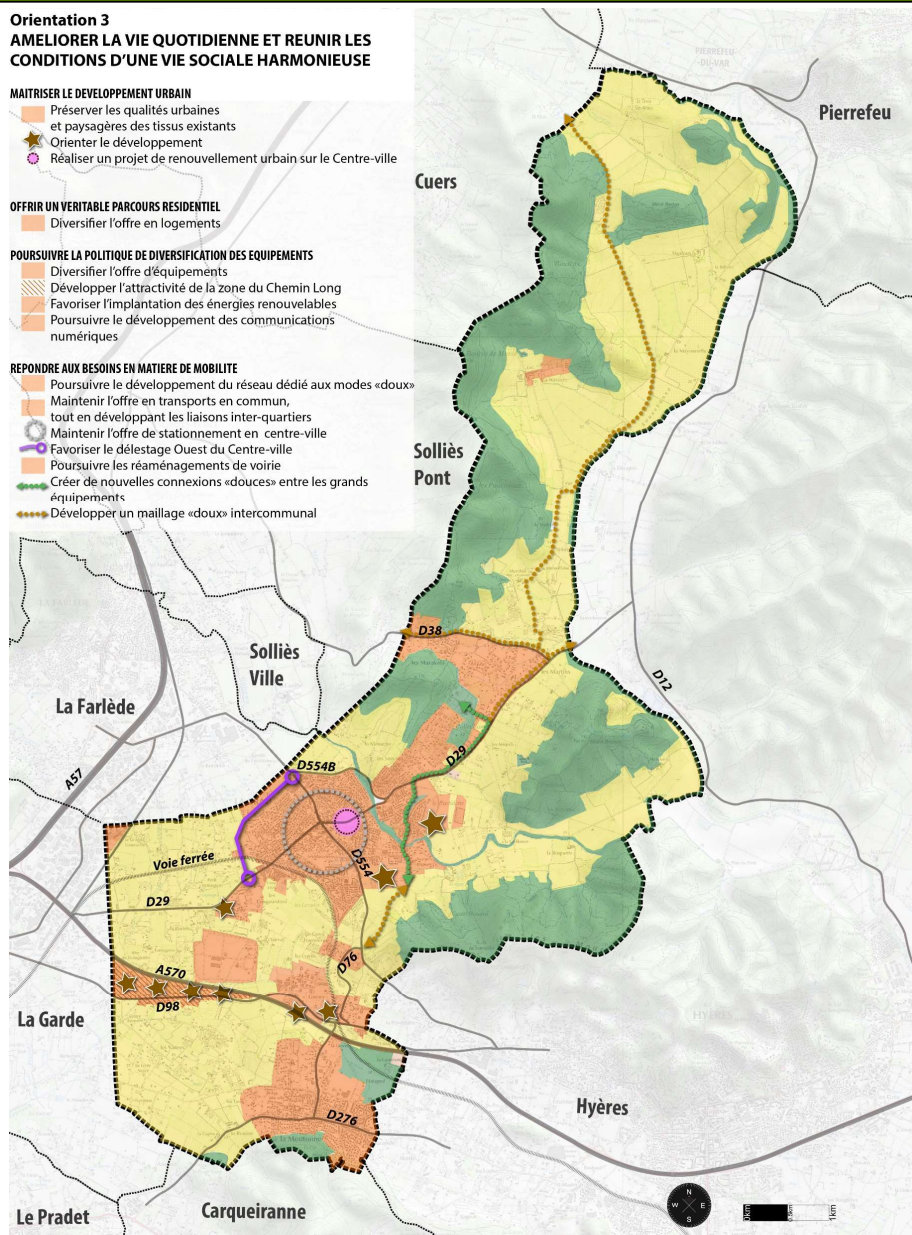
- Diversifier l'offre en logements

POURSUIVRE LA POLITIQUE DE DIVERSIFICATION DES ÉQUIPEMENTS

- Diversifier l'offre d'équipements
- Développer l'attractivité de la zone du Chemin Long
- Favoriser l'implantation des énergies renouvelables
- Poursuivre le développement des communications numériques

RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

- Poursuivre le développement du réseau dédié aux modes «doux»
- Maintenir l'offre en transports en commun, tout en développant les liaisons inter-quartiers
- Maintenir l'offre de stationnement en centre-ville
- Favoriser le délestage Ouest du Centre-ville
- Poursuivre les réaménagements de voirie
- Créer de nouvelles connexions «douces» entre les grands équipements
- Développer un maillage «doux» intercommunal



Objectif 03-1 : Maîtriser le développement urbain

Moins de 21 000 habitants au total pour 2032

Développement au sein des enveloppes urbaines du SCOT

Optimiser le foncier résiduel (dents creuses / secteurs de projet)

Réaliser un projet de renouvellement urbain en centre-ville

Préserver les qualités paysagères / Requalification entrées de ville

Objectif 03-02 : Offrir un véritable parcours résidentiel

Urbanisation cohérente avec l'objectif démographique

Diversifier l'offre de logements / outils réglementaires

Préserver l'attractivité du parc existant

Maîtrise opérationnelle et programmatique

Objectif 03-03 : Poursuivre la politique de diversification des équipements

Diversité fonctionnelle et urbaine

Offre de services d'intérêt collectif

Équipements dédiés aux seniors

Développer l'attractivité de la zone du Chemin-Long

Développer les énergies renouvelables / économies d'énergies

Communications numériques

Objectif 03-04 : Répondre aux besoins / mobilité

Modes de déplacements doux, accessibilité PMR, offre en transports en commun, en stationnements publics

Parking relais à la gare de La Crau

Favoriser le délestage ouest du centre-ville

Poursuivre les réaménagements de voiries