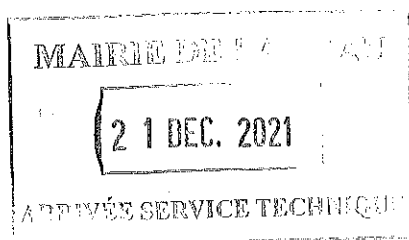




Service Planifications et Prospective
Pôle Animation et Urbanisme
Bureau Planifications
AR: 1A 1096084565

Toulon, 16 DEC. 2021



Le Préfet

à

Monsieur le président de la Métropole
Toulon-Provence Méditerranée

Objet : révision du plan local d'urbanisme de La Crau - porter à connaissance de l'État - note d'enjeux
Référence : Délibération du conseil municipal du 9 novembre 2017 – actualisation délibération du conseil métropolitain du 16 février 2021
Copie à : Maire de La Crau

Par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2017, la commune de La Crau a engagé la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU). Dans le cadre de la procédure, la commune a reçu un « porter-à-connaissance » de l'État, le 19 avril 2018, présentant les dispositions particulières applicables à son territoire et les études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement. Le 16 février 2021, vous avez confirmé votre volonté de réengager la procédure de révision générale du PLU. A ce titre, je souhaite appeler votre attention sur les enjeux de l'État auxquels la commune se doit d'être attentive. Les éléments que vous proposez pour la prise en compte de ces enjeux devront être retranscrits dans le PLU.

La commune de La Crau a bénéficié, ces dernières années, du développement économique de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et participe ainsi au bassin d'emploi de Toulon. Alors que le nombre d'emplois n'a pas évolué significativement sur la commune, l'attraction économique de l'aire toulonnaise a entraîné un solde migratoire important pour cette commune. Ainsi, en 2017, elle présente un taux d'évolution annuel de presque 2 % de la population, alors qu'il est de 0,4 % pour la métropole. Ce phénomène de croissance démographique représente une opportunité pour La Crau d'un point de vue économique.

En effet, l'affluence de la métropole et le dynamisme démographique qui caractérise la commune ont permis la création de 224 entreprises en 2019. Les activités se sont également développées en de nombreux espaces périphériques de la commune, au fil du temps, et souvent de manière spontanée, notamment aux abords de la

route départementale 98 et de l'autoroute A 570. Il convient de prendre en compte ces évolutions et de les traduire en termes de besoin foncier dans le PLU.

Qualité agricole

La commune a la particularité significative de disposer d'un maillage hydrologique bien desservi en ce qui concerne les surfaces agricoles. Celles-ci, de grande qualité, représentent 55 % de la commune. En 2020, la commune s'est engagée dans une procédure de Zone Agricole Protégée permettant de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression de l'urbanisation. Il convient donc de conforter cette réflexion et de présenter cette servitude d'utilité publique dans le futur PLU.

En effet, le terroir agricole de La Crau joue un rôle important en matière de paysage et de séquençage, en évitant une urbanisation linéaire continue entre La Garde et Hyères.

Les projets sur les zones à urbaniser de l'actuel PLU devront intégrer une composition paysagère forte pour éviter de créer des premiers plans de façades obérant les paysages naturels et agricoles existant, encore à ce jour, dans le secteur.

Biodiversité

Le territoire est parcouru par de nombreux cours d'eau dont les caractéristiques sont présentées en annexe A. Le conseil départemental a identifié, sur la commune, deux zones humides qu'il convient d'intégrer dans le PLU. Le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront s'attacher à présenter les dispositions particulières qui sont applicables à ces zones humides, en matière d'urbanisme, pour leur préservation. Les espaces de fonctionnalité des zones humides doivent également être pris en compte.

Par ailleurs, la commune est située dans le Territoire à Risque Important inondation (TRI) de Toulon-Hyères. Les éléments de la trame bleue et leurs ripisylves constituent des corridors écologiques de grande importance au sein du territoire communal. Le PLU doit assurer la protection de ces zones naturelles et le bon état écologique des eaux et milieux naturels aquatiques associés.

Consommation d'espace

Le phénomène de forte croissance démographique, énoncé plus haut, a eu des effets sur le développement du parc immobilier. En effet, depuis son approbation en 2012, le PLU a permis la construction de 967 logements comptabilisés en 2017 par l'INSEE, essentiellement en constructions individuelles. Ce développement s'est fait par l'artificialisation des sols de 71,1 hectares de la commune entre 2009 et 2018¹, entraînant un étalement urbain conséquent. En effet, l'agglomération de La Crau s'est longtemps développée de manière quasi exclusive et importante sous la forme d'un tissu pavillonnaire dense et fortement étalé en périphérie du centre-ville ou à la faveur des anciennes zones Nb. Par ailleurs, le quartier de La Moutonne, au sud du territoire, s'est, lui aussi, fortement développé sous la forme d'un habitat pavillonnaire. Le centre-ville de La Crau et le quartier de la Moutonne constituent deux pôles principaux en termes d'habitat.

Une analyse fine et détaillée de la consommation des espaces sur les dix dernières années est attendue dans le rapport de présentation. De cette analyse, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) devra fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. J'accorderai une attention particulière à cet objectif et vous invite d'ores et déjà à identifier les potentiels fonciers et immobiliers dans le tissu urbain existant pour développer des projets réalisables à court terme. L'objectif de diviser par deux la consommation des espaces du Schéma de cohérence Territoriale (ScoT) de Toulon Provence Méditerranée ne peut être simplement reporté, tel quel, sur la commune. Il convient de mener de réelles réflexions sur les densités proposées permettant de répondre aux évolutions démographiques.

1 Source : observatoire de l'artificialisation des sols – plan biodiversité 2009-2018

Ces projets doivent être menés dans une logique de redynamisation (commerces, traitement des espaces publics, mobilités douces, ...) des deux principaux pôles de centralités, le centre-ville de La Crau et le quartier de la Moutonne, afin de stopper ou freiner le phénomène de « ville dortoir ».

Habitat

En 2017, la commune propose, au sein de son parc immobilier, 92,3 % de résidences principales occupées à 70 % par des propriétaires. La Crau présente un taux de logement vacant de 4 %, ce qui est significatif d'une pression foncière forte et confirme la nécessité de développer l'offre d'habitat sur ce territoire pour répondre aux besoins des habitants.

Au 1^{er} janvier 2021, la commune comptabilise un taux de logements locatifs sociaux (LLS) de 7,51% des résidences principales. Or, la commune, étant soumise à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain, doit proposer 25 % des résidences principales en logements sociaux d'ici à 2025. Le PLU doit donc permettre de répondre à cet objectif de LLS. Pour cela, vous veillerez à prévoir les outils favorisant le développement de la mixité sociale en nombre nécessaire et calibré de manière cohérente avec le retard accumulé en matière de logements sociaux : opérations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale avec des parts de logements sociaux les plus ambitieuses possibles.

La Crau faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre du bilan triennal 2017-2019, toute construction d'immeuble collectif de plus de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher, doit consacrer un minimum de 30 % du nombre de logements familiaux à réaliser sous forme de LLS hors financement en Prêt Locatif Social (PLS), c'est-à-dire sous forme de financement Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), et, ce conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation repris à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme. Cette règle est donc à intégrer au PLU.

C'est en affichant des règles précises au PLU que les coûts de foncier seront ensuite en adéquation avec les projets à y développer.

La maîtrise publique du foncier

La commune doit rechercher une maîtrise publique des fonciers permettant de réaliser des projets de logements sociaux en lien avec la métropole qui est compétente en politique locale de l'habitat. Ainsi, des emplacements réservés peuvent être fixés dans le PLU. Une telle maîtrise permet de minimiser les coûts de foncier, permettant de mieux équilibrer et donc de favoriser les opérations de logements sociaux.

La mise en œuvre de procédures d'aménagement opérationnel du type Zone d'aménagement concerté (ZAC) doit également être privilégiée afin d'urbaniser les fonciers à enjeux comme ceux identifiés par la commune telle qu'elle les a présentés lors de la commission du 15 septembre 2020 réunie au titre du paragraphe I de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces fonciers sont les sites des Longues, de 14 hectares en zone 2AUm du PLU en vigueur, et de La Gensolène, de 5 hectares en zone 1AUH du PLU. (voir ci-après).

Ils doivent donc faire l'objet d'une maîtrise publique et, par voie de conséquence, être réglementés au PLU afin d'assurer un développement durable favorisant la production de logements sociaux dans le respect d'une mixité sociale.

Le projet de rénovation urbaine du centre-ville, pour lequel l'Etat délègue le droit de préemption en vue de sa réalisation, représente également un enjeu majeur à traduire dans le PLU.

Le droit de préemption

De par sa situation de carence, la commune a transféré au préfet son droit de préemption des fonciers du PLU dans les zones qui permettent du logement. C'est donc la DDTM qui analyse les déclarations d'intention d'aliéner

(DIA) et les signale, soit à l'établissement public foncier (EPF) PACA, soit à des bailleurs sociaux en vue de préemptions à réaliser pour créer du logement social.

La métropole, compétente en matière d'urbanisme, devra délimiter de nouveau le périmètre du droit de préemption qui devra être le plus large possible en intégrant les zones U ou AU autorisant le logement. Un droit de préemption renforcé pourra être instauré mais devra être motivé. Les études du PLU devront donc alimenter les motivations nécessaires.

Les potentiels fonciers et immobiliers

Afin de participer pleinement à la sobriété foncière, les secteurs les mieux desservis et les actions qui doivent faire l'objet d'une étude approfondie dans le cadre du PLU ont donné lieu à une analyse par les services de l'Etat.

Parmi les secteurs ciblés, les 1ère et 2ème couronnes du centre-ville historique se sont avérées mobilisables lors de l'étude des DIA, notamment dans les secteurs à proximité de la gare où des lotissements sans logements sociaux se développent, continuant d'induire du retard dans l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Il convient également de prévoir des taux d'emprise au sol et des hauteurs favorisant la densification des parcelles dans les zones UA, UB et UC, favorisant la construction de logements collectifs.

Par ailleurs, le secteur intégrant les zones UBa et 2AUh, situées face à la coopérative, apparaît stratégique par sa concentration de dents creuses et ses parcelles peu bâties. Ce secteur mériterait une OAP faisant la synthèse des projets d'aménagement.

Sur les secteurs déjà identifiés, la commune, sur le site des Longues, a l'ambition de réaliser, sur un foncier de 14 hectares, un projet de 272 logements comprenant 6 bâtiments R+2 et des maisons individuelles R+1. Les premières esquisses présentées par la commune laissent craindre une organisation spatiale (voirie) et une forme urbaine en lotissements qui ne répondent pas aux enjeux de densification, de renouvellement urbain et de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Un tel site doit donner lieu à une maîtrise publique et des orientations d'aménagement et de planification précises et pérennes au PLU.

C'est également le cas concernant le site de la Gensolenne qui s'étend sur 5 hectares mais dont l'usage est conditionné par l'enfouissement d'une ligne électrique à haute tension dont les coûts sont estimés à 6 millions d'euros. Il est nécessaire de poursuivre une réflexion sur le devenir de ce foncier, dont la mobilisation par l'EPF Provence – Alpes – Côte d'Azur a été abandonnée.

Il en est de même concernant le renouvellement urbain du centre ancien pour lequel la commune, la métropole et l'EPF travaillent à l'élaboration d'un projet. L'EPF est accompagné par l'Etat, notamment en matière de préemptions pour réserves foncières. Toutefois, le périmètre prévu écarte actuellement le front bâti de l'avenue du 8 mai 1945 alors qu'une opération est en cours (les terrasses du Béal). Il serait judicieux que le PLU, via une OAP, permette d'engager une réservation foncière, y compris sur ce secteur.

Risques naturels

La commune est concernée par le risque d'inondation localisé sur deux bassins-versants : Le Gapeau et l'Eygoutier. Elle est couverte par un plan de prévention du risque naturel inondation (PPRI) lié à la présence du Gapeau et de ses principaux affluents ? prescrit par arrêté préfectoral en date du 26 novembre 2014 et prorogé le 25 octobre 2017.

Ce PPRI par anticipation doit être pris en compte et annexé au PLU en attendant l'approbation du PPRI. Le PLU doit également tenir compte des nouvelles études hydrauliques, de l'aléa ruissellement et du programme d'actions retenu dans le cadre du programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI) du Gapeau. Les éléments techniques renforçant la prévention du risque inondation à mettre en œuvre au sein de votre PLU vous

ont été communiqués lors des réunions du 30 septembre 2019 et du 18 novembre 2020. Ces résultats vous sont présentés en annexe B.

Concernant le risque retrait/gonflement des argiles, le territoire communal est concerné par un niveau d'exposition majoritairement « moyen » et un niveau fort sur l'extrême partie sud de son territoire. Des techniques constructives particulières peuvent s'appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Tenant compte des risques mouvements terrain en présence, les orientations d'aménagement devront, en cohérence avec le PADD, préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers appelés à connaître un développement significatif ou une restructuration particulière.

La commune est également visée par le risque incendie feux de forêt. Bien qu'elle n'ait pas fait l'objet d'une prescription d'un plan de prévention du risque incendie de forêt, il convient d'ores et déjà d'intégrer les dispositions techniques garantissant la sécurité des administrés dans le règlement du PLU. Il convient de prendre en compte la carte d'aléa mise à jour que vous trouverez en annexe ainsi que les principes généraux qu'il convient d'appliquer.

Au regard de la carte des aléas, je vous invite ainsi à proscrire tout projet d'urbanisation sur certains secteurs de la commune comme Bon Pin, La Colette, Castel Rouard, La Roquette, Mont Redon, Les Mesclans, Monache, Maraval, Montbel, La Navarre, la Mayonnnette, Bouscau, La Tour Saint-Anne, Sigaloux.

A ce titre, les secteurs au sud / sud-ouest de la commune (Les Arquets, Les Levades, Les Longues, Notre Dame, La Bastide, Petit Matigon, Les Belles Moeurs, etc.) présentent davantage d'opportunités au regard des risques pour les études de projets d'urbanisation.

Déplacements

Le projet de territoire de la commune doit évidemment prendre en compte la thématique « déplacements » à la fois vers les territoires voisins et infra-communaux. Je vous invite à poursuivre la réflexion sur le développement des modes doux, d'itinéraires réservés aux vélos, aux cheminements piétons directs, pour permettre des liaisons inter-quartiers et vers les divers pôles de services et de commerces de la commune. Le relief plat de la commune se prête d'ailleurs très bien au développement de ces modes de déplacement.

En effet, la position stratégique de la commune, entre les deux pôles d'attractivité économique de La Garde et de Hyères, doit conduire la commune à une réflexion approfondie sur le développement des modes alternatifs en lien avec le futur Plan de Mobilité de la métropole.

Je vous invite à prendre en considération ces premiers éléments pour l'élaboration de votre projet. Vous pouvez compter sur l'accompagnement de mes services qui restent à votre disposition.



Evence RICHARD

ANNEXE A : Caractéristiques des cours d'eau principaux traversant la commune de La Crau

le Gapeau	Le ruisseau de Lambert	l'Eygoutier	le Meige Pan	le Réal Martin
* susceptibles d'abriter des frayères de Truite Fario et de Barbeau Méridional inventoriées par l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2012		* susceptibles d'abriter des frayères de Barbeau Méridional inventoriées par l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2012 ;		
* bordures recensées comme zones humides		* bordures recensées comme zones humides		
zone d'action prioritaire et d'objectif long terme du plan anguille				zone d'action prioritaire et d'objectif long terme du plan anguille ;
programme d'entretien pluriannuel du syndicat du syndicat mixte du bassin versant du Gapeau déclaré d'intérêt général par AP du 3 décembre 2019 ;	programme d'entretien pluriannuel du syndicat de gestion de l'Eygoutier déclaré d'intérêt général par AP du 27 juillet 2020			
				quatre seuils ont été pré-identifiés comme prioritaires pour le rétablissement de la continuité écologique dans le cadre du prochain SDAGE :
				1. seuil des étangs de Sauvebonne ;
				2. seuil des Martins ;
				3. seuil de la Marseillaise ;
				4. seuil de Trulet.

ANNEXE B : Eléments techniques renforçant la prévention du risque inondation à mettre en œuvre dans le PLU

La commune est recensée dans les territoires à risque important d'inondation par le plan de gestion des risques inondation induit par la directive inondation, elle est identifiée dans la stratégie locale de gestion des risques inondation (SLGRI) Toulon-Hyères. Ainsi, les services de l'État veilleront à l'application des dispositions principales (DP) et complémentaires (PC) de la SLGRI, notamment :

- Prendre en compte le risque d'inondation dans le PLU (DP)
- Prendre en compte le ruissellement dans la planification et les pratiques (urbanisme, agriculture) (DP)
- Élaborer le schéma directeur de gestion des eaux pluviales réseau pluvial tout en prenant en compte les communes limitrophes, à travers une vision par bassin-versant (DC)
- Identifier les espaces de ralentissement ou de répartition des écoulements pluviaux en zones urbaines (DC)
- Entretenir de manière cohérente et différenciée les cours d'eau et des réseaux pluviaux pour éviter l'aggravation des risques en amont et en aval (prévention des embâcles) (DP)
- Lutter de façon solidaire contre les remblais illégaux en lits mineurs en zones inondables (DP)
- Identifier et diagnostiquer les ouvrages hydrauliques existants et leur devenir d'ici 2020 (DP)
- Utiliser les bonnes pratiques environnementales, agricoles et urbanistiques (DC)

Pour mémoire les dispositions principales ont dû être mises en œuvres entre 2017 et 2019 et pour les complémentaires entre 2017 et 2019. A ces dernières, sont ajoutés l'application des principes suivants :

- Maîtriser le coût des dommages aux biens exposés en cas d'inondation en agissant sur leur vulnérabilité
- Éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risques
- Renforcer la prise en compte du risque dans les projets d'aménagement
- Préserver les champs d'expansion des crues

ANNEXE C : Dispositions techniques liées au risque feux de forêt

Il est à noter que toute construction ou habitation en milieu forestier ou à proximité (moins de 200 mètres) est ipso facto exposée au risque incendie de forêts, augmentent le risque d'éclosion des incendies et multiplie les enjeux à défendre.

En effet, toute zone boisée, qu'elle soit ou non protégée par des équipements spécifiques, est soumise à l'aléa incendie de forêts. Même les zones dites « défendables » grâce à la présence proche d'équipements de protection, n'échappent pas à l'aléa.

Principes de vigilance

Premier principe :

La construction en forêt ou à proximité (moins de 200 m des zones boisées) doit être évitée. La présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux et, même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie.

Second principe :

La construction isolée doit être proscrite. Outre les inconvénients généraux de la dispersion, les constructions isolées sont dangereuses pour la forêt comme pour les habitants. La sécurité n'y est jamais totalement assurée.

Tableau 1 : Prise en compte du risque incendie de forêts dans l'urbanisme (source : rapport CEREMA, juil. 2018).

Par conséquent, les nouvelles installations/constructions ne doivent pas :

- aggraver le risque d'incendie de forêt ;
- exposer les personnes et les biens au risque incendie de forêt ou augmenter leur vulnérabilité ;
- augmenter la vulnérabilité du territoire.

Ainsi, différents modes d'urbanisation sont à proscrire pour les zones exposées :

- Les constructions situées dans de très grandes parcelles (isolement, effet d'encerclement, dispersion des moyens de lutte) ;
- Les constructions, groupement de constructions ou extensions isolés, ou en discontinuité d'urbanisation ;
- Les constructions diffuses ou augmentant le linéaire d'interface habitat/zone naturelle ;
- Les constructions denses dans un tissu mal organisé (difficulté de cheminement, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant).

Recommandations spécifiques pour les projets de centrales photovoltaïques et éoliens

Les projets photovoltaïques sont à intégrer dans le PLU en zonant, par exemple, avec un indice P ou PV, dans les zones où leur implantation est admise. Les projets éoliens sont également à intégrer dans le PLU en zonant, par exemple, avec un indice E ou EO.

Ces nouvelles installations/constructions ne doivent pas :

- générer de risque induit par l'activité ;
- aggraver le risque d'incendie de forêt ;
- exposer davantage les personnes et les biens au risque incendie de forêt ;
- augmenter leur vulnérabilité ;
- augmenter la vulnérabilité d'un territoire.

De manière générale, concernant les projets photovoltaïques et éoliens, sans préjudice de la réglementation des ICPE, au regard du risque incendie de forêt (risque subi et induit), ne pourront donc être autorisés, les projets d'installation se situant dans les zones suivantes :

- zone naturelle ou à moins de 200 mètres d'un massif ;
- zones relevant d'un aléa incendie de forêt élevé à très élevé ;
- zones en aléa moyen, non défendables ou à moins de 50 mètres de la lisière forestière.

Dans les autres zones, il sera nécessaire de garantir :

- le débroussaillage pérenne sur une distance de 50 mètres autour des installations (dans le parc et après la clôture) ;
- la prise en compte du risque incendie ;
- la réversibilité des ouvrages ;
- l'accès au site devra se faire par des voies ouvertes à la circulation du public non impactées par les restrictions liées à l'arrêté préfectoral du 19 juin 2018 réglementant la circulation dans les massifs forestiers ;
- les mesures de prévention appliquées lors de la réalisation de travaux sur ces sites en période de risque incendie, devra être conforme à l'arrêté préfectoral du 18 juin 2018 cité supra.

Pour plus d'informations, se référer au cadre régional du photovoltaïque, élaboré par la DREAL PACA, accessible sur le site internet à l'adresse suivante :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/cadre-regional-du-photovoltaique-en-paca-a11707.html>

