


TR: Révision générale du PLU de La Crau

 1 pièce jointe (239 Ko)
Avis LA CRAU r_260925.pdf;

De : MAILHAN Joanin <>
Envoyé : vendredi 26 septembre 2025 10:43
À : PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>
Objet : Révision générale du PLU de La Crau

Bonjour,

Dans le cadre de l'Enquête Publique en cours sur le projet de Révision du PLU de la commune de La Crau, porté par la Métropole Toulon Provence Méditerranée,
Veuillez trouver en pièce jointe la contribution de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var sur ce dossier.

Merci par avance de bien vouloir accuser réception du courrier ci-joint.

Vous en souhaitant bonne réception,
Bien cordialement.

Joanin MAILHAN
CHARGE DE MISSION ETUDES ET PROJET URBANISME

CCI du Var

Bât. Administratif - Campus de la Grande Tourrache - 450, avenue Francois Arago
83130 LA GARDE


www.var.cci.fr

> Suivez-nous !    





Le Président

Monsieur Jean-Pierre GIRAN
Président
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107 boulevard Henri Fabre
CS 30356

83041 TOULON Cedex

Toulon, le **26 SEP. 2025**

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Crau, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var souhaite apporter sa contribution.

Le PLU met en effet en évidence des orientations de développement économique qui sont essentielles pour l'avenir du territoire et de nos ressortissants.

Le projet urbain de la commune, qui vise à préserver le caractère résidentiel tout en soutenant la croissance urbaine, révèle votre volonté d'assurer un développement équilibré, où le maintien de l'attractivité résidentielle et du dynamisme économique sont de réels enjeux. Nous notons ainsi dans votre projet la logique de rapprocher l'emploi, l'habitat et les équipements, en favorisant le développement d'une mixité des fonctions dans les opérations de renouvellement urbain, notamment dans le centre-ville.

Sur la commune, le potentiel de développement de l'offre économique dans le centre-ville est important, en lien notamment avec l'opération de renouvellement urbain sur le secteur des Levades en entrée de ville ouest (OAP n°5), qui viendra renforcer la diversité commerciale à proximité de la gare et du centre-ville. Dans le tissu urbain, les commerces et services de proximité participent à la vitalité de l'économie locale et à la création d'emplois, en même temps qu'ils contribuent à l'animation du territoire.

Sur le centre-ville et le quartier de la Moutonne, nous notons ainsi avec satisfaction l'identification de périmètres de diversité commerciale, où le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux en une autre destination est interdit dans les bâtiments jouxtant les voies. Il s'agit d'un outil réglementaire pertinent pour préserver une offre de proximité diversifiée et favoriser leur pérennisation.

Nous constatons à travers votre document votre volonté de proposer un développement urbain maîtrisé nécessitant la prise en compte de différents facteurs : la mise en valeur des entrées de ville, la réhabilitation et le traitement paysager des espaces publics, la continuité urbaine entre les différents quartiers...autant de critères essentiels au dynamisme et à l'attractivité du territoire.

L'amélioration de l'accessibilité nécessite un réseau de déplacements harmonieux et efficace, et nous vous encourageons dans vos objectifs de mobilités à poursuivre le développement du réseau dédié aux modes actifs (piétonniers et pistes cyclables), en particulier sur le centre-ville et les quartiers limitrophes. Dans cette logique, nous soulignons également l'intérêt d'une voie « douce » le long de l'Eygoutier pour favoriser l'accès aux pôles d'activités de Gavary/Giavy/Chemin Long.

Par ailleurs, nous souhaitons faire un focus sur le règlement du secteur du Campus de la Grande Tourrache, matérialisé dans le projet de PLU par le zonage UZs, car il s'agit aujourd'hui d'un équipement structurant pour la CCI du Var, mais aussi pour le territoire en matière de formation. Sur la partie située sur la commune de La Crau, le découpage foncier est très précis et génère des formes très irrégulières ou trapézoïdales. Du coup, les règles d'emprise au sol, de recul des voiries et de recul des limites séparatives qui sont prévues y sont excessivement contraignantes, notamment si un projet est amené à se concrétiser.

C'est pourquoi nous vous demandons de prévoir dans le règlement de la zone UZs du futur PLU une possibilité de dérogation aux règles d'alignement, d'emprise au sol et de recul, dès lors que le projet porte sur les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des besoins du campus universitaire, y compris en matière de restauration, d'hébergement et de stationnement.

L'enjeu est important dans la perspective de développement et d'amélioration des structures de la Grande Tourrache, car des projets sont en cours de réflexion et les règles proposées obèrent de manière significative la constructibilité des parcelles.

Les zones d'activités économiques du territoire occupent une place prépondérante dans le tissu économique local : les principaux secteurs de Gavary, de l'Estagnol, des Levades et du Patrimoine constituent un levier majeur du dynamisme communal. Comme vous le soulignez dans vos orientations, il est essentiel de pérenniser et de structurer les activités existantes, mais aussi d'anticiper le renouvellement économique au sein de ces espaces.

Ces zones existantes étant quasiment saturées, nous avons bien noté votre ambition concernant les espaces à urbaniser à vocation économique, en particulier dans le prolongement de Gavary et le long de la RD 98 sur le secteur de Chemin Long, qui représente un enjeu majeur à l'échelle de la commune et de la Métropole dans les prochaines années. Aussi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiées sur ces secteurs dans le PLU permettent de distinguer de manière cohérente les grandes lignes de fonctionnement (accès et desserte, interfaces paysagères...) et les différentes phases d'aménagement prévues.



Ces espaces ont bien été identifiés dans le SCoT Provence Méditerranée comme des sites d'extension prioritaires, et il nous paraît important d'y favoriser l'implantation d'activités à haute valeur ajoutée afin de diversifier le tissu économique sur le territoire métropolitain.

En effet, dans le contexte actuel de réindustrialisation du territoire, nous avons aujourd'hui des entreprises locales qui ont un besoin immédiat de foncier productif, en particulier dans le secteur de la Défense. Nous constatons pourtant que le règlement de la zone AUCa du Chemin Long n'autorise pas les activités industrielles, alors qu'il s'agit d'un rare potentiel foncier stratégique sur le territoire pour l'accueil d'activités productives et génératrices d'emplois. Il nous semble essentiel de modifier le règlement en ce sens, pour répondre notamment aux besoins grandissants et urgents de la filière de la Défense sur le territoire. L'enjeu est réel pour structurer une économie forte autour de la Défense et renforcer ses capacités, et pour accompagner le développement d'un écosystème performant autour de la base navale de Toulon.

En matière de tourisme, si la commune possède un patrimoine naturel et architectural qui constitue un potentiel intéressant, nous relevons qu'elle souffre d'un déficit d'hébergements, notamment en hôtellerie. Or, il s'agit d'une condition essentielle à votre volonté de développement dans ce domaine, et dans votre capacité à capter la fréquentation touristique du littoral de la Métropole grâce à un positionnement stratégique, à l'interface entre la façade littorale varoise et le massif des Maures. Nous soulignons donc votre objectif de favoriser l'implantation de nouvelles structures d'hébergement touristiques dans votre PLU.

Les principales structures d'accueil existantes sont aujourd'hui les campings, qu'il convient de conforter et de pérenniser, à travers une réglementation adaptée (zone UL et STECAL Nst), afin d'offrir une offre touristique adaptée sur votre territoire.

La question du logement constitue un autre enjeu majeur de votre PLU. Comme vous le soulignez dans vos objectifs, il est aujourd'hui nécessaire de diversifier l'offre en logements pour s'adapter aux évolutions démographiques et structurelles du territoire. Nous vous encourageons donc à favoriser la mixité des typologies d'habitat et de formes urbaines, en densifiant à la fois le tissu bâti du centre-ville et les zones d'habitat diffus existantes de manière à optimiser les espaces fonciers disponibles.

Les différentes opérations d'habitat programmées dans les OAP, en continuité des espaces urbains et dans une optique de mixité urbaine et fonctionnelle, nous paraissent cohérentes et permettront de renforcer la diversité de l'offre.

Nous encourageons vos efforts en la matière car nous souhaitons que ces différentes opérations puissent répondre à la demande des actifs, en garantissant aux différentes catégories de salariés des possibilités de logement dans des conditions financières acceptables. La question du logement pour actifs est une problématique récurrente sur nos territoires, car les entreprises sont directement pénalisées dans leur fonctionnement par la rareté du foncier et l'importance du coût du logement pour leurs salariés.



Enfin, nous considérons que les orientations liées à la transition énergétique ont toute leur importance dans votre PLU, où plusieurs prescriptions et recommandations sont ainsi formulées pour limiter les consommations d'énergies.

Pour renforcer la prise en compte de mesures fortes dans ce domaine, il nous semble pertinent de mettre en avant des propositions réglementaires incitatives et concrètes qui auraient notamment un impact sur les activités économiques, avec par exemple :

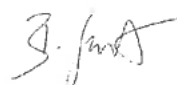
- la possibilité de bénéficier d'une bonification du droit à construire en cas d'utilisation de matériaux biosourcés lors de la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment ;
- la possibilité d'exclure du pourcentage d'emprise au sol des constructions certains éléments architecturaux de conception bioclimatique qui favorisent la protection solaire des bâtiments (protection des façades exposées au sud dans notre région) ;
- l'utilisation des panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments d'activités quand cela est pertinent ;
- l'usage régulier de couverts végétaux (arbres et ombrages) pour améliorer l'occultation et la protection solaire des bâtiments (vitres notamment) ;

Globalement, dans la perspective d'un développement économique vertueux, la recherche de performance énergétique est une réelle exigence pour les entreprises dans l'optique d'optimiser leurs dépenses, dans un contexte où la prise en compte des enjeux environnementaux est aujourd'hui une nécessité.

Sur l'ensemble de ces thématiques, sachez que les services et les Elus territoriaux de la CCI du Var se tiennent à votre disposition pour tout développement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,



Basil GERTIS

Affaire suivie par :
Pôle Experts Métiers
Joanin MAILHAN

