

SINCLAIR

AVOCATS

Droit privé - Droit public
Droit Immobilier - Droit de l'urbanisme
Droit de l'environnement
Droit des affaires - Commande publique
Droit fiscal - Droit du numérique
Transaction immobilière

Patrick LOPASSO

Avocat associé
Spécialiste en droit immobilier
Spécialiste en droit public

Eric GOIRAND

Avocat associé - Ancien Bâtonnier
Ancien Membre du CNB

Gaëlle ROLLAND de RENGERVÉ

Avocat associé

Thibault STÉPHAN

Avocat associé

Agnès DUPIE

Avocat

Sandrine GUIDICELLI

Avocat

Tatiana DISPERATI

Avocat

Samuel LOPASSO

Juriste

En partenariat avec :

Morgiane QUARTANA

Avocat au Barreau de Toulon
Associé In Extenso Avocats

Tiffany DUMAS

Avocat au Barreau de Toulon
Associé In Extenso Avocats

Julien ANTON

Avocat au Barreau de Marseille
Associé Alpha Avocats

Adresse postale

17 avenue Vauban
83000 Toulon

Cabinet secondaire

Le Lyautéy
1, rue Jean Ribier
83400 Hyères

(Attention, nouvelle adresse de contact
depuis le 1^{er} juillet 2024)

SELARL LOPASSO GOIRAND & ASSOCIES
Société d'avocats inscrite au Barreau de
Toulon, au capital de 64 490,58 €

Monsieur Bernard MUNDET

Commissaire enquêteur
Hôtel de ville
Boulevard de la république
83260 LA CRAU

Toulon, le 23 septembre 2025

Nos Réf. :

GOIRAND / COMMUNE DE LA CRAU

Monsieur le commissaire enquêteur,

**OBJET : Enquête publique Révision du PLU de LA CRAU
25 août 2025 au 26 septembre 2025**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-joint des observations dans l'intérêt de
Madame EMERIC veuve GOIRAND domiciliée 75, chemin des banons à
LA CRAU, propriétaire de deux parcelles de terre cadastrées section BS
45 et 67, sises quartier « Collet Long ».

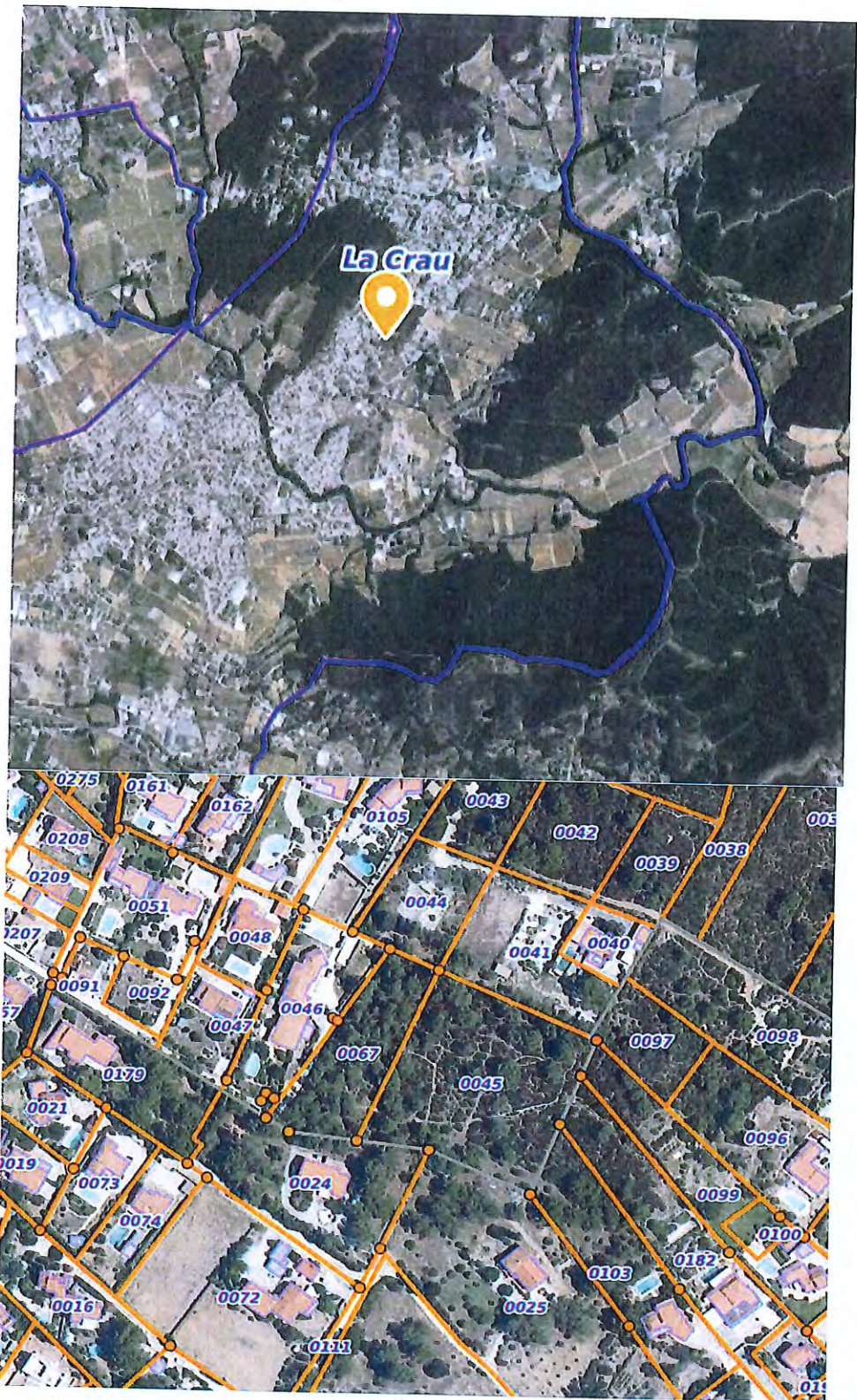
Ces deux parcelles dont la superficie est supérieure à 7000 m² sont
situées comme suit sur le territoire de la commune :

**Palmarès
du Droit**

Marseille

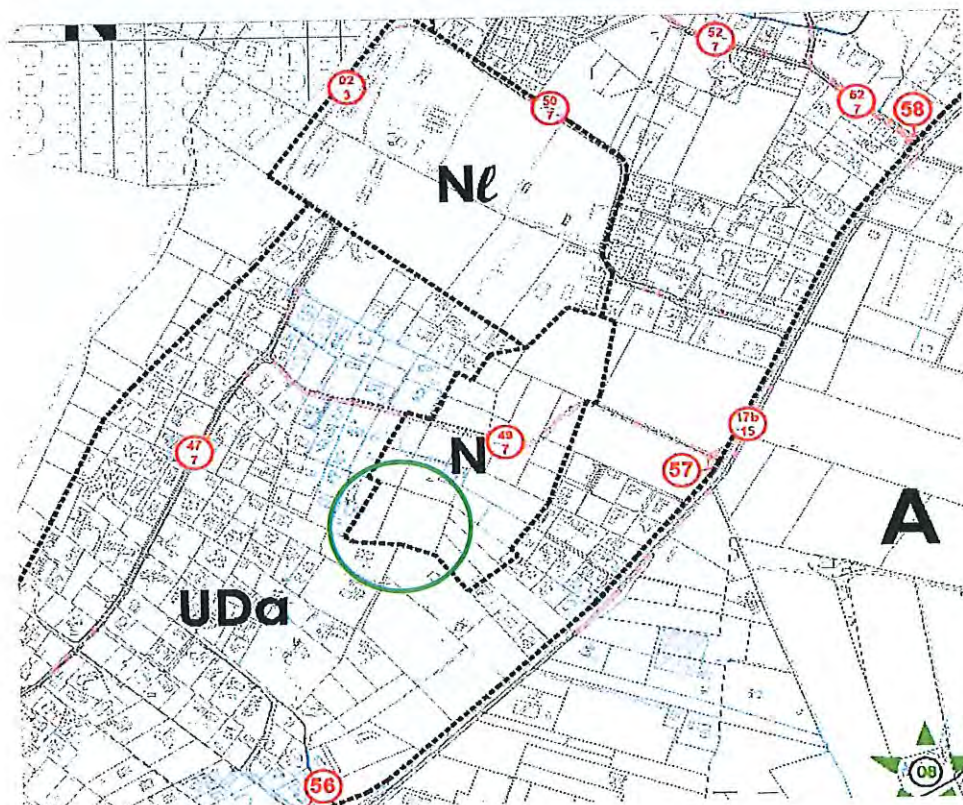
Le Monde du Droit

En 2025, pour sa première participation au **Palmarès du Droit de Marseille**, le Cabinet
Sinclair Avocats s'est distingué en étant lauréat dans chacune de ses spécialités : le droit de la
construction et de l'immobilier, le droit de l'urbanisme, le droit public.





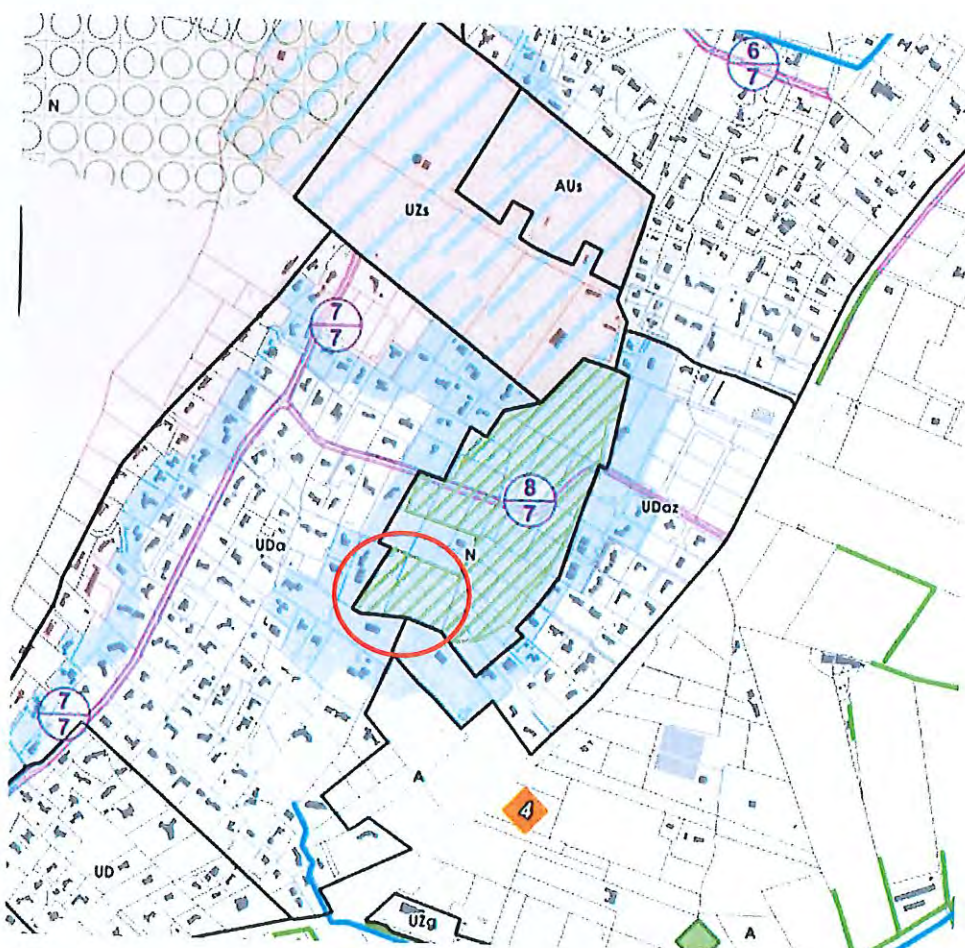
Ces deux parcelles sont par ailleurs situées en zone N du plan de zonage du PLU actuel de la commune :



Dans le projet de PLU soumis à votre enquête publique, elles sont toujours classées en zone N mais désormais également classées en patrimoine paysager à protéger (Nature en ville), ce qui rend impossible toute aménagement de ces parcelles alors que celles-ci sont situées au centre de la zone urbanisée de la commune et permettait une densification possible sans impacter ni les zones agricoles, ni les corridors de biodiversité.



Patrimoine paysager à protéger L.151-23
(cf. TVB - Nature en ville)



- En effet, aussi bien sur les photographies aériennes que sur le plan de zonage en projet ci-dessus ci-dessus, on s'aperçoit que le secteur N dans lequel les deux parcelles sont situées, est de fait « intégré » voire « **enclavé** » dans une zone urbaine plus étendue classées en UDa et UDaz.

La caractérisation de ces deux zones dans le projet de règlement est le suivant :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone **UD** comprend un sous-secteur **UDa** moins dense, et deux secteurs **UDz** et **UDaz** relatifs à des secteurs de maîtrise de l'urbanisation.

La zone UD est concernée pour partie par la prise en compte du risque d'incendie de forêt. Dans les zones classées F1 ou F2 du document graphique, les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec les règles de la zone UD, augmentées de celles fixées par la zone F1 ou F2 potentiellement concernée. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) n°7 – Thème patrimoine, naturel et paysager.

1. Sur la nécessité de densifier l'urbanisation existante

- Or il semblerait logique que du fait de cette situation particulière d'enclave, les parcelles de ma cliente ainsi d'ailleurs que les parcelles qui l'entourent également classées dans cette petite zone N et ce potentiellement jusqu'à l'emplacement réservé n° 7 et 8 correspondant au projet d'une nouvelle voie, puissent rejoindre et agrandir cette zone UDa.

Ce zonage permet déjà une urbanisation peu dense mais il serait tout à fait **un tissu urbain aéré**.

Cette logique rejoindrait au demeurant celle qui est actuellement mise en œuvre par le code de l'urbanisme, notamment à travers les lois Grenelle 1 et 2 et la loi ALUR, qui est celle de freiner le plus possible l'étalement urbain **en restructurant et densifiant de façon corollaire les zones déjà urbanisées.**

- Le projet de PLU intègre bien sûr cette logique :

En premier lieu dans le rapport de présentation, p. 35 (Synthèse et enjeu de l'habitat), il est fait état du caractère insuffisant de l'offre locative sur la commune.

Il est précisément noté que ces besoins devront être confirmés par rapport aux capacités de la commune (densification des espaces bâtis et extensions urbaines) :

En matière de statut d'occupation des résidences principales, le parc immobilier craurois doit faire l'objet d'actions favorisant son rééquilibrage, dans l'objectif de renforcer une offre locative encore insuffisante.

Quoiqu'ayant fait l'objet d'une politique de développement particulièrement significative, le parc locatif social craurois (parc initial quasiment multiplié par 6 en 20 ans) demeure encore insuffisant et la commune doit poursuivre les actions entreprises en faveur du développement d'une mixité sociale de l'habitat, en incitant et programmant de nouvelles opérations, en identifiant de nouveaux terrains, ou en poursuivant le partenariat entrepris avec l'EPF PACA.

Sur la base de l'objectif d'évolution démographique retenu par le PLU, la commune devrait compter environ 1 530 nouveaux logements à l'horizon 2041, soit de l'ordre de 1 420 nouvelles résidences principales.

Ces besoins doivent être confirmés, notamment par rapport aux capacités communales (densification des espaces bâtis et extensions urbaines à vocation d'habitat), au développement de la mixité sociale de l'habitat, mais également par rapport à la nécessaire mise à niveau de ses principaux équipements structurants (scolaires, sportifs, culturels, administratifs, réseaux, ...).

De même, ce même rapport de présentation (p. 92 et p. 94) analyse les capacités de densification et mutation des espaces bâtis comme suit, ce qui correspond exactement à la situation des parcelles de ma cliente.

Identification du potentiel de densification et mutation

Dans un premier temps, il a été nécessaire de définir les critères de densification à La Crau, en fonction des principales caractéristiques morphologiques (centre-ville, 1ère couronne, quartiers périphériques de lotissements, tissu excentré de La Moutonne, ...) et en tenant compte de leurs formes urbaines et architecturales particulières.

A ce titre, 2 possibilités de densification ont été privilégiées :

- La densification parcellaire sur terrain nu concerne les nouvelles constructions sur des terrains nus (parcelles vierges) au sein des tissus urbains. Ce type de densification s'applique aux terrains d'une superficie supérieure à 300 m². En deçà de cette superficie, l'analyse considère qu'il s'agit d'espaces résiduels non aménageables, compte tenu des marges de recul obligatoires et autres contraintes potentielles. Cette solution de densification est la plus simple et représente le plus gros potentiel de nouveaux logements.

Il s'agit de parcelles d'une superficie de plus de 7000 m².

Calcul des capacités

Densification parcellaire sur terrain nu / parcelles vierges

Après identification et cartographie de ces terrains qui correspondent à des « dents creuses » dans le tissu urbain, un potentiel de logements est estimé, à partir des critères suivants :

- La superficie des terrains à laquelle est appliqué un coefficient de pondération pour obtenir une superficie utile de terrains, afin de tenir compte des besoins pour les voies d'accès, stationnement, espaces verts, etc.).
- La densité représentative en fonction du tissu urbain alentour pour tenir compte des formes urbaines et architecturales, en s'appuyant sur les ambiances préconisées dans le SCoT Provence Méditerranée (70 logements / hectare pour une zone dense; 50 logements / hectare pour une ambiance de type villageoise; 20 logements / hectare pour des tissus pavillonnaires, densité moindre pour des secteurs paysager à préserver).
- L'application d'un léger abattement, pour tenir compte de la rétention foncière et des contraintes techniques d'aménagement de certains terrains (accès difficile, coûts excessifs des travaux, etc.).

Sur ces bases, un potentiel théorique de 45 logements a ainsi été identifié au titre de la densification sur terrain nu. À titre indicatif, 22 logements potentiels sont recensés sur des parcelles vierges identifiées au sein de zones de réduction de l'urbanisation au PLU ainsi qu'au SCoT en cours de révision. Ces logements ne sont donc pas pris en compte.

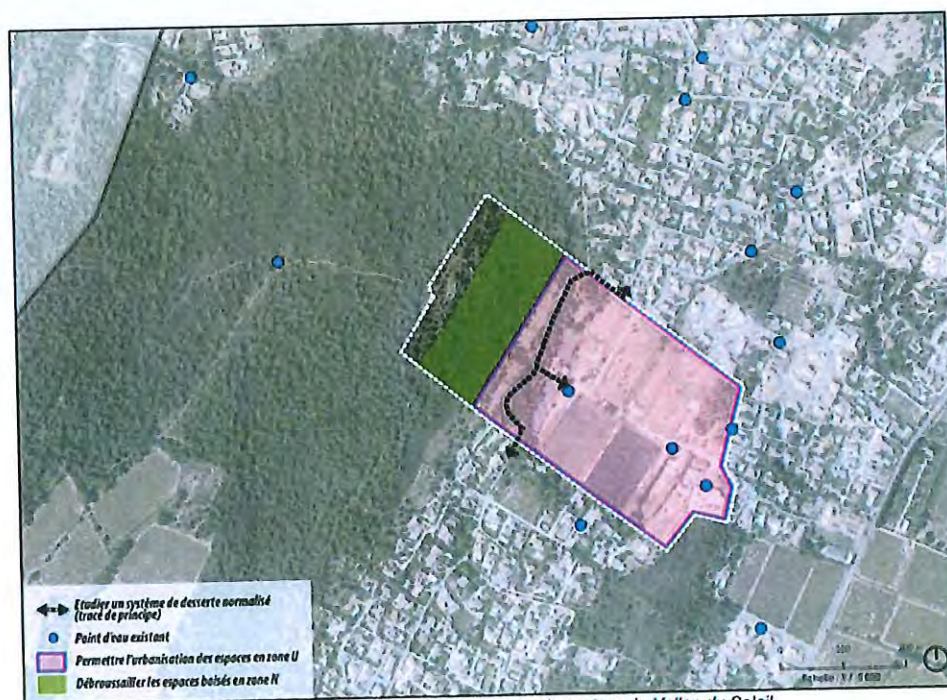
Toutefois, il existe également des parcelles vierges au sein de zones d'activités où la programmation de logements est peu pertinente. Ces surfaces permettent donc de mettre en avant les espaces restants au sein des zones d'activités comprises dans l'enveloppe urbaine. La Crau décompte 2,3 ha de surface en parcelles vierges à vocation d'activité.

Les parcelles de ma cliente qui sont non bâties et en friche correspondent en tout point à ces critères d'identification. On ne comprend pas dès lors que ces parcelles aient été exclues des possibilités d'urbanisation.

Et ceci d'autant plus que ces parcelles sont limitrophes de l'OAP n°6 « Secteur du Vallon du soleil » :

• Secteur du Vallon du Soleil

Cette OAP est relative au pôle d'équipement sportif métropolitain existant, situé dans les quartiers à l'Est du centre-ville, autour du Collet Long. L'enjeu consiste en la réhabilitation et la rénovation du centre sportif géré par la Métropole Toulon Provence Méditerranée. L'objectif est la rénovation progressive (déjà entamée) des équipements existants et la réalisation d'équipements complémentaires. Il ne s'agit pas de créer un nouveau lieu de fréquentation, ni de créer des locaux à sommeil sur le site.

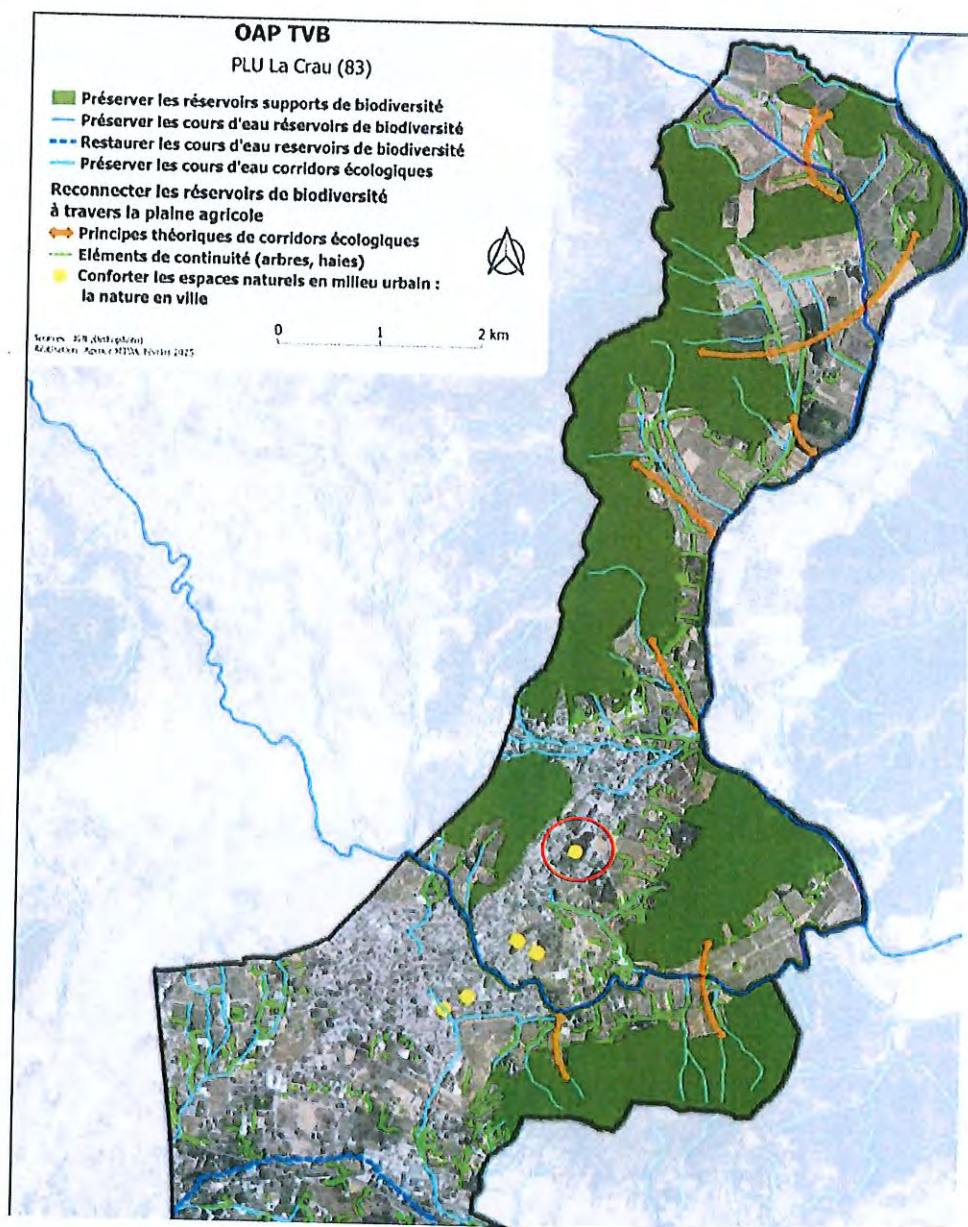


Le schéma d'aménagement de l'OAP-6 sur le secteur de Vallon du Soleil

Il semblerait logique que, en plus de ce réaménagement des équipements sportifs existants, une urbanisation en continu avec celle déjà existante de par et d'autre soit possible.

2. Sur l'absence de justification du zonage « nature en ville »

Non seulement le secteur où sont situées les parcelles de ma cliente est exclu de l'urbanisation mais il est classé « espaces naturels en milieu urbain (nature en ville) » :



Si le point jaune (entouré en rouge ci-dessus) correspond en effet aux parcelles de ma cliente, il n'existe aucune justification particulière à ce choix de les avoir exclu de la densification de l'urbanisation des espaces déjà urbanisés.

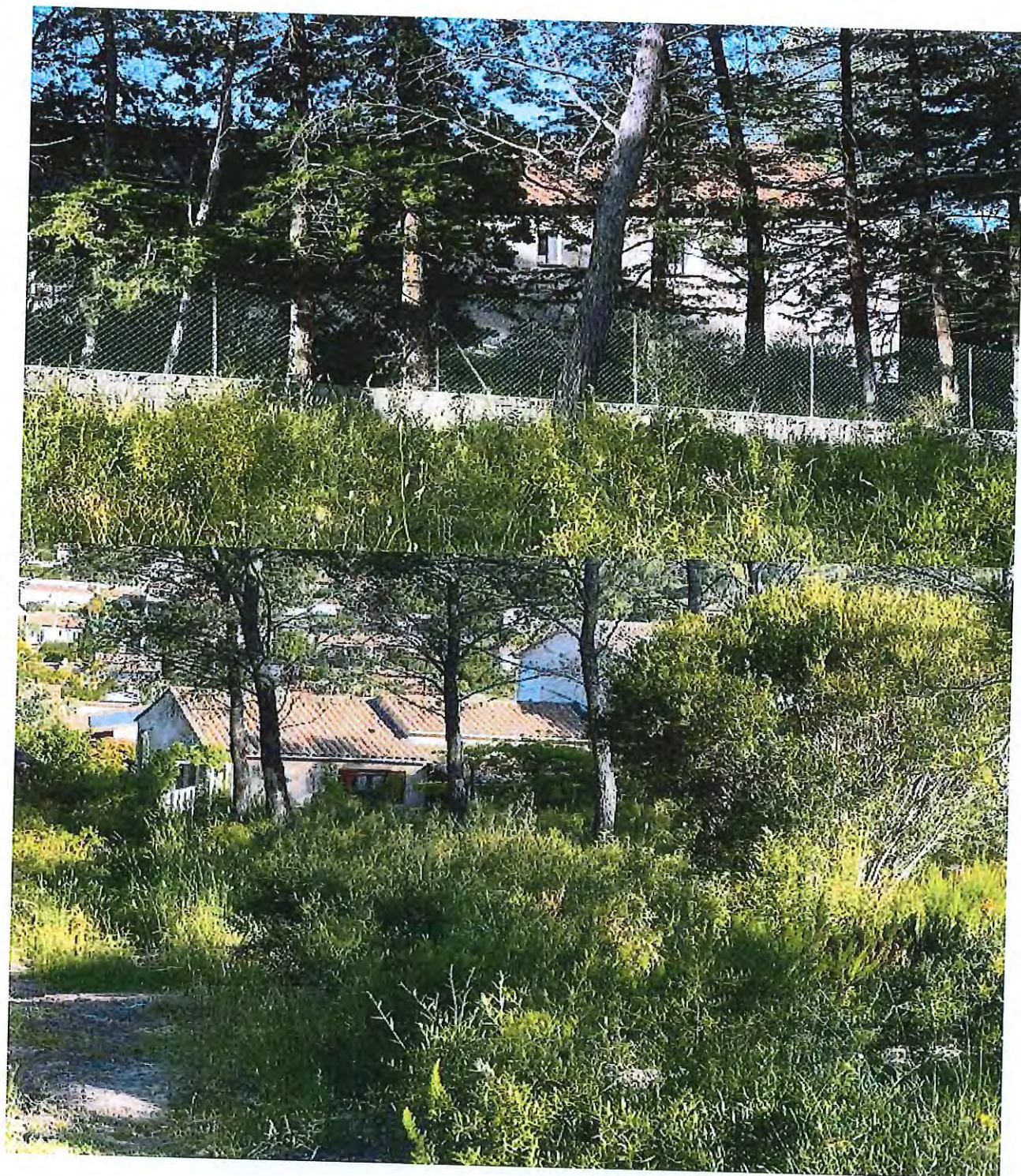
- Par ailleurs, ces parcelles parce qu'elles sont justement incluses à l'intérieur d'un tissu urbanisé peinent à garder leur aspect naturel et se transforment petit à petit en « terrain vague », sorte de petite friche urbaine sans intérêt paysager.

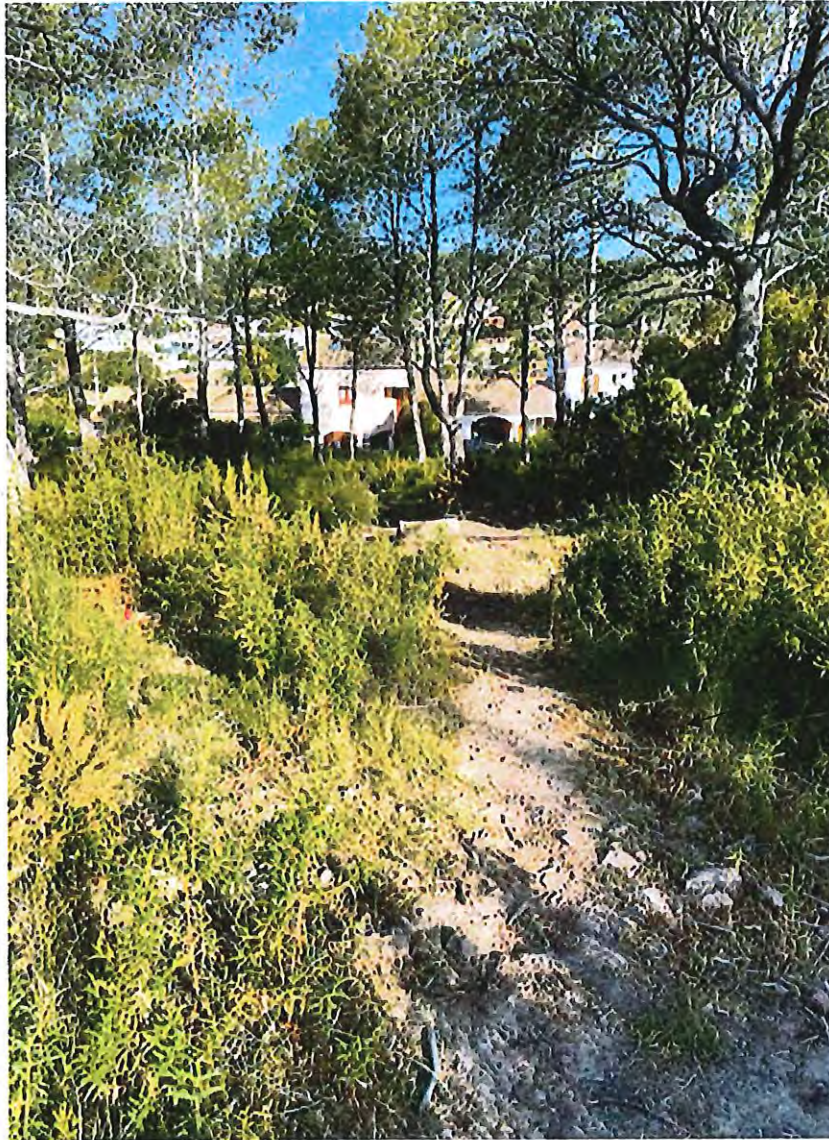
Vous trouverez ci-après des photos des parcelles où l'on voit d'une part que leur accès est tout à fait aisé par le chemin des Bougainvilliers, qu'elle s'inscrit dans une zone urbanisée et d'autre part qu'elles sont actuellement traversées par divers sentiers créés par le passage incessant des riverains qui ont trouvé là une zone de loisir.

Ces photos font bien ressortir l'aspect « réserve foncière » que constituent ces parcelles et l'intérêt qu'il y aurait à les rendre constructibles sans qu'il s'agisse ni d'étalement urbain, ni de dénaturation d'une zone naturelle.

De plus, ces parcelles sont très peu arborées et une urbanisation aérée de cette zone type zone UDaz ne porterait pas atteinte au lieu.







Sentiers
créés sur ces
parcelles par
d'incessants

- D'autre part, le fait que ces parcelles soient situées au sein d'une zone déjà urbanisée permet que l'ensemble des réseaux soient présents sans frais supplémentaires pour la collectivité.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Patrick LOPASSO
Avocat associé