**Pôle cadre de vie et Ville Durable**

Direction de l'Aménagement du Territoire



Affaire suivie par Marie Laurence MARINO

N/réf : CS/JPE/IB/SC/MLM/CG/2025-6997

Visas	
Le responsable de Pôle	La D.G.S.
	<i>LB</i>

Objet : Observations de la Commune dans le cadre de
l'enquête publique sur la révision du PLU de La Crau.

PJ : Tableau sus-mentionné.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de La Crau, nous souhaitons vous faire part des observations listées dans le tableau ci-annexé.

En vous remerciant de bien vouloir les étudier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance, de ma considération distinguée.

M. Christian SIMON

Maire de La Crau

Conseiller Départemental du Var

Conseiller Métropolitain de Toulon Provence
Méditerranée

Président du CDG 83

à

COMMISSAIRE ENQUETEUR - MUNDET BERNARD

Hôtel de Ville

Boulevard de la République

83260 LA CRAU

La Crau, le 25 septembre 2025

Pour le Maire,

L'Adjoint délégué aux opérations foncières

Jean-Pierre EMERIC

*JP Emeric*



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA CRAU PAR LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

OBSERVATIONS DE LA VILLE DE LA CRAU DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLU

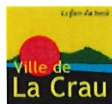
1-/Nota :

Quelques coquilles méritent d'être corrigées dans certaines des pièces écrites constituant le dossier PLU :

- S'agissant de la temporalité de la révision du PLU, il est fait mention de l'année 2032 en page 98 du rapport de présentation (tome 1 ; « **...qui avoisinera 22 000 habitants en 2032** »). Il faut lire 2041. Les deux temps du PLU sont bien 2026-2031 et 2031-2041 (qui représente l'échéance estimée du PLU révisé).
- Dans la liste des emplacements réservés (ER18 ; ER27).

2/-Observations :

3-Règlement	REF	OBSERVATION
Règlement graphique	TVB, Trame Verte et Bleue	<p>Nous relevons deux problématiques entre le plan de zonage du PLU et la cartographie OAP-TVB (page 67 du fascicule OAP).</p> <p>-En premier lieu, le document graphique identifie du patrimoine paysager à préserver (cf TVB - cours d'eau). Cette information semble insuffisante, car l'OAP 7 distingue 3 types de cours d'eau, avec une réglementation différente pour chacun d'entre eux (voir page 62 du fascicule OAP). Pour que la nuance soit compréhensible, il faudrait soit qu'elle apparaisse dans le document graphique, soit que nous disposions d'une couche faisant apparaître ces nuances.</p> <p>-En second lieu, sur l'OAP 7, les réservoirs supports de biodiversité (en vert foncé) ont un impact réglementaire (page 61 du fascicule OAP). Or ces dispositions n'apparaissent pas dans le document graphique. Globalement, les réservoirs supports de biodiversité correspondent à des zones N ou A, mais avec des restrictions supplémentaires, vu qu'ils sont quasiment inconstructibles.</p>
Zone UH, article 7	p.105	<p>Nous proposons un ajout ("dont la destination a été modifiée") car la règle ne nous semble pas suffisamment explicite et pourrait pu laisser supposer la création de stationnements pour l'ensemble de la surface de plancher du bâtiment, y compris les surfaces déjà existantes à usage de logement, ce qui n'est pas la volonté communale. Nous proposons également une correction, car s'agissant du zonage « hameaux » UH, la mention de « local agricole » n'est pas adaptée (voir ci-dessous).</p> <p>« Toute opération de réaménagement impliquant un changement de destination d'un bâtiment (par exemple transformation <u>d'une remise, d'une annexe, ..., en logement</u>) doit faire l'objet, soit :</p> <ul style="list-style-type: none">• de la création de stationnements dans les locaux situés en rez-de-chaussée.• de la création de stationnements sur le terrain ou dans l'environnement immédiat (se référer à l'article 4E des dispositions générales pour les conditions d'application) à hauteur de 1 place pour 35m² de surface de plancher <u>dont la destination a été modifiée.</u> »



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA CRAU PAR LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

Zone UZ, article 5	p.134	<p>Nous souhaitons permettre les clôtures à 2,50m pour les enceintes commerciales, afin de permettre aux exploitants d'établissements de lutter contre les éventuelles nuisances.</p> <p><i>« Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Les brise-vues sont autorisés, s'ils sont harmonieusement intégrés dans l'environnement. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.</i></p> <p><i>Les murs pleins sont autorisés s'ils sont enduits sur les deux faces frotté fin.</i></p> <p><i>Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de deux mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.</i></p> <p><i>En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.</i></p> <p><u><i>En zone UZe, les clôtures ou les murs de clôtures ne devront pas dépasser 2.50m par rapport au terrain naturel. »</i></u></p>
Zone Ai	p.192	<p>Erreur matérielle : Parmi les quartiers situés en zone Ai (agricole avec restrictions de constructibilité), seul le quartier du Fenouillet est cité. Il conviendrait d'ajouter les autres quartier concernés (notamment La Tour Ste Anne, La Mayonette, entre Montbel et La Navarre, ...</p>
Zone N, article 4	p.212 et 213	<p>Nous souhaitons rectifier un oubli, en réglementant les zones Ni1 et 2. En effet, le règlement ne prévoit aucune règle relative à la hauteur ni aux implantations dans les zones Ni.</p> <p>Ces dernières n'admettent que peu de constructions (surtout des aménagements) mais, à la suite de la demande du Conseil municipal (dans son avis sur arrêt), nous devrions intégrer la possibilité de réaliser l'extension des constructions d'habitation existantes dans le secteur Ni1. Il faut donc les réglementer.</p> <p>Nous proposons d'indiquer que la réglementation générale de la zone N est opposable dans les zones Ni1 et Ni2 concernant la hauteur et les implantations des constructions.</p>

4-Annexes	OBSERVATION
Zonage d'assainissement des eaux usées (AC/ANC)	<p>Ce zonage AC/ANC est semble-t-il à mettre à jour. En effet, certains terrains devraient être en zone d'assainissement collectif (AC) tels que la zone AUCs (La Bastidette Sud), toutes les extensions des zones d'activité (exemple Gavary Nord/Ouest), ... D'autres terrains devraient basculer en zone d'assainissement non collectif (ANC) telle La Gensolenne (zone AU devenue A), ...</p>
Annexe sur les OLD (obligations légales de débroussaillage)	<p>Simplifier cette annexe ? L'ensemble du dossier de mise à jour du PLU n'est peut-être pas nécessaire en annexe du PLU.</p>

5-Orientations d'Aménagement et de Programmation	REF	OBSERVATION
OAP FEU DE FORET	OAP des zones de projet	Faut-il ajouter les périmètres des 3 secteurs de projet sur le plan de zonage du PLU (comme c'est le cas pour les OAP sectorielles) ?