Enquête Publique

Relative à

la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de La Crau

CONCLUSIONS MOTIVÉES & AVIS

Dates de l'enquête : du 25 août au 26 septembre 2025

Commissaire enquêteur : Bernard MUNDET

Destinataires : Monsieur Le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Madame La Magistrate chargée des enquêtes publiques au Tribunal Administratif de Toulon

Table des matières

1- Rappel de l'objet de l'enquête 2
2- Rappel sommaire des orientations du projet de PLU et de ses dispositions principales 2
3- CONCLUSIONS MOTIVÉES.....4
3.1- Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête 5
3.2- Sur les avis des PPA et de la MRAe 6
3.3- Sur la participation du public à l'enquête 6
3.4- Sur les corrections et modifications demandées par la commune 7
3.5- Sur le contenu des observations 7
4- AVIS 14

1- Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté Arrêté n° AP 25/139 pris le 29/07/2025 par monsieur le Président de la métropole Toulon Provence Méditerranée.

Elle avait pour objet de consulter le public et recueillir ses observations, sur le projet de révision générale du PLU de la ville de La Crau.

Elle constitue l'étape terminale d'une longue procédure administrative prescrite par les codes de l'urbanisme et de l'environnement, à l'issue de laquelle le présent projet de révision générale du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par le Président de la métropole Toulon Provence Méditerranée, en application de l'article L 123-21 du code de l'urbanisme.

2- Rappel sommaire des orientations du projet de PLU et de ses dispositions principales

Le PLU en vigueur date du 21 décembre 2012.
Ce projet de nouveau PLU, initié par délibération du conseil municipal en date du 9 novembre 2017, est établi pour organiser l'évolution de la commune jusqu'à l'horizon 2041. Il répond aux orientations principales et aux objectifs majeurs fixés par les élus communaux et métropolitains, notamment :

- Préserver la vocation agricole de la commune ;
- Maîtriser la démographie pour passer de 19 500 aujourd'hui à 22 000 habitants en 2041
- En conséquence, organiser la création de nouveaux logements, créer plus de logements sociaux, et règlementer les zones d'habitat ;
- Soutenir l'activité économique en centre-ville et promouvoir l'accueil de nouvelles entreprises sur des zones adaptées ;
- Maîtriser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et atteindre le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 ;
- Préserver l'environnement et notamment : sanctuariser la zone humide de l'Estagnol et améliorer la gestion du cours d'eau l'Eygoutier.

Ces axes principaux se traduisent concrètement dans le dossier par les dispositions suivantes :

Les centres-villes du village et de la Moutonne (zones UA)

- Densification de l'habitat (zones Ua) par utilisation des « dents creuses », mixité sociale, et promotion des commerces dans les rues principales.

Les zones urbaines d'habitat :

- Projet de renouvellement urbain en entrée de ville sur le secteur des Levades, explicité par l'OAP n°5, qui vise à créer des logements (zone UBa) avec mixité sociale et des bâtiments à dominante économique et tertiaire (zone UZv).
- Passage de la zone à urbaniser des Cougourdons du PLU en vigueur en zone constructible selon un tissu urbain aéré (zone UD).

- Urbanisation effective à venir de la zone des Longues, pour réalisation d'un quartier à dominante résidentielle de densité moyenne selon l'OAP n°3 (zone AUCh), avec mixité sociale.
- Règlement visant à limiter la densification de l'urbanisation existante des quartiers de Maraval, des Martins et du collet long (zone UDa avec secteurs plus restrictif UDaz), ainsi que sur la zone située à l'est des Goys Fourniers (zone UDz).
- Pas de création de nouvelle zone à urbaniser à caractère résidentiel.
- Intégration des hameaux dans des zones spécifiques UH, pour préserver leur authenticité.

Les zones d'activités économiques

- Extension de la zone UZ de Gavarry et création de la zone AUCa3 de La Giavy, réunies dans l'OAP n°1 qui vise à offrir de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises, notamment artisanales et de services.
- Création des zones AUCa1, 2 et 3, sur les quartiers de Saint-Augustin et du Chemin Long, réunies dans l'OAPn°2 qui vise également à offrir de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises, notamment artisanales et de services.

Les zones d'accueil et de services

- Création de la zone AUCs, qui correspond à l'OAPn°4 « La Bastidette », et qui vise à compléter l'enveloppe urbaine afin d'offrir des capacités foncières pour des activités tertiaires, dont des équipements d'intérêt collectif, des activités de service, de l'hébergement et de l'hôtellerie.
- Création de l'emplacement réservé n°18, pour accueillir un équipement public dédié à l'enfance.
- Création d'une zone UCh entre le village et le hameau des Cougourdons, pour créer une zone d'hébergement (maison de retraite, résidence sénior).

Les activités touristiques

- Pérennisation du camping « Holiday Giavis » à La Moutonne, par intégration dans une zone UL1.
- Pérennisation du parc résidentiel de loisir (PRL) du « Pinédou » à Maraval, par l'intégration d'une zone UL2 dont le règlement prend en compte les prescriptions induites par l'étude « feux de forêt »[1].
- Intégration du camping « Les Bois de Mont Redon » dans le secteur de taille et d'activité limités (STECAL) Nst1, contingenté par l'étude « feux de forêt ».
- Création du STECAL Nst2 au Mont-Redon, permettant la création d'un nouveau camping pouvant recevoir des habitations légères de loisir.
- Création du STECAL Nst3 pour associer un petit parc résidentiel de loisirs (PRL) de 6 emplacements au domaine viticole de la Tulipe noire à La Tourisse.
- Intégration du PRL du « Domaine du Tian » à Terrimas dans un STECAL Nst4.
- Création du STECAl Nsl1 à l'Estagnol pour accueil d'activités sportives et évènementielles, et du STECAL Nsl2 à la Tour Sainte-Anne pour accueil d'activités événementielles.

[1] Etude associée à l'élaboration du PLU et intégrée dans le dossier

Les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

- Limitation de la consommation d'ENAF à 57,1 ha sur la période 2026 2041, pour rester en conformité avec la loi « climat et résilience » et le SCoT métropolitain à venir. La consommation induite par les projets d'urbanisation s'élève à 55,1 ha.
- Confortement des zones agricoles sur une surface totale de 1975,8 ha, soit 4,5 ha de plus par rapport au PLU en vigueur, consécutivement au reclassement en zone A de parcelles classées actuellement en zone AU ou N.
- Pérennisation du pôle horticole de La Bastidette (zone Aph), qui met en valeur l'image et le savoir-faire de la commune.

L'environnement

- Prévention du risque « feux de forêt » par création de l'OAP n°6
- Préservation de la trame verte et bleu par création de l'OAP n°7
- Création de l'emplacement réservé (ER) n°32 pour restauration morphologique et hydraulique de la zone humide de l'Estagnol et du cours d'eau de l'Eygoutier, et de l'ER n°33 pour aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales

La mobilité

- Création d'un parking relais en face la gare, dans le cadre de l'OAP n°5, pour favoriser le déplacement journalier vers Toulon ou Hyères par voie ferrée.
- Fixation d'emplacements réservés dans le village pour améliorer des carrefours et créer du stationnement.
- Fixation de nombreux emplacements réservés pour élargissement de la voirie du territoire communal.
- Création d'une piste cyclable le long de l'Eygoutier (liaison La Crau↔La Garde).
- Construction d'une passerelle piétonne pour franchissement du Gapeau.

3- CONCLUSIONS MOTIVÉES

Après avoir :

- Etudié : les pièces du dossier destiné à informer le public, les avis des 14 PPA consultées, l'avis de la MRAe et la réponse de la métropole ;
- Effectué deux visites assez précises de la commune ;
- Reçu, lors des 6 permanences, reçu 58 personnes, seules, en famille, en petit groupe, ou accompagnée par leur avocat ;
- Compté la participation de 46 contributions par courriel et de 14 contributions par courrier ;
- Analysé les 110 contributions du public à cette enquête ;
- Interpellé la métropole sur des demandes et observations émises par les participants à l'enquête, et analysé son mémoire en réponse ;

Je formule les conclusions motivées suivantes.

3.1- Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

Je constate que le **dossier** présenté au public contenait tous les documents prescrits par l'article L151-2 du code de l'urbanisme, et que ces documents respectent les prescriptions des articles L151-4 à L151-43 du même code.
Je considère que ces documents sont complets et accessibles. En effet, les avis des PPA ne mentionnent pas d'absence d'information rédhibitoire, et j'ai constaté que la grande majorité des personnes venues aux permanences y avaient trouvé et compris les dispositions concernant leurs préoccupations.

Je constate que les modalités réglementaires de **publicité préalable** ont bien été respectées, à savoir :

- Affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête en mairie, en mairie annexe du village et en mairie annexe de La Moutonne, et sur 20 autres points répartis sur l'ensemble de la commune, 15 jours avant le début de l'enquête ;
- Publication dans les délais réglementaires dans 2 éditions de la presse locale : « Var Matin » et « La Marseillaise ».

Je note également les dispositions de publicité complémentaires initiées par la commune : publication dans l'édition juillet-août du journal d'information de la commune, publication sur les sites internet de la métropole et de la commune, distribution de flyers dans les boites aux lettres.

Je rappelle que **légalement ce projet de PLU a donné lieu à une concertation préalable** dont le bilan s'avère très positif au regard des moyens d'information mis en œuvre et de la participation aux réunions publiques.

J'ai apprécié **les moyens matériels mis à ma disposition et à celle du public** pour la tenue des permanences, ainsi que mon autorisation d'accès à l'application « intragéo », qui m'a permis de bien visualiser les préoccupations des personnes reçues et avoir ainsi des entretiens efficaces. Je considère que **les moyens d'expression mis à la disposition du public** étaient appropriés.

Enfin, je constate que l'enquête s'est déroulée dans un **climat serein**. En effet, toutes les personnes que j'ai reçues en permanences se sont montées patientes et courtoises à mon égard, même celles qui ont exprimés des griefs contre ce projet de PLU.
Cependant, j'ai tout de même noté 4 contributions, dont une anonyme, exprimant de manière subliminale des griefs contre les élus communaux.

En conséquence, j'affirme : que le public était largement informé de la tenue de l'enquête, qu'il avait pleinement la capacité de consulter le dossier et d'exprimer son avis, et que je suis en mesure de donner un avis en toute indépendance et sans aucune pression.

3.2- Sur les avis des PPA et de la MRAe

J'acte les avis favorables du ministère des armées, du SM SCoT Provence Méditerranée, de la CDPENAF, de l'INAO et de la CMA, ainsi que celui de la Chambre d'Agriculture qui même assorti de réserves peut être considéré comme un satisfécit.

Je considère que les observations énoncées dans les autres avis constituent : des corrections ou des modifications marginales, et que leur prise en compte n'aura pas d'impact significatif sur les objectifs du projet de PLU, ni sur le règlement et le zonage.

Toutefois, dans mon PV de synthèse remis à la métropole :

- ***Je lui ai fait une suggestion pour répondre à l'avis de NaTran, et elle l'a prise en compte ;***
- ***J'ai attiré son attention sur l'opposition de la Chambre d'Agriculture à la création d'une micro-crèche dans le bâtiment situé au sud de la parcelle AX524 dans le secteur agricole de La Bouisse, et elle envisage d'autoriser le changement de destination de ce bâtiment en logement ;***
- J'ai également attiré son attention sur l'avis défavorable du SDIS relatif à la création du parc résidentiel de loisirs à La Tourisse (Nst3). Ce dernier point est repris en 3.5.11 ci-après.

Dans mon rapport, ***après analyse des observations de la MRAe et des réponses de la métropole, j'ai considéré que seules les réponses relatives à l'assainissement devaient être clarifiées. Ce que la métropole a fait en réponse à mon PV de synthèse,***

- ***en précisant que tous les effluents récupérés par le réseau d'assainissement sur l'ensemble du territoire de la commune étaient déversés à la station d'épuration,***
- ***en justifiant la capacité suffisante de cette dernière au regard des besoins actuels et à venir de toutes les communes qui y sont raccordées.***

3.3- Sur la participation du public à l'enquête

58 personnes sont venues aux permanences, mais j'y ai ressenti ce chiffre comme une affluence soutenue. En effet, à chacune des 6 permanences, j'ai reçu sans discontinuer des personnes qui avaient patiemment attendu à l'extérieur, de l'ouverture jusqu'en débordant de l'heure de fermeture.
En ajoutant les contributions par courriels et par courrier, il s'avère que cette enquête a donné lieu à 110 interventions du public.

En conséquence, par référence à la population de la commune et au nombre de 850 personnes qui ont assisté à la dernière réunion publique de la consultation préalable, cette participation est plutôt faible, d'autant plus que l'information du public ne peut pas être mise en cause.

Il faut donc croire que ce projet de PLU ne perturbe pas le quotidien et l'avenir de la majorité des habitants, sans doute pour une grande partie d'entre eux parce qu'ils ne s'en préoccupent pas, et pour ceux qui sont venus aux réunions publiques parce qu'ils n'y ont pas appréhendé de problème particulier à leur encontre.

3.4- Sur les corrections et modifications demandées par la commune

La commune m'a proposé sous forme d'une contribution d'apporter quelques corrections, modifications, et précisions mineures à certains documents du dossier. Pour donner suite à ma réponse dans le PV de synthèse, la métropole a prévu d'intégrer les modifications que j'ai approuvées, ainsi qu'une prescription complémentaire relative aux cours d'eau dans le règlement.

3.5- Sur le contenu des observations

J'ai relevé 20 contributions favorables, j'en ai résumé les contenus dans mon PV de synthèse, et la métropole en a pris acte.

Il faut ajouter les 4 personnes qui sont venues en permanence vérifier que leurs parcelles situées autour du hameau des Cougourdons devenaient constructibles et qui ont été satisfaites.

Je souligne ce nombre de 24 qui représente 22% des interventions du public.

J'ai pu classer les autres contributions suivant 12 thèmes.

1- L'opposition à la création de la zone UZe dans le quartier du Patrimoine

Elle concerne l'établissement commercial « centre Leclerc » qui occupe toute l'emprise de cette zone. Visiblement excédés par les nuisances, essentiellement sonores à des heures indues, qu'ils subissent, les voisins se sont exprimés à titre individuel, par l'intermédiaire de l'ASL « Patrimoine B3 et de leur avocate, pour réunir 10 contributions.
J'ai ressenti qu'ils considéraient que par cette zone UZe la commune enterrait le problème des nuisances. J'ai donc interrogé la métropole et la commune sur l'historique de cette zone commerciale et sur les actions envisagées pour réduire ces nuisances.

La métropole a répondu précisément sur l'historique en indiquant notamment :

- Que le projet de supermarché a toujours fait partie du plan d'aménagement d'ensemble du quartier du Patrimoine,
- Que le permis de construire a fait de ce supermarché à fait l'objet de trois recours, tous jugés défavorablement pour les pétitionnaires

Elle a rappelé les actions déjà engagées pour réduire ces nuisances.

Je comprends le ressentiment des riverains qui habitaient dans une tranche déjà réalisée de l'ensemble de l'aménagement du quartier du patrimoine avant la construction du centre Leclerc. Mais cet établissement ne sera pas démoli, et ces nuisances ne relèvent pas des dispositions du PLU. La solution ne peut venir que de négociations entre les voisins, le gérant et la ville pour diminuer ces nuisances.

2- **Les oppositions et inquiétudes relatives au projet d'urbanisation Des Longues (OAP n°3)**

Six personnes ont émis une opposition pure et simple en invoquant des arguments généraux (saturation automobile, perte de terres agricoles, vue sur le Fenouillet), deux autres ont émis des inquiétudes sur le contenu du projet.

La métropole fait valoir que ce projet a été étudié avec le concours des architectes et paysagistes conseil de l'état, et énonce les dispositions positives qui ont pu ainsi être apportées au projet.

Bien évidemment ce projet structurant du PLU sera réalisé, et je considère qu'il a été effectivement sérieusement étudié pour s'intégrer harmonieusement au village.

3- **Les craintes relatives à la densité de l'urbanisation à venir le long du chemin de la Clef Des Champs** (4 contributions)

La métropole répond qu'il n'est légalement plus possible de réglementer la taille minimale des terrains constructibles, mais que règlement de la zone UD permet de maîtriser la densité des constructions.

Effectivement, ce règlement dispose : « *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* ».

4- **Les emprises au sol du bâti** (4 contributions)

Ces contributions ont été émises par des habitants des zones UDa et UDaz qui jugent le coefficient d'emprise au sol trop restrictif.

La métropole a justifié ce coefficient par 3 objectifs : préservation des paysages, prise en compte de la défendabilité contre le risque incendie de forêt, les caractéristiques des voies et réseaux divers qui interdisent un accroissement significatif de la densité bâtie

J'approuve les arguments de la métropole et le maintien de ce coefficient

5- **Les impacts sur l'environnement**

Trois personnes ont émis des contributions argumentées sur notamment :

- Les continuités écologiques et la mise en péril d'espèces protégées,
- L'absence de réel diagnostic faune et flore à l'échelle de la commune,
- Les impacts évidents de la création des zones d'activités économiques de Gavary/la Giavy et du Chemin long,
- La prise en compte des espèces protégées avant travaux pour changements de destinations.

Ce thème est également invoqué par l'association ALMCV qui a déposé une contribution générale de 10 pages à charge contre la ville (M31), et l'association MART systématiquement contre la création des zones d'activité économique (M41).

La métropole rappelle que l'évaluation environnementale du dossier fait état des inventaires naturalistes sur tous les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet de PLU **(effectivement chapitre 5.4 pages 96 à 135)**. Elle précise les diagnostics des espèces protégées

seront réalisés au sein des études d'impact à effectuer dans le cadre des futurs projets relatifs aux OAP. Enfin, concernant les changements de destination, elle précise qu'il reviendra aux maîtres d'œuvre d'appliquer l'article L411-1 du code de l'environnement qui rend obligatoire la protection des espèces inféodées au bâti.

Elle rappelle que les OAP 1 et 2 se situe sur des zones à vocation économique déjà inscrites dans le PLU et le SCoT en vigueur, et structurantes pour le territoire métropolitain

J'acte la réponse de la métropole.
Plus généralement, je sais que les OAP 1 et 2 auront inévitablement des impacts sur l'environnement, mais pour autant faut-il s'interdire toute initiative favorisant la création d'emplois sur la commune ? D'autant que les sites choisis se situent entre l'autoroute et la RD 98.
J'acte aussi très favorablement la restauration du cours d'eau de l'Eygoutier.

6- Les inquiétudes relatives à l'évolution du centre-ville est

Ce quartier fait l'objet d'un droit de préemption urbain renforcé, et la décision correspondante du conseil métropolitain en date du 16/02/2021 figure dans les annexes du projet de PLU.

Trois personnes m'ont fait part de leurs inquiétudes à ce sujet, mais j'ai pu rassurer en rassurer deux lors d'une deuxième visite en permanence, après en avoir discuté occasionnellement avec monsieur le Maire, et avoir visité le quartier.

De plus, la métropole a indiqué que les études menées à ce jour n'ont pas permis de retenir un projet d'aménagement global. En conséquence le projet de PLU n'apporte pas de modifications à la situation actuelle et se limite à fixation des emplacements réservés n° 13, 44 et 45 relatifs à la voirie.

Donc acte.

7- Les demandes de modification de zonage

J'ai regroupé 14 contributions sous ce thème, mais chacune d'elle constitue en fait un cas particulier.
Neuf contributions demandaient de passer en zone constructible leur(s) parcelle(s) située(s) en zone A ou N

J'en ai de moi-même écarté cinq que je considérais vouées à l'échec au regard des éléments forts du PLU (préservation des terres agricoles, risque feux de forêt, etc …), et après l'avoir fait comprendre aux trois personnes que j'avais rencontrées en permanences. La métropole a confirmé.

J'ai interrogé la métropole sur les cas suivants :

- Parcelles AK 822 et 825, parce que son projet me paraissait compatible avec une intégration dans la zone UZv de l'OAP n°5. Refus de la métropole, par respect des obligations de la loi climat et résilience, et pour insuffisance des réseaux.
  Donc acte, d'autant que le propriétaire des parcelles limitrophes AK 874 et 876 n'a pas fait connaître ses intentions.
- Parcelles AO 685 (bâtie) et AO 716, parce ce que le trait de délimitation du zonage traverse ces parcelles et qu'il me paraissait logique qu'il suive leur contour. Refus de la

métropole car une modification ponctuelle de la superficie agricole ne peut pas être modifié postérieurement à l'avis de la CDPENAF qui ne peut plus être consulté à ce stade.
Je trouve cela rigide, et de plus je n'ai pas vu dans le dossier un avis de la CDPENAF traitant du zonage.

- Parcelles BN112, 113, 114, 115, 116, 117, 31 et BN33, parce que classées en zone UDa dans le PLU en vigueur, et compte tenu de l'impact financier correspondant. Refus de la métropole avec le même argument « CDPENAF », mais aussi par la prise en compte de la qualité des récentes plantations de vignes AOP « côtes de Provence » s'inscrivant dans les orientations de reconquête agricole du PLU, et par compatibilité avec la trajectoire vers le ZAN.
  J'entends ces arguments, mais je crains que cette contribution constitue un point dur qu'il ne m'appartient pas de trancher.
- Grandes parcelles situées en zone N sur la colline du Collet Long et cadastrées : BS45 et BS 67, BS182 (bâtie), BS99, BS 97, BS44, BS41 et BS 40 (bâtie), compte tenu de l'état d'abandon des autres parcelles de cette zone N et des défaillances de défendabilité du risque incendie. Refus de la métropole par cohérence avec l'OAP n°7 « trame verte et bleu » et avec la trajectoire vers le ZAN.
  J'acte ce refus, dans la mesure ou la zone sera mieux entretenue et défendue contre l'incendie.

Le propriétaire de la parcelle cadastrée AS21 craint que le classement en zone Ni1 dévalorise financièrement sa propriété. La métropole prévoit une adaptation mineure du règlement de cette zone qui répond favorablement à cette contribution

Le propriétaire de la parcelle AO8 souhaite que sa propriété soit intégrée à la zone UH du hameau de Clairval. Refus de la métropole en raison caractéristiques de ces zones spécifiques aux hameaux.
Ce refus est logique.

Le propriétaire des parcelles AM34 et AM275 au hameau de Notre Dame veut comprendre pourquoi la partie ouest de la parcelle AM 275, classée en zone UD dans le PLU en vigueur, est passée en zone UHa.
La métropole précise qu'il s'agit d'une erreur qui sera rectifiée.

La parcelle AO663 au hameau des avocats est classée à cheval sur 2 zones : UH et UC. Sa propriétaire demande qu'elle soit entièrement classée en zone UC.
Refus de la métropole parce que la construction principale existante sur cette parcelle appartient au hameau historique.
Ce refus est logique.

Enfin, la propriétaire des parcelles C2824 et C2822, classées en zone Ai, souhaite qu'elles soient classées en zone A. En effet, cette dame élève des autruches et elle constate que les règles de la zone Ai brident l'évolution de son exploitation. Elle appuie sa demande sur l'avis de la Chambre d'Agriculture et sur l'objectif E 02-3 du PPADD « affirmer, dynamiser et

pérenniser la vocation agricole ». En permanence j'ai constaté son désarroi et j'y ai été sensible.

La métropole justifie ce classement Ai par : le risque incendie de forêt, l'accès par un chemin étroit qui traverse un gué, et les stipulations de l'OAP n°7 (TVB).
Mais après avis des naturalistes, elle va modifier le règlement de la zone Ai et les stipulations de l'OAP n°7, afin conforter cette exploitation tout en interdisant l'accueil du public et une hausse de la fréquentation du site.

Je comprends les justifications avancées par la métropole et la commune, et j'apprécie leur démarche pour aider au mieux cette exploitation.

8- Les oppositions et les inquiétudes relatives aux OAP n° 1 et 2

J'ai regroupé 5 contributions sur ce thème.

Deux constituent des oppositions systématiques à la création de ces zones, **ce qui ne présente pas d'intérêt, car il est bien évident que ces projets structurants du PLU et prévus de longue date ne seront pas remis en cause.** La Métropole leur a tout de même répondu.

Une personne qui réside au nord de la zone du Chemin Long, de l'autre coté de l'autoroute, souhaite que la hauteur des futurs bâtiments de la zone soit limitée à 10m pour préserver le cadre de vie des riverains. Refus de la Métropole pour ne pas limiter les types d'activités à accueillir, par exemple des entrepôts de stockage.
Elle craint également une artificialisation des sols excessive qui aggraverait les risques d'inondation déjà existants.

Je comprends et j'acte la volonté de la métropole et de la ville de rendre ces zones le plus attractives possible pour les entreprises.
Je considère que les OAP et le règlement comprennent les dispositions nécessaires pour contenir les risques d'inondation (gestion de l'Eygoutier, bassin de rétention)

Deux familles, qui résident au Chemin long et au centre de l'emprise de l'OAP n°2, s'inquiètent à juste titre de leur avenir et posent les questions légitimes suivantes :
- Le bâti existant sera-t-il maintenu, protégé et non figé ?
- Y-a-t-il des risques d'expropriation et qu'elles en seraient les conditions ?
- Le canal de Provence sera-t-il pérennisé, accessible et utilisable ?
- Est-il possible de repousser la future voie structurante longeant l'Eygoutier le long de l'autoroute ;
- Est-il prévu une future sortie d'autoroute et où ?

La métropole a répondu très clairement ;

- Les accords amiables avec les résidents seront toujours privilégiés, mais le risque d'expropriation n'est pas exclu ;
- Le maximum sera fait pour pérenniser le canal de Provence ;
- A priori, la voie longeant l'Eygoutier ne sera pas déplacée (ce que j'avais laissé entendre en permanence) ;
- La création de la sortie d'autoroute est de la compétence de l'état et à ce jour aucun projet n'est défini par ses services, L'OAP indique une flèche d'intention

En conclusion, je ne peux que souhaiter à ces personnes de pouvoir conclure les accords amiables les plus avantageux possibles.

9- Les changements de destination

J'ai regroupé 4 contributions sur ce thème

Les réponses de la métropole s'avèrent favorables aux demandes des différends intervenants.

10- La mobilité

J'ai regroupé 5 contributions sur ce thème qui exposaient les problèmes et souhaits suivants :

- L'opposition à l'élargissement du chemin de La Ruytèle, en rappelant la limitation à 3,5 t du pont qui enjambe l'autoroute.
- En l'absence de toute étude de plan de circulation et de hiérarchisation de la voirie, prescrire une limitation des ER 43, 31, 23, 37 et 38 à 6 m de largeur afin de respecter les enjeux de sécurité routière et de qualité de vie.
- L'intégration explicite dans le PLU d'un réseau de pistes cyclable sécurisée et continues.
- La perte de terrain support de l'activité professionnelle consécutivement aux élargissements de voirie.
- La dangerosité de la circulation sur le chemin des cougourdons

La métropole a précisé que les emplacements réservés sont mis en place dans le cadre de la politique de sécurisation et/ou de développement des mobilités douces de la Métropole et de la commune. Et elle a explicité les procédures liées aux acquisitions de terrain pour les élargissements de voirie : règlement amiable, droit de délaissement, expropriation.
Elle rappelle l'objectif 3-4 du PADD assujetti aux mobilités, et elle intègrera dans le PLU un rappel : au plan vélo de la métropole, au plan de déplacement urbain et au schéma directeur des aménagements cyclables

Je considère que globalement l'évolution de la voirie est clairement explicité dans les documents du règlement, en revanche les déplacements « mode doux » n'y apparaissent pas, cela résulte peut-être du niveau de détail correspondant à ce type de document.
Je ne doute pas que la portance du pont qui enjambe l'autoroute sera adaptée à l'élargissement du chemin de la Ruytèle et de la circulation correspondante.

11- Les STECAL

Le propriétaire du camping « la petite réserve » demande qu'il soit classé en STECAL.

La métropole rappelle qu'il s'agit d'un camping dit « à la ferme », dont l'emprise est située en risque fort à modéré d'incendie de forêt, ce qui y interdit une nouvelle autorisation de camping ou d'hébergements de loisirs.
Elle ajoute qu'un nouveau STECAL ne peut pas être ajouté postérieurement à l'avis de la CDPENAF.
Toutefois, je note qu'elle ne ferma pas définitivement la porte dans le cadre d'une future évolution du document d'urbanisme (élaboration du PLUi).

Je n'ai pas la compétence pour donner un avis.

Le propriétaire du camping « du Mont Redon » souhaite le faire évoluer en parc résidentiel de loisir (PRL). Ce camping fait l'objet du STECAL Nst1 dans le projet de PLU.

Il souhaite également créer un PRL sur ses parcelles BV 15,16,17,18,61,62,63,64,65,66 et 67, qui font l'objet du STECAL Nst2, voisin immédiat du Nst1 mais hors risque incendie de forêt.

La métropole rappelle les règles qui s'appliquent à ces zones, il en ressort que :

- Sur le secteur Nst1, il peut entretenir et rénover les installations existantes sans aucune extension ;
- Sur le secteur Nst2, il peut créer son PRL qui sera évidemment soumis à une demande de permis d'aménager.

Donc acte

Enfin, le projet de PRL à La Tourisse, objet du STECAL Nst3, se heurte à l'avis défavorable du SDIS.

Je n'ai pas la compétence de remettre en cause cet avis, mais après avoir bien étudié le projet et m'être rendu sur site, et en phase avec la commune et la métropole, je souhaite que ce petit projet d'agritourisme bien en synergie avec l'exploitation vinicole puisse se réaliser.

12- Les contributions classées « divers »

J'ai analysé les18 contributions de ce classement, mais je reviens seulement ici que sur celles où j'ai interrogé la métropole et sur celles elle a d'elle-même apporté une réponse.

La métropole a répondu à l'association ALMCV en ce qui concerne l'insuffisance de concertation et la qualité de l'air.

La parcelle AL 118 actée en emplacement réservé (ER12) dans le projet de PLU, a fait l'objet de deux contributions :

- Celle de son propriétaire qui souhaite qu'elle devienne constructible ;
- Celle de la propriétaire de la maison voisine qui s'inquiète des désagréments que le parking prévu va induire.

La métropole a confirmé que cet emplacement en zone inondable est destiné à devenir un parking, prolongé par une passerelle piétonne traversant le Gapeau, ouvert pour répondre à la surcharge du stationnement lors des manifestations à la salle Maurric.

Je souscris à ce projet

La parcelle AD117 actuellement classée en zone UA, donc constructible en R+4, est reclassée en zone UC dans le nouveau PLU. Compte tenu de la potentielle perte financière induite, son propriétaire demande son maintien en zone UA.

La métropole justifie ce nouveau classement par la typologie et les formes urbaines observées, ce nouveau zonage permettant de mieux identifier et préserver l'esprit et l'ambiance du cœur de ville de La Crau. En effet, seules les parcelles longeant l'avenue correspondent à la typologie continue traditionnelle de la zone UA.

J'acte ce choix architectural, mais je crains que cette contribution constitue un point dur qu'il ne m'appartient pas de trancher.

4- AVIS

Prenant en considération tout ce qui précède, et notamment :

- **La cohérence du dossier avec les objectifs majeurs et pertinents définis par les élus :**
  - **Préserver la vocation agricole de la commune ;**
  - **Maîtriser la démographie et l'urbanisation résidentielle en augmentant la part de logements sociaux ;**
  - **Soutenir l'activité économique en centre-ville et sur des zones adaptées ;**
  - **Maîtriser la consommation d'ENAF et atteindre le ZAN à l'horizon 2050 ;**
  - **Préserver l'environnement ;**
- **Le bilan positif de la concertation préalable et la publicité conséquente dont a bénéficié cette enquête ;**
- **Les avis des PPA, favorables ou n'impliquant que des corrections marginales sans impacts significatifs sur les objectifs le règlement et le zonage du PLU ;**
- **L'avis de la MRAe assorti des réponses de la métropole, sans incidence sur le contenu du PLU ;**
- **La relativement faible participation du public et l'absence d'observation rédhibitoire ;**

Bien que je n'ignore pas :

- **L'inquiétude légitime des personnes qui habitent sur l'emprise de la future zone d'activités économiques du Chemin Long ;**
- **Les potentielles pertes financières induites par deux évolutions du zonage et la déception bien compréhensible des propriétaires concernés ;**
- **Les difficultés de l'exploitation agricole « Autruches du Moulin » ;**

Et en espérant :

- **Que le petit PRL agritouristique de La Tourisse puisse effectivement être réalisé**

J'émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de révision générale du
Plan Local d'Urbanisme de la Ville de La Crau

À Toulon le 27 octobre 2025
Le commissaire enquêteur
Bernard MUNDET