

Enquête Publique
Relative à
la révision générale du PLU de la ville de La Crau

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A l'issue de l'Enquête Publique, qui s'est déroulée du 25 août au 26 septembre 2025, conformément aux dispositions réglementaires régissant les enquêtes publiques et à l'article 6 de l'Arrêté n° AP 25/139, en date du 29 juillet 2025, de monsieur le président de la métropole Toulon Provence Méditerranée prescrivant ladite enquête, je suis en mesure de vous faire part des constatations, considérations, interrogations et propositions suivantes :

1- Sur la concertation préalable

Je considère que la commune s'est particulièrement investie dans cette procédure de concertation obligatoire, et qu'elle a mis en œuvre les moyens nécessaires, pour donner à ses administrés une information continue détaillée et transparente, et pour leur permettre de s'exprimer.

Seulement une personne et l'association ALMCV ont émis des observations négatives sur ce point.

2- Sur le déroulement de l'enquête

Les mesures de publicité préalable requises par les textes (publication de l'avis d'Enquête dans la presse, affichage en mairie et sur site) ont bien été respectées.

Le dossier mis à disposition du public contenait tous les documents prescrits par l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Ces documents étaient complets, facilement compréhensibles et permettaient d'appréhender clairement les objectifs de ce projet de PLU.

Lors des 6 permanences tenues à la Mairie de La Crau, j'ai reçu 58 personnes, seules, en famille, en petit groupe, ou accompagnée par leur avocat, qui ont déposé une contribution sur le registre (contributions repérées R).

Mr Volpin est venu à 3 permanences, pour lui-même, ou pour intervenir au profit d'autres personnes. Comme il s'agissait à chaque fois d'un sujet différent, j'ai compté 3 interventions et 3 contributions.

14 personnes m'ont remis une lettre associée à leur intervention pour expliciter leur contribution.

4 personnes sont venues déposer une contribution sur le registre en dehors des permanences.

D'autre part, 46 contributions ont été déposées par courriel (repérées M)

7 d'entre-elles sont venues compléter une intervention en permanence, dans ces cas-là, j'ai compté une seule contribution. C'est le cas des courriels M45 et M46, arrivés largement après la date et l'heure de clôture de l'enquête, mais que j'ai pris tout de même en compte.

Enfin, la mairie de La Crau a reçu 14 courriers à mon intention (contributions repérées C).

En conclusion, cette enquête a donné lieu à 110 interventions/contributions.

Les échanges avec les personnes reçues en permanence se sont toujours avérés calmes et courtois, même lorsqu'elles étaient déçues ou contrariées par les prescriptions de ce projet de PLU.

3- Sur les avis préalables à l'enquête

J'acte les avis favorables du ministère des armées, du SM SCoT Provence Méditerranée, de la CDPENAF, de l'INAO et de la CMA

Je considère que les observations énoncées dans les avis de l'ONF, de l'ARS, de RTE et d'ENEDIS, 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.

De même pour l'avis de NATRAN, toutefois, [pour y répondre il me paraît judicieux d'intégrer dans l'annexe SUP, une partie « SUP gaz », intégrant les fiches, et y faire référence dans les divers documents chaque fois que nécessaire.](#)

Je juge l'avis du préfet plutôt positif. Sa prise en compte n'aura pas d'impact significatif. Cependant,

- Il acte que l'effort important entrepris en matière de mixité sociale ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU,
- Il valide l'avis défavorable du SDIS concernant le projet de STECAL Nst3.

Le SDIS émet quelques observations peu impactantes, mais Il préconise de ne pas créer le parc résidentiel de loisir sur le secteur de La Tourisse (STECAL Nst3).

[Je reviens sur ce « point dur » en 6-2 ci-après.](#)

La chambre d'agriculture délivre globalement un satisfécit à ce projet de PLU, toutefois,

- Elle demande d'assouplir l'interdiction de toutes constructions dans la zone Ai, afin de permettre à minima la viabilité des exploitations,
- Elle s'oppose à la création d'une micro-crèche dans le bâtiment situé au sud de la parcelle AX524 dans le secteur de La Bouisse.

La CCI du Var, qui a fait connaître son avis hors délai par l'intermédiaire d'une contribution, se montre globalement très favorable, mais elle demande :

- De traiter la zone UZs de la Grande Tourrache de manière spécifique, appropriée à sa destination,
- D'autoriser les activités industrielles dans la zone AUCa du chemin long, afin de pouvoir y accueillir des activités productives du secteur de la défense.

D'autre part, elle préconise et explicite des mesures réglementaires incitatives dans le domaine de la transition énergétique.

J'acte que vous avez répondu point par point à l'avis de la MRAe, et vos réponses et vos engagements me paraissent satisfaisants.

Toutefois, la démonstration validant la capacité suffisante de la station d'épuration me paraît devoir être clarifiée et améliorée (voir 6-1 ci-après).

4- Sur les observations de la commune transmises par courrier C9

J'avais bien identifié la coquille concernant la temporalité du PLU, et qu'il s'agit bien de **« 22 000 habitants à l'horizon 2041 »**

Il ne me paraît pas utile de distinguer sur le plan du règlement graphique les 3 types de cours d'eau listés page 62 du fascicule OAP, ce plan est déjà très chargé. On peut considérer que la cartographie page 67 du fascicule OAP précise le plan du règlement graphique en ce qui concerne le patrimoine paysager (ripisylve) à protéger.

De même, on peut considérer que l'OAP 7 précise les restrictions réglementaires complémentaires à prendre en compte sur les terrains des zones N et A constituant des réservoirs de biodiversité.

Je souscris à la modification proposée pour l'article 7 de la zone UH (page 105 du règlement écrit).

Je n'ai pas d'objection à la construction de clôtures de 2,50 m de hauteur en zone UZe.

Je considère également qu'il est nécessaire de citer tous les quartiers concernés par la zone Ai.

Concernant la réglementation de la hauteur et de l'implantation des constructions dans les zones Ni1 et Ni2, je propose la rédaction suivante : *« la réglementation générale de la zone N relative à la hauteur et l'implantation des constructions s'applique aux zones Ni1 et Ni2, toutefois dans la zone Ni1 la hauteur des aménagements nécessaires à la restauration de la zone humide n'est pas réglementée »*

Effectivement, le plan de zonage AC/ANC doit être mis à jour.

Il n'y a pas lieu en effet de mélanger les OLD et le PPBE.

Il me paraît utile d'ajouter les périmètres des 3 secteurs de projet de l'OAP feux de forêt, cela ne surchargera pas le plan du règlement graphique.

5- Sur les observations du public

J'ai pu dégager 11 thèmes regroupant plusieurs contributions.

5-1 Les 20 contributions favorables

On y retrouve les contributions émettant un satisfécit global de personnes se plaisant à La Crau : R21, R47, R62.

Mais aussi celles de personnes approuvant des points particuliers :

- Soutien au développement économique : M29 et M32, R22, R23, R24, R25, R47, C2, C3 ;
- Soutien des publics fragiles : M6, M36 ;
- Effort sur les logements sociaux : M38, R22 ;
- Soutien à l'agriculture et à l'agritourisme : M5, M6, R22, R39, R43, R47, R60 ;
- Urbanisation maîtrisée : C2, C3 ;
- Soutien au projet d'urbanisation de la zone des Longues : R22, R47, C2,

J'acte ces contributions favorables, et je considère que leur nombre est significatif, car les gens participent généralement bien plus souvent pour contester que pour approuver.

5-2 Les opposants à la création de la zone UZe (centre Leclerc)

Ils se sont exprimés par l'intermédiaire de l'ASL Patrimoine B, de leur avocate, et à titre individuel, pour réunir 10 contributions : M9, M10, M13, M17, M22, M23, M24, M27, R46, C4.

Ils dénoncent les fortes nuisances que leur inflige, au quotidien, le fonctionnement du centre Leclerc :

- *Les livraisons (horaires matinaux avant 6h00, prolongations l'après-midi, week-end et jours fériés) ;*
- *Le bruit et les manutentions (transpalettes, palettes, presse à cartons, conteneur frigorifique) ;*
- *Le stockage extérieur et les déchets (palettes de marchandises, benne à déchets) ;*
- *Les installations techniques (alarmes, machineries, dégazages) ;*
- *Les atteintes visuelles (éclairages, envols d'emballages) ;*
- *Les comportements des salariés (portières, discussions, musique, attitudes intrusives.*

Les contributions du président de l'ASL patrimoine B et de l'avocate comprennent des courriers au directeur de la société SODICRAU (gérant du centre Leclerc) et divers constats d'huissiers.

La personne reçue en permanence était très remontée contre SODICRAU et la mairie, et désespérée face à ces nuisances.

Ces personnes qui résident à proximité du centre Leclerc, soupçonnent la municipalité de vouloir entériner la présence de cette activité et de ses nuisances dans le PLU par la création de la zone UZe.

Je reviens sur ce problème en 6-3 ci-après.

5-3 Les oppositions et les inquiétudes soulevées par le projet d'urbanisation du secteur des Longues

Six personnes ont émis une opposition pure et simple en avançant des arguments relatifs à l'environnement, la saturation du transport automobile, la perte de terres agricoles, la vue sur le Fenouillet, les incivilités, etc ... : M16 (porte-parole d'autres citoyens), M25, M26, M43, M44, M45/R35.

Deux autres acceptent ce projet tout en faisant connaître leurs inquiétudes, souhaits et suggestions :

- M20 Monsieur Pellerin : Préserver le couloir végétal séparatif avec l'actuel lotissement « Les Longues »
- M34 Madame Silve : Intégrer des exigences environnementales strictes et revoir la densité du projet

Ce projet structurant du projet de PLU ne sera certainement pas abandonné. Toutefois, il me paraît important que la municipalité communique efficacement au fur et à mesure de l'avancement de sa mise en œuvre.

5-4 Les parcelles devenues constructibles

Quatre personnes ou familles sont venues en permanences pour vérifier que leurs parcelles situées autour du hameau des Cougourdons, classées en zone AU dans le PLU actuel, devenaient constructibles dans le projet de PLU, ce qui est effectivement le cas.

Elles sont donc rassurées et satisfaites : R2, R3, R4, R11.

5-5 Les craintes relatives à l'évolution de l'urbanisation le long du chemin de la clef des champs : M30 Monsieur d'Espagnac, R8/C Monsieur Montès, R9/C Monsieur Brossier, R55/C CIL Les Cougourdons,

Les résidents actuels, qui ont été autorisés à construire sur des parcelles de 1200 m², craignent que le projet de PLU permette une urbanisation bien plus dense qui dénaturera leur cadre de vie.

Je reviens sur ce point en 6-4 ci-après

5-6 Les emprises au sol du bâti

Certains habitants des zones UDa (Les Martins - M7, R10), et UDaz (clos Paéonia - R12, R58), jugent le coefficient d'emprise au sol du bâti de 8% trop restrictif, car il leur interdit d'édifier des annexes ou agrandir leur maison.

J'acte que ce coefficient correspond à une volonté de maîtrise de la densification de l'urbanisation de ces zones.

Les habitants du clos Paéonia peuvent bénéficier des stipulations du règlement de leur lotissement pendant les dix premières années suivant la date de ce document.

5-7 Les inquiétudes relatives aux impacts sur l'environnement

Madame Kapfer (M1), docteure en biologie et experte associée au CSRPN, s'oppose au projet de PLU car « *il ne permet pas d'assurer les continuités écologiques et n'apporte pas la preuve qu'il ne met pas en péril certaines espèces protégées* »

Elle dénonce l'absence de réel diagnostic faune et flore à l'échelle de la commune et elle regrette les impacts évidents des OAP 1 et 2.

Plus concrètement, elle préconise d'effectuer des diagnostics et de rechercher la présence d'espèces protégées avant tout travaux pour changement de destination des bâtiments techniques et agricoles. Elle est rejointe sur ce point par mesdames Dubourg (M4) et Frémy (M37).

Mesdames Kapfer et Dubourg proposent d'apporter leurs conseils sur la protection de l'avifaune et des chiroptères.

[Je reviens sur ce thème en 6-5 ci-après.](#)

5-8 Les inquiétudes relatives à l'évolution du centre-ville est

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

Cela inquiète certains habitants du quartier qui ignorent les intentions de la municipalité et imaginent le pire (R7, R16, R18).

[Monsieur Le Maire m'a parlé des projets à long terme en cours de réflexions et monsieur Emeric et madame Marino m'ont fait visiter le quartier, j'ai pu ainsi rassurer certains intervenants. Cependant, il me paraît souhaitable que la municipalité communique sur ses intentions.](#)

5-9 Les demandes de modification du zonage

5-9-1 M12/R13 Madame Lawless

Cette contribution concerne l'élevage « Autruches du Moulin » autorisé en 2011. Sa gérante constate que le classement de sa propriété en zone Ai, qui interdit toute construction, met en péril la pérennité de son exploitation, et elle demande le reclassement en zone A.

Elle appuie sa demande en se référant à l'avis de la Chambre d'Agriculture et à l'objectif 02-3 du PPADD « *affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole* ».

Elle souhaite pouvoir réaliser les installations nécessaires au bien-être des animaux : parcs de grande surface, clôtures renforcées, abris en bois de grande hauteur, réseau d'eau raccordé au canal de Provence.

Mais aussi, un petit magasin producteur pour vente directe des œufs et de viande.

[Je reviens sur son cas en 6-6-a ci-après](#)

5-9-2 M15 Madame Freschel

Cette personne demande que ses parcelles cadastrées BM 64 et 65, classées en zone A par le PLU en vigueur et maintenue en zone A par le projet de nouveau PLU puisse passer constructibles.

Compte tenu, de l'objectif du nouveau PLU visant à préserver le caractère agricole de la commune et limiter la consommation d'ENAF, et de l'environnement agricole de ces parcelles, je présume que cette demande ne sera pas acceptée.

Elle demande aussi que sa parcelle cadastrée BS 204, classée en zone UDa par le PLU en vigueur et reclassée en zone UDaz par le nouveau PLU, soit maintenue en zone UDa.

La zone UDaz correspond à un secteur de maîtrise de l'urbanisation, en conséquence je doute que cette demande soit acceptée.

5-9-3 M18/R6 Madame Rols

Cette personne demande que ses parcelles cadastrées AK 822 et 825, classées en zone A par le PLU en vigueur et par le nouveau PLU, soient rattachées à la zone UZv et intégrées à l'OAP5.

J'y reviens en 6-6-b, ci-après.

5-9-4 M21/R14 Madame Rozé

La propriété de cette personne constituée des parcelles cadastrées AO685 (batie) et AO716. Cette propriété est à cheval sur 2 zones, UD et A sur le PLU en vigueur et UDz et A sur le nouveau PLU et selon le même découpage.

Elle demande à être entièrement rattachée à une seule zone, de préférence UDz, dans un souci de cohérence et de manière à être soumise qu'à un seul règlement.

J'y reviens en 6-6-c ci-après.

5-9-5 M28/R48 Monsieur Bedot

Les propriétés de ce monsieur cadastrées BN112, BN113, BN114, BN115, BN116, BN117, BN31 et BN33, classées en zone UDa par le PLU en vigueur, se retrouvent classées en zone A par le nouveau PLU.

Il est surpris et contrarié par la potentielle perte financière induite par ce changement de portage pour lui-même et ses enfants.

J'y reviens en 6-6-d ci-après

5-9-6 M46/R30 Monsieur Thomas

La propriété bâtie de ce monsieur, cadastrée AS21, est classée en zone NI par le PLU en vigueur, zone qui correspond au complexe sportif de l'Estagnol, et elle se retrouve classée en zone Ni1 par le nouveau PLU, zone qui correspond à la mise en valeur de la zone humide de l'Estagnol.

Il craint que ce classement induise une dévalorisation financière de sa propriété.

En me référant à la contribution C9 de la commune, qui indique une volonté de permettre l'extension des constructions d'habitations existantes dans la zone Ni1, Je présume que ce monsieur n'a pas lieu d'être inquiet.

5-9-7 R1 Monsieur Mirailles

La propriété bâtie de ce monsieur, cadastrée AO8, est classée en zone A et elle l'a toujours été. Elle jouxte la zone UH du hameau de Clairval.

Il souhaite être rattaché à cette zone pour bénéficier de son règlement qu'il juge plus avantageux que celui de la zone A.

Je n'ai pas d'avis sur cette demande

5-9-8 R17/C Famille Laure

Propriétaire de nombreuses parcelles agricoles (7 ha) chemin de Terrimas, qui jouxtent une zone urbanisée, cette famille souhaiterait que ses parcelles deviennent elles aussi constructibles.

Compte tenu des orientations du nouveau PLU en matière de préservation des terres agricoles, je ne leur ai pas laissé espérer une réponse favorable.

5-9-9 R33/C, R34, R61 Madame Goirand, Monsieur Mattalia, monsieur Santiago, Monsieur Lafond et Madame Zarko

Ces contributions concernent des grandes parcelles situées sur la colline du Collet Long et cadastrées : BS45 et BS 67, BS182 (bâtie), BS99, BS 97, BS44, BS41 et BS 40 (bâtie), BS39, BS42, et BS43.

Ces parcelles sont intégrées dans la zone N du PLU en vigueur, qui est maintenue à l'identique dans le projet de révision générale du PLU.

Les propriétaires de ces parcelles constatent que cette zone N est totalement entourée par des zones UDa et UDaz, et ils souhaitent que leurs propriétés soient classées en zone UDa.

J'y reviens en 6-6-e ci-après.

5-9-10 R54 Monsieur Isnard

Ce monsieur, propriétaire des parcelles AM34 et AM275 au hameau de Notre Dame, voulait savoir pourquoi la partie ouest de la parcelle AM 275, classée en zone UD dans le PLU en vigueur, est passée en zone UHa.

Je n'ai pas su lui répondre.

5-9-11 R50 Madame Hernandez

Cette contribution concerne la parcelle AO 663 au hameau des Avocats classée à cheval sur 2 zones : UH pour 86% de sa surface et UC pour 14%.

Les propriétaires souhaitent un classement unique en zone UC, car leur maison est séparée du hameau.

D'après la photographie aérienne, leur demande me paraît logique. J'y reviens en 6-6-f ci-après.

5-9-12 R56 Madame Dutripon

Cette contribution concerne la parcelle BY 224 à Maraval, classée en zone N par le PLU en vigueur et par le nouveau PLU.

Sa propriétaire observe que cette parcelle constitue une dent creuse, dans une zone UDaz, et elle souhaite qu'elle soit également classée en zone UDaz.

Compte tenu de l'antériorité de ce classement, des orientations du PLU en matière de préservation des espaces naturels, et du risque incendie de forêt, je ne lui ai pas laissé espérer une réponse favorable

5-9-13 R57 Mesdames Pascal

Cette contribution concerne les parcelles AH 330, AH 331 et AH332, classées en zone A par le PLU en vigueur et maintenue en zone A par le nouveau PLU.

Leurs propriétaires constatent qu'elles jouxtent la zone UD des Cougourdons et souhaitent qu'elles y soient intégrées.

Là encore, compte tenu des orientations du nouveau PLU en matière de préservation des terres agricoles, je ne leur ai pas laissé espérer une réponse favorable.

5-9-14 C7 Monsieur Audibert

Cette contribution concerne la parcelle AZ 179, classée dans sa majeure partie en zone UBa par le PLU en vigueur, et qui passe entièrement en zone agricole dans le nouveau PLU.

Son propriétaire, déçu par la potentielle perte financière de ce changement de portage demande son maintien en zone constructible

Cette parcelle est grevée par l'ER 19 dont l'emprise sera importante, en conséquence je suppose qu'un éventuel reclassement en zone constructible ne pourra intervenir qu'après la réalisation des travaux.

5-10 Les oppositions relatives aux OAP 1 et 2 pour activités économiques

5-10-1 M11/R15 Monsieur Calloch

Ce contributeur, riverain de la zone AUCa2, admet la création d'une zone d'activité économique, mais il propose les restrictions suivantes, afin de limiter la dépréciation des propriétés avoisinantes et la détérioration du cadre de vie des propriétaires :

- Limiter la hauteur des bâtiments à 10 m, au lieu des 20 m prévus par le règlement du secteur AUCa ;
- Imposer des contraintes très strictes pour limiter l'artificialisation des sols, afin de préserver la nappe phréatique et réduire les risques de débordement de l'Eygoutier.

J'ai noté que la gestion de l'Eygoutier est bien prise en compte dans le PLU. D'autre part, je suppose que la limitation de la hauteur des bâtiments à 20 m vise à élargir le spectre des entreprises à accueillir, effectivement 20 m c'est haut

Je reviens sur ces points en 6-7-a ci-après.

Mais surtout il s'oppose à l'élargissement du chemin de La Ruytèle, en rappelant la limitation à 3,5 t du pont qui enjambe l'autoroute, et il propose de relier la gare et la RD 29 à la zone économique de Gavarry par le chemin de Clairval.

Je reviens en 6-9 ci-après sur les élargissements des voies existantes

5-10-2 M35 Abbé Louis Numa

Cette contribution émet une opposition appuyée à l'ensemble du projet de PLU et dénonce particulièrement les zones à vocation économique.

J'acte cette opposition, mais les arguments sont trop généraux pour pouvoir être exploités.

5-10-3 M41 Association MART

Cette association conteste globalement les projets des zones à vocation économique de Gavarry, de La Giavy et du Chemin long.

Elle réfute l'argument du développement économique de la commune, en prétextant qu'il n'existe pas une vraie connexion urbaine avec les zones d'habitat, et que le volet économique et ses retombées sont traités au niveau de la métropole.

De plus, elle évoque

- La préservation des terres agricoles de bonne valeur agronomique,
- La préservation des milieux aquatiques et la prévention des inondations,
- Les directives relatives à la diminution de l'artificialisation,
- La présence des forages de Fonqueballe et de La Foux,
- La faible desserte par les transports en commun

Cette contribution relève de l'opposition de principe aux zones à vocation économique et elle révèle une faible connaissance du dossier.

5-10-4 R26/C et R36/C famille Payan & monsieur Bernard

Ces deux contributions émanent de personnes habitant dans l'emprise de la zone AUCa2 qui s'inquiètent sur le devenir de leurs propriétés et notamment sur les points suivants :

- Le maintien du bâti existant, protégé et non figé ;
- La pérennisation du canal de Provence et des accès actuels aux vannes (installations dans l'emprise de la piste cyclable) ;
- La possibilité de repousser la future voie structurante longeant l'Eygoutier le long de l'autoroute ;
- Les risques d'expropriation et les conditions de ces expropriations
- La rumeur relative à une future sortie d'autoroute ;
- Les risques d'inondation.

En permanence, je leur ai dit que le déplacement de la voie me paraissait peu probable. En revanche, je les ai rassurés sur le risque d'inondation, car le projet prend en compte la gestion de l'Eygoutier.

Je comprends leurs inquiétudes et j'y reviens en 6-7-b ci-après.

5-11 Les changements de destination

5-11-1 R37/C et R38/C Mesdames Scappini & Psaila

Ces contributions concernent 2 logements situés dans une bâtisse du hameau de Clairval. Cette bâtisse est juridiquement considérée comme bâtiment agricole par suite d'un permis de construire de 1967, ce qui aujourd'hui n'est plus conforme à la réalité. Les deux propriétaires demandent que la situation soit régularisée dans le PLU par des changements de destination.

[Je considère ces demandes légitimes et j'y reviens en 6-8-a ci-après.](#)

5-11-2 R40 Madame Brosseau

Cette contribution concerne un ancien hangar horticole situé au hameau des Martins en zone UDa

Le propriétaire souhaite réaménager ce hangar en bâtiment d'habitation, sans en modifier le volume, et il demande que ce projet soit officialisé dans le PLU par un changement de destination.

[Cette demande me paraît légitime et j'y reviens en 6-8-b ci-après.](#)

5-11-3 R59 Mesdames Martin

J'ai reçu en permanence les personnes concernées par le changement de destination n°15, qui vise à concrétiser le projet de réutiliser un ancien bâtiment agricole pour y aménager une micro-crèche.

Je les ai informées que ce projet se heurte à l'opposition de la chambre d'agriculture.

[Je reviens sur ce problème en 6-8-c ci-après.](#)

5-12 Les contributions relatives à la mobilité

5-12-1 C14 (remise sous enveloppe en permanence entre 2 personnes sans se présenter)

Cette contribution anonyme de 4 pages est un réquisitoire sévère de l'ensemble du dossier. Toutefois, après lecture attentive mais pénible, je ne peux en retenir concrètement que les éléments suivants présentés sous forme de propositions :

- Constituer une cartographie démontrant les différentes évolutions du territoire passées et futures,
- Prescrire des études complémentaires spécialisées sur les zones à vocation économiques car les OAP ne sont pas assez prescriptives,
- 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

[Si vous le souhaitez, vous pouvez faire une réponse à l'ensemble de la contribution, mais je reviendrai uniquement sur les ER de voiries en 6-9 ci-après.](#)

5-12-2 M8 Monsieur Leclair

Ce contributeur demande l'intégration explicite dans le PLU d'un réseau de pistes cyclables **sécurisées et continues** afin de :

- Favoriser et sécuriser les déplacements à vélo (notamment vers les établissements scolaires), et réduire la dépendance à la voiture,
- Renforcer la cohésion du territoire en reliant efficacement les quartiers,
- Améliorer la qualité de vie et la santé publique

[J'y reviens en 6-9 ci-après](#)

5-12-3 M19 Monsieur Kryshine

Propriétaire des parcelles AY209 et AY 571, qui sont impactées par les ER 27 et 31 relatifs à des élargissements de voirie, ce contributeur rappelle qu'il avait cédé pour le franc symbolique la moitié de l'emprise du chemin des Cougourdons, et il dénonce impacts négatifs qu'il va subir :

- Perte de 500 m² de terrain,
- Rabotage des serres de production

[J'y reviens en 6-9 ci-après](#)

5-12-4 R28/C13 Mr & Mme Herry

Habitant le hameau des Cougourdons, ce contributeur dénonce l'accroissement et la dangerosité de la circulation sur le chemin des cougourdons, et il affirme que les dispositions du PLU, notamment l'urbanisation et l'élargissement des voies, vont accentuer les problèmes.

Il considère que le système de chicanes est inefficace pour diminuer la vitesse des véhicules.

Il propose d'instaurer un sens unique, et/ou de détourner la circulation sur le chemin de la Ruytèle qui va être élargi ; et il suggère de fermer le chemin de Clairval.

[J'y reviens en 6-9 ci-après](#)

5-13 les contributions relatives aux STECAL

5-13-1 R5 Monsieur Volpin

Ce contributeur est venu s'assurer que ses installations de parc résidentiel de loisir sur la parcelle AW 412, sont classées en STECAL, ce qui est effectif.

De plus, la CDPENAF a validé ce STECAL Nst4

5-13-2 R20/C Madame Deseine représentant son père monsieur Deseine

Par cette contribution, le propriétaire des parcelles BT66, BT65, BT 67 et C567, sur lesquelles il a développé le camping « la petite réserve », demande la reconnaissance de cette activité par le PLU et le classement de ses parcelles en STECAL.

Il invoque et présente :

- l'autorisation préfectorale d'exploiter un camping à la ferme obtenue en 1981,
- l'avis favorable de la sous-commission départementale pour la sécurité des occupants de terrains de campings et de stationnement des caravanes obtenu le 30/06/2021

Il se considère traité défavorablement par rapport aux autres campings de la commune

[Je reviens sur ce problème en 6-10-a ci-après.](#)

5-13-3 R52/C Monsieur Baccino

Cette contribution concerne le projet de STECAL Nst3 rattaché au domaine viticole de La Tulipe Noire qui couvre les parcelles cultivées AW123, 124 et 125, ainsi que la parcelle AW369, boisée sur laquelle est projeté l'aménagement d'un PRL de 6 gites agritouristiques.

La révision du PLU analyse les risques et présente les mesures de prévention à mettre en œuvre dans ce projet dans l'étude incendie et dans l'OAP6

Le propriétaire dispose d'un permis d'aménager, en date du 23/11/2022, délivré par la commune et purgé, et d'une non-opposition de la commune de Carqueiranne limitrophe, pour l'aménagement d'une aire de retournement et stationnement pour véhicules pompiers sur son territoire.

Aussi il manifeste son incompréhension et son inquiétude par rapport à l'avis défavorable du SDIS émis dans le cadre de l'instruction du projet de PLU, d'autant plus que le permis d'aménager délivré prévoit les dispositifs nécessaires à la défense incendie.

[Je reviens sur ce problème en 6-2 ci-après.](#)

5-13-4 C5 Monsieur Audibert

Cette contribution concerne les parcelles BV 15,16,17,18,61,62,63,64,65,66 et 67, situées au Mont Redon, qui sont intégrées au STECAL Nst2 dans le PLU.

Le propriétaire souhaite y développer un parc résidentiel de loisir (PRL), car le marché du camping traditionnel est régression

[J'y reviens en 6-10-b ci-après.](#)

5-13-5 C8 Monsieur Audibert

Cette contribution concerne l'actuel camping du Mont Redon, sis sur les parcelles BV7, BV8 et C2743, et classé comme STECAL Nst1 dans le PLU.

Son propriétaire souhaite transformer son camping en PRL plus prometteur.

[J'y reviens également en 6-10-b ci-après.](#)

5.14 Les contributions classées « divers »

5-14-1 M2 Monsieur Libenzi

Cette contribution propose un projet ambitieux consistant à créer un centre culturel viticole sur le terrain des longues avec de nouveaux locaux pour le cellier de La Crau, salles d'expositions et de conférence

Projet à mon avis hors sujet, qui de toutes façons se heurtera certainement aux possibilités de financement.

5-14-2 M3

Contribution hors sujet, à traiter directement avec les services de l'urbanisme de la commune

5-14-3 M14 Madame Britony

Cette contribution interroge la commune sur la difficulté pour les jeunes issus de familles crauloises de se loger à la Crau, même si elle note l'effort du PLU envers les logements sociaux

5-14-4 M31 Association ALMCV

Cette association a émis une contribution négative de 10 pages.

Elle reproche à la commune de ne pas avoir été consultée en amont de l'élaboration du PLU, elle dénonce l'extension de l'urbanisation au détriment de terres agricoles, et elle émet les observations suivantes :

- absence de mesures relatives à la protection des écoliers contre la mauvaise qualité de l'air environnant les écoles de La Moutonne ;
- pas de prise en compte des nuisances sonores émanant du centre leclerc au quartier du Patrimoine ;
- fausses informations en réunion publique du 10 mars 2025 relatives au statut antérieur du secteur de Saint-Augustin ;
- rappel des remarques négatives de la MRAe ;
- absence de réel diagnostic faune et flore dans l'étude environnementale ;
- pas de prise en compte des espèces protégées sur le bâti, dans les changements de destination et dans les OAP des secteurs à vocation économique ;
- autorisation de STECAL au détriment des terres agricoles (Nst2, Nst3) et au détriment de la zone humide de l'Estagnol (Nsl), illégitimité du STECAL Nst4 ;
- illégitimité de la zone UZe du Patrimoine.

Cette contribution à charge reprend plusieurs points déjà évoqués précédemment. J'y retrouve des arguments antérieurement présentés par madame Kapfer.

5-14-5 M39 Madame Pascal

Contribution d'une personne profondément attachée à la commune et à la préservation des espaces naturels et agricoles, qui regrette un urbanisme galopant.

Plus concrètement, il faudra vérifier quel passage elle souhaite maintenir lors des futurs travaux sur le site des Levades.

5-14-6 M40 Monsieur Cantaloube

Contribution à charge qui évoque des généralités, qui vous reproche un manque de transparence et de concertation, et qui demande d'arrêter la révision du PLU.
Ce n'est pas sérieux

5-14-7 L'ER12, M42 Madame Ferbert, C10 Monsieur Isnard

Ces contributions concernent la parcelle AL118, qui deviendra en emplacement réservé à destination d'aire de stationnement et d'un sentier piétonnier le long du Gapeau.

La contributrice M42, propriétaire de la maison voisine de cette parcelle fait part de son angoisse devant cette perspective et les désagréments que ce parking va engendrer.

Le contributeur C10, propriétaire de cette parcelle ainsi que de la parcelle 118 (berge du Gapeau), souhaite qu'elle devienne constructible, pour y édifier 2 villas en R+1, dans la continuité des constructions voisines existantes.

Je note que cette parcelle est déjà classée en zone N sur le PLU en vigueur et y est maintenue dans le nouveau PLU.

J'y reviens en 6-11-b ci-après.

5-14-8 R19 Monsieur Volpin par délégation

Le propriétaire voisin de la parcelle AX 350 en zone agricole au quartier Saint-Augustin, craint que le nouveau PLU pourrait autoriser le propriétaire de cette parcelle à amonceler des remblais sur 2 m de hauteur en bordure de l'Eygoutier.

Je n'ai pas lu ce type d'autorisation dans le règlement de la zone A.

5-14-9 R27 Madame Tiedey

Les propriétés de cette contributrice sont à cheval sur les communes de La Crau et de La Garde, et la partie crauroise est incluse dans la zone AUCa1.

Cette dame souhaiterait connaître les intentions de la métropole pour l'ensemble de ses propriétés

Je pense que la métropole doit lui répondre

5-14-10 R31/C Madame Roubaud Oltra

Cette contributrice, propriétaire de parcelles agricoles situées entre le lotissement des Arquets et la route de Hyères, craint que ses parcelles soient intégrées dans une Zone Agricole Protégée, ce qui lui interdirait d'aménager et valoriser les bâtiments existants.

Le projet de PLU maintient ces parcelles en zone A

5-14-11 R32 Madame Tanchaud Fabienne

Cette contributrice approuve le passage en zone AI des terres agricole au nord du Fenouillet, et souhaite même un passage en ZAP. Elle souhaite également que la vigilance sur les constructions autorisées en zone A soit renforcée.

Par ailleurs, elle encourage la mobilité douce sur les voiries

Cette contribution est en phase avec le PLU

5-14-12 R42 Mr et Mme Bonnefon

Couple venu s'informer sans émettre une contribution

5-14-13 R44 Mr et Mme Eloy

Couple venu s'informer sur une éventuelle déviation, car il considère la circulation routière saturée

Pas de nouvelle déviation dans le PLU

5-14-14 R49 Madame Bernard

Contribution hostile au projet de La Bastidette, qui pourrait accueillir « *des adolescents oisifs et mal intentionnés* »

Sans commentaire

5-14-15 C1 Danio/Raso/Favier

Ces personnes signalent qu'elles sont toujours favorables à la cession de la parcelle AA680 dans le lotissement « Les Terres De Sienne » du quartier des Pourpres, parcelle qui fait l'objet de l'ER15 pour réalisation d'une aire de stationnement

Donc acte

5-14-16 C6 Monsieur Audibert

Propriétaire des parcelles AD1117, 269 et 270, ce contributeur constate que la parcelle AD1117 actuellement classée en zone UA, donc constructible en R+4, se retrouve majoritairement classée en zone UC, soit constructible en R+1 avec un coefficient de 30%.

Il ne comprend pas ce déclassement, qui le pénalise financièrement car il a des propositions sur la base du PLU en vigueur.

Les 2 autres parcelles restent dans un classement équivalent.

Il demande de maintenir la possibilité de construire en R+4 et si possible également sur toutes ses parcelles.

J'y reviens en 6-11-c ci-après

5-14-17 C11 Madame David

Cette contributrice encourage la préservation de la vocation agricole de la commune et se félicite d'une urbanisation avec des hauteurs de bâtiments limités à 3 étages.

Toutefois, elle dénonce l'absence de priorité aux craurois pour l'accès aux logements sociaux et elle affirme qu'il ne serait pas nécessaire d'en créer de nouveaux si cette priorité existait.

Je n'ai pas connaissance des règles qui régissent l'attribution des logements sociaux, mais je constate que le projet de PLU comporte un effort significatif pour en augmenter le nombre.

Elle considère impératif de créer une structure d'accueil pour les personnes âgées, ce qui est effectivement prévu dans le projet de PLU.

Enfin elle signale « *un point noir* », à savoir l'engorgement du vieux quartier des Pourpres avec la construction de la résidence « le jardin des Pourpres » et l'accroissement de la circulation dans les rues étroites. Elle suggère d'utiliser l'emprise d'une vieille maison abandonnée et de son grand jardin pour créer un parking.

Je pense que l'ER 16 constitue justement la concrétisation de cette suggestion de parking.

5-14-18 C12 Monsieur Garcia

Ce contributeur propriétaire d'une villa au lotissement des Arquets, souhaite aménager une piscine, ce qui lui est interdit par le quota surface imperméabilisée à respecter.

Je pense que les règles de ce lotissement ne seront pas assouplies, aussi je lui ai conseillé de remplacer les dallages pour véhicule(s) et cheminement(s) en béton par des surfaces perméables.

6- Mes questions, suggestions et propositions

Afin de me permettre d'élaborer mes conclusions et de motiver mon avis, il me serait utile de connaître votre position sur les interrogations, suggestions et propositions suivantes :

6-1 L'assainissement

Pouvez-vous mieux expliciter la justification de la capacité suffisante de la station d'épuration et faire une présentation des principales artères et de leur destination de l'ensemble du réseau d'assainissement de la commune

6-2 Le STECAL Nst3

Je me suis rendu sur le site et je trouve ce projet de PRL intéressant. Sa petite taille concrétise une intime synergie avec le domaine viticole.

Quelle suite comptez-vous donner à ce projet ?

6-3 La zone UZe du centre Leclerc

Pouvez-vous faire un historique de l'évolution des classements de cette zone en lien avec les évolutions de l'urbanisation du quartier du Patrimoine ?

D'autre part, je vous invite à engager une démarche avec les habitants et le gérant du centre Leclerc pour trouver des solutions pour réduire les nuisances.

6-4 l'évolution de l'urbanisation le long du chemin de la clef des champs

Pouvez-vous rappeler les règles qui permettent de maîtriser le risque de densification excessive évoqué par les résidents actuels, voire présenter celles que vous pourriez ajouter tout en restant dans la légalité ?

6-5 Les inquiétudes relatives aux impacts sur l'environnement

Je souscris à la proposition d'effectuer systématiquement des diagnostics des espèces protégées présentes dans les constructions ou sur les terrains, préalablement :

- à la mise en œuvre des OAP 1 à 5 (pour chaque phase),
- aux travaux relatifs aux changement de destination,

afin d'appréhender les mesures ERC adaptées.

6-6 Les demandes de modification de zonage

a) M12/R13 Madame Lawless

J'ai conscience des risques incendie de forêt qui contraignent les projets d'évolution de cet élevage d'autruches, mais je compatis au désarroi de cette dame.

L'installation des clôtures et de l'abri de grande hauteur, ainsi que l'utilisation du canal de Provence, ne devraient pas poser de problème.

Pour ses autres projets visant à assurer la pérennité de son exploitation, auriez-vous des solutions à lui proposer ?

b) M18/R6 Madame Rols

Cette demande me paraît recevable, dans la mesure où ce terrain ne sera plus cultivé, où la surface de terre agricole perdue est faible et où le projet consistant à y construire une maison intégrant un cabinet d'activités paramédicales est compatible avec les orientations du projet des Levades.

Cependant cette demande d'intégration dans la zone UZv reste conditionnée par les intentions du propriétaire des parcelles AK 874 et 876

Quelle est votre position ?

c) M18/R6 Madame Rozé

Je considère que cette demande peut être acceptée, en effet :

- elle relève du bon sens,
- la balance négative gain/perte de zone A est négligeable,
- il suffit que le trait de délimitation de la zone A suive la limite de sa parcelle.

Quelle est votre position ?

d) M28/R48 Monsieur Bedot

En cohérence avec les orientations du PLU relative à la préservation des terres et activités agricoles, la surface agricole récupérée par ce reclassement d'une zone UDa en A est intéressante et conséquente.

Mais il est difficile d'ignorer l'importante perte financière que ce changement de zonage implique pour le propriétaire et pour ses enfants dans l'avenir.

Que comptez-vous décider et avec quels arguments ?

e) R33/C, R34, R61 Madame Goirand, Monsieur Mattalia, Monsieur Santiago, Monsieur Lafond et Madame Zarko

Bien évidemment l'aspect financier constitue la première motivation de ces intervenants. Cependant, ils pointent à juste titre les culs de sacs impasses étroites créés par la zone N (le PLU prévoit l'ER 8 chemin des aubépines qui la traverse) qui constituent des difficultés d'accès constatés pour les véhicules incendie et la présence insuffisante de poteaux d'incendie.

Ils dénoncent aussi l'état d'abandon de cette zone.

Pourriez-vous envisager une urbanisation encore plus maîtrisée que celle de la zone UDa environnante, ou maintenez-vous cette zone N en renforçant son entretien et sa défense incendie ?

f) R50 Madame Hernandez

Comme indiqué précédemment, par rapport à la photographie aérienne, la demande paraît recevable.

Qu'allez-vous décider ?

6-7 Les oppositions et inquiétudes relatives aux OAP 1 et 2 pour activités économiques

a) M11/R15 Monsieur Calloch

Pouvez-vous énoncer vos arguments qui irait à l'encontre des restrictions souhaitées par cet intervenant, notamment la restriction de la hauteur des bâtiments et de l'artificialisation des sols

b) R26/C et R36/C famille Payan & Monsieur Bernard

Ces intervenants, qui habitent sur la future zone AUCa2, 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 ?

Que leur répondez-vous

6-8 Les changements de destination

a) R37/C et R38/C Mesdames Scappini & Psaila

Comme indiqué précédemment, je considère légitimes ces demandes de changement de destination relatives à des logements dans le hameau de Clairval.

Qu'allez-vous décider ?

b) R40 Madame Brosseau

Comme indiqué précédemment, je considère légitime cette demande de changement de destination d'un ancien hangar horticole, situé au hameau des Martins en zoné UDa, en bâtiment de logement.

c) R59 Mesdames Martin

Que comptez-vous faire concernant ce changement de destination n°15 proposé par le projet de PLU et auquel s'oppose la Chambre d'Agriculture ?

6-9 La mobilité

Pour apporter des clarifications sur ce thème et des réponses à toutes les interventions que j'y ai recensées, je vous propose :

- De produire une note (éventuellement sous forme de tableau) listant toutes les liaisons cyclables que vous prévoyez, en indiquant : départ et arrivée, solitaire ou attenante à une voie existante, sécurisation, référence à un ER du PLU ;
- Concernant les chemins de la Ruytèle, de la Clefs des Champs et des Courgourdons, de rédiger une note afin d'explicitier pour chacun les motivations de son élargissement, le(s) sens de circulation, l'éventuelle association de piste cyclable et la configuration correspondante ;
- D'indiquer les conditions juridiques des expropriations correspondantes (enquête publique pour DUP et parcellaire, indemnisations).

6-10 Les STECAL

a) R20/C Madame Deseine représentant son père monsieur Deseine

Je vous demande de bien vouloir m'expliquer pour quelles raisons (historiques, juridiques, sécuritaires, etc ...) le camping « La petite réserve » n'est pas mis en évidence dans le PLU, et s'il est possible de le valider en STECAL.

b) C5 et C8 Monsieur Audibert

Je vous demande de bien vouloir expliciter et motiver ;

- Le type d'installation(s) et les conditions d'aménagement que vous accepterez pour le STECAL Nst2 ;
- Les évolutions relatives aux installations, aménagements et étendue que vous accepterez pour le STECAL Nst1.

6-11 Les contributions « divers »

a) Les parcelles AL 118 (ER12) et 119, M42 Madame Ferbert, C10 Monsieur Isnard

Je vous demande de bien vouloir m'indiquer vos motivations relatives à cet emplacement réservé, et la suite que vous donnerez à ces 2 contributions

b) C6 Monsieur Audibert

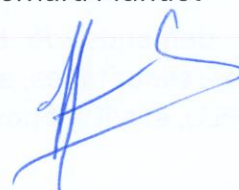
Je vous demande de bien vouloir m'indiquer selon quelles motivations le zonage des parcelles AD1117, 269 et 270 a été établi.

Bien évidemment, je suis preneur de toutes les observations et réponses que vous jugerez utile de formuler par rapport aux contributions ou éléments que j'ai écartés de ce questionnaire.

En particulier, les 2 contributions à charge C14 (anonyme) et M31 (association ALMCV), notamment pour cette dernière en ce qui concerne la qualité de l'air aux écoles de La Moutonne.

Remis le 06/10/2025

Le commissaire en quêteur
Bernard Mundet



Reçu le 06/10/2025

Pour la métropole TPM
Madame Aurélie Meyer

