

le 25 septembre 2025
ISNARD jean-paul

Document de cinq pages
déposé le 26 septembre 2025 avant 17 heures
A la Mairie de La Crau 83260

Propriétaire et ayant droit d'un terrain situé sur la commune de la CRAU 83260
parcelles AL 118 et 119

Nous vous adressons notre demande de modification du PLU ceci
conformément à l'enquête publique qui est en cours auprès du
Commissaire Enquêteur Monsieur Bernard MUNDET.

Parcelles concernées AL 118 et AL 119 voir photos dans les annexes

Classement proposé par le PLU : Zone réservée numéro 12 stationnement

Nous avons un autre projet d'aménagement de ce terrain en particulier : qu'il
soit à nouveau un terrain constructible comme il l'était à une époque ,
l'argumentaire concernant les 2 projets est développé ci dessous

SITUATION

Cette parcelle AL 118 est en continuité des parcelles 116 117 et 121 (ces 3
parcelles sont au niveau de l'impasse Reaumur) elles sont déjà bâties avec R+1
pour une des maisons l'impasse Reaumur débouchant sur l'Avenue des Faurys

PROJET

Notre projet respecte bien le cadre de vie de la ville de la Crau en particulier
dans cette entrée de ville en évitant une < Dent creuse > et dont la
constructibilité doit s'intégrer parfaitement avec les maisons situées à l'ouest
du terrain, maisons situées sur les parcelles 116 117 121.

La construction de villas ayant des caractéristiques similaires à celles existantes
et conforme au type de classement choisi au niveau du règlement

Cette constructibilité maintenant la vue sur le Fenouillet à la fois pour les
maisons existantes et pour les maisons projetées.

En créant aussi une voie douce (vélos et piétons) sur les berges du Gapeau Cote
Est de la parcelle AL 119 principalement , permettant de faire le lien de ces
berges avec celles du Hameau de Notre-Dame L

Au niveau Nord la parcelle jouxte l'avenue des Faurys cette avenue permettant
un débouché pour les véhicules et un accès rapide à pied tant au niveau des
Ecoles maternelles , primaires, ainsi que le Collège du Fenouillet , tandis qu'

au niveau des transports en commun la présence des arrêts de bus a proximité constitue aussi un point fort vis à vis de l'activité sociale.

La constructibilité demandée se situe donc sur la parcelle AL 118 et répondrait à un règlement précis de façon à avoir une parfaite harmonie avec les riverains et prendre en compte tout les risques de la zone. (la classification UBb, ou UC est à déterminer).

Ce projet présente des arguments par rapport à celui proposé dans le PLU d'emplacement réservé numéro 12

- La disparition de la dent creuse avec une intégration parfaite de l'entrée de ville.
- La création d'une voie douce sur la partie Est de la parcelle permettant aussi de préserver l'écosystème des berges du Gapeau
- L'absence ou la très forte réduction de nuisances sonores, cet aspect environnemental étant privilégié.
- L'analyse des remarques des riverains en ce sens est importante
- Une motivation de ce projet qui est argumenté tant pour la Ville et son bien être que pour les Riverains (L'argument pour cet emplacement réservé numéro 12 est non retrouvé dans le Plu)

Par ailleurs il faut évoquer sa parfaite intégration avec le Cadre Supra communal à travers 2 éléments PADD et SCOT

- PADD avec ces trois versants
 - Ville rurale : préserver l'environnement naturel en aménageant la berge du Gapeau située à l'Est de la parcelle
 - Ville solidaire : réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse en préservant l'harmonie du site par des maisons individuelles en parfait accord avec celles qui jouxtent la parcelle coté ouest avec une desserte routière facilitée par l'avenue des Faurys en gardant le côté résidentiel du quartier.
 - Ville active : cette implantation à type de villa, implantation équilibrée et raisonnée permet de ne pas impacter par ces nouveaux habitats les infrastructures dont dispose la ville

Au total usage optimal du foncier avec attractivité résidentielle et qualité de vie, avec un développement urbain équilibré préservant la nature et ces habitants.

- SCOT qui assure la compatibilité de ce type d'implantation qui permet de contenir l'extension urbaine dans un secteur bien identifié

- Donc garder la qualite de vie du quartier par une implantation raisonnée conservant l'écosystème du Gapeau sans infrastructure majeure

Il est a souligner que le ppri est encours de révision (cf La Bastidette) un terrain inondable n'est pas obligatoirement inconstructible,(Voir le relevé altimetrique de la zone)

Depuis plus de 75 ans aucune inondation de la zone n'a eu lieu sur ccette parcelle, la possibilité de construire des maisons sur pieu permet de sécuriser les habitations et les habitants tout en imperméabilisant que très peu le terrain cette faible impermeabilisation securisant les habitations existantes

Il apparaît par ailleurs qu' au relevé altimetrique la zone est équivalente en hauteur à celle qui est construite sur la berge Est du Gapeau et de ce fait des précautions indiquées dans le règlement concernant la construction dans cette zone sécuriserait parfaitement ces habitations tout en préservant les habitations voisines du fait de la faible imperméabilisation des sols

En conclusion sa position en entrée de ville en fait un point stratégique pour qualifier l'identité Crauroise, en mettant en valeur la berge ouest du Gapeau et une implantation raisonnée de villas dans une zone ou les riverains appréhendent la possibilité de nuisance (du fait de la destination de cet emplacement réservé (numéro 12) proposé dans le PLU) et ils sont attentifs au niveau du nouveau ppri les caractéristiques des maisons projetées permettant de ne pas aggraver le risque si celui ci était démontré

En espérant que ces remarques retiennent toute votre attention

Nous vous prions d'agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur l'assurance de notre profond respect.

Isnard jean-paul

SIGNE

Remarque :

-Sur le plan technique les réseaux voiries, eau , électrique , et assainissement sont proches et au regard de la taille de la parcelle la prise en charge de ces nouvelles habitations paraît compatible.

PLAN CADASTRAL VUE GENERALE ET AGRANDISSEMENT



