



ANNEXES DU RAPPORT

- 1. Décision du Tribunal Administratif de Toulon.**
- 2. Arrêté municipal organisant l'enquête publique.**
- 3. Certificat d'affichage.**
- 4. Personnes Publiques Associées.**
- 5. Lettre « en réponse » de la municipalité de La Crau.**

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

18/06/2012

N° E12000044 /83

Le magistrat en charge des enquêtes publiques

Décision désignation

Vu enregistrée le 11/06/12, la lettre par laquelle M. le Maire de la COMMUNE DE LA CRAU demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

- *L'approbation du plan local d'urbanisme sur la commune de la Crau ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 1er septembre 2011 par laquelle le Président du Tribunal a désigné M. Angéniol comme magistrat délégué aux enquêtes publiques ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Alain MOREL, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

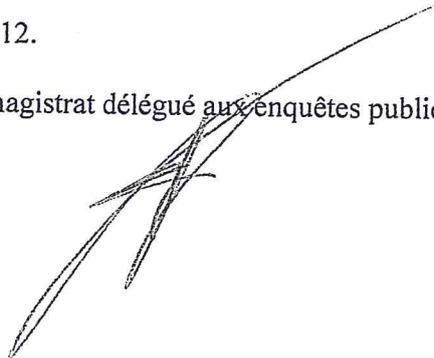
ARTICLE 2 : Monsieur Henri DUCATILLON est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la COMMUNE DE LA CRAU, à Monsieur Alain MOREL et à Monsieur Henri DUCATILLON.

Fait à TOULON, le 18/06/2012.

Le magistrat délégué aux enquêtes publiques,



Patrice ANGENIOL

Département du Var _____	COMMUNE DE LA CRAU
Arrondissement de Toulon	
ARRETE N° 2012-0705	
NATURE DE L'ARRETE : Acte relatif au droit d'occupation ou d'utilisation des sols Elaboration du Plan Local d'urbanisme	
SERVICE EMETTEUR : Direction Services Techniques / Urbanisme	
OBJET : ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLU	
RECEPTION EN PREFECTURE :	11 SEP. 2012
AFFICHAGE :	11 SEP. 2012
PUBLICATION :	12 SEP. 2012

PREFECTURE DU VAR
11 SEP. 2012
BUREAU DU COURRIER

La Crau, le 11 septembre 2012

**ARRETE MUNICIPAL ORDONNANT
L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE
PUBLIQUE** relative à l'élaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Objet : Elaboration du PLU, initié par délibération du conseil municipal du 3/06/2010 et arrêté par délibération du conseil municipal du 31/05/2012

Le Maire de La Crau, Christian SIMON

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivants; R 123-19 et suivants ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement;

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;

Vu la décision du Tribunal administratif de TOULON du 7/05/2010 annulant le Plan Local d'urbanisme approuvé le 26/09/2007 ;

Vu le Plan d'occupation des Sols approuvé le 2/2/2000, révisé sous la forme d'une révision simplifiée le 23/08/2011 et modifié le 15/11/2011 ;

Vu la délibération du conseil municipal de La Crau n°10/4/27 du 3 juin 2010 prescrivant la mise en révision du POS et l'élaboration du plan local d'urbanisme;

Vu la délibération du conseil municipal de La Crau n°2012/053/2 du 31 mai 2012 arrêtant le projet de PLU;

Vu la décision en date du 18/06/2012 de M. le Magistrat délégué aux enquêtes publiques du tribunal administratif de TOULON, désignant Monsieur Alain MOREL en qualité de commissaire enquêteur ; M. Henri DUCATILLON en qualité de commissaire enquêteur suppléant;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique; notamment le PLU arrêté et le dossier d'évaluation environnementale ;

A R R E T E

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de PLU arrêté le 31/05/2012 de la commune de La Crau, dans les formes prévues par le code de l'environnement pour une durée de 32 jours consécutifs, **du 28 septembre 2012 au 29 octobre 2012 inclus.**

Objet de l'enquête : Elaboration du plan local d'urbanisme de la Commune de LA CRAU, prescrit par délibération du conseil municipal n°10/4/27 du 3 juin 2010 et arrêté par délibération n°2012/053/2 du 31 mai 2012.

Caractéristiques principales du projet, exposé par la délibération n°10/4/27 du 3 juin 2010 prescrivant la mise en révision du POS et l'élaboration du plan local d'urbanisme :

Les objectifs de la Commune dans le cadre de la présente révision sont les suivants:

1. valoriser le patrimoine communal et protéger les espaces naturels.
2. développer les activités économiques, notamment dans le secteur de Gavarry ;
3. assurer le développement des transports et valoriser les entrées de ville ;
4. assurer le développement harmonieux et cohérent des différentes fonctions urbaines.

5. maîtriser les risques de pollution ;
6. affirmer le rôle de la Commune dans le contexte intercommunal.

La Commune a également entrepris une réflexion sur le règlement et le zonage dont notamment sur les sujets suivants :

1. la redéfinition de l'emprise du règlement et du zonage des zones UA et UB au centre-ville de La Crau et de La Moutonne, afin de permettre la densification conformément aux dispositions de la loi SRU ;
2. le devenir des zones NB au POS qui avaient été classées UE ou 2AU au PLU annulé; une étude paysagère est envisagée à cet effet ;
3. la modification du règlement afin d'encourager l'implantation des structures médicales, maisons de retraite, EHPAD ;
4. les dispositions du règlement et du zonage de la zone agricole (A) dont la Commune, en liaison avec la chambre d'agriculture souhaite l'évolution, aux fins notamment de permettre la diversification dans le cadre de la complémentarité des revenus agricoles

Fonctionnaire responsables du projet : M. le directeur des services techniques et de l'urbanisme – M. Loris PAPET - Hôtel de ville – Bd de La République – 83 260 LA CRAU.

Article 2

Monsieur Alain MOREL, contrôleur général des armées (2eme section) demeurant 4 allée Francis Garnier à CUERS (83390) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Magistrat délégué aux enquêtes publiques du tribunal administratif de TOULON.

Article 3

Monsieur Henri DUCATILLON, Ingénieur, directeur de centrale électrique (e.r) et commissaire enquêteur en Ardèche de 2008 à janvier 2011, demeurant 97, Carraire du Roy à SIX FOURS LES PLAGES (83140) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par M. le Magistrat délégué aux enquêtes publiques du tribunal administratif de TOULON.

Le suppléant remplace le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier et exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Article 4

Le dossier d'enquête publique comprenant le projet de plan local d'urbanisme (PLU), et les pièces qui l'accompagnent ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non numérotés, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront **déposés à la Mairie de LA CRAU (Var) – Hôtel de ville - Boulevard de la République – 83260 LA CRAU – Services techniques/urbanisme (2eme étage) pendant une durée de 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (du lundi au vendredi – 8H00-12H00 et 13H30-17H00), du 28 septembre 2012 au 29 octobre 2012 inclus.**

En outre, le dossier sera consultable en mairie, salle du conseil municipal, les samedis matins de 10h à 12h00, les 29/09/2012, 6/10/2012, 13/10/2012, 20/10/2012 et 27/10/2012.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, et consigner éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique :

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique relative à l'élaboration du PLU
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
83 260 LA CRAU

Les observations peuvent également être transmises, par voie électronique, à l'adresse mèl (email) mairie@villedelacrau.fr en précisant dans l'objet "[Enquête publique sur le projet de PLU] – A l'attention du commissaire enquêteur".

Article 5

L'évaluation environnementale, annexée au dossier de PLU (intégrée au sein du document intitulé "rapport de présentation"), ainsi qu'un résumé non technique seront déposés à la mairie de LA CRAU (Var) – Boulevard de la République – 83260 LA CRAU – Services techniques/urbanisme (2eme étage) pendant une durée de 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (du lundi au vendredi – 8H00-12H00 et 13H30-17H00), du 28 septembre 2012 au 29 octobre 2012 inclus.

L'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, en date du 27/08/2012, peut être consulté en mairie de LA CRAU (Var) – Boulevard de la République – 83260 LA CRAU – Services techniques/urbanisme (2eme étage) pendant une durée de 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (du lundi au vendredi – 8H00-12H00 et 13H30-17H00), du 28 septembre 2012 au 29 octobre 2012 inclus.

En outre, le dossier sera consultable en mairie, salle du conseil municipal, les samedis matins de 10h à 12h00, les 29/09/2012, 6/10/2012, 13/10/2012, 20/10/2012 et 27/10/2012.

Article 6

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet de la commune (www.villedelacrau.fr) à compter de la publication du présent arrêté, et ce, jusqu'à l'approbation du PLU.

Article 7

Toute personne peut, sur demande écrite et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication du présent arrêté en s'adressant à M. Le Maire de La Crau – Hôtel de ville - bd de la République – 83 260 LA CRAU.

Article 8

Le Commissaire Enquêteur recevra à la Mairie de La Crau – Boulevard de la République – 83260 LA CRAU – Salle des Mariages (RdC) les jours et heures suivants :

- **Vendredi 28 septembre 2012 – de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00**
- **Jeudi 4 octobre 2012 – de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00**
- **Mercredi 10 octobre 2012 – de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00**
- **Lundi 15 octobre 2012 – de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00**
- **Mardi 23 octobre 2012 – de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00**
- **Lundi 29 octobre 2012 – de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00**

Durant ces jours et heures, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Article 9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du plan et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le commissaire enquêteur consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra à l'autorité compétente (pour organiser l'enquête) l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15 du code de l'environnement, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15 du code de l'environnement.

Article 10

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département du Var et au président du tribunal administratif de TOULON.

Dès réception dudit rapport et des conclusions, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur à la Mairie de LA CRAU (Var) – Boulevard de la République – 83260 LA CRAU – Services techniques/urbanisme (2eme étage) aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (du lundi au vendredi – 8H00-12H00 et 13H30-17H00) et ce, durant un délai d'un an conformément aux dispositions de l'article R123-21 du code de l'environnement.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978.

Le rapport sera également mis à disposition du public depuis le site internet de la commune (www.villedelacrau.fr) dans le même délai et pour la même durée.

Article 11

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les informations précisées par l'article R123-9 du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département :

- Var Matin ;
- La Marseillaise.

Cet avis sera affiché dans les conditions fixées par l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement :

- o A la Mairie de la Crau, bd de la République, notamment à l'entrée de l'hôtel de ville – visible en permanence ;
- o En mairie annexe de la Moutonne, avenue Edouard Aiguier au quartier de La Moutonne ;
- o Affichage à l'entrée de divers bâtiments communaux ou lieux de passages sur le territoire de la commune de La Crau, notamment : Foyer des anciens (place Felix Reynaud), Cercle culturel social craurois (Avenue Jean Toucas), Espace Jean Natte – JIS (parking Jean Natte); Complexe sportif du Fenouillet (avenue Frédéric Mistral); Parc du Béal (Avenue du Général de Gaulle) ; Complexe sportif de l'Estagnol (vieux chemin de Hyères – La Moutonne).

Cet avis sera également disponible en téléchargement depuis le site internet de la commune (www.villedelacrau.fr)

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

En outre avant le démarrage de l'enquête :

- Une information sera publiée dans la presse locale (Var Matin) et le journal municipal de La Crau

- un rappel de l'enquête publique sera réalisé, par alternance, depuis les trois panneaux lumineux de la commune situés en centre-ville de La Crau et du quartier de La Moutonne.

Article 12

Pour l'application de l'article R123-9 (2) du code de l'environnement, il est précisé que le Plan local d'urbanisme pourra, en fonction des conclusions de l'enquête publique, être approuvé par le conseil municipal de La Crau, afin d'entrer en vigueur et remplacer le plan d'occupation des sols approuvé le 2/2/2000, révisé sous la forme d'une révision simplifiée le 23/08/2011 et modifié le 15/11/2011.

L'autorité compétente pour approuver le plan local d'urbanisme est le conseil municipal de La Crau.

Article 13

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée par écrit auprès de M. Christian SIMON, Maire de La Crau, Boulevard de la République – 83 260 LA CRAU.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut également être demandée auprès du directeur des services techniques et de l'urbanisme, M. Loris PAPET ou l'un des agents du service de l'urbanisme – Mairie de La Crau – Boulevard de la République – 83 260 LA CRAU - tel 04 94 01 56 84 – fax 04 94 01 56 83 - méil mairie@villedelacrau.fr

Article 14

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Var ;
- Monsieur le Président du tribunal administratif de TOULON.
- Monsieur le Commissaire enquêteur et son suppléant ;

Fait à LA CRAU, le 11 septembre 2012

Le Maire,

Vice-président de la CATPM

Christian SIMON



Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente décision en application de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dirigé contre la Commune de La Crau devant le tribunal administratif de TOULON dans les deux mois suivants sa notification.

La force d'un terroir

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES
URBANISME – CADASTRE - AGRICULTURE

La Crau, le 6 novembre 2012

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
83260 LA CRAU

- 3 -

Alain MOREL
Commissaire - Enquêteur

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE
PLAN LOCAL D’URBANISME – ENQUETE PUBLIQUE**

**Le Maire de la Ville de LA CRAU
Christian SIMON**

CERTIFIE QUE :

L'arrêté municipal n°2012-0705 du 11 septembre 2012 prescrivant la mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme a été affiché du 11 septembre 2012 au 29 octobre 2012 inclus en Mairie de La Crau aux lieux suivants :

- Panneau d'affichage (affichage légal) des arrêtés (Rez de chaussée - Mairie Principale – consultable durant les horaires d'ouverture de la Mairie) ;
- Service de l'urbanisme – 2eme étage.

Il a également été publié dans la presse locale (Var Matin, La Marseillaise) et affiché en téléchargement sur le site internet de la Commune www.villedelacrau.fr (format PDF)

Un avis d'enquête publique au format A1 – akilux de couleur jaune - affiché dans les conditions fixées par l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement a été affiché du 11 septembre 2012 au 29 octobre 2012 inclus, visible depuis l'extérieur :

- Mairie de La Crau
- Foyer des anciens, place Felix Reynaud
- Cercle culturel social craurois, avenue Jean Toucas
- Parking Jean Natte, Bâtiment du JIS
- Office du Tourisme de La Crau, parking de Lattre de Tassigny
- Ecole Jules Audibert, avenue du 8 mai 1945

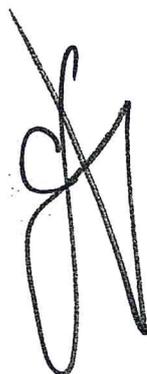
- Centre de loisirs La Vallon du Soleil, quartier Les Martins
- Ecole maternelle Marcel Pagnol, Parking Jean-Paul Maurric
- Complexe sportif du Fenouillet, avenue Frédéric Mistral
- Grilles du Parc du Béal, avenue du Général de Gaulle
- Ecole maternelle Marie Mauron, avenue de Limans
- Gare SNCF, impasse de La Gare
- Mairie annexe de La Moutonne, avenue Edouard Aiguier
- Ecole maternelle Louis Palazy, avenue des Messugues
- Complexe sportif de l'Estagnol, vieux chemin de Hyères
- Ecole Jules Ferry, vieux chemin de Hyères
- Déchetterie de l'Estagnol, chemin de l'Estagnol

Les panneaux lumineux de la Commune ont diffusé, du 11 septembre 2012 au 29 octobre 2012 les dates de l'enquête publique et les permanences du Commissaire Enquêteur :

- Panneau Place Victor Hugo (devant l'Eglise)
- Panneau Place Félix Reynaud (devant La Poste)
- Panneau Place Maréchal Foch (La Moutonne)

Une information a été publiée dans le journal municipal, édition septembre 2012 et édition octobre 2012 concernant l'enquête publique.

Fait et délivré pour valoir ce que de droit.



Fait à La Crau le 6 novembre 2012

Le Maire

Vice-président de la CA TPM

Christian SIMON

Alain MOREL
Commissaire - Enquêteur

ANNEXE

La liste des personnes publiques associées consultées

Vous m'avez demandé de vous communiquer la liste des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU.

Administrations : Préfecture, DREAL PACA (Autorité environnementale), Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Direction des Travaux Maritimes service d'infrastructure de la défense, Agence Régionale de la Santé, Centre Régional de la Propriété Forestière, Institut National de l'Origine et de la qualité, Monsieur le Général de Corps d'Armée Gouverneur Militaire de Lyon;

FPT : Conseil Général, Mairie d'Hyère, Mairie de Cuers, Mairie de Carqueiranne, Mairie de La Farlède, Mairie de Pierrefeu du Var, Mairie de La Garde, Mairie de Solliès-Pont, Mairie de Solliès-Ville, Communauté de communes de La Vallée du Gapeau, Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, Schéma de Cohérence Territoriale, SDIS, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Conseil Régional PACA;

Chambres consulaires : Chambre des Métiers, Chambre d'agriculture et du Var, Chambre de Commerce et d'Industrie du Var;

Autres : Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise, ERDF, SCP, SNCF.

La liste des personnes publiques associées ayant répondu dans les délais réglementaires

Administrations : Préfecture, DREAL PACA (Autorité environnementale), Direction des Travaux Maritimes service d'infrastructure de la défense, Centre Régional de la Propriété Forestière, Institut National de l'Origine et de la qualité, Monsieur le Général de Corps d'Armée Gouverneur Militaire de Lyon;

FPT : Conseil Général, Schéma de Cohérence Territoriale, SDIS, Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Chambres consulaires : Chambre d'agriculture et du Var

Autres : SCP, SNCF.

La liste des personnes publiques associées ayant répondu après les délais réglementaires (mais annexés au dossier d'enquête)

FPT : Communauté d'Agglomération Toulon Provence

Chambres consulaires : Chambre de Commerce et d'Industrie du Var;

La CDCEA a également émis un avis, mais après les délais réglementaires. Sa saisine n'était pas obligatoire.



La force d'un terroir

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES
URBANISME – CADASTRE - AGRICULTURE

Objet : Clôture de l'enquête publique

Affaire suivie par : LORIS PAPET
Nos réfs: LPa/NF/2012-5356
Vos réfs:

RECOMMANDE AR
par nécessité

-5-

La Crau, le 6 novembre 2012

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
83260 LA CRAU

A

MOREL ALAIN
4 ALLEE FRANCIS GARNIER

83 390 CUERS

PJ : Observations de la commune

Monsieur,

Comme suite à la clôture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 29 octobre 2012, et en application de l'article 9 de l'arrêté municipal n°2012-0705 et de l'article R123-18 du code de l'environnement, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations du responsable du plan désigné par l'article 1 dudit arrêté, M. Papet.

Je vous précise que j'ai pris connaissance de ces observations que j'approuve en tous points.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire

Vice-président de la CA TPM

Christian SIMON

COPIE POUR ARCHIVES : SERVICE URBANISME

La force d'un terroir

La Crau, le 6 novembre 2012

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES
URBANISME – CADASTRE - AGRICULTURE**Objet : Observations sur le PV de M. Le commissaire enquêteur**

Nos réfs: LPa/NF/2012-5439

Vos réfs: votre lettre du 31/10/2012 – *Elaboration du PLU***Monsieur Le Maire**
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
83260 LA CRAU

A

M ALAIN MOREL
COMMISSAIRE ENQUETEUR
4 ALLEE FRANCIS GARNIER**83390 CUERS**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU s'est déroulée du 28 septembre 2012 au 29 octobre suivant inclus.

Par lettre du 31 octobre 2012, vous avez bien voulu me transmettre un procès-verbal de synthèse comprenant le résumé des 61 observations qui vous ont été communiquées durant l'enquête, via le registre et/ou par courrier et je vous en remercie.

Les services – techniques et de l'urbanisme, le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU avons lu attentivement votre courrier.

Nous n'entendons pas bien entendu reprendre point par point lesdites observations mais vous communiquer quelques précisions d'ordre général, dont la plupart émanent, par ailleurs, du rapport de présentation du dossier d'arrêt de PLU ou de diverses pièces annexées au dossier d'enquête.

A titre liminaire, je vous rappelle que le bilan de la concertation publique a fait l'objet d'un exposé au sein du conseil municipal de La Crau, le 31 mai 2012. Il ressortait plusieurs grands thèmes de préoccupation des craurois :

- la question de la constructibilité des terres agricoles ;
- les questions d'évolutions des zones urbaines entre le POS en vigueur, le PLU annulé et le nouveau projet de PLU.



- les problèmes liés à l'annulation du PLU et le retour du POS, moins « adapté » à la réalisation des travaux courants.

Au même titre que durant la concertation publique, nous constatons que beaucoup de demandes portent sur des déclassements de terrains agricoles, au profit de secteurs constructibles.

Les demandeurs allèguent des terrains qui ne sont pas ou plus cultivés, de l'abandon de l'activité agricole suite au départ des agriculteurs, de la crise actuelle que traverse l'agriculture, voir de problèmes familiaux ou financiers qui justifieraient de projets de constructions individuelles.

Cette question est plus particulièrement prégnante dans le secteur des Avocats.

Par ailleurs, de nombreux propriétaires du secteur des Cougourdons se sont interrogés quant à la création d'une zone à urbaniser future 2AUh, constructible dans le cadre du PLU précédent.

De nombreuses personnes se sont manifestées concernant la zone N située au cœur du quartier du Collet Long, la majorité pour en demander le déclassement en zone urbaine constructible, d'autres pour solliciter un renforcement de sa protection. D'autres demandes portent sur la limite entre la zone UDa et la zone A dans le secteur du Collet Long ou des secteurs voisins (Maraval).

Le secteur de l'Estagnol, classé NL ou NS au PLU arrêté a également fait l'objet de demandes contradictoires, les premières insistant sur sa valeur écologique, d'autres la remettant en question.

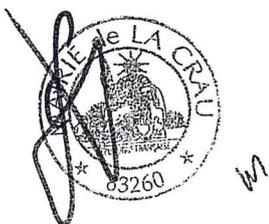
Une association de riverain a demandé des modifications du règlement de la zone UDa.

Quelques observations portent sur les équipements (écoles, pistes cyclables...) envisagés par le PLU.

Quelques associations (représentées pour l'enquête par la même personne... !) se sont manifestées pour affirmer leur désapprobation sur les grandes orientations du projet de PLU et notamment un projet de construction au cœur du hameau de La Moutonne, le classement du Fenouillet ou la préservation du patrimoine de la commune.

Une observation liée à une ouverture à l'urbanisation réalisée dans le cadre du POS a également été formulée.

Ces informations appellent de notre part les observations suivantes.



Rappel sur le contexte juridique de l'élaboration du PLU

Le PLU de La Crau, approuvé le 26/09/2007 par la municipalité précédente a été annulé le 7 mai 2010 par le tribunal administratif de TOULON, suite au recours formé par huit associations. Le zonage proposé sur la zone humide de l'Estagnol, l'omission d'une ZNIEFF dans le rapport de présentation et l'absence d'évaluation environnementale ont été les arguments retenus contre la commune à l'occasion de cette annulation.

Dés lors, par délibération du 3 juin 2010, le conseil municipal de La Crau a pris acte de cette décision en annulant les procédures de modifications en cours et en prescrivant de nouveau l'élaboration d'un nouveau PLU.

Le nouveau PLU entend répondre aux reproches du juge administratif : le nouveau classement de la zone humide de l'Estagnol, en zone naturelle est à l'ordre du jour de cette élaboration, de même qu'une évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation.

Par ailleurs, l'approbation du SCOT, le 16 octobre 2009 implique la prise en considération des sites d'extensions prioritaires évoqués par le document d'orientation générale du schéma ; c'est ainsi que le SCOT affirme un potentiel de 31 hectares d'espace d'habitat et de 64 hectares de zone d'activité pour La Crau.

En effet, le SCOT a été approuvé à l'unanimité le 16 octobre 2009 par le syndicat mixte SCOT « Provence Méditerranée » et est devenu exécutoire le 23 décembre 2009.

Les grands enjeux du SCOT Provence Méditerranée sur la commune de La Crau sont les suivants :

- Le renouvellement urbain sur les pôles que constituent le centre et la Moutonne afin de conforter l'offre commerciale et révéler des capacités d'accueil, le secteur de Collet Long/Martins/Maravals doit faire l'objet d'une réflexion quant à son évolution.
- Les espaces urbanisés prioritaires concernent 31 hectares destinés à l'habitat et 64 hectares destinés à l'activité autour de l'A 750 et la RD 98.
- Les sites Estagnol / Gavary / Chemin Long sont des sites d'intérêt intercommunaux au rayonnement sur les communes environnantes et devront respecter des critères de qualité en termes d'équipement et de fonctionnement, d'intégration paysagère, d'approche environnementale, d'offres et de services aux entreprises et aux employés.
- La préservation des cultures et la valorisation des labels présents (AOC Côte de Provence, Figue de Solliès, Huile de Provence) et de l'agriculture biologique et des circuits courts.

Il convient également d'évoquer l'intégration de La Crau dans le programme local de d'habitat de TPM.



En effet, le PLH 2010-2016 a été arrêté puis adopté par les conseils communautaires des 19 décembre 2009 et 06 février 2010. Le Programme Local de l'Habitat 2010-2016 a renforcé les actions entreprises au sein du premier Programme Local de l'Habitat de l'agglomération et s'est fixé quatre ambitions prioritaires :

- assurer une ambition métropolitaine au territoire ;
- agir sur le parc existant ;
- assurer le développement de l'offre spécifique ;
- innover et promouvoir.

Il identifie sept enjeux sur le territoire craurois en matière d'habitat en lien avec les problématiques rencontrées et qui sont respectées par le PLU :

- Réhabiliter le parc ancien, principalement composé d'appartements vétustes et non accessibles, dans le centre-ville ;
- Produire des logements collectifs mixtes (accession à la propriété / logements sociaux) dans le centre-ville de La Crau et de la Moutonne, en privilégiant les programmes faisant appel aux économies d'énergies ;
- Produire une offre de maisons individuelles sous forme de lotissements ou de programmes groupés denses dans les zones périphériques du centre-ville ;
- Conserver des lotissements de faible densité dans les secteurs périphériques justifiant d'un intérêt paysager ;
- Produire des logements pour les étudiants adaptés à leurs besoins, en terme de prix comme d'équipements ;
- Autoriser le changement de destination des locaux agricoles inoccupés en gîtes ruraux ou chambres d'hôtes dans le cadre de la complémentarité et la diversification des revenus agricoles et de la charte agricole ;
- Favoriser l'implantation d'EHPAD, maisons de retraite, résidences pour personnes âgées ou structures médicales associées sur l'ensemble de la commune.

Au-delà de ces éléments que le PLU doit nécessairement intégrer et confronter, le conseil municipal a débattu lors de la séance du 15 novembre 2011 des enjeux du PADD qui sont encadrés au sein de trois orientations : la préservation des espaces naturels, l'amélioration de la vie quotidienne et la diversification des activités.



La question de la constructibilité des zones agricoles.

Le SCOT prévoit de privilégier une localisation du développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs. C'est ainsi que les secteurs de développement prévus au PLU arrêté sont situés :

- en périphérie du centre-ville, desservi par 2 lignes de bus à l'intérieur ou en continuité de l'enveloppe urbaine déjà constituée.
- le long de la RD98, desservie par 3 lignes de bus et par la voie ferrée (Zone 1AUa, 1AUe et 2AUa)

75 % des logements potentiellement réalisables se situent dans le centre-ville et dans le quartier de la Moutonne. Les sites de développement se localisent autour du centre-ville et dans l'axe de développement économique le long de la RD76.

Par ailleurs, l'enveloppe urbaine maximale définie dans le SCOT et plus particulièrement le document d'orientation général est respecté.

De ce fait, il est impossible de répondre favorablement à la majorité des demandes visant l'ouverture à l'urbanisation de quartiers classés A au PLU, même lorsque ces derniers ne sont plus cultivés.

Pour autant et sous réserves des contraintes réglementaires liées notamment au SCOT et ses révisions futures, il est rappelé, comme indiqué lors de la réunion des personnes publiques associées du 22 mars 2012 que "*la volonté de La Commune est de rapprocher les centres urbains de la Crau et de la Moutonne*".

Par ailleurs, le PLU protège davantage les espaces agricoles que le POS :

- Reclassement des franges des zones naturelles en contact avec les zones agricoles au POS : gain en espaces agricoles classés AOC et réponses aux besoins exprimés par les viticulteurs ;
- Classement des parcelles exploitées et non-exploitées dont la valeur agronomique et biologique est reconnue ;
- Lutte contre la spéculation foncière ;
- Création d'un secteur Ap pour protéger la sensibilité paysagère du site du Fenouillet



Le secteur 2AUh des Cougourdots

Le secteur des Cougourdots est identifié comme un quartier de développement de l'habitat individuel confortant les hameaux historiques.

Il ressort du rapport de présentation, page 81 *"qu'autour du hameau, constitué d'un habitat dense, s'est développée une zone d'habitat pavillonnaire. Des vues sur le grand paysage (les massifs du Coudon et du Fenouillet) s'offrent depuis le chemin des Levades et le chemin des Cougourdots (...). Ce secteur est insuffisamment desservi par les réseaux pluviaux. La poursuite de son urbanisation est donc conditionnée à leur adaptation"*.

Le quartier offre donc un double zonage, UD d'une part et 2AUh d'autre part. Les terrains classés 2AUh seront ouverts à l'urbanisation après modification du PLU et réalisation d'une étude concernant le renforcement des réseaux, notamment pluviaux du secteur, à ce jour insuffisants. Une participation spécifique (TA majorée, PVR...) sera alors envisagée.

Le secteur N situé au cœur du quartier du Collet Long

Au cours de la réunion des personnes publiques associées du 22 mars 2012 il est précisé concernant les EBC *"la Commune indique qu'elle a réalisé un travail d'étude tenant compte des AOC, des courbes de niveau et de la réalité du terrain. Les classements qui ne se justifiaient pas et qui pouvaient gêner l'activité agricole (terrains classés AOC) ont été supprimés. Pour le reste, La Commune entend maintenir les EBC sur les espaces boisés qui méritent une protection"*.

Il ressort de la page 241 du rapport de présentation que le PLU accroît la protection des grands massifs et des espaces naturels. *"Le présent PLU, en plus d'être compatible avec les différents périmètres de protection écologique (Natura 2000, ZNIEFF), maintient la protection des grands massifs et des sites naturels, par un classement en zone naturelle et/ou par la mise en oeuvre de servitudes d'Espaces Boisés Classés, au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et va plus loin dans la protection de ces espaces. En effet, ces règles s'appliquent à la fois sur les secteurs couverts par des périmètres de protection écologique, à savoir le site du Fenouillet, le site de l'Estagnol, le mont Redon, la plaine du Réal Martin, et sur des secteurs anciennement classés en zone NB ou NA"*.

Au POS figure au Collet Long un espace boisé classé (EBC) classé en zone ND qui est désormais classé en zone N au PLU, mais sans servitude EBC.

Le caractère partiellement boisé du secteur ne justifiant pas une telle protection, la servitude n'a pas été maintenue ; en revanche le classement en zone naturelle N est maintenu. Le secteur n'est donc pas rendu constructible.

La question de la ZNIEFF et de la zone humide de l'Estagnol

Il est indiqué dans le rapport de présentation, page 120 que le site de l'Estagnol *"représente l'un des tout dernier marais d'eau douce de basse altitude de France méditerranéenne qui, comme celui d'Aïgo-Puto à Grimaud, a été beaucoup altéré. En effet, il a malheureusement*



été en grande partie comblé dans les années 1980. Il convient d'urgence de préserver ce qu'il en reste".

Cette zone présente également différents intérêts liés à ses caractéristiques de zone humide :

- rôle d'épuration naturelle des eaux de ruissellement (dégradation des matières organiques, sédimentation des matières en suspension tels que pesticides et métaux lourds, maintien de la qualité de l'eau) ;
- rôle de réservoir de biodiversité car ce site constitue une enclave naturelle et présente un faciès de milieux ;
- originaux en contexte méditerranéen, des espèces rares et menacées et une forte productivité biologique ;
- rôle de rétention et soutien des débits d'étiage : la zone humide fonctionne comme une véritable éponge, en lien avec la nappe souterraine et l'Eygoutier ;
- rôle de protection contre les crues de l'Eygoutier, d'autant plus importantes que le cours d'eau est canalisé dans la ville de Toulon en aval.

La zone UZ d'activité de la commune comprend une zone UZa de la Moutonne, circonscrite à l'actuelle zone artisanale. Les dynamiques de développement urbain vers l'Est sont proscrites compte tenu des sensibilités identifiées à proximité de la zone humide de l'Estagnol (voir page 191 du rapport de présentation).

Le PLU crée plusieurs sous-secteurs en zone N afin d'adapter au mieux le site concerné à la réelle occupation du sol et à la prise en compte des éventuelles sensibilités écologiques en présence.

Ainsi, les zones naturelles présentant des sensibilités naturelles fortes à protéger et les zones naturelles à vocation d'accueil (hébergement de loisirs ou d'activités) font l'objet d'un zonage et d'une réglementation spécifique afin de préserver l'état naturel du site ou d'encadrer les pratiques qui s'y développent.

A ce titre, le présent PLU identifie un secteur Ns de protection stricte relatif à la zone humide de l'Estagnol, ce secteur était concerné au POS par une zone à urbaniser 2NAc, devenue 3AU au PLU annulé de 2007 et qui avait justifié pour partie l'annulation dudit PLU par le tribunal administratif de TOULON le 7 mai 2010.

En effet, le tribunal administratif de TOULON avait précisé "*qu'en égard à l'intérêt environnemental et hydrologique du site, la création dans ce secteur d'une zone 3AU destinée à recevoir des activités économiques et les logements qui y sont rattachés apparaît entachée d'une erreur manifeste d'appréciation*".



Le zonage N permet donc, entre autre, une protection accrue de la zone humide de l'Estagnol.

En ce sens, le PLU a une incidence positive sur les sites naturels (page 241 du rapport de présentation)

Par ailleurs, au cours de la réunion des personnes publiques associées du 3/02/2012 il est indiqué par le représentant du Conseil Général que ce dernier "*serait intéressé par l'acquisition de la zone humide de l'Estagnol au titre des espaces naturels sensibles, à la valeur déterminée par France Domaine.*"

Au cours de cette même réunion, il est précisé que "*en ce qui concerne le secteur de l'Estagnol, les propriétaires dont les terrains seront classés Ns envisagent d'attaquer le PLU. Réponse de la DDTM : les services de l'état insistent sur ce classement en zone naturelle stricte en raison de la zone humide de l'Estagnol et de la décision du tribunal administratif du 7 mai 2010 relative à l'annulation du PLU.*"

Le règlement de la zone UDa

La zone UD (et son sous-secteur UDa) constituent un tissu urbain caractérisé par une densité parfois relativement proche des zones pavillonnaires traitées précédemment. Les densités les plus fortes se situant en périphérie immédiate des agglomérations du village de la Crau et du quartier de la Moutonne.

Sur le plan des formes urbaines, l'implantation en ordre discontinu est la règle absolue. L'implantation en recul systématique par rapport aux voies de faible gabarit génère là aussi un paysage urbain où les clôtures sont omniprésentes et marquées par une très forte hétérogénéité. Les hauteurs sont en revanche homogènes et ne dépassent pas un étage.

Pour rappel, il existe deux principales zones NB sur la Commune de La Crau – devenues UD ou UDa au PLU :

- la zone NB des Martins/Maravals
- la zone NB de La Moutonne

Ces deux zones sont très fortement urbanisées, presque entièrement bâties et entièrement équipées des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Durant les années 2007 à 2009, la commune est devenue propriétaire de nombreuses voies primaires, dans ces secteurs, de sorte que les habitants de ces zones NB sont presque entièrement desservis par des voies publiques, qui font l'objet de travaux de rénovation par la commune ou la CA TPM, travaux aujourd'hui presque entièrement terminés (chemin des Genévriers, chemin de Terrimas, chemin de Tamaris, Chemin des Saules, des Aulnes).



Pour ce qui concerne les autres structures, on peut citer l'amélioration de la desserte en bus avec la création d'une ligne 49, la mise en place de fibres optiques pour équiper deux NRA-ZO (nœuds de raccordement d'abonnés pour les zones d'ombres), l'un sur Maraval, l'autre sur La Moutonne, afin de desservir en haut débit ADSL les quartiers concernés.

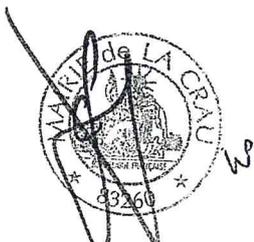
Par ailleurs, la présente zone UD et le secteur UDa sont concernés par un certain nombre de dispositions particulières dont notamment les ER n°:

- n°11, concernant l'élargissement Chemin des Goys Fourniers
- n°14, concernant l'élargissement chemin des Cougourdons
- n°19, concernant l'élargissement RD 58
- n°30, concernant l'élargissement de la voirie pour retournement des Bus
- n°32, concernant l'élargissement du Chemin de la Clef des Champs
- n°36, concernant la création d'un giratoire au croisement de la D29 et la D58
- n°39, concernant la création d'une voie entre le Chemin de Cougourdons et la RD29
- n°40, concernant l'élargissement du pont de Gavary
- n°44, concernant l'élargissement de voirie liaison RD76/Chemin de Terrimas
- n°45, concernant l'élargissement de voirie Chemin de Notre Dame
- n°47, concernant l'élargissement du Chemin du Collet long
- n°49, concernant l'élargissement du chemin des Aubépinés
- n°50, concernant l'élargissement du Chemin des Genévriers
- n°52, concernant l'élargissement de l'impasse des Tamaris
- n°55, concernant la création d'une voirie au quartier des Martins reliant l'impasse des Cornouillers et l'impasse des Martins
- n°56, concernant la sécurisation du carrefour croisement D29 - chemin des Mûriers
- n°57, concernant la sécurisation du carrefour D29
- n°58, concernant la sécurisation du carrefour croisement D29 - chemin des Tamaris
- n°64, concernant la création d'une liaison entre le chemin de la clef des champs et la RD29

La zone UD des Avocats fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique.

L'article UD3 rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Il apparaît opportun de différencier voies existantes et voies nouvelles pour ne pas interdire les extensions des bâtis existants.

La zone UD étant globalement suffisamment équipée, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur.



Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales. A ce titre, le règlement impose la réalisation de bassins de rétention dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux (électricité uniquement) devra être privilégié en souterrain. Pour le téléphone, ce n'est pas possible : le tribunal administratif de TOULON a bien précisé, dans sa décision du 7 mai 2010 que "*le règlement de la zone 1AUa du PLU dans son article 4-3 prescrit que pour toute opération nouvelle les réseaux divers de distribution doivent être enterrés, que cette disposition en ce qu'elle a vocation à réglementer tous les réseaux de distribution et non pas seulement les réseaux public visés par l'article R123-9 du code de l'urbanisme est entachée d'une erreur de droit*".

La zone UD (hors secteur UDa) étant marquée par une certaine densité et une faible sensibilité paysagère, aucune superficie minimale n'est exigée.

En revanche, les secteurs UDa étant des secteurs urbanisés sensibles au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales, une superficie minimale de 1200m² est maintenue au regard du POS. La volonté affichée de restreindre la capacité d'accueil de ces zones préside également au maintien de ces règles.

Les murs seront autorisés dans la limite de deux mètres comme sollicité régulièrement par les craurois. En revanche, les brise-vue ne sont pas autorisés en raison de leur aspect inesthétique.

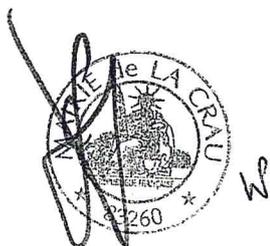
La question des superstructures

Afin de répondre aux besoins des nouveaux arrivants, le rapport de présentation analyse la capacité de ces équipements et notamment des superstructures.

La capacité des éléments structurants scolaires sont évoqués en page 51 du rapport de présentation.

Il en ressort que "les effectifs des groupes scolaires, en maternelle ou en primaire, ont nettement baissé par rapport à la rentrée 2002 : une diminution des effectifs d'environ 14% en maternelle, et 8% en primaire est remarquée. Les équipements scolaires de la commune peuvent alors paraître suffisants et adaptés à des effectifs supérieurs".

Concernant l'ADAPEI - structure d'accueil de personnes handicapées située en zone agricole, au chemin Long, le PLU prévoit la possibilité de création ou d'extension d'installation d'intérêt collectif.



Une aide aux commerces de proximité

Afin de protéger les commerces de proximité, le PLU délimite par servitude les bâtiments qui ne pourront faire l'objet d'un changement de destination non commercial au rez-de-chaussée du centre-ville de La Crau et de la Moutonne.

Les interrogations quant aux cheminements doux

Il ressort du rapport de présentation, page 160 que " *les liaisons douces sont identifiées mais en faible nombre. Pourtant, de nombreux espaces aux fonctions diversifiées (résidentiel, économique, naturelle...) sont proches les uns des autres. Les circulations douces entre ces lieux méritent donc d'être améliorées. Dans cette perspective, le PLU soutient le développement d'un réseau dédié à ces modes de déplacements*".

C'est ainsi que le PLU prévoit des emplacements réservés pour la création de voies piétonnes ou de liaisons douces : ER 2, 6, 51... d'autres doivent être incluses dans la notion "d'élargissement," indiquée lorsque la bénéficiaire n'est pas la commune : ER17a, ER17b....

A noter par exemple un emplacement réservé via le vallon du soleil (ER 2) permettant une liaison piétonne entre le chemin des Genévriers et le chemin du Collet Long.

Un projet de construction au cœur de La Moutonne

Dans le cadre d'un projet de construction au quartier de La Moutonne, avenue Edouard Aiguier, sur le site de l'ancienne école Jules Ferry, avenue Edouard Aiguier, sur un terrain municipal, la société SCCV ECOLIFE a proposé à la Commune un programme comprenant des logements sociaux, des logements locatifs, des logements en accession à la propriété, des commerces.

Le programme nommé « La Roseraie » comprend :

- Des bâtiments ultra performants sur le plan thermique, avec notamment un chauffage central au bois + eau chaude solaire thermique ;
- Des bâtiments à forte inertie et très isolés ;
- Une baisse des charges de chauffage de près de 50% ;
- Un rejet en CO2 très faible ;
- Un total de 121 logements dont 18 logements sociaux, 33 logements T2 en locatif, 70 logements à coûts maîtrisés réservés aux actifs (dont actuellement 11 logements pass-foncier pour lesquels les subventions et accords de financement sont entérinés) ;



- Des commerces en RDC sur l'avenue Edouard Aiguier, dont un local pour La Poste ainsi que des services à la personne, para médical, commerce de détail...
- 284 places de stationnement, dont 86 places en parking aérien sur le terrain de l'association diocésaine de Fréjus et Toulon (Evêché) située à l'est du parking public actuel.

L'articulation des bâtiments se fait autour d'une place intérieure centrale aménagée en jardin, le long de l'Avenue Edouard Aiguier. De nombreux cheminements piétons sillonnent l'ensemble de la parcelle, pour traverser le projet depuis l'Impasse de la Perouse et depuis l'Avenue Edouard Aiguier.

Au centre de l'espace commun sera aménagée une place. De nombreux espaces verts à usage privatif ou non viendront agrémenter l'ensemble.

Le terrain est situé dans une zone de construction concentrée en lotissement de petites maisons, et de collectifs en R+3 maximum. C'est pourquoi le projet prend le parti de mixer les hauteurs sur la parcelle :

- Le bâtiment 1 orienté Est/Ouest - qui longe l'avenue Aiguier pour tourner vers l'Impasse Perouse à l'Ouest, est un bâtiment en R+3 avec 2 "maisons sur le toit " (R+4) ;
- Le bâtiment 2 est situé dans la cour intérieure du projet et, de ce fait ne sera pas visible depuis les voies principales d'accès. Celui-ci forme un angle Nord/Sud et Est/Ouest. Il sera bâti en R+3.

Les bâtiments sont de style provençal, avec un accès pour chaque bâtiment depuis la rue ou de la placette centrale, ce qui allège fortement les façades. Les accès se feront par des halls d'entrée avec des cages d'ascenseurs.

Les deux bâtiments se situent autour d'un espace de vie créé par la cour intérieure, et circulation avec restanques.

Ce projet permettra de redynamiser le centre-ville du quartier de La Moutonne.

Ce projet fait l'objet d'un permis de construire délivré, mais fait l'objet d'un recours contentieux pendant auprès du tribunal administratif de TOULON.

Le terrain concerné fait l'objet d'une zone UA en prolongement de la zone UA existante. Ainsi le PLU répond aux objectifs du PADD "Transformer la ville" rappelés en page 159 du rapport de présentation " *La diversification du parc de logements sur la commune passe par une adaptation du modèle de développement urbain qui a prévalu sur la commune au cours des dernières décennies. Le PLU multiplie donc les initiatives favorisant la transformation de la ville par une diversification des formes urbaines, orientées vers une meilleure intégration paysagère du développement, la poursuite de la réhabilitation du centre-ville, dont la*



centralité est réaffirmée, la maîtrise opérationnelle et programmatique dans les secteurs d'urbanisation future".

Le secteur Nap du Fenouillet

Le massif du Mont Fenouillet faisait l'objet d'utilisation et d'occupations diverses non réglementées et anarchiques, portant atteinte à sa conservation.

En effet, depuis maintenant de nombreuses années, ce site est pollué et saccagé par des promeneurs, visiteurs et des pratiquants d'activités sportives peu scrupuleux de la faune comme de la flore.

À titre d'exemple, il a pu être constaté qu'il existait de nombreuses voies d'escalade faisant l'objet d'aucune autorisation, que les chemins existants étaient utilisés par des vélos, mais également par des motos, des quads et des 4x4 etc.

Par ailleurs, il a pu également être relevé que le site faisait l'objet d'activités humaines polluantes telles que des décharges sauvage, des Barbecues et feu de bois, des zones de trial....

C'est dans ce contexte que le conseil municipal a décidé au mois d'avril 2009 de sécuriser et mettre en valeur cet espace boisé et de permettre un accès limité et encadré aux visiteurs avec les meilleures garanties pour la préservation du site.

La commune a imaginé un parcours acrobatique sur arbres et sur rochers, création d'un sentier botanique, et d'un parcours de santé empruntant des voies ou passages existants (ancien CRAPA notamment).

Le projet comporte les aménagements suivants :

- Un local d'accueil de 40 m² comprenant buvette-snack de 19 m² ainsi que le bloc sanitaire de 12 m², un accueil de 9 m², autorisés par un permis de construire en vigueur qui fait l'objet d'un recours contentieux. Par jugement en date du 2 février 2012, le tribunal administratif de TOULON a rejeté le recours formé par les associations requérantes en considérant qu'aucun des moyens invoqués n'était fondé.
- L'installation de 10 tables en bois devant la buvette dont une pouvant accueillir les fauteuils roulants ;
- Un sentier de promenade de 684 mètres dont 279 mètres sont déjà compris dans le parcours santé, réalisé sans aménagement spécifique sur des chemins existants ;
- Un parcours de santé de 1349 mètres dont 131 mètres sont déjà compris dans le sentier botanique, réalisé sur des chemins existants, dans l'emprise de l'ancien CRAPA (Circuit Rustique d'Activité Physique Aménagé) ;



- Un parcours VTT, étant précisé que les obstacles sont installés entre les arbres et n'ont pas nécessité d'abattage ;
- Un sentier botanique et paysager de 1045 mètres sur des chemins existants ;
- Un espace aventure en forêt et sur rocher (accrobranche) comprenant divers parcours.

Les terrains appartiennent à des particuliers. Ils sont loués par la Commune de La Crau, emphytéote, qui sous-loue l'emprise foncière dédiée aux activités commerciales à la Société Publique Locale (SPL) La Crau – Carqueiranne.

Il n'a pas été prévu de réaliser de parking sur les lieux mais d'utiliser des stationnements situés chemin de l'UBAC, l'accès au site se faisant soit à pied ou en vélo (présence d'une barrière à code).

Les calculs linéaires font ressortir un linéaire total réaménagé de 4 500 mètres. La largeur du projet de réaménagement est calculé dans une largeur maximale de 3 mètres et minimale de 2 mètres. La zone d'accueil mesure une surface de l'ordre de 3 000 m² à laquelle il faut déduire le parcours VTT ainsi que les parcours Accrobranche Enfants vert et jaune. Il résulte une emprise maximale de la surface impactée par le projet de 15 411 m². Ce calcul se base sur une emprise de 3 mètres de largeur ; la réalisation effective est bien moindre en largeur (largeur des chemins en moyenne de 1 m seulement).

Le projet comporte l'installation de plateformes, de passerelles, de câbles, de filets, d'échelles qui ne sont nullement de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de bois dans cet espace.

En effet, un espace boisé classé ne constitue pas un sanctuaire au sein duquel toute activité est interdite. Il est ainsi admis depuis longtemps qu'il est possible pour une commune d'acheter des terrains classés en espace boisé afin d'en faire un espace naturel de loisirs, a fortiori si l'opération ne s'accompagne que de travaux d'aménagement mineurs tels que le débroussaillage des lieux et le tracé des allées.

A noter que le projet avait fait l'objet d'une étude sous l'empire du Plan Local d'Urbanisme annulé le 7/05/2010 par le tribunal administratif de TOULON. Ce PLU comportait « un secteur « NI » situé au secteur de la Colette/Fenouillet (...) permettant la réalisation ou le confortement d'un espace de loisirs » et plus particulièrement « l'ensemble des constructions nécessaires aux activités de loisirs et culturelles envisagées dans le secteur (local d'accueil, buvette/restauration, sanitaires, rangement, théâtre de verdure, aires de stationnement....), les équipements et hébergements lorsqu'ils sont liés et complémentaires à une activité de loisirs existantes. »

Le nouveau PLU prévoit la création d'un secteur Nap concernant cet aménagement.



Le secteur Nap recoupe le périmètre du parc accrobranche existant. Le PLU distingue le secteur Nap1 sur la partie basse du site qui correspond à la zone d'accueil du public de la partie haute classée en secteur Nap2, préservée par la mise en œuvre d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, les baux emphytéotiques contractés avec les propriétaires autorisent ces derniers à exploiter et entretenir la forêt. A ma connaissance et comme ils en ont l'habitude afin d'entretenir leurs biens, certains d'entre eux ont fait réaliser une coupe de régénérescence par des organismes professionnels auxquels ils sont affiliés.

Le projet et les justifications des zonages Nap apparaissent dans le rapport de présentation, notamment en page 216 et 282 à 285.

Par rapport aux incidences du classement sur Natura 2000, il est précisé qu'*à l'intérieur et aux abords du site Natura 2000, le site d'importance communautaire (SIC) « Plaine et massif des Maures », qui prend place sur le massif du Fenouillet, le zonage du PLU traduit les enjeux de préservation et de valorisation des espaces naturels par un classement en zone N du cœur du massif et en zones Nap1 et Nap2 des espaces à vocation de loisirs*".

La situation du projet est examinée eu égard à sa situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels, en page 284 du rapport de présentation.

L'ensemble de ces habitats étant classé en zones naturelles, le PLU a une incidence positive sur la prise en compte des enjeux de conservation des habitats naturels. Par ailleurs, l'aménagement du parc d'accrobranche a fait l'objet d'une étude d'impact en août 2010 exposant les différentes mesures que le projet devait prendre en compte pour réduire les impacts sur le milieu naturel.

Au regard de la faune patrimoniale, le DOCOB du site Natura 2000 identifie comme espèces animales patrimoniale sur la commune de la Crau (à l'intérieur et aux abords du site) uniquement des chiroptères. Il est donc à noter une absence de populations de Tortues d'Hermann sur ce secteur (page 285 du rapport).

Le PLU ne permet pas d'ouverture à l'urbanisation à l'intérieur et aux abords du site Natura 2000 ; ce secteur est entièrement classé en zones naturelles. Ce dernier a donc une incidence positive sur préservation de la faune patrimoniale. Par ailleurs, l'aménagement du parc d'accrobranche a fait l'objet d'une étude d'impact exposant les différentes mesures que le projet devait prendre en compte pour réduire les impacts sur le milieu naturel. En outre, le périmètre du site Natura 2000 n'est pas concerné par les parcours accrobranches mais uniquement une partie de la via ferata.

La préservation du patrimoine craurois

Il paraissait important pour l'élaboration de ce PLU de connaître l'étendue du patrimoine bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de vocation.



En effet, l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme précise que « *dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de situation ne compromet pas l'exploitation agricole* ».

Cette nouvelle possibilité implique la nécessité de réaliser un inventaire et un diagnostic précis des bâtiments agricoles afin d'apprécier leur intérêt architectural et/ou patrimonial. Un inventaire a donc été réalisé. Cet inventaire n'est pas forcément exhaustif et seuls les bâtiments agricoles présentant un caractère architectural ou patrimonial potentiellement intéressant ont fait l'objet d'une description détaillée sous forme de fiches, présentées en page 307 et suivantes du rapport de présentation.

Par ailleurs, le règlement identifie les bâtis remarquables de la commune qui doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un bâtiment remarquable identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales (page 119 du règlement)



Interrogations concernant la modification du POS n°2

Le secteur des Maunières a fait l'objet d'une modification n°2 du POS approuvé le 15/11/2011 par le Conseil municipal de La Crau. Le PLU actuel reprend uniquement le secteur en question par un classement en secteur UBm.

Le rapport de présentation de ladite modification du POS qui n'est pas l'objet de la présente enquête répond aux interrogations formulées, pour ce qui relève de l'ouverture à l'urbanisation.

Telles sont les informations que je souhaitais porter à votre connaissance.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire

Vice-président de la CA TPM

Christian SIMON



Le Directeur des Services Techniques et de l'Urbanisme

Loris PAPET



COPIE POUR ARCHIVES : SERVICE URBANISME, BUREAU CITADIA.