

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
RELATIVE AU**



***PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME***

***DE LA COMMUNE DE***

***LA CRAU***

***(Var)***

**Du 28 septembre 2012 au 29 octobre 2012**

**Arrêté Municipal en date du 11 septembre 2012**

**Alain MOREL, Commissaire-Enquêteur**

**Henri DUCATILLON, Commissaire-Enquêteur suppléant**

**Décision du Tribunal administratif de Toulon en date du 18 juin 2012**

**Dossier n° E12000044/83**

**2° Partie : Conclusions motivées**

## CHAPITRE UNIQUE

### 1. Objet de l'enquête.

- La présente enquête a pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Crau, tel qu'arrêté par le Conseil municipal en sa séance du 31 mai 2012 .

- L'urbanisation de la commune de La Crau s'appuie actuellement sur un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 2 février 2000, objet de deux modifications ( 15 novembre 2011, 9 septembre 2010 annulée le 5 avril 2012), d'une révision simplifiée (23 août 2011), et d'une interruption provisoire entre l'approbation le 26 septembre 2007 d'un PLU et son annulation le 7 mai 2010 par le Tribunal administratif de Toulon.

- Par délibération du 3 juin 2010, le conseil municipal prescrivait l'élaboration d'un nouveau PLU tenant compte des motifs d'annulation du précédent (zonage de la zone humide de l'Estagnol, omission d'une ZNIEFF dans le rapport de présentation, absence d'évaluation environnementale). Par délibération du 31 mai 2012, le conseil municipal approuvait le bilan de la concertation et arrêta le nouveau projet de PLU.

- Celui-ci porte donc sur l'ensemble du territoire de la commune qui, située à 15 kms du centre de Toulon, à 5 kms de celui d'Hyères, couvre une superficie de 3787 hectares et comporte deux pôles urbains : le village, pôle urbain central, et un pôle urbain périphérique autour du hameau de La Moutonne. Peuplée de 17200 habitants (recensement 2009), la commune voit 32% de son territoire occupé par des surfaces agricoles, tandis que les activités économiques se déploient sur quatre zones d'activités.

- Le projet de PLU doit respecter des normes juridiques supérieures ou des plans communautaires :

- le Comité de Bassin Rhône-Méditerranée, auteur du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010-2015,
- la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, qui a notamment arrêté un Plan Local de l'Habitat (PLH),
- le syndicat mixte Provence Méditerranée, qui a approuvé un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Simultanément, il doit prendre en compte des nuisances et des risques (voies bruyantes, incendies, inondations ).

En outre, de nombreuses portions du territoire communal bénéficient de protections afin de préserver certaines espèces ou sites remarquables : Espaces Boisés Classés (EBC), Zones Naturelles d'Intérêt écologique, faunistique et Floristique (ZNIEFF), Site d'Intérêt Communautaire (SIC) de la Plaine des Maures, Espace Naturel Sensible (ENS), zone humide d'intérêt départemental...

Enfin, une évaluation environnementale du projet était nécessaire.

***Ce projet de PLU constitue donc le résultat d'une démarche longue et complexe tant sur le plan socio-économique qu'au regard de la réglementation ( codes de l'environnement et de l'urbanisme pour l'essentiel).***

## **2. Modalités de l'enquête.**

- Pour mener cette enquête publique, le Tribunal administratif de Toulon désignait, par décision du 18 juin 2012,

- M. Alain MOREL en qualité de Commissaire-Enquêteur,
- M. Henri DUCATILLON en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant.

- Conformément à l'arrêté municipal pris le 11 septembre 2012 par Monsieur Christian SIMON, Maire, Vice-président de Toulon Provence Méditerranée, l'enquête s'est déroulée du 28 septembre au 29 octobre 2012 inclus.

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public en mairie, outre les jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci (du lundi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00), les samedi matins de 10h00 à 12h00 les 29 septembre, 6 octobre, 13 octobre, 20 et 27 octobre 2012.

Le Commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans une salle dédiée de la mairie les 28 septembre, 4, 10, 15, 23 et 29 octobre 2012, de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

- Les dispositions relatives à l'enquête ont été portées à la connaissance du public par un large affichage, l'apposition de panneaux, des insertions dans le journal communal et sur le site internet de la commune., des publications dans les journaux Var Matin et La Marseillaise, l'utilisation des panneaux lumineux de la commune.

- Ces modalités ont permis à environ 80 personnes soit de s'informer, soit de s'exprimer par écrit sur les registres d'enquête ouverts à cet effet. 61 observations y ont été développées par les intervenants, souvent accompagnées de documents particuliers annexés aux registres.

L'utilisation d'un logiciel spécifique du service de l'urbanisme a permis au Commissaire enquêteur et aux intervenants de visualiser directement sur un écran d'ordinateur la localisation exacte des parcelles objet des interventions, leur photographie aérienne, et leur insertion dans le zonage du projet de PLU.

***Le Commissaire enquêteur estime donc que tous les moyens nécessaires ont été mis en place, en étroite collaboration avec les services de la Mairie, pour assurer objectivement une large information et participation du public.***

## **3. Déroulement.**

- Afin de prendre la dimension du dossier, le Commissaire-Enquêteur s'est rendu le 20 juillet 2012 à la mairie de La Crau pour une réunion de travail avec MM. EMERIC, adjoint à l'urbanisme, FERRER, responsable du service urbanisme, LEROY, responsable adjoint chargé des affaires foncières. A cette occasion :

- le dossier complet de l'enquête lui a été remis,
- un premier « tour d'horizon » sur celle-ci a été effectué,
- les modalités de permanence ont été définies.

- Le Commissaire-Enquêteur s'est mis en contact téléphonique le 30 août 2012 avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et a pu tenir une réunion de travail le 25 septembre avec Mme Meyer (en charge du dossier PLU La Crau) du Service Territorial de Toulon. Au cours de celle-ci ont été abordés les précédents et les principales caractéristiques du projet de PLU.

- Le 26 septembre 2012, le commissaire-enquêteur a procédé de 09h00 à 17 h00 à une visite de terrain, sous la conduite de M. EMERIC, accompagné de M. FERRER. Il a pu à cette occasion visualiser les caractéristiques principales du PLU en projet et évoquer les problèmes susceptibles d'être éventuellement soulevés au cours de l'enquête.

- Il s'est rendu à nouveau sur le terrain les 11 et 25 octobre afin de visualiser le contexte précis de certaines observations du public et de forger son opinion.

***Le rapport et ses conclusions ont été formellement remis en mairie de La Crau, le 21 novembre 2012, accompagnés de tous les documents ayant trait à l'enquête.***

***Le Commissaire enquêteur souligne la disponibilité des personnels de la Mairie, et notamment du responsable du service de l'urbanisme, leur compétence technique, leur neutralité et leur célérité.***

#### **4. Motivation de l'avis.**

- Le présent projet est destiné à succéder à un POS lui-même remis en vigueur par l'annulation d'un précédent PLU par la juridiction administrative. Le Commissaire enquêteur s'est donc attaché, en premier lieu, à vérifier la disparition des motifs ayant justifié l'annulation.

Il s'est ensuite interrogé sur le respect des dispositions législatives et réglementaires de portée générale en vigueur.

Il a ensuite examiné la cohérence du projet avec les documents communautaires approuvés et avec le Projet d'Aménagement Durable (PADD), complété par le Rapport de Présentation.

Il a enfin porté son attention sur la transcription du PADD et du Rapport dans les règlements et zonages.

La synthèse des éléments ci-dessus débouche sur l'avis final.

##### **4.1. Respect des dispositions législatives et réglementaires.**

- L'enquête s'inscrit dans le cadre des dispositions stipulées dans le Code de l'Environnement (CE), notamment pour ce qui concerne la procédure et le déroulement de l'enquête publique d'une part, et d'autre part, s'agissant surtout des règles afférentes à un PLU, dans le Code de l'Urbanisme (CU).

Le PLU, arrêté le 31 mai 2012, entre dans le cadre des dispositions transitoires prévues par l'article 19.V de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi ENE) et a donc été élaboré conformément aux dispositions antérieures à celle-ci.

L'enquête publique entre pour sa part dans le champ d'application de la loi précitée et est soumise aux dispositions du décret 2011-2018 du 29 décembre 2011.

#### **4.1.1. Code de l'urbanisme (CU). Dispositions générales applicables à un PLU. (L121-1 et suivants. L123-1, R123-1 et suivants)**

- Un projet de PLU comprend :
  - en clé de voûte, un PADD,
  - un Rapport de présentation, qui explicite le PADD et expose le motif des règles fixées par le règlement,
  - un règlement et des documents graphiques, des annexes.

***L'ensemble de ces documents figurait au dossier d'enquête.***

- Le PADD, qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune a été approuvé par le Conseil Municipal le 15 novembre 2011.
- Le Commissaire enquêteur a étudié avec intérêt et attention le rapport de présentation. Il n'y a pas relevé d'incohérence avec le PADD.

***PADD et Rapport de présentation constituent une assise solide au projet de PLU.***

***- L'étude du règlement et des documents graphiques a montré leur conformité au PADD et au rapport de présentation.***

- La démarche de concertation est codifiée par l'article L300-2 du CU.

Les modalités de la démarche de concertation, codifiée par l'art. L300-2 du CU ont été déterminées par le Conseil Municipal lors de sa séance du 3 juin 2010. Le bilan en a été approuvé par ce même Conseil le 31 mai 2012.

***Les dispositions réglementaires ont été respectées.***

***- S'agissant de l'information du public, avant et pendant l'enquête, le Commissaire enquêteur a constaté que toutes les obligations réglementaires ont été respectées et même complétées par des dispositions particulières (publication Mairie, constats d'huissier..).***

#### **4.1.2. CU. Article L111.1.4.**

***Le document joint au dossier du projet de PLU justifie les dispositions dérogatoires à l'art. L111.1.4 CU (inconstructibilité à proximité de certaines routes et des autoroutes) mises en œuvre dans le secteur de Gavary.***

#### **4.1.3. La loi SRU.**

- Selon l'article L121-1 du CU en **vigueur lors de l'élaboration du PLU**, les orientations figurant dans ce dernier doivent permettre d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable :

- l'équilibre entre d'une part, le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement rural et, d'autre part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages,
  - la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux,
  - le respect de l'environnement, grâce à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, à la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, à la réduction des nuisances sonores, à la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- Les objectifs retenus pour l'élaboration du PLU de La Crau et leur application dans les différents secteurs sont largement développés dans le chapitre 4 du Rapport de présentation. Il s'agit de :
- préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel,....
  - améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse,...
  - conforter l'économie traditionnelle et favoriser une diversification à haute valeur ajoutée...

***Le Commissaire enquêteur considère qu'ils correspondent aux prescriptions de la loi SRU.***

- L'article 55 de la loi SRU fait obligation à la commune de disposer, à horizon 2020, d'un parc de logements sociaux correspondant à 20% du total des logements de la commune. Cet objectif n'est pas totalement assuré dans le cadre du PLH (voir ci-dessous) : celui-ci étant à horizon 2016, cette lacune ne peut faire grief. Il appartient cependant à la Mairie d'envisager d'ores et déjà les voies et moyens qui pourront être mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

Le Commissaire enquêteur réitère ici sa recommandation sur ce point. (voir ci-dessous et chap.3)

- La correction des quelques lacunes relevées dans l'évaluation environnementale par l'autorité environnementale, la prise en compte recommandée à la commune par le Commissaire enquêteur de quelques observations des PPA (cf. le tableau correspondant dans la première partie du rapport, Chapitre 3) sont ***de nature à amender le projet dans un sens favorable, sans remettre en cause son économie générale.***

**4.1.4. Cohérence avec le SCOT.**

- Approuvé le 16 octobre 2009, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du syndicat mixte Provence-Méditerranée définit trois orientations générales :

- encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire,
- afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise,
- promouvoir un cadre de vie de qualité,

- Le Commissaire enquêteur considère que, dans ce cadre, les objectifs spécifiques fixés à la commune de La Crau :

- le renouvellement urbain des centres de La Crau et La Moutonne,
- la préservation des cultures et la valorisation des labels présents, de l'agriculture biologique et des circuits courts,
- la limitation à 31 ha des espaces urbains prioritaires destinés à l'habitat, à 64 ha de ceux destinés à l'activité,

sont pris en compte dans le projet et ***que l'ensemble du PLU soumis à l'enquête est compatible avec le SCoT Provence-Méditerranée.***

#### **4.1.5. Compatibilité avec les documents de la Communauté d'Agglomération « TPM ».**

##### **- Compatibilité avec le PDU.**

- Elaboré de 2002 à 2006, le Plan de Déplacement Urbain 2005-2015 de la Communauté d'Agglomération TPM a été adopté après enquête publique le 4 juillet 2006, soit antérieurement à l'adhésion à la Communauté d'Agglomération TPM de la commune de La Crau (4 juillet 2009) : il ne comporte dès lors aucune disposition spécifique à la commune.

- Le futur PLU devra néanmoins tenir compte de ses objectifs, et notamment ceux qui consistent à :

- établir un réseau de transport en commun efficace et attractif, via le développement du réseau ferré régional entre La Seyne/Ollioules et Hyères et du réseau bus entre Toulon et Hyères,
- développer une nouvelle politique de stationnement... en incitant à l'intermodalité,
- redonner une qualité de ville pour les modes doux.

- Le Commissaire enquêteur relève que :

- l'E4, d'une superficie de 3660 m<sup>2</sup>, à charge de la commune, consiste en la réalisation d'un parking et d'une billetterie SNCF,
- 2 ER concernent le franchissement de la voie ferrée et sa sécurisation,
- la quasi-totalité des Emplacements Réservés (ER) inscrits dans le projet de PLU consiste en des aménagements de voirie : élargissements de chemins, création de voies de liaison, aménagement de carrefours,
- la plupart des élargissements sont susceptibles de recevoir piste cyclable ou chemin piétonnier,
- deux liaisons piétonnières et une liaison douce spécifiques font l'objet d'un ER.

***Le Commissaire enquêteur considère que le projet de PLU est compatible avec le PDU.***

**- Compatibilité avec le PLH.**

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2016 a été adopté les 19 décembre 2009 et 6 février 2010, puis modifié le 2 octobre 2010.

Il définit, par bassin d'habitat, la production neuve de résidences principales.

- Pour ce qui concerne la commune de La Crau, il identifie 7 enjeux et fixe un objectif de construction de 930 logements dont 310 logements sociaux sur les 6 années du programme.

- Les capacités foncières du projet de PLU autorisent la construction théorique de 2170 logements, dont 319 logements sociaux (source : rapport de présentation).

***- Le projet de PLU respecte les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.***

\*

\* \*

Au total, le Commissaire enquêteur considère que :

- l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de La Crau s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, permettant à un public largement informé par ailleurs de faire connaître ses avis ou observations ou demandes,
- l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires a été respecté lors de l'élaboration du projet, dans les documents qui le composent et au cours du déroulement de l'enquête,
- le projet soumis à enquête, conforme aux dispositions législatives et réglementaires qui régissent la matière, est cohérent avec le Schéma de Cohérence Territoriale du syndicat mixte Provence-Méditerranée, est compatible avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Développement Urbain de la Communauté d'Agglomération Toulon-Provence-Méditerranée,
- aucune des observations formulées par le public ne lui paraît de nature à justifier un avis globalement défavorable sur le projet,
- que les recommandations qu'il formule sont destinées à amender le projet dans un sens favorable sans que soit bouleversée l'économie globale du projet, certaines d'entre elles pouvant d'ailleurs être susceptibles d'une mise en œuvre ultérieure dans le cadre d'une modification du PLU,

**EMET UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE LA CRAU,  
OBJET DE L'ENQUÊTE,**

**ACCOMPAGNE DES RECOMMANDATIONS CI-APRES**

## **Recommandations émises par le Commissaire enquêteur.**

- 1.** Prendre en compte les modifications demandées par le Préfet du Var en ce qui concerne le risque feux de forêts.
- 2.** Exposer les moyens envisagés pour satisfaire aux obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux.
- 3.** Prendre en compte la servitude I13, omise, et compléter l'annexe 8A2.
- 4.** Compléter le rapport en justifiant plus précisément l'absence d'incidence sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU et en améliorant les indicateurs de suivi du plan.
- 5.** Modifier la liste des servitudes 4C en fonction des remarques de la Défense.
- 6.** Procéder dans le rapport de présentation aux modifications proposées en matière de patrimoine archéologique
- 7.** Compléter le document PLU par l'insertion d'une cartographie comparative POS/PLU et par la fourniture des précisions demandées par l'autorité environnementale.
- 8.** Apporter les compléments au rapport de présentation pour tenir compte des observations de la Chambre d'agriculture.
- 9.** Annexer au PLU les plans de servitude de GRT-Gaz
- 10.** Prendre en compte les observations de RTE Sud-est (servitudes, complément au règlement).
- 11.** Insérer la fiche relative aux servitudes SNCF T1 et la notice technique dans l'annexe « servitudes d'utilité publique ».
- 12.** Se rapprocher de la Société du Canal de Provence pour étudier le problème de ses logements de fonction.
- 13.** Procéder aux modifications demandées par Toulon-Provence-Méditerranée en matière d'Emplacements Réservés.
- 14.** Etudier, en liaison avec le Conseil Général, la faisabilité technique et financière d'un franchissement souterrain de la voie ferrée pour l'ER41.
- 15.** Faire constater l'infraction commise sur la parcelle AZ246 pour suites judiciaires éventuelles.
- 16.** Etudier le passage futur en zone U des parcelles AO611 et 612 dont les caractéristiques ne correspondent pas au classement en zone A.
- 17.** Prévoir l'ouverture ultérieure à l'urbanisation du quartier des Cougourdons.
- 18.** Maintenir en zone A la totalité de la parcelle AO121.
- 19.** Modifier si nécessaire le règlement du PLU pour la réalisation de l'opération envisagée par l'ADAPEI.
- 20.** Satisfaire aux demandes de modification de zonage présentées par M.Mme Léonard sur les parcelles AL101 et 335.
- 21.** Satisfaire à la demande de modification de zonage présentée par le Domaine Listel.
- 22.** Effectuer les rectifications relatives au classement de l'autoroute.
- 23.** Prendre l'attache du service compétent afin de faire apparaître à l'avenir sur les plans la route menant de la déchetterie à la D98.

- 24.** Revoir en la complétant la formulation de l'article UD4.2.3 du règlement.
- 25.** Compléter la formulation de l'article 12 des différentes zones.
- 26.** Se prononcer définitivement sur le statut de la conduite d'eau située Impasse du Canier.

**ARRETE A CUERS, LE 21 NOVEMBRE 2012**

**Alain MOREL**  
**Commissaire enquêteur**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Morel', is positioned over the printed name and title. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the top.