

Enquête Publique
**Relative à la révision générale du plan local
d'urbanisme (PLU) de la ville de La Crau**

**RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

ANNEXES

- 1- Arrêté n° AP 25/139 pris le 29/07/2025 par monsieur le Président de la métropole Toulon Provence Méditerranée
- 2- Avis d'enquête publique, justifications publicité et affichage
- 3- PV de synthèse des observations remis à la métropole Toulon Provence Méditerranée et mémoire en réponse
- 4- Recueil des contributions

Commissaire enquêteur : Bernard MUNDET

Destinataires :

**Monsieur le Président de la métropole Toulon Provence
Méditerranée**

**Madame la Magistrate en charge des enquêtes publiques du Tribunal
Administratif de Toulon**

Rapport du commissaire enquêteur



TABLE DES MATIÈRES

1.	PRÉAMBULE.....	3
1.1	Prescription et objet de l'enquête	3
1.2	Contexte juridique et administratif.....	3
1.3	Présentation de la commune	3
1.4	Motivations ayant initié la révision générale du PLU	5
2.	LE CONTENU DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE.....	6
3.	LES ORIENTATIONS DU PROJET DE PLU ET SES DISPOSITIONS PRINCIPALES	9
4.	LA CONCERTATION ET LES CONSULTATIONS PRÉALABLES À L'ENQUÊTE	12
4.1	La concertation préalable	12
4.2	Les avis des personnes publiques associées (PPA) consultées	13
4.2.1	Avis de la Préfecture/DDTM83	13
4.2.2	Avis du service départemental d'incendie et de secours du Var (SDIS)	14
4.2.3	Avis de l'office national des forêts (ONF)	15
4.2.4	Avis de l'agence régionale de santé (ARS)	15
4.2.5	Avis de RTE (réseau de transport d'électricité haute et très haute tension).....	15
4.2.6	Avis d'Enedis (distribution publique d'électricité	16
4.2.7	Avis de NaTran (réseau de transport de gaz).....	16
4.2.8	Avis du ministère des armées.....	16
4.2.9	Avis du syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée	16
4.2.10	Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	17
4.2.11	Avis de la Chambre d'Agriculture.....	17
4.2.12	Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).....	18
4.2.13	Avis de la commune sur le PLU arrêté par la métropole.....	18
4.2.14	Avis de la chambre des Métiers et de l'Artisanat Provence Alpes Côte d'Azur (CMA)	19
4.2.15	Avis sollicités et non reçus.....	19
4.2.16	Avis de la CCI du Var	19
4.3	L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et la réponse de la métropole.....	20
5.	LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	23
5.1	La désignation du commissaire enquêteur	23
5.2	La publicité préalable.....	23
5.3	La visite de la commune.....	23

5.4	Les permanences du commissaire enquêteur	24
5.5	Le climat de l'enquête	24
6.	LE RECUEIL ET L'ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	25
6.1	Le bilan de la participation à l'enquête	25
6.2	Le contenu et l'analyse des observations des citoyens	25
7.	LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LA RÉPONSE DE LA COMMUNE	26

1. PRÉAMBULE

1.1 Prescription et objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Crau.

Elle a été prescrite par monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM), par l'arrêté n° AP 25/139 du 29 juillet 2025 joint en annexe 1 au présent rapport.

1.2 Contexte juridique et administratif

Il est très explicitement détaillé dans le document « cadre juridique de l'enquête », inséré dans le dossier soumis à l'enquête publique, et qui a été établi pour satisfaire à l'article R123-8 alinéa 3 du code de l'environnement.

Ce document rappelle l'évolution du contexte législatif et les objectifs des élus communaux qui ont motivé la révision générale du PLU. Il explicite l'articulation de la conduite de la procédure entre la métropole et la commune. Enfin, il cite et retranscrit les articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, qui régissent la révision du PLU et la présente enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le présent projet de révision générale du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par le Président de la métropole Toulon Provence Méditerranée, en application de l'article L 123-21 du code de l'urbanisme.

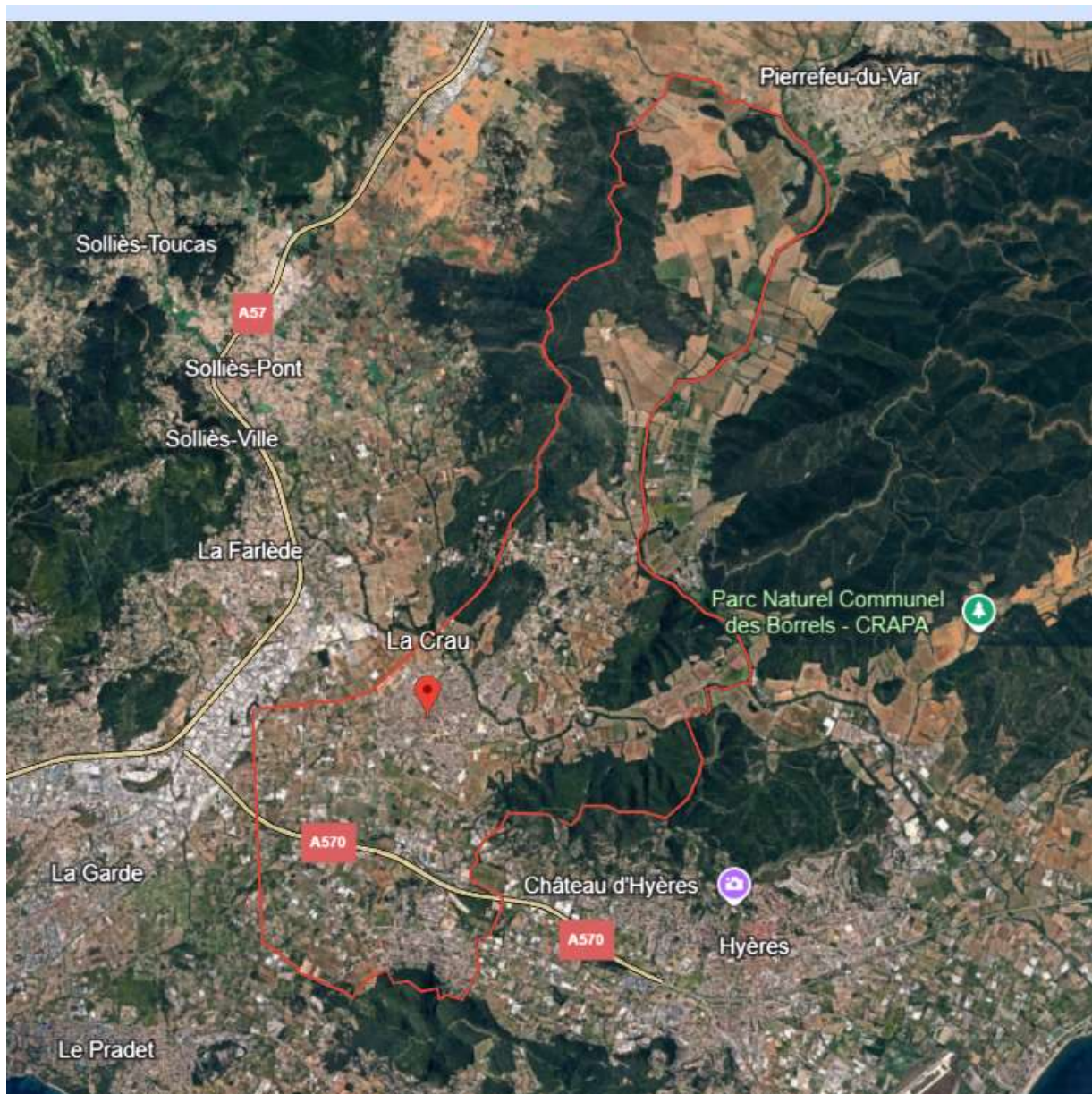
1.3 Présentation de la commune

La commune de La Crau s'étend sur un territoire globalement orienté nord-sud et d'une superficie de 3 787 hectares. Elle est entourée par les communes de Pierrefeu au nord, Hyères à l'est, Carqueiranne au Sud, la Garde, La Farlède, Solliès-Pont et Cuers à l'ouest.

Elle est traversé d'ouest en est par le fleuve « le Gapeau » et elle est bordée sur toute la moitié nord de sa limite est par son affluent « le Réal-Martin ».

Ce territoire est séparé des communes de Solliès-Pont et Cuers par des massifs forestiers, il est aussi en partie séparé de la commune de Hyères par le massif boisé du Fenouillet, et il intègre le massif boisé de Mont-Redon, séparé du massif des Borrels par le Réal-Martin.

Elle comprend 2 centres urbains originaux, le principal situé au milieu du territoire communal et celui de La Moutonne situé au sud. On y trouve aussi de nombreux hameaux témoins de sa vocation agricole, notamment sur la moitié nord de la commune : La Tour Sainte-Anne, Les Sigaloux, La Mayonette, Montbel, les Mesclans, les Martins ; mais aussi sur la partie sud : Les Cougourdons, les Goys-Fourniers, Clairval, Les Avocats, la Bouisse. À noter également le hameau de Sainte-Anne, déjà intégré dans l'extension sud-est du centre urbain principal.



Commune agricole à l'origine, La Crau s'est fortement urbanisée à partir des années 2000 :

- En extension nord-ouest, nord, est et sud du village par des petits immeubles et des lotissements pavillonnaires denses ;
- Vers le nord du territoire par des lotissements pavillonnaires aérés aux lieux-dits Collet long, Les Martins et Maraval ;
- Par les lotissements pavillonnaires des Cougourdons et des avocats ;
- En extension de La Moutonne par des lotissements pavillonnaires.

Cette urbanisation correspond à une démographie galopante et aujourd'hui la population de la commune s'élève à environ 19 500 habitants.

Située à 15 km du centre-ville de Toulon et à 5 km de celui d'Hyères, elle bénéficie d'une position stratégique dans le développement de la métropole TPM. De plus, elle est desservie par la voie ferrée « La Pauline – Hyères » et un réseau routier structurant :

- La RD98 « La Garde – Hyères », contigüe à l'autoroute A570, et le long de laquelle ont été développées des zones d'activités économique ;
- La RD554 « La Farlède – Hyères » et la RD29 « La Garde – Pierrefeu », qui se croisent en centre-ville ;
- La RD276 « Le Pradet – Hyères » qui traverse La Moutonne ;
- La RD 76 qui relie Le centre-ville à La Moutonne.

Une zone artisanale et de services s'est développée au lieu-dit Gavarry, à mi-chemin entre les deux centres urbains, en bordure de la RD98.

1.4 Motivations ayant initié la révision générale du PLU

Le PLU actuellement en vigueur date du 21/12/2012.

La décision de procéder à sa révision générale a été actée par délibération du conseil municipal en date du 09/11/2017, et validée par délibération du conseil métropolitain en date du 13/02/2018. Cette décision explicite les motivations qui ont conduit les élus à engager la procédure de révision générale du PLU.

Ces motivations sont brièvement rappelées ci-dessous :

- Intégrer toutes les nouvelles dispositions législatives et réglementaires.
- Anticiper sur les révisions en cours du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Toulon Provence Méditerranée et du programme local de l'habitat.
- Soutenir le développement économique, en pérennisant l'activité économique dans le centre-ville, et en favorisant l'installation de nouvelles activités pour promouvoir la création d'emplois sur le territoire communal.
- Soutenir la vocation agricole de la commune.
- Organiser, harmoniser et équilibrer durablement l'évolution du centre-ville, en ce qui concerne la voirie et le stationnement, les transports en commun, les offres de services, les commerces, le logement, afin de préserver l'environnement et le cadre de vie « villageois ».
- Fixer les orientations relatives à l'évolution de la commune afin d'encadrer son développement et maîtriser sa démographie.
- Réaliser un bilan des orientations d'aménagement inscrites dans le PLU en vigueur, notamment « la Gensolène » et « La Bastidette » et débattre de leur modification éventuelle pour les faire évoluer en orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Déterminer l'avenir des zones à urbaniser « les Cougourdons » et « Les Longues », ou en attente de projet « Le Chemin Long », identifiées dans le PLU en vigueur.
- Anticiper les besoins des habitants, notamment accueillir les personnes âgées par la construction des structures adaptées.
- Renforcer le rôle de centralité secondaire de La Moutonne.

Prévue initialement à l'horizon 2032, la temporalité du projet de PLU a évolué au cours des études pour être prolongée à l'horizon 2041.

2. LE CONTENU DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Dates	Désignation des documents
AVIS	
05/08/2025	- Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur
21/08/2025	- Réponse conjointe de la Métropole TPM et de la commune
	Avis des personnes publiques associées (PPA) consultées. Ces avis sont listés et détaillés au 4.2 ci-après
Avril 2025	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
PROJET DE RÉVISION DU PLU ARRÊTÉ LE 30/04/2025	
0 – ACTES DE PROCEDURE	
09/11/2017	Délibération du conseil municipal prescrivant la révision générale du PLU
13/02/2018	Décision du conseil métropolitain approuvant la poursuite et l'achèvement des procédures d'élaboration ou évolution des PLU engagées avant le 01/01/2018
14/03/2018	Délibération du conseil municipal acceptant l'achèvement de la procédure de révision du PLU sous la direction de la métropole
22/02/2021	Décision du conseil métropolitain confirmant et complétant les modalités de la concertation préalablement définies par la commune
19/10/2021	Délibération du conseil municipal actant le débat organisé en son sein sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU (article L 151-12 du code de l'urbanisme). <i>Le projet de PADD est annexé à la délibération</i>
16/12/2021	Décision du conseil métropolitain prenant acte du débat tenu en séance et portant sur les orientations du PADD proposé dans le cadre de la révision générale du PLU de La Crau (article L 151-12 du code de l'urbanisme)
03/02/2025	Délibération du conseil municipal actant le débat complémentaire organisé en son sein sur les orientations du PADD modifié. <i>La note technique relative aux modifications est annexée à la délibération</i>
27/02/2025	Décision du conseil métropolitain prenant acte du débat complémentaire tenu en séance et portant sur les orientations du PADD modifié. <i>Le projet de PADD et la note technique relative aux modifications sont annexés à la délibération</i>
30/04/2025	Décision du conseil métropolitain : - De tirer et d'arrêter le bilan de la consultation publique qui s'est déroulé pendant toute la phase d'élaboration du PLU - D'arrêter le projet de révision du PLU <i>Le bilan de la concertation publique est annexé à la délibération</i>
30/04/2025	1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION
	Tome 1 – diagnostic et justifications
	Tome 2 – évaluation environnementale
	Tome 3 – résumé non technique de l'évaluation environnementale
	Tome 4 – annexe « étude entrées de ville »
	Tome 5 – annexe « étude risque feu de forêt »
30/04/2025	2 – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

30/04/2025	3 – RÈGLEMENT
	3-1 – Règlement écrit
	3-2 – Règlement graphique
	3-3 – Fiches des changements de destination
	3-4 – Liste des emplacements réservés (ER)
30/04/2025	4 – ANNEXES
30/04/2025 1987-1988 23/02/1989 23/02/1989 17/02/1999	Zones d'aménagement concerté (ZAC) - Plan délimitant les périmètres des ZAC - Délibérations du conseil municipal relatives à la ZAC des Arquets - Délibération du conseil municipal relatives à la ZAC de La Gensolène – assainissement - Délibération du conseil municipal relatives à la ZAC de La Gensolène – eau potable - Délibération du conseil municipal relative à la ZAC SUD dite « Le parc de La Moutonne »
10/2008 2011	Retrait gonflement des argiles - Plan aléa « retrait-gonflement des argiles » - Porter à connaissance communal : retrait-gonflement des sols argileux
31/05/2011 02/03/1992 30/03/1993 10/11/2021 24/05/2012	Programmes d'aménagement d'ensemble (PAE) - Délibération du conseil municipal instituant le PAE « le Patrimoine – Les Belles Meurs » - Plan associé - Plan associé intégrant le PAE des « Pourpres » - Délibération du conseil municipal instituant le PAE des « Pourpres » - Délibération du conseil municipal modifiant le PAE des « Pourpres » Taxe d'aménagement (TA) - Délibération du conseil métropolitain fixant le taux de la taxe d'aménagement (TA) - Plan de la commune délimitant les zones dispensées de taxe d'aménagement (notamment les PAE) Délibération du conseil métropolitain instituant la participation au financement de l'assainissement collectif
05/03/2013	Délibération du conseil municipal relative aux clôtures
Avril 2016	Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) - Note de présentation - Règlement (opposable) - Plan de zonage réglementaire partie 1 (nord) - Plan de zonage réglementaire partie 2 (centre) - Plan de zonage réglementaire partie 3 (sud)
18/09/2015 30/06/2016 24/10/2023	Surfaces minimales d'assujettissement (SMA) – Constructions en zones A et N - Arrêté du ministère de l'agriculture fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol - Arrêté préfectoral fixant les SMA - Guide départemental d'instruction des demandes de permis de construire en zones agricoles et naturelles - Fiche de renseignement justifiant la nécessité de construction en zone agricole
28/11/2016	Délibération du conseil municipal soumettant à déclaration préalable, dans les zones A et N, les divisions volontaires des propriétés foncières

21/12/2012	Droit de préemption urbain (DPU) - Délibération du conseil municipal instituant le droit de préemption simple sur les zones U et AU du PLU, assortie de 5 plans
16/02/2021	
29/06/2021	
08/12/2021	Secteur d'information sur les sols - Arrêté préfectoral portant création des secteurs d'information sur les sols du département du Var - Secteur d'information sur la commune de La Crau : Dépôt de déchets quartier Les Maravals.
27/06/2016	SANITAIRES Eaux usées - Délibération du conseil métropolitain approuvant le schéma directeur d'assainissement de la communauté d'agglomérations TPM Eaux pluviales - Schéma directeur de la gestion des eaux pluviales - Fiches d'aménagement par secteurs Gestion des déchets - Délibération du conseil métropolitain adoptant le règlement de prévention, de collecte et valorisation des déchets pour l'ensemble de la métropole TPM
21/03/2025	
24/03/2025	
14/04/2020	
11/06/2020	
21/03/2025	
21/12/2023	
09/01/2023	Voies (infrastructures de transport) bruyantes - Arrêté préfectoral portant approbation du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion du conseil départemental du Var
09/01/2023	
01/07/2024	
10/07/2024	
01/2016	
08/10/2024	Obligations légales de débroussaillage Délibération du conseil métropolitain arrêtant la mise à jour du PLU pour tenir compte du décret du 29/03/2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLD)

17/07/2025	Servitudes d'utilité publique (SUP)
	- Liste des servitudes d'utilité publique - Plan des servitudes d'utilité publique
07/01/2020	Arrêté préfectoral relatif au forage de Fontqueballe situé sur la commune de La Garde
	- Déclaration d'utilité publique, - Instauration des périmètres de protection immédiate et rapprochée sur les communes de Carqueiranne, La Crau, La Garde et Le Pradet, - Autorisation d'utiliser l'eau prélevée en vue de la consommation humaine
26/11/2021	Servitude société du canal de Provence (SCP)
	- Arrêté préfectoral - Plan associé
02/02/2022	Arrêté préfectoral pour servitudes d'utilité publiques autour des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz)
	Plan des servitudes aéronautiques (PSA) aérodrome militaire de Cuers-Pierrefeu
06/03/2024	- Lettre MINDEF/SID pour lancement de la procédure de révision du PSA - Dossier associé : • A1 – plan d'ensemble • A2 – plan de détail • B - note annexe explicative
08/03/2024	- Plan « géoportail » pour Superposition ancien et nouveau PSA
28/08/2024	- Lettre préfecture pour validation
30/04/2025	Bois ou forêts relevant du régime forestier
30/04/2025	5 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
	- OAP 1 > Secteur « Gavary – La Giavy » : activités économiques artisanales et de services - OAP 2 > secteur « Saint-Augustin – Le Chemin Long » : activités économiques artisanales et de services - OAP 3 > secteur « Les Longues » : habitat - OAP 4 > secteur « La Bastidette » : activités tertiaires, dont des équipements d'intérêt collectif et des activités de service - OAP 5 > secteur entrée de ville ouest « Les Levades » : tertiaire et habitat - OAP 6 > risque feu de forêt - OAP 7 > biodiversité paysage, trame verte et bleu

Ce dossier réunit tous les documents prescrits par l'article L151-2 du code de l'urbanisme, et ces documents respectent les prescriptions des articles L151-4 à L151-43 du même code.

3. LES ORIENTATIONS DU PROJET DE PLU ET SES DISPOSITIONS PRINCIPALES

Les orientations résultent de la vision et des choix politiques des élus pour organiser l'évolution et le développement de la commune sur la temporalité du PLU, soit à l'horizon 2041, voire au-delà pour certains enjeux (atteinte du Zéro Artificialisation Nette).

Elles sont fixées par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui en décline les objectifs :

- Orientation 1 : Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garants du cadre de vie et de l'identité.
 - Objectif 1-1 : Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels.
 - Objectif 1-2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire.
 - Objectif 1-3 : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances
- Orientation 2 : Conforter l'économie traditionnelle et favoriser la diversification des activités.
 - Objectif 2-1 : Soutenir le dynamisme économique.
 - Objectif 2-2 : Développer les pôles d'activités.
 - Objectif 2-3 : Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole.
- Orientation 3 : Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse
 - Objectif 3-1 : Maîtriser le développement urbain.
 - Objectif 3-2 : Offrir un véritable parcours résidentiel.
 - Objectif 3-3 : poursuivre la politique de diversification des équipements
 - Objectif 3-4 : Répondre aux besoins en matière de mobilité.

Ces orientations se traduisent concrètement par les dispositions suivantes.

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

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

Les zones urbaines d'habitat :

- Projet de renouvellement urbain en entrée de ville sur le secteur des Levades, explicité par l'OAP n°5, qui vise à créer des logements (zone UBa) avec mixité sociale et des bâtiments à dominante économique et tertiaire (zone UZv).
- Passage de la zone à urbaniser des Cougourdons du PLU en vigueur en zone constructible selon un tissu urbain aéré (zone UD).
- Urbanisation effective à venir de la zone des Longues, pour réalisation d'un quartier à dominante résidentielle de densité moyenne selon l'OAP n°3 (zone AUCh), avec mixité sociale.
- Règlement visant à limiter la densification de l'urbanisation existante des quartiers de Maraval, des Martins et du collet long (zone UDa avec secteurs plus restrictif UDaz), ainsi que sur la zone située à l'est des Goys Fourniers (zone UDz).
- Pas de création de nouvelle zone à urbaniser à caractère résidentiel.
- Intégration des hameaux dans des zones spécifiques UH, pour préserver leur authenticité.

Les zones d'activités économiques

- Extension de la zone UZ de Gavarry et création de la zone AUCa3 de La Giavy, réunies dans l'OAP n°1 qui vise à offrir de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises, notamment artisanales et de services.

- Création des zones AUCa1, 2 et 3, sur les quartiers de Saint-Augustin et du Chemin Long, réunies dans l'OAPn°2 qui vise également à offrir de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises, notamment artisanales et de services.

Les zones d'accueil et de services

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

Les activités touristiques

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

Les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

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

L'environnement

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

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

La mobilité

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

4. LA CONCERTATION ET LES CONSULTATIONS **PRÉALABLES À L'ENQUÊTE**

4.1 La concertation préalable

Obligatoire, elle a été initiée et conduite conformément aux articles L 103-2, L 103-3, L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme, sur toute la période d'élaboration du PLU, soit de novembre 2017 à avril 2025

Elle avait pour objectifs, d'informer le public en continu de l'élaboration et de l'évolution du projet de PLU, et de recueillir ses observations, au fur et à mesure de l'avancement du dossier.

Sa mise en œuvre a donné lieu à :

- 34 publications d'articles dédiés dans le bulletin municipal mensuel et sur le site internet de la ville ;
- L'édition de 2 numéros spéciaux du bulletin municipal : novembre 2023 (28 pages) et mars 2025 (32 pages) ;
- La mise à disposition de 34 documents validés consultables et téléchargeables, en mairie et sur le site internet de la ville relayé sur le site internet de la métropole (9000 consultations) ;
- L'organisation de 4 réunions publiques, avec forte publicité préalable : 20/09/2021 pour diagnostic et état initial de l'environnement (participation 65 personnes), 18/10/2021 pour orientations du projet de PADD (participation 45 personnes), 02/05/2022 pour futur zonage et OAP (participation 70 personnes), 10/03/2025 pour projet de PLU actualisé (participation 850 personnes, retransmission sur « facebook » vue 9000 fois) ;
- La réalisation de 6 panneaux d'exposition présentant la synthèse du projet, mis en place à l'entrée de la salle lors de la 4^{ème} réunion publique, puis en mairie salle du conseil municipal jusqu'au 18 avril 2025 ;
- La parution de 7 articles dans Var-Matin : annonce des 4 réunions publiques, le 22/09/2022 « les 5 enjeux du futur PLU », CR de la réunion publique du 2 mai 2022, le 16/03/2025 « à quoi pourrait ressembler la ville dans 10 ans ? » ;
- La mise à disposition du public, en mairie, d'un registre papier, qui a recueilli 19 contributions.

- La publication d'un questionnaire dans le journal municipal et sur le site internet de la ville, auquel ont répondu 250 personnes ;
- La possibilité de faire part de ses observations par courriel ou par courrier, 129 personnes ont fait parvenir leurs requêtes ;
- La tenue de séances de « questions-réponses » lors des réunions publiques : 10 questions lors des 3 premières et quinze lors de la quatrième.

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.

4.2 Les avis des personnes publiques associées (PPA) consultées

4.2.1 Avis de la Préfecture/DDTM83

Cet avis des services de l'état a été transmis à la métropole par courrier préfectoral du 24/07/2025 ; ce courrier comporte en pièces jointes :

- L'avis de l'agence régionale de santé (ARS)
- L'avis de RTE/NATRAM/ENEDIS
- L'avis du service départemental d'incendie et de secours du Var (SDIS)
- L'avis de l'office national des forêts (ONF).

Il comporte également 2 annexes :

- 1- Amélioration de la prise en compte du risque incendie,
- 2- Indicateurs complémentaires de suivi de l'objectif 6 du PADD.

Enfin, il notifie la liste des servitudes d'utilité publique mise à jour, consécutivement aux observations de RTE, Enedis et Natram.

En matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), cet avis acte positivement la cohérence du PLU avec les objectifs du schéma régional de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), révisé pour intégrer la loi « climat et résilience » du 22 août 2021.

Il regrette l'absence d'évaluation de l'impact du PADD sur la ressource en eau.

En matière de mixité sociale, Il souligne l'effort entrepris en, en cohérence avec le programme local de l'habitat arrêté par la métropole, tout en rappelant qu'il reste insuffisant pour atteindre les objectifs fixés par la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU).

Concernant la prise en compte du risque incendie de forêt :

Il souligne l'étude du risque incendie de forêt, alors que la commune n'est pas couverte par un plan de prévention de ce risque, qui a permis de redéfinir les limites de l'urbanisation sur certains secteurs.

Il rappelle et s'approprie les observations du SDIS présentées en 4.2.2 ci-après, et notamment :

- Des incohérences sur le plan de zonage (plan du règlement graphique) relatives à la délimitation de zones F1 et F2, toutefois simples à corriger et sans impact sur la destination de ces zones ;

- **Mais surtout, des appréciations des risques plus prégnantes que celles explicitées dans l'OAP 6, qui notamment contreviennent à l'objectif de la commune de développer un parc résidentiel de loisirs sur le domaine de « La Tourisse ».**

Concernant le risque de mouvement de terrain :

- Il demande que les OAP n° 3 et 5, à destination d'habitat, précise l'exposition au phénomène de gonflement/retrait des argiles ;
- Il propose d'ajouter une annexe au PLU, qui cartographie les secteurs concernés par les niveaux moyen et fort de ce phénomène, et qui rappelle les mesures et méthodes de construction correspondantes.
- Il propose également d'appréhender dans le même esprit « *les mesures de construction sous conditions résultant du risque sismique s'appliquant aux bâtiments de catégories d'importances III et IV* ».

Il reprend et s'approprie les observations de l'ONF présentées en 4.2.3 ci-après, en ce qui concerne l'emprise de la forêt communale de Cuers située sur la commune de La Crau.

Enfin, concernant la prise en compte de la biodiversité, il demande à renforcer la protection de la ripisylve (pourtant traité par l'OAP thématique n° 7), et propose d'instaurer des indicateurs complémentaires de suivi de l'objectif n° 6 du PADD (annexe 2)

En conclusion, il souligne que ce projet de révision du PLU intègre les enjeux de l'Etat en matière de planification.

4.2.2 Avis du service départemental d'incendie et de secours du Var (SDIS)

Cet avis a été transmis à la DDTM 83 par courrier du 30 juin 2025. Il ne traite pas du risque inondation couvert par un PPRI, et s'intéresse uniquement au risque incendie.

Il comporte 6 annexes : les 3 premières sont des préconisations générales à prendre en compte dans le règlement de chaque zone, les 3 autres sont des cartes spécifiques à la commune (couverture hydraulique, défendabilité, historique des feux de forêt)

Le SDIS rappelle qu'en l'absence de PPRIF, la révision du PLU doit prendre en compte l'aléa feu de forêt et permettre d'en limiter les conséquences par la mise en œuvre de mesures spécifiques adaptées dans les différentes zones. À ce titre, il acte positivement l'étude MTDA annexée au rapport de présentation, qui a permis de réaliser un zonage de risque et une OAP thématique « risque feu de forêt ».

Il énonce plusieurs préconisations relatives aux zones A et N qui peuvent être facilement prises en compte dans la révision du PLU

Il propose d'ajouter un article « défense extérieure contre l'incendie » dans le chapitre 1 « dispositions générales » du règlement écrit.

Il n'émet pas d'objection particulières sur les 5 OAP sectorielles. Il rappelle simplement que des PEI ne sont pas à jour de leur contrôle réglementaire, et il précise que la conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors des dépôts de permis de construire.

En revanche, **il réitère ses observations relatives à l'OAP 6**, émises dans son avis précédent du 6 janvier 2025, et notamment :

- Il précise que l'aléa n'évolue pas quelles que soient les mesures de défendabilité réalisées,

- Il demande que le contour du secteur du Vallon Du Soleil n'englobe pas la zone forestière,
- **Il préconise de ne pas créer un parc résidentiel de loisir sur le secteur de La Tourisse.**

4.2.3 Avis de l'office national des forêts (ONF)

Cet avis a été transmis à la DDTM du Var par courrier du 10 juin 2025

Globalement l'ONF analyse positivement les dispositions du projet de révision du PLU.

Toutefois, il rappelle qu'une partie de la forêt communale de Cuers relevant du régime forestier est située sur la commune de La Crau pour une superficie de 80 hectares. Il demande que le rapport de présentation liste cette forêt et en indique les points principaux de son aménagement forestier, en particulier les orientations de gestion. Il demande également de supprimer le classement en EBC (espace boisé classé) de cet espace relevant du régime forestier.

Il rappelle que les installations nécessaires à l'exploitation pastorale ou sylvo-pastorale sont soumises à l'avis de l'ONF.

Il acte que l'installation de centrales solaires ou photovoltaïque au sol est interdite en zone N.

4.2.4 Avis de l'agence régionale de santé (ARS)

Cet avis a été transmis à la DREAL PACA par courrier du 26 juin 2025

L'ARS émet un avis globalement favorable assorti des observations suivantes :

- Pour préserver la qualité de l'air autour des habitations à venir sur la zone à urbaniser « Les Longues », prévoir dans l'OAP une bande inconstructible le long de la RD 554.
- Introduire également dans cette OAP un volet sur les plantes aux pollens allergènes.
- Intégrer dans le rapport de présentation le calcul des besoins à venir en eau potable induits par l'augmentation de la population, pour démontrer l'adéquation avec les ressources disponibles.
- Le périmètre de protection rapproché du puits de Fonqueballe doit être cartographié.
- Privilégier les places de stationnement perméables pour lutter contre les îlots de chaleur.
- Introduire dans le règlement des prescriptions techniques encadrant la conception des ouvrages retenant les eaux pluviales, afin de lutter contre la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.
- Inscrire dans le règlement les recommandations sur les usages compatibles avec la qualité des sols.
- Introduire (dans le règlement) un article sur le radon, pour préciser les aménagements permettant d'en réduire la concentration dans les bâtiments.

4.2.5 Avis de RTE (réseau de transport d'électricité haute et très haute tension)

Cet avis a été transmis à la DDTM du Var par courrier du 4 juin 2025 ; cette dernière a mis à jour la liste des servitudes d'utilité publique en intégrant les observations de RTE (servitude I4).

En complément, RTE demande :

- De bien représenter les lignes électriques haute et très haute tension, aériennes et souterraine sur le plan des servitudes.
- D'intégrer dans le règlement de chaque zone traversée par ses ouvrages et installations des articles dictés dans cet avis.

4.2.6 Avis d'Enedis (distribution publique d'électricité)

Cet avis a été transmis à la DDTM du Var par courrier du 4 juin 2025.

Il ne comporte pas d'observation particulière, et communique simplement des informations sur l'organisation de la distribution publique d'électricité.

4.2.7 Avis de NaTran (réseau de transport de gaz)

Cet avis a été transmis à la DDTM du Var par courrier du 24 juin 2025 ; cette dernière a mis à jour la liste des servitudes d'utilité publique en intégrant les observations de Natran (servitudes I1 et I3).

L'avis comporte des fiches jointes caractérisant les ouvrages NaTran et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation - servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

NaTran demande que les ouvrages associés à la conduite de gaz soient également pris en compte par le PLU.

Il émet des observations détaillées visant à faire compléter ou corriger divers documents du PLU (rapport de présentation, PADD, règlement écrit et graphique, plan des servitudes d'utilité publique), et qui pour certaines intéressent : les changements de destination, les emplacements réservés, et les espaces boisés classés, les haies et les éléments végétaux particuliers.

4.2.8 Avis du ministère des armées

Par courrier du 10 juillet 2025, adressé au président de la métropole, la marine nationale a émis un avis favorable au projet de révision du PLU.

4.2.9 Avis du syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée

Par courrier du 22 juillet 2025 adressé au président de la métropole, le président du SM SCoT Provence Méditerranée a transmis une décision du bureau syndical du SM SCoT Provence Méditerranée, datée du 20 juin 2025 et donnant un avis favorable au projet de PLU.

4.2.10 Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Cet avis a été notifié par courrier du préfet (DDTM 83), en date du 4 juillet 2025, au maire de La Crau.

La CDPENAF a rendu les avis suivants :

- Evolution du règlement des annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole et naturelle : avis favorable, sous réserve de réduire les distances d'implantation des annexes à 20 m de distance maximale et de réduire à 50 m² l'emprise au sol maximale de ces annexes (unanimité).
- Création des STECAL (secteurs de taille de capacité et d'activité limités) Nst1, Nst2, Nst3, Nsl1, Nsf, Nse : avis favorable (unanimité).
- Création du STECAL Nst4 : avis favorable (majorité).
- Création du STECAL Nsl2 : avis favorable (unanimité), avec préconisation de créer un parking arboré ;
- Création du STECAL Nsa : avis favorable (majorité)

4.2.11 Avis de la Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture du Var a exprimé son avis par courrier du 24 juillet 2025 adressé au maire de La Crau.

Elle souhaite que la superficie des espaces agricoles de la commune soit mise à jour, car le rapport de présentation ne fait référence qu'au chiffre de 2018, soit 1562 ha.

Elle relève avec satisfaction dans ce rapport de présentation :

- L'objectif de reconquête agricole,
- La mise en avant de la convention de partenariat entre elle-même et la métropole visant à pérenniser et développer l'agriculture à l'échelle métropolitaine,
- La volonté de créer une zone agricole protégée (ZAP),
- La volonté de préserver l'agriculture présente (126 exploitations pour 706 ha de surface agricole utilisée).

Elle observe que le PADD prend largement en compte les enjeux relatifs à la préservation et au développement de l'agriculture.

Concernant l'OAP 3 relative à l'urbanisation du secteur des Longues,

- Elle fait valoir les conséquences durables sur l'exploitation agricole en place,
- Elle demande la mise en œuvre : du principe de maintien du potentiel de production, et des mesures compensatoire à la perte de surface ou de revenus,
- Elle souligne néanmoins l'obligation de traitement de l'interface avec la zone agricole contiguë.

Elle demande que les dispositions de l'OAP 7 n'apportent pas de contraintes supplémentaires aux agriculteurs.

Concernant le règlement de la zone A et de ses secteurs Ai et Aj, elle fait des demandes et préconise une liste de précisions et corrections, dont la prise en compte n'aura pas d'impacts significatifs.

A noter cependant la demande relative à l'assouplissement de l'interdiction de toutes constructions dans la zone Ai, afin de permettre à minima la viabilité des exploitations.

Concernant les STECAL, elle demande simplement que l'emprise du STECAL Nsf, relatif à la Fondation de La Navarre, soit limitée à l'emprise du projet.

Elle salue le travail de réaffectation des zones ayant conduit à augmenter la superficie de la zone agricole de 32,62 ha par rapport au PLU en vigueur.

Concernant les changements de destination :

- Elle émet une opposition de principe à l'acceptation de la destination « garage de réparation automobile » relative au bâtiment existant sur la parcelle cadastrale BM 28 située en zone agricole dans le secteur du Mont Redon.
- Elle émet un avis défavorable à la création d'une micro-crèche dans le bâtiment situé au sud de la parcelle AX524 dans le secteur de La Bouisse, car elle juge cette activité incompatible avec l'exploitation agricole des parcelles environnantes.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet de PLU, sous réserve :

- D'intégrer les demandes de modifications relatives au règlement,
- De supprimer les 2 changements de destinations cités ci-dessus.

4.2.12 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Cet avis a été rendu par courrier du 4 juin 2025 adressé au président de la métropole TPM.

Cet institut rappelle que « *La commune de La Crau est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) / des Appellations d'Origine Protégées (AOP) "Côtes de Provence", "Figue de Solliès" et "Huile d'Olive de Provence"», et que « Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Thym de Provence", "Miel de Provence", "Méditerranée", "Var" et "Maures" ».*

Et il ne formule pas d'objection au projet de PLU, car les parcelles en production des AOC/AOP et IGP sont peu impactées.

4.2.13 Avis de la commune sur le PLU arrêté par la métropole TPM

Cet avis, émis en application de l'article L153-33 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2025.

Au-delà de ce formalisme réglementaire, cette délibération exhaustive révèle un contenu très intéressant :

Ses « considérants » exposent notamment :

- La mise en œuvre des objectifs de la révision générale du PLU dans le projet arrêté par la métropole, et une synthèse de ces objectifs ;
- La nécessaire prise en compte de la loi « climat et résilience » dans l'élaboration du PLU ;
- L'objectif démographique fixé à 22 000 habitants à l'horizon 2041 ;
- La compatibilité des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'ENAF avec le Scot Provence Méditerranée en cours de révision.

Elle émet des recommandations, visant à rectifier des erreurs matérielles ou à améliorer le projet, dont notamment :

- La non-limitation de l'emprise au sol des pergolas bioclimatiques dans les zones UB à UD (demande de nombreux administrés) ;
- La nécessité de modifier l'OAP 5, en autorisant une résidence intergénérationnelle en remplacement des résidences seniors et seniors sociale.

4.2.14 Avis de la chambre des Métiers et de l'Artisanat Provence Alpes Côte d'Azur (CMA)

Cet avis a été adressé au président de la Métropole par courrier du 8 août 2025, arrivé hors délai.

Toutefois il est intéressant de noter que la CMA émet un avis favorable, et notamment :

- Soutient l'installation des commerces et des services de proximités en centre-ville de La Crau et de La Moutonne ;
- Appuie l'intention de favoriser l'implantation d'entreprises artisanales dans les projets de développement économiques des différentes zones d'activités

4.2.15 Avis sollicités et non reçus

Les PPA suivantes ont été consultées mais n'ont pas émis d'avis :

- Architecte des bâtiments de France (ABF),
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Var, mais elle a transmis une contribution au cours de l'enquête,
- Conseil départemental du Var,
- Conseil Régional PACA (Région Sud),
- Centre régional de la propriété forestière (CRPF),
- Direction interdépartementale des routes Méditerranée (DIRMED),
- Direction régionale des affaires culturelles (DRAC),
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) PACA,
- SNCF Réseau Marseille
- Syndicat de gestion de l'Eygoutier.

Règlementairement, ces absences de réponse correspondent à des avis favorables.

4.2.16 Avis de la CCI du Var

Cet avis qui est arrivé hors délai par l'intermédiaire d'une contribution, se montre globalement très favorable, mais la CCI 83 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 les avis favorables du ministère des armées, du SM SCoT Provence Méditerranée, de la CDPENAF, de l'INAO et de la CMA, ainsi que celui de la Chambre d'Agriculture qui même assorti de réserves peut être considéré comme un satisfécit.

À l'exception des « points durs » relevés ci-dessous, je considère que les observations énoncées dans les autres avis constituent : des corrections ou des modifications marginales, et que leur prise en compte n'aura pas d'impact significatif sur les objectifs du projet de PLU, ni sur le règlement et le zonage.

Pour répondre à l'avis de NaTran, 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 relève cependant les « points durs » suivants :

- *Le SDIS, soutenu par les services de l'état, préconise de ne pas créer le parc résidentiel de loisirs à La Tourisse ; ce point mérite d'être approfondi et négocié, d'autant que la CDPENAF y a émis un avis favorable.*
- *La chambre d'Agriculture s'oppose à la création d'une micro-crèche dans le bâtiment situé au sud de la parcelle AX524 dans le secteur agricole de La Bouisse.*

4.3 L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et la réponse de la métropole

La MRAe a émis son avis le 5 août 2025.

En synthèse elle énonce les observations majeures suivantes :

- 1- Elle relève l'absence de données chiffrées justifiant la suffisance de la ressource en eau pour répondre aux besoins induits par le projet de PLU et notamment l'accueil de 2820 habitants supplémentaires à l'horizon 2041.
- 2- Elle relève également l'absence d'analyse de la capacité de la station d'épuration à traiter les besoins nouveaux de l'ensembles des communes desservies.
- 3- Elle recommande de quantifier les nuisances sonores et la pollution atmosphérique induites par les infrastructures de transports terrestres sur les projets des OAP n° 1, 2, 3 et 5, et de renforcer les mesures prévues aux abords de l'autoroute A570.
- 4- Elle relève l'absence d'analyse du risque inondation sur les OAP n° 1, 2, 3, 4, 5 et sur l'extension urbaine du secteur des Cougourdons.
- 5- Elle recommande « de justifier la délimitation des STECAL Nsf (La Navarre), Nst3 (La Tourisse), des zones Uzs et AUs (Le Vallon du Soleil), au regard de solutions de substitution tenant compte de l'aggravation des enjeux exposés au risque d'incendie de forêt. Elle pointe également la situation du camping du pinédou.
- 6- Elle demande de délimiter, dans le règlement graphique, la ripisylve de l'Eygoutier et les zones humides à protéger.

En complément, l'avis comporte les analyses et recommandations suivantes.

- a- La MRAe relève que les nombres de logements potentiellement créés sur :
 - l'extension de 3,02 ha de la zone UD du secteur des Cougourdons,
 - un foncier de 3,38 ha (zone non précisée),

- 3,34 ha de « *parcelles vierges* » au sein ou en extension de l'enveloppe urbaine, ne sont pas précisés ; en conséquence, elle recommande « *de compléter la description du projet de PLU (nombre de logements, zonage, localisation par rapport à l'enveloppe urbaine* ».

- b- Elle recommande de compléter l'analyse effectuée dans le chapitre 5.3 du tome 2 du rapport de présentation, concernant les zones susceptibles d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU, par la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux et de quantifier et localiser les incidences sur l'environnement.
- c- Concernant la consommation d'ENAF et la ressource en eau, elle recommande de revoir et compléter le dispositif (indicateurs) de suivi de l'application du PLU, afin de le rendre pleinement opérationnel (valeur de référence, valeur cible, organisation de gouvernance).
- d- Elle recommande de préciser et justifier le besoin en foncier résidentiel et économique.
- e- Elle recommande : « *de prévoir, dans les pièces du PLU, des prescriptions ou dispositions pour éviter ou réduire les pressions qui pourraient porter atteinte à la zone de sauvegarde de la masse d'eau souterraine « FRDG205 alluvions et substratum calcaire du Muschelkalk de la plaine de l'Eygoutier* », en termes de qualité et de quantité ».
- f- Elle recommande : « *de renforcer les mesures afin d'éviter ou de réduire les incidences sur les habitats naturels, les espèces et les fonctionnalités écologiques, liées au classement des secteurs de la Gordonne 1 et 2, la Navarre, Montbel et la Tourisse en zone agricole* ».
- g- Elle recommande de quantifier les émissions de GES induites par le projet de PLU.

La métropole a émis les réponses suivantes :

- 1- Elle indique, que l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable est analysée dans l'évaluation environnementale du PLU (page 117 du tome 2 du rapport de présentation). Elle précise que la fourniture d'eau potable à la commune est entièrement et uniquement assurée par la métropole, qui dispose des ressources suffisantes pour satisfaire les besoins supplémentaires induits par : l'augmentation de la population crauroise à 22 000 habitants, et les OAP 1,2 et 4.
- 2- Elle se réfère à l'évaluation environnementale (page 118 du tome 2 du rapport de présentation) et elle affirme que la capacité nominale de la station d'épuration, à savoir 80 500 EH (équivalents habitants) est suffisante pour absorber les besoins nouveaux induits par la mise en œuvre du PLU.
- 3- Elle s'engage à compléter et améliorer l'état initial de l'environnement concernant les nuisances sonores, et à ajouter les mesures d'évitement ou de réduction nécessaires. Mais elle occulte la pollution atmosphérique.
- 4- Elle précise que le risque inondation a été étudié avec les services de l'état sur la base du PPRI en vigueur et du nouveau projet de PPRI en attente d'approbation ; et elle indique qu'un nouveau point sera fait avec la DDTM 83 pour modifications éventuelles avant l'approbation du PLU. Enfin, elle s'engage à réaliser une carte supplémentaire avec le zonage règlementaire en vigueur ;
- 5- Elle indique que la délimitation des STECAL Nsf et Nst3, ainsi que des zones UZs et AUs, est justifiée pages 353 et 354 (et non 253 et 254) du tome 1 du rapport de présentation.

Elle souligne également l'étude spécifique relative au risque incendie de forêt et l'élaboration d'une OAP thématique « feux de forêt » relative à ces zones. Elle précise enfin qu'il ne subsiste plus de droit à bâtir sur l'emprise du camping du Pinédou, et que sa défense incendie a été remise à niveau.

- 6- Elle s'engage à modifier le règlement graphique pour intégrer la délimitation des zones humides et de la ripisylve de l'Eygoutier.
 - a- La métropole renvoie à la page 259 du tome 1 du rapport de présentation, où il est précisé : 730 logements par la densification et la mutation des espaces bâtis, 300 logements sur le site des « Levades » (OAP n° 5), et 500 logements au lieu-dit « Les Longues » (OAP n° 3).
 - b- Elle s'engage à compléter par des cartes et étoffer par plus de détail en ce qui concerne les risques naturels, la qualité de l'air et le bruit, le descriptif des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU.
 - c- Elle prévoit d'intégrer des indicateurs de suivi complémentaires : calendrier d'ouverture à l'urbanisation, suivi de l'application du droit des sols, et analyse des rapports annuels du prix et de la qualité du service d'eau potable.
 - d- Pour préciser et justifier le besoin en foncier résidentiel et économique, elle renvoie à plusieurs pages du tome 1 du rapport de présentation ainsi que du PADD, tout en s'engageant à étoffer les justifications dans le rapport de présentation.
 - e- Elle précise que la commune ne prélève pas d'eau dans la zone de sauvegarde de la masse d'eau souterraine de la plaine de l'Eygoutier. Elle indique aussi que le projet de PLU prévoit des mesures d'évitement comme le raccordement obligatoire à l'assainissement collectif.
 - f- Elle indique que les secteurs nouvellement classés en zone agricole ont fait l'objet d'inventaires naturalistes et de mesures d'évitement (débroussaillage manuel, hauteur de coupe, gestion différenciée du milieu, calendrier des travaux). Cependant, elle s'engage à conduire une seconde analyse, afin de limiter au maximum l'impact sur les fonctionnalités écologiques de ces secteurs.
 - g- Elle objecte que le bilan des émissions de GES n'est pas légalement exigé, et rappelle orientations environnementales du projet de PLU (trajectoire vers le ZAN, délimitation trame verte et bleu).

Je constate que la métropole a répondu point par point aux observations et recommandations de la MRAe, et ces réponses me paraissent globalement satisfaisantes. Après analyse globale, j'observe que la prise en compte des recommandations de la MRAe n'a pas d'impact significatif sur la tenue des objectifs du PLU, ni sur le règlement et le zonage. Toutefois, je considère que la démonstration validant la capacité suffisante de la station d'épuration est peu explicite et qu'elle doit être améliorée.

5. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1 La désignation du commissaire enquêteur

Consécutivement à la demande du président de la métropole TPM par courrier du 25 juin 2025, j'ai été désigné pour conduire cette enquête par décision de la magistrate du tribunal administratif de Toulon en charge des enquêtes publiques, en date du 15 juillet 2025.

5.2 La publicité préalable

Les mesures de publicité réglementaires suivantes ont été effectuées :

- Affichage de l'avis d'enquête publique, selon le format A2 sur fond jaune, en 23 lieux de la commune ; cet affichage a été constaté par la police municipale les 8 et 29 août 2025. Les rapports correspondants de la police municipale sont joints en annexe 2 au présent rapport.
- Parution de l'avis d'enquête publique dans l'édition du samedi 9 août 2025 du journal Var-Matin.
- Parution de l'avis d'enquête publique dans l'édition du samedi 9 août 2025 du journal La Marseillaise.
- Nouvelle parution de l'avis d'enquête publique dans l'édition du samedi 30 août 2025 du journal Var-Matin.
- Nouvelle parution de l'avis d'enquête publique dans l'édition du samedi 30 août 2025 du journal La Marseillaise.

Ces parutions et constats d'affichage sont présentés en annexe 2 au présent rapport

En complément, pour informer le plus complètement possible et mobiliser les habitants de La Crau :

- Un focus sur l'enquête publique a été publié dans l'édition juillet-août du journal d'information de la commune,
- L'avis d'enquête publique a été également publié le 05/08/2025 sur les sites internet de la commune et de la métropole,
- 8000 flyers reprenant les informations pratiques de l'avis d'enquête publique ont été distribués dans les boîtes aux lettres le 20 août 2025

5.3 La visite de la commune

Monsieur Jean-Pierre Emeric, adjoint au maire et conseiller métropolitain, assisté de madame Marie-Laurence Marino (chargée des missions aménagement du territoire et développement durable), m'a fait visiter la commune.

Une première fois le 20 août 2025, j'ai pu ainsi mieux visualiser et appréhender l'ambiance des divers lieux, zones, secteurs et quartiers suivants : la zone humide de l'Estagnol, les STECAL NSI1 et Nse, la zone d'activités de Gavarry et le secteur de La Giavy objet de l'OAP1, la zone du chemin long objet de l'OAP2, le quartier urbanisé des avocats, le secteur Des Longues objet de l'OAP 3, le village de loisirs du Pinédou, la zone urbanisée UDaz de Maraval, l'immense zone urbanisée (Uda) des Martins et du Collet Long, Le Vallon du Soleil, la colline préservée en zone N du Collet Long, les ZAC du Patrimoine et des Pourpres, et l'emprise de l'OAP5 au quartier Des Levades.

J'ai pu également recevoir des renseignements qui m'ont permis de mieux comprendre le dossier.

Une deuxième fois, le 11 septembre 2025, j'ai pu ainsi visualiser : les zones naturelles et agricoles du nord de la commune, Le camping du Mont Redon (STECAL Nst1 et Nst2), le camping à la ferme « La petite réserve », le centre-ville est.

Je me suis rendu seul sur le site du STECAL de La Tourisse (Nst3), pour bien visualiser les lieux et appréhender le projet.

5.4 Les permanences du commissaire enquêteur

Les permanences ont été tenues conformément au calendrier défini par l'arrêté métropolitain prescrivant l'ouverture de l'enquête, à savoir :

- Lundi 25 août 2025 de 9h00 à 12h00, avec réception de 9 personnes ou familles
- Jeudi 4 septembre 2025 de 14h00 à 17h00, avec réception de 5 personnes et une association de lotissement,
- Mercredi 10 septembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 16 septembre 2025 de 14h00 à 17h00,
- Mercredi 24 septembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 26 septembre de 14h00 à 17h00,

La commune a mis à ma disposition la salle des mariages et tous les moyens permettant de bien informer le public sur le contenu des documents du dossier : plan du règlement graphique sur un grand panneau d'affichage, ordinateur avec grand écran, accès au SIG communal et au dossier dématérialisé, dossier papier

5.5 Le climat de l'enquête

Je tiens à souligner le très bon accueil et la parfaite coopération dont j'ai bénéficié de la part de la commune et de la métropole, pour conduire cette enquête.

Aussi, je remercie monsieur Emeric, élu communal et métropolitain, qui manifestement connaît très bien sa commune et maîtrise parfaitement les objectifs et le contenu du projet de PLU, pour les informations et éclaircissements qu'il m'a communiqués au cours de nos entretiens.

Je remercie également les personnels communaux et métropolitains qui m'ont accordé leur disponibilité et leur assistance tout au long du déroulement de cette enquête. J'ai particulièrement apprécié l'autorisation d'accès permanent au « SIG communal », cette application m'ayant permis de visualiser clairement, de chez moi et au cours des permanences, les problématiques associées aux observations du public.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Lors des permanences, les personnes qui ont dû patienter à l'extérieur de la salle sont restées calmes, et celles qui étaient contrariées par les dispositions du PLU sont restées courtoises à mon égard.

6. LE RECUEIL ET L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

6.1 Le bilan de la participation à l'enquête

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.

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.

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 je prends tout de même en compte

Enfin, la mairie de La Crau a reçu 14 courriers à mon intention.

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

6.2 Le contenu et l'analyse des observations des citoyens

J'ai pu dégager 20 contributions favorables, et 12 thèmes regroupant plusieurs contributions :

- Les parcelles passées en zone U : 4 contributions de personnes satisfaites ;
- Le coefficient d'emprise au sol du bâti : 4 contributions ;
- L'absence de règle sur la superficie des parcelles constructibles : 4 contributions de personnes inquiètes ;
- Les demandes de modification de zonage : 16 contributions ;
- L'environnement : 3 contributions ;
- Les STECAL : 5 contributions ;
- La zone Uze du quartier du Patrimoine : 10 contributions très opposées ;
- Le devenir du centre-ville est : 3 contributions de personnes inquiètes ;
- L'OAP n°2 sur la zone du Chemin Long : 5 contributions ;
- L'OAP n°3 sur la zone des Longues : 8 contributions ;
- Les changements de destination : 4 contributions ;
- Les mobilités : 4 contributions.

Auxquelles s'ajoutent 20 contributions diverses, relatives à des situations ou points particuliers, ou qui au contraire abordent plusieurs sujets.

J'ai analysé toutes ces contributions. Cette analyse est présentée dans l'article 5 du PV de synthèse joint en annexe 3 au présent rapport.

Je souligne que le nombre de 20 observations favorables est remarquable, d'autant qu'il faut y ajouter les 4 personnes satisfaites par l'évolution du zonage. En effet, de manière récurrente dans toutes les enquêtes publiques, les particuliers ou les associations se manifestent majoritairement pour s'opposer au plan/programme ou au projet.

Toutes ces contributions sont recueillies et présentées en annexe 4 au présent rapport.

7. LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LA RÉPONSE DE LA COMMUNE

Ces documents sont joints en annexe 3 au présent rapport.

Dans mon procès-verbal de synthèse,

- J'ai explicité mon avis favorable sur l'organisation et le déroulement de la concertation préalable, et j'ai indiqué avoir relevé seulement 2 contributions négatives sur ce point.
- J'ai fait un court rappel du déroulement de l'enquête et j'ai présenté le décompte des contributions reçues.
- J'ai fait une courte synthèse des avis des PPA, de l'avis de la MRAe et de la réponse de la métropole.
- J'ai répondu aux observations que la commune m'avait transmises par sa contribution (courrier C9).
- J'ai présenté mon analyse de toutes les contributions reçues, en les regroupant selon les thèmes énoncés au 6.2 ci-dessus et en les citant nommément.
- J'ai émis mes questions, suggestions et propositions sur les points énoncés ci-dessous.

Pour chaque groupe thématique de contributions et pour chaque contribution isolée, j'ai résumé le contenu et indiqué un avis. Ces analyses m'ont amené à interroger la métropole sur les points suivants :

- Les réseaux d'assainissement et la justification de la capacité suffisante de la station d'épuration ;
- Le projet de STECAL Nst3 ;
- La zone UZe du centre Leclerc,
- L'évolution de l'urbanisation le long du chemin de La Clef Des Champs
- Les inquiétudes relatives aux impacts sur l'environnement ;
- Les demandes de modifications de zonage ;
- Les oppositions et inquiétudes relatives aux OAP 1 et 2 pour activités économiques ;
- Les changements de destination,
- La création ou non création de certains STECAL et leurs installations et aménagements ;
- Les suites prévues à 3 contributions isolées.

J'ai conclu ce PV de synthèse en précisant que, dans sa réponse, la métropole pouvait évidemment revenir sur des contributions ou éléments que j'avais écarté de mon questionnaire à l'issue de mon analyse.

J'ai remis ce PV de synthèse le lundi 6 octobre, lors d'une fructueuse réunion de présentation avec la métropole et la commune, qui nous a permis de discuter des avis préalables à l'enquête et de toutes les contributions reçues au cours de celle-ci.

La métropole m'a répondu le mardi 21 octobre, en me transmettant un document établi à partir du mien, en y insérant ses réponses à mes analyses, observations et questions.

La lecture de ce document permettra à chaque contributeur de constater que sa demande a été prise en compte et qu'une réponse ou un commentaire y a été apporté, et il pourra en juger la pertinence, qu'elle soit positive ou négative.

Personnellement, je considère que la métropole s'est employée à produire des réponses et commentaires complets et argumentés par des éléments factuels.

Toutefois, je suis surpris par l'argument évoquant l'avis de la CDPENAF relatif à la délimitation des zones agricoles, car je n'ai pas trouvé cet avis dans le dossier, celui que j'ai trouvé et étudié concerne les STECAL.

Je note par ailleurs sa volonté de d'apporter les compléments nécessaires au projet de PLU pour répondre aux avis des PPA et de la MRAe.

A Toulon le 27 octobre 2025,

Le commissaire enquêteur

Bernard Mundet

