



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de Présentation

Document de travail – novembre 2011

Version du 25/11/2011

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

DEPARTEMENT DU VAR -
Commune de la Crau

 **CITADIA**





SOMMAIRE

_Toc309896790

PARTIE 1 : PREAMBULE	7
PARTIE 2 : DIAGNOSTIC	11
CHAPITRE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE LOCAL	12
CHAPITRE 2 : LE POS EN VIGUEUR, ETAT DES LIEUX	16
CHAPITRE 3 : ARTICULATION DU FUTUR PLU AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX ET LES PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNES A L'ART. L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT	22
<i>I – Les documents de planification urbaine</i>	<i>22</i>
<i>II - Les plans et programmes mentionnés par l'article L.122-4 du Code de l'Environnement..</i>	<i>26</i>
<i>III - Les autres plans et documents relatifs à l'environnement</i>	<i>29</i>
CHAPITRE 4 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	34
<i>I - Contexte sociodémographique</i>	<i>34</i>
<i>II - Habitat.....</i>	<i>42</i>
<i>III - Analyse économique.....</i>	<i>56</i>
<i>IV - Fonctionnement urbain</i>	<i>74</i>
CHAPITRE 5 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	88
<i>I – Milieu Physique</i>	<i>88</i>
<i>II – Ressources Naturelles</i>	<i>96</i>
<i>III – Grand paysage, biodiversité, et milieux naturels.....</i>	<i>100</i>
<i>IV – Environnement urbain et patrimoine</i>	<i>120</i>
<i>V – Prévention des nuisances et des risques.....</i>	<i>126</i>
<i>VI – Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de PLU : scénario au fil de l'eau</i>	<i>140</i>
<i>VII – Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU</i>	<i>144</i>
CHAPITRE 6 : ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE.....	152
<i>I - Evolution de l'occupation du sol</i>	<i>152</i>
<i>II - Analyse des zones NB</i>	<i>160</i>
CHAPITRE 7 : SYNTHESE	194



PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLUERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

- I - Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables PADD Erreur ! Signet non défini.*
- II - Motifs de délimitation des zones et des dispositions règlementaires..... Erreur ! Signet non défini.*
- III - Tableau comparatif des zonages POS 2010/PLU2011 Erreur ! Signet non défini.*

PARTIE 4 : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES ..ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

PARTIE 5 : EVALUATION ET SUIVI DES RESULTATS.ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

PARTIE 6ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

RESUME NON-TECHNIQUEERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

- I - Résumé du Diagnostic..... Erreur ! Signet non défini.*
- II - Résumé des choix retenus..... Erreur ! Signet non défini.*
- III - Résumé de l'évaluation environnementale..... Erreur ! Signet non défini.*





PARTIE 1

PREAMBULE

1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, qui, à l'échelle communale ou intercommunale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Dans le cadre de l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions ...)

En application de l'article L 123-1, le PLU se compose :

- d'un **rapport de présentation** (le présent document) ;

Il contient un diagnostic du territoire, explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.

- du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

- les **Orientations d'Aménagement** précisant le projet de la commune sur certains secteurs (facultatif) ;
- d'un règlement, d'un zonage et de documents graphiques.

Le zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

Le règlement définit, pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2001.

Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).



2. LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU DE LA CRAU

La commune de La Crau dispose d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 2 février 2000.

Ce POS a été révisé 2006, et le PLU en découlant a été approuvé le 26 septembre 2006. Suite aux recours contentieux déposés par plusieurs associations, de PLU a été annulé par le tribunal administratif de Toulon le 7 mai 2010.

Le document d'urbanisme en vigueur est donc le POS approuvé en 2000.

Une première modification, en date du 9 septembre 2010, a permis de l'actualiser.

Une première révision simplifiée, ouvrant à l'urbanisation le secteur du Patrimoine (zones 1NA et 2NA au POS) a également été approuvée le 23 août 2011.

Une seconde modification, ouvrant à l'urbanisation le secteur des Maunières (zone 1NA au POS), a été approuvée le 15 novembre 2011.

En parallèle, la révision du POS en PLU a été initiée.

Sur la base de ce document et en considération de l'évolution des données démographiques, économiques et environnementales qui ont occasionné un changement du contexte communal, le Conseil Municipal a délibéré le 3 juin 2010, de la révision du POS et de son passage en PLU.





PARTIE 2

DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1

PRESENTATION DU CONTEXTE LOCAL

1. UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE

La commune de La Crau couvre une superficie de près de 3 800 hectares. Elle est située entre Toulon et Hyères, dans la plaine, entre la mer et les terres, dans les massifs de l'arrière-pays varois. A 15 km du centre-ville de Toulon, 5 km de celui d'Hyères, la commune bénéficie d'une position stratégique dans le développement de l'agglomération toulonnaise.

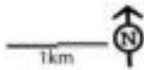
Le territoire communal se compose :

- ❑ De deux espaces collinaires dominés par les monts Fenouillet et Redon, qui dessinent la limite avec la commune d'Hyères et constituent l'écrin paysager de La Crau.
- ❑ D'espaces agricoles en plaine, qui est composée de sols alluvionnaires propices à la viticulture et à l'horticulture, de quelques coteaux et olivaias qui structurent le paysage.
- ❑ D'espaces urbanisés sous différentes formes : un centre historique dense autour duquel, en première couronne s'est développé de l'habitat individuel dense ; plusieurs hameaux constitués autour d'une bâtisse centrale ; des secteurs d'habitat individuel peu dense, très étalés, en limite plaine – colline ; des zones d'activité le long des grands axes ou en entrée de ville.
- ❑ Le territoire communal est traversé par plusieurs cours d'eau, le Real Martin, le Gapeau et sa dérivation construite au XVe siècle, le Bréal. Cette richesse hydrologique sert à l'alimentation et au développement de la plaine agricole, longtemps caractéristique principale de l'activité de La Crau



La Crau
Carte de présentation de la commune

- Trame viaire :**
- Autoroute
 - Voie principale
 - Voie secondaire
- Hydrographie**
- Réseau hydrographique



2. UN CONTEXTE ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL BIEN CONSTITUE

La Crau est le chef-lieu de son canton qui regroupe les communes de Carqueiranne, La Londe-les-Maures et la partie Nord de la commune d'Hyères. La commune appartient également à l'arrondissement de Toulon.

Depuis juillet 2009, la commune, anciennement membre de la communauté de communes de la Vallée du Gapeau, a intégré la communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée, associant 12 communes (Toulon, Hyères, La Garde, La Valette-du-Var, La Seyne-sur-Mer, Saint-Mandrier, Carqueiranne, Six-Fours-les-Plages, Le Pradet, le Revest-les-Eaux, Ollioules et La Crau) regroupant près de 405 000 habitants.

Cette inscription récente dans un territoire à vocation métropolitaine change le statut de La Crau, jusqu'alors commune résidentielle aux espaces agricoles et boisés importants : 84 % du territoire communal est en effet occupé par des vignes, des bois, des vergers, des terres cultivées et des landes. Le cadre de réflexion et d'action de la commune s'en trouve donc élargi, ne pouvant plus aujourd'hui se limiter au seul périmètre communal, bien que celui-ci demeure la base de la réflexion menée dans le diagnostic territorial.

L'Établissement Public de Coopération Intercommunale exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des communes membres. Ces compétences relèvent de trois niveaux :

- ❑ Les compétences obligatoires :
 - Le développement économique ;
 - La politique de la ville ;
 - L'aménagement de l'espace et des transports ;
 - L'équilibre social de l'habitat.
- ❑ Les compétences optionnelles fixées par la loi relative à la coopération intercommunale du 12 juillet 2009 :
 - La voirie ;
 - La culture ;
 - Le sport ;
 - L'environnement ;
 - L'assainissement.
- ❑ Les compétences supplémentaires :
 - La mise en valeur des espaces naturels et remarquables ;
 - Le tourisme ;
 - La formation et l'enseignement supérieur.



Les communes membres de Toulon Provence Méditerranée

CHAPITRE 2

LE POS EN VIGUEUR, ETAT DES LIEUX

1. LE ZONAGE EN VIGUEUR

Superficie des zones du POS 2010

Zones	Caractères	Superficie (m ²)
-------	------------	------------------------------

UA	centre-ville, centre-village de la Moutonne	188 151
UB	centre-ville	448 975
UC	La Moutonne, les Sauvans, les Meissoniers	1 355 089
UD	Activités économique La Moutonne et centre-ville	258 892
UH	Hameau des Avocats, des Goys-Fourniers, de la Ruytèle, de Tamagnon, de Notre-Dame, des Cougourdons et de La Bouisse	30 200
UM	Les Maunières	77 185
UP	Patrimoine	180 972
ZAC	Gavary, Arquets, Gensolène	576 092
Total Zones urbaines		3 115 556

1NA	La Moutonne, centre-ville	452 680
2NA	centre-ville, les Cougourdons, Gavary, L'Estagnol, Chemin Long	465 451
NAF	Le Pinédou	149 068
NB	Collet Long, la Moutonne, les Tassys, Tamagnon, la Ruytèle, les Pourpres...	2 699 172
Total Zones naturelles d'urbanisation diffuse		3 766 371

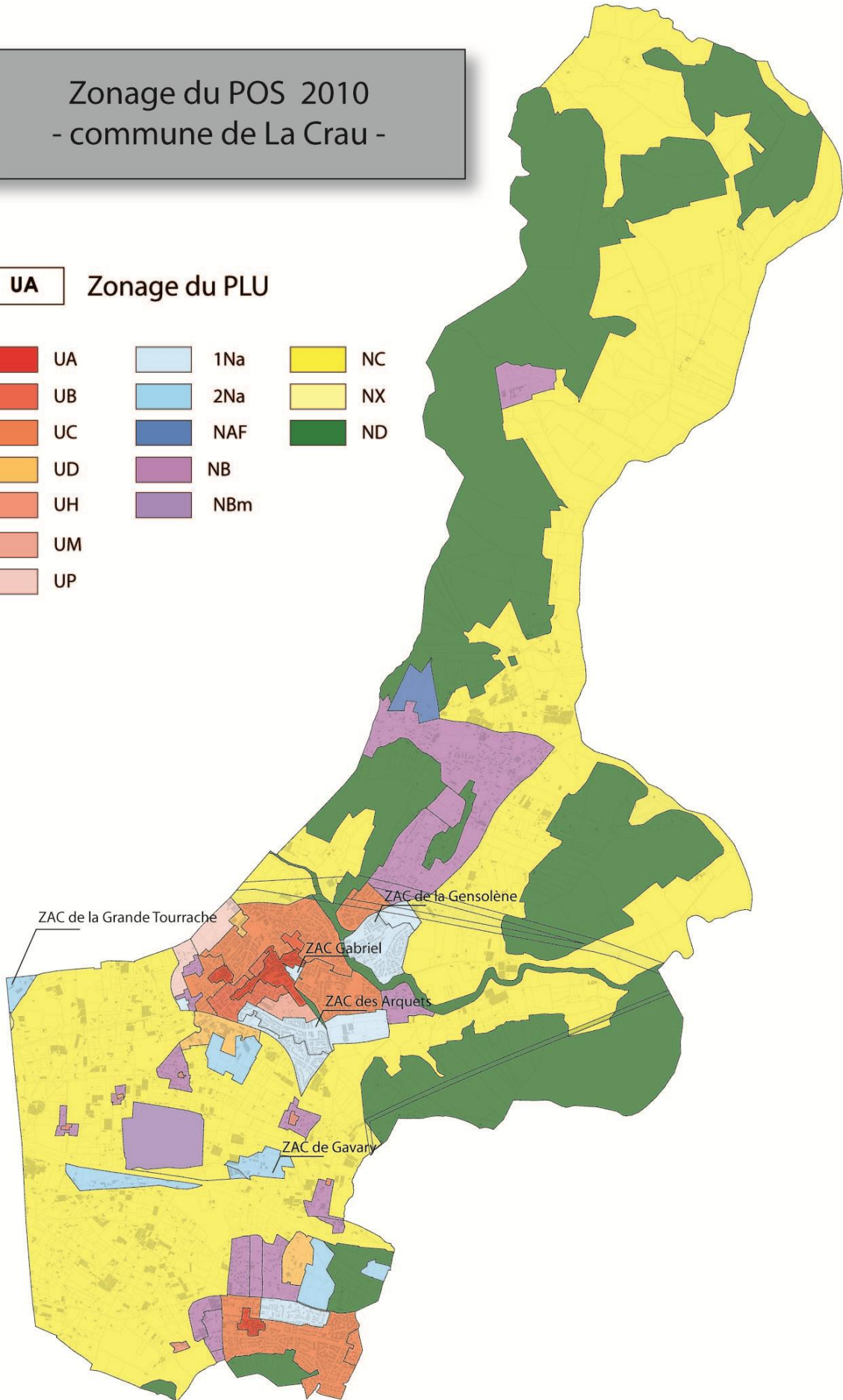
NC	Les Vannes, Clairval, Tourrache, La Bastidette, Sauvebonne, La Roquette	18 590 190
Total zones naturelles agricoles		18 590 190

ND	Mont Redon, Mont Fenouillet, les Pousselons	12 222 474
NX	périmètre d'isolement	3 292
Total zones naturelles		12 225 766

Zonage du POS 2010
- commune de La Crau -

UA Zonage du PLU

UA	1Na	NC
UB	2Na	NX
UC	NAF	ND
UD	NB	
UH	NBm	
UM		
UP		



2. REGLEMENT EN VIGUEUR

Zones urbaines	Description	Utilisation et Occupation	Desserte par les réseaux	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur absolue depuis le point le plus bas	Stationnement	COS
UA	centre-ville, centre-village de la Moutonne	habitations, équipements collectifs, hôtels, commerces, bureaux, maisons de retraite	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	à l'alignement des voies	si construction dans bande de 15 m de l'alignement des voies : en ordre continu si construction hors bande de 15 m de l'alignement des voies : sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et ≥ 4 m	NR	12m à l'égout du toit NR pour équipements, possibilités 15m pour niveau supplémentaire	habitation : 2 places par logement + 1 tous les 5 logements bureau et services : 1 place pour 20m ² de SHON commerce de + de 100m ² : 1 place par 25 m ² supplémentaire hôtels : 1 place par chambre + places pour le personnel restaurant : 1 place pour 10 m ² en salle maisons de retraite : 1 place pour 4 lits +places pour le personnel équipements : en fonction des besoins	NR
UB	centre-ville	habitations, hôtel, maison de retraite, équipements, bureaux, commerce de moins de 300m ² , lotissements	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	recul ≥ 3 m de l'alignement	distance $\geq 2/3$ de la hauteur de la construction ≥ 4 m	60 %	12m à l'égout du toit NR pour équipements, possibilités 15m pour niveau supplémentaire	habitation : 2 places par logement + 1 tous les 5 logements lotissement : 3 places par logement bureau et services : 1 place pour 20m ² de SHON commerce de + de 100m ² : 1 place par 25 m ² supplémentaire hôtels : 1 place par chambre + places pour le personnel restaurants : 1 place pour 10 m ² en salle maisons de retraite : 1 place pour 4 lits +places pour le personnel équipements : en fonction des besoins	0,5 exception faite des équipements ou lotissements antérieurs au POS
UC	La Moutonne, les Sauvans, les Meissonniers	habitations, équipements, bureaux, commerce de moins de 300m ² , lotissements	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	recul ≥ 3 m de l'alignement recul ≥ 15 m de l'alignement le long des RD 29-58-554-276-76 et de la voie Villeneuve	distance ≥ 4 m	NR	7m à l'égout du toit	habitation : 2 places par logement + 1 tous les 5 logements lotissement : 3 places par logement bureau et services : 1 place pour 20m ² de SHON commerce de + de 100m ² : 1 place par 25 m ² supplémentaire hôtels : 1 place par chambre + places pour le personnel restaurants : 1 place pour 10 m ² en salle maisons de retraite : 1 place pour 4 lits +places pour le personnel équipements : en fonction des besoins	0,3 exception faite des équipements ou lotissements antérieurs au POS
	UCa Les Sauvans, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques						7 m à l'égout du toit, dans le respect des gabarits imposés par la présence des lignes EDF		
	UCb Les Sauvans						9 mètres, si le niveau supplémentaire ne représente pas plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments		
UD	UDa Cave Coopérative agricole	Activités artisanales, bureaux, commerces, industries, maisons de retraite, équipements et logements liés	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	recul ≥ 5 m de l'alignement recul ≥ 15 m de l'alignement le long des RD 29-58-554-276-76 et de la voie Villeneuve	distance $\geq 1/2$ différence d'altitude entre le nu de la façade et le point de la limite séparative le plus proche ≥ 4 m	60%	12m à l'égout du toit NR pour équipements	habitation : 2 places par logement + 1 tous les 5 logements bureau et services : 1 place pour 20m ² de SHON commerce de + de 100m ² : 1 place par 25 m ² supplémentaire hôtels : 1 place par chambre + places pour le personnel restaurant : 1 place pour 10 m ² en salle maisons de retraite : 1 place pour 4 lits +places pour le personnel équipements : en fonction des besoins	0,9 ou 1,1 pour maisons de retraites/équipements 0,50 ou 1,1 pour maisons de retraite/équipement
	UDb Activités économique La Moutonne et centre-ville						9m à l'égout du toit NR pour équipements		
UH	(Hameau) Avocats, Goys-Fourniers, la Ruytèle, La Bouisse, Tamagnon, Notre-Dame, Cougourdons	habitations	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	constructions implantées dans l'emprise du bâti, des cours ou des patios existants			4m à l'égout du toit	répondant aux besoins des constructions et installations	NR
UM	Les Maunières	habitations, hôtel, maison de retraite, équipements, bureaux, commerce de moins de 300m ² , lotissements	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	en limite	distance $\geq 1/2$ différence d'altitude entre le nu de la façade et le point de la limite séparative le plus proche ≥ 4 m	NR	12m à l'égout du toit NR pour équipements	habitation : 1 place par logement de type 1 et 2 places pour autres types de logements bureau et services : 1 place pour 20m ² de SHON commerce de + de 100m ² : 1 place par 25 m ² supplémentaire hôtels : 1 place par chambre + places pour le personnel restaurant : 1 place pour 10 m ² en salle maisons de retraite : 1 place pour 4 lits +places pour le personnel équipements : en fonction des besoins	0,5 0,7 si projet avec 20 % min de logement social
UP	UPa Patrimoine	Habitations, commerces, bureaux, services, bureaux, activités médicales et paramédicales	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	recul ≥ 5 m de l'alignement, 3 m si opération d'ensemble	en limite séparative ou avec un recul ≥ 3 m	NR	7m pour habitat (9 m pour collectif), 10 m pour activités, résidences pour personnes âgées et opération mixte	habitation : 2 places par logement habitation dans lotissement ou programme groupé : 3 places par logement dont 2 banalisés sur la voirie + 1 place par tranche de 10 logements et 2 places par logement collectif	0,30 pour habitat 0,60 pour autres destinations 0,30
	UPb	Habitat							



Zones naturelles d'urbanisation diffuse	Description	Utilisation et Occupation	Desserte par les réseaux	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur absolue depuis le point le plus bas	Stationnement	COS	
1NA	La Moutonne, centre-ville	équipements, affouillements et exhaussements, extensions des constructions existantes...	Sans objet	distance \geq 6m distance \geq 15m des RD 554-29 distance \geq 100m de l'autoroute	à 6 m min des limites séparatives			NR		
	1NAa									centre-ville, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques
2NA	2NAa	activités tertiaires, commerces, hôtels, activités médicales, paramédicales et logements liés	NR	distance \geq 6m distance \geq 15m des RD distance \geq 75m de la RN distance \geq 100m de l'autoroute	à 6 m min des limites séparatives	NR	NR	NR	NR	
	2NAb	activités artisanales et industrielles non polluantes et logements liés, Distillerie la Varoise, équipements publics								
	2NAc	activités artisanales et industrielles et logements liés, équipements publics								
	2NAd	activités artisanales, industrielles et de services, logements liés, gardiennage de caravanes				60%		0,2		
NAF	Le Pinédou	tourisme et loisirs (camping, caravaning), exploitations agricoles, logements liés	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	NR			3m à l'égout de la toiture pour les HLL 5,50m à l'égout du toit pour les autres constructions	répondant aux besoins des constructions et installations	NR	
NB	Collet Long, la Moutonne, les Tassys, Tamagnon, la Ruytèle, les Pourpres...	habitations individuelles, lotissements, serres,	Raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics A défaut, dispositif d'assainissement autonome	distance \geq 5m distance \geq 15m des RD et de la voie Villeneuve	à 5m min des limites séparatives	20%	7m à l'égout du toit exception faite des équipements et bâtiments antérieurs au POS	habitation : 2 places par logement + 1 tous les 5 logements lotissement : 3 places par logement bureau et services : 1 place pour 20m ² de SHON	0,15 exception faite des équipements, services communs et équipements sanitaires de camping	
	NBa	Collet long, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques								
	NBb	La Moutonne								habitations individuelles, entrepôt, serres
	NBc	Les Tassys								
	NBd	Collet Long (zone touristique)								habitations individuelles, lotissements, serres, HLL, parcs résidentiels de loisirs (NBd)
	NBm	Station Marine								terrain militaire

Zones naturelles Agricoles	Description	Utilisation Occupation et	Desserte par les réseaux	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur absolue depuis le point le plus bas	Stationnement	COS
N C	Les Vannes, Clairval, Tourrache, La Bastidette, Sauvebonne, La Roquette	terres agricoles, bâtiments d'exploitations, logements liés	Raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics A défaut, dispositif d'assainissement autonome	distance \geq 6m distance \geq 15m des RD distance \geq 75m de la RN distance \geq 100m de l'autoroute	à 4m min des limites séparatives	NR			SHON maximale de 150m ² NR pour constructions nécessaires et liés à l'exploitation agricole
	La Bastidette, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques								

Zones Naturelles	Description	Utilisation Occupation et	Desserte par les réseaux	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur absolue depuis le point le plus bas	Stationnement	COS
N D	Mont Redon, Mont Fenouillet, les Pousselons	boisements, activités agro-pastorales, infrastructures, ouvrages techniques	Raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics A défaut, dispositif d'assainissement autonome	distance \geq 10m	à 4m min des limites séparatives	NR	NR	NR	SHON maximale de 150m ²
	secteurs naturels concernés par les servitudes des lignes électriques								
NX	périmètre d'isolement lié à l'entreposage d'hydrocarbures liquides par la SNC Petrograde sur la commune de la Garde		Raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics A défaut, dispositif d'assainissement autonome	distance \geq 6m distance \geq 15m des RD distance \geq 75m de la RN distance \geq 100m de l'autoroute	à 4m min des limites séparatives	NR			SHON maximale de 150m ² NR pour constructions nécessaires et liés à l'exploitation agricole

NR : Non Réglementé



CHAPITRE 3

ARTICULATION DU FUTUR PLU AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX ET LES PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNES A L'ART. L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

I – LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE

1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) PROVENCE MEDITERRANEE

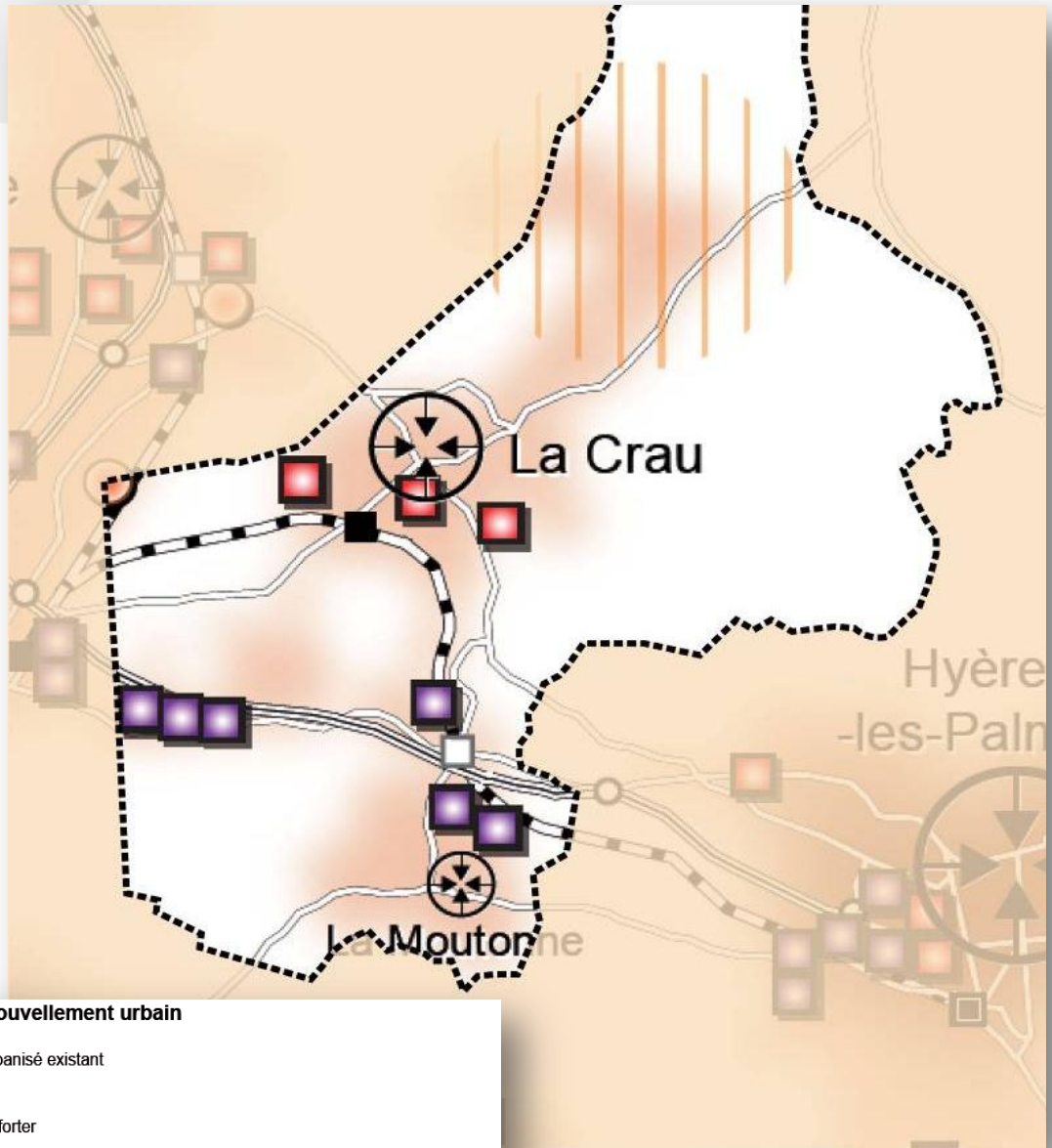
LE SCOT a été approuvé à l'unanimité le 16 octobre 2009 par le syndicat mixte SCOT « Provence Méditerranée » et devrait devenir exécutoire le 23 décembre 2009.

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







- ❑ 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 du Collet Long 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 Coteaux de Provence, Figue de Solliès, Huile de Provence) et de l'agriculture biologique et des circuits courts.

Le centre-ville de La Crau est considéré comme un pôle communal, la Moutonne comme un pôle de proximité. La commune n'est donc pas porteuse de grands enjeux à l'échelle du SCOT.

Néanmoins, des espaces naturels boisés (Fenouillet et les Maurettes), humides (ripisylve du Gapeau) ou agricoles remarquables ont été identifiés comme ayant un intérêt paysager fort ou constituant des coupures vertes et sont à préserver et à traiter afin de participer à la trame verte et bleue établie par le document territorial.





Les espaces du renouvellement urbain

-  Espace urbanisé existant
-  Pôle à conforter
-  Principal site en mutation
-  Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
-  Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
-  Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution

Les sites d'extension prioritaires

(un pixel = au maximum 10 ha)

-  Vocation à dominante "habitat ou équipement"
-  Vocation à dominante "activités économiques"

2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH 2010-2016 a été arrêté puis adopté par les conseils communautaires des 19 décembre 2009 et 06 février 2010. Après approbation par le conseil communautaire, le document définitif a été soumis pour approbation au Comité Régional de l'habitat en date du 21 juin 2010 sans demande de modification de la part de l'Etat.

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.

L'objectif annuel de production de logements pour l'ensemble des communes de TPM, hors La Crau, a été fixé à 1832 résidences principales, soit 2155 logements (tous logements confondus). L'objectif de production annuelle de logements sociaux est ainsi fixé à 719 dans la production neuve et 105 logements conventionnés par an prenant en compte les objectifs du Programme d'intérêt Général.

Le PLH prévoit pour la commune de La Crau une production neuve de 310 logements sociaux sur les 6 ans, soit une moyenne inférieure à 52 par an.

La révision du POS en cours précisera l'objectif de croissance et les dispositions à mettre en œuvre en conséquence. Conformément aux orientations du SCOT, le PLU se prononcera sur les capacités de renouvellement urbain, en identifiant notamment le potentiel du tissu urbain dense et les capacités résiduelles des secteurs d'habitat individuel.

3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)

La commune de La Crau n'est pas visée par le Plan de Déplacement Urbain 2005-2015 de l'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, son intégration à celle-ci étant postérieure à la révision du document, le 4 juillet 2006.

Néanmoins, le futur PLU de La Crau devra prendre en compte les objectifs du PDU, notamment sur le volet "transport en commun" puisque la commune s'inscrit dans les tracés des lignes ferroviaire et bus Toulon-Hyères.

Les cinq objectifs du PDU, conformément à la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 et à la loi SRU du 13 décembre 2000, visent :

- 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 notamment ;
- à développer une nouvelle politique de stationnement pour agir sur la hausse du trafic automobile, en incitant à l'intermodalité ;
- à redonner une qualité de ville pour les modes doux et les personnes les plus vulnérables ;
- à repenser les aménagements routiers afin de le mettre au service en offrant des opportunités de redéploiement des axes en faveur des autres modes, en pacifiant les centres urbains entre autres ;
- à fixer de nouvelles règles pour les livraisons de marchandises.



4. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi n° 200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage établit que les communes participent à l'accueil de ceux-ci et imposent aux communes de plus de 5000 habitants de figurer au schéma départemental qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires d'accueil et des aires de grands passages, leur capacité et la nature des actions à caractère social (scolarisation des enfants, accès aux soins....) en faveur des personnes qui les fréquentent.

Le schéma d'accueil des gens du voyage du Var a été approuvé le 17 avril 2003. Il est actuellement en cours de révision depuis le 21 janvier 2010.

Dans le document de 2003, la commune de La Crau est répertoriée parmi les communes de la 2e couronne toulonnaise. Il est prévu sur cette zone, la création de trois aires d'une vingtaine de places-caravanes pour les personnes itinérantes. Des aires de stationnement sauvage ont été recensées à La Crau. Cependant, elle n'est pas concernée par les secteurs de grand passage.

II - LES PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNES PAR L'ARTICLE L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE-CORSE

Porté par l'Agence de l'eau Rhône – Méditerranée – Corse, ce schéma a été approuvé le 20 décembre 1996. Il vient d'être révisé par la Préfet coordonnateur du bassin le 20 novembre 2009.

Le nouveau SDAGE 2010-2015 est entré en vigueur le 21 décembre 2009 pour une durée de 6 ans et porte maintenant uniquement sur le bassin Rhône – Méditerranée (le bassin de Corse ayant été détaché depuis 2003).

Il traduit la directive-cadre européenne sur l'eau, et décline les objectifs et les orientations qui permettront d'atteindre une bonne qualité des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015.

Les principes généraux portés par le SDAGE restent fondés sur une gestion équilibrée de la ressource en eau, à l'échelle du bassin versant, avec la participation de l'ensemble des acteurs de l'eau.

Les huit grandes orientations du SDAGE 2010 – 2015 sont :

- ❑ **Prévention** : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- ❑ **Non-dégradation** : concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques.
- ❑ **Vision sociale et économique** : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux.
- ❑ **Gestion locale et aménagement du territoire** : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.
- ❑ **Pollutions** : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.
- ❑ **Des milieux fonctionnels** : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et milieux aquatiques.
- ❑ **Partage de la ressource** : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- ❑ **Gestion des inondations** : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le SDAGE ne fait pas l'objet d'une traduction locale par un SAGE concernant le territoire de La Crau.

2. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE GESTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES ET DES DECHETS DE L'ASSAINISSEMENT DU VAR

Le Plan de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés, et des déchets de l'assainissement du Var a été approuvé le 24 janvier 2004. Il est en cours d'actualisation afin d'intégrer les orientations actées par la délibération du Conseil Général :

- « l'amélioration du tri des déchets en amont,
- le principe de territorialisation,
- l'émergence privilégiée de projets sous maîtrise d'ouvrage publique. »

L'objectif du plan est d'assurer une cohérence départementale dans la gestion des déchets, notamment par la mutualisation des équipements (centres de tri, déchetteries, centres de stockage) prévue par zone de regroupement.

Ce plan présente un état des lieux de la gestion des déchets dans le département. Il fixe des objectifs de valorisation à l'horizon 2005 et 2010, ainsi que des mesures permettant d'atteindre ces objectifs.

Ainsi, les principaux objectifs pour le département du Var sont de :

- supprimer les décharges brutes (70 dans le Var) : elles seront soit supprimées, soit transformées en dépôts d'inertes voire en déchetteries,
- rechercher des solutions de valorisation ou de mise en décharge pour gravats et inertes,
- développer les collectes sélectives de verre, carton, plastiques et métaux,
- collecter séparément les déchets fermentescibles contenus dans les ordures ménagères,
- collecter séparément les déchets verts,
- séparer les déchets industriels banals,
- réutiliser et recycler les emballages et matériaux recyclables, déchets organiques, boues d'épuration,
- récupérer et réutiliser l'énergie contenue dans les déchets,
- valoriser les mâchefer,
- stocker les déchets ultimes.

Par ailleurs, le plan départemental de gestion des déchets du Bâtiment et des Travaux Publics du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2010. Il remplace le précédent plan approuvé en 2006 et propose de nouvelles pratiques, la mise en place de nouveaux équipements ainsi que des mesures d'accompagnement afin d'optimiser la gestion des déchets de chantier du Var.

3. LE PLAN REGIONAL D'ELIMINATION DES DECHETS INDUSTRIELS

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels (PREDI) en Provence- Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er août 1996 et sert de cadre décennal.

Les objectifs du Plan peuvent être résumés en quatre points :

- Assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement, après évaluation des flux de production actuels et prévisibles
- Promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pouvant accueillir les déchets industriels spéciaux et les déchets ultimes pour toute la région PACA
- Mettre en œuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires
- Veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales, tout en assurant les concertations souhaitables

4. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le Schéma Départemental des Carrières est un outil de décision pour une utilisation rationnelle des gisements minéraux et la préservation de l'environnement. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département.

Le SDC du Var, approuvé par le Préfet le 22 novembre 2001, comporte :

- un inventaire des ressources,
- une analyse des besoins du département,
- une analyse des modes d'approvisionnement et de transport,
- un examen de l'impact des carrières existantes,
- un inventaire des données environnementales,
- des orientations et des objectifs visant à réduire l'impact des extractions sur l'environnement et à privilégier une utilisation rationnelle des matériaux,
- des orientations et des objectifs pour la remise en état des carrières en fin d'exploitation.

Concernant la commune de la Crau, il n'y a pas de carrière en activité sur le territoire communal.

5. LE DOCUMENT D'OBJECTIF DU SIC « PLAINE ET MASSIF DES MAURES »

Le document d'objectifs (DOCOB) correspond à une conception déconcentrée de l'application des directives Habitats et Oiseaux. Il a pour objet de faire des propositions quant à la définition des objectifs et des orientations de gestion et quant aux moyens à utiliser pour le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces dans un état de conservation favorable.

La commune de la Crau est concernée par le DOCOB du site Natura 2000 de la plaine et du massif des Maures.

III - LES AUTRES PLANS ET DOCUMENTS RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT

1. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE PROTECTION DES FORETS CONTRE LES INCENDIES

Les Plans Départementaux de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (article R 321-15 du Code Forestier).

Les PDPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi que des milieux naturels et des espèces remarquables. Ils constituent un plan d'actions visant à diminuer le nombre et la surfaces des feux de forêt ainsi qu'à prévenir leurs conséquences. Ils sont établis pour 7 ans sur la base d'une analyse du risque et d'un bilan des actions de prévention menées.

Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre des Incendies (PDPFCI) du Var a été approuvé le 29 décembre 2008, après consultation de la Commission Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (CCDSA) le 15 septembre 2008, de la Commission Régionale de la Forêt et des Produits Forestiers (CRFPF) le 5 décembre 2008 et des collectivités territoriales du 29 septembre 29 novembre 2008. Le territoire varois est divisé en différents massifs : la commune de la Crau est comprise dans le périmètre du massif « sud », identifié comme très sensible.

Le PDPFCI du Var vise quatre objectifs prioritaires :

- Continuer à diminuer le nombre de départs de feux
- Continuer à améliorer la maîtrise des feux de forêts naissants
- Renforcer la protection des biens et des personnes
- Améliorer la qualité du réseau d'équipements et assurer l'entretien des ouvrages

Ces objectifs sont déclinés en 24 fiches actions, qui concernent notamment l'intégration du risque d'incendie dans les documents d'urbanisme et la création et mise aux normes des équipements DFCI. Le massif « sud », auquel appartient la commune de la Crau, est concerné par la quasi-totalité de ces actions.

2. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES RESSOURCES ET DE L'ALIMENTATION EN EAU

En 2006, le Conseil Général du Var a élaboré le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau (SDRAE) afin de garantir une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante à l'horizon 2015.

Le schéma comporte un diagnostic recensant les besoins et les potentialités pour aboutir à des conclusions qui orienteront la politique d'accompagnement du Département en matière d'aides financières aux communes.

Le SDRAE du Var vise quatre objectifs :

- Etablir un état des lieux de la situation actuelle, évaluer la situation future en matière de ressource et d'alimentation en eau potable dans le Var et évaluer les besoins en eau à l'horizon 2015.
- Dégager les priorités majeures et planifier les actions et équipements à prévoir pour l'assurance d'une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante, dans les règles de gestion durable de la ressource.
- Evaluer les enveloppes budgétaires nécessaires à prévoir pour la prochaine décennie.
- Donner l'état des indicateurs de la ressource et de l'alimentation en eau.

Les actions préconisées par le SDRAE sur la commune de Toulon sont les suivantes :

- Amélioration de la gestion et du suivi qualitatif de la retenue de Carcès
- Stabilisation de l'usine de la Valette et amélioration du procédé de traitement
- Finalisation de la procédure de protection de Dardennes
- Finalisation de la procédure de protection de Saint Antoine
- Réalisation du Schéma Directeur de l'Eau
- Renouvellement des réseaux
- Renouvellement des branchements en plomb
- Amélioration des rendements en distribution et en adduction
- Recherches d'eau, mise en sécurité des unités de traitement

3. LE PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT DU RESEAU ROUTIER NATIONAL DU VAR

Conformément à la circulaire du 23 juillet 2008 relative à l'élaboration des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) concernant les grandes infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires, le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable de l'Aménagement des Territoires précise l'organisation de la réalisation des PPBE ainsi que leur contenu pour les infrastructures routières nationales et ferroviaires les plus circulées, en tenant compte des démarches engagées, notamment la politique nationale de résorptions des Points Noirs Bruit (PNB).

Dans le Var, il s'agit de réaliser le PPBE du réseau routier national (RRN) dont le seuil de trafic dépasse les 16 400 véhicules par jour. Ce plan, qui concerne les autoroutes A8, A50 et A57, est en cours d'élaboration par la DDTM du Var. Le document cartographie le bruit lié aux voies bruyantes dans l'objectif de mieux prévenir, traiter et réduire les nuisances sonores, mais aussi de préserver les zones dites « calmes ». Il recense les actions déjà prises ou en cours, et définit celles prévues pour les prochaines années. Il propose également une évaluation du nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessif et identifie les sources des bruits dont les niveaux devraient être réduits.

4. LE PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT DE L'AGGLOMERATION TPM

Une des compétences de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) en faveur de la protection de l'environnement et du cadre de vie concerne la lutte contre les nuisances sonores.

Dans ce cadre, le Bureau Veritas a réalisé pour TPM une cartographie stratégique du bruit afin d'identifier les secteurs et les quartiers les plus exposés aux nuisances sonores, puis d'estimer la population exposée et de quantifier les nuisances. Un Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement sera ensuite élaboré pour définir un plan d'actions. Il vise notamment à prévenir l'augmentation de la population exposée aux nuisances sonores et à réduire les nuisances à la source, mais aussi à préserver les zones calmes.

5. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE DU VAR

Le décret du 25 mai 2001 prévoit des Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants et pour les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.

Le PPA du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 mai 2007. Il prévoit des mesures locales de connaissance et de réduction des émissions polluantes de sources fixes (industrielles, urbaines) et de sources mobiles (transports), mais aussi des mesures d'urgence en cas de pollution à l'ozone.

6. PLAN REGIONAL POUR LA QUALITE DE L'AIR (PRQA)

Conformément à la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996, la région Provence – Alpes – Côtes d'Azur s'est dotée d'un plan énergie pour la qualité de l'air, dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air. Le PRQA ou PPA a été approuvé par le préfet en date du 23 mai 2007.

Le plan de protection de la qualité de l'air contient les principales mesures préventives et correctives, d'application temporaire ou permanente, qui peuvent être prises pour réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques. Le plan de prévention de l'air rassemble également les informations nécessaires à l'établissement du plan : diagnostic, éléments cartographiques, inventaire des émissions, ainsi que les modalités des procédures d'urgence en cas de dépassement des seuils d'alerte.

Le PRQA de la région PACA n'a considéré que les polluants d'origine humaine.

Le document peut être qualifié d'obsolète dans la mesure où il se base sur des relevés de 1994 et fixe des objectifs à l'horizon 2003.

La commission chargée de l'élaboration du document a été mandatée en 1997, mais le document mis à disposition du public n'est pas daté.

Le PRQA de la région a débuté par une importante phase de diagnostic qui a permis de caractériser la qualité de l'air grâce à la recherche des différents types de polluants présents et par l'étude de l'origine de ces polluants. Le Plan se compose ensuite de 38 orientations destinées à améliorer la situation constatée, réparties entre « Recommandations Sanitaires et environnementales » et « Améliorer et préserver la qualité de l'air ». Un suivi doit également être organisé.

7. LE PLAN DE L'ENERGIE PACA

La Région PACA dispose depuis 2005 d'un programme en faveur de l'énergie : le Plan « Énergie 2010 ».

Il s'agit notamment d'actions orientées sur :

- le développement des énergies renouvelables, avec pour objectif d'être la première région solaire de France en 2010,
- les économies d'énergie.

Ce dispositif a été complété par le programme « AGIR pour l'énergie », adopté fin 2006. Il peut se décliner en Plans Locaux de l'Énergie et de l'Environnement au sein des collectivités locales.

8. LE PLAN CLIMAT ENERGIE DU DEPARTEMENT DU VAR

La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement adoptée le 21 octobre 2008 à l'Assemblée Nationale et le 10 février 2009 par le Sénat (dite loi Grenelle 1) stipule que *«l'Etat incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme, des plans climat-énergie territoriaux avant 2012»*.

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle de l'Environnement et de la loi Grenelle 1. Pour poursuivre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le Grenelle de l'Environnement renforce les mesures d'économies d'énergie et soutient le développement des énergies renouvelables.

Dans ce contexte, le Conseil Général du Var a choisi de réaliser son Agenda 21 départemental, dont le volet « énergie » correspond au Plan Climat Energie, actuellement en cours d'élaboration. Le premier axe d'intervention du Conseil Général concerne la sécurisation de l'approvisionnement électrique du Département, qui fait l'objet d'un Contrat d'Objectifs Ministériel (COM).

Le Plan Climat Energie du Var répondra aux objectifs suivants :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire varois
- Améliorer la qualité de l'air
- Valoriser les ressources locales et renouvelables
- Améliorer l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique du territoire
- S'adapter aux effets du changement climatique



CHAPITRE 4

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I - CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE

1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

La population de La Crau s'élevait en 2008 à 16 356 habitants contre 14 479 en 1999, soit 1 877 habitants de plus qu'en 1999.

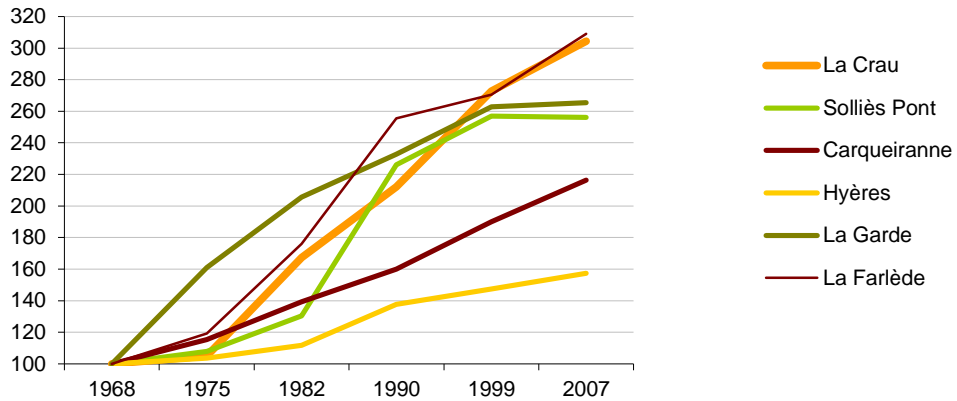
Depuis 1968, sur le plan démographique, La Crau est une des communes les plus dynamiques de la communauté d'agglomération Toulon Provence Métropole. Avec plus de 11 000 habitants supplémentaires, la croissance démographique crauroise se poursuit, malgré un léger ralentissement lors de ces dernières années. En comparaison des communes limitrophes, La Crau a connu depuis 1968, la plus forte croissance démographique.

Par un contexte géographique favorable, à proximité du pôle économique de La Valette, entre les autoroutes A 57 et A 570, dans une plaine agricole en lien avec la commune d'Hyères, la commune présente beaucoup d'atouts attrayants pour de nouvelles populations.

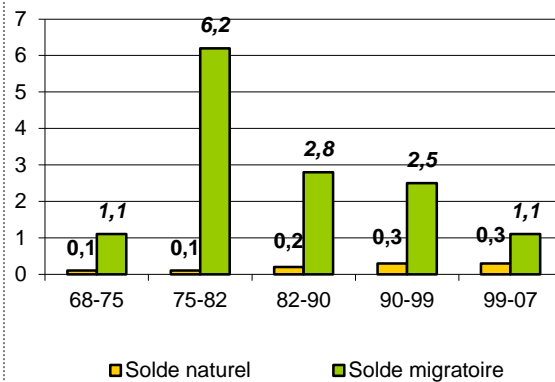
D'ailleurs, sa croissance démographique est essentiellement due à l'attractivité migratoire. Le solde naturel, malgré une légère augmentation au fur et à mesure des recensements, n'est pas le moteur de l'accroissement de la population communale.

Cependant, l'attractivité de la commune décroît depuis 1982, et la part du solde naturel dans la croissance démographique a tendance à augmenter.

Comparaison des indicateurs d'évolution de populations des communes limitrophes de la Crau entre 1968-2007



Evolution du solde naturel et du solde migratoire annuels entre 1968 et 2007 (en %)



- 16 152 habitants en 2007 et 16 856 habitants en 2008
- Une croissance démographique dynamique avec +11 000 habitants depuis 1968
- Les apports migratoires sont la principale source de développement démographique

2. UNE POPULATION ENCORE JEUNE

La Crau est un territoire encore jeune et dynamique malgré un léger vieillissement connu depuis 1990 et se confirmant entre 1999 et 2007.

Les actifs (20-65 ans) constituent la part dominante de la population. Ils sont d'ailleurs en légère augmentation entre les deux recensements. Cette tendance se retrouve également chez les nouveaux arrivants puisque 55% d'entre eux ont entre 25 et 54 ans.

Ce moindre vieillissement vis-à-vis d'autres territoires s'explique par la présence d'un parc de logements dont les caractéristiques (produit, taille et typologie) correspondent aux besoins des ménages avec enfants, comme en témoigne la forte proportion des 30-59 ans (45 % de la population contre 39 % pour le SCoT PM) cumulée avec les moins de 15 ans. A cela s'ajoutent des niveaux de prix certes élevés, mais qui restent plus accessibles que dans la plupart des communes de TPM.

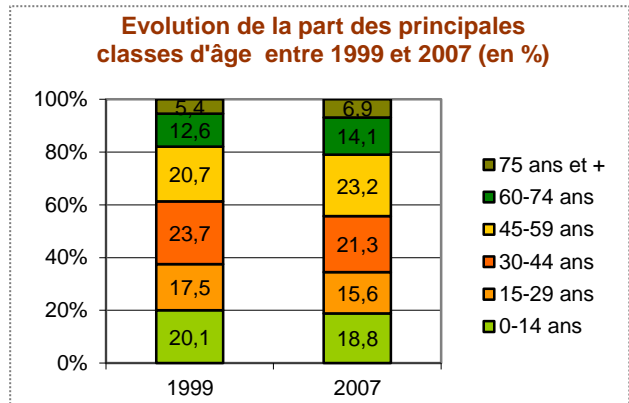
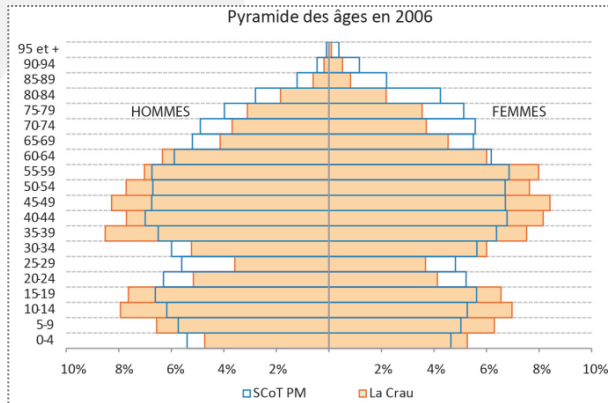
Cependant, en détaillant les données, la commune connaît un certain vieillissement commun à l'échelle de la communauté d'agglomération et du département du Var, alors que la région PACA connaît un rajeunissement depuis 1999.

Entre 1999 et 2007, apparaît une nette augmentation des 45-59 ans et des 60-74 ans, parallèle à une baisse de la population parmi les classes les plus jeunes. De ce fait, les moins de 44 ans qui représentaient plus de 61% de la population crauroise en 1999, n'en représente plus qu'environ 56% en 2007.

Témoin de cette évolution, l'indice de jeunesse (nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté à celui des plus de 65 ans) a nettement baissé. Il est passé de 2 en 1999 à 1,7 en 2007. En d'autres termes, si la part des jeunes reste supérieure à celle des personnes de plus de 65 ans, l'écart entre les deux se réduit.

Ce vieillissement de la population est en partie dû au manque d'attractivité des jeunes sur la commune, résultat d'une offre de logements inadaptée et une insuffisance d'équipements.

Dans un premier temps, la ville de La Crau doit prendre en compte ce vieillissement de la population en adaptant son offre d'équipements et ses aménagements d'espaces, aux populations les plus âgées.



- Un territoire jeune et dynamique malgré un vieillissement de la population
- Une baisse de l'indice de jeunesse qui est passé de 2 en 1999 à 1,7 en 2007
- Près de 60% de la population est composée d'actifs âgés de 20 à 64 ans
- 55% des nouveaux arrivants sont âgés de 25 à 54 ans

3. UNE DIMINUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

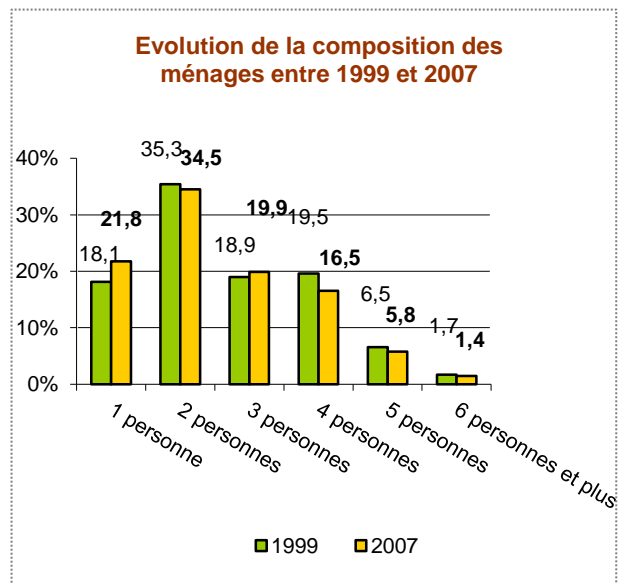
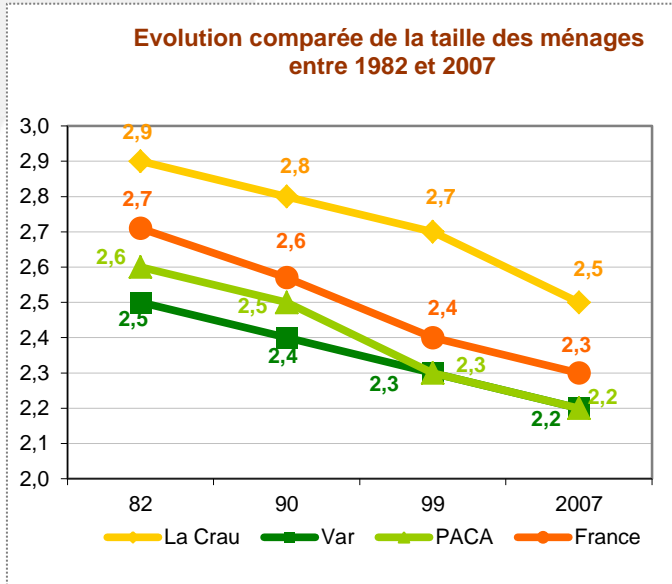
L'évolution de la structure des ménages craurois correspond à la tendance actuelle de diminution de la taille moyenne de ceux-ci à l'échelle nationale. Sur la commune, l'indice est passé de 2,9 en 1982 à 2,5 en 2007. En comparaison, la taille des ménages dans le Var ou en PACA a subi une diminution similaire.

Ce phénomène, dit de desserrement des ménages, est constaté à l'échelle nationale, sur l'ensemble de la France métropolitaine. Il est dû à une combinaison de plusieurs phénomènes :

- Un vieillissement généralisé de la population (augmentation de la part des ménages d'une ou deux personnes) ;
- Une augmentation des familles monoparentales en lien avec le vieillissement de la population et la progression des divorces ;
- La décohabitation des jeunes.

A La Crau, seuls les ménages de 1 et de 3 personnes ont augmenté entre 1999 et 2007. Les ménages de 4 personnes ou plus ont tous diminué, ce qui est également le cas pour les ménages de 2 personnes. Néanmoins, Ces derniers représentent toujours la part des ménages la plus importante sur la commune.

Cette évolution (réduction de la taille des ménages) nécessite de produire toujours plus de logements pour loger un nombre équivalent d'habitants et d'adapter les modes d'habiter aux besoins de ménages plus petits et de plus en plus âgés.



- Une baisse de la taille des ménages semblable aux tendances observées dans le Var et en PACA
- 2,9 personnes par résidence principale en 1982 contre 2,5 en 2007
- Une augmentation des ménages de 1 à 3 personnes
- Près de 35% des ménages sont constitués de 2 personnes

4. DES REVENUS EN MOYENNE ELEVES, MAIS INEGAUX

Par unité de consommation, le revenu médian s'élève à 18 428 € en 2007, un niveau élevé par rapport à celui de la Communauté d'agglomération et celui observé au plan national.

De fait, la proportion de ménages imposables en 2007 se révèle plus forte que celle observée dans la Communauté d'agglomération.

Par ailleurs, on constate une certaine homogénéité des niveaux de revenus des ménages par rapport au reste de la Communauté d'agglomération dont les inégalités de revenus observées sont plus marquées. Sur La Crau, cela se traduit par un moindre écart entre les ménages les plus riches et les plus pauvres.

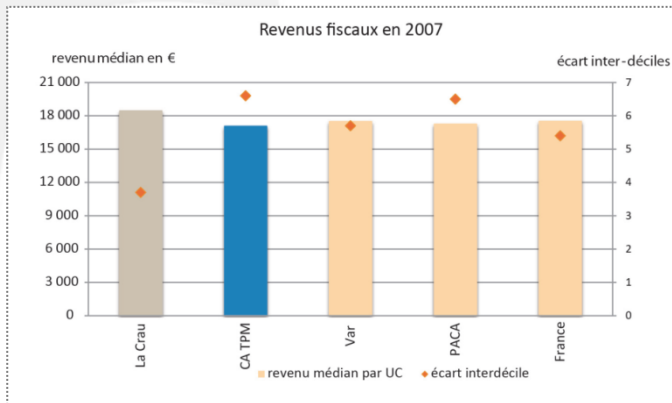
Ce profil pouvant paraître au premier abord «plus riche et moins dispersé» s'explique par la forte proportion de propriétaires occupants de maisons individuelles dont les niveaux de revenus sont, dans la plupart des cas, plus élevés que celui d'un locataire.

Les revenus des ménages sur La Crau se situent donc dans la partie haute des revenus moyens de l'agglomération.

Cependant, comme l'atteste la différence en 2008 entre le revenu médian (19 046 € net/an) et le revenu moyen (23 534 € net/an), une partie de la population ne bénéficie pas de revenus élevés. Les données IRIS font ressortir qu'à l'échelle de la commune, 42% des ménages ne sont pas imposables.

Ces données sur les revenus sont à prendre en compte dans l'aménagement du territoire, notamment dans la politique de l'habitat de la commune. Le fait que 42% des ménages ne soient pas imposables signifie qu'une partie importante de la population vit avec peu de moyens. Il est donc nécessaire pour la commune de prendre en considération ces populations en leur proposant notamment une offre de logement adaptée, diversifiée, à loyers modérés.

La structure démographique de La Crau a donc légèrement évolué. L'augmentation de la population de façon moins conséquente, le léger vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages, sont autant d'éléments à prendre en compte dans les futurs aménagements sur la commune. Ces données seront considérées dans les divers éléments du diagnostic, afin d'aider la commune à s'adapter aux besoins de sa population et à dynamiser certains secteurs.



- Les revenus des ménages craurois se situent dans la partie haute des revenus moyens de l'agglomération
- Le revenu annuel moyen des ménages craurois est de 23 534 € net/an contre 21 477 €/an dans l'agglomération toulonnaise en 2008

SYNTHESE DU CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

- Une situation géographique privilégiée, gage de l'attractivité résidentielle et du dynamisme démographique communal
- Une population jeune, mais gagnée par un certain vieillissement
- Un territoire séduisant pour les cadres et professions intellectuelles supérieures
- Un dynamisme démographique marqué par une baisse récente de l'apport migratoire
- Des ménages avec un niveau de vie supérieur à celui de l'agglomération toulonnaise, mais une frange de la population demeure modeste : 1/3 des ménages sont non imposables

II - HABITAT

1. STRUCTURE ET ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

a) Evolution du parc de logement

De nouvelles constructions à majorité individuelles

La taille du parc de logements craurois a été multipliée par trois en 40 ans, entre 1968 et 2007. Cette croissance correspond à une augmentation générale du nombre de logements au sein de l'agglomération toulonnaise. Néanmoins, elle demeure l'une des plus importantes, supérieure à la croissance du parc de la commune d'Ollioules par exemple.

Cependant, cette croissance du parc immobilier a légèrement ralenti au fur et à mesure des années, même si elle demeure importante.

b) Une fonction résidentielle

L'augmentation du parc de logements est due essentiellement à une forte croissance des résidences principales. Passée de 1788 en 1968 à 6222 en 2007, elle représente à cette date près de 94% des logements.

Le parc de résidences principales a donc évolué au cours du développement démographique. Sa forte croissance a été stable depuis les années 1975, avec une croissance annuelle variant entre 5,8% entre 1975 et 1982 et 2,3% entre 1999 et 2007. La part des résidences secondaires est très faible (2,2% du parc), en deçà de celle des logements vacants qui représentent 3,9% du parc total de logement en 2007. Aussi, les variations plus en dent de scie de ces catégories de logements sont peu significatives dans l'étude de l'extension du parc immobilier craurois.

c) Structure du parc de logements

Typologie du parc de logements : un parc déséquilibré

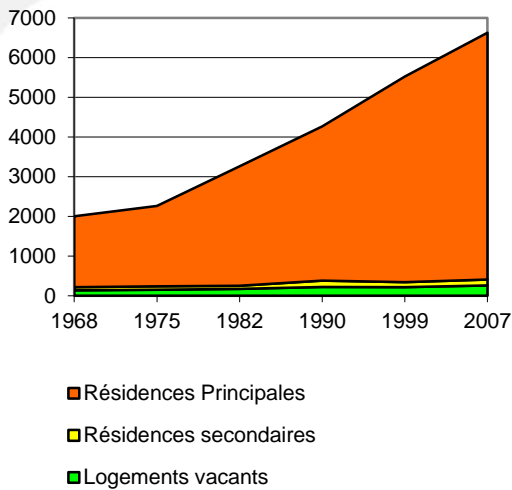
Le parc immobilier craurois présente peu de diversité. En 2007, le logement individuel constitue 79,5% du parc, contre 20,5% de logements collectifs. Un réel déséquilibre entre logements individuel et collectif s'est créé et s'est accru au fil des années. En 1949, 39% du parc de logements était du collectif. En 2007, il ne correspond qu'à 20,5% du parc immobilier. Sur chaque période, la part de logement individuel et logement collectif est largement en faveur de l'habitat individuel.

Ce type de développement immobilier participe à l'étalement urbain et à la difficulté d'accès au marché immobilier sur la commune de La Crau.

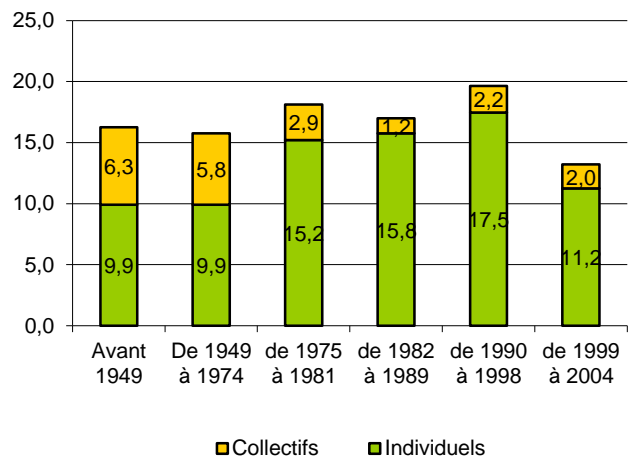
Cette uniformité des types d'habitat se retrouve dans la taille des logements. Le graphique ci-contre révèle une réelle discordance entre l'offre et les besoins en termes de taille de logements. En effet, sur ce point, le parc est également en déséquilibre. La comparaison entre la taille des ménages et celles des logements révèle l'importante part que représentent les ménages d'une ou deux personnes confrontés à une offre de logement de 1 ou 2 pièces très faible. A l'inverse, la part des ménages de 4 personnes ou plus, si conséquente soit-elle, est minoritaire, alors que l'offre en T4/T5 ou + représente près de 70% du marché craurois. Cette tendance domine sur le territoire de l'agglomération toulonnaise (hors Toulon). Il est alors important d'intégrer le PLH dans le développement de l'habitat sur la commune

La morphologie des logements entre 1999 et 2007 n'évolue que peu. Si ce n'est une augmentation plus conséquente du nombre de 3 pièces parallèle à une baisse relative des 4 pièces, il n'y a pas de réel changement dans le format des logements.

Evolution du nombre et des types de logements entre 1968 et 2007



Répartition des logements par type sur l'ensemble des logements construits jusqu'en 2005 (en %)



Correspondance taille des logements / taille des ménages en 2007



- Un parc de logements multiplié par 3 en 40 ans (1968/2007)
- Un parc composé majoritairement de résidences principales

La commune de La Crau devra diversifier son parc de logement pour demeurer attractive notamment auprès des jeunes ménages. Les logements de petite taille à proximité du centre-ville sont également mieux adaptés aux usages et modes de vie des personnes âgées.

Le pourcentage de logements vacants sur la commune est très inférieur à celui du département ou de la communauté d'Agglomération Toulon Provence Métropole, territoires dans lesquels il représente respectivement 5,2% et 6,4% du parc. Environ 72% des logements vacants sont de 3/4pièces. La vacance sur ce type de parc témoigne de problèmes structurels secondaires, mais qui peuvent être dus à une inadaptation des logements à la demande, à des logements dévalorisés ou obsolètes.

Les logements vacants demeurent toujours un enjeu. Ils constituent un potentiel de requalification, notamment dans les secteurs les plus anciens de la commune.

Un parc récent

Le parc de résidences principales de La Crau est plutôt récent. Seulement 16% de celui-ci est antérieur à 1949, alors que la moitié date de 1982 à 2004. Cependant, le parc locatif privé contredit cette tendance puisque 47 % des logements ont été construit avant 1948.

Le parc de logements secondaires est également récent, construit en grande partie entre 1975 et 1989.

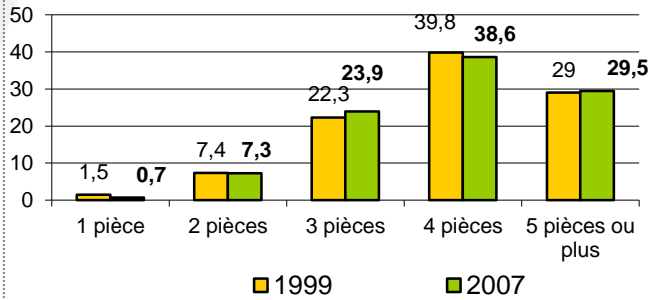
Les logements vacants concernent quant à eux un parc plus ancien. 44% de ce parc est antérieur à 1949 et 62% à 1974.

Un parc de propriétaires

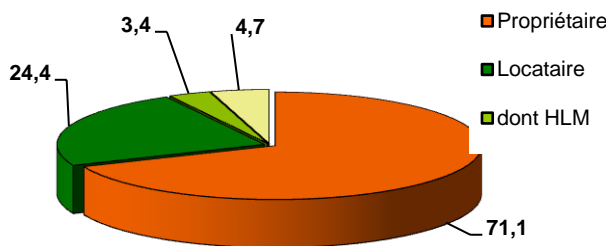
Le parc de logement connaît un statut d'occupation relativement stable, marqué par une nette majorité de propriétaire, dont la part sur le territoire communal est en progression: 68,8% en 1999 contre 71,1% en 2007.

Dans une proportion moindre, la part des locataires a baissé entre ces deux recensements, passée de 25,3% à 24,4% malgré l'augmentation du nombre de logements HLM sur la commune.

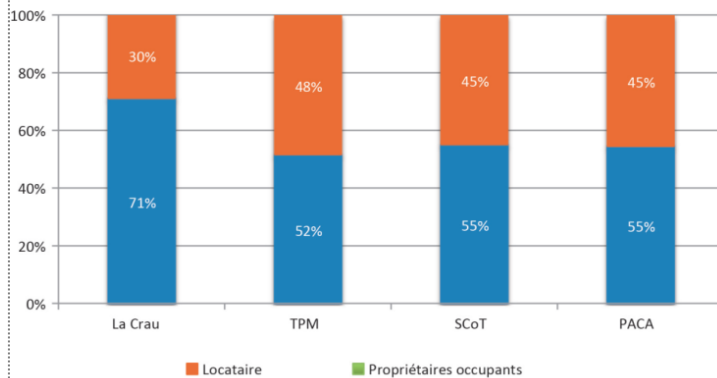
Evolution de la composition du parc de logements selon le nombre de pièces entre 1999 et 2007



Statut d'occupation des résidences principales à La Crau en 2007



Statut d'occupation des résidences principales en 2007



- 79,5% du parc est composé de logements individuels
- La part des logements collectifs est en nette baisse : 39% du parc de logement était du collectif en 1949 contre 20,5% en 2007
- 68% des logements de la commune sont composés de 4 pièces ou plus
- Une discordance entre la taille des ménages et la taille des logements : les logements de plus de 4 pièces représentent près de 70% du parc de logement alors que seulement 25% des ménages comptent plus de 4 personnes
- 71% du parc de résidences principales est occupé par des propriétaires
- La part des locataires a baissé entre 1999 et 2007
- 94% des logements sont des résidences principales en 2007
- Seulement 16% du parc de logements est antérieur à 1949
- 44% des logements vacants sont antérieurs à 1949

d) **Le parc HLM**

Une demande forte

Il existe sur le territoire de La Crau une forte demande en logement social. Sur les 358 demandes enregistrées en 2008, 215 concernent un logement sur la commune alors que les 143 autres concernent la Communauté d'agglomération TPM.

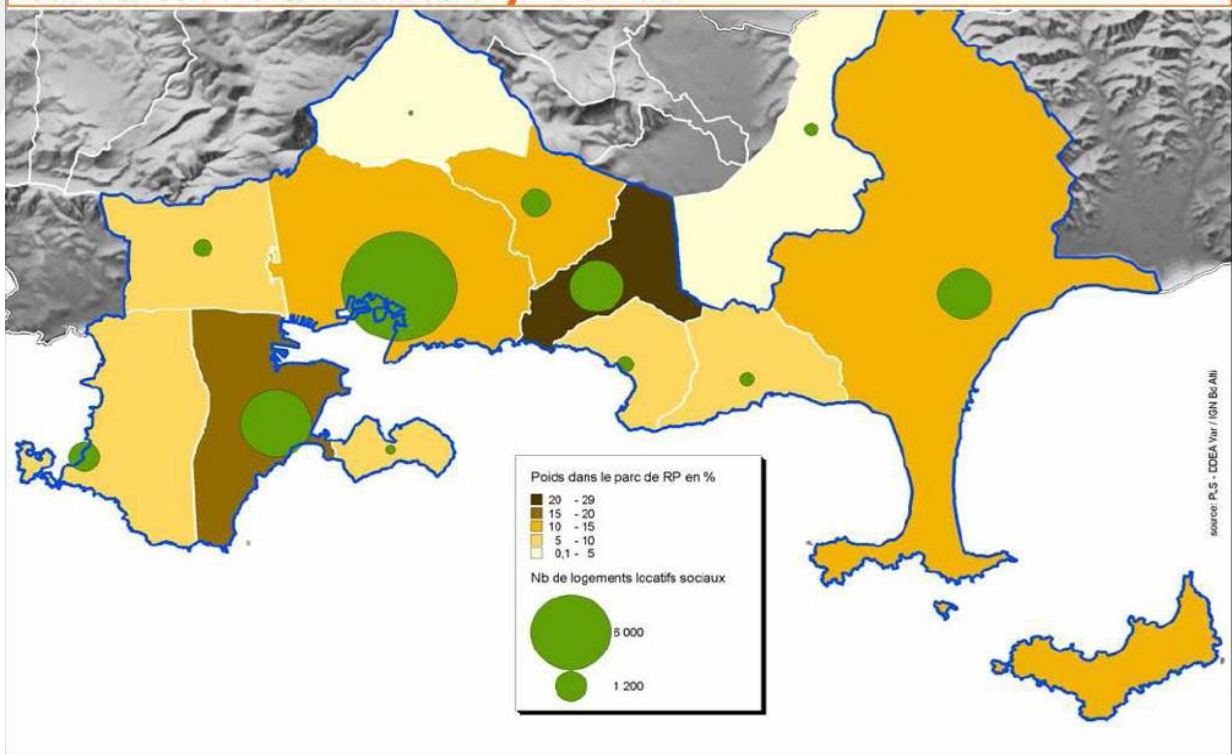
Cette demande locative sociale peut paraître à première vue contradictoire avec le fait que les revenus des ménages sont globalement plus élevés qu'ailleurs, une tendance logique vu la proportion de propriétaires occupants. Ce sont essentiellement des locataires du parc privé de la commune qui demandent un logement social. En effet, près d'un ménage sur deux résidant dans le parc locatif privé a des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM, les rendant ainsi éligibles au «logement très social (PLAI) ».

Des objectifs de constructions

La commune de La Crau est soumise à l'article 55 de la Loi SRU qui impose que "les communes de plus de [...] 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants ayant moins de 20% de logements sociaux doivent s'engager dans un plan de rattrapage maximum pour atteindre ce seuil en 20 ans à compter du 1^{er} janvier 2002".

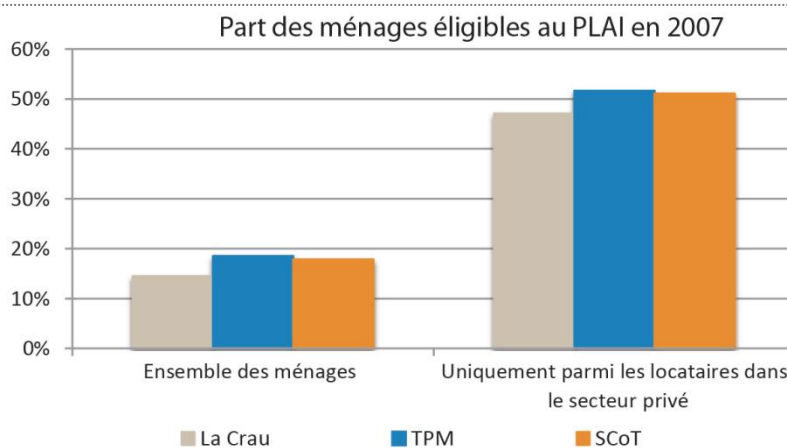
Au 1er janvier 2009, la commune comptait 376 logements sociaux soit près de 6 % du parc de résidences principales de la commune. Sur la base du parc locatif identifié au 1er janvier 2009, le parc locatif social devrait compter un total de 1300 logements pour atteindre l'objectif des 20 %. Il manquerait donc un peu plus de 920 logements sociaux pour atteindre cet objectif soit une moyenne de 46 logements sociaux par an.

Il est à noter qu'entre 2003 et 2008, la commune a augmenté de 65% la taille de son parc de logements sociaux, passant de 166 à 267 logements. Soit une hausse moyenne annuelle de 20 logements produits par an. **La ville de La Crau fait donc des efforts qu'il faudra prolonger afin d'éviter une augmentation du déficit de logements aidés par rapport à la production de logements.**



Nombre et part de logements sociaux dans les communes de CA Métropole

Source : PLH – 2009-2015 / Audat

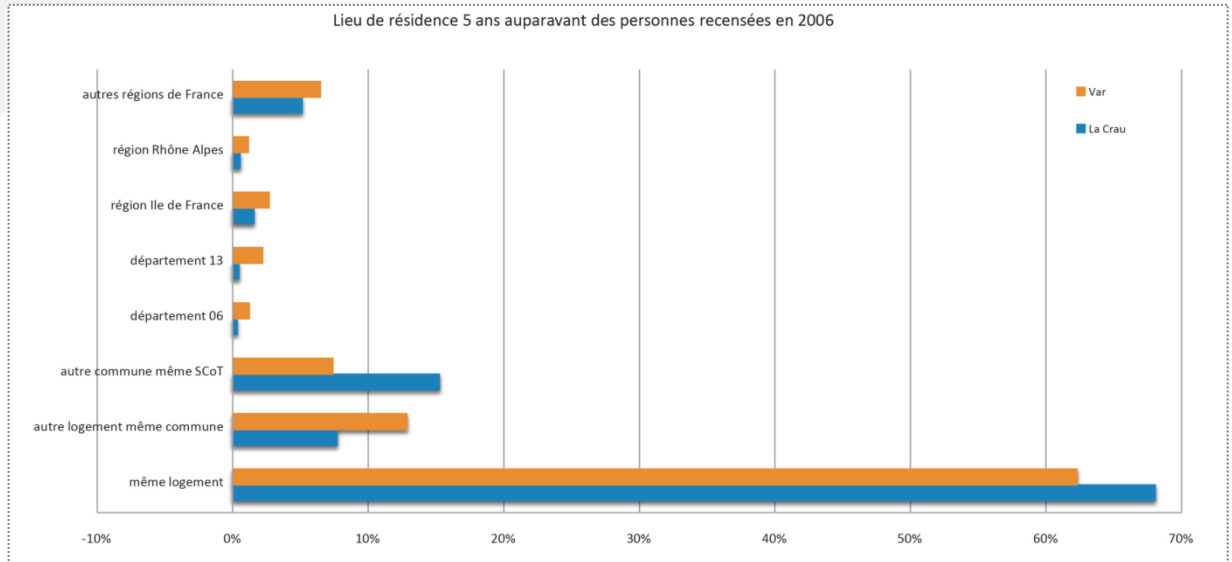


- Entre 2003 et 2008, le volume du parc de logement social a augmenté de 62%
- Les logements sociaux représentent 6 % du parc de résidences principales : ce taux est inférieur aux 20% imposés par la loi SRU

2. UNE STABILITE DES PARCOURS RESIDENTIELS

Le profil des ménages et la forte proportion de logements individuels occupés par leurs propriétaires traduisent mécaniquement un « effet d'ancrage des ménages » : près de 70 % des ménages occupait le même logement 5 ans auparavant.

Ces mêmes caractéristiques ont aussi pour conséquence de limiter les champs du possible en matière de mobilité résidentielle, seuls 7 % des ménages résidaient dans un autre logement se situant dans la commune.



- Des ménages installés durablement dans la commune

3. ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER

a) Le marché de l'immobilier neuf

La vente dans l'immobilier neuf concerne de manière quasi exclusive la maison individuelle compte tenu de la faiblesse de l'habitat collectif. Au sein des prix enregistrés au travers des déclarations d'intention d'aliéner (source commune), trois secteurs peuvent être distingués :

- les villas au sein de lotissements et ZAC d'une valeur de 350 000 euros pour une typologie 4 ;
- les villas au sein des ZAC à forte densité d'une valeur de 280 000 euros pour une typologie 3 à 4 ;
- les villas au sein des zones NB d'une valeur de 500 à 600 000 euros pour une typologie 5.

En 2008, le prix moyen au m² des logements individuels mis en vente au 3^e trimestre 2008 avoisine les 3700 euros, un niveau de prix moyen observé dans TPM pour du collectif (3750 euros au m²). Ils sont cependant faibles au regard des prix de l'immobilier sur les communes voisines qui dépassent, à Hyères ou Carqueiranne, le seuil des 4 000€ du m². Les prix enregistrés sur la commune de La Crau, en deçà de ceux des communes littorales, participent à l'attractivité de la commune.

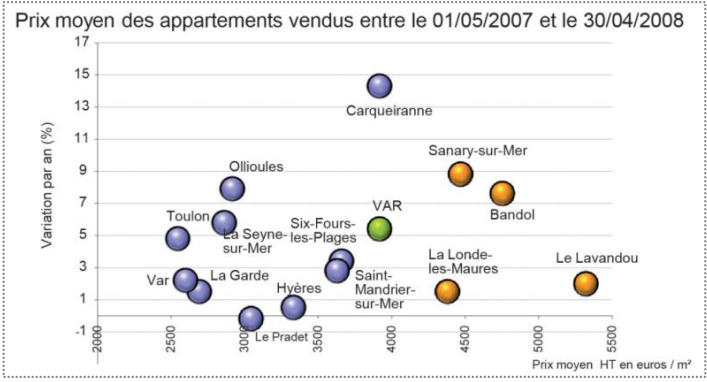
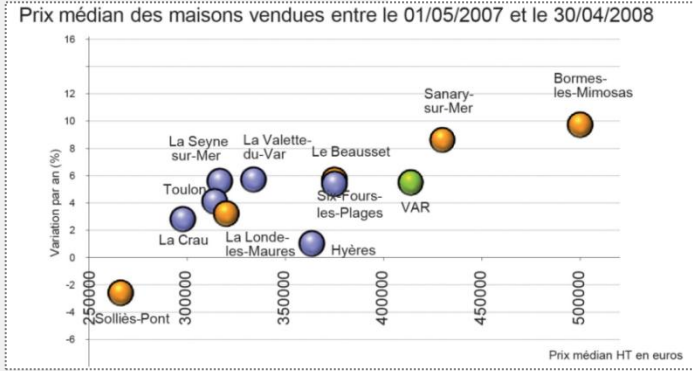
Globalement, les prix sur le territoire d'agglomération sont élevés, du fait des fortes hausses enregistrées ces dernières années.

b) Le marché locatif dans le secteur privé

Les loyers du marché en 2008 sont en hausse et atteignent 10,9 euros au m² en moyenne sur TPM.

Pour les appartements, il convient de rappeler que le nombre d'appartements loués reste très faible notamment pour les T1 et T5. L'offre par agence n'excède pas la quinzaine de logements, elle se situe principalement dans des maisons de villages, avec un état moyen et une accessibilité limitée, en lien avec l'ancienneté de ces logements.

Pour les villas, l'offre est également très faible. Elle se compose principalement de T4 et T5 et varie fortement en fonction des quartiers. Ainsi, les secteurs résidentiels présentent une offre en superficie supérieure à 130 m² pour un loyer moyen de 1600 euros par mois et l'offre en lotissement ou ZAC, plus modeste avec une moyenne de 11,5 euros par mètre carré et un loyer moyen de 1100 euros par mois.



Revenus des ménages / plafond HLM		Dénombrement en 2007		
		Commune	TPM	SCoT
Locataires HLM	<=60%	138	18263	19 394
	60 à 100%	80	7007	7506
	<100%	27	2263	2381
	N.R.	0	31	33
	Total	245	27564	29 314
Locataire privé	<=60%	665	29730	36 986
	60 à 100%	489	17705	22 313
	<100%	259	10079	13 050
	N.R.	0	66	80
	Total	1413	57580	72 429

Type d'appartement	T1	T2	T3	T4
Superficie moyenne	25	45	65	75
Loyer moyen / mois	440	535	763	820
Prix au m²	18	12	12	11

- Un développement immobilier qui participe à l'étalement urbain
- Des prix de l'immobilier élevés (3 500€/m²) mais faibles au regard de ceux des communes voisines

4. PRISE EN COMPTE DU PLH & DES BESOINS EN LOGEMENT

a) Prise en compte de la commune de La Crau dans les objectifs de production de TPM

La commune de La Crau a rejoint la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée en juillet 2009. Suite à cette nouvelle adhésion, une modification du Programme Local de l'Habitat 2010-2016, arrêté puis adopté par les conseils communautaires des 19 décembre 2009 et 6 février 2010, a été lancée.

Cette modification vise à intégrer les données et objectifs de la commune de La Crau et vient compléter le document d'orientations et le programme d'actions.

Le PLH 2010-2016 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 :

- **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 ;
- **Conservier 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 ;
- « **Recycler** » **les locaux agricoles inoccupés** en gîtes ruraux dans le cadre de la complémentarité et la diversification des revenus agricoles ;
- Favoriser l'implantation d'EHPAD, maisons de retraite, résidences pour personnes âgées ou structures médicales associées sur l'ensemble de la commune.

Les objectifs de la commune de La Crau sont fixés à 930 logements neufs sur 6 ans, dont 310 logements sociaux neufs.

Reportés à l'échelle du PLU (10 ans), les objectifs de construction en logements peuvent ainsi être estimés à 1550 logements neufs, dont 517 logements sociaux.

La territorialisation des objectifs de production se décline désormais selon le tableau suivant :

COMMUNES	Production neuve de résidences principales sur 6 ans	Production neuve de logements sociaux sur 6 ans
Hyères	1820	654
Le Pradet	500	321
La Garde	580	80
Saint Mandrier	431	178
Ollioules	461	183
Le Revest les Eaux	141	84
La Valette-du-Var'	1013	347
La Seyne-sur-Mer	1458	460
Toulon	2969	1264
Carqueiranne	350	104
Six Fours	1266	638
La Crau	930	310
TOTAL	11919	4623
Production neuve logements tout confondus (résidence principale +résidence secondaire+ vacance)	14899	

b) Les incidences chiffrées de l'intégration de la commune de La Crau

En matière d'accès sociale à la propriété : Les dossiers financés dans le cadre du Pass Foncier ont concerné la commune de La Crau pour 32 dossiers.

En matière de production de logements conventionnés : 75 logements conventionnés pourraient faire l'objet de travaux dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de Toulon Provence Méditerranée durant la période 2011 à 2015. Ceci portera l'objectif annuel de production de logements conventionnés à 120 par an et devrait permettre de réaliser 705 logements conventionnés sur la durée du PLH 2010-2016.

En matière de garantie des risques locatifs : la Garantie des Risques Locatifs bénéficiera aux locataires accueillis au sein des logements conventionnés produits.

c) Les incidences sur les démarches et études en cours

La commune de La Crau compte profiter du PLH pour réaliser :

- une réflexion sur le vieillissement de la population et le logement des jeunes ;
La commune de La Crau a souhaité être ville pilote pour la réalisation d'opérations innovantes en matière d'accueil des personnes âgées et de jeunes dans un objectif « premier logement – premier emploi ».
- une expérimentation sur de nouvelles formes d'habitat ;
La commune de La Crau souhaite développer sur son territoire de nouvelles formes de logements collectifs répondant aux attentes en matière d'individualisation des parties communes, mais répondant aux exigences de densité du logement collectif.

d) Autres besoins définis par le PLH

Rappelons que pour déterminer le nombre minimum de logements à produire chaque année, outre le point mort et l'attractivité du territoire ont été pris en compte le renouvellement et la reconstitution du parc, la prise en compte de la vacance frictionnelle et les besoins de l'économie touristique au travers des résidences secondaires.

Le nombre de résidences principales minimum à produire dans TPM hors La Crau chaque année a été fixé à 1832, soit 0,9 % du parc de logements de TPM.

e) Logements étudiants et logements des travailleurs saisonniers

Ponctuellement, quelques habitations individuelles ont réalisé du logement destiné aux étudiants, mais ce phénomène reste mineur.

f) Logements pour personnes âgées

La commune dispose en 2010 de 72 places en structures spécifiques permettant d'accueillir des personnes âgées. Le ratio national est de 121 places pour 1000 habitants âgés de plus de 75 ans. Les données montrent que 3025 personnes sont âgées de plus de 60 ans en juillet 2005 dont un tiers environ est âgé de plus de 75 ans (859 chefs de ménage de plus de 75 ans) ; le déficit serait donc de 49 places environ.

g) Logements pour personnes handicapées

Le parc de logements étant majoritairement composé de villas individuelles, la commune n'est que très peu interpellée sur les problèmes d'adaptation des logements au handicap ; par contre, dans le secteur du centre-ville peu accessible pour la population vieillissante, des demandes sont souvent formulées pour disposer d'un logement mieux adapté et plus accessible.

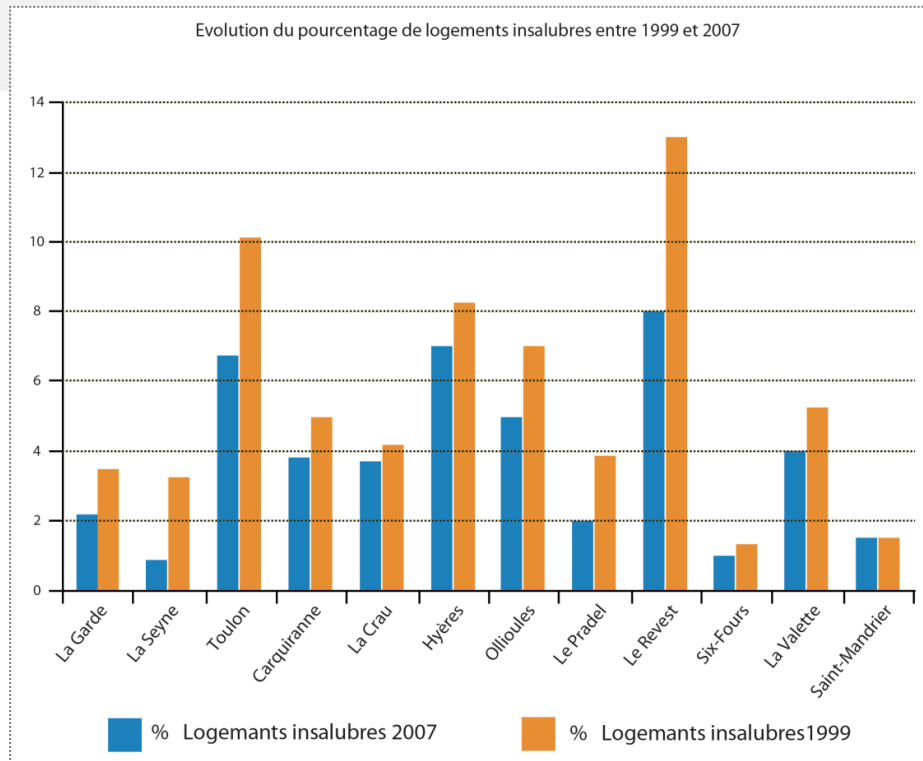
h) Logements en faveur des plus démunis

La Crau compte en 2009 424 personnes couvertes par la CMU représentant 256 allocataires (*sources Insee CNAM 2009*). 2663 sont allocataires auprès de la Caisse d'Allocations Familiales du Var dont 26 % disposent de bas revenus (moins de 942 euros par mois) ; 35 % bénéficient d'une aide au logement et enfin près de 23 % des allocataires ont un taux d'effort compris entre 30 et au-delà de 50 % de leurs revenus.

i) Logements potentiellement indignes et logements précaires

En 2007, la part des logements potentiellement indignes représente 8,80 % (521 sur 5895) des résidences principales du parc privé de La Crau, légèrement plus que la moyenne sur TPM (8,3 %). A l'échelle globale du parc, il ne représente que 3,8 %, en diminution depuis 1999.

Le logement des travailleurs agricoles sur les sites d'exploitation est source de demandes auprès de la commune pour obtenir un logement plus décent. Cependant, aucune donnée exhaustive ne semble exploitable à l'échelle de la commune.



SYNTHESE DU CONTEXTE HABITAT

- Un parc de logements singularisé par une croissance constante et forte à l'échelle de l'agglomération
- Une attractivité confortée par des prix du marché de l'immobilier inférieurs aux communes voisines
- Une production de logements tournée vers l'habitat individuel, consommateur d'espace
- Un parc de logement monotypé : l'habitat individuel représente 80% du parc
- Une discordance croissante entre la taille des logements et la taille des ménages : 68% des logements ont 4 pièces ou plus alors que la taille des ménages diminue
- Un déficit important de logements sociaux : le parc comprend 6% de logements sociaux alors que la commune devrait en avoir 20%, selon la loi SRU
- De récents efforts en faveur de la construction de logements sociaux
- Des objectifs de construction ambitieux définis par le PLH

III - ANALYSE ECONOMIQUE

1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

a) Progression de la population active et diminution du nombre de chômeurs

La part des actifs à La Crau (mesurée sur la population des 15 et 64 ans) a légèrement augmenté entre 1999 et 2007 :

- 66,8% en 1999,
- 69,9% en 2007.

La part des actifs ayant un emploi (ou actifs occupés) a plus nettement augmenté allant de pair avec une baisse du taux de chômeurs :

- 57,9% d'actifs occupés / 8,9% de chômeurs en 1999,
- 62,4% d'actifs occupés / 7,5% de chômeurs en 2007.

L'augmentation du nombre d'actifs et la diminution du nombre de chômeurs vont de pair avec le dynamisme du marché de l'emploi sur la commune, mais également sur les communes voisines dans lesquelles les actifs craurois travaillent.

b) La répartition des actifs selon leur catégorie socioprofessionnelle (CSP) : prépondérance des employés et des professions intermédiaires

La répartition de la population active occupée montre qu'en 2007, 50% sont des employés (32%) et des ouvriers (18%), deux catégories aux revenus les plus modestes. L'autre catégorie présente est celle des professions intermédiaires 29,3%.

Ce sont d'ailleurs les professions intermédiaires qui progressent le plus dans la répartition des CSP sur la commune, passant de 24,9% à 29,3% de la part des actifs occupés, elles ont une progression moyenne annuelle de 4,35% depuis 1999.

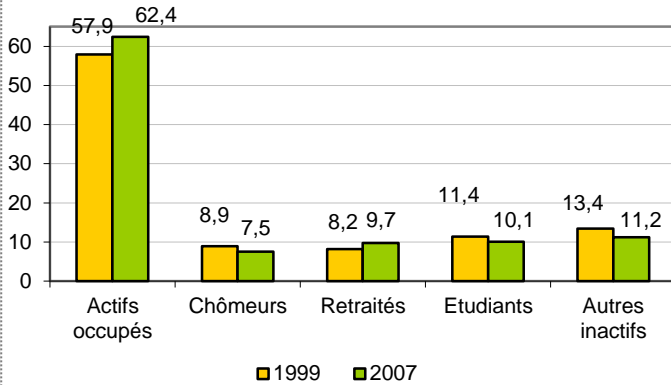
Cependant, ce sont les cadres et professions intellectuelles supérieures qui augmentent le plus rapidement sur la commune. Leur croissance, de 8,4% par an entre 1999 et 2007, est nettement supérieure à la croissance moyenne à l'échelle de la communauté d'agglomération.

L'attractivité de la commune pour ces catégories est à prendre en compte. Pourvues d'un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne, elles ont d'autres besoins et d'autres modes de consommation qui seront à intégrer dans le développement communal.

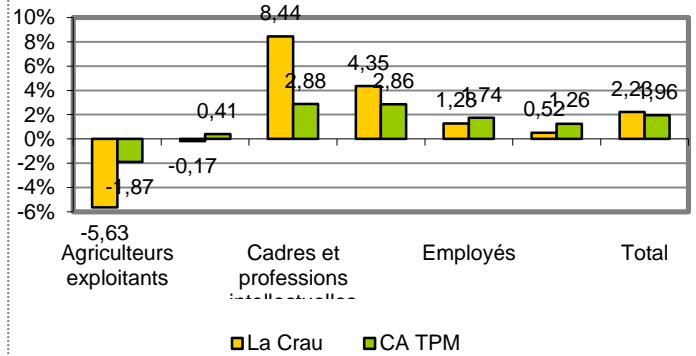
Si les catégories des ouvriers et des employés connaissent une croissance annuelle de leur nombre d'actifs, moindre toutefois que l'augmentation annuelle des actifs sur la commune, deux catégories sont en récession :

- les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont légèrement moins nombreux qu'en 1999 ;
- les agriculteurs quant à eux connaissent une baisse de leurs effectifs de 5,6% par an. La cause de cette chute du nombre d'agriculteurs est la diminution globale des surfaces agricoles (de taille moyenne) au profit de l'urbanisation ou de l'extension de grande exploitation, et de l'amélioration des techniques d'exploitation des cultures, nécessitant moins de main-d'œuvre.
- La Crau est pourtant l'une des communes au secteur agricole le plus développé dans la communauté d'agglomération de Toulon Provence Métropole. Il est donc important de maintenir cette activité en conservant un nombre d'actifs stable sur la commune.

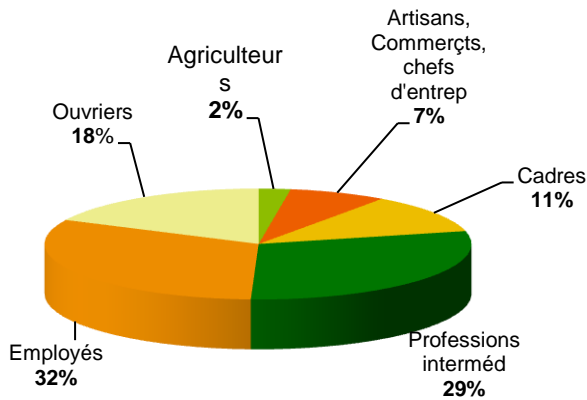
Evolution de la population 15-64 ans par type d'activité entre 1999 et 2007



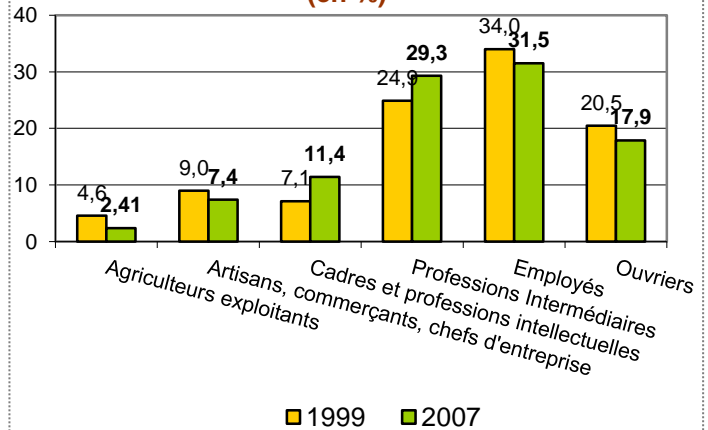
Comparaison des taux de variation annuels des actifs occupés par CSP entre la Crau et TPM de 1999 et 2007 (en %)



Répartition de la population active "occupée" en 2007



Evolution des emplois selon la catégorie socio-professionnelle entre 1999 et 2007 (en %)



- La population active de la commune a augmenté de 3,1 points entre 1999 et 2007 : elle est passée de 66,8% de la population totale à 69,9%.
- Les actifs occupés représentent 62,4% de la population en 2007 et leur part est en augmentation
- Les chômeurs représentent 7,5% de la population en 2007 et leur part est en baisse
- En 2007, 50% de la population active occupée sont des employés ou des ouvriers
- La part des professions intermédiaires est en nette progression : elle est passée de 24,9% des actifs occupés en 1999 à 29,3% en 2007
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont en forte croissance : leur nombre a augmenté de 8,4% par an entre 1999 et 2007
- Les agriculteurs connaissent une baisse de leurs effectifs de 5,6% par an depuis 1999

2. UN MARCHÉ DE L'EMPLOI DYNAMIQUE

a) Des emplois globalement en hausse

L'évolution de l'emploi permet de se rendre compte du potentiel d'emploi d'une zone géographique et de ses secteurs d'activité. En complément, il est intéressant de se pencher sur l'emploi salarié qui témoigne du dynamisme économique de la commune.

Le nombre d'emplois proposés sur le territoire craurois est en nette progression depuis 1999 : 628 emplois ont été créés sur la commune, soit une progression du nombre d'emplois de 2,7% par an. La commune compte en 2007, 3262 emplois.

La répartition sectorielle témoigne de la tertiarisation de l'économie dont la part des emplois a augmenté depuis 1999. L'essentiel de l'emploi réside dans le secteur tertiaire (commerces, services, transports plus administration publique, santé et action sociale) qui regroupe 72% des emplois sur le territoire.

Les secteurs de l'industrie et de la construction maintiennent leur offre d'emplois proportionnellement alors que l'agriculture est le seul secteur connaissant une diminution nette du nombre d'emplois. Ce secteur pourtant associé à l'image de la commune, perd annuellement, 6,1% d'emploi depuis 1999.

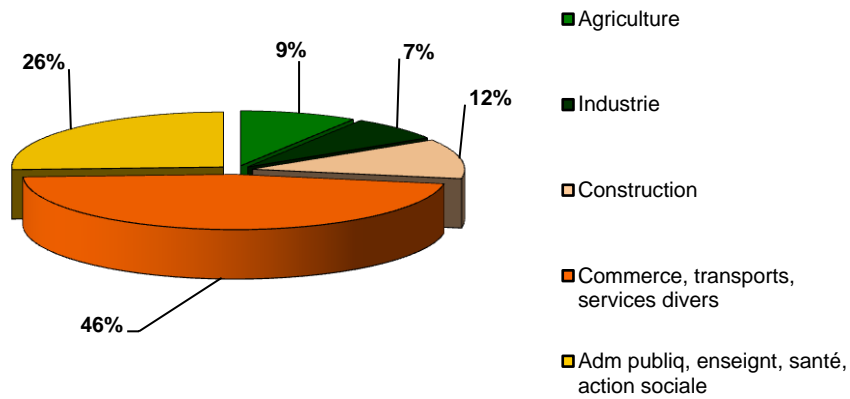
La commune doit inciter à la création d'emplois sur son territoire. Le développement de zones d'activité, l'innovation dans le secteur agricole font partie des objectifs économiques craurois.

b) Une part des salariés en progression

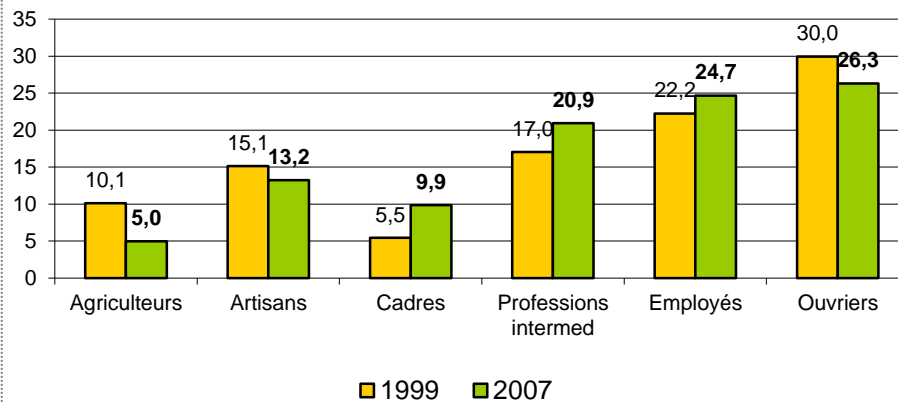
L'étude du marché de l'emploi fait apparaître une augmentation de la part de l'emploi salarié entre 1999 et 2007. Déjà majoritaires, les emplois salariés représentent 77,1% des emplois sur la commune.

Néanmoins, avec 22,9%, la proportion d'emplois non-salariés à La Crau demeure importante, notamment rapportée au territoire de comparaison sur lequel ils ne représentent que 11,8%. Ce sont les secteurs de l'agriculture et de la construction qui représentent la part la moins élevée de salariés. Cependant, le secteur de la construction a vu une augmentation des salariés dans la part des emplois qu'il abrite, avec 58% de salariés en 1999 contre 68% en 2007.

Répartition de la population active occupée de La Crau selon les secteurs d'activités en 2007



Evolution des emplois par CSP entre 1999 et 2007 (en %)



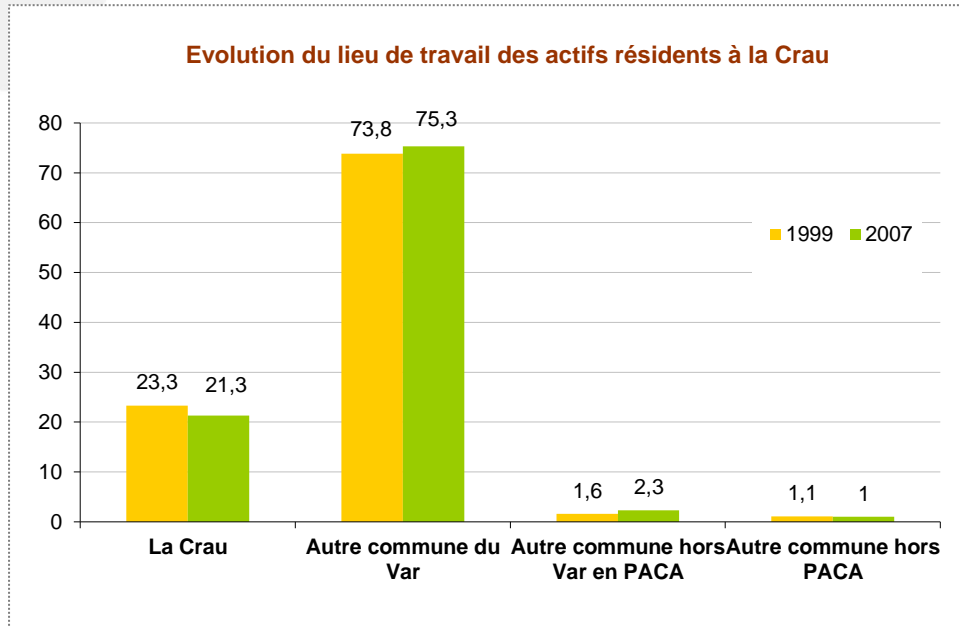
c) Une faible concentration d'emplois et des migrations domicile-travail importantes

En 2007, 3262 emplois se trouvaient sur la commune pour 6692 actifs occupés résidents. L'indicateur de concentration d'emplois demeure donc faible par rapport aux chiffres de l'agglomération ou de certaines communes voisines telles que Garde, La Valette ou Hyères. Même si le nombre d'emplois a augmenté lors de ces huit dernières années, sa croissance n'a été que très légèrement plus rapide que celle du nombre d'actifs résidents. De ce fait, l'indicateur de concentration d'emplois n'a augmenté de 2 points seulement, passant de 47 en 1999 pour 49 en 2007. Cette donnée signifie que pour deux actifs résidents, un seul emploi se situe sur la commune. Cette proportion atteste du caractère résidentiel de la commune.

De plus, seuls 46 % des emplois de la commune sont occupés par des actifs craurois ; 54% des actifs travaillant sur la commune viennent des communes voisines. Ce dernier chiffre démontre une certaine attraction du marché de l'emploi craurois.

Cette répartition domicile / travail sur la commune donne lieu à d'importantes migrations pendulaires. Seuls 21,3% des craurois travaillent sur le territoire communal, alors que 75,3% travaillent dans une autre commune du département. Dans le sens inverse, 54% des emplois de la commune sont pourvus par des actifs provenant de communes voisines. Il y a donc une multiplication des déplacements domicile/travail, due en partie au déficit d'activités proposées à La Crau.

La création d'activités sur la commune est donc un réel enjeu qui s'inscrit à l'échelle de l'intercommunalité. Les emplois créés permettront et l'attraction de jeunes actifs, et la réduction des mouvements pendulaires entre le territoire craurois et les communes voisines.



- 3 262 emplois en 2007 sur la commune
- Le secteur tertiaire regroupe 72% des emplois
- L'agriculture est un secteur qui perd annuellement 6,1% d'emplois depuis 1999
- Les emplois salariés représentent 77,1% des emplois sur la commune
- Un faible indicateur de concentration d'emplois : pour 2 actifs résidents, un seul emploi sur la commune : 3 262 emplois en 2007 sur la commune pour 6 692 actifs occupés résidents
- De nombreux déplacements domicile-travail : 54% des actifs travaillant à La Crau viennent d'une commune voisine, et seuls 21% des craurois travaillent sur le territoire communal

3. UN TISSU ECONOMIQUE EN CONSOLIDATION

a) Un développement économique en cours

Au 31 décembre 2009, La Crau accueillait 225 entreprises supplémentaires, soit une augmentation de 23,8% par rapport à 2000.

Dans le Var, cette augmentation est légèrement inférieure puisque le nombre d'entreprises y a progressé de 22,3%. Cette comparaison démontre le dynamisme de l'économie crauroise depuis une petite décennie.

Si tous les secteurs se sont développés, les entreprises du secteur tertiaire ont connu la plus forte évolution. La construction est également un secteur dynamique.

A noter une augmentation du nombre d'entreprises industrielles malgré une tendance dépressive de ce secteur dans la communauté d'agglomération.

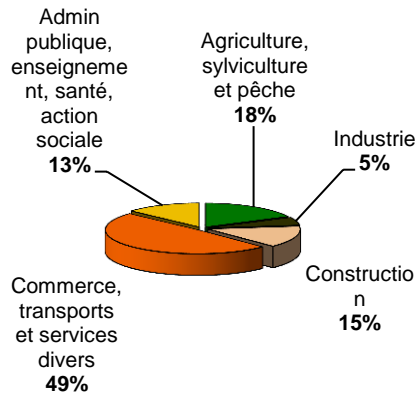
b) Un secteur tertiaire dominant

Que ce soit en termes de nombre d'entreprises, ou en termes d'emploi, le secteur tertiaire domine avec 62,4% des entreprises et 72% des emplois proposés. C'est le secteur moteur de l'économie contemporaine, le plus pourvoyeur d'emplois également.

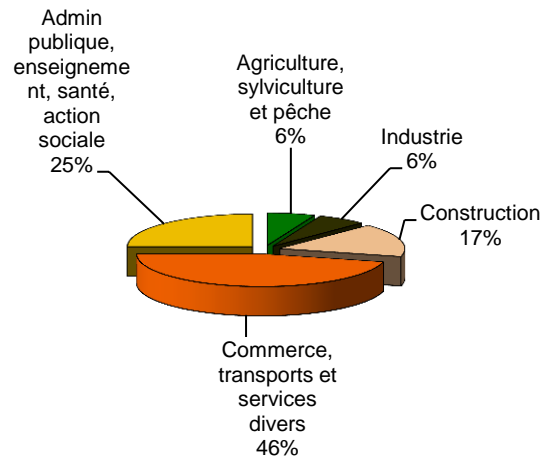
Cependant, ce constat est moins flagrant sur la commune que dans l'agglomération toulonnaise. L'économie crauroise a donc des spécificités.

Car, si le nombre d'emplois proposé dans l'agriculture est le moins élevé, la part des entreprises agricoles est la deuxième plus importante après l'économie tertiaire. Cette particularité crauroise est à entretenir. Les terres agricoles sont à préserver, et l'activité, pourtant en perte de vitesse, est à maintenir, voire à redynamiser par sa requalification et le développement de nouveaux modes de productions ou de collaboration avec d'autres secteurs.

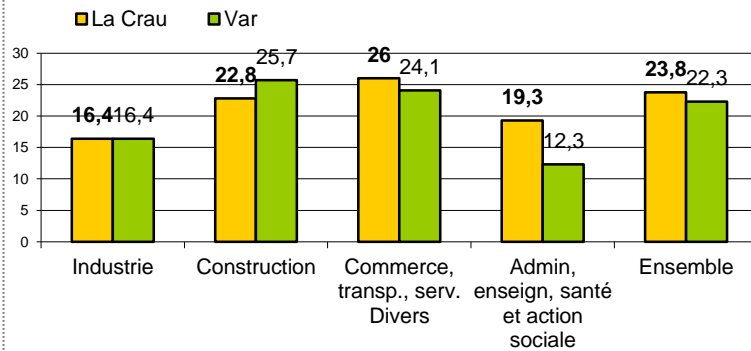
Part des entreprises crauloises selon le secteur d'activités au 31 décembre 2008



Postes salariés par secteur d'activités au 31 décembre 2008



Comparaison entre les taux de création d'entreprises entre La Crau et le département du Var en 2009



- Une augmentation du nombre d'entreprises de 23,8% entre 2000 et 2009
- Le tertiaire représente 62,4% des entreprises crauloises et 72% des emplois
- Le secteur de l'agriculture représente 18% des entreprises crauloises

4. ANALYSE SPECIFIQUE DU TISSU ECONOMIQUE : BILAN DE L'AGRICULTURE ET DES ZONES D'ACTIVITE

La vie économique communale est marquée par une solide dynamique endogène. Celle-ci repose principalement sur deux forces : les zones d'activités et l'agriculture, qui justifient une analyse plus détaillée.

⇒ *Agriculture*

Source graphiques et textes : La Crau – Portrait d'une agriculture périurbaine, La Crau - Vers la définition d'un projet agricole partagé, Chambre Départementale d'Agriculture du Var, commune de La Crau

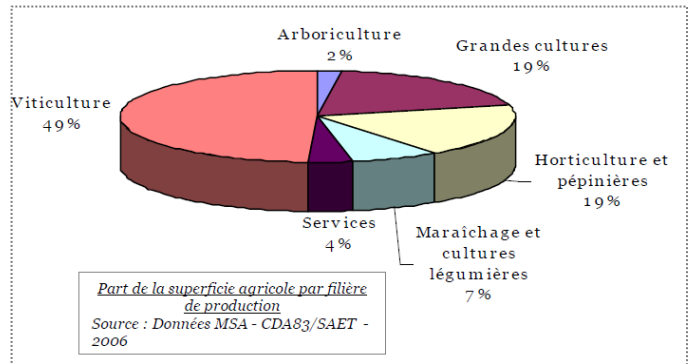
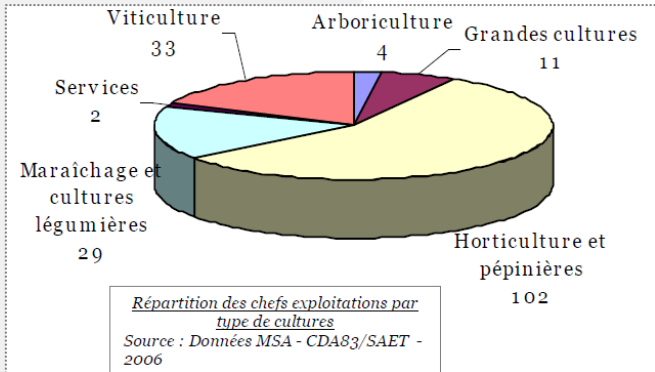
L'activité agricole occupe une place particulièrement importante sur la commune de La Crau. En 2000 (dernier recensement agricole), l'espace cultivé représentait 32% de la surface du territoire communal.

Territoire et terroir propices à la culture, les terres alluviales permettent la persistance d'une agriculture diversifiée, structurellement organisée autour des cultures maraîchères, horticoles et viticoles.

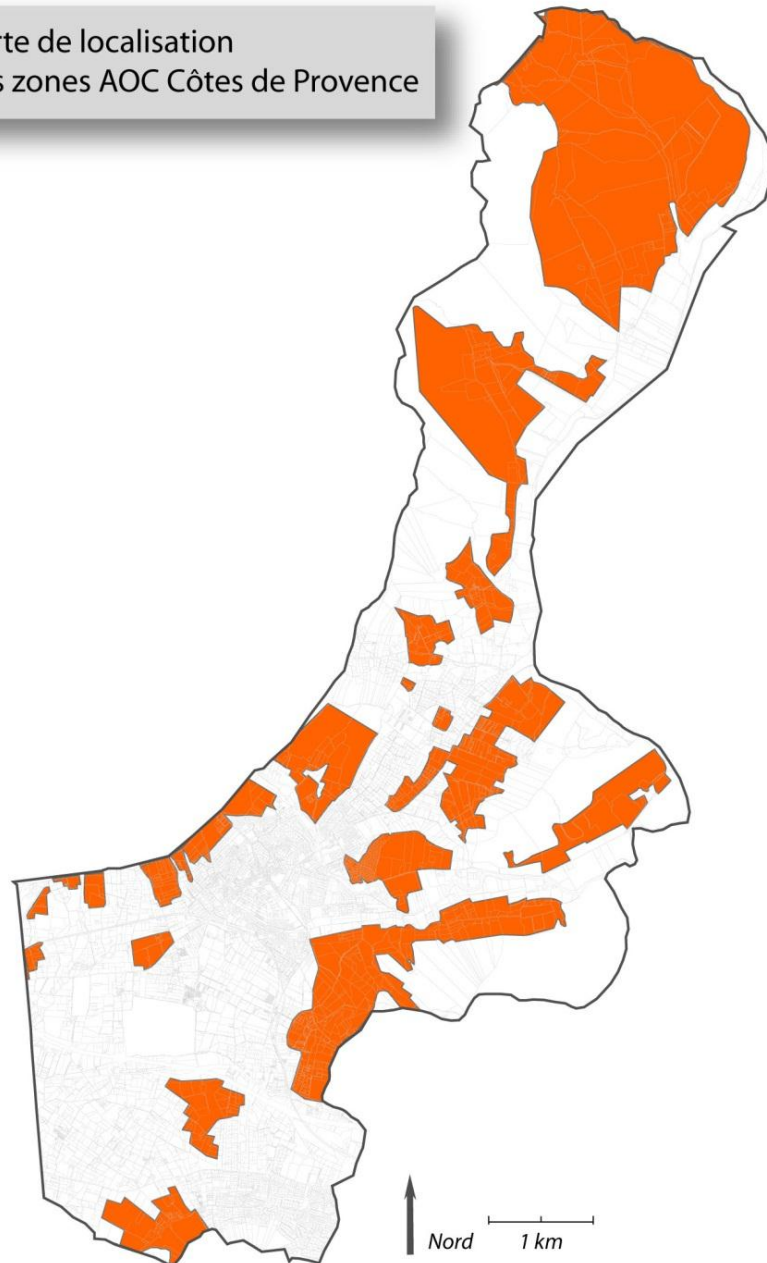
a) **Caractéristiques générales de l'activité agricole**

La commune de La Crau compte 260 exploitations agricoles parmi lesquelles, 181 exploitations agricoles professionnelles (chefs d'exploitation) et 79 exploitants non professionnels (cotisants solidaires).

Un comparatif de l'occupation du sol agricole montre que celle-ci est peu évolutive entre 2003 et 2008. Toutefois, on note une diminution des productions issues de l'horticulture/maraichage. Les cultures pérennes (hors viticulture) restent constantes entre 2003 et 2008, tout comme le poste «terres labourables, prairies et terres sous exploitées». La viticulture a quant à elle augmenté sur cette période.



Carte de localisation des zones AOC Côtes de Provence

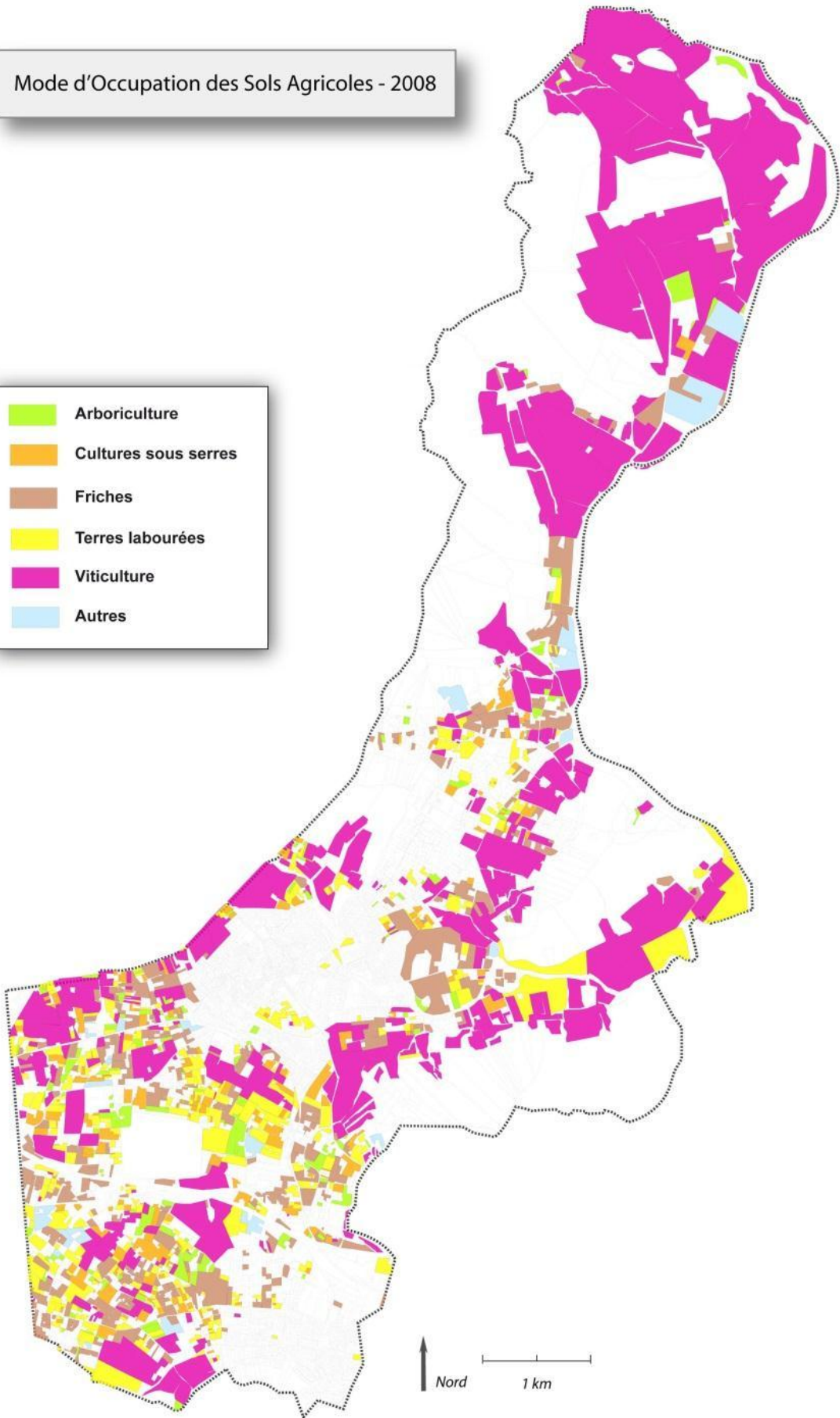


Caractéristiques des filières agricoles

La commune de La Crau dispose de plusieurs types de cultures:

- **L'horticulture et les pépinières**, cultivées sur 154 ha par 102 exploitations agricoles (dominante en termes de nombre d'exploitations agricoles). Elle se localise principalement au Sud de la commune dans les secteurs de la Moutonne, Chemin Long... L'horticulture est majoritairement cultivée sous serres (70% de la production). Cette filière occupe 6% de l'espace agricole de la commune en 2008.
- La **viticulture** exploitée sur 976 ha par 33 exploitants agricoles (dominante en termes de superficie). L'espace viticole occupe près de 61% du territoire agricole communale et 26% du territoire communal. Les parcelles viticoles sont présentes sur l'ensemble de la commune avec une dominante au Nord. Ces parcelles correspondent plutôt à de vastes unités foncières. La viticulture bénéficie sur la commune d'une Cave Coopérative ainsi que des labels tels que l'AOC AOP Côtes de Provence.
- Les **grandes cultures** comptent 160 ha cultivés par 11 exploitants agricoles (le blé est la culture dominante dans cette catégorie). Ces cultures connaissent plusieurs contraintes d'ordres foncier (pression foncière, présence d'activités non agricoles (gens du voyage...), manque de disponibilité foncière...) et environnemental (périmètres contraignants et nouvelles normes qui impactent l'activité). La production est de qualité supérieure et bien conseillée par une coopérative mais la moyenne d'âge des exploitants est de 63 ans.
- Le **maraîchage et les cultures légumières** cultivés sur 62 ha par 29 exploitations agricoles. Le maraîchage s'étend sur 5.6% de l'espace agricole communal en 2008. Cette filière est principalement cultivée en plein champ à hauteur de 84.6%. Le reste est cultivé sous serres. Cette production est principalement située au Sud du bourg. Cette filière se porte mieux que l'horticulture mais rencontre toutefois des problèmes économiques (pour trouver des saisonniers et pour les fidéliser, pression foncière, parcellaire modelé...). L'âge moyen des exploitants est de 51 ans.
- **L'arboriculture** exploitée sur 15 ha par 4 exploitations agricoles. Elle comprend principalement l'oléiculture et la figue. Ces deux productions bénéficient réciproquement de l'AOC Huile d'Olive de Provence et AOC Figues de Solliès. De plus, cette filière est également exploitée par des particuliers. Toutefois, cette filière rencontre des problèmes économiques (pour trouver des saisonniers et pour les fidéliser, pression foncière, parcellaire modelé...). L'âge moyen des exploitants est de 52 ans.
- Depuis 2003, les activités liées à **l'élevage** ont augmenté avec l'installation d'un certain nombre de centres équestres. La commune compte également un éleveur ovin (182 têtes) et un éleveur caprin (12). Il y a aussi un éleveur ovin d'une commune voisine qui a un parcours sur La Crau. L'ensemble des activités d'élevage est présent sur différents secteurs de la commune, majoritairement dans le Sud.

Mode d'Occupation des Sols Agricoles - 2008

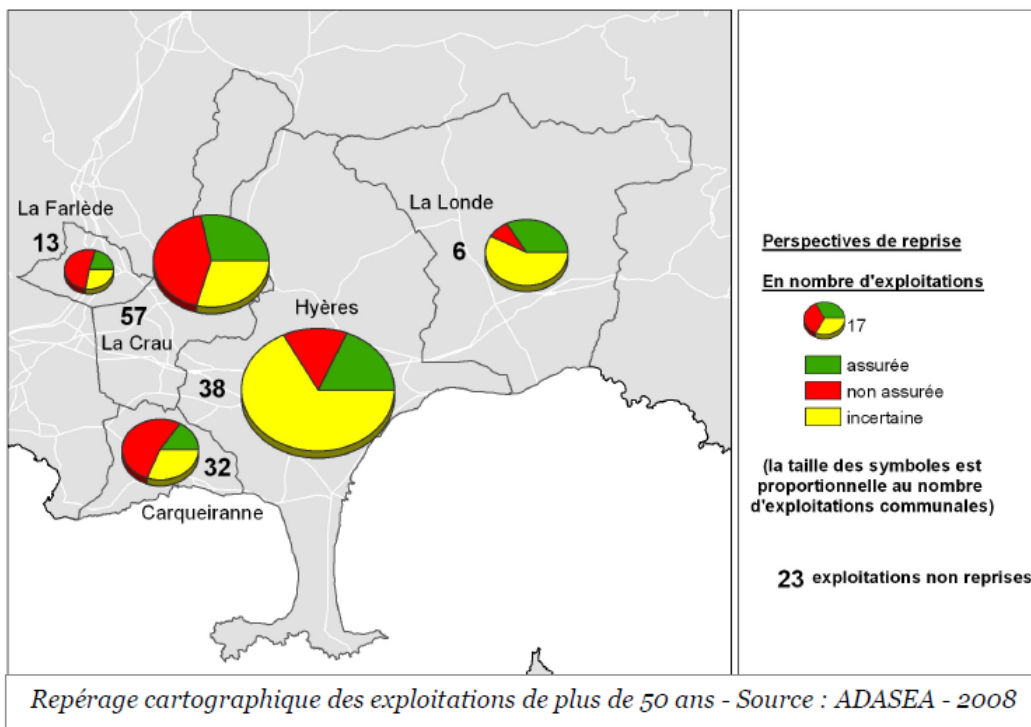


b) Une activité en perte de vitesse

Cette diversité ne doit pas masquer une évolution importante du secteur agricole : le nombre d'agriculteurs exploitants et d'ouvriers agricoles en 2006 a été divisé par deux par rapport à 1990. Ils ne regroupent moins de 8 % des emplois en 2006 contre 25 % en 1999.

De plus, la répartition des activités agricoles fait état des caractéristiques suivantes :

- Une baisse de 18% de la surface totale cultivée en vingt ans ;
- Une disparition de toute activité fourragère, laquelle, revêtait un aspect marginal dû notamment à l'absence d'élevage de bétail sur la commune et les communes voisines ;
- Une activité viticole en baisse sensible quant aux superficies exploitées, contrebalancée par une augmentation des terres classées AOC, synonyme d'une valorisation qualitative des produits ;
- Une baisse importante des cultures permanentes entretenues, avec la perte de plus de la moitié des surfaces cultivées ;
- Une diminution de plus de 84% des surfaces attribuées aux cultures maraîchères (légumes frais et pommes de terre) ;
- Une activité dynamique malgré la perte d'environ 10% des superficies cultivées entre 1988 et 2000 dans l'horticulture ;
- Une problématique de renouvellement des générations : 46% des chefs d'exploitation de la commune ont plus de 50 ans, dont 12% ont plus de 60 ans. Sur la commune de La Crau, on compte 57 exploitations sans perspectives de reprise.



c) Un rôle essentiel dans l'activité communale

Comme constaté précédemment dans l'analyse des secteurs économiques, malgré une perte de vitesse, le secteur agricole demeure important pour l'économie communale.

La baisse constatée de la Superficie Agricole Utilisée s'explique autant par les contraintes de rentabilité économique de plus en plus présentes dans ce domaine, que par la difficulté à faire face à une pression foncière due à un développement urbain consommateur d'hectares.

Le maintien de l'activité agricole sur la commune passera par une diminution des terrains ouverts à l'urbanisation mais également par une certaine innovation dans ce secteur. Le développement de la culture biologique, des circuits courts pour une production et une consommation locale peuvent être incités. La création de nouvelles activités autour de l'agriculture crauroise, tel que le développement d'un pôle agro-alimentaire, ou l'exploitation de la filière touristique dans les domaines les plus remarquables de la commune sont également à envisager.

- 32 % du territoire occupé par des surfaces agricoles
- Une filière diversifiée et organisée, dominée par la viticulture et l'horticulture/pépinières
- Un problème de renouvellements des exploitations : 57 exploitations sans perspectives de reprises

⇒ *les zones d'activité, motrices de l'économie crauroise*

Quatre zones d'activité sont implantées sur le territoire communal, aux lieux dits "les Levades", "Gavary", "Patrimoine" et plus récemment créée sous la forme d'un lotissement d'activité dans le quartier de La Moutonne : « L'Estagnol ».

La zone de Gavary concentre la majeure partie des activités commerciales et industrielles présentes sur la commune.

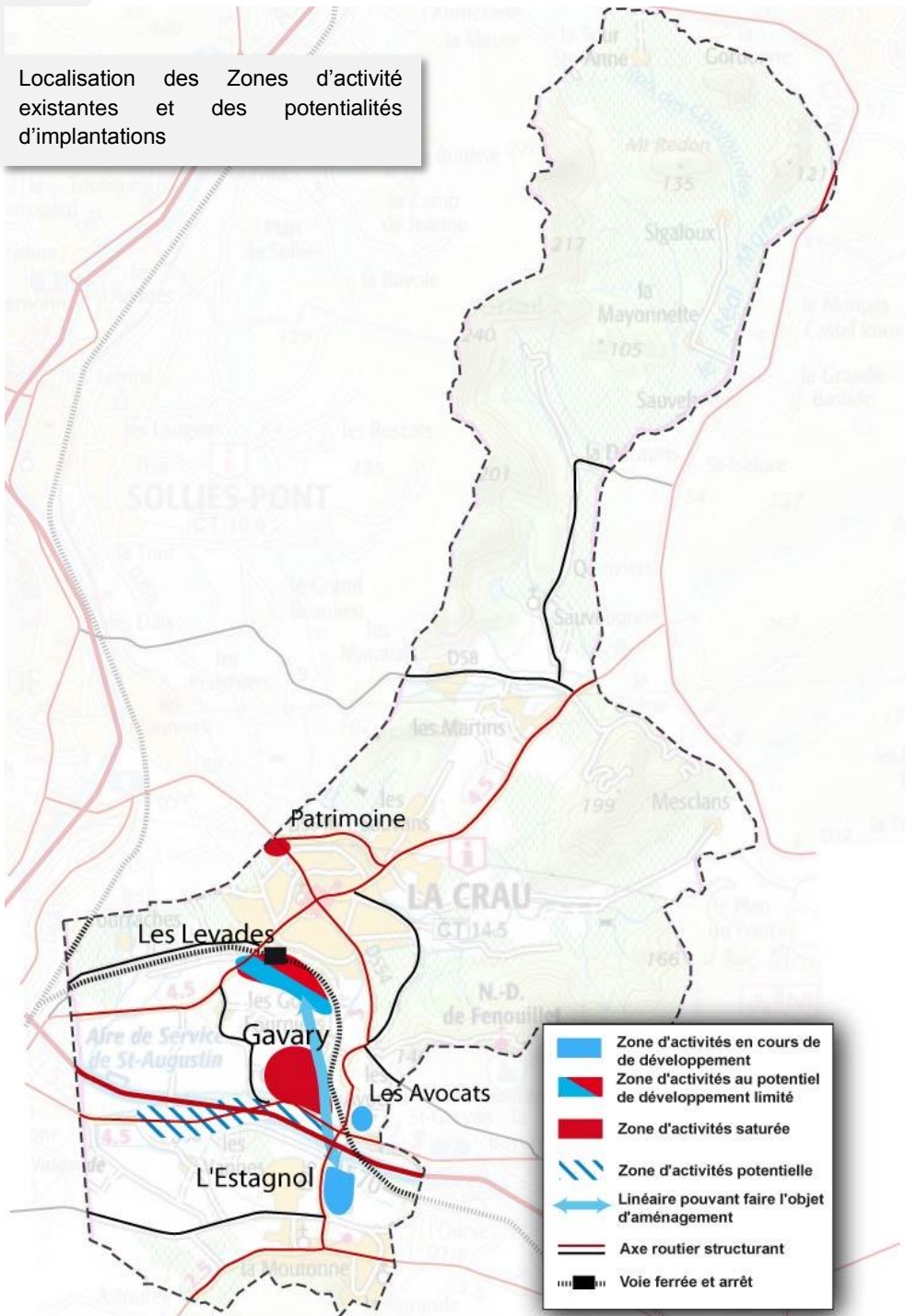
La zone d'activité des "Levades", d'une superficie de 13,5 hectares, n'est pas totalement saturée, celle du "Patrimoine" l'est par contre totalement.

Le récent lotissement d'activité artisanales de la Moutonne s'est rapidement développé lors de ces dernières années. Ce secteur n'est pas totalement saturé. Des espaces fonciers sont encore disponibles pour l'établissement de nouvelles entreprises. Cette nouvelle zone d'activité participe au développement du quartier de la Moutonne, ainsi qu'à son autonomie vis-à-vis du centre-ville.

Les terrains équipés, disponibles pour de nouvelles implantations se font néanmoins rares, et ce phénomène dépasse largement le cadre communal, puisqu'il est observé sur l'ensemble du territoire de l'aire toulonnaise.

Des espaces d'activités sont également présents sur le sol communal, principalement localisés le long de la RD 98, dans les secteurs du "chemin Long", des "Avocats», ou des "Bernards". Ces deux derniers étant localisés en contiguïté de la zone de Gavary, donc susceptibles d'être porteur du développement de futures zones d'activité.

Au regard de cette saturation constatée, l'implantation de nouvelles zones d'activité doit donc être envisagée, afin de permettre l'arrivée de nouvelles entreprises et offrir de nouveaux emplois permanents sur le sol communal.



5. UNE ECONOMIE PORTEUSE D'ENJEUX

La commune de La Crau revêt actuellement un caractère résidentiel dû à l'important développement de l'habitat individuel associé à la "faible" présence d'activités économiques sur le territoire. Ainsi, ce secteur peut se révéler porteur d'un dynamisme communal.

Une zone est particulièrement propice au développement d'activités. En prolongement de la zone d'activité de Gavary, entre l'A 570 et la RD 98, un secteur susceptible de se prolonger le long de ces deux axes a été identifié, notamment par le SCoT, comme secteur de développement économique d'intérêt intercommunal. Cette zone bénéficie d'un positionnement stratégique. Bien desservie, à proximité de l'entrée de ville d'Hyères, susceptible d'être desservie par les rails, elle présente beaucoup d'atouts pour porter le développement économique futur de la commune.

SYNTHESE DU CONTEXTE ECONOMIQUE

- Une économie locale dynamique soulignée par un taux de création d'emplois positif
- Un parc d'entreprises en développement, notamment dans le secteur tertiaire
- Une activité agricole reconnue et au rôle essentiel dans l'activité économique communale
- La performance qualitative des activités viticoles est mise en lumière par l'extension des terroirs classés AOC
- Des zones d'activité leviers du dynamisme économique craurois
- Des zones d'activité disposant de capacités foncières résiduelles faibles
- Une faible concentration d'emplois comparée aux communes voisines
- Une activité agricole en perte de vitesse relative : régression des surfaces cultivées et des cultures permanentes



IV - FONCTIONNEMENT URBAIN

1. UN FONCTIONNEMENT URBAIN HETEROGENE

Sur la commune de La Crau résident plusieurs "centralités" aux fonctions différentes :

- 2 pôles villageois : le centre-ville et le quartier de La Moutonne ;
- 1 pôle réservé à l'activité : Gavary.

Les autres secteurs urbanisés sont dédiés à de l'habitat très majoritairement individuel, étalé, voire mité autour des hameaux et dans la plaine agricole.

a) Un centre-ville et un centre village aux fonctionnements différenciés

Le centre-ville de La Crau s'organise autour du point de rencontre entre les quatre avenues principales, au croisement entre la D 554 et la D 29. Dans un périmètre plutôt restreint, le long de ces principaux axes, se retrouvent les densités bâties les plus importantes de la commune ainsi qu'une concentration des équipements et des commerces. Les écoles et le collège sont à proximité immédiate de ce cœur de commune.

L'autre centralité aux fonctions d'habitat, d'équipements et d'activités mélangées se situe à la Moutonne. Ce quartier, facilement accessible depuis l'A 570 a son fonctionnement propre. La présence d'équipements sportifs d'envergure intercommunale, d'une école primaire et d'une maternelle ainsi que de quelques petits commerces et d'un lotissement d'activité donne à ce quartier une certaine autonomie. La proximité à Hyères accentue l'indépendance de celui-ci.

b) Une zone d'activité bien localisée au potentiel de développement important

La zone d'activité des Gavary jouit d'une situation privilégiée. Accessible par l'A570 et la RD 98, son positionnement lui permet un accès facile pour les transporteurs notamment. Cette zone arrive à saturation. Son développement passe par la création de relations avec le lotissement d'activités artisanales de l'Estagnol, mais également par la création d'une zone d'activité dans l'espace interstitiel entre les deux axes routiers.

c) Une commune étirée

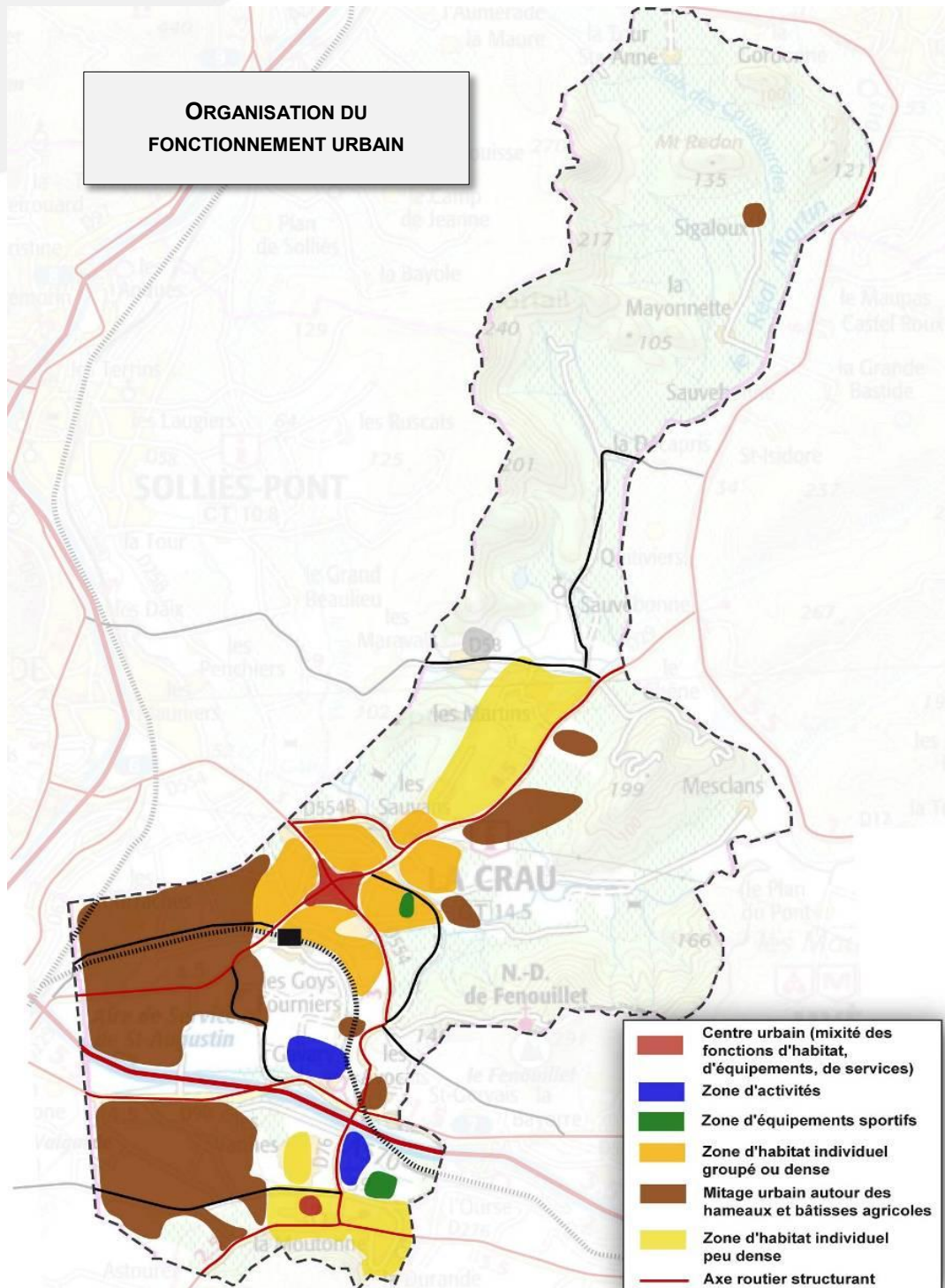
Dans le centre-ville et le long de ses avenues se sont développées des maisons de ville, en bande et en petit collectif.

Dans le reste de la commune, le développement urbain se matérialise par un développement de l'habitat individuel. L'immense zone NB du Collet Long en est l'exemple même.

d) Un développement fort de l'habitat individuel

Une certaine part de la commune est concernée par un mitage lié au développement de l'habitat individuel. Les constructions en zone NC sont entourées de parcelles agricoles. De ce fait, elles se retrouvent être généralement peu desservies par les réseaux, à l'exception du réseau d'eau potable. L'assainissement y est collectif mais l'accès se fait encore souvent par des chemins terreux privés.

Le cas des zones NB de la commune est similaire, mais celles-ci sont majoritairement bâties et les espaces agricoles ou naturels sont désormais résiduels. L'étude des zones NB fait l'objet d'une description particulière dans ce document.



- Organisation autour de deux pôles majeurs : le centre-ville et le quartier de la Moutonne
- Un développement urbain qui s'est effectué dans le sud de commune, le long des axes principaux
- Cette même proximité avec ces axes offre des perspectives de développement économique
- Un territoire urbain mité

2. LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS PRESENTS

La commune accueille essentiellement des équipements à vocation locale, suffisants à son fonctionnement.

Les équipements administratifs

Les équipements administratifs de première importance sont présents sur la commune avec la mairie et le bureau de poste.

e) Les équipements scolaires

Les élèves de La Crau sont scolarisés sur la commune jusqu'au collège. Ils dépendent ensuite des lycées localisés sur la commune d'Hyères.

☐ Maternelles :

Actuellement 541 enfants sont scolarisés en école maternelle dans les cinq établissements de la commune. Les écoles Audibert, Arquets, Pagnol et Moulin sont situées à l'intérieur ou en périphérie directe du centre-ville ; l'école Palazy est dans le quartier de la Moutonne.

☐ Primaires :

1026 enfants sont scolarisés en école primaire dans les établissements Aicard, Arquets, Pagnol et Giono en centre et à l'école Ferry localisée dans le quartier de la Moutonne.

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.

Néanmoins, l'attraction de populations nouvelles de type "jeune ménage avec enfant(s)", peut, à moyen terme, faire augmenter les effectifs scolaires. Dans ce cas, des opérations devront être programmées afin de répondre aux besoins de la population.

☐ Collège :

Le collège du Fenouillet est le seul collège public de la commune. Situé à proximité immédiate du centre, il reçoit 987 élèves, dont 85 pensionnaires en internat.

Ce collège a été réalisé il y a près de 50 ans. Il a été restructuré et agrandi en 1990. Une mise aux normes des cuisines et annexes a également été réalisée en 2006. Il vient d'être rénové récemment et répond aux besoins locaux.

Un autre établissement privé agréé par l'éducation nationale est situé à La Navarre, au Nord de la commune. Il reçoit 195 élèves (du CE1 à la 3^{ème}) dont 140 pensionnaires.

MATERNELLE	AUDIBERT	ARQUETS	PAGNOL	PALAZY	MOULIN	Ensemble
Petite section	41	29	22	40	56	188
Moyenne Section	38	14	22	46	63	183
Grande Section	30	28	24	39	49	170
Ensemble	109	71	68	125	168	541

PRIMAIRE	AICARD	ARQUETS	PAGNOL	GIONO	FERRY	Ensemble
CP	45	25	30	61	44	205
CE1	42	22	19	53	47	183
CE2	32	21	25	73	54	205
CM1	37	17	30	70	52	206
CM2	51	20	25	71	48	215
CL. Adaptées	12					12
Ensemble	219	105	129	328	245	1026

Source : Données communales / Effectifs scolaires au 26/11/2010

f) Santé et action sociale

Petite enfance :

Quatre établissements pour l'accueil et la garde collective des enfants en bas âge (crèche, halte-garderie) sont recensés sur la commune.

"L'île aux enfants", "La petite princesse" et "L'escale enfantine" récemment créée sont situées en centre-ville, "Les Petits Bouchons" est implantée à la Moutonne. Avant la création de "L'escale enfantine", les établissements étaient saturés et les listes d'attentes longues. L'offre en matière de garde de la petite enfance est complétée par les services des assistantes maternelles.

Personnes âgées :

Le Conseil Général du Var, relayé par les communes, met en place des services d'aides à la personne.

Sur le territoire communal, deux maisons de retraite sont implantées, représentant une capacité totale de 68 lits.

Aux vues des données démographiques et d'un vieillissement certain de la population, la commune devra certainement se doter d'équipements permettant l'augmentation de la capacité d'accueil des personnes âgées nécessitant des soins réguliers.

Santé :

Sur la commune sont recensés tous les différents services de santé de proximité, mais aucun équipement structurant n'y est implanté. Hormis le corps médical libéral que représentent les médecins généralistes et autres praticiens spécialisés, les dentistes, les laboratoires d'analyses médicales, et les pharmaciens, pour les soins d'urgence ou lourds, la population doit s'orienter vers

les établissements hospitaliers situés sur les communes de Toulon, Hyères ou la Garde situés à proximité de la commune.

A noter, la présence d'un centre médico-social en centre-ville.

g) **Équipements culturels, sportifs et de loisirs**

En matière de sports et loisirs, la commune semble dotée d'équipements suffisants à la pratique d'activités diverses.

Culture et accueil de manifestations

La commune dispose d'une salle des fêtes avec l'espace culturel polyvalent Jean-Paul Mauric permettant l'accueil du public pour divers événements. L'Espace Pluriel est un lieu dédié aux animations musicales et culturelles pour les jeunes. A ces deux lieux s'ajoute la Maison des Associations.

Sports et loisirs

La commune est correctement équipée sur le plan sportif avec la présence des complexes sportifs Louis Palazy à proximité du centre et de l'Estagnol, complexe intercommunal, sur le quartier de la Moutonne. Ces deux pôles sportifs abritent chacun un gymnase et des terrains de sport. Quatre courts de tennis sont présents dans le complexe Louis Palazy.

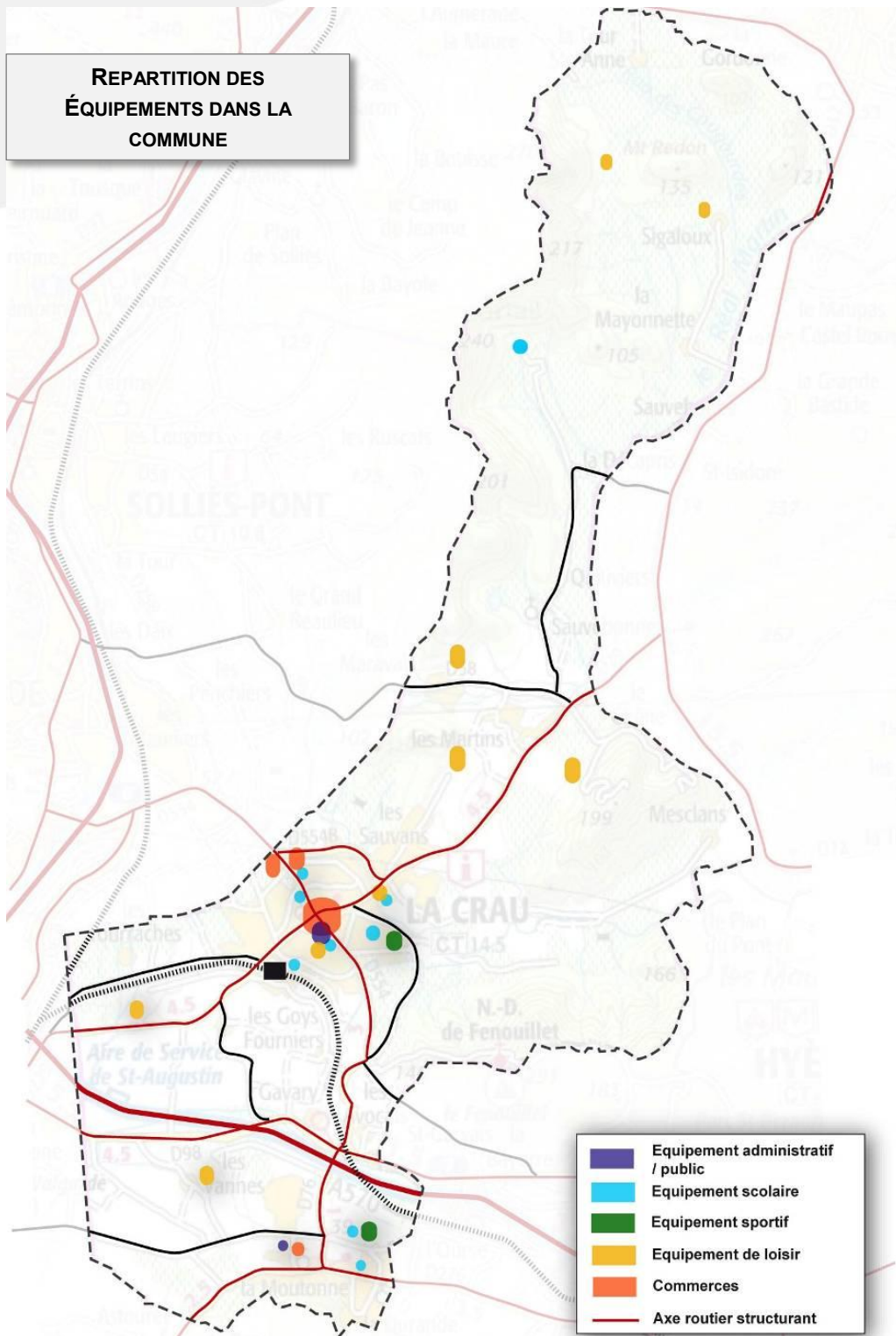
Il n'y a cependant pas d'autres types d'activités de plein air de type golf, jardin botanique, parcours de santé, centre équestre ou autre, ni de piscine municipale.

Si les équipements sportifs et culturels paraissent suffisants, on note un manque de diversité dans les activités proposées. Les équipements futurs peuvent être orientés vers ce type de réalisation.

h) **Équipements commerciaux**

La commune bénéficie de l'implantation de deux moyennes surfaces situées toutes deux à l'entrée de ville Nord-Ouest du centre. Ces équipements permettent de satisfaire les besoins de consommation alimentaire de la population sur la commune. Leur présence sur le territoire limite les déplacements vers les autres zones commerciales des communes voisines.

Dans le centre-ville, plusieurs petits commerces alimentaires, d'habillement, de restauration sont présents sur et entre les avenues Jean Toucas et du Général de Gaulle.



- Des équipements scolaires et de loisirs suffisants et adaptés
- Des équipements dont le rayonnement est essentiellement communal

3. LES INFRASTRUCTURES ACTUELLES

a) Aéroport : le réseau aérien aux portes de la commune

L'aéroport International de Toulon – Hyères est situé à 15 minutes de la commune de La Crau. Plusieurs vols quotidiens vers Paris-Orly, et des vols hebdomadaires vers les aéroports de Londres, Bruxelles, Amsterdam ou Brest donnent accès à plusieurs capitales européennes en moins de 2 heures de vol. Ainsi, le développement de ce dernier peut jouer sur l'attractivité et de l'agglomération et de la commune de La Crau d'un point de vue touristique notamment.

b) Un réseau ferré à développer

La voie SNCF Paris – Marseille – Vintimille traverse la commune d'Est en Ouest en limite Sud. L'accès au TGV ne peut se faire que depuis les gares voisines de Toulon et Hyères.

La gare (ou halte) de La Crau est en activité, située sur la ligne TER Marseille - Toulon – Hyères. Elle est située à proximité Sud du centre-ville, entre celui-ci et le quartier des Levades. Elle permet de rejoindre les gares de Toulon, point nodal du réseau départemental et accès au réseau national, et d'Hyères.

La fréquence des trains sur la ligne Hyères-Toulon n'est pas dense. Avec seulement 7 passages dans chaque direction, l'offre TER ne favorise pas l'utilisation du train dans les déplacements quotidiens. De plus, la gare est éloignée pour le secteur de la Moutonne – Gavary aux portes de la commune d'Hyères et traversé par l'A 570 qui offre la possibilité d'accéder rapidement aux zones d'activité de La Valette ou au centre de Toulon (hors heures de pointe).

Une halte pourrait donc être envisagée sur ce secteur en plein développement et traversé par la voie ferrée.

c) Infrastructures routières

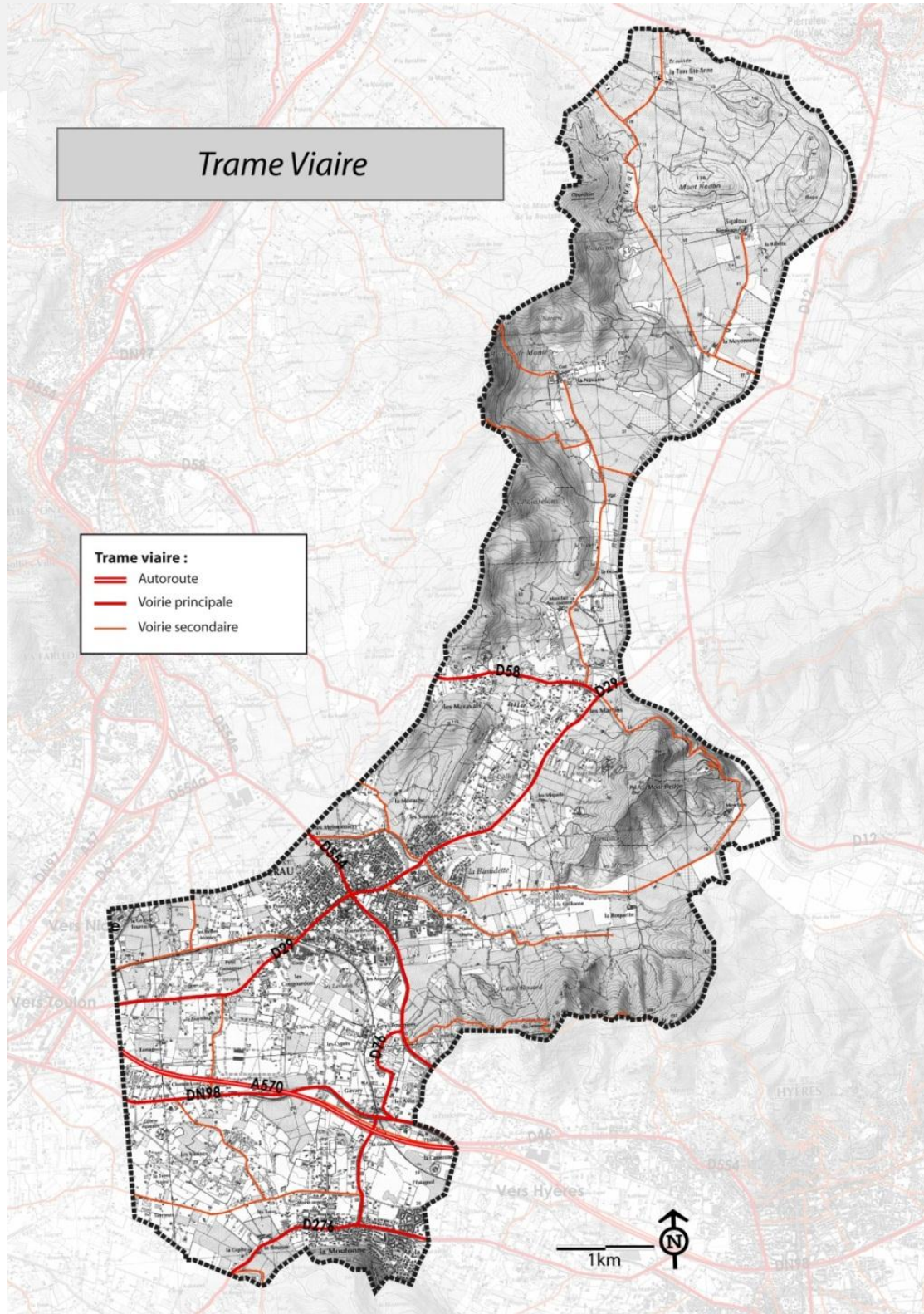
❑ Les principaux axes de circulation

Le territoire est traversé par deux axes structurants à l'échelle communale : la RD 29 et la RD 554. Celles-ci se croisent en centre-ville :

- La RD 29 relie La Crau avec les communes limitrophes de la Garde au Sud-Ouest, Pierrefeu au Nord et Solliès-Pont au Nord-Ouest (liaison par raccordement RD 29 – RD58).
- La RD 554 relie La Crau avec les communes de la Farlède au Nord et d'Hyères à l'est, en passant par le quartier de la Moutonne au Sud de la commune.

Deux axes routiers traversent également la commune : la RD 98 et l'A 570 qui coupent le territoire communal en deux parties au Sud de la commune:

- La RD 98 qui relie Toulon à Hyères et très fréquentée, avec une moyenne de 20 000 véhicules / jour. Néanmoins, une partie de ses flux s'est répercutée sur l'A 570, autoroute qui relie Hyères et donc le Sud de la commune à l'A 57 en 5 minutes.
- L'A 570 et la RD 98 constituent une double rupture territoriale entre la commune et le quartier de la Moutonne. Entre les deux voies est formé un îlot en bande classé en zone agricole, et accueillant diverses activités.



À partir de ces maillages principaux s'articule tout un réseau de voies secondaires et tertiaires qui dessert les quartiers limitrophes du centre-ville, et de La Moutonne, puis, par extension, l'ensemble du territoire communal.

Plusieurs infrastructures routières en projet viendront renforcer l'accessibilité de la commune et la desserte des différents quartiers d'habitat résidentiel : la création d'une voie de contournement Ouest La Garde (RD 29) <> La Fardele (RD 554), la création de voies de maillage et d'accès dans les quartiers des Maunières et du Collet Long.

❑ La trame viaire du centre-ville

Les deux voies départementales, RD 29 et RD 554, forment les quatre avenues principales du centre-ville : les avenues du "Lieutenant Jean Toucas" et de "La Libération" sur la RD 29 et celles du "8 mai 1945" et du "Général De Gaulle" sur la 554.

La ceinture viaire de l'ensemble du centre-ville est assurée par un réseau de voies directement relié aux avenues précitées :

- au Nord-Ouest : rues "du 22^{ème} BMNA", du "Patrimoine" et "Pépin",
- au Sud-Ouest : avenue de "Limans", jusqu'au giratoire des "Arquets",
- au Nord-Est : voie "Villeneuve",
- au Sud-Est : avenues "Frédéric Mistral" et "Pasteur".

❑ La trame viaire du quartier "La Moutonne"

Le quartier de la Moutonne est principalement desservi par la RD 76/ RD276, axe orienté est-Ouest, et raccordé au reste de la commune à partir de son intersection avec la RD 554.

Le chemin communal n° 5, situé au Nord de la RD 76 est également un axe viaire important, qui permet de desservir les secteurs d'habitat et d'équipements du quartier.

- Un territoire structuré autour de 4 axes majeurs, qui ont organisé le développement de la commune, et d'un réseau secondaire et tertiaire
- Deux axes principaux qui structurent le centre-ville : la RD 29 et la RD 554
- Deux axes principaux qui structurent le sud de la commune : la RD 98 et l'A570



4. TRANSPORTS ET MOBILITE

a) Constat d'une pratique automobile prédominante

Dans la pratique, les craurois utilisent leur véhicule motorisé personnel (voiture, camionnette ou deux roues) à hauteur de 89,3%. Seuls les actifs travaillant sur la commune de La Crau utilisent des modes de déplacement alternatif tel que la marche à pied.

Les transports en commun sont quant à eux, quasiment bannis des déplacements des actifs craurois. Seuls 3,2% d'entre eux les utilisent. La proportion augmente lorsque les actifs travaillent hors du département du Var. Ces données sont significatives d'un manque de sensibilisation aux transports en commun lié au manque d'efficacité et d'offre de celui-ci.

Le peu d'utilisation des transports alternatifs à la voiture ou au véhicule personnel est symptomatique de la région, malgré la densité de certains tissus urbains dans l'agglomération. En comparaison, dans l'agglomération TPM, si les déplacements se font moins en véhicule motorisé particulier, ces derniers demeurent nettement majoritaires. La marche à pied et les transports en commun sont largement minoritaires.

b) Un réseau de transports en commun qui s'étoffe

Depuis l'intégration de la commune à TPM, l'offre en transports en commun s'est considérablement améliorée.

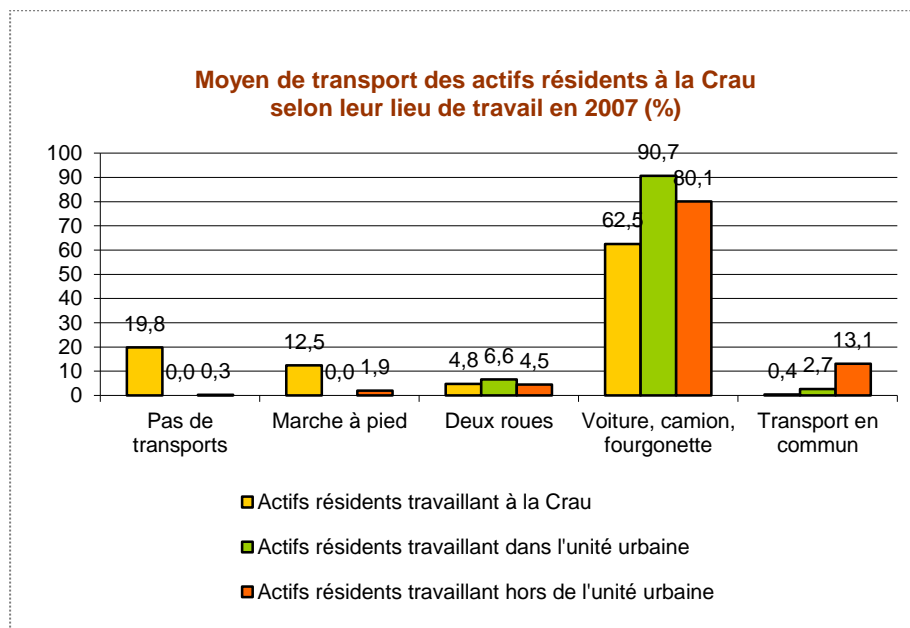
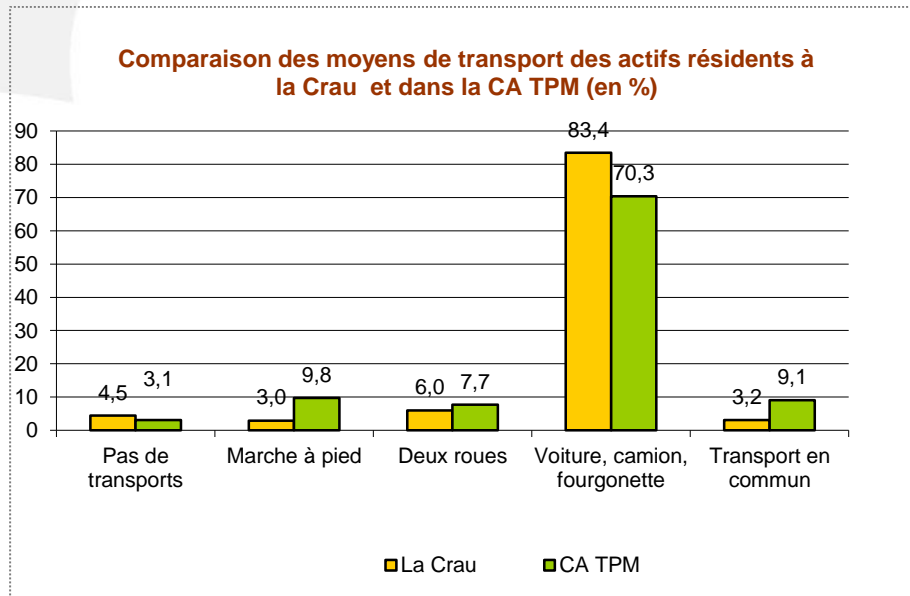
La commune de La Crau est desservie par trois lignes du réseau Mistral de l'agglomération toulonnaise :

- La ligne 29, reliant Toulon à Hyères, présente une fréquence d'environ 29 passages / jour sur les secteurs du centre-ville et de la gare de La Crau à des fréquences variables selon les heures (passages toutes les 30 minutes en heure de pointe matin et soir, toutes les heures en heures creuses). Elle dessert le quartier de la Moutonne de façon alternative (ligne 29 B), soit par 8 passages quotidiens.
A noter que cette ligne offre un accès au pôle universitaire de La Valette (Université Sud) en moins d'1/4 d'heure depuis le centre-ville. L'accès à la gare routière, donc au centre de Toulon est plus long : entre 40 et 50 minutes depuis le centre ou la Moutonne.
- La ligne n° 49, traverse la commune du Nord (quartier Maraval) au Sud (la Moutonne). D'une fréquence de 6 passages quotidiens, elle dessert le collège Fenouillet et plusieurs groupes scolaires et peut donc être utilisée comme ligne de transport scolaire.
- La ligne n° 103, traverse la commune d'Ouest en est le long de la D98, sur 6 arrêts pour une fréquence d'une quinzaine de passage par jour.

Une quatrième (ligne n°102) traverse la commune par l'A570 sans la desservir.

L'autre type de transports en commun qui permettrait de compléter l'offre de bus, notamment pour l'accès au centre-ville de Toulon, est le train. La ligne TER dessert par 4 passages/jour la halte de La Crau. Elle permet de rejoindre le centre de Toulon en 13 minutes et le centre d'Hyères en 5 minutes, représentant un gain de temps considérable par rapport aux autres transports motorisés. Cependant, la faible fréquence des trajets Toulon-Hyères est un frein à l'utilisation de moyen de transport.

A l'avenir, ce réseau va poursuivre son développement et accroître son dynamisme avec notamment la réalisation du futur TCSP de l'intercommunalité.



c) **Un stationnement bien réparti, mais insuffisant**

La commune a aménagé des espaces de stationnement importants à l'intérieur du centre-ville ou du quartier de la Moutonne, autour des espaces ou équipements publics majeurs tels que l'Espace Pluriel, la Mairie, les centres sportifs, les écoles ou les commerces.

Cependant, le déficit des modes de transports alternatifs à la voiture et l'allongement des distances domicile-lieu de vie ou de consommation rendent incontournables l'utilisation de l'automobile. Ainsi, en période de pointe, ces poches de stationnement sont rapidement saturées. Si l'augmentation du nombre de places de stationnement est une solution à court terme, la consommation de foncier que cela suppose n'en fait pas une solution sur le long terme.

Par ailleurs, le développement d'une urbanisation consommatrice d'espace n'a pas non plus réglé la question des parkings extérieurs, en long de voirie sous forme anarchique et peu sécurisée.

d) **Des modes et déplacements doux en développement**

Les aménagements dits "mode doux" sont relativement peu présents sur la commune, constat qui tend à changer.

Aucune zone 30 ou zone de rencontre n'est répertoriée et la commune ne dispose pas de pistes cyclables. Toutefois, des bandes cyclables existent le long de la RD98 ainsi que des aménagements piétonniers le long des principales avenues de la commune.

L'intégration de La Crau à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Métropole, et l'approbation d'un nouveau Plan de Déplacement Urbain par la collectivité, impose à la commune la réalisation d'aménagements qu'elle a récemment lancée et qui augure une amélioration progressive des modes doux dans la commune.

La commune n'est pas inscrite dans le périmètre du PDU de l'agglomération toulonnaise du fait de son adhésion récente à la communauté d'agglomération TPM. Ce dernier prévoit une amélioration et une intensification des liaisons bus et train Toulon – Hyères, lignes traversant le territoire de La Crau. D'ici 2015, les craurois devraient bénéficier d'un réseau de transport en commun plus dense et plus adapté aux besoins de la population. La commune doit donc prendre en compte ce type d'opération afin d'inciter à de nouvelles façons de se déplacer ne développant plus les poches de stationnement, mais en aménageant les voies principales pour d'autres pratiques, notamment dans le centre et à proximité.

- La proximité immédiate de l'aéroport d'Hyères conforte l'attractivité communale
- Des routes départementales (RD29 et RD554) qui facilitent l'accessibilité à la commune
- Une desserte ferroviaire pénalisée par le cadencement de l'offre TER en direction de Toulon et d'Hyères
- Une gare SNCF éloignée du pôle résidentiel et économique La Moutonne-Gavary
- Une offre en transports collectifs peu étoffée et manquant d'efficacité
- Des déplacements infra-communaux tributaires de l'automobile
- Un maillage viaire insuffisant dans les zones d'urbanisation diffuse

SYNTHESE DU Fonctionnement urbain

- **Organisation autour de deux pôles majeurs : le centre-ville et le quartier de la Moutonne**
- **Un territoire structuré par 4 axes majeurs, qui ont favorisé le développement urbain mité de la commune, principalement au sud, et d'un réseau secondaire et tertiaire**
- **Proximité immédiate avec de grandes infrastructures départementales (RD, aéroport d'Hyères...) qui facilitent l'attractivité de la commune**
- **Cette même proximité avec ces axes offre des perspectives de développement économique**
- **Des équipements dont le rayonnement est essentiellement communal et répond actuellement aux besoins**
- **Une bonne gestion des réseaux anticipant les besoins futurs mais des efforts sur les déchets peuvent encore être entrepris**
- **Des déplacements infra-communaux tributaires de l'automobile du fait d'une offre en transports collectifs peu étoffée et manquant d'efficacité**

CHAPITRE 5

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I – MILIEU PHYSIQUE

La commune de La Crau est un territoire de 3787 hectares de forme étirée nord/sud, situé à la charnière de trois grands ensembles géomorphologiques : la Provence calcaire, la dépression permienne et les premiers contreforts du massif cristallin des Maures. Plaines, collines et vallons marquent et compartimentent le territoire craurois où coulent deux cours d'eau principaux : le Gapeau et le réal Martin (en limite de commune avec Hyères).

1. UN CLIMAT MEDITERRANEEN

La commune bénéficie d'un climat typiquement méditerranéen caractérisé par une forte insolation et des températures annuelles clémentes, avec une moyenne annuelle proche des 15 °C et une sécheresse estivale marquée.

Les pluies sont surtout concentrées en automne et peuvent être très violentes, ce qui peut, d'une part, entraîner des inondations sur certains secteurs de la commune, et d'autre part aggraver le risque de mouvement de terrain sur les secteurs concernés, sujets traités dans le chapitre sur les risques majeurs.

Autre caractéristique du climat local, le mistral, vent d'ouest dominant, peut être particulièrement violent. Il favorise la propagation des incendies lors de la période estivale.

Les conditions climatiques représentent donc un atout pour La Crau, tant pour la population que pour l'attractivité touristique, en offrant un cadre de vie agréable. Toutefois, les facteurs climatiques représentent également des éléments pouvant participer au déclenchement ou à l'aggravation de catastrophes naturelles sur la commune (inondations, incendies, mouvement de terrain).

2. APPROCHE GENERALE DE LA TOPOGRAPHIE

La moitié nord du territoire est étroite (environ 2,75 km de large). Formant la terminaison méridionale de la plaine viticole de Pierrefeu, elle est limitée à l'ouest par un ensemble collinaire constitué de la chaîne de la Bouisse et des Pousselons, culminant respectivement à 242m et 200m, pour se terminer au sud par la colline des Maravals (110m).

La partie nord-ouest correspond à la plaine agricole de la vallée de Sauvebonne partagée avec la commune d'Hyères les Palmiers, le réal Martin formant la limite administrative de la commune.

Atteignant sa partie la plus étroite au niveau des Pousselons (1,25km de large), le territoire communal s'évase en descendant vers le sud-ouest. Un étroit vallon passe entre la colline des Maravals et le Mont Redon (194m) descend vers la plaine et conflue au quartier de la Bastidette avec un autre vallon étroit pris entre le Mont Redon et le massif des Maquettes.

Le territoire crauois alors naturellement limité au sud par le massif des Maquettes (où culmine le Mont Fenouillet à 296m), s'ouvre au sud-ouest sur la plaine du Gapeau et de la dépression permienne en continuité avec les communes de Solliès-Ville, la Farlède, la Garde.

3. UN TERRITOIRE MARQUE PAR UNE VASTE PLAINE

Situé à environ 7 km du littoral varois, le territoire de La Crau couvre une superficie de 3787 ha et s'étend le long de la dépression permienne. Présentant une forme étirée du sud vers le nord, il laisse apparaître des secteurs homogènes :

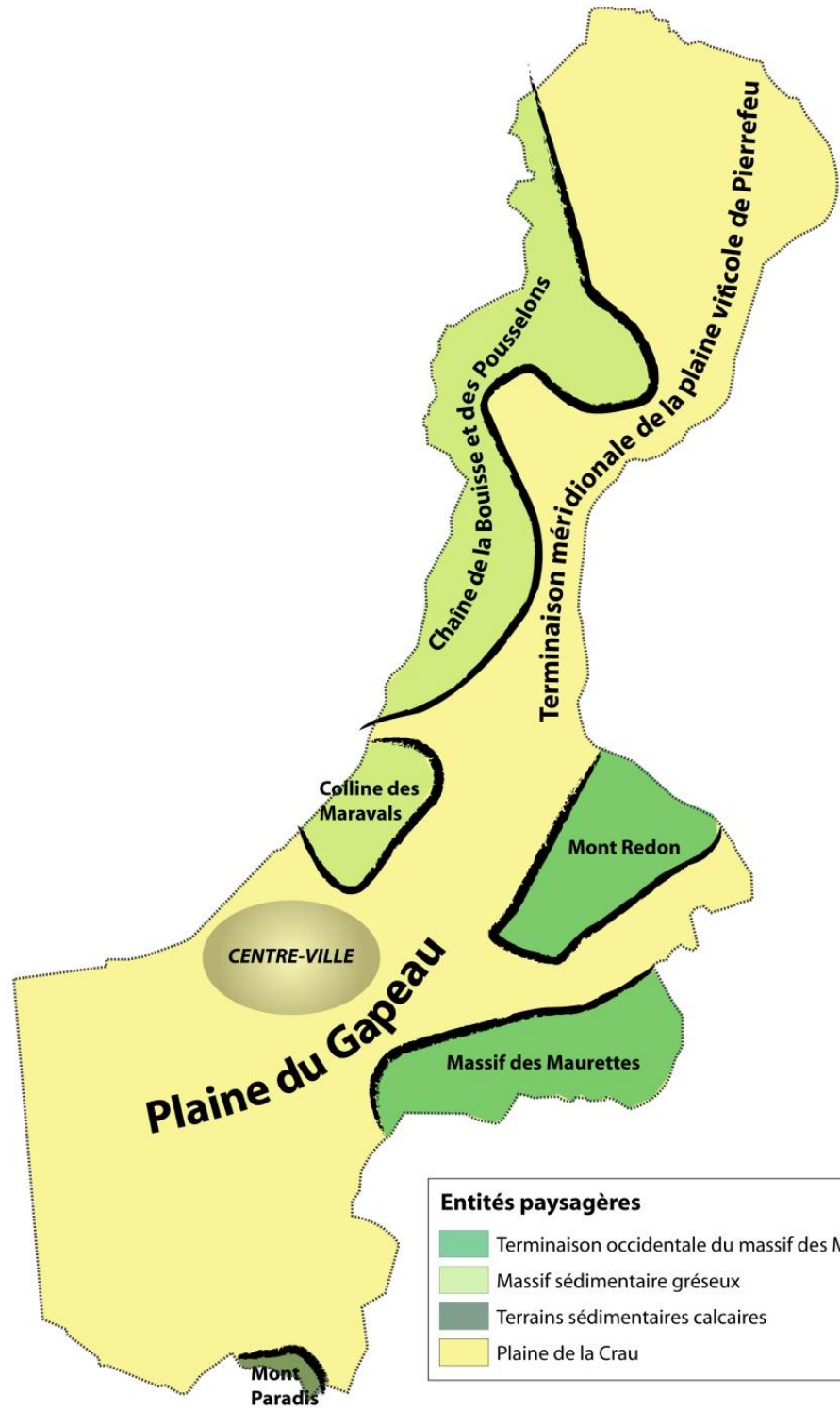
- ❑ **La plaine de La Crau** (altitude moyenne : 30-40 m), au sud, au sein de laquelle s'est développée l'agglomération. Elle se prolonge vers le nord-est par la plaine alluviale du Réal Martin (rive-droite).

Traversés par les cours du Gapeau et de l'Eygoutier, les terrains de la plaine sont principalement composés d'alluvions limoneux et caillouteux récents dans lesquels s'écoulent les nappes accompagnant ces cours d'eau. Ces nappes sont présentes à faible profondeur, la nappe de l'Eygoutier étant même sub-affleurante au niveau des Vannes et de la Terre Noire.

Aussi, ces terrains, en grande partie hydromorphes (sols engorgés d'eau), peuvent faire l'objet, suite à une succession de périodes d'humidité puis de climat sec, de rétractions pouvant entraîner une fragilisation des constructions existantes.

Les reliefs qui se présentent sous la forme de plusieurs ensembles collinaires :

- ❑ **au nord du village, le massif sédimentaire gréseux (permien) des Pousseles et des Bouisses** partagé avec les communes de Solliès Pont et Cuers. L'ensemble collinaire domine la vallée du Réal Martin et présente, sur la commune, des altitudes pouvant atteindre 270 m ;
- ❑ **à l'Est, le mont Redon (194 m) et une partie du versant nord du Fenouillet (296 m)**, partagé avec Hyères, qui représentent la terminaison occidentale du massif des Maures. Ces terrains métamorphiques (schistes et quartzophyllades) peuvent se montrer instables, suite à des conditions climatiques particulières (forts orages) ;
- ❑ **à l'extrémité sud-est, la terminaison occidentale du mont Paradis** qui se prolonge sur les communes de Carqueiranne et d'Hyères. Culminant sur la commune à 205 m, les pentes, en partie urbanisées à la Moutonne, sont relativement fortes et ont une exposition nord. Ces terrains sédimentaires calcaires, plus ou moins argileux et dolomitiques, présentent une structure karstique. Ils renferment localement des marnes gypsifères susceptibles de se montrer instables (Haute-Durande).



4. UN RESEAU HYDROGRAPHIQUE DENSE

a) Les eaux souterraines

Deux systèmes aquifères parcourent le territoire communal :

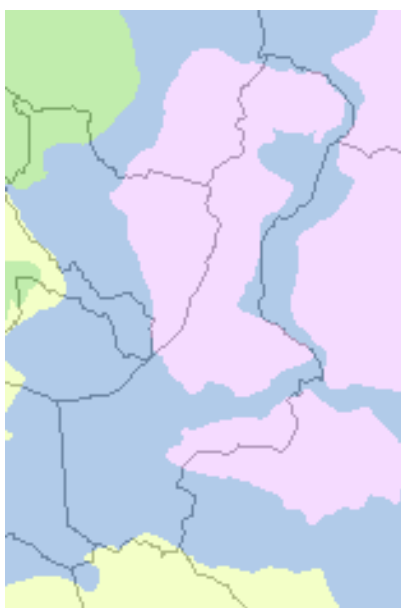
➤ Les alluvions du Gapeau

Cette masse d'eau se caractérise par un matériel alluvial hétérogène. Les alluvions sont formées d'horizons aquifères discontinus : graviers sables, sables argileux et argiles franches. La géométrie est très complexe, elle est liée en grande partie à l'existence de sillons, correspondant à d'anciens cours du Gapeau. Ces sillons sont remplis de sables argileux et de vase marine.

Dans la zone alluviale du Gapeau, l'occupation agricole est encore forte. Les principales exploitations sont représentées par les vignobles et le maraîchage.

La nappe alluviale de cette masse d'eau a été classée milieu aquatique remarquable à forte valeur patrimoniale.

➤ Le socle Massif de l'Estérel, les Maures et Iles d'Hyères





Cette masse d'eau est constituée essentiellement de terrains cristallins et métamorphiques (granite, gneiss, schistes) ou volcaniques (rhyolites, brèches et tufs) d'âge permien.

Ces massifs cristallins des Maures et de l'Estérel, ne comportent pas réellement de nappe. Des ressources en eau superficielles, locales et discontinues peuvent toutefois exister. C'est le cas du massif des Maures lorsque les roches métamorphiques sont altérées en surface. Les granites altérés donnent en effet une arène sableuse où peut circuler une nappe de plateau ou de coteau faiblement alimenté.

Dans l'ensemble, la ressource est très faible, très sensible à la sécheresse en raison de son caractère superficiel.

Source : Base CARMEN, DREAL PACA

-  Alluvions du Gapeau
-  Socle Massif de l'Estérel, les Maures et Iles d'Hyères

b) **Les eaux superficielles**

Les principaux cours d'eau sont : **le Gapeau**, qui traverse l'agglomération, **l'Eygoutier** plus au sud, et **le Réal Martin** qui matérialise, en partie, la limite du territoire communal avec Hyères.

➤ **Le Gapeau**



Le Gapeau est un fleuve côtier qui prend sa source à Signes. Il traverse une plaine agricole qui s'étire de Toulon au Luc, suit les versants ouest du massif des Maures, et trouve finalement son embouchure aux Salins d'Hyères, non loin de la presqu'île de Giens.

Historiquement, le Gapeau se jetait à l'ouest de l'actuelle presqu'île de Giens. À la suite d'une série de vicissitudes géologiques, il s'est trouvé "capturé" par le Réal Martin, qui avait au préalable capturé le Réal Collobrier dont il avait

fait son affluent et occupé le lit qui l'a mené à la mer. Aujourd'hui donc le Gapeau se jette dans la mer via l'ancien tracé du Réal Collobrier, sur la commune d'Hyères.

Ce fleuve se caractérise par un régime hydrologique méditerranéen, marqué par des crues violentes et des étiages importants.

➤ **L'Eygoutier**

Dans la plaine alluviale du Gapeau, un maillage hydrographique dense composé de ruisseaux, dont le plus important est l'Eygoutier, et de canaux, notamment le Béal, permettent son irrigation. La topographie, la pédologie et la densité des cours d'eau présents dans la plaine expliquent les phénomènes d'hydromorphie observés et les risques d'inondation lors de fortes pluies.

Le bassin versant de l'Eygoutier, qui couvre 7 000 ha, s'étend sur 8 communes varoises à l'est de Toulon et est compris dans l'aire terrestre du Contrat de Baie de la Rade de Toulon. Il s'étend sur la plaine de La Garde et est délimité par les massifs du Coudon au nord, du Mont Faron à l'ouest, et à l'est par le Fenouillet, le Paradis et la Colle Noire.

L'Eygoutier prend sa source au lieu-dit l'Estagnol sur la Commune d'Hyères et trouve son embouchure au droit des plages du Mourillon à Toulon.

A l'amont de la plaine, l'Eygoutier est un ruisseau unique ; au centre de la plaine, une surverse relie l'Eygoutier à un cana en terre appelé le Nouvel Eygoutier. ; à l'aval de la plaine, ces deux cours d'eau confluent, juste avant le lieu-dit du Pont de la Clue.



➤ Le Béal

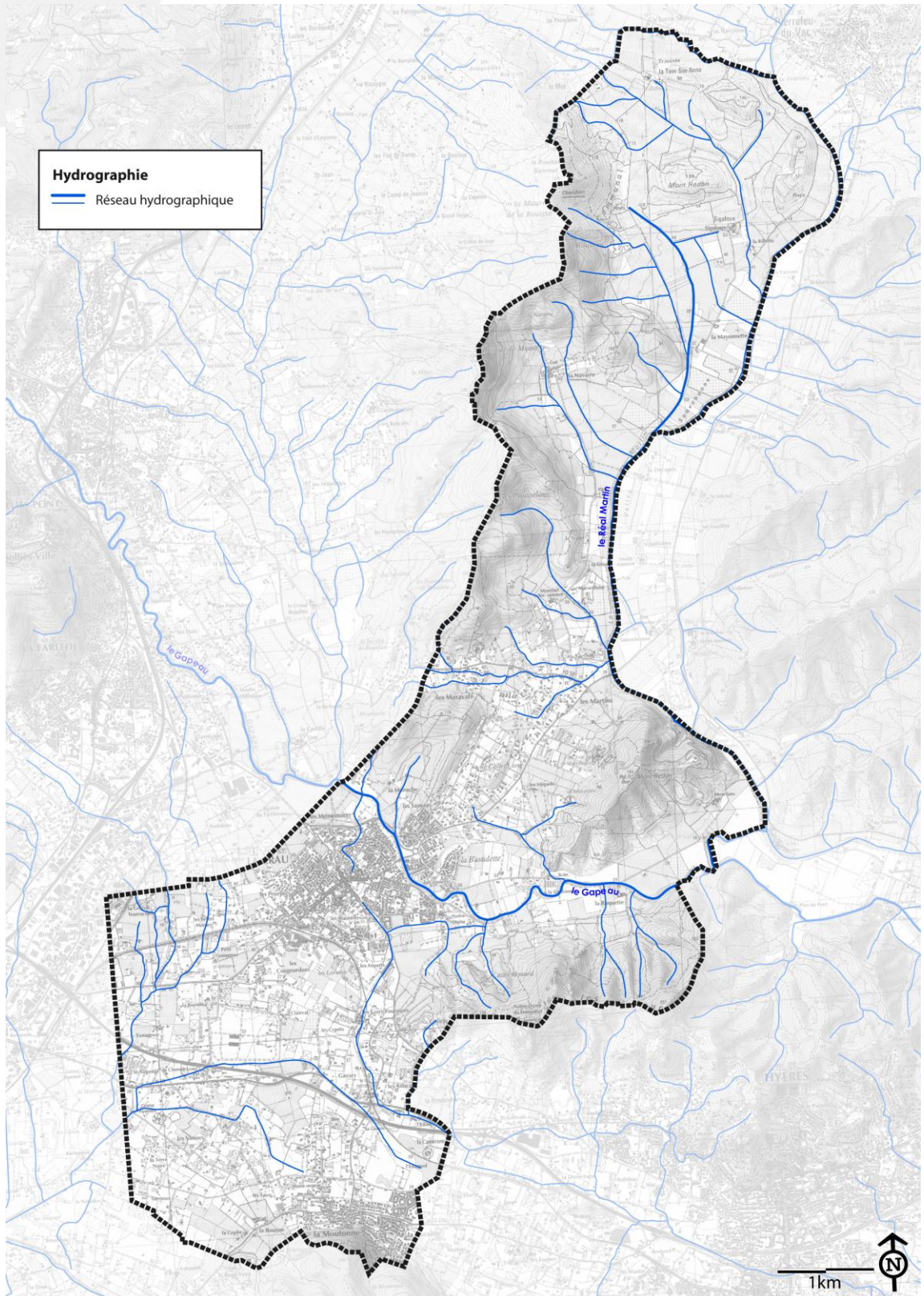


Le Béal est un canal qui alimentait la ville d'Hyères en prenant l'eau du Gapeau au niveau de la Castille sur la commune de La Crau. C'est à partir de 1458 qu'il fut construit et en totalité à l'air libre.

Aujourd'hui, la majeure partie de son cours est en souterrain, car il fut recouvert lors de l'agrandissement de la ville. Actuellement ce canal est encore visible depuis le quartier de la Castille jusqu'au centre de La Crau au niveau des Arquets.

➤ Le Réal Martin

Le Réal Martin est un affluent en rive gauche du Gapeau. La longueur de ce cours d'eau est de 28 km. Il prend sa source sur la commune de Pignans, près du lieu-dit les Plaines, au nord de la Forêt domaniale des Maures. Il traverse la commune de Pierrefeu-du-Var puis rejoint le Gapeau à la limite des communes de La Crau et Hyères au sud-est du Mont Redon.



II – RESSOURCES NATURELLES

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Source : rapport annuel du service de l'eau potable 2010, VEOLIA eau

Le contrat de délégation qui lie la commune de La Crau à la Société Varoise d'Aménagement et de Gestion est un contrat de type Affermage fixé jusqu'en 2023.

Les principales installations du service comprennent :

- le captage communal des Arquets, au sud de l'agglomération, dont l'eau provient de la nappe alluviale du Gapeau : capacité de 3 600 m³/j
- le réservoir du Fenouillet (2x500m³ + 1x3000m³)
- le réservoir de la Moutonne (1 000m³)
- le réservoir des Martins (1000m³)
- 145 km de canalisations et de branchements

Pour compléter la ressource, la commune importe de l'eau depuis le Syndicat Intercommunal de l'Est.

Les volumes prélevés en 2010 s'élèvent à 274 087 m³ soit -2,6% par rapport à 2009.

Les volumes achetés au SIAE des communes de la Région Est de Toulon s'élèvent à 797 396m³ soit -7,4% par rapport à 2009.

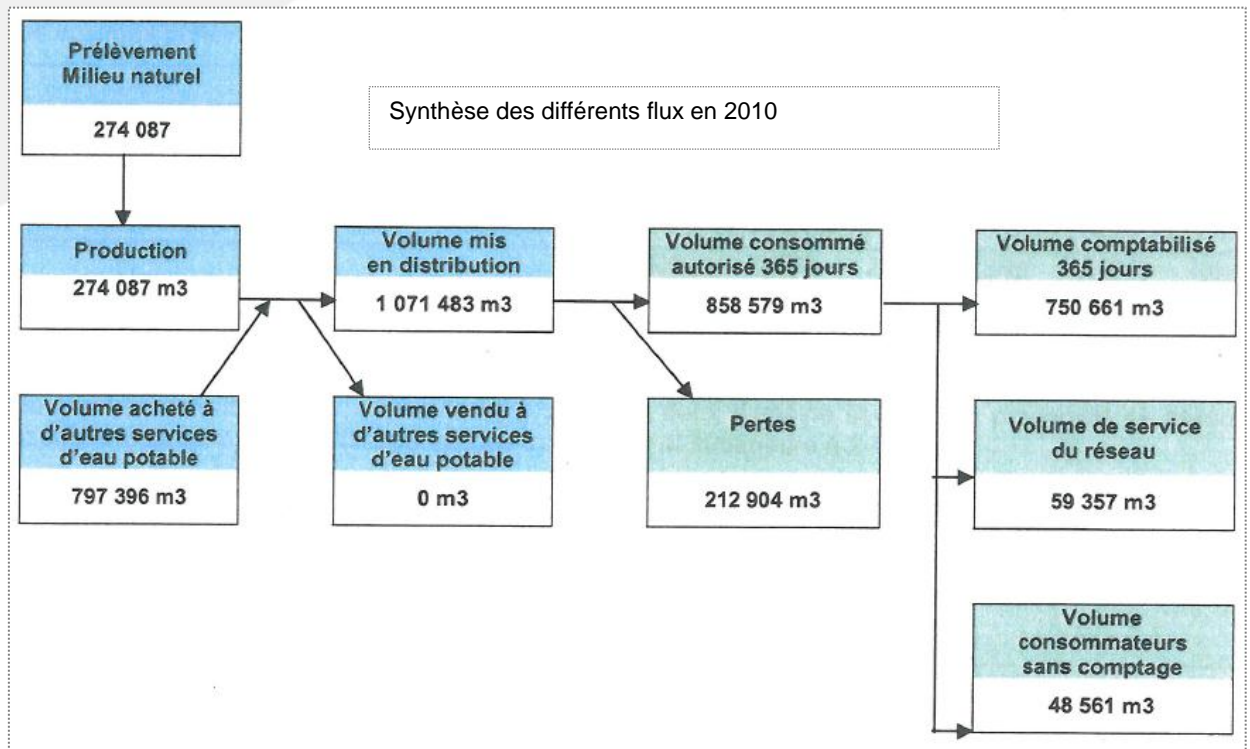
Les volumes d'eau mis en distribution s'élèvent à 1 007 148m³ soit -6,2% par rapport à 2009.

Le volume consommé total est de 803 335m³ en 2010 soit +2,6%.

Le captage des Arquets fournit près de la moitié de l'eau consommée sur la commune. Toutefois, sa position dans le tissu urbain et la présence d'une importante activité agricole dans la plaine, où s'écoule la nappe, lui confèrent une forte sensibilité à la pollution, notamment par les nitrates en certaines périodes de l'année.

Devant la part importante que représente cette ressource dans l'eau consommée sur la commune et sa sensibilité à la pollution, une réflexion sur le maintien de ce captage peut se poser, d'autant plus que la mise en place de périmètres de protection s'avère aujourd'hui difficile. Ce puits ne dispose pas d'Arrêté Prefectoral définissant les périmètres réglementaires de protection, et une étude concernant la mise en conformité du puits de Arquets menée en 2009 conclut que la vulnérabilité du point d'eau peut être qualifiée de forte.

- La commune dispose d'une capacité de stockage de 6 000 m³, ce qui demeure largement supérieur par rapport à la consommation moyenne (2200 m³) et au volume moyen distribué (2 936 m³).



Volume d'eau potable mis en distribution

	2006	2007	2008	2009	2010	N/N-1
Volume prélevé	297 828	276 028	266 996	281 381	274 087	-2,6%
Volume produit (m3)	297 828	276 028	266 996	281 381	274 087	-2,6%
Volume acheté à d'autres services d'eau potable	858 023	827 328	861 635	861 296	797 396	-7,4%
Volume mis en distribution (m3)	1 155 851	1 103 356	1 128 631	1 142 677	1 071 483	-6,2%

Comparaison de la capacité de production et stockage pour l'année 2010 avec les besoins en eau

	2006	2007	2008	2009	2010	N/N-1
Capacité de production (m3/j)	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	0,0%
Volume mis en distribution moyen (m3/j)	3 167	3 023	3 092	3 131	2 936	-6,2%
Capacité de stockage (m3)	0	6 000	6 000	6 000	6 000	0,0%

2. ASSAINISSEMENT

a) Le réseau d'assainissement collectif

Source : rapport annuel du service de l'assainissement 2010, VEOLIA eau

Le contrat de délégation qui lie la commune de La Crau à la Société Varoise d'Aménagement et de Gestion est un contrat de type Affermage fixé jusqu'en 2023.

Les installations du service comprennent :

- 75 km de canalisations constituant le réseau de collecte des eaux usées
- 6 postes de relèvement

Le nombre d'abonnés desservis par le réseau d'assainissement collectif en 2010 est de 5 912 abonnés, soit +1,8% par rapport à 2009.

Les effluents collectés s'élèvent à 684 375m³ en 2010, soit +6,3% par rapport à 2009.

b) Le zonage d'assainissement

La commune a approuvé, le 28 janvier 2003, son zonage d'assainissement. Celui-ci détermine les secteurs raccordés et voués à être raccordés au réseau d'assainissement, ainsi que les secteurs où l'épuration des eaux usées se fera de manière autonome.

L'étude de zonage a ainsi mis en évidence de nombreux secteurs, principalement localisés dans la plaine agricole, où l'épandage autonome des effluents est déconseillé et qui ne sont pas voués à être raccordés au réseau collectif. L'une des principales contraintes est représentée par l'hydromorphie des sols précédemment évoquée.

c) La station d'épuration

Le traitement des eaux usées collectées sur la commune est réalisé à la station d'épuration dont le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau. Localisée dans le quartier de Notre-Dame, à l'Est de l'agglomération, elle est relativement éloignée des zones résidentielles. Les eaux traitées sont évacuées vers le Gapeau.

La première station d'épuration était d'une capacité de 25 000 équivalent habitants (EH) ; elle a été agrandie en 1984 par une deuxième tranche de travaux pour porter sa capacité totale à 50 000 équivalent/habitants.

- Un nouvel équipement, inauguré en 2010, a été conçu pour répondre aux normes européennes les plus strictes et aux besoins de toute la Vallée du Gapeau à l'horizon 2030 avec une capacité de traitement des eaux usées de 14 000 m³ /jour, soit 80 000 EH.

Cette installation, qui remplace la précédente station arrivée à saturation, reçoit outre les eaux domestiques des 6 communes, les eaux résiduaires de coopératives (« la Belgentioise », « La Travailleuse »), d'une distillerie (« La Varoise ») et du collège du Fenouillet.



3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Afin de supprimer les inondations qui se produisaient périodiquement, mais régulièrement à proximité de l'agglomération, la commune a réalisé la pose d'un collecteur d'une section de 1,5 m par 2 m depuis le quartier des Arquets jusqu'au Gapeau au quartier Notre Dame, et un bassin de rétention au quartier des Cyprès. La confection d'un bassin de rétention sur l'Eygoutier au quartier Saint Augustin est envisagée.

Au fur et à mesure de l'urbanisation de la commune, celle-ci devra réaliser des bassins de rétention des eaux de pluie afin de compenser l'imperméabilisation des sols. D'autres aménagements sont possibles pour une rétention et une infiltration des eaux dans le cadre d'aménagements paysagers (noues, bassin paysager) praticables par temps sec.

III – GRAND PAYSAGE, BIODIVERSITE, ET MILIEUX NATURELS

1. STRUCTURE PAYSAGERE COMMUNALE

La commune de La Crau est un Territoire de 3787 hectares situé à la rencontre de trois grands domaines géomorphologiques : la Provence calcaire, la Provence cristalline et la plaine de la dépression permienne.

La morphologie générale de La Crau en fait une commune étroite et étirée du nord au sud et traversée d'est en ouest par le fleuve côtier du Gapeau.

- Le nord à vocation majoritairement naturelle et viticole est composé d'une chaîne de collines bordant la vallée de Sauvebonne où coule le Réal Martin.
- Au sud, le territoire s'ouvre sur la plaine permienne maraîchère où les activités agricoles sont concurrencées par le développement de l'urbanisation.

Les reliefs structurants apportent donc une diversité paysagère et de nombreuses possibilités de repères identitaires et visuels (en particulier : le Fenouillet) tandis que la plaine s'ouvre sur l'espace intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, et au-delà sur l'agglomération toulonnaise, pour offrir de larges perspectives sur le front boisé des plateaux calcaires (massif du Coudon /Baus Rouges).

La commune de La Crau s'articule enfin avec le massif de Maures, par des relations visuelles fortes dans la vallée de Sauvebonne et une articulation physique par le massif des Maurettes et le Mont Fenouillet avec son profil aux affleurements rocheux caractéristiques perceptibles de nombreux points notamment de la vallée du Gapeau à Solliès-Toucas.

Le paysage de la Crau a toujours connu une notoriété et révélé une certaine qualité de vie liée aux références à la campagne et aux espaces naturels. En effet, avec le 19ème siècle et les premiers développements du tourisme de villégiature, les paysages de La Crau étaient déjà très réputés et décrits par de nombreux voyageurs, naturalistes ou géographes comme Elisée Reclus. L. Henseling décrit en 1929 « la richesse du vignoble », « les cerisaiés », « les berges du Gapeau », « les coins charmants du Mont Redon et des Mesclans ».

L'urbanisation est devenue aujourd'hui une composante importante du territoire.

Au regard de la topographie et de la fonctionnalité des espaces, Cinq grands types de paysages et huit secteurs paysagers sont identifiables :

1/ Les secteurs de paysages agricoles d'excellence :

- Vallée de Sauvebonne
- Plaine des Mesclans
- Enclave de la Monache

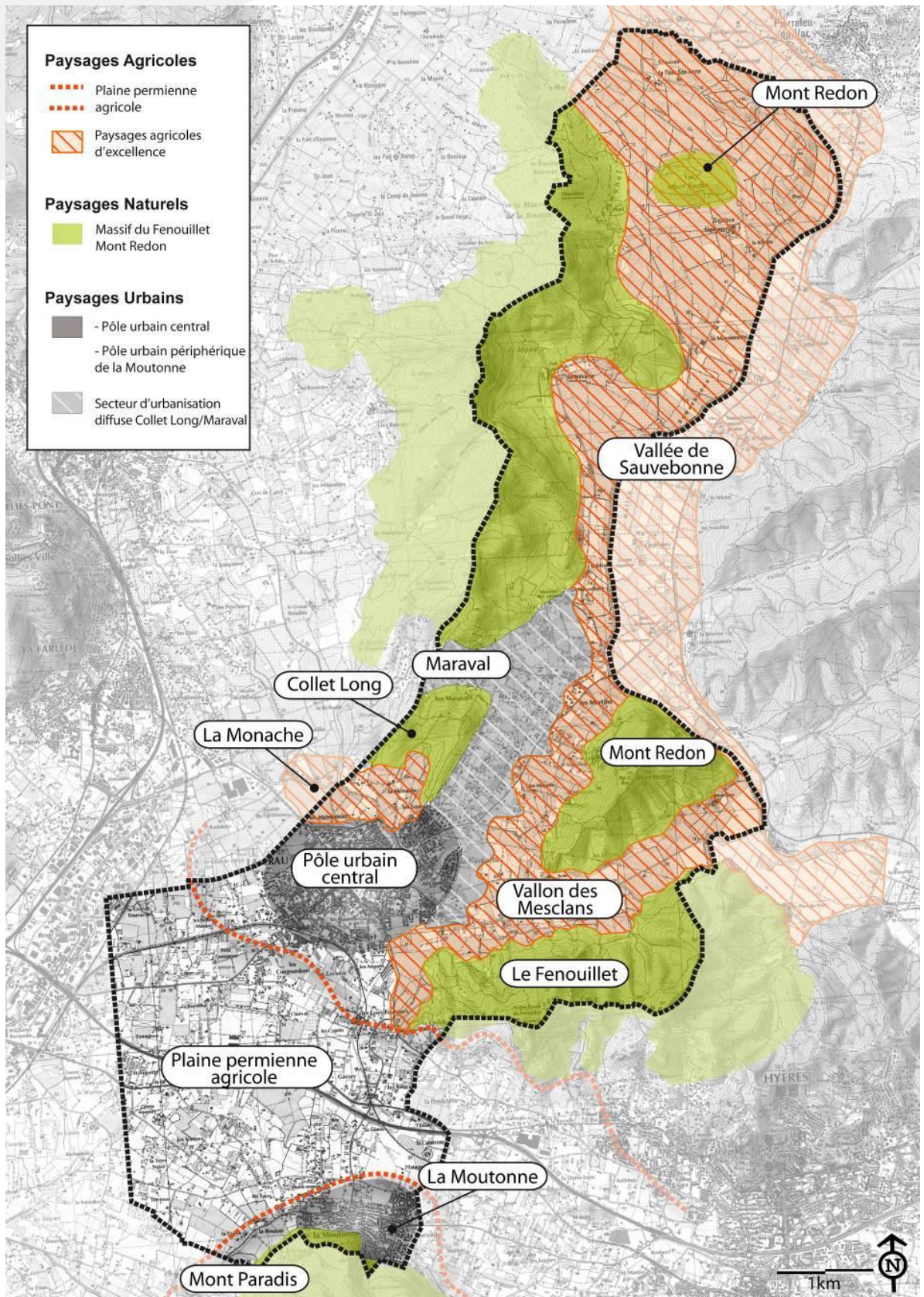
2/ Les secteurs de paysages urbains :

- le pôle urbain central
- le pôle urbain périphérique de la Moutonne

3/ Le site emblématique du Fenouillet et du hameau Notre Dame

4/ La plaine permienne agricole

5/ Le secteur central « Maravals/Collet Long/Mont Redon » : paysage flou à la confluence des espaces urbanisés, agricoles et naturels.



d) **Les secteurs de paysages agricoles d'excellence**

Ces secteurs se localisent à trois endroits différents sur le territoire communal. Ils sont restés préservés grâce à la configuration du relief peu propice au développement de l'urbanisation et des axes de circulation majeurs et grâce à des propriétés foncières de tailles importantes.

La vallée de Sauvebonne, partagée entre les communes de la Crau et d'Hyères occupe toute la partie nord de la commune et s'étend du nord au sud entre la chaîne de la Bouisse et des Pousselons, et le réal Martin.

Le Vallon des Mesclans est situé au centre-ouest de la commune. D'orientation ouest/sud-ouest - est/nord-est, s'y déroule le Gapeau entre le Mont Redon et le Massif des Maurettes.

La Monache, enclave viticole au piémont sud de la Colline des Maravals se situe à l'entrée centre-ouest de La Crau en arrivant par Solliès-Ville.

Ces paysages sont majoritairement viticoles sur de vastes étendues, encadrés par des reliefs au couvert boisé uniforme de grande qualité et accompagnés par le linéaire des ripisylves du Gapeau et du Réal Martin. De part en part émergent élégamment des éléments architecturaux de valeur : Châteaux, bastides, abbaye... entourés de leurs bosquets d'arbres remarquables.

e) **Les secteurs de paysages urbains**

Le développement urbain de la commune de La Crau se caractérise par deux pôles urbains :

- ❑ **le village**, pôle urbain central qui s'est développé à la croisée de quatre chemins aujourd'hui la D554 et la D29.
- ❑ **et un pôle urbain périphérique** au sud de la commune autour du hameau initial de la Moutonne dont l'urbanisation s'étire de part et d'autre de la D276 et tend à remonter vers le nord le long de la D76.

Le pôle urbain central

Le pôle urbain central est constitué d'un **centre-ville ancien** avec ses traditionnelles maisons de village et ses alignements de platanes communs à tous les villages provençaux. Depuis ce centre se sont progressivement greffés des quartiers périphériques de lotissements à forte tendance pavillonnaire pour de l'habitat individuel et individuel groupé.

Au centre, le passage du canal dit le Béal apporte une note d'originalité et une dimension culturelle historique au centre-ville.

Le pôle urbain périphérique de la Moutonne

Au sud du territoire communal, le même phénomène de développement pavillonnaire dense s'est opéré autour du **hameau de la Moutonne** en suivant les axes de la D76 et de la D276, formant ainsi un pôle urbain périphérique aux pieds de la colline boisée de la Tourisse. Cette colline appartenant au massif du Paradis partagé avec la commune de Carqueiranne constitue un arrière-plan boisé valorisant perceptible depuis les axes de la N98 et de l'A570.

f) Le site emblématique du Fenouillet et du hameau Notre Dame

Situé en lisière sud-est de la commune de La Crau, cette entité paysagère se compose de l'extrémité ouest du massif des Maurettes aux pieds duquel repose le tranquille hameau Notre Dame entouré d'espaces agricoles.

Ce massif, dont le Mont Fenouillet avec ses affleurements rocheux, dessine un profil facilement identifiable dans le grand paysage et constitue un arrière-plan paysager pour le site historique de La Crau.

Le Mont Fenouillet domine tout le territoire de la commune et se trouve très souvent en perspective au centre du champ de vision pour la partie sud du territoire, particulièrement dans l'axe de la D554 en venant de Solliès-Ville, mais aussi dans la première section de la D29 en venant de la Garde (Les perceptions depuis la N98 et l'autoroute donnant sur la partie hyéroise du massif).

- Ce site, qui souffre d'une fréquentation non organisée et dégradante, mériterait d'être valorisé par l'accueil d'activités de détente ou de de loisirs.

g) La plaine permienne agricole

Cette entité paysagère se situe dans la partie méridionale de la commune de la Crau. Evasée dans sa moitié ouest, elle constitue le prolongement de la plaine permienne depuis les communes de Solliès-Ville et de la Garde. Limitée par l'urbanisation du pôle urbain central elle se rétrécit dans sa moitié Est entre le massif des Maurettes et l'ensemble collinaire du Paradis et de la Tourisse avant de déboucher sur la plaine côtière hyéroise.

La plaine permienne agricole n'offre pas d'homogénéité. Si les cultures sont assez diversifiées (maraîchage, horticulture, cultures de pleins champs ou sous serres, vigne, fruitiers, oliviers...), le caractère agricole initial a été très entamé par plusieurs facteurs :

- ❑ **le passage de nombreux axes de communication** - D29, la voie ferrée Toulon Hyères, l'A570, la N98 dit Chemin Long - qui compartimentent l'espace agricole en secteurs.
- ❑ **un mitage progressif** par la construction de maisons d'habitations et de hangars d'activités économiques (en bordure des routes pour ces derniers).
- ❑ **le développement des friches** lié au vieillissement de la profession agricole et à la perte de rentabilité des exploitations.

Les paysages agricoles se limitent à quelques poches résiduelles comme autour du secteur de la Ruytèle, du domaine de Tamagnon et du château de la reine Jeanne site historique de La Crau, et dans la partie sud en deçà de la N98 autour de quelques propriétés et domaines.

La terminaison est de la plaine agricole est quant à elle en passe de perdre sa vocation agricole. Cette portion est en devenir et semble peu à peu constituer un espace de liaison, un espace « périurbain » en construction entre le pôle d'urbanisation central et le pôle urbain périphérique de la Moutonne dont la D76 assure la liaison.

Dans le secteur allant de Gavary jusqu'à la limite de commune avec Hyères et descendant en direction de la Moutonne, les activités économiques implantées le long des axes de communication, les équipements publics (déchetterie, équipements sportifs, stade, gymnase intercommunal...) sont les activités prédominantes.

h) **Le secteur central « Maravals/Collet Long/Mont Redon »**

Ce secteur situé dans la partie centrale de la commune de La Crau se compose du vallon étroit des Maravals et du Vallon du Collet Long se rejoignant au quartier des Martins pour amorcer la vallée de Sauvebonne. **Cette partie de territoire correspond à un ancien terroir agricole colonisé peu à peu par l'urbanisation diffuse sur zones NB.** Cet habitat individuel diffus est implanté au milieu de parcelles agricoles dont les serres sont pour la plupart en friche, ou bien sur les franges boisées des collines des Maravals, des Pousselons de Beaulieu ou du Collet Long.

Seul le secteur agricole au pied du Mont Redon est resté un secteur au paysage viticole relativement homogène. Le rapprochement des reliefs dans cette partie de territoire en fait une séquence de passage, de transition, pour rejoindre Solliès-Pont par la D58, Pierrefeu par la D29, ou la Navarre.

Cependant, les abords des voies de communications souffrent du développement de l'urbanisation linéaire (effets de clôtures disparates, hangars d'activités économiques...), le tout donnant un paysage flou au pied des collines dont les crêtes présentent pourtant un couvert boisé de qualité.

SYNTHESE

- Une diversité paysagère façonnée par les reliefs
- Des terres agricoles dont l'empreinte est profonde sur la personnalité paysagère communale (Vallée de la Sauvebonne, Vallon des Mesclans, La Monache)
- Des activités agricoles menacées par le développement urbain
- Des paysages qui souffrent d'un manque d'intégration des constructions dans les espaces de transition formés par les zones d'urbanisation diffuse (Maraval, Collet Long, Mont Redon).



2. PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE A L'ECHELLE COMMUNALE

a) Une biodiversité à préserver et à valoriser

Les espaces naturels de la commune sont principalement représentés par les espaces boisés présents sur les principaux reliefs communaux, les cours d'eau et leur ripisylve (du Gapeau et du Réal Martin).

b) Des espaces boisés principalement localisés sur les reliefs qui participent à la trame verte naturelle du territoire communal et local

Les espaces boisés (forêt, garrigue, lande...) occupent près d'un tiers du territoire communal et sont principalement localisés sur les reliefs majeurs de la commune :

- ❑ **le Mont Redon et le massif du Fenouillet** : espaces boisés majeurs du territoire communal ils constituent la limite Est de la commune et appartiennent aux franges du Massif des Maurettes. Ils sont assez emblématiques du paysage craurois de par leur importante couverture forestière et leur place dans le grand paysage,
- ❑ **les Pousselons** : situé en bordure Ouest du territoire communal, ce boisement constitue un espace d'interface avec le terroir agricole de Solliès-Pont,
- ❑ **la Monache-les Maravals** : situés en bordure Ouest du territoire communal, ils constituent des boisements relictuels, sur les points les plus hauts qui n'étaient pas aisés d'exploiter par la viticulture
- ❑ **le Collet Long** : un ensemble boisé de taille très réduite, localisé sur un point haut, entre les secteurs d'urbanisation diffuse et les espaces agricoles des Micquels, en bordure de la RD29,
- ❑ **le Mont Paradis** : localisé pour sa plus grande partie en dehors du territoire communal, au sud du quartier de La Moutonne, il concerne quelques parcelles à l'extrême sud de la commune.

Du fait de la variété des substrats composant les reliefs (gréseux, siliceux et calcaires), les ensembles boisés de La Crau renferment une végétation diversifiée typiquement méditerranéenne : pinèdes à pin d'Alep, chênes verts, chênes blancs, chênes lièges, garrigue à thym et romarin, landes à bruyère...

c) Le Gapeau, le Réal Martin et leurs ripisylves : des corridors écologiques participant à la trame bleue locale

Le **Gapeau** est le cours d'eau principal de la commune de La Crau. En tant que milieu humide, il permet la présence d'une faune et d'une flore typiques, notamment au sein de sa ripisylve. Celle-ci constitue un habitat favorisant la biodiversité. Il en va de même pour la ripisylve des autres ruisseaux (**Réal Martin** surtout et l'**Eygoutier** dans une moindre mesure, puisqu'il est largement anthropisé) du territoire communal qui drainent les reliefs ou permettent l'irrigation de la plaine. La gestion de ces cours d'eau, de leur ripisylve et plus largement de leurs berges, est également importante en matière d'érosion et de gestion du risque inondation.

Deux zones humides sont également répertoriées sur la commune. Il s'agit :

- ❑ **du marais de l'Estagnol** : situé dans le secteur de Camérone, il constitue l'un des derniers marais d'eau douce de basse altitude et présente une végétation hydrophile spécifique représentant un patrimoine floristique devenu très rare localement.
- ❑ **du Plan de la Garde** : dont le périmètre déborde très légèrement sur le territoire communal, au sud de la Terre Noire. Dans ce secteur remarquable, notamment pour sa végétation et les communautés d'insectes liés aux milieux humides qui s'y trouvent, il est

préconisé de préserver les canaux et ruisseaux présents, ainsi que l'occupation du sol actuelle à dominante agricole,

La commune compte également un plan d'eau artificiel à proximité du couvent de Montbel.

Trame verte

Reservoirs de biodiversité

- Zones de sensibilités écologiques (ZNIEFF)
- Zones de sensibilités écologiques (Natura 2000)

Zones d'extension

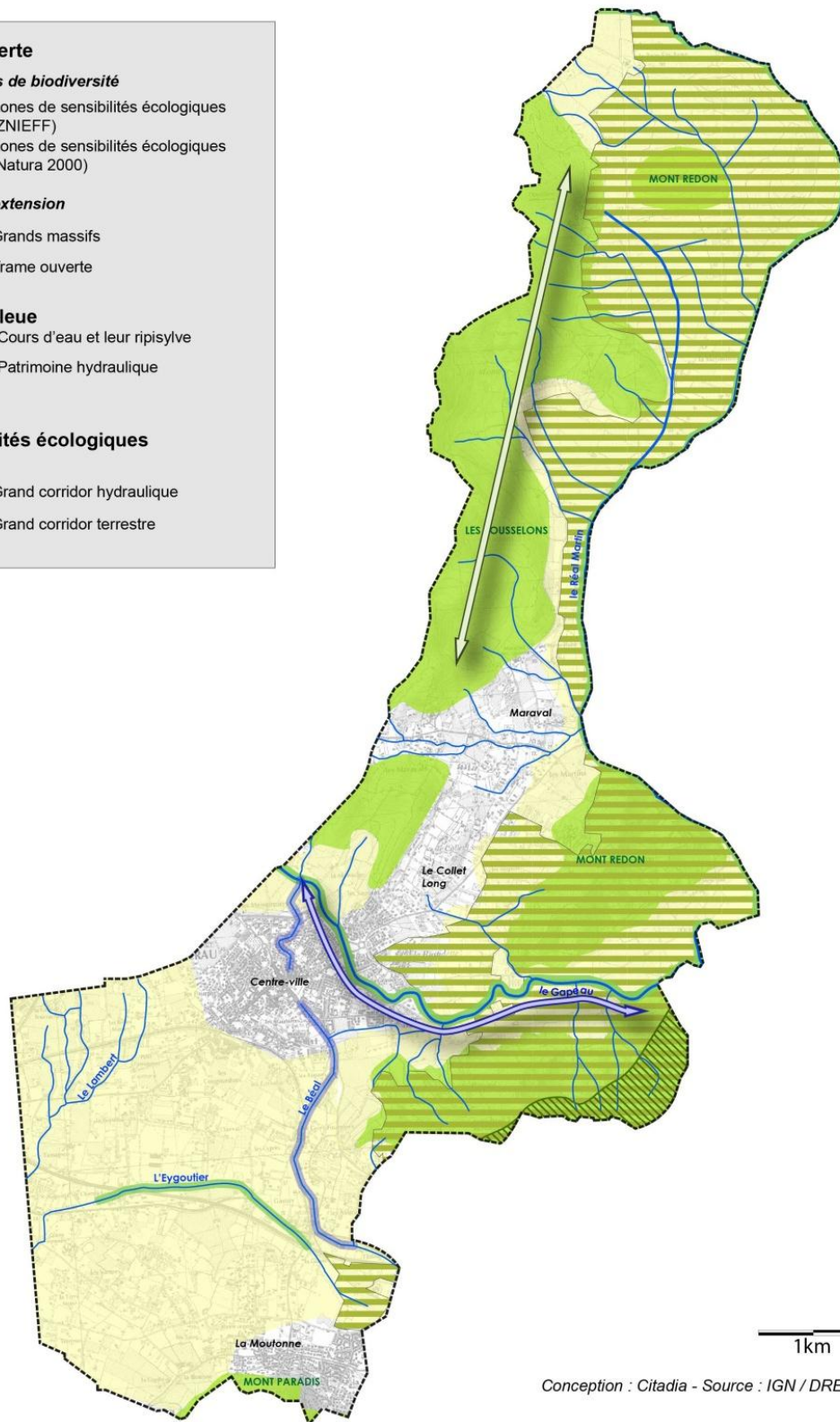
- Grands massifs
- Trame ouverte

Trame bleue

- Cours d'eau et leur ripisylve
- Patrimoine hydraulique

Continuités écologiques

- Grand corridor hydraulique
- Grand corridor terrestre



Conception : Citadia - Source : IGN / DREAL PACA

3. LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS REGLEMENTAIRES IDENTIFIANT LE PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER

L'ensemble des espaces naturels constituant la trame verte et bleue du territoire font l'objet d'inventaires écologiques et de protections réglementaires qui témoignent de leur intérêt écologique.

a) Les sites inventoriés dans le cadre des inventaires ZNIEFF

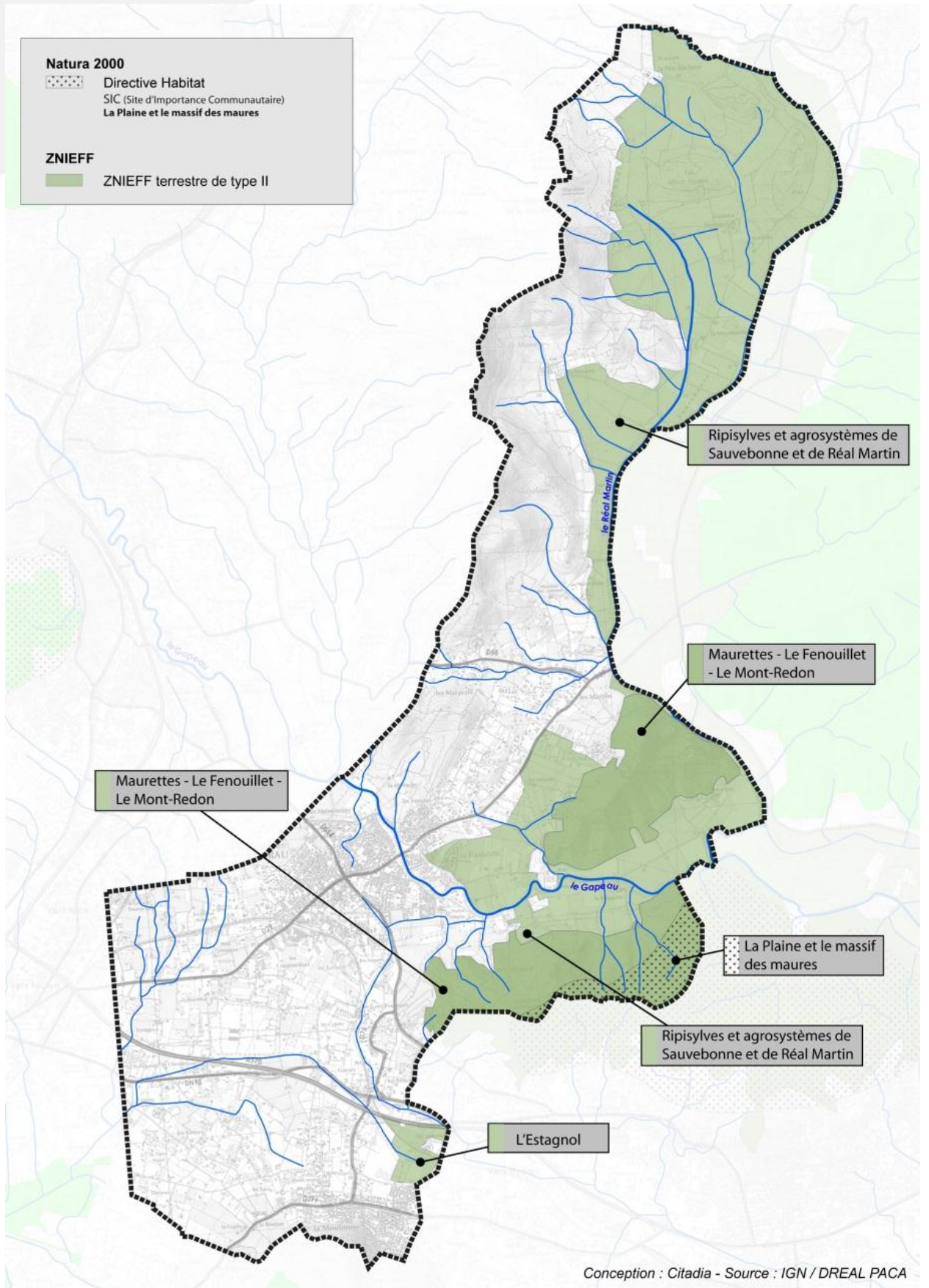
Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont fondées sur un recensement et un inventaire exhaustif des espaces naturels dont l'intérêt repose tant sur la dynamique et la richesse de l'écosystème que sur la présence d'espèces faunistiques ou floristiques rares ou menacées.

Elles participent à la reconnaissance et au maintien des grands équilibres naturels et du milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Le critère principal permettant de déterminer l'existence d'une ZNIEFF est celui lié à l'intérêt patrimonial, c'est-à-dire à la présence d'un ou plusieurs écosystèmes, d'espèces de faune et de flore protégées, rares ou menacées. Cependant, les préconisations prévues par les ZNIEFF ne sont données qu'à titre indicatif. Les objectifs des ZNIEFF sont de préconiser des mesures de protection de la flore et la faune et d'informer les décideurs et les élus locaux, sans revêtir de force juridique.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- ❑ les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- ❑ les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.



La commune de la Crau compte 3 ZNIEFF de type II :

- ❑ le site des Maurettes-Fenouillet-Mont Redon :

Ce massif constitue la partie la plus occidentale des Maures. Composé de la colline d'Hyères, du mont Fenouillet et du mont Redon. Cette ZNIEFF constitue une véritable enclave forestière au sein du tissu urbain et agricole de l'agglomération hyéroise.

Le point culminant, d'où l'on jouit d'un remarquable panorama sur toute la région, est constitué d'un entassement de blocs rocheux entrecoupés de failles. Le versant Sud est occupé par un couvert végétal (maquis + Chêne liège) peu élevé tandis que le versant Nord humide et frais, porte une épaisse subéraie.

Flore et habitats naturels

Le massif est d'un grand intérêt phytogéographique en raison de sa position avancée vers les collines calcaires du Nord-est de Toulon. Les grandes formations végétales présentes sur la zone sont les suivantes :

- ❑ la brousse à olivier, lentisque et myrte, dans les secteurs les plus chauds,
- ❑ la subéraie, sèche sur le versant Sud, humide sur le versant Nord,
- ❑ la yeuseraie,
- ❑ une ébauche de chênaie pubescente.

Enfin, la présence de plusieurs espèces fort rares renforce l'originalité de ce petit massif : Dans les boisements d'ubac, le **Carex d'Hyères** (*Carex olbiensis*), dans le maquis d'adret, le **Genêt à feuilles de Lin** (*Genista linifolia*) et le Sérapia d'Hyères (*Serapias olbia*), sur les affleurements de quartzite du flanc sud : le **Liseron de Sicile** (*Convolvulus siculus*), le **Palmier nain** (*Chamaerops humilis*), les **romulées** et **Ophioglosses** (*Romulea* spp., *Ophioglossum lusitanicum*), les **Cheilanthes** etc.

L'**Orchis feu** (*Orchis collina*), qui avait là sa dernière population française connue, a disparu sous les aménagements périurbains en 1987.



Carex d'Hyères



Liseron de Sicile



Palmier nain

Faune :

L'intérêt faunistique de cette zone est assez marqué car l'on y rencontre 12 espèces animales patrimoniales (dont 6 sont des espèces déterminantes).

La **Tortue d'Hermann** fréquente ce secteur tout comme le Lézard ocellé. Par rapport à l'avifaune nicheuse, on citera notamment la **Chouette chevêche**, le **Grand-duc d'Europe** (1 couple reproducteur), la **Pie-grièche écorcheur**.



Tortue d'Hermann



Chouette chevêche



Grand-Duc d'Europe

L'entomofaune locale comporte plusieurs espèces patrimoniales de Coléoptères Cérambycides :

- le **Macrotome écussonné** (*Prinobius scutellaris*), espèce déterminante de Prioninés, vulnérable et en limite d'aire, crépusculaire et nocturne, assez rare et menacée par l'urbanisation, d'affinité méditerranéenne et strictement localisée en France à la région P.A.C.A. où elle se rencontre presque exclusivement dans les suveraires et plus rarement dans les yeuseraies,
- le **Grand Capricorne** (*Cerambyx cerdo*), espèce remarquable de Cérambycinés, répusculaire et plutôt forestière, assez commune mais semblant actuellement en régression, dont la larve vit dans les chênes et les ormes,
- le **Lepture de Fontenay** (*Corymbia fontenayi*), espèce remarquable de Lepturinés, assez rare et d'affinité méridionale, dont la larve se développe dans les feuillus, essentiellement les chênes, et dont l'adulte se trouve sur les fleurs des panicauts, des centaurées et des cirses.

On compte aussi des Coléoptères du sol :

- Staphylinidés *Amaurops aberrans*,
- *Entomoculia coiffaiti*,
- *Leptotyphlus maurettensis*,
- *Mayetia maurettensis*.

- le site de l'Estagnol

Ce site 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 récemment en grande partie comblé. Il convient d'urgence de préserver ce qu'il en reste.

Flore et habitats naturels :

La zone est constituée, dans sa partie la plus déclive, de grandes cariçaies et par une Cladiaie. En périphérie se trouvent des boisements jeunes de Frênes qui occupent la place, soit d'anciennes parcelles cultivées, soit de prairies. On trouve encore des peuplements importants de **Jacinthe de Rome** (*Bellevalia romana*). La présence actuelle de **l'Orchis des marais** ou de **l'Oenanthe à fruits globuleux** (*Orchis laxiflora* subsp. *palustris*, *Oenanthe globulosa*).



Jacinthe de Rome Orchis des Marais Oenanthe à fruits globuleux

Une expertise écologique plus précise (menée sur le site par les experts écologues du bureau d'études ECOMED en 2007 dans le cadre du projet d'un pôle d'implantation logistique à proximité du site) fait état de la présence de plusieurs habitats et espèces protégées :

Milieus recensés :

- des milieux naturels typiques de zones humides (caricaie, roselière, frênaie humide)
- un ensemble de parcelles agricoles au Nord-Ouest du site
- des espaces déjà anthropisés (terrain vague, voie ferrée et zone déjà aménagée)

Espèces recensées :

- La **Jacinthe romaine** (*Bellevalia romana* - Hyacinthaceae) et l'oenanthe globuleuse (*Oenanthe globulosa* – Apiaceae) considérées comme des espèces très rares, très menacées et présentant un intérêt patrimonial très fort,
- La **Cistude d'Europe** (*Emys orbicularis*) (tortue),
- La **Diane** (*Zerynthia polyxena*) (papillon) considérées comme des espèces rares, protégées et très menacées présentant un intérêt patrimonial très fort,
- La **Renoncule** à feuilles capillaires (*Ranunculus trichophyllus* – Ranunculaceae) espèce très rare localement et présentant un intérêt patrimonial fort
- La **Laïche tomenteuse** (*Carex tomentosa* – Cyperaceae), espèce rare localement et présentant un intérêt patrimonial fort,
- La **Narcisse de Constantinople** (*Narcissus tazetta* – Amaryllidaceae) espèce rare présentant un intérêt patrimonial moyen.



Diane

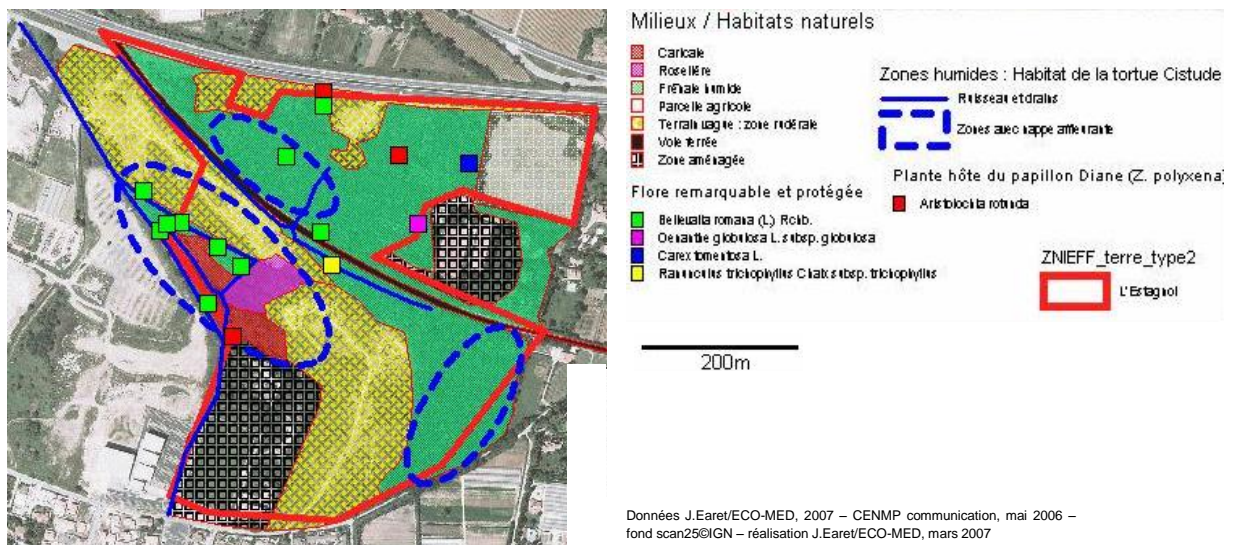


Cistude d'Europe

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 matière 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, d'autant plus importante que le cours d'eau est canalisé dans la ville de Toulon en aval.

➤ Une urbanisation est envisagée en limite de la ZNIEFF ce qui présente des risques de dégradation pour cette zone. Différents remblaiements sauvages ont déjà eu lieu par le passé. Selon le zonage du PLU, une étude d'impact et un dossier Loi sur l'Eau (en fonction des caractéristiques des projets envisagés à proximité) seront à mener pour définir les précautions à prendre en matière d'aménagement, sur des espaces connexes, non sensibles mais pouvant être reliés à ce site du point de vue fonctionnel.



- ❑ les ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et du Réal Martin

Ce site est constitué d'un ensemble de zones agricoles entrecoupées de bois et comprenant deux collines dans sa partie nord.

Flore et habitats naturels

- Les **pinèdes claires** sur sols alluvionnaires (la Navarre, La Mayonnette) sont riches en Isoetes de Durieu (*Isoetes duriaei*) et Romulées (*Romulea columnae*).
- Les affleurements rocheux au nord du site sont occupés à l'adret par la formation à **Phagnalon saxatile** et **Cheilanthes tinaei** en mosaïque avec une brousse à Oléastres.
- Les ubacs et portions basses de ces collines possèdent encore de beaux vestiges de **yeuseraie thermophile de basse altitude à Arisarum** où s'observe le **Carex d'Hyères** (*Carex olbiensis*).
- Dans la ripisylve de la Roquette poussent quelques peuplements de **Nivéole** (*Leucojum aestivum* subsp. *pulchellum*).

Faune

Ces vallées possèdent un peuplement faunistique de grande qualité.

- Ce ne sont pas moins de 22 espèces animales patrimoniales que l'on peut rencontrer dans ce secteur. Parmi elles, 4 sont des espèces déterminantes.

Des chauves-souris telles que le **Vespertilion à oreilles échanquées** et le **Molosse de Cestoni** utilisent divers milieux comme zone de chasse.



Vespertilion à oreilles



Molosse de Cestoni échanquées

L'avifaune nicheuse patrimoniale est riche en espèces déterminantes et remarquables telles que la Pie-grièche à tête rousse, le Rollier d'Europe, le Chevalier guignette, le Martin-pêcheur d'Europe, la Caille des blés, le Cincle plongeur, le Pic épeichette, le Guêpier d'Europe, le Bruant proyer, le Petit-duc scops, la Huppe fasciée, le Cochevis huppé.



Pie-grièche à tête rousse



Martin-pêcheur d'Europe



Guêpier d'Europe

Trois poissons d'eau douce remarquables fréquentent les eaux courantes de ce secteur : le **Barbeau méridional**, le **Blageon** et la **Blennie fluviatile**.



Barbeau méridional



Blageon



Blennie fluviatile.

Les Invertébrés patrimoniaux de la zone comprennent :

- la **Diane** (*Zerynthia polyxena*), espèce déterminante et menacée de Lépidoptères Papilionidés, en régression et devenue assez rare, thermophile, de répartition centre et est-méditerranéenne, habitant les ravins, talus herbeux, prairies, garrigues arborées, phragmitaies, ripisylves, bords de cours d'eau jusqu'à 1 000 m.d'altitude et dont la chenille vit sur l'Aristolochie *Aristolochia rotunda* (dans une moindre mesure sur *A. clematitis*, *A. sicula* et *A. pistolochia*),
- la **Decticelle varoise** (*Rhacocleis poneli*), espèce déterminante d'Orthoptères Tettigoniidés Decticinés, endémique de Provence où elle est très localisée, qui se rencontre dans les ripisylves, les marais, les haies et broussailles denses en bordure des cultures,
- l'**Anthaxie maritime** (*Anthaxia thalassophila*), espèce remarquable de Buprestidés Buprestinés (*Buprestes*), d'affinité méditerranéenne, dont la larve vit dans le bois des châtaigniers, des chênes pubescents, des frênes et des pistachiers et dont l'adulte se rencontre sur les fleurs (cistes, églantines, composées et ombellifères),
- le **Copépode Harpacticus flexus**, espèce remarquable de Crustacés, des côtes atlantiques et méditerranéennes d'Europe, dont la seule station provençale connue se situe à l'embouchure du Gapeau,
- l'**Arachnide remarquable Euscorpion carpathicus** (le Scorpion noir des Carpathes), scorpion de la famille des Chactidés.



Decticelle varoise



Anthaxie maritime



Arachnide remarquable

b) Le réseau Natura 2000 sur la commune

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZSP).

La directive « Habitats » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat naturel, les espèces animales et espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), permettent une protection de ces habitats et espèces menacées. Les plus menacés sont qualifiés de "prioritaires".

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des "sanctuaires de la nature" d'où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés.

Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

- Au titre de la Directive « Habitats », la commune de La Crau fait l'objet d'un Site d'Importance Communautaire (SIC) « La Plaine et le Massif de Maures » qui impacte une infime partie du territoire communal sur le massif du Fenouillet, à l'extrémité Est de la commune.

Ce site, qui s'étend principalement sur les communes constituant le cœur du Massif des Maures accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique. La Plaine des Maures comporte une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens.

La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

Le site constitue un important bastion pour deux espèces de tortues: la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.

Le Document d'Objectifs (DOCOB), document de diagnostic et d'orientations qui fixe les objectifs de gestion du site a été approuvé le 17 Décembre 2009 et fait l'objet depuis cette date d'une mise en œuvre effective.

Il n'existe aucune zone désignée au titre de la directive Oiseaux sur la commune.

Espèces animales présentes

*Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

Mammifères

- Grand Murin (*Myotis myotis*)
- Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)
- Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*)
- Myotis capaccinii (*Myotis capaccinii*)
- Petit Murin (*Myotis blythii*)
- Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)
- Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)
- Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteinii*)

Poissons

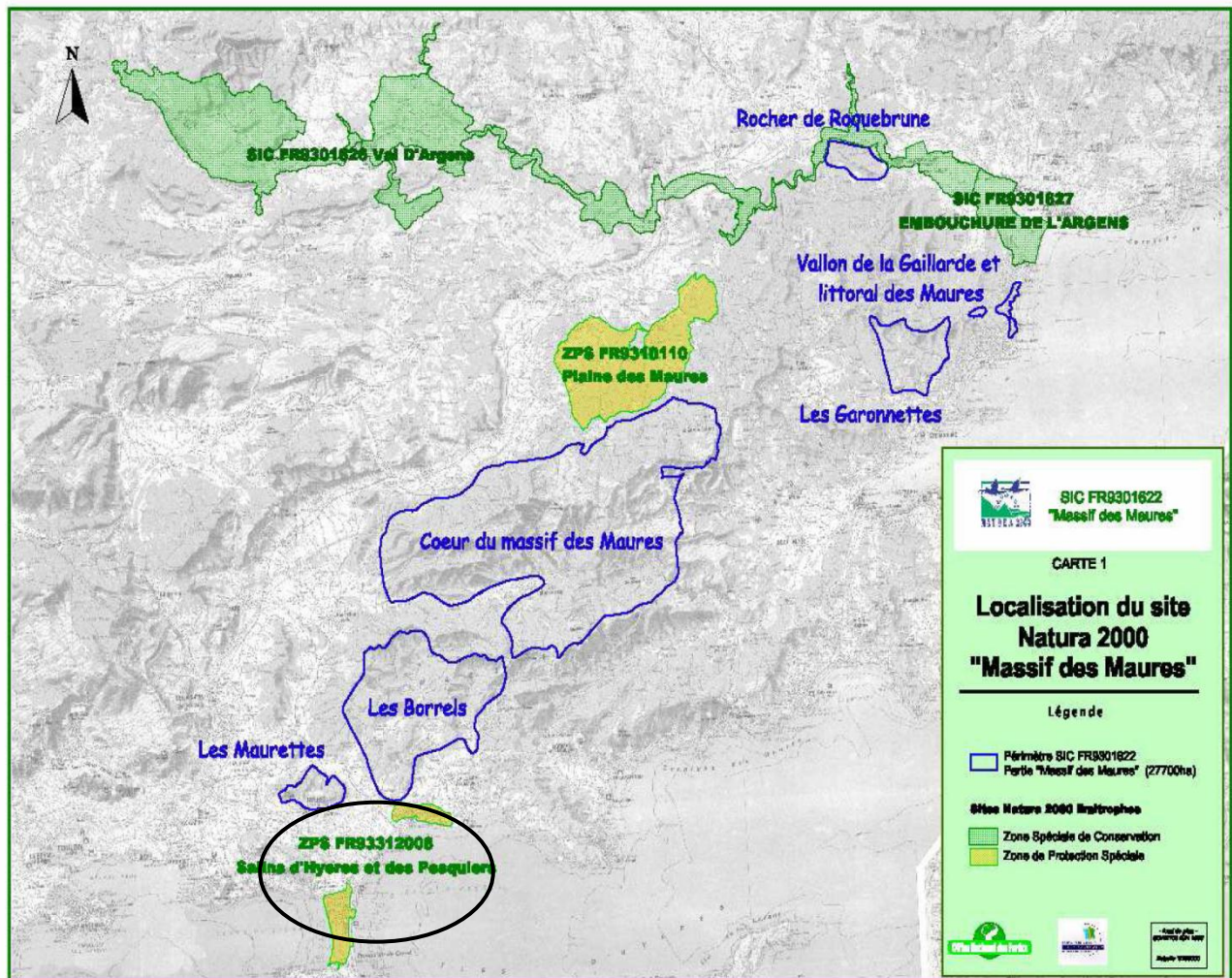
- Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*)
- Blageon (*Leuciscus souffia*)

Amphibiens et reptiles

- Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)
- Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)

Invertébrés

- Barbot (*Osmoderma eremita*)***
- Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)
- Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*)
- Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*)***
- Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*)
- Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)
- Taupin violacé (*Limoniscus violaceus*)



c) Les espaces d'intérêt local, identifiés par le Conseil Général du Var

Les Espaces Naturels Sensibles

Les espaces naturels sensibles des départements (ENS) sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme :

« Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. (Articles L.142-1 du code de l'urbanisme) »

Pour mettre en oeuvre cette politique, le département peut recourir au droit de préemption spécifique financé par la taxe départementale des espaces naturels

sensibles (TDENS) perçue sur la totalité du territoire du département et établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments et sur les installations et travaux divers autorisés.

La loi impose d'ouvrir et d'aménager pour le public les sites acquis grâce à cette taxe. Il est cependant admis qu'un site ENS soit fermé au public tout ou partie de l'année si la fragilité du milieu est incompatible avec la fréquentation ou les aménagements d'accueil.

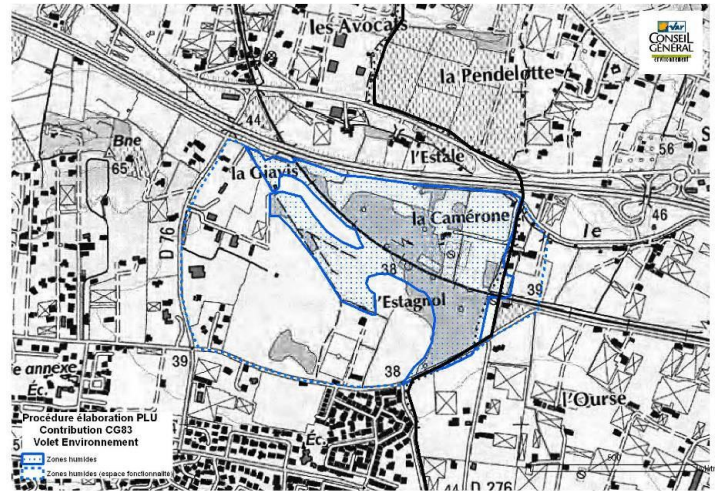


Les terrains ainsi acquis deviennent propriétés du domaine public du département (bien inaliénable). Les droits des sols s'y appliquent et doivent être compatibles avec la vocation (inconstructibilité). Leur gestion et entretien peut être à la charge du département ou des communes concernées, voire mixte (commune et département). Si le département n'achète pas, le Conservatoire du Littoral ou les communes peuvent se porter acquéreur.

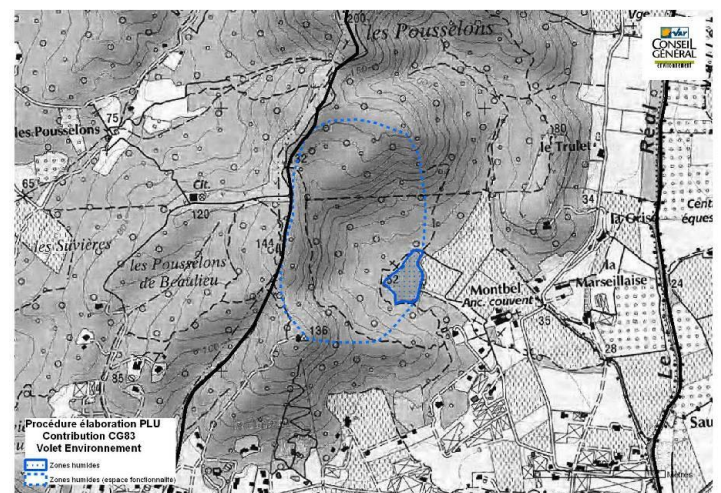
La Commune de La Crau compte seulement un Espace Naturel Sensible, situé en centre-ville sur le Jardin de l'Europe, à proximité du lieu-dit Les Maurinières.

Les zones humides d'intérêt départemental

- le site de l'Estagnol : ses caractéristiques et son intérêt écologique sont décrits ci-dessus. Le travail mené à l'échelle départemental par le Conseil Général lors de l'élaboration de son Schéma Département des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE) a défini ce site comme sensible, ce qui renforce l'importance d'une prise en compte globale et très en amont des projets d'aménagement envisagés à proximité.



- Le plan d'eau artificiel du couvent de Montbel : ce site n'est pas naturel mais présente néanmoins un intérêt écologique local.



SYNTHESE MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

- Une trame verte composée d'espaces boisés qui parcourt 1/3 du territoire communal
- Le Gapeau, le Réal Martin et leurs ripisylves forment des corridors écologiques au cœur de la trame bleue communale
- Une richesse écologique reconnue par divers périmètres de protection et d'inventaires (ZNIEFF et Natura 2000)
- Un milieu particulièrement vulnérable : le site de l'Estagnol (zone humide)

IV – ENVIRONNEMENT URBAIN ET PATRIMOINE

1. HISTOIRE DE LA VILLE ET IDENTITE CULTURELLE

a) Le nom et les origines

Le nom de La Crau est attesté en 1376 sous la forme de Carum. Dérivant du latin « cravum » signifiant amas de pierres, La Crau détiendrait son nom par analogie à la grande plaine de la Crau en Provence et donc du lit de pierres des plaines alluviales. Les archives de l'abbaye du Thoronet mentionnent en 1181 les terres de La Crau.

L'occupation humaine de La Crau est très ancienne puisqu'elle remonte à la préhistoire avec la présence d'un gîte fossilifère au Mont Fenouillet. En 124 av. J.C. les romains se sont implantés sur l'actuel hameau Notre Dame où subsistent les restes d'un four à triple voûte pour l'industrie de la terre cuite, et des traces d'une voie romaine.

Au 13ème siècle un premier village est construit sur les restes de la cité romaine : le hameau Notre Dame où la reine Jeanne comtesse de Provence venait séjourner chaque année pour percevoir la dîme au 14ème siècle.

b) Développement de la fertilité de la plaine par la construction du Béal

La paix revenue en Provence, la population augmente, et l'eau se fait rare dans la plaine pour cultiver et faire tourner les moulins à farine. En 1458, les frères Rodulphes seigneurs de Limans à Hyères et l'ingénieur Jean Natte conçoivent et réalisent un méat ou canal d'arrosage drainant les eaux du Gapeau depuis la Castille jusqu'à Hyères. En 1631, le canal est consolidé par un aqueduc en pierres à petites voûtes dites « arquets » et donnant son nom à un quartier.

Ce canal communément appelé « Béal » servait aussi de lavoir public dans le village. A partir du 16ème siècle, les productions de La Crau sont très réputées : blé, oliviers, fruitiers, cultures maraîchères, bois de pin et même oranges pendant un temps.

c) D'un hameau d'Hyères au chef-lieu de canton

Dès 1806, le hameau de la Crau section rurale d'Hyères demande son indépendance. La Crau est érigée en commune en 1853 par Napoléon III qui fixe les limites de la commune. La Crau devient chef-lieu de Canton en 1973.

d) Une tradition agricole forte

Au milieu du 19ème siècle la vigne est la principale culture et couvre les trois quarts du territoire communal. Avec les crises dues au mildiou et au phylloxera, l'agriculture se diversifie à partir de 1900 et s'oriente vers l'horticulture. Les violettes sont alors la spécialité de la Crau et s'exportent vers les grandes capitales européennes, mais la culture disparaît faute de main d'œuvre suffisante. Sont aussi présents le maraîchage, l'olivier et l'exploitation des cannes de Provence. (Ces dernières destinées à la fabrication d'anches pour instruments à vent et surtout de paniers pour les fleurs et légumes, paniers qui disparaissent au milieu des années cinquante avec l'arrivée du carton).

De par sa proximité immédiate avec le massif des Maures, La Crau connaît par ailleurs un développement de l'industrie du liège et de la bouchonnerie entre 1900 et 1940. De nos jours les bâtiments des antiquaires du Village St Pierre sont le seul témoignage de cette activité.

Dans les années cinquante, l'horticulture prend un nouvel essor avec la culture sous serres notamment développée par les rapatriés d'Algérie. L'arrivée de l'eau du canal de Provence en 1976 renforce d'ailleurs la fertilité de la plaine. Aujourd'hui la rose est la plus cultivée bien que persistent les productions d'œillet, strelitzias, lys, etc...

e) **Une ville à la campagne**

Avec le développement de l'agglomération toulonnaise et la création de la zone industrielle de Toulon Est, la commune connaît depuis les années 1970 un fort développement démographique et urbain. Néanmoins, La Crau revendique son identité rurale et agricole et aime se définir comme ville à la campagne non loin de la mer. Elle vante ses productions maraîchères, horticoles, viticoles avec les crus de ses 14 domaines, mais aussi ses espaces naturels propices aux loisirs variés et surtout son béal ou canal Jean Natte.

2. LES DIFFERENTS TYPES DE PATRIMOINE

La commune ne compte aucun site classé ou inscrit au titre de la Loi du 2 Mai 1930.

a) Patrimoine archéologique

Selon l'inventaire archéologique du Var¹, la commune de La Crau possède de nombreux éléments de patrimoine archéologique, mais une bonne partie de celui-ci s'est trouvé endommagé lors de travaux agricoles ou de constructions de lotissements². D'autre part, ce patrimoine est souvent peu visible car recouvert, ou appartenant à des propriétaires privés. On peut néanmoins relever :

Restes d'un camp retranché romain au nord du Paradis à la Moutonne, la Pie et la Bouisse, dont les murs de soutènement en pierres avec système de canalisations, ayant servi de cache d'armes pendant la dernière guerre, mais en partie détruits lors de la construction des lotissements.

b) Patrimoine religieux

Le patrimoine religieux est peu représenté mais compte néanmoins :

Quelques églises et chapelles :

- ❑ Notre-Dame du Fenouillet/Notre Dame du bon Secours fondé au 13ème siècle au flanc de la colline du Fenouillet reconstruite gothique au 19ème siècle avec une croix de 5m.
- ❑ Notre-Dame de la Visitation au quartier la Panouche avec son campanile et ses trois cloches.
- ❑ Chapelle Saint Dominique de la Moutonne (1876).
- ❑ Chapelle Notre Dame de Montbelle.
- ❑ Chapelle de La Navarre (1884).

Quelques oratoires :

- ❑ Notre Dame de la Collette au départ du chemin montant à Notre Dame du Fenouillet.
- ❑ Notre Dame de la Route : sur la petite route de la Navarre.
- ❑ Notre Dame Auxiliatrice : au parc du pensionnat Saint Joseph de la Navarre.
- ❑ Saint Joseph : au parc du pensionnat Saint Joseph de la Navarre.
- ❑ Notre Dame de Lourdes : du pensionnat Saint Joseph de la Navarre.
- ❑ Notre Dame : du pensionnat Saint Joseph de la Navarre.
- ❑ Un chemin de Croix : du pensionnat Saint Joseph de la Navarre.

c) Patrimoine hydraulique

La Crau possède un important patrimoine hydraulique lié au canal Jean Natte et au Gapeau :

- le canal Jean Natte et son aqueduc au quartier des Arquets associé aux jardins de l'Europe avec des jeux d'enfants.
- des barrages : subsistent les barrages de la Castille (1459), de la Roquette (1844), de notre Dame (construit par les bagnards de Toulon).

¹ Ministère de la Culture-Carte archéologique de la Crau - septembre 2001

² Un camp retranché romain au nord du Paradis à la Moutonne, dont les murs de soutènement en pierres avec système de canalisations, ayant servi de cache d'armes pendant la dernière guerre, a été en partie détruits lors de la construction des lotissements.

Patrimoine archéologique

SITES PRINCIPAUX		SITES SECONDAIRES OU DETRUIITS	
Tombe à inhumation en pleine terre et sous tuiles	Quartier Notre Dame	Traces d'occupation du Haut empire	Les Mesclans
Stèle funéraire, habitat rural, pressoir gallo-romains	La Tour Ste Anne /La Philippe	Habitat du bas empire	Les Messonniers
Four de potier, atelier d'amphores, habitat du haut empire romain	Le Collet Long	Habitat préhistorique	La Bastidette
Tombe à inhumation sous tuiles	Chemin de Notre Dame	Tumulus de la préhistoire	Montbel/les Pousselons
Villa gallo-romaine et hameau moderne	Hameau Notre Dame	Traces d'occupation préhistorique et habitat gallo-romain	Castel Rouard
Pile de pont Antique	La Bastidette/les Abattoirs	Station préhistorique	La Navarre
Habitat gallo-romain et four	Sigaloux	Habitat de l'antiquité tardive	Les Mesclans
Habitat gallo-romain, inhumation du bas empire, habitat du Moyen Age	Sigaloux/La Bilette	Station préhistorique	Sigaloux
Inhumation sous tuiles du bas empire et habitat gallo-romain	La Roquette	Construction du moyen Age	Moulin de la Roquette
Dolmen du néolithique	Montbel	Habitat préhistorique	La Monache
Station du néolithique	Tamagnon	Station préhistorique	Bouscau
Habitat fortifié du Moyen Age	La Roquette/Rocher de quatre ans	Traces d'occupation préhistorique, bas Moyen Age, gallo-romaine	Sigaloux/Bouscau
Chapelle du Moyen Age	Notre Dame du Fenouillet	Trace d'occupation préhistorique et verrerie	La monache
Habitat du haut empire romain	La Gensolenne	Tumulus	Sigaloux/Mont Redon
Eglise du Moyen Age	Sainte marie de la crau hameau notre Dame	Traces d'occupation préhistoriques	Montbel
Cabane du Moyen Age	La Tour Ste Anne /Le Counillier	Traces d'occupation préhistoriques	La Navarre
Traces d'occupations préhistorique et gallo-romaine	La Bastidette	Traces d'occupation préhistoriques	Le Petit beau-Lieu/La Navarre
Station néolithique	La Navarre	Traces d'occupation gallo-romaine et du bas Moyen Age	Sigaloux
Habitat du Bas empire	Castel Rouard	Traces d'occupation préhistoriques	Sigaloux
Habitat gallo-romain, pressoir et habitat médiéval	Le Petit Beaulieu/la Navarre	Traces d'occupation préhistoriques	Bouscau/la Bastide Vieille
Habitat du haut Empire romain	La Navarre/La Mayonette	Four	Sigaloux / la Bilette
Station préhistorique, habitat gallo-romain	Sigaloux/La Bilette	Traces d'occupation gallo-romaine	La Tour Ste Anne /la Cougourde
Habitat gallo-romain	Domaine de la Roquette	Traces d'occupation préhistoriques	La Tour Ste Anne
Huilerie gallo-romaine, habitat du Moyen Age	Château de la Roquette	Traces d'occupation gallo-romaine	La Tour Ste Anne
Oppidum de l'âge de fer	La tour Sainte Anne/La Bouisse	Traces d'occupation préhistorique	La tour Ste Anne /la Bouisse
Habitat du haut empire romain	Les Meissonniers	Clapier d'époque indéterminée	La Monache
Habitat gallo-romain	La tour Ste Anne /La Cougourde	Traces d'occupation gallo-romaine	Les Mesclans
Habitat du haut empire romain	Bon Pin /la Colette	Traces d'occupation de l'antiquité tardive et du haut Moyen Age	Les Meissonniers
Villa du Haut empire romain	Domaine de la Géraide	Traces d'occupation gallo-romaine	Les Mesclans
Traces d'occupations préhistorique et gallo-romaine, Maison du Moyen Age,	Tamagnon	Traces d'occupation du haut empire	Bon pin/la Colette
Habitat du néolithique	La Giavy	Traces d'occupation de la préhistoire et du haut empire romain	Le Patrimoine /les Pourpres
Habitat gallo-romain	La Tourisse	Traces d'occupations préhistorique, gallo-romaine, moyenâgeuse.	La Monache /la Ferme
Construction du Moyen Age	La Roquette	Traces d'occupations préhistoriques	Beaulieu /la Bastidette
Traces d'occupation préhistoriques et gallo-romaines	Les Mesclans	Traces d'occupation de l'antiquité tardive	Mnt Redon ouest
Villa, huilerie, pressoir, industrie vinicole gallo-romains	Les Mesclans /la Roquette	Trace d'occupation préhistorique	Castel Rouard
Fourneau	Sigaloux	Traces d'occupations préhistorique et romaine	La Capite
		Enceinte	Maubelle
		Traces d'occupations préhistoriques	Notre Dame
		Four de potier	Rive du Gapeau (mal localisé)
		Traces d'occupation gallo-romaine	Les Levades

d) **Patrimoine bâti**

La Crau possède un patrimoine architectural bâti intéressant :

- Le village de La Crau avec ses maisons de village traditionnelles, sa grande place ombragée de platane pour les joueurs de boules.
- Le cœur du hameau de la Moutonne
- Le hameau de Notre Dame dont la plus vieille maison date de 1692 (abritait la première mairie, mairie annexe d'Hyères. On peut encore y voir les escaliers de pierre empruntés par la reine Jeanne au 14ème siècle. Cet ensemble haut lieu identitaire et culturel n'est pas mis en valeur et reste peu évocateur pour le passant.
- Les châteaux et bastides des domaines agricoles actuels et passés :
 - (Château de Tamagnon (reste du château de la Reine Jeanne fin du 14ème)
 - Castel provençal de la Monache
 - Château de 1707 à la Moutonne de princes allemands venus aider le Duc de Savoie
- La distillerie du Fenouillet (en fonction de 1840 à 1918) devenue coopérative agricole en 1946 avenue de la gare...)

e) **Patrimoines divers**

- Une belle roselière au quartier de la Mayonnette dans la vallée de Sauvebonne, autrefois exploitée pour les paniers de fleurs et les anches.
- Visites de caves et d'exploitations horticoles, organisation de manifestations théâtrales et d'exposition d'oeuvres d'art par les agriculteurs dans les domaines (circuit Art et Vin du Conseil Général du Var).
- Auberge du Fenouillet classée au Gault et Millau.

SYNTHESE PATRIMOINE

- **Un riche patrimoine bâti (édifices religieux, agricoles) et hydraulique (canaux)**
- **Pas de protection du patrimoine bâti au titre des monuments classés ou inscrits**



V – PREVENTION DES NUISANCES ET DES RISQUES

1. PRISE EN COMPTE DES NUISANCES LOCALES

a) Nuisances sonores liées aux infrastructures

Les principales sources potentielles de nuisances sonores identifiées sur la commune sont représentées par la circulation routière.

De par sa localisation géographique, la commune de La Crau est traversée par un important réseau d'infrastructures de transport classées à grande circulation :

- les RD 76 et RD 276 qui traversent la Moutonne,
- dans la plaine agricole : l'autoroute A 570 et la voie ferrée qui relie Toulon à Hyères,
- les RD 29 et 554 qui traversent l'agglomération de La Crau,
- et plus au Nord, la RD 58, des Martins au Maraval en direction de Solliès Pont.

Les arrêtés préfectoraux du 7 juin 2000 et du 6 août 2001 ont établi le classement sonore des infrastructures bruyantes. Ils déterminent, pour les tronçons concernés, un classement en catégories de 1 à 5 (de la plus bruyante à la moins bruyante) et la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie.

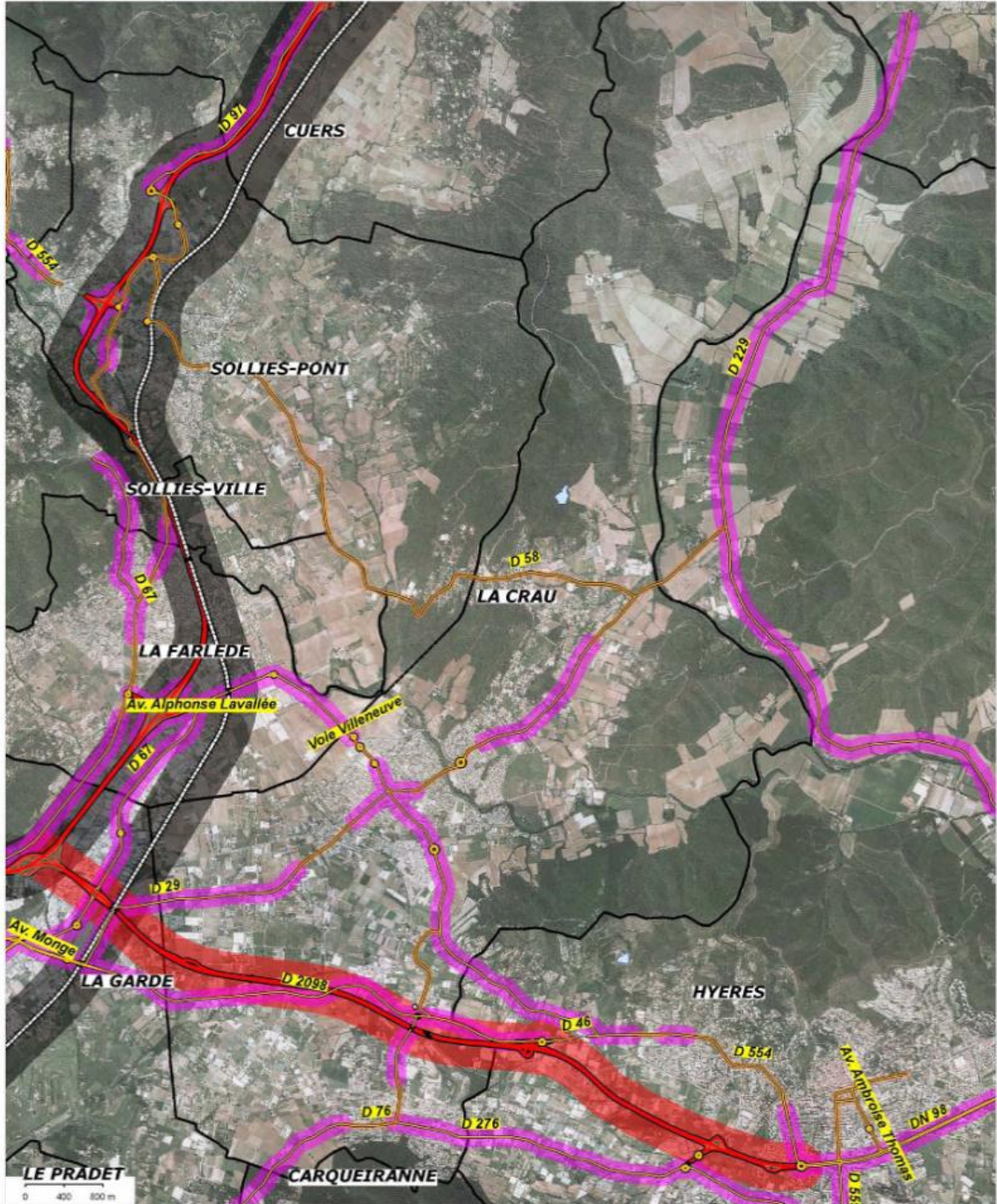
Les caractéristiques et le classement des différentes voies sur le territoire de La Crau sont représentées sur la carte de la page suivante.

Ces données ne définissent pas des secteurs inconstructibles. Elles visent à fixer, en final, les prescriptions d'isolement phonique qui s'imposeront à toute construction nouvelle située dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée.

Les secteurs affectés par les nuisances sonores, ainsi que les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques mentionnées par l'arrêté devront figurer au Plan Local d'Urbanisme.

Si l'autoroute et la voie ferrée traversent des secteurs peu habités, les traversées d'agglomération (centre-ville, La Moutonne) représentent une nuisance permanente à laquelle la population est exposée.

→ LA CRAU - classement des voies bruyantes terrestres



Sources : BDOrtho © IGN 2003, BDCartho © IGN 2004, DDE-83.



→ DDE du VAR
244, avenue de l'infanterie de Marine
B.P. 501
83041 Toulon cedex 9

- Voie Bruyante - Cat. 5
- Voie Bruyante - Cat. 4
- Voie Bruyante - Cat. 3
- Voie Bruyante - Cat. 2
- Voie Bruyante - Cat. 1
- Limites Communes



b) La gestion des déchets

La compétence « déchets » est exercée par la communauté de communes de la vallée du Gapeau. Les déchets ménagers collectés sur La Crau sont dirigés vers le centre de transit de l'Almanarre (Hyères) avant d'être traités dans l'incinérateur du Syndicat Intercommunal de Transport et de Traitement des Ordures Ménagères de l'Aire Toulonnaise (SITTOMAT) situé à Toulon.

A l'échelle de l'aire toulonnaise, la collecte sélective est en augmentation de 53%. Elle demeure très faible dans la part des déchets ménagers collecté par SITTOMAT.

La commune de La Crau a comptabilisé 7 883 t de déchets (tous types confondus) récoltés en 2008. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères s'élève en moyenne à 219€ par foyer, montant élevé dû à la mauvaise utilisation des containers, aux dépôts sauvages d'ordures, à l'étalement de la commune qui occasionne de longs trajets pour la collecte.

Ainsi, la commune a lancé une opération de sensibilisation au tri et à la gestion des ordures ménagères. Cette campagne met l'accent sur l'importance de respecter les destinations de chaque containers, de trier ses déchets, de déposer ces encombrants à la déchetterie située quartier de l'Estagnol à la Moutonne.

Il n'a pas été relevé de difficultés particulières de collecte : dans l'ensemble, l'accès aux secteurs d'habitat se fait convenablement et ne nécessite pas un redimensionnement des voies existantes. Toutefois, certains secteurs d'habitat diffus desservis par des voies étroites peuvent poser des problèmes d'accessibilité pour les véhicules de ramassage.

Par ailleurs, La Crau dispose d'une déchetterie localisée dans le quartier de l'Estagnol, à la Moutonne. Son existence n'empêche pas les dépôts sauvages de déchets de construction le long de certaines voiries. Aussi, la création d'une nouvelle déchetterie est envisagée à l'échelle intercommunale. Elle devrait être localisée sur le territoire de la commune voisine de Solliès Pont.

c) Nuisances olfactives liées à la distillerie

Il n'a pas été identifié d'installations industrielles générant de fortes nuisances.

Par contre, les nuisances olfactives générées par la distillerie restent fortement perceptibles depuis l'agglomération, en fonction de la direction des vents.

Il n'a pas été identifié d'autre nuisance pouvant être prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme.

d) **La qualité de l'air**

Dans la Région Provence Alpes Côte d'Azur, en 2009, la qualité de l'air a été contrastée : amélioration pour les particules, stabilisation pour les oxydes d'azote, mais aussi retour de l'ozone avec un ensoleillement important.

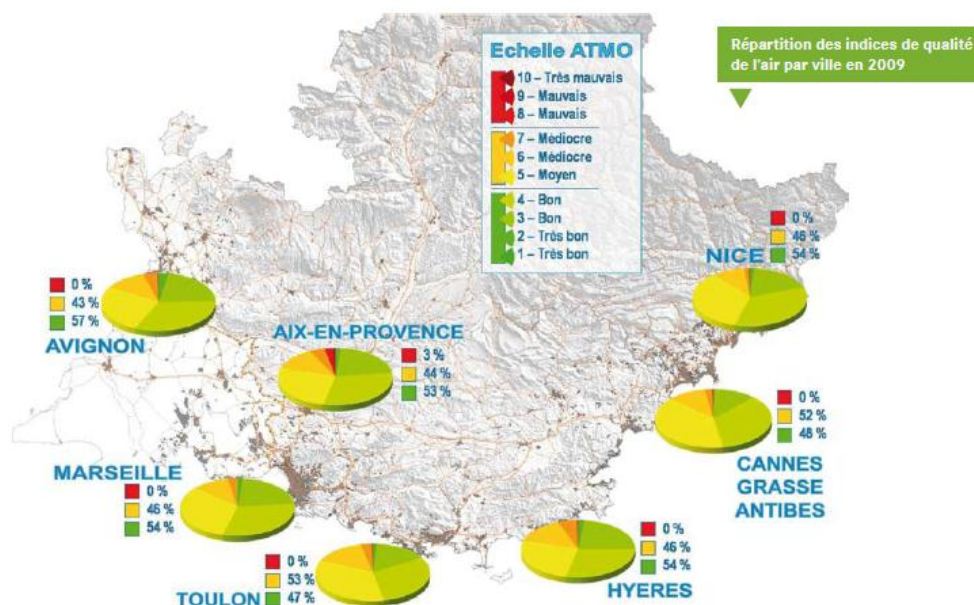
Dans le Var, la bande côtière, très urbanisée, engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les centres urbains majeurs (Toulon, Fréjus, Draguignan...) présentant une forte densité de population sont les principaux pôles émetteurs du département. Dans l'arrière-pays, en revanche, les sources d'émissions de polluants sont beaucoup moins nombreuses, en dehors de quelques zones urbanisées et des grands axes routiers et autoroutiers.

La pollution de l'air

Huit stations de surveillance de la qualité de l'air sont implantées sur le territoire varois. **La station la plus proche de la commune de la Crau est située à Hyères.**

L'indice journalier de la qualité de l'air, Indice Atmo, permet d'apprécier globalement la qualité de l'air d'une agglomération.

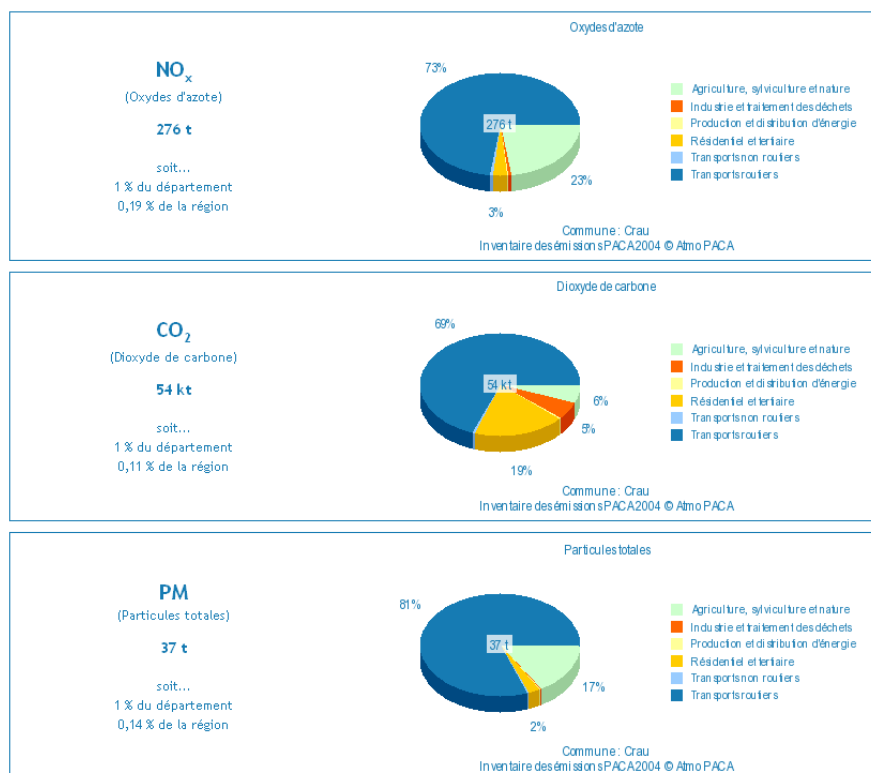
La station urbaine d'Hyères compte, en 2009, 54% d'indices Très bon à Bon (vert), 46% Moyen à Médiocre (jaune) et 0% Mauvais à Très mauvais (rouge). **Les jours d'indices bons sont plus nombreux que dans les agglomérations voisines. Globalement, la qualité de l'air à Hyères est plutôt bonne.**



Les sources de pollution

L'inventaire des émissions PACA en 2004 (Emiprox) a permis la mise à jour de la base de données permettant de visualiser la répartition des sources d'émissions des différents polluants.

Sur la commune de la Crau, les émissions d'oxydes d'azote (NOx), de dioxyde de carbone (CO2) et de particules totales (PM) sont principalement liées aux transports, au secteur résidentiel et tertiaire ainsi qu'aux activités agricoles et sylvicoles.



Source : AtmoPACA, inventaire des émissions PACA 2004

Les émissions

L'ozone (O₃)

La pollution photochimique dans le Var en 2009 a été plus importante que sur les années 2007 et 2008, qui ont été les deux années les moins polluées en ozone sur le Var. Néanmoins, le nombre d'épisodes de pollution à l'ozone de l'année 2009 reste inférieur à celui mesuré entre 1999 et 2006.

Plusieurs pics de pollution à l'ozone (dépassements du seuil de recommandation et d'information de 180 µg/m³/h) ont été enregistrés, hormis sur la station de Chalucet.

Synthèse des mesures d'ozone en 2009 dans le Var

Station	Type	Moyenne annuelle en $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Maximum en $\mu\text{g}/\text{m}^3$			Nb jours avec max. horaire >			Nb jours avec moy. sur 8h >		AOT40 (mai-juillet) en $\mu\text{g}/\text{m}^2$
			Journalier	Sur 8h	Sur 1h	180	200	240	110	120	
Plan d'Aups/Sainte Baume	Rural	88	143	170	194	11	0	0	129	90	34 035
Brignoles	Périurbain	67	118	167	204	7	1	0	114	78	33 485
Hyères	Urbain	68	122	167	196	1	0	0	113	70	30 119
La Valette-du-Var	Périurbain	58	111	153	183	1	0	0	86	42	23 819
Toulon Arsenal	Urbain	55	107	149	197	4	0	0	76	42	21 242
Toulon Chalucet	Urbain	51	107	139	176	0	0	0	43	17	13 998
Seuil d'information et de recommandation					180						
Seuils d'alerte	Seuil d'alerte européen				240						
	Seuils d'alerte pour la mise en œuvre progressive des mesures d'urgence				240*						
					300*						
Valeurs cibles (à partir de 2010)									25		18 000**
Objectifs de qualité				120							6 000**

* Sur 3 heures consécutives - ** Pour la protection de la végétation

Les particules en suspension (PM10, PM2,5)

En 2009 les concentrations moyennes annuelles en particules de diamètre inférieur à $10 \mu\text{m}$ (PM10) varient entre 25 et $39 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sur les sites de l'agglomération toulonnaise. Ils respectent la valeur limite européenne annuelle de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Synthèse des mesures de particules en suspension en 2009 dans le Var

Station	Type	Moyenne annuelle en $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Percentile 90 des moy. journalières	Maximum en $\mu\text{g}/\text{m}^3$		Nb de moyennes journalières >				
				Journalier	Horaire	50	80	100	125	
Hyères	Urbain	25	37	59	94	1	0	0	0	
Toulon Chalucet	Urbain	29	45	64	127	20	0	0	0	
Toulon Foch	Trafic	39	60	118	846	71	4	1	0	
Valeurs limites		40	50			35				
Objectif de qualité		30								
Station PM2,5										
Toulon Chalucet*	Urbain	21	33	51	114	3	0	0	0	
Valeurs limites européennes		Pour 2009	29							
		Pour 2015	25							
Valeur cible européenne (à partir de 2010)		25								

* Mesure démarrée le 27/02/2009, représentation annuelle de 83%

Une qualité de l'air contrôlée

Conformément à la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la Région PACA s'est dotée d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air, dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant les pollutions atmosphériques. Le PRQA a été approuvé par le Préfet de Région le 10 mai 2000.

La principale orientation du PRQA est le développement de la surveillance de la qualité de l'air. Il fixe des objectifs en matière de réseau de surveillance et de dispositifs de mesure des polluants. Il impose également l'information de la population et le suivi de l'état de santé par un système de veille sanitaire. Enfin, il fixe des objectifs de réduction des émissions polluantes d'origines humaines en vue d'améliorer et de préserver la qualité de l'air.

Le décret du 25 mai 2001 prévoit des Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants et pour les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.

Le PPA du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 mai 2007. Il prévoit des mesures locales de connaissance et de réduction des émissions polluantes de sources fixes (industrielles, urbaines) et de sources mobiles (transports), mais aussi des mesures d'urgence en cas de pollution à l'ozone.

Parmi les compétences de la Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée, la lutte contre la pollution de l'air est une des compétences retenues en faveur de l'environnement. Elle adhère à AtmoPACA et contribue à la surveillance de la qualité de l'air.

Ses actions se traduisent aussi à travers la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2010-2015, qui prévoit notamment le développement des modes de transports alternatifs à la voiture, moins polluants pour limiter le trafic automobile en centre-ville.

Le réseau de surveillance

La surveillance de la qualité de l'air dans le Var est réalisée par AtmoPACA, grâce à un réseau permanent de huit stations implantées sur le territoire. Ces stations permettent de mesurer les polluants issus des transports, de l'activité industrielle, des chauffages domestiques et la pollution photochimique.

En 2009, la surveillance s'est renforcée avec notamment le démarrage des mesures en PM_{2,5} sur 5 sites (Avignon, Aix, Cannes, Gardanne, Toulon). Ces particules sont reconnues pour leurs effets néfastes pour la santé. La Directive Européenne 2008/50/CE fixe une valeur limite annuelle de 25 µg/m³ à atteindre en 2015. Le projet français issu du Grenelle de l'Environnement est de 15 µg/m³.

e) La qualité des eaux et des milieux aquatiques**La qualité des eaux**Les eaux superficielles

Sur la commune de la Crau, les principaux cours d'eau sont : le Gapeau, qui traverse l'agglomération, l'Eygoutier plus au sud, et le Réal Martin qui matérialise, en partie, la limite du territoire communal avec Hyères.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée identifie les cours d'eau du Gapeau et du Réal Martin comme appartenant au sous-bassin « Gapeau ». L'Eygoutier appartient au sous-bassin « Côtiers Ouest Toulonnais ».

En 2009, l'Eygoutier et le Gapeau présentent une mauvaise qualité des eaux. L'état écologique de l'Eygoutier est qualifié de mauvais et celui du Gapeau est jugé médiocre. L'objectif de bon état est reporté à horizon 2021 en raison de la présence de substances dangereuses et de métaux dans l'Eygoutier et de pesticides dans le Gapeau. Toutefois, l'état chimique des deux cours d'eau est plutôt bon et l'objectif de bon état reste fixé à l'horizon 2015.

L'Eygoutier est identifié comme un milieu prioritaire pour la mise en place d'une démarche de gestion concertée (tel que la mise en place d'un SAGE ou d'un contrat de milieu) essentielle pour atteindre les objectifs de la Directive.

Le Réal Martin présente globalement une bonne qualité des eaux. L'état écologique est qualifié de bon et l'objectif de bon état reste fixé à horizon 2015. L'état chimique du cours d'eau est toutefois mauvais et l'objectif de bon état est reporté à horizon 2021.

Les problèmes identifiés sur ces cours d'eau sont les substances dangereuses, les pesticides, les métaux lourds, ainsi que l'altération de la continuité écologique.

Les programmes de mesures retenus pour ces cours d'eau sont les suivants :

Eygoutier

- Gestion locale
- Mettre en place un dispositif de gestion concertée
- Substances dangereuses
- Elaborer et mettre en œuvre un schéma directeur de gestion des eaux pluviales
- Acquérir des connaissances sur les pollutions et les pressions de pollution en général (nature, source, impact sur le milieu, qualité du milieu ...)
- Pesticides
- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones non agricoles
- Sécuriser les différentes phases de manipulation des pesticides (stockage, remplissage, rinçage, lavage) et équiper le matériel de pulvérisation

Gapeau

- Pesticides
- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones non agricoles
- Sécuriser les différentes phases de manipulation des pesticides (stockage, remplissage, rinçage, lavage) et équiper le matériel de pulvérisation

Réal Martin

- Substances dangereuses
- Optimiser ou changer les processus de fabrication pour limiter la pollution, traiter ou améliorer le traitement de la pollution résiduelle

Les eaux souterraines

Les masses d'eaux souterraines « alluvions du Gapeau » et « Calcaires et marnes Muschelkalk de la plaine de l'Eygoutier » présentent un mauvais état chimique en 2009 en raison de pollutions aux pesticides et aux nitrates. Ainsi, l'objectif de bon état est repoussé à l'horizon 2021.

Les mesures préconisées sur les espaces situés sur les bassins versants du Gapeau et de l'Eygoutier pour réduire ces pollutions consistent à :

- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones non agricoles

f) La pollution des sols

La base de données BASIAS est un inventaire de sites industriels et d'activités de services, encore en activité ou non, et potentiellement à l'origine de pollutions des sols.

Sur la commune de La Crau, 47 sites sont recensés comme présentant des risques de pollution, principalement des stations-services, des dépôts de gaz et la distillerie-coopérative la Varoise.

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. **Sur la commune de La Crau, aucun site n'a été identifié comme pollué.**



2. LES RISQUES MAJEURS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

A partir des caractéristiques du territoire et des événements connus ayant affecté la commune, le Dossier Départemental des Risques Majeurs recense la présence de quatre risques majeurs sur la commune de La Crau : les feux de forêt, les inondations, les mouvements de terrain et les risques industriels.

Aussi, un Dossier Communal Synthétique (DCS) des risques majeurs, visant l'information et la sensibilisation de la population, a été notifié par le préfet du Var le 14 mars 2001.

a) Les feux de forêts

La présence de grands ensembles boisés sur les reliefs expliquent l'existence du risque incendie sur la commune.

Le dernier mais également le plus important événement ayant touché La Crau remonte à août 1989, où près de 900 ha de forêt ont été dévastés sur le Fenouillet. En 1969, c'est le massif des Pousselons qui avait été la proie des flammes.

Des secteurs d'habitat diffus aux franges de l'espace forestier apparaissent ainsi comme vulnérables au risque incendie ; il s'agit de l'habitat localisé autour du Collet Long, aux Maravals, ainsi qu'à la Moutonne, certaines habitations étant accessibles par des voies aux capacités insuffisantes pour permettre l'intervention des secours dans de bonnes conditions en cas d'incendie.

La commune ne dispose actuellement d'aucun Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF).

b) Le risque d'inondations

La commune est sensible au risque inondation de plaine généré par le Gapeau et le Réal Martin. Elle a d'ailleurs fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle pour inondation au cours de ces dernières années (octobre 1988, janvier 1999).

Si le risque d'inondation lié au Réal Martin concerne essentiellement des terrains agricoles, le Gapeau, qui traverse le centre-ville, induit un risque présentant un enjeu important pour la population de La Crau.

A ce titre, un Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation a été prescrit le 11 février 1999. Dans ce cadre, une étude des zones inondables du Gapeau a été réalisée en juillet 1999 et le PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 Janvier 2004. Il a été récemment annulé par la Cour Administrative d'Appel de Marseille et est actuellement en attente d'un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat.

La cartographie du risque établie par les services de l'Etat (informations disponibles à ce jour sur le site du SIG VAR) laisse apparaître que de nombreux secteurs urbanisés sont concernés, dont des équipements publics (espace culturel, école).

Par ailleurs, le ruisseau de l'Eygoutier, sujet déjà abordé dans le chapitre sur la gestion des eaux pluviales, est également susceptible, lors de fortes pluies, de déborder de son lit, tout comme son affluent Le Lambert. A ce titre, la création de deux bassins de rétention est prévue suite à l'étude de schéma d'aménagement hydraulique de l'Eygoutier.

c) **Le risque de mouvement de terrain**

Jusqu'à présent, aucun événement n'a été recensé sur la commune. De même, il n'a pas été identifié d'étude précise abordant la problématique du risque mouvement de terrain sur la commune de La Crau. Les seuls éléments disponibles sont donc issus des caractéristiques géologiques du territoire précédemment évoquées.

D'après celles-ci, il est possible de définir les terrains susceptibles de montrer des signes d'instabilité, ils se situent :

- ❑ dans la plaine agricole, au nord-est du centre-ville et le long de la vallée du Réal Martin, où les conditions d'humidité du sol peuvent provoquer des rétractions. Il s'agit de phénomènes pouvant s'étaler sur plusieurs mois, voire des années, comme cela a été par exemple observé sur les communes voisines de Solliès Pont et Pierrefeu ;
- ❑ autour du Mont Redon, par la présence de phyllades dont la structure en feuillets peut provoquer, suite à de fortes pluies, des glissements de terrain.

Enfin, à la Haute-Durande, les terrains renferment localement des marnes gypsifères susceptibles de se montrer instables.

La commune ne dispose actuellement d'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) mouvements de terrain.

d) **Les risques technologiques**

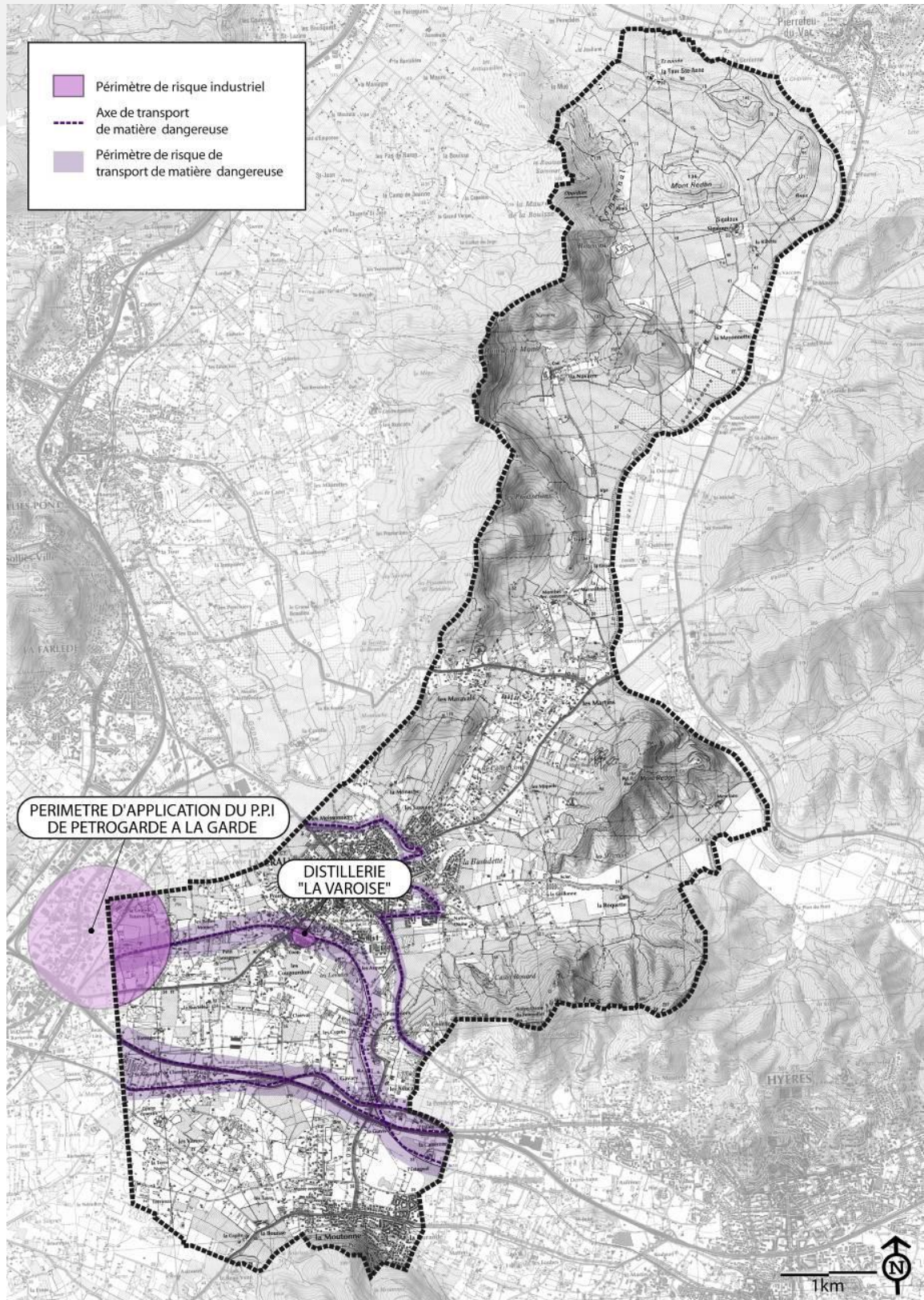
La commune de La Crau est sensible aux risques technologiques liés à la présence :

- d'une part, d'un réseau d'infrastructures de transport à grande circulation générant le passage de matières dangereuses sur la commune: A.570, RN.98, RD.29, RD.554 et ligne SNCF Marseille/Vintimille ;
- et d'autre part, d'installations industrielles dont l'occurrence d'un accident pourrait avoir des conséquences pour la population de La Crau : le site de PETROGARDE (commune de La Garde) avec un dépôt d'hydrocarbures et à proximité un dépôt de gaz, les dépôts de GPL de la société ELFANTARGAZ et enfin, la distillerie « La Varoise », localisée dans l'agglomération. Concernant le site de PETROGRADE, un Comité Local d'Information et de Concertation a été créé ; aucun PPR n'a été prescrit.

Aucun accident n'a jusqu'à présent touché la commune, mais il est préconisé que les secteurs non urbanisés localisés à proximité des installations industrielles ne soient pas voués à de l'habitat.

SYNTHESE RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

- **Des dispositifs de sensibilisation au tri et à la gestion des ordures ménagères**
- **Une déchetterie dans le quartier de l'Estagnol**
- **Des nuisances sonores liées au réseau d'infrastructures de transports à grande circulation**
- **Des nuisances olfactives suscitées par la distillerie et la station d'épuration**
- **Des dépôts sauvages de déchets de construction le long de certaines voies**
- **Des secteurs d'habitat diffus vulnérable aux risques incendies (Collet Long, Maraval, la Moutonne)**
- **La traversée du centre-ville par le Gapeau induit un risque inondation**
- **Des secteurs vulnérables aux risques mouvements de terrain : la plaine agricole du Nord et les abords du Mont Redon**



VI – PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PLU : SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Ce chapitre a pour objet de définir un scénario tendanciel qui constituera le scénario de référence permettant notamment de justifier les choix qui ont été faits pour le projet communal.

Ce scénario de référence est dit scénario « au fil de l'eau ». Il correspond aux évolutions du territoire communal en l'absence de Plan Local d'Urbanisme et donc, à la poursuite de l'application du POS en vigueur.

L'élaboration du scénario de référence à La Crau s'appuie sur les éléments suivants :

- les indicateurs démographiques et économiques de la commune et leur évolution,
- l'analyse des tendances générales d'évolution de l'environnement lors de l'application des précédents documents d'urbanisme sur la commune.

a) Perspectives démographiques « au fil de l'eau »

Comme toute projection, ces chiffres sont à prendre avec précaution, ils donnent un ordre de grandeur et une tendance et non une « réalité » future. Ils prennent en compte des hypothèses réalistes d'évolution probable des comportements démographiques en fonction des tendances observées dans les périodes 1990-1999 et 1999-2007.

Depuis une quarantaine d'années, sur un plan démographique, la Crau est une des communes les plus dynamiques de la communauté d'agglomération Toulon Provence Métropole. La croissance démographique crauroise se poursuit, malgré un léger ralentissement lors de ces dernières années. Entre 1999 et 2007, la commune affiche un taux de croissance annuel moyen de +1,38%.

Evolution de la population

1968	1975	1982	1990	1999	2007
5308	5572	8877	11257	14479	16152

Evolution du taux de variation annuel

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
1,20	6,3	3	2,8	1,38

Selon un scénario « au fil de l'eau », la croissance démographique à horizon 2020 (échéance du PLU) se poursuivrait sur le même rythme de croissance qu'entre 1999 et 2007, soit + 1,38% par an, ce qui correspond au taux de croissance retenu pour le scénario de référence. **Celui-ci conduirait à une population d'environ 19 300 habitants en 2020, soit plus de 2 472 nouveaux habitants.**

b) Besoins en logements et mode d'urbanisation

Les besoins en logements sont fortement liés à l'évolution tendancielle du nombre de ménages, sous l'effet de la décohabitation, du vieillissement de la population et de l'accueil de nouveaux actifs.

A partir de l'hypothèse de croissance démographique de + 1,38% par an et en se basant sur l'évolution de la taille des ménages sur ces dernières années, il est possible de déterminer un besoin théorique en logements.

Les besoins en logements sont estimés à partir :

- des besoins liés à la diminution de la taille des ménages
- des besoins liés à l'accueil de la croissance démographique
- des besoins liés au renouvellement et à la reconstitution du parc
- de la vacance et du nombre de résidences secondaires.

Ainsi, entre 1999 et 2007, la taille des ménages par résidence principale est passée de 2,7 à 2,5. Si cette tendance se poursuit (avec une réduction de 0,3% par an), le nombre moyen de personnes par logement principal est estimé à 2,35 à l'horizon 2020.

Selon le scénario de croissance démographique, la commune accueillerait 19 302 habitants en 2020, soit 2 472 nouveaux habitants.

Enfin, si l'on considère une structure du parc qui reste identique en 2020, les besoins en logements principaux seraient donc de l'ordre de 1 050 logements, soit 105 logements par an à l'horizon 2020.

La tendance en termes de production de logement depuis les années 70 montre un ralentissement du rythme de construction. La croissance du parc de résidences principales varie entre 5,8% entre 1975 et 1982 et 2,3% entre 1999 et 2007.

Entre 2000 et 2009, avec un rythme annuel moyen de 35 permis de construire délivrés, 348 permis de construire ont été accordés et ont engendré 411 logements, soit 41 logements par an.

Les capacités résiduelles du POS, hors processus de renouvellement urbain, sont localisées en zones NA, NB et dans les dents creuses des zones U. La capacité de développement étant, à priori, limitée dans le centre-ville et ses extensions résidentielles, l'urbanisation de la commune en l'absence de PLU se traduira principalement par une densification du tissu urbain :

- au sud du centre-ville dans secteurs Les Cougourdons, Les Levades, et Notre-Dame,
- au nord du centre-ville dans les quartiers Maraval / Collet Long,
- au nord du hameau de La Moutonne.

c) **Environnement, paysages et cadre de vie**

La croissance démographique régulière entraîne une pression foncière sur le territoire communal, notamment dans les zones d'urbanisation diffuse et les réserves foncières classées en zones NB et NA.

Les zones NA sont destinées à des activités ou de l'habitat. Les zones NB ont généré de nouvelles formes urbaines fortement consommatrices de foncier et peu respectueuses de l'environnement. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un travail de reclassement de ces zones est nécessaire, en fonction de l'occupation réelle des terrains concernés.

En l'absence de PLU, la poursuite d'une urbanisation non maîtrisée sur ces secteurs induirait :

- un ratio de logements à l'hectare peu satisfaisant au regard du principe d'économie et de bonne gestion de l'espace,
- un mitage des espaces naturels et agricoles,
- une augmentation des populations exposées aux risques naturels
- une augmentation des risques d'inondations (par ruissellement) et d'incendies (interfaces habitat et espaces boisés),
- des coûts d'équipements importants (réseaux, voirie, collecte des ordures ménagères, ...) rapportés au nombre d'habitants accueillis, à supporter par la collectivité,
- un accroissement des déplacements motorisés, des émissions de gaz à effet de serre, de la dégradation de la qualité de l'air en raison des conditions d'accessibilité de ces quartiers et des comportements d'utilisation des véhicules personnels associés au mode d'habitat individuel pavillonnaire.



VII – CARACTERISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Au regard du mode d'urbanisation de la commune sur la période récente, le développement urbain s'opère essentiellement autour de deux pôles villageois (le centre-ville et La Moutonne) et un pôle économique (La zone d'activités de Gavary) :

- **Les zones d'urbanisation diffuse (zones NB au POS) et les réserves foncières (zones NA au POS)** qui s'étendent en périphérie du centre-ville représentent dans le POS en vigueur les sites d'accueil de la croissance urbaine de La Crau.
- **Le passage en PLU nécessite un reclassement des zones NB en zones naturelles, urbaines ou à urbaniser**, en fonction de l'occupation réelle des sols et dans l'objectif de limiter l'étalement urbain. Ce reclassement induit donc une évolution certaine du zonage et par là même des impacts sur les milieux naturels, qu'ils soient positifs ou négatifs.
- **De part et d'autre de la RN98** s'étend la zone d'activités de Gavary, classée en zone NA au POS, ainsi qu'un linéaire bâti à vocation d'activités classé en zone NC.
- **Concernant les zones ND du POS**, celles-ci sont pour l'essentiel éloignées des pôles de développement urbain et couvertes par des périmètres de protection ou des inventaires écologiques. Néanmoins, le site de l'Estagnol, situé en périphérie immédiate du hameau de la Moutonne et classé en zone NA et ND au POS, apparaît comme un espace sensible face à l'urbanisation future de la commune.

De par leur situation en périphérie des pôles urbains de la commune et leur classement en zones NA, NB, NC ou ND, ces différents secteurs se présentent comme des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

A noter toutefois que l'ensemble des zones NB n'est pas pris en compte dans l'analyse qui suit en raison des faibles capacités résiduelles que certaines d'entre elles présentent.

Carte à mettre à jour par Claire

a) **Les Longues**

Les quartiers des Longues est situé au sud-est du centre-ville, en marge des quartiers résidentiels. Le secteur d'étude est composé d'une zone 1NA à vocation d'habitat (14,6 ha).

Occupation du sol

La zone 1NA est une zone cultivée, dans laquelle quelques bâtiments agricoles ont été construits. Ce terrain constitue une vaste réserve foncière localisée en périphérie immédiate du centre-ville, le long de la RD554.

Equilibres des systèmes et biodiversité

Le secteur n'est couvert par aucun périmètre de protection ou d'inventaire écologique.

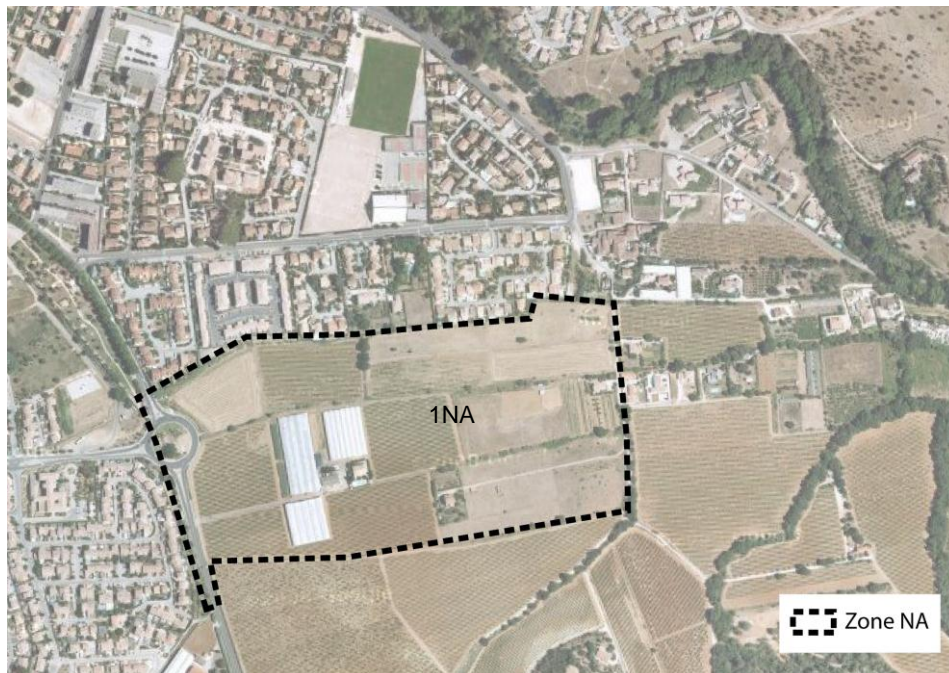
Nuisances et risques

Le secteur n'est couvert par aucun périmètre de risque.

Gestion et protection des ressources naturelles

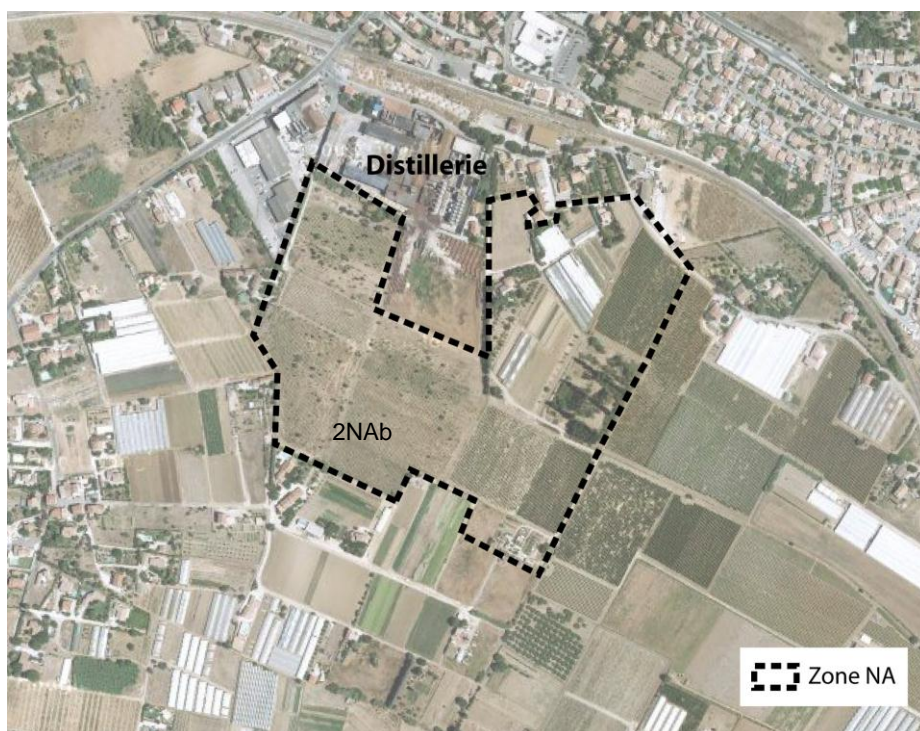
Les réseaux d'assainissement et d'eau potable s'étendent en limite est de la zone 1NA.

Sensibilité globale du site : faible



b) **Les Levades**

Les quartiers des Levades est situé en périphérie sud du centre-ville, le long de la D29. Le secteur d'étude est une 2NAb de 13,6 ha destinée à recevoir des activités artisanales et industrielles ainsi que les activités exercées par la Distillerie « La Varoise ».



Occupation du sol

La zone 2NAb, située au sud de la Distillerie « La Varoise » est occupée par des surfaces cultivées ou en friches ainsi que des serres et des bâtiments agricoles.

Equilibres des systèmes et biodiversité

Le secteur n'est couvert par aucun périmètre de protection ou d'inventaire écologique.

Nuisances et risques

La zone 2NAb est située en limite du périmètre du risque industriel de la Distillerie « La Varoise » et en limite du périmètre de risque de transport de matières dangereuses de la ligne ferroviaire.

Gestion et protection des ressources naturelles

La zone 2NA est uniquement raccordée au réseau d'eau potable.

Sensibilité globale du site : faible

c) Maraval / Collet Long

Ce quartier est situé au nord-est du centre-ville, le long de la RD29. Le secteur d'étude est divisé en plusieurs zones : une vaste zone NB de 128 ha, une zone NBa (5,1 ha) et une zone 1NAa (1,6 ha) qui correspondent aux servitudes de lignes électriques, une zone NBd qui accueille le centre de loisirs du Vallon du Soleil, et enfin une zone 1NA (3,6 ha) à vocation d'habitat.

Occupation du sol

La zone NB est occupée par de l'habitat diffus sur de grande parcelles. Quelques surfaces cultivées et serres sont toujours en activité et les terrains en friche se font rare. Des cours d'eau temporaires irriguent le secteur. Cette zone présente une grande qualité paysagère préservée du fait d'une densité bâtie maîtrisée.

Les zones NA sont situées en continuité des franges résidentielles est du centre-ville et sont occupées par des terrains cultivés et des bâtiments agricoles.

Equilibres des systèmes et biodiversité

Au cœur de la zone NB est délimitée une zone ND couverte par un Espace Boisé Classé.

Nuisances et risques

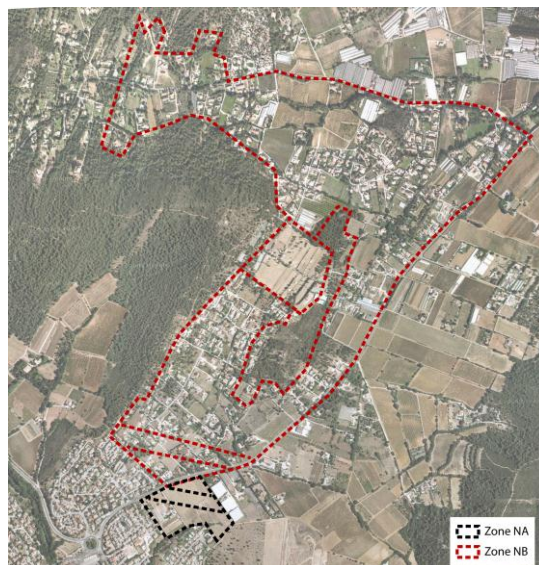
Le secteur d'étude s'inscrit en limite de l'aléa feux de forêt qui est présent sur les massifs situés au centre du quartier du Collet Long (zone ND) et à l'ouest de celui-ci.

Gestion et protection des ressources naturelles

L'ensemble du secteur est raccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.

La problématique de gestion des eaux pluviales est identifiées sur le secteur, en raison de la présence de cours d'eau temporaires, notamment sur la partie nord.

Sensibilité globale du site : modérée



Habitat diffus du Collet Long

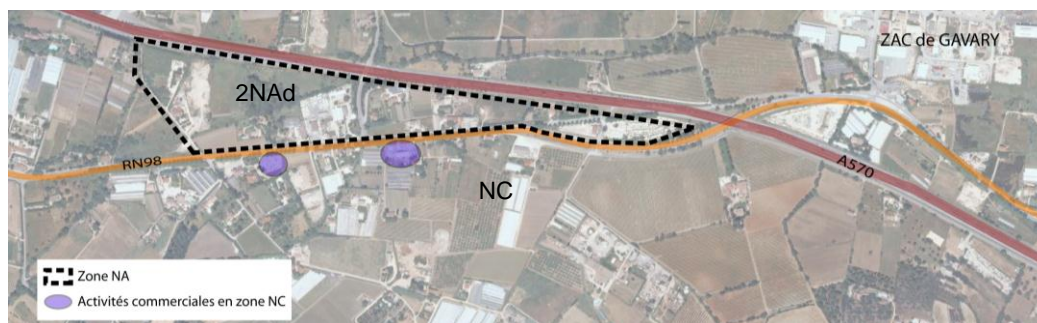
d) **Chemin Long**

Le secteur d'étude est situé le long de l'autoroute A570 et de la RN98, à l'ouest de la zone d'activités de Gavary et au sud du centre-ville. Il s'insère dans la plaine agricole essentiellement classée en zone NC.



Zone 2NAd au sud de l'autoroute

Il est composé d'une zone 2NAd (14 ha) à vocation artisanale, industrielle et de services, et prend également en compte le bâti d'activités non agricoles, classé en zone NC, qui s'est implanté en marge de la zone 2NAd.



Occupation du sol

La zone 2NAd est essentiellement occupée par des espaces en friche qui bordent des poches d'habitat plus ou moins dense. Quelques serres et terrains cultivés subsistent.

Les surfaces d'activités sont concentrées le long du chemin de la Ruytèle, sur la partie centrale de la zone 2NAd, ainsi qu'à l'extrême est du secteur.

Au sud de la RN98, en zone NC, des poches de bâtiments à vocation d'activités de type concessionnaires autos se sont développées. Ce phénomène est lié à la localisation du site le long d'un des axes majeurs de la commune (RN98) et à la présence d'une zone d'activités de l'autre côté de la voie, dans la zone 2NAd. Une logique d'étalement de ces activités en façade de la voie et dans l'actuelle zone NC pourrait entraîner un reclassement de ce linéaire en zone urbaine ou à urbaniser.

Equilibres des systèmes et biodiversité

Le secteur n'est couvert par aucun périmètre de protection ou d'inventaire écologique.

Nuisances et risques

L'ensemble du secteur est couvert par le périmètre de risque de transport de matières dangereuses le long de la RN98 et de l'A570.

Gestion et protection des ressources naturelles

Le secteur est uniquement raccordé au réseau d'eau potable.

Sensibilité globale du site : faible

e) **L'Estagnol**

Le site de l'Estagnol est situé au sud du centre-ville, en limite communale avec Hyères et en périphérie du hameau de la Moutonne.

Le secteur est divisé en deux zones : une zone 2NAc destinées à recevoir des activités artisanales, industrielles, de services, ainsi que des équipements sportifs ; une zone ND qui correspond au marais de l'Estagnol.

Occupation du sol

Le site délimite la quasi-totalité de la zone humide de l'Estagnol, qui a été partiellement comblée, notamment sur sa partie ouest.

La zone 2NAc située à l'ouest est occupée par des équipements scolaires et sportifs sur sa partie sud, le reste étant un vaste espace en friche. A l'est, la zone 2NAc accueille également des équipements sportifs.

La zone ND correspond au marais de l'estagnol, véritable patrimoine naturel pour la commune, dans lequel la rivière de l'Eygoutier prend sa source.

Equilibres des systèmes et biodiversité

Le marais présente une végétation hydrophile spécifique représentant un patrimoine floristique devenu très rare localement. Cette richesse écologique est reconnue au travers de deux inventaires : une ZNIEFF de type 2 (83154100) et une zone humide d'intérêt départemental (83CGLVAR1080).

Nuisances et risques

Le site est entièrement couvert par l'aléa inondation.

Gestion et protection des ressources naturelles

Le marais constitue un réservoir naturel de grande capacité, qui permet de limiter les crues de l'Eygoutier.

La zone 2NAc à l'ouest est raccordée aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.

Sensibilité globale du site : forte





Marais de l'Estagnol



Équipement scolaire vu depuis le vieux chemin d'Hyères

2NAc



CHAPITRE 6

ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

I - EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL

Source Cartes, graphiques et textes : La Crau – Portrait d'une agriculture périurbaine, La Crau - Vers la définition d'un projet agricole partagé, Chambre Départementale d'Agriculture du Var, commune de La Crau

La commune de La Crau a connu différentes évolutions de son occupation du sol depuis 1968. En pourcentage, ces évolutions se traduisent par une augmentation des espaces urbains, et une réduction des espaces naturels et agricoles. Toutefois, l'espace agricole reste la composante dominante de la commune de La Crau.

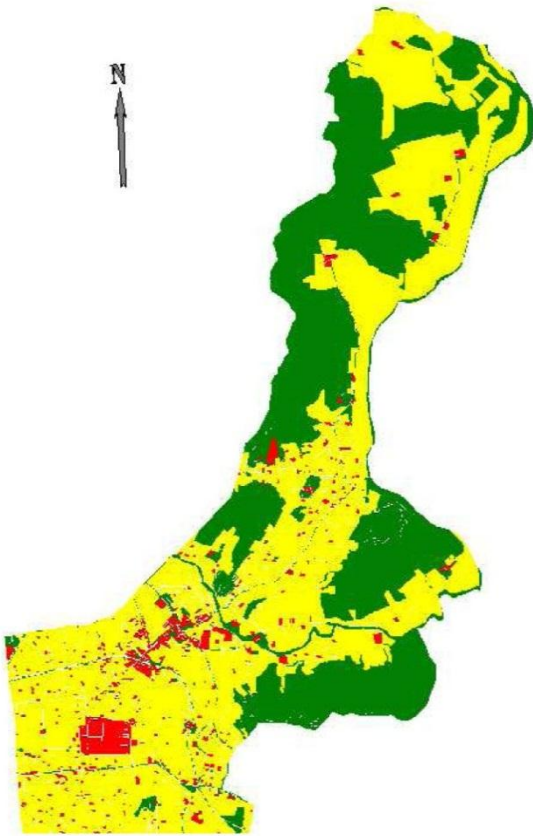
	1972	2003	2008
Espace urbain	4,45	15,76	19,45
Espace naturel	36,06	38,15	33,94
Espace agricole	59,49	46,09	43,05
Autre espace	NC	NC	3,55

Source : CDA83/Pôle Territoires- 2011

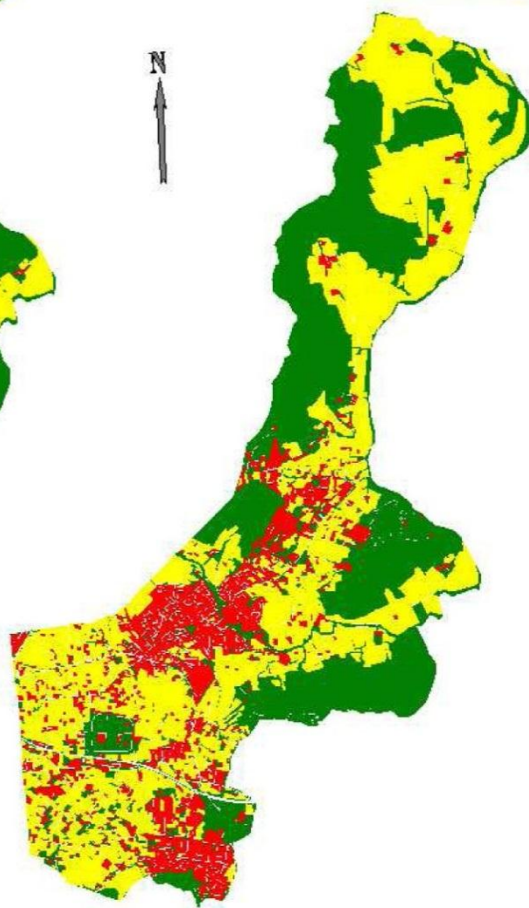
La carte ci-contre montre la répartition de l'occupation du sol à trois années différentes.

EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL ENTRE
1972 – 2003 - 2008

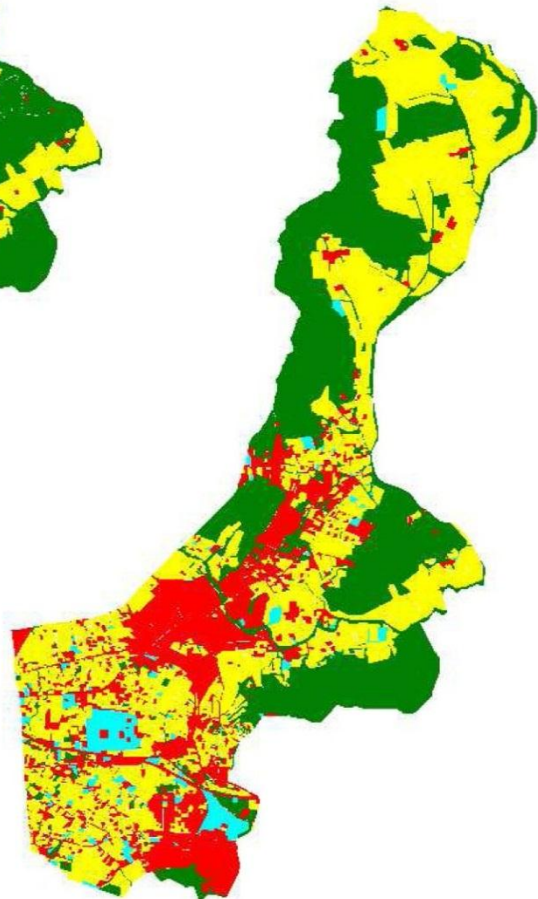
Occupation du sol en 1972



Occupation du sol en 2003



Occupation du sol en 2008



Occupation du sol

- Espace urbain
- Espace naturel
- Espace agricole
- Autre espace

Sources : Données IGN PACA - CDA83/Pôle Territoires - 2011
Chambre Départementale d'Agriculture du Var – Pôle Territoires - Juillet 2011

Ces évolutions traduisent :

1. UNE DENSIFICATION DES ZONES URBAINES EXISTANTES ET UN RALENTISSEMENT DE L'ARTIFICIALISATION

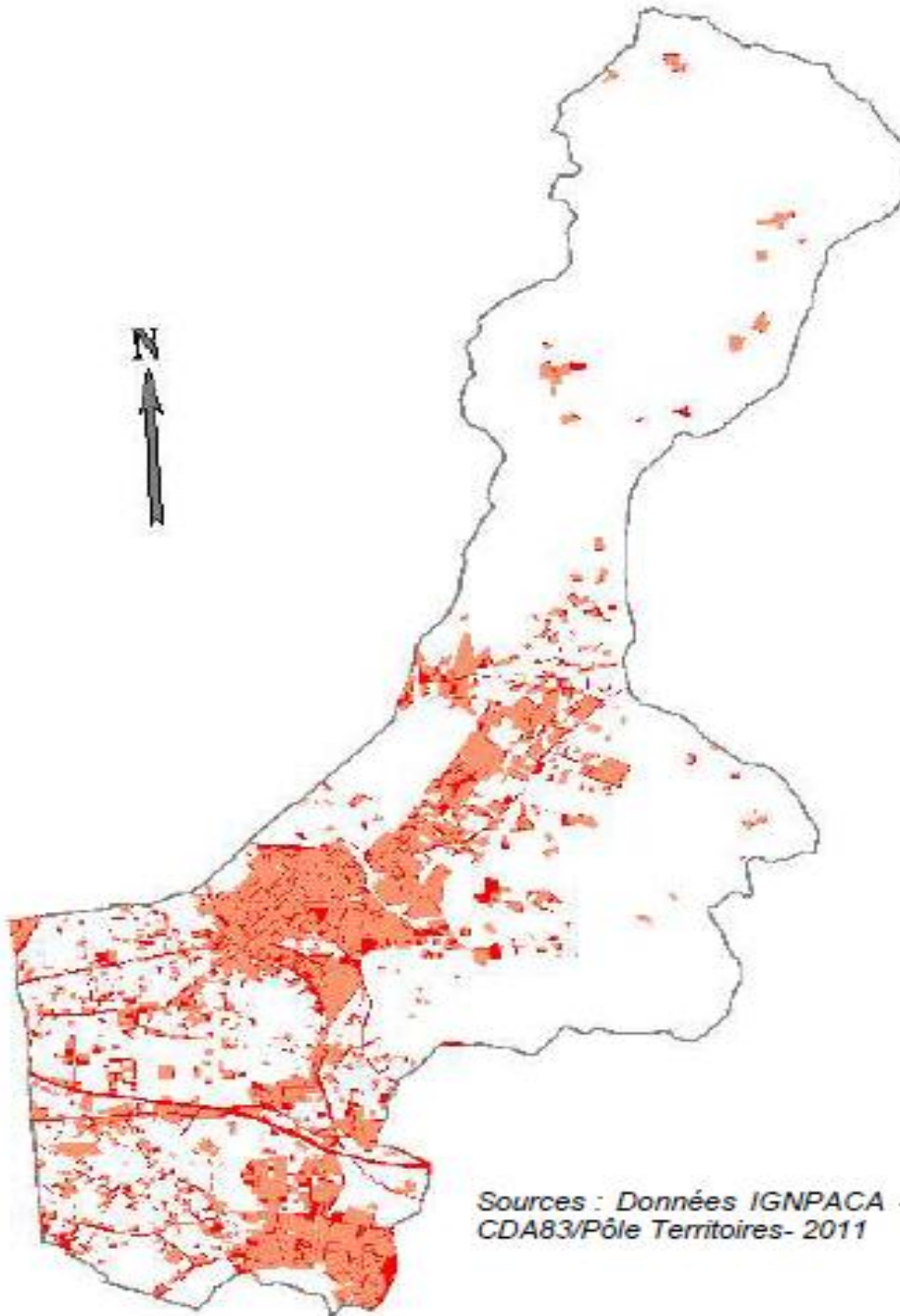
Entre 1972 et 2008, l'espace urbain (hors zonage POS) a augmenté. Il s'est étendu d'environ 13,20 ha par an entre 1972 et 2003. L'artificialisation de la commune de La Crau reste croissante mais est moins forte entre 2003- 2008, avec 11,12 ha consommés chaque an. De plus, cette croissance urbaine entre 2003-2008 se localise principalement dans les poches urbaines existantes du document d'urbanisme en vigueur : zones urbaines (zones U), à urbaniser (zones NA) et d'habitat diffus (zones NB).

Espace naturel	1972		2003		2008		Rythme moyen d'évolution par an entre 1972 et 2003 en hectare	Rythme moyen d'évolution par an entre 2003 et 2008 en hectare
	en hectare	en %	en hectare	en %	en hectare	en %		
	1313.16	36.06	1385.27	38.15	1270	34.87	2.32	-23.05

Source : CDA83/Pôle Territoires- 2011

Evolution de l'espace urbain entre 2003 et 2008 - Commune de La Crau

-  Espace urbain en 2003
-  Espace urbanisé entre 2003 et 2008 (incluant routes déjà existantes avant 2003)



Sources : Données IGNPACA -
CDA83/Pôle Territoires- 2011

2. UNE REGRESSION DES ESPACES NATURELS



Entre 1972 et 2003, les espaces naturels augmentaient chaque année de 2,32 ha. Sur la période 2003- 2008, on observe que cette tendance s'est inversée, car, chaque année, plus de 23 ha d'espaces naturels sont perdus.

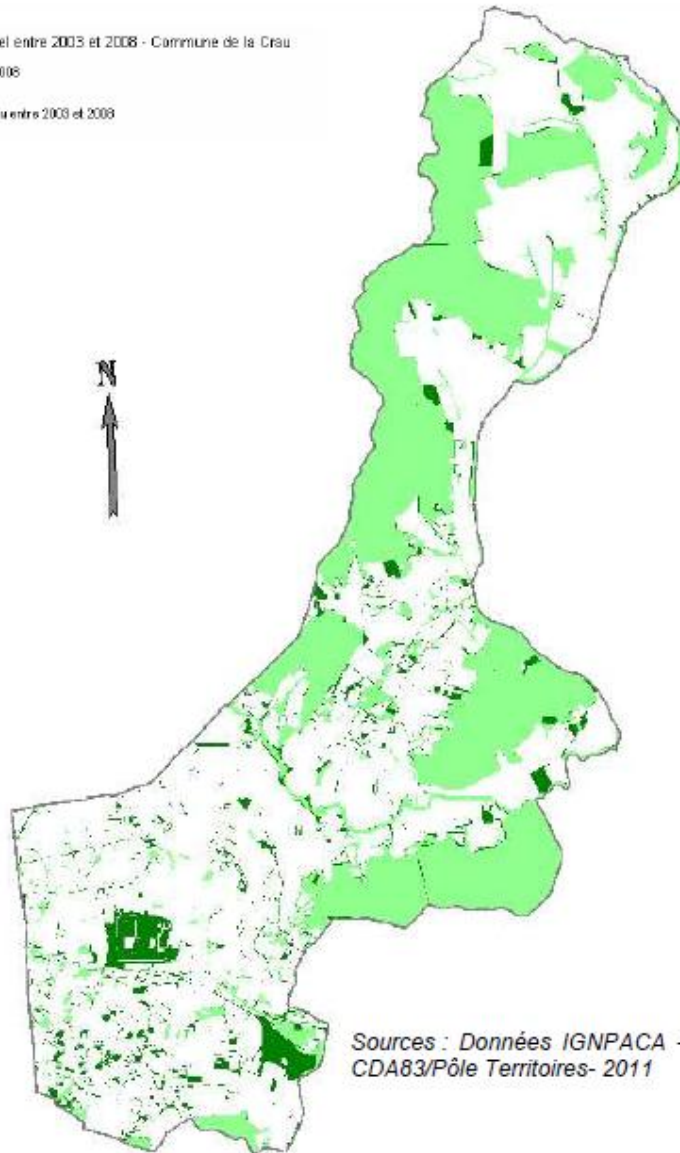
Cette évolution a plusieurs causes :

- La méthode de numérisation de 2008 par rapport à celle de 2003 a sorti de l'espace naturel des secteurs qui avait une autre vocation sans pour autant pouvoir s'identifier à de l'espace urbain, agricole ou naturel. C'est le cas, par exemple, de la zone militaire qui s'étend sur près de 40 ha.
- Des espaces n'ont également plus été identifiés en espace naturel car ils sont en cours de mutation : l'Estagnol...
- Des espaces naturels qui ont été perdus au profit d'espace agricole ou urbains.

Des espaces naturels ont été gagnés sur l'espace agricole notamment au Sud, Sud-Ouest du centre-ville.

Evolution de l'espace naturel entre 2003 et 2008 - Commune de la Crau

-  Espace naturel en 2008
-  Espace naturel perdu entre 2003 et 2008



Sources : Données IGNPACA -
CDA83/Pôle Territoires- 2011

3. UNE REDUCTION DES ESPACES AGRICOLES

Espace agricole	1972		2003		2008		Rythme moyen d'évolution par an entre 1972 et 2003 en hectare	Rythme moyen d'évolution par an entre 2003 et 2008 en hectare
	en hectare	en %	en hectare	en %	en hectare	en %		
	2166,70	59,49	1673,90	46,09	1611,10	44,24	- 15,89	-12,56

Source : CDA83/Pôle Territoires- 2011

Les espaces agricoles entre 1972 et 2008 ont régressé, mais de manière moins importante entre 2003 - 2008 que 1972 -2003 passant de près de 16 ha à 13 ha consommés par an (calcul hors zonage POS). Entre 2003 et 2008, en termes d'évolution, l'espace agricole a majoritairement perdu des espaces au détriment des espaces urbains ou en passe de le devenir. On compte, entre 1972 et 2003 :

- Plus de 400 ha d'espaces agricoles perdus au profit de l'urbain ;
- Moins de 200 ha d'espaces agricoles perdus au profit de l'espace naturel.

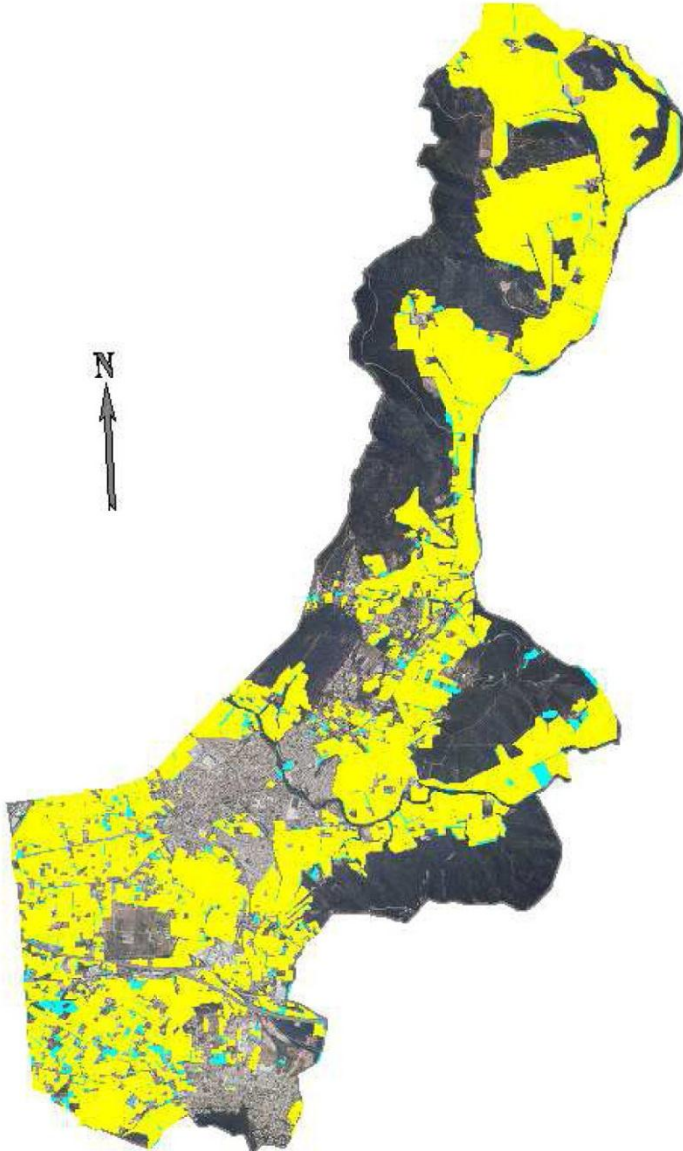
Ces espaces agricoles perdus se situaient, selon le zonage du POS :

- En zones agricoles, qui ont été colonisées par la végétation (espace naturel).
- En zones classées « Autres », sans lien avec l'agriculture.
- En zones urbaines du POS notamment aux quartiers des Levades, du Collet Long, de Notre Dame et des Martins.
- Et de manière très ponctuelle, en zone naturelle du POS.

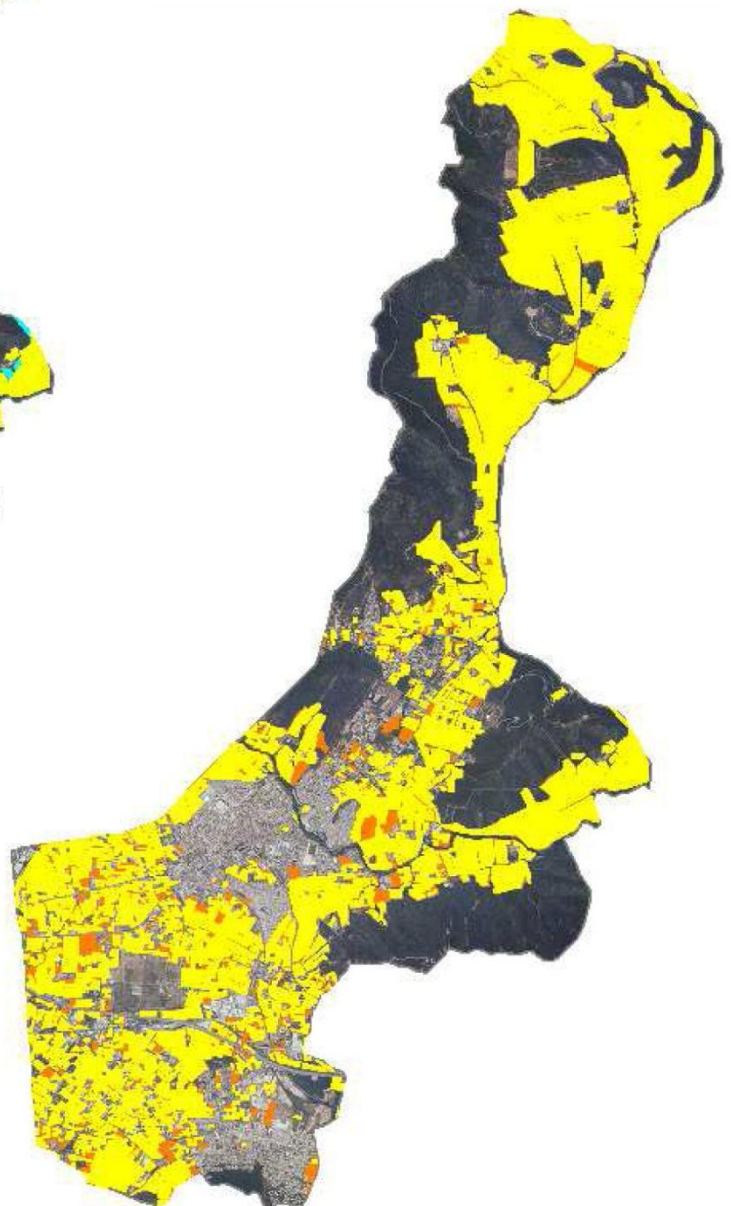
Les espaces agricoles effectifs ont également progressés ponctuellement par secteurs, majoritairement situés en zone agricole du POS.

- Les espaces urbains ont été multipliés par 4,3 entre 40 ans, traduisant un fort développement urbain consommateur d'espace (développement de l'habitat individuel)
- Les espaces naturels connaissent une forte régression annuelle depuis le début des années 2000
- Les espaces agricoles connaissent une régression depuis 1968, en ralentissement depuis le début des années 2000

Espace agricole gagné entre 2003 et 2008



Espace agricole perdu entre 2003 et 2008



-  Espace agricole inchangé
-  Espace agricole gagné
-  Espace agricole perdu

Sources : Données IGPACA - CDA83/Pôle Territoires- 2011
Chambre Départementale d'Agriculture du Var – Pôle territoires - Juillet 2011

II - ANALYSE DES ZONES NB

Le Plan d'Occupation des Sols comprend 12 secteurs classés en zone NB, dite d'urbanisation diffuse (Zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées).

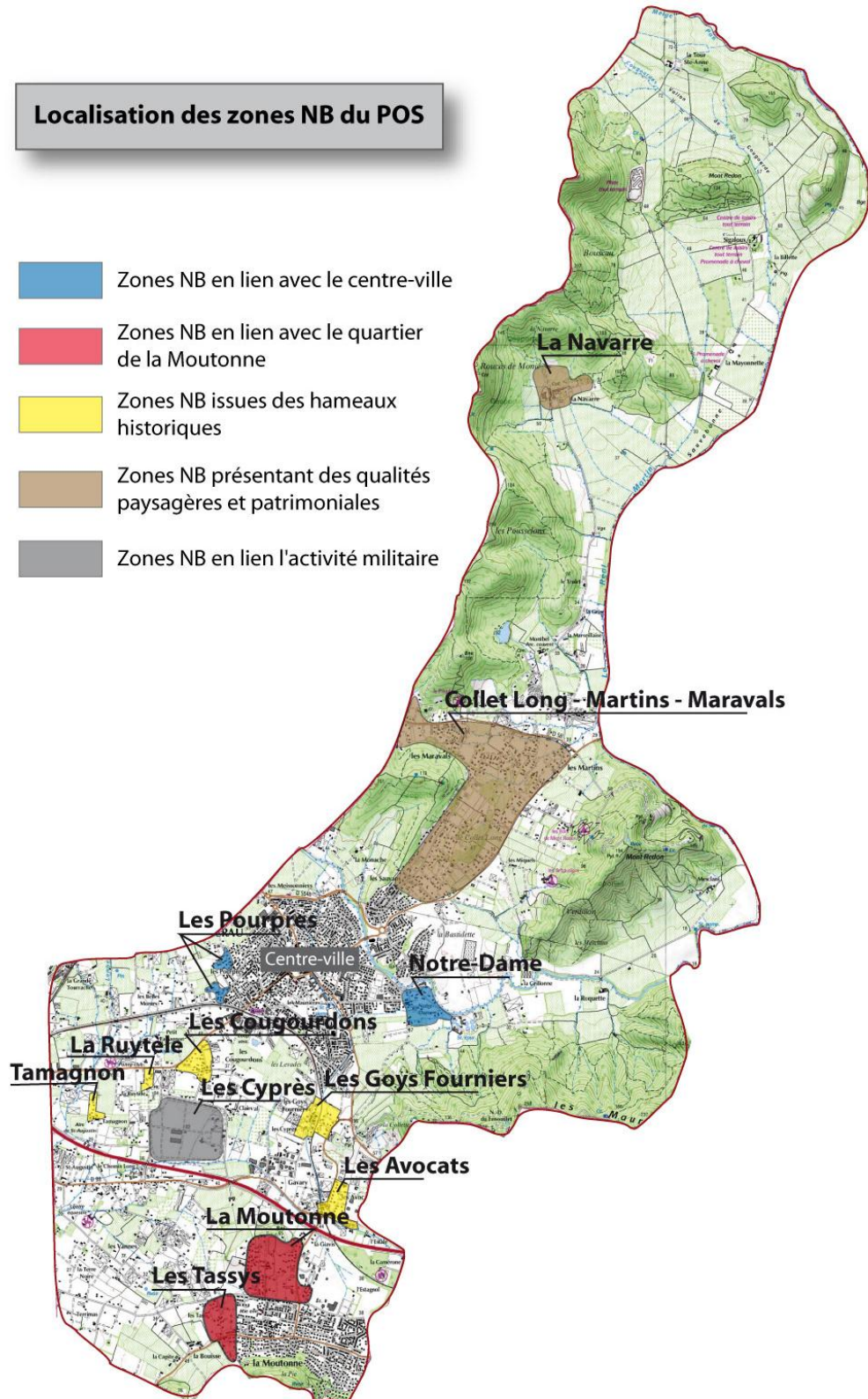
Ces zones sont positionnées autour des hameaux historiques de La Crau (Notre-Dame, Les Goys Fourniers, Les Avocats...), en périphérie immédiate des pôles de centralité, ainsi que dans des secteurs plus éloignés du centre-ville..

En raison de leur localisation et de leurs caractéristiques paysagères, historiques ou patrimoniales, les zones NB peuvent être classées en 5 grands secteurs :

- Zones NB du centre-ville : situées dans les extensions résidentielles du centre-ville, ces zones font partie intégrante de l'enveloppe urbaine existante.
- Zones NB de la centralité secondaire « hameau de la Moutonne » : situées en périphérie immédiate du hameau, ces zones représentent des extensions résidentielles
- Zones NB paysagères et patrimoniales
- Zones NB des hameaux historiques
- Zone NB du terrain militaire

Localisation des zones NB du POS

-  Zones NB en lien avec le centre-ville
-  Zones NB en lien avec le quartier de la Moutonne
-  Zones NB issues des hameaux historiques
-  Zones NB présentant des qualités paysagères et patrimoniales
-  Zones NB en lien l'activité militaire





1. LES ZONES NB EN LIEN AVEC LE CENTRE-VILLE

- Notre Dame
- Les Pourpres



Notre Dame

Présentation



Paysage

Superficie de la zone

10,6 ha

Situation

Le hameau de Notre-Dame est le noyau urbain historique de la commune de La Crau. La zone d'habitat qui s'est développée autour du hameau constitue une des extensions résidentielles du centre-ville.

Environnement et paysage

La zone NB du secteur Notre-Dame s'étend dans la plaine de La Crau, sur la rive droite du Gapeau et au Nord du massif des Maurettes. Cette situation offre des perspectives sur les reliefs alentours, notamment depuis le chemin de Notre-Dame et le chemin Ubac.

Des cours d'eau temporaires traversent ce secteur, le long desquels une ripisylve s'est développée.

Occupation du sol

La zone NB de Notre-Dame est essentiellement occupée par l'habitat pavillonnaire.

Voiries

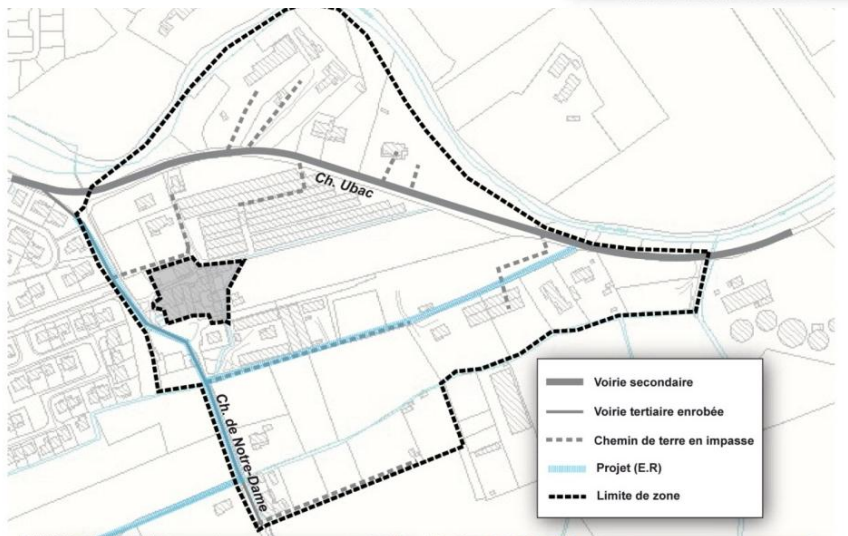
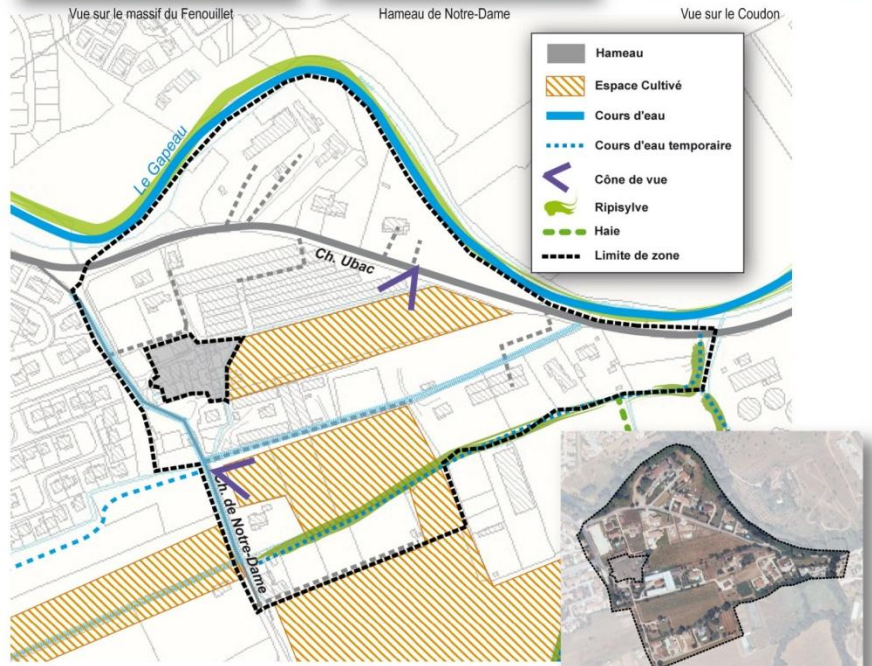
Accessibilité et desserte

Le secteur est accessible depuis les avenues Pasteur et Frédéric Mistral - sorties Est du centre-ville -, par le chemin de Notre-Dame à l'Ouest et le chemin Ubac au Nord.

Le chemin de Notre-Dame relie le centre-ville de la Crau à la D554 par une voie étroite et enrobée dans la zone NB, qui se prolonge en chemin de terre.

Le chemin Ubac est une voie large et enrobée qui se termine en impasse.

A partir de ces deux axes, plusieurs chemins de terre desservent la zone habitée.



Chemin de Notre-Dame



Voie de desserte

Capacités résiduelles

Règles d'urbanisme

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du règlement des zones NB du POS en vigueur.

Zonage	Superficie min. des terrains	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB	1 200 m ² si raccordé au réseau public d'eau potable	20 %	40 % de la superficie du terrain	0.15

Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
parcelles libres (m ²)	parcelles divisibles (m ²)	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
24105	3623	19	2	14

Réseaux

Eau potable

La zone NB de Notre-Dame est raccordée au réseau public d'eau potable depuis le chemin de Notre-Dame et le chemin Ubac. Il s'agit du réseau Village.

Assainissement

Le secteur est raccordé au réseau public d'assainissement. Il s'agit du réseau communal gravitaire le long du chemin de Notre-Dame et du réseau intersyndical le long du chemin Ubac.

Synthèse

Atouts

Le secteur de Notre-Dame, à vocation principalement résidentielle, est situé dans un cadre paysager de qualité, dans la plaine de La Crau, offrant des perspectives sur le grand paysage.

Situé à proximité immédiate du centre-ville, il bénéficie d'un accès rapide aux différents équipements et commerces de proximité.

L'ensemble de cette zone NB étant raccordé aux réseaux techniques, la mobilisation du foncier résiduel en est facilitée.

Contraintes

Le niveau de desserte interne du secteur est de faible niveau. Les chemins sont étroits et en terre.

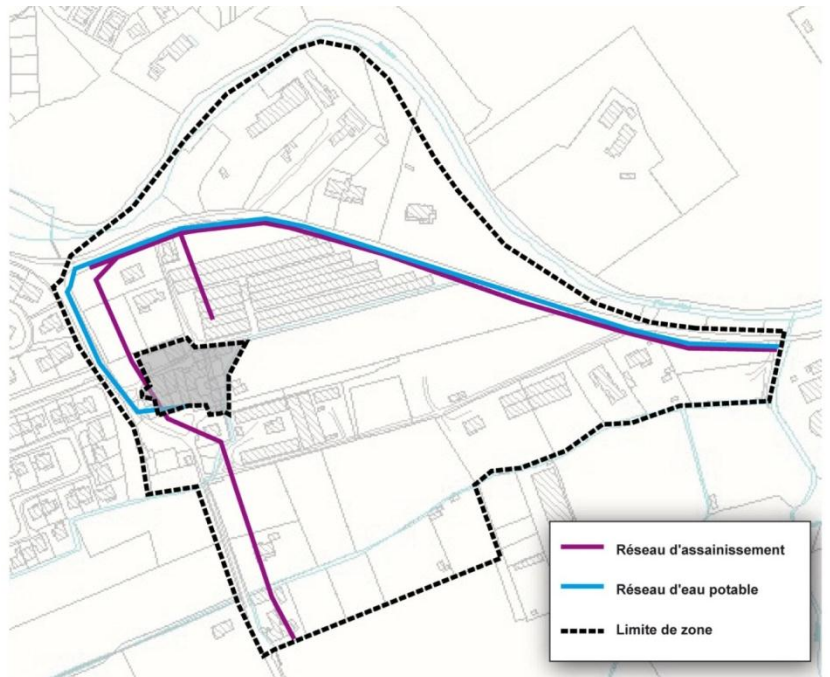
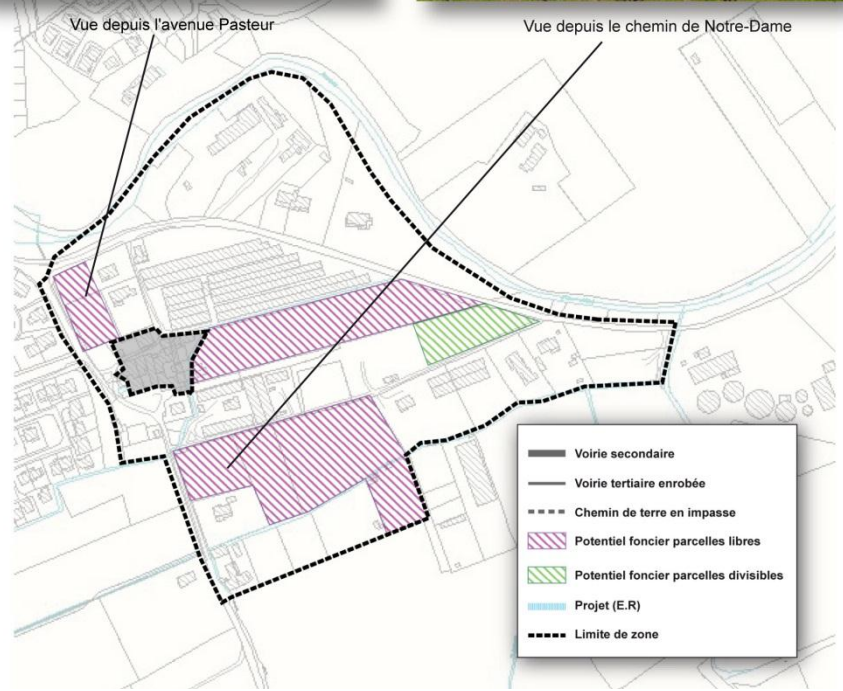
Le chemin de Notre-Dame permet de rejoindre un des axes majeurs de la commune, la D554 au Sud du centre-ville, mais la circulation y est difficile en raison d'une qualité de voirie médiocre.



Vue depuis l'avenue Pasteur

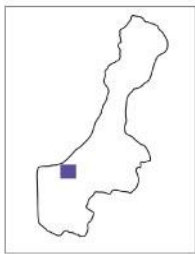


Vue depuis le chemin de Notre-Dame



Enjeux

- Améliorer le niveau de desserte interne.
- Maintenir un habitat de type pavillonnaire.
- Préserver la qualité du cadre paysager.
- Reclasser cette zone dans un zonage adapté à son caractère de zone urbaine diffuse.



Les Pourpres

ion



Paysage

Superficie de la zone

Secteur Nord : 2,1 ha

Secteur Sud : 1,7 ha

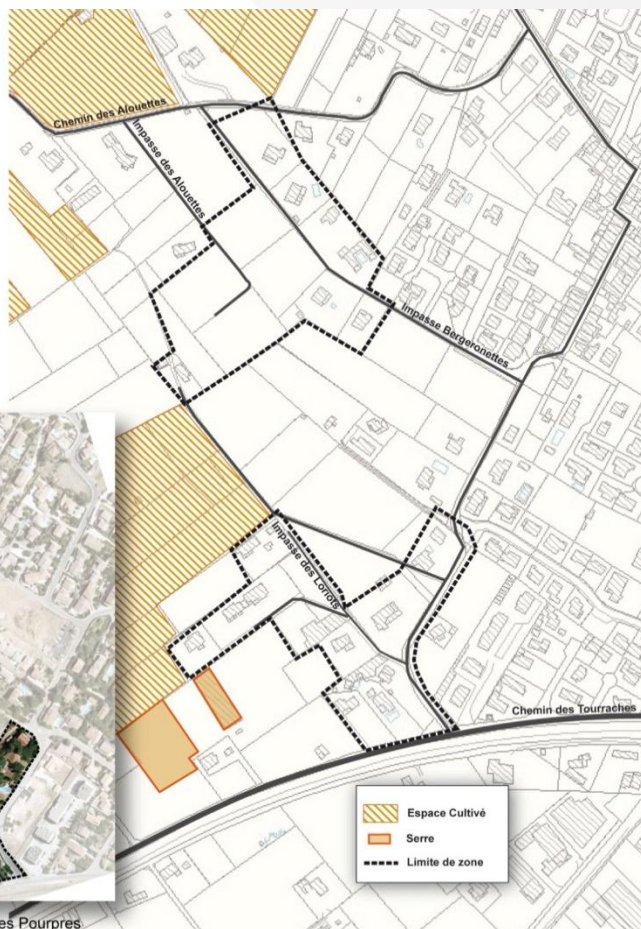
Situation

Le quartier des Pourpres est situé sur les franges résidentielles Ouest du centre-ville.

Paysage et occupation du sol

Le secteur est occupé par de l'habitat pavillonnaire. **Il s'agit d'une zone entièrement bâtie intégrée au tissu urbain du centre-ville. Les capacités foncières dans ces secteurs sont donc nulles.**

A l'Ouest et au Nord des deux zones NB, s'étendent de vastes surfaces cultivées.



Vue satellite du secteur des Pourpres

Voiries

Accessibilité et desserte

Le secteur des Pourpres est accessible depuis la D29, la D554 et le chemin des Tourraches. Les habitations sont desservies par des impasses en terre.

Des emplacements réservés pour l'élargissement ou la création de voiries sont identifiés à l'Ouest des deux zones NB et sur le chemin des alouettes.



Impasse des Alouettes



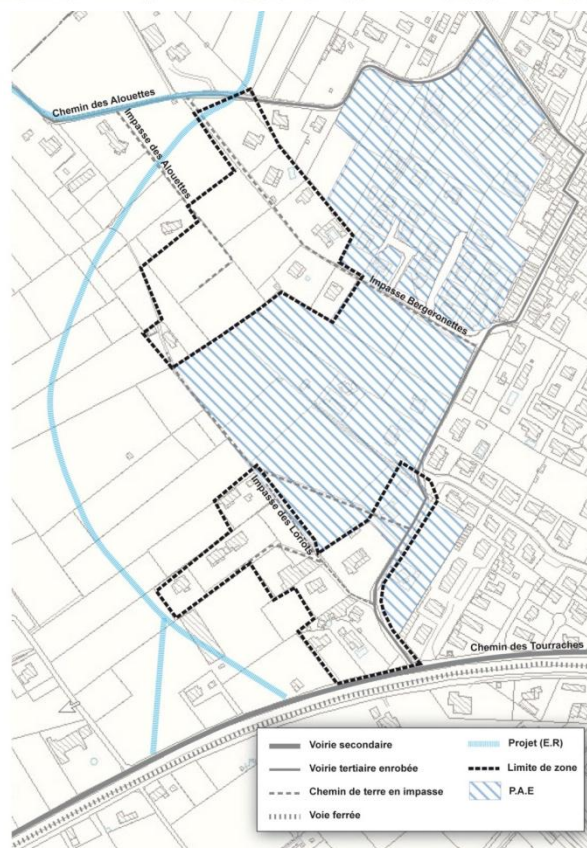
Traverse des Bergeronnettes



Impasse des Loriots



Chemin des Loriots



Réseaux

Eau potable

Le quartier des Pourpres est raccordé au réseau public d'eau potable. Il s'agit du réseau Village.

Assainissement

Le réseau communal gravitaire dessert l'ensemble du secteur.

Synthèse

Atouts

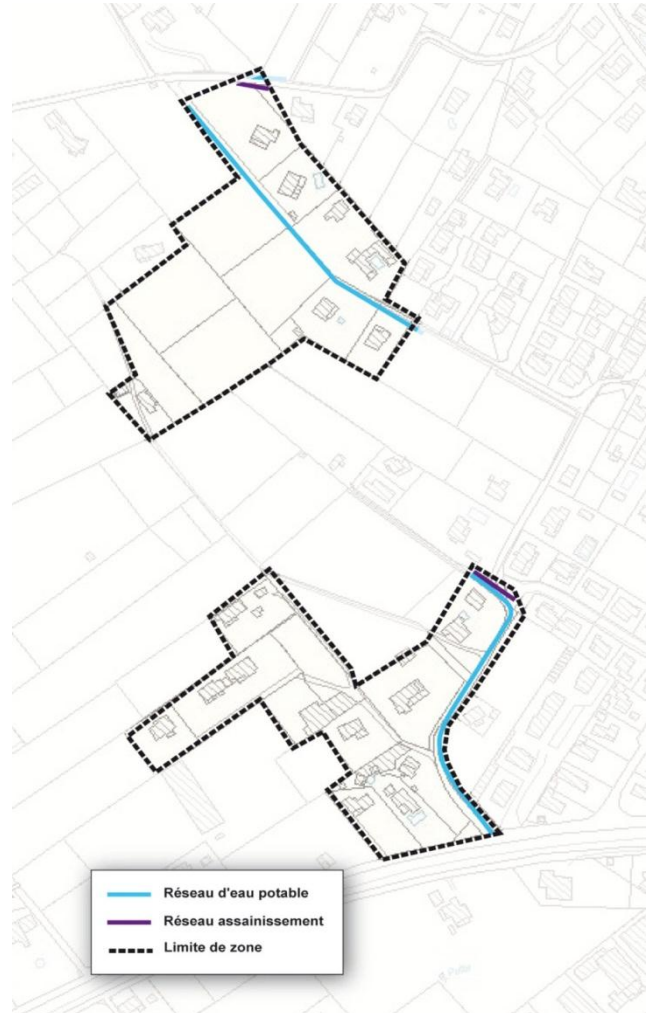
Le secteur est facilement accessible depuis le centre-ville et fait partie intégrante des franges résidentielles de celui-ci.

Contraintes

La desserte des habitations s'effectue par des impasses en terre.

Enjeux

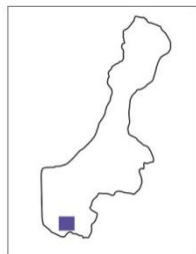
- Améliorer le niveau de desserte.
- Permettre la réalisation des aménagements de voies par la création ou le maintien d'emplacements réservés.
- Reclasser ces zones NB dans un zonage adapté à leur caractère urbain.





2. LES ZONES NB EN LIEN AVEC LE QUARTIER DE LA MOUTONNE

- Les Tassys
- La Moutonne



Tassys



Paysage

Superficie de la zone

NB : 6,7 ha

NBc : 6,5 ha

Situation

Le hameau des Tassys est situé au Sud du territoire de La Crau, en limite communale avec Carqueiranne.

Excentré du cœur de ville, ce quartier d'habitat pavillonnaire connaît un fort développement, en raison de sa situation et de son accessibilité aisée depuis les principaux axes de communication de la commune.

Environnement et paysage

La zone NB des Tassys est située dans la plaine de La Crau, au Nord du Mont Paradis et de La Tourisse. Le Sud du secteur s'est développé au pied de ce massif.

Depuis le chemin des Tassys, des perspectives s'ouvrent à l'Ouest sur le massif du Coudon.

Occupation du sol

Le secteur au Sud de l'avenue Jean Monnet est essentiellement occupé par de l'habitat pavillonnaire, sur des parcelles de 1 200m² en moyenne.

L'activité agricole y est peu développée, contrairement au secteur situé au Nord de l'avenue, qui est occupé par plusieurs serres et surfaces cultivées.

Des activités artisanales et commerciales se sont également implantées le long de l'avenue, à l'Est de la zone NB.

Voirie

Accessibilité et desserte

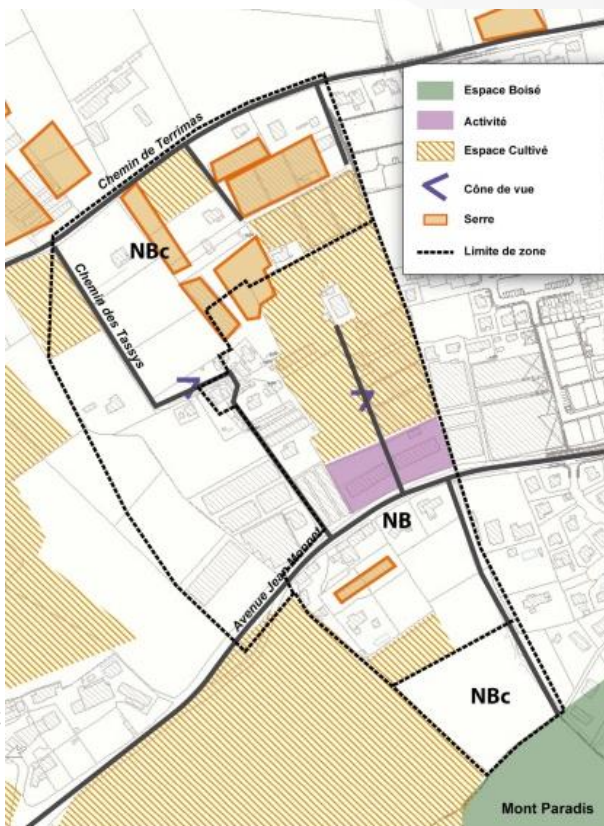
La zone NB des Tassys bénéficie d'une bonne accessibilité depuis les grands axes de communication de la commune : elle est traversée par la D76 qui permet de rejoindre facilement la D98, qui relie les communes de la Valette et d'Hyères, et la D554, qui traverse le centre-ville de La Crau.

Le chemin de Terrimas, qui relie les communes de La Garde et d'Hyères, permet d'accéder à la zone NB par le Nord. Le secteur Sud est desservi par l'avenue Jean Monnet qui permet de rejoindre les communes du Pradet et d'Hyères.

In situ, le niveau de desserte reste faible. Le chemin des Tassys est une voie non enrobée qui relie le chemin de Terrimas à l'avenue Jean Monnet (D76) par des conditions de desserte médiocres.

Par ailleurs, l'accès au secteur depuis l'avenue Jean Monnet est dangereux en raison de la vitesse élevée des véhicules et de l'absence de voie de décélération.

Le reste de la zone habitée est desservi par des chemins de terre étroits et en impasse.



Vue sur le Coudon



Activités



Vue depuis l'avenue Monnet



Chemin des Terrimas



Chemin des Tassys



Intersection chemin des Tassys et avenue Jean Monnet



Capacités résiduelles

Règles d'urbanisme

Le secteur des Tassys est classé en zone NB et en zone NBc dans laquelle les constructions d'habitation sont admises sous certaines conditions.

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du règlement des zones NB du POS en vigueur.

Zonage	Superficie min. des terrains	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB	1 200 m ² si raccordé au réseau public d'eau potable	20 %	40 % de la superficie du terrain	0.15

Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m ²)	parcelles divisibles (m ²)	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
21989	17341	16	10	18



Réseaux

Eau potable

La zone NB des Tassys est raccordée au réseau public d'eau potable de la Moutonne, depuis les chemins de Terrimas et l'avenue Jean Monnet.

Assainissement

La zone NB des Tassys est raccordée au réseau public d'assainissement, depuis les chemins de Terrimas et l'avenue Jean Monnet. Il s'agit du réseau communal gravitaire.

Synthèse

Atouts

Le secteur des Tassys est situé dans un cadre paysager de qualité, dans la plaine de La Crau, offrant des perspectives sur le grand paysage.

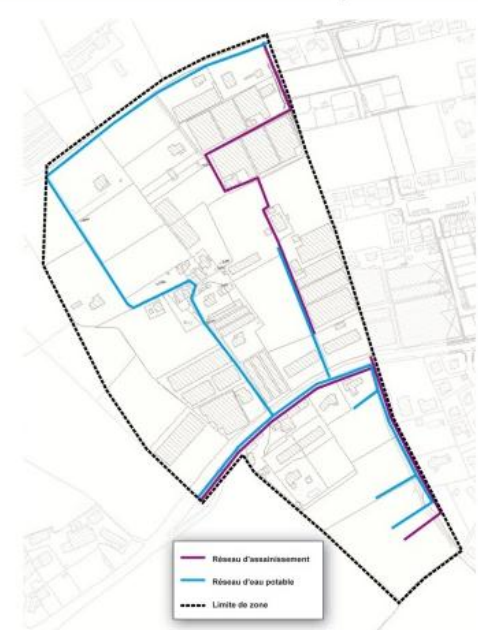
Desservi par les axes de communication majeurs de la commune (D98, D554), il est facilement accessible depuis le centre-ville de La Crau et les communes limitrophes.

Situé à proximité immédiate du hameau de la Moutonne, il bénéficie d'un accès rapide aux différents équipements et commerces de proximité.

L'ensemble de cette zone NB étant raccordé aux réseaux techniques, la mobilisation du foncier résiduel en est facilitée.

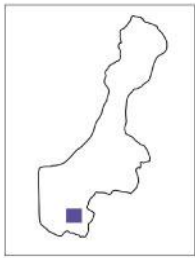
Contraintes

Le niveau de desserte interne du quartier est médiocre et les accès depuis l'avenue Jean Monnet sont dangereux en raison de la vitesse élevée des véhicules et de l'absence de voie de décélération. L'encerclement des cultures par des habitations risque, à terme, de poser des problèmes de cohabitation.



Enjeux

- Améliorer le niveau de desserte interne
- Sécuriser les accès depuis l'avenue Jean Monnet
- Maintenir et développer un habitat de type pavillonnaire
- Préserver les perspectives sur le grand paysage
- Reclasser cette zone dans un zonage adapté à son caractère de zone urbaine diffuse.



La Moutonne

Paysage

Superficie de la zone

NB : 22,6 ha

NBb : 6,5 ha

Situation

Le hameau de La Moutonne est situé au Sud du territoire de La Crau, en limite communale avec Carqueiranne.

Excentré du cœur de ville, ce quartier d'habitat pavillonnaire connaît un fort développement, en raison de sa situation et de son accessibilité aisée depuis les principaux axes de communication de la commune.

Environnement et paysage

La zone NB de la Moutonne est située dans la plaine de la Crau, au Sud d'une petite butte culminant à 65 mètres et au Nord du chemin de Terrimas, qui rejoint le hameau.

Des perspectives sur le grand paysage s'ouvrent vers l'Ouest sur le Coudon et le Sud sur le Mont Paradis, depuis les différents chemins de desserte de la zone d'habitat.

Occupation du sol

L'occupation du sol est diversifiée sur ce secteur.

Celui-ci est essentiellement occupé par de l'habitat pavillonnaire, classé en zone NB et construit sur des parcelles de 1 400m² en moyenne.

Le long du chemin de l'Estagnol, au Sud-Est de la zone NB, un bâti d'activités s'est implanté, destiné à la vente et à la location de véhicules industriels.

L'agriculture est toujours présente sur ce secteur, bien qu'elle reste marginale : seules quelques serres sont en activité sur les parties Sud-Est et Sud-Ouest du secteur.

Une zone NBb boisée, destinée aux activités de loisirs, est située en partie centrale et accueille un camping (mobile-homes).

Voirie

Accessibilité et desserte

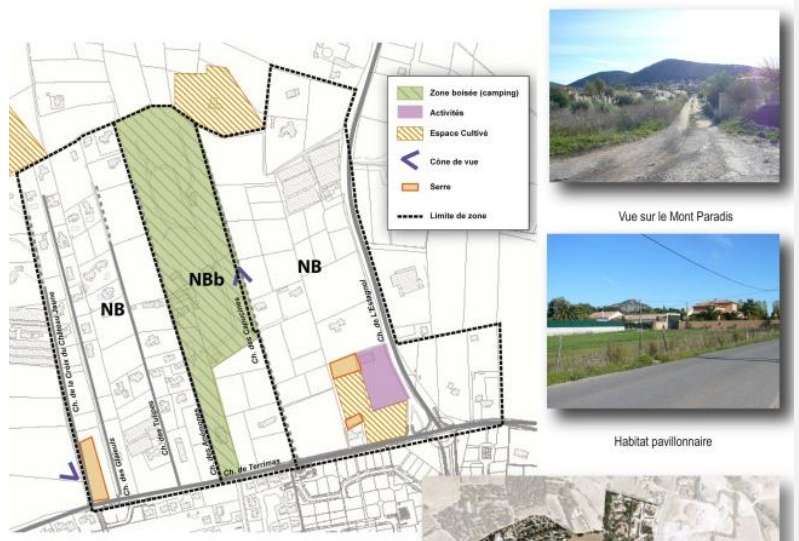
La zone NB de La Moutonne bénéficie d'une bonne accessibilité depuis les grands axes de communication de la commune.

Elle est longée à l'est par le chemin de l'Estagnol, desservi par la D98 qui relie les communes de la Valette et d'Hyères, et par la D554 qui traverse le centre-ville de La Crau.

Le chemin de Terrimas, qui relie les communes de La Garde et d'Hyères, permet d'accéder à la zone.

In situ, cinq voies étroites et en impasse desservent les habitations et la zone de loisirs, depuis le chemin de Terrimas. Ces accès tous enrobés, hormis le chemin des Capucines, se terminent en chemin de terre sur lesquels aucune aire de retournement n'est aménagée.

Des emplacements réservés pour élargissement ou création de voirie ont été identifiés dans ce secteur.



Vue sur le Mont Paradis



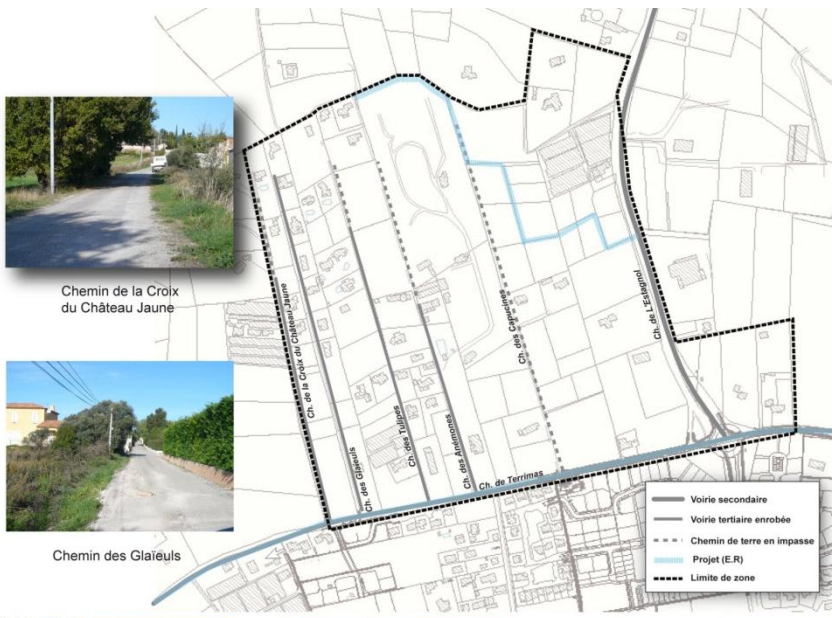
Habitat pavillonnaire



Vue sur le Coudon



Vue satellite du secteur de la Moutonne



Chemin de la Croix du Château Jaune



Chemin des Glaieuls



Chemin des Tulipes



Chemin des Anémones



Chemin des Capucines

Capacités résiduelles

Règles d'urbanisme

La zone d'habitat pavillonnaire de la Moutonne est classée en zone NB au POS en vigueur. Le camping situé en partie centrale du secteur est classé en zone NBb, vouée aux activités de loisirs.

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du règlement des zones NB du POS en vigueur.

Zonage	Superficie des terrains min.	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB	1 200 m ² si raccordé au réseau public d'eau potable	20 %	40 % de la superficie du terrain	0.15

Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m ²)	parcelles divisibles (m ²)	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
42277	18461	32	9	28

Réseaux

Eau potable

La zone NB de la Moutonne est raccordée au réseau public d'eau potable de la Moutonne, depuis les chemins de Terrimas, de l'Estagnol, des Glaïeuls, des Tulipes et des Capucines.

Assainissement

L'ensemble du secteur est raccordé au réseau public d'assainissement, depuis les chemins de Terrimas, de l'Estagnol, des Tulipes et des Anémones. Il s'agit du réseau communal gravitaire.

Synthèse

Atouts

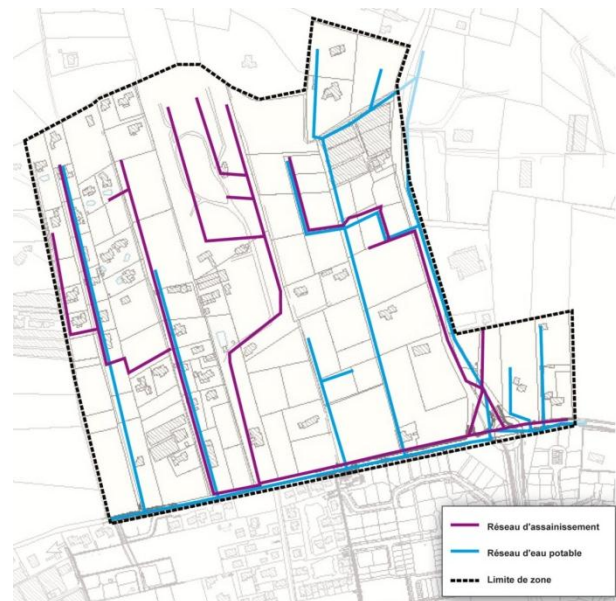
Ce secteur est situé dans un cadre paysager de qualité, dans la plaine de La Crau, offrant des perspectives sur le grand paysage.

Desservi par les axes de communication majeurs de la commune (D98, D554), il est facilement accessible depuis le centre-ville de La Crau et les communes limitrophes. De ce fait, cette zone d'habitat pavillonnaire bénéficie d'un accès rapide aux différents équipements et commerces de proximité.

L'ensemble de la zone NB étant raccordé aux réseaux techniques, la mobilisation du foncier résiduel en est facilitée.

Contraintes

La desserte interne du secteur s'effectue par des voies étroites et en impasse sur lesquelles aucune aire de retournement n'a été aménagée.



Enjeux

- Améliorer le niveau de desserte interne
- Tenir compte des différentes occupations du sol pour le reclassement de la zone NB
- Maintenir et développer un habitat de type pavillonnaire



3. LES ZONES NB ISSUES DES HAMEAUX HISTORIQUES

- Les Avocats
- Les Cougourdons
- Les Goys Fourniers
- La ruytèle
- Tamagnon

Les Avocats

présentation



Paysage

Superficie
8,1 ha

Situation

Le hameau des Avocats est situé au Sud du centre-ville, à proximité de la limite communale Est avec Hyères et à l'intersection entre la route des Avocats et la D98.

Paysage et occupation du sol

Localisé dans la plaine, le secteur est traversé au Sud-Ouest par le canal du Béal. Autour du hameau, constitué d'un habitat dense, l'espace est essentiellement occupé par une zone d'habitat pavillonnaire.

La partie Est du secteur est longée par une vaste zone minéralisée, anciennement occupée par un bâti d'activités non autorisé au POS, qui est aujourd'hui une friche.

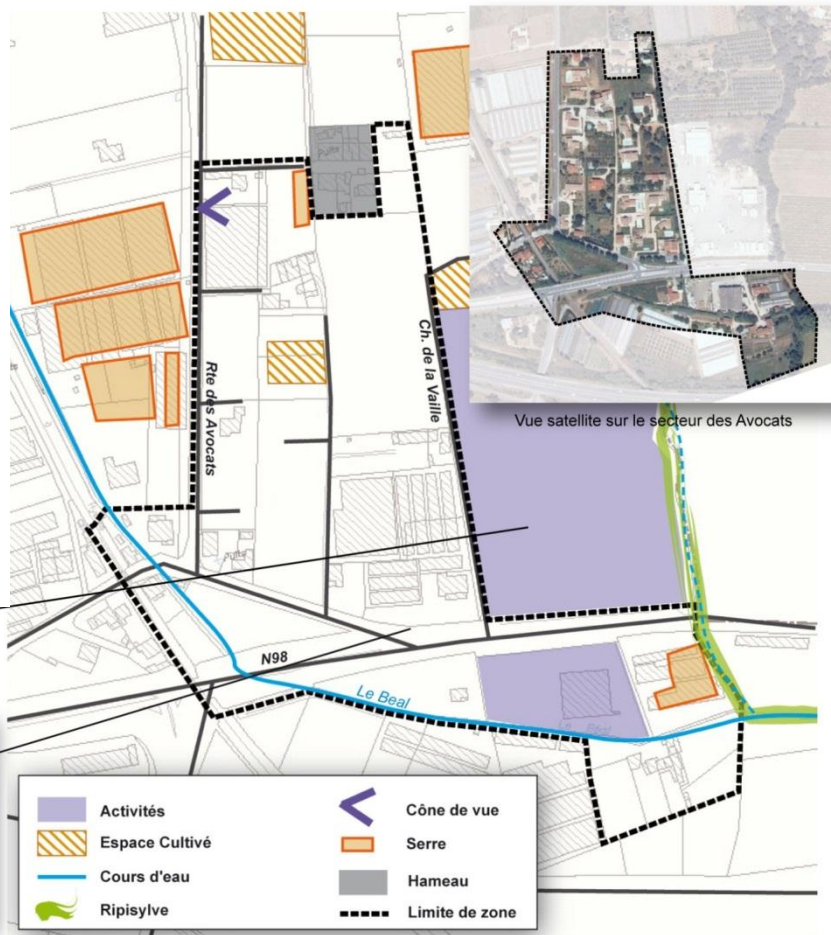
Au Sud de la D98 d'autres activités sont également implantées.



Friche / terrain minéralisé



Entrée du hameau des Avocats depuis la RN 98



Voiries et réseaux

Accessibilité et desserte

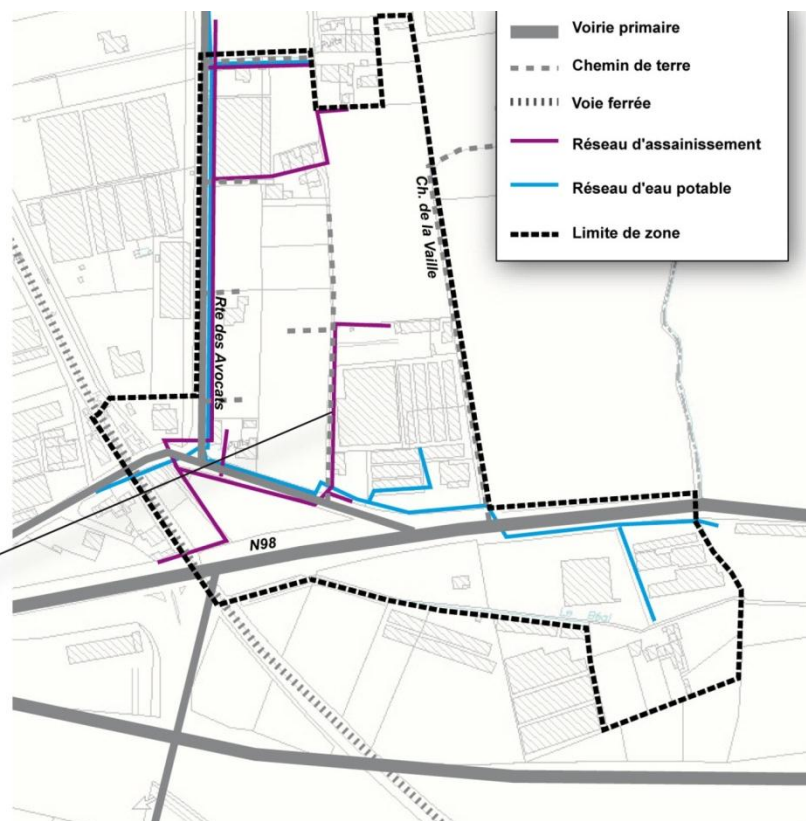
Le hameau est facilement accessible depuis la D98 (au Sud) ou la RD554 (au Nord), par la route des Avocats. A partir de cet axe, des chemins de terre desservent les habitations.

Eau potable

Le quartier est raccordé au réseau public d'eau potable depuis la route des Avocats. Il s'agit du réseau de la Moutonne.

Assainissement

Le réseau d'assainissement est un réseau communal gravitaire qui dessert l'ensemble du secteur.



Capacités résiduelles

Règles d'urbanisme

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du règlement des zones NB du POS en vigueur.

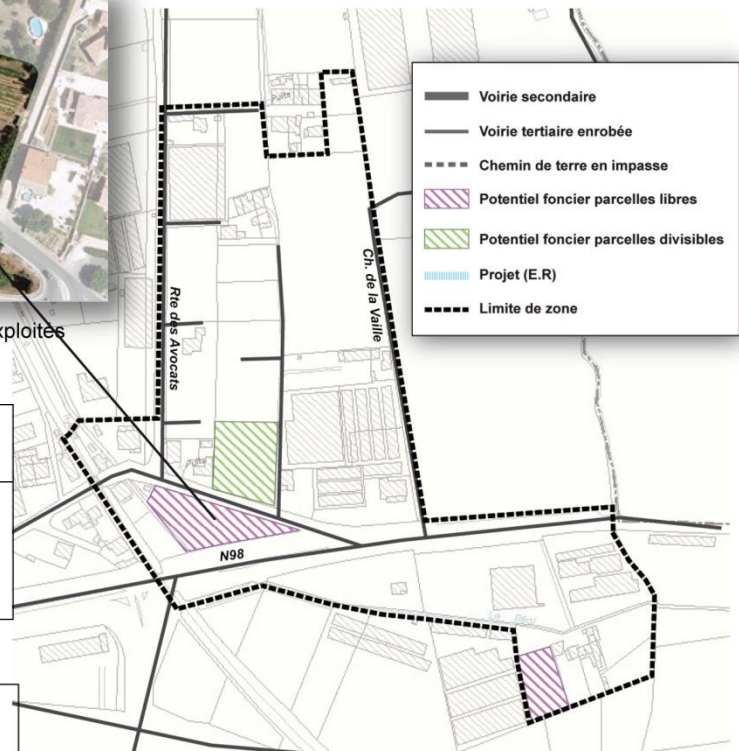


Terrains non-exploités

Zonage	Superficie min. des terrains	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB	1 200 m ² si raccordé au réseau public d'eau potable	20 %	40 % de la superficie du terrain	0.15

Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m ²)	parcelles divisibles (m ²)	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
3720	6036	3	2	3



Synthèse

Atouts

La zone des Avocats est pratiquement entièrement bâtie et bénéficie des réseaux d'assainissement et d'eau potable. Joutant le hameau du même nom et la route D98, elle est proche des grands axes de communications et des secteurs d'activité.

Contraintes

Une absence de traitement de l'espace public à l'entrée du hameau depuis la route des Avocats entraîne du stationnement sauvage.

Sur la partie Sud du secteur occupée par des activités, l'accès à la D98 est dangereux en raison d'une absence d'aménagement pour l'insertion des véhicules.

Enjeux

- Améliorer et valoriser l'accessibilité au hameau par un traitement de l'espace public et du stationnement.
- Conforter le rôle résidentiel de ce secteur
- Sécuriser l'accès à la D98 depuis le Sud du secteur.
- Traiter la question de la reconversion de la zone d'activité à l'Est.
- Reclasser cette zone dans un zonage adapté à son caractère de zone déjà urbanisée.

Les Cougourdon

Paysage

Superficie

7,7 ha

Situation

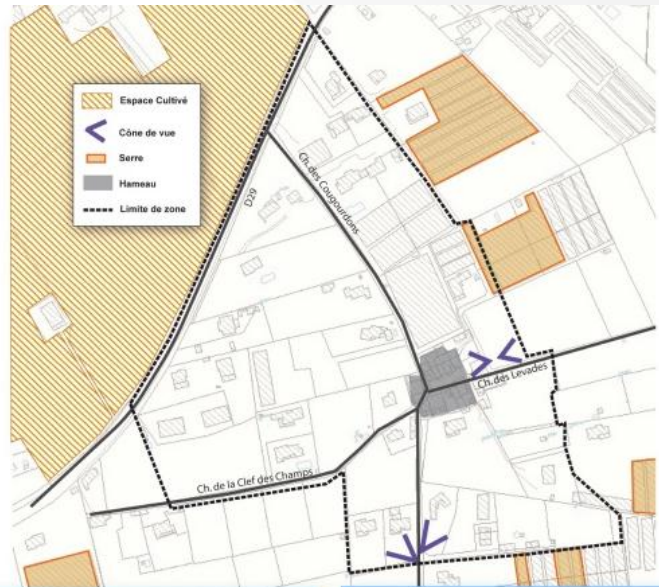
Le hameau des Cougourdon se situe au Sud-Ouest du centre-ville dans la plaine agricole, le long de la D29.

Paysage et occupation du sol

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 Cougourdon.



Vue satellite du secteur des Cougourdon



Vue sur le Coudon



Vue sur le Fenouillet

Voiries

Accessibilité et desserte

Le secteur est accessible depuis la D29 qui relie le centre-ville de la Crau à la commune de la Garde. Le chemin des Cougourdon, une voie légèrement étroite mais enrobée, traverse le hameau et dessert la zone habitée. A partir de cet axe, le chemin des Levades dessert l'Est du secteur. Les constructions à l'Ouest sont accessibles par le chemin de la clef des champs, un chemin de terre qui rejoint la D29.



Chemin des Cougourdon (Nord)



Chemin de la Clef des Champs



Chemin des Levades



Chemin des Cougourdon (Sud)

Capacités résiduelles

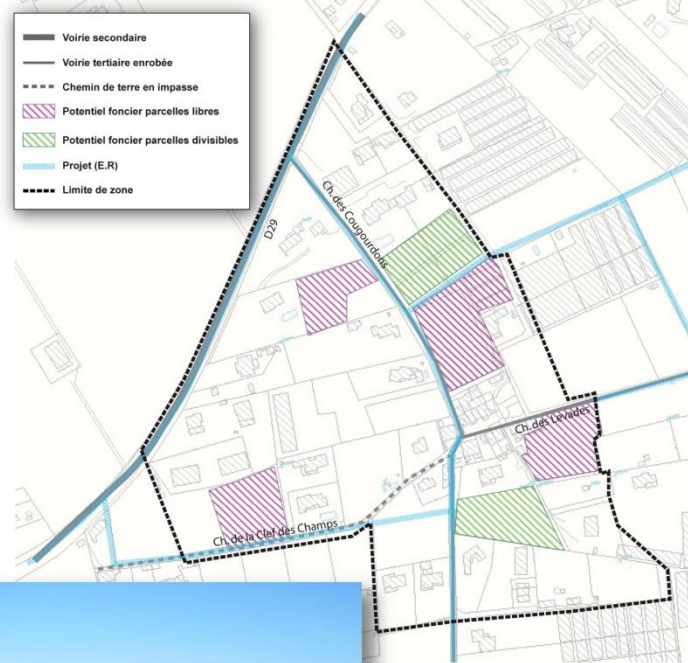
Règles d'urbanisme

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du règlement des zones NB du POS en vigueur.

Zonage	Superficie min. des terrains	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB	1 200 m ² si raccordé au réseau public d'eau potable	20 %	40 % de la superficie du terrain	0.15

Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m ²)	parcelles divisibles (m ²)	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
9454	10473	7	5	8



Potentiel foncier chemin des Levades



Potentiel foncier chemin des Cougourdots

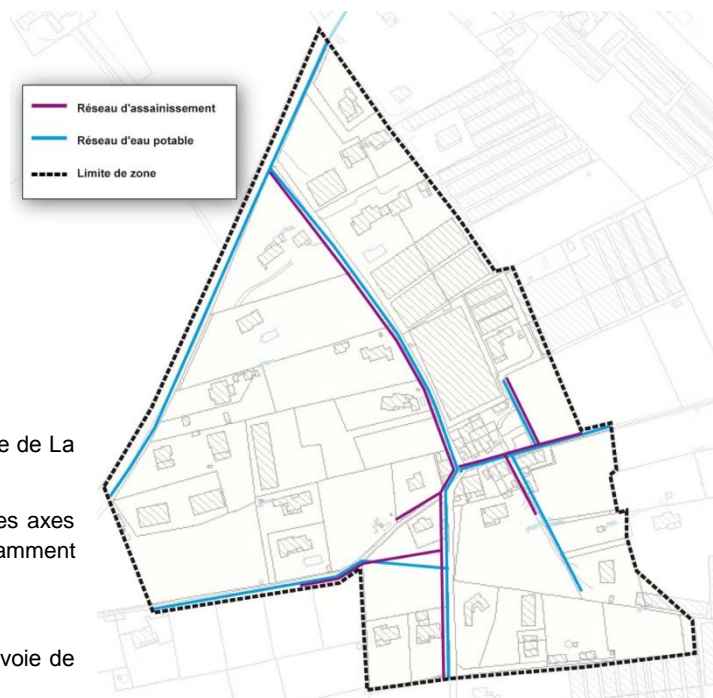
Réseaux

Eau potable

Le quartier est raccordé au réseau public d'eau potable sur la D29 et le chemin de la clef des champs (réseau village) et sur les chemins des Cougourdots et des Levades (réseau La Moutonne).

Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif dessert l'ensemble du secteur depuis le chemin des Cougourdots. Il s'agit du réseau communal gravitaire.



Synthèse

Atouts

La zone d'habitat est située dans un cadre paysager de qualité, dans la plaine de La Crau, offrant des perspectives sur le grand paysage.

Le hameau des Cougourdots est facilement accessible depuis la D29, un des axes majeurs de la commune, le reliant rapidement au centre-ville, ce qui a notamment contribué à son urbanisation.

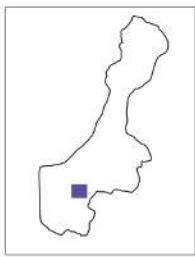
Contraintes

L'accès au hameau depuis la D29 est dangereux en raison de l'absence de voie de décélération.

Le secteur est desservi par plusieurs voies étroites dont le gabarit est inadapté.

Enjeux

- Améliorer l'accessibilité et le niveau de desserte du quartier par le maintien ou la création d'emplacements réservés.
- Conforter le rôle résidentiel du secteur par le maintien de l'habitat pavillonnaire autour du hameau.
- Reclasser cette zone dans un zonage adapté à son caractère de zone déjà urbanisée.



Les Goys Fourniers



Paysage

Superficie de la zone

6,1 ha

Situation

Le hameau des Goys Fourniers est situé au Sud du centre-ville et au Nord de la D98, le long de la voie ferrée.

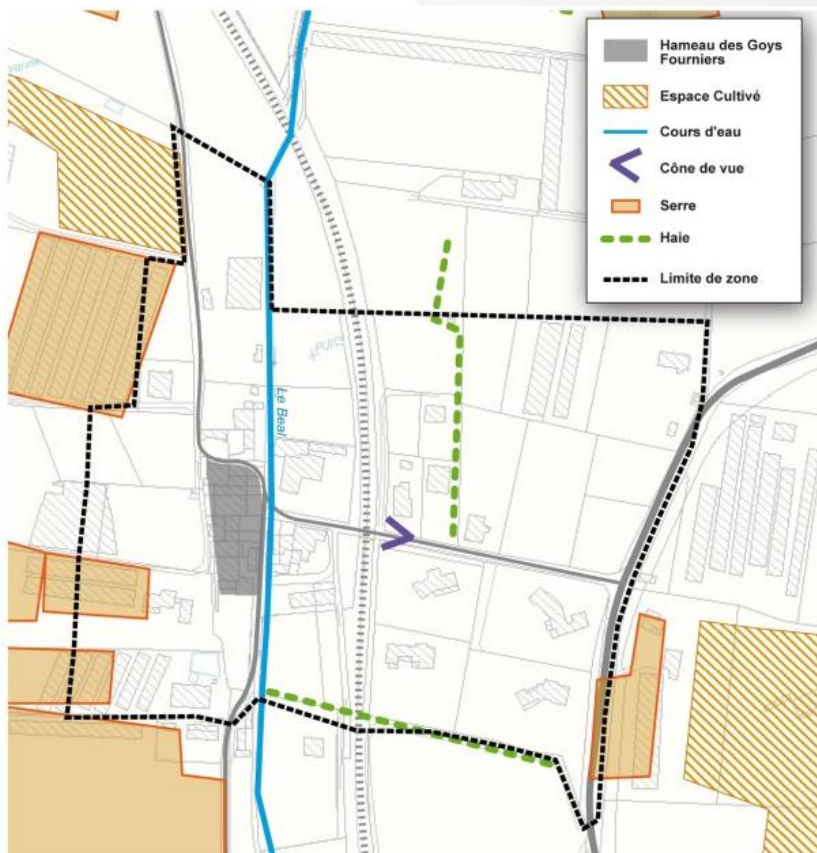
Paysage et occupation du sol

La zone d'habitat pavillonnaire des Goys Fourniers s'étend autour du hameau, de part et d'autre de la voie ferrée et du cours d'eau Le Béal.

Depuis le chemin des Goys Fourniers des perspectives s'ouvrent sur le grand paysage, notamment le massif du Coudon.



Vue satellite du Hameau des Goys Fourniers



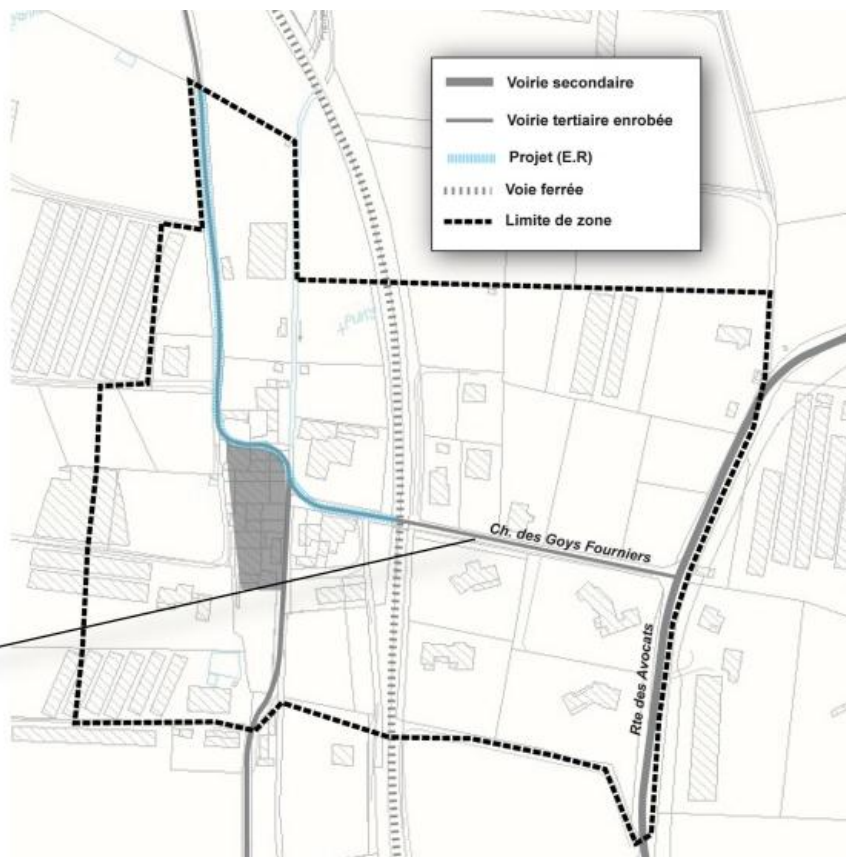
Voiries

Accessibilité et desserte

Le secteur est accessible par la route des Avocats depuis la D98 au Sud, et la RD554 au Nord. In situ, le chemin des Goys Fourniers dessert les habitations par une voie enrobée et large jusqu'au hameau. Un emplacement réservé est identifié sur la traversée du hameau.



Chemin des Goys Fourniers



Capacités résiduelles

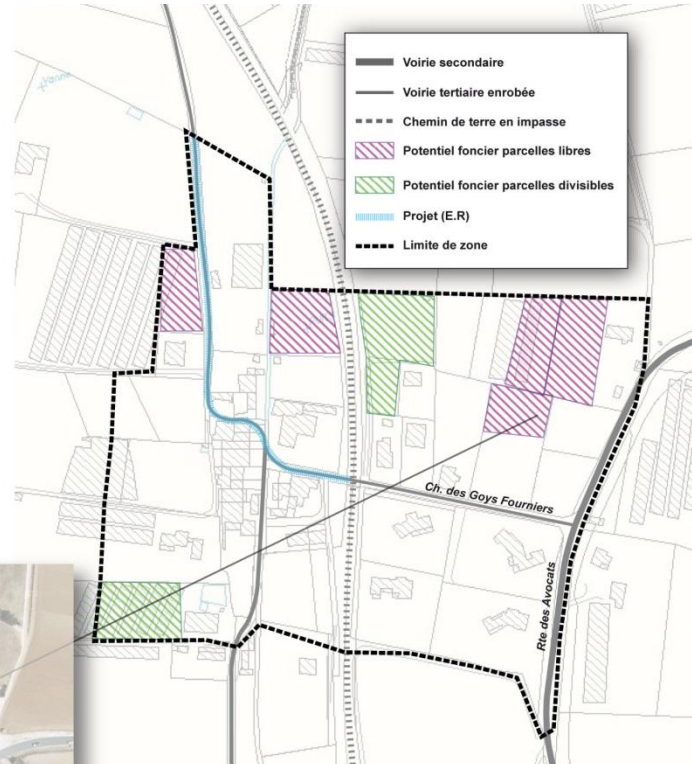
Règles d'urbanisme

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du règlement des zones NB du POS en vigueur.

Zonage	Superficie min. des terrains	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB	1 200 m ² si raccordé au réseau public d'eau potable	20 %	40 % de la superficie du terrain	0.15

Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m ²)	parcelles divisibles (m ²)	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
7181	6051	5	2	4



Parcelles agricoles non exploité

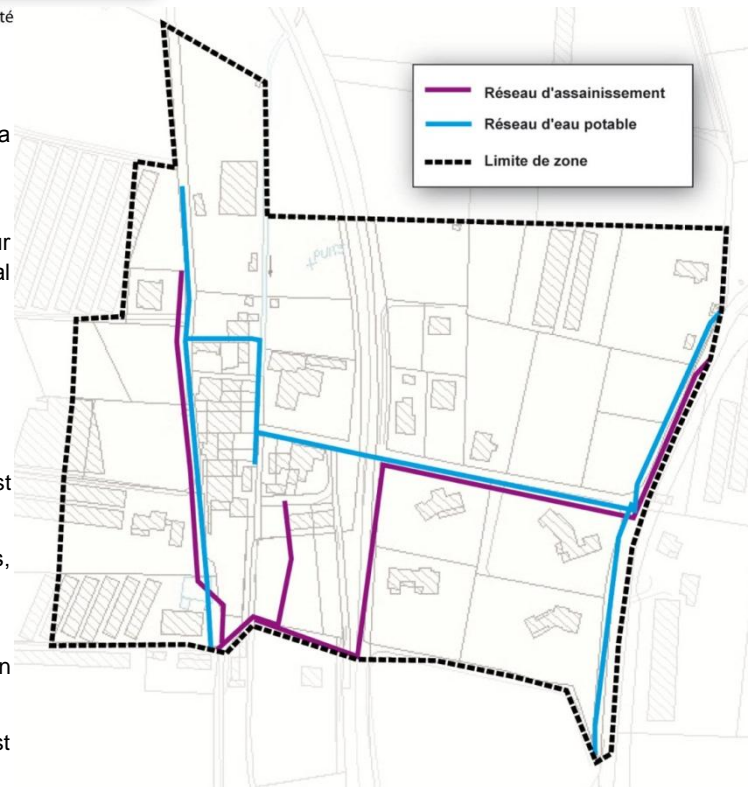
Réseaux

Eau potable

Le secteur est raccordé aux réseaux publics d'eau potable de la Moutonne (à l'Ouest) et du Fenouillet (à l'Est).

Assainissement

Le réseau public d'assainissement dessert l'ensemble du secteur depuis le chemin des Goys Fourniers. Il s'agit du réseau communal gravitaire et du réseau communal par refoulement.



Synthèse

Atouts

Le hameau des Goys Fourniers est en grande partie urbanisé et est facilement accessible depuis les axes majeurs de la commune.

L'ensemble de cette zone NB étant raccordé aux réseaux techniques, la mobilisation du foncier résiduel en est facilitée.

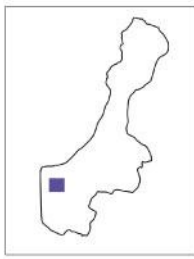
Contraintes

L'accès au hameau depuis la route des Avocats est dangereux en raison de l'absence de voie de décélération.

Le gabarit du chemin des Goys Fournier à hauteur du hameau est inadapté.

Enjeux

- Améliorer l'accessibilité du quartier par l'élargissement du chemin des Goys Fourniers.
- Conforter le rôle résidentiel du secteur par le maintien de l'habitat pavillonnaire autour du hameau.
- Reclasser cette zone dans un zonage adapté à son caractère de zone déjà urbanisée.



La Ruytèle

Paysage

Superficie de la zone

1,5 ha

Situation

Le hameau de la Ruytèle est situé au Sud-Ouest du centre-ville et de la D29, et à l'Ouest du hameau des Cougourdons.

Paysage et occupation du sol

Le secteur est localisé dans la plaine agricole, au Nord de grandes parcelles vouées à la culture du figuier.

Au Nord du hameau constitué d'un bâti dense, une zone d'habitat pavillonnaire se développe.



Vue satellite du secteur de La Ruytèle

Voiries et réseaux

Accessibilité et desserte

Le hameau est accessible depuis la D29 au Nord ou la D98 au Sud, par les chemins de la Ruytèle puis du Figuier. Une impasse en terre dessert les habitations récentes à l'Ouest.

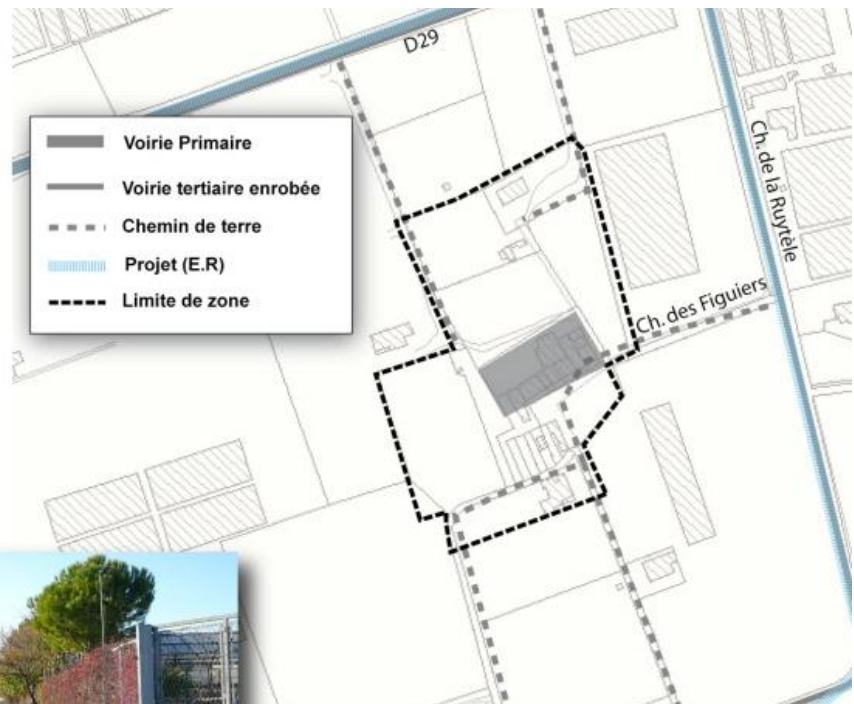
Des projets d'emplacements réservés sont identifiés au PLU sur le chemin de la Ruytèle à hauteur du terrain militaire et sur la D29.

Eau potable

Le secteur n'est pas raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le secteur n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.



Chemin de la Ruytèle



Chemin des Figueiers

Capacités résiduelles

Règles d'urbanisme

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du règlement des zones NB du POS en vigueur.

Zonage	Superficie min. des terrains	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB	1 200 m ² si raccordé au réseau public d'eau potable	20 %	40 % de la superficie du terrain	0.15

Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m ²)	parcelles divisibles (m ²)	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
1967	2899	1	1	1



Synthèse

Atouts

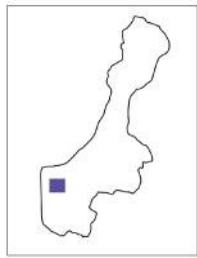
Le hameau de la Ruytèle est facilement accessible depuis les axes majeurs de la commune, le reliant rapidement au centre-ville.

Contraintes

Le développement du secteur est contraint par l'absence de réseaux publics d'eau potable et d'assainissement, ainsi que par un faible potentiel foncier.

Enjeux

- Permettre l'élargissement et la déviation du chemin de la Ruytèle par le maintien de l'emplacement réservé.
- Traiter la question de l'accès aux réseaux.
- Reclasser cette zone dans un zonage adapté à son caractère de zone déjà urbanisée.



Tamagnon

Paysage

Superficie de la zone

2,6 ha

Situation

Le hameau de Tamagnon est situé au Sud-Ouest du centre-ville, dans la plaine agricole au Sud de la D29 et au Nord de l'A570.

Paysage et occupation du sol

Le secteur est essentiellement entouré de surfaces cultivées et de serres. De l'habitat diffus s'est développé autour du hameau de Tamagnon, constitué d'un bâti remarquable.

Depuis le chemin de Tamagnon, des perspectives paysagères s'ouvrent sur le massif du Coudon.

Voiries et réseaux

Accessibilité et desserte

Le hameau est desservi par une voie en terre, le chemin de Tamagnon, depuis la D29 au Nord ou le chemin des Maraîchers au Sud.

Eau potable

Le secteur n'est pas raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Le secteur n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.



Domaine de Tamagnon



Vue sur le Coudon



Vue satellite du secteur de Tamagnon

Capacités résiduelles

Règles d'urbanisme

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du règlement des zones NB du POS en vigueur.

Zonage	Superficie min. des terrains	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB	1 200 m ² si raccordé au réseau public d'eau potable	20 %	40 % de la superficie du terrain	0.15

Potentiel foncier

Le potentiel foncier du secteur est nul.

Synthèse

Atouts

Le hameau de Tamagnon est identifié comme patrimoine agricole en raison du bâti remarquable qui le constitue.

Contraintes

Le secteur n'est pas raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

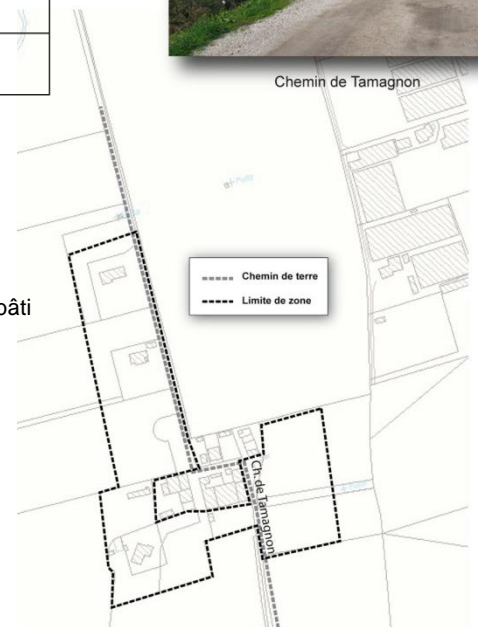
Il est desservi par un chemin en terre qui se rétrécit à hauteur du hameau.

Enjeux

- Valoriser le patrimoine
- Améliorer le niveau de desserte du hameau
- Traiter la question de l'accès aux réseaux



Chemin de Tamagnon



4. LES ZONES NB PRESENTANT DES QUALITES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES

- Collet Long – Martins – Maravals
- La Navarre



Collet Long

Paysage

Superficie de la zone

La zone NB du Collet Long est divisée en deux sous-secteurs : NBa (servitudes de lignes électriques) et NBd (centre de loisirs du Vallon du Soleil).

NB : 120 ha NBa : 3,9 ha NBd : 7,8 ha

Situation

Le secteur du Collet Long est situé au Nord-Est du centre-ville de La Crau, le long de la D29 (Route de Pierrefeu) et de la D58 (Route de Maraval).

Environnement et paysage

Ce quartier d'habitat s'est développé dans la plaine située entre les massifs de Maraval (à l'Ouest), des Pousselons (au Nord) et du Mont Redon (à l'est). Seul le Sud-Ouest du secteur s'est urbanisé sur des versants. Les franges urbanisées des massifs sont couvertes par l'aléa incendie. Au Nord, différents cours d'eau temporaires, affluents du Réal Martin qui s'écoule à l'Est, parcourent la plaine. Des poches d'espaces boisés sont identifiées au centre du secteur. Des perspectives sur le grand paysage s'ouvrent depuis la route de Maraval vers le bois du Collet Long au Sud, depuis le chemin des Châtaigniers vers les massifs du Coudon à l'Ouest et des Maurettes au Sud-est, et depuis le chemin des Genévriers vers le Mont Redon à l'Est.

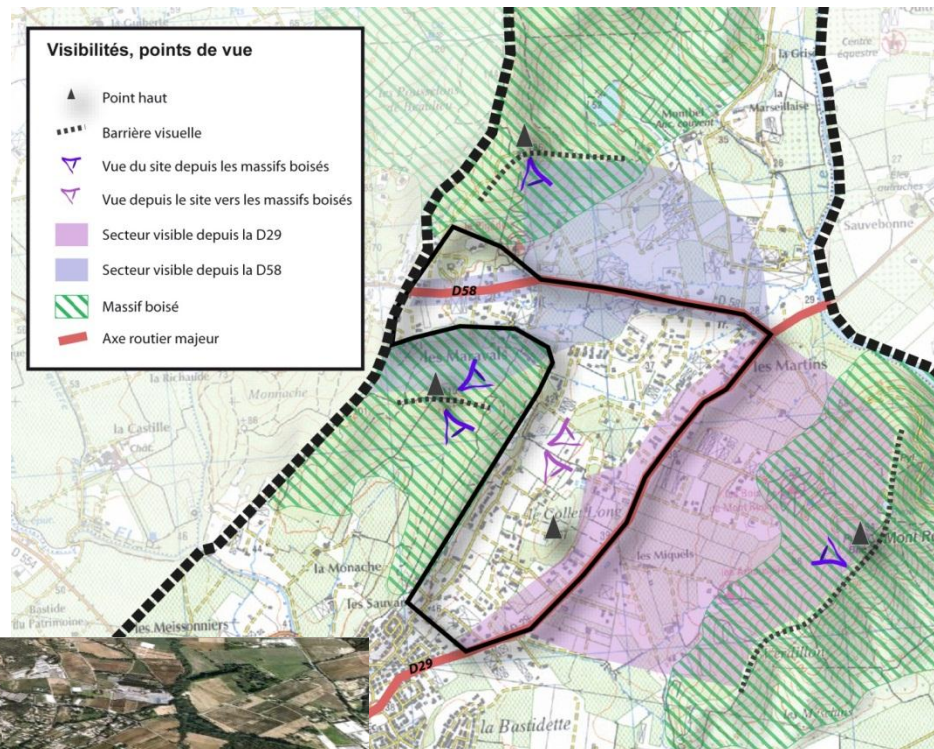


La règle de superficie minimale de terrain imposée pour la construction en zone NB a généré le développement d'un habitat diffus sur de grandes parcelles, limitant son impact sur la trame végétalisée (ripisylves, boisements) et préservant ainsi une certaine qualité paysagère.

Occupation du sol

Le secteur du Collet Long est occupé majoritairement par de l'habitat diffus sur des parcelles de grande taille (de 900 à 4 000m²). Quelques serres et surfaces cultivées sont toujours en activité et les espaces en friches se font rares.

Au cœur du quartier, le Vallon du Soleil est un espace peu densément bâti (restanques, boisements, équipements sportifs, bâtiments) qui accueille un centre de loisirs de la Communauté d'Agglomération.



Voiries

Accessibilité et desserte

Le quartier d'habitat diffus du Collet Long est desservi par deux voiries primaires : la D29 (Route de Pierrefeu) et la D58 (Route de Maraval). L'accès au quartier depuis ces axes à grande circulation est dangereux en raison de la vitesse élevée des véhicules et de l'absence de voies de décélération.

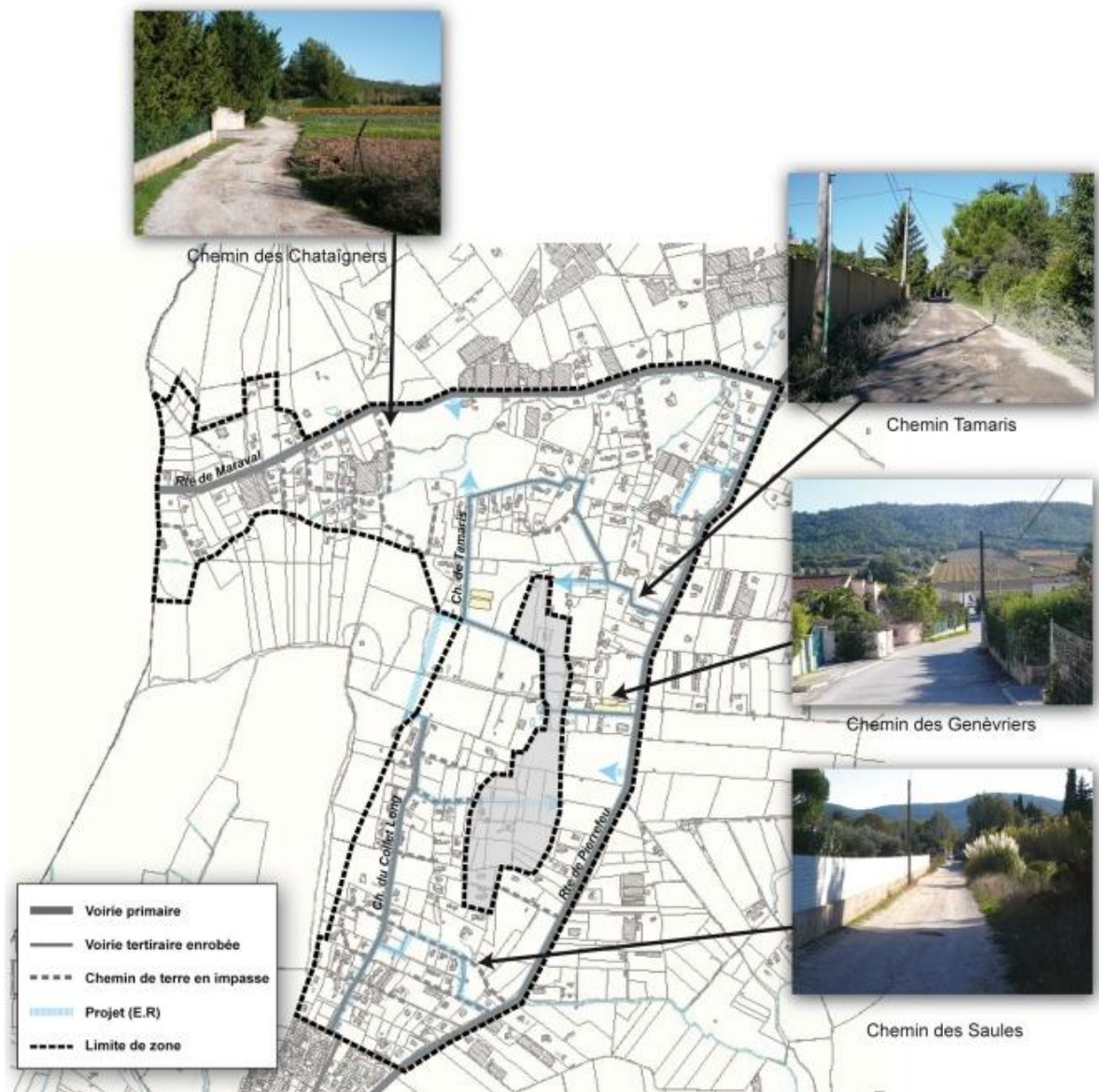
In situ, de nombreux chemins de terre étroits et en impasse desservent les habitations. Seuls deux axes enrobés restent facilement praticables : le chemin du Collet Long et le chemin des Génévriers.

Le chemin du Collet Long est une voie en impasse, large et enrobée qui relie le lotissement des Sauvans, au Sud, au quartier d'habitat diffus du Collet Long, au Nord.

Le chemin des Génévriers est une voie large et enrobée qui dessert le Nord-Est de la zone NB et qui permet d'accéder à la zone de loisirs du Vallon du Soleil depuis la D29. Le chemin des Génévriers est le prolongement du chemin de Tamaris, une voie étroite dont le niveau de desserte est médiocre.

Le chemin des Saules, situé au Sud de la zone NB, est un des seuls axes traversants, qui permet de relier le chemin du Collet Long à la Route de Pierrefeu.

Dans le secteur, de nombreux emplacements réservés destinés à l'élargissement ou la création de voies sont identifiés afin d'améliorer le niveau de desserte.





Collet Long

Capacités résiduelles

Règles d'urbanisme

La zone d'habitat diffus du Collet Long est une zone NB divisée en deux sous-secteurs : la zone NBa au Sud, qui correspond à la servitude des lignes électriques ; la zone NBd du Vallon du Soleil, qui accueille un centre de loisirs.

Au cœur du quartier du Collet Long, une zone ND délimite un Espace Boisé Classé.

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du règlement des zones NB du POS en vigueur.

Zonage	Superficie min. des terrains	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB	1 200 m ² si raccordé au réseau public d'eau potable	20 %	40 % de la superficie du terrain	0.15

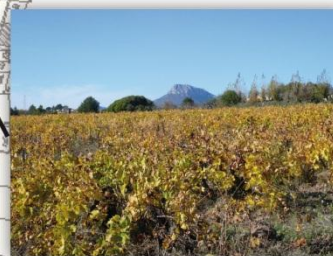
Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m ²)	parcelles divisibles (m ²)	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
143221	119189	105	75	126

Le foncier résiduel est principalement situé le long de la route de Pierrefeu et de part et d'autre de la route de Maraval à l'extrême Ouest de la zone.



Vue satellite d'espaces en friches



Vue depuis le chemin des Arbousiers



Vue depuis la route de Pierrefeu

Réseaux

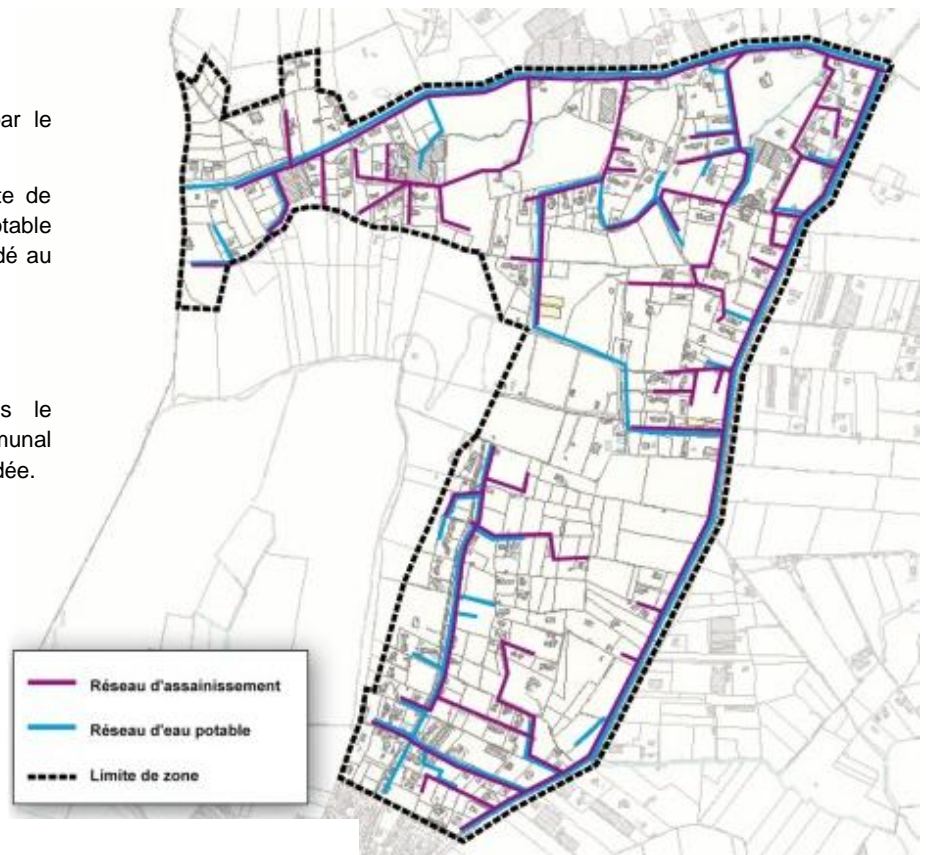
Eau potable

Le secteur du Collet Long est desservi par le réseau public d'eau potable.

La zone d'habitat située le long de la route de Maraval est raccordée au réseau d'eau potable Les Martins. Le reste du secteur est raccordé au réseau de Maraval.

Assainissement

Le réseau d'assainissement public dans le quartier du Collet Long est un réseau communal gravitaire. La totalité de la zone y est raccordée.



Synthèse

Atouts

La zone d'habitat diffus du Collet Long est située dans un cadre paysager de qualité à l'interface entre les différents massifs du Nord de la commune.

La très forte urbanisation de cette zone, la présence des réseaux d'assainissement et d'eau potable, ainsi que sa grande accessibilité depuis l'autoroute et le centre-ville de la commune (par les D29, D58) en font un quartier à part entière.

Il reste encore certains terrains non bâtis, mais l'ensemble de la zone NB étant raccordée aux réseaux techniques, la mobilisation du foncier résiduel demeure facile.

Contraintes

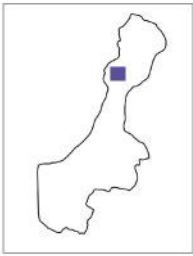
En l'absence de pôle de commerces et services de proximité, et en raison de l'éloignement géographique du centre-ville, le quartier du Collet Long reste déconnecté des espaces de centralité de la commune.

En termes d'accessibilité, la traversée des routes départementales pour rejoindre le secteur est dangereuse en raison de l'absence de contre-allées. In situ, la desserte des habitations s'effectue principalement par des chemins de terre en impasse.

Le secteur est traversé au Nord par plusieurs cours d'eau temporaires, pouvant entraîner des problèmes de ruissellement.

Enjeux

- Sécuriser les voies d'accès au quartier
- Améliorer le niveau de desserte interne, par le maintien ou la création d'emplacements réservés
- Conforter le rôle résidentiel du secteur en maintenant un habitat de type pavillonnaire
- Traiter la question du reclassement de l'EBC
- Traiter la question de la gestion des eaux pluviales



La Navarre

Superficie de la zone

16 ha

Situation

Le Domaine de la Navarre est situé dans la plaine agricole sur la partie Nord du territoire communal, à l'Ouest de la route de Pierrefeu.

Paysage et occupation du sol

La zone NB est aujourd'hui occupée par un équipement scolaire (la Fondation La Navarre) et quelques parcelles cultivées. Le bâtiment est identifié comme patrimoine remarquable.

Une zone boisée s'étend au Nord du secteur et de vastes surfaces agricoles se sont développées au Sud, depuis lesquelles s'ouvrent des perspectives sur le grand paysage.

Accessibilité et desserte

Le Domaine de la Navarre est accessible depuis la route de Maraval par le chemin de la Navarre.

Eau potable - Assainissement

Le secteur n'est pas raccordé au réseau public d'eau potable.

Le secteur n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.

Atouts

Le Domaine de la Navarre est identifié comme patrimoine agricole.

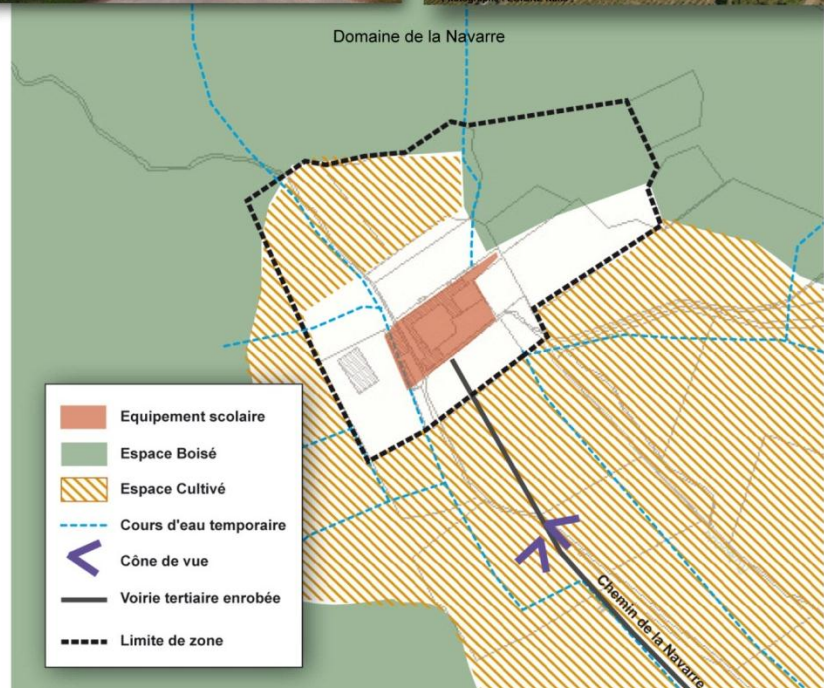
Le secteur s'insère dans un paysage agricole et naturel de qualité.

Contraintes

De par sa situation, le Domaine est isolé et éloigné de tout lieu de centralité.

Enjeux

- Reclasser la zone NB dans un zonage adapté au type d'activité
- Valoriser le patrimoine bâti
- Préserver la qualité paysagère du site



5. LA ZONE NB EN LIEN AVEC L'ACTIVITE MILITAIRE

- Les Cypès

Les Cyprès

Superficie de la zone

39 ha

Situation

La zone NB des Cyprès est située au Sud-Ouest du centre-ville, dans la plaine agricole et dans la continuité des hameaux de la Ruytèle et des Cougourdons.

Paysage et occupation du sol

Le secteur est entièrement occupé par un terrain militaire (Station Marine) appartenant à la Marine Nationale. Il est longé au Sud par un cours d'eau et traversé par un cours d'eau temporaire. De part et d'autre de la zone s'étendent des serres et de vastes surfaces cultivées (vignes notamment).

Accessibilité et desserte

Le secteur est accessible par le chemin de la Ruytèle à l'Ouest et de chemin de Clairval à l'Est, depuis la D29 ou la D98.

Sur le chemin de la Ruytèle un projet d'emplacement réservé est destiné à l'élargissement de la voie et à sa déviation à hauteur de la partie Nord-Ouest du terrain militaire.

Enjeux

- Reclasser la zone NB dans un zonage adapté aux activités militaires.
- Permettre la réalisation des aménagements sur le chemin de la Ruytèle par le maintien de l'emplacement réservé.



Vue satellite du secteur des Cyprès

6. TABLEAU SYNTHETIQUE DES CAPACITES D'ACCUEIL DES ZONES NB

	Superficie totale des parcelles libres (m ²)	Superficie totale des parcelles divisibles (m ²)	COS du POS	Superficie minimale du POS (m ²)	Nbr théorique de Lgts issus des parcelles libres	Nbr théorique de Lgts issus des parcelles divisibles	Nbr maximal théorique de Lgmts	Coeff minorateur	Nbr maximal de logements envisageables
Collet-Long	143221	119189	0,15	1 200	105	75	180	0,7	126
Cyprés	0	0	0,15	1 200	0	0	0	0,7	0
La Moutonne	42277	18461	0,15	1 200	32	9	41	0,7	28
La Navarre	0	0	0,15	1 200	0	0	0	0,7	0
La Ruytèle	1967	2899	0,15	1 200	1	1	2	0,7	1
Les Avocats	3720	6036	0,15	1 200	3	2	5	0,7	3
Les Cougourdons	9454	10473	0,15	1 200	7	5	12	0,7	8
Les Goys Fourniers	7181	6051	0,15	1 200	5	2	7	0,7	4
Les Pourpres	0	0	0,15	1 200	0	0	0	0,7	0
Les Tassys	21989	17341	0,15	1 200	16	10	26	0,7	18
Notre Dame	24105	3623	0,15	1 200	19	2	21	0,7	14
Tamagnon	0	0	0,15	1 200	0	0	0	0,7	0
Totaux	253914	184073			188	106	294		202

Compte tenu du phénomène de rétention foncière et de la part de résidences secondaires, il convient de minorer le nombre maximal théorique de logements.

Dès lors, les capacités maximales en logements peuvent être estimées à 200 logements environ.

SYNTHESE DE L'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

- Développement de l'habitat individuel dans la plaine agricole
- Des zones d'extension résidentielle : un potentiel de 31 hectares inscrit au SCoT
- Des zones NB avec des disponibilités foncières : une capacité d'accueil globale estimée à 180 logements

CHAPITRE 7

SYNTHESE

1. SYNTHESE DU CONTEXTE URBAIN

THEMES	POTENTIALITES	CONTRAINTES	ENJEUX
CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none"> • Une situation géographique privilégiée, gage de l'attractivité résidentielle et du dynamisme démographique communal 		
DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> • Une population jeune • Des ménages avec un niveau de vie supérieur à celui de l'agglomération toulonnaise, mais une frange de la population demeure modeste : 1/3 des ménages sont non imposables 	<ul style="list-style-type: none"> • Un dynamisme démographique marqué par une baisse récente de l'apport migratoire et un vieillissement de la population 	
PARC DE LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> • Croissance forte et constante du parc de logements, liée à une attractivité du territoire confortée par des prix du marché de l'immobilier inférieurs aux communes voisines • Des objectifs de construction ambitieux définis par le PLH, en termes de logements sociaux notamment 	<ul style="list-style-type: none"> • Discordance croissante entre la taille des logements et la taille des ménages : 68% des logements ont 4 pièces ou plus alors que la taille des ménages diminue • Déficit important de logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> □ L'équilibre du développement urbain (mixité fonctionnelle, affirmation des centralités et limitation du mitage urbain)
ACTIVITES	<ul style="list-style-type: none"> • Une économie locale dynamique, notamment dans le secteur tertiaire, soulignée par un taux de création d'emplois positif • Une activité agricole reconnue et au rôle essentiel dans l'activité économique communale • Des zones d'activité leviers du dynamisme économique craurois 	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones d'activité disposant de capacités foncières résiduelles faibles • Une faible concentration d'emplois comparée aux communes voisines • Une activité agricole en perte de vitesse relative : régression des surfaces cultivées et des cultures permanentes 	<ul style="list-style-type: none"> □ Dynamisation de l'économie traditionnelle et diversification à haute valeur ajoutée
FONCTIONNEMENT URBAIN / INFRASTRUCTURES	<ul style="list-style-type: none"> • Deux pôles majeurs : le centre-ville et le quartier de la Moutonne • Les zones NB, idéalement situées dans la commune, dispose de potentiels fonciers conséquents • Proximité immédiate avec de grandes infrastructures départementales (RD, aéroport d'Hyères...) qui facilitent l'attractivité et les perspectives de développement de la commune de la commune • Des équipements et des réseaux répondant aux besoins actuels à l'échelle communale, 	<ul style="list-style-type: none"> • Des déplacements infra-communaux tributaires de l'automobile du fait d'une offre en transports collectifs peu étoffée et manquant d'efficacité • Un territoire structuré autour de 4 axes majeurs, qui ont favorisé le développement urbain mité de la commune, principalement au Sud • Nécessité d'une adaptation et d'une diversification des équipements et des infrastructures pour répondre aux besoins futurs 	<ul style="list-style-type: none"> □ Adaptation des infrastructures de déplacements aux évolutions du territoire

L'équilibre du développement urbain

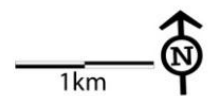
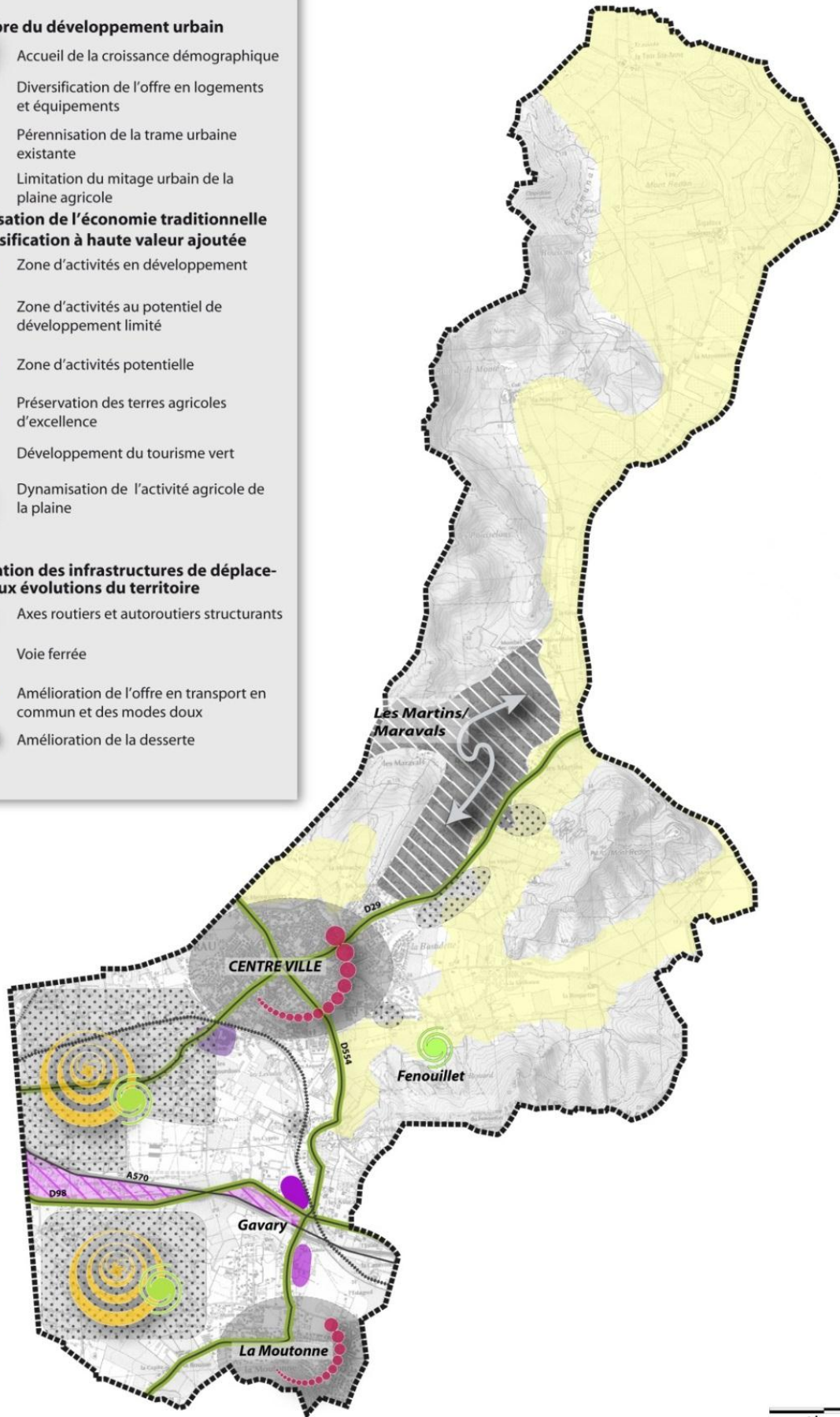
- Accueil de la croissance démographique
- Diversification de l'offre en logements et équipements
- Pérennisation de la trame urbaine existante
- Limitation du mitage urbain de la plaine agricole

Dynamisation de l'économie traditionnelle et diversification à haute valeur ajoutée

- Zone d'activités en développement
- Zone d'activités au potentiel de développement limité
- Zone d'activités potentielle
- Préservation des terres agricoles d'excellence
- Développement du tourisme vert
- Dynamisation de l'activité agricole de la plaine

L'adaptation des infrastructures de déplacements aux évolutions du territoire

- Axes routiers et autoroutiers structurants
- Voie ferrée
- Amélioration de l'offre en transport en commun et des modes doux
- Amélioration de la desserte



2. SYNTHÈSE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

THEMES	ATOUTS/FORCES	CONTRAINTES/FAIBLESSES	ENJEUX
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	<ul style="list-style-type: none"> • La trame verte locale, composée d'espaces boisés, constitue un tiers du territoire communal. • Le Gapeau, le Réal Martin et leurs ripisylves sont des corridors écologiques et composent la trame bleue locale. • La richesse écologique du territoire craurois est reconnue à travers divers périmètres de protection et d'inventaires. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un milieu particulièrement fragile : le site de l'Estagnol. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Protéger du développement urbain les grands massifs et sites naturels remarquables ❑ Préserver et valoriser les corridors écologiques.
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> • Une diversité paysagère apportée par des reliefs structurants, offrant aux habitants un cadre de vie de qualité. • Des paysages agricoles d'excellence (Vallée de la Sauvebonne, Vallon des Mesclans, La Monache). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les activités agricoles de la plaine sont concurrencées par le développement urbain. ▪ L'étalement urbain progresse dans les zones d'urbanisation diffuses, à l'interface entre espaces agricoles, naturels et urbanisés : Maraval, Collet Long, Mont Redon. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Préserver les paysages identitaires et la qualité du cadre de vie. ❑ Maîtriser le développement des zones d'urbanisation diffuse.
PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> • Un riche patrimoine bâti (religieux et agricole) et hydrauliques (canaux). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucun élément du patrimoine bâti n'est protégé au titre des monuments historiques classés ou inscrits. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Protéger le patrimoine bâti et hydraulique. ❑ Valoriser le patrimoine agricole.
QUALITE DE L'AIR	<ul style="list-style-type: none"> • Une qualité de l'air plutôt bonne. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des pollutions de l'air liées essentiellement aux transports. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Proposer des modes de transports alternatifs à la voiture performants.
GESTION DE L'EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES	<ul style="list-style-type: none"> • Une forte présence de l'eau (cours d'eau, canaux). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des milieux aquatiques fragiles face aux pollutions : l'Eygoutier, le Gapeau et leurs nappes. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Gérer les différents usages de l'eau. ❑ Valoriser les berges des canaux et cours d'eau.
NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES		<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune est traversée par un important réseau d'infrastructures de transports classées à grande circulation. ▪ Des nuisances olfactives générées par la distillerie et la station d'épuration. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Respecter les mesures d'isolation acoustique des bâtiments.
GESTION DES DECHETS	<ul style="list-style-type: none"> • Une politique de sensibilisation au tri et à la gestion des ordures ménagères. • La commune dispose d'une déchetterie dans le quartier de l'Estagnol. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des dépôts sauvages de déchets de construction le long de certaines voies. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Permettre une gestion des déchets optimale
RISQUES NATURELS		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des secteurs d'habitat diffus vulnérables aux risques incendies : Collet Long, Maraval, la Moutonne. ▪ Le Gapeau, qui traverse le centre-ville induit un risque d'inondation présentant un enjeu important pour la population. ▪ Un risque de débordement de l'Eygoutier en cas de fortes pluies. ▪ Des secteurs vulnérables aux risques de mouvements de terrain : la plaine agricole du nord et autour du Mont Redon. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Maîtriser et gérer l'urbanisation dans les zones de risques.

La préservation de la trame verte du développement urbain

- Grands massifs
- Zones de sensibilités écologiques (ZNIEFF)
- Zones de sensibilités écologiques (Natura 2000)

La valorisation de la trame bleue

- Cours d'eau et leur ripisylve
- Patrimoine hydraulique

La préservation des paysages identitaires

- Paysages agricoles d'excellence
- Zone résidentielle avec une qualité paysagère

La maîtrise de l'urbanisation dans les zones de risques

- Maîtrise des risques feux de forêt sur les interfaces avec les zones bâties
- Protection des zones vulnérables face au risque inondation
- Limitation de l'exposition au risque inondation dans le centre-ville
- Périmètre de protection face au risque industriel

