



**Plan Local d'Urbanisme**

**1**

# Rapport de Présentation

**Plan Local d'Urbanisme prescrit le 3 juin 2010**  
**Plan Local d'Urbanisme arrêté le 31 mai 2012**  
**Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 décembre 2012**

DEPARTEMENT DU VAR -  
**Commune de la Crau**

 **CITADIA**

## SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>PARTIE 2 :DIAGNOSTIC.....</b>	<b>6</b>
CHAPITRE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE LOCAL.....	6
CHAPITRE 2 : LE POS EN VIGUEUR, ETAT DES LIEUX.....	9
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 .....	15
I – Les documents de planification urbaine .....	15
II - Les plans et programmes mentionnés par l'article L.122-4 du Code de l'Environnement .....	18
III - Les autres plans et documents relatifs à l'environnement .....	21
CHAPITRE 4 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....	24
I - Contexte sociodémographique .....	24
II - Habitat.....	28
III - Analyse économique.....	38
IV - Fonctionnement urbain .....	53
CHAPITRE 5 : ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE .....	64
I - Evolution de l'occupation du sol .....	64
II - Analyse des zones NB .....	69
CHAPITRE 6 : SYNTHESE DU CONTEXTE URBAIN .....	103
<b>PARTIE 3 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>105</b>
I – Milieu Physique .....	105
II – Ressources Naturelles .....	110
III – Grand paysage, biodiversité, et milieux naturels .....	113
IV – Environnement urbain et patrimoine .....	132
V – Prévention des nuisances et des risques .....	142
VI – Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de PLU : scénario au fil de l'eau.....	157
VII – Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU .....	159
VIII - Synthèse du contexte environnemental .....	168

<b>PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>	<b>170</b>
<i>I - Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables PADD .....</i>	<i>170</i>
<i>II - Motifs de délimitation des zones et des dispositions réglementaires .....</i>	<i>179</i>
<i>III – Capacité d'accueil du PLU .....</i>	<i>238</i>
<i>IV- Justification du PLU au regard des objectifs environnementaux et des principaux documents supra-communaux</i>	<i>239</i>
<i>VI - Tableau comparatif des zonages POS 2000/PLU2012.....</i>	<i>252</i>
<b>PARTIE 5 : INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>255</b>
CHAPITRE 1 : INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	255
CHAPITRE 2 : INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHES MANIERE NOTABLE .....	287
CHAPITRE 3 : ANALYSE DES EFFETS NOTABLES SUR LE RESEAU NATURA 2000 .....	300
<b>PARTIE 6 : MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES.....</b>	<b>327</b>
<b>PARTIE 7 : EVALUATION ET SUIVI DES RESULTATS.....</b>	<b>331</b>
<b>PARTIE 8 : RESUME NON-TECHNIQUE .....</b>	<b>334</b>
<i>I - Résumé du Diagnostic .....</i>	<i>334</i>
<i>II - Résumé des choix retenus.....</i>	<i>340</i>
<i>III - Résumé de l'évaluation environnementale.....</i>	<i>342</i>
<b>PARTIE 9 : FICHES D'ANALYSE DU BATI AGRICOLE .....</b>	<b>346</b>
<b>ANNEXES : PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE L'ETAT</b>	<b>372</b>

## 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<sup>er</sup> 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.

La révision du POS en PLU a été initiée en 2001 et le PLU en découlant a été approuvé le 26 septembre 2007. Suite aux recours contentieux déposés par plusieurs associations, ce 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. Celui-ci a connu plusieurs modifications et révisions simplifiées :

- Une première modification, en date du 9 septembre 2010, a permis de l'actualiser. Cette modification a été annulée par décision du Tribunal Administratif de Toulon le 5 avril 2012.
- 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 de nouveau été initiée par la délibération du conseil municipal en date du 3 juin 2010. Le Conseil municipal a délibéré, après débat, sur le PADD le 15 novembre 2011.

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 pour prescrire la révision du POS en PLU.

**PARTIE 2**

**DIAGNOSTIC**

**CHAPITRE 1  
PRESENTATION DU CONTEXTE LOCAL**

**1. UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE**

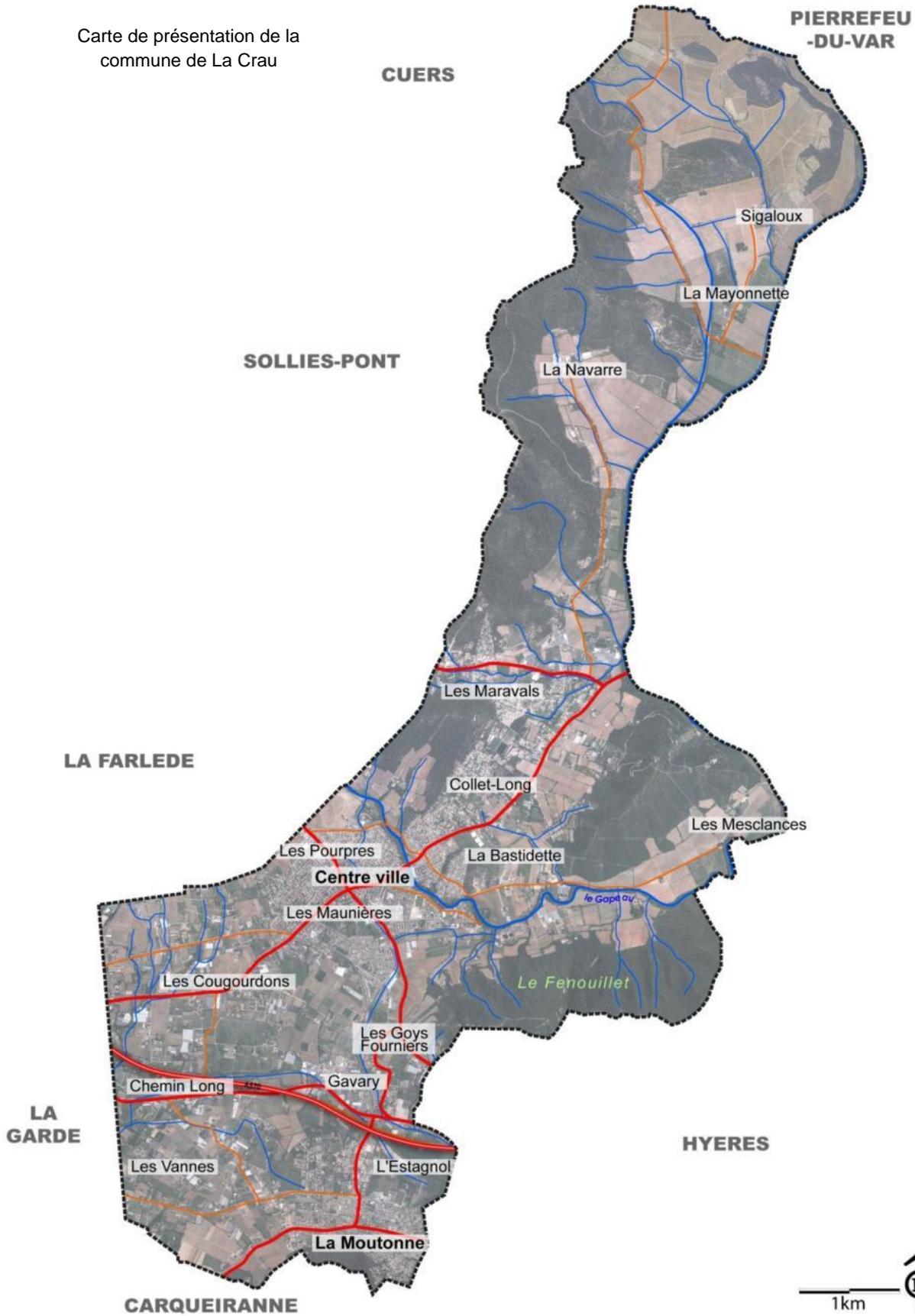
La commune de La Crau couvre une superficie de de 3 787 hectares. Elle est située entre Toulon et Hyères, dans la plaine, entre la mer et les terres, dans les massifs de l'arrière-pays varois. A 15 km du centre-ville de Toulon, 5 km de celui d'Hyères, la commune bénéficie d'une position stratégique dans 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, à l'horticulture, au maraîchage et à l'arboriculture, qui structurent le paysage.
- ❑ 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, autour duquel, en première couronne s'est développé de l'habitat individuel dense
  - 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 territoire communal est traversé par plusieurs cours d'eau, le Real Martin, l'Eygoutier, le Gapeau et sa dérivation construite au XVe siècle, le Béal. Cette richesse hydrologique sert à l'alimentation et au développement de la plaine agricole, longtemps caractéristique principale de l'activité de La Crau



Carte de présentation de la commune de La Crau



## 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 la dynamique de développement de la commune, jusqu'alors essentiellement résidentielle. Le développement démographique et économique devra respecter le cadre agricole et naturel de la commune : 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 du présent PLU.

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 d'intérêt communautaire ;
  - La culture ;
  - Le sport ;
  - L'environnement ;
  - Prévention des inondations (depuis le 01/01/2012)
  - L'assainissement.
- ❑ Les compétences supplémentaires :
  - La mise en valeur des espaces naturels et remarquables ;
  - Le tourisme ;
  - La formation et l'enseignement supérieur.



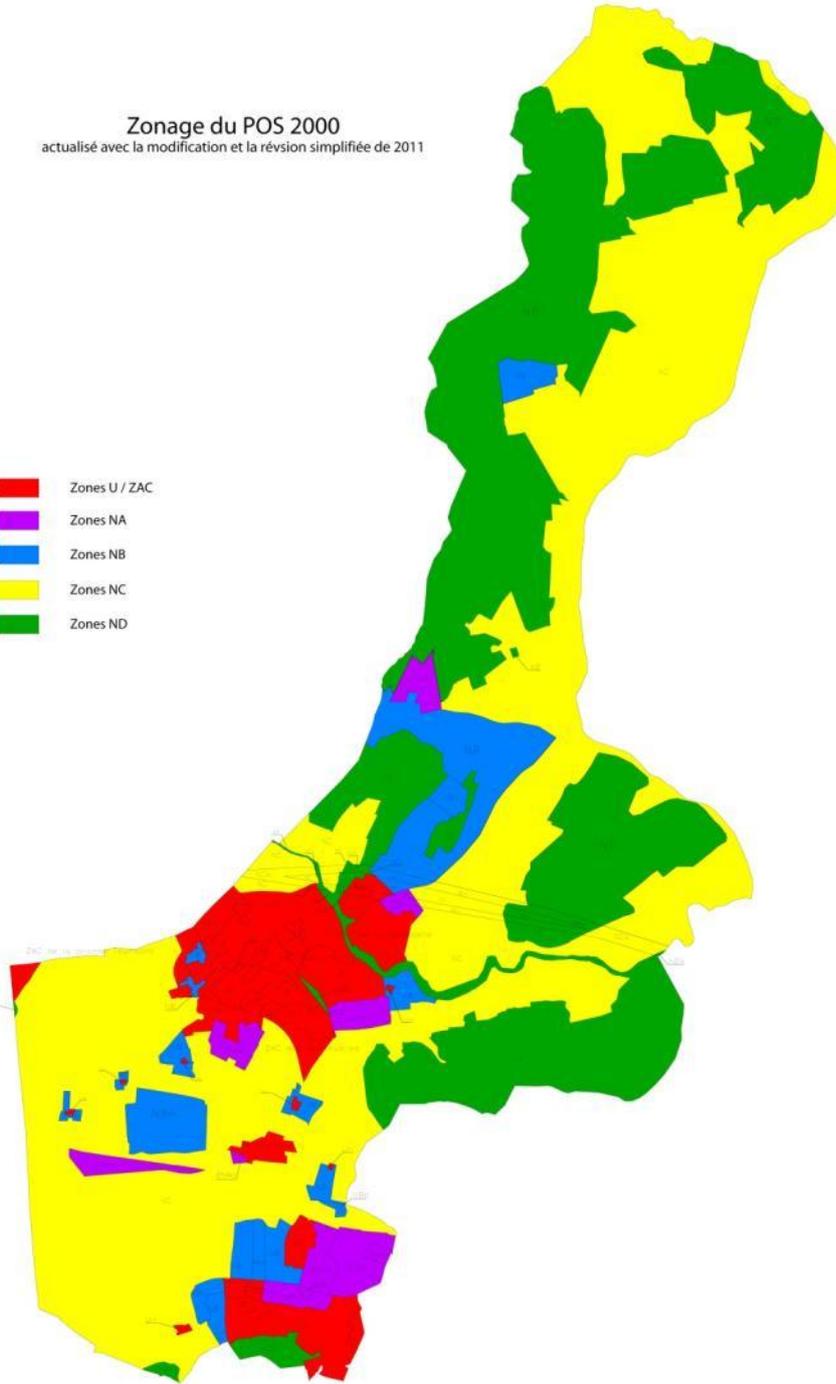
Les communes membres de Toulon Provence Méditerranée

## CHAPITRE 2 LE POS EN VIGUEUR, ETAT DES LIEUX

### 1. LE ZONAGE EN VIGUEUR

Zonage du POS 2000  
actualisé avec la modification et la révision simplifiée de 2011

-  Zones U / ZAC
-  Zones NA
-  Zones NB
-  Zones NC
-  Zones ND



Superficie des zones du POS 2000 (MAJ modif et RS 2011)			
Zones	Caractères	Superficie (ha)	% du territoire
UA	centre-ville, centre-village de la Moutonne	18,82	0,5%
UB	centre-ville	44,90	1,2%
UC	La Moutonne, les Sauvans, les Meissoniers	117,46	3,1%
UCa	Les Sauvans, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	2,52	0,1%
UCb	Les Sauvans	0,54	0,0%
UDa	Cave Coopérative agricole	13,49	0,4%
UDb	Activités économique La Moutonne et centre-ville	12,39	0,3%
UE	La Moutonne	14,99	
UH	Hameau des Avocats, des Goys-Fourniers, de la Ruytèle, de Tamagnon, de Notre-Dame, des Cougourdons et de La Bouisse	3,02	0,1%
UM	Les Maunières	7,72	0,2%
UPa	Patrimoine	10,41	0,3%
UPb	Patrimoine	7,69	0,2%
ZAC	ZAC des Arquets, ZAC de la Gensolenne, ZAC de la Grande Tourache, ZAC Parc de la Moutonne, ZAC Gavary, ZAC des Bartavelles et ZAC Gabriel	57,61	1,5%
<b>Total Zones U</b>		<b>311,56</b>	<b>8,2%</b>
1NA	La Moutonne, centre-ville	43,50	1,2%
1NAa	centre-ville, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	1,77	0,0%
2NAb	les Cougourdons	13,68	0,4%
2NAc	Gavary, L'Estagnol	44,44	1,2%
2NAd	Chemin Long	14,18	0,4%
NAF	Le Pinédou	14,91	0,4%
NB	Collet Long, la Moutonne, les Tassys, Tamagnon, la Ruytèle, les Pourpres...	202,68	5,4%
NBa	Collet long, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	4,03	0,1%
NBb	La Moutonne	8,26	0,2%
NBc	Les Tassys	7,52	0,2%
NBd	Collet Long (zone touristique)	7,87	0,2%
NBm	Station Marine	39,56	1,0%
<b>Total Zones constructibles à terme</b>		<b>713,95</b>	<b>18,9%</b>
NC	Les Vannes, Clairval, Tourrache, La Bastidette, Sauvebonne, La Roquette	1 828,18	48,4%
NCa	La Bastidette, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	30,84	0,8%
<b>Total Zones NC</b>		<b>1 859,02</b>	<b>49,2%</b>
ND	Mont Redon, Mont Fenouillet, les Pousselons	1 177,12	31,2%
NDa	secteurs naturels concernés par les servitudes des lignes électriques	26,70	0,7%
NX	Périmètre Pétrograde	0,33	0,0%
<b>Total Zones ND</b>		<b>1 204,14</b>	<b>31,9%</b>
<b>Total zones inconstructibles</b>		<b>3 063,16</b>	<b>81,1%</b>
<b>Total Général</b>		<b>3 777,11</b>	

## 2. REGLEMENT EN VIGUEUR

Zones urbaines	Description	Utilisation et Occupation	Desserte par les réseaux	Implantation des constructions par rapport aux voies	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, services	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 : à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et $\geq 4m$	NR	12m à l'égout du toit NR pour équipements, possibilités 15m pour niveau supplémentaire	habitation : 1,5 places par logement bureau : 1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre commerce de + de 100m <sup>2</sup> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> supplémentaire hôtels : 1 place par chambre	NR
UB	centre-ville	habitations, hôtel, équipements, bureaux, services, commerce de moins de 300m <sup>2</sup> , lotissements	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	recul $\geq 5m$ de l'alignement	distance $\geq$ hauteur de l'immeuble à proximité - 4m $\geq 4m$	60 %	12m à l'égout du toit NR pour équipements, possibilités 15m pour niveau supplémentaire	habitation : 2 places par logement programme groupé et lotissement : 3 places par logement bureau : 1,5 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre brute commerce de détail : 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente hôtels : 1,5 place par chambre restaurants : 1 place pour 5 m <sup>2</sup> en salle	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 <sup>2</sup> , lotissements	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	recul $\geq 5m$ de l'alignement recul $\geq 15m$ de l'alignement en agglomération recul $\geq 35m$ de l'alignement le long des RD 29-554-276-76 et de la voie Villeneuve	distance $\geq 4m$	NR	7m à l'égout du toit	habitation : 2 places par logement programmes groupés et lotissement : 3 places par logement bureau : 1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre commerce de + de 100m <sup>2</sup> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> supplémentaire	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 $\geq 5m$ de l'alignement recul $\geq 15m$ de l'alignement en agglomération recul $\geq 35m$ de l'alignement le long des RD 29-554-276-76 et de la voie de liaison Toulon-Hyères pour les habitations, 25 m pour les autres	distance $\geq 1/2$ différence entre le bâtiment et la limite séparative le plus proche $\geq 4m$	60%	12m à l'égout du toit NR pour équipements possibilités 15 m pour niveau supplémentaire	habitation : 3 places par logement bureau et services : 1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre commerce de - de 800m <sup>2</sup> : 1 place par 20 m <sup>2</sup> de surface de vente commerce de + de 800m <sup>2</sup> : minimum de 12 places par 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	0,9
	UDb Activités économique La Moutonne et centre-ville							0,50	
UE		Habitat résidentiel de faible de faible densité, équipements, commerce de détails, services	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	recul $\geq 5m$ de l'alignement recul $\geq 15m$ de l'alignement en agglomération recul $\geq 35m$ de l'alignement le long des RD 29-554-276 pour les habitations, 25 m pour les autres	distance $\geq 1/2$ différence entre le bâtiment et la limite séparative le plus proche $\geq 4m$	NR	7m à l'égout du toit NR pour équipements	habitation : 3 places par logement bureau : 1 place pour 30m <sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre commerce de + de 100m <sup>2</sup> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de vente lotissement : 3 places par logements	0,25 pour les parcelles hors lotissements 0,20 en lotissements



Zones urbaines	Description	Utilisation et Occupation	Desserte par les réseaux	Implantation des constructions par rapport aux voies	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur absolue depuis le point le plus bas	Stationnement	COS
UH	Hameau des Avocats, des Goys-Fourniers, de la Ruytèle, de Tamagnon, de Notre-Dame, des Cougourdons et de La Bouisse	Aménagements des volumes existants	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics		NR		NR	répondant aux besoins des constructions et installations	NR
UM	Les Maunières	habitations, hôtel, maison de retraite, équipements, bureaux, commerce de moins de 300m <sup>2</sup> , 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 $\geq$ 4m	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 <sup>2</sup> de surface de plancher hors-cœuvre commerce de + de 100m <sup>2</sup> : 1 place par 25 m <sup>2</sup> supplémentaire hôtels : 1 place par chambre + places pour le personnel restaurant : 1 place pour 10 m <sup>2</sup> en salle maisons de retraite : 1 place pour 4 lits + places pour le personnel équipements : en fonction des besoins	0,5
UP	UPa	Habitations, commerces, services, bureaux, activités médicales et paramédicales	raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics	recul $\geq$ 5m de l'alignement, 3 m si opération d'ensemble	en limite séparative ou avec un recul $\geq$ 3m	NR	7m pour habitat individuel ou jumelé 9 m pour habitat collectif 10 m pour activités tertiaires ou commerciales, 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
	UPb	Habitat							0,30

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	Hameau de La Moutonne, centre-ville	équipements, affouillements et exhaussements, extensions des constructions existantes...	Sans objet	distance ≥ 15m des RD 554-29 distance ≥ 100m de l'autoroute			NR			
	1NAa									centre-ville, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques
2NA	2NAa	centre-ville	NR	distance ≥ 15m des RD distance ≥ 75m de la RN 98 distance ≥ 100m de l'autoroute	NR	NR	NR		NR	
	2NAb	les Cougourdons								activités tertiaires, bureaux, services, commerces, hôtels, loisirs et logements liés
	2NAc	Gavary, L'Estagnol								activités artisanales et industrielles non polluantes et logements liés, Distillerie la Varoise, équipements publics
	2NAd	Chemin Long								activités artisanales, industrielles et de services, logements liés, gardiennage de caravanes
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/Martins/Maravals, la Moutonne, les Tassys, Tamagnon, la Ruytèle, les Pourpres...	Raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement publics A défaut, dispositif d'assainissement autonome	distance ≥ 6m des RD distance ≥ 15m des RD distance ≥ 75m de la RN 98 distance ≥ 100m de l'autoroute	à 5m min des limites séparatives	NR	7m à l'égout du toit exception faite des équipements et bâtiments antérieurs au POS	habitation : 3 places par logement	NR pour habitations 0,10 pour autres constructions	
	NBa	Maravals, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques								habitations individuelles, lotissements, serres
	NBb	La Moutonne								habitations individuelles, entrepôt, serres
	NBc	Les Tassys								habitations individuelles, lotissements, serres, HLL, parcs résidentiels de loisirs (NBd)
	NBd	Collet Long (zone touristique)								
NBm	Station Marine	terrain militaire		NR	NR	NR	NR	NR		

Zones naturelles Agricoles		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
NC		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 $\geq$ 5m distance $\geq$ 15m des RD distance $\geq$ 75m de la RN 98 distance $\geq$ 100m de la voie rapide Toulon Hyères	à 4m min des limites séparatives		NR		SHON maximale de 150m <sup>2</sup> NR pour constructions nécessaires et liés à l'exploitation agricole
	NCa	La Bastidette, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques								

Zones Naturelles		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
ND		Mont Redon, Mont Fenouillet, les Poussebons	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		SHON maximale de 150m <sup>2</sup>
	NDa	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 $\geq$ 5m distance $\geq$ 15m des RD distance $\geq$ 75m de la RN 98 distance $\geq$ 100m de la voie rapide Toulon Hyères	à 4m min des limites séparatives		NR		SHON maximale de 150m <sup>2</sup> 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 est devenu 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 de Collet Long/Martins/Maravals doit faire l'objet d'une réflexion quant à son évolution,
- ❑ Les espaces urbanisés prioritaires concernent 31 hectares destinés à l'habitat et 64 hectares destinés à l'activité autour de l'A 750 et la RD 98. Les sites Estagnol / Gavary / Chemin Long sont des sites d'intérêt intercommunaux au rayonnement sur les communes environnantes et devront respecter des critères de qualité en termes d'équipement et de fonctionnement, d'intégration paysagère, d'approche environnementale, d'offres et de services aux entreprises et aux employés.
- ❑ La préservation des cultures et la valorisation des labels présents (AOC 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.

## 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. Reporté à l'échelle du PLU (10 ans), le nombre de logements sociaux se porte à 516.

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 POUR L'ACCUEIL ET L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

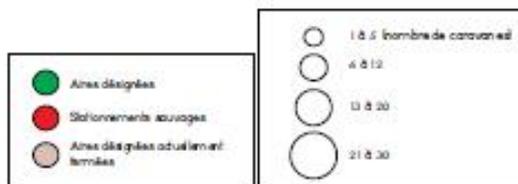
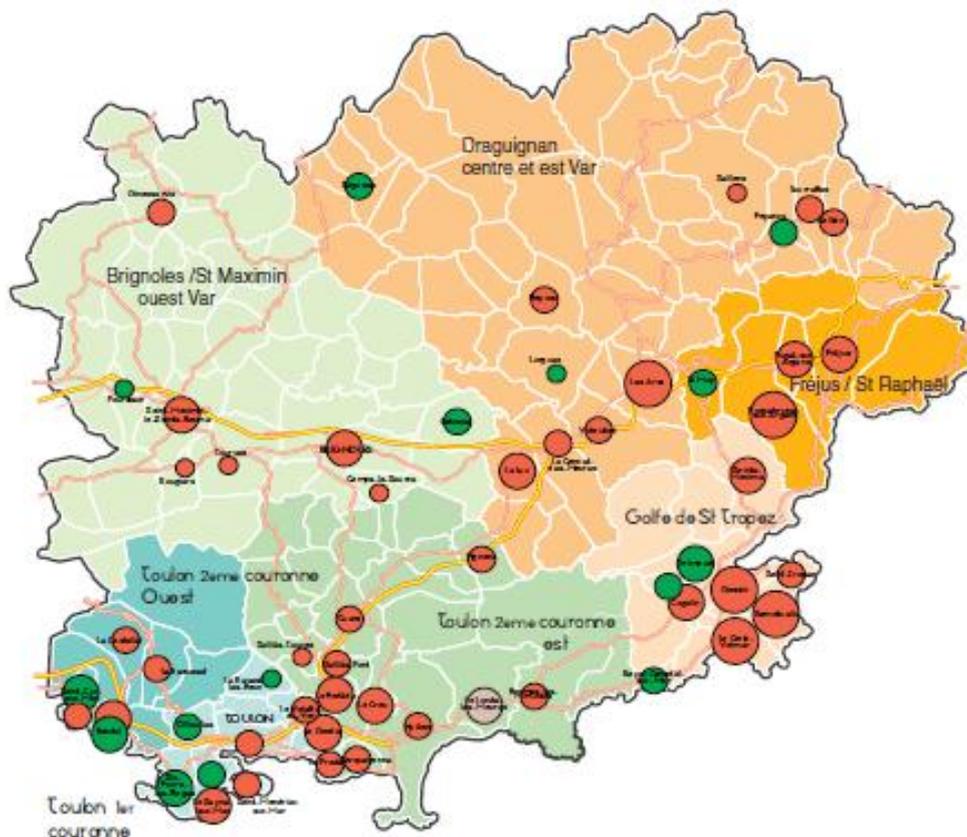
La loi n° 200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage établit que les communes participent à l'accueil de ceux-ci et imposent aux communes de plus de 5000 habitants de figurer au schéma départemental qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires 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 ce schéma, la commune de La Crau est répertoriée parmi les communes de la 2e couronne toulonnaise dans laquelle la réalisation de 60 places en aires d'accueil pour les personnes itinérantes est prévue. .

La commune est peu fréquentée par ce type de population, n'étant pas située dans un secteur de grand passage. Cependant, quelques aires de stationnement sauvage fréquentées par les gens du voyage ont été recensées à La Crau. La commune supporte également l'installation de nombreuses personnes semi-nomades en totale illégalité.

### LES ITINERANTS DANS LE VAR



## 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 – 20015 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 fait l'objet d'une traduction locale par un SAGE concernant le territoire de La Crau.

### 2. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU GAPEAU

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Le SAGE est constitué d'un **plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD)**, dans lequel sont définis les objectifs partagés par les acteurs locaux, d'un **règlement** fixant les règles permettant d'atteindre ces objectifs, et d'un **rapport environnemental**. Une fois approuvé, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers : les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le PAGD. **Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE.**

Le SAGE du Gapeau concerne des milieux aquatiques (eaux douces superficielles et eaux littorales) qui s'étendent sur 718 km<sup>2</sup>. Actuellement en cours d'élaboration (phase état des lieux), ce SAGE a pour principaux enjeux :

- L'amélioration de la gestion des prélèvements
- L'amélioration de la qualité des eaux
- La gestion du risque d'inondation
- La préservation et protection du milieu naturel

### **3. 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 mâchefers,
- 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. Sur la Crau, plusieurs sites de dépôts du BTP non déclarés ont été répertoriés.

## **4. 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

## **5. 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.

## **6. 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 surface 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. Un plan de débroussaillage par pastoralisme a notamment été mis en place sur le massif du Fenouillet avec un suivi (convention avec le CERPAM).

#### 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.
- Un schéma directeur d'approvisionnement en eau potable a été réalisé en 2009 par le bureau d'étude SAFEGE, tenant compte des surfaces urbanisables à échéance de 5 ans, 10 ans et de plus de 10 ans.

### **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'Énergie (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'ÉNERGIE 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 ÉNERGIE 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

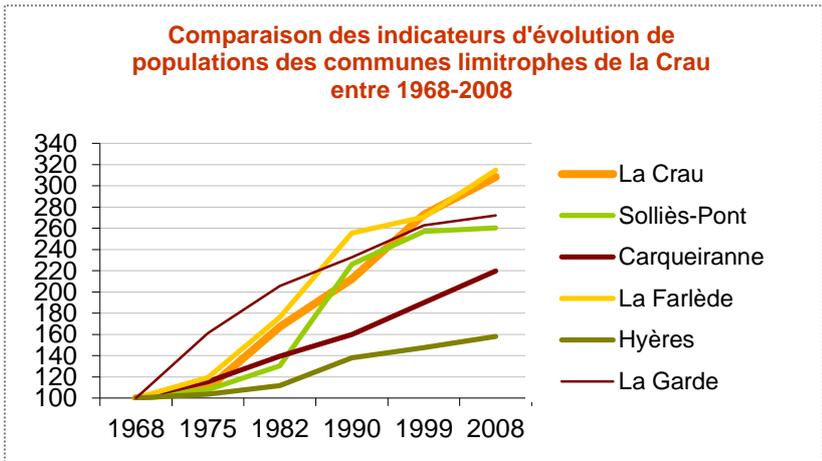
# CHAPITRE 4 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## I - CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE

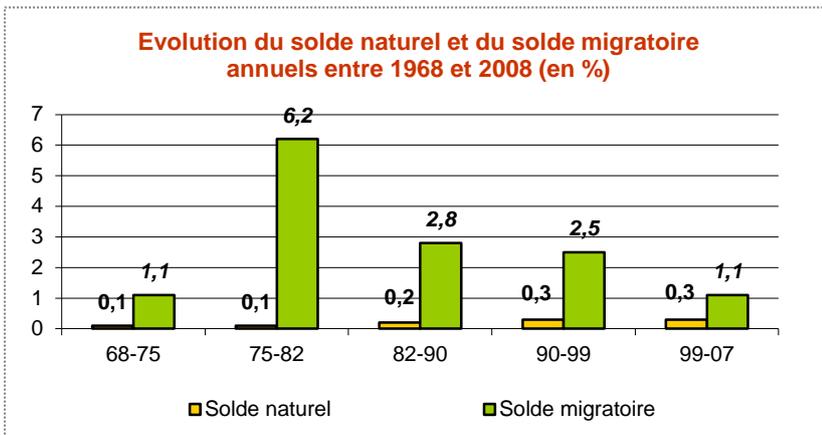
### 1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

La population de La Crau s'élevait en 2009 à 17 239 habitants (16 356 en 2008) contre 14 479 en 1999, soit 2 760 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 Méditerranée. 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 pour l'accueil 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. Toutefois, son attractivité décroît depuis 1982, comme en atteste la diminution progressive du solde migratoire.



- 16 856 habitants en 2008 et 17 239 habitants en 2009
- 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 2008.

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 (près de 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.

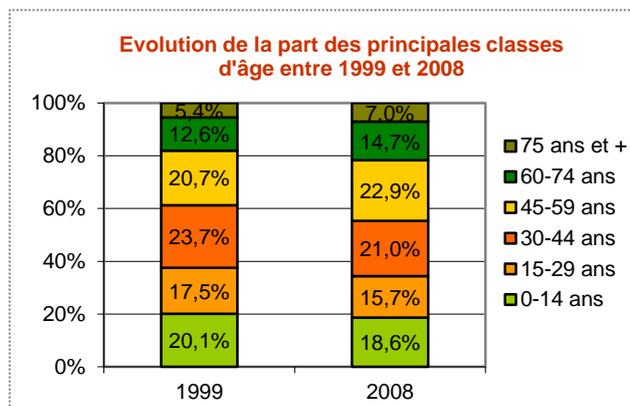
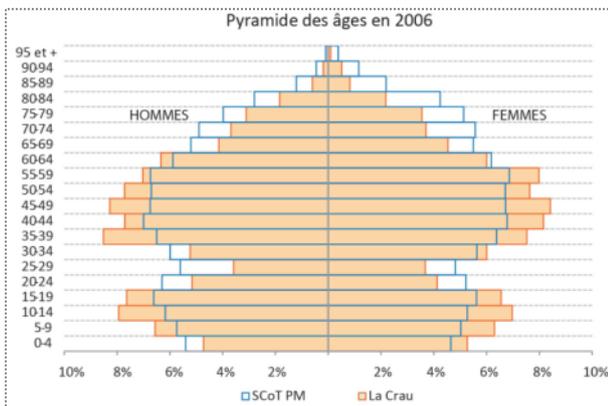
Cependant, en détaillant les données, la commune connaît un certain vieillissement commun à l'échelle de la communauté d'agglomération et du département du Var, alors que la région PACA connaît un rajeunissement depuis 1999.

Entre 1999 et 2008, 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 représentent plus qu'environ 55% en 2008.

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 1,5 en 1999 à 1,2 en 2008. 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 de la commune pour les jeunes, résultat d'une offre de logements inadaptée et des prix du marché de l'immobilier.

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 1,5 en 1999 à 1,2 en 2008
- 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

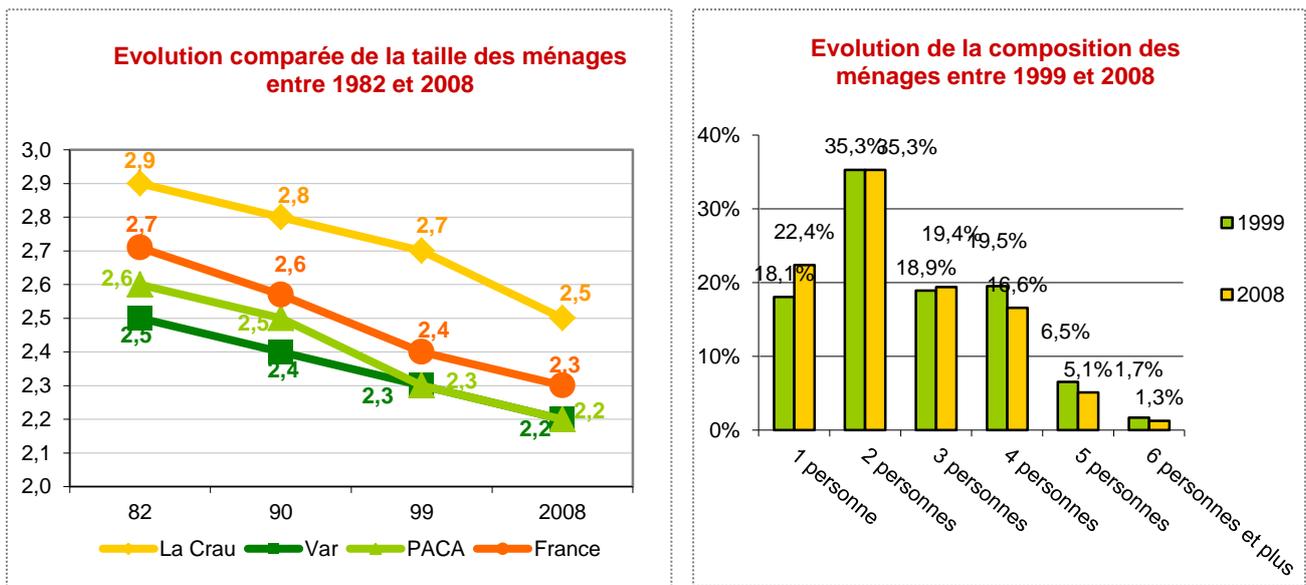
L'évolution de la structure des ménages crauois correspond à la tendance actuelle de diminution de la taille moyenne de ceux-ci à l'échelle nationale. Sur la commune, l'indice est passé de 2,9 en 1982 à 2,56 en 2008. En comparaison, la taille des ménages dans le Var ou en PACA a subi une diminution similaire.

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 2008. Les ménages de 4 personnes ou plus ont tous diminué, alors que le nombre de ménages de 2 personnes est resté stable. 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 2,56 en 2008
- Une augmentation des ménages de 1 à 3 personnes
- Près de 35% des ménages sont constitués de 2 personnes

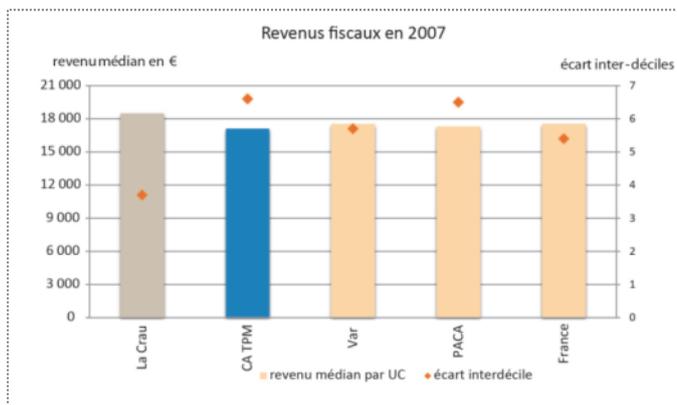
#### 4. DES REVENUS EN MOYENNE ELEVES, MAIS INEGAUX

Par unité de consommation, le revenu médian s'élève à 18 428 € en 2007 et 19683 € en 2008, 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 2008 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.



- 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

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.

#### 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 : 42 % des ménages sont non imposables

## II - HABITAT

### 1. STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

#### a) Evolution du parc de logement

La taille du parc de logements craurois a été multipliée par trois en 40 ans, entre 1968 et 2008. 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.

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 6394 en 2008, elle représente à cette date près de 93,5% des logements.

Le parc de résidences principales a donc accompagné le 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 2,4% entre 1999 et 2008. La part des résidences secondaires est très faible (2,25% du parc), en deçà de celle des logements vacants qui représentent 4,23% du parc total de logement en 2008. 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

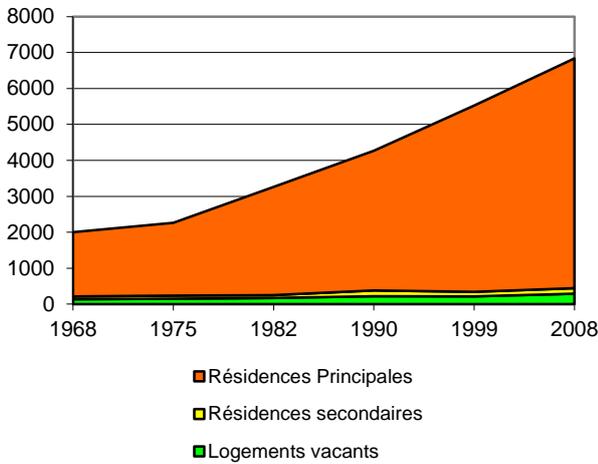
Le parc immobilier craurois présente peu de diversité. En 2008, le logement individuel constitue 78,2% du parc, contre 21,8% de logements collectifs. Un réel déséquilibre entre logements individuel et collectif s'est créé et s'est accru au fil des années. En 1949, 43 % du parc de logements était du collectif. En 2008, il ne correspond qu'à 19,2% 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 nécessite une mobilisation foncière importante et participe à la difficulté d'accès au marché immobilier sur la commune de La Crau.

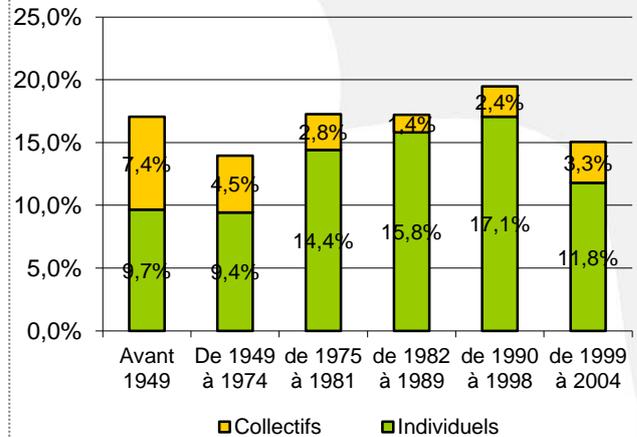
Cette uniformité des types d'habitat se retrouve dans la taille des logements. Le graphique ci-après révèle une réelle discordance entre l'offre et les besoins en termes de taille de logements. En effet, sur ce point, le parc est également en déséquilibre. La comparaison entre la taille des ménages et 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 67% 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 2008 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.

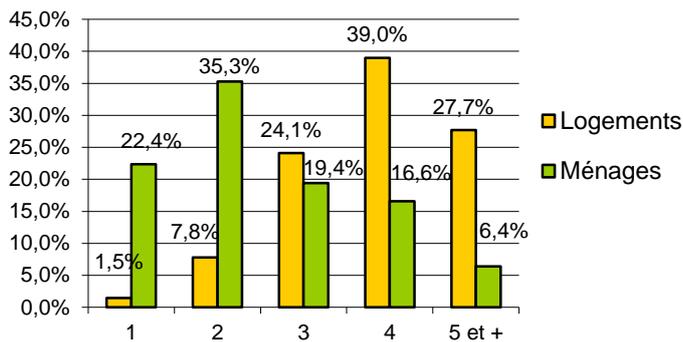
Evolution du nombre et des types de logements entre 1968 et 2008



Répartition des logements par type sur l'ensemble des logements construits jusqu'en 2004 (en %)



Correspondance taille des logements / taille des ménages en 2008



- Un parc de logements multiplié par 3 en 40 ans (1968/2008)
- 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 Méditerranée, territoires dans lesquels il représente respectivement 5,2% et 6,4% du parc. Environ 72% des logements vacants sont des 3 ou 4 pièces. La vacance sur ce type de parc témoigne de problèmes structurels secondaires, mais qui peuvent être dus à une inadéquation 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 17% de celui-ci est antérieur à 1949, alors que près de la moitié date de 1982 à 2005. Cependant, le parc locatif privé contredit cette tendance puisque près de 45 % des logements ont été construits avant 1949.

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

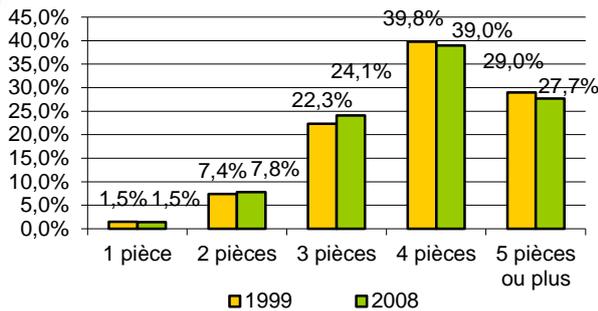
Les logements vacants concernent quant à eux un parc plus ancien. 44% de ce parc est antérieur à 1949 et 61% à 1974.

**Un parc de propriétaires**

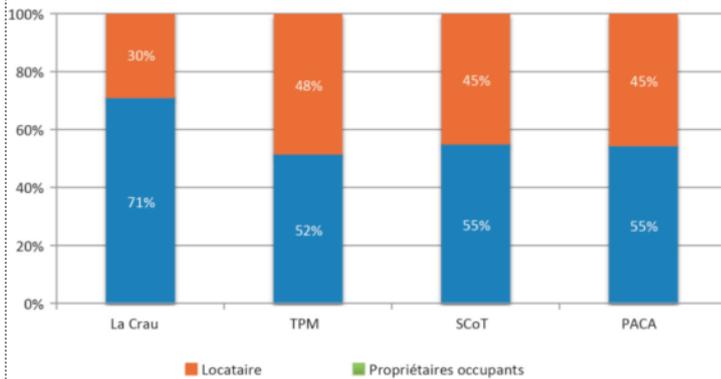
Le parc de logement connaît un statut d'occupation relativement stable, marqué par une nette majorité de propriétaire, dont la part sur le territoire communal est en progression : 68,8% en 1999 contre 69,85% en 2008.

Dans une proportion moindre, la part des locataires a également augmenté entre ces deux recensements, passée de 25,3% à 25,8% du fait de l'augmentation du nombre de logements HLM sur la commune.

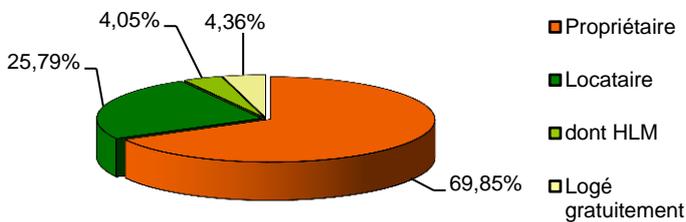
**Evolution de la composition du parc de logements selon le nombre de pièces entre 1999 et 2008**



**Statut d'occupation des résidences principales en 2007**



**Statut d'occupation des résidences principales à La Crau en 2008**



- 78,2% du parc est composé de logements individuels
- La part des logements collectifs est en nette baisse : 43,3% du parc de logement était du collectif en 1949 contre 19,2% en 2008
- Une discordance entre la taille des ménages et la taille des logements : les logements de plus de 4 pièces représentent près de 67% du parc de logement alors que seulement 23% des ménages comptent plus de 4 personnes
- 70% du parc de résidences principales est occupé par des propriétaires
- La part des locataires a légèrement augmentée entre 1999 et 2008
- 93,5% des logements sont des résidences principales en 2008
- Seulement 17% du parc de logements est antérieur à 1949
- 43% 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.

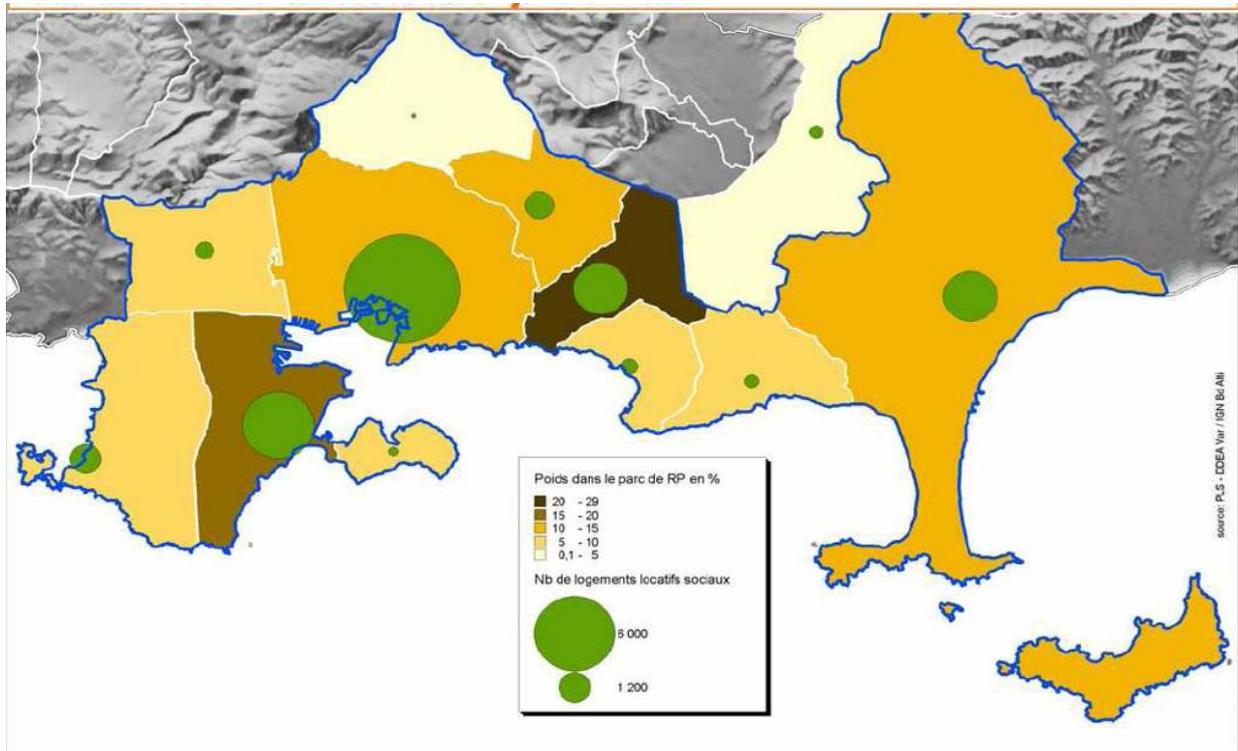
Cette demande locative sociale peut paraître à première vue contradictoire avec le fait que les revenus des ménages sont globalement plus élevés qu'ailleurs, une tendance logique vu la proportion de propriétaires occupants. Ce sont essentiellement des locataires du parc privé de la commune qui demandent 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<sup>er</sup> 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.

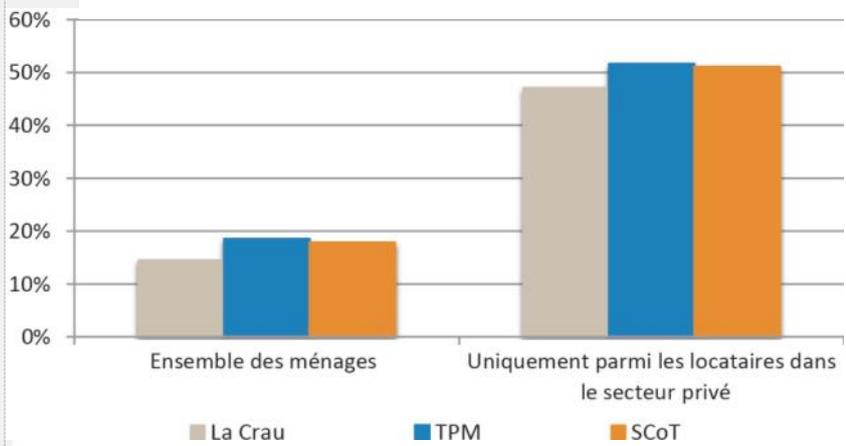
Il est à noter qu'entre 2003 et 2008, la commune a augmenté de 65% la taille de son parc de logements sociaux, passant de 166 à 267 logements. Soit une hausse moyenne annuelle de 20 logements produits par an. **La ville de La Crau fait donc des efforts qu'il faudra prolonger afin d'éviter une augmentation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

Part des ménages éligibles au PLAI en 2007



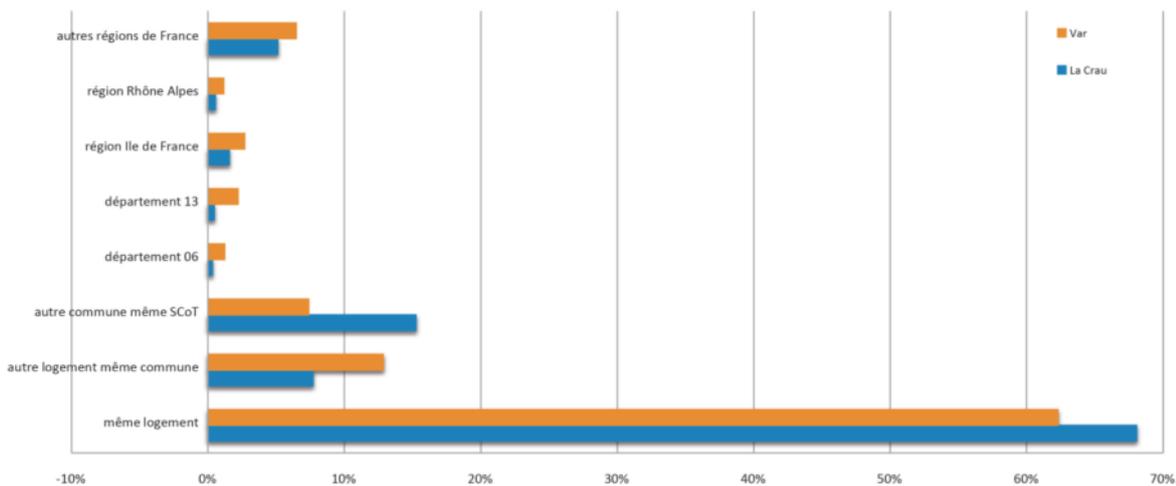
- Entre 2003 et 2008, le volume du parc de logement social a augmenté de 62%
- Les logements sociaux représentent 6 % du parc de résidences principales : ce taux est inférieur aux 20% imposés par la loi SRU

## 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 % 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 résidait dans un autre logement se situant dans la commune.

Lieu de résidence 5 ans auparavant des personnes recensées en 2006



- 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 types de produits 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 m<sup>2</sup> des logements individuels mis en vente au 3e trimestre 2008 avoisine les 3700 euros, un niveau de prix moyen observé dans TPM pour du collectif (3750 euros au m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>. Les prix enregistrés sur la commune de La Crau, en deçà de ceux des communes littorales, participent à l'attractivité de la commune.

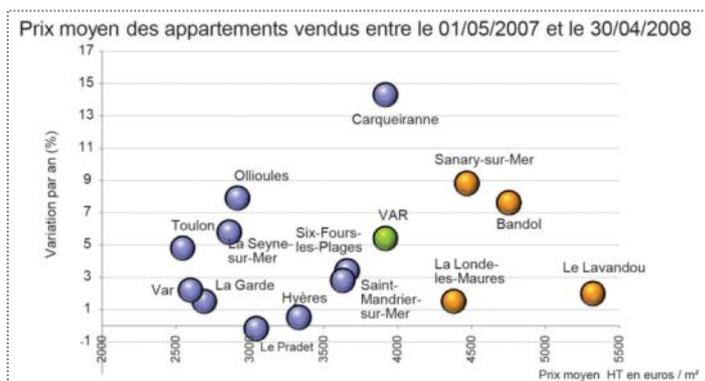
Globalement, les prix sur le territoire d'agglomération sont élevés, du fait des fortes hausses enregistrées ces dernières années.

#### b) Le marché locatif dans le secteur privé

Les loyers du marché en 2008 sont en hausse et atteignent 10,9 euros au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
	<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>27564</b>	<b>29 314</b>
Locataire privé	<=60%	665	29730	36 986
	60 à 100%	489	17705	22 313
	<100%	259	10079	13 050
	N.R.	0	66	80
	<b>Total</b>	<b>1413</b>	<b>57580</b>	<b>72 429</b>

- Un développement immobilier qui participe à l'étalement urbain
- Des prix de l'immobilier élevés (3 500€/m<sup>2</sup>) mais faibles au regard de ceux des communes voisines

Type d'appartement	T1	T2	T3	T4
Superficie moyenne	25	45	65	75
Loyer moyen / mois	440	535	763	820
Prix au m <sup>2</sup>	18	12	12	11

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

Les données et chiffres énoncés ci-après sont issus de la modification du Programme Local de l'Habitat 2010-2016 de la communauté d'agglomération TPM.

##### 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 ;
- **Conserver des lotissements de faible densité** dans les secteurs périphériques justifiant d'un intérêt paysager ;
- **Produire des logements pour les étudiants** adaptés à leurs besoins, en terme de prix comme d'équipements ;
- **« 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 du PLH 2010-2016 sur la commune de La Crau sont fixés à 930 logements neufs sur 6 ans, dont 310 logements sociaux neufs.

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
<b>La Crau</b>	<b>930</b>	<b>310</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11919</b>	<b>4623</b>
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'accession 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 mener : 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 ».

**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.

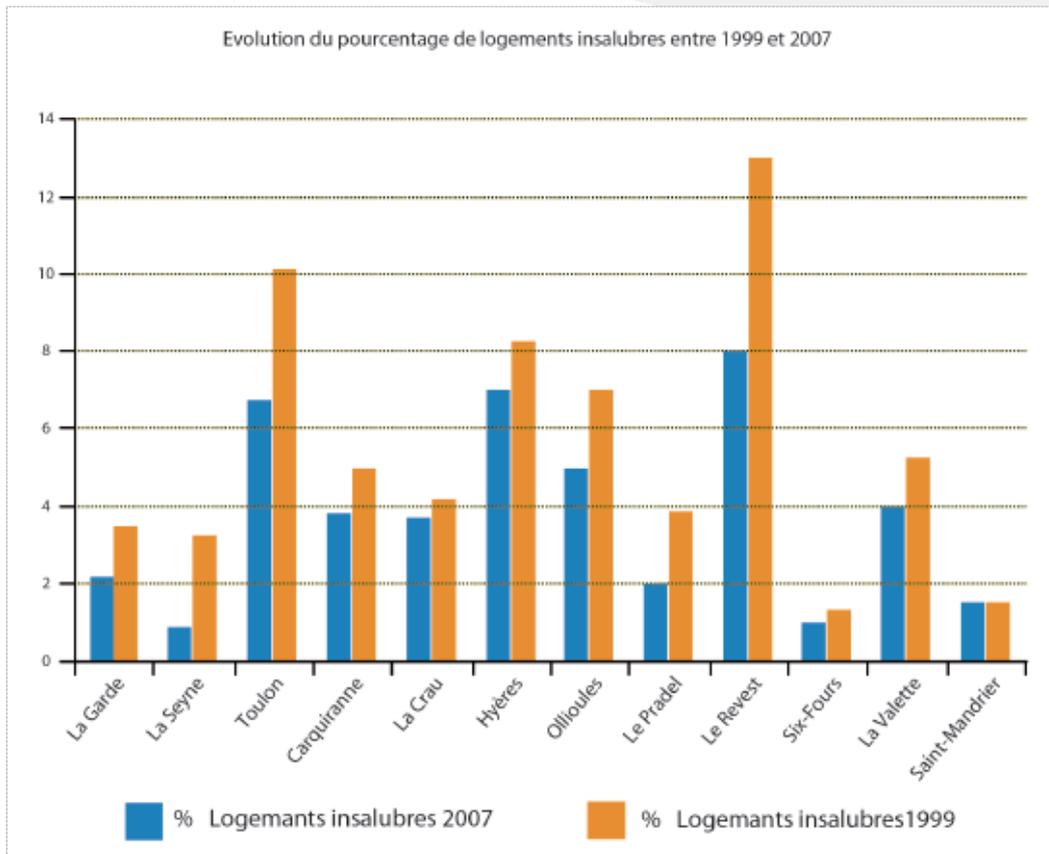
**h) Logements en faveur des plus démunis**

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
- Un parc de logement monotypé : l'habitat individuel représente 78% 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 en 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 2008 :

- 67% en 1999 ;
- 69,8% en 2008.

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 ;
- 63,4% d'actifs occupés / 6,5% de chômeurs en 2008.

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 2008, 51% sont des employés (33,5%) et des ouvriers (17,7%), deux catégories aux revenus les plus modestes. L'autre catégorie présente est celle des professions intermédiaires 28,2%.

Ce sont d'ailleurs les professions intermédiaires qui progressent le plus dans la répartition des CSP sur la commune en termes de nombre, passant de 1512 en 1999 à 2128 en 2008. Cette CSP passe de 24,8% à 29,3% de la part des actifs occupés, elles ont une progression moyenne annuelle de 4,05% depuis 1999.

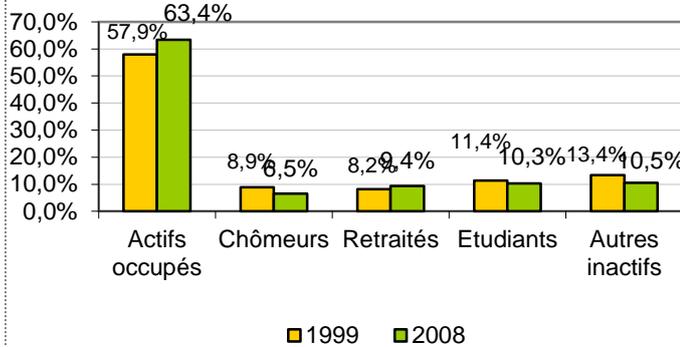
Cependant, ce sont les cadres et professions intellectuelles supérieures qui augmentent le plus rapidement sur la commune. Leur croissance, de 7,34% par an entre 1999 et 2008, est nettement supérieure à la croissance moyenne à l'échelle de la communauté d'agglomération.

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.

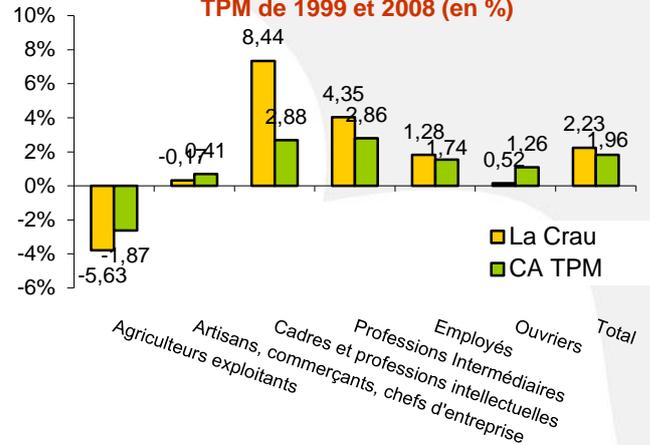
Si les catégories des ouvriers et des employés occupés connaissent une croissance annuelle de leur nombre d'actifs, moindre toutefois que l'augmentation annuelle des actifs sur la commune, deux catégories stagnent ou sont en récession :

- les artisans, commerçants et chefs d'entreprises occupés sont à peine plus nombreux qu'en 1999 ;
- les agriculteurs occupés quant à eux connaissent une baisse de leurs effectifs de 3,79% 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'extension de grande exploitation, et de l'amélioration des techniques d'exploitation des cultures, nécessitant moins de main-d'œuvre ou de l'urbanisation.
- La Crau est pourtant l'une des communes au secteur agricole le plus développé dans la communauté d'agglomération de Toulon Provence Méditerranée. Il est donc important de maintenir cette activité en conservant un nombre d'actifs stable sur la commune.

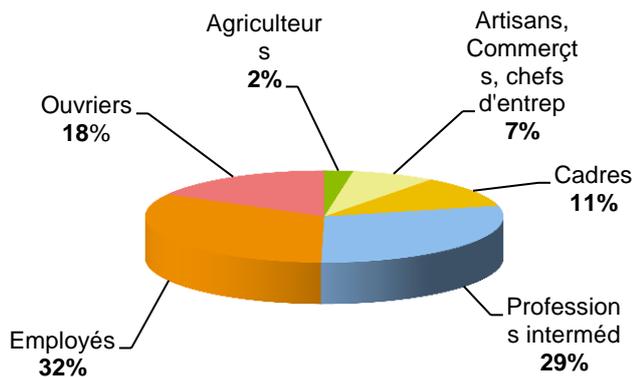
Evolution de la population 15-64 ans par type d'activité entre 1999 et 2008



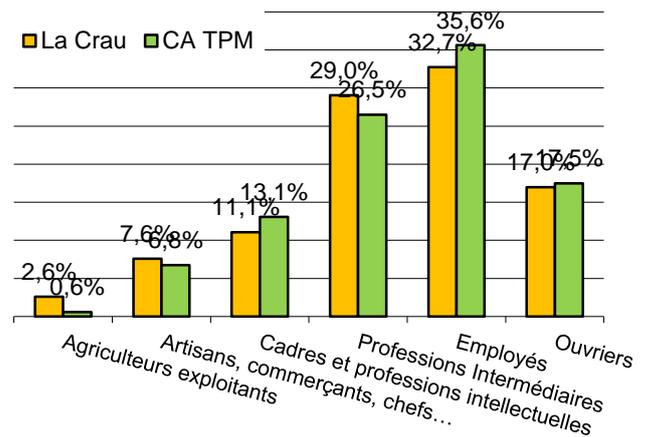
Comparaison des taux de variation annuels des actifs occupés par CSP entre la Crau et TPM de 1999 et 2008 (en %)



Répartition de la population active "occupée" en 2008



Répartition des actifs occupés par CSP à la Crau et TPM en 2008 (en %)



- La population active de la commune a augmenté de 2,8 points entre 1999 et 2008 : elle est passée de 67% de la population totale à 69,8%.
- Les actifs occupés représentent 63,4% de la population active en 2008 et leur part est en augmentation
- Les chômeurs représentent 6,5% de la population active en 2008 et leur part est en baisse
- En 2008, 51% de la population active occupée sont des employés ou des ouvriers
- La part des professions intermédiaires est en nette progression : elle est passée de 24,8% des actifs occupés en 1999 à 29,3% en 2008
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont en forte croissance : leur nombre a augmenté de 7,34% par an entre 1999 et 2008
- Les agriculteurs connaissent une baisse de leurs effectifs de 3,79% 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 : 626 emplois ont été créés sur la commune, soit une progression du nombre d'emplois de 2,7% par an. La commune compte en 2008, 3261 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.

L'emploi dans les secteurs de l'industrie et de la construction augmente légèrement mais leur part diminue 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 5% d'emploi depuis 1999.

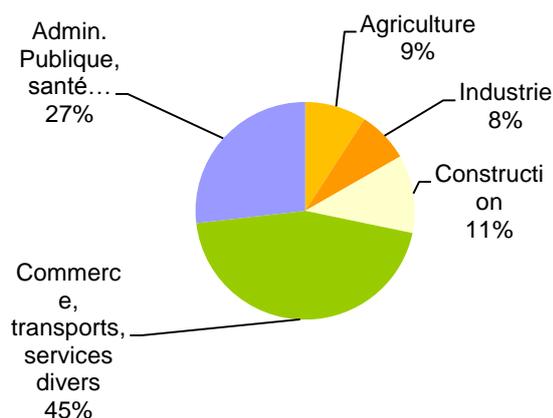
**La commune doit inciter à la création d'emplois sur son territoire. Le développement de zones d'activité, l'innovation dans le secteur agricole font partie des objectifs économiques craurois.**

### b) Une part des salariés en progression

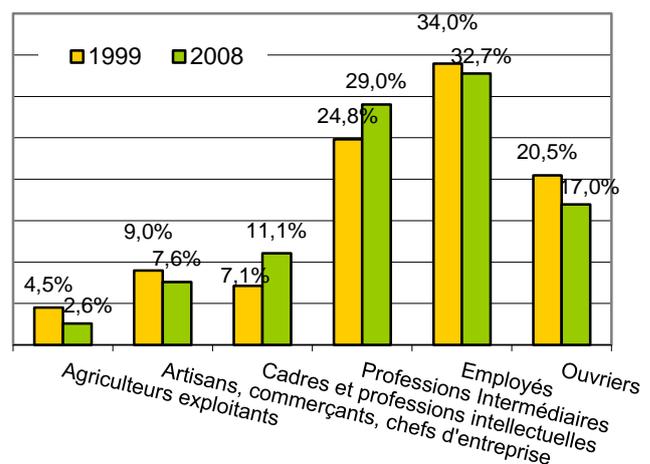
L'étude du marché de l'emploi fait apparaître une augmentation de la part de l'emploi salarié entre 1999 et 2008. Déjà majoritaires, les emplois salariés représentent 75% des emplois sur la commune.

Néanmoins, avec 25%, la proportion d'emplois non-salariés à La Crau demeure importante, notamment rapportée au territoire de comparaison sur lequel ils ne représentent que 12,2%. 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 2008.

Répartition des emplois à La Crau selon le secteur d'activité en 2008



Evolution des emplois selon la catégorie socio-professionnelle entre 1999 et 2008 (en %)



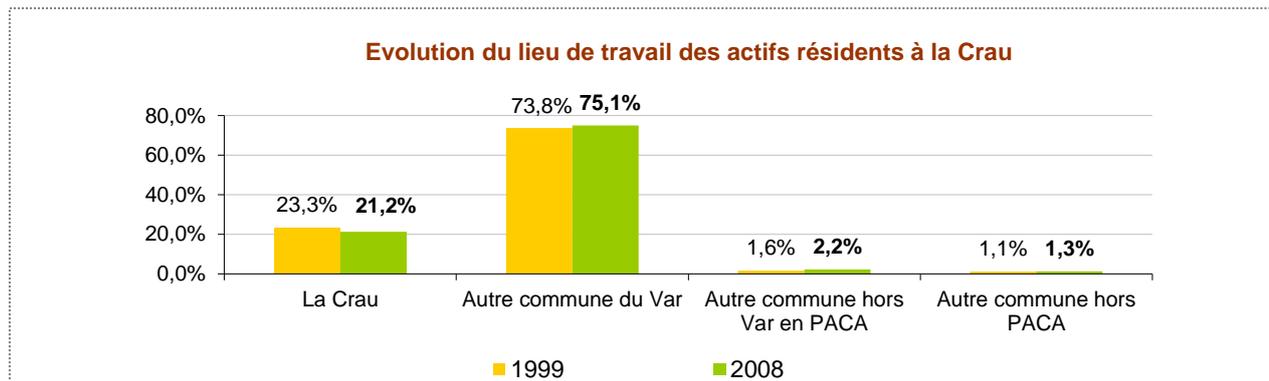
c) Une faible concentration d'emplois et des migrations domicile-travail importantes

En 2008, 3261 emplois se trouvaient sur la commune pour 6895 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 La 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 44,9 en 1999 pour 47,3 en 2008. 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 44,8 % des emplois de la commune sont occupés par des actifs craurois ; 55,2% 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 21,2% des craurois travaillent sur le territoire communal, alors que 75,1% travaillent dans une autre commune du département. Dans le sens inverse, 55,2% 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 à la faible diversité des activités présentes 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.



- 3 261 emplois en 2008 sur la commune
- Le secteur tertiaire regroupe 71% des emplois
- L'agriculture est un secteur qui perd annuellement 5% d'emplois depuis 1999
- Les emplois salariés représentent 75% des emplois sur la commune
- Un faible indicateur de concentration d'emplois : pour 2 actifs résidents, un seul emploi sur la commune : 3 261 emplois en 2008 sur la commune pour 6 895 actifs occupés résidents
- De nombreux déplacements domicile-travail : 55,2% des actifs travaillant à La Crau viennent d'une commune voisine, et seuls 21,2% des craurois travaillent sur le territoire communal

### 3. UN TISSU ECONOMIQUE EN CONSOLIDATION

#### a) Un développement économique en cours

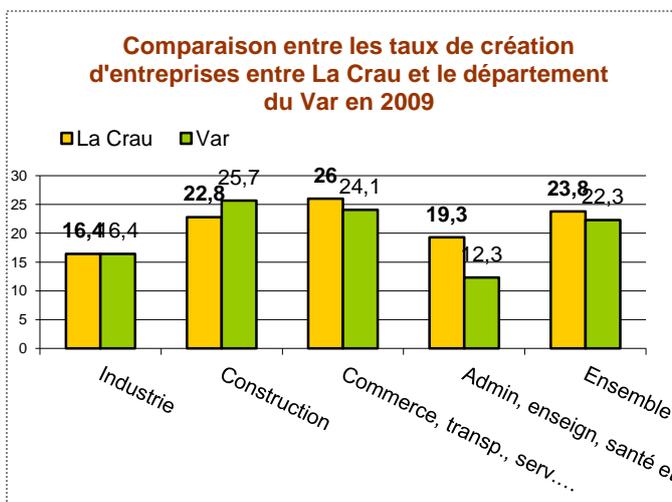
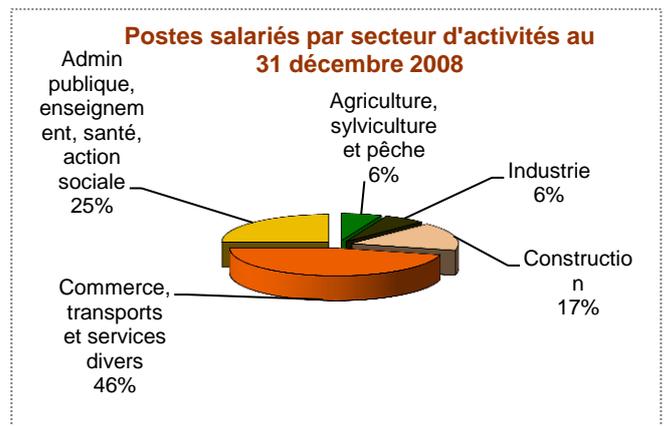
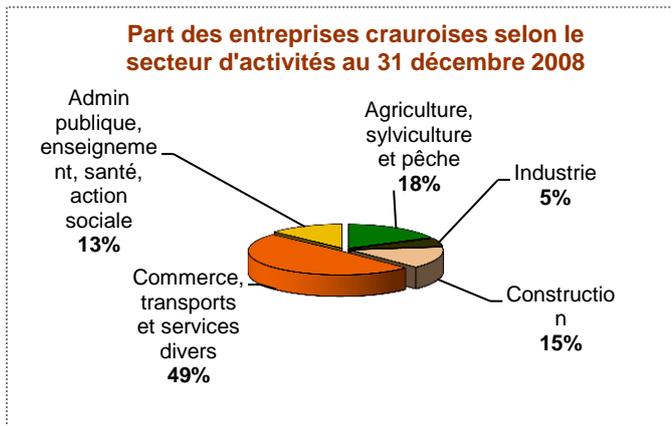
Au 31 décembre 2009, La Crau accueillait 225 entreprises supplémentaires, soit une augmentation de 23,8% par rapport à 2000. Dans le Var, cette augmentation est légèrement inférieure puisque le nombre d'entreprises y a progressé de 22,3%. Cette comparaison démontre le dynamisme de l'économie crauroise 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. De grands domaines viticoles notamment sont implantés au Nord et à l'Est de la commune (la Tour Saint-Anne, La Monache, les Mesclances, La Roquette...) et participent au dynamisme de l'activité agricole communale. 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.



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

## 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.

### 4.1 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

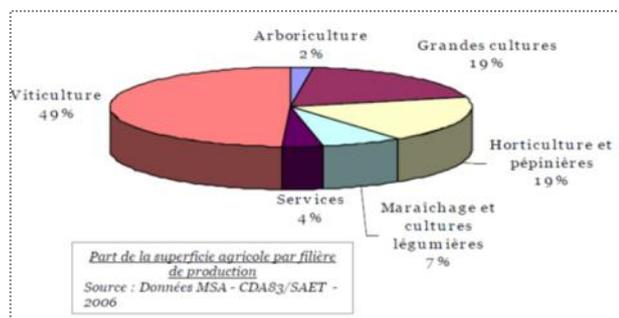
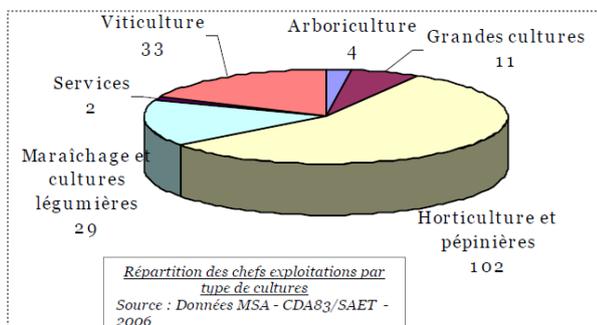
L'activité agricole occupe une place particulièrement importante sur la commune de La Crau. En 2000 (dernier recensement agricole), l'espace cultivé représentait 32% de la surface du territoire communal.

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<sup>1</sup> (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/maraîchage. 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.



<sup>1</sup> Les exploitations « professionnelles » sont caractérisées par une MBS totale supérieure à 8 UDE (Unité de Dimension Européenne équivaut à 1,5ha de blé) et une quantité de main-d'œuvre supérieure à 0,75 UTA. À l'opposé, les exploitations « non professionnelles » disposent d'une MBS totale inférieure à 8 UDE ou de moins de 0,75 UTA.

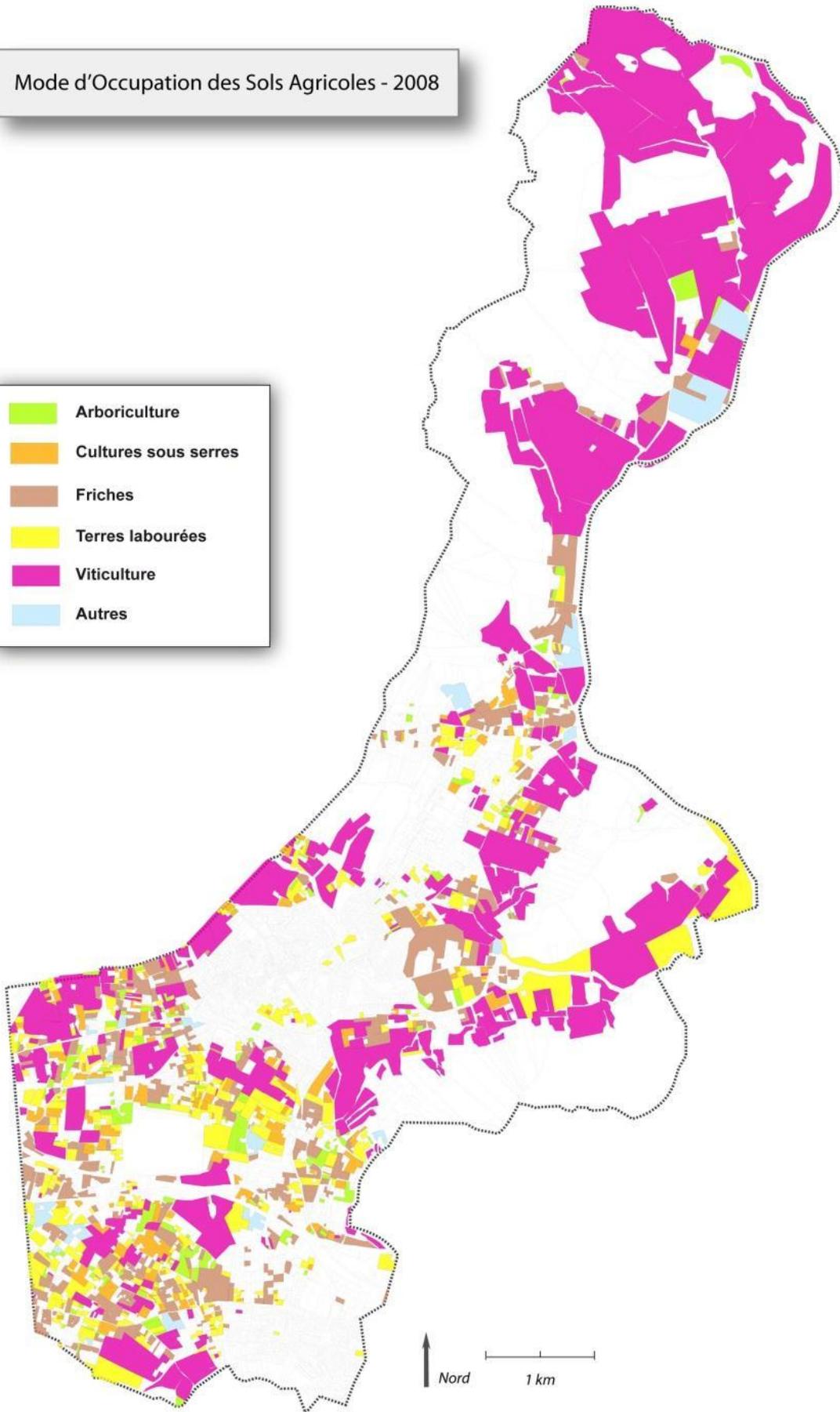
La marge brute standard MBS reflète la valeur ajoutée potentielle de l'exploitation. L'unité de travail agricole UTA correspond au travail effectué par une personne employée à temps plein pendant une année.

### 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 communal 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

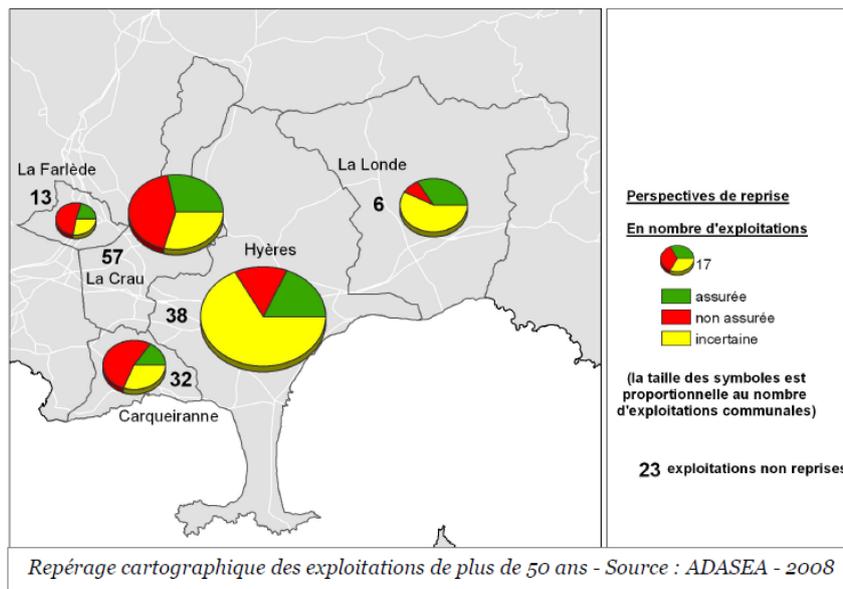


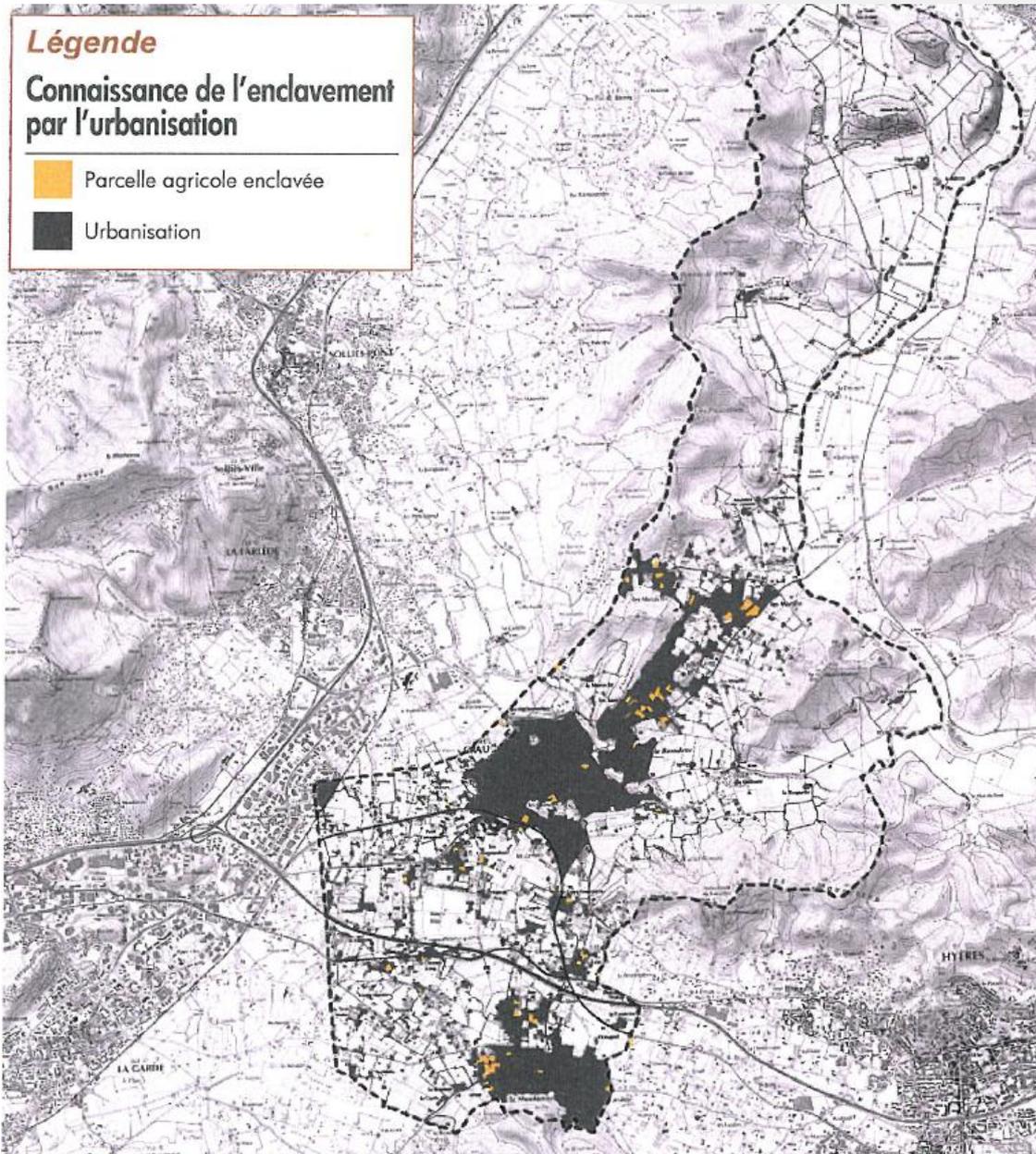
**b) Une activité en perte de vitesse**

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 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 ;
- 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 ;
- Une multiplication des parcelles agricoles qui se retrouvent mitées et enclavées.





Source : Etude CETE / Construire un projet de réservation de l'espace et de développement de l'activité agricoles

c) **Un rôle essentiel dans l'activité communale**

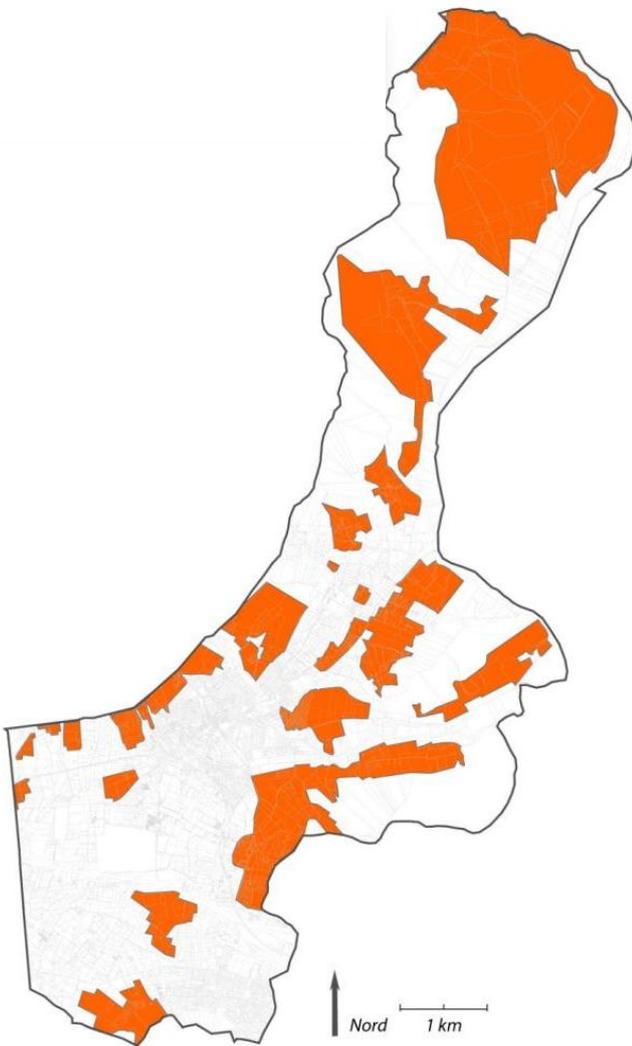
Comme constaté précédemment dans l'analyse des secteurs économiques, malgré une perte de vitesse, le secteur agricole demeure important pour l'économie communale.

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.

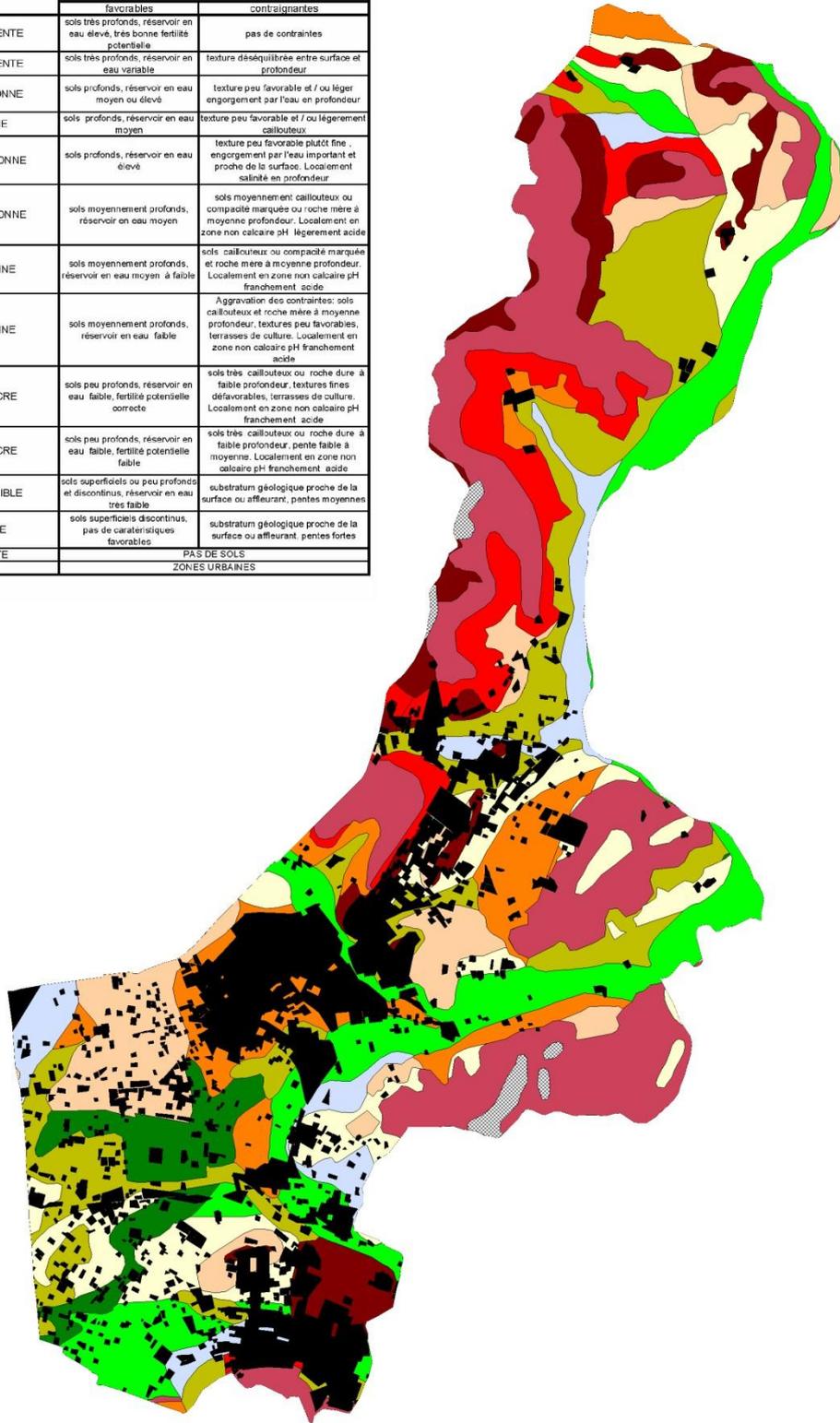
Pour autant, la diminution des superficies est contrebalancée par une augmentation des terres classées AOC, synonyme d'une valorisation qualitative des produits, par l'exploitation des terres présentant les meilleures aptitudes à la mise en valeur agricole et par la présence d'un réseau d'irrigation développé.

Carte de localisation des zones AOC Côtes de Provence

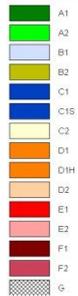
Réseau d'irrigation de la Société du Canal de Provence



LEGENDE CARTE APTITUDES DES SOLS A LA MISE EN VALEUR AGRICOLE			
CLASSES D'APTITUDES	QUALIFICATION	CARACTERISTIQUES PEDOLOGIQUES	
		favorables	contraignantes
A1	EXCELLENTE	soils très profonds, réservoir en eau élevée, très bonne fertilité potentielle	pas de contraintes
A2	EXCELLENTE	soils très profonds, réservoir en eau variable	texture déséquilibrée entre surface et profondeur
B1	TRES BONNE	soils profonds, réservoir en eau moyen ou élevé	texture peu favorable et / ou léger engorgement par l'eau en profondeur
B2	BONNE	soils profonds, réservoir en eau moyen	texture peu favorable et / ou légerement caillouteux
C1 et C1S (sélé)	ASSEZ BONNE	soils profonds, réservoir en eau élevée	texture peu favorable plutôt fine, engorgement par l'eau important et proche de la surface. Localement salinité en profondeur
C2	ASSEZ BONNE	soils moyennement profonds, réservoir en eau moyen	soils moyennement caillouteux ou compactés marqués ou roche mère à moyenne profondeur. Localement en zone non calcaire pH légèrement acide
D1	MOYENNE	soils moyennement profonds, réservoir en eau moyen à faible	soils caillouteux ou compactés marqués et roche mère à moyenne profondeur. Localement en zone non calcaire pH franchement acide
D2	MOYENNE	soils moyennement profonds, réservoir en eau faible	Aggravation des contraintes: soils caillouteux et roche mère à moyenne profondeur, textures peu favorables, terrasses de culture. Localement en zone non calcaire pH franchement acide
E1	MEDIOCRE	soils peu profonds, réservoir en eau faible, fertilité potentielle correcte	soils très caillouteux ou roche dure à faible profondeur, textures fines défavorables, terrasses de culture. Localement en zone non calcaire pH franchement acide
E2	MEDIOCRE	soils peu profonds, réservoir en eau faible, fertilité potentielle faible	soils très caillouteux ou roche dure à faible profondeur, pente faible à moyennes. Localement en zone non calcaire pH franchement acide
F1	TRES FAIBLE	soils superficiels ou peu profonds et discontinus, réservoir en eau très faible	substratum géologique proche de la surface ou affleurant, pentes moyennes
F2	NULLE	soils superficiels discontinus, pas de caractéristiques favorables	substratum géologique proche de la surface ou affleurant, pentes fortes
G	INAPTE	PAS DE SOLS	
U		ZONES URBAINES	



Aptitudes des sols à la mise en valeur agricole



Nam-Chrono : 19100726

Le maintien de l'activité agricole sur la commune nécessite une confortation des espaces agricoles existants mais également la mise en œuvre d'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. A ce titre, le projet de développement d'une zone horticole d'excellence sur le secteur de la Bastidette, de l'ordre de 14ha, à proximité de la SICA et du Marché aux fleurs, permettra de dynamiser la filière du bassin hyérois dans le domaine de fleurs coupées.

- 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

#### *4.2. Les zones d'activité, moteurs 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'activités 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 mais ne dispose plus de foncier disponible.

Le lotissement d'activité artisanale de la Moutonne s'est rapidement développé lors de ces dernières années et a participé au développement du quartier de la Moutonne, ainsi qu'à son autonomie relative vis-à-vis du centre-ville. En dehors du dernier lotissement approuvé où 7 lots sont disponibles, il ne reste plus de foncier disponible dans cette zone.

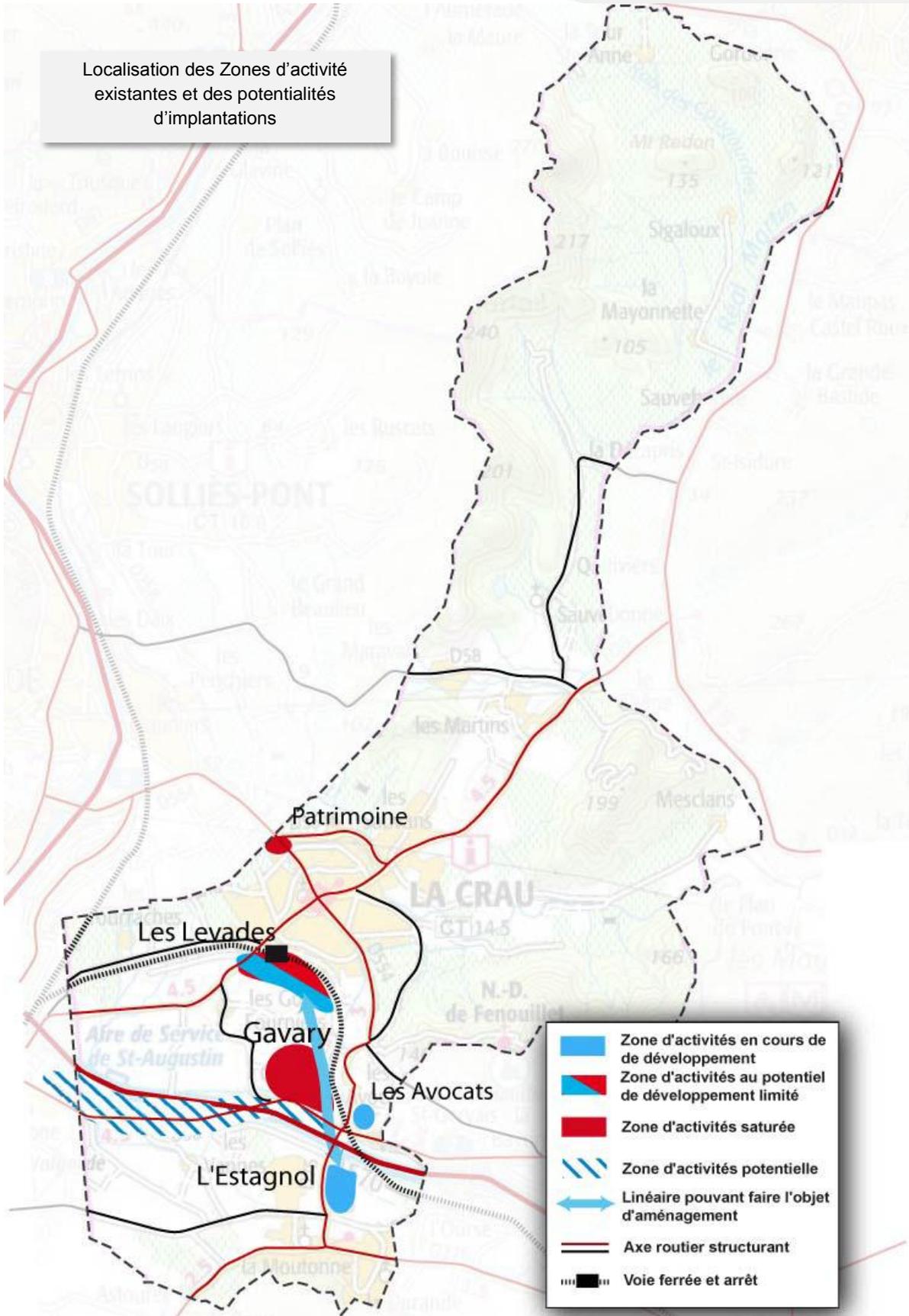
La zone d'activité des "Levades", d'une superficie de 13,5 hectares, n'est pas totalement saturée tout comme celle du "Patrimoine", mais cette dernière a une vocation commerciale et d'accueil des professions libérales seulement.

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. A ce titre, conformément aux dispositions du SCoT, un projet d'ensemble mené par TPM envisage la création d'une zone d'activité économique sur le site du chemin long, s'étend sur la commune de La Crau et celle de La Garde. Cette zone fera l'objet d'études spécifiques.

Localisation des Zones d'activité existantes et des potentialités d'implantations



## 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.

L'activité touristique représente également un enjeu de développement au regard des atouts touristiques de la commune (patrimoine, activités de loisirs, cadre naturel et paysager...). Les structures d'hébergements, qui ne comptent que deux campings, pourraient être développées.

### 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.

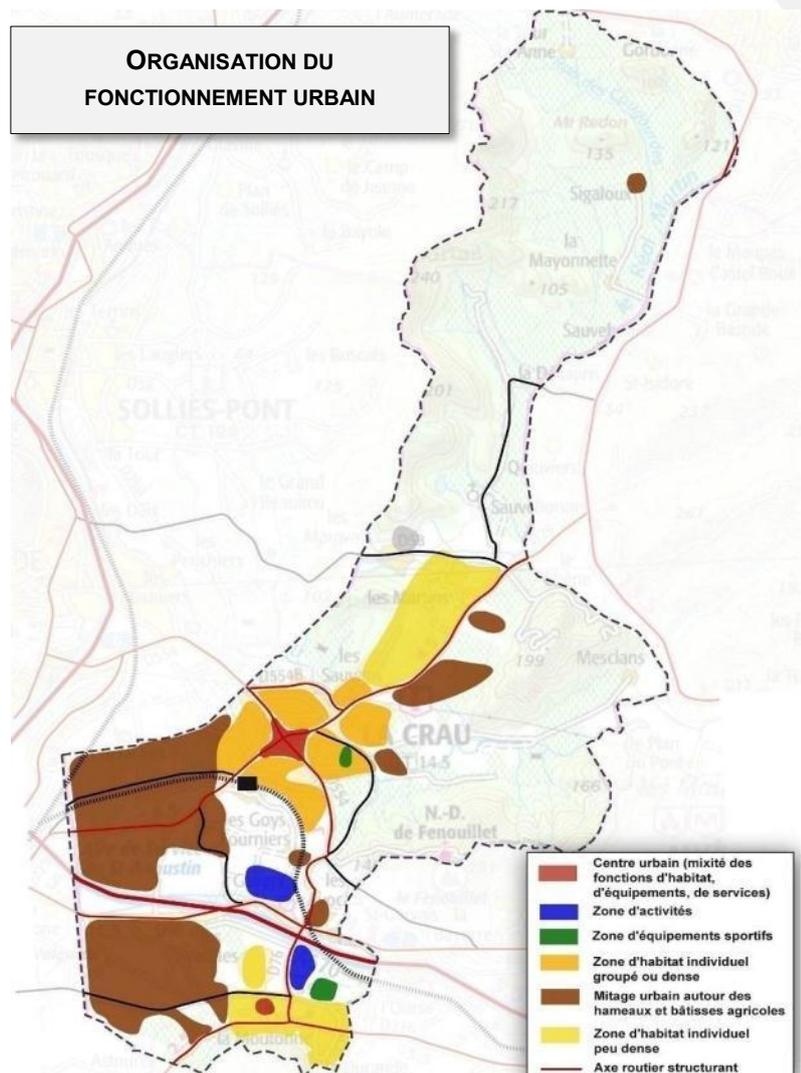
#### b) Une zone d'activité bien localisée au potentiel de développement important

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/Martins/Maravals 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 individuel et l'accès se fait encore souvent par des chemins terreux privés.

Le cas des zones NB de la commune est différent : celles-ci sont majoritairement bâties et les espaces agricoles ou naturels sont désormais résiduels. Les zones NB sont entièrement équipées à l'exception des zones NB de La Navarre et de Tamagnon. 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 les bureaux de poste.

#### **a) 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. Du fait d'une baisse des effectifs et du vieillissement des bâtiments, une nouvelle école maternelle sera opérationnelle en 2012 et les écoles des Arquets et Jean Moulin fermeront.

- Primaires :

1026 enfants sont scolarisés en école primaire dans les établissements Aicard, Arquets (école fermée en 2012), Pagnol et Giono du 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. Une étude capacitaire a permis de montrer que les écoles existantes pourront répondre aux besoins futurs.**

- 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<sup>ème</sup>) dont 140 pensionnaires.

Ecoles Maternelles	Nombre de classes	Effectifs au 01/11/2011	Effectifs au 01/02/2012	Moyenne
Louis PALAZY	5	130	131	131
Les Arquets	2	38	40	39
Jean MOULIN	6	165	166	166
Marcel PAGNOL	3	81	80	81
Jules AUDIBERT	5	132	133	133
<i>Total</i>	21	546	550	550

Ecoles Élémentaires	Nombre de classes	Effectifs au 01/11/2011	Effectifs au 01/02/2012	Moyenne
Jean AICARD	9	213	212	213
J. AICARD clis	1	10	10	10
Jules FERRY	10	235	240	240
Marcel PAGNOL	5	125	124	125
Jean GIONO	13	330	332	332
Les Arquets	4	73	73	73
<i>Total</i>	42	986	991	993

Source : Données communales

#### b) 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 qui ont créé une association « La Crau Mignon ».

##### - 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. Compte tenu des mises aux normes à envisager à court terme, une nouvelle implantation de maison de retraite sera nécessaire.

##### - 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 (dépend du Conseil Général) et d'un autre dans le Parc de la Moutonne. Plusieurs professions libérales (radiologie, kinés, infirmières...) sont installées en centre-ville.

**c) 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 évènements. 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 et de loisirs 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. Un complexe sportif intercommunal, le *Vallon du Soleil*, est situé aux Martins : il propose une multitude d'activités sportives de plein air ainsi qu'une piscine. La commune compte ainsi 6 stades et 2 nouveaux sont en constructions. La présence d'activités boulistiques en centre-ville est également à souligner. Les nombreux parcs, aires de jeux pour enfants et promenades complètent ce dispositif.

Ces équipements publics sont complétés par deux équipements privés : un poney ranch et un parc d'accrobranche (la Crau Park).

**d) Équipements commerciaux**

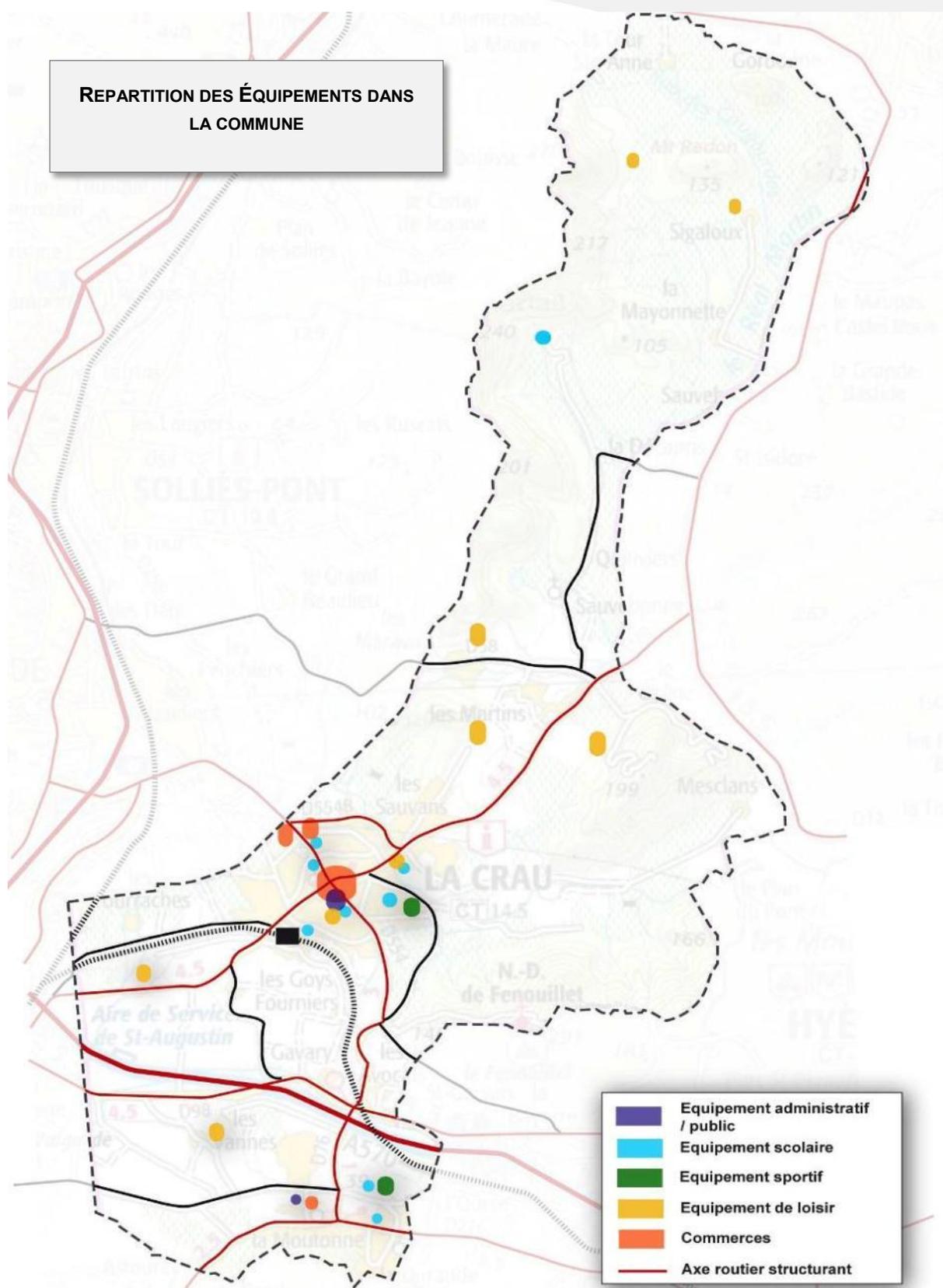
La commune bénéficie de l'implantation de trois moyennes surfaces situées à l'entrée de ville Nord-Ouest du centre et à La Moutonne. Ces équipements permettent de satisfaire les besoins de consommation alimentaire de la population sur la commune. Leur présence sur le territoire limite les déplacements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

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

Dans le centre de la Moutonne, les commerces se localisent principalement le long de l'avenue Edouard Aiguier.

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

REPARTITION DES ÉQUIPEMENTS DANS LA COMMUNE



### 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 (9 en été), l'offre TER ne favorise pas l'utilisation du train dans les déplacements quotidiens. Cependant, le doublement de la capacité de la ligne à l'horizon 2014 devrait permettre une amélioration de la cadence.

De plus, la gare se trouve éloignée pour les secteurs de la Moutonne – et de Gavary, situés aux portes de la commune d'Hyères et traversés 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 est 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 le centre de La Crau et le quartier de la Moutonne. Entre les deux voies est formé un îlot en bande classé en zone agricole, et accueillant diverses activités.

Signalons également deux axes importants : la RD 76, et la RD 276, classées récemment voies de grandes circulation qui permettent la desserte de la Moutonne, d'Hyères de Carqueiranne et du Pradet depuis le Sud-Est de la commune.

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 de Collet Long/Martins/Maravals.

#### □ 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 :

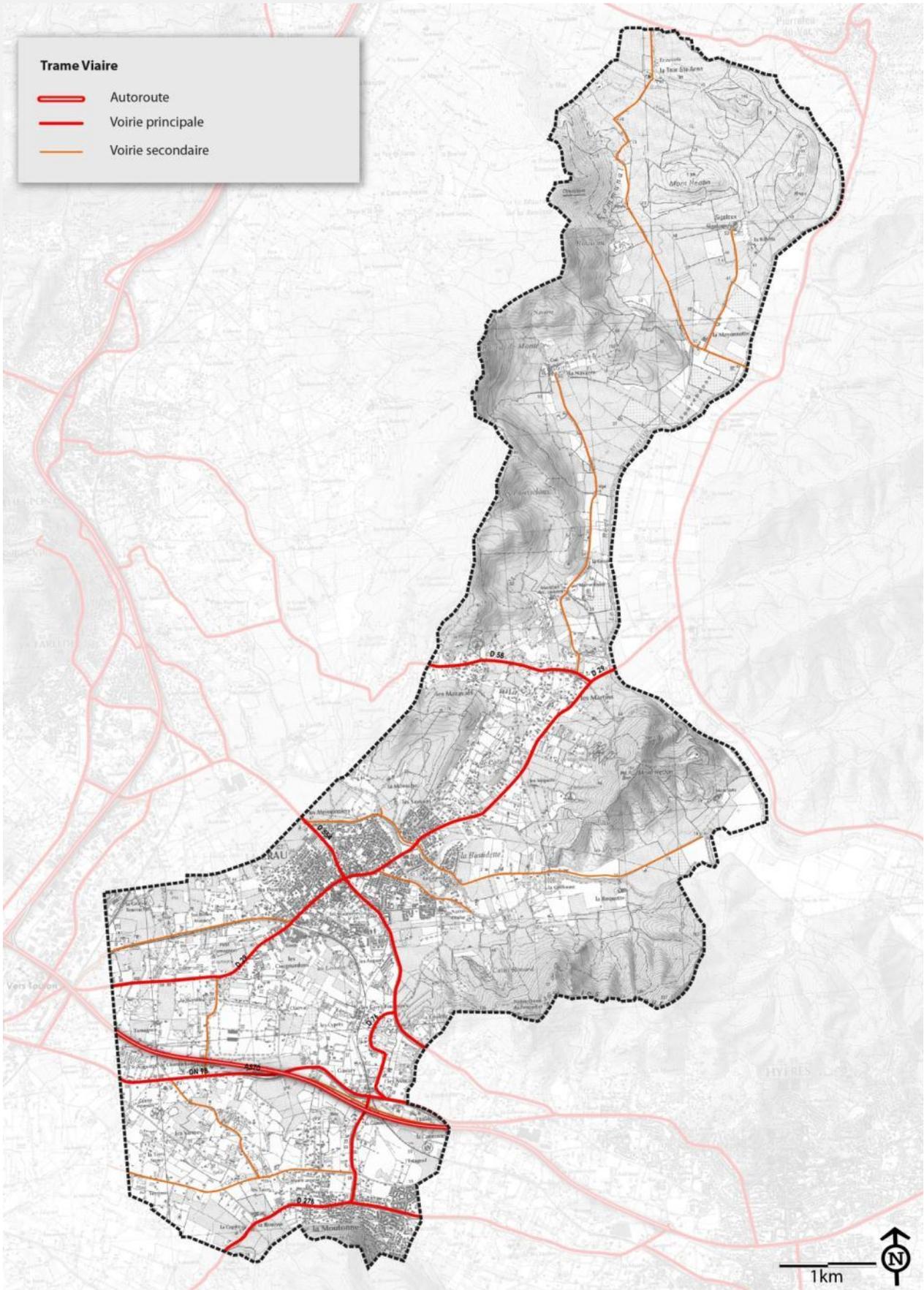
- au Nord-Ouest : rues "du 22<sup>ème</sup> BMNA", du "Patrimoine" et "Pépin",
- au Sud-Ouest : avenue de "Limans", jusqu'au giratoire des "Arquets",
- au Nord-Est : voie "Villeneuve",
- au Sud-Est : avenues "Frédéric Mistral" et "Pasteur".

#### □ La trame viaire du quartier "La Moutonne"

Le quartier de la Moutonne est principalement desservi par la RD 76, axe orienté Nord-Sud, et raccordé au reste de la commune à partir de son intersection avec la RD 554 et par la RD276, axe orienté Est-Ouest reliant Hyères et les communes de Carqueiranne/Le Pradet.

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 à la faiblesse de l'offre.

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 :

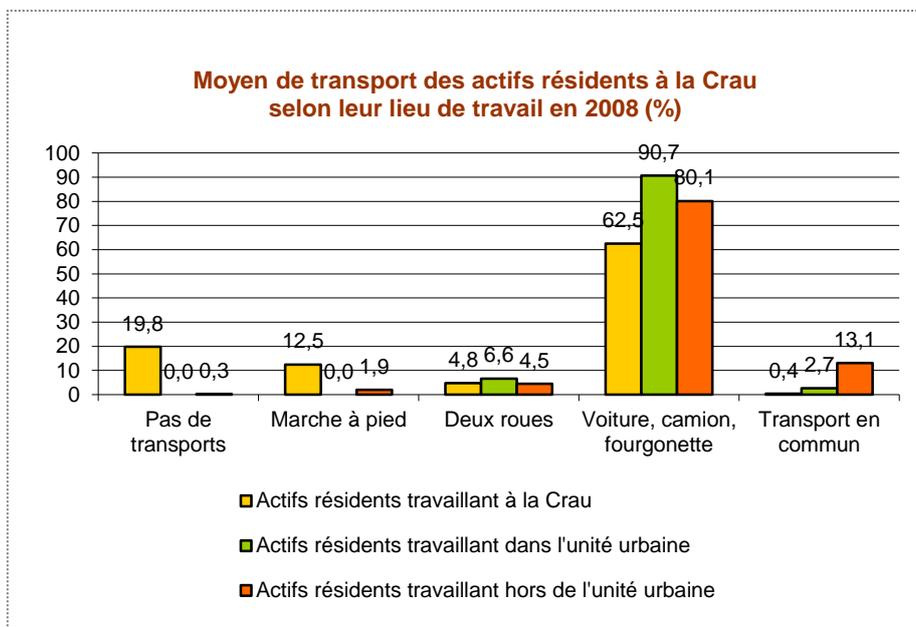
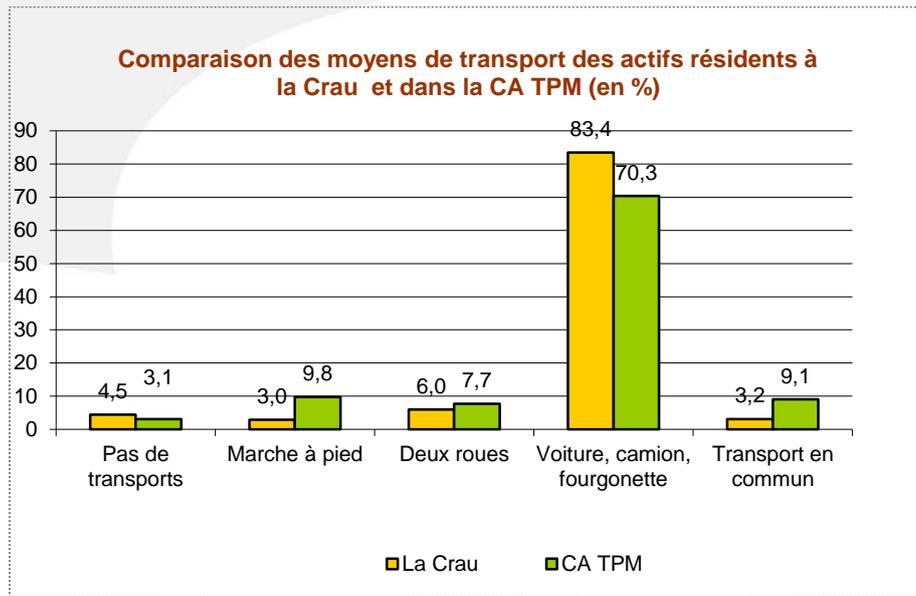
- La ligne 29, reliant Toulon à Hyères, présente une fréquence d'environ 29 passages / jour sur les secteurs du centre-ville et de la gare de La Crau à des fréquences variables selon les heures (passages toutes les 30 minutes en heure de pointe matin et soir, toutes les heures en heures creuses). Elle 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. En période saisonnière, elle est prolongée jusqu'à Carqueiranne.
- La ligne n° 103, traverse la commune d'Ouest en est le long de la RD98, 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.

Trois lignes du réseau interurbain VarLib desservent la commune : les lignes n°7801 (1 arrêt desservi, 14 passages), 8811 (1 arrêt, 5 passages), 8814. (1 arrêt, 11 passages).

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 7 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. Les travaux d'amélioration de la voie engagés à partir de 2014 permettront une amélioration du cadencement et d'augmenter l'offre jusqu'à 23 allers retours par jour.

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. L'extension du parking Jean Natte, suite à la démolition de l'école Jean Moulin, permettra de créer 150 nouvelles places de stationnement en 2012.

Par ailleurs, un stationnement anarchique et peu sécurisé s'est développé au sein des anciens programmes immobiliers, ceux-ci n'ayant pas suffisamment créés de places de stationnement le long des voiries pour les résidents.

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 :

- Plusieurs zones 30 existent dans la commune (en centre-ville devant la mairie sur le boulevard de la République, aux Meissonniers rue de la Noria, aux Arquets avenue de Limans, avenue de la gare, avenue de Liman...);
- la commune ne dispose pas de pistes cyclables. Toutefois, des bandes cyclables existent le long de la RD98 et de la voie Villeneuve, 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 Méditerranée, 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 lancés et qui augurent 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 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 en voie d'amélioration
- Des déplacements infra-communaux tributaires de l'automobile

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 communal et intercommunal qui répondent actuellement aux besoins**
- **Des déplacements infra-communaux tributaires de l'automobile du fait d'une offre en transports collectifs peu étoffée et manquant d'efficacité**

## CHAPITRE 5 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 au détriment 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

Les cartes page suivante montrent l'évolution de l'occupation du sol à trois années différentes, en 1972, 2003 et 2008.

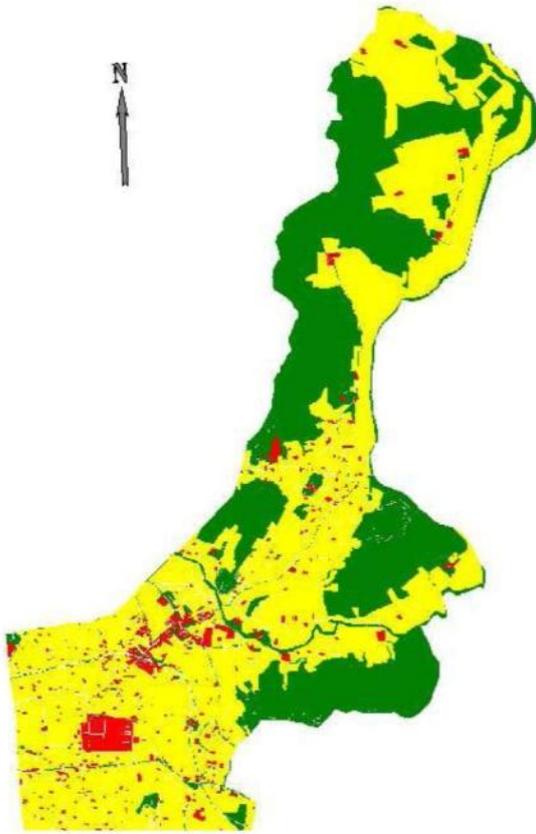
Ces évolutions traduisent 2 phénomènes distincts :

- Une densification des zones urbaines existantes et un ralentissement de l'artificialisation des sols ;
- Une réduction des espaces agricoles.

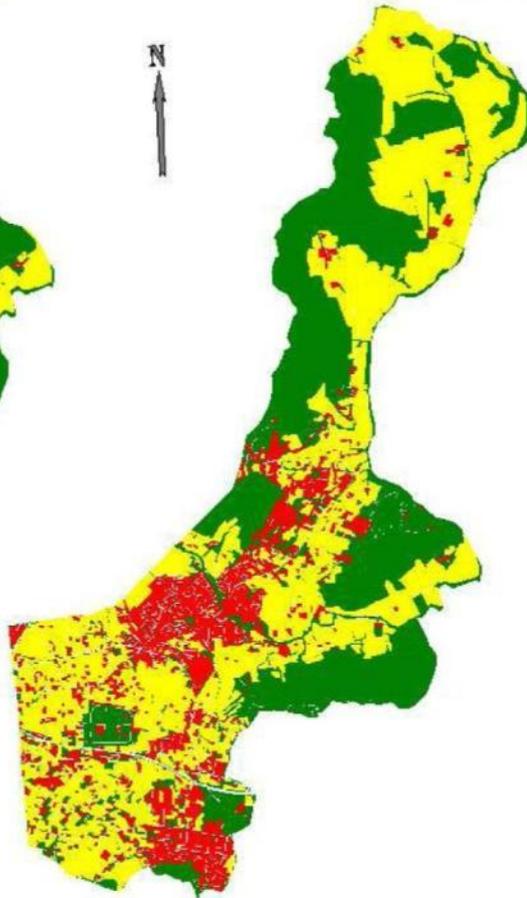
Remarque : Les espaces naturels semblent connaître une baisse importante de leur superficie entre 2003 et 2008. Cependant, cette diminution est principalement due au déclassement de la zone militaire (considérée en zone naturelle en 2003, 40 ha) et au déclassement de l'Estagnol. Toutefois, l'annulation du PLU de 2007 entraîne la réintégration de ce secteur dans le calcul des superficies naturelles. Ainsi, la superficie totale des espaces naturels diminue peu. De ce fait, leur évolution ne fait pas l'objet d'un développement particulier.

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

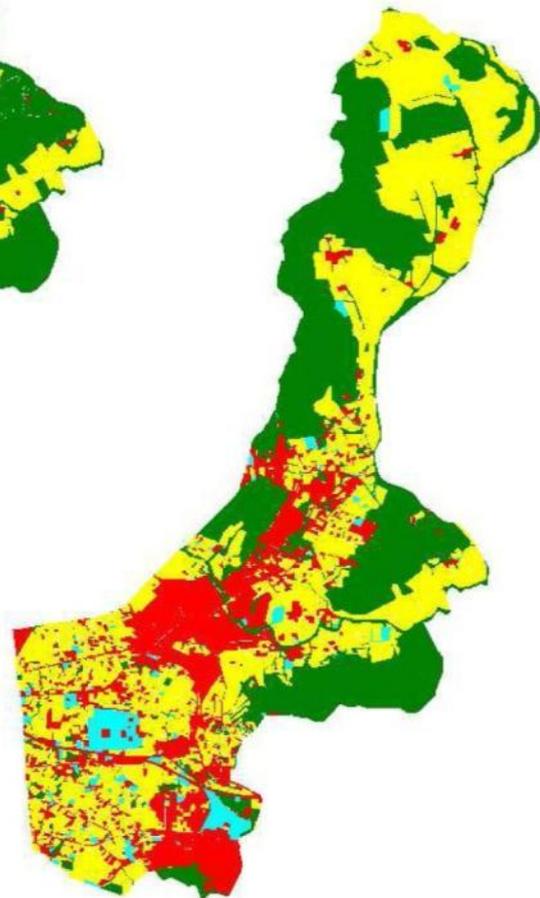
Occupation du sol en 1972



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

## 1. LA DENSIFICATION DES ZONES URBAINES EXISTANTES ET LE RALENTISSEMENT DE L'ARTIFICIALISATION

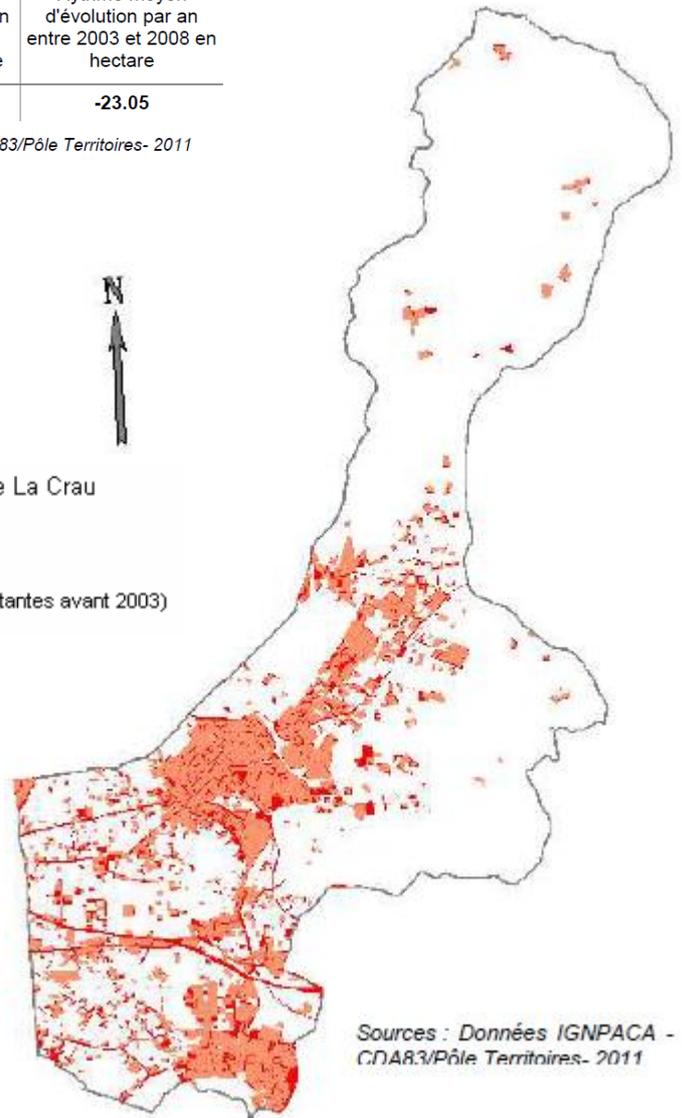
Entre 1972 et 2008, l'espace urbain (hors zonage POS) a augmenté. Il s'est étendu d'environ 13,20 ha par an entre 1972 et 2003. L'artificialisation de la commune de La Crau reste croissante mais est moins forte entre 2003-2008, avec 11,12 ha consommés chaque an. De plus, cette croissance urbaine entre 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. LA 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	<b>59,49</b>	1673,90	<b>46,09</b>	1611,10	<b>44,24</b>	- 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.

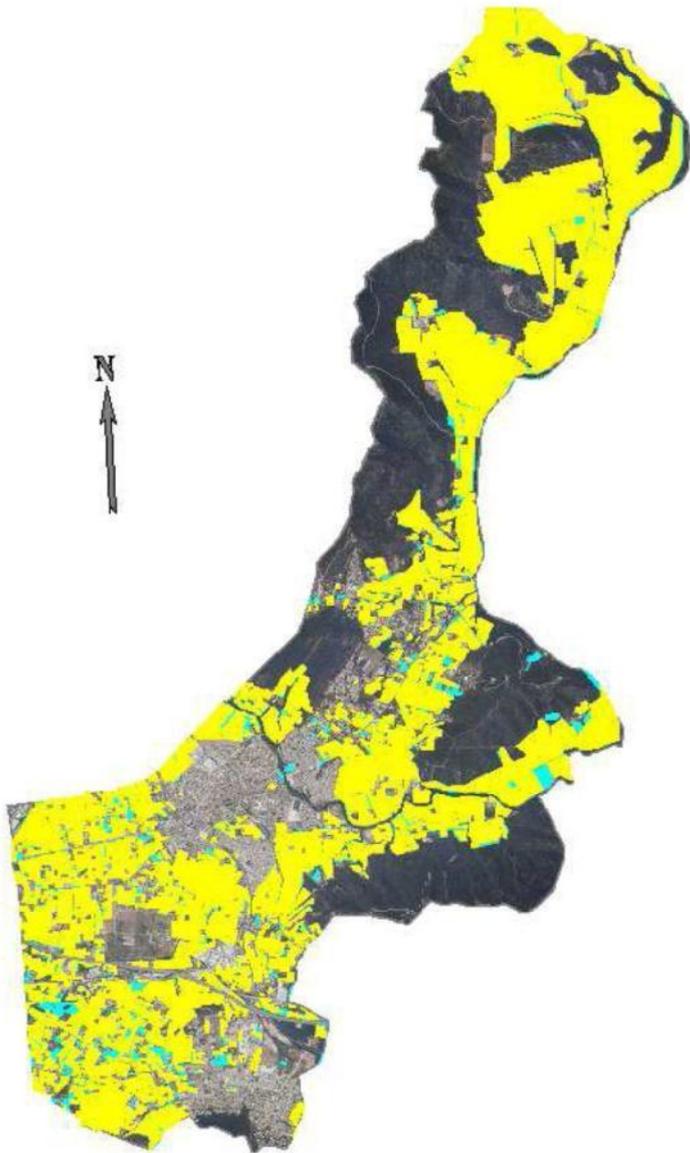
Ces espaces agricoles perdus se situaient, selon le zonage du POS :

- 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, et en zones NB comme au Collet Long/Martins/Maravals, Notre Dame et aux Martins.
- Et de manière très ponctuelle, en zone naturelle du POS.

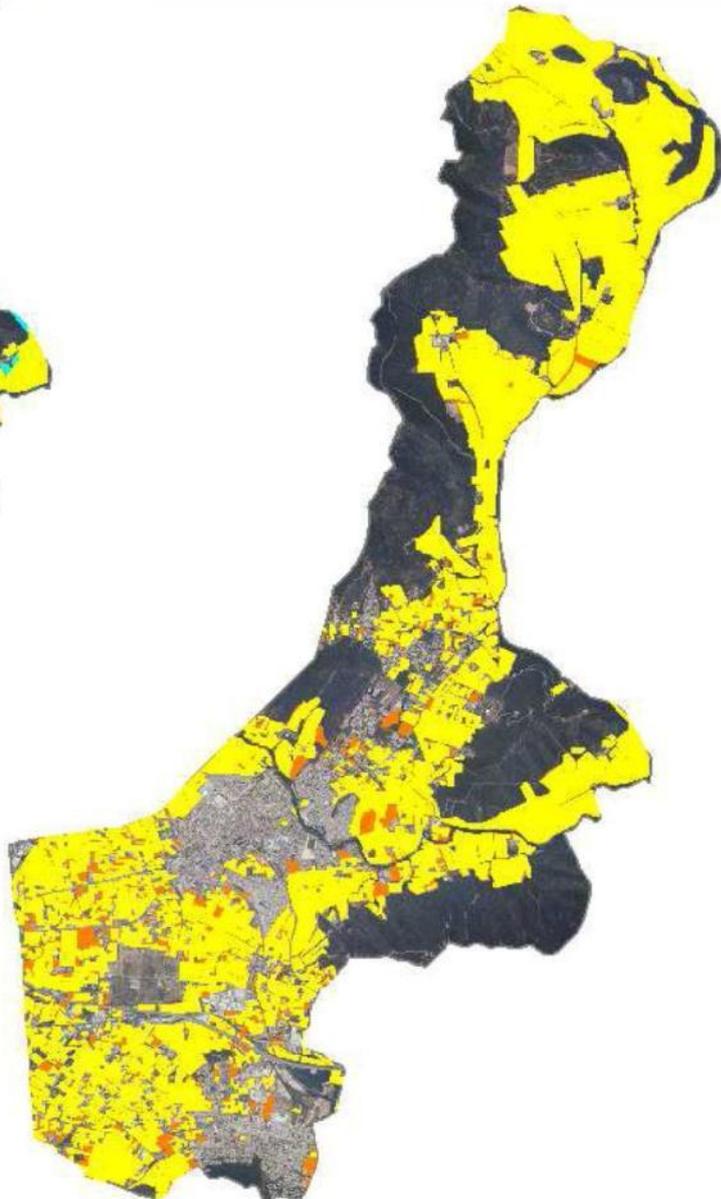
Les espaces agricoles effectifs ont également progressés ponctuellement par secteurs, majoritairement situés en zone agricole du POS.

- 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 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 IGNPACA - CDA83/Pôle Territoires- 2011  
Chambre Départementale d'Agriculture du Var – Pôle territoires - Juillet 2011

## II - ANALYSE DES ZONES NB

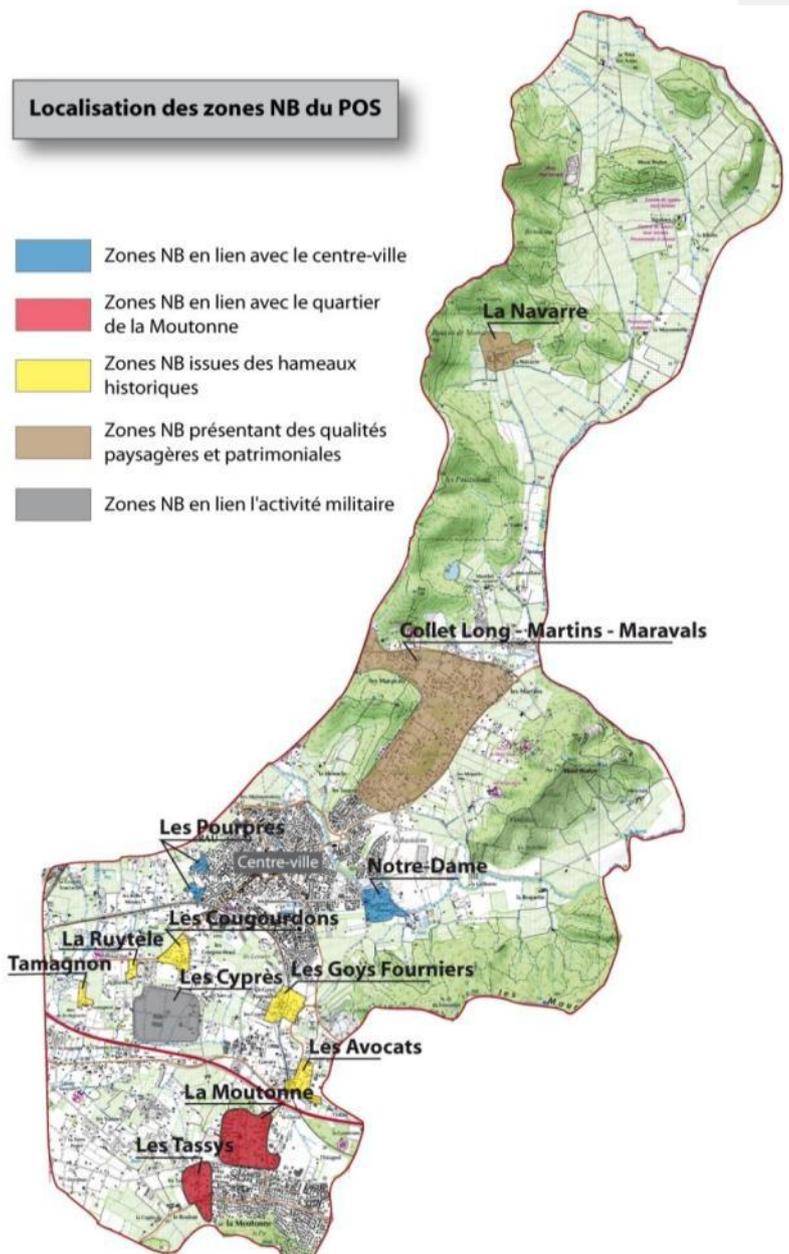
Le Plan d'Occupation des Sols comprend 12 secteurs classés en zone NB, dite d'urbanisation diffuse (Zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées). Ces zones sont positionnées autour des hameaux historiques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

Conformément aux dispositions du SCoT, le présent PLU précise les modalités d'évolution de ces zones NB, en considérant les critères suivants :

- leur degré d'accessibilité ;
- leur niveau d'équipement (voiries et réseaux divers) ;
- leur localisation par rapport aux noyaux urbains ou villageois ;
- leur potentialité à être desservis par les transports collectifs ;
- leur degré d'urbanisation ou la présence d'espaces naturels ou agricoles ;
- leurs caractéristiques physiques (pente...),
- les continuités écologiques et paysagères,
- les risques naturels.

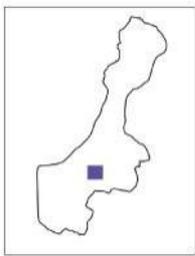
En raison de leur localisation et de leurs caractéristiques paysagères, historiques ou patrimoniales, les zones NB peuvent être classées en 5 grands secteurs :

- 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 « quartier 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.



## 1. LES ZONES NB EN EXTENSION DU 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

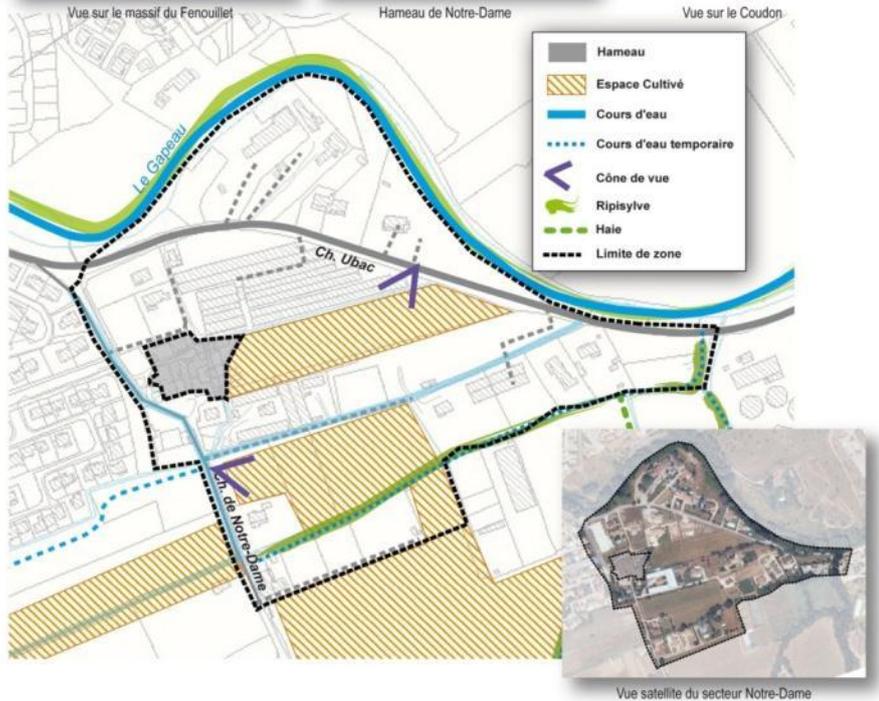
La zone NB du secteur Notre-Dame s'étend dans la plaine de La Crau, sur la rive droite du Gapeau et au Nord du massif des Maurettes. Cette situation offre des perspectives sur les reliefs alentours, notamment depuis le chemin de Notre-Dame et le chemin Ubac.

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

Ce secteur est inclus dans un périmètre de présomption de prescription archéologique.

### Occupation du sol

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



## Voiries

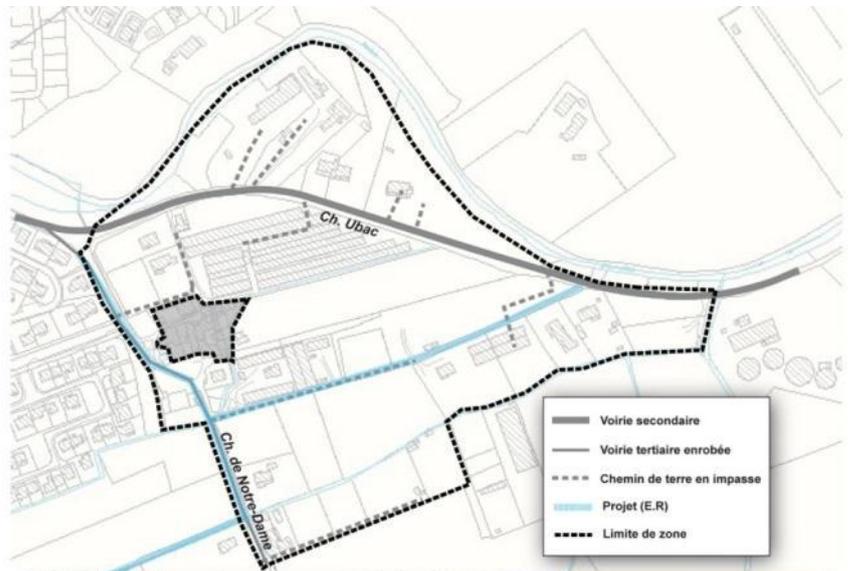
### Accessibilité et desserte

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 (dessertes privées).

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 <sup>2</sup> si raccordé au réseau public d'eau potable	N.R.	50 % de la superficie du terrain	N.R. pour habitations

### Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logts avec coeff. minorat eur (0,7)
parcelles libres (m <sup>2</sup> )	parcelles divisibles (m <sup>2</sup> )	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 intercommunal 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

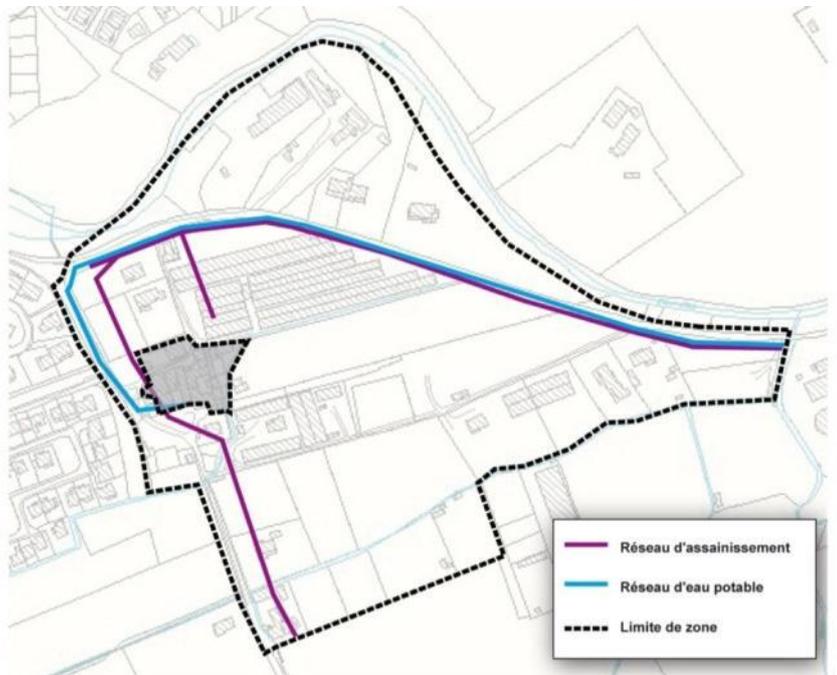
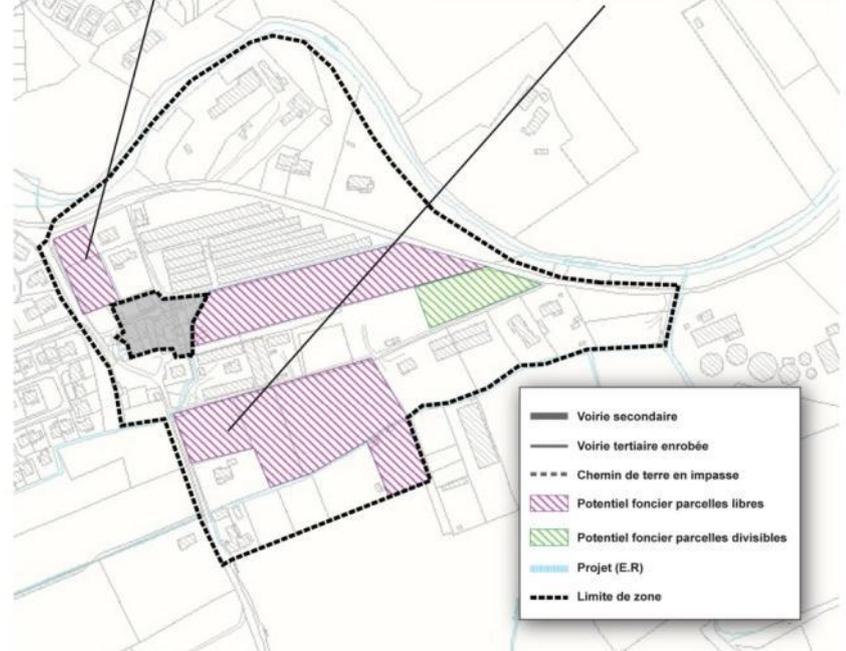
Le niveau de desserte interne du secteur est de faible niveau. Les chemins privés sont étroits et en terre.



Vue depuis l'avenue Pasteur



Vue depuis le chemin de Notre-Dame



### Enjeux

- Améliorer le niveau de desserte interne.
- Permettre le comblement des dents creuses
- Préserver la qualité du cadre paysager.
- Reclasser cette zone dans un zonage adapté à son caractère de zone urbanisée.



# Les Pourpres

tion



## 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



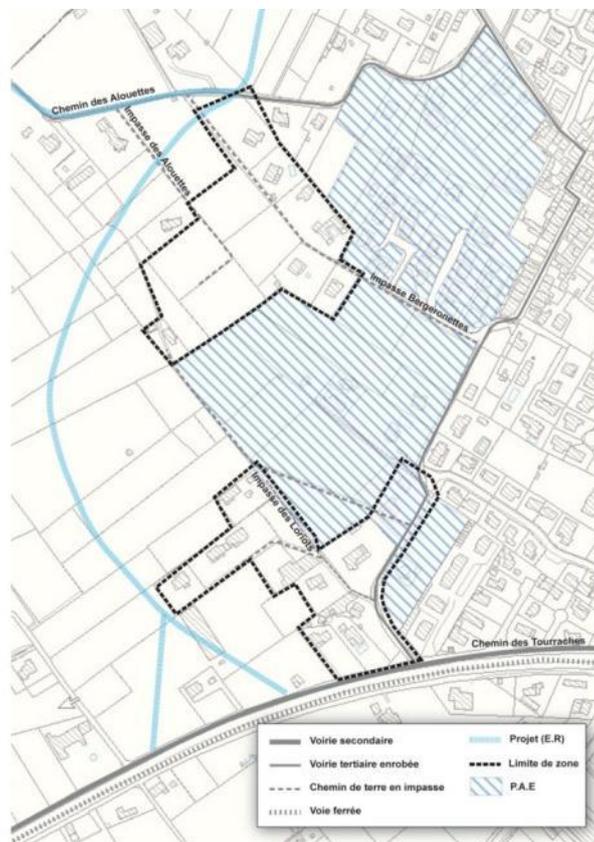
Traverse des Bergeronnettes



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 intercommunal gravitaire dessert l'ensemble du secteur.

### *Synthèse*

#### *Atouts*

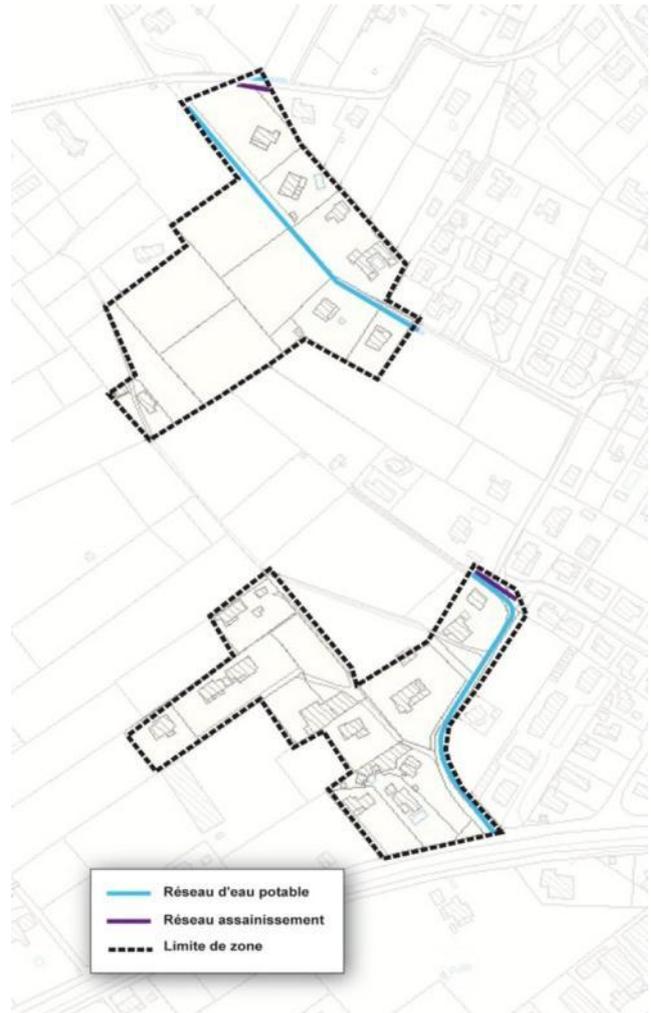
Le secteur est facilement accessible depuis le centre-ville et fait partie intégrante des franges résidentielles de celui-ci.

#### *Contraintes*

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

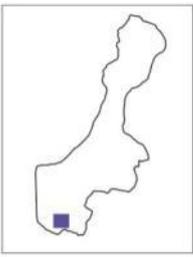
#### *Enjeux*

- 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 EXTENSION DU 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 200m<sup>2</sup> 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. Cependant, de nombreuses serres ne sont plus en activités.

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

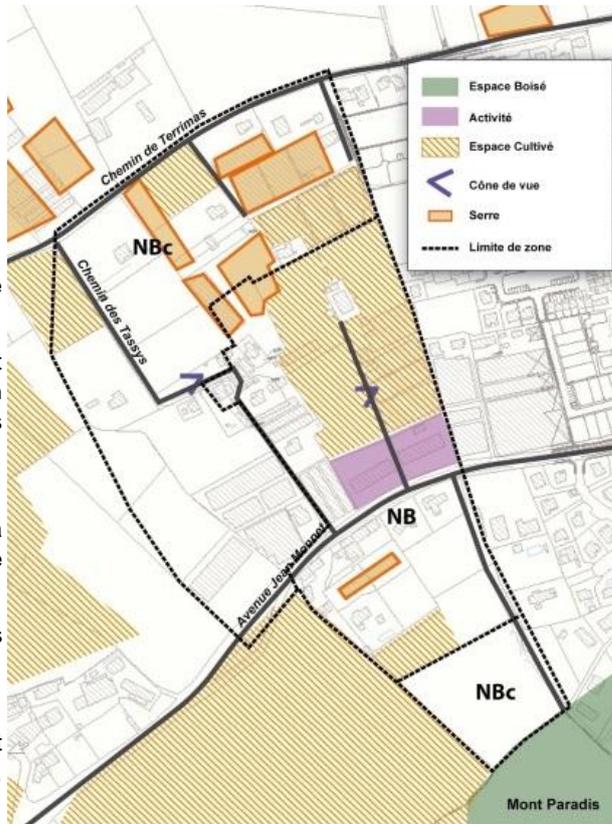
La zone NB des Tassys bénéficie d'une bonne accessibilité depuis les grands axes de communication de la commune : elle est traversée par la D76 qui permet de rejoindre facilement la D98, qui relie les communes de la Valette et d'Hyères, et la D554, qui traverse le centre-ville de La Crau.

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, récemment refaite, 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

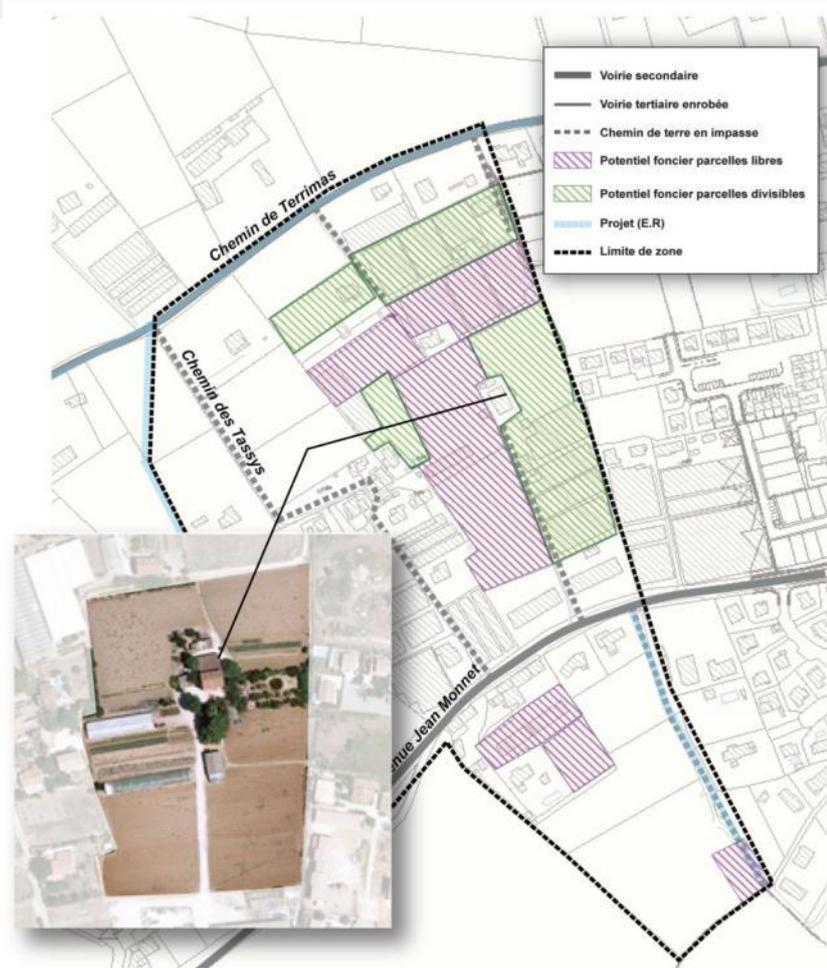
Le secteur des Tassys est classé en zone NB et en zone NBc dans laquelle les constructions d'habitation sont admises sous certaines conditions.

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 <sup>2</sup> si raccordé au réseau public d'eau potable	N.R.	50 % de la superficie du terrain	N.R. pour habitations
NBc	1 200 m <sup>2</sup> si raccordé aux réseaux AEP et EU ou 4000 m <sup>2</sup>	N.R.	50 % de la superficie du terrain	N.R. pour habitations

### Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m <sup>2</sup> )	parcelles divisibles (m <sup>2</sup> )	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
21989	17341	16	10	18



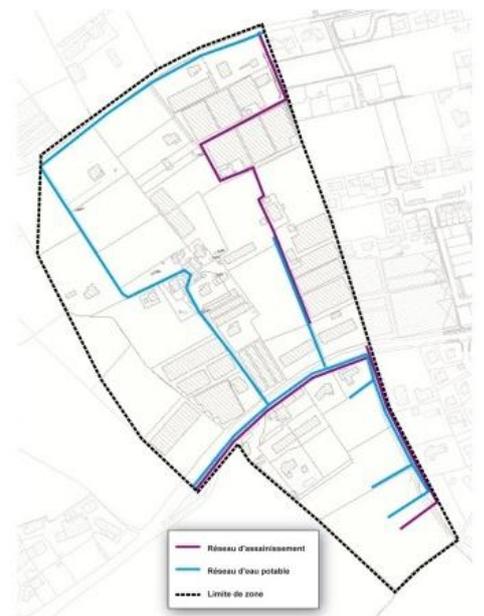
## Réseaux

### 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 intercommunal 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. Les parcelles agricoles sont enclavées par les habitations.

### Enjeux

- Améliorer la desserte interne
- Structurer le maillage et 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 urbanisée.



# La Moutonne

## Paysage

### Superficie de la zone

NB : 22,6 ha

NBd : 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 400m<sup>2</sup> 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 sur les parties Sud-Est et Sud-Ouest du secteur.

Une zone NBd boisée, destinée aux activités de loisirs, est située en partie centrale et accueille un camping (mobile-homes).

## Voirie

### Accessibilité et desserte

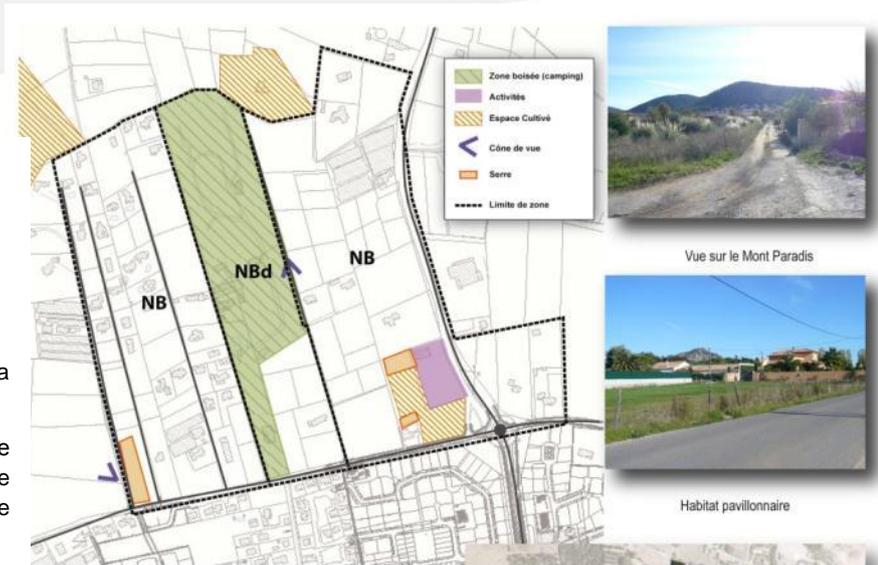
La zone NB de La Moutonne bénéficie d'une bonne accessibilité depuis les grands axes de communication de la commune.

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 Coudon



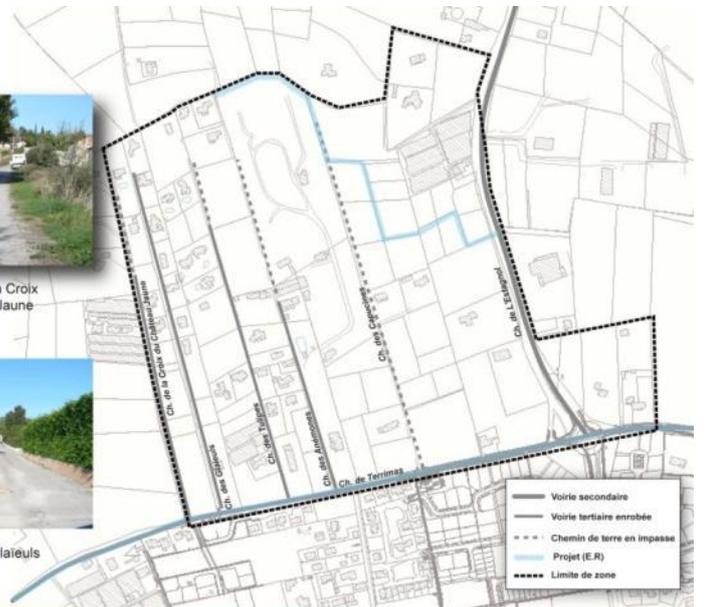
Vue satellite du secteur de la Moutonne



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 NBd, vouée aux activités de loisirs.

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 & NBd	1 200 m <sup>2</sup> si raccordé au réseau public d'eau potable	N.R.	50 % de la superficie du terrain	N.R. pour habitations

### Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m <sup>2</sup> )	parcelles divisibles (m <sup>2</sup> )	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
42277	18461	32	9	28

## Réseaux

### Eau potable

La zone NB de la Moutonne et son secteur NBd sont raccordés au réseau public d'eau potable de la Moutonne, depuis les chemins de Terrimas, de l'Estagnol, des Glâieuls, 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 intercommunal gravitaire.

## Synthèse

### Atouts

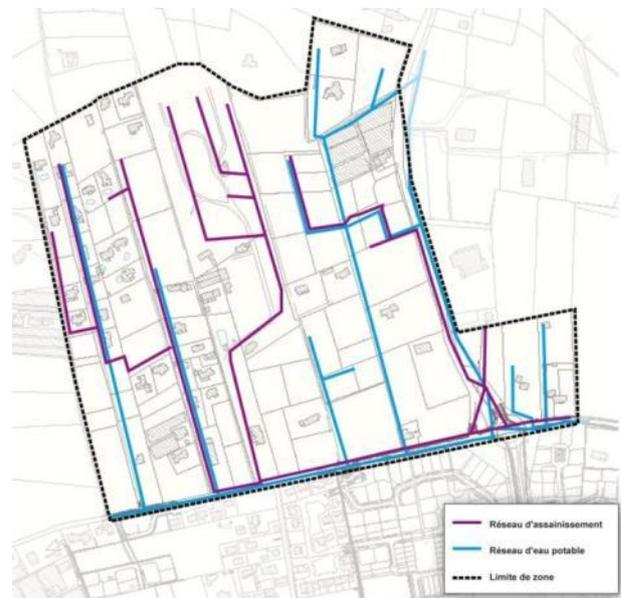
Ce secteur est situé dans un cadre paysager de qualité, dans la plaine de La Crau, offrant des perspectives sur le grand paysage.

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.

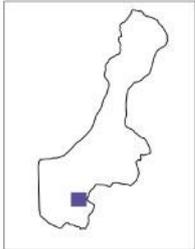


### Enjeux

- Améliorer la desserte interne
- Structurer le maillage
- Maintenir et développer un habitat de type pavillonnaire / Permettre la densification / comblement des dents creuses

### 3. LES ZONES NB CONFORTANT LES HAMEAUX HISTORIQUES

- Les Avocats
- Les Cougourdons
- Les Goys Fourniers
- La Ruytèle
- Tamagnon



# Les Avocats

ésentation



## 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.

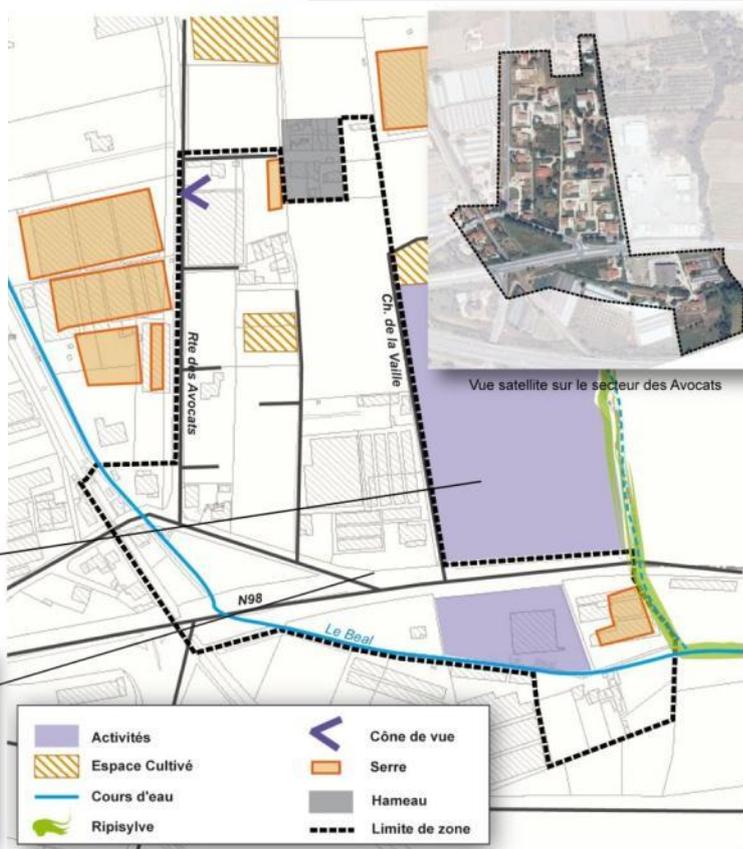
*Paysage et occupation du sol*  
Localisé dans la plaine, le secteur est traversé au Sud-Ouest par le canal du Béal. Autour du hameau, constitué d'un habitat dense, l'espace est essentiellement occupé par une zone d'habitat pavillonnaire. La partie Est du secteur est longée par une vaste zone minéralisée, 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

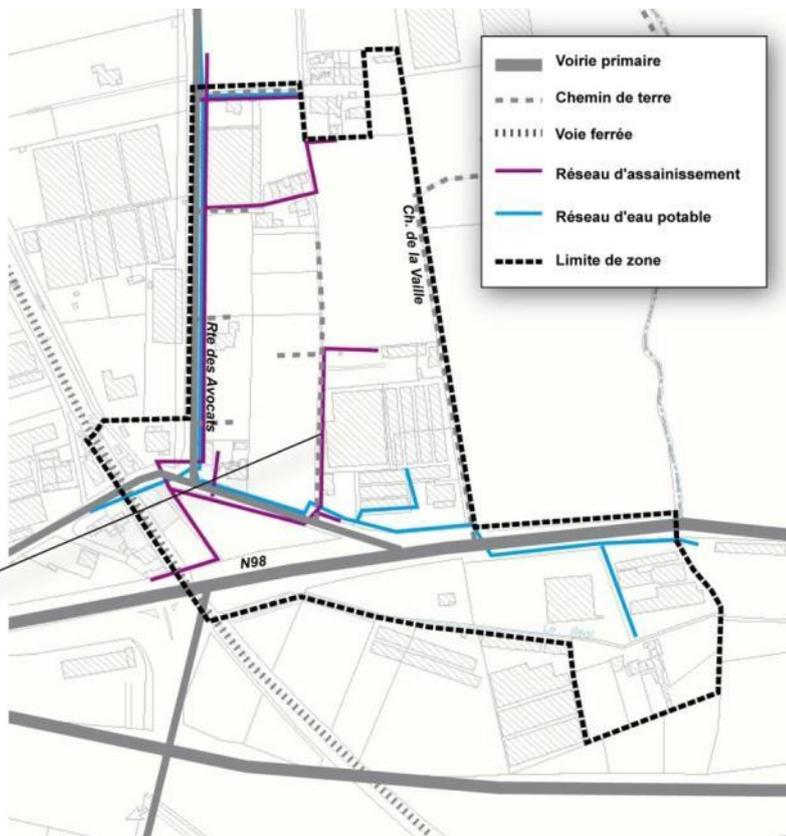


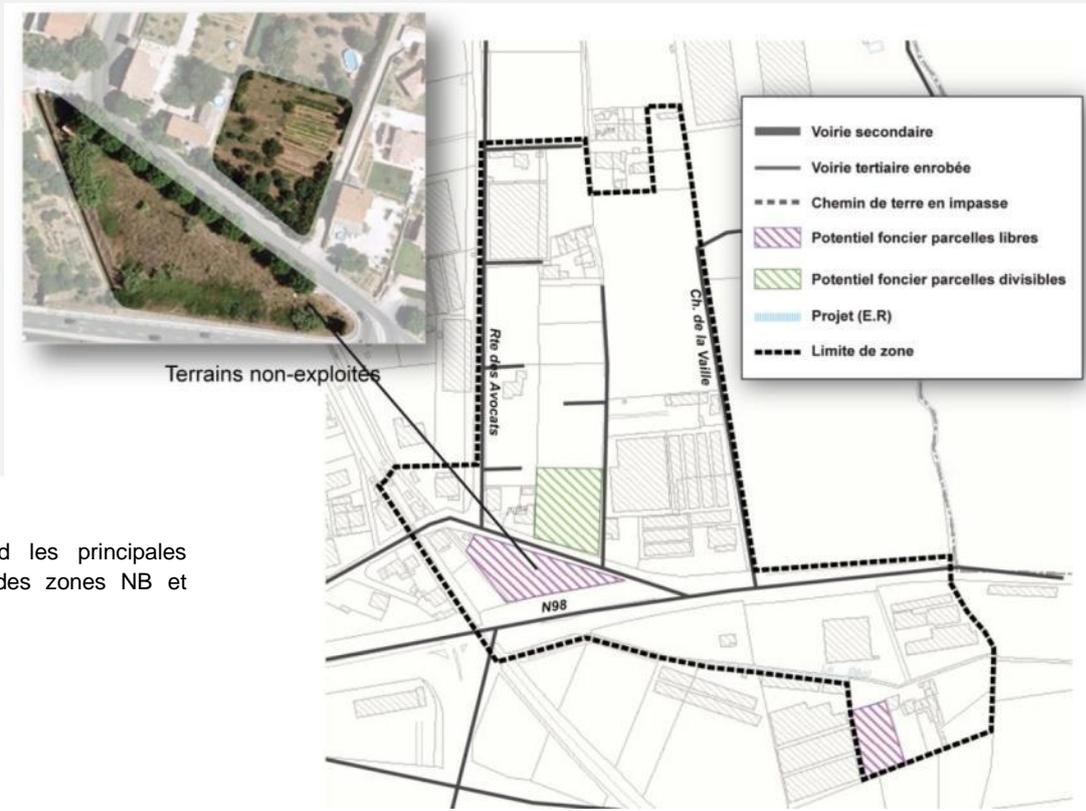
## Voiries et réseaux

*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 intercommunal 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 et NBb du POS en vigueur.

Zonage	Superficie min. des terrains	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB & NBb	1 200 m <sup>2</sup> si raccordé au réseau public d'eau potable	N.R.	50 % de la superficie du terrain	N.R. pour habitations

### Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m <sup>2</sup> )	parcelles divisibles (m <sup>2</sup> )	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.

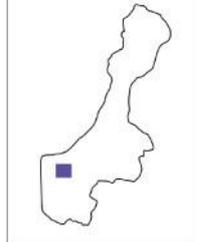
### Contraintes

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 Cougourdots

ion



## Paysage

### Superficie

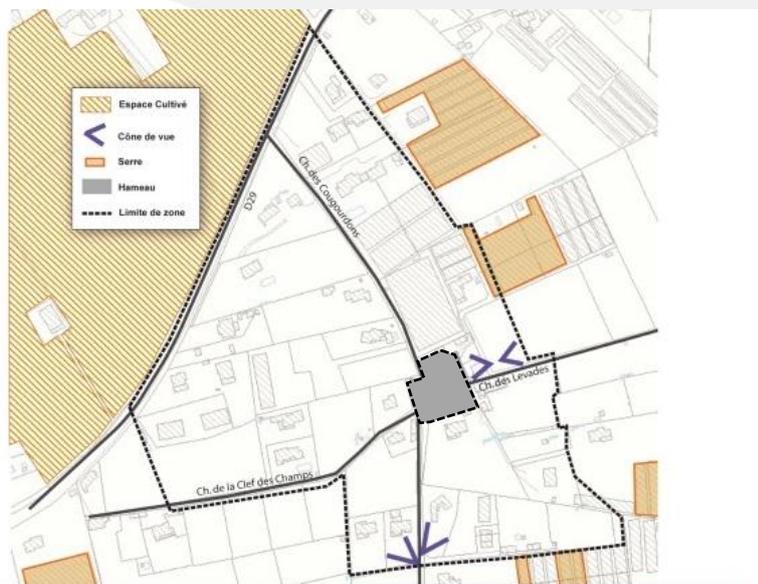
7,7 ha

### Situation

Le hameau des Cougourdots 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 Cougourdots.



Vue satellite du secteur des Cougourdots



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 Cougourdots, 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.

Plusieurs emplacements réservés pour la création ou élargissement de voies existant afin d'améliorer le niveau desserte du secteur.



Chemin des Cougourdots (Nord)



Chemin de la Clef des Champs



Chemin des Levades



Chemin des Cougourdots (Sud)

## Capacités résiduelles

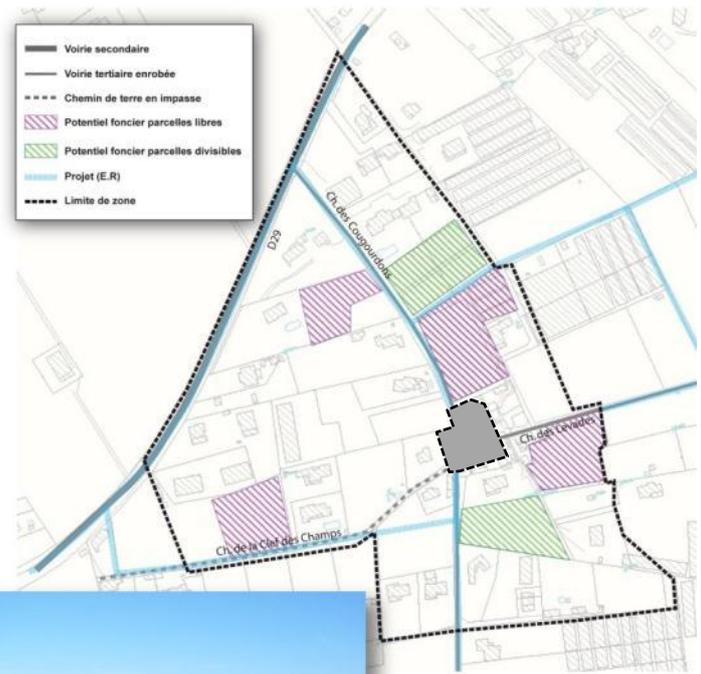
### Règles d'urbanisme

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 <sup>2</sup> si raccordé au réseau public d'eau potable	N.R.	50 % de la superficie du terrain	N.R. pour habitations

### Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m <sup>2</sup> )	parcelles divisibles (m <sup>2</sup> )	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
9454	10473	7	5	8



Potentiel foncier chemin des Levades



Potentiel foncier chemin des Cougourons

## Réseaux

### Eau potable

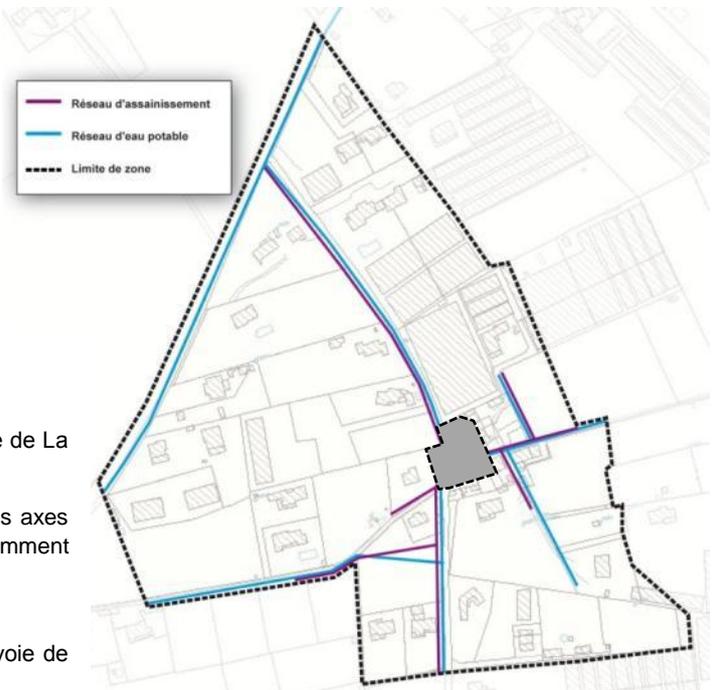
Le quartier est raccordé au réseau public d'eau potable sur la D29 et le chemin de la clef des champs (réseau village) et sur les chemins des Cougourons et des Levades (réseau La Moutonne).

### Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif dessert l'ensemble du secteur depuis le chemin des Cougourons. Il s'agit du réseau intercommunal gravitaire.

### Pluvial

Ce secteur est insuffisamment desservi par les réseaux pluviaux. La poursuite de son urbanisation est donc conditionnée à leur adaptation.



## 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 Cougourons 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.

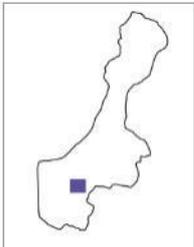
### Contraintes

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 inadéquat.

### 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.
- Reclassez cette zone dans un zonage adapté à son caractère de zone déjà urbanisée.



# Les Goys Fourniers



## Paysage

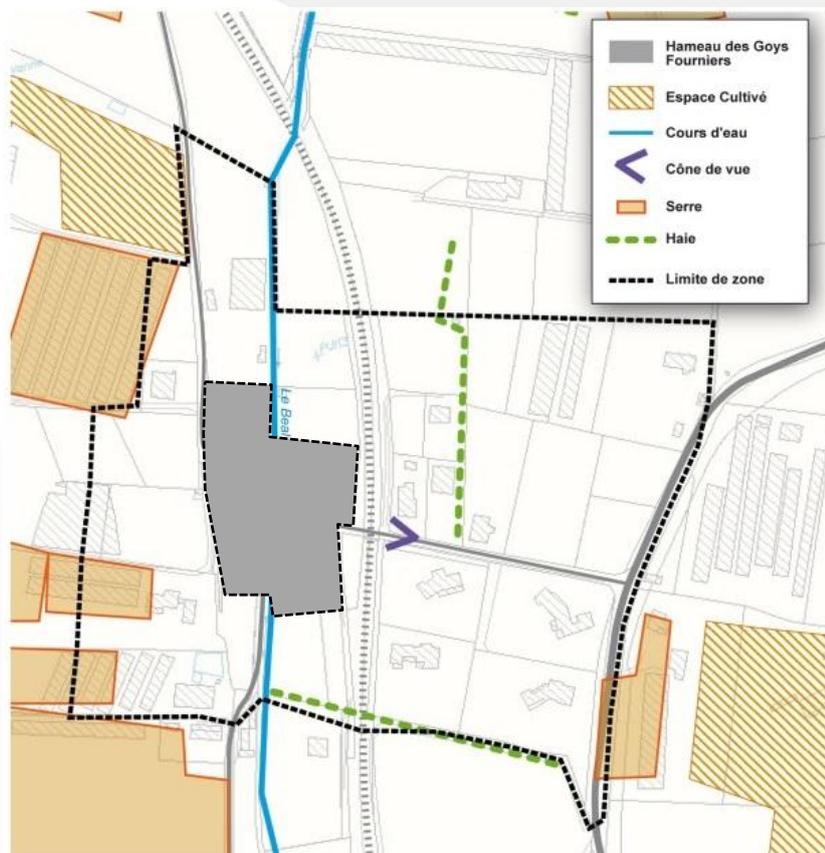
*Superficie de la zone*  
6,1 ha

*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

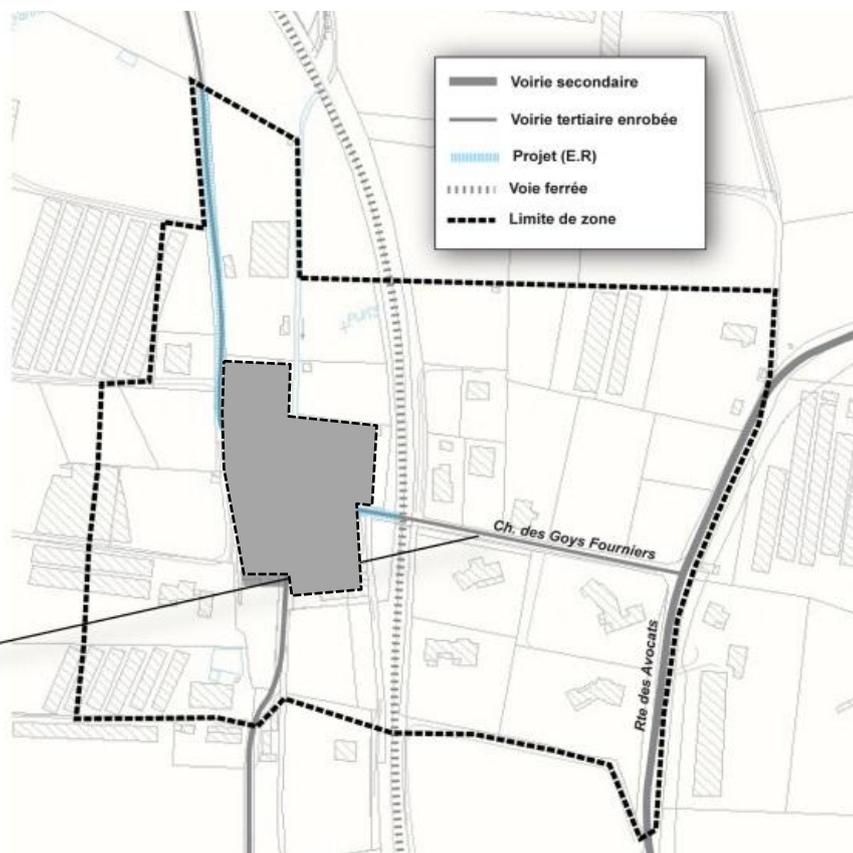


## Voiries

*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

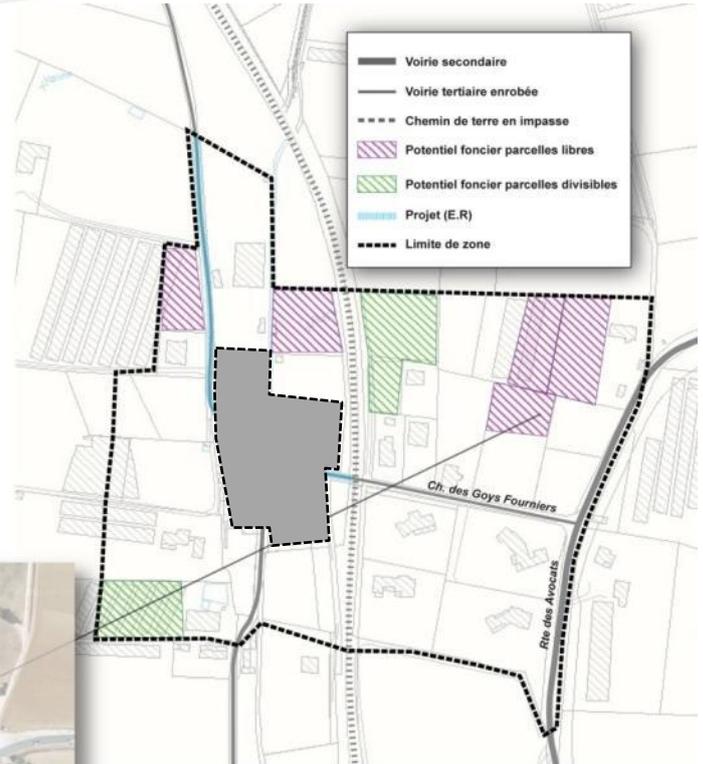
### Règles d'urbanisme

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 <sup>2</sup> si raccordé au réseau public d'eau potable	N.R.	50 % de la superficie du terrain	N.R. pour habitations

### Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m <sup>2</sup> )	parcelles divisibles (m <sup>2</sup> )	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
7181	6051	5	2	4



Parcelles agricoles non exploitées

### 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 intercommunal gravitaire et du réseau intercommunal 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.

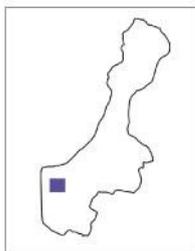
### Contraintes

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.
- Reclassez 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 Cougourons.

### *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.

## 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*

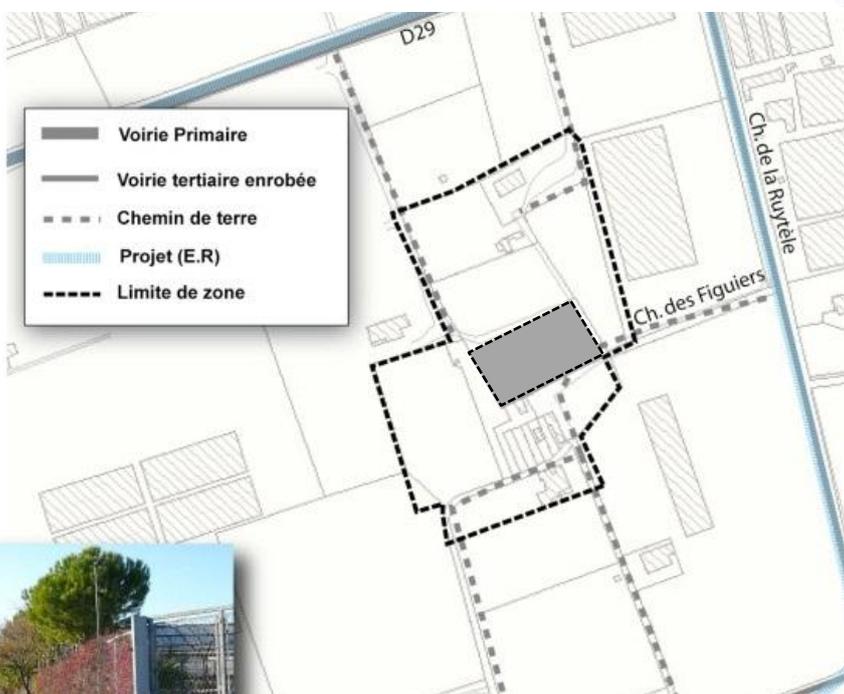
Le secteur est raccordé au réseau public d'eau potable.

### *Assainissement*

Le secteur n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.



Vue satellite du secteur de La Ruytèle



Chemin de la Ruytèle



Chemin des Figuiers

## Capacités résiduelles

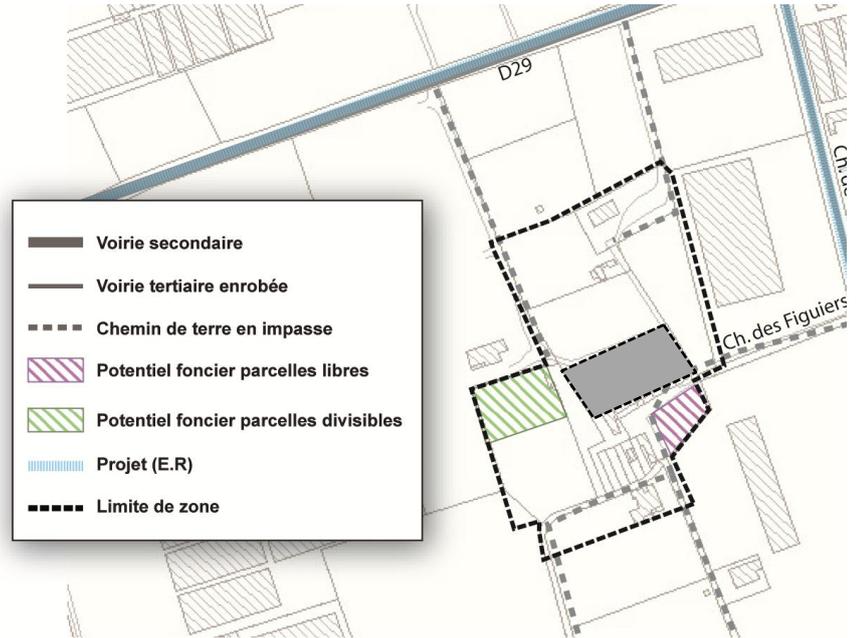
### Règles d'urbanisme

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 <sup>2</sup> si raccordé au réseau public d'eau potable	N.R.	50 % de la superficie du terrain	N.R. pour habitations

### Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m <sup>2</sup> )	parcelles divisibles (m <sup>2</sup> )	issus des parcelles libres	issus des parcelles divisibles	
1967	2899	1	1	1



## Synthèse

### Atouts

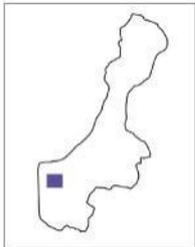
Le hameau de la Ruytèle est facilement accessible depuis les axes majeurs de la commune, le reliant rapidement au centre-ville.

### Contraintes

Le développement du secteur est contraint par l'absence de réseau 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

## le Présentation



## 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.

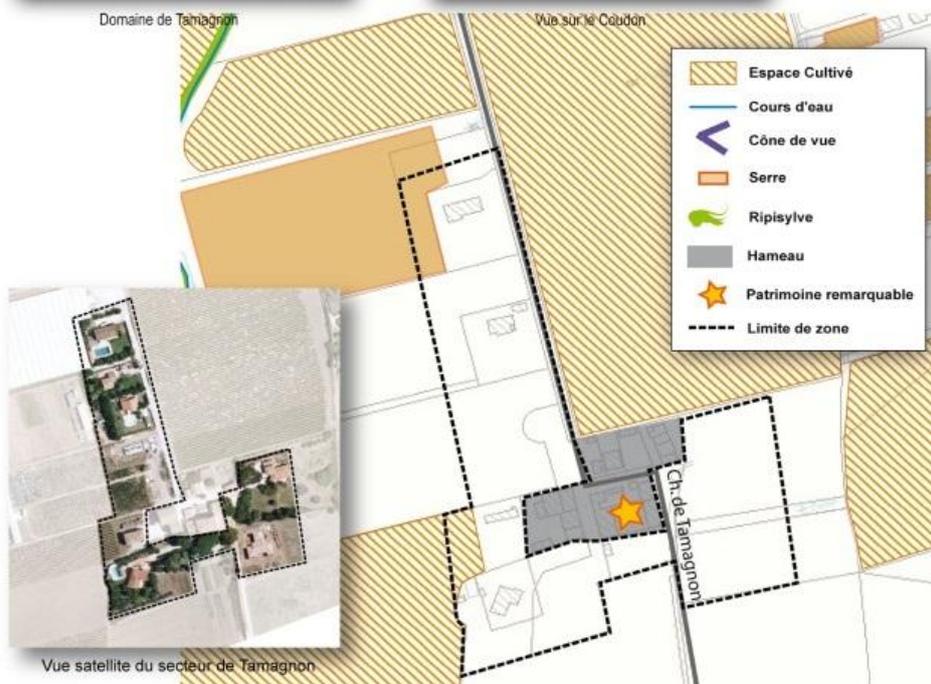
Depuis le chemin de Tamagnon, des perspectives paysagères s'ouvrent sur le massif du Coudon.



Domaine de Tamagnon



Vue sur le Coudon



Vue satellite du secteur de Tamagnon

## 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 est raccordé au réseau public d'eau potable.

*Assainissement*

Le secteur n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.

## 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 <sup>2</sup> si raccordé au réseau public d'eau potable	N.R.	50 % de la superficie du terrain	N.R. pour habitations

*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 d'assainissement.

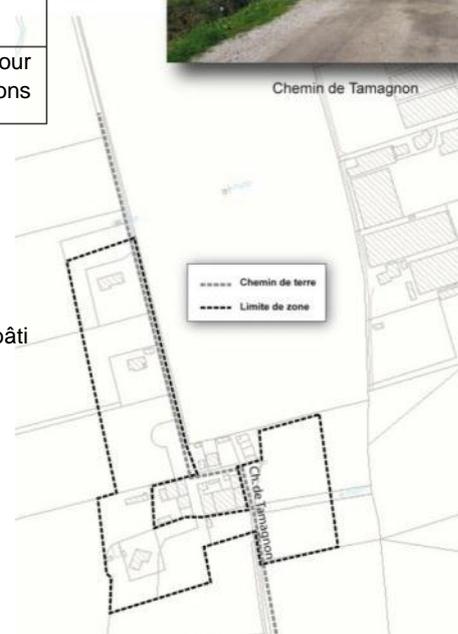
Il est desservi par un chemin en terre qui se rétrécit à hauteur du hameau.

*Enjeux*

- Valoriser le patrimoine
- Améliorer le niveau de desserte du hameau



Chemin de Tamagnon



Chemin de terre  
Limite de zone

#### **4. LES ZONES NB PRESENTANT DES QUALITES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES**

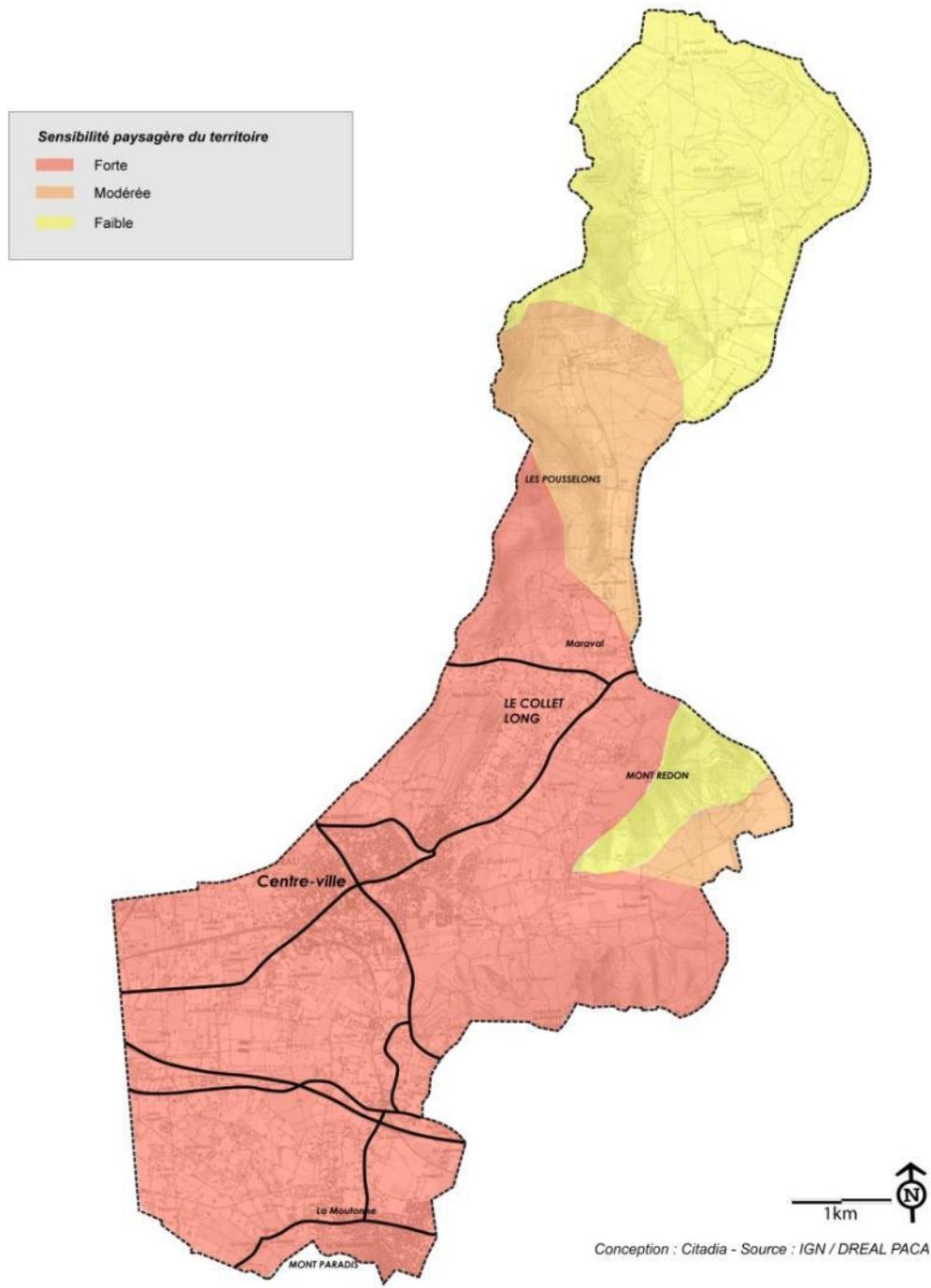
- Collet Long – Martins – Maravals
- La Navarre

### Composition paysagère, visibilité et points de vue

L'identité paysagère du territoire craurois est représentée par la plaine agricole parcourue par des cours d'eau, les espaces forestiers, le centre-ville, le hameau de la Moutonne et les hameaux traditionnels.

### Sensibilités paysagères

L'analyse des sensibilités paysagères du territoire craurois repose sur deux critères : la topographie et la perception du site depuis les axes routiers très fréquentés. Les espaces dont la sensibilité paysagère est forte sont des **espaces paysagers identitaires sensibles** : la plaine agricole du Mont Redon au Mont Paradis, le massif du Fenouillet et le secteur Collet Long/Martins/Maravals.



**Occupation du sol**

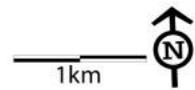
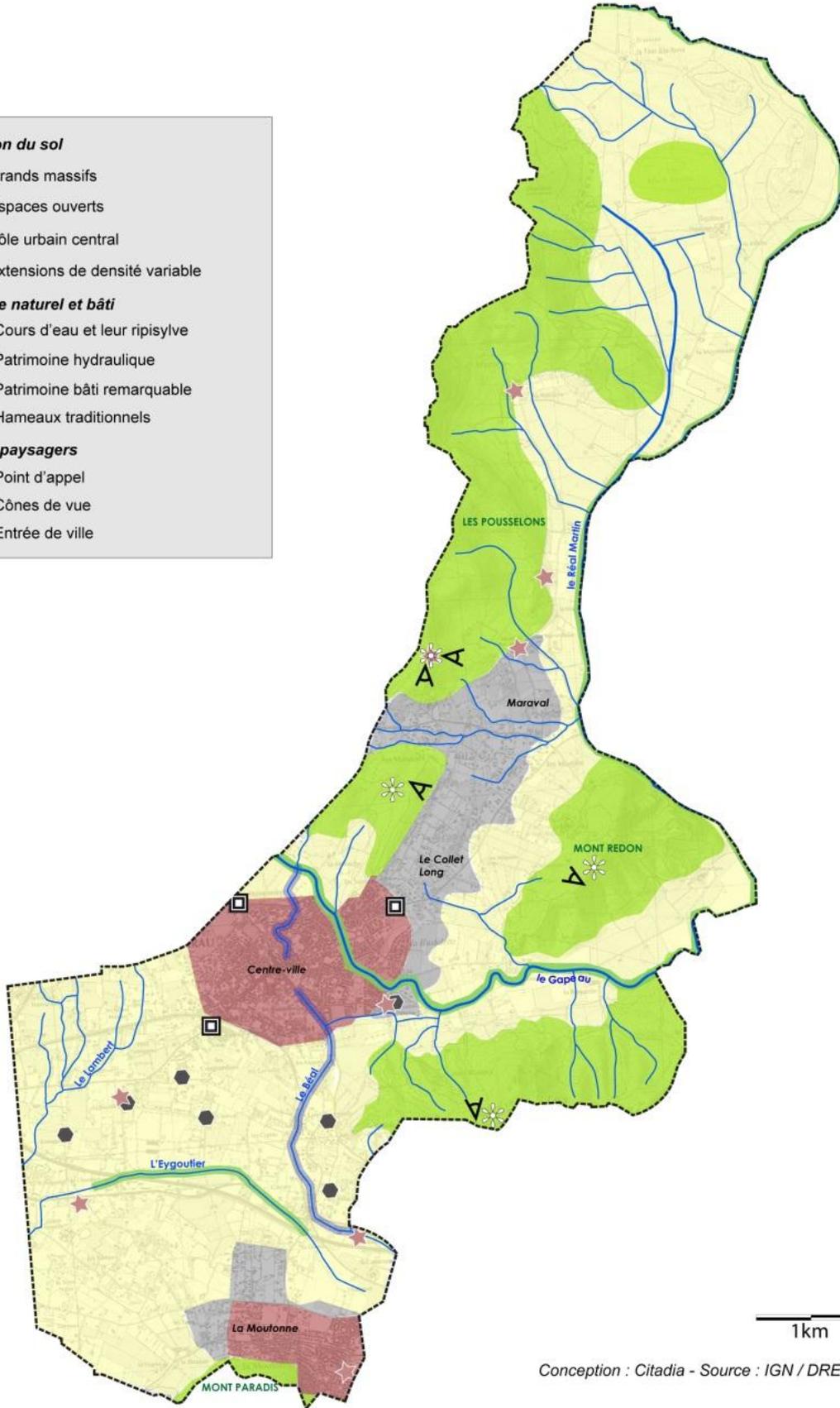
- Grands massifs
- Espaces ouverts
- Pôle urbain central
- Extensions de densité variable

**Patrimoine naturel et bâti**

- Cours d'eau et leur ripisylve
- Patrimoine hydraulique
- ★ Patrimoine bâti remarquable
- Hameaux traditionnels

**Eléments paysagers**

- Point d'appel
- Cônes de vue
- Entrée de ville



Conception : Citadia - Source : IGN / DREAL PACA



# Collet Long / Martins / Maravals

## Paysage

### Superficie de la zone

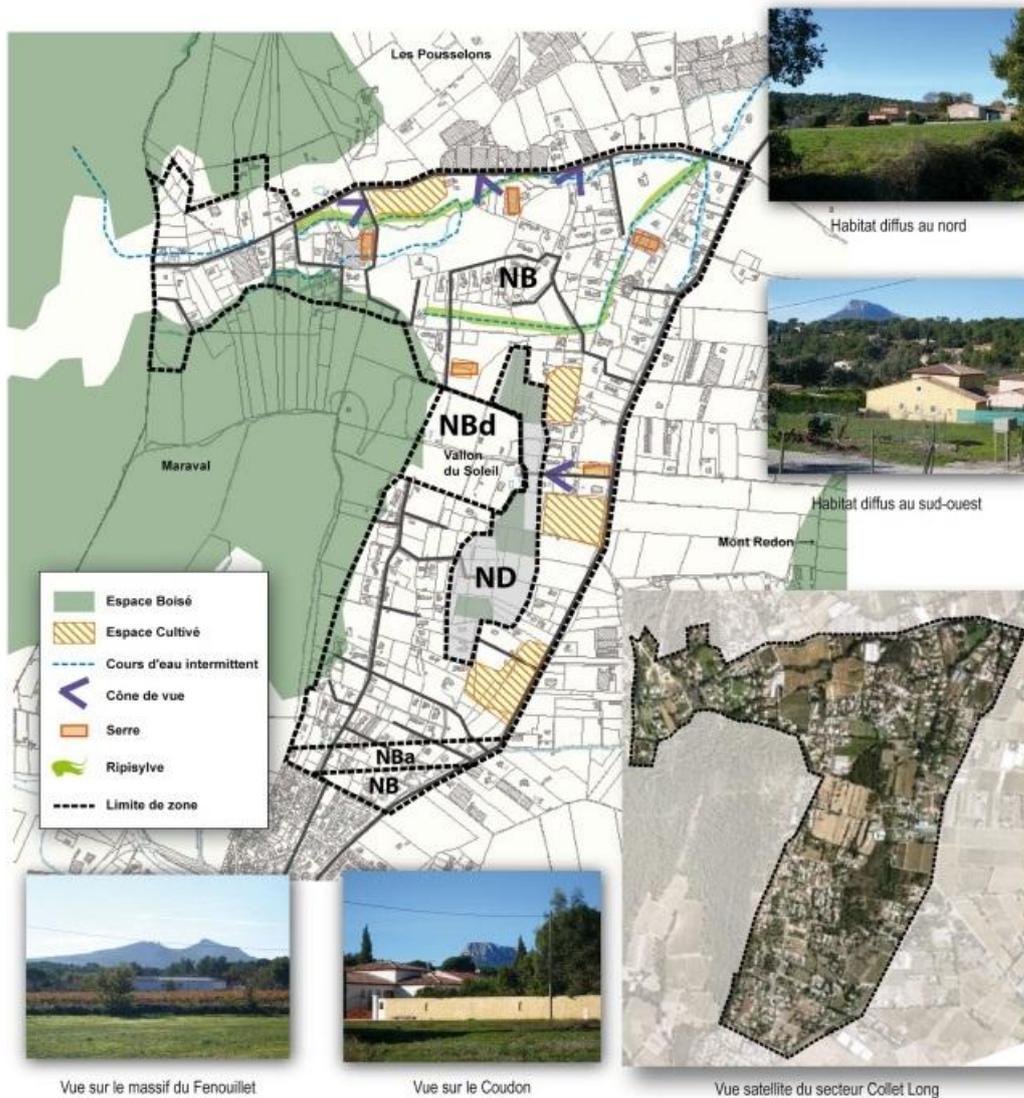
La zone NB de Collet Long/Martins/Maravals est divisée en deux sous-secteurs : NBa (servitudes de lignes électriques) et NBd (centre de loisirs du Vallon du Soleil).

NB : 120 ha / NBa : 3,9 ha / NBd : 7,8 ha

Superficies minimales : 1 200 m<sup>2</sup> (si desservi par réseau d'eau ou réseau d'assainissement) / 4000 m<sup>2</sup> si pas desservi par réseau d'assainissement

### Situation

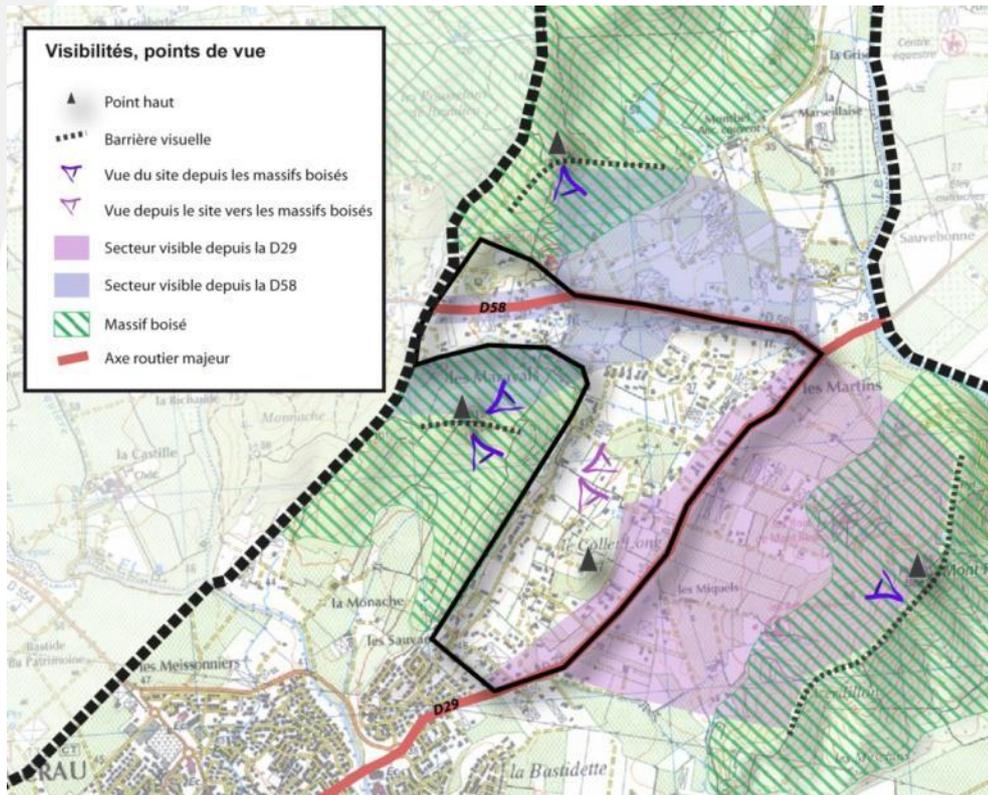
Le secteur de Collet Long/Martins/Maravals est situé au Nord-Est du centre-ville de La Crau, le long de la D29 (Route de Pierrefeu) et de la D58 (Route de Maraval).



**Un espace urbanisé sensible**

Dans l'espace paysager identitaire sensible qui couvre la plaine agricole, le centre-ville et les massifs alentours, le secteur de Collet Long/Martins/Maravals est un espace urbanisé sensible intégré par la végétation existante. La qualité paysagère du site s'explique par la densité végétale développée aux abords des voies et des jardins, et par les reliques de terrains cultivés témoins de la tradition agricole.

Cet espace urbanisé s'est développé dans la plaine située entre les massifs de Maraval (au Sud-Ouest), des Pousselons (au Nord) et du Mont Redon (à l'Est). Il s'étend sur les pentes de la colline de Maraval visible depuis la plaine mais reste en grande partie invisible du fait du couvert végétal et de la topographie (cf. carte ci-après).



En effet, bien que présentant une densité relativement importante, les habitations sont peu perceptibles depuis la plaine du fait de leur insertion au sein d'une végétation arborée en bordure de voie et aux abords des jardins. Ce site constitue ainsi une transition entre les unités paysagères identitaires de la Crau que sont la plaine agricole et les massifs boisés.



*Vue depuis la RD29*

*Vue depuis la RD58*



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 Génévriers vers le Mont Redon à l'Est.

Les franges urbanisées du massif 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.

### *Occupation du sol*

Le secteur de Collet Long/Martins/Maravals est occupé majoritairement par de l'habitat diffus sur des parcelles de grande taille (de 900 à 4 000m<sup>2</sup>). 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.

### *Une qualité paysagère à préserver*

Le secteur urbanisé de Collet Long/Martins/Maravals, qui se situe en continuité du massif boisé de la colline de Maraval, fait partie intégrante des unités paysagères identitaires de la commune.

La règle de superficie minimale de terrain imposée pour la construction en zone NB a généré le développement d'un habitat individuel sur des parcelles de 1200 m<sup>2</sup> de taille moyenne, limitant son impact sur la trame végétalisée (ripisylves, boisements) et préservant ainsi une certaine qualité paysagère et notamment au regard d'anciennes zones NB sur le territoire départemental.

La préservation de cette qualité paysagère passe nécessairement par la maîtrise de la densité bâtie.

En effet, une densification de cet espace paysager sensible identitaire viendrait bouleverser les rapports d'échelle.

Les impacts seraient nombreux :

- Réduction du couvert végétal et impact plus important des constructions dans le paysage
- Apparition de nouvelles unités paysagères « mixtes » / franges urbaines, caractérisées par une prégnance de surfaces bâties
- Modification de l'échelle de perception des massifs alentours.

## Voiries

### Accessibilité et desserte

Le quartier d'habitat diffus de Collet Long/Martins/Maravals 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.

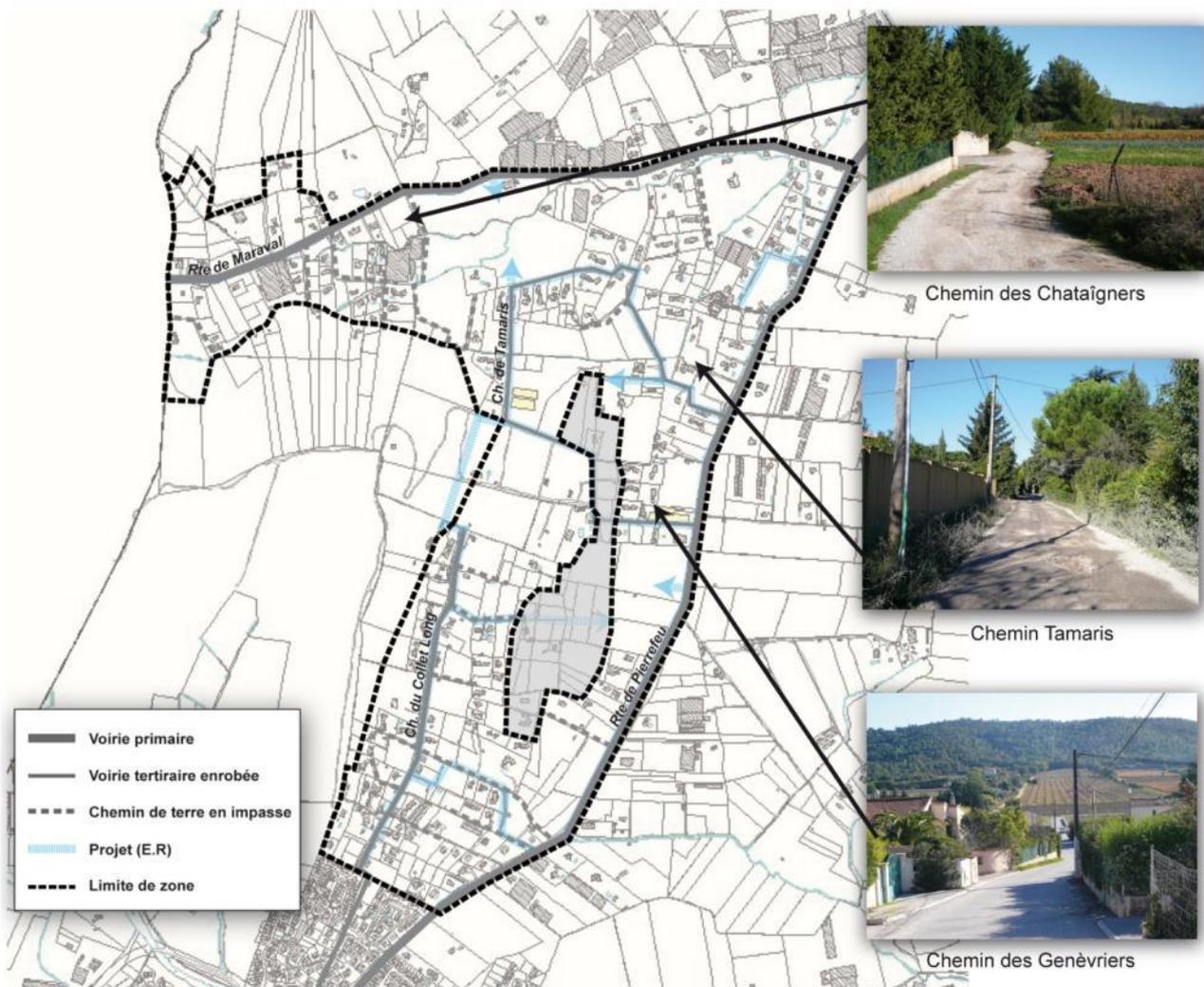
In situ, de nombreux chemins de terre étroits et en impasse desservent les habitations. Seuls deux axes enrobés restent facilement praticables : le chemin du Collet Long et le chemin des Genévriers.

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 de Collet Long/Martins/Maravals, au Nord.

Le chemin des Genévriers 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 Genévriers a été entièrement refait. En ce qui concerne le chemin de Tamaris, la commune est propriétaire du foncier et envisage une réfection totale (largeur 6 m avec enrobé).

Le chemin des Saules et des Aulnes, 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. Les travaux ont été réalisés par un PVR.

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 / Martins / Maravals

## Capacités résiduelles

### Règles d'urbanisme

La zone d'habitat diffus de Collet Long/Martins/Maravals comprend 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 de Collet Long/Martins/Maravals, une zone ND délimite un Espace Boisé Classé.

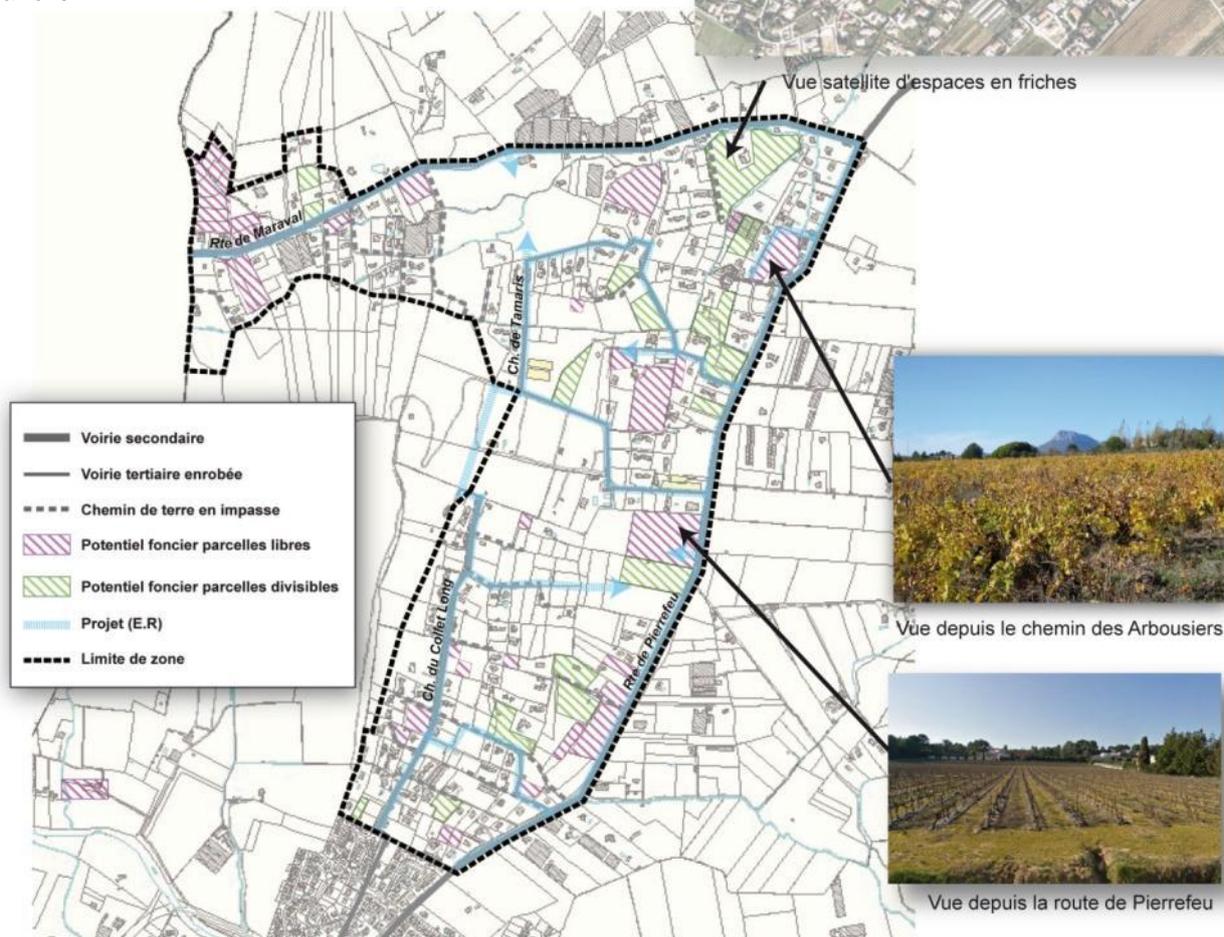
Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du règlement des zones NB du POS en vigueur.

Zonage	Superficie min. des terrains	CES	Espaces libres et plantations	COS
NB, NBa & NBd	1 200 m <sup>2</sup> si raccordé au réseau public d'eau potable	N.R.	50 % de la superficie du terrain	N.R. pour habitations

### Potentiel foncier

Superficie totale		Nbr théorique de Lgts		Total logements avec coeff. minorateur (0,7)
Parcelles libres (m <sup>2</sup> )	parcelles divisibles (m <sup>2</sup> )	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.



## Réseaux

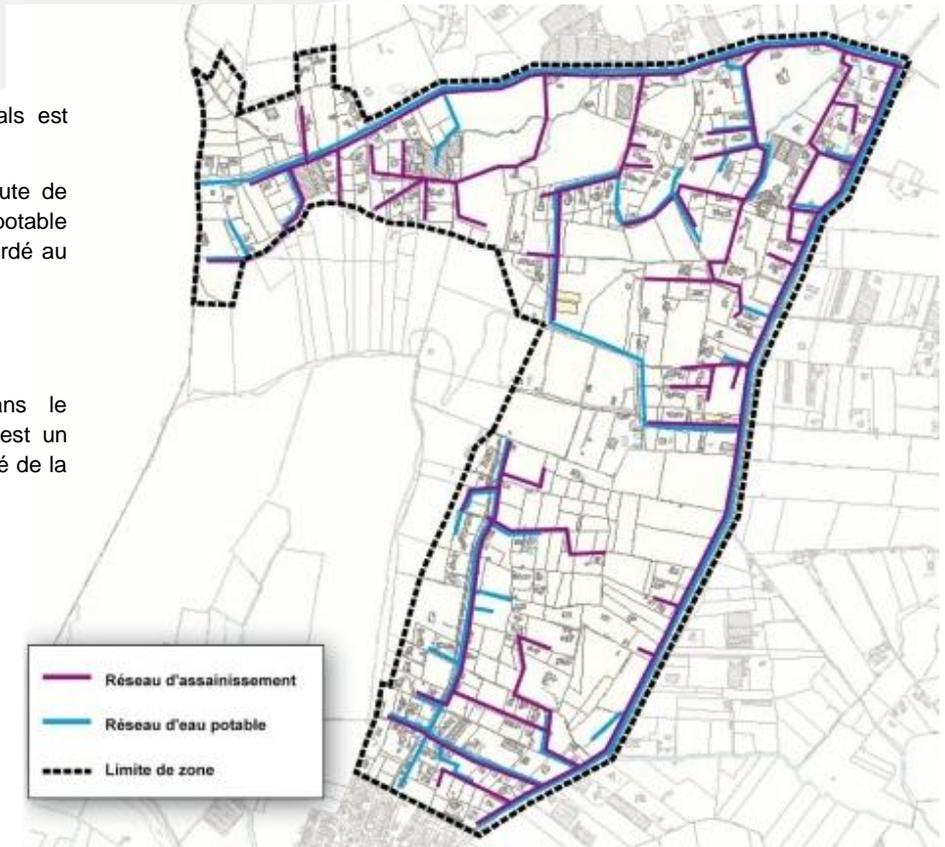
### Eau potable

Le secteur de Collet Long/Martins/Maravals 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 de Collet Long/Martins/Maravals est un réseau intercommunal gravitaire. La totalité de la zone y est raccordée.



## Synthèse

### Atouts

La zone d'habitat diffus de Collet Long/Martins/Maravals 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 de Collet Long/Martins/Maravals 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 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.

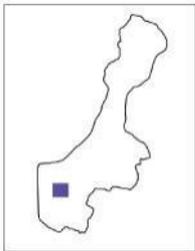
## Enjeux

- 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 DEDIEE A L'ACTIVITE MILITAIRE**

- Les Cyprés



# Les Cyprès

## Présentation



**Superficie de la zone**  
39 ha

**Situation**  
La zone NBM 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 ( l'Est, depuis la D29 ou la D98.

Sur le chemin de la Ruytèle un p de la voie et à sa déviation à haut



Vue satellite du secteur des Cyprès

### 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.

## 6. TABLEAU SYNTHETIQUE DES CAPACITES D'ACCUEIL DES ZONES NB

	Superficies totales des parcelles libres (m <sup>2</sup> )	Superficies totales des parcelles divisibles (m <sup>2</sup> )	COS du POS	Superficie minimale du POS (m <sup>2</sup> )	Nbr théorique de Lgts issus des parcelles libres	Nbr théorique de Lgts issus des parcelles divisibles	Nbr maximal théorique de Lgts	Coeff minérateur	Nbr maximal de logements envisageables
Collet-Long	143221	119189	NR	1 200	105	75	180	0,7	126
Cyprés	0	0	NR	1 200	0	0	0	0,7	0
La Moutonne	42277	18461	NR	1 200	32	9	41	0,7	28
La Navarre	0	0	NR	1 200	0	0	0	0,7	0
La Ruytèle	1967	2899	NR	1 200	1	1	2	0,7	1
Les Avocats	3720	6036	NR	1 200	3	2	4	0,7	3
Les Cougourdons	9454	10473	NR	1 200	7	5	12	0,7	8
Les Goys Fourniers	7181	6051	NR	1 200	5	2	7	0,7	4
Les Pourpres	0	0	NR	1 200	0	0	0	0,7	0
Les Tassys	21989	17341	NR	1 200	16	10	26	0,7	18
Notre Dame	24105	3623	NR	1 200	19	2	21	0,7	14
Tamagnon	0	0	NR	1 200	0	0	0	0,7	0
<b>Totaux</b>	<b>253914</b>	<b>184073</b>			<b>188</b>	<b>106</b>	<b>294</b>		<b>202</b>

**Remarque : Le nombre maximal théorique de logements est calculé sur la base des superficies minimales de chaque zone du POS. En zone NB, le COS est non réglementé pour les constructions à usage d'habitation, mais la superficie de plancher développée hors-œuvre est au plus égale au dixième de la surface du terrain sans pouvoir excéder 180 m<sup>2</sup>.**

Compte tenu du phénomène de rétention foncière et de la part de résidences secondaires, il convient de minorer le nombre maximal théorique de logements. Le coefficient minérateur de 0,7, équivalent à une rétention foncière de l'ordre de 30%, est établi à partir des pratiques couramment observées.

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 en interface avec 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 200 logements

# CHAPITRE 6

## SYNTHESE DU CONTEXTE URBAIN

THEMES	POTENTIALITES	CONTRAINTES	ENJEUX
CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une situation géographique privilégiée, gage de l'attractivité résidentielle et du dynamisme démographique communal</li> </ul>		
DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population jeune</li> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un dynamisme démographique marqué par une baisse récente de l'apport migratoire et un vieillissement de la population</li> </ul>	
PARC DE LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Des objectifs de construction ambitieux définis par le PLH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Déficit en logements sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❑ L'équilibre du développement urbain (mixité fonctionnelle, affirmation des centralités et limitation du mitage urbain)</li> </ul>
ACTIVITES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une économie locale dynamique, notamment dans le secteur tertiaire, soulignée par un taux de création d'emplois positif</li> <li>• Une activité agricole reconnue et au rôle essentiel dans l'activité économique communale</li> <li>• Des zones d'activité leviers du dynamisme économique craois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones d'activité disposant de capacités foncières résiduelles faibles</li> <li>• Une faible concentration d'emplois comparée aux communes voisines</li> <li>• Une activité agricole en difficulté : diminution des surfaces agricoles effectives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❑ Dynamisation de l'économie traditionnelle et diversification à haute valeur ajoutée</li> </ul>
FONCTIONNEMENT URBAIN / INFRASTRUCTURES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux pôles majeurs : le centre-ville et le quartier de la Moutonne</li> <li>• Les zones NB, idéalement situées dans la commune, dispose de potentiels fonciers conséquents</li> <li>• 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</li> <li>• Des équipements et des réseaux répondant aux besoins actuels à l'échelle communale,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des déplacements infra-communaux tributaires de l'automobile du fait d'une offre en transports collectifs peu étoffée et manquant d'efficacité</li> <li>• Un territoire structuré autour de 4 axes majeurs (A570, RD98, 29 et 554), qui ont favorisé le développement urbain mité de la commune, principalement au Sud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❑ Adaptation des infrastructures de déplacements aux évolutions du territoire</li> </ul>

**L'équilibre du développement urbain**

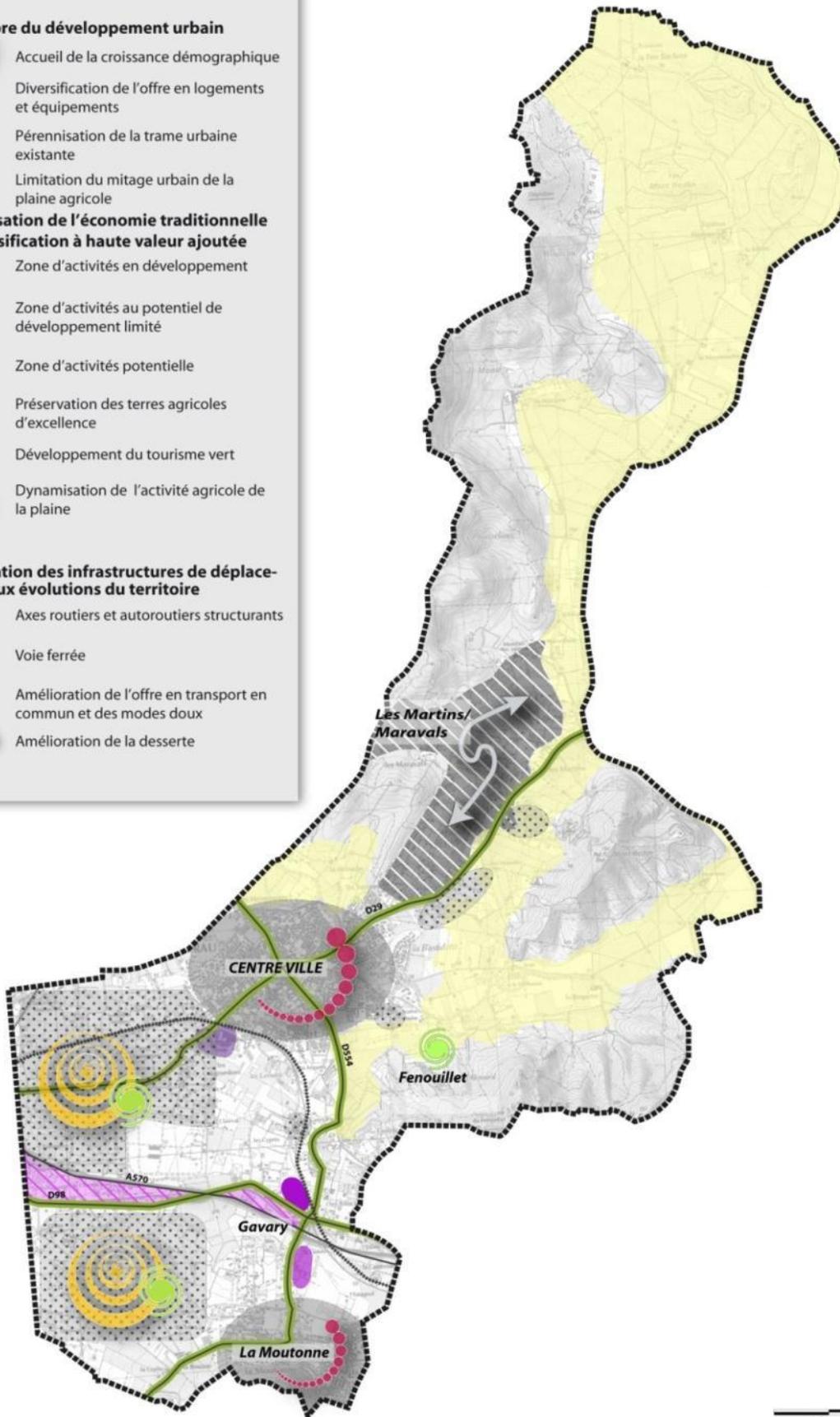
- Accueil de la croissance démographique
- Diversification de l'offre en logements et équipements
- Pérennisation de la trame urbaine existante
- Limitation du mitage urbain de la plaine agricole

**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



## PARTIE 3

### ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### I – MILIEU PHYSIQUE

La commune de La Crau s'étend sur 3 787 ha. Elle s'étire principalement dans un sens longitudinal Nord/Sud. Elle est située 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 Maurettes.

Le territoire craurois alors naturellement limité au Sud par le massif des Maurettes (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

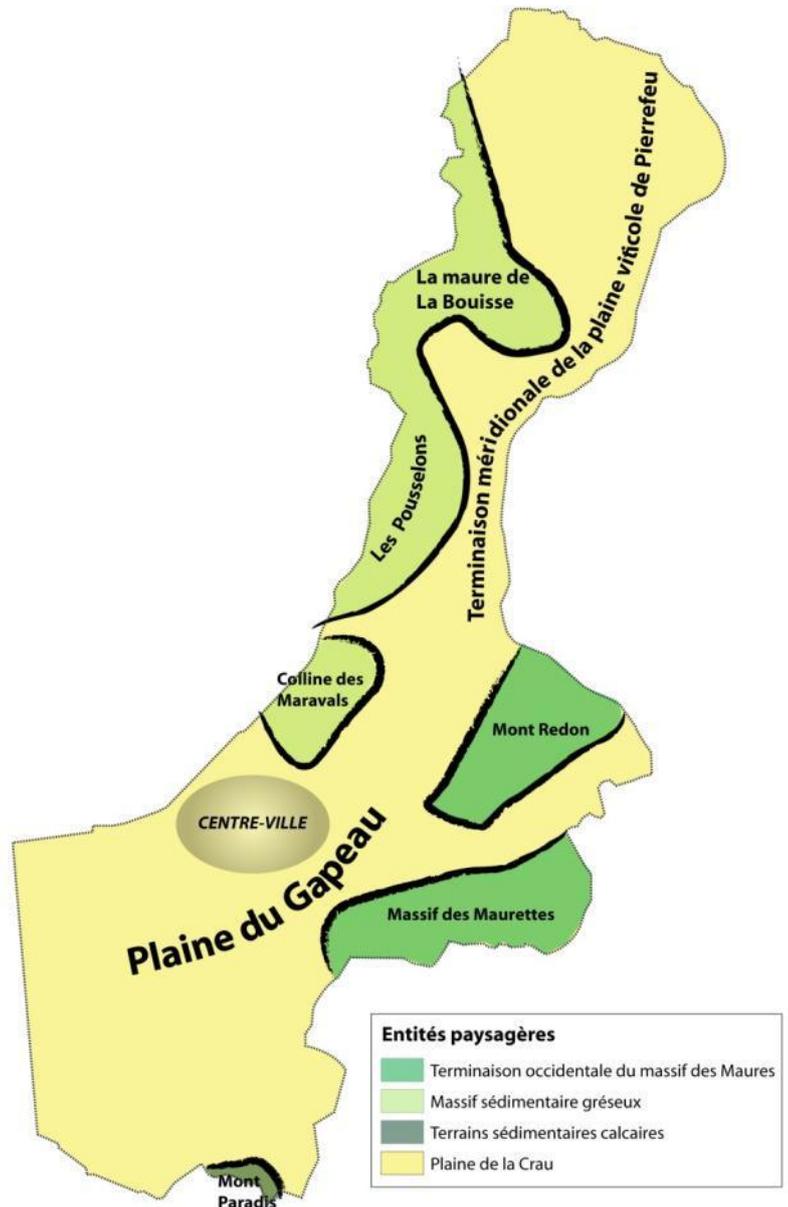
Situé à environ 7 km du littoral varois, le territoire de La Crau s'étend le long d'une dépression permienne. On distingue différentes entités géomorphologiques :

- **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 de la Bouisse** 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

On distingue deux systèmes aquifères :

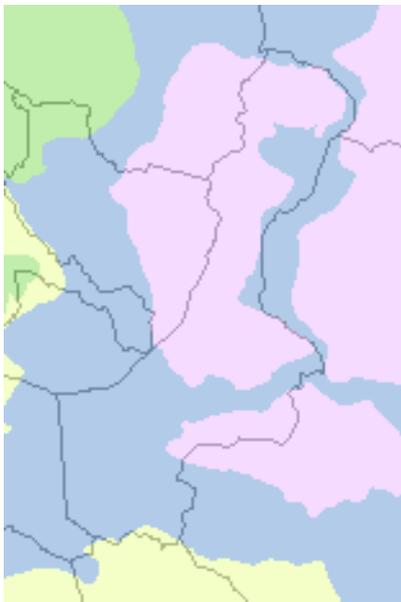
- Les alluvions du Gapeau

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.

À l'amont de la plaine, l'Eygoutier est un ruisseau unique ; au centre de la plaine, une surverse relie l'Eygoutier à un canal 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

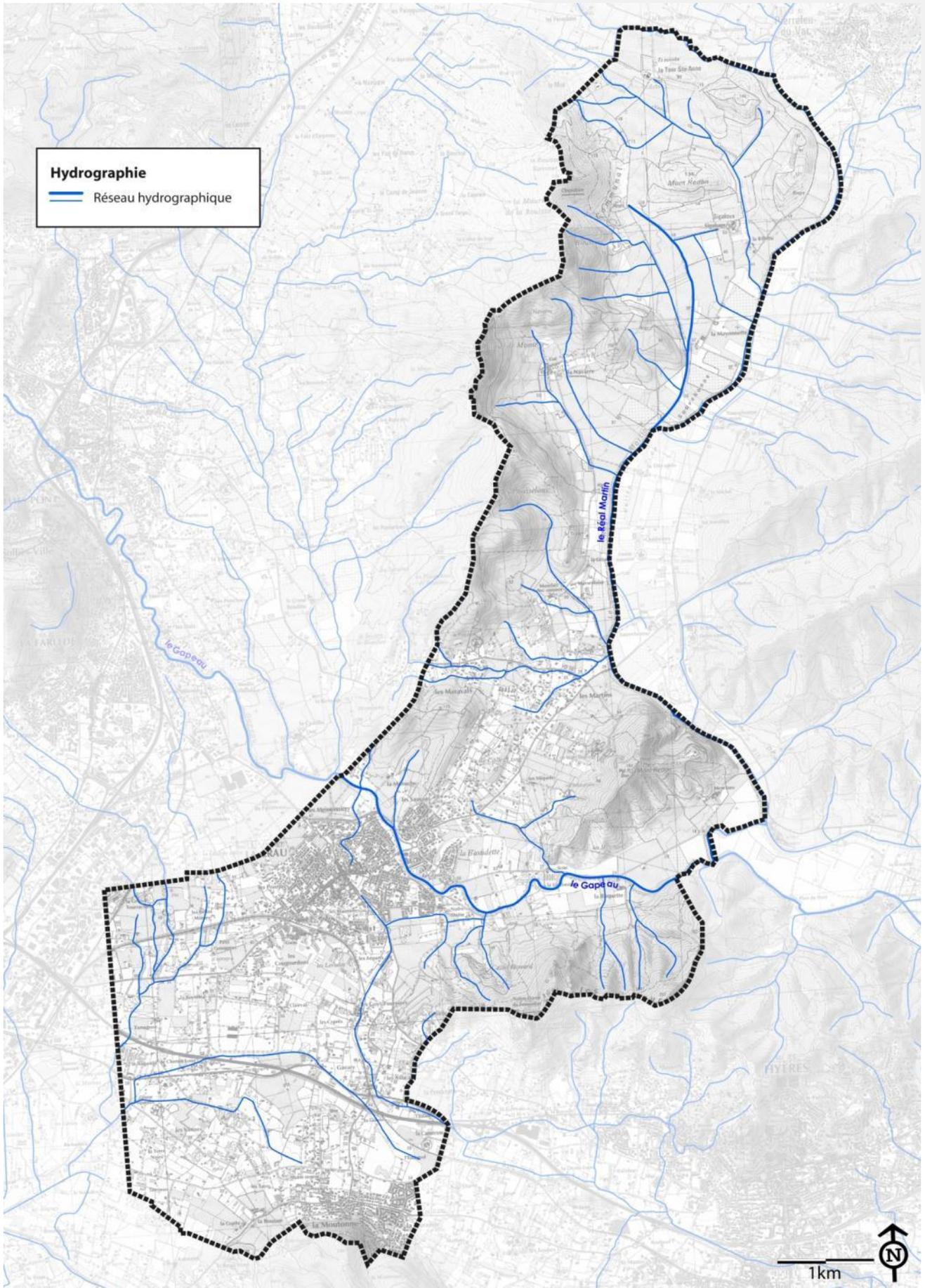


Le Béal est un canal qui alimentait la ville d'Hyères en prenant l'eau du Gapeau au niveau de la Castille sur la commune de La Crau. C'est à partir de 1458 qu'il fut construit et en totalité à l'air libre.

Aujourd'hui, le cours d'eau est en partie 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 Nord-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. En 2010, le nombre d'abonnés sur La Crau s'élevait à 6 354.

Les principales installations du service comprennent :

- le réservoir du Fenouillet (2x500m<sup>3</sup> + 1x3000m<sup>3</sup>)
- le réservoir de la Moutonne (1 000m<sup>3</sup>)
- le réservoir des Martins (1000m<sup>3</sup>)
- 145 km de canalisations et de branchements

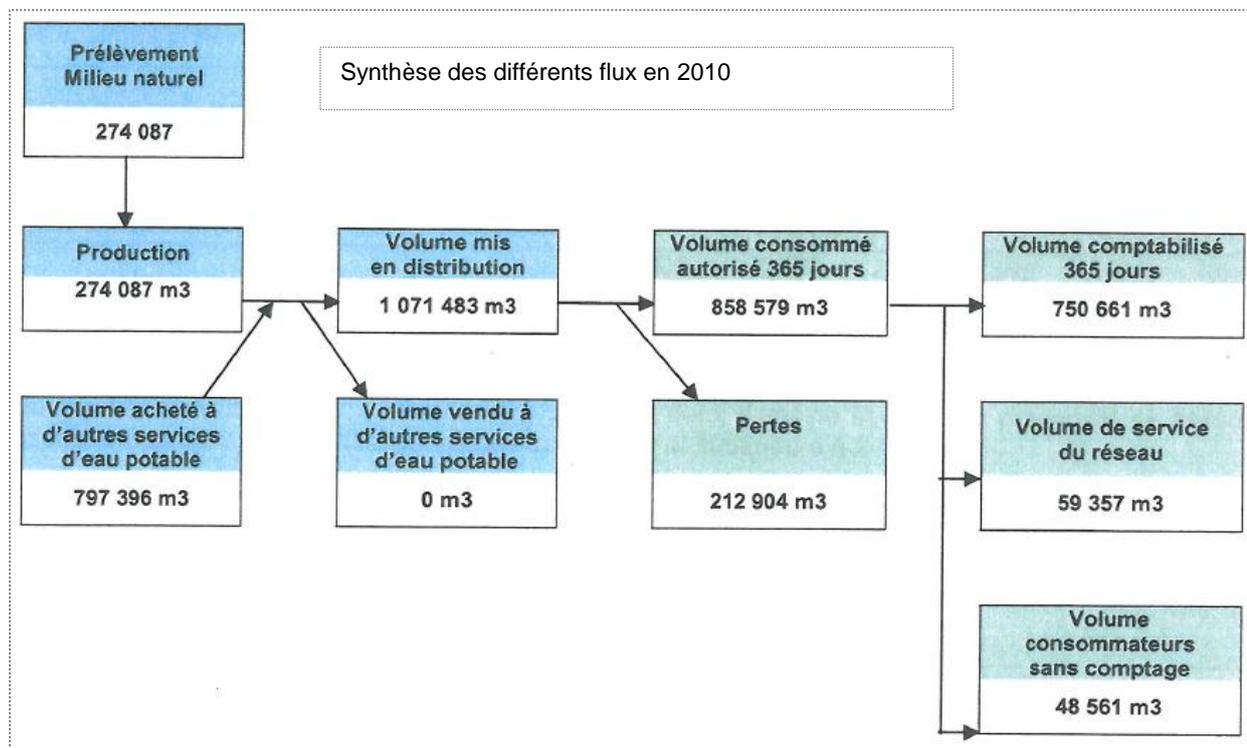
L'intégralité des ressources provient du Syndicat Intercommunal de l'Est.

Les volumes prélevés en 2010 s'élèvent à 274 087 m<sup>3</sup> soit -2,6% par rapport à 2009.

Les volumes achetés au SIAE des communes de la Région Est de Toulon s'élèvent à 797 396m<sup>3</sup> soit -7,4% par rapport à 2009.

Les volumes d'eau mis en distribution s'élèvent à 1 007 148m<sup>3</sup> soit -6,2% par rapport à 2009.

Le volume consommé total est de 803 335m<sup>3</sup> en 2010 soit +2,6%.



## 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 Communauté d'Agglomération TPM 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 375m<sup>3</sup> en 2010, soit +6,3% par rapport à 2009.

### b) Le zonage d'assainissement

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%
<b>Volume produit (m<sup>3</sup>)</b>	<b>297 828</b>	<b>276 028</b>	<b>266 996</b>	<b>281 381</b>	<b>274 087</b>	<b>-2,6%</b>
Volume acheté à d'autres services d'eau potable	858 023	827 328	861 635	861 296	797 396	-7,4%
<b>Volume mis en distribution (m<sup>3</sup>)</b>	<b>1 155 851</b>	<b>1 103 356</b>	<b>1 128 631</b>	<b>1 142 677</b>	<b>1 071 483</b>	<b>-6,2%</b>

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 (m <sup>3</sup> /j)	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	0,0%
Volume mis en distribution moyen (m <sup>3</sup> /j)	3 167	3 023	3 092	3 131	2 936	-6,2%
Capacité de stockage (m <sup>3</sup> )	0	6 000	6 000	6 000	6 000	0,0%

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 m<sup>3</sup>/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 Belgenteroise », « 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 pour améliorer l'écoulement des crues de ce cours d'eau. D'autres bassins de rétention sont envisagés dans les secteurs des Cougourdon et du Chemin Long.

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

Traversé par le Gapeau, le territoire communal est composé de deux grandes entités paysagères :

- 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.

Les reliefs structurants apportent 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 également 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.

La ruralité du paysage communal et ses espaces naturels offrent au territoire notoriété et qualité de vie. 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 cerisaies », « 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 de transition à la confluence des espaces urbanisés, agricoles et naturels.**

**Occupation du sol**

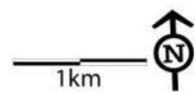
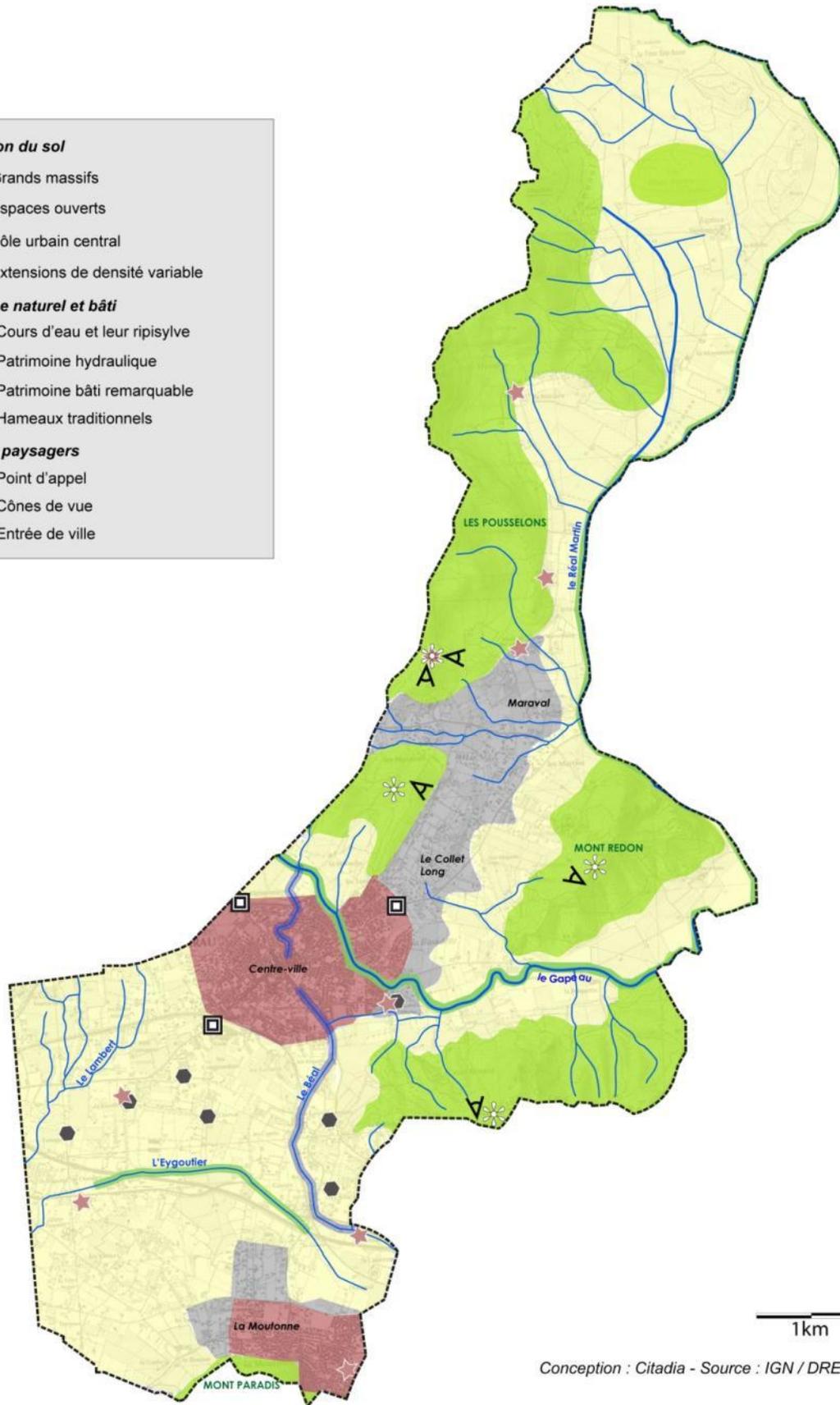
- Grands massifs
- Espaces ouverts
- Pôle urbain central
- Extensions de densité variable

**Patrimoine naturel et bâti**

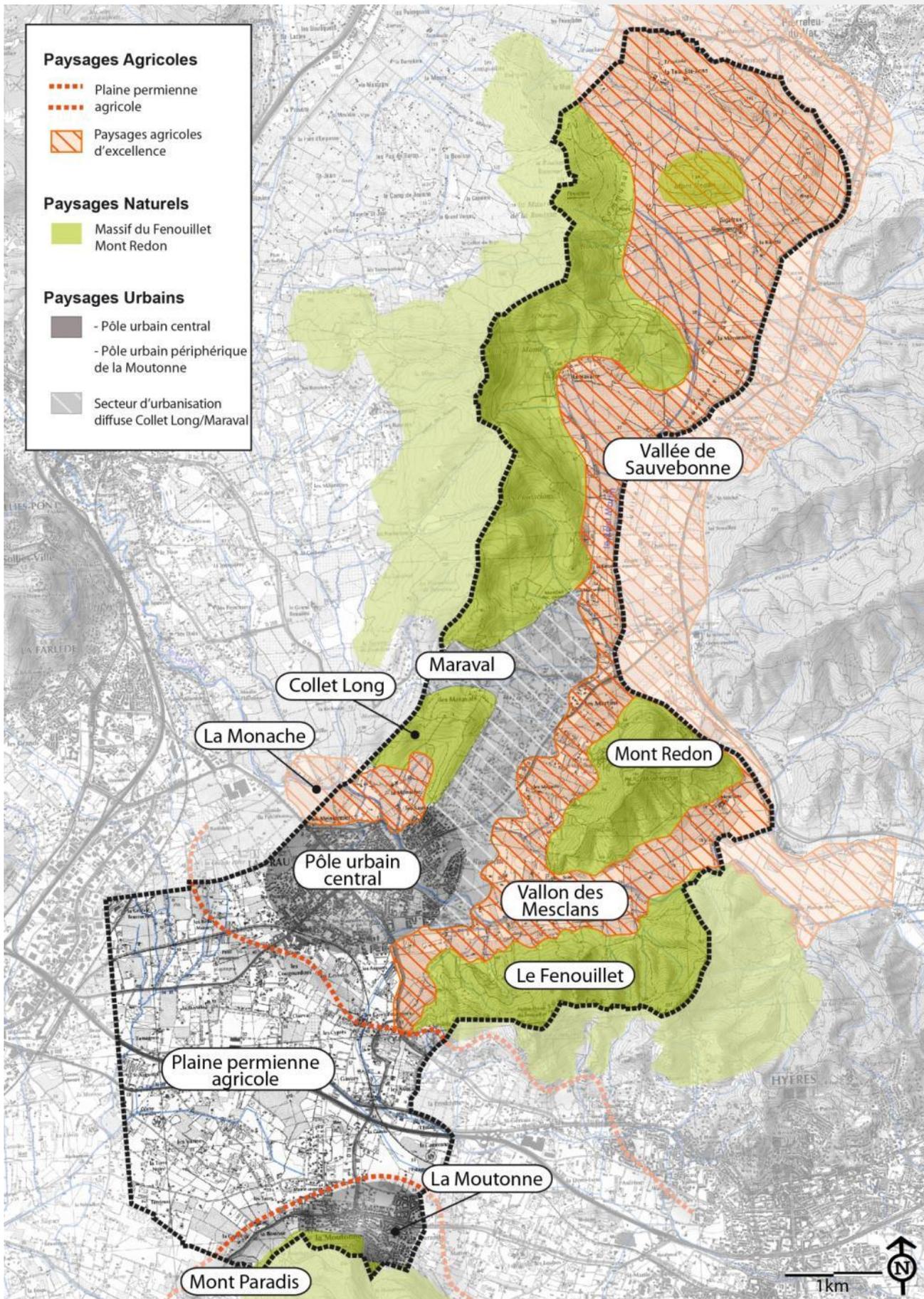
- Cours d'eau et leur ripisylve
- Patrimoine hydraulique
- ★ Patrimoine bâti remarquable
- Hameaux traditionnels

**Éléments paysagers**

- Point d'appel
- Cônes de vue
- Entrée de ville



Conception : Citadia - Source : IGN / DREAL PACA



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

Les paysages agricoles à fort contenu identitaire parcourant la commune forgent la personnalité du territoire. Ils sont restés préservés grâce à la configuration du relief peu propice au développement de l'urbanisation, aux axes de circulation majeurs et à la présence de 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.

**b) Les secteurs de paysages urbains**

Deux entités forment le paysage urbain :

- **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.

**c) 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, mérite d'être valorisé par l'accueil d'activités de détente ou de de loisirs encadrées.

**d) La plaine 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 est constituée de cultures assez diversifiées (maraîchage, horticulture, cultures de pleins champs ou sous serres, vigne, fruitiers, oliviers...). Son caractère agricole initial est néanmoins entamé par le passage de nombreux axes de communication, un phénomène de mitage et le développement des friches.

Les paysages agricoles se retrouvent notamment 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.

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

**e) 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 (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 forme un 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...).

**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, La Colette...)
- 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.

Des substrats variés composent les reliefs (gréseux, siliceux et calcaires). Ce faisant, 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, l'Eygoutier, 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 **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. Ce plan d'eau a été inventorié par le département comme zone humide d'intérêt départemental.

**Trame verte**

**Reservoirs de biodiversité**

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

**Zones d'extension**

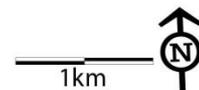
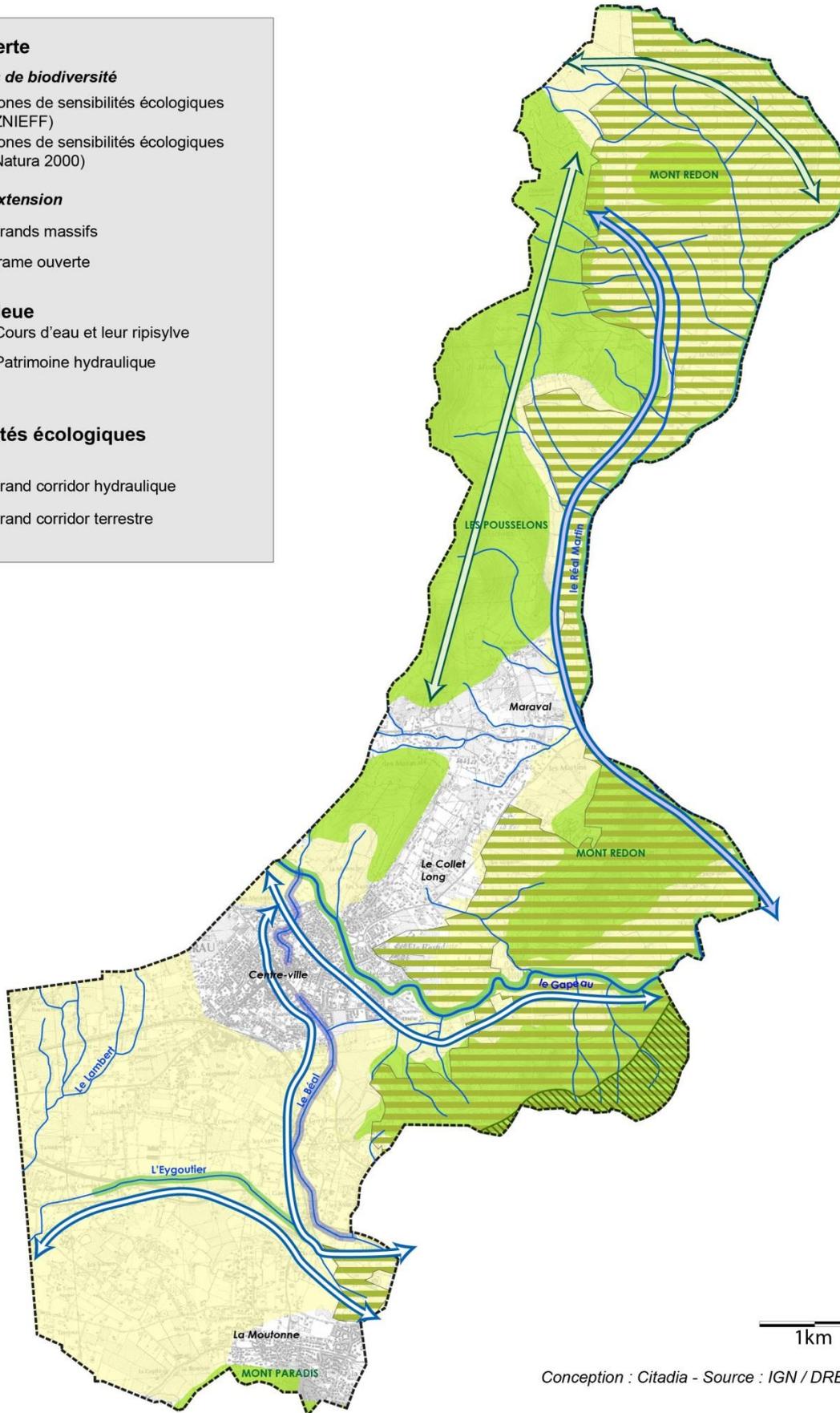
- Grands massifs
- Trame ouverte

**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 fait 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 se traduisent par des préconisations de 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 correspondent à 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 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).

Par rapport à l'avifaune nicheuse, on citera notamment la **Chouette chevêche**, le **Grand-duc d'Europe** la **Pie-grièche écorcheur**. Il faut néanmoins préciser que cet inventaire ZNIEFF a été réalisé entre 1988 et 2003. Certaines données ne sont donc plus à jour. En effet, concernant le Grand-duc d'Europe, une étude réalisée par le bureau d'études Biotope révèle qu'un couple de Grand-duc a été observé sur le Mont Fenouillet en février 2011, mais que lors d'une seconde série d'observations entre avril et juin 2011, aucun individu n'a été contacté. Cependant cela ne signifie pas que l'espèce est absente du Mont Fenouillet.



Chouette chevêche    Grand-Duc d'Europe

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

- 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 suveraises 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 centaurees 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'Aigo-Puto à Grimaud, a été beaucoup altéré. En effet, il a malheureusement été en grande partie comblé dans les années 1980. Il convient d'urgence de préserver ce qu'il en reste.

**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

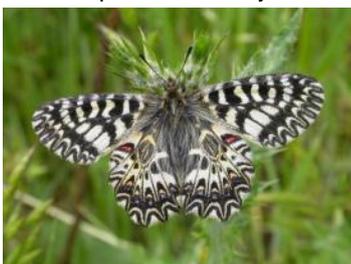
Une expertise écologique plus précise (menée sur le site par les experts écologues du bureau d'études ECOMED en 2007 dans le cadre du projet d'un pôle d'implantation logistique à proximité du site) fait état de la présence de plusieurs habitats et espèces protégées :

**Milieux 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'oënanthe 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.



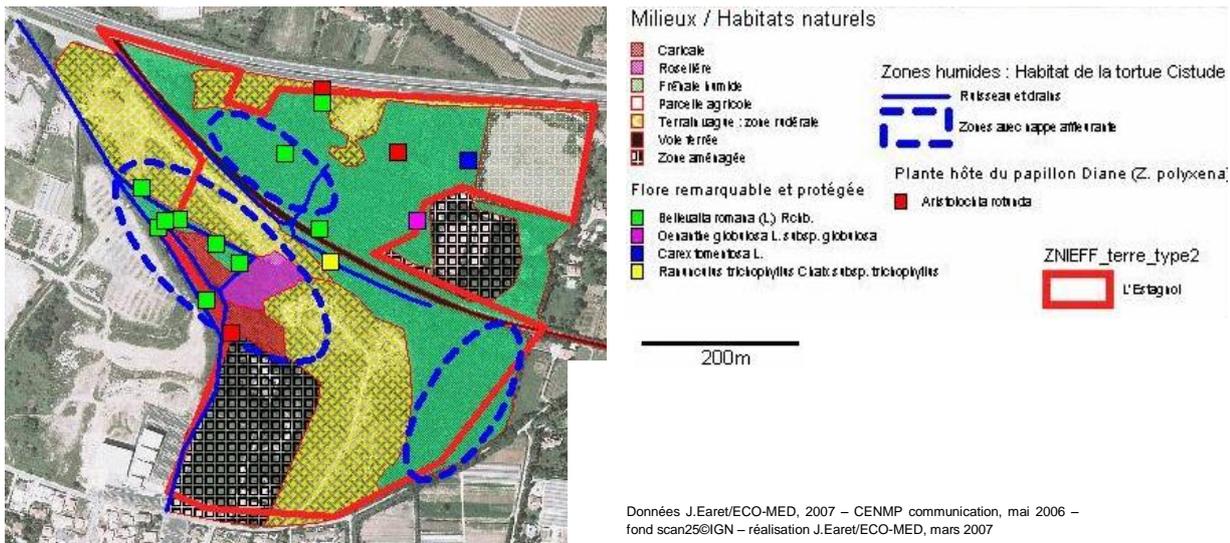
Diane



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



- **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 Isoètes de Durieu (*Isoètes 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.

Pas moins de 22 espèces animales patrimoniales sont recensées dans ce secteur. Parmi elles, 4 sont des espèces déterminantes.

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



Vespertilion à oreilles

Molosse de Cestoni échantonnées

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. clematitidis*, *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 Euscorpium 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.

La création de ce réseau repose sur l'idée que l'homme doit collaborer avec la nature. Les activités réalisées à l'intérieur du réseau doivent être durables et en harmonie avec le milieu naturel. Cela signifie qu'un grand nombre d'entre elles reste possible, parmi lesquelles l'agriculture, la pêche et la sylviculture.

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 aux 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, bien que cette dernière ne soit pas identifiée dans la partie du site comprise sur le territoire craurois.

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.

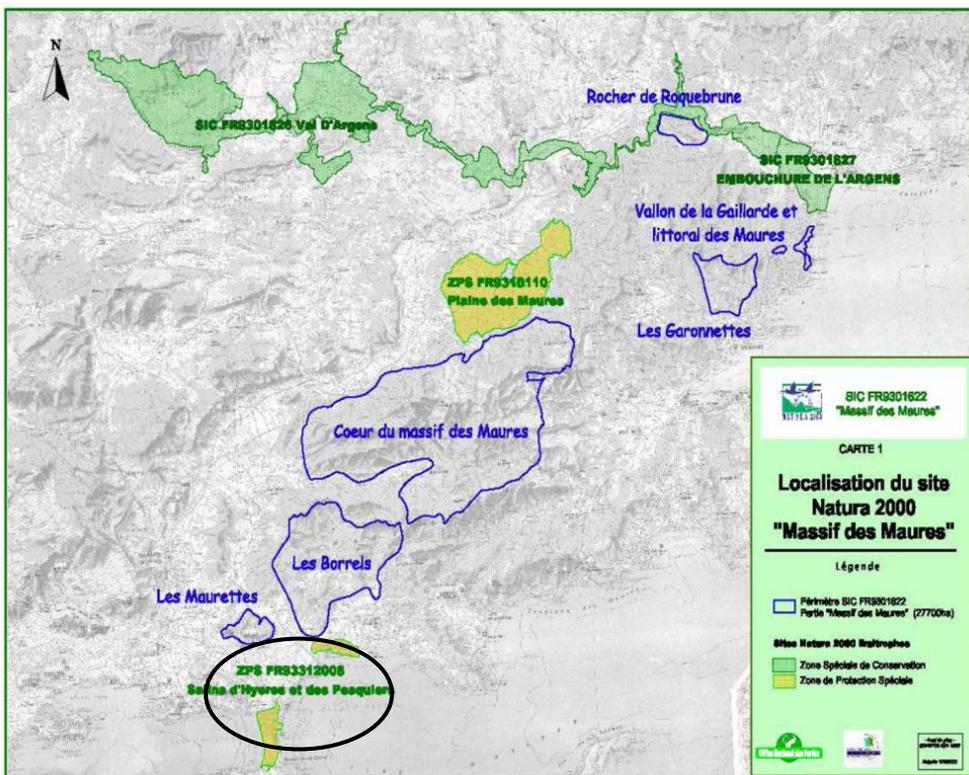
Il n'existe aucune zone désignée au titre de la directive Oiseaux sur la commune.

- Habitats d'intérêt communautaire

Habitats	Code Natura 2000	Etat de conservation	Menaces
Suberaies mésoxérophiles à Calycotome épineux	9330-1	<p>Ces suberaies sont stables. Elles ont très rarement fait l'objet de levées de liège et sont donc moins sujettes aux attaques de Platypus. Mais, se développant sur des sols moins développés, elles sont plus sensibles aux épisodes de sécheresse.</p> <p>De ce fait, elles semblent présenter une capacité moyenne ou limitée à se reconstituer après les passages des incendies violents.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- incendies violents</li> <li>- mortalité due aux attaques combinées d'un insecte (Platypus) et d'un champignon</li> <li>- urbanisation du type golfes</li> <li>- dépérissements importants dans le cadre d'une péjoration climatique</li> </ul>
Chênaies mixtes thermo et mésoméditerranéennes à Chênes pubescent, vert et liège	9340-8	<p>L'état de conservation semble bon dans les zones en libre évolution.</p> <p>Par contre, on observe des formes appauvries au niveau des zones débroussaillées qui sont importantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagements divers liés à la proximité de la zone urbaine</li> <li>- incendies</li> <li>- débroussailllements DFCI</li> </ul>
Yeuseraies thermophiles	9340-2	Habitat très piétiné sur les flancs du Mont Fenouillet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- incendies</li> </ul>

- Espèces d'intérêt communautaire et patrimonial

Espèces	Habitat associé	Menaces
Murin de Capaccini	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cavités naturelles ou artificielles</li> <li>- Rivières, lagunes, marais</li> <li>- Vallées alluviales</li> <li>- Massifs forestiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification des paysages par retournement des prairies, destruction des haies, assèchement des zones humides</li> <li>- Destruction et appauvrissement des territoires de chasse</li> <li>- Fermeture ou dérangement des sites de reproduction</li> <li>- Disparition et dérangement des sites d'hibernations souterrains</li> <li>- Usage des pesticides</li> <li>- Destruction des corridors boisés</li> <li>- Aménagements hydrauliques et touristiques</li> </ul>
Murin de Daubenton	Bords des cours d'eau calmes et des plans d'eau (pont sur le Réal Martin)	
Oreillard gris	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieux ouverts</li> <li>- Vallées humides</li> </ul>	
Vespère de Savi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- forêts bordées de falaises</li> <li>- pentes des vallées</li> </ul>	



**c) La zone de sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann**

La Tortue d'Hermann est actuellement l'un des reptiles les plus menacés à l'échelle européenne et mondiale. Son déclin s'est amorcé très tôt en Europe occidentale (Italie, France, Espagne) où son maintien devient de plus en plus précaire. En France, l'espèce a disparu du massif des Albères dans les Pyrénées-Orientales dans les années 1960. Elle ne subsiste plus qu'en Corse et, en effectifs réduits, dans le Var.

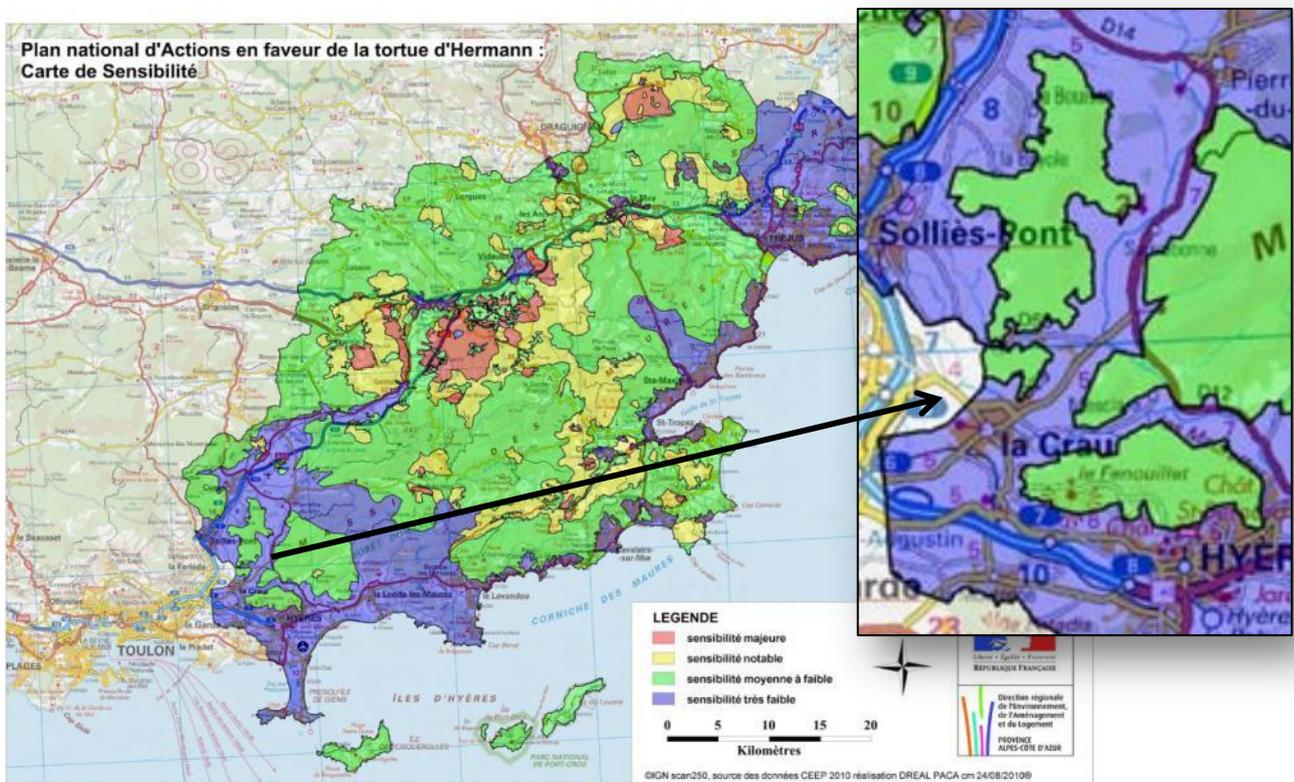
Les mesures mises en œuvre pour préserver l'espèce depuis une vingtaine d'années n'ont pas permis d'enrayer le processus de déclin qui est dû à des causes multiples : urbanisation et aménagement du littoral méditerranéen, incendies de forêts, collecte illicite de spécimens, abandon des pratiques agro-pastorales traditionnelles. Si des mesures efficaces ne sont pas mises en œuvre dans les meilleurs délais, on peut craindre la disparition de la dernière population continentale et le déclin rapide des populations de la Corse.

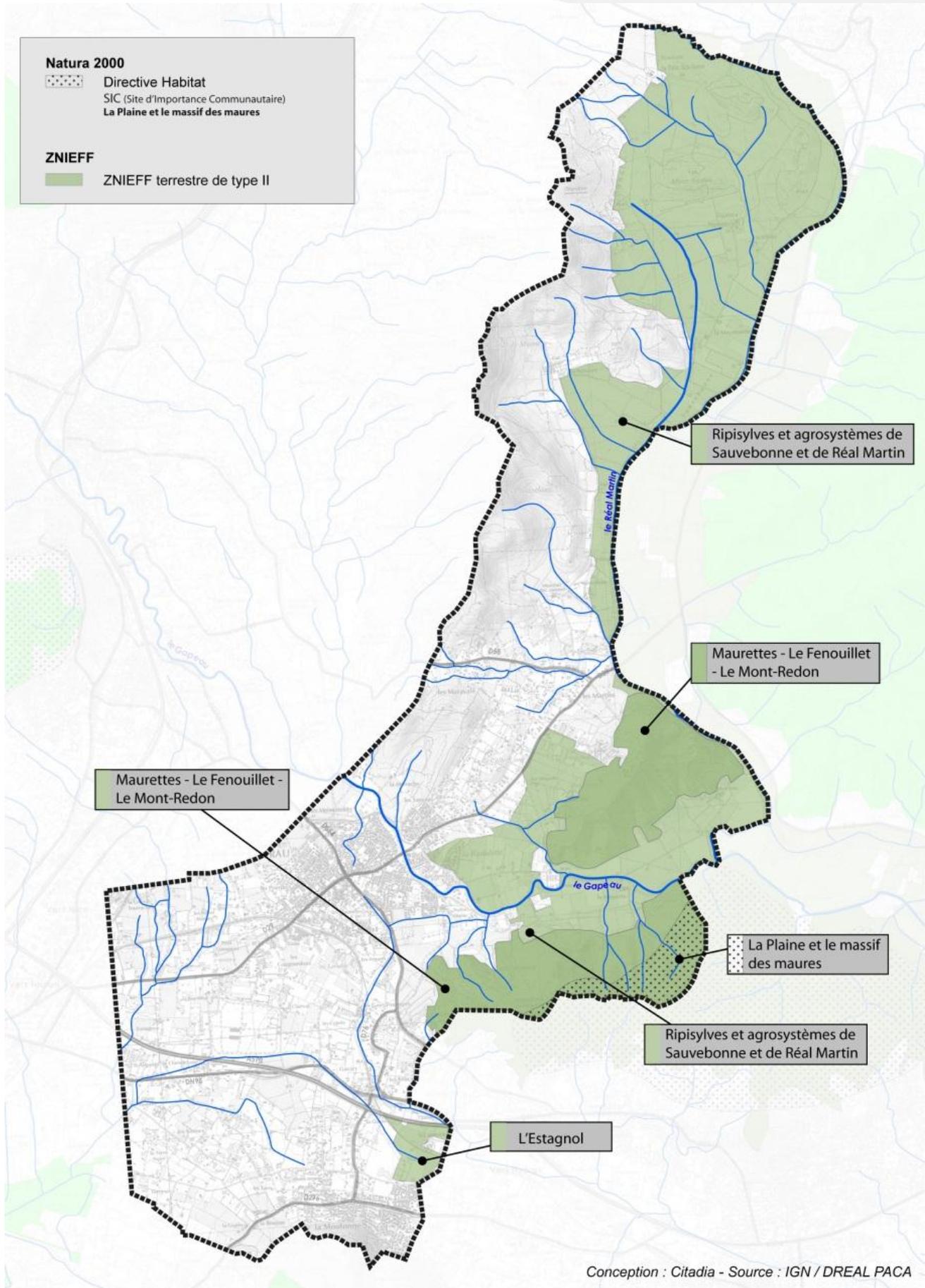
**Le Plan National d'Actions (PNA) en faveur de la Tortue d'Hermann**, élaboré pour la période 2009-2014, synthétise les connaissances biologiques disponibles sur cette espèce, décrit les principales menaces qui pèsent sur son avenir, fait un bilan des actions menées et propose une politique générale en faveur de sa protection sur le territoire national. Sa finalité est avant tout de fournir un cadre clair en vue d'organiser et de coordonner les actions qui seront mises en œuvre en France dans les années qui viennent.

Les grands objectifs du Plan sont :

- Améliorer la prise en compte des besoins de conservation de l'espèce
- Conserver un réseau cohérent des sites favorables et de populations
- Maintenir et développer les habitats favorables à l'espèce
- Faire baisser les menaces liées aux incendies
- Limiter le déclin des populations par perte de spécimens
- Éviter l'affaiblissement sanitaire ou génétique des populations
- Fonder la mise en œuvre du plan sur des connaissances et évaluations scientifiques
- Impliquer le public dans la conservation de l'espèce

**Sur la commune de La Crau, la zone de protection de la Tortue d'Hermann est de sensibilité moyenne à faible sur les massifs boisés.** Cette espèce est protégée sur la commune par les périmètres du réseau Natura 2000 et également identifiée dans les inventaires écologiques de type ZNIEFF.





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

**Les Espaces Naturels Sensibles**

Les espaces naturels sensibles des départements (ENS) constituent un dispositif de protection des espaces naturels via 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 d'aménagement 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.

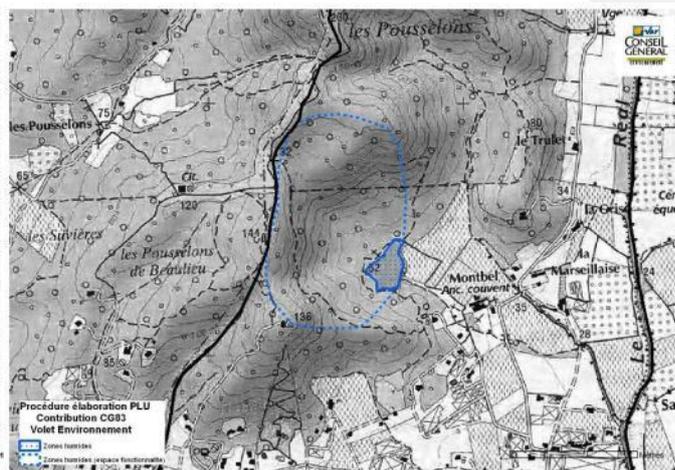
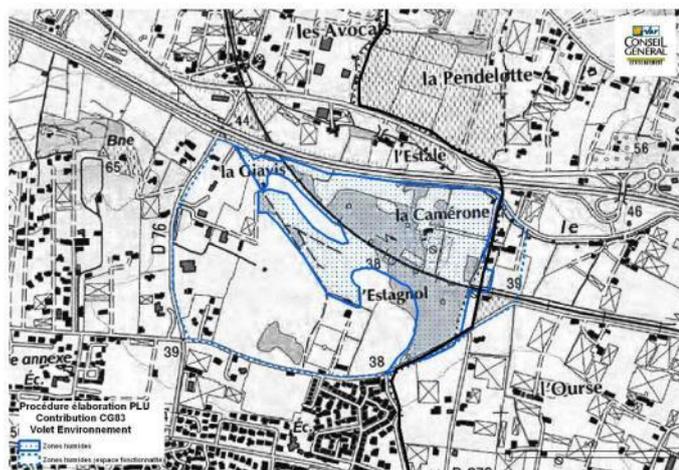


Les terrains ainsi acquis deviennent propriétés du domaine public du département (bien inaliénable). Les droits des sols s'y appliquent et doivent être compatibles avec la vocation (inconstructibilité). Leur gestion et entretien peut être à la charge du département ou des communes concernées, voire mixte (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 « Le Parc du Béal », anciennement appelé « le Jardin de l'Europe », à proximité du lieu-dit Les Maunières.

**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 Enjeu (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 soit 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 apparaît 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 et d'assainissement. 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'anthes 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).

La proximité immédiate de la commune avec le massif des Maures facilite le développement industriel du liège et de la bouchonnerie entre 1900 et 1940. L'usine de bouchon était située au quartier des Pourpres.

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

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 lotissements. D'autre part, ce patrimoine est souvent peu visible car recouvert, ou appartenant à des propriétaires privés.

L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 09/07/2010. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur la commune ont été définies 4 zones archéologiques par arrêté préfectoral n°83047-2003 en date du 05/11/2003. A l'intérieur de ces zones, les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que les dossier d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles de PACA, Service régional de l'Archéologie, 21-21 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites le cas échéant des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Dans la zone 1, seront transmis en outre les dossiers de demande de travaux visés à l'article 4 alinéa 4 du décret °2004-490 du 3 juin 2004 (affouillements, arrachages, etc...) qui affectent une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>. Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de PACA (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

*La liste du patrimoine archéologique et les cartes de localisation ci-dessous, sont issues du Porté à Connaissance du Département du 3 août 2010 :*

83 / LA CRAU - Base de données Patriarche - Etat au 09/07/2010

Zones de présomption de prescription archéologique

Code de protection	Nom de la commune	Objet de la protection	Commentaire	Date de la décision
1202	LA CRAU	Vallée de Sauvebonne (zone 1)	seuil de saisine abaissé à 2000 m2 pour les travaux relatifs à l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004	05/11/2003
1203	LA CRAU	Les Meissonniers (zone 2)		05/11/2003
1204	LA CRAU	Collet-Long (zone 3)		05/11/2003
1205	LA CRAU	Notre-Dame (zone 4)		05/11/2003

Entités archéologiques (hors zones de présomption de prescription archéologique)

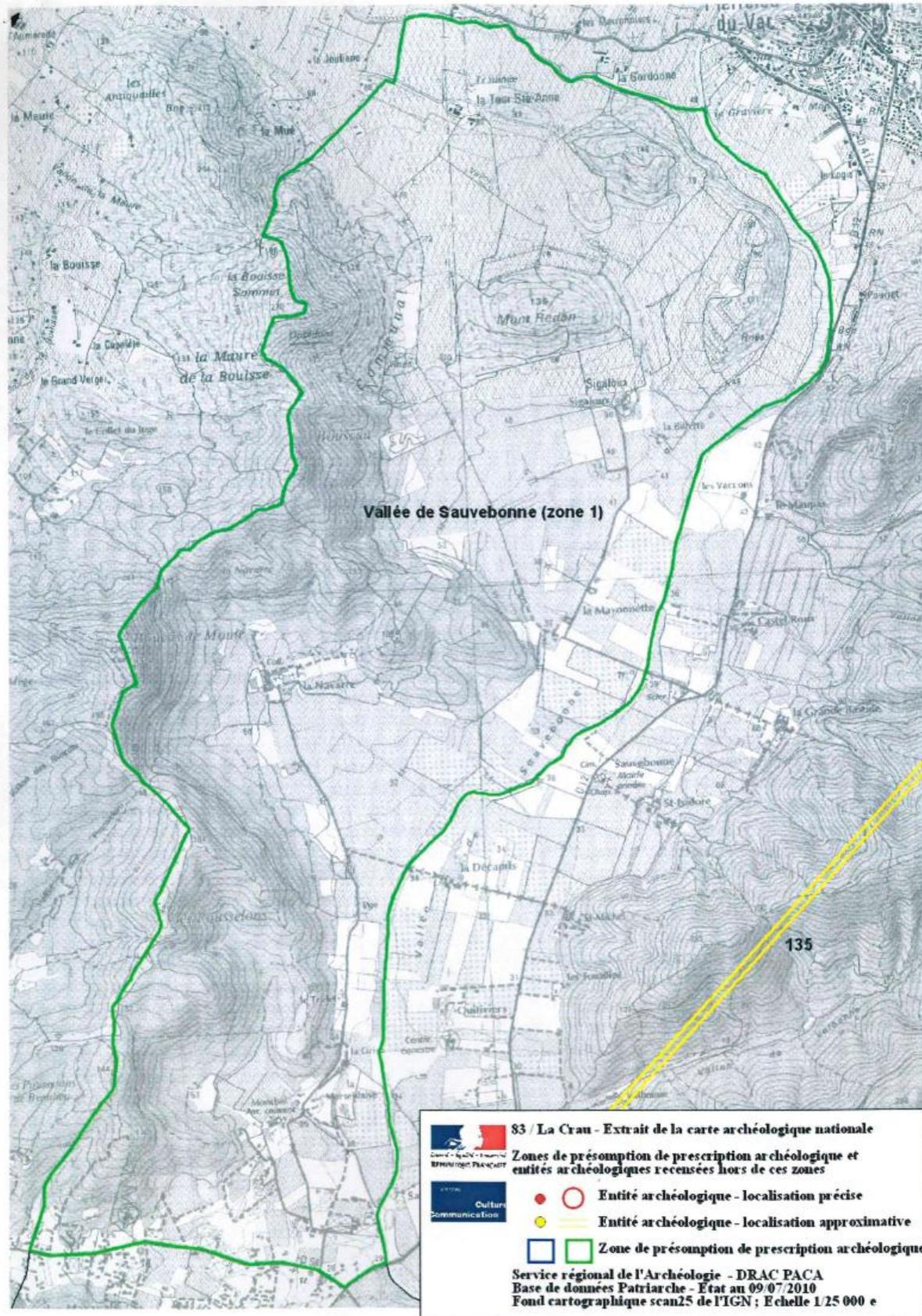
Nom de la commune	Numéro d'ordre dans la commune	Identification de l'EA	Parcelles
LA CRAU	1	1343 / 83 047 0001 / LA CRAU / QUARTIER NOTRE-DAME / NOTRE-DAME / sépulture / Bas-empire	1993 :AM(6);
LA CRAU	6	2866 / 83 047 0006 / LA CRAU / ABATTOIRS (LES) / LA BASTIDETTE / pont / Gallo-romain	1993 :BH(7a);BH(7b);
LA CRAU	7	2865 / 83 047 0007 / LA CRAU / MESCLANS 1 (LES) / LES MESCLANS / occupation / Haut-empire	1983 :C5(986);
LA CRAU	10	2862 / 83 047 0010 / LA CRAU / ROQUETTE 1 (LA) / LA ROQUETTE / sépulture / Bas-empire ?	1983 :B6(1237);B6(1238);
LA CRAU	12	2786 / 83 047 0012 / LA CRAU / SAINT-AUGUSTIN/TAMAGNON / TAMAGNON / habitat / Néolithique moyen - Néolithique final	1993 :AY(61);
LA CRAU	14	7336 / 83 047 0014 / LA CRAU / Castrum de la Roquette / / château fort ? / Moyen-âge classique	1983 :B6(1275);
LA CRAU	15	13936 / 83 047 0015 / LA CRAU / Chapelle du Fenouillet / CASTEL-ROUARD / chapelle / Epoque moderne - Epoque contemporaine	1993 :BD(1140, 1141, 1142)
LA CRAU	16	14431 / 83 047 0016 / LA CRAU / BASTIDETTE 2 (LA) / / habitat / Néolithique	
LA CRAU	17	8713 / 83 047 0017 / LA CRAU / GENSOLENNE (LA) / LA GENSOLENNE / habitat / Haut-empire	1983 :C(633);C(643);C(654);C(658);
LA CRAU	21	14430 / 83 047 0021 / LA CRAU / BASTIDETTE 1 (LA) / / occupation / Gallo-romain	
LA CRAU	22	14427 / 83 047 0022 / LA CRAU / CASTEL ROUARD 3 / LA ROQUETTE / habitat / Gallo-romain	1983 :B6(1286);B6(1287);
LA CRAU	24	14426 / 83 047 0024 / LA CRAU / CASTEL ROUARD 2 / CASTEL ROUARD / habitat / Bas-empire	1995 :BD(1122, 1123)

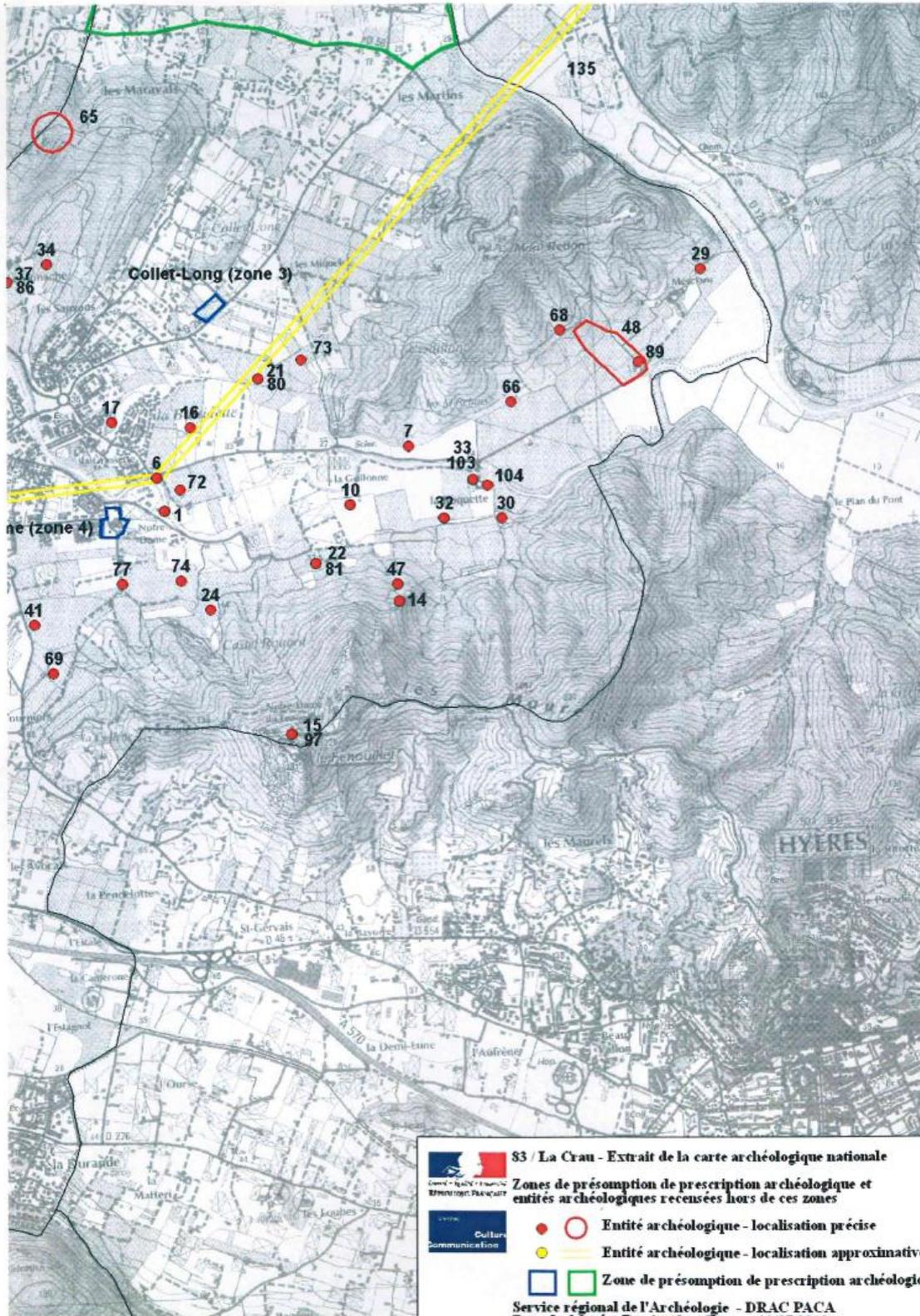
LA CRAU	29	14423 / 83 047 0029 / LA CRAU / MESCLANS 6 (LES) / LES MESCLANS / habitat / Bas-empire	1983 :C5(604);C5(923);
LA CRAU	30	14421 / 83 047 0030 / LA CRAU / DOMAINE DE LA ROQUETTE 2 / LA ROQUETTE / habitat / Haut-empire	1983 :B6(1272);
LA CRAU	32	14420 / 83 047 0032 / LA CRAU / MOULIN DE LA ROQUETTE / LA ROQUETTE / moulin à eau / Moyen-âge classique - Epoque moderne	1983 :B6(1260);
LA CRAU	33	14419 / 83 047 0033 / LA CRAU / Blocs antiques au Château de La Roquette / LA ROQUETTE / Gallo-romain / meule fixe, pressoir	1983 :B6(1262);B6(1263);B6(1265);B6(2659);B6(5364);B6(5365);
LA CRAU	34	14418 / 83 047 0034 / LA CRAU / MONACHE 3 / MONACHE / occupation / Néolithique ?	1993 :BO(1);
LA CRAU	37	14416 / 83 047 0037 / LA CRAU / MONACHE 2 / MONACHE / atelier de verrier / Epoque moderne	1993 :BP(17);
LA CRAU	41	14413 / 83 047 0041 / LA CRAU / COLETTE 2 (LA) / BON PIN / habitat / Haut-empire	1993 :AN(121);AN(122);
LA CRAU	42	14411 / 83 047 0042 / LA CRAU / DOMAINE DE LA GERADE / LES HAUTES TOURRACHES/LES CRAUX / villa ? / Haut-empire	1993 :AZ(271);AZ(72);
LA CRAU	43	14410 / 83 047 0043 / LA CRAU / Au nord du domaine de Tamagnon / Tamagnon / occupation / Gallo-romain	1993
LA CRAU	44	14409 / 83 047 0044 / LA CRAU / GIAVIS (LA) / LA GIAVY / occupation / Néolithique ?	1993 :AX(116b);
LA CRAU	45	14471 / 83 047 0045 / LA CRAU / TOURISSE (LA) / LA TOURISSE / habitat / Gallo-romain	1983 :AV(13);
LA CRAU	47	13939 / 83 047 0047 / LA CRAU / Habitat de la Roquette / LA ROQUETTE / habitat ? / Moyen-âge ?	1983 :B6(1275);
LA CRAU	48	13942 / 83 047 0048 / LA CRAU / LES MESCLANS 3 et 4 / LES MESCLANS / villa / Haut-empire - Bas-empire	1983 :C5(616);C5(618);
LA CRAU	65	13937 / 83 047 0065 / LA CRAU / MONACHE 1 / MONACHE / Epoque moderne ? / construction	1983 :BR(16);
LA CRAU	66	13940 / 83 047 0066 / LA CRAU / MESCLANS 2 (LES) / LES MESCLANS / occupation / Gallo-romain	1983 :C5(1143);
LA CRAU	67	13943 / 83 047 0067 / LA CRAU / MEISSONNIERS 2 (LES) / LES MEISSONNIERS / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge	1983 :AD(639);AD(646);AD(847);
LA CRAU	68	14408 / 83 047 0068 / LA CRAU / MESCLANS 5 (LES) / LES MESCLANS / occupation / Gallo-romain	1983 :C5(2168);
LA CRAU	69	14412 / 83 047 0069 / LA CRAU / COLETTE 1 (LA) / BON PIN / occupation / Haut-empire	1983 :AN(123);AN(124);
LA CRAU	70	14415 / 83 047 0070 / LA CRAU / POURPRES (LES) / LE PATRIMOINE / occupation / Haut-empire	1983 :AB(328a);
LA CRAU	71	14417 / 83 047 0071 / LA CRAU / FERME (LA) / MONACHE / occupation / Gallo-romain	1983 :BP(3);
LA CRAU	72	14422 / 83 047 0072 / LA CRAU / BEAULIEU / LA BASTIDETTE / occupation / Paléolithique - Néolithique	1983 :BH(5);
LA CRAU	73	14424 / 83 047 0073 / LA CRAU / MONT-REDON OUEST / MONT REDON / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge	1983 :BL(19);BL(23);BL(24);

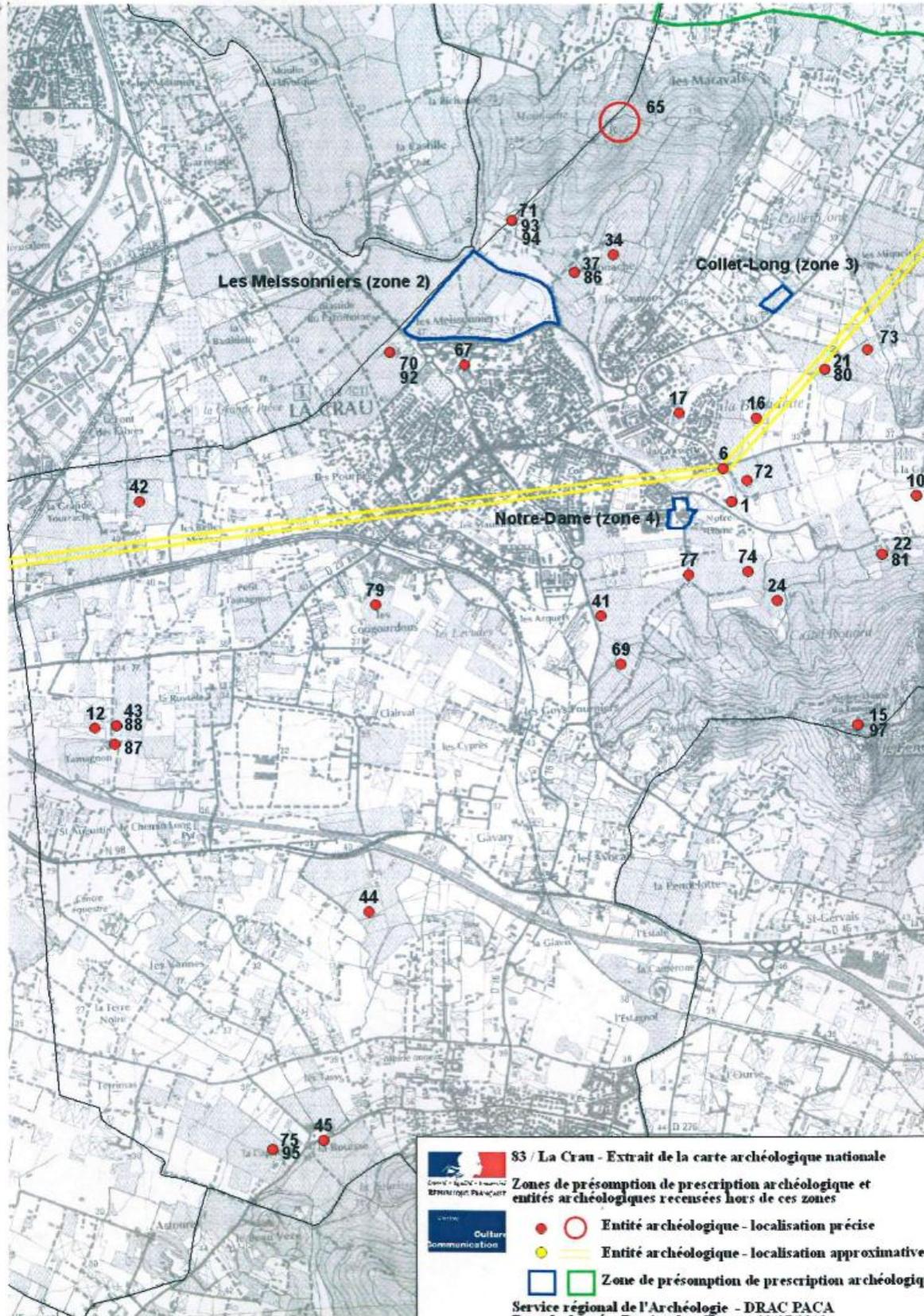
LA CRAU	74	14425 / 83 047 0074 / LA CRAU / CASTEL ROUARD 1 / CASTEL ROUARD / occupation / Paléolithique - Néolithique	1983 :BD(32);
LA CRAU	75	14429 / 83 047 0075 / LA CRAU / CAPITE (LA) / LA CAPITE / occupation / Gallo-romain	1983 :AW(130);
LA CRAU	77	14469 / 83 047 0077 / LA CRAU / NOTRE-DAME // occupation / Néolithique ?	1983 :
LA CRAU	79	17417 / 83 047 0079 / LA CRAU / LEVADES (LES) // occupation / Gallo-romain	1983 :
LA CRAU	80	25063 / 83 047 0080 / LA CRAU / BASTIDETTE 1 (LA) / / occupation / Néolithique	
LA CRAU	81	25061 / 83 047 0081 / LA CRAU / CASTEL ROUARD 3 / LA ROQUETTE / occupation / Néolithique - Age du bronze	1983 :B6(1286);B6(1287);
LA CRAU	86	25056 / 83 047 0086 / LA CRAU / MONACHE 2 / MONACHE / occupation / Néolithique ?	1993 :BP(17);
LA CRAU	87	25053 / 83 047 0087 / LA CRAU / DOMAINE DE TAMAGNON / TAMAGNON / maison forte / Bas moyen-âge - Epoque moderne	1993 AY (43)
LA CRAU	88	25054 / 83 047 0088 / LA CRAU / Au nord du Domaine de Tamagnon / TAMAGNON / occupation / Néolithique ?	1993
LA CRAU	89	24915 / 83 047 0089 / LA CRAU / MESCLANS 4 (LES) / LES MESCLANS / occupation / Néolithique ?	1983 :C5(616);C5(618);
LA CRAU	92	25055 / 83 047 0092 / LA CRAU / POURPRES (LES) / LE PATRIMOINE / occupation / Paléolithique - Néolithique	1983 :AB(328a);
LA CRAU	93	25057 / 83 047 0093 / LA CRAU / FERME (LA) / MONACHE / occupation / Moyen-âge classique	1983 :BP(3);
LA CRAU	94	25058 / 83 047 0094 / LA CRAU / FERME (LA) / MONACHE / occupation / Paléolithique - Néolithique	1983 :BP(3);
LA CRAU	95	25062 / 83 047 0095 / LA CRAU / CAPITE (LA) / LA CAPITE / occupation / Néolithique ?	1983 :AW(130);
LA CRAU	97	26259 / 83 047 0097 / LA CRAU / Monastère des Sachets / / monastère / Moyen-âge classique - Epoque moderne	
LA CRAU	103	25059 / 83 047 0103 / LA CRAU / A l'ouest du Château de la Roquette / LA ROQUETTE / occupation / Bas moyen-âge	1983 :B6(1262);B6(1263);B6(1265);B6(2659);B6(5364);B6(5365);
LA CRAU	104	25060 / 83 047 0104 / LA CRAU / CHATEAU DE LA ROQUETTE / LA ROQUETTE / château non fortifié / Epoque moderne - Epoque contemporaine	1983 :B6(1262);B6(1263);B6(1265);B6(2659);B6(5364);B6(5365);

**Entités archéologiques enregistrées sur des communes périphériques**

TOULON	135	32735 / 83 137 0135 / TOULON / Voie de Telo Martius à Forum Voconii - Tracé supposé / / voie / Gallo-romain	
--------	-----	---	--







**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 Montbel.
  - 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 au Parc du Béal 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).

**d) Patrimoine bâti**

La Crau possède un patrimoine architectural bâti composé :

- du village de La Crau avec ses maisons de village traditionnelles, sa grande place ombragée de platanes pour les joueurs de boules.
- du cœur du hameau de la Moutonne
- du 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.
- des châteaux et bastides des domaines agricoles actuels et passés :
- (Château de Tamagnon (reste du château de la Reine Jeanne fin du 14ème)
- du Castel provençal de la Monache
- Château de 1707 à la Moutonne de princes allemands venus aider le Duc de Savoie
- De la distillerie du Fenouillet (en fonction de 1840 à 1918) devenue coopérative viticole en 1912 « La Travailleuse »

**e) Patrimoines divers (horticole, culturel...)**

- Une belle roselière au quartier de la Mayonnette dans la vallée de Sauvebonne, autrefois exploitée pour les paniers de fleurs et les anches.
- Caves et exploitations horticoles, manifestations théâtrales et exposition d'œuvres 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**



## b) La gestion des déchets

La compétence « déchets » est exercée par la commune. 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 12 000 tonnes de déchets (incluant la déchetterie) récoltés en 2010. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères s'élève en moyenne à 260€/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 du respect des destinations de chaque container, de trier ses déchets, de déposer ces encombrants à la déchetterie située quartier de l'Estagnol à la Moutonne. Dans le courant de l'année 2012, le dispositif de collecte sélective devrait s'étendre aux autres quartiers de la commune.

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.

## c) Nuisances olfactives liées à la distillerie

Les nuisances olfactives produites par la distillerie La Varoise restent fortement perceptibles depuis l'agglomération, en fonction de la direction des vents. Pour réduire ces nuisances, la commune s'est engagée dans la mise en œuvre d'actions telles que le lancement d'une étude d'impact globale pour obtenir un état des lieux précis et des préconisations en terme de moyens techniques à envisager par l'entreprise, et des démarches auprès des services étatiques. Ces actions sont inscrites dans la charte de développement durable de la commune élaborée en 2010. Depuis, plusieurs arrêtés préfectoraux ont été pris, fixant à l'actuel exploitant de la distillerie des mesures à prendre pour se mettre en conformité avec la réglementation sur les installations classées et respecter l'environnement, la santé des habitants et des employés.

Aucune autre nuisance n'a lieu d'être mentionnée dans le PLU. En effet, les nuisances olfactives de la station d'épuration du quartier Notre-Dame sont désormais très limitées depuis la mise en œuvre de la nouvelle station.

## 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.

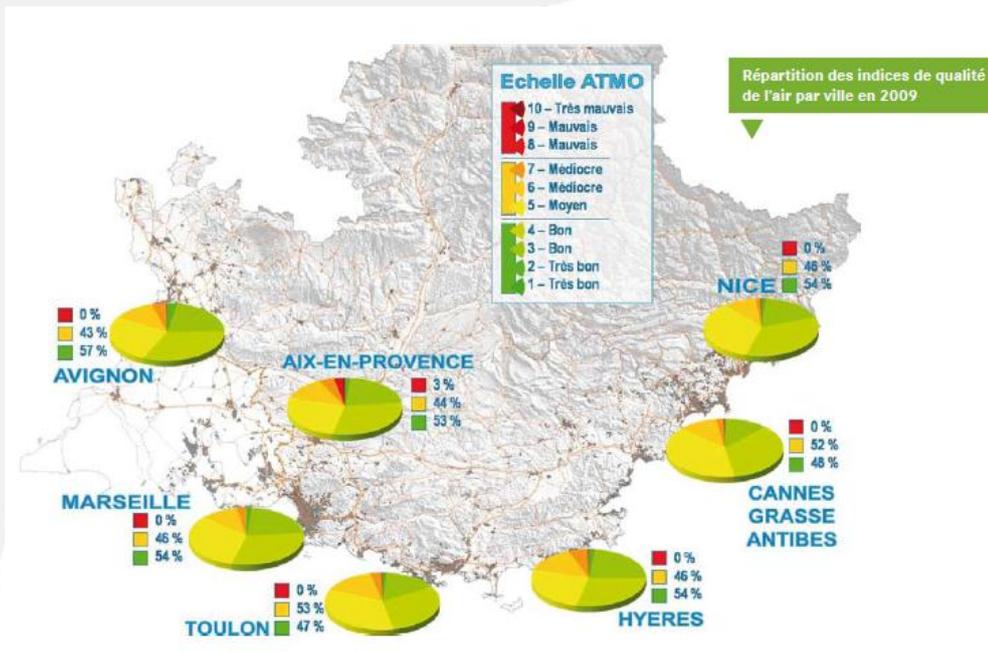
Dans le Var, la bande côtière, très urbanisée, engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les centres urbains majeurs (Toulon, Fréjus, Draguignan...) présentant une forte densité de population sont les principaux pôles émetteurs du département. Dans l'arrière-pays, en revanche, 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.

En 2009, on relevait à la station urbaine d'Hyères 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.

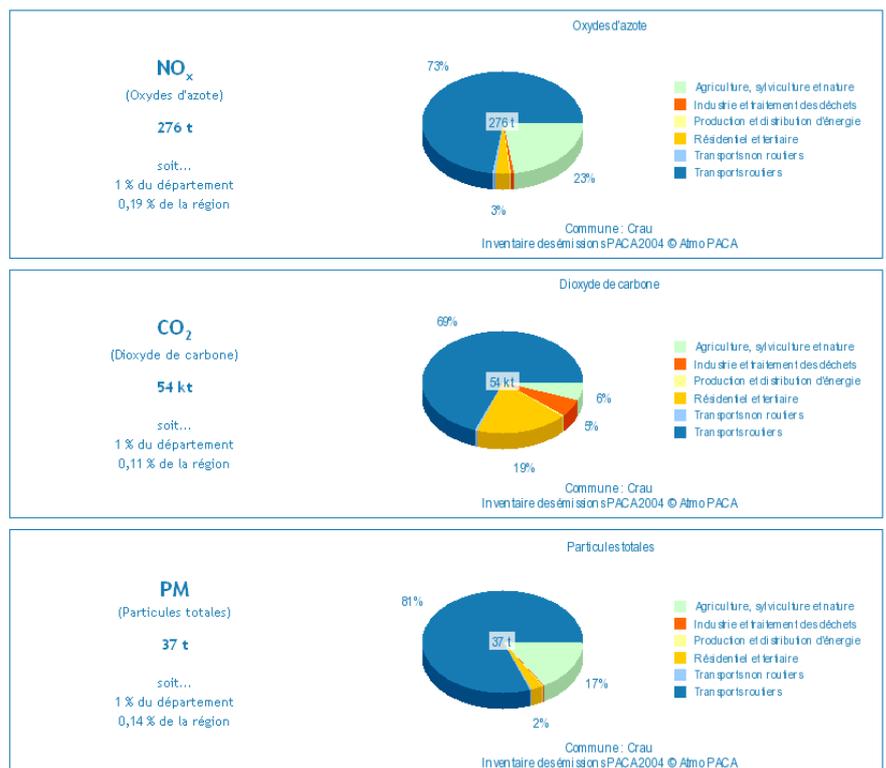
Source : AtmoPACA, inventaire des émissions PACA 2004

### Les émissions

#### L'ozone (O<sub>3</sub>)

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/m<sup>3</sup>/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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
			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* 360						
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.

## **e) La qualité des eaux et des milieux aquatiques**

### **La qualité des eaux**

#### Les eaux superficielles

Le réseau hydrographique est principalement composé : du Gapeau, qui traverse l'agglomération, de 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 et l'altération de la continuité écologique.

Les mesures de préservation et de gestion retenues pour ces cours d'eau sont les suivants :

## L'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

## Le 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

## Le 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. Concernant cette dernière, une pollution des nappes phréatiques a été identifiée par des prélèvements, sur demande de la Commune.

**Liste des sites (source : BASIAS)**

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
Casino	Station service Shell	8 mai 1945, avenue du	8 Avenue 8 mai 1945 du	LA CRAU (83047)	g47.30z	En activité	Inventorié
Distillerie-Cooperative La Varoise	Savonnerie et Coopérative	Fourniers goys, chemin des	Chemin Fourniers goys des	LA CRAU (83047)	c20.4	En activité	Inventorié
	Station service TOTAL	Gare, avenue de la, 6	8 Avenue Gare de la	LA CRAU (83047)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié
	Dépôt de gaz	Hyeres, rue de, 22 - actuellement Général De Gaulle	22 Rue Hyeres de - actuellement Général De Gaulle	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée	Inventorié
	Atelier d'imprimerie	Jaurès Jean, rue	Rue Jean Jaurès	LA CRAU (83047)	c18.1	Activité terminée	Inventorié
ESSO service Gavary	Station service ESSO	Long chemin, 1400	1400 Chemin Long	LA CRAU (83047)	g47.30z	En activité	Inventorié
	Dépôt de gaz	Solliès, rue de, 12 - actuellement 8 mai 45	12 Rue Solliès de - actuellement 8 mai 45	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée	Inventorié
Café Hotel de France	Dépôt de gaz propane	Toucas Jean, avenue, 60	60 Avenue Jean Toucas	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée	Inventorié
	Dépôt de gaz	Toucas Jean, avenue, 77 bis	77 bis Avenue Jean Toucas	LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité et partiellement réaménagé	Inventorié
SAORINE	Station service BP			LA CRAU (83047)	g47.30z	En activité	Inventorié
	Dépôt de gaz			LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité	Inventorié
Agriculteur Terrinas	Dépôt de gaz			LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité	Inventorié
	Dépôt de gaz			LA CRAU (83047)	v89.07z, v89.07z, v89.07z	En activité	Inventorié

Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité et partiellement réaménagé	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité et partiellement réaménagé
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z, v89.07z	En activité et partiellement réaménagé	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée
Réparation automobiles avec garage et carrosserie-peinture	LA CRAU (83047)	c28.2, g45.21b	Activité terminée	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée
Station service ESSO	LA CRAU (83047)	g47.30z	En activité	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Ne sait pas
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Ne sait pas
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité	Dépôt de gaz combustibles liquéfiés	LA CRAU (83047)	v89.07z	Partiellement réaménagé et partiellement en friche
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité	Dépôt de gaz propane	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Ne sait pas	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z, v89.07z	Activité terminée
Briqueterie	LA CRAU (83047)	c23.3	Activité terminée	Dépôt de gaz propane	LA CRAU (83047)	v89.07z	Ne sait pas
Distillerie	LA CRAU (83047)	c11	Activité terminée	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	En activité	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Ne sait pas	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Ne sait pas	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Ne sait pas
Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Ne sait pas	Dépôt de gaz	LA CRAU (83047)	v89.07z	Activité terminée

## 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 900 ha de forêt ont été dévastés sur le Fenouillet. En 1969, c'est le massif des Pousselesons qui avait été la proie des flammes.

La commune dispose d'un Document Communal Synthétique (DCS) permettant de développer l'information préventive, établi par l'Etat à partir du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). D'après la cartographie établie par les services de l'Etat (informations disponibles à ce jour sur le site du SIG VAR), des secteurs d'habitat diffus aux franges de l'espace forestier apparaissent ainsi comme vulnérables au risque incendie ; dans les secteurs d'habitat localisés 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 ; les secteurs du Fenouillet, de la Navarre et du Mont Redon sont également vulnérables au risque 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 est également concernée par le **risque de retrait-gonflement des sols argileux**. Les formations argileuses affleurent sur près de 86 % de la surface communale totale. La formation des Argiles, poudingues et grès du Permien est prédominante sur la commune, sa surface d'affleurement représentant plus de 30 % de la surface communale totale (quartiers de la Monache, les Sauvans, les Miquels, les Martins, les Maravals). Cette formation regroupe les faciès du permien à dominante argileuse. Le réal Martin et ses affluents qui traversent la commune ont engendré le dépôt d'alluvions de part et d'autre de leur lit. Ces alluvions, composées de sables, graviers, cailloutis et souvent de limons sont faiblement sensibles au phénomène de retrait-gonflement. La formation des Colluvions quaternaires indifférenciés et cônes de déjection qui affleure au sud de la commune (La Bouisse, la Durande, les Avocats), est faiblement sensible au retrait-gonflement.

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

d) **Le risque sismique**

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011. **La Crau se situe dans la zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5).**

Les nouveaux textes sont :

- Deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- Un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- **La catégorie I** : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique
- **La catégorie II** : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes)
- **La catégorie III** : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)
- **La catégorie IV** : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...)

Les bâtiments en zone de sismicité 2 doivent répondre à des nouvelles normes :

Catégorie	I (hangars..)	II (maisons individuelles)	III (établissements)	IV (protection primordiale)
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence		Eurocode 8	
Zone 3	aucune exigence	règles simplifiées PSMI	Eurocode 8	Eurocode 8
Zone 4	aucune exigence	règles simplifiées PSMI	Eurocode 8	Eurocode 8
Zone 5 (Antilles)	aucune exigence	règles simplifiées CPMI Antilles	Eurocode 8	Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

Les règles PS-MI « construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés » répondent à un certain nombre de critères, notamment géométriques.

e) Les risques technologiques

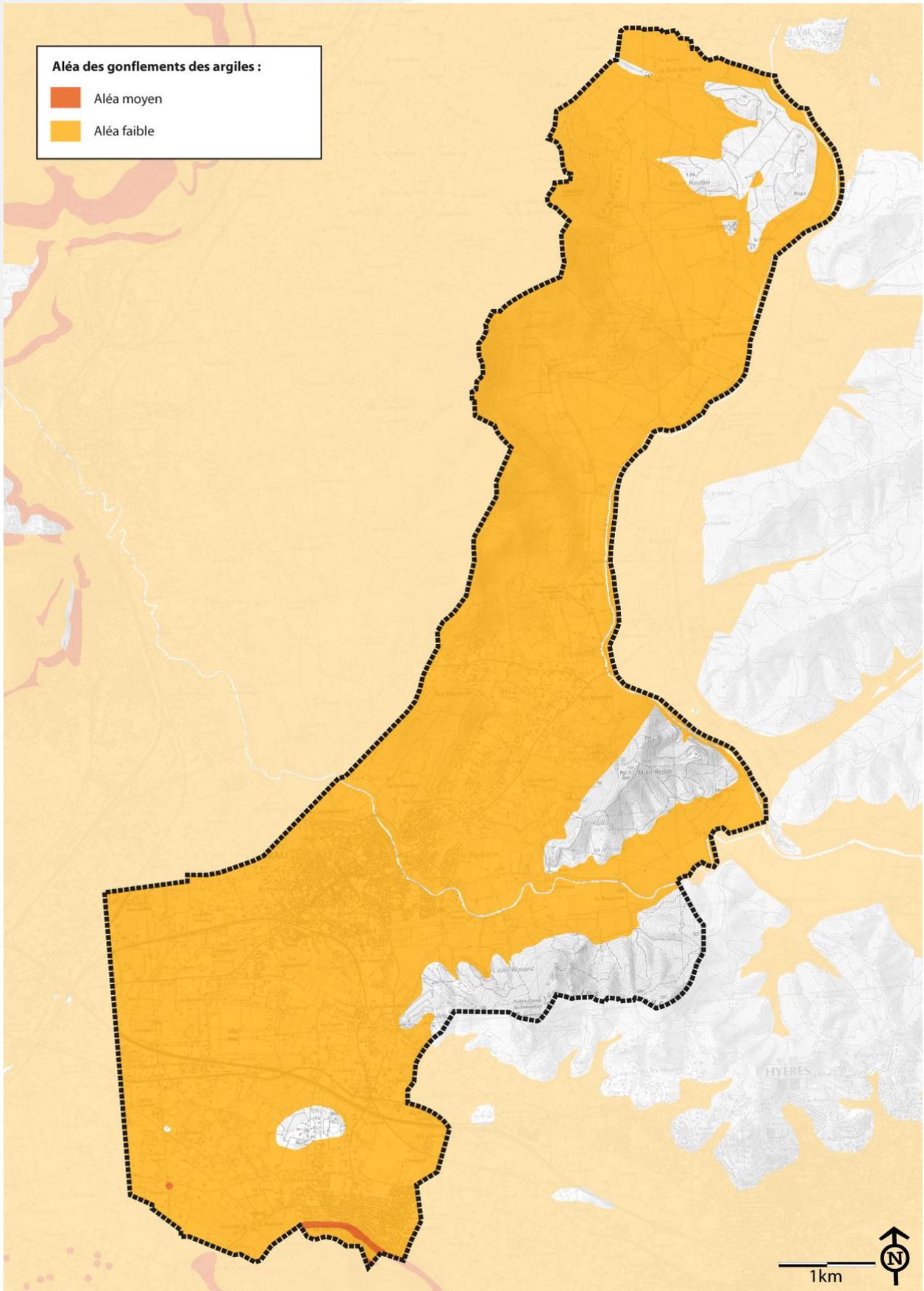
La commune de La Crau est exposée aux risques technologiques liés à la présence :

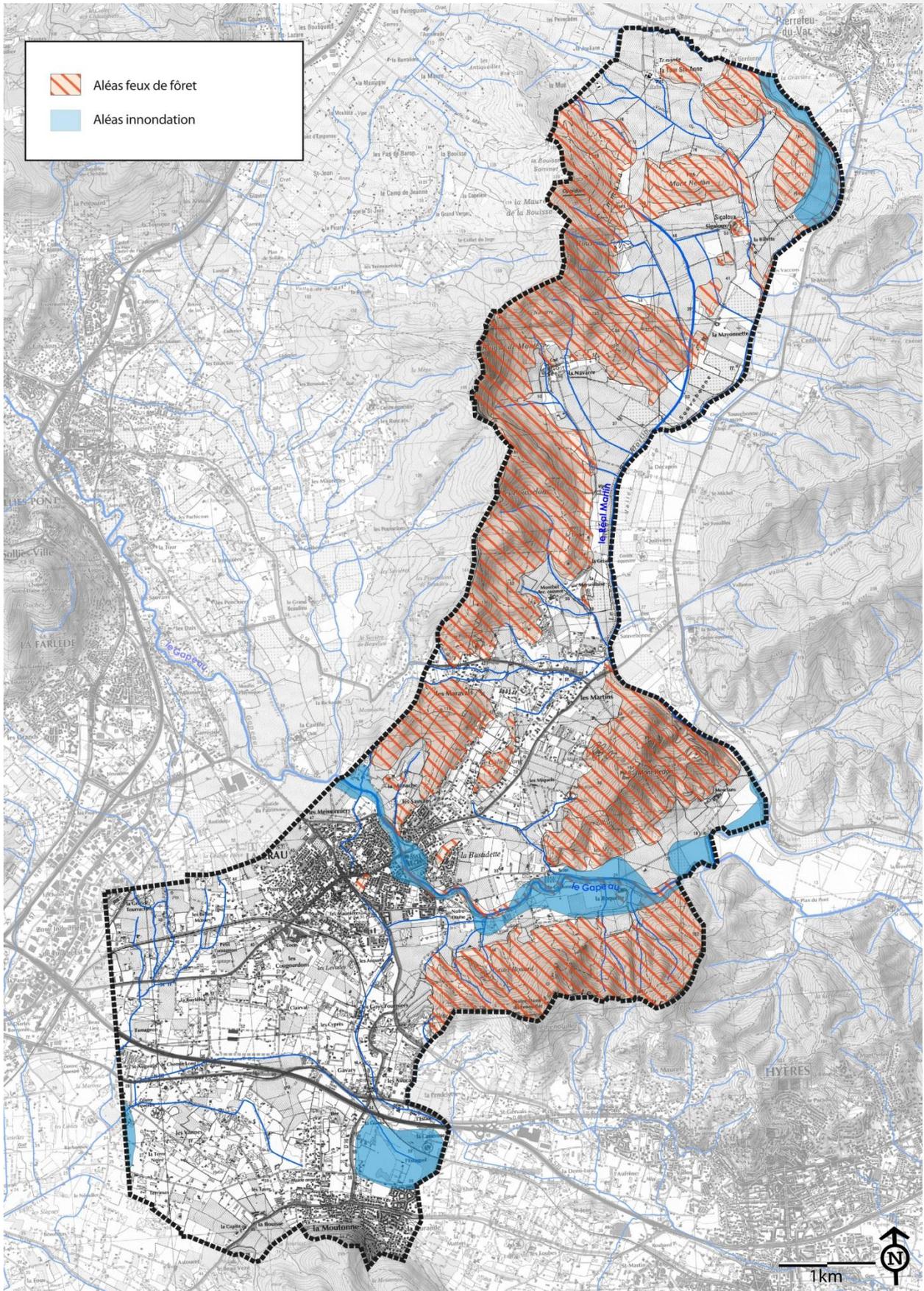
- **d'un réseau d'infrastructures de transport à grande circulation** générant le passage de matières dangereuses sur la commune : A.570, RN.98, RD.29, RD.554 et ligne SNCF Marseille/Vintimille ;
- **d'installations industrielles** dont l'occurrence d'un accident pourrait avoir des conséquences pour 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 ;
- **de la canalisation de transport de gaz Le Val – La Crau**, dont les caractéristiques sont les suivantes : DN250, PMS 67.7 bar, catégorie A, B et C, définie conformément à l'article 7 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Cet ouvrage est recensé parmi les réseaux sensibles et est soumis notamment aux réglementations suivantes : Circulaire n°2006-55 du 4 août 2006 et décret n°2012-615 du 2 mai 2012.

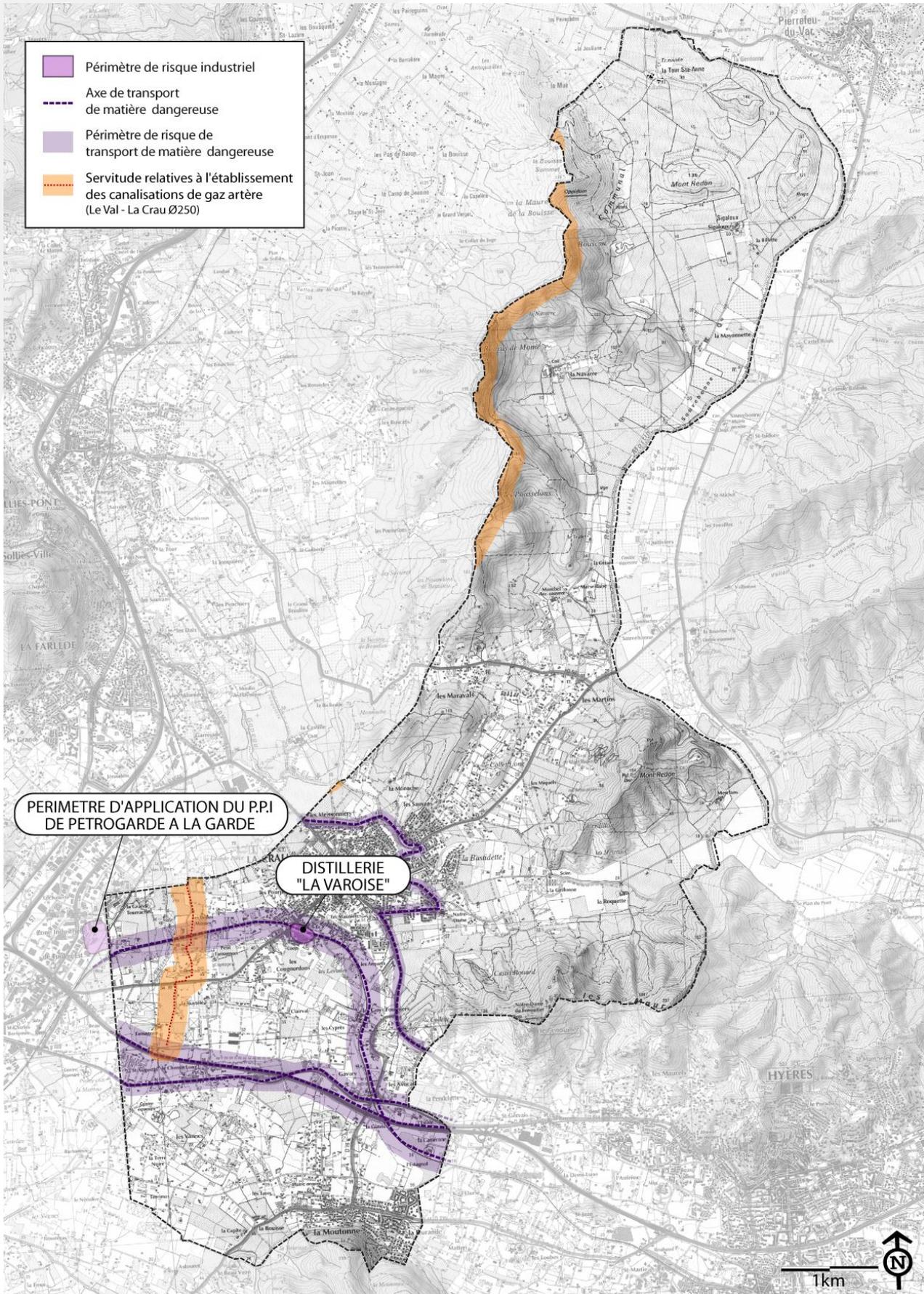
Aucun accident n'a jusqu'à présent touché la commune, à titre préventif, il est toutefois préconisé que les secteurs non urbanisés localisés à proximité des installations industrielles ne soient pas voués à de l'habitat.

**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 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'ÉVOLUTION 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.

### 1. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES « 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 1999-2008.

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 Méditerranée. La croissance démographique crauroise se poursuit, malgré un léger ralentissement lors de ces dernières années. Entre 1999 et 2008, la commune affiche un taux de croissance annuel moyen de +1,4%.

Evolution de la population

1968	1975	1982	1990	1999	2008
5308	5572	8877	11257	14479	16356

Evolution du taux de variation annuel

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
1,20	6,3	3	2,8	1,4

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 + 1,4% 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 2 450 nouveaux habitants.

## 2. DEVELOPPEMENT URBAIN

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 Cougourdon, Les Levades, et Notre-Dame,
- au Nord du centre-ville dans les quartiers Maraval / Collet Long,
- au Nord du hameau de La Moutonne.

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, agricoles, 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 RD98** 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 au POS, apparaît comme un espace sensible face à l'urbanisation future de la commune.

Selon le scénario « au fil de l'eau » en l'absence de PLU, le développement de l'urbanisation, à plus ou moins long terme, progressera sur les secteurs urbanisables au POS et notamment les réserves foncières. De par leur situation en périphérie des pôles urbains de la commune, ces différents secteurs représentent des espaces potentiels de développement urbain.

## 3. PATRIMOINE NATUREL

Les mesures de protection paraissent aujourd'hui suffisantes pour assurer la survie des espèces prioritaires et la pérennité des habitats patrimoniaux. Cependant, des pressions demeurent. Bien que les espaces fonctionnels soient préservés, des risques de grignotement des espaces forestiers, naturels ou agricoles subsistent à l'interface entre milieu naturel et urbain. C'est notamment le cas pour le site de l'Estagnol classé en zone NA au POS. En matière de fonctionnement écologique, le classement en zones NC ou ND des réservoirs de biodiversité que sont les ZNIEFF et le site Natura 2000, est un élément favorable à la circulation des espèces dans la plaine et les espaces forestiers.

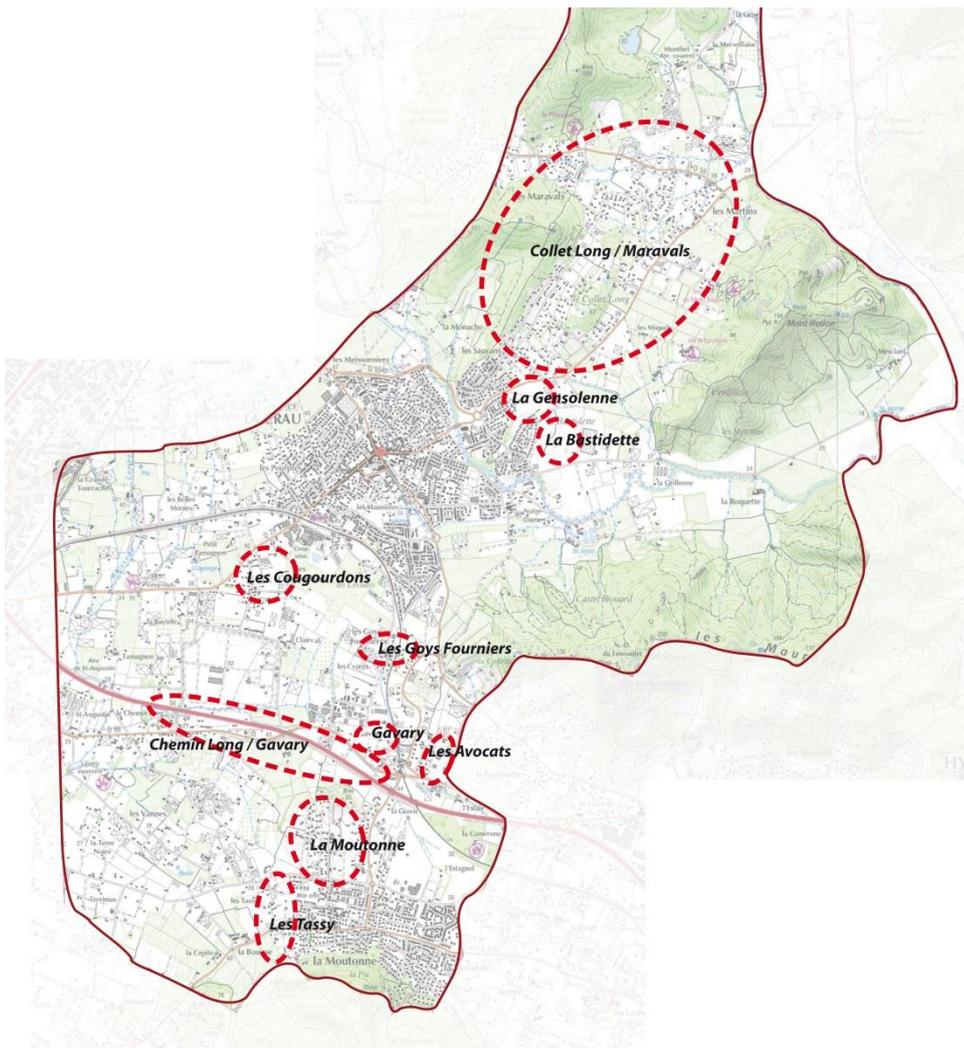
## VII – CARACTERISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les secteurs qui sont susceptibles d'être impactés directement ou indirectement par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets.

L'analyse qui suit propose d'apprécier la vulnérabilité de chaque site au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques...). Cette sensibilité permettra de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables du PLU sur ces sites.

**Sur la commune de La Crau, les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU correspondent :**

- **aux principales ouvertures à l'urbanisation, c'est-à-dire les principaux secteurs non urbanisés classés en zones NC ou ND au POS et reclassés en zones U ou 1AU au PLU :** La Gensolenne, la Bastidette, Gavary, Les Avocats
- **aux déclassements de zones agricoles :** zones NC du Chemin Long / Gavary et des Goys Fourniers
- **aux principales zones NB devenues UD :** Collet Long / Marvals, Cougourdons, Tassy, La Moutonne, Les Avocats, Goys Fourniers



**La Gensolenne**



**La Bastidette**



- Secteur
- Limite communale
  
- Occupation du sol et paysage**
- Parcelle agricole / Friche
- Friche urbaine
- Habitat pavillonnaire
- Boisement
- Serres agricoles
- Activités
- Bâti isolé
- Alignement d'arbres / haie
- Arbre isolé
- Cours d'eau
- Canal
  
- Sensibilité écologique**
- Périmètre de ZNIEFF
  
- Infrastructures**
- Réseau AEP
- Réseau d'assainissement
- Voirie principale
- Voie ferrée
  
- Risques naturels**
- Aléa incendie
- Aléa inondation



Les Avocats Est



Gavary –Avocats Ouest



**Secteur**

- Secteur

**Limite communale**

- ... Limite communale

**Occupation du sol et paysage**

- Parcelle agricole / Friche
- Friche urbaine
- Habitat pavillonnaire
- Boisement
- Serres agricoles
- Activités
- Bâti isolé
- Alignement d'arbres / haie
- Arbre isolé
- Cours d'eau
- Canal

**Sensibilité écologique**

- Périmètre de ZNIEFF

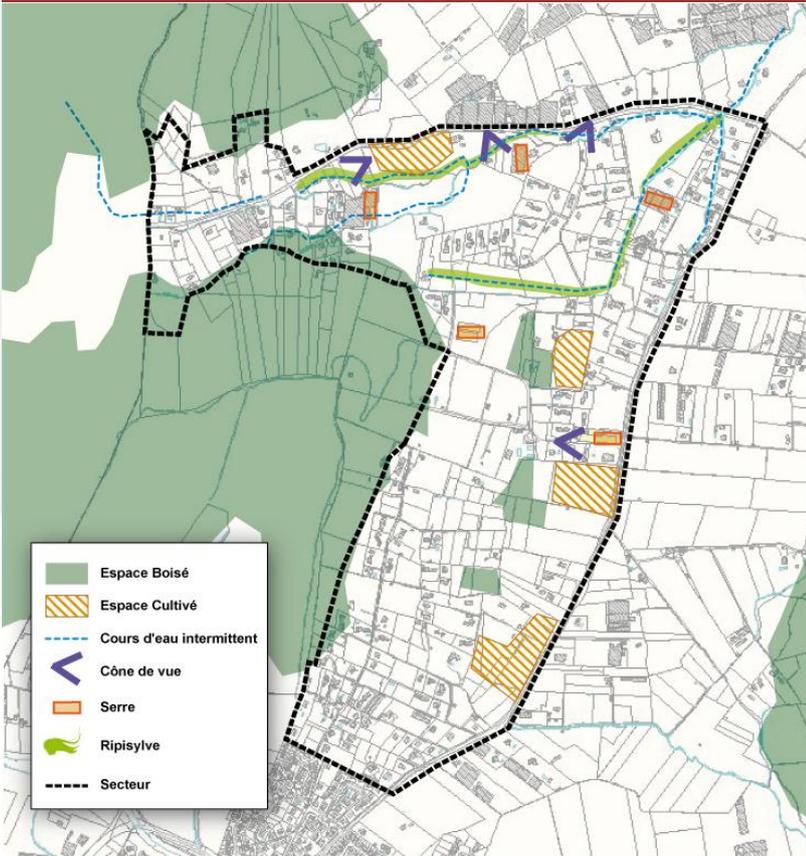
**Infrastructures**

- Réseau AEP
- Réseau d'assainissement
- Voirie principale
- Voie ferrée

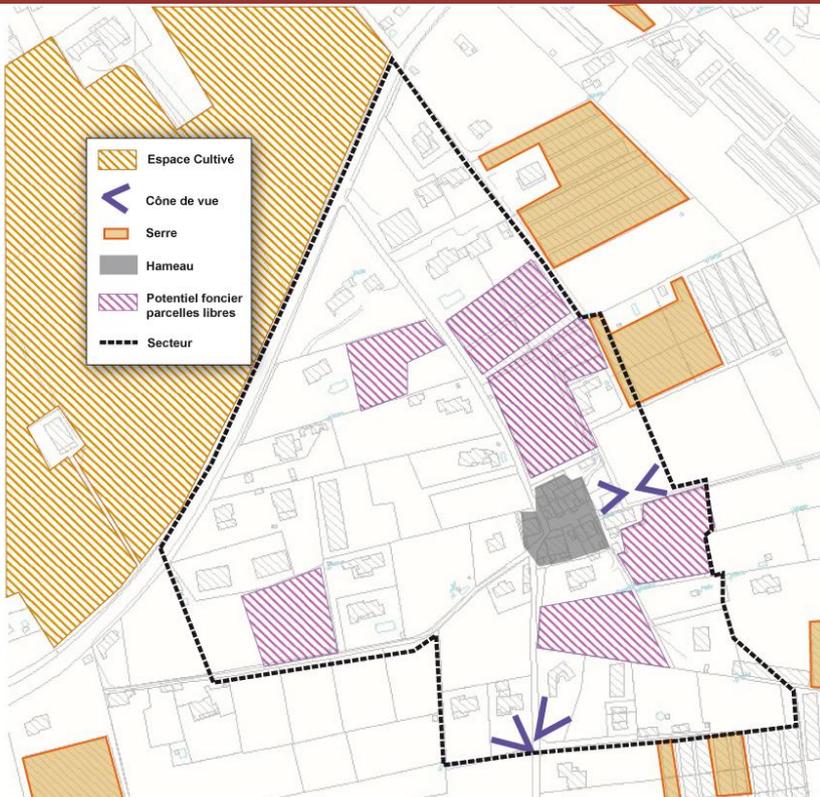
**Risques naturels**

- Aléa incendie
- Aléa inondation

**Collet Long / Maravals**



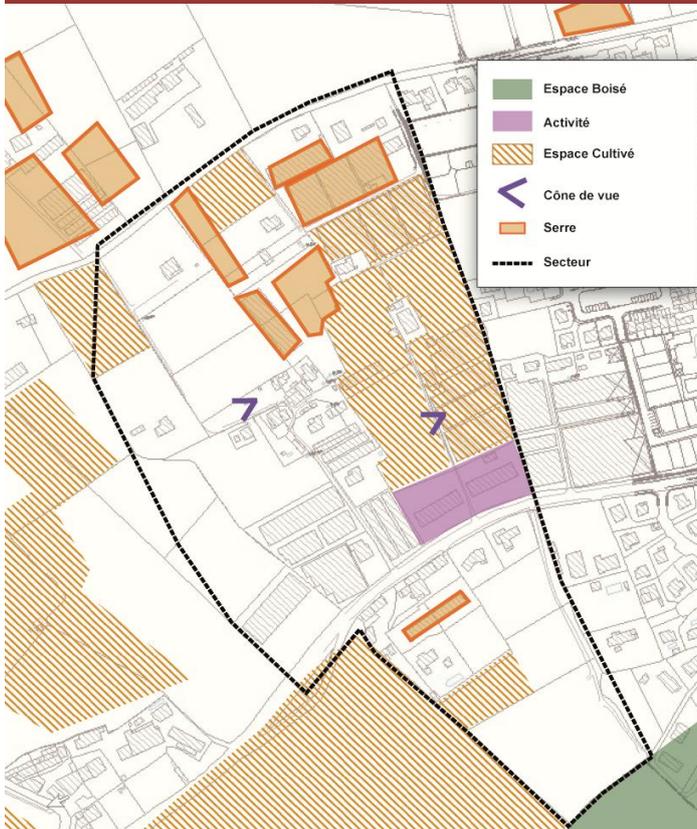
**Les Cougourdons**



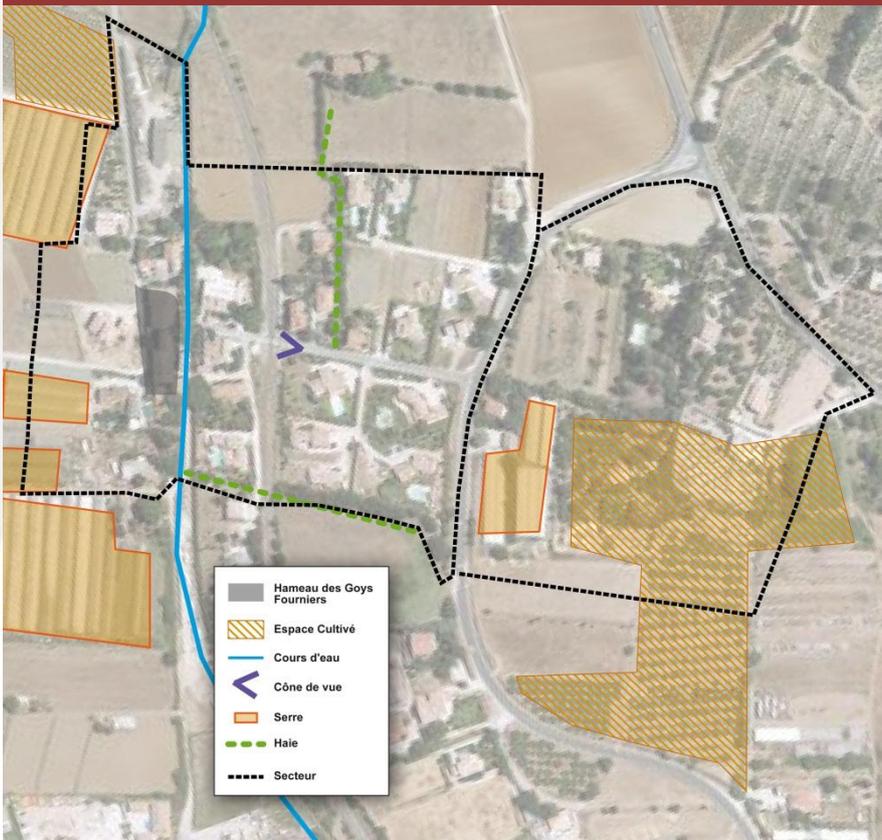
### La Moutonne



### Les Tassy



### Les Goys Fourniers



Secteur	Limite communale	<b>Occupation du sol et paysage</b>	Parcelle agricole / Friche	Friche urbaine	Habitat pavillonnaire	Boisement	Serres agricoles	Activités	Bâti isolé	Alignement d'arbres / haie	Arbre isolé	Cours d'eau	Canal	<b>Sensibilité écologique</b>	Périmètre de ZNIEFF	<b>Infrastructures</b>	Réseau AEP	Réseau d'assainissement	Voirie principale	Voie ferrée	<b>Risques naturels</b>	Aléa incendie	Aléa inondation
---------	------------------	-------------------------------------	----------------------------	----------------	-----------------------	-----------	------------------	-----------	------------	----------------------------	-------------	-------------	-------	-------------------------------	---------------------	------------------------	------------	-------------------------	-------------------	-------------	-------------------------	---------------	-----------------



Le tableau ci-dessous expose et évalue les différents critères environnementaux de chacun des sites afin d'en déterminer la sensibilité. Celle-ci est évaluée sur un total de 25 points résultant de l'addition des notes de chaque critère. Plus la note est élevée, plus la sensibilité est forte.

Sites	Part importante d'espaces cultivés et/ou d'espaces boisés (3 pts)	Sensibilité paysagère et/ou écologique					Risques (3 pts)	Gestion des ressources naturelles		Sensibilité globale (25 pts)
		Déclassement de zones NC ou ND du POS (2 pts)	Espaces Boisés Classés (2 pts)	Périmètre Natura 2000 (4 pts)	Périmètre ZNIEFF (3 pts)	Insertion dans le réseau écologique (2 pts)		Non raccordement au réseau d'assainissement collectif (3 pts)	Non raccordement au réseau d'eau potable (3 pts)	
La Gensoylène	Seulement quelques parcelles cultivées	Non	Non	Non	Oui, sur une faible partie	Non	Non	Possibilité de raccordement au réseau	Possibilité de raccordement au réseau	<b>Très faible</b>
	<b>1 point</b>	/	/	/	<b>1 point</b>	/	/	/	/	<b>2 points</b>
La Bastidette	Friche agricole	Oui, déclassement d'une zone NC	Non	Non	La totalité du secteur est couverte par une ZNIEFF de type 2 "Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin", bien que cet espace en friche ne présente pas d'intérêt écologique particulier car aucun habitat naturel remarquable n'y est présent	Intégré au continuum agricole	Non	Possibilité de raccordement au réseau	Possibilité de raccordement au réseau	<b>Faible</b>
	/	<b>2 points</b>	/	/	<b>2 points</b>	<b>2 points</b>	/	/	/	<b>6 points</b>
Gavary	Seulement quelques parcelles cultivées	Oui, déclassement d'une zone NC	Non	Non	Non	Non	Non	Possibilité de raccordement au réseau	Possibilité de raccordement au réseau	<b>Très Faible</b>
	<b>1 point</b>	<b>2 points</b>	/	/	/	/	/	/	/	<b>3 points</b>
Les Avocats	Espace entièrement artificialisé	Oui, déclassement d'une zone NC	Non	Non	Non	Ripisylve et corridor écologique en limite est du secteur	Non	Réseau à proximité du site	Réseau à proximité du site	<b>Très faible</b>
	/	<b>2 points</b>	/	/	/	<b>1 point</b>	/	<b>1 point</b>	<b>1 point</b>	<b>5 points</b>
Collet Long / Maravals	Quelques espaces cultivés et quelques boisements Une forte densité végétale aux abords des voies et dans les jardins	Quelques parcelles ND reclassées en UDa	Non	Non	Non	Quelques cours d'eau et ripisylves traversent le site et ce dernier s'inscrit en continuité d'un continuum boisé	Risque feux de forêt sur les espaces boisés en bordure et au cœur du site	Site raccordé au réseau EU	Site raccordé au réseau AEP	<b>Faible</b>
	<b>2 points</b>	<b>1 point</b>	/	/	/	<b>2 points</b>	<b>2 points</b>	/	/	<b>7 points</b>
Les Cougourdons	Non, les parcelles libres sont essentiellement en friche	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Site raccordé au réseau EU	Site raccordé au réseau AEP	<b>Très faible</b>
	/	/	/	/	/	/	/	/	/	<b>0 point</b>
La Moutonne	Quelques boisements (camping) et quelques parcelles cultivées	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Site raccordé au réseau EU	Site raccordé au réseau AEP	<b>Très faible</b>
	<b>1 point</b>	/	/	/	/	/	/	/	/	<b>1 point</b>
Les Tassy	Une part assez importante d'espaces cultivés sur la partie nord du site	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Site raccordé au réseau EU	Site raccordé au réseau AEP	<b>Très faible</b>
	<b>2 points</b>	/	/	/	/	/	/	/	/	<b>2 points</b>
Les Goys Fourniers	Non, les parcelles libres sont essentiellement en friche	Une partie du site est une ancienne zone NC	Non	Non	Non	Non	Non	Site raccordé au réseau EU	Site raccordé au réseau AEP	<b>Très faible</b>
	/	<b>1 point</b>	/	/	/	/	/	/	/	<b>1 point</b>
Chemin Long / Gavary	Quelques parcelles cultivées et de nombreuses parcelles bâties	Oui, déclassement de zones NC	Non	Non	Non	Non, site en partie artificialisé et délimité par des infrastructures de transport à fort trafic	Risque de transport de matières dangereuses	Site non raccordé au réseau EU	Site raccordé au réseau AEP	<b>Faible</b>
	<b>2 points</b>	<b>2 points</b>	/	/	/	/	<b>1 point</b>	<b>3 points</b>	/	<b>8 points</b>

L'analyse des caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU révèle différents niveaux de sensibilité :

- **La zone 1AUh de la Gensolenne**, un espace essentiellement en friche, a une sensibilité environnementale jugée « très faible » au regard des critères sélectionnés dans le tableau ci-dessus ; les incidences de son urbanisation sur l'environnement seront donc limitées.
- **La zone 1AU de la Bastidette**, située en continuité du site de la Gensolenne, a une sensibilité environnementale « faible ». Bien que le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin » couvre la totalité du secteur, ce dernier, situé en continuité du tissu urbain existant et désormais en friche, ne présente pas d'intérêt écologique particulier.
- **Les zones 1AUa de Gavary et 1AUe des Avocats Ouest**, anciennement classées NC au POS, s'inscrivent en continuité de la ZAC de Gavary et ont une vocation d'activités économiques. La sensibilité du site est jugée « très faible » dans la mesure où il s'agit d'un espace essentiellement en friche et situé en bordure d'espaces déjà urbanisés.
- **La zone UD des Avocats Est**, classée en zone NC au POS, où se trouve une friche urbaine liée à l'occupation antérieure du site par une activité. Entièrement artificialisé il y a quelques mois encore, ce secteur est en cours de démantèlement (terrain rendu vierge) dans une optique plus large de requalification puisque le nouveau PLU lui octroie une vocation résidentielle. La sensibilité du site est jugée « très faible » ; les incidences de son urbanisation sur l'environnement seront donc limitées.
- **La zone UDa du Collet Long / Maravals** est une ancienne zone NB au POS, déjà fortement urbanisée. Néanmoins, sa sensibilité paysagère s'explique par la végétation existante qui s'est développée le long des voies et dans les jardins, et par les reliques de terrains cultivés témoins de la tradition agricole. Ce site constitue ainsi une transition entre les unités paysagères identitaires de la Crau que sont la plaine agricole et les massifs boisés. Le règlement de la zone UDa permet de préserver cette qualité paysagère, ce qui limite fortement les incidences négatives du reclassement de cette ancienne zone NB sur le paysage et l'environnement.
- **Les zones UD des Cougourdons, de la Moutonne** sont des anciennes zones NB du POS, déjà largement urbanisées. Ces sites ont une sensibilité environnementale jugée « très faible » au regard des critères sélectionnés dans le tableau ci-dessus ; les incidences de leur urbanisation sur l'environnement seront donc très limitées.
- **La zone UD des Goys Fourniers** est une ancienne zone NB et NC du POS, déjà largement urbanisée. Ce site a une sensibilité environnementale jugée « très faible » au regard des critères sélectionnés dans le tableau ci-dessus ; les incidences de son urbanisation sur l'environnement seront donc très limitées.
- **Les zones UC et UD des Tassy** sont des anciennes zones NB du POS. Ces sites ont une sensibilité environnementale jugée « très faible » au regard des critères sélectionnés dans le tableau ci-dessus ; les incidences de leur urbanisation sur l'environnement seront donc très limitées. La zone UC, au nord, correspond à un secteur à forte dominante pavillonnaire, de moyenne densité, non concerné par une sensibilité paysagère ou environnementale. La zone UD, au sud, se justifie par le caractère de zone déjà urbanisée mais aussi de zone déjà équipée.
- **Les zones 2AUa du Chemin Long / Gavary** sont d'anciennes zones NC au POS. Ces zones ont connu un certain nombre d'installations « spontanées », réduisant fortement leur caractère agricole. La zone NC du Chemin Long, concernée par la présence de plusieurs enseignes, a été identifiée au SCoT approuvé comme site d'extension prioritaire. Parallèlement, le déclassement de la zone NC de Gavary ne réduit pourtant pas le potentiel et le devenir agricole de la zone réduit à néant compte tenu des installations déjà recensées et du caractère difficilement exploitable des terres au regard de la proximité des grandes infrastructures routières. Ces sites ont ainsi une sensibilité environnementale jugée « faible » au regard des critères sélectionnés dans le tableau ci-dessus ; les incidences de leur urbanisation sur l'environnement seront donc limitées.

## VIII - SYNTHÈSE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

THEMES	ATOUTS/FORCES	CONTRAINTES/FAIBLESSES	ENJEUX
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	<ul style="list-style-type: none"> <li>La trame verte locale, composée d'espaces boisés, constitue un tiers du territoire communal.</li> <li>Le Gapeau, le Réal Martin et leurs ripisylves sont des corridors écologiques et composent la trame bleue locale.</li> <li>La richesse écologique du territoire craurois est reconnue à travers divers périmètres de protection et d'inventaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un milieu particulièrement fragile : le site de l'Estagnol.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger du développement urbain les grands massifs et sites naturels remarquables</li> <li>Préserver et valoriser les corridors écologiques.</li> </ul>
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une diversité paysagère apportée par des reliefs structurants, offrant aux habitants un cadre de vie de qualité.</li> <li>Des paysages agricoles d'excellence (Vallée de la Sauvebonne, Vallon des Mesclans, La Monache).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les activités agricoles de la plaine sont concurrencées par le développement urbain.</li> <li>L'étalement urbain progresse dans les zones d'urbanisation diffuses, à l'interface entre espaces agricoles, naturels et urbanisés : Maraval, Collet Long, Mont Redon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les paysages identitaires et la qualité du cadre de vie.</li> <li>Maîtriser le développement des zones d'urbanisation diffuse.</li> </ul>
PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un riche patrimoine bâti (religieux et agricole) et hydrauliques (canaux).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun élément du patrimoine bâti n'est protégé au titre des monuments historiques classés ou inscrits.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger le patrimoine bâti et hydraulique.</li> <li>Valoriser le patrimoine agricole.</li> </ul>
QUALITE DE L'AIR	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une qualité de l'air plutôt bonne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des pollutions de l'air liées essentiellement aux transports.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer des modes de transports alternatifs à la voiture performants.</li> </ul>
GESTION DE L'EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une forte présence de l'eau (cours d'eau, canaux).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des milieux aquatiques fragiles face aux pollutions : l'Eygoutier, le Gapeau et leurs nappes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer les différents usages de l'eau.</li> <li>Valoriser les berges des canaux et cours d'eau.</li> </ul>
NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES		<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune est traversée par un important réseau d'infrastructures de transports classées à grande circulation.</li> <li>Des nuisances olfactives générées par la distillerie et la station d'épuration.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respecter les mesures d'isolation acoustique des bâtiments.</li> </ul>
GESTION DES DECHETS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une politique de sensibilisation au tri et à la gestion des ordures ménagères.</li> <li>La commune dispose d'une déchetterie dans le quartier de l'Estagnol.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des dépôts sauvages de déchets de construction le long de certaines voies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre une gestion des déchets optimale</li> </ul>
RISQUES NATURELS		<ul style="list-style-type: none"> <li>Des secteurs d'habitat diffus vulnérables aux risques incendies : Collet Long, Maraval, la Moutonne.</li> <li>Le Gapeau, qui traverse le centre-ville induit un risque d'inondation présentant un enjeu important pour la population.</li> <li>Un risque de débordement de l'Eygoutier en cas de fortes pluies.</li> <li>Des secteurs vulnérables aux risques de mouvements de terrain : la plaine agricole du Nord et autour du Mont Redon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser et gérer l'urbanisation dans les zones de risques.</li> </ul>

**La protection de la trame verte du développement urbain**

-  Grands massifs
-  Zones de sensibilités écologiques (ZNIEFF et Natura 2000)

**La valorisation de la trame bleue**

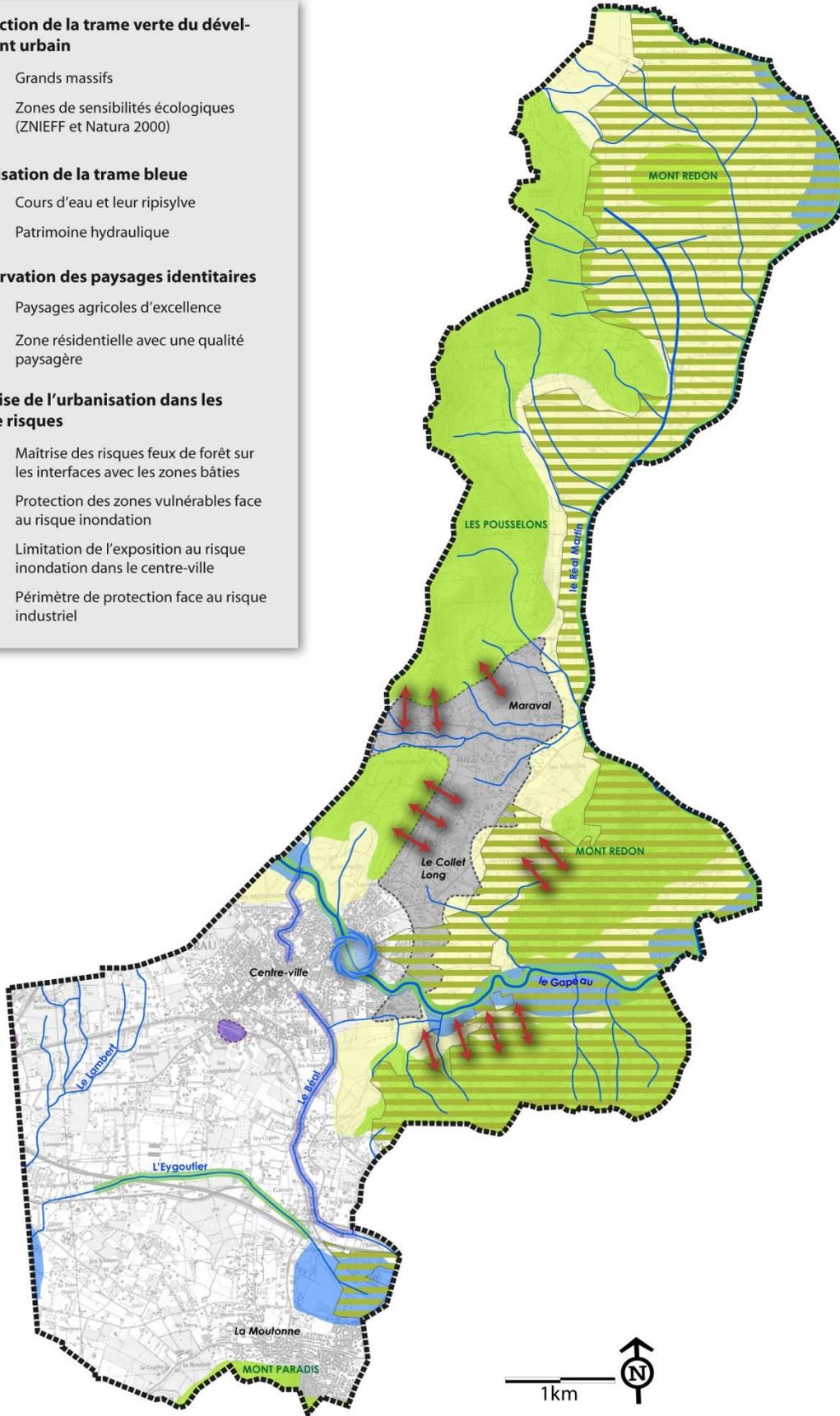
-  Cours d'eau et leur ripisylve
-  Patrimoine hydraulique

**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



## PARTIE 4

### JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

## I - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES PADD

Au regard du diagnostic établi, des problématiques soulevées et des principes issus de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, trois grandes orientations générales ont émergé pour la constitution du PADD de la commune de La Crau :

- Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garant du cadre de vie et de l'identité, intitulée « **La Crau, ville rurale** » ;
- Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse, intitulée « **La Crau, ville solidaire** » ;
- Conforter l'économie traditionnelle et favoriser une diversification à haute valeur ajoutée, intitulée « **La Crau, ville active** ».

Ces orientations, déclinées en objectifs, expriment les réponses de la commune aux enjeux rencontrés sur son territoire. Les différentes modalités de mises en œuvre de chaque objectif expriment concrètement le projet communal. Elles permettent également de justifier les choix retenus pour établir le PADD au regard des problématiques et enjeux communaux.

### 1. LES CHOIX RETENUS POUR PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

**Le projet communal de La Crau répond aux enjeux environnementaux décelés sur son territoire au travers différentes orientations et objectifs retenus dans le PADD.** En effet, les grandes lignes de son développement sont définies pour les dix prochaines années, avec une volonté de préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, attributs primordiaux de la qualité de vie communale et garants de l'attractivité résidentielle et touristique.

#### a) **Obj. 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels**

La Crau bénéficie d'une remarquable diversité de milieux naturels et de richesses écologiques, préservés jusqu'à présent de la pression urbaine. Ces espaces contribuent à la qualité du cadre de vie, à l'identité du territoire. Ils confèrent également à la commune une attractivité et un potentiel économique indéniable (résidentielle, touristique...).

La préservation de cet environnement et sa valorisation ont été placées au cœur du PLU afin de perpétuer ses qualités et sa portée sur le développement communal.

#### ***Une protection cohérente et globale des espaces naturels***

La pression urbaine croissante pourrait, à terme, altérer les paysages et les systèmes écologiques de la commune. Pour mettre le territoire à l'abri d'un tel phénomène, le PLU développe une politique de protection des espaces naturels, notamment des plus fragiles. Cette politique de protection est compatible avec les périmètres de protection réglementaire et d'inventaires écologiques identifiés sur le territoire. Ces espaces feront l'objet d'une réglementation spécifique et stricte dans le zonage et le règlement.

La continuité écologique de ces différents espaces et milieux est également un élément essentiel pour leur préservation. En lien avec les engagements issus du Grenelle de l'Environnement et dans l'attente de la réalisation du futur Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le PLU s'engage dans la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue de la commune. La réalisation de cette ambition passe par la protection des grands massifs et grands espaces naturels, des corridors écologiques, des zones humides, des cours d'eau et de leur ripisylve.

### ***Un aménagement et une valorisation des espaces naturels***

La commune souhaite autoriser l'ouverture au public de certains espaces naturels, afin d'en encadrer l'usage et de participer à leur préservation.

Ce faisant, le PLU prévoit la valorisation des certains espaces naturels, par le développement d'activités de loisirs sur les espaces les moins sensibles, ainsi que l'aménagement de l'Espace Naturel Sensible localisé au lieu-dit des Maunières, le Parc du Béal.

#### **b) Obj. 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti, paysager et identitaire**

La Crau se caractérise par un patrimoine riche, non seulement bâti mais aussi paysager et agricole. Les dispositifs réglementaires mobilisés dans le PLU favoriseront l'identification et la protection de ce patrimoine, porteur d'identité.

#### ***Le patrimoine bâti***

L'histoire ancienne de la commune lui confère une richesse patrimoniale bâtie importante, rurale comme urbaine. Ce patrimoine mérite d'être préservé et valorisé.

Au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU recense et protège le patrimoine vernaculaire (mas, bastides...). Le PLU valorise également le patrimoine agricole bâti. Celui-ci est répertorié au sein d'une étude annexée au PLU. Ce recensement s'inscrit en lien avec le développement du tourisme vert : il accorde en effet la possibilité d'aménager des bâtiments existants, qui ne sont plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole, en vue de la création d'hébergement de tourisme à la ferme et d'accueil d'activités. Toute démolition de bâtiment ou partie de bâtiment sera soumise à autorisation de démolir, et le changement de destination en habitation, en services ou activités sera autorisé à condition que le volume existant et les façades ne soient pas modifiés et qu'ils bénéficient d'accès sécurisés.

#### ***Les paysages agricoles d'excellence***

L'agriculture, et plus particulièrement la viticulture, sont intrinsèquement liées aux paysages communaux. Le PLU s'attache à protéger les paysages agricoles d'excellence.

#### ***Mise en valeur du site du Fenouillet***

Le site du Fenouillet, à l'Est de la commune et à proximité immédiate du centre-ville, est une figure paysagère emblématique du territoire craurois. Ce site est propice au développement d'activités de loisirs, de nature et de tourisme pédagogique en faveur de la connaissance des forêts et des terres agricoles méditerranéennes ce qui favorisera sa valorisation.

#### ***Un développement urbain encadré***

Facteur d'attractivité résidentielle indéniable, la qualité des paysages craurois est susceptible d'être altérée par une urbanisation mal contrôlée. Par conséquent, afin de lutter contre l'étalement urbain, le PLU circonscrit strictement les principaux secteurs d'urbanisation diffuse (secteurs Maravals, Collet-Long et Mont-Redon).

Il promeut également la qualité urbaine et paysagère du développement urbain (qualités architecturale, environnementales et paysagère des projets d'aménagements).

#### **c) Obj. 3 : Prendre en compte les risques naturels et réduire les nuisances**

La topographie communale, ainsi que la diversité des milieux naturels exposent la commune à des risques qui sont autant de contraintes pour l'utilisation de l'espace. La prise en compte de ces risques est donc essentielle afin de limiter leurs impacts sur les personnes et les biens. Dans cette perspective, le présent PLU s'attache à ne pas accroître le nombre de personnes et d'habitations exposées.

#### ***Le risque incendies de forêt***

Le développement communal des dernières décennies s'est partiellement manifesté par une urbanisation à proximité des massifs forestiers, notamment dans les secteurs de Collet Long/Martins/Maravals et de la Moutonne. Le risque incendie y est particulièrement élevé.

Le traitement des interfaces entre ces secteurs et les zones boisées peut favoriser une réduction de la vulnérabilité. En effet, la conservation et la création de zones tampon entre les sites habités et les franges des espaces forestiers contribue à une diminution du risque de propagation des incendies au sein des zones habitées. De plus, l'amélioration de la voirie dans les secteurs à risque facilitera l'intervention des secours en cas d'incendie.

**Le risque mouvement de terrain**

Des risques mouvement de terrain ont été décelés sur les pentes des monts et massifs qui singularisent le relief communal. Si aucun incident n'est jusqu'ici survenu sur le territoire, certains terrains montrent des signes d'instabilité dans la plaine agricole, au Nord-Est du centre-ville et le long de la vallée du Réal Martin, autour du Mont-Redon ainsi qu'à la Haute Durande. La réduction de la vulnérabilité dans ces secteurs est donc un impératif. Le PLU soutient la réalisation de cet objectif par le maintien de zones naturelles dans ces secteurs.

**Le risque inondation**

Le risque d'inondation sur la commune est lié aux principaux cours d'eau qui parcourent la commune : le Gapeau, le Réal Martin et le ruisseau de L'Eygoutier. Ceux-ci présentent des risques de débordement, en zone agricole essentiellement, mais également dans le centre-ville et le quartier de la Moutonne. Un PPRn Inondation, approuvé en 2004, concerne d'ailleurs le Gapeau/ Roubaud. Les zones exposées au risque inondation sont bien évidemment prises dans le PLU. Le document tient compte également des risques inondations liés au ruissellement pluvial par la mise en place de mesures limitant l'imperméabilisation des sols.

**Les risques technologiques**

Les risques technologiques existants sont associés au passage de transports de matières dangereuses supportées par le réseau d'infrastructures de transport (A570...) ainsi qu'à la présence ou la proximité d'installations industrielles (Distillerie la Varoise au Sud du centre-ville, dépôts d'hydrocarbures de Petrograde sur la commune de La Garde).

**Les nuisances sonores**

Plusieurs sources de nuisances sonores sont identifiées sur la commune. Elles sont liées à la circulation routière dense. Afin d'en atténuer les effets, le PLU prend en compte les prescriptions d'isolement phonique associées aux infrastructures bruyantes.

***Du fait des choix retenus et expliqués précédemment, cette orientation du PLU est compatible avec les plans et programmes suivants :***

- ***SCoT Provence Méditerranée***
- ***DOCoB du SIC « Plaine et massif des Maures »***
- ***Plan départemental de protection des forêts contre les incendies***
- ***Plan de prévention du bruit dans l'environnement du réseau routier national du Var***
- ***Plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'agglomération TPM***

***Analyse environnementale des choix retenus pour préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel – Effets induits :***

- ***Protection des milieux et maintien de la biodiversité***
- ***Préservation de la trame verte et bleue***
- ***Valorisation du patrimoine bâti***
- ***Préservation des paysages identitaires***
- ***Intégration paysagère des aménagements***
- ***Valorisation du bâti agricole par le développement du tourisme vert***
- ***Sécurité des biens et des personnes***
- ***Réduction du ruissellement urbain***
- ***Réduction des nuisances sonores***

## 2. LES CHOIX RETENUS POUR AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET REUNIR LES CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE

La Crau est au cœur de l'essor démographique dont l'Agglomération Toulonnaise est le théâtre depuis plusieurs années. Excellence de la desserte, prix immobiliers légèrement inférieurs au marché toulonnais... La démographie communale ne manque pas de ressorts pour assurer sa vitalité. Cette croissance alimente un développement urbain dont la maîtrise se profile comme un des enjeux majeurs du PLU. Ce développement est conditionné par un usage optimal du foncier et une adaptation des équipements au scénario de croissance choisi.

### a) **Obj. 1 : Soutenir la croissance démographique de manière maîtrisée**

Le soutien de la croissance démographique est un impératif pour accompagner la dynamique et le desserrement de l'agglomération toulonnaise. Dans cette perspective, le projet de PLU crée des conditions, en termes d'occupation des sols, susceptibles de favoriser une dynamique maîtrisée de production de logements. Cette dynamique de production de logements est encadrée aux plans qualitatifs et quantitatifs par des mesures également orientées vers la préservation du cadre de vie.

#### **Assurer la croissance démographique par l'attractivité résidentielle**

En 2020, la commune pourrait compter entre 21 000 et 23 000 habitants. Ce scénario fait écho à la dynamique envisagée pour l'agglomération toulonnaise. Un tel objectif de croissance démographique présuppose la constitution d'une offre de logements suffisante en termes qualitatifs et quantitatifs (formes urbaines ; marché libre et logements aidés...).

#### **Renforcer les secteurs urbanisés**

Pour placer son territoire à l'abri d'une urbanisation subie, la commune a la possibilité de mettre en œuvre les principes de la loi SRU. Le principe de densité qui en est le fil directeur peut permettre à la collectivité de trouver le point d'équilibre entre ses deux ambitions : la préservation de son caractère et la croissance urbaine. Le confinement de l'urbanisation à des secteurs bien définis ou à des zones déjà urbanisées présentant des dents creuses sont deux moyens pour concilier ces objectifs.

Ce faisant, le PLU s'emploie à :

- contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés notamment par le SCoT ;
- optimiser le potentiel foncier résiduel en « dents creuses » dans les enveloppes urbaines déjà constituées ;
- conforter les densités et le développement des zones d'urbanisation diffuse dans les limites urbaines existantes.

#### **Programmer le développement urbain**

La densification et le comblement des dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés ne suffiront pas à constituer une offre de logements suffisante pour réaliser les objectifs de croissance démographique.

Ce faisant, le PLU programme un développement urbain échelonné dans le temps :

- à court terme, dans les secteurs de la Gensolenne, du Patrimoine et des Maunières, localisés en première couronne du centre-ville ;
- à moyen-long terme :
  - o dans les secteurs des Longues, des Bastidettes et par le confortement du secteur des Cougourdon, localisés en seconde couronne du centre-ville ;
  - o au Sud de Gavary entre la RD98 et l'A570 et dans le secteur du Chemin-Long/St-Augustin/Beaulieu, localisés à proximité des grandes infrastructures de déplacements.

**b) Obj. 2 : Offrir un véritable parcours résidentiel**

La dynamique résidentielle péri-urbaine qui gagne le territoire s'est traduite par la construction d'un parc de logements monotypé : les maisons individuelles représentent 80% du parc. La poursuite de ce mode de développement consommateur d'espace, conjuguée à la pression migratoire, risque, à terme, d'hypothéquer la préservation des grands équilibres communaux. Pour éviter un tel processus, la commune souhaite s'engager dans une adaptation et une diversification des logements et des formes urbaines afin de favoriser un développement modéré et respectueux du cadre environnemental.

***Diversifier l'offre en logements et modifier la typologie des logements***

La densification et le comblement des dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés doivent assurer la préservation du cadre de vie. La nécessaire diversification des formes urbaines en direction de typologies moins consommatrices de foncier doit s'accompagner d'un développement de typologies de logements répondant à différents besoins catégoriels ; jeunes actifs dont l'accès aux logements est pénalisé par les prix de l'immobilier ; personnes âgées ; ménage de 1 et 2 personnes...

***Transformer la ville***

La diversification du parc de logements sur la commune passe par une adaptation du modèle de développement urbain qui a prévalu sur la commune au cours des dernières décennies.

Le PLU multiplie donc les initiatives favorisant la transformation de la ville par :

- une diversification des formes urbaines, orientées vers une meilleure intégration paysagère du développement urbain ;
- la poursuite de la réhabilitation du centre-ville, dont la centralité est réaffirmée ;
- la maîtrise opérationnelle et programmatique dans les secteurs d'urbanisation future.

**c) Obj. 3 : Améliorer et diversifier les équipements**

Le territoire dispose d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs qui répondent à ses besoins actuels. Toutefois, l'évolution de la démographie communale, aux plans qualitatif et quantitatif, engendrera l'apparition de nouveaux besoins que le PLU se doit d'anticiper.

***Adaptation des équipements***

La croissance démographique à venir nécessite une mise à niveau des équipements d'infrastructures et de superstructures. Cette mise à niveau indispensable est anticipée et prise en compte dans le PLU. A ce titre, le présent PLU détermine un certain nombre d'emplacements réservés prévus à cet effet ( E1/jardins familiaux à la Bastidette...).

***Diversification des équipements***

Le PLU soutient la diversification de l'offre d'équipements culturels, sportifs et de loisirs en privilégiant le développement d'équipements de rayonnement intercommunal. Ces équipements se localiseront principalement dans le centre-ville et le quartier de la Moutonne. Leur vitalité urbaine, leur attractivité et leur centralité s'en trouveront renforcés.

Le vieillissement progressif de la population appelle la mise en place des structures d'accueil spécifiques. Ce faisant, le PLU facilite l'implantation de structures d'hébergement et de services dédiées aux personnes âgées.

**d) Obj. 4 : Améliorer les modes de transports alternatifs à la voiture**

Au fil des années, la croissance urbaine ne s'est pas essoufflée. Paradoxalement, cette dynamique n'a pas donné lieu à la constitution d'une offre de transports qui soit une véritable alternative à la voiture. Les déplacements des Craurois restent fortement tributaires de l'automobile. Cette tendance ne fait que s'accroître avec le processus d'étalement urbain. Le renforcement de l'offre en transports en commun et l'amélioration des liaisons douces constituent deux éléments favorables à un aménagement durable de la ville.

***Le développement des modes de transports alternatifs***

Afin d'accroître le recours aux transports en commun, le PLU prévoit d'améliorer leur accessibilité. Il souhaite mettre à profit le développement des liaisons bus et train prévues par le PDU pour agir sur les comportements en aménageant des parkings relais à proximité des arrêts de bus.

Il prévoit également d'améliorer leur desserte. Une halte TER est envisagée le long de l'axe ferroviaire Est-Ouest . Celui-ci traverse en effet les secteurs économiques en plein développement, ainsi que le secteur résidentiel de la Moutonne.

***Le développement des modes de transports doux***

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

***Du fait des choix retenus et expliqués précédemment, cette orientation du PLU est compatible avec les plans et programmes suivants :***

- SCoT Provence Méditerranée
- PLH Toulon Provence Méditerranée
- PDU Toulon Provence Méditerranée
- Plan de protection de l'atmosphère du Var
- Plan régional pour la qualité de l'air PACA

***Analyse environnementale des choix retenus pour améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse – Effets induits :***

- ***Limitation de la consommation d'espace***
- ***Amélioration de la qualité de l'air et préservation de la santé***
- ***Diminution des déplacements automobiles***
- ***Amélioration du confort des pratiques urbaines***

### **3. LES CHOIX RETENUS POUR CONFORTER L'ÉCONOMIE TRADITIONNELLE ET PRIVILEGIER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS À HAUTE VALEUR AJOUTÉE**

La vie économique communale est marquée par une solide dynamique endogène. Celle-ci repose principalement sur deux forces : les zones d'activités et les terroirs agricoles. Ces deux moteurs du dynamisme économique local sont confrontés à diverses problématiques qui freinent leur développement et plus largement celui de la commune. Pour dépasser ces difficultés et préserver la vitalité de son économie, la commune a orienté son projet de manière à favoriser l'aménagement et l'extension des zones d'activités vouées à l'artisanat, à l'économie résidentielle et aux activités à haute valeur ajoutée. Le PLU soutient également la valorisation et la diversification des activités agricoles.

#### **a) Obj. 1 : Soutenir l'économie résidentielle et développer les zones d'activités**

L'emploi communal dépend principalement des zones d'activité et des commerces/services de proximité. Ce tissu présente des perspectives de développement considérables que le PLU entend soutenir et accompagner.

##### ***Le développement des zones d'activité***

Les quatre zones d'activité communales (les Levades, Patrimoine, Gavary, la Moutonne) contribuent à la dynamique économique endogène crauroise et à la vie économique intercommunale. Cependant, le foncier résiduel de certaines de ces zones est faible ; les terrains équipés, disponibles pour de nouvelles implantations, se font rares. Par conséquent, le développement économique doit être absorbé par de nouveaux espaces.

Le PLU prévoit d'optimiser les capacités résiduelles de la zone artisanale de la Moutonne et de la zone d'activité des Levades. En parallèle, plusieurs secteurs propices au développement économique ont été repérés. Le PLU oriente ainsi l'accueil de nouvelles entreprises dans le prolongement de la zone d'activité Gavary, identifiée par le SCoT comme secteur de développement économique d'intérêt intercommunal. Il permet également d'envisager l'accueil de nouvelles activités à haute valeur ajoutée le long de la RD 98, tel le secteur du « Chemin Long ».

##### ***Le soutien de l'économie résidentielle dans le centre-ville et le quartier de La Moutonne***

Si les zones d'activité sont un levier majeur du dynamisme économique local, les commerces et services du centre-ville et du quartier de la Moutonne participent aussi à la vitalité de l'économie locale et à la création d'emplois.

Le PLU favorise, par des dispositifs réglementaires appropriés, les commerces et services de proximité. Ce dispositif contribue au renforcement et à l'attractivité des centralités communales. De telles mesures doivent être conjuguées à une amélioration de l'offre de transports en commun et une densification du tissu urbain.

#### **b) Obj. 2 : Affirmer et dynamiser la vocation agricole**

Historiquement, l'agriculture occupe une place importante dans la vie et l'économie locale. Aujourd'hui, elle se démarque par ses performances qualitatives dévoilées par l'extension des terroirs classés AOC. Sa perte de vitesse, soulignée par la baisse constatée de la Surface Agricole Utile, est suscitée par une pression foncière difficile à endiguer. Pour y faire face, la diversification de l'agriculture en direction d'activités plus rentables et la protection des terres sont indispensables.

##### ***Préservation des terres agricoles***

La commune souhaite soustraire durablement les espaces agricoles les plus identitaires du territoire -véritables témoins du passé communal- des processus d'urbanisation. La pérennité de leur exploitation doit être préservée. L'agriculture participe également à la gestion des espaces naturels et à leur protection face au risque incendie. Leur valeur tant agronomique, que culturelle ou paysagère est ainsi affirmée et confortée, grâce à un zonage adapté. Celui-ci préserve les terres agricoles d'excellence, correspondant principalement aux domaines viticoles du Nord et de l'Est de la commune.

***Dynamisation et diversification des filières agricoles***

La filière agricole souffre depuis plusieurs années d'une perte d'attractivité liée à son organisation rigide face à la diversification des modes de consommation.

Désormais, la dynamisation et le développement de l'agriculture passent par des pratiques d'exploitations et de vente diversifiées. Le PLU encourage cette diversification des filières par :

- Un développement de l'agriculture biologique ;
- Le soutien à la création d'un pôle agroalimentaire et des activités liées à l'horticulture ;
- L'initiation de la commercialisation des produits en circuits courts, en mettant en place une aide à la distribution des produits par point de vente locale.

***Diversification des activités en zone agricole***

Le PLU encourage le développement du tourisme vert dans les secteurs agricoles du Sud-Ouest de la commune, par une préservation et une valorisation du bâti à valeur patrimonial.

***Du fait des choix retenus et expliqués précédemment, cette orientation du PLU est compatible avec les plans et programmes suivants :***

- SCoT Provence Méditerranée

***Analyse environnementale des choix retenus pour conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités à haute valeur ajoutée – Effets induits :***

- ***Préservation des espaces agricoles identitaires***
- ***Limitation des pollutions liées à l'activité agricole***
- ***Valorisation des espaces agricoles***
- ***Valorisation des productions locales***

## 4. CHOIX RETENUS PAR RAPPORT AUX AUTRES SCENARII DE DEVELOPPEMENT ENVISAGES

Seront analysés ci-dessous le scénario retenu, qui vise une reprise de la croissance démographique, et le scénario « au fil de l'eau » qui correspond à l'évolution du territoire en l'absence de PLU.

### **Scénario retenu : la reprise démographique**

La pénurie de foncier que connaît la commune depuis les années 80 a entraîné un léger ralentissement de la croissance démographique. La Crau bénéficie pourtant d'un positionnement stratégique dans l'agglomération, situation qui a justifié le scénario de croissance retenu : **entre 21 000 et 23 000 habitants en 2020.**

- Le projet d'urbanisme durable de La Crau vise un nécessaire équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles.

Le PADD s'organise autour de trois orientations, qui intéressent chacune l'évaluation environnementale :

- ❑ **La Crau, ville rurale**

*Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garant du cadre de vie et de l'identité*

- ❑ **La Crau, ville solidaire**

*Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse*

- ❑ **La Crau, ville active**

*Conforter l'économie traditionnelle et favoriser une diversification à haute valeur ajoutée*

Le projet communal de La Crau répond aux enjeux environnementaux de son territoire de manière transversale, au travers des différentes orientations d'aménagement et objectifs retenus dans son PADD.

Ainsi, la commune a défini les grandes lignes de son développement pour les dix prochaines années :

- avec une volonté de minimiser et de gérer en amont les impacts potentiels du développement urbain,
- en intégrant des objectifs de qualité et de gestion environnementale afin de préserver le cadre de vie de ses habitants et les qualités du site (paysagères, écologiques, ...).

**La commune entend conforter son positionnement dans l'agglomération. Ce faisant, elle mise sur une reprise de la croissance démographique, se fixant comme objectifs une réponse aux besoins en logements et un confortement de l'économie locale. Pour accompagner celui-ci, elle s'engage dans la production d'une offre de logements adaptée aux futurs besoins. La consolidation et la dynamisation du tissu économique constituant l'autre ambition.**

**Le maintien de cette attractivité résidentielle voire touristique est également, et surtout, conditionné par la préservation de l'héritage agricole et de l'environnement naturel. En ce sens, la réponse aux enjeux environnementaux du territoire craurois est déterminante pour mener à bien un projet d'urbanisme durable.**

### **Choix retenus par rapport au scénario « au fil de l'eau »**

Le 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.

**Par rapport au scénario de référence, le PLU de La Crau marque de réelles améliorations grâce à :**

- la reconnaissance et la protection de la trame verte et bleue,
- un usage plus économe des ressources naturelles, y compris en matière de consommation des sols,
- le renforcement des éléments paysagers identitaires de la ville (patrimoine bâti, espaces agricoles d'excellence, massifs boisés),
- la maîtrise des densités bâties dans les zones d'urbanisation diffuse afin de garantir leur intégration paysagère
- la maîtrise de l'étalement urbain par une optimisation du foncier résiduel à vocation d'habitat ou d'activité
- un aménagement durable de la ville, par le renforcement de l'offre en transport en commun et des liaisons douces
- une réduction des nuisances sonores notamment du fait de la politique de déplacements mise en œuvre.

## II - MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 1. LES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE ZONES URBAINES

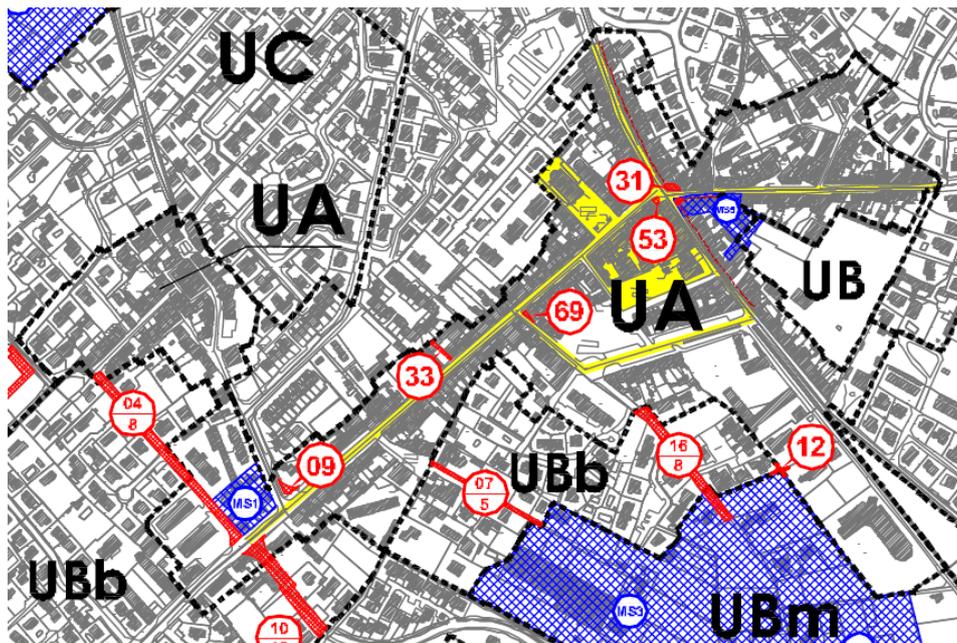
Rappel de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

#### LA ZONE UA

La zone UA intéresse les tissus urbains les plus anciens de La Crau, à savoir le village et le centre de la Moutonne. La zone UA est donc marquée par une assez forte densité et des fonctions de centralités affirmées, notamment le long des principaux axes commerçants du village. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine existante, à savoir une implantation dense et continue le long des voies et la typologie architecturale des bâtiments.

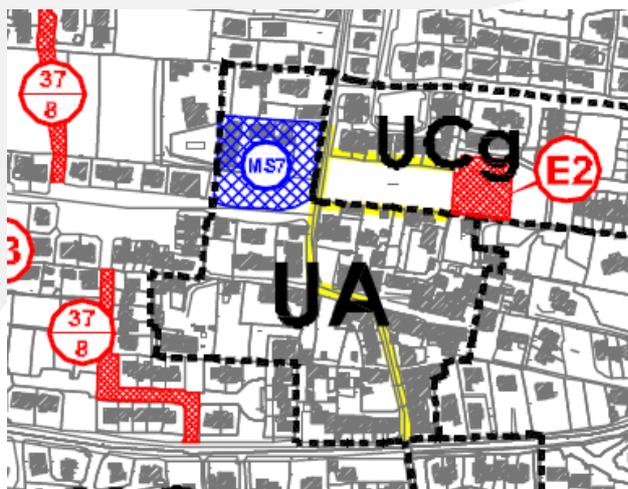
Les limites de la zone UA ont été légèrement affinées afin d'en exclure les éléments les plus contemporains ou en rupture avec l'architecture ou les volumes du bâti traditionnel.



Centre-ville



Place Victor Hugo – centre-ville



La Moutonne - centre historique

Les photos ci-contre du tissu urbain de la zone UA montrent que les bâtiments sont élevés en ordre continu, à l'alignement des voies pour des hauteurs relativement homogènes allant généralement de R+2 à R+3 au village et plus généralement de R+1 à R+2 à la Moutonne et dans les hameaux.

La présente zone UA est par ailleurs concernée par un certain nombre de dispositions particulières dont notamment :

- La présence de plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du code de l'urbanisme dont notamment les ER :
  - n°4, concernant l'élargissement de la rue Louis Augias ;
  - n°9, concernant l'aménagement du carrefour entre la D29 et l'avenue de la 1<sup>ère</sup> Dfl ;
  - n°10, concernant l'élargissement de la voie Ouest permettant l'accès à la ZAC des Arquets ;
  - n°31, concernant l'aménagement d'un carrefour au centre-ville ;
  - n°33, concernant la création d'un chemin piétonnier en centre-ville reliant l'avenue de la 1<sup>ère</sup> Dfl à l'avenue Jean Toucas ;
  - n°53, concernant l'aménagement d'un espace public devant l'ancienne mairie ;
  - n°69, concernant l'aménagement d'un carrefour en centre-ville ;
- La présence de plusieurs servitudes de mixité sociale à la Moutonne (SMS n°7) et en centre-ville (SMS n°1 et n°5) ;
- L'interdiction de changement de destination des locaux dédiés au commerce dans les rez-de-chaussée des rues repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7bis.

## Caractéristiques du règlement de la zone UA

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Les installations classées pour l'environnement sont limitées par la notion de rapport avec la vie quotidienne du quartier et permettent de prévenir le développement d'activités nuisantes ou support de risques technologiques important à proximité des espaces habités.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Un paragraphe relatif à la prise en compte des divers risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces. Le renvoi au chapitre 6 du règlement permet de rappeler qu'en tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

### Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

La zone UA étant suffisamment équipée, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des nouvelles constructions aux lignes de distribution d'énergie devra être privilégié en souterrain.

### Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les zones UA étant raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et ne présentant pas de sensibilités paysagères particulières, cet article n'est pas réglementé.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les zones UA étant des zones d'implantation en ordre continu, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle. Toutefois, le règlement prévoit un certain nombre de cas où l'implantation en retrait est autorisée.

### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les zones UA privilégient le maintien de la trame urbaine en ordre continu. Pour ce faire, les bâtiments doivent être implantés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 18m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise.

Au-delà de la bande de 18m, seules les constructions n'excédant pas 3,20m ou l'adossement à un bâtiment déjà implanté en limite pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées à 12m soit du R+3 en zone UA à l'instar des hauteurs maximales observées dans le tissu villageois. Elles sont portées à 15 m si le dernier niveau est établi avec un retrait de 2 m minimum du côté de la voie publique.

**Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

Cet article définit les prescriptions de nature à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain. Cet article traite plus particulièrement :

- des façades
- des couvertures
- des énergies renouvelables
- des clôtures

**Article 12 : Stationnement des véhicules**

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

**Article 13 : Espaces libres et plantations**

Cet article précise que dans le cas de recul sur l'alignement (article UA6), les marges de recul doivent être aménagées en espace vert ou en place plantée d'arbres de haute tige.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non-réglementation du coefficient d'occupation des sols.

LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs de première couronne autour du village où est favorisée une dynamique de renouvellement urbain. Cette zone privilégie une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat.

La zone UB est marquée par une assez forte hétérogénéité, tant au niveau des formes urbaines existantes que des fonctions urbaines constatées. La zone UB comprend ainsi des ensembles collectifs, des ensembles pavillonnaires de plus ou moins forte densité et des équipements collectifs. Le tissu urbain apparaît donc comme mixte.

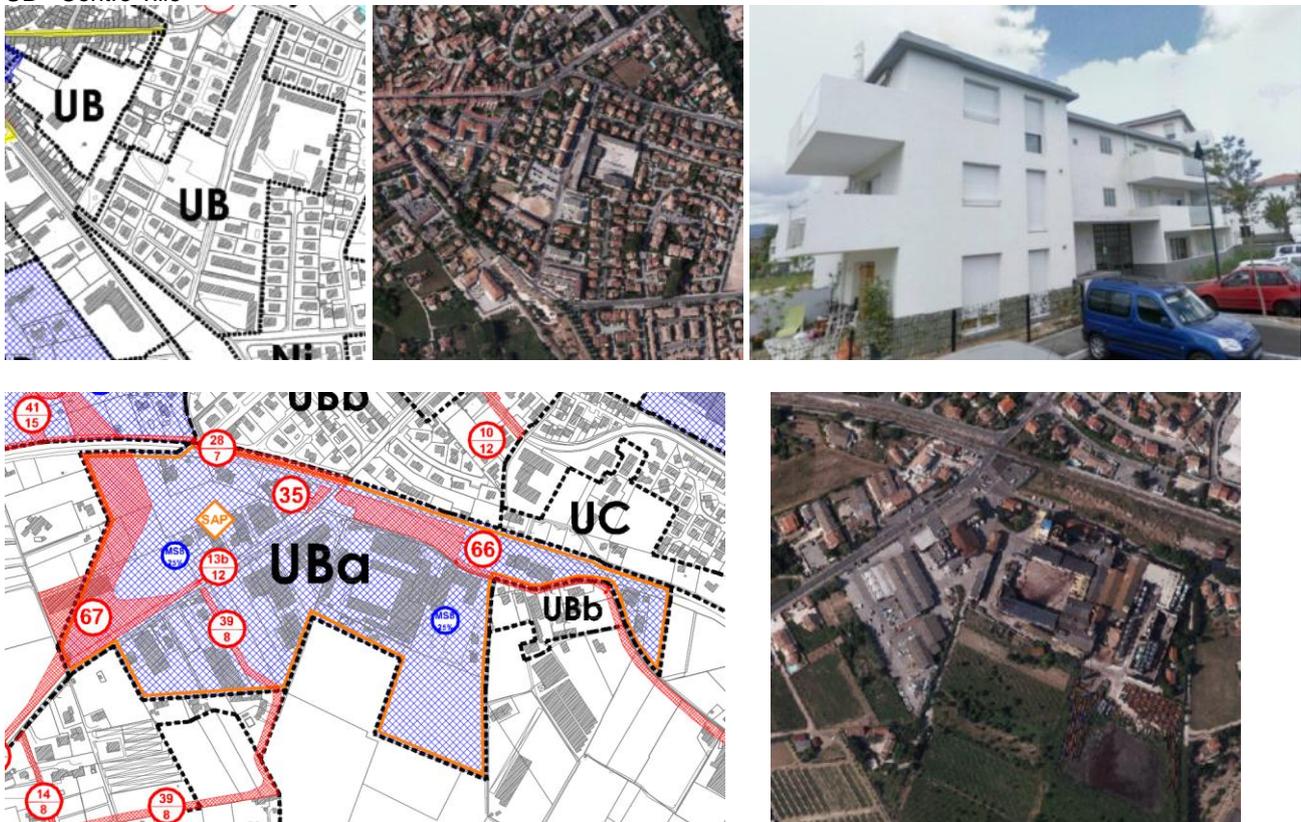
Pour prendre en compte les réalités du tissu existant et des potentialités de renouvellement urbain, la zone UB se décline selon plusieurs secteurs.

- le secteur UB : Il regroupe les ensembles collectifs, les équipements publics et les secteurs présentant des capacités de renouvellement urbain ou de densification
- le secteur UBa : Il intéresse un espace de renouvellement urbain (urbanisation disparate, distillerie, ...), véritable paysage d'entrée de ville Sud du centre-ville. Un périmètre de servitude de projet permettra à la commune de définir un projet d'ensemble pour une urbanisation cohérente et structurante dans cet espace stratégique.
- le secteur UBb : Il regroupe les tissus urbains denses qui entourent le centre-ville. Ce tissu déjà constitué, peu propice au renouvellement urbain, fait l'objet d'un règlement spécifique limitant la hauteur.
- le secteur UBm : Il intéresse une zone de projet d'habitat au lieu-dit Les Maunières ayant fait l'objet d'une modification de POS, approuvée en novembre 2011. Ainsi, le règlement du secteur reprend les caractéristiques du projet afin que le permis de construire déjà déposé soit compatible avec le PLU.

Il est à noter que le périmètre de la zone UB est légèrement amputé, notamment sur le secteur de Notre Dame. L'éloignement au regard du village et la proximité de la station d'épuration motive la réduction de son périmètre.

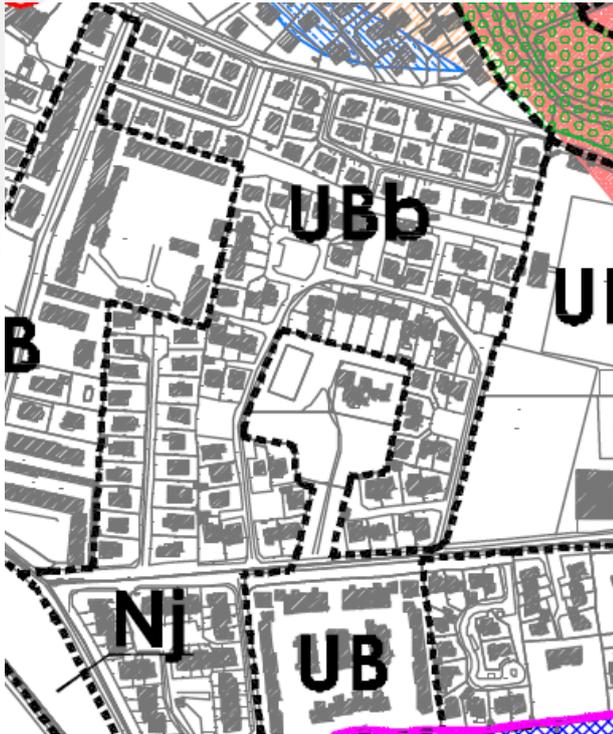
Les photos ci-contre du tissu urbain de la zone UB montrent bien la diversité des formes et des fonctions urbaines.

UB - Centre-ville



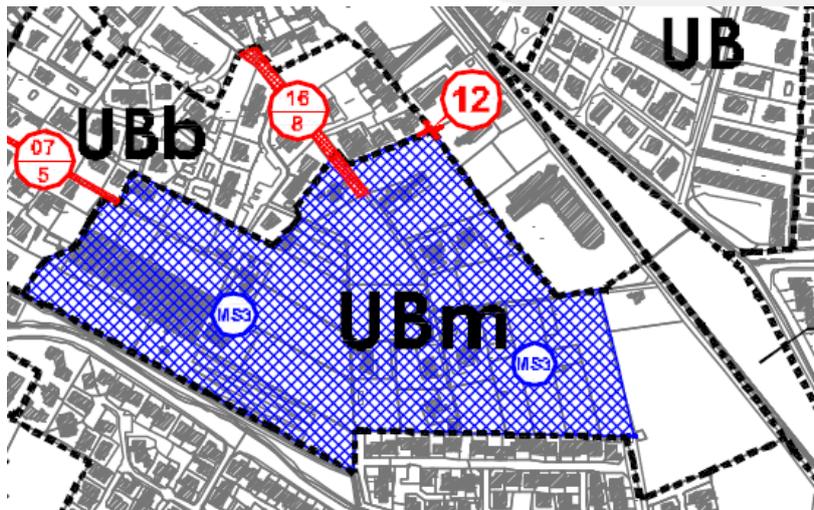


UBa - Centre-ville (coopérative vinicole)



UBb – Centre-ville





UBm – Centre-ville (Les Maunières)

La présente zone UB est par ailleurs concernée par un certain nombre de dispositions particulières dont notamment :

- La présence de plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du code de l'urbanisme dont notamment les ER :
  - N°1, concernant l'aménagement de voirie ;
  - N°4, concernant l'élargissement de la Rue Louis Augias
  - N°7, concernant la création d'une voirie sur le chemin des Aramons entre la Place Castellin et la zone AU
  - N°12, concernant l'élargissement du passage entre les parcelles AK 260 et AK 269
  - N°13a et 13b, concernant la voie distribution interquartiers Patrimoine Belles Mœurs Tamagnon RD29 RD554
  - N°16, concernant l'élargissement de la rue des Chasselas (voie de liaison avec zone AU)
  - N°28, concernant l'élargissement du Chemin des Tourraches
  - N°29, concernant l'aménagement du carrefour au croisement de l'avenue des Faurys (D29) et de l'avenue Pasteur
  - N°35, concernant la sécurisation du passage à niveau
  - N°39, concernant la création d'une voie entre le Chemin de Cougourdons et la RD29
  - N°66, concernant la création d'un parking-relais
  - N°67, concernant la création d'un giratoire aux Belles-Mœurs
  - N°E5, concernant l'aménagement d'une aire de stationnement et d'un sentier piétonnier le long du Gapeau
- La présence de plusieurs servitudes de mixité sociale aux Maunières (SMS n°3) et aux Levades (entrée de ville Sud) (SMS n°8).

### Caractéristiques du règlement de la zone UB

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Les installations classées pour l'environnement sont limitées par la notion de rapport avec la vie quotidienne du quartier et permettent de prévenir le développement d'activités nuisantes ou support de risques technologiques important à proximité des espaces habités.

#### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Un paragraphe relatif à la prise en compte des divers risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces. Le renvoi au chapitre 6 du règlement permet de rappeler qu'en tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

#### Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les conditions de desserte sont précisées pour chaque secteur, compte tenu de la destination des constructions.

#### Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

La zone UB étant suffisamment équipée, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des nouvelles constructions aux lignes de distribution d'énergie devra être privilégié en souterrain.

#### Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les zones UB étant raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et ne présentant pas de sensibilités paysagères particulières, cet article n'est pas réglementé.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les zones UB ont été urbanisées selon des règles prônant le recul des bâtiments par rapport aux voies (au minimum 3 m). Compte tenu de l'antériorité du bâti en place, cette règle est maintenue avec une exception pour l'Avenue de la Gare où une implantation à l'alignement est rendue possible ainsi que dans le secteur UBm où les constructions pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 50 centimètres.

#### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les zones UB privilégient le maintien de règles de prospects. Pour ce faire, les bâtiments doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,20m de hauteur mesurée du terrain naturel ou dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite

#### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées à 12m (15m sous conditions) soit du R+3 en zone UB et UBm, à 9m (R+2) en UBa et à 7m (R+1) en UBb afin de tenir compte des formes urbaines locales. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme est relevée d'un niveau dans tous les secteurs pour tenir compte de leurs spécificités propres.

## Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article définit les prescriptions de nature à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain. Cet article traite plus particulièrement :

- des façades
- des couvertures
- des énergies renouvelables
- des clôtures

## Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBm, et dans le cadre d'une opération d'aménagement, un certain pourcentage de places accessibles depuis la voirie est exigé afin de garantir dans le temps la pérennité du stationnement.

## Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article impose la réalisation d'un pourcentage minimum d'espaces verts, fixé à 30% minimum d'une unité foncière dans tous les secteurs à l'exception du secteur UBm. Cela vise à préserver la place du végétal dans la ville et de favoriser la création de places de stationnement en sous-sol, notamment pour les futures opérations de renouvellement urbain.

## Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est fixé à 0,70 en UB et UBm afin de promouvoir le renouvellement urbain. Il est réduit à 0,60 en UBa et à 0,22 pour les commerces en UBb et à 0,50 pour les autres occupations afin de préserver le caractère légèrement moins dense de ces secteurs. Le COS est par ailleurs non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs à forte dominante pavillonnaire, de moyenne densité, non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale.

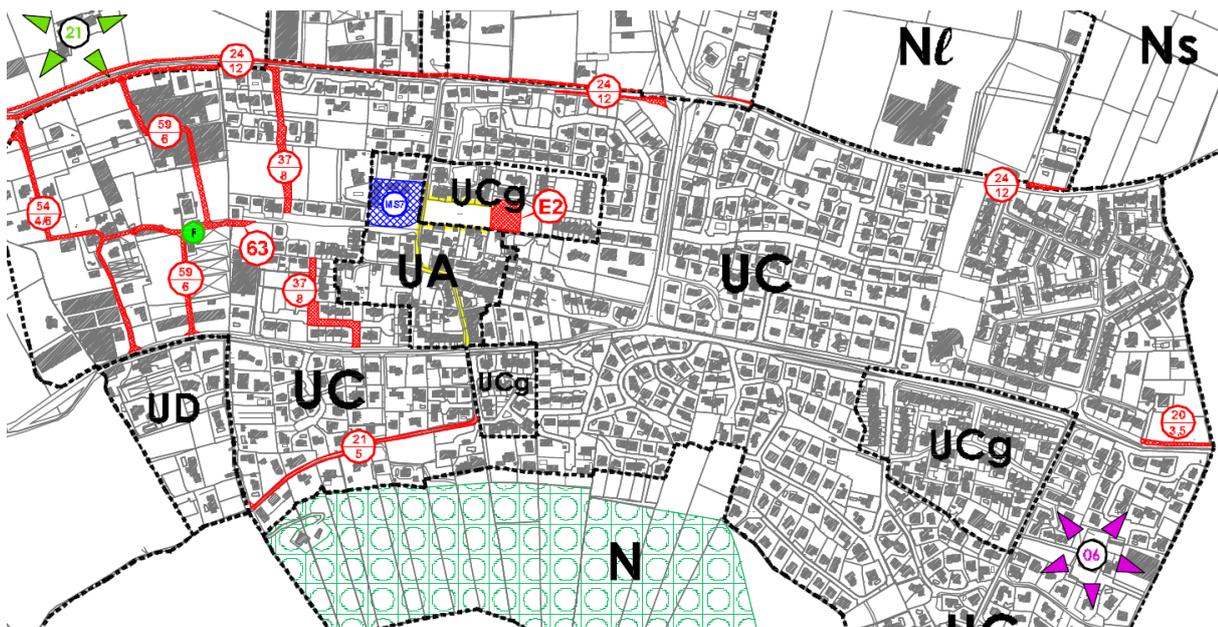
Contrairement à la zone UB précédente, la zone UC est marquée par une assez forte homogénéité, tant au niveau des formes urbaines existantes que des fonctions urbaines constatées. La zone UC est en effet caractérisée par une succession d'opération d'aménagement sous forme de lotissements ou de ZAC à vocation quasi exclusive d'habitat pavillonnaire. L'objectif est de conforter ce tissu urbain sans bouleversement majeur.



UC - centre-ville / Tissu pavillonnaire – ZAC Bartavelles en haut et ZAC Gensolenne en bas



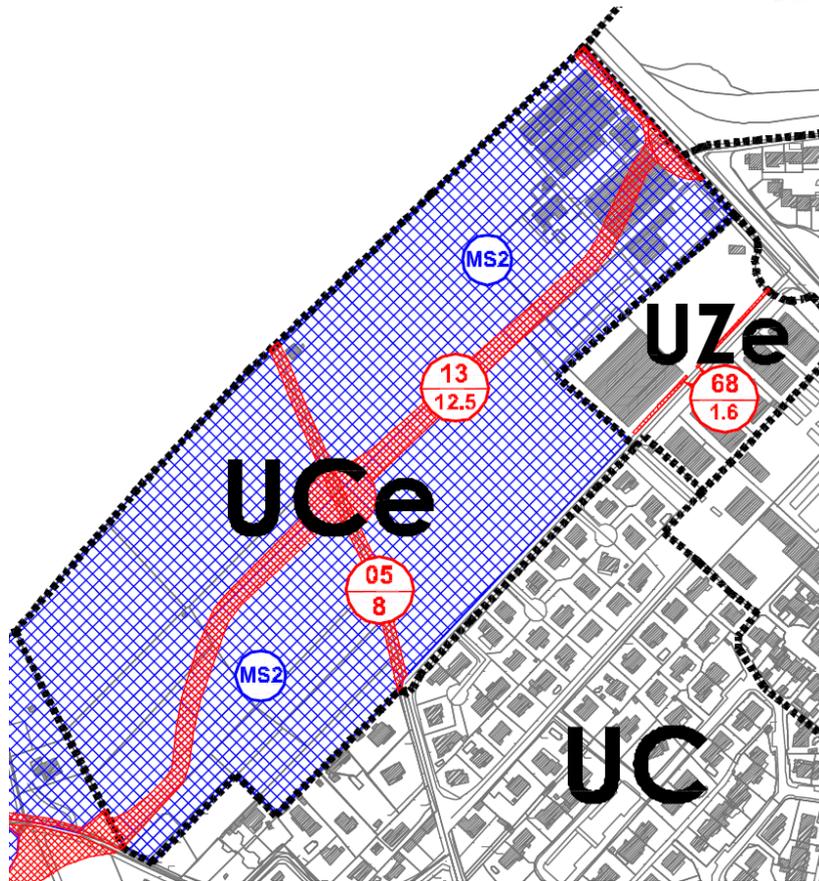
UC – La Moutonne



Secteur UCe - Patrimoine

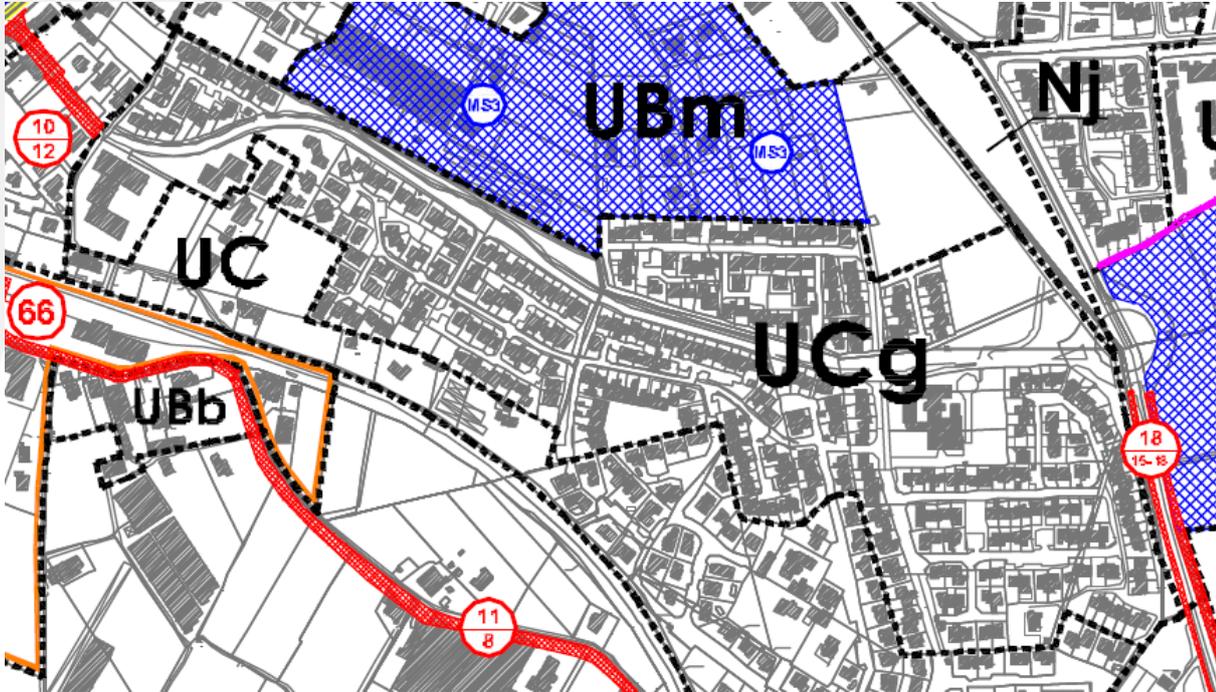
Le secteur UCe intéresse le secteur de Patrimoine en limite avec la commune de la Farlède. Ce secteur, a récemment été concerné par une procédure de révision simplifiée visant à permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. La création du présent secteur UCe identifie la moitié Est concernée par un programme favorisant une plus large mixité des fonctions urbaines.

Sur le plan de l'habitat, le secteur est également concerné par une servitude de mixité sociale permettant d'imposer un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux.



Secteurs UCg

Les secteurs UCg intéressent quant à eux des opérations d'habitat groupé situés principalement à proximité du centre-ville et de la Moutonne. La forme urbaine caractéristique de ces opérations justifie leur identification dans le présent PLU via la mise en œuvre de règles d'implantation et de densité adaptées.



La présente zone UC est par ailleurs concernée par un certain nombre de dispositions particulières dont notamment :

- La présence de plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du code de l'urbanisme dont notamment les ER :
  - n°3, concernant la réalisation d'une aire de stationnement ;
  - n°5, concernant la création voirie en prolongement de la rue du Patrimoine ;
  - n°13a et 13b, concernant la voie distribution interquartiers Patrimoine Belles Mœurs Tamagnon RD29 RD554 ;
  - n°17b, concernant l'élargissement RD 29 ;
  - n°20, concernant l'élargissement et redressement de virage – RD276 ;
  - n°21, concernant l'élargissement Chemin de la Tourisse ;
  - n°23, concernant la création voie de désenclavement Belles Mœurs ;

- n°24, concernant l'élargissement chemin de Terrimas de la RD76 au Chemin de la Bouisse ;
  - n°26, concernant l'élargissement Chemin des Alouettes de la Rue du Patrimoine à la limite de La Farlède ;
  - n°37, concernant la voie de liaison chemin de Terrimas/Avenue Jean Monnet RD76 ;
  - n°41, concernant la création d'une bretelle de liaison entre le Chemin des Tourraches et la route du Patrimoine ;
  - n°54, concernant l'aménagement du chemin des Tassys ;
  - n°59, concernant la création d'une voirie jonction chemin de Terrimas et Avenue Jean Monnet ;
  - n°63, concernant le prolongement de l'impasse La Pérouse ;
  - E2, concernant la création d'une aire de stationnement.
- La présence d'une servitude de mixité sociale (SMS n°2) dans le secteur de Patrimoine ;
  - L'interdiction de changement de destination des locaux dédiés au commerce dans les rez-de-chaussée des rues repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7bis.

## Caractéristiques du règlement de la zone UC

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En UC, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, d'artisanat, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

En UC et UCg, les mêmes restrictions s'appliquent, complétées par les constructions à usage de commerces autres que ceux visés à l'article UC2.

Les installations classées pour l'environnement sont limitées par la notion de rapport avec la vie quotidienne du quartier et permettent de prévenir le développement d'activités nuisantes ou support de risques technologiques important à proximité des espaces habités.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Cet article précise, qu'à l'exception du secteur UCe, seules les constructions à usage de commerces inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des divers risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces. Le renvoi au chapitre 6 du règlement permet de rappeler qu'en tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

### Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

La zone UC étant suffisamment équipée, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des nouvelles constructions aux lignes de distribution d'énergie devra être privilégié en souterrain.

### Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les zones UC étant raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et ne présentant pas de sensibilités paysagères particulières, cet article n'est pas réglementé.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les zones UC ont été urbanisées selon des règles prônant le recul des bâtiments par rapport aux voies. Compte tenu de l'antériorité du bâti en place, cette règle est maintenue avec un recul de 15m minimum par rapport à l'axe des routes départementales et de 3m minimum de l'alignement par rapport aux autres voies et emprises publiques. Des règles différentes sont par ailleurs listées pour un certain nombre de catégories de constructions comme les piscines par exemple.

Les zones UC étant urbanisées, celles-ci ne sont pas soumises aux marges de recul imposées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

**Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les zones UC privilégient le maintien d'une trame urbaine en ordre discontinu. Pour ce faire, les bâtiments doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée dans les secteurs UCg, et dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,20m ou dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs maximales sont fixées à 7m soit du R+1 en zone UC, hauteur pouvant être portée à 9m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme pour tenir compte de leurs spécificités.

**Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

Cet article définit les prescriptions de nature à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain. Cet article traite plus particulièrement :

- de l'implantation
- des façades
- des couvertures
- des énergies renouvelables
- des clôtures – des murs de soutènement

**Article 12 : Stationnement des véhicules**

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Dans l'ensemble de la zone, et dans le cadre d'une opération d'aménagement, un certain pourcentage de places accessibles depuis la voirie est exigé afin de garantir dans le temps la pérennité du stationnement.

**Article 13 : Espaces libres et plantations**

Cet article impose la réalisation d'un pourcentage minimum d'espaces verts, fixé en zone UC à 30% d'une unité foncière, disposition qui ne s'applique pas en secteurs UCg et UCe compte tenu de leur densité. Cela vise à préserver la place du végétal dans la ville et de favoriser la création de places de stationnement en sous-sol, notamment pour les futures opérations de renouvellement urbain.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le COS est fixé à 0,30 en UC et UCe et 0,50 en UCg afin de maintenir voire de renforcer dans certains cas la densité urbaine. Le COS est par ailleurs non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## LA ZONE UD

La zone UD intéresse majoritairement d'anciennes zones NB du POS qui imposaient une superficie minimale de terrains de 1200m<sup>2</sup>. Cela intéresse du Nord au Sud, le secteur de Notre Dame, les secteurs pavillonnaires périphériques des hameaux des Cougourdon, de la Ruytèle, de Goys Fournier, des Avocats et le secteur pavillonnaire entourant le camping de la Moutonne. Ces secteurs, notamment celui des Cougourdon, ont fait l'objet d'une poursuite de l'urbanisation lors du précédent PLU, ayant renforcé leur caractère urbain.

Cette disposition explique à elle seule les niveaux de densité, de l'ordre de 7/8 logements à l'hectare observés à savoir une densité parfois relativement proche des zones pavillonnaires traitées précédemment. Les densités les plus fortes se situent en périphérie immédiate des agglomérations du village de la Crau et du quartier de la Moutonne.

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

Le reclassement en zone urbaine de ces zones se justifie par le caractère de zone déjà urbanisé mais aussi de zone déjà équipée pour les zones NB (voir diagnostic zone NB dans les chapitres précédents) au sens de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme qui dispose que « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés.. ». Ce classement est en outre doublement motivé par l'objectif de la commune de conforter l'équipement de ces secteurs, et plus particulièrement en matière d'amélioration de la desserte viaire.

L'objectif est de privilégier une légère densification à l'intérieur même de ces zones via notamment la suppression des superficies minimales et de lutter contre les dynamiques d'étalement urbain sur leurs franges principalement agricoles de ces secteurs.

## Secteurs UDa

Le secteur UDa concerne exclusivement la zone pavillonnaire de Collet Long/Martins/Maravals. Le très fort degré d'urbanisation de cette zone, impulsée par les dispositions réglementaires du POS, l'extension progressive des réseaux d'assainissement, d'eau potable et sa grande accessibilité depuis l'autoroute et le centre-ville de la commune (par les D29, D58) justifie largement le reclassement en zone urbaine.

Pour autant, en l'absence de pôle de commerces et services de proximité, et en raison de l'éloignement géographique du centre-ville, le quartier de Collet Long/Martins/Maravals reste déconnecté des espaces de centralité de la commune. En outre, in situ, la desserte interne mérite des améliorations notables tout comme la gestion des eaux pluviales.

Enfin, le secteur de Collet Long/Martins/Maravals apparaît comme un espace urbanisé sensible intégré par la végétation existante. La qualité paysagère du site s'explique par la densité végétale développée aux abords des voies et des jardins, et par les reliques de terrains cultivés témoins de la tradition agricole. En effet, bien que présentant une densité relativement importante, les habitations sont peu perceptibles depuis la plaine du fait de leur insertion au sein d'une végétation arborée en bordure de voie et aux abords des jardins. Ce site constitue ainsi une transition entre les unités paysagères identitaires de la Crau que sont la plaine agricole et les massifs boisés.

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 Génévriers vers le Mont Redon à l'Est.

La préservation de cette qualité paysagère passe nécessairement par la maîtrise de la densité bâtie.

En effet, une densification de cet espace paysager sensible identitaire viendrait bouleverser les rapports d'échelle.

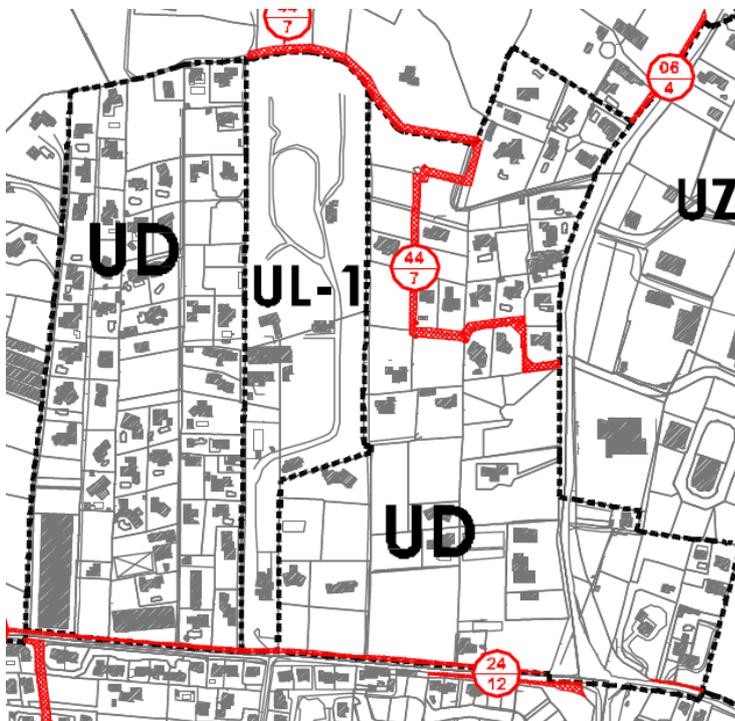
Les impacts seraient nombreux :

- Réduction du couvert végétal et impact plus important des constructions dans le paysage
- Apparition de nouvelles unités paysagères « mixtes » / franges urbaines, caractérisées par une prégnance de surfaces bâties
- Modification de l'échelle de perception des massifs alentours.

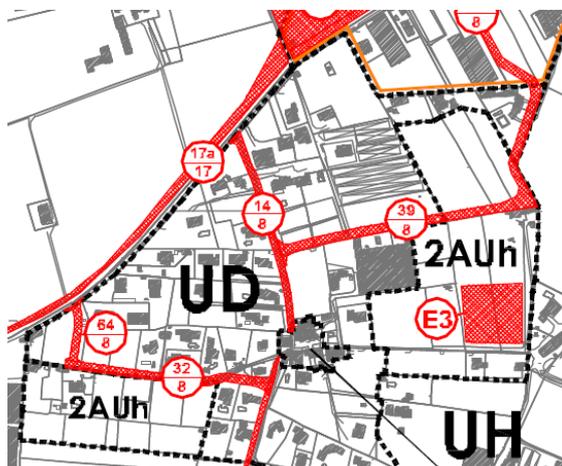
C'est pourquoi le présent PLU détermine un secteur UDa afin de maîtriser la capacité d'accueil résiduelle de la zone et de préserver la qualité paysagère du site. A ce titre, le maintien d'une superficie minimale des terrains au regard apparaît comme la principale mesure pour garantir cette qualité. Cette mesure est complétée par la mise en œuvre de pourcentages minimum d'espaces verts garants de la préservation de l'équilibre végétal/minéral associée à cette zone.



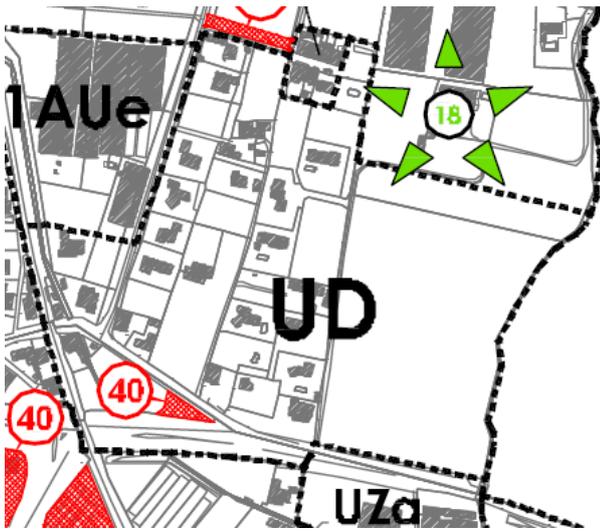
Zone UD – Tissu pavillonnaire de Goys Fournier en haut et de la Moutonne en bas



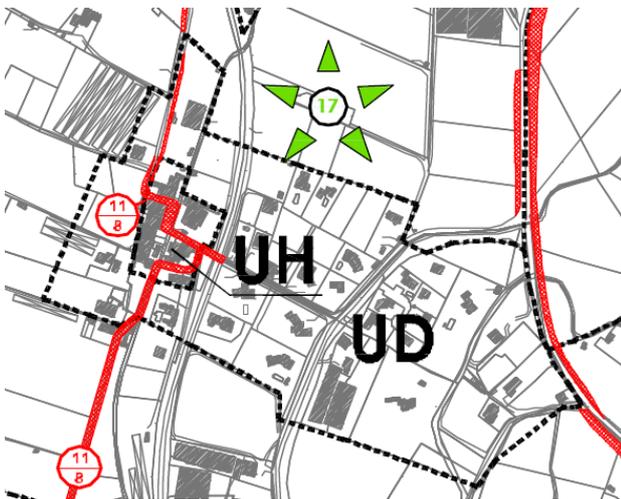
UD – La Moutonne



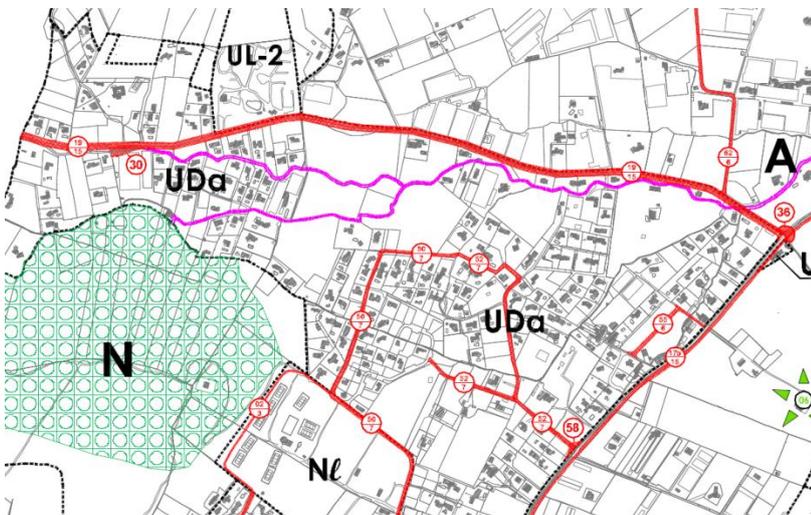
UD – Hameau des Cougourdons



UD – Hameau des Avocats Est



UD – Hameau des Goys Fourniers



UDa – Collet Long / Martins / Maravals



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

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

La présente zone UD et le secteur UDa sont par ailleurs concernés par un certain nombre de dispositions particulières dont notamment les ER :

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

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



**CITADIA** COMMUNE DE LA CRAU - Orientation d'aménagement - "Quartier des Avocats Est" - Zone UD

**Caractéristiques du règlement de la zone UD**

*Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière qui font l'objet de zones spécifiques et réservées. Sont également exclues de ces zones, les constructions à usage de commerces et d'artisanat ainsi que les constructions à usage de bureaux afin de préserver le caractère résidentiel.

Enfin, le règlement interdit les activités de dépôts et les occupations et utilisations du sol de type loisirs qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

*Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Un paragraphe relatif à la prise en compte des divers risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur ces espaces. Le renvoi au chapitre 6 du règlement permet de rappeler qu'en tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

*Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

*Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

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

Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales. A ce titre, le règlement impose la réalisation de bassins de rétention/écrêteurs<sup>2</sup> dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des nouvelles constructions aux lignes de distribution d'énergie devra être privilégié en souterrain.

*Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles*

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

En revanche, les secteurs UDa étant des secteurs urbanisés sensibles au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales, une superficie minimale de 1200m<sup>2</sup> est maintenue au regard du POS. La volonté affichée de restreindre la capacité d'accueil de ces zones préside également au maintien de ces règles.

*Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques*

Les zones UD ont été urbanisées selon des règles prônant le recul des bâtiments par rapport aux voies participant d'un caractère relativement aéré du tissu urbain. Compte tenu de l'antériorité du bâti en place, cette règle est maintenue avec un recul de 15m minimum par rapport à l'axe des routes départementales et de 5m minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

*Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les zones UD privilégient le maintien d'une trame urbaine en ordre discontinu. Pour ce faire, les bâtiments doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives. Cette règle vise à favoriser des espaces plantés entre les constructions et par là une meilleure intégration du bâti

*Article 10 : Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs maximales sont maintenues à 7m soit du R+1, pour préserver la dominante pavillonnaire de ces zones et réduire l'impact des constructions en pente.

*Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords*

Cet article définit les prescriptions de nature à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain. Cet article traite plus particulièrement :

- de l'implantation
- des façades
- des couvertures
- des énergies renouvelables
- des clôtures – des murs de soutènement

*Article 12 : Stationnement des véhicules*

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Dans l'ensemble de la zone, et dans le cadre d'une opération d'aménagement, un certain pourcentage de places accessibles depuis la voirie est exigé afin de garantir dans le temps la pérennité du stationnement.

---

<sup>2</sup> Un bassin de rétention/écrêteur est une zone de stockage des eaux pluviales, enterrée ou à ciel ouvert.

*Article 13 : Espaces libres et plantations*

Cet article a pour objectif d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres, en ménageant des espaces de respiration au sein des secteurs urbanisés et en permettant la préservation de la végétation intéressante en place. Un pourcentage minimum d'espaces verts est ainsi fixé à 80 % pour maintenir une forte dominante végétale

*Article 14 : Coefficient d'occupation des sols*

Le COS est fixé à 0,15 en zone UD. Ce coefficient est motivé par la nécessité de maîtriser très fortement l'évolution de la capacité d'accueil de ces zones. En outre, afin de parfaire la maîtrise de ces zones, le présent PLU applique les dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme permettant le contrôle de la consommation de surface de plancher en cas de division parcellaire.

LA ZONE UH

La zone UH correspond aux différents hameaux de la commune. La zone UH comprend un secteur UHa correspondant au hameau de Notre Dame, hameau du 13<sup>en</sup> siècle, faisant l'objet d'un règlement plus strict en termes d'aspect extérieur. Ils se caractérisent par un habitat groupé dont les caractéristiques morphologiques et architecturales méritent d'être préservées. La plupart des hameaux identifiés par le présent PLU en zone UH ou en secteur UHa étaient déjà classés en zone UH au POS.

C'est le cas notamment des hameaux des Tamagnons, de la Ruytèle, des Cougourdon, des Goys Fourniers, des Avocats et de la Bouisse. Les hameaux des Martins et de Clairval étaient quant à eux classés en zone agricole malgré l'absence de sièges d'exploitations recensés. Leur classement en zone UH, très protecteur (cf. caractéristiques du règlement) garantit toute dérive.

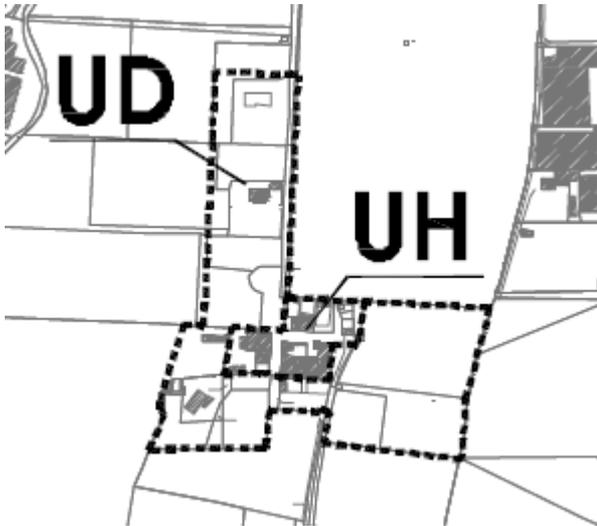
Le hameau de Notre Dame était quant à lui classé en zone UH au précédent POS. L'identification de ce hameau garantit là encore la préservation de son identité tant en terme de morphologie que sur le plan architectural, au titre de l'article L.123-1-5-7.



Hameau de Clairval



Hameau des Cougourdon



UH – Tamagnon





UHa – Hameau Notre-Dame



UH – Hameau de la Bouisse



La présente zone UH est par ailleurs concernée par un certain nombre de dispositions particulières dont notamment :

- La présence de plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du code de l'urbanisme dont notamment les ER :
  - N°11, concernant l'élargissement Chemin des Goys Fourniers
  - N°14, concernant l'élargissement chemin des Cougourdon
  - N°43, concernant la création d'un giratoire au croisement du chemin de la Bouisse et de l'avenue Jean Monnet
  - N°E7, concernant l'aménagement d'une aire de stationnement sur le hameau des Avocats

### Caractéristiques du règlement de la zone UH

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH2.

#### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'aménagement et la réfection des constructions existantes à usage d'habitation à l'approbation du PLU, à condition de s'inscrire dans la limite des volumes existants afin de préserver la typologie bâti. L'aménagement des patios est autorisé sous conditions sauf dans le secteur UHa.

#### Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

La zone UH étant suffisamment équipée, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, le branchement des nouvelles constructions aux lignes de distribution d'énergie devra être privilégié en souterrain.

#### Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Le caractère dense des zones motive la non-règlementation de cet article.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions pourront être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait avec un recul minimum d'un mètre afin de tenir compte des morphologies particulières des hameaux.

Les zones UH étant urbanisées, celles-ci ne sont pas soumises aux marges de recul imposées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

#### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les zones UH privilégient le maintien de la trame urbaine existante. Pour ce faire, les constructions pourront être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait avec un recul minimum d'un mètre

#### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales ne peuvent ainsi excéder la hauteur des bâtiments existants. Cette règle vise à préserver les volumes existants et à prohiber toute surélévation du bâti existant.

#### Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article définit les prescriptions de nature à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain. Cet article traite plus particulièrement :

- des façades
- des couvertures
- des énergies renouvelables
- des clôtures

Compte tenu de son caractère patrimonial, le secteur UHa fait l'objet d'une réglementation spécifique.

#### Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article, en zone UH, se borne à rappeler la nécessité de réaliser des plantations et un traitement paysagé dans les espaces libres de toute construction.

#### Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non-règlementation du coefficient d'occupation des sols.

LA ZONE UL

La zone UL correspond à une zone d'hébergement touristique.

Elle comprend deux secteurs :

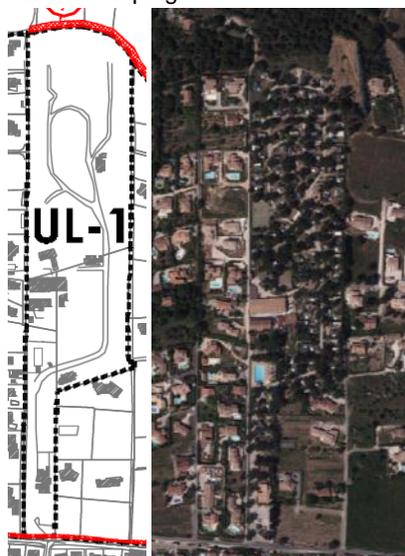
- le secteur UL1 relatif au camping Holiday Gavis ;
- le secteur UL2 relatif au camping du Pinédou.

La volonté de la commune est de maintenir la vocation touristique de ce secteur en spécialisant le règlement de la zone. Il est à noter que le secteur UL-1 était classé en secteur NBd au POS malgré la présence de tous les équipements. Une mutation de ce camping vers du logement résidentiel était donc parfaitement envisageable.

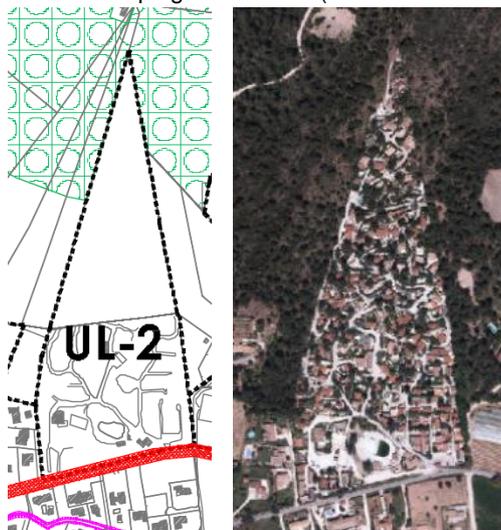
Le secteur UL-2 était quant à lui classé en secteur Naf au POS. Si cette fois le secteur NAF spécialisait bien le caractère touristique du lieu, il permettait en revanche une extension notable du site.

Un potentiel de doublement de sa capacité sur versants encore boisés, à l'Ouest du camping existant a été supprimé. En effet, ce secteur, déjà sensible aux risques incendies, se devait d'être épargné par toutes velléités de développement urbain. Un reclassement en zone N de cette ancienne zone Naf a donc été privilégiée à cet effet.

UL-1 - Camping à la Moutonne



UL-2 – Camping Le Pinédou (route de Maraval)



La présente zone UL est concernée par la présence de 2 emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du code de l'urbanisme concernant :

- l'élargissement RD 58 (ER n°19) ;
- l'élargissement de voirie liaison RD76/Chemin de Terrimas (ER N°44).

Caractéristiques du règlement de la zone UL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux campings existants

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Certaines zones UL étant situées le long de routes départementales, un recul de 15m minimum de l'axe est imposé afin de privilégier dans l'intervalle les traitements imposés à l'article UL13. Un recul de 5m est également imposé par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les zones UL se voient imposer un recul de 5m minimum par rapport aux limites séparatives afin de permettre un traitement végétalisé entre les différentes unités foncières.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3m pour les Habitations Légères de Loisirs et 6m pour les autres constructions.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article a pour objectif d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres, en ménageant des espaces de respiration au sein des secteurs urbanisés et en permettant la préservation de la végétation intéressante en place.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

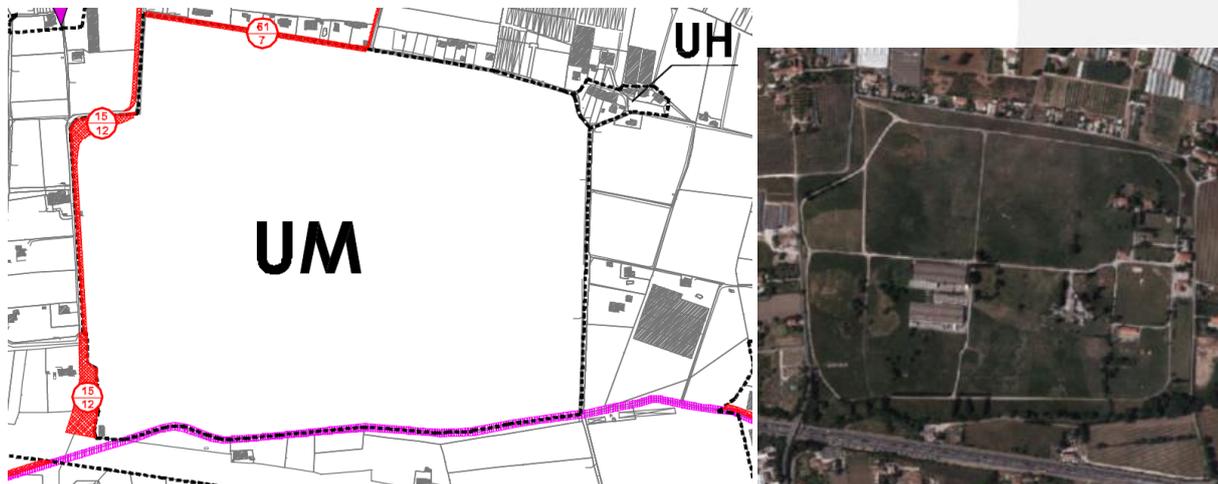
Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est fixé à 0,10 en UL1 et 0,20 en UL2 et vise à permettre la création des équipements et parties communes nécessaires à l'exploitation des campings..

## LA ZONE UM

La zone **UM** correspond au Domaine Militaire de la Marine. Le PLU s'attache dans son règlement à ne pas compromettre les activités de défense nationale.

La présente zone est héritée d'une ancienne zone NBm du POS. Située au Sud-Ouest du centre-ville, ce zonage spécifique se justifie par son occupation par la marine nationale.



UM – Domaine de la Marine

La présente zone UM est concernée par la présence de 2 emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du code de l'urbanisme concernant :

- Elargissement Chemin Ruytèle entre RD29 et RD 98 (ER n°15)
- Elargissement Chemin Clairval (ER N°61)

### Caractéristiques du règlement de la zone UM

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités militaires (habitations, autre que logement de fonction, hébergement hôtelier, exploitations agricoles, artisanat, industrie commerces...).

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit respecter un recul de 1m minimum.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit respecter un recul de 1m minimum.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m, mais ne s'applique pas aux ouvrages ou installations liés à la Défense Nationale (y compris logements de fonction ou entrepôts liés à l'activité de la Défense Nationale).

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'entretien du domaine et les activités qui y prennent place impose la non-réglementation de cet article.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est fixé à 0,10 pour les bureaux et les entrepôts non liés aux activités de la Défense Nationale mais n'est pas réglementé pour les autres destinations, y compris pour les activités ou logements de fonction liés à la Défense Nationale.

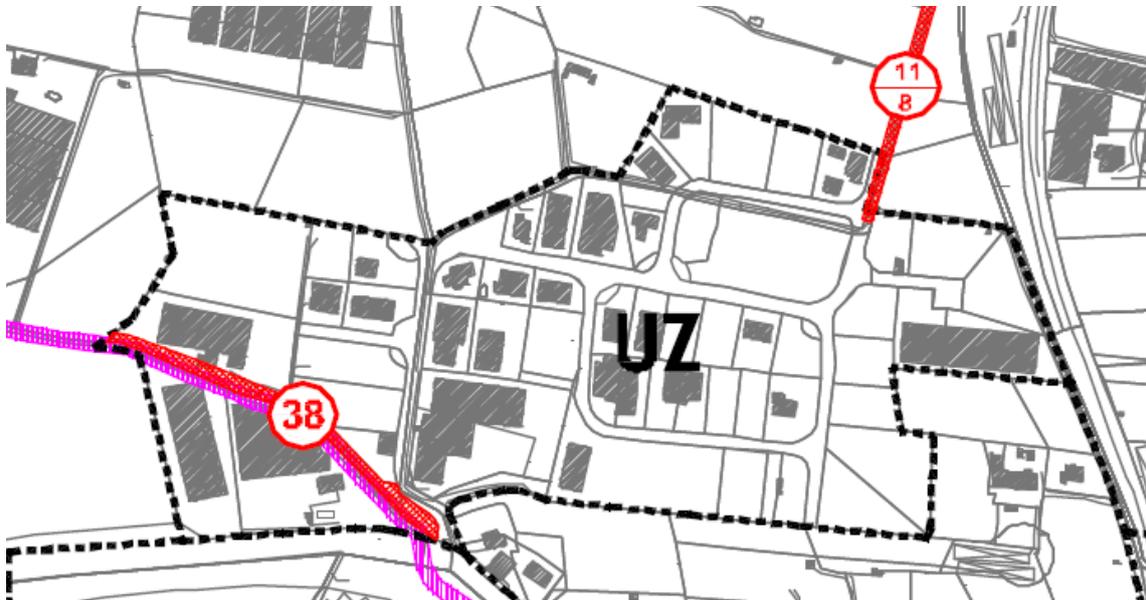
LA ZONE UZ

La zone UZ correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

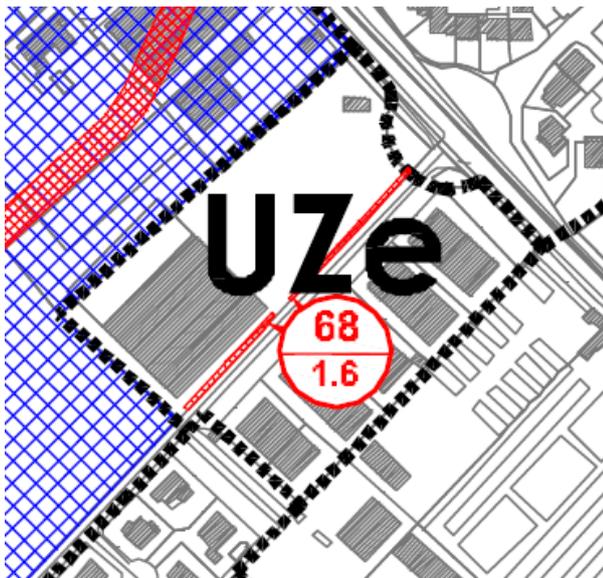
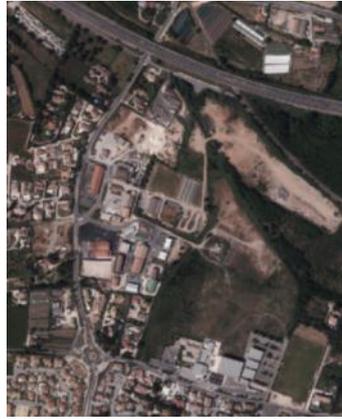
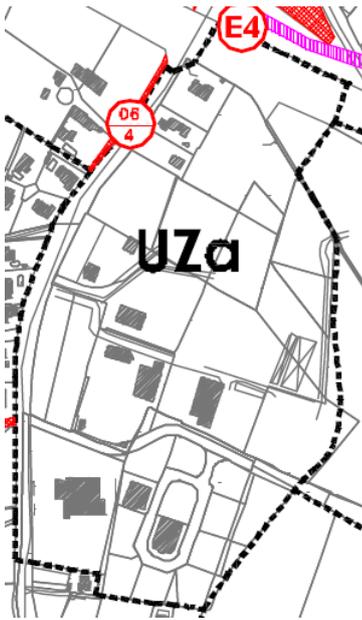
Cette zone correspond à la zone d'activités de Gavary, déjà urbanisé et a fait l'objet d'une ZAC. L'emprise de la zone circonscrit l'ensemble des bâtiments d'activités recensés.

La zone UZ comprend en outre :

- La zone UZa de la Moutonne est également circonscrite à l'actuelle zone artisanale. Les dynamiques de développement urbain vers l'Est sont proscrites compte tenu des sensibilités identifiées à proximité de la zone humide de l'Estagnol.
- La zone UZe située sur le secteur de Patrimoine à l'Ouest de la RD554 identifie également des enseignes à dominante tertiaire. Cette zone est héritée de la zone UDb du POS.
- La zone UZf intéresse quant à elle des terrains situés dans le cadre d'une ZAC (la ZAC de GrandeTourrache) concernant la commune de La Garde. Les règles spécifiques de cette ZAC motivent la création de ce secteur au présent PLU.



Zone UZ – Gavary en haut et La Moutonne en bas



UZe – Centre-ville / Supermarché

La présente zone UZ est concernée par la présence de 3 emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du code de l'urbanisme concernant :

- Aménagement d'une liaison douce (ER n°6) ;
- Elargissement Chemin des Goys Fourniers (ER n°11) ;
- Emprise pour entretien de l'Eygoutier (ER n°38) ;
- Aménagement d'un trottoir (ER n°68).

### Caractéristiques du règlement de la zone UZ

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités économiques dont notamment les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les constructions à usage d'habitation autres que celles liées au gardiennage et à la surveillance des installations.

#### Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain, le branchement des nouvelles constructions aux lignes de distribution d'énergie devra être privilégié en souterrain.

#### Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les zones UZ étant raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et ne présentant pas de sensibilités paysagères particulières, cet article n'est pas réglementé.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Un recul de 15m est également imposé à partir de l'axe des RD et de 5m par rapport aux autres voies et emprises publiques, afin de privilégier dans l'intervalle les traitements imposés à l'article UZ13

Les zones UZ étant urbanisées, celles-ci ne sont pas soumises aux marges de recul imposées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

#### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les zones UZ se voient imposer un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives afin de permettre un traitement végétalisé entre les différentes unités foncières.

#### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m en UZa et UZe et 12m en UZ et UZf.

#### Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Dans l'ensemble de la zone, et dans le cadre d'une opération d'aménagement, un certain pourcentage de places accessibles depuis la voirie est exigé afin de garantir dans le temps la pérennité du stationnement.

#### Article 13 : Espaces libres et plantations

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades et haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

#### Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est fixé à 0,60 en UZ, UZa et UZf, et à 0,90 en UZe. Ces coefficients visent à conforter et permettre les restructurations nécessaires des activités en place.

## 2. LES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE ZONES A URBANISER

Rappel de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

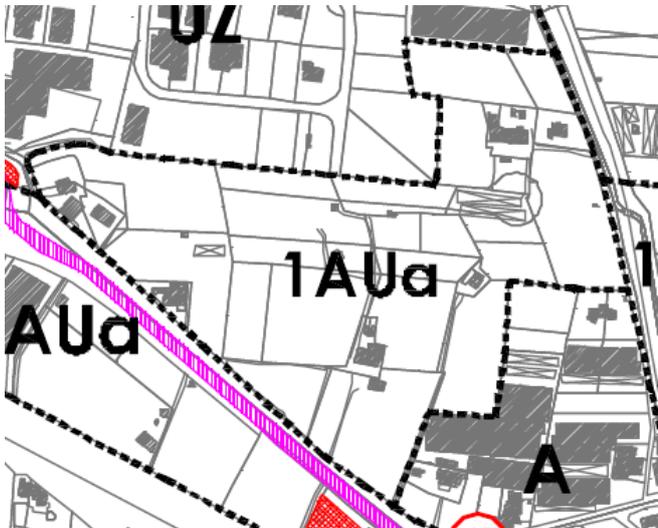
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

### LA ZONE 1AUa

La zone **1AUa** correspond à la zone à urbaniser dite de Gavary, destinée à accueillir des activités économiques mixtes et comprend une Orientation d'Aménagement.

Cette zone à vocation d'activité s'inscrit en extension de la zone d'activité existante de Gavary et est inscrite au SCoT comme site d'extension prioritaire. Se situant à proximité dans la bande de 75 m de la RD98, cette zone fait également l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L111-1-4 afin de valider son urbanisation.

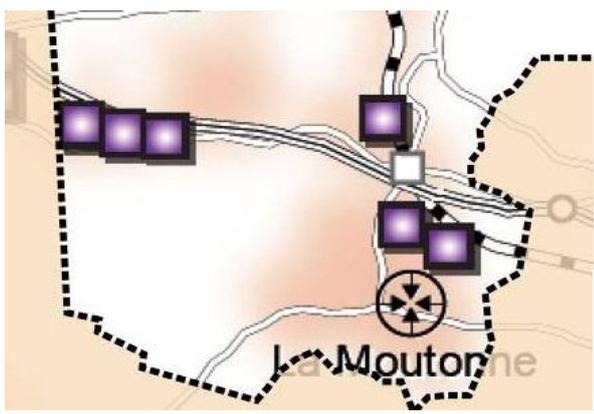




PERIMETRE ET LIMITES	VOCATION DE L'ESPACE	CARACTERISTIQUES DU BATI	CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	PAYSAGE
Périmètre du site d'étude	Activité	Implantation	Double sens Sens unique	Frange tampon paysagère
			Voie d'accès	

CITADIA COMMUNE DE LA CRAU - Orientation d'aménagement - "Quartier de Gavary" - Zone 1AUa

La présente zone 1AUa se décline sur une zone NC au POS. L'extension de la ZA de Gavary se traduit en effet par un impact sur des terres disposant d'un potentiel agronomique qui n'est pas contesté. Toutefois, la zone de Gavary est la seule zone d'activités dont la situation permet un potentiel en termes de développement urbain, ce que le SCoT approuvé a tenu compte en identifiant la zone comme site d'extension prioritaire.



- Les sites d'extension prioritaires**  
 (un pixel = au maximum 10 ha)
- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
  - Vocation à dominante "activités économiques"

## Caractéristiques du règlement de la zone 1AUa

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole, aux carrières et aux hébergements mobiles de touristes (HLL, RML...).

### Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cet article conditionne les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 au respect des principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur. En dehors de ce cadre, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

### Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

### Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cette zone à urbaniser pouvant être reliée aux réseaux, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain, le branchement des nouvelles constructions aux lignes de distribution d'énergie devra être privilégié en souterrain.

### Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La zone 1Aua étant raccordée aux réseaux d'assainissement collectif et ne présentant pas de sensibilités paysagères particulières, cet article n'est pas réglementé.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Un recul de 15m est imposé à partir de l'axe des RD et de 5m par rapport aux autres voies et emprises publiques, afin de privilégier dans l'intervalle les traitements imposés à l'article 1AUa13 et à l'OA.

### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La zone 1AUa se voit imposer un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives afin de permettre un traitement végétalisé entre les différentes unités foncières.

### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m, afin d'autoriser la construction de bâtiments techniques adaptés aux besoins des entreprises.

### Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

### Article 13 : Espaces libres et plantations

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades et haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

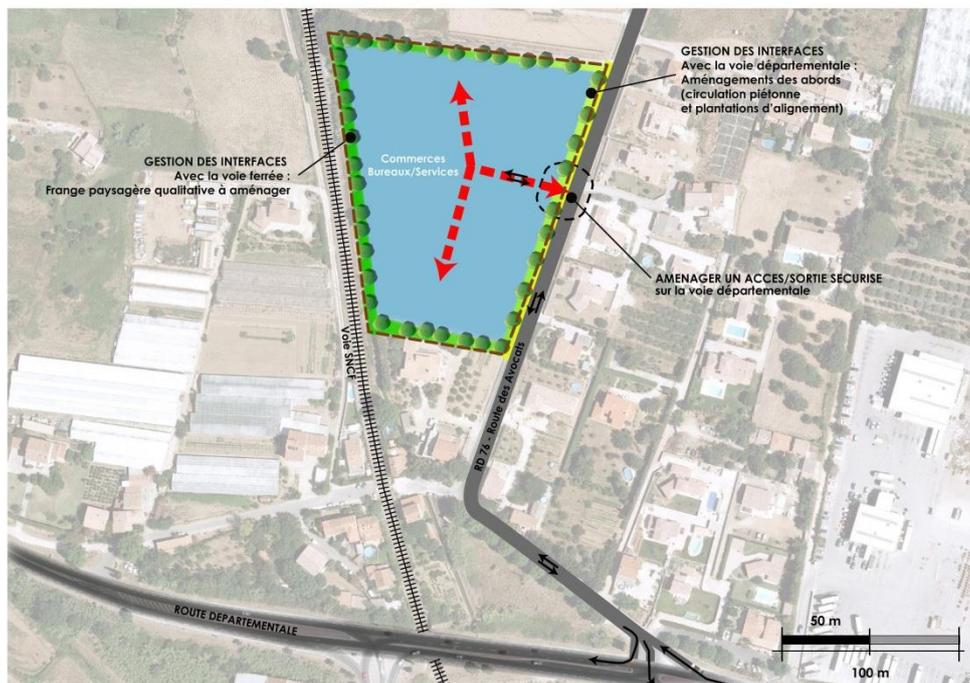
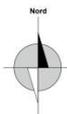
### Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est fixé à 0,60 et vise à conforter et permettre les restructurations nécessaires des activités en place.

La ZONE 1AUe

La zone **1AUe** correspond à la zone à urbaniser dite des Avocats Ouest, destinée à accueillir des activités économiques tertiaires et commerciales, et comprend une Orientation d'Aménagement.

La présente zone 1AUe du PLU s'inscrit à l'Est immédiat de la zone 1AUa évoquée précédemment, entre la voie ferrée et la route des Avocats (RD76). Là encore, cette zone impacte des terres agricoles cultivables mais en friches, classées en zone NC au POS mais les besoins identifiés en termes de développement économique motivent ce déclassement. La spécialisation de la zone sur des activités tertiaires (commerces + bureaux) est par ailleurs justifiée par leur meilleure compatibilité avec la présence proche de zones résidentielles. Un secteur pavillonnaire est en effet recensé de l'autre côté de la RD76.



<b>PERIMETRE ET LIMITES</b>	<b>VOCATION DE L'ESPACE</b>	<b>CIRCULATION ET DEPLACEMENTS</b>	<b>PAYSAGE</b>
Périmètre du site d'étude	Commerces et tertiaire	Double sens Sens unique	Frange tampon paysagère
		Principe de desserte (à la charge de l'aménageur)	

Caractéristiques du règlement de la zone 1AUe

*Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole, aux carrières, aux hébergements mobiles de touristes (HLL, RML...), à l'industrie, à l'artisanat et la fonction d'entrepôt.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cet article conditionne les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 au respect des principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur. En dehors de ce cadre, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cette zone à urbaniser pouvant être reliée aux réseaux, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain, le branchement des nouvelles constructions aux lignes de distribution d'énergie devra être privilégié en souterrain.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La zone 1Aue étant raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et ne présentant pas de sensibilités paysagères particulières, cet article n'est pas réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Un recul de 15m est imposé à partir de l'axe des RD et de 5m par rapport aux autres voies et emprises publiques, afin de privilégier dans l'intervalle les traitements imposés à l'article 1AUe13 et à l'OA.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La zone 1AUe se voit imposer un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives afin de permettre un traitement végétalisé entre les différentes unités foncières, à l'exception des constructions jumelées notamment.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m, hauteur plus faible que le secteur 1AUa proche en raison de la nature des bâtiments pouvant s'y implanter.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Dans l'ensemble de la zone, et dans le cadre d'une opération d'aménagement, un certain pourcentage de places accessibles depuis la voirie est exigé afin de garantir dans le temps la pérennité du stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades et haie végétale dense d'espèces persistantes.

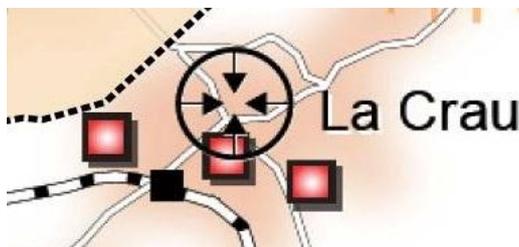
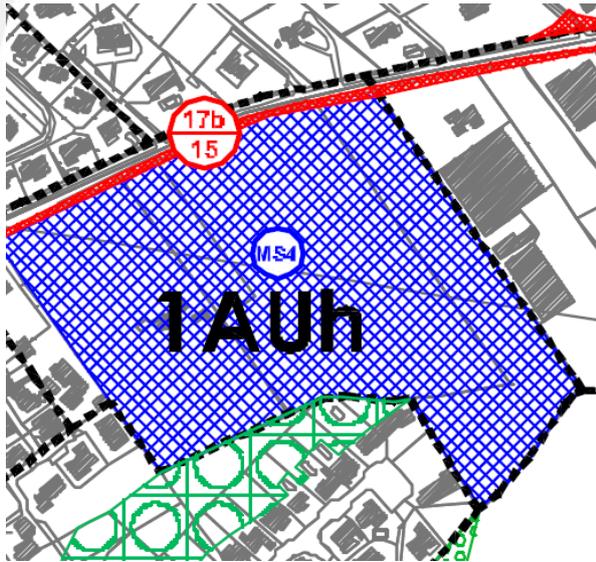
Les aires de stationnement extérieur de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées.. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est fixé à 0,60 et vise à permettre les restructurations nécessaires des activités en place.

LA ZONE 1AUh

La présente zone 1AUh, à vocation principale d'habitat se développe en continuité de l'agglomération Crauroise, au Sud de la RD29 (route de Pierrefeu). Cette zone, héritée d'une ancienne zone 1NA/1NAa du POS était déjà concernée par une volonté d'urbanisation future. Le présent PLU entérine ce choix en permettant son ouverture à l'urbanisation via des principes d'aménagements volontaristes. L'objectif est en priorité de répondre au nécessaire rééquilibrage de l'offre de logements. Plusieurs typologies d'habitat sont prévues à cet effet. Cet objectif se traduit par la mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale et par l'instauration d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux.



**Les sites d'extension prioritaires**

(un pixel = au maximum 10 ha)

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

Caractéristiques du règlement de la zone 1AUh

*Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole, aux carrières, aux hébergements mobiles de touristes (HLL, RML...), à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux, aux commerces et la fonction d'entrepôt.

*Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Cet article conditionne les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 au respect des principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur. En dehors de ce cadre, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

*Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

## Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cette zone à urbaniser pouvant être reliée aux réseaux, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain, le branchement des nouvelles constructions aux lignes de distribution d'énergie devra être privilégié en souterrain.

## Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La zone 1AUh étant raccordée, à terme, aux réseaux d'assainissement collectif et ne présentant pas de sensibilités paysagères particulières, cet article n'est pas réglementé.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Un recul de 15m est imposé à partir de l'axe de la RD29 et de 5m par rapport aux autres voies et emprises publiques, afin de privilégier dans l'intervalle les traitements imposés à l'article 1AUh13 et à l'OA.

## Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La zone 1AUh se voit imposer un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives afin de permettre un traitement végétalisé entre les différentes unités foncières, sauf dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite notamment.

## Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m, hauteur moyenne permettant aux constructions du site de s'insérer dans le tissu urbain environnant (lotissements R+1/7m) tout en autorisant la création de petits collectifs.

## Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Dans l'ensemble de la zone, et dans le cadre d'une opération d'aménagement, un certain pourcentage de places accessibles depuis la voirie est exigé afin de garantir dans le temps la pérennité du stationnement.

## Article 13 : Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure ou égale à 30% de la superficie totale du terrain. La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades et haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Les aires de stationnement extérieur de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées.

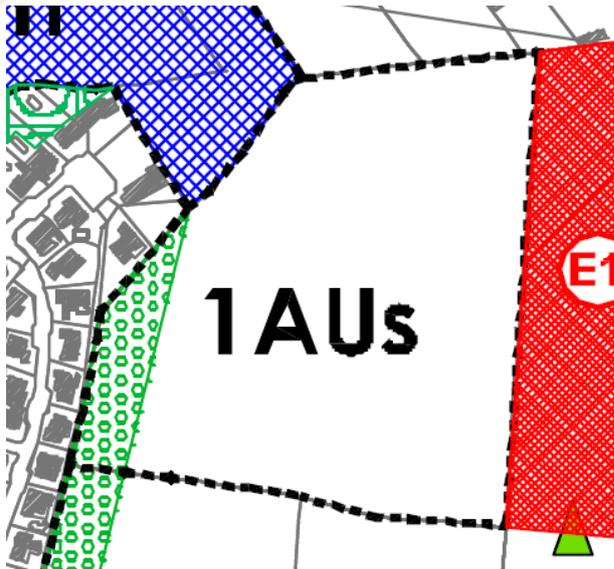
## Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

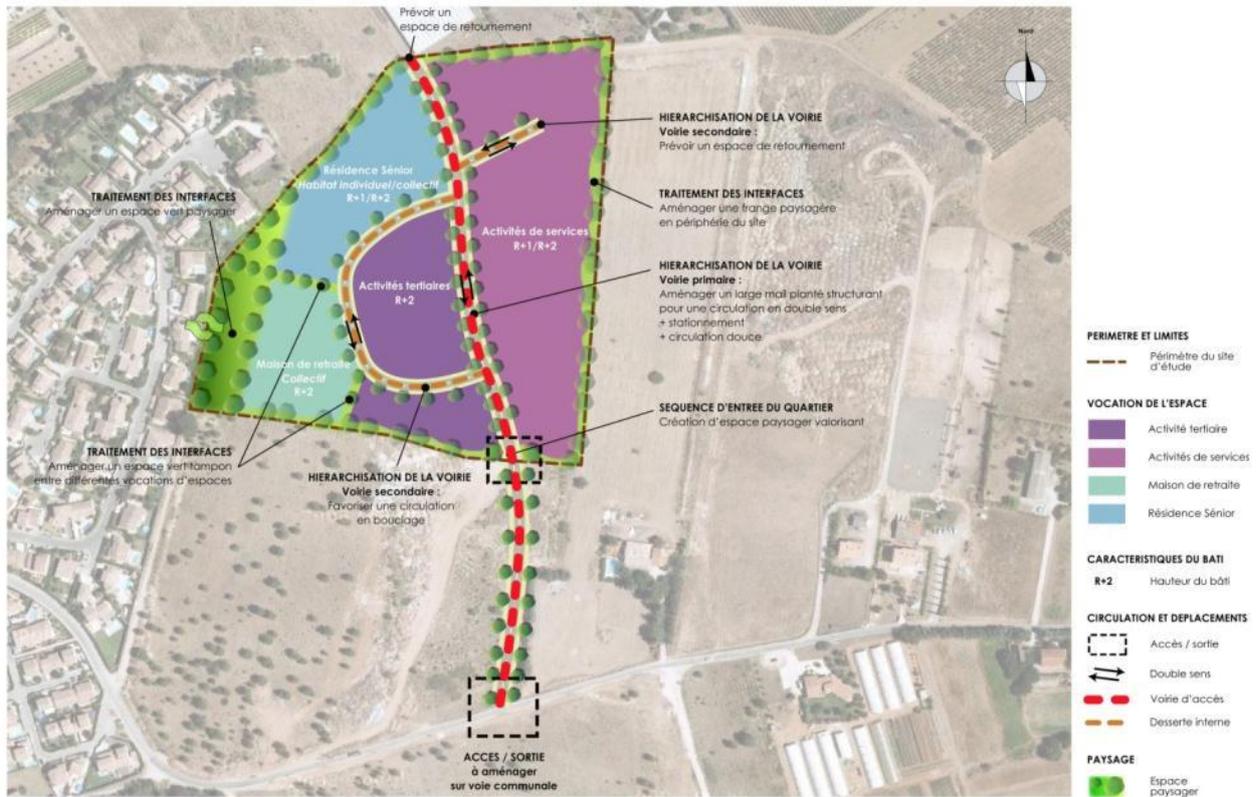
Le COS est fixé à 0,30 afin d'assurer une densité minimale suffisante sur le secteur.

LA ZONE 1AUs

La zone **1AUs** correspond à la zone à urbaniser dite de la Bastidette, qui comprend une Orientation d'Aménagement. Cette zone s'inscrit en limite d'agglomération, à l'Est de la ZAC de la Gensolenne sur des terres non cultivées aujourd'hui qui ont subi des dépôts de déchets du BTP encore présents.

Cette zone répond aux besoins en foncier de la commune pour l'accueil des séniors, au travers d'une résidence sénoriale et pour relocaliser une maison de retraite privée en proximité du centre-ville dans le cadre d'un partenariat avec une maison de retraite toulonnaise, ainsi que pour l'accueil d'activités tertiaires (services et bureaux).





**CITADIA** COMMUNE DE LA CRAU - Orientation d'aménagement - "Quartier de la Bastidette" Zone 1AU

Caractéristiques du règlement de la zone 1AU

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole, aux carrières, aux hébergements mobiles de touristes (HLL, RML...), à l'industrie, à l'artisanat, aux commerces et la fonction d'entrepôt.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cet article conditionne les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 au respect des principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article rappelle les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain doit posséder un accès sur une voie pour être constructible et toute opération devra comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cette zone à urbaniser pouvant être reliée aux réseaux, les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement rappelle les exigences en matière de traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, afin de protéger le paysage urbain, le branchement des nouvelles constructions aux lignes de distribution d'énergie devra être privilégié en souterrain.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La zone 1AU étant raccordée, à terme, aux réseaux d'assainissement collectif et ne présentant pas de sensibilités paysagères particulières, cet article n'est pas réglementé.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

La zone n'étant desservie par aucune voie majeure, seul un recul de 5m est imposé par rapport aux voies et emprises publiques, afin de privilégier dans l'intervalle les traitements imposés à l'article 1AUs13 et à l'OA.

**Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

La zone 1AUs se voit imposer un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives afin de permettre un traitement végétalisé entre les différentes unités foncières sauf dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m, hauteur moyenne permettant aux constructions du site de s'insérer dans le tissu urbain environnant (lotissements R+1/7m) tout en répondant à leurs nécessités de fonctionnement.

**Article 12 : Stationnement des véhicules**

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Dans l'ensemble de la zone, et dans le cadre d'une opération d'aménagement, un certain pourcentage de places accessibles depuis la voirie est exigé afin de garantir dans le temps la pérennité du stationnement.

**Article 13 : Espaces libres et plantations**

La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure ou égale à 30% de la superficie totale du terrain. La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades. Les aires de stationnement extérieur de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Le COS est fixé à 0,50 afin d'assurer les niveaux de densité affichés dans l'orientation d'aménagement.

LES ZONES 2AU

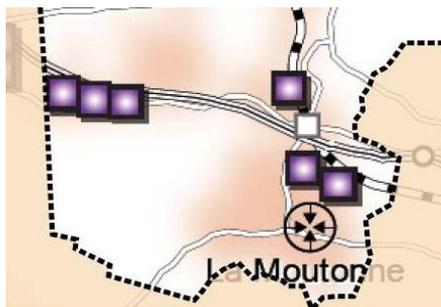
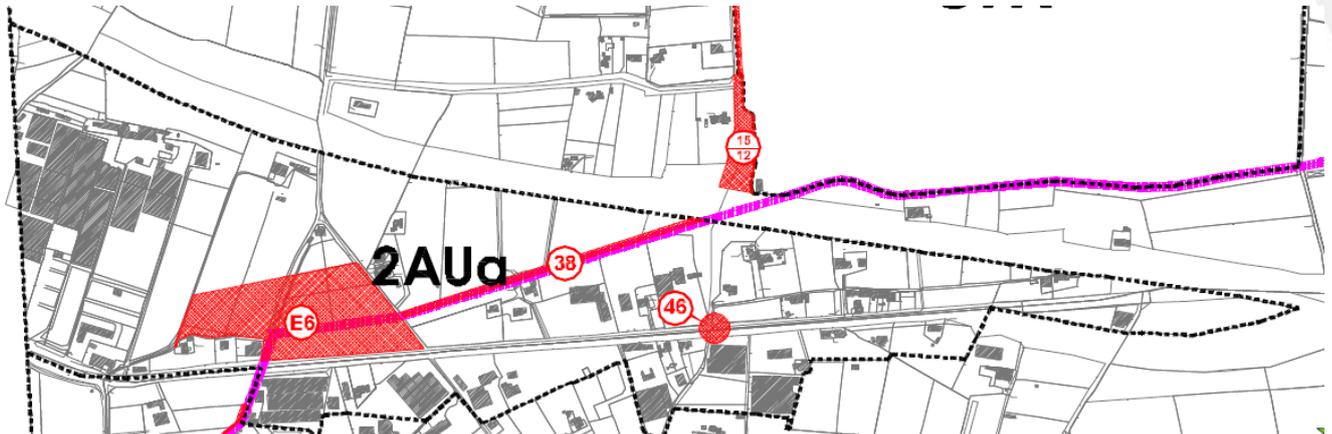
Les zones 2AU correspondent aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification ultérieure du PLU.

La commune de La Crau est concernée par plusieurs zones.

- La **zone 2AUa** du chemin Long / Saint Augustin est limitée par l'A570 au Nord et les activités et équipements existants (ADAPEI) au Sud de la RD98. Cette zone, bien que sous équipée est déjà concernée par la présence de plusieurs enseignes, aidée en cela par les dispositions réglementaires de la zone 2Nad du POS. Cependant, leur caractère diffus et le caractère accidentogène de certains accès directs sur la RD98 nécessitent une restructuration complète de la zone. Cette problématique n'a pas échappé au SCOT approuvé, identifiant la zone comme site d'extension prioritaire. Un projet d'aménagement global sur les communes de La Garde et de la Crau, mené par TPM et l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise, vise la création d'une zone d'activités économiques de qualité.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone fera l'objet dans le cadre de la révision du PLU d'une étude spécifique relative à l'article L.111-1-4 justifiant de son urbanisation au regard de la sécurité, des nuisances et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.



**Les sites d'extension prioritaires**

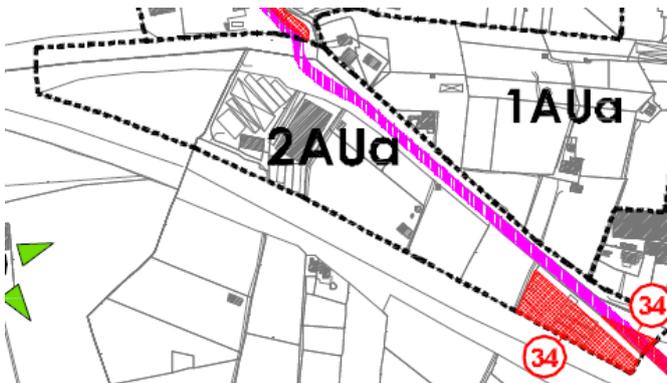
(un pixel = au maximum 10 ha)

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

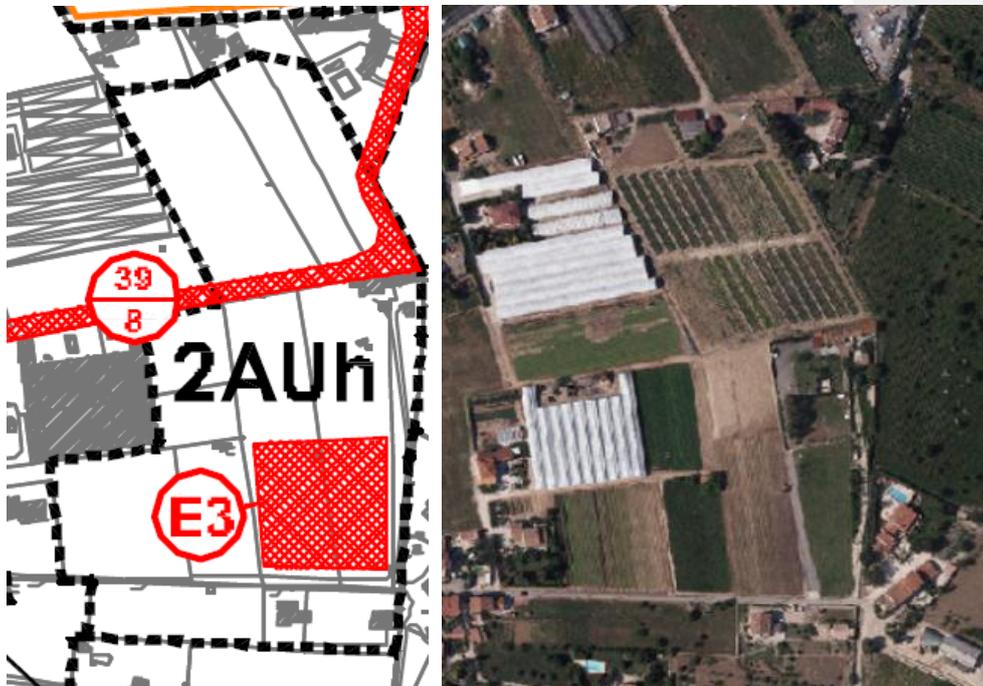


- La zone **2AUa de Gavary** intéresse les terrains coincés entre la ZAC de Gavary et l'A570. Il s'agit là encore d'une zone qui a connu un certain nombre d'installations « spontanées » avec les problématiques d'accès et « d'images » que la commune entend résoudre à terme.

Anciennement classé en zone NC, le reclassement en zone 2AUa ne réduit pourtant pas le potentiel et le devenir agricole de la zone réduit à néant compte tenu des installations déjà recensées et du caractère difficilement exploitable des terres au regard de la proximité des grandes infrastructures routières.



Les 2 zones 2AUh identifiées par le présent PLU concernent de potentielles zones d'extensions à proximité du hameau des Cougourdons. Déjà partiellement urbanisés lors du précédent PLU, ces 2 secteurs bénéficient d'une situation privilégiée aux portes de l'agglomération Crauroise et de la proximité immédiate des réseaux. Toutefois, ces zones sont encore insuffisamment desservies par les réseaux pluviaux. Leur ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à leur adaptation.



La présente zone 2AUm des Longues est située en limite Sud de l'agglomération Crauroise. Elle est déterminée entre la RD554 à l'Ouest et le chemin de Notre Dame à l'Est. Héritée d'une ancienne zone 1NA au POS, le potentiel de développement en continuité de l'agglomération a été repris et identifié au SCOT Provence Méditerranée comme zone d'extension prioritaire. L'objectif est de promouvoir à terme, un développement privilégiant une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale. Pour ce faire, bien que classée en zone de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une modification ultérieure du PLU, cette zone est concernée par une servitude de mixité sociale.



La présente zone 2AU est par ailleurs concernée par un certain nombre de dispositions particulières dont notamment :

- La présence de plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du code de l'urbanisme dont notamment les ER :
  - N°18, concernant l'élargissement RD 554 et aménagements carrefours
  - N°32, concernant l'élargissement du Chemin de la Clef des Champs
  - N°34, concernant la création d'espaces verts entre RD98 et A570
  - N°38, concernant l'emprise pour entretien de l'Eygoutier
  - N°39, concernant la création d'une voie entre le Chemin de Cougourdons et la RD29
  - N°46, concernant la création d'un giratoire entre le chemin de la Ruytèle et le Chemin long
  - N°E3, concernant des bassins de rétention du secteur des Cougourdons
  - N°E6, concernant un bassin de rétention d'eaux pluviales du Chemin Long
- La présence d'une servitude de mixité sociale aux Longues /2AUm (SMS n°6)

#### Caractéristiques du règlement de la zone 2AU

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Compte tenu des caractéristiques de ces zones, le règlement n'y autorise que les extensions limitées des constructions existantes et les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'inconstructibilité implique la non réglementation de cet article.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

L'inconstructibilité implique la non réglementation de cet article.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'inconstructibilité implique la non réglementation de cet article.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Un recul de 75m est imposé par rapport à l'axe de la RD98, de 15 m aux autres RD ainsi que de 5 m aux autres voies et emprises publiques, afin de privilégier dans l'intervalle les traitements imposés à l'article 2AU13.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La zone 2AU se voit imposer un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives afin de permettre un traitement végétalisé entre les différentes unités foncières.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m afin de permettre la reconstruction à l'identique des constructions existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'inconstructibilité implique la non réglementation de cet article.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

L'inconstructibilité implique la non réglementation de cet article.

### 3. LES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE ZONES AGRICOLES

Rappel de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme :

*Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement*

#### LA ZONE A

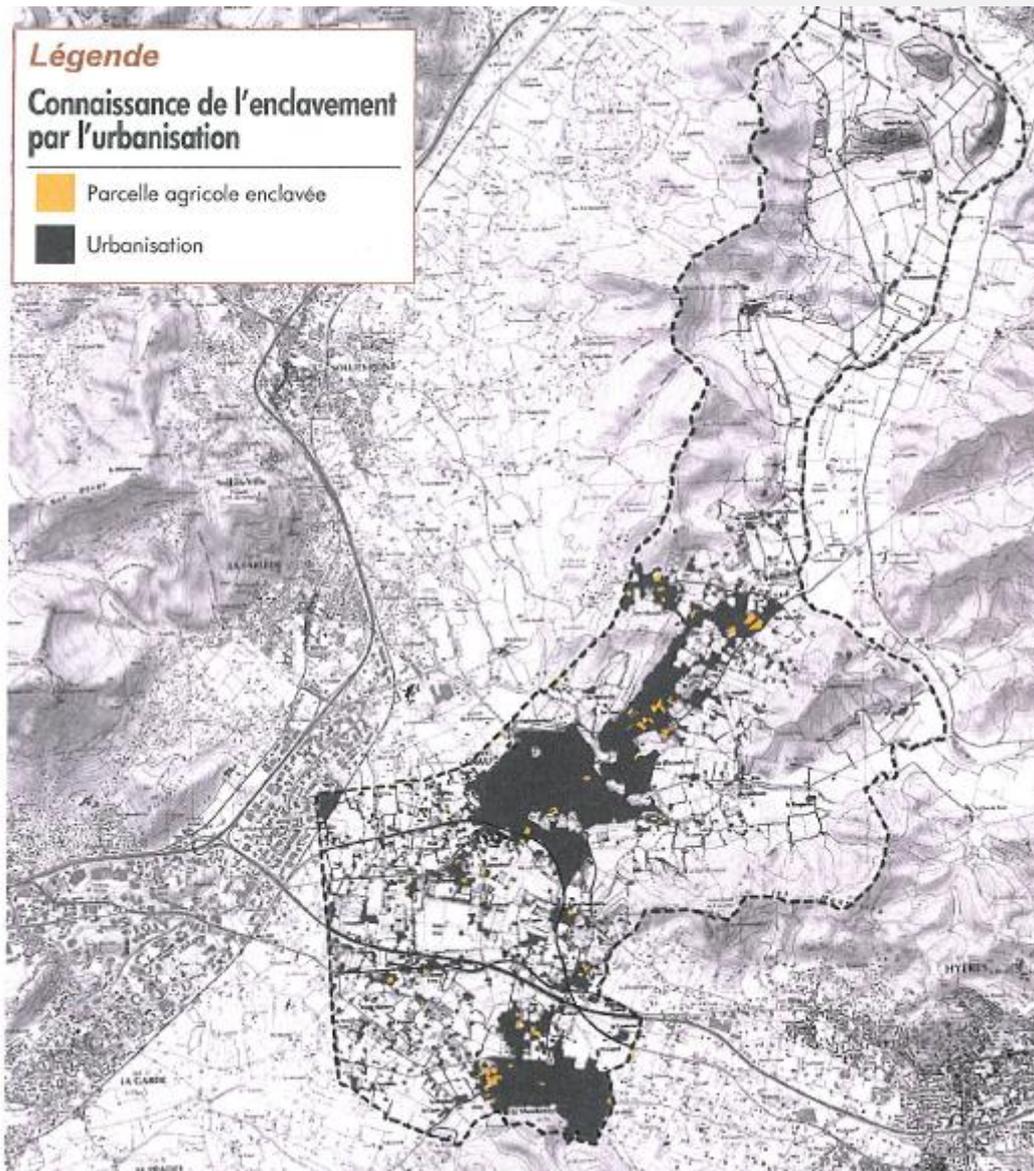
Les zones A intéressent les grands espaces de la plaine agricole Crauroise.

Au Nord de la commune, la zone A intéresse les grandes cultures (principalement des vignes mais aussi des céréales, cannes de Provence, rares vergers) se développant autour de la vallée du Réal Martin et jusqu'au pied des collines boisées.



Au Sud de la commune, la zone A concerne un maillage d'exploitations plus fin, rassemblant un nombre parfois considérable de cultures sous serres et une lisibilité moins évidente. Les pressions urbaines se font beaucoup plus largement sentir en raison notamment de la proximité des infrastructures routières. L'essentiel de l'urbanisation Crauroise enregistrée depuis 40 ans est directement due à des « prélèvements » agricoles relatif à ce secteur. Conséquence directe de ces « pressions », la plaine agricole Sud est davantage concernée par des phénomènes d'enclavements et de mises en friches qu'au Nord du territoire.





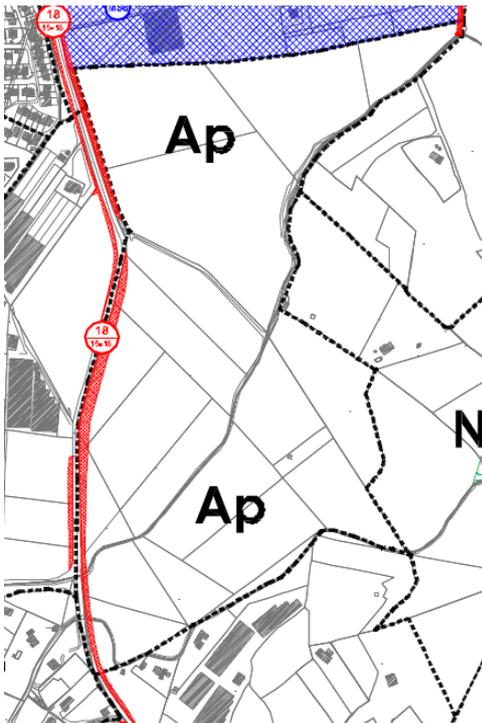
La zone A, équivalent de la zone NC du POS précédent correspond à toutes les zones agricoles du territoire communal qu'il est prévu de conserver et de pérenniser mais également les zones où est favorisée une **reconquête des terres agricoles** conformément aux dispositions du PADD.

Cette politique se traduit notamment par le reclassement des franges des zones naturelles en contact avec les zones agricoles au POS, avec ou sans Espaces Boisés Classés. Elles permettent un gain en espaces agricoles classés au sein d'aires d'appellation d'origine contrôlée « Côtes de Provence ».

Ces extensions de zones agricoles s'appuient d'une part sur ce premier paramètre mais aussi et surtout par les besoins identifiés avec les principaux domaines viticoles comme Sainte Anne, La Gondonne, Sigaloux, La Navarre, Château des Mesclans, Mont Redon, Domaine de La Monache et La Roquette. Un potentiel de conquête ou reconquête agricole a ainsi bien été identifié. Le secteur de la viticulture est performant sur la Commune de La Crau, principalement du fait du classement AOC « Côtes de Provence » et des appellations « Vin de Pays du Var » et « Vin de Pays des Maures » qui permettent la confection de produits de très grande qualité, avec notamment toute la gamme des vins de cépage dans les trois couleurs. L'ensemble de ces appellations constitue une réelle force économique dans la production des vins de la région Provence.

Les critères de classement en zone agricole A du présent PLU visent autant les terrains faisant déjà l'objet d'une exploitation que les parcelles qui ne sont pas ou ne sont plus exploitées. En effet, la zone A correspond à des secteurs exploités ou exploitables pour l'agriculture, dont la valeur agronomique et biologique des sols est reconnue dans une politique de **lutte contre la spéculation foncière**. Les parcelles qui ne sont plus exploitées continuent ainsi de bénéficier d'un potentiel en vue d'une exploitation ultérieure. Ces zones sont soumises à une réglementation stricte qui assure leur préservation à long terme. Cette politique entend donc donner un signe clair contre les pratiques de spéculations foncières organisant la suppression du caractère agricole des sols.

Secteur Ap



La zone A est composée d'un secteur Ap, agricole préservé strictement inconstructible. Il correspond à la zone agricole du secteur Sud du Fenouillet et présente une sensibilité paysagère du fait de sa situation à l'interface entre le village et le Mont Fenouillet. En effet, ce dernier domine tout le territoire communal, dessine un profil facilement identifiable dans le grand paysage et constitue un arrière-plan paysager pour le site historique de La Crau. Ce secteur offre ainsi des perspectives paysagères importantes sur le village et le relief environnant. La maîtrise de la constructibilité dans cet espace vise, d'une part, à préserver les paysages emblématiques de la commune, et d'autre part, à empêcher l'urbanisation en direction du massif du Fenouillet.

Le total des zones A PLU représentent un total de 1947 ha contre 1859 ha au POS soit une augmentation de 4,7%.



La présente zone A est par ailleurs concernée la présence de plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du code de l'urbanisme dont notamment les ER :

- N°8, concernant la jonction entre le chemin de Terrimas et le chemin de la Bouisse
- N°11, concernant l'élargissement Chemin des Goys Fourniers
- N°15, concernant l'élargissement Chemin Ruytèle entre RD29 et RD 98
- N°17a, concernant l'élargissement RD 29
- N°17b, concernant l'élargissement RD 29
- N°18, concernant l'élargissement RD 554 et aménagements carrefours
- N°19, concernant l'élargissement RD 58
- N°22, concernant la création d'un giratoire entre le chemin de la Ruytèle et la D29
- N°24, concernant l'élargissement chemin de Terrimas de la RD76 au Chemin de la Bouisse
- N°25, concernant l'élargissement du chemin de la Bouisse
- N°27, concernant l'élargissement du chemin du Moulin Premier (voie d'accès au futur cimetière)
- N°30, concernant l'élargissement de la voirie pour retournement des Bus
- N°36, concernant la création d'un giratoire au croisement de la D29 et la D58
- N°38, concernant l'emprise pour entretien de l'Eygoutier
- N°40, concernant l'élargissement du pont de Gavary
- N°42, concernant l'emprise pour entretien de l'Eygoutier
- N°43, concernant la création d'un giratoire au croisement du chemin de la Bouisse et de l'avenue Jean Monnet
- N°44, concernant l'élargissement de voirie liaison RD76/Chemin de Terrimas
- N°48, concernant les élargissements ponctuels du chemin des Banons
- N°62, concernant l'élargissement chemin de la Navarre
- N°65, concernant les élargissements ponctuels du chemin Saint Augustin
- N°67, concernant la création d'un giratoire aux Belles-Mœurs
- N°51, concernant la bande cyclable sur l'Avenue Jean Monnet
- N°E1, concernant les Jardins familiaux
- N°E4, concernant la création d'un parking et d'une billetterie SNCF
- N°E7, concernant l'aménagement d'une aire de stationnement sur le hameau des Avocats

## Caractéristiques du règlement de la zone A

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole ou les activités dans le prolongement de la production agricole.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 100m de l'axe de l'autoroute, 75m de l'axe de la RD98, 15m de l'axe des autres routes départementales et 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques. Les constructions agricoles et les extensions des constructions existantes font l'objet de règles particulières.

Les constructions liées aux exploitations agricoles ne sont pas soumises aux marges de recul imposées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La zone A se voit imposer un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives afin de permettre un traitement végétalisé entre les différentes unités foncières.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions dépendent de leur vocation. Elle est de 7 m pour les habitations et de 8 m au faitage pour les bâtiments techniques, avec exception pour les bâtiments agricoles présentant des spécificités techniques.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article définit les prescriptions de nature à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain. Cet article traite plus particulièrement :

- De la volumétrie
- De l'implantation
- des clôtures

Article 13 : Espaces libres et plantations

La vocation de la zone impose la non réglementation de cet article.

Les superficies des reclassements en zone A et des déclassements de zone NC sont détaillées dans le chapitre relatif aux incidences prévisibles (Partie 5, chapitre 1, 6-Incidences sur la consommation d'espace).

## 4. LES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE ZONES NATURELLES

Rappel de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (...) »

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Les zones naturelles, équivalent de la zone ND du POS précédent, représentent les grands espaces de la commune à protéger en raison de leur valeur paysagère ou de leur valeur écologique. Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique nécessaire à l'équilibre de l'agglomération.

**Le total des zones N et secteurs du PLU représentent un total de 1129 ha contre 1204 ha au POS de 2000 soit une diminution de 6,2%.**

Les zones N intéressent pour l'essentiel les **grands espaces collinaires boisés** encadrant la plaine agricole Crauroise, participant de la protection de la trame verte du territoire communal.

Il s'agit au Nord-Ouest du massif gréseux de la chaîne des Pousselons et de la Bouisse. La zone N intègre également quelques moutonnements collinaires calcaires boisés à l'extrémité Nord de la commune dont la richesse floristique a été identifiée. Cette protection est en outre doublée d'un classement en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sur les parties les moins concernées par un potentiel de reconquête agricole.



*Chaîne des Pousselons*

Il s'agit à l'Est des massifs du Mont Redon et du Fenouillet, qui représentent la terminaison occidentale du massif des Maures. Ces terrains métamorphiques accueillent une richesse faunistique et floristique justifiant leur maintien en zone Naturelle N au présent PLU. Cette protection est en outre doublée d'un classement en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sur les parties les moins concernées par un potentiel de reconquête agricole, à savoir les zones les plus pentues.



*Mont Redon*



Mont Fenouillet

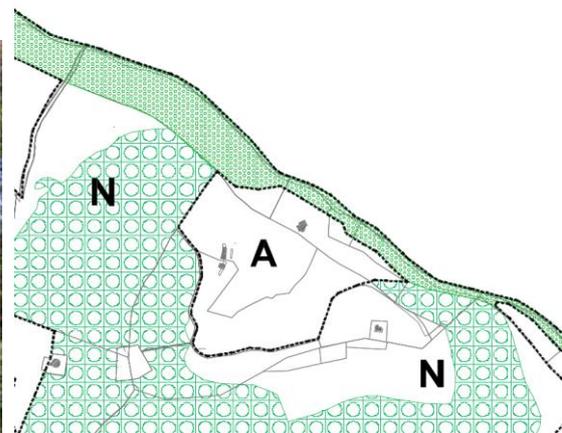
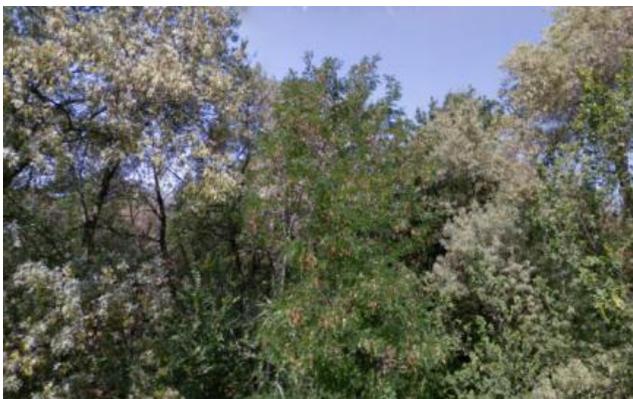
Il s'agit enfin à l'extrémité Sud du territoire, de la terminaison occidentale du mont Paradis qui se prolonge sur les communes de Carqueiranne et d'Hyères. Ces terrains sédimentaires calcaires, plus ou moins argileux et dolomitiques, présentent également une richesse faunistique et floristique justifiant largement leur classement en zone Naturelle et leur protection par une trame d'espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Cette zone N participe également de la nécessaire lutte contre l'étalement urbain et de prévention du risque incendies particulièrement sensibles sur le secteur de la Moutonne.



Mont Paradis

La zone N participe également de la nécessaire préservation de la trame bleue du territoire en identifiant notamment :

- La ripisylve du Réal Martin.  
La zone N suit ce cours d'eau depuis l'extrémité Nord de la commune jusqu'à sa confluence avec le Gapeau. . Les boisements sont par ailleurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7 du code de l'urbanisme. Cette double protection renforce considérablement les dispositions réglementaires permettant d'assurer leur préservation. Le POS classait en effet la totalité de la ripisylve en zone agricole NC.



- La ripisylve du Gapeau.  
La zone N suit également ce micro-fleuve côtier dans sa traversée sur le territoire Craurois. Les boisements sont là aussi identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7 du code de l'urbanisme.



### Les secteurs Nap1 et Nap2

Les secteurs Nap1 et Nap2 du présent PLU recourent le périmètre d'un parc accrobranche existant situé sur le Mont Fenouillet en limite avec la commune d'Hyères-les-Palmiers. Le PLU distingue le secteur Nap1 sur la partie basse du site qui correspond à la zone d'accueil du public de la partie haute classée en secteur Nap2, préservée par la mise en œuvre d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### Les secteur NI

Les secteurs NI du présent PLU concernent des zones de loisirs et de campings existants. On recense ainsi :

- le secteur NI du centre de loisirs sans hébergement du vallon du soleil, situé dans le secteur du Collet Long. Ce centre de 15 hectares est géré par TPM. Le POS classait le centre en 2 zones, la partie basse en zone NBd et la partie haute, qui comprend les différents courts de tennis du centre, en zone ND. Le présent PLU met fin à ce double zonage et assure une cohérence d'ensemble en identifiant la totalité du site en secteur NI.



- Le secteur NI du camping existant des Arbousiers, situé au pied du Mont Redon. Classé à moitié en zone NC (agricole) et ND (naturelle) au POS, la présente révision est l'occasion d'établir un zonage et un règlement en cohérence avec le site existant.



- Le secteur NI du complexe sportif communautaire de l'Estagnol. Le présent secteur est hérité d'une zone 2NAc au POS qui se développait du vieux chemin d'Hyères à la voie ferrée. Le PLU reclasse la partie Nord encore vierge de toutes installations et constructions en zone Ns de protection stricte eu égard à la proximité de la zone humide de l'Estagnol et en secteur NI la partie Sud déjà urbanisée, en englobant notamment le stade à l'Est du complexe sportif.

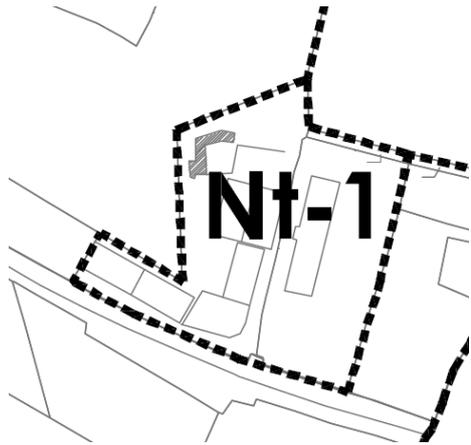


**Les secteurs Nt**

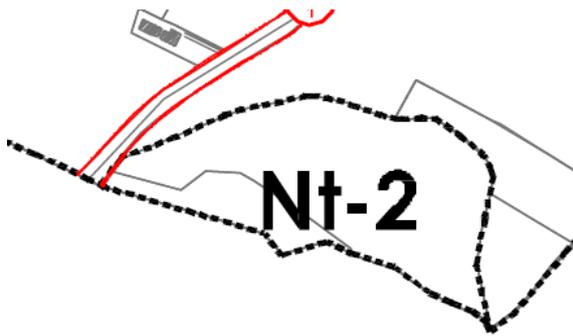
Les secteurs Nt du présent PLU concernent quant à eux des zones d'hébergements touristiques spécifiques.

On recense ainsi :

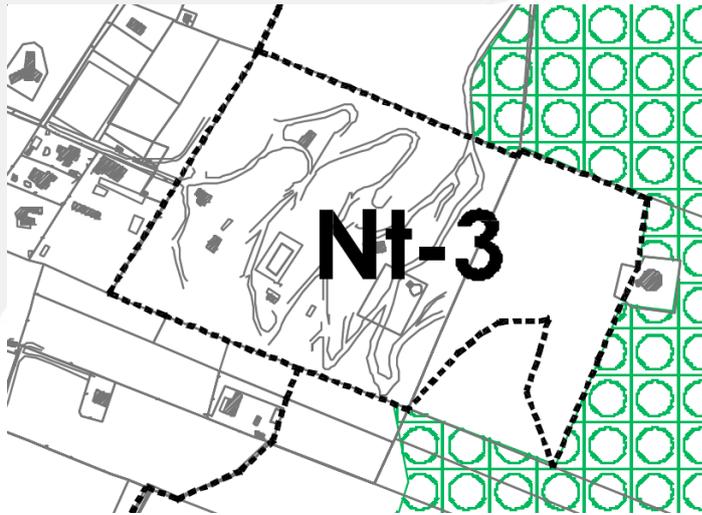
- Le secteur Nt-1 qui intéresse le complexe tennistique actuel des Peupliers. Ce complexe est situé entre la voie ferrée et l'A570. Ce site, classé en zone 2NAc au POS est concerné par un projet d'hébergement touristique de taille et de capacité d'accueil limitée compatible avec le troisième alinéa de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme. Il est envisagé la réalisation de résidences touristiques de faibles capacités en réduisant l'emprise des courts de tennis existants. A ce titre, le présent PLU reclasse en zone Ns de protection stricte les abords naturels du complexe tennistique actuel et limite les potentialités issues du POS en supprimant toutes velléités de développement sur la partie Est en limite avec la commune de Hyères-les-Palmiers.



- Le secteur Nt-2 qui intéresse un projet de création d'un nouveau camping. Ce site est aujourd'hui naturel et explique le classement en zone ND du POS. Toutefois, la faible emprise de ce projet apparaît largement compatible avec les notions de taille et de capacité d'accueil limitée définies par le troisième alinéa de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme.



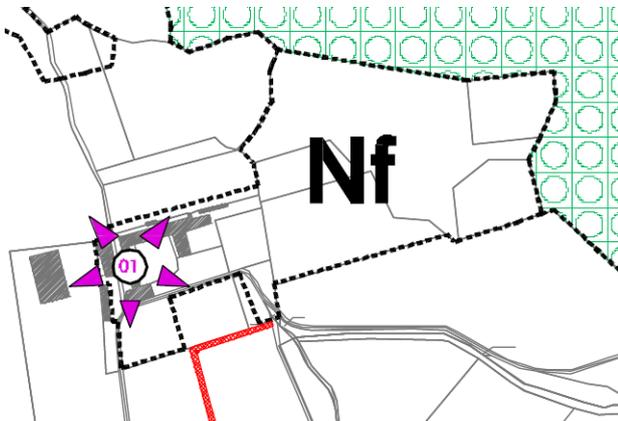
- Le secteur Nt-3 qui intéresse le camping du Bois de Mont Redon, situé au pied du Mont Redon. Classé en zone ND au POS, le présent PLU est l'occasion de corriger une erreur matérielle graphique et d'établir un zonage et un règlement en cohérence avec le site existant qui comprend toutes les infrastructures et les différents modes d'hébergements d'un camping moderne. La surface de plancher autorisée dans les secteurs Nt a été conditionnée par la surface de plancher existante (liée aux Habitations Légères de Loisir) dans ce camping.



### Le secteur Nf

Le secteur Nf du présent PLU concerne le site de la fondation de la Navarre et plus précisément la partie bâtie du site. Anciennement classé en zone NB au POS, ce site emblématique de par sa localisation au cœur d'un vignoble et au pied d'un massif boisé et de par son caractère patrimonial et architectural, justifie son classement en secteur Nf.

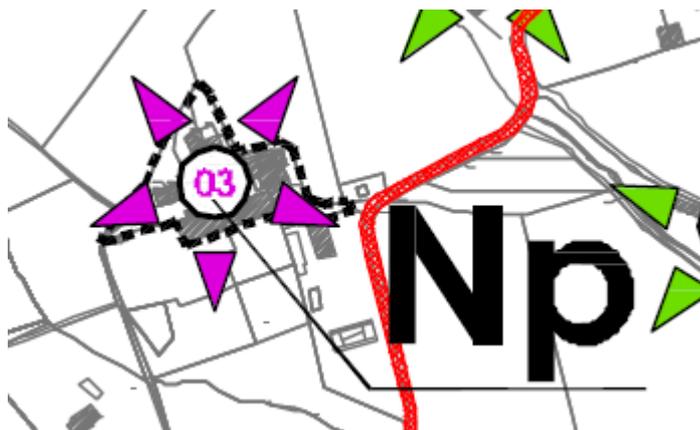
L'objectif est de permettre à la fondation, déclarée d'utilité publique, de développer son activité d'accueil et d'aides des jeunes en difficultés tout en assurant la nécessaire préservation du site. A ce titre, la mise en œuvre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée est tout à fait justifiée. Ce secteur limite à ce titre le potentiel de construction issu du POS opposable. La zone NB englobant en effet les vignes situées à l'Ouest de la fondation et une partie du massif boisé. Le secteur Nf du présent PLU reclasse cette partie sensible en zone agricole et en zone naturelle.



### Les secteurs Np

Les secteurs Np concernent des bâtiments ou ensemble de bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

Ils concernent en premier lieu **l'ancien couvent de Montbel**. Situé au pied du massif des Pousselons, au cœur d'un vignoble, cet ancien couvent est à protéger en raison à la fois de la qualité du site, du paysage et de l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments en place. A ce titre, un classement très protecteur en secteur Np est totalement justifié au titre du premier alinéa de l'article L.123-8 du code de l'urbanisme. La protection est doublée par une identification au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme de l'ancien couvent pour assurer des prescriptions spécifiques de sauvegarde.

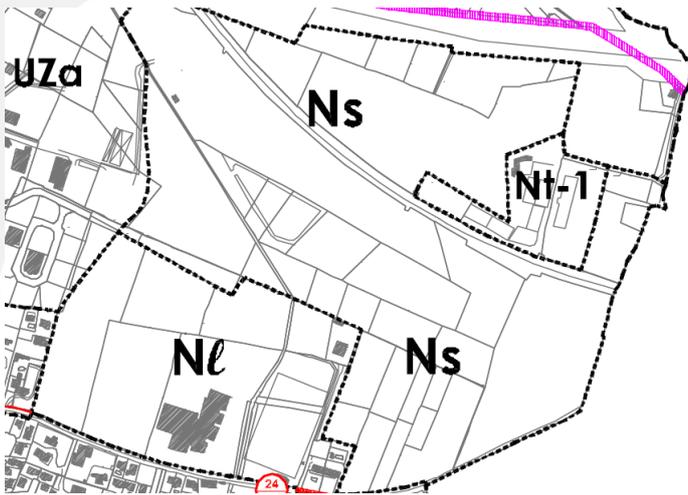


Ils concernent en second lieu un secteur au lieu-dit la Grise le long du chemin de la Navarre. Au pied du massif des Pousselons et bordé à l'Est par un vignoble dominant le Réal Martin, les bâtiments revêtent par ailleurs un intérêt architectural et patrimonial évident que le classement en secteur Np, conjugué à une identification au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, permettrait de préserver.



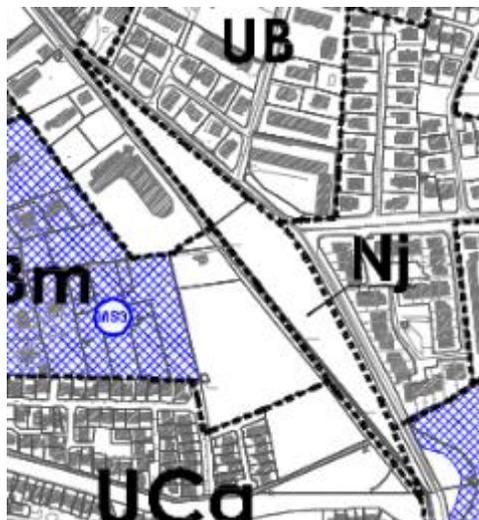
### Le secteur Ns

Le secteur Ns concerne un espace de protection stricte relatif à la zone humide de l'Estagnol. Déjà classée partiellement en zone ND par la modification du POS de 2010, cette zone est repassée en zone 2NAc lors de l'annulation de cette modification par le Tribunal Administratif de Toulon. Compte tenu de son intérêt naturel et en accord avec les services de l'Etat, le présent PLU prévoit de préserver cet espace naturel en le rendant inconstructible. La protection de ce secteur est largement amplifiée par rapport au POS annulé de 2010. En outre, le périmètre du secteur Ns intègre des parties de terrains anciennement classés en zone 2NAc au POS de 2000 et qui pouvaient générer des droits à construire. Aucune occupation et utilisations du sol ne sont en effet autorisées en secteur Ns afin de protéger cet espace fragile.



### Le secteur Nj

Le secteur Nj concerne le parc du Béal, situé en plein centre-ville. Le classement en zone Nj se justifie par sa qualification d'Espace Naturel Sensible du Département.



### III – CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de la Crau à l'horizon d'au moins 10 ans (2022). Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a défini des objectifs de croissance résultant à l'obtention d'une population communale comprise entre 21000 et 23000 habitants.

Les besoins en logements estimés à partir de cette variation, tenant compte à la fois de l'augmentation de la population mais également de la décohabitation des ménages, varient ainsi entre 1900 et 2800 logements.

En réponse à ces besoins, le présent PLU détermine les conditions permettant d'assurer les besoins en logements induits pour répondre au scénario de croissance démographique choisi.

#### Nombre théorique de logements réalisables avec les capacités foncières du projet de PLU

Localisation	Zone	Logements issus de parcelles libres	Logements issus du renouvellement urbain	Programmes de logements	Total	Dont social au titre de l'article L.123-2b	
						Servitude	Nombre de logts
Collet-Long / Martins / Maraval	UDa	110	66		<b>176</b>	0	
Centre-Ville	UA		60		<b>60</b>	60	60
	UB	72	44,8		<b>117</b>		
	UBa			520	<b>520</b>	25%	130
	UBb	35	53		<b>88</b>		
	UBm			432	<b>432</b>	121	121
	UC	57	29	50	<b>136</b>	50	50
	UCg	27	17		<b>44</b>		
	1AUh			170	<b>170</b>	30%	51
2AUm			300	<b>300</b>	30%	90	
La Moutonne	UA			18	<b>18</b>	18	18
	UC	100	104		<b>204</b>		
	UD	59	22		<b>81</b>		
Les Cougourons	UD	15	10		<b>25</b>		
	2AUh	30	20		<b>50</b>		
Les Avocats	UD	45	5		<b>50</b>		
Les Goys Fourniers	UD	17	11		<b>28</b>		
La Ruytèle	UD		3		<b>3</b>		
Notre-Dame	UD	21	21		<b>42</b>		
Tamagnon	UD		6		<b>6</b>		
		<b>588</b>	<b>472</b>	<b>1490</b>	<b>2550</b>		520

Le nombre maximal théorique de logements est calculé sur la base de chaque zone du PLU. Avec un potentiel de 2550 logements, le présent PLU répond parfaitement aux besoins définis par le scénario établi dans le PADD.

L'écart notable vis-à-vis du nombre maximal théorique de logements au POS s'explique par la suppression de la plupart des superficies minimales.

Le centre-ville, et dans une moindre mesure Collet-Long, sont les secteurs dont les capacités d'accueil sont les plus importantes. **Cela signifie que le présent PLU favorise le renforcement du poids du village et de sa proche agglomération aux dépens des espaces périphériques jusqu'ici favorisés par les dispositions des POS précédents :**

- 19 % des futurs logements seront issus du renouvellement urbain des secteurs existants ;
- 81 % des futurs logements seront issus du foncier résiduel des secteurs urbanisés existants.

Il est à noter que les objectifs fixés par le PLH en matière de production de logements sociaux (516 sur 10 ans) sont respectés. Le PLU est donc compatible avec le PLH.

## IV- JUSTIFICATION DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET DES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 1. JUSTIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX DEFINIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET COMMUNAL

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et outils de déclinaisons territoriales.

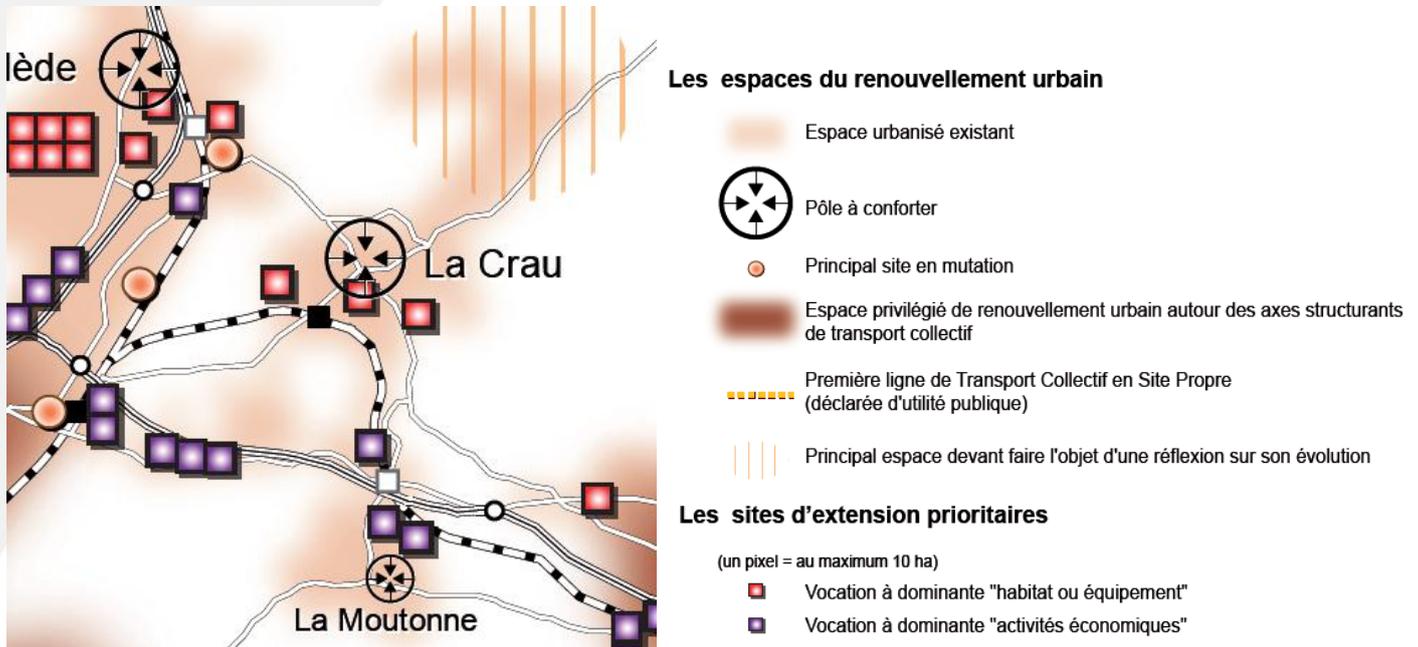
Objectifs environnementaux	Dispositions compatibles du projet de PLU
<b>Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Envisager une halte TER à la Moutonne-Gavary</li> <li>▪ Développer un réseau dédié aux itinéraires modes doux</li> <li>▪ Mettre à profit le développement des liaisons « bus et train » prévues dans le PDU pour agir sur les comportements en aménageant des parkings relais à proximité des arrêts de bus</li> </ul>
<b>Directive Habitat et Directive Oiseaux : le réseau Natura 2000</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les espaces naturels fragiles</li> <li>▪ Préserver et valoriser la trame verte (grands massifs, grands espaces naturels, corridors écologiques)</li> </ul>
<b>Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtriser les risques d'inondations par ruissellement pluvial en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les surfaces imperméabilisées</li> <li>▪ Prendre en compte les zones vulnérables face au risque inondation</li> <li>▪ Préserver la trame bleue (corridors écologiques, zones humides, cours d'eau et leur ripisylve)</li> </ul>
<b>Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le projet respecte ces objectifs du fait des dispositions prévues en matière de développement des modes doux et des transports en commun, et de la création de parkings relais.</li> </ul>
<b>Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le PLU prend en compte plusieurs périmètres qui couvrent de vastes espaces et se recoupent avec d'autres périmètres de protection (Natura 2000), auxquels le PADD reconnaît une valeur écologique (Mont Redon, Le Fenouillet...).</li> </ul>
<b>Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les dispositions compatibles du PADD concernent l'amélioration des modes de transport alternatifs à la voiture.</li> </ul>
<b>Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver et valoriser la trame verte et bleue</li> <li>▪ Protéger les paysages agricoles d'excellence</li> <li>▪ Valoriser le site du Fenouillet, figure paysagère emblématique du territoire craurois</li> <li>▪ Affirmer les limites urbaines des secteurs Maravals, Collet Long et Mont Redon et maîtriser leurs densités pour garantir leur intégration paysagère</li> <li>▪ Promouvoir la qualité urbaine et paysagère du développement urbain (qualité architecturale, qualité environnementale et paysagère des projets d'aménagements)</li> </ul>
<b>Stratégie nationale pour la Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identification d'une trame verte et bleue et les mesures de protection associées</li> </ul>

## 2. JUSTIFICATION AU REGARD DU SCOT PROVENCE MEDITERRANEE

ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU
<b>Orientation 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire</b>	
1 – Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune et l'aire Toulonnaise	
	<p><b>LE SOCLE DU RÉSEAU VERT, BLEU ET JAUNE</b></p> <p>ESPACE À DOMINANTE NATURELLE <span style="float: right;">Les Maurettes</span></p> <p>LES ZONES HUMIDES, LES COURS D'EAU ET FLEUVES CÔTIERS ET LEURS RIPISYLVES</p> <p style="padding-left: 40px;">Principale zone humide <span style="float: right;">Marais de l'Estagnol</span></p> <p style="padding-left: 40px;">Cours d'eau principal <span style="float: right;">La Ruge</span></p> <p>ESPACE À DOMINANTE AGRICOLE <span style="float: right;">Vallée du Rical Collobrier</span></p> <p><b>LES ESPACES DISPOSANT DE CARACTERISTIQUES PARTICULIERES</b></p> <p>LES ESPACES CONSTITUANT DES COUPURES AGRO-NATURELLES  <small>La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'objectif 1 - Chap.1 du DOG</small></p> <p>LES ESPACES AGRO-NATURELS CONSTITUANT DES SITES D'INTÉRÊT PAYSAGER SPÉCIFIQUE  <small>Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'objectif 1 - Chap.1 du DOG</small></p> <p>LES ESPACES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL :</p> <p style="padding-left: 40px;">Les espaces définis à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme  <small>Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'objectif 1 - Chap.1 du DOG</small></p> <p style="padding-left: 40px;">Les espaces définis à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme  <small>La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'objectif 1 - Chap.1 du DOG</small>          Cette représentation est schématisique :          - elle ne représente ni la largeur, ni la profondeur de la coupure d'urbanisation          - elle n'implique pas forcément que la coupure d'urbanisation soit perpendiculaire au littoral</p>
<p><b>A - Identifier des espaces à préserver</b></p> <p>a. Le socle du réseau vert, bleu et jaune</p> <p>b. Les espaces disposant de caractéristiques particulières</p>	<p>Le PLU protège les espaces naturels et agricoles constitutifs de la trame verte bleue communale, en compatibilité avec les objectifs du SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont classés en zone agricole dans le PLU :</li> </ul> <p><b>Les espaces agricoles à protéger</b> : la vallée de la Sauvebonne, le piémont du Fenouillet, la dépression permienne.</p> <p><b>L'espace constituant une coupure agro-naturelle à préserver</b> : il s'agit de la plaine agricole entre la Moutonne et Carqueiranne le long de la RD 276.</p> <p><b>L'espace agro-naturel constituant un site d'intérêt paysager spécifique à préserver</b> : il s'agit du Fenouillet et ses piémonts agricoles.</p> <p>La zone A correspond à toutes les zones agricoles du territoire communal qu'il est prévu de conserver et de pérenniser mais également les zones où est favorisée une reconquête des terres agricoles. Il s'agit des secteurs exploités ou exploitables pour l'agriculture, dont la valeur agronomique et biologique des sols est reconnue.</p> <p>Cette zone exclut trois sites : le secteur de la Bastidette, ancienne zone NC</p>

	<p>désormais en friche et ne présentant plus de qualité agronomique ou écologique avérée ; les anciennes zones NC de Gavary et de Chemin Long situées à proximité des grandes infrastructures routières et occupées par un certain nombre d'installations existantes, réduisant à néant le caractère exploitable des terres.</p> <p>Le sous-secteur Ap correspond aux zones agricoles préservées strictement inconstructibles, du piémont du Fenouillet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont classés en espaces naturels à protéger :</li> </ul> <p><b>Les massifs</b> du Mont Redon, des Maurettes, de la Maure de la Bouisse et du Mont Paradis sont classés en zone N.</p> <p><b>La zone humide de l'Estagnol</b> est classée en zone Ns.</p> <p>La zone N correspond à toutes les zones naturelles du territoire communal qui présentent des sensibilités environnementales et qu'il est prévu de conserver et de pérenniser.</p> <p>Le PLU identifie un sous-secteur Ns de protection stricte relatif à la zone humide de l'Estagnol, permettant ainsi une protection accrue de ce site anciennement classé NA et ND au POS.</p>
<p><b>B – Les orientations concernant la délimitation, la préservation et la valorisation des espaces du réseau vert, bleu et jaune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Les orientations générales</li> <li>b. Les orientations particulières</li> </ul>	<p><b>Le PLU tient compte du périmètre de protection du réseau Natura 2000 (SIC « Plaine et massif des Maure ») et de l'existence d'inventaires ZNIEFF</b>, en classant en zones naturelles ou agricoles ces différents espaces.</p> <p>Est exclu des zonages N et A le secteur de la Bastidette (couvert par un périmètre ZNIEFF), du fait de son caractère en friche et qui ne présente plus de qualité agronomique ou écologique avérée justifiant une protection.</p> <p><b>Le PLU protège de façon stricte les cours d'eau et leurs ripisylves</b> par un classement en zone N du Réal Martin et du Gapeau, et un classement en zone non aedificandi de l'Eygoutier et des ruisseaux du quartier Collet Long/Martins/Maravals. Les abords des cours d'eau sont classés en zones agricoles ou naturelles. Sont ainsi préservées les richesses écologiques et les corridors aquatiques.</p> <p><b>La zone humide de l'Estagnol est protégée</b> par un classement en zone Ns, dite de protection stricte.</p> <p><b>La qualité des eaux et des milieux aquatiques est évaluée</b> dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p> <p><b>Les conséquences de l'imperméabilisation des sols sur l'écoulement des eaux sont maîtrisées</b> par la mise en place de mesures de réduction dans le règlement d'urbanisme et le zonage : création d'ER pour un bassin de rétention, coefficient de végétalisation à la parcelle de 30 à 80% selon les zones, gestion des eaux pluviales.</p> <p><b>Dans le PLU, les zones agricoles sont soumises à une réglementation stricte</b> qui assure leur préservation à long terme. Cette politique entend donner un signe clair contre les pratiques de spéculations foncières organisant la suppression du caractère agricole des sols. Le règlement de la zone A interdit toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole ou les activités dans le prolongement de la production agricole. Le sous-secteur Ap est strictement inconstructible.</p>

## 2 – Organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise



La carte du Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale de Provence Méditerranée définit l'enveloppe urbaine maximale de développement urbain de l'urbanisation. Les principaux sites d'extension sont représentés schématiquement par des pixels, indiquant la destination du développement (à savoir dominante habitat ou dominante activités).

<p><b>A –Privilégier une localisation du développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs</b></p>	<p>Les secteurs de développement / extension de la commune se situent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en périphérie du centre-ville, desservi par 2 lignes du réseau mistral (secteurs du Patrimoine, des Maunières , de la Gensolenne, de la Bastidette, des Longues) à l'intérieur ou en continuité de l'enveloppe urbaine déjà constituée.</li> <li>- le long de la RD98, desservie par 3 lignes du réseau mistral et par la voie ferrée (Zone 1AUa, 1AUe et 2AUa)</li> </ul>
<p><b>B – Recentrer et intensifier le développement dans la rade de Toulon et les pôles majeurs</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Elaborer un grand projet urbain et économique pour la Rade de Toulon</li> <li>b. Favoriser la diversité des fonctions économiques et urbaines dans le « pôle Est »</li> <li>c. Affirmer le rayonnement et les spécificités du grand centre-ville d'Hyères</li> </ol>	<p>Sans objet</p>
<p><b>C – Renforcer le niveau de service des pôles intercommunaux, communaux et de proximité</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Donner un rôle de pôle intercommunal à Solliès-Pont, au Beausset, à Bormes-les-Mimosas/Le Lavandou, à La Londe-les-Maures et à Saint-Cyr.</li> <li>b. Conforter les pôles communaux et de proximité</li> </ol>	<p>Le centre-ville de La Crau et le quartier de la Moutonne sont tous deux considérés comme des pôles à conforter. A ce titre, le PADD prévoit d'y adapter le niveau d'équipement afin de répondre aux évolutions démographiques avenir et aux besoins touristiques, ceci notamment pour limiter les déplacements vers d'autres pôles. Les dispositions règlementaires régissant les centralités crauloises favorisent un niveau de densité à même d'initier des programmes de renouvellement urbain tout en assurant la diversité des fonctions urbaines.</p>

	<p>Le zonage identifie par ailleurs des linéaires de voies où le changement de destination des commerces est prohibé.</p>
<p><b>D – Limiter la consommation d'espace</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Privilégier le renouvellement urbain pour accueillir l'habitat, les équipements et les activités</li> <li>b. Considérer certains espaces d'habitat aéré comme un potentiel de renouvellement urbain</li> <li>c. Maîtriser les extensions de l'urbanisation (31 ha pour l'habitat &amp; 64 ha pour l'activité)</li> </ul>	<p>Les orientations du PADD visent à maîtriser les extensions de l'urbanisation telles que préconisées dans le SCoT.</p> <p>La suppression des superficies minimales et le maintien ou l'augmentation des COS dans les secteurs urbains permettent de créer une dynamique de renouvellement urbain et de concentrer le développement au sein des deux polarités. Ainsi, 75 % des logements potentiellement réalisables se situent dans le centre-ville et dans le quartier de la Moutonne.</p> <p>De plus, les projets d'extension du développement urbain du PLU de La Crau correspondent à l'enveloppe urbaine maximale définie dans le SCoT, qui se décompose de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une enveloppe de <b>25,2 ha dédiée à l'habitat</b> répartie sur les secteurs des Maunières (4.49), de Patrimoine (12), de Gensolenne (4.5), et des Longues (4.2) pour 1/3 de la surface de la zone consacrée à l'habitat</li> <li>- Une enveloppe de <b>59 ha dédiée à l'activité économique</b> répartie sur les secteurs de Chemin long (26.5), Gavary (17), Les Longues (8.4) pour 2/3 de la surface de la zone consacrée à l'économie, de Patrimoine (0.8+1.1), et de la Bastidette (4.9).</li> </ul> <p>De par leur positionnement et leur vocation, ces sites répondent aux objectifs de maîtrise foncière en se concentrant autour du centre-ville et dans l'axe de développement économique le long de la RD76.</p> <p>Leur urbanisation est conditionnée au respect d'aménagements urbains de qualité, privilégiant à la fois l'intégration paysagère et des densités de constructions permettant d'optimiser la consommation de foncier (densité moyenne de 30 à 35 logements à l'hectare, variant en fonction des secteurs en tendant vers les ambiances villageoises ou périurbaines, telles que définies par le SCoT).</p> <p>Le secteur de Collet Long/Martins/Maravals a fait l'objet d'une attention particulière au travers d'une étude portant sur le devenir des zones NB du POS La densité des constructions et le raccordement aux réseaux ont conduit à son classement en zone urbanisée. Toutefois, du fait de sa sensibilité paysagère, ce secteur, reclassé en UDa, fait l'objet d'une superficie minimale (1200 m) et impose un coefficient en espace vert de 80 % au minimum. Les espaces de loisirs du Vallon du Soleil de ce secteur ont été reclassés en zone naturelle (NI).</p>

ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU
<b>Orientation 2 : Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise</b>	
<b>1 - Affirmer une ambition métropolitaine</b>	
A. Le Grand Projet Rade : un projet urbain et économique d'envergure métropolitaine	Sans objet
B. Affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur et de la recherche <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Mieux localiser les établissements de formation supérieure</li> <li>b. Améliorer la qualité et le fonctionnement des sites d'activités</li> </ul>	Sans objet
C. Conforter l'attractivité touristique <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Diversifier l'activité touristique</li> <li>b. Assurer un bon niveau d'hébergement et mieux répartir les équipements</li> <li>c. Améliorer le fonctionnement des espaces touristiques et mieux répartir la fréquentation touristique dans le temps et dans l'espace</li> </ul>	Le cadre naturel et agricole est à l'origine du développement et de l'attractivité touristique de la commune. La préservation de ces espaces, par le développement des espaces consacrés à la viticulture notamment, répond donc à la problématique de confortement de l'attractivité touristique et du développement de la filière liée au tourisme vert, inscrit au PADD. Afin de favoriser l'accueil touristique tout en tenant compte des spécificités naturelles, les hébergements touristiques font l'objet d'un zonage adapté à leur situation, par le classement soit en zone UL, NI ou Nt permettant leur intégration et la préservation des sites par des règles d'utilisations du sol et de hauteurs notamment plus ou moins strictes.
D. Consolider le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise	A son échelle, le PLU participe au consolidation du développement et du rayonnement culturel de l'agglomération puisque le PADD envisage la diversification de l'offre en équipements culturels au rayonnement intercommunal.
E. Conforter la grande accessibilité de l'aire toulonnaise	Sans objet
<b>2 - Elaborer une stratégie de développement économique</b>	
<b>A. Affirmer l'armature des espaces économiques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Définition du niveau de rayonnement des sites</li> <li>b. Définition des vocations dominantes</li> <li>c. Favoriser les complémentarités entre les espaces d'activités économiques</li> </ul>	L'orientation 3 du PADD définit les conditions visant à conforter l'économie traditionnelle et privilégie la diversification des activités à haute valeur ajoutée. Les différentes zones d'activités disposent d'un règlement précisant les vocations dominantes de chaque zone.  Sites d'intérêt intercommunal Sites d'extension à vocation d'activités ou sites en mutation L'Estagnol - Gavary - Chemin Long
<b>B. Améliorer la qualité des zones d'activités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Appliquer de nouvelles exigences de qualité</li> <li>b. Optimiser l'utilisation de l'espace</li> </ul>	L'orientation 3 du PADD définit les conditions visant à conforter l'économie traditionnelle et privilégiant la diversification des activités à haute valeur ajoutée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- En orientant l'accueil de nouvelles entreprises dans le prolongement de la zone d'activité de Gavary</li> <li>- En optimisant les capacités résiduelles de la zone artisanale de la Moutonne et de celles de la zone d'activité des Levades</li> </ul> Les différentes zones d'activités existantes ou futures déclinent de nouvelles dispositions réglementaires permettant d'assurer une nouvelle qualité

<p><b>C. Déterminer la localisation préférentielle des activités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Le Pôle Mer PACA et les autres activités de haute-technologie ou d'innovation (cf. chapitre 2.1 du PADD et du DOG)</li> <li>b. Localiser efficacement l'offre tertiaire</li> <li>c. Adapter la logistique aux besoins de l'économie locale</li> <li>d. Pour une armature commerciale équilibrée</li> <li>e. Accompagner le développement des activités de santé</li> <li>f. Assurer et pérenniser l'approvisionnement en matériaux de l'aire toulonnaise</li> </ul>	<p>architecturale.</p> <p>Les commerces et services de proximité, situés dans le centre-ville et le quartier de la Moutonne sont soutenus par des dispositifs réglementaires assurant de leur pérennité en interdisant notamment leur changement de destination de leur locaux, au titre de l'article L.123-1-5-7bis.</p>
<p><b>D. Pérenniser la capacité productive agricole de l'aire toulonnaise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Préserver les grands terroirs structurants de l'AOC Bandol, de l'AOC Côtes de Provence et des vins de pays associés et l'ensemble des vignes aujourd'hui cultivées</li> <li>b. Sauvegarder les capacités productives de la filière horticole</li> <li>c. Accompagner et assurer la réussite des labellisations récentes ou en cours</li> <li>d. Soutenir les micro-cultures et terroirs spécifiques</li> <li>e. Favoriser l'agriculture biologique et les circuits courts</li> <li>d. Mettre en oeuvre un projet de développement stratégique agricole : le Pôle terre</li> </ul>	<p>Les productions horticoles, floricoles et les pépinières tiennent une place particulièrement importante dans l'économie de la commune mais sont soumis à une forte pression urbaine. En réponse à ces problématiques qui affectent, plus largement, l'ensemble de la filière agricole, l'affirmation et la dynamisation de la vocation agricole de la commune forment l'un des objectifs retenus par le PADD.</p> <p>Cet objectif se traduit par une protection réglementaire forte de ces espaces, organisé autour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la protection des espaces agricoles effectifs ou potentiels, par un classement systématique en zone A. 88 ha de zone agricole ont ainsi été gagnés dans le PLU par rapport au POS, via notamment le classement de terres disposant préférentiellement d'un classement en AOC Côte de Provence.</li> <li>- De la prise en compte du projet de développement d'une zone horticole d'excellence sur le secteur de la Bastidette, de l'ordre de 14ha, permettant de dynamiser la filière du bassin hyérois dans le domaine des fleurs coupés.</li> <li>- De la prise en compte des caractéristiques paysagères les plus sensibles, par la création d'une zone Ap où les constructions sont interdites.</li> </ul>

**3 - Répondre aux besoins de logements**

<p><b>A. Produire un nombre suffisant de logements, principalement en cœur d'agglomération</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Un objectif annuel de 2900 logements par an, dont 2.320 résidences principales</li> <li>b. Une localisation à 60% dans l'agglomération Toulon Provence Méditerranée</li> </ul>	<p>Les capacités foncières du PLU autorisent la construction de 2170 logements à l'horizon 2020 permettant de répondre au scénario de croissance démographique retenu dans le PADD et oscillant entre 21000 et 23000 habitant à l'horizon 2020.</p>
<p><b>B. Produire une offre de logements adaptée à la solvabilité et au profil des ménages, notamment des actifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Accroître et mieux répartir l'offre de logements sociaux</li> <li>b. Adapter la localisation des logements aux besoins des habitants</li> </ul>	<p>La mise en place d'un véritable parcours résidentiel permettant de diversifier l'offre en logement et les formes urbaines est l'un des objectifs retenu par le PADD afin de répondre aux besoins en logements adaptés au profil des ménages</p> <p>Pour cela, le zonage et le règlement du PLU favorisent le renouvellement urbain au sein du centre-ville et de la Moutonne, au plus proche des équipements, des commerces et des services, via notamment la suppression des superficies minimales et la révision de règles paralysantes pour assurer cet objectif.</p> <p>La création de servitudes de mixité sociale dans ces deux centralités, en accord avec les objectifs de production de logements sociaux du PLH, assure de la diversification du parc et de son adaptation aux besoins réels des ménages.</p>

**4 - Promouvoir une offre de transports collectifs performante**

<p><b>A. Offrir un système de transports collectifs métropolitain performant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Développer et faciliter l'usage du train</li> <li>b. Organiser un système de lignes de transports collectifs en site propre</li> <li>c. Favoriser la circulation des lignes express d'autocar par autoroute</li> <li>d. Renforcer les dessertes maritimes, notamment dans la Rade de Toulon</li> <li>e. Compléter les axes structurants de transports collectifs par une desserte de proximité</li> <li>f. Assurer l'intermodalité</li> </ul>	<p>L'amélioration des modes de transport alternatifs à la voiture est un objectif inscrit au PADD.</p> <p>Il conçoit la réalisation d'une nouvelle halte ferroviaire (TER) pour desservir les hameaux de La Moutonne, des Goy Fourniers et de Gavary qui sont en plein développement. Pour cela, la création d'un ER équipement comprenant une aire de stationnement et un espace de billetterie pour la SNCF est prévue.</p> <p>Plus largement, le PLU s'inscrit dans une démarche visant à améliorer la mobilité par la réalisation d'aménagements améliorant la circulation des transports en communs (ER parkings relais, bandes cyclables, aire de retournement pour bus...).</p>
<p><b>B. Adapter l'offre de stationnement aux différentes pratiques de la ville</b></p>	<p>La démarche d'amélioration de la mobilité par les modes doux implique une meilleure prise en compte de la multimodalité. Pour cela, la réalisation d'un parking relais à l'entrée Sud de la commune est envisagée sous la forme d'un ER.</p>
<p><b>C. Définir un véritable maillage des modes doux de déplacements</b></p>	<p>Plusieurs emplacements réservés permettront d'améliorer la trame de circulation des modes doux, notamment par la réalisation de bandes cyclables autour du centre-ville et du quartier de la Moutonne.</p>
<p><b>D. Les orientations relatives à l'amélioration de la desserte des principaux espaces de dé-</b></p>	<p>Le PLU participe à l'amélioration de la desserte des principaux espaces de développement économique et touristique via notamment :</p>

<p><b>veloppement économique et touristique</b></p> <p>a. Améliorer la desserte en transports collectifs des principaux sites touristiques</p> <p>b. Améliorer la desserte du Parc d'activités de Signes</p> <p>c. La desserte des espaces de développement du pôle Ouest et de l'espace économique de La Baou (Sanary-sur-Mer)</p> <p>d. La desserte des espaces du pôle Est</p> <p>e. La desserte des espaces de développement de l'entrée Ouest d'Hyères et la requalification de la voie Olbia</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'inscription en emplacement réservé du projet d'élargissement du pont de Gavary et création d'un giratoire par le département</li> <li>- L'élargissement du chemin des Goys Fourniers</li> <li>- La mise en œuvre de principes d'aménagements viaires assurant un maillage de la ZA de Gavary avec la zone 1AUa.</li> </ul>
<p><b>E. Achever le réseau autoroutier</b></p>	<p>Sans objet</p>
<p><b>F. Améliorer le réseau de voiries locales</b></p> <p>a. Les principes généraux de l'amélioration du réseau de voirie locale</p> <p>b. Les principaux projets</p>	<p>Plusieurs emplacements réservés sont prévus afin d'améliorer la trame viaire locale, par un élargissement des voies notamment. Un contournement du centre-ville par l'Ouest est prévu par un ER traversant le patrimoine. Celui-ci permettra de relier la D29 et la D554 sans passer par le centre-historique, améliorant les conditions de desserte des quartiers périphériques et la sécurité dans le centre.</p>
<p><b>G. Réduire et mieux organiser les flux de transports de marchandises</b></p>	<p>Sans objet</p>

ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU
<b>Orientation 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité</b>	
<b>1 – Apaiser la ville</b>	
<p><b>A – Promouvoir une ville plus douce et accueillante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Développer l'usage des modes doux pour les déplacements quotidiens et touristiques</li> <li>b. Améliorer la qualité des espaces publics</li> </ul>	<p><b>La promotion des modes doux</b> se traduit dans le PLU par plusieurs emplacements réservés, identifiés au document graphique, relatif à l'aménagement de liaisons douces et de bandes cyclables. La prise en compte des modes doux est par ailleurs systématisée dans toutes les zones à urbanisées (AU).</p> <p>Des emplacements réservés relatifs à <b>la requalification du réseau viaire et à l'aménagement d'espaces publics (notamment projet de promenade le long du Gapeau)</b> sont également identifiés au document graphique.</p>
<p><b>B – Diminuer l'exposition aux nuisances et aux pollutions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Prévenir et réduire à la source les émissions sonores et atmosphériques</li> <li>b. Diminuer l'exposition aux nuisances sonores</li> <li>c. Diminuer l'exposition aux pollutions atmosphériques et aux nuisances olfactives</li> <li>d. Prendre en compte les sites et sols pollués</li> </ul>	<p>Le règlement d'urbanisme du PLU expose au chapitre 6 « Dispositions relatives aux risques et nuisances », la prise en compte des <b>normes d'isolement acoustique</b> concernant l'urbanisation dans les secteurs exposés aux bruits de transports terrestres. Les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes sont annexés au présent PLU. Ces zones de bruit sont repérées au document graphique présent en annexes du PLU.</p> <p>L'analyse des <b>sites et sols pollués</b> est abordée dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p>
<b>2 – Entretenir une qualité paysagère au sein des espaces urbains</b>	
<p><b>A – Préserver les sites bâtis d'intérêt paysager spécifique qui constituent en partie le patrimoine bâti de l'aire toulonnaise</b></p>	<p>Sans objet</p>
<p><b>B – Améliorer la qualité des entrées de ville et d'agglomération</b></p>	<p>Plusieurs emplacements réservés, relatifs à l'aménagement d'espaces verts et à la requalification de voies, sont identifiés sur le document graphique dans les secteurs d'entrée de ville.</p> <p>Concernant le secteur de Gavary, situé le long d'axes routiers majeurs, une étude au titre de l'article L.111-1-4 a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elle est une des pièces constitutives du dossier.</p>
<p><b>C – Améliorer la qualité des projets d'aménagement en s'inspirant du contexte paysager existant</b></p>	<p>La préservation de la qualité du cadre de vie se traduit dans le PLU par <b>l'affirmation des limites urbaines et une maîtrise des densités des secteurs de Collet Long/Martins/Maravals et Mont Redon</b>. Ces zones d'habitat pavillonnaire se sont développées dans la plaine agricole, en bordure des massifs boisés, et sont visibles depuis les principales routes départementales. Un zonage et un règlement spécifique, préservant la qualité paysagère des sites, s'appliquent donc sur ces secteurs classés en UDa au présent PLU.</p> <p>Dans le règlement d'urbanisme, l'article 11 des zones urbaines et à urbaniser fixe les règles relatives à <b>l'intégration paysagère des constructions</b>.</p> <p>Des Orientations d'Aménagement ont été réalisées sur l'ensemble des zones 1AU permettant ainsi de définir des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites limitant l'artificialisation des sols et l'impact paysager des nouvelles constructions.</p>
<p><b>D – Aménager une armature de parcs et jardins</b></p>	<p>Le PLU protège l'ENS « Parc du Béal » par un classement en zone N. Deux emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces verts entre la RD98 et l'A570, et la création de jardins familiaux sont par ailleurs identifiés au document graphique.</p>

3 – Concevoir une mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques

<p><b>A – Prendre en compte les risques naturels</b></p>	<p>La prise en compte du <b>risque incendie</b> se traduit par un arrêt du développement urbain favorisant le mitage en frange de zones boisées. Le PLU classe majoritairement en zones N ou A l'ensemble des secteurs concernés par un aléa incendie.</p> <p>Afin de faciliter l'intervention des secours en cas d'incendie, le PLU permet une amélioration de la voirie dans les secteurs de Collet Long/Martins/Maravals et Moutonne, qui figurent parmi les zones urbanisées les plus sensibles au regard du risque feux de forêt. A ce titre, plusieurs emplacements réservés sont identifiés au document graphique.</p> <p>Le règlement d'urbanisme du PLU expose au chapitre 6 « Dispositions relatives aux risques et nuisances », la prise en compte du <b>risque inondation</b>. En effet, malgré une annulation du PPRI le 15 janvier 2010, le présent PLU prend en compte les études techniques d'aléas déjà réalisées et n'étant pas remises en cause par le jugement. Ainsi, au titre de l'article R.123-11 b), le PLU traduit un zonage réglementaire des aléas exposé en trois zones distinctes (<b>R1, R2, B</b>). Les règles qui sont applicables à chacune des zones sont détaillées au chapitre 6 du règlement d'urbanisme.</p> <p>Les différents massifs et monts de la commune induisent un <b>risque mouvement de terrain</b>. Leur classement en zone naturelle traduit la prise en compte de cet aléa.</p>
<p><b>B – Prendre en compte les risques technologiques</b></p>	<p>La Crau est concernée par un risque technologique lié à la présence sur la commune de La Garde d'un <b>dépôt d'hydrocarbures</b>.</p> <p>Le règlement d'urbanisme du PLU expose, au chapitre 6 « Dispositions relatives aux risques et nuisances », la prise en compte du risque technologique. En application des dispositions de l'arrêté ministériel du 09 Novembre 1989 un périmètre d'isolement Z2 au titre de la réglementation SEVESO a été matérialisé sur les documents graphiques.</p> <p>En secteur Z2, le règlement stipule que « ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place. »</p>

4 – Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine	
<b>A – Promouvoir des opérations d'aménagement environnementales</b>	Sans objet
<b>B – Une métropole attentive à ses ressources</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Garantir la qualité de l'eau distribuée</li> <li>b. Satisfaire les besoins en eau</li> <li>c. Sécuriser l'alimentation</li> <li>d. Encourager la programmation en matière de gestion de la ressource et de l'alimentation en eau potable</li> </ul>	<p>La ressource en eau et l'alimentation en eau potable est analysée dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p> <p>Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion de l'eau potable sur la commune.</p> <p>Le règlement d'urbanisme, à l'article 4 de chaque zone urbaine et à urbaniser, fixe des règles de sécurisation de l'alimentation en eau potable : obligation de raccordement au réseau d'eau potable de tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable</p>
<b>C – Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux de baignade</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Intégrer les enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques dans les projets d'aménagement du territoire</li> <li>b. Poursuivre l'effort de mise aux normes des équipements d'assainissement</li> <li>c. Améliorer la gestion des eaux pluviales</li> <li>d. Encourager les pratiques environnementales</li> <li>e. Conforter les différentes démarches en cours ou à venir de gestion des milieux aquatiques</li> </ul>	<p>La gestion des eaux usées est analysée dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p> <p>Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sur la commune.</p> <p>L'article 4 de chaque zone urbaine (à l'exception de la zone UM) et à urbaniser, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oblige le raccordement au réseau d'assainissement collectif de tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines</li> <li>- interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial</li> </ul>
<b>D - Une métropole économe en énergie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Diminuer les consommations énergétiques</li> <li>b. Développer la production d'énergies renouvelables</li> </ul>	<p>Le reclassement partiel de zones NB et NA en zones A ou N participe à la limitation de l'étalement urbain et à la réduction des consommations énergétiques.</p> <p>L'article 11 du règlement des zones urbaines (à l'exception de la zone UM) et à urbaniser, relatif à l'aspect extérieur des constructions, encourage l'utilisation des énergies renouvelables à condition que les équipements nécessaires d'intègrent parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores à l'environnement.</p>
<b>E – Une métropole qui assume de manière durable sa production de déchets</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Améliorer la gestion des déchets ménagers et assimilés</li> <li>b. Améliorer la gestion des déchets du BTP</li> <li>c. Améliorer la gestion des autres types de déchets</li> <li>d. Définir les principes de localisation et les conditions d'implantation des équipements liés à la gestion des déchets</li> <li>e. Intégrer les problématiques « déchets » en amont des projets d'aménagement</li> </ul>	<p>La gestion des déchets est détaillée dans les annexes sanitaires du PLU.</p>
<b>F – Assurer l'approvisionnement en matériaux de l'aire toulonnaise</b>	Sans objet

### 3. JUSTIFICATION AU REGARD DU SDAGE RHONE-MEDITERRANEE

	Orientations fondamentales	Traduction dans le PLU
<p><b>SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2010-2015</b></p> <p><i>Approuvé le 20 novembre 2009</i></p> <p>Traduit les exigences de la Directive Cadre sur l'Eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques</li> <li>▪ Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau</li> <li>▪ Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques</li> <li>▪ Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé</li> <li>▪ Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</li> <li>▪ Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Protection des ripisylves, des cours d'eau, et des corridors écologiques aquatiques (classement en zone N, zone <i>non aeficandi</i> au titre de l'article L123-1-5-7)</b></li> <li>▪ <b>Gestion du risque inondation par des règles de constructibilité dans les zones impactées par le risque</b></li> <li>▪ <b>Limitation des pollutions par une gestion sécurisée des rejets d'eau usées</b></li> <li>▪ <b>Protection de la zone humide de l'Estagnol (zone Ns stricte)</b></li> <li>▪ <b>Bilan de la gestion quantitative de la ressource en eau potable établi dans le rapport de présentation</b></li> <li>▪ <b>Evaluation des incidences sur la ressource en eau en fonction des prévisions démographiques</b></li> <li>▪ <b>Traduction dans les annexes sanitaires de la gestion locale de l'eau et des caractéristiques des réseaux</b></li> <li>▪ <b>Mesures de réduction du risque e ruissellement urbain exposées dans le rapport de présentation</b></li> </ul>

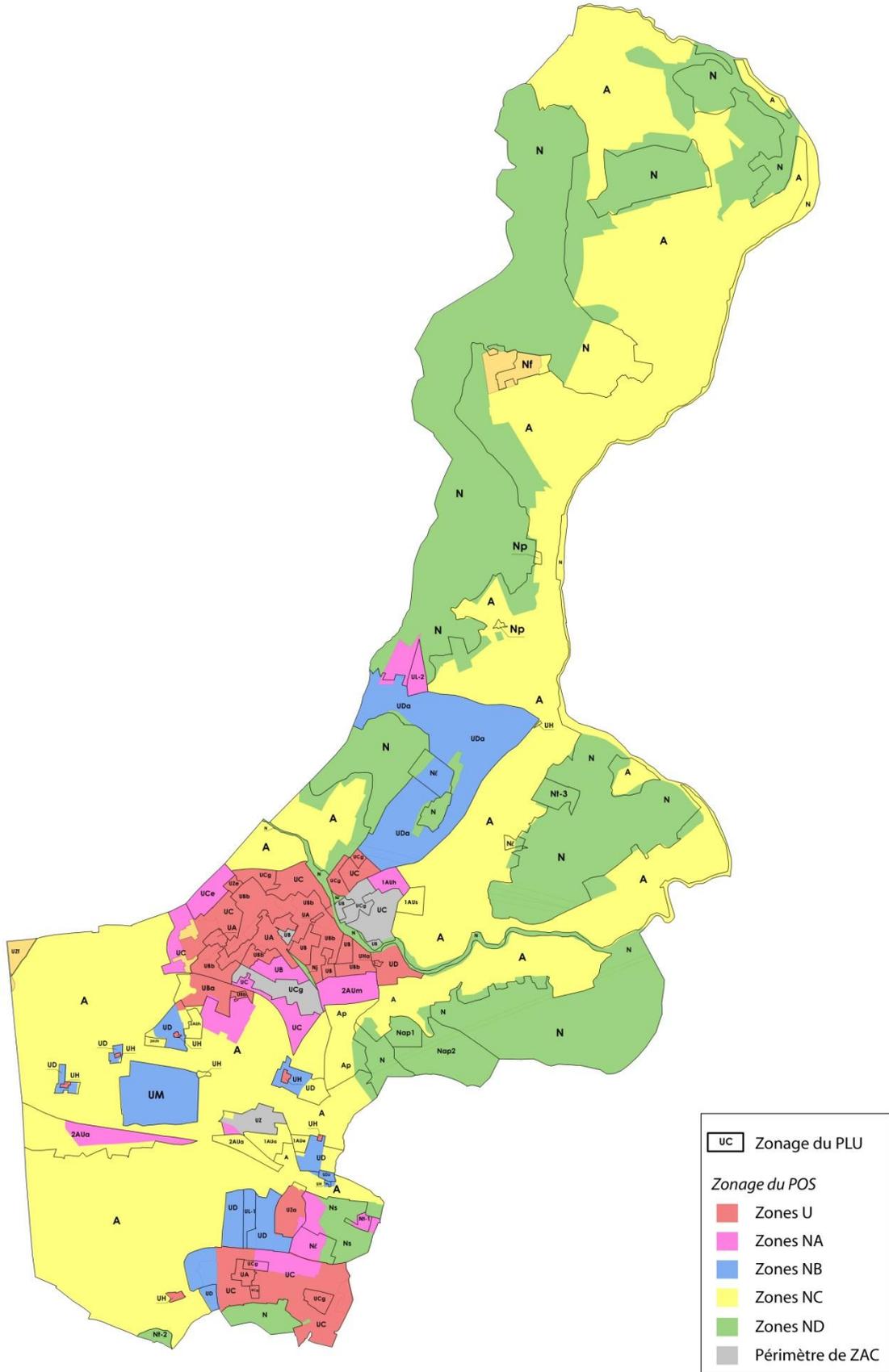
## VI - TABLEAU COMPARATIF DES ZONAGES POS 2000/PLU2012

Superficie des zones du POS 2000 (MAJ modif et RS 2011)				Superficie des zones du PLU 2012			
Zones	Caractères	Superficie (ha)	% du territoire	Zones	Caractères	Superficie (ha)	% du territoire
UA	centre-ville, centre-village de la Moutonne	17,62	0,5%	UA	Centre-ville, centre-village de la Moutonne	21,77	0,6%
UB	centre-ville	45,15	1,2%	UB	Secteurs de 1ère couronne autour du village	16,04	0,4%
UC	La Moutonne, les Sauvans, les Meissonniers	116,76	3,1%	UBa	Secteurs de 1ère couronne autour du village	15,11	0,4%
UCa	Les Sauvans, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	2,80	0,1%	UBb	Secteurs de 1ère couronne autour du village	60,73	1,6%
UCb	Les Sauvans	1,14	0,0%	UBm	Les Maunières	7,72	0,2%
UDa	Cave Coopérative agricole	13,56	0,4%	UC	Quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité	150,97	4,0%
UDb	Activités économique La Moutonne et centre-ville	12,40	0,3%	UCe	Quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité privilégiant une mixité des fonctions urbaines	10,42	0,3%
UE	La Moutonne	14,55		UCg	Quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité relatif aux opérations de type habitat groupé	41,09	1,1%
UH	Hameau des Avocats, des Goys-Fourniers, de la Ruytèle, de Tamagnon, de Notre-Dame, des Cougourdons et de La Bouisse	3,39	0,1%	UD	Quartiers majoritairement résidentiels avec tissu urbain aéré	73,78	2,0%
UM	Les Maunières	7,70	0,2%	UDa	Quartiers majoritairement résidentiels avec tissu urbain aéré	130,36	3,5%
UPa	Patrimoine	10,33	0,3%	UH	Hameaux de la commune	3,98	0,1%
UPb	Patrimoine	8,64	0,2%	UHa	Hameau de Notre-Dame	0,33	0,0%
ZAC	ZAC des Arquets	15,89	0,4%	UL-1	Zones d'hébergement touristiques	5,03	0,1%
	ZAC de la Gensolenne	24,76	0,7%	UL-2	Zones d'hébergement touristiques	5,99	0,2%
	ZAC de la Grande Tourache	4,98	0,1%	UM	Domaine militaire de la Marine	39,55	1,0%
	ZAC Parc de la Moutonne	10,69	0,3%	UZ	Zones aménagées pour activités économiques	12,39	0,3%
	ZAC Gavary	11,23	0,3%	Uza	Zones aménagées pour activités économiques à dominante artisanale	12,95	0,3%
	ZAC des Bartavelles	12,11	0,3%	Uze	Zones aménagées pour activités économiques à dominante tertiaire	1,61	0,0%
	ZAC Gabriel	1,48	0,0%	Uzf	Zones aménagées pour activités économiques de la Grande Tourache	5,00	0,1%
<b>Total Zones U</b>		<b>333,69</b>	<b>8,8%</b>	<b>Total Zones U</b>		<b>614,80</b>	<b>16,3%</b>
1NA	La Moutonne, centre-ville	19,67	0,5%	1AUa	Gavary, accueil d'activités économiques mixtes	7,87	0,2%
1NAa	centre-ville, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	1,91	0,1%	1AUe	Les Avocats Ouest, accueil d'activités tertiaires et commerciales	2,25	0,1%
2NAb	les Cougourdons	13,61	0,4%	1AUh	Gensolenne, accueil d'habitat	6,23	0,2%
2NAc	Gavary, L'Estagnol	44,84	1,2%	1AUs	La Bastidette, accueil d'activités tertiaires	5,42	0,1%
2NAd	Chemin Long	14,37	0,4%	2AUa	Chemin Long, développement ultérieur d'activités mixtes	43,89	1,2%
NAF	Le Pinédou	14,77	0,4%	2AUh	Cougourdons, développement ultérieur d'habitat	5,23	0,1%
NB	Collet Long/Martins/Maravals, la Moutonne, les Tassys, Tamagnon, la Ruytèle, les Pourpres...	203,32	5,4%	2AUm	Les Longues, développement ultérieur mixte	14,81	0,4%
NBa	Maravals, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	4,11	0,1%				
NBb	La Moutonne	1,19	0,0%				
NBc	Les Tassys	7,79	0,2%				
NBd	Collet Long (zone touristique)	14,89	0,4%				
NBm	Station Marine	39,55	1,0%				
<b>Total Zones constructibles à terme<sup>3</sup></b>		<b>713,72</b>	<b>18,9%</b>	<b>Total Zones constructibles à terme</b>		<b>700,51</b>	<b>18,5%</b>

<sup>3</sup> Les zones constructibles à termes regroupent les zones constructibles ou susceptibles de le devenir, c'est-à-dire les zones NA et NB au POS et les zones U et AU au PLU.

NC	Les Vannes, Clairval, Tourrache, La Bastidette, Sauvebonne, La Roquette	1 834,75	48,6%
NCa	La Bastidette, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	28,72	0,8%
<b>Total Zones NC</b>		<b>1 863,47</b>	<b>49,3%</b>
ND	Mont Redon, Mont Fenouillet, les Poussebons	1 185,50	31,4%
NDa	secteurs naturels concernés par les servitudes des lignes électriques	13,46	0,4%
<b>Total Zones ND</b>		<b>1 198,96</b>	<b>31,8%</b>
<b>Total zones inconstructibles</b>		<b>3 062,43</b>	<b>81,1%</b>
<b>Total Général</b>		<b>3 776,15</b>	

A	Les Vannes, Clairval, Tourrache, La Bastidette, Sauvebonne, La Roquette	1921,97	50,9%
Ap	Fenouillet	25,17	0,7%
<b>Total Zones A</b>		<b>1947,13</b>	<b>51,6%</b>
N	Mont Redon, Mont Fenouillet, les Poussebons	1008,80	26,7%
Nap1	Aire d'accrobranche	8,29	0,2%
Nap2	Aire d'accrobranche	35,06	0,9%
Nf	La Navarre	9,01	0,2%
Nj	jardins urbains	1,34	0,0%
Nl	zones de loisirs et campings existants	23,81	0,6%
Np	Bâtiments présentant un intérêt patrimonial (Ancien couvent MontBel, la Grise,,)	1,28	0,0%
Ns	Estagnol	27,80	0,7%
Nt-1	Zone d'hébergement touristique de taille et de capacité limitée	2,29	0,1%
Nt-2	Zone d'hébergement touristique de taille et de capacité limitée	3,32	0,1%
Nt-3	Zone d'hébergement touristique de taille et de capacité limitée	8,45	0,2%
<b>Total Zones N</b>		<b>1 129,47</b>	<b>29,9%</b>
<b>Total zones inconstructibles</b>		<b>3 076,60</b>	<b>81,5%</b>
<b>Total Général</b>		<b>3 777,11</b>	



## PARTIE 5

# INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## CHAPITRE 1

### INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

#### 1. RAPPELS REGLEMENTAIRES

L'application du PLU aura des impacts sur le territoire de La Crau. Ceux-ci peuvent être positifs grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de la consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU, ou nuls sur d'autres aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, les pages suivantes recensent les impacts de la production urbaine, qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement urbain ou en zone de développement.

Il s'agit d'analyser les incidences, par une approche thématique, des orientations du PADD, du zonage et du règlement d'urbanisme.

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3° alinéa) :

*« Les (...) plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer : (...) 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'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

#### 2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

##### a) Rappel des orientations

La protection et la mise en valeur des milieux naturels, garants d'une qualité du cadre de vie et vecteurs de l'identité crauroise, constituent un axe fondamental du projet de PLU de La Crau. En effet, les espaces naturels et agricoles présentent des potentiels environnementaux et paysagers de grande valeur.

Les objectifs visés par le PLU sont la protection et la valorisation des composantes qui font la richesse identitaire de La Crau, notamment les espaces environnementaux sensibles et les éléments de la trame verte et bleue du territoire. La préservation de ces espaces est un objectif majeur. L'identité du territoire, son attractivité et son potentiel économique en dépendent.

La Crau se caractérise également par un patrimoine riche, non seulement bâti mais aussi paysager et agricole. A travers des dispositions réglementaires spécifiques, le PLU identifie et protège ce patrimoine, porteur d'identité.

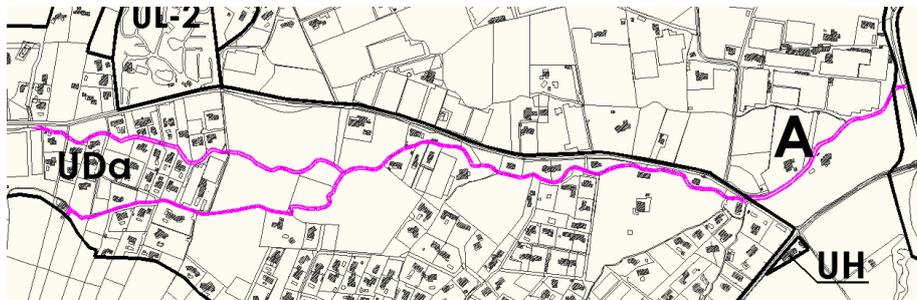
b) Incidences positives

**Protection accrue des grands massifs, des sites naturels et des espaces agricoles**

→ *Maintien de règles strictes*

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

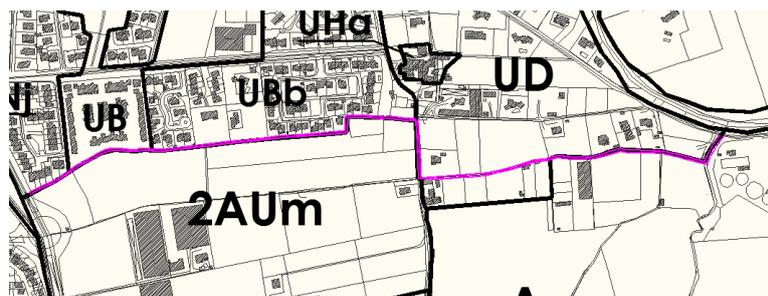
Le PLU participe également à la préservation des espaces constitutifs de la trame bleue. Il protège de manière stricte les corridors aquatiques : le cours d'eau de l'Eygoutier, les ruisseaux traversant le quartier du Collet Long-Maraval, Notre-Dame, la Bastidette, en les classant en zones non aedificandi sur le document graphique, dans lesquelles aucun aménagement n'est autorisé (cf. Exports du zonage du PLU ci-dessous). Le Gapeau, le Réal Martin et leurs ripisylves sont quant à eux protégés par un classement en zone N (cf. Carte « Prise en compte des corridors écologiques »).



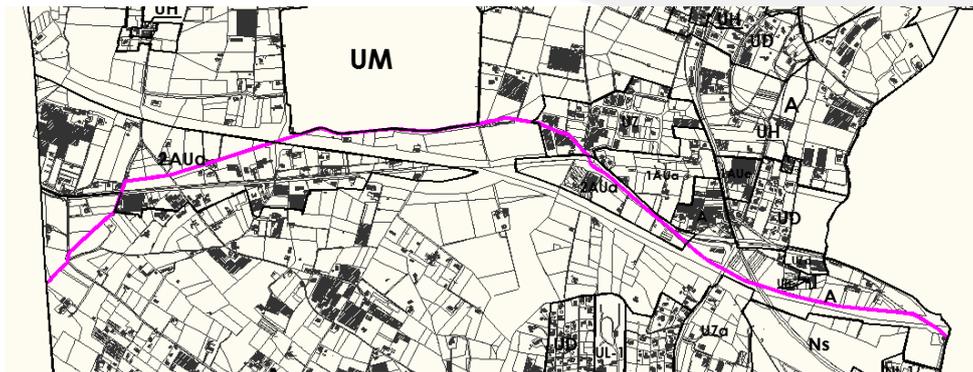
Zone non aedificandi du ruisseau du Collet Long



Zone non aedificandi du ruisseau de la Bastidette

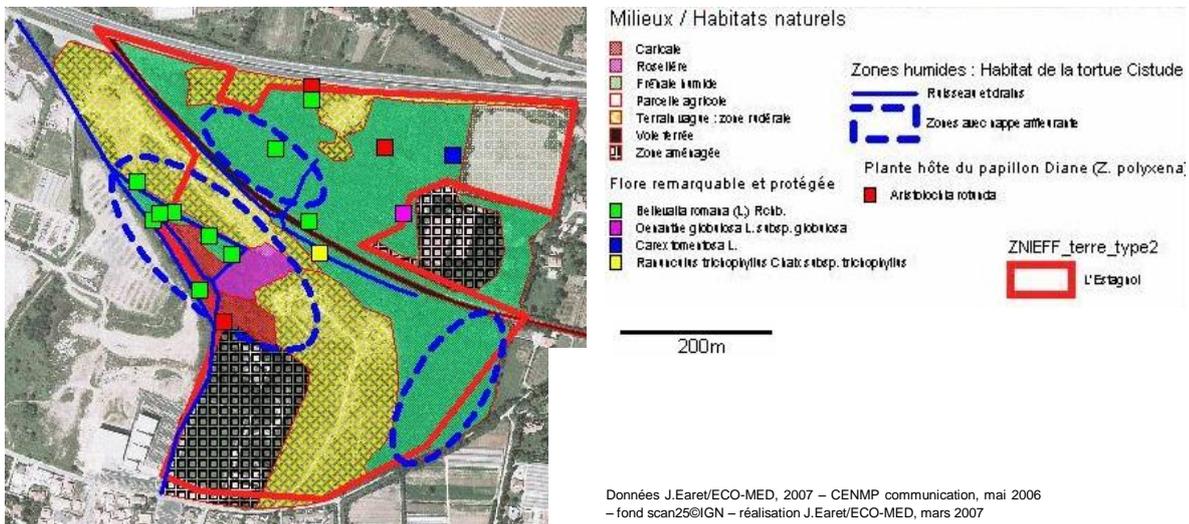


Zone non aedificandi du ruisseau de Notre-Dame

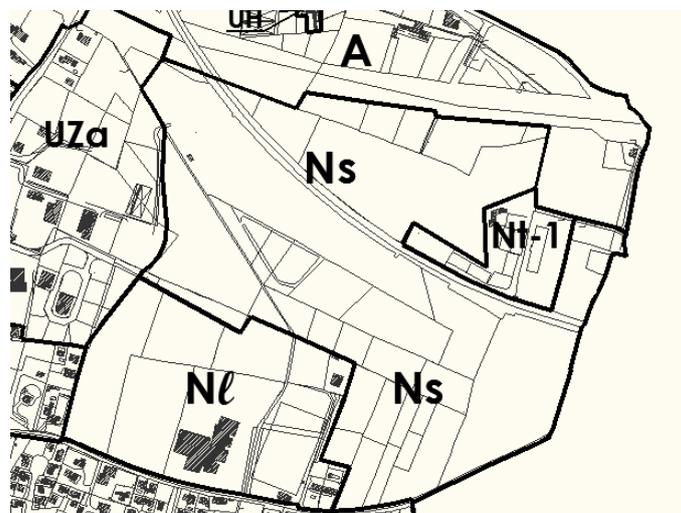


Zone non aedificandi de l'Eygoutier

La zone humide de l'Estagnol, qui fait partie intégrante de la trame bleue, est également préservée de l'urbanisation : le PLU identifie un secteur Ns de protection stricte relatif à la zone humide, ce secteur était concerné au POS par une zone NA. Au regard de l'analyse comparative des deux cartographies ci-dessous, les milieux et habitats naturels de la zone humide sont protégés par le classement en zone Ns du site dans le projet de PLU.



Milieux et habitats naturels de la zone humide de l'Estagnol (source : ECOMED)



Zonage du projet de PLU sur la zone humide de l'Estagnol

Le PLU est aussi l'occasion d'une reconnaissance des espaces agricoles les plus identitaires du territoire, qui sont de véritables témoins du passé communal et participent à la spécificité du paysage craurois. A ce titre, le PLU classe en zone A les paysages agricoles d'excellence, dont la valeur agronomique est reconnue, et assure une protection accrue des espaces agricoles en reclassant des zones NA, NB ou ND cultivées en zones A (cf. cartes ci-après).

Ces règles participent ainsi à la préservation des continuités écologiques : la composition de la trame verte et bleue du territoire de La Crau repose sur la protection des milieux aquatiques et des espaces naturels et agricoles participant au réseau écologique local (cf. Cartes « Origine des zones N du PLU » et « Origine des zones A du PLU »).

- ➔ **Le présent PLU maintient la quasi-totalité des zones ND et NC du POS en zones N et A. Il permet une protection accrue de la trame verte et bleue en reclassant des zones NB et NA non urbanisées en zones N ou A.**

De plus, le PLU respecte les périmètres de protection et d'inventaires écologiques en classant en zone N ou A :

- La ZNIEFF de type II « Maurettes - le Fenouillet - le Mont-Redon » (83-119-100)
- La ZNIEFF de type II « L'Estagnol » (83-154-100)
- La ZNIEFF de type II « Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin » (83-164-100)
- Le SIC « Plaine et massif des Maures » (FR9301622)

(cf. Carte « Prise en compte des sensibilités écologiques »).

**Il faut toutefois noter qu'une partie du périmètre de ZNIEFF « Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin », située en continuité du tissu urbain existant et classé au POS en zone NC, est reclassée au PLU en zone 1AUs dite « d'urbanisation future ». Cependant, ce secteur ne présente pas d'intérêt écologique particulier au regard de son occupation du sol actuelle (friche agricole), de l'absence d'habitat remarquable, et de sa situation en continuité d'espaces déjà urbanisés.**

→ *Création de zones de reconquête agricole*

La zone A correspond également aux zones où est favorisée une reconquête des terres agricoles. Il s'agit des secteurs exploités ou exploitables pour l'agriculture, dont la valeur agronomique et biologique des sols est reconnue.

Cette reconquête des terres agricoles est une incidence positive du PLU sur l'activité agricole et sa valorisation. Elle concerne essentiellement des sites en friche.

Néanmoins, quelques boisements ont été pris en compte dans la délimitation de ces nouvelles zones A. Dans ce cas, le défrichement peut permettre de limiter le risque feux de forêts mais peut aussi avoir quelques effets négatifs, tel qu'un recul de la végétation naturelle et une destruction ou une dégradation des habitats d'espèces animales. Toutefois, les surfaces concernées restent assez restreintes au regard des vastes zones naturelles préservées à proximité. De plus, selon la réglementation en vigueur, un dossier de défrichement devra être réalisé pour toute nouvelle exploitation agricole sur un espace boisé. Ce dossier devra comprendre une étude faune – flore et une analyse des incidences sur le réseau Natura 2000.

→ *Protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue définie dans le SCoT Provence Méditerranée*

Le présent PLU protège les espaces naturels et agricoles constitutifs de la trame verte bleue communale, en compatibilité avec les objectifs du SCOT :

- **Les espaces agricoles à protéger** au SCOT, sont classés en zone A : la vallée de la Sauvebonne, le piémont du Fenouillet, la dépression permienne.
- **Les espaces naturels à protéger** au SCOT, sont classés en zone A : le Mont Redon, les Maurettes, la Maure de la Bouisse, le Mont Paradis.
- **La zone humide de l'Estagnol à protéger** au SCOT, est classée en zone N.
- **L'espace constituant une coupure agro-naturelles à préserver** au SCOT, est classé en zone A : la plaine agricole entre la Moutonne et Carqueiranne le long de la RD 276.
- **L'espace agro-naturel constituant un site d'intérêt paysager spécifique à préserver** au SCOT, est classé en zone A : il s'agit du Fenouillet et ses piémonts agricoles.

### → *Maîtrise de l'urbanisation*

Outre le respect des périmètres de protection écologiques, la protection des espaces naturels et agricoles, constitutifs de la trame verte du territoire, se traduit également par une maîtrise de l'urbanisation : l'objectif est de contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés notamment par le SCoT, et d'optimiser le foncier résiduel en « dents creuses » dans les enveloppes urbaines déjà constituées.

Au niveau du zonage, les limitations de l'urbanisation se caractérisent par un reclassement de certaines zones NB dites « d'urbanisation diffuse » et de zones NA dites « de réserve foncière », non urbanisées au POS, en zones naturelles ou agricoles au PLU : La Navarre, le Vallon du Soleil, les Levades, l'Estalle.

### **Meilleure prise en compte des spécificités des zones naturelles**

Contrairement au zonage du précédent POS qui classe l'ensemble des espaces naturels en zone ND, le PLU crée plusieurs sous-secteurs en zone N afin d'adapter au mieux le site concerné au projet communal, à la réelle occupation du sol et à la prise en compte des éventuelles sensibilités écologiques en présence.

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

A ce titre, le présent PLU identifie un secteur Ns de protection stricte relatif à la zone humide de l'Estagnol, ce secteur était concerné au POS par une zone NA.

- ⇒ **Le zonage N permet donc, entre autre, une protection accrue de la zone humide de l'Estagnol, l'aménagement de l'ENS des Maunières, et la valorisation des espaces naturels par le développement d'activités de loisirs sur les espaces les moins sensibles. En ce sens, le PLU a une incidence positive sur les sites naturels.**

### **Prise en compte du périmètre de la zone de protection de la Tortue d'Hermann**

La Tortue d'Hermann est actuellement l'un des reptiles les plus menacés à l'échelle européenne et mondiale. Elle fréquente la plupart des formations végétales méditerranéennes et y trouve des conditions climatiques clémentes. En Provence, elle s'observe sur d'anciennes exploitations agricoles offrant des paysages en mosaïque et faisant alterner des cultures, des friches et des bois clairs. Dans la plaine des Maures, elle occupe des milieux plus naturels tels que les pinèdes, les bois de chênes, le maquis haut peu dense et le maquis bas clairsemé.

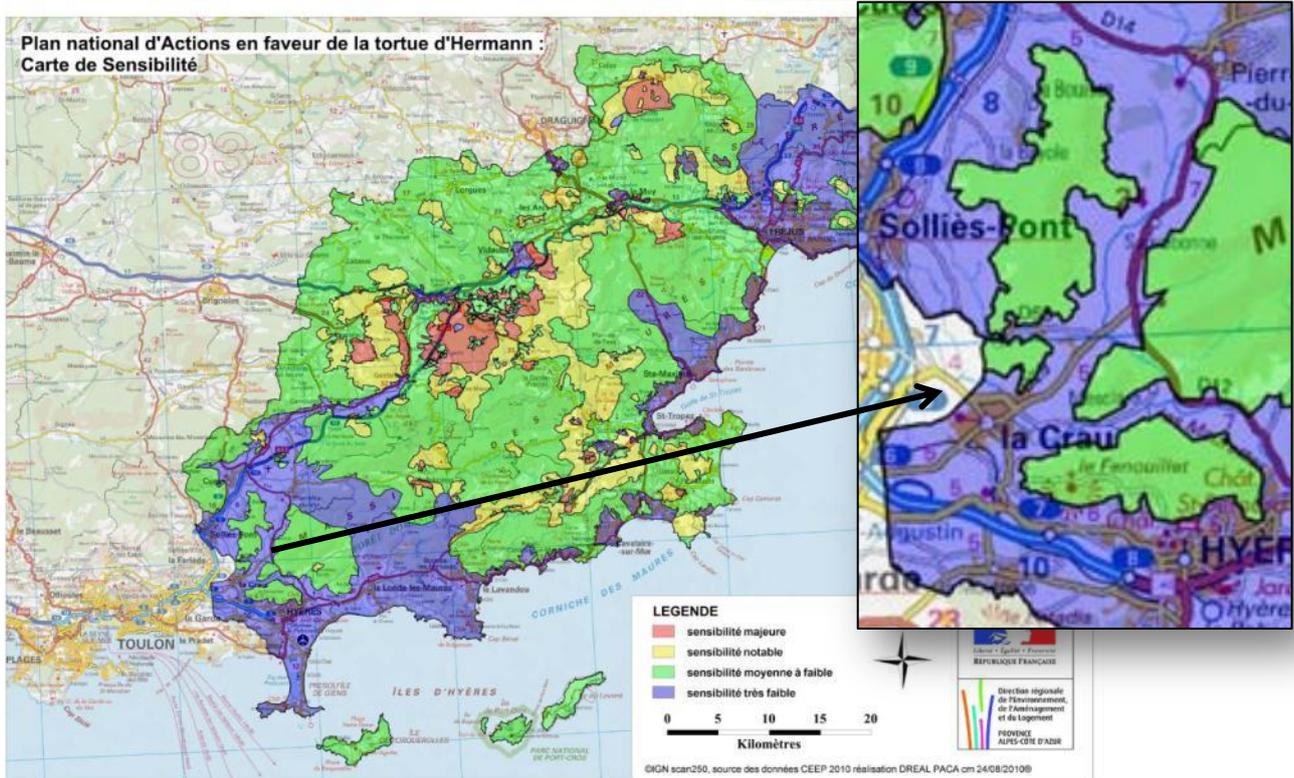
Les menaces potentielles pour l'espèce sont le développement de l'urbanisation qui conduit à une fragmentation et une destruction des habitats, l'abandon des pratiques agropastorales traditionnelles qui conduit à une fermeture des milieux, les incendies, le débroussaillage mécanique et la surfréquentation des milieux de vie.

**Un Plan National d'Actions (PNA) en faveur de la Tortue d'Hermann** a été élaboré pour la période 2009-2014. Il synthétise les connaissances biologiques disponibles sur cette espèce, décrit les principales menaces qui pèsent sur son avenir, fait un bilan des actions menées et propose une politique générale en faveur de sa protection sur le territoire national. Sa finalité est avant tout de fournir un cadre clair en vue d'organiser et de coordonner les actions qui seront mises en œuvre en France dans les années qui viennent.

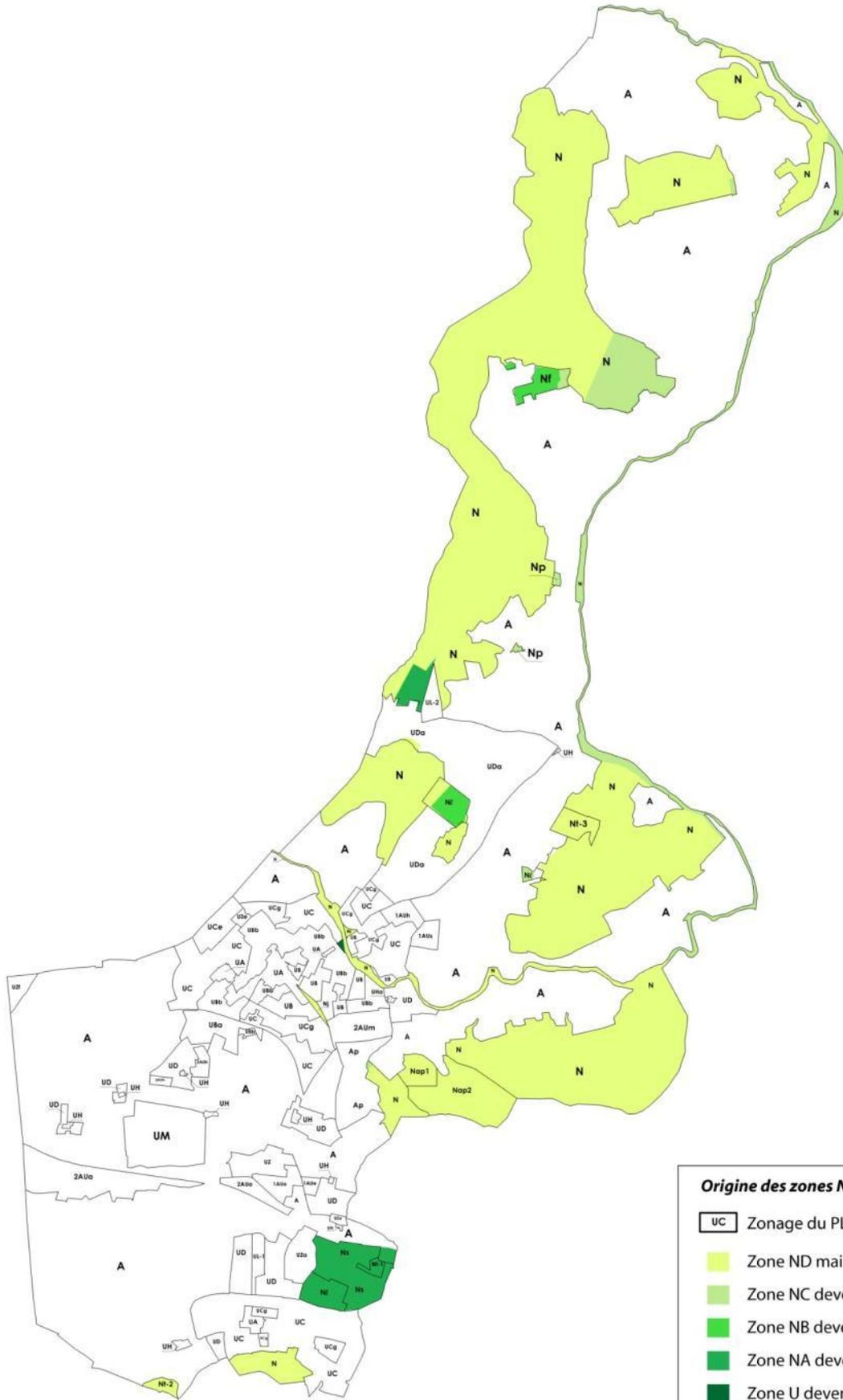
Les grands objectifs du Plan sont :

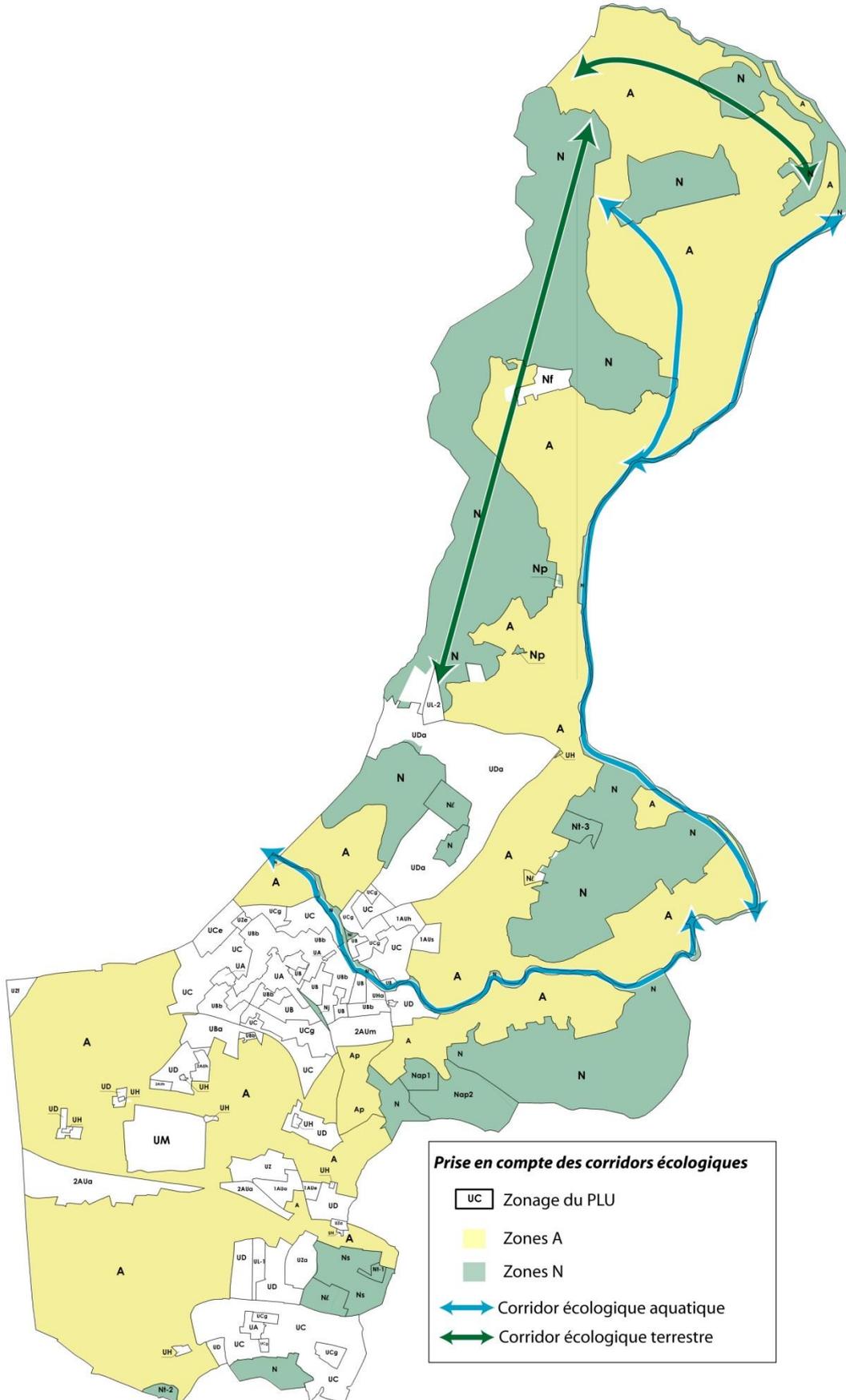
- Améliorer la prise en compte des besoins de conservation de l'espèce
- Conserver un réseau cohérent des sites favorables et de populations
- Maintenir et développer les habitats favorables à l'espèce
- Faire baisser les menaces liées aux incendies
- Limiter le déclin des populations par perte de spécimens
- Éviter l'affaiblissement sanitaire ou génétique des populations
- Fonder la mise en œuvre du plan sur des connaissances et évaluations scientifiques
- Impliquer le public dans la conservation de l'espèce

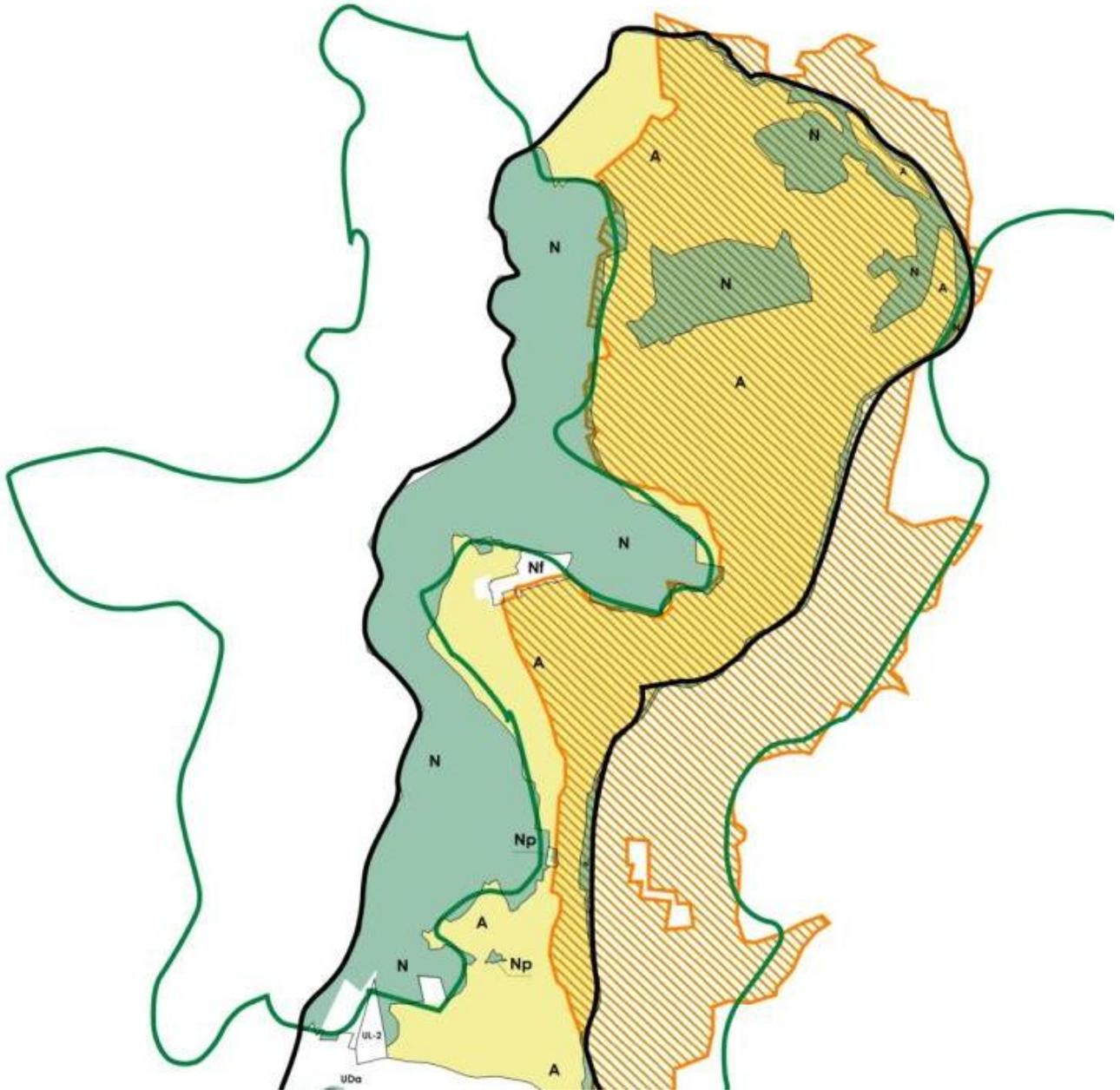
**Sur la commune de La Crau, la zone de protection de la Tortue d'Hermann est de sensibilité moyenne à faible sur les massifs boisés.** Cette espèce est protégée sur la commune par les périmètres du réseau Natura 2000 et également identifiée dans les inventaires écologiques de type ZNIEFF.



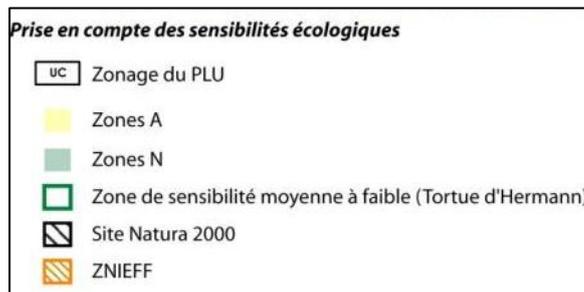
Le présent PLU prend en compte le périmètre de la zone de protection de la Tortue d'Hermann en classant en zone N les sites de sensibilité moyenne à faible, le reste de la commune étant classé en zone de sensibilité très faible. (cf. Carte « *Prise en compte des sensibilités écologiques* »). Cette mesure permet d'éliminer toute menace de destruction de l'espèce relative au développement de l'urbanisation ou encore à la fermeture des milieux. **En ce sens, le PLU a une incidence positive sur la préservation des habitats de la Tortue d'Hermann.**

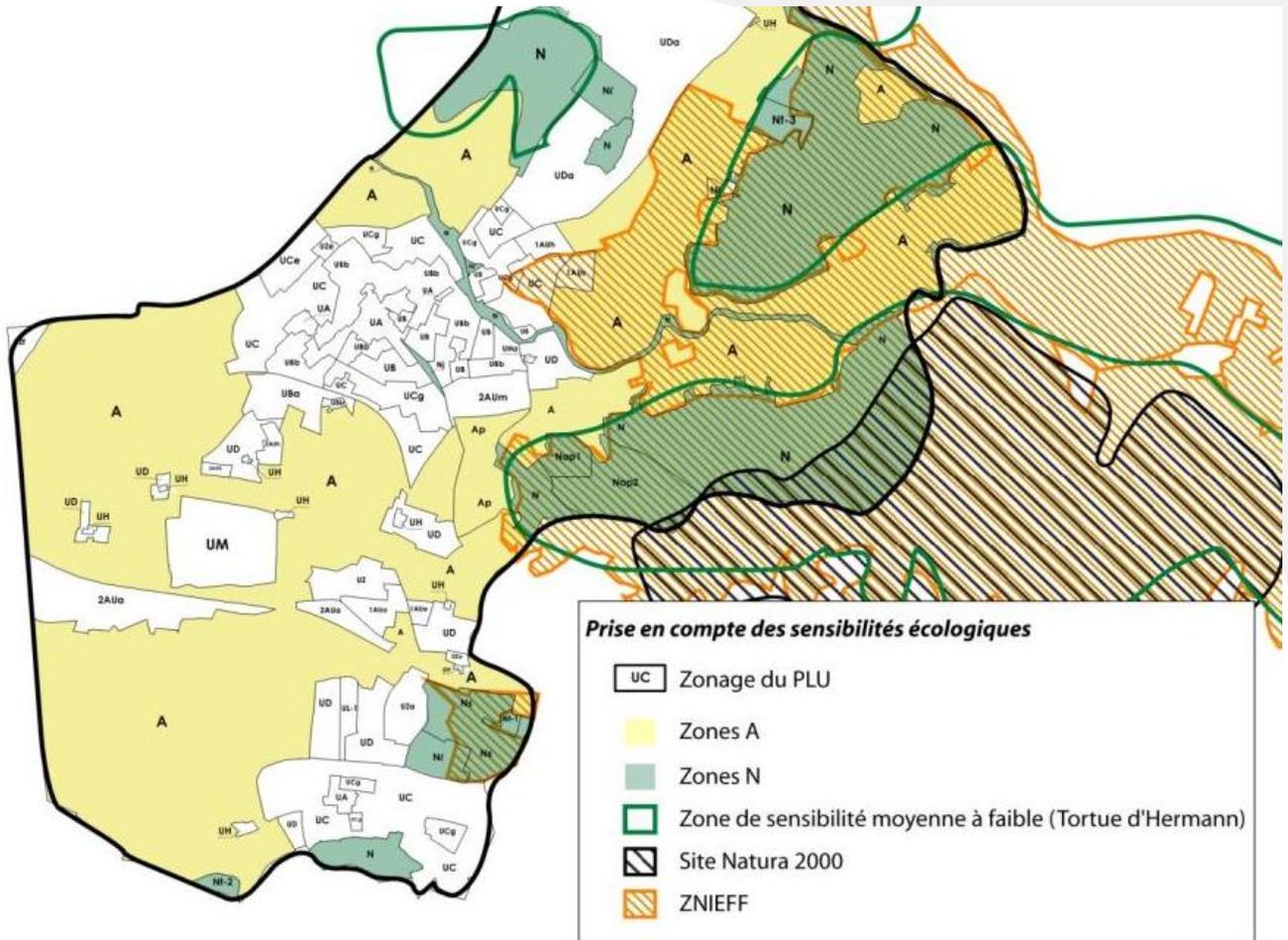




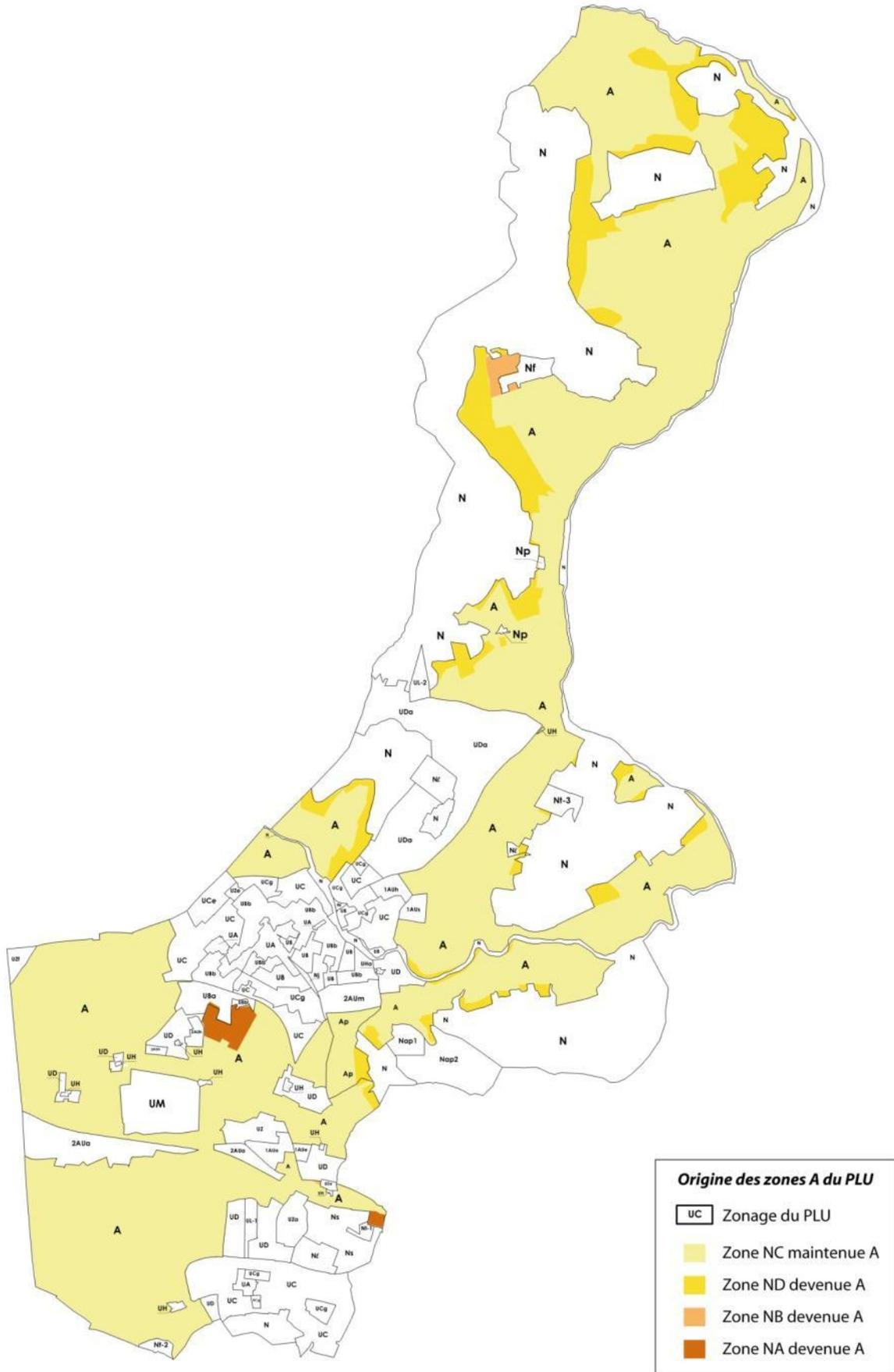


Commune de La Crau – partie Nord

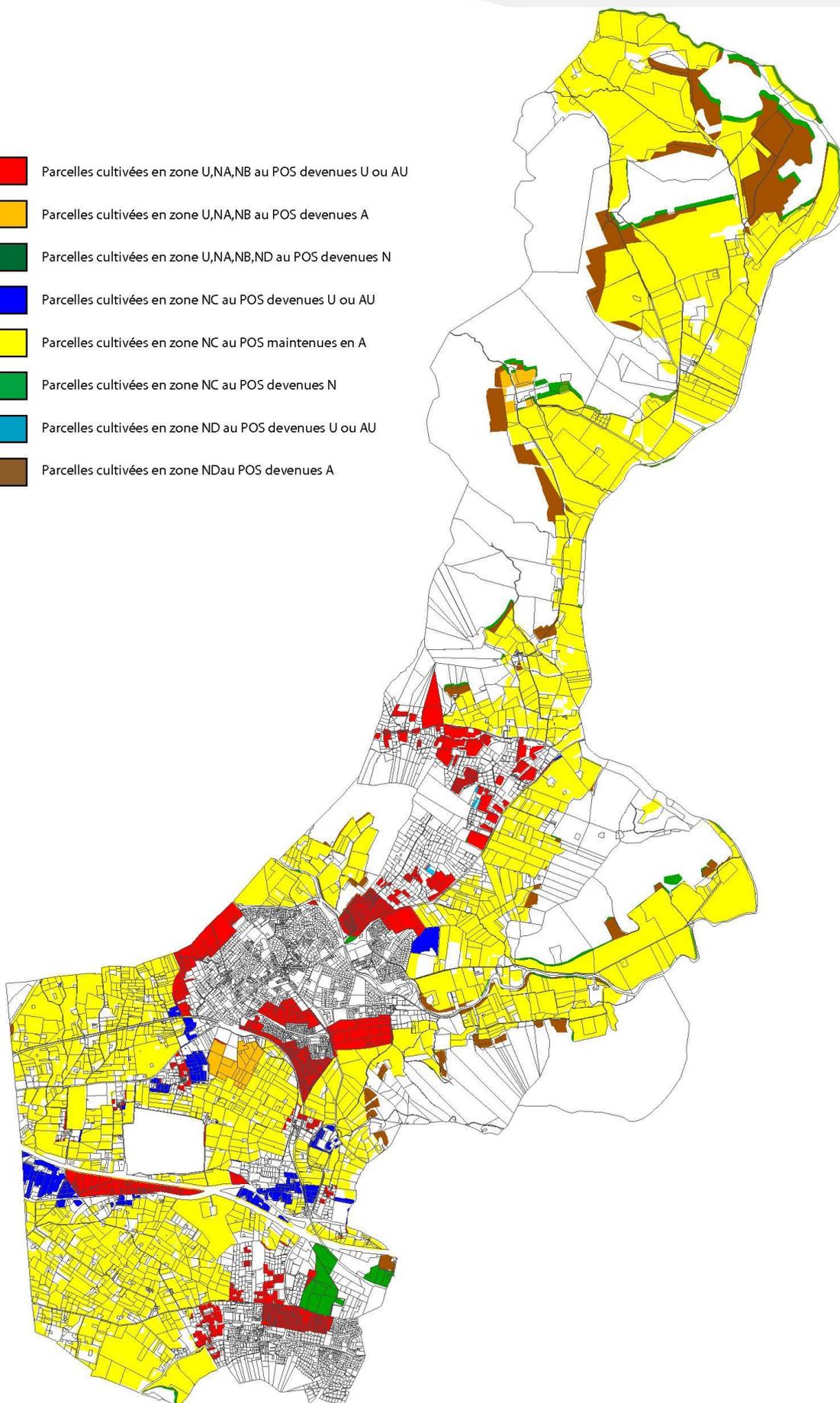


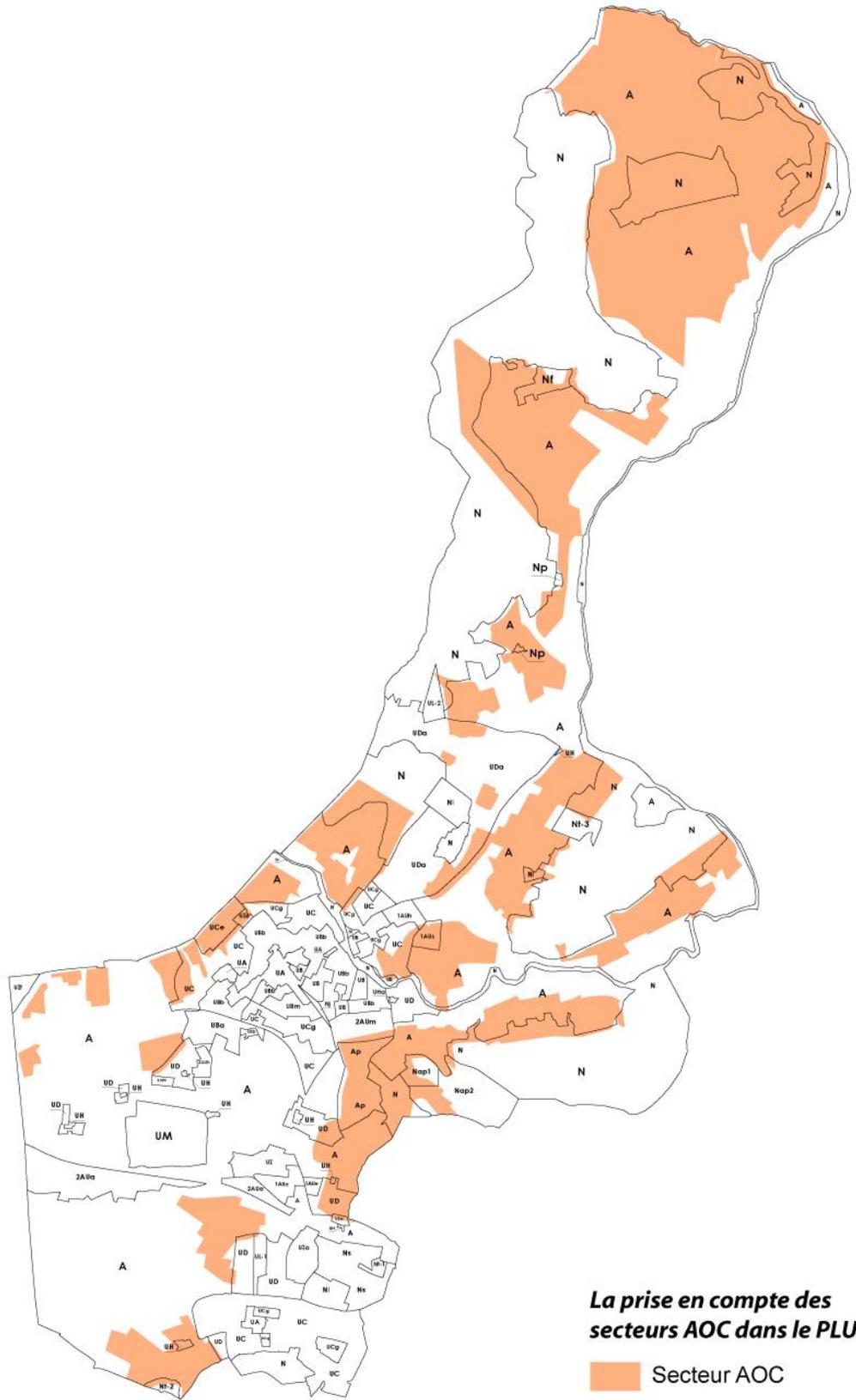


Commune de La Crau – partie Sud



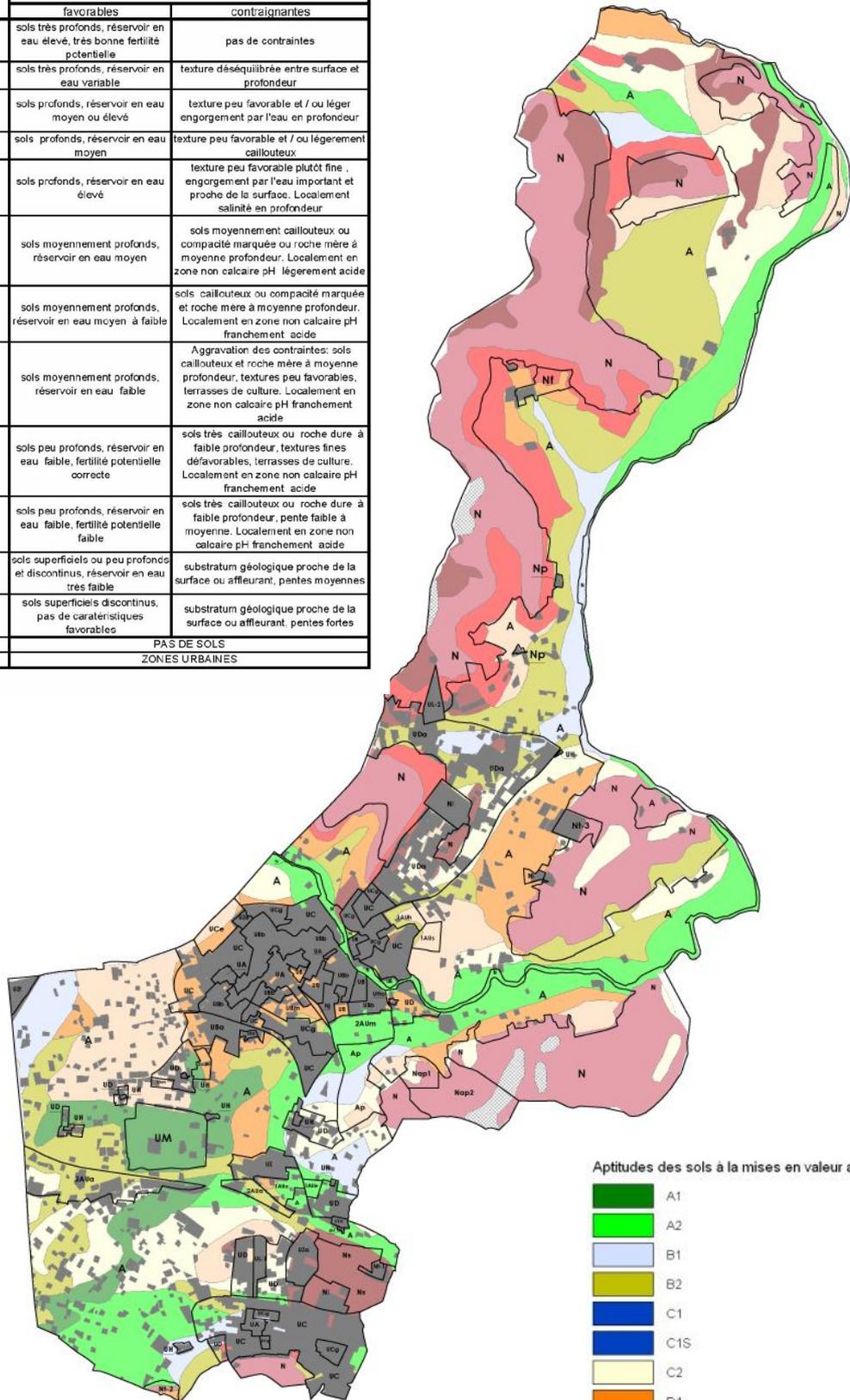
-  Parcelles cultivées en zone U,NA,NB au POS devenues U ou AU
-  Parcelles cultivées en zone U,NA,NB au POS devenues A
-  Parcelles cultivées en zone U,NA,NB,ND au POS devenues N
-  Parcelles cultivées en zone NC au POS devenues U ou AU
-  Parcelles cultivées en zone NC au POS maintenues en A
-  Parcelles cultivées en zone NC au POS devenues N
-  Parcelles cultivées en zone ND au POS devenues U ou AU
-  Parcelles cultivées en zone ND au POS devenues A





LEGENDE CARTE APTITUDES DES SOLS A LA MISE EN VALEUR AGRICOLE

CLASSES D'APTITUDES	QUALIFICATION	CARACTERISTIQUES PEDOLOGIQUES	
		favorables	contraignantes
A1	EXCELLENTE	sols très profonds, réservoir en eau élevé, très bonne fertilité potentielle	pas de contraintes
A2	EXCELLENTE	sols très profonds, réservoir en eau variable	texture déséquilibrée entre surface et profondeur
B1	TRES BONNE	sols profonds, réservoir en eau moyen ou élevé	texture peu favorable et / ou léger engorgement par l'eau en profondeur
B2	BONNE	sols profonds, réservoir en eau moyen	texture peu favorable et / ou légèrement caillouteux
C1 et C1S (salé)	ASSEZ BONNE	sols profonds, réservoir en eau élevé	texture peu favorable plutôt fine, engorgement par l'eau important et proche de la surface. Localement salinité en profondeur
C2	ASSEZ BONNE	sols moyennement profonds, réservoir en eau moyen	sols moyennement caillouteux ou compacité marquée ou roche mère à moyenne profondeur. Localement en zone non calcaire pH légèrement acide
D1	MOYENNE	sols moyennement profonds, réservoir en eau moyen à faible	sols caillouteux ou compacité marquée et roche mère à moyenne profondeur. Localement en zone non calcaire pH franchement acide
D2	MOYENNE	sols moyennement profonds, réservoir en eau faible	Aggravation des contraintes: sols caillouteux et roche mère à moyenne profondeur, textures peu favorables, terrasses de culture. Localement en zone non calcaire pH franchement acide
E1	MEDIOCRE	sols peu profonds, réservoir en eau faible, fertilité potentielle correcte	sols très caillouteux ou roche dure à faible profondeur, textures fines défavorables, terrasses de culture. Localement en zone non calcaire pH franchement acide
E2	MEDIOCRE	sols peu profonds, réservoir en eau faible, fertilité potentielle faible	sols très caillouteux ou roche dure à faible profondeur, pente faible à moyenne. Localement en zone non calcaire pH franchement acide
F1	TRES FAIBLE	sols superficiels ou peu profonds et discontinus, réservoir en eau très faible	substratum géologique proche de la surface ou affleurant, pentes moyennes
F2	NULLE	sols superficiels discontinus, pas de caractéristiques favorables	substratum géologique proche de la surface ou affleurant, pentes fortes
G	INAPTE	PAS DE SOLS	
U		ZONES URBAINES	



Aptitudes des sols à la mises en valeur agricole



### **Protection du patrimoine bâti, agricole, naturel et paysager**

#### *→ Protection du patrimoine vernaculaire*

Le patrimoine vernaculaire de la commune (édifices religieux, canaux, bastides) est porteur d'identité. A ce titre, le PLU fixe des règles de protection de ces éléments remarquables. Ces sites sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.

#### *→ Préservation et valorisation du patrimoine agricole*

Afin de promouvoir le tourisme vert et ainsi valoriser le patrimoine agricole de la commune, le règlement de la zone A autorise, dans son article 1, « l'aménagement de bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, à condition que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> et sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole ».

De plus, selon l'article 2 du règlement de la zone A, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, les bastides identifiées au document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation exclusive d'habitation. Ce bâti agricole est repéré dans les secteurs des Martins, du Mont Redon, des Mesclans, des Miquels, de la Bastidette, de la Roquette, des Belles Mœurs, de Tamagnon, des Goys Fourniers, des Avocats, de Gavary, de la Moutonne et des Vannes.

#### *→ Protection des arbres remarquables*

Au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, le présent PLU identifie plusieurs arbres remarquables à protéger dans les secteurs de la Bouisse, des Tassys, du Collet long et des Mesclans.

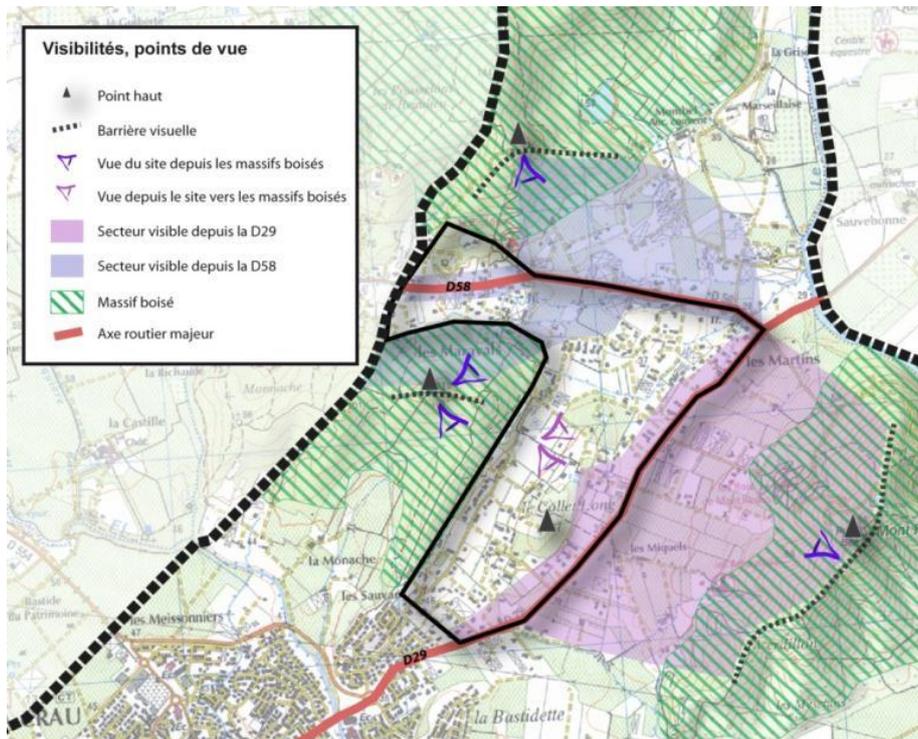
#### *→ Protection des ripisylves et des cours d'eau*

Le présent PLU participe à la préservation du patrimoine naturel et paysager, et notamment les espaces constitutifs de la trame bleue. Il protège de manière stricte le cours d'eau de l'Eygoutier, les ruisseaux traversant le quartier du Collet Long-Maraval et leurs ripisylves en les classant en zones non aedificandi sur le document graphique. Le Gapeau, le Réal Martin et leurs ripisylves sont quant à eux protégés par un classement en zone N.

**Intégration paysagère des secteurs d'habitat pavillonnaire**

Dans l'espace paysager identitaire sensible qui couvre la plaine agricole, le centre-ville et les massifs alentours, le secteur de Collet Long/Martins/Maravals est un espace urbanisé sensible intégré par la végétation existante. La qualité paysagère du site s'explique par la densité végétale développée aux abords des voies et des jardins, et par les reliques de terrains cultivés témoins de la tradition agricole. Cet espace urbanisé s'est développé dans la plaine située entre les massifs de Maraval (au Sud-Ouest), des Pousselons (au Nord) et du Mont Redon (à l'Est). Il s'étend sur les pentes de la colline de Maraval visible depuis la plaine mais reste en grande partie invisible du fait du couvert végétal et de la topographie (cf. carte ci-après).

En effet, bien que présentant une densité relativement importante, les habitations sont peu perceptibles depuis la plaine du fait de leur insertion au sein d'une végétation arborée en bordure de voie et aux abords des jardins. Ce site constitue ainsi une transition entre les unités paysagères identitaires de la Crau que sont la plaine agricole et les massifs boisés.



Le secteur urbanisé de Collet Long/Martins/Maravals, qui se situe en continuité du massif boisé de la colline de Maraval, fait partie intégrante des unités paysagères identitaires de la commune.

La règle de superficie minimale de terrain imposée pour la construction en zone NB du POS a généré le développement d'un habitat individuel sur des parcelles de 1200 m<sup>2</sup> de taille moyenne, limitant son impact sur la trame végétalisée (ripsylves, boisements) et préservant ainsi une certaine qualité paysagère. La préservation de cette qualité paysagère passe nécessairement par la maîtrise de la densité bâtie. En effet, une densification de cet espace paysager sensible identitaire viendrait bouleverser les rapports d'échelle.

Les impacts seraient nombreux :

- Réduction du couvert végétal et impact plus important des constructions dans le paysage
- Apparition de nouvelles unités paysagères « mixtes » / franges urbaines, caractérisées par une prégnance de surfaces bâties
- Modification de l'échelle de perception des massifs alentours

**La préservation de la qualité du cadre de vie de La Crau se traduit dans le PLU par l'affirmation des limites urbaines et une maîtrise des densités des secteurs de Maravals, Collet Long et Mont Redon.** Ces zones d'habitat pavillonnaire se sont développées dans la plaine agricole, en bordure des massifs boisés, et sont visibles depuis les principales routes départementales. Du fait de cette situation, un zonage et un règlement spécifique s'appliquent sur ces secteurs : il s'agit de la zone UDa, un sous-secteur de la zone UD.

La zone UD correspond à un secteur majoritairement résidentiel dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

Les principales dispositions de la zone UDa, qui visent une maîtrise de la densité et une intégration paysagère des nouvelles constructions, sont :

- une superficie minimale des terrains de 1 200 m<sup>2</sup> pour les nouvelles constructions
- un recul des bâtiments de 15m de l'axe des routes départementales et 5m minimum des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- une hauteur absolue des bâtiments de 7 m à l'égout du toit
- une surface des espaces verts supérieure ou égale à 70% de la superficie totale du terrain
- un COS fixé à 0,15

- ➔ **Le secteur UDa était anciennement classé au POS en zone NB. Le règlement de la zone UDa conserve la même superficie minimale qu'en zone NB et impose un coefficient d'espace vert à la parcelle : celui-ci passe de 50% au POS à 80% au PLU. En ce sens, le PLU a une incidence positive sur la préservation de la qualité paysagère des secteurs de Maravals, Collet Long et Mont Redon.**

### c) Incidence négative

#### Déclassement d'espaces agricoles

Bien qu'il permette une protection accrue des espaces agricoles par la création de nouvelles zones A, le présent PLU classe en zones U ou AU des secteurs anciennement classés NC au POS. Ce déclassement porte sur des sites déjà urbanisés (du fait du précédent PLU annulé qui avait autorisé leur ouverture à l'urbanisation), mais également sur des secteurs en friche qui ne sont pas classés en AOC (*cf. cartes ci-avant*). Une part importante de ces anciennes zones NC est identifiée au SCoT Provence Méditerranée comme sites de développement économique.

Au total, le déclassement d'espaces agricoles représente près de 47 hectares et concerne des secteurs situés au Sud du centre-ville, dans la plaine et en continuité d'espaces déjà urbanisés. Le détail des surfaces concernées est le suivant :

- 19,6 ha de zones NC non urbanisées sont reclassés en zones U ou 1AU ;
- 14,7 ha de zones NC non urbanisées sont reclassés en zones 2AU ;
- 12,7 ha de zones NC déjà urbanisées sont reclassés en zones U ou 1AU.

(*cf. Carte « Devenir des zones NC du POS »*).

- ➔ **Le PLU décline 47 ha de zones NC au POS dont la vocation future est résidentielle ou économique. Cette surface est toutefois à nuancer au regard des espaces déjà urbanisés reclassés en zones U ou AU et qui correspondent à 12,7 ha, soit 27% des zones NC déclassés.**

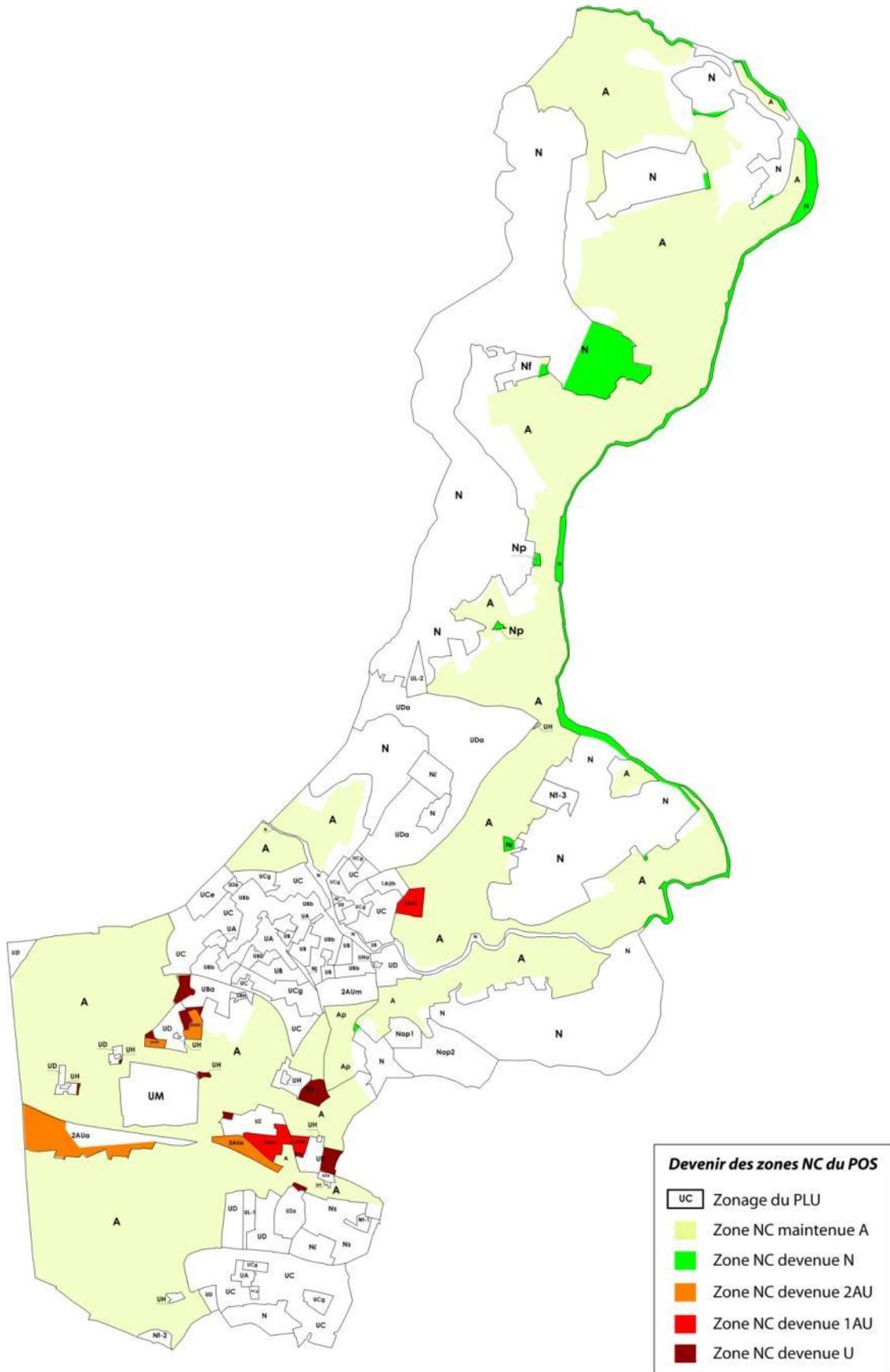
#### Ouvertures à l'urbanisation

En plus d'une protection accrue des espaces naturels et agricoles, le présent PLU traduit un autre enjeu majeur du projet communal : l'accueil de la croissance démographique et le soutien de l'économie locale. Ce développement urbain, bien que maîtrisé, porte sur la mobilisation des réserves foncières du POS et le déclassement de zones NC ou ND non urbanisées et situées dans l'enveloppe urbaine existante. Ces ouvertures à l'urbanisation, qui représentent 30,8 ha, concernent principalement les sites de la Gensolenne, la Bastidette, de Gavary et des Avocats.

- ➔ **30,8 ha de zones NA, NC et ND au POS sont reclassés en zones U et AU dans le présent PLU.**

**Traduction dans le zonage et le règlement**

- Création de zones naturelles : Déclassement de zones U, NA, NB et NC en zones N
- Maintien de zones ND en zones N
- Création de zones agricoles : Déclassement de zones NB, NA et ND en zones A
- Maintien de zones NC en zones A
- Maintien de l'ENS des Maunières en zone naturelle (Nj)
- Maintien de la zone humide du Plan d'eau artificiel du Couvent de Montbel en zone agricole
- Classement en zone naturelle de l'ensemble de la zone humide et du périmètre ZNIEFF du site de l'Estagnol (Ns)
- Classement des éléments constitutifs de la trame verte et bleue en zones A et N
- Identification au document graphique du patrimoine vernaculaire à protéger et respect des dispositions de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme
- Création d'un secteur UDa intégrant des dispositions pour préserver la qualité paysagère du site
- Autorisation et réglementation du développement du tourisme vert en zone agricole, dans l'article 1 du règlement de la zone A
- Déclassement de zones agricoles en zones urbaines : création de zones U ou AU au PLU sur d'anciennes zones NC au POS



### 3. INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

#### a) Rappel des orientations

La préservation de la qualité des masses d'eau, qu'elles soient souterraines ou superficielles, est partiellement tributaire de la bonne gestion de l'assainissement.

L'élaboration du PLU doit donc inciter à la limitation des zones d'urbanisation diffuse dont les installations d'assainissement autonome s'avèrent, dans leur globalité, moins efficace qu'un dispositif d'assainissement collectif. L'enjeu d'un raccordement graduel de ces habitations serait éventuellement à considérer, le coût excessif généré constituant cependant un facteur très limitant.

#### b) Incidences négatives

##### Augmentation des besoins en eau

Le scénario de croissance retenu est générateur de besoins en matière d'adduction en eau potable. En effet, par-delà les efforts de raccordement et d'extension de réseaux, le maintien d'une logique de développement urbain, synonyme d'augmentation de la population et des activités, augmentera nécessairement les besoins en prélèvements en eau, ce qui peut, à terme, fragiliser les ressources.

L'objectif de population fixé par le PLU de La Crau se situe entre 21 000 et 23 000 habitants à l'horizon 2020, ce qui correspond à une accélération de la croissance démographique. Cela représente entre 4 000 et 6 000 habitants supplémentaires. En se basant sur une consommation moyenne de 3000 m<sup>3</sup>/jour, la consommation en eau potable de la population devrait être accrue de 700 à 1050 m<sup>3</sup> selon le seuil de population atteint, soit une consommation théorique journalière totale comprise entre 3700 à 4050 m<sup>3</sup>.

Toutefois, il est à noter que la consommation journalière par foyer est sensiblement en baisse.

##### Accroissement du traitement des eaux usées

La commune de La Crau est desservie par un réseau collectif d'eaux usées. A ce jour, 5 912 ménages sont desservis par le réseau collectif d'assainissement sur la commune, soit 15 370 habitants.

L'accueil de populations et d'activités nouvelles induit une augmentation inévitable du volume des effluents à collecter (raccordement au réseau collectif) et à traiter, ainsi qu'un nombre plus important des contrôles à effectuer sur les installations d'assainissement autonome.

L'objectif de population fixé par le PLU de La Crau se situe entre 21 000 et 23 000 habitants à l'horizon 2020, ce qui correspond à une accélération de la croissance démographique. Cela représente entre 4 000 et 6 000 habitants supplémentaires. En se basant sur une collecte moyenne d'effluents de 1 875 m<sup>3</sup> par jour, les eaux usées rejetées dans le réseau d'assainissement devraient être accrues de +470 à +690 m<sup>3</sup> selon le seuil de population atteint ; soit un rejet théorique journalier total compris entre 2 345 et 2 565 m<sup>3</sup>.

**La capacité de la STEP** à absorber le surcroît d'effluents générés par le développement futur de l'urbanisation est suffisante. En effet, ce nouvel équipement, inauguré en 2010 dans le quartier de Notre-Dame, 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 m<sup>3</sup>/jour, soit 80 000 EH.

**Concernant l'extension des secteurs d'urbanisation**, celle-ci est prévue dans le projet de PLU uniquement dans les secteurs raccordables au réseau d'assainissement, qui ont été largement confortés au cours de ces dernières années.



**Imperméabilisation des sols**

Les constructions (toitures, piscines, terrasses...) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs...) contribuent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences lors d'épisodes pluvio-orageux intenses peuvent être importantes en aval.

L'infiltration des eaux pluviales est diminuée et induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial, ainsi que des pollutions des milieux naturels. Par conséquent, les déversements vers le milieu naturel peuvent être plus fréquents et plus importants.

## 4. INCIDENCES SUR LES RISQUES ET NUISANCES

### a) Rappel des orientations

La prise en compte des risques est essentielle afin de limiter leurs impacts sur les personnes et les biens. Ils sont au nombre de quatre sur la commune :

**1] le risque d'incendies de forêt.** Celui-ci est élevé. On le trouve principalement dans les zones d'interface entre les espaces forestiers et les secteurs d'habitat diffus. Les habitations autour du Collet Long, aux Maravals, ainsi qu'à la Moutonne sont concernées.

**2] le risque mouvements de terrain :** aucun incident n'est jusqu'ici survenu sur le territoire. Cependant, des terrains susceptibles de montrer des signes d'instabilité ont été repérés : dans la plaine agricole, au Nord-Est du centre-ville et le long de la vallée du Réal Martin, autour du Mont Redon ainsi qu'à la Haute-Durande.

**3] le risque d'inondations.** Il est lié au Gapeau, au Réal Martin pour des terres essentiellement agricoles, et au ruisseau de l'Eygoutier. Le risque lié au Gapeau concerne des espaces urbanisés que le PLU doit prendre en compte.

**4] les risques technologiques.** Ils sont associés au passage de transports de matières dangereuses supportés par le réseau d'infrastructures de transport à grande circulation ainsi qu'à la proximité ou à l'implantation d'installations industrielles (dépôts de Petrograde ; dépôts GPL d'Elfantargaz, distillerie la Varoise).

Par ailleurs, plusieurs sources de nuisances sonores sont repérées sur la commune. Elles sont liées à la circulation routière.

(cf. Carte « Prise en compte des risques »).

### b) Incidences positives

#### Gestion du risque incendie de forêt

Afin de faciliter l'intervention des secours en cas d'incendie, le PLU permet une amélioration de la voirie dans les secteurs Collet Long, Maravals et Moutonne, zones urbanisées les plus sensibles au regard du risque feux de forêt.

A ce titre, plusieurs emplacements réservés sont identifiés au document graphique :

- Des élargissements de voies : ER n°20, 21, 24, 44, 47, 49, 50, 52
- Des aménagements de voies : ER n°37, 54, 55, 59, 63.

Par ailleurs, la prise en compte du risque incendie se traduit par un arrêt du développement urbain favorisant le mitage en frange de zones boisées. Cette politique se traduit très concrètement via notamment le reclassement en zone naturelle d'une zone potentielle d'extension du camping de Pinédou.

- ➡ **Avec un classement en zones N des massifs boisés et des mesures de réduction du risque, le PLU a une incidence positive sur la gestion du risque.**

#### Prise en compte du risque technologique

La commune de La Crau est concernée par un risque technologique lié à la présence sur la commune de La Garde d'un dépôt d'hydrocarbures.

Le règlement d'urbanisme du PLU expose, au chapitre 6 « Dispositions relatives aux risques et nuisances », la prise en compte du risque technologique. En application des dispositions de l'arrêté ministériel du 09 Novembre 1989 un périmètre d'isolement Z2 au titre de la réglementation SEVESO a été matérialisé sur les documents graphiques.

En secteur Z2, le règlement stipule que « ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place. »

**Prise en compte des prescriptions d'isolement phonique associées aux infrastructures bruyantes**

Le règlement d'urbanisme du PLU expose au chapitre 6 « Dispositions relatives aux risques et nuisances », la prise en compte des normes d'isolement acoustique concernant l'urbanisation dans les secteurs exposés aux bruits de transports terrestres.

Les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes sont annexés au présent PLU. Ces zones de bruit sont repérées au document graphique présent en annexes du PLU.

**Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Gapeau**

Le règlement d'urbanisme du PLU expose au chapitre 6 « Dispositions relatives aux risques et nuisances », la prise en compte du risque inondation. En effet, malgré une annulation du PPRI (approuvé le 19 janvier 2004) le 15 janvier 2010, le présent PLU prend en compte les études techniques d'aléas déjà réalisées et n'étant pas remises en cause par le jugement.

Ainsi, au titre de l'article R.123-11 b), le PLU traduit un zonage réglementaire des aléas exposé en trois zones distinctes (R1, R2, B). Les règles qui sont applicables à chacune des zones sont détaillées au chapitre 6 du règlement d'urbanisme.

***Traduction dans le zonage et le règlement***

- Dispositions relatives aux risques et aux nuisances dans le chapitre 6 du règlement d'urbanisme
- Prise en compte de l'aléa incendie par un classement en zones N ou A des secteurs concernés par ce risque
- Prise en compte du PPRI : zonage réglementaire exposé au document graphique du PLU et règles applicables détaillées dans le chapitre 6 du règlement d'urbanisme.



## 5. INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET LA QUALITE DES MILIEUX

### a) Rappel des orientations

La qualité du cadre de vie constitue un axe fondamental du projet de PLU de La Crau et se traduit de manière transversale dans le PADD. Les objectifs visés sont la qualité environnementale des nouvelles constructions et le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

### b) Incidences positives

#### **Développement des énergies renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables (pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) est privilégiée dans les zones urbaines du PLU, comme le régit l'article 11 de chacune de ces zones.

### c) Incidences négatives

#### **Hausse du trafic routier**

Le développement urbain, même maîtrisé, s'accompagne d'un accroissement des flux de circulation, à moins qu'ils ne soient compensés par la mise en œuvre de réseaux de transports collectifs ou de modes doux pour concurrencer l'usage d'un véhicule personnel.

#### **Augmentation de la production des déchets**

Le PLU participe à la maîtrise des déchets conformément aux dispositions de Plan Départemental d'Élimination des déchets ménagers. Malgré les actions de sensibilisation visant à faire prendre conscience aux citoyens de l'impact de leur comportement (choix des produits en fonction de leur emballage, application du tri sélectif...), une croissance démographique, même limitée, s'accompagne nécessaire d'une hausse du volume de déchets produits.

#### **Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air**

La hausse des déplacements motorisés engendrés par l'augmentation de la population communale aura des incidences négatives sur la qualité de l'air et sur les besoins en énergie.

Ces incidences sont à mettre en perspective avec les effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile et les évolutions de réglementation. Cependant, le trafic routier génère des oxydes d'azote (NOx), du monoxyde de carbone (CO), du benzène et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et des particules. Ces polluants ont des impacts négatifs :

- Sur la santé humaine : migraines, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxie, troubles cardiovasculaires, vertiges, cancers...
- Sur l'environnement : pluies acides, effet de serre, contamination des sols et des végétaux puis des animaux (par l'intermédiaire des chaînes alimentaires), altération des bâtiments, ...
- En outre, l'augmentation de la population résidente va engendrer une hausse des besoins en énergie, tout d'abord pour le transport (comme vu précédemment) mais aussi pour le résidentiel (chauffage des bâtiments, eau chaude sanitaire, fonctionnement des appareils électroménagers...), ce qui aura pour conséquence une hausse des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

#### ***Traduction dans le zonage et le règlement***

- Autorisation de l'utilisation des énergies renouvelables dans l'article 11 du règlement d'urbanisme de chaque zones du PLU.

## 6. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones non urbanisées au POS (en zones U, NA) en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones plus ou moins bâties au POS (en zones NA, NB, ND) reclassées en zone U ou AU.

Les analyses suivantes mettent en évidence les changements de zonage entre le POS et le PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir deux types de mouvements : des ouvertures de l'urbanisation et des limitations de l'urbanisation :

- Une ouverture à l'urbanisation est le reclassement en zone U ou 1AU d'un secteur non bâti et classé en zone NA, NB, NC ou ND au POS. Sont exclues les adaptations à la parcelle, « dents creuses » situées au sein du tissu urbain existant (cf. Carte « Ouvertures à l'urbanisation »).
- Une limitation à l'urbanisation porte sur d'anciennes zones urbanisables au POS reclassées en zones N ou A au PLU (cf. Carte « Limitation à l'urbanisation »).

**L'axe majeur du projet communal de La Crau est la préservation de la qualité du cadre de vie et un développement urbain maîtrisé. Cela se traduit par des limitations à l'urbanisation plus importantes que les ouvertures à l'urbanisation.**

### a) Incidences positives

#### Préservation des espaces naturels et confortement des zones agricoles

Le présent PLU maintient la protection des grands massifs et des sites naturels, par un classement en zone naturelle et/ou par la mise en œuvre de servitudes d'Espaces Boisés Classés, au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent à la fois sur les secteurs couverts par des périmètres de protection écologique, à savoir le site du Fenouillet, le site de l'Estagnol, le mont Redon, la plaine du Réal Martin, et sur des secteurs anciennement classés en zone NB ou NA.

Le PLU permet également la reconnaissance des espaces agricoles les plus identitaires du territoire, qui sont de véritables témoins du passé communal et participent à la spécificité du paysage craurois. A ce titre, le PLU classe en zone A les paysages agricoles d'excellence et assure une protection accrue des espaces agricoles en reclassant des zones NA, NB ou ND cultivées en zones A.

#### Limitations à l'urbanisation

Outre le maintien de la majorité des zones ND du POS en zones N au PLU, et de la majorité des zones NC du POS en zones A du PLU, le PLU va plus loin dans la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune. En effet, les limitations à l'urbanisation représentent près de **54 ha**, détaillées comme suit :

- **0,04 ha de zones U reclassés en zones N ;**
  - **25 ha de zones NA reclassés en zones N ;**
  - **13,3 ha de zones NA reclassés en zone A ;**
  - **7,8 ha de zones NB reclassés en zones N ;**
  - **7,7 ha de zones NB reclassés en zones A.**
- ➡ **54 ha de zones U, NA et NB au POS sont reclassés en zones A et N dans le présent PLU.**
- ➡ **Au regard des surfaces ouvertes à l'urbanisation (30,8 ha), le bilan entre le POS et le PLU est positif.**



Zone NB devenue A – La Navarre



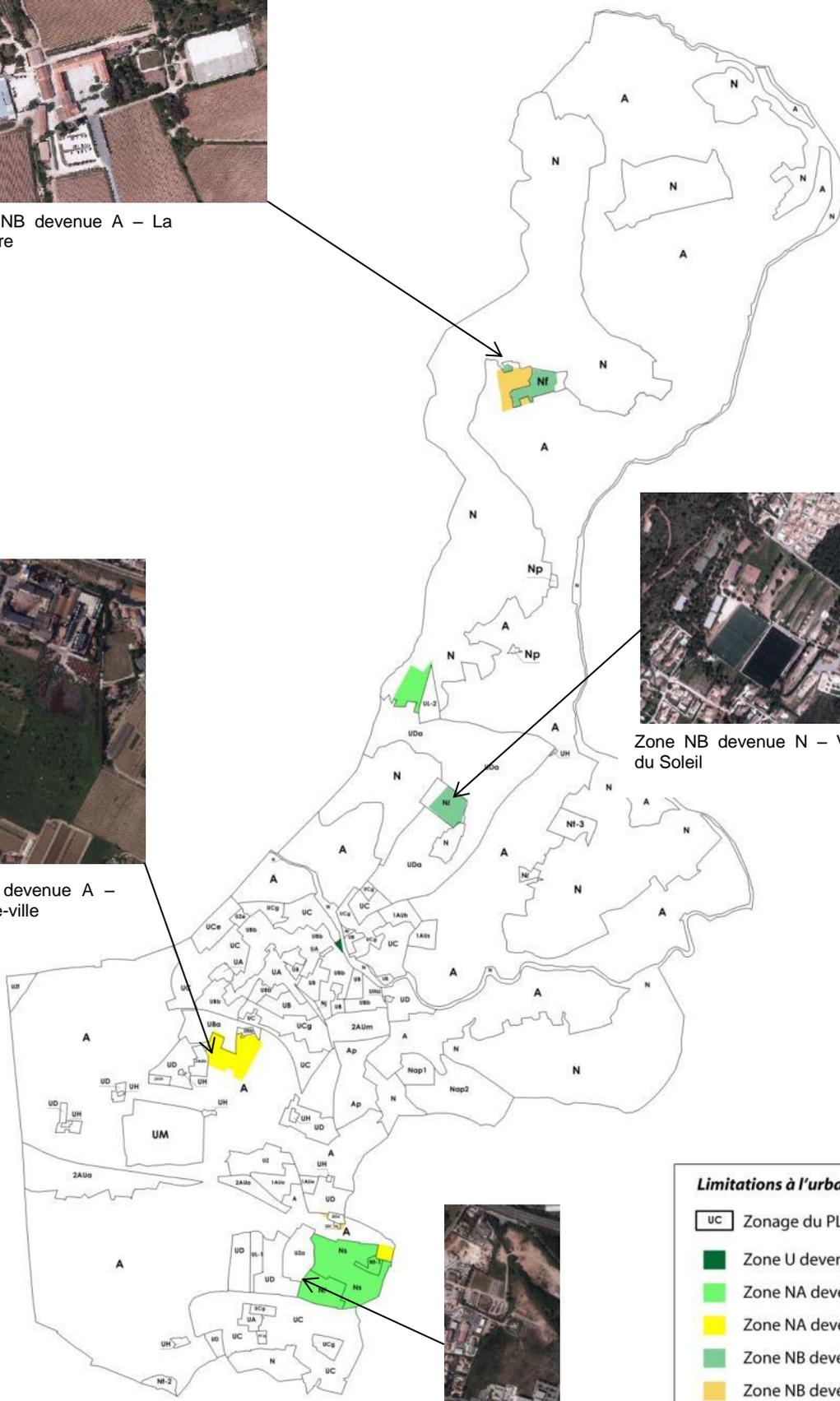
Zone NA devenue A – Sud centre-ville



Zone NB devenue N – Vallon du Soleil



Zone NA devenue N - Estagnol



**Limitations à l'urbanisation**

UC	Zonage du PLU
■ (dark green)	Zone U devenue N
■ (light green)	Zone NA devenue N
■ (yellow)	Zone NA devenue A
■ (medium green)	Zone NB devenue N
■ (orange)	Zone NB devenue A

b) Incidences négatives

**Le déclassement d'espaces agricoles**

Comme évoqué précédemment dans l'analyse des « incidences sur les milieux naturels, les paysages et le patrimoine », le présent PLU classe en zones U ou AU des secteurs anciennement classés NC au POS. Ce déclassement porte sur **des sites déjà urbanisés** (du fait du précédent PLU annulé qui avait autorisé leur ouverture à l'urbanisation), mais également sur des **secteurs en friche**. Une part importante de ces anciennes zones NC est identifiée au SCoT Provence Méditerranée comme **sites de développement économique**.

Ainsi, sur 158 ha de zone NC déclassée en U, AU et N (pour 238 ha reclassé), le déclassement d'espaces agricoles effectifs ne représente que 47,3 hectares. Ce déclassement concerne des secteurs situés principalement au Sud du centre-ville, dans la plaine et en continuité d'espaces déjà urbanisé (parcelles enclavées). Le détail des surfaces concernées est le suivant :

- 6,9 ha d'espaces agricoles effectifs situés en zone NC sont reclassés en zones U ;
- 28,3 ha d'espaces agricoles effectifs situés en zone NC sont reclassés en zones AU ;
- 12,1 ha d'espaces agricoles effectifs situés en zone NC sont reclassés en zones.

(cf. Carte « Devenir des zones NC du POS »).

- ➔ **Le PLU décline 47 ha d'espaces agricoles effectifs situés en zone NC au POS dont la vocation future est résidentielle ou économique. Toutefois, la perte de ces espaces agricoles peu qualitatifs est compensée par le classement en zone A de nouvelles terres agricoles répondant aux attentes actuelles des exploitants, notamment pour la viticulture.**

**Les ouvertures à l'urbanisation**

En plus d'une protection accrue des espaces naturels et agricoles, le présent PLU traduit un autre enjeu majeur du projet communal : l'accueil de la croissance démographique et le soutien de l'économie locale. Ce développement urbain, bien que maîtrisé, porte sur la mobilisation des réserves foncières du POS et le déclassement de zones NC ou ND non urbanisées et situées dans l'enveloppe urbaine existante.

Ces ouvertures à l'urbanisation représentent 30,8 ha et sont détaillées comme suit :

- 6,3 ha de zone 1NA stricte sont reclassés en zone 1AUh urbanisable (site de la Gensolenne) ;
- 1,6 ha de zones NA non urbanisées sont reclassés en zones U ;
- 3,2 ha de zones ND non urbanisées sont reclassés en zones U ;
- 9,11 ha de zones NC non urbanisées sont reclassés en zones U ;
- 10,6 ha de zones NC non urbanisées sont reclassés en zones 1AU (sites de Gavary, des Avocats et de la Bastidette).

- ➔ **30,8 ha de zones NA, NC et ND au POS sont reclassés en zones U et AU dans le présent PLU.**



c) **Incidence neutre**

**Confortement des zones NB urbanisées du POS**

Le reclassement des zones NB du POS en zones urbaines, à urbanisées, agricoles ou naturelles dépend de l'occupation réelle du sol. Sur la commune de La Crau, les zones NB présentent des secteurs bâtis dont la densité est variable. Certains d'entre eux ont un caractère naturel ou agricole avéré, c'est le cas du site de la Navarre et du Vallon du Soleil, motivant leur reclassement en zone N ou A.

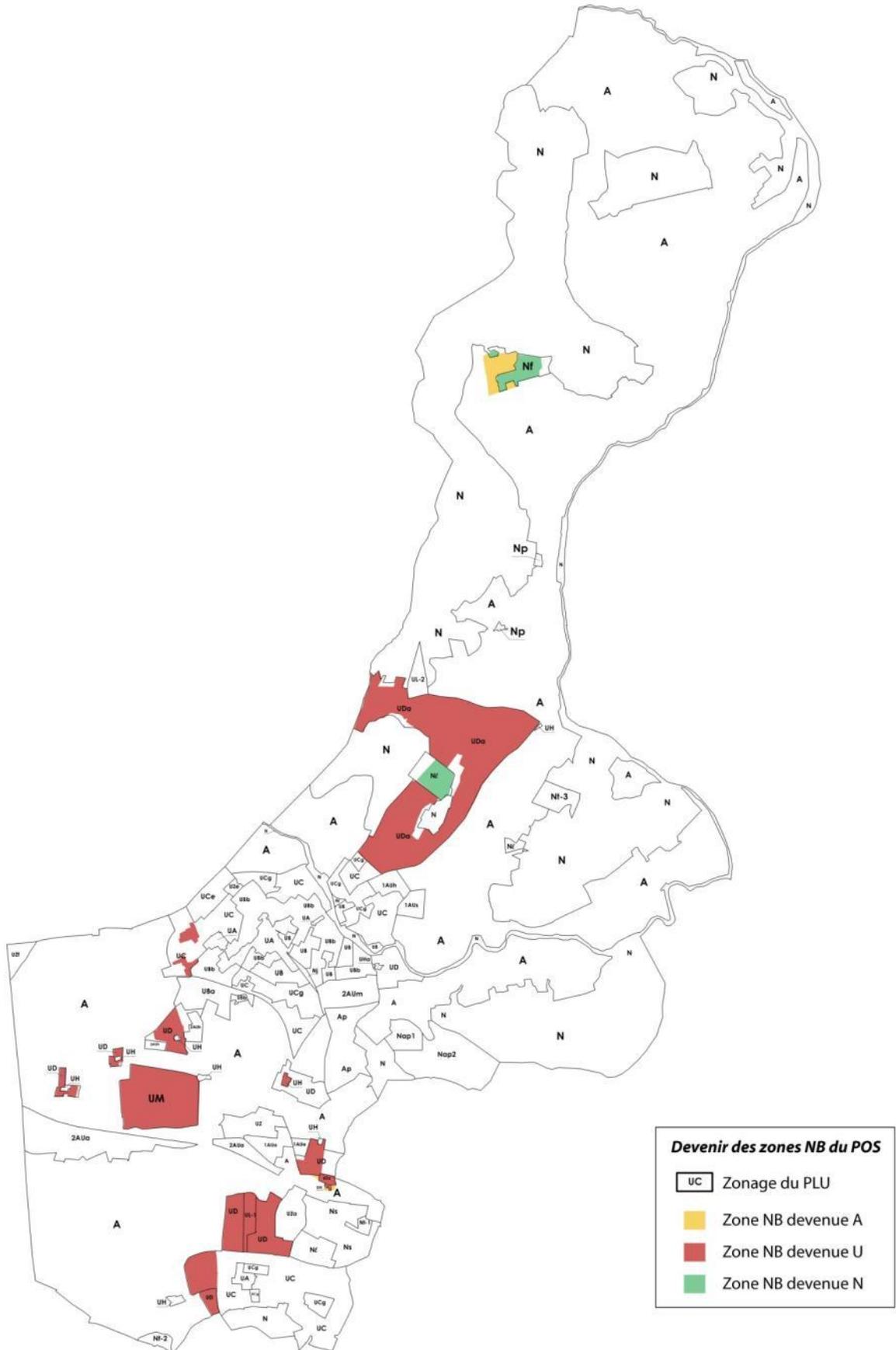
La volonté affichée d'atteindre un équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement se traduit dans le zonage du PLU par le reclassement en zones naturelles ou agricole des zones NB peu ou pas urbanisées et situées sur les marges de l'enveloppe urbaine actuelle.

Par conséquent, les terrains présentant un caractère urbanisé sont désormais classés en zones urbaines au PLU :

- L'essentiel des anciennes zones NB est reclassé en zone UD ou UDa, secteur à vocation résidentielle, dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré ;
- Les hameaux anciens sont reclassés en zone UH, secteur préservant leur caractère traditionnel ;
- Le terrain militaire est désormais classé en zone UM, spécifique à ce type d'activités ;
- Le camping du quartier de la Moutonne est reclassé en zone UL, secteur à vocation d'activités de loisirs.

(Cf. Carte « Devenir des zones NB du POS »).

- ➔ **De par le confortement des zones NB urbanisées au POS par leur reclassement en zones UD, UH, UM et UL (236 ha soit 90% des surfaces classées NB), le PLU a une incidence neutre sur la consommation d'espace. En effet, ces secteurs ne présentent quasiment plus de potentiel foncier, et les zones UD conservent des règles d'urbanisme visant à limiter l'impact paysager et environnemental des nouvelles constructions.**



## CHAPITRE 2

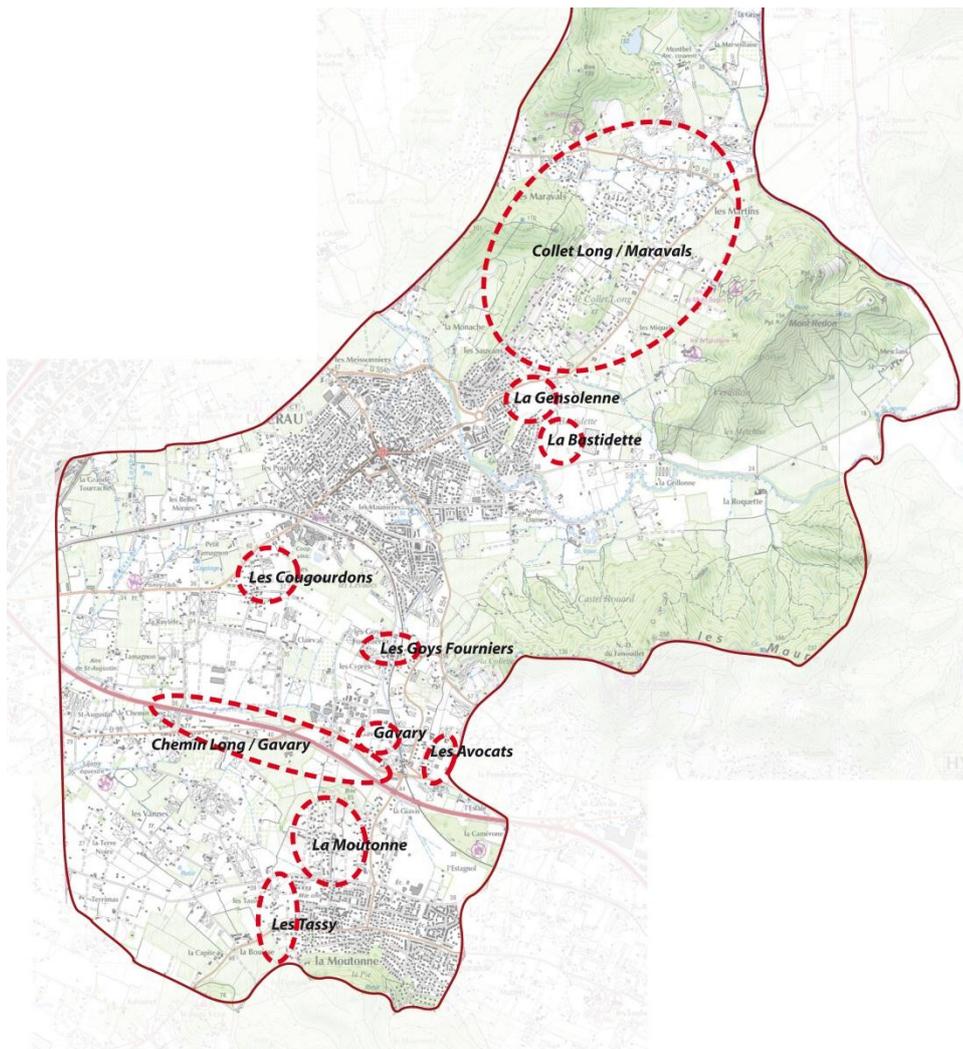
### INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES MANIERE NOTABLE

L'Etat Initial de l'Environnement avait permis d'identifier des secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du PLU.

Ces différents sites correspondent :

- aux principales ouvertures à l'urbanisation, c'est-à-dire les principaux secteurs non urbanisés classés en zones NC ou ND au POS et reclassés en zones U ou 1AU au PLU : La Gensolenne, la Bastidette, Gavary, Les Avocats
- aux déclassements de zones agricoles : zones NC du Chemin Long / Gavary et des Goys Fourniers
- aux principales zones NB devenues UD : Collet Long / Marvals, Cougourdons, Tassy, La Moutonne, Les Avocats, Goys Fourniers

L'analyse suivante s'attache à étudier ces sites au regard du projet de PLU, et à en évaluer les incidences sur l'environnement.



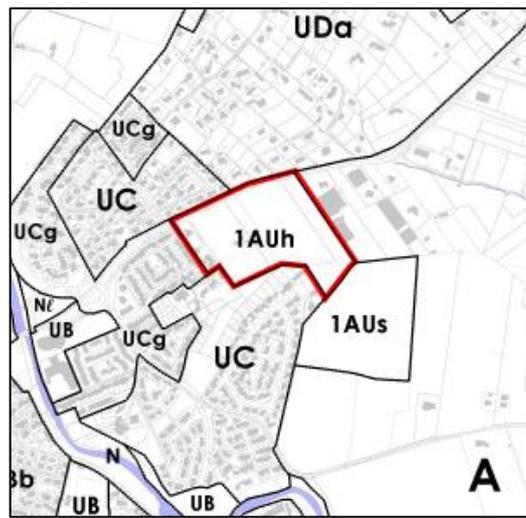
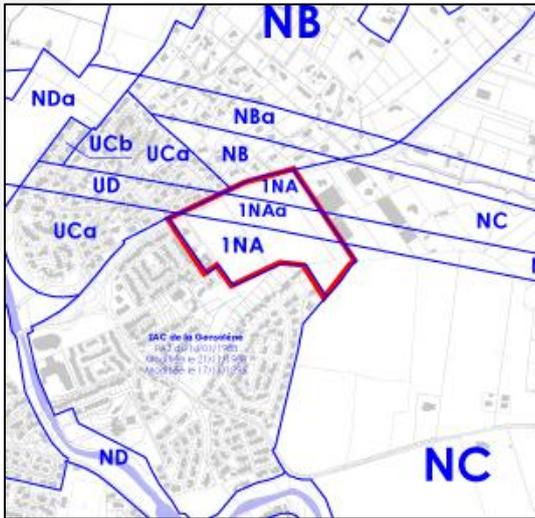
## 1. LA GENSOLENNE

### Contexte et traduction dans le projet de PLU

La zone 1AUh de la Gensolenne est destinée à accueillir de l'habitat sur 4,9ha. Cet espace essentiellement en friche a une sensibilité environnementale jugée « très faible » au regard des critères environnementaux analysés dans l'Etat Initial de l'environnement. Les incidences de son urbanisation sur l'environnement seront donc limitées.

Le zonage du POS sur le site

Le zonage du PLU sur le site



L'ouverture à l'urbanisation de ce site était déjà prévue au POS. Classé au POS en zone 1NA stricte, le site de la Gensolenne est désormais classé en zone 1AUh au PLU pour satisfaire les besoins identifiés en matière de logements. Il fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

### Effets notables induits

#### ➤ Incidences positives :

- non atteinte à un site de sensibilité écologique avérée de type périmètre Natura 2000 ou inventaire ZNIEFF ;
- non atteinte aux objectifs de conservation de la Tortue d'Hermann : site éloigné de la zone de sensibilité moyenne de l'espèce
- non atteinte à un corridor écologique terrestre ou aquatique ;
- maîtrise du développement urbain : ouverture à l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine existante ;
- réhabilitation de sols qui ont été dégradés par les déchets du BTP.

#### ➤ Incidences négatives :

- artificialisation des sols et augmentation du risque de ruissellement que cela peut générer ;
- modification du paysage et des ouvertures visuelles sur la plaine agricole
- augmentation des déplacements motorisés sur le site, générée par l'accueil de nouveaux habitants ;
- augmentation des rejets d'eaux usées ;
- augmentation de la consommation d'eau potable.

- Des mesures correctrices sont envisagées par le PLU pour limiter ces effets négatifs du développement urbain (cf. Partie 6 : Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables).

## 2. LA BASTIDETTE

### Contexte et traduction dans le projet de PLU

La zone 1AUs comprend une Orientation d'Aménagement et a une sensibilité environnementale « faible ». Cette zone s'inscrit en limite d'agglomération, à l'Est de la ZAC de la Gensolenne sur des terres non cultivées aujourd'hui qui ont subi des dépôts de déchets du BTP encore présents.

Bien que le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin » couvre la totalité de la zone 1AUs, cette dernière, située en continuité du tissu urbain existant et désormais en friche, ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

En effet, les habitats identifiés dans le périmètre de cette ZNIEFF ne sont pas présents dans la zone 1AUs :

- **22.3411 - Groupements terrestres à Isoètes** : habitat observé sur les berges et les mares temporaires méditerranéennes ;
- **44.612 - Galeries de Peupliers provençalo-languedociennes** : forêts galeries riveraines bordant les cours d'eau et les autres plans d'eau ;
- **45.12 - Bois de Caroubiers** : bois thermo-méditerranéen
- **45.312 - Forêts de Chênes verts de la plaine catalo-provençale** : forêts méso et supraméditerranéennes ;
- **62.28 - Falaises siliceuses provenço-ibériques** : associations végétales spécifiques colonisant les falaises méditerranéennes.

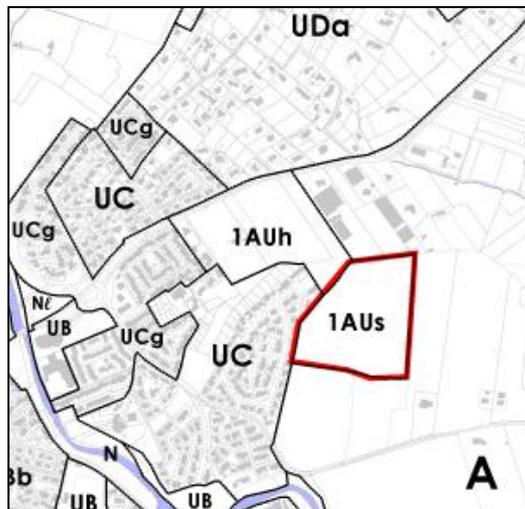
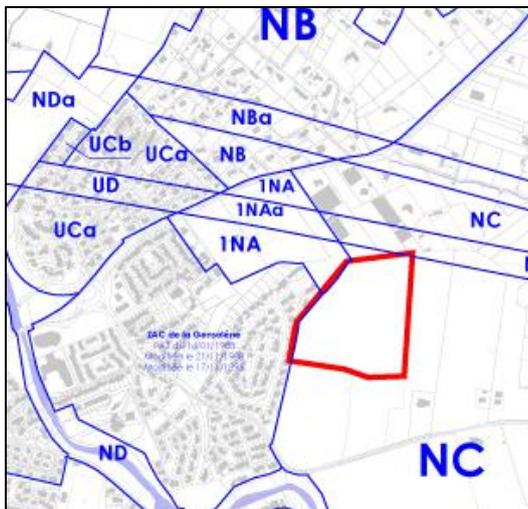


*Vues du site de la Bastidette : un espace en friche ponctué de quelques pins et partiellement occupé par des dépôts de déchets du BTP*

Le site de la Bastidette, classé en zone NC au POS, est désormais classé en zone 1AUs. Cette zone répond aux besoins fonciers de la commune pour l'accueil des séniors, à travers l'aménagement d'une résidence sénior. L'objectif est de relocaliser la maison de retraite communale à proximité du centre-ville et d'accueillir également des activités tertiaires.

Le zonage du POS sur le site

Le zonage du PLU sur le site



## Effets notables induits

### ➤ Incidences positives :

- non atteinte à un périmètre Natura 2000 ;
- non atteinte aux objectifs de conservation de la Tortue d'Hermann : site éloigné de la zone de sensibilité moyenne de l'espèce
- non atteinte à un corridor écologique terrestre ou aquatique ;
- maîtrise du développement urbain : ouverture à l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

### ↘ Incidences négatives :

- artificialisation des sols et augmentation du risque de ruissellement que cela peut générer ;
- modification du paysage et des ouvertures visuelles sur la plaine agricole
- augmentation des déplacements motorisés sur le site ;
- augmentation des rejets d'eaux usées ;
- augmentation de la consommation d'eau potable ;
- atteinte à un périmètre d'inventaire écologique, bien qu'aucun habitat remarquable ne soit identifié sur le site.

➡ **Un inventaire naturaliste** devra être réalisé préalablement à la mise en œuvre des aménagements.

➡ **Des mesures correctrices sont envisagées par le PLU pour limiter ces effets négatifs du développement urbain** (cf. Partie 6 : Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables).

### 3. LES AVOCATS OUEST

#### Contexte et traduction dans le projet de PLU

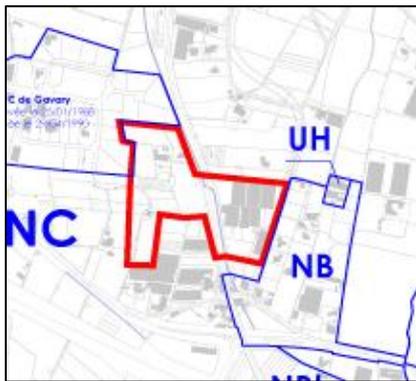
L'ouverture à l'urbanisation dans le secteur des Avocats Ouest est divisée en deux zones :

- La zone 1AUa (2,9 ha) correspond à la zone à urbaniser dite de Gavary et dont les principes d'aménagement sont fixés par une Orientation d'Aménagement. Ce secteur a pour vocation s'assurer la poursuite du développement économique de la commune ; cette zone est inscrite au SCoT comme site d'extension prioritaire.
- La zone 1AUe (2,2 ha) est destinée à accueillir des activités économiques tertiaires et commerciales.

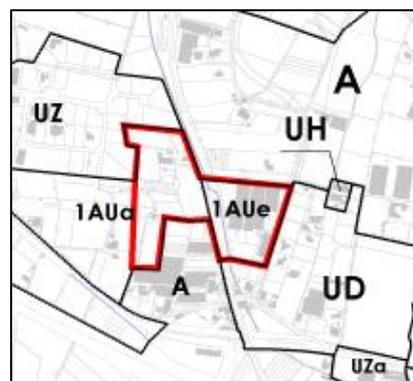
Dans le POS, ce secteur était classé en zone NC. La physionomie générale du site est plane avec des terrains à caractère limoneux et drainés par de petits fossés. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est observé sur le site. Par ailleurs, aucune espèce végétale protégée et/ou remarquable n'est observée. La faune présente ou potentiellement présente n'a pas un intérêt écologique particulier dans l'ensemble, du fait de la forte présence humaine sur le site même. Ce secteur présente un paysage de faible valeur patrimoniale. Les espaces non-encore urbanisés forment un paysage ouvert composé essentiellement de friches à pelouses d'adventices et prés incluant des fourrés de ronces (ronciers) et des fourrés de canne de Provence (canniers) et de jardins paysagers (arbres et arbustes épars, haies d'arbustes et pelouses anthropiques). Les espaces urbanisés, visibles depuis les principaux axes routiers, sont peu mis en valeur ; le bâti imposant est à nu et l'ensemble de la surface est artificialisée. Cela contribue à la création d'un paysage urbain de faible qualité.

La sensibilité du site est jugée « très faible » dans la mesure où il s'agit d'un espace essentiellement en friche et situé en bordure d'espaces déjà urbanisés.

Le zonage du POS sur le site



Le zonage du PLU sur le site



#### Effets notables induits

##### ➤ Incidences positives :

- non atteinte à un site de sensibilité écologique avérée de type périmètre Natura 2000 ou inventaire ZNIEFF ;
- non atteinte aux objectifs de conservation de la Tortue d'Hermann : site éloigné de la zone de sensibilité moyenne de l'espèce
- non atteinte à un corridor écologique terrestre ou aquatique ;
- maîtrise du développement urbain : ouverture à l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante.

##### ➤ Incidences négatives :

- artificialisation des sols et augmentation du risque de ruissellement que cela peut générer ;
- augmentation des déplacements motorisés sur le site ;
- augmentation des rejets d'eaux usées ;
- augmentation de la consommation d'eau potable ;
- augmentation des nuisances générées par les activités économiques.

➤ **Un inventaire naturaliste** devra être réalisé préalablement à la mise en œuvre des aménagements.

➤ **Des mesures correctrices sont envisagées par le PLU pour limiter ces effets négatifs du développement urbain** (cf. Partie 6 : Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables).

## 4. LES AVOCATS EST

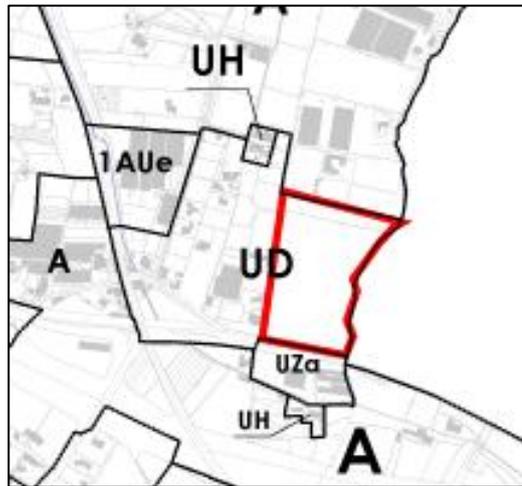
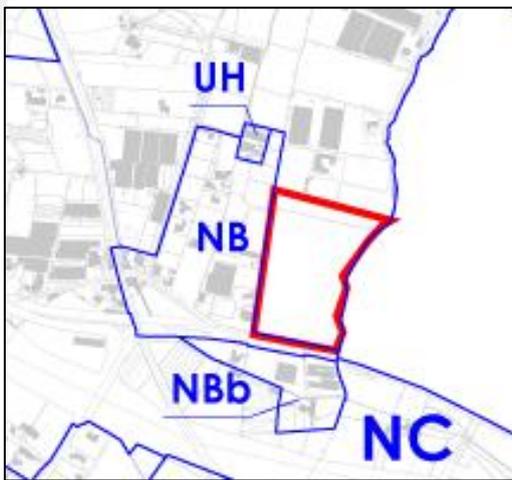
### Contexte et traduction dans le projet de PLU

Ce secteur, classé en zone NC au POS, est concerné par une friche liée à l'occupation antérieure du site par une activité logistique. Entièrement artificialisé il y a quelques mois encore, ce secteur est en cours de démolition (terrain rendu vierge) dans une optique plus large de requalification puisque le nouveau PLU lui octroie une vocation résidentielle, par un classement en zone UD.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent sur le site. Par ailleurs, aucune espèce végétale protégée et/ou remarquable n'est observée, du fait de l'artificialisation récente du sol et de la présence humaine à proximité du site. La faune présente ou potentiellement présente n'a pas un intérêt écologique particulier dans l'ensemble. La ripisylve et le ruisseau en bordure du site présentent des traces de pollution. La sensibilité environnementale du site est jugée « faible », les incidences de son urbanisation sur l'environnement seront donc limitées.

Le zonage du POS sur le site

Le zonage du PLU sur le site



### Effets notables induits

#### ➤ Incidences positives :

- non atteinte à un site de sensibilité écologique avérée de type périmètre Natura 2000 ou inventaire ZNIEFF ;
- non atteinte aux objectifs de conservation de la Tortue d'Hermann : site éloigné de la zone de sensibilité moyenne de l'espèce
- maîtrise du développement urbain : ouverture à l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

#### ➤ Incidences négatives :

- artificialisation des sols et augmentation du risque de ruissellement que cela peut générer ;
- augmentation des déplacements motorisés sur le site ;
- augmentation des rejets d'eaux usées ;
- augmentation de la consommation d'eau potable ;
- risque d'une augmentation de la pollution du cours d'eau qui longe la partie est du site.

- **Des mesures correctrices sont envisagées par le PLU pour limiter ces effets négatifs du développement urbain** (cf. Partie 6 : Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables).

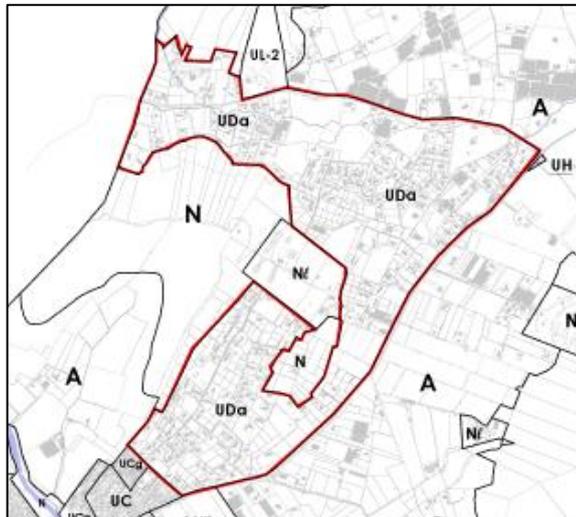
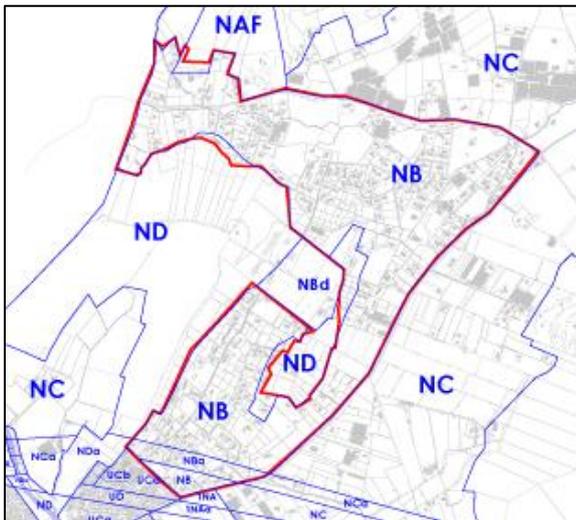
## 5. COLLET LONG / MARAVALS

### Contexte et traduction dans le projet de PLU

La zone UDa du Collet Long / Maravals est une ancienne zone NB au POS, déjà fortement urbanisée. Néanmoins, sa sensibilité paysagère s'explique par la végétation existante qui s'est développée le long des voies et dans les jardins, et par les reliques de terrains cultivés témoins de la tradition agricole. Ce site constitue ainsi une transition entre les unités paysagères identitaires de la Crau que sont la plaine agricole et les massifs boisés. Le règlement de la zone UDa permet de préserver cette qualité paysagère, ce qui limite fortement les incidences négatives du reclassement de cette ancienne zone NB sur le paysage et l'environnement.

Le zonage du POS sur le site

Le zonage du PLU sur le site



Vues du site du Collet Long

### Effets notables induits

#### ➤ Incidences positives :

- non atteinte à un site de sensibilité écologique avérée de type périmètre Natura 2000 ou inventaire ZNIEFF ;
- non atteinte aux objectifs de conservation de la Tortue d'Hermann : site éloigné de la zone de sensibilité moyenne de l'espèce
- non atteinte à un corridor écologique terrestre ou aquatique ;
- maîtrise de la densité bâtie pour préserver la qualité paysagère du site, par le maintien d'une superficie minimale des terrains et la mise en œuvre d'un pourcentage minimum d'espaces verts.

#### ➤ Incidences négatives :

- artificialisation des sols et augmentation du risque de ruissellement que cela peut générer ;
- augmentation des déplacements motorisés sur le site ;
- augmentation des rejets d'eaux usées ;
- augmentation de la consommation d'eau potable.

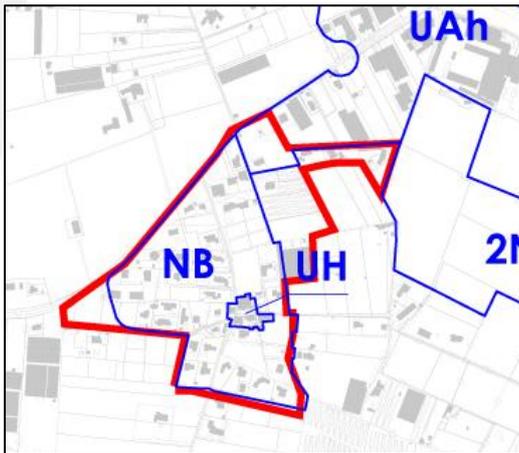
- ➡ Des mesures correctrices sont envisagées par le PLU pour limiter ces effets négatifs du développement urbain (cf. Partie 6 : Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables).

## 6. LES COUGOURDONS

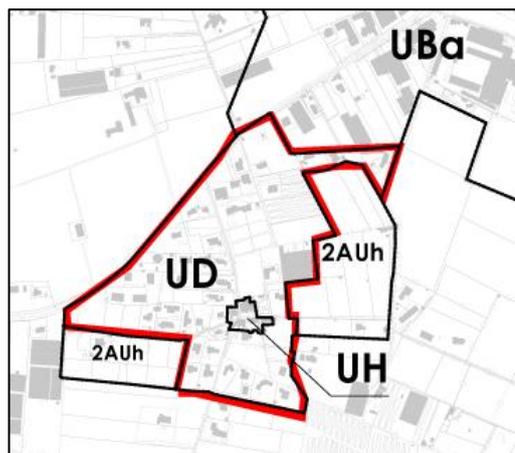
### Contexte et traduction dans le projet de PLU

La zone UD des Cougourdons est une ancienne zone NB du POS, déjà largement urbanisée. Ce site a une sensibilité environnementale jugée « très faible » au regard des critères sélectionnés dans le tableau ci-dessus ; les incidences de leur urbanisation sur l'environnement sont donc très limitées.

Le zonage du POS sur le site



Le zonage du PLU sur le site



Vue du site des Cougourdons

### Effets notables induits

#### ➤ Incidences positives :

- non atteinte à un site de sensibilité écologique avérée de type périmètre Natura 2000 ou inventaire ZNIEFF ;
- non atteinte aux objectifs de conservation de la Tortue d'Hermann : site éloigné de la zone de sensibilité moyenne de l'espèce
- non atteinte à un corridor écologique terrestre ou aquatique ;
- limitation de l'étalement urbain sur les franges agricoles

#### ➤ Incidences négatives :

- légère densification à l'intérieur de la zone par la suppression de la superficie minimale des terrains
- modification du paysage par la densification de la zone
- augmentation des rejets d'eaux usées ;
- augmentation de la consommation d'eau potable.

- **Des mesures correctrices sont envisagées par le PLU pour limiter ces effets négatifs du développement urbain** (cf. Partie 6 : Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables).

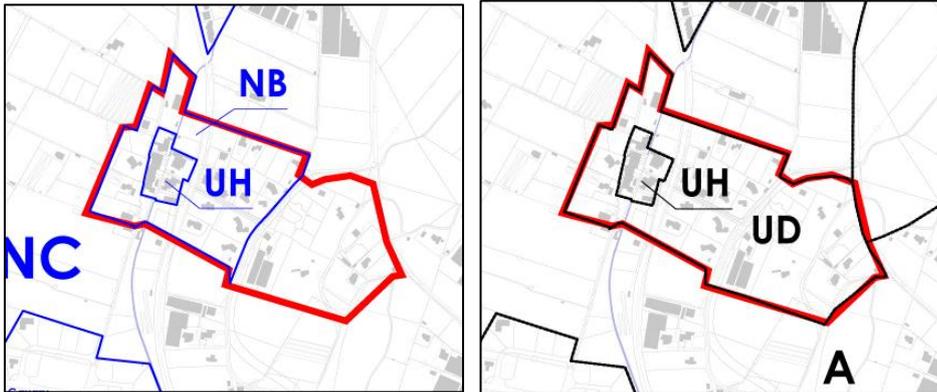
## 7. LES GOYS-FOUNIERS

### Contexte et traduction dans le projet de PLU

La zone UD des Goys Fourniers est une ancienne zone NB / NC du POS, déjà largement urbanisée. Ce site a une sensibilité environnementale jugée « très faible » au regard des critères sélectionnés dans le tableau ci-dessus ; les incidences de son urbanisation sur l'environnement sont donc très limitées.

Le zonage du POS sur le site

Le zonage du PLU sur le site



Tissu pavillonnaire des Goys Fournier

### Effets notables induits

#### ➤ Incidences positives :

- non atteinte à un site de sensibilité écologique avérée de type périmètre Natura 2000 ou inventaire ZNIEFF ;
- non atteinte aux objectifs de conservation de la Tortue d'Hermann : site éloigné de la zone de sensibilité moyenne de l'espèce
- non atteinte à un corridor écologique terrestre ou aquatique ;
- limitation de l'étalement urbain sur les franges agricoles

#### ➤ Incidences négatives :

- légère densification à l'intérieur de la zone par la suppression de la superficie minimale des terrains
- modification du paysage par la densification de la zone
- augmentation des rejets d'eaux usées ;
- augmentation de la consommation d'eau potable.

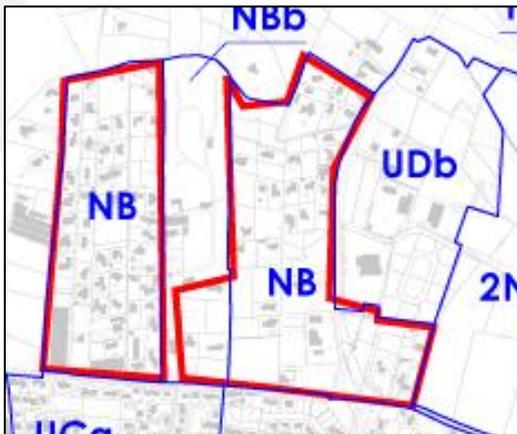
- ➡ **Des mesures correctrices sont envisagées par le PLU pour limiter ces effets négatifs du développement urbain (cf. Partie 6 : Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables).**

## 8. LA MOUTONNE

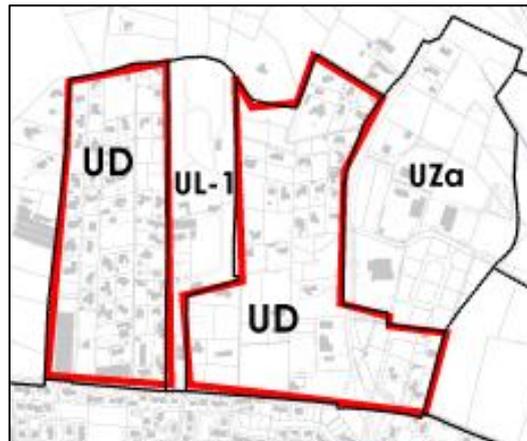
### Contexte et traduction dans le projet de PLU

La zone UD de la Moutonne est une ancienne zone NB du POS, déjà largement urbanisée. Ce site a une sensibilité environnementale jugée « très faible » au regard des critères sélectionnés dans le tableau ci-dessus ; les incidences de leur urbanisation sur l'environnement sont donc très limitées.

Le zonage du POS sur le site



Le zonage du PLU sur le site



Tissu pavillonnaire de la Moutonne

### Effets notables induits

#### ➤ Incidences positives :

- non atteinte à un site de sensibilité écologique avérée de type périmètre Natura 2000 ou inventaire ZNIEFF ;
- non atteinte aux objectifs de conservation de la Tortue d'Hermann : site éloigné de la zone de sensibilité moyenne de l'espèce
- non atteinte à un corridor écologique terrestre ou aquatique ;
- limitation de l'étalement urbain sur les franges agricoles

#### ➤ Incidences négatives :

- légère densification à l'intérieur de la zone par la suppression de la superficie minimale des terrains
- modification du paysage par la densification de la zone
- augmentation des rejets d'eaux usées ;
- augmentation de la consommation d'eau potable.

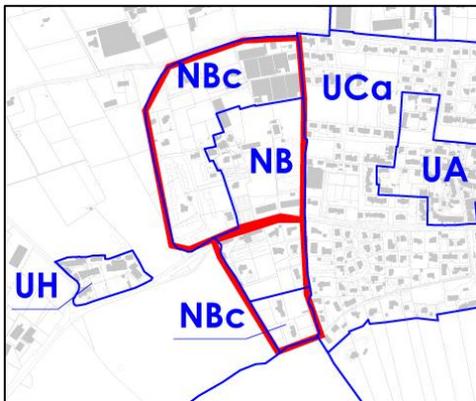
- ➡ Des mesures correctrices sont envisagées par le PLU pour limiter ces effets négatifs du développement urbain (cf. Partie 6 : Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables).

## 9. LES TASSY

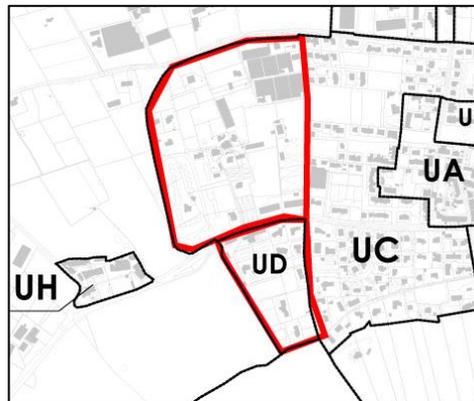
### Contexte et traduction dans le projet de PLU

Les zones UC et UD des Tassy sont des anciennes zones NB du POS. Ces sites ont une sensibilité environnementale jugée « très faible » au regard des critères sélectionnés dans le tableau ci-dessus ; les incidences de leur urbanisation sur l'environnement seront donc très limitées. La zone UC, au nord, correspond à un secteur à forte dominante pavillonnaire, de moyenne densité, non concerné par une sensibilité paysagère ou environnementale. La zone UD, au sud, se justifie par le caractère de zone déjà urbanisé mais aussi de zone déjà équipée.

Le zonage du POS sur le site



Le zonage du PLU sur le site



### Effets notables induits

#### ➤ Incidences positives :

- non atteinte à un site de sensibilité écologique avérée de type périmètre Natura 2000 ou inventaire ZNIEFF ;
- non atteinte aux objectifs de conservation de la Tortue d'Hermann : site éloigné de la zone de sensibilité moyenne de l'espèce
- non atteinte à un corridor écologique terrestre ou aquatique ;
- limitation de l'étalement urbain : confortement du tissu urbain à vocation quasi exclusive d'habitat pavillonnaire

#### ➤ Incidences négatives :

- légère densification à l'intérieur de la zone par la suppression de la superficie minimale des terrains
- modification du paysage par la densification de la zone
- augmentation des rejets d'eaux usées ;
- augmentation de la consommation d'eau potable.

- **Des mesures correctrices sont envisagées par le PLU pour limiter ces effets négatifs du développement urbain** (cf. Partie 6 : Mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables).

## 10. CHEMIN LONG / GAVARY

### Contexte et traduction dans le projet de PLU

Les zones 2AUa du Chemin Long / Gavary sont d'anciennes zones NC au POS. Ces zones ont connu un certain nombre d'installations « spontanées », réduisant fortement leur caractère agricole.



Chemin Long

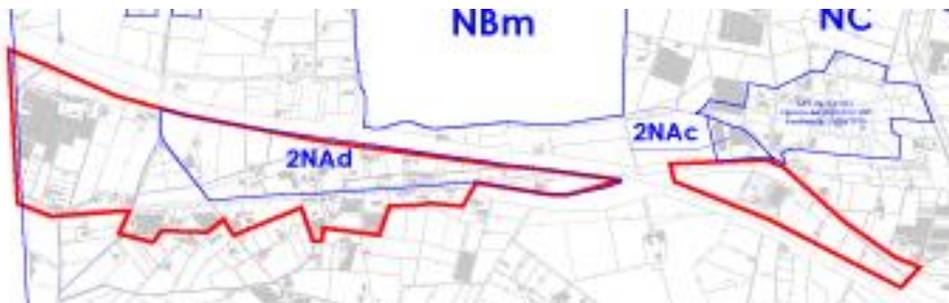


Gavary

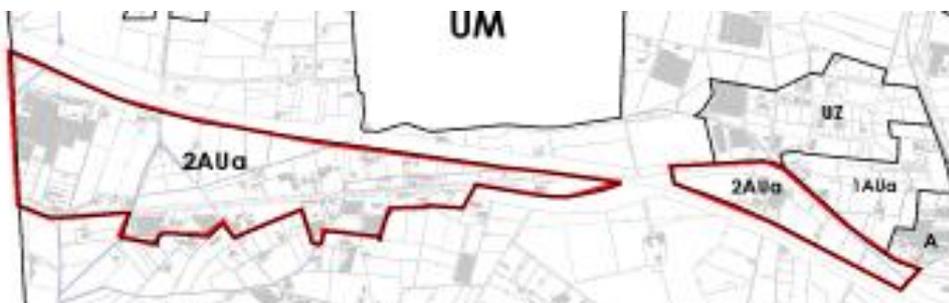
La zone NC du Chemin Long, concernée par la présence de plusieurs enseignes, a été identifiée au SCoT approuvé comme site d'extension prioritaire. Parallèlement, le déclassement de la zone NC de Gavary ne réduit pourtant pas le potentiel et le devenir agricole de la zone réduit à néant compte tenu des installations déjà recensées et du caractère difficilement exploitable des terres au regard de la proximité des grandes infrastructures routières.

Ces sites ont ainsi une sensibilité environnementale jugée « faible » au regard des critères sélectionnés dans le tableau ci-dessus ; les incidences de leur urbanisation sur l'environnement sont donc limitées.

Le zonage du POS sur le site



Le zonage du PLU sur le site



### Effets notables induits

#### ➤ Incidences positives :

- non atteinte à un site de sensibilité écologique avérée de type périmètre Natura 2000 ou inventaire ZNIEFF ;
- non atteinte aux objectifs de conservation de la Tortue d'Hermann : site éloigné de la zone de sensibilité moyenne de l'espèce
- non atteinte à un corridor écologique terrestre
- aucun aménagement n'est autorisé en bordure de l'Eygoutier, cours d'eau qui traverse le site, en raison de son classement en zone non aedificandi.
- non atteinte à un périmètre agricole AOC

#### ➤ Incidences négatives :

- artificialisation des sols ;
- augmentation des déplacements motorisés sur le site ;
- augmentation des rejets d'eaux usées ;
- augmentation de la consommation d'eau potable ;
- augmentation des nuisances générées par les activités économiques et risque d'effets négatifs indirects sur le milieu aquatique en raison de la présence de l'Eygoutier sur le site

- ➡ **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du Chemin Long fera l'objet dans le cadre de la révision du PLU d'une étude spécifique relative à l'article L.111-1-4 justifiant de son urbanisation au regard de la sécurité, des nuisances et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Des mesures correctrices seront envisagées, lors de l'ouverture à l'urbanisation, pour limiter ces effets négatifs du développement urbain.**

## CHAPITRE 3

# ANALYSE DES EFFETS NOTABLES SUR LE RESEAU NATURA

## 2000

### 1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE, NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

#### a) Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le Code de l'Urbanisme (art L.121-1), que dans le Code de l'Environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La récente loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

#### b) La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaion avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

#### c) L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000" :

*1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »*

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

*« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.*

*I.-Le dossier comprend dans tous les cas :*

*1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);*

300

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...);

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...);

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

## 2. LA COMMUNE ET NATURA 2000

### a) Le contexte environnemental et paysager

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).

#### *Un territoire à dominante agricole*

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 commune de La Crau s'inscrit dans un territoire à dominante agricole qui présente deux types de paysages agricoles :

- **Des paysages agricoles d'excellence** : vallée de Sauvebonne, plaine des Mesclans, enclave de la Monache.

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.

- **La plaine permienne agricole** : elle s'étend depuis les communes de Solliès-Ville et de la Garde, jusqu'à Hyères.

Elle est limitée par l'urbanisation du pôle urbain central et 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 (passage de nombreux axes de communication, mitage progressif de l'urbanisation, et développement de friches dans les dernières décennies). :

#### *Des espaces boisés de petite taille*

La commune compte quelques espaces boisés de petite taille (Mont Paradis, Mont Redon, Maraval/Collet Long) qui accompagnent les reliefs de la topographie communale et constituent des enclaves dans le territoire viticole et agricole.

#### *Le massif du Fenouillet, espace naturel emblématique*

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 on trouve le 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 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 RD554 en venant de Solliès-Ville. Mais aussi dans la première section de la RD29 en venant de la Garde. (Les perceptions depuis la RD98 et l'autoroute donnant sur la partie hyéroise du massif).

Ce site appartient au massif de Maurettes qui s'étend jusque sur la commune de Hyères et constitue l'une des enclaves du massif des Maures sur le littoral.

### **b) Le réseau Natura 2000**

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. Néanmoins, sur la commune de La Crau, aucune tortue n'a été recensée dans le site Natura 2000 ; en effet, il s'agit d'un mont exposé au nord, donc faiblement ensoleillé. Les tortues sont présentes dans les collines exposées au sud.

- 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.**

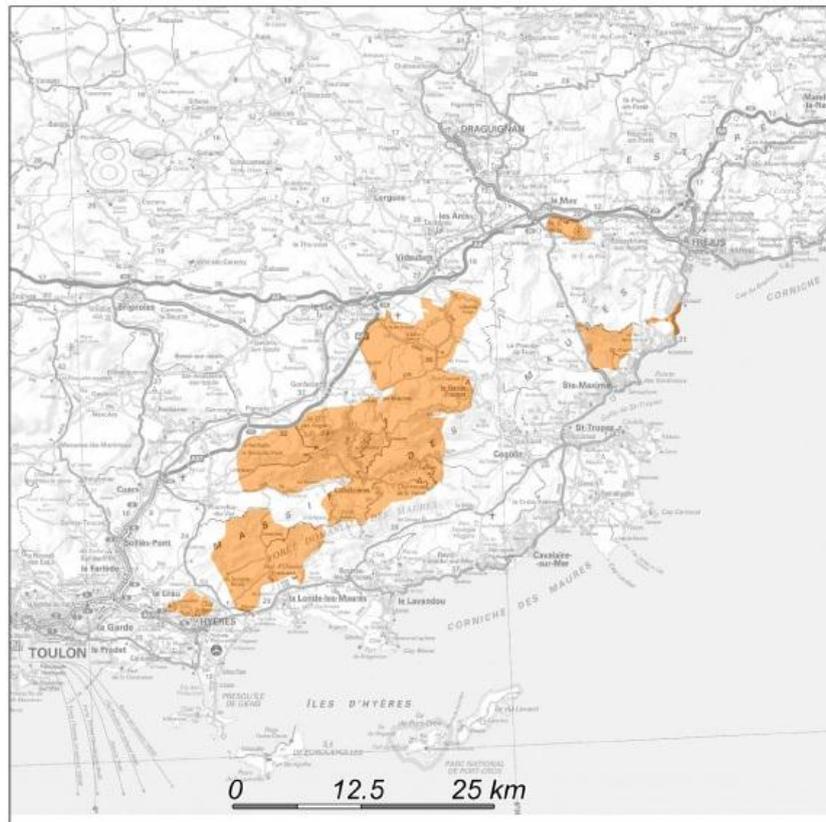
### 3. LE SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE N°FR9301622 « PLAINE ET MASSIF DES MAURES »

#### a) Localisation du site

La partie « Massif des Maures » du site Natura 2000 FR9301622 « Plaine et Massif des Maures » est située dans le Sud du département du Var (83). Elle y couvre une superficie de **27 700 ha**.

18 communes sont concernées par le site Natura 2000 (carte page suivante) :

Le Cannet des Maures, Les Mayons, Gonfaron, Pignans, Carnoules, Puget Ville, Pierrefeu-du-Var, La Crau, Hyères, La Londe les Maures, Collobrières, Bormes-les-Mimosas, La Garde Freinet, Grimaud, Sainte Maxime, Le Muy, Roquebrune/Argens, Fréjus



#### b) Structure géologique

Le substratum géologique du Massif des Maures est formé de roches métamorphiques acides présentant un degré croissant de métamorphisme d'Ouest en Est :

- schistes (ou phyllades),
- micaschistes,
- gneiss.

A noter également des filons de quartzites, des affleurements de granites et, au niveau de l'ubac du Massif, des filons riches en métaux (anciens sites miniers). Les Rochers de Roquebrune sont formés d'arkoses permienne.

Ces particularités géologiques expliquent la présence d'une flore calcifuge. L'imperméabilité du sous-sol (roches non fissurées) et l'omniprésence de sols à textures sablo-limoneux ou limono-sableux issus de l'altération des roches induisent l'existence d'un réseau hydrographique temporaire très important. C'est au niveau de ces cours d'eau temporaires que se développent plusieurs habitats d'intérêt communautaire dont un prioritaire. Ce sont aussi des habitats d'espèces d'intérêt communautaire.

## c) Végétation

La végétation en place présente les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques générales :

- présence de cortèges d'espèces calcifuges.
- une dominante forestière (67% du site).
- une grande variété de situations écologiques qui s'expriment à travers la très grande
- une diversité du couvert végétal.
- tous les stades de chaque série évolutive de la végétation peuvent y être observés.
- omniprésence d'un réseau hydrographique en large partie temporaire qui induit la
- présence d'une végétation spécifique dont les mares et ruisselets temporaires.
- à son extrémité Nord-Est (St-Aygulf) un front de mer rocheux avec, bien que dégradé, l'ensemble des habitats qui peuvent s'y développer.

Principales entités végétales observées :

- **Ripisylves à Aulne glutineux** sur tous les cours d'eau, permanents ou temporaires.
- **Formations feuillues caduques et mixtes** : châtaigneraies, chênaies pubescentes et formations mixtes abondantes dans le cœur du massif.
- **Yeuseraies dans des situations contrastées** : yeuseraies mésophiles d'ubac dans le cœur du massif ; yeuseraies rupicoles sur croupes rocheuses dans le cœur du massif ; yeuseraies thermophiles sur le Mt Fenouillet et les Rochers de Roquebrune.
- **Suberaies** : les formations forestières les plus représentées sur l'ensemble du site.
- **Pineraies** : essentiellement pinèdes de Pin maritime (rarement pinèdes de Pin d'Alep). Présentes sur l'ensemble du site, en situations de colonisations de maquis après incendies.
- **Maquis et autres fruticées** : maquis hauts à Bruyère arborescente et Arbousier ; maquis bas à Bruyère à balais et Cistes ; landes à Callune ; maquis thermophiles à Lentisque, Myrte, Cistes, Calycotome et Bruyère. Ils occupent une place importante, bien que minoritaire, dans tout le site. Sur certains stations très rocailleuses se maintiennent des formations à Cade.
- **Pelouses xériques à Hélianthèmes** : présentes, en surfaces réduites, un peu partout sur le site Natura 2000 dans les maquis bas et surtout dans les zones d'affleurements rocheux.
- **Milieux rupicoles** : le site est très riche en pointements et croupes rocheux où se développe une végétation chasmophytique.
- **Oueds et autres milieux temporairement humides** : végétation des mares, ruisselets et pelouses humides temporaires (ensemble naturel très original et remarquable présent dans l'ensemble du site) ; oueds à Laurier rose dans les zones proches du littoral.
- **Formations littorales** sur le front de mer de St Aygulf à habitats halorésistants.
- **Formations anthropiques variées** : vignobles ; plantations forestières ; jardins et parcs autour des habitations ; bosquets ou boisements de mimosas.

## d) Un site très soumis à la pression des grands incendies

Plus de la moitié du site a été parcourue par un ou plusieurs incendies en 26 ans. Il ne se passe pas plus de 3 ans sans qu'un grand incendie ne vienne concerner le site. Seule la zone centrale du secteur dit "Cœur du Massif des Maures" a échappé aux grands incendies depuis un demi-siècle. La plupart de ces incendies sont des grands incendies catastrophiques ayant parcouru plusieurs centaines ou milliers d'hectares.

Les incendies constituent une donnée de base entrant dans le fonctionnement des milieux vivants, habitats naturels et populations d'espèces, de ce site. Les incendies, même les plus spectaculaires, ne détruisent pas irrémédiablement toute vie.

En particulier, les habitats naturels s'inscrivent dans des dynamiques évolutives post-incendies dont la prise en compte est incontournable pour comprendre l'agencement des habitats dans l'espace et le temps, pour envisager toute politique de préservation ou de restauration des habitats.

Dans un contexte de dégradation climatique sur le long terme, qui se traduit d'ores et déjà ici par une sécheresse sévère impactant végétation et faune, les incendies sont appelés à peser encore plus et de manière durable sur les écosystèmes.

#### e) **Un massif forestier ancre dans la tradition forestière**

##### *Une économie traditionnelle liée aux ressources de la forêt*

Autrefois, l'économie principale du massif dépendait étroitement des activités traditionnelles de la forêt et de la valorisation de ses produits :

- récolte du bois pour ses différents usages : bois d'œuvre, bois de mines et chemins de fer, bois pour l'agriculture (piquets de vigne,...), gemmage, charbon de bois, bois énergie. Les pins maritimes, chênes verts et châtaigniers ont été largement mis à contribution ;
- subériculture ;
- castanéiculture, en particulier pour la châtaigne ;
- récolte des souches de bruyère dans le maquis.

##### *Crise et tentative pour sauvegarder et dynamiser ces usages*

Tous ces usages traditionnels sont plus ou moins en danger et certains ont failli disparaître. Mais paradoxalement et en partie par réaction aux modes de vie que la société urbaine induit, les usages traditionnels ont pris une forte valeur symbolique positive et apparaissent aussi comme des modes relativement économiques de gestion du territoire. C'est ainsi que, portées par des gens courageux et entreprenants, des tentatives se font jour pour relancer la subériculture, la castanéiculture, le pastoralisme, la filière du bois énergie. Ces opérations sont l'occasion de redonner une identité aux territoires et à ceux qui les habitent.

##### *La gestion forestière actuelle*

L'activité actuelle de la filière bois est devenue très marginale dans le Massif des Maures au regard de la surface occupée par la forêt. Les forêts domaniales et communales sont dotées de **Plans d'aménagements forestiers** qui concernent 9 749ha (36% de la surface du site). Leurs objectifs principaux sont la protection générale des paysages, la conservation de la diversité biologique et l'accueil du public.

A la demande de l'Etat, un projet de Réserve Biologique Intégrale en Forêt Domaniale des Maures est en cours d'instruction. Le site Natura 2000 est concerné pour 2 482ha. Cette réserve devrait permettre notamment d'étudier les dynamiques naturelles des formations forestières et de leurs flores et faunes associées lorsque les écosystèmes forestiers sont laissés en libre évolution à court, moyen et long terme.

Pour la forêt privée, 1711 ha de forêts disposent de Plans Simples de Gestion. Leurs prescriptions principales portent sur la subériculture (levées de liège), le balivage des taillis de châtaigniers (qui s'avère non réaliste) et quelques coupes de taillis. De fait, l'essentiel de la récolte de bois est réalisé dans le cadre de la DFCI et des travaux après incendies (entre 5% et 8% de la surface forestière totale du massif).

##### *La suberaie et la filière liège provençale*

Le Var est le département français qui possède le plus grand potentiel en termes de production française de liège. La place qu'occupent aujourd'hui les suberaies doit son importance à l'homme qui, en les exploitant, avait assuré leur pérennité.

A partir des années 70, le déclin de la subériculture s'est traduit par l'abandon des parcelles et la surlevée de liège là où son exploitation était encore rentable (bords de pistes essentiellement). Abandonnées, les suberaies sont devenues très combustibles. Depuis les années 1980, une hausse de la demande mondiale en liège a conduit les industriels à se tourner de nouveau vers la production française. Les suberaies du Var ont alors été très mal exploitées (blessures dues à l'écorçage). Parallèlement, un petit coléoptère s'est mis à pulluler, entraînant des dépérissements importants. Face à cette situation, pour préserver la survie des suberaies, les levées de liège ont été suspendues provisoirement et le sont encore en 2008.

Une association syndicale, l'ASLGF « Suberaie varoise » a été créée en 1991. Elle regroupe des propriétaires volontaires et s'occupe de la gestion sylvicole des parcelles (4 580ha). En appui avec le CRPF, elle incite les pouvoirs publics à instaurer une réglementation de la pratique de levée du liège. L'association des communes forestières du Var rassemble quant à elle les collectivités locales dont les suberaies (26%) sont gérées par l'ONF.

**Ainsi, apparaît une convergence d'objectifs : préserver l'habitat (dit naturel) "Suberaie" – maintenir une filière de production et d'utilisation du liège.**

### *L'activité agricole*

#### ❑ **L'exploitation forestière du châtaignier**

La châtaigneraie du Var est principalement concentrée dans le Massif des Maures. La surface totale en châtaigneraies fruitières dans le massif est d'environ 2000 ha dont seulement 30% de cette surface sont ou étaient encore récemment entretenus. Les vergers de châtaigniers abandonnés ont évolué en taillis de châtaigniers ou, plus souvent en boisements mixtes de châtaigniers, chênes pubescents et autres chênes. La filière de production de châtaignes est donc en baisse (200 tonnes actuellement pour 5000 tonnes en 1950), mais le poids culturel et patrimonial de cette activité est encore très présent. Un projet de réhabilitation de la châtaigneraie a vu le jour à Collobrières sous l'impulsion du Syndicat des Producteurs de Châtaignes du Var.

De plus, les châtaigneraies entretenues en vergers peuvent constituer un élément essentiel dans la défense des forêts contre les incendies.

Enfin, le Châtaignier pourrait répondre aux besoins actuels de la filière bois énergie et satisfaire les demandes de bois de construction.

Ainsi apparaît une convergence d'objectifs : préserver l'habitat "Châtaigneraie" (toutes les châtaigneraies, même les vergers, sont protégées par la Directive Habitats) – maintenir une filière de production et d'utilisation de la châtaigne et du bois de châtaignier.

#### ❑ **Autres pratiques agricoles**

**La Viticulture** : Les parcelles de vigne sont principalement installées en marge du site ou dans les vallées internes. Leur production est commercialisée en AOC « Côtes de Provence » ou en vins de pays. L'extension de la vigne (défrichement) sur des habitats d'intérêt communautaire peut être incompatible avec les objectifs de conservation ainsi que l'usage de fortes concentrations en produits phytosanitaires.

**L'Apiculture** : La production mellifère est une activité traditionnelle importante du Massif des Maures. Par leurs floraisons automnales et hivernales, les maquis et forêts du massif occupent une place appréciée dans l'économie annuelle des apiculteurs. On peut considérer que l'apiculture apporte une contribution très importante à la pollinisation, et donc au fonctionnement des habitats.

#### ❑ **Activité sylvo-pastorale**

Le pastoralisme est une activité ancienne sur le territoire mais elle a régressé à partir des années 1950. On a assisté à une fermeture des parcours pastoraux par embroussaillage et boisement. Depuis une dizaine d'années, l'activité sylvo-pastorale s'est redéployée avec un fort investissement des collectivités compte-tenu des enjeux liés à l'entretien des coupures de combustibles stratégiques pour la lutte contre les incendies.

Les unités pastorales couvrent actuellement 9% des zones forestières. Le massif est exploité en transhumance inverse c'est-à-dire avec un pâturage d'hiver et de printemps. Néanmoins, l'organisation de l'activité reste très difficile, la ressource pastorale est très irrégulière et les conflits d'usages sont contraignants.

**Les espaces soumis à un pâturage extensif constituent des biotopes particulièrement riches du point de vue de la flore et de l'entomofaune. Ce sont aussi des habitats très favorables à nombre d'espèces, la Tortue d'Hermann en particulier. Une synergie entre pastoralisme et entretien ou extension des milieux favorables à la Tortue d'Hermann doit être recherchée sur ce site.**

*Autre activité économique traditionnelle : l'exploitation minière*

Depuis l'époque gallo-romaine, le Massif des Maures est exploité pour ses minerais. Aujourd'hui abandonnées, la plupart de ces mines ont été fermées et obstruées par sécurité. Toutefois, certaines (telle que la mine de Valcros présente sur le site) ont été maintenues accessibles pour les chauves-souris dont le Petit Rhinophe.

*Chasse et cueillettes ancrées dans la tradition*

Chasse et cueillettes ont toujours été pratiquées dans le massif, passant au fil du temps d'activités de loisirs ou de subsistance, à des loisirs très prisés, voire passionnels, attachés aux territoires ruraux. Le sanglier est incontestablement le gibier « noble » des Maures. C'est en tout état de cause le plus recherché. Le lièvre est un gibier très peu présent dans le massif et donc peu chassé. Le chevreuil, la bécasse, la grive y sont également présents. Le chevreuil est en densité faible mais un plan de chasse lui est tout de même consacré.

**f) Les nouveaux usages « dits urbains et de loisirs »**

*Le développement massif de l'habitat permanent ou de villégiature*

Amplifié à partir des années 60, il se traduit par : une extension rapide et massive des agglomérations en pourtour du massif ; l'apparition de lotissements en arrière du littoral ; parfois le mitage par des villas en zones naturelles. Ce phénomène n'impacte pas uniquement les espaces naturels en les grignotant. Encore plus important sont les changements d'usages et d'usagers qu'il induit.

*Le tourisme et les activités de pleine nature*

L'intérieur du Massif connaît une forte augmentation de la fréquentation, étant donné l'engouement actuel des citoyens locaux et des touristes pour les activités de pleine nature. On assiste ainsi à un développement très important des loisirs sportifs en espaces naturels : VTT, quads, équitation, motos, 4x4, etc...

Certaines organisations sont censées former ou au moins sensibiliser leurs adhérents au respect du milieu naturel par l'instauration de chartes, mais de nombreux usagers ont des pratiques incontrôlées et ignorent les enjeux relatifs aux espaces qu'ils fréquentent. Les usagers qui se déplacent illégalement en véhicules motorisés de type quads, motos ou 4x4 sont de plus en plus nombreux sur les pistes. Toutes ces activités de loisirs en nature ne sont pas neutres pour les habitats et espèces protégées dans le cadre de ce site Natura 2000. Citons quelques exemples :

- ❑ La flore particulière et fragile des mares et ruisselets temporaires méditerranéens et de leurs abords peut être détruite par les passages de véhicules motorisés ;
- ❑ Les différentes formes de parcours du site peuvent être autant d'occasions de rencontrer des tortues d'Hermann et de les emporter pour les mettre dans les jardins ;
- ❑ Les événements sportifs (courses d'orientation, raids hors sentiers, épreuves VTT,...) peuvent impacter fortement certains habitats et espèces végétales, voire éroder les sols.

*Une Nature à découvrir pour les citoyens*

Au-delà de leur attrait sportif, les espaces dits naturels deviennent « une Nature à découvrir ». C'est ainsi que l'on constate le succès grandissant des promenades familiales, activités de découverte de la nature et autres actions pédagogiques. Des « balades nature accompagnées » ont ainsi été proposées par quelques communes au cœur du massif et elles incitent à la découverte de la forêt et de ses activités traditionnelles.

*Développement d'un tourisme patrimonial*

Certains sites touristiques sont très fréquentés, autant pour leur attrait paysager que pour leur valeur culturelle et patrimoniale (ex : Chartreuse de la Verne qui accueille 40 000 visiteurs par an et jusqu'à 700 personnes par jour en saison estivale).

*Activité golfique*

Deux golfs en activité sont présents sur le site, hors des limites communales de La Crau, et sont liés à des complexes immobiliers qui ont empiété sur le milieu naturel. La présence de ces golfs en bordure du périmètre Natura 2000 devra inciter à surveiller l'évolution des documents d'urbanisme. De plus, le fonctionnement d'un golf nécessite un approvisionnement en eau qui se traduit souvent par l'aménagement d'un cours d'eau voisin comme c'est le cas pour Valcros qui utilise un barrage sur la Maravanne pour l'arrosage et l'assainissement des eaux usées du domaine.

De nombreux nutriments sont apportés aux eaux d'arrosage. Des pesticides sont utilisés de manière notable. Enfin, l'installation des golfs induisent des remodelés importants de terrains.

### *La Chasse*

Bien que considérée comme un usage traditionnel de la forêt, la chasse ne pouvait rester à l'écart des mutations en cours. C'est ainsi qu'elle évolue dans un contexte de :

- ❑ explosion des populations de sangliers ;
- ❑ partage de l'usage des espaces avec d'autres utilisateurs (promeneurs, VTTistes, cavaliers, joggers, promeneurs de chiens, etc...) ;
- ❑ usage de moyens nouveaux tels les 4x4. ;
- ❑ d'une manière plus générale, les chasseurs se voient investis d'une fonction de cogestionnaires des espaces naturels, fonction qu'ils revendiquent fortement.
- ❑ forte diminution des effectifs de chasseurs.

### *La Cueillette*

Les cueillettes, pratiquées en particulier par les citoyens, connaissent un regain d'intérêt (champignons, asperges, châtaignes). Cela génère des conflits, en particulier pour le ramassage des châtaignes, quand les cueilleurs font fi, de bonne foi ou non, des droits des propriétaires privés. Aucune donnée ne permet de se faire une idée de l'impact des cueillettes sur les habitats et espèces.

**g) Les habitats et espèces à l'origine de la désignation du site**
**Les habitats et espèces à l'origine de la désignation du site**
*Habitats d'intérêt communautaire*

Dénomination	Rattachement phytosociologique	Code CORINE	Code Natura	Surfaces (ha)	% de la surface du site
Aulnaies-Tillaies de Provence siliceuse & Aulnaies glutineuses de têtes de ruisseaux	<i>Osmundo regalis-Alnion glutinosae Alnerion glutinoso-incanae</i>	44.5	92A0-5	117	0,4%
Saulaies méditerranéennes à Saule pourpre & Saponaire officinale	<i>Saponario officinalis-Salicetum purpureae</i>	44.122	3280-2	1	< 0,1%
Saulaies & Peupleraies à Frêne oxyphyllé et Orme champêtre	<i>Populetum albae</i>	44.14 44.612	92A0-6	9	< 0,1%
Châtaigneraies provençales pures	<i>Aristolochio pallidae-Castaneetum sativae</i>	41.9	9260-3	731	2,6%
Châtaigneraies provençales évoluant en chênaies pubescentes				1 668	6,0%
Chênaies mixtes à Chêne pubescent, Chêne vert & parfois Chêne liège	<i>Lathyro latifoliae-Quercetum pubescentis</i>	45.31 41.714	9340-8	20	0,1%
Taillis thermo-mésophile à Laurus nobilis	<i>Lauro nobilis-Quercetum pubescentis</i>	32.216	5310	10	< 0,1%
Yeuseraies matures à Epipactis à petites feuilles & Yeuseraies acidiphiles à Houx des Maures	<i>Epipactido microphyllae-Quercetum ilicis Asplenio onopterii-Quercetum ilicis ilicitosum aquifoliae</i>	45.31 45.8	9340-1 9380-1	25	0,1%
Yeuseraies acidiphiles à Asplenium fougère d'âne	<i>Asplenio onopterii-Quercetum ilicis</i>	45.31	9340-6	914	3,3%
Yeuseraies thermophiles	<i>Arisaro vulgarae-Quercetum ilicis</i>	45.31	9340-2	64	0,2%
Suberaies mésophiles à Cytise de Montpellier & Cytise velu	<i>Genisto monspessulanae-Quercetum suberis</i>	45.211	9330-1	3 648	13,2%
Suberaies mésoxérophiles à Calycotome épineux				3 855	13,9%
Suberaies thermophiles à Myrte & Lentisque				4 655	16,8%
Suberaies thermoxérophiles provençales à Adénocarpe	<i>Genisto linifoliae-Quercetum suberis</i>				
Pinèdes stabilisées de Pin maritime	<i>Erico arboreae-Arbutetum unedo pinetosum pinastris</i>	42.823	9540-1.2 9540-1.3	184	0,7%
Pinèdes de Pin pignon	<i>associations de fruticées pinetosum pineae</i>	42.833	9540-2.1	11	< 0,1%
Pinèdes de Pin d'Alep endémique	<i>Quercu ilicis-Pinetum halepensis</i>	42.843	9540-3.1 9540-3.2	49	0,2%
Landes sèches à Callune	<i>Calluno-Ulicetea</i>	31.22	4030	124	0,4%
Junipérais à Genévrier oxycède	<i>Rhamno lycioidis-Quercion cocciferae</i>	32.1311	5210-1	57	0,2%
Ourlets médit. mésothermes à Brachypode rameux (sur substrats siliceux)	<i>Helianthemo guttati-Brachypodietum ramosi</i>	34.511	6220*-1	25	0,1%
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytiques	<i>Phagnalo saxatilis-Cheilanthon maderensis</i>	62.28	8220-18 8220-19	670	2,4%
Mares et ruisselets temporaires médit. à Isoètes	<i>Isoetion duriaei</i>	22.341	3170*-1	18	0,1%
pelouses méso. à Serapias de la Provence cristalline	<i>Serapion</i>	22.344	3120-1	2	< 0,1%
Ruisseaux intermittents méditerranéens	à étudier	24.16 24.53	3290	25	0,1%
Rivières permanentes méditerranéennes	à étudier	24.53	3280	1	< 0,1%
Fourrés-galeries riveraines à Laurier rose, Cannes, Lavatère d'Hyères, Orme, Myrte,...	<i>Rubo ulmifolii-Nerietum oleandri typicum et variété à Ampelodesmos mauritanica</i>	44.811 32.23	92D0-1 5330-2	59	0,2%
Formations côtières à Lentisque, Oléastre et Myrte	<i>Oleo sylvestris-Pistacietum lentisci</i>	45.1	9320-1	< 1	< 0,1%
Pré-maquis côtiers thermo-méditerranéens de la Provence cristalline	<i>Euphorbion pithyusae</i>	33.12	5410-2	1	< 0,1%
Végétation des fissures des falaises côtières cristallines	<i>Crithmo maritimi-Limonion pseudominuti</i>	18.22	1240-2	1	< 0,1%
Plages (sables supralittoraux)	-	14	1140-7	2	< 0,1%
Roches supralittorales	-	11.24	1170-10	3	< 0,1%
<b>Totaux habitats d'intérêt communautaire</b>				<b>16 964</b>	<b>61%</b>
<b>Totaux tous habitats du site</b>				<b>27 701</b>	<b>100%</b>

*Inventaires des espèces végétales d'intérêt communautaire et patrimoniales*

▪ **Espèce végétale d'intérêt communautaire**

**La Spiranthe d'été** (*Spiranthes aestivalis*), espèce inscrite à l'annexe IV de la Directive Habitats, est une Orchidée associée à l'habitat prioritaire « Mares et ruisselets temporaires méditerranéens » - 3170\*. On la retrouve en bordure ou au sein même des cours d'eau temporaires ou en bordure de plans d'eau, ainsi qu'au niveau des suintements sur certaines dalles des Rochers de Roquebrune. La population est considérée comme relativement abondante : les données indiquent 348 stations connues sur le. Mais il est vraisemblable que cette espèce est beaucoup plus abondante si l'on en juge par les 204 km de son habitat.

▪ **Autres espèces végétales d'intérêt patrimonial**

Le site est particulièrement riche en espèces végétales patrimoniales. On y dénombre **26 espèces** bénéficiant d'une protection nationale dont **3 espèces inscrites à la liste rouge mondiale**. De plus, 12 espèces sont inscrites au tome 1 (espèces prioritaires) de la liste rouge de France et 20 au tome 2 en tant qu'espèces à surveiller.

La protection des espèces végétales passe par la protection de leurs habitats. D'où l'intérêt de rapporter les espèces patrimoniales aux habitats naturels du site.

▪ **Espèces remarquables au sein du site Natura 2000**

**Communautés amphibies méditerranéennes** : L'habitat prioritaire « Mares et ruisselets temporaires méditerranéens » héberge les espèces patrimoniales suivantes : *Isoetes duriaei* - *Spiranthes aestivalis*\*- *Lythrum borysthenicum* - *Ranunculus revelieri* - *Ophioglossum lusitanicum* - *Cicendia filiformis*

Un autre habitat communautaire, les **pelouses mésophiles à Serapias**, abrite également un cortège d'espèces patrimoniales : *Serapias neglecta* - *Serapias olbia* - *Kickxia commutata* - *Ranunculus revelieri* - *Cicendia filiformis* - *Allium chamaemoly* - *Romulea columnae*

**Oueds à Laurier rose** : Ils abritent les très rares et très menacés : *Nerium oleander* et *Vitex agnus-castus*

**Sous-bois humides à aulnes et tilleuls des vallons frais** : Une grande fougère, *Osmunda regalis*, assez rare en France, est ici bien représentée avec plus d'une trentaine de stations recensées. Associés à cette espèce, on trouve d'autres ptéridophytes remarquables tels que *Polystichum setiferum*, *Phyllitis scolopendrium* et le très rare *Blechnum spicant*.

**Milieus rupicoles** : Deux ptéridophytes inféodées aux rochers ont été répertoriés :

*Notholaena marantae* et *Asplenium septentrionale*. Les complexes rupestres sont aussi un milieu d'élection pour *Allium chamaemoly*.

**Châtaigneraies** : Lorsqu'elles sont entretenues de façon traditionnelle, elles sont très riches en espèces herbacées dont les espèces patrimoniales suivantes : *Vicia melanops*, *Vicia laeta*, *Doronicum plantagineum*, *Smyrniium perfoliatum*, *Tulipa sylvestris*, *Carex depauperata*.

**Suberaies thermophiles** : On y trouve les espèces patrimoniales suivantes qui en sont des caractéristiques : *Genista linifolia* dans les suberaies très thermophiles (ex : abords de Hyères), *Adenocarpus telonensis* sur et aux abords des crêtes relativement xérophiles.

**Rochers littoraux** : Ils hébergent le cortège classique des espèces halophytes dont la rare et très menacée Barbe de Jupiter (*Anthyllis barba-jovis*).

Inventaires des espèces animales d'intérêt communautaire et patrimoniales

▪ Les amphibiens et reptiles

Statut patrimonial des espèces recensées sur le site (V = vulnérable ; D= espèces déterminantes ZNIEFF PACA R= espèces remarquables ZNIEFF PACA ; NT = quasi menacé).

Espèces inventoriées		Directive Habitats	Liste rouge UICN 2006	Liste Rouge France	ZNIEFF
Pélodyte ponctué	<i>Pelodytes punctatus</i>			V	R
Crapaud calamite	<i>Bufo calamita</i>	IV			
Rainette méridionale	<i>Hyla meridionalis</i>	IV			
Grenouille agile	<i>Rana dalmatina</i>	IV			D
<b>Tortue d'Hermann</b>	<b><i>Testudo hermanni</i></b>	<b>II-IV</b>	<b>NT</b>	<b>V</b>	<b>D</b>
<b>Cistude d'Europe</b>	<b><i>Emys orbicularis</i></b>	<b>II-IV</b>	<b>NT</b>	<b>V</b>	<b>D</b>
Lézard ocellé	<i>Limon lepidus</i>		NT	V	R
Lézard vert	<i>Lacerta bilineata</i>	IV			
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	IV			
Couleuvre d'Esculape	<i>Zamenis longissimus</i>	IV			

Espèces d'intérêt communautaire ou patrimonial présentant un fort enjeu de conservation :

- **La Tortue d'Hermann, Testudo hermanni.**

C'est la seule tortue terrestre française indigène et elle apparaît aux annexes II et IV de la Directive Habitats. En France, on la rencontre uniquement dans le Var et en Corse. Sur le Massif des Maures, la population est fragmentée en plusieurs noyaux non connectés dont seuls quelques-uns sont considérés comme viables. Malheureusement, le site Natura 2000 tel qu'il a été retenu n'est pas adapté à la préservation de la Tortue d'Hermann car l'essentiel des populations du Massif des Maures est situé en dehors du site. Quelques secteurs particulièrement favorables pour l'espèce ont été répertoriés : les zones de dalles de grès du versant Nord du Rocher de Roquebrune, les anciennes restanques du Vallon de la Malière au Sud de Collobrières, la Vallée de la Môle. D'une manière générale, il semble que les milieux qui lui sont favorables soient moins un type d'habitat particulier que des complexes d'habitats comprenant des zones très ouvertes telles que pelouses xériques et affleurements rocheux + abris pour les périodes de canicule telles que blocs, souches, formations boisées à fortes accumulations de feuilles mortes + zones moyennement ombragées mais tout de même pénétrable comme des maquis. Une gestion des milieux basée sur ce constat, pratiquée autour des noyaux de populations, pourrait créer des conditions favorables à leur extension.

La situation de l'espèce dans le site est extrêmement préoccupante, voire critique. La plupart des noyaux actuels sont en voie d'extinction rapide. Cette espèce est particulièrement soumise aux pressions suivantes : fermeture des milieux qui leur étaient propices ; abandon des cultures traditionnelles au profit la vigne ; incendies ; collecte à fin d'élevage ; prédation par les chiens ; travaux mécanisés de DFCI.

Sans la mise en oeuvre d'actions fortes et concordantes, on peut craindre la quasidisparition de cette espèce dans le site à moyen terme.

- **La Cistude d'Europe, Emys orbicularis (L., 1758).**

Inscrite aux annexes II et IV de la Directive Habitats, cette tortue d'eau douce est très bien représentée sur le site du fait de l'abondance de ses habitats de prédilection.

Néanmoins, le Massif des Maures abritant l'une des plus importantes populations françaises, celle-ci doit faire l'objet d'une surveillance spécifique, notamment en ce qui concerne la qualité de son habitat. En particulier, la sécheresse qui sévit depuis plusieurs années a fait s'assécher des vasques dans lesquelles des petites populations de cette espèce se maintenaient et a entraîné leur disparition. De plus, il a été constaté qu'après des incendies, des cistudes avait été retrouvées mortes par ingestion de cendres et vases accumulées dans les cours d'eau. Pour cette raison, la répartition de la Cistude sur le site devrait faire l'objet d'un complément d'inventaire.

- **Le Lézard ocellé, Lacerta lepida (Daudin, 1802).**

Il n'est pas cité dans la Directive Habitats mais bénéficie d'un statut de protection nationale. Il est peu représenté sur le site (caractère très minoritaire des habitats ouverts qui lui sont favorables). Néanmoins, des potentialités d'accueil existent sur le site. La population est stable et pourrait s'étendre à la faveur de mesures d'ouverture du milieu.

▪ Les chiroptères

Annexes II et IV	
Murin de Bechstein	<i>Myotis bechsteini</i>
Murin à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>
Petit Murin	<i>Myotis blythii</i>
Petit Rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>
Grand Rhinolophe	<i>Rhinolophus ferruquinum</i>
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>
Annexe IV	
Murin de Daubenton	<i>Myotis daubentonii</i>
Murin de Natterer	<i>Myotis nattereri</i>
Noctule de Leisler	<i>Nyctalus leisleri</i>
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
Pipistrelle soprane	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>
Pipistrelle de Kuhl	<i>Pipistrellus kuhlii</i>
Vespère de Savi	<i>Hypsugo savii</i>
Oreillard gris	<i>Plecotus austriacus</i>
Molosse de Cestoni	<i>Tadarida teniotis</i>

▪ Les poissons

Deux espèces de l'Annexe II de la Directive Habitat ont été recensées sur le site :

- **Barbeau méridional** – Cette espèce autochtone du Nord-Est de la Péninsule ibérique et du Sud de la France se trouve uniquement sur les cours d'eau côtiers de la Méditerranée avec une répartition très morcelée. Il peut supporter l'assèchement partiel du lit et les crues saisonnières. Sur le site, il est présent sur le Vallon de Valescure (affluent du Réal Collobrier), sur la Giscle, sur les Neuf Riaux (affluent de l'Aille) et sur le Réal Martin qui héberge la population la plus importante.
- **Blageon** – En France, le Blageon est présent dans les affluents du Rhône et de l'Hérault où il affectionne particulièrement les eaux courantes à fonds de graviers. Sur le site, l'espèce n'a été capturée que sur le Réal Martin, mais il semblerait que la population recensée y soit intéressante en termes de densité.

D'une manière générale, les aires de répartition actuelles de ces deux espèces sur le Massif des Maures restent limitées (sur les 13 sites prospectés, 4 abritent le Barbeau méridional alors que le Blageon n'a été inventorié que sur une station). Une autre espèce patrimoniale a été observée : **l'Anguille** (considérée comme vulnérable par le Conseil International pour l'Exploration de la Mer et inscrite en Liste Rouge.

Nationale avec le même statut). Elle est bien présente sur le bassin de La Giscle.

• Les insectes

<b>Espèces d'intérêt communautaire (Directive Habitats)</b>			
Lépidoptères	<i>Euplagia quadripunctaria</i>	Ecaille chinée*	Annexe II
	<i>Euphydryas aurinia</i>	Damier de la Succise	
Coléoptères	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane cerf-volant	Annexes II & IV
	<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand Capricorne	
Orthoptères	<i>Saga pedo</i>	Magicienne dentelée	Annexe IV
Lépidoptères	<i>Zerynthia polyxena</i>	Diane	
<b>Espèces patrimoniales</b>			
Orthoptères	<i>Acryptera microptera kheili</i>	Criquet bariolé	Endémique PACA
	<i>Ephippiger provincialis</i>	Ephippigère provençale	Endémique Var et partie Est des Bouches du Rhône
Coléoptères	<i>Caulostrophus subsulcatus</i>		En limite d'aire en région PACA
	<i>Carabus vagans</i>		Endémique liguro-provençale
	<i>Dicronychus incanus</i>		Espèce « déterminante » - ZNIEFF PACA 2004
	<i>Ltonychus albonotatus</i>		Espèce « remarquable » - ZNIEFF PACA 2004
	<i>Metadrominus myrmidon</i>		Localement bien représenté dans le Massif des Maures
	<i>Ocydromus sticulus winkleri</i>		Espèce « déterminante » - ZNIEFF PACA 2004
	<i>Omolapia herichus</i>		Endémique PACA
	<i>Revelieria genei</i>		Endémique Var
	<i>Stictoleptura fontenayi</i>		Principalement présent en PACA
	<i>Trechus fairmairei</i>		Espèce « remarquable » - ZNIEFF PACA 2004
	<i>Vesperus strepens</i>		Endémique liguro-provençal
		Endogés <i>Carabidae</i> , <i>Staphylinidae</i> , <i>Bothriideridae</i> , <i>Raymondionymidae</i>	
Lépidoptères	<i>Anthocharis euphenoïdes</i>	Aurore de Provence	Espèce « remarquable » - ZNIEFF PACA 2004
	<i>Callophrys avis</i>	Argus de l'Arbousier	Cotation IUCN-Europe : « Vulnérable »
	<i>Carcharodus lavatherae</i>	Hespérie de l'Épiaire	Espèce « remarquable » ZNIEFF PACA 2004
	<i>Charaxes jasius</i>	Pacha à deux queues	Les plus grosses populations françaises sont en PACA
	<i>Euchloe tagis</i>	Marbré de Lusitanie	Espèce localisée et en régression
	<i>Glaucopsyche melanops</i>	Azuré de la Badasse	Les plus grosses populations françaises sont en PACA
	<i>Grammodes bifasciata</i>		Espèce « remarquable » - ZNIEFF PACA 2004
	<i>Leptidea duponcheli</i>	Piérade du Sainfoin	Espèce « remarquable » - ZNIEFF PACA 2004
	<i>Libythea celtis</i>	Echancré	Les plus grosses populations françaises sont en PACA
	<i>Lysandra hispana</i>	Bleu nacré d'Espagne	Présence de la sous-espèce <i>constantii</i> sur le site
	<i>Meleageria daphnis</i>	Azuré de l'Orobe	Les plus grosses populations françaises sont en PACA
	<i>Mellicta dejone</i>	Mélictée des Linaires	Espèce « remarquable » - ZNIEFF PACA 2004
	<i>Pieris mannii</i>	Piérade de l'Ibérie	PACA abrite la majorité de ses effectifs
	<i>Polygonia egea</i>	Vanesse de la Pariétaire	Limite d'aire septentrionale. Espèce « Déterminante » - ZNIEFF PACA 2004
	<i>Pyrgus sidae</i>	Hespérie à bandes jaunes	Limite d'aires occidentale et septentrionale. Liste Rouge Française
	<i>Satyrnum w-album</i>	Thécla de l'orme	En forte régression sur son aire de répartition

Synthèse des habitats et espèces identifiés dans le périmètre du SIC sur la commune de la Crau

• Habitats d'intérêt communautaire

Habitats	Code Natura 2000	Etat de conservation	Menaces
Suberaies mésoxérophiles à Calycotome épineux	9330-1	Ces suberaies sont stables. Elles ont très rarement fait l'objet de levées de liège et sont donc moins sujettes aux attaques de Platypus. Mais, se développant sur des sols moins développés, elles sont plus sensibles aux épisodes de sécheresse. De ce fait, elles semblent présenter une capacité moyenne ou limitée à se reconstituer après les passages des incendies violents.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- incendies violents</li> <li>- mortalité due aux attaques combinées d'un insecte (Platypus) et d'un champignon</li> <li>- urbanisation du type golfes</li> <li>- dépérissements importants dans le cadre d'une péjoration climatique</li> </ul>
Chênaies mixtes thermo et mésoméditerranéennes à Chênes pubescent, vert et liège	9340-8	L'état de conservation semble bon dans les zones en libre évolution. Par contre, on observe des formes appauvries au niveau des zones débroussaillées qui sont importantes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagements divers liés à la proximité de la zone urbaine</li> <li>- incendies</li> <li>- débroussailllements DFCI</li> </ul>
Yeuseraies thermophiles	9340-2	Habitat très piétiné sur les flancs du Mont Fenouillet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- incendies</li> </ul>

• **Espèces d'intérêt communautaire et patrimonial**

Espèces	Habitat associé	Menaces
Murin de Capaccini	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cavités naturelles ou artificielles</li> <li>- Rivières, lagunes, marais</li> <li>- Vallées alluviales</li> <li>- Massifs forestiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification des paysages par retournement des prairies, destruction des haies, assèchement des zones humides</li> <li>- Destruction et appauvrissement des territoires de chasse</li> <li>- Fermeture ou dérangement des sites de reproduction</li> <li>- Disparition et dérangement des sites d'hibernations souterrains</li> <li>- Usage des pesticides</li> <li>- Destruction des corridors boisés</li> <li>- Aménagements hydrauliques et touristiques</li> </ul>
Murin de Daubenton	Bords des cours d'eau calmes et des plans d'eau (pont sur le Réal Martin)	
Oreillard gris	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieux ouverts</li> <li>- Vallées humides</li> </ul>	
Vespère de Savi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- forêts bordées de falaises</li> <li>- pentes des vallées</li> </ul>	

**Analyse et hiérarchisation des enjeux de préservation**

*Enjeux transversaux liés à la conservation de l'ensemble des habitats et espèces*

- La protection contre les incendies et la restauration après les incendies constitue donc un enjeu prioritaire pour la préservation des habitats et des espèces du Massif des Maures.
- Replacer l'homme et ses bonnes pratiques au centre de la conservation des milieux et des espèces est un enjeu plus qu'important pour le Massif des Maures
- L'un des enjeux majeurs pour l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau méditerranéens est donc d'arriver à gérer l'antagonisme entre dynamiques hydroécologiques (étiage estival, changement climatique, ...) et socioéconomique (essor démographique, pression urbaine, pics estivaux de population,...)

*Enjeux liés à la conservation des habitats*

- L'Homme, par la gestion des châtaigneraies et suberaies, a créé les conditions indispensables à leur maintien. La poursuite ou restauration de cette gestion est indispensable.
- Certains vallons littoraux abritent des oueds très originaux, relictuels et dégradés à Laurierrose actuellement menacées de disparition par l'urbanisation et certaines pratiques agricoles.
- Les milieux ouverts humides méditerranéens, bien que moins représentés que les habitats forestiers, constituent un réseau remarquable sur le massif. Cet habitat considéré comme prioritaire par l'Union Européenne héberge des cortèges d'espèces remarquables. Il s'agit d'un habitat sensible et directement menacé par des modifications de milieu (dégradation de la qualité des eaux, changement climatique).
- La vulnérabilité des ripisylves méditerranéennes vis-à-vis d'autres menaces a été jugée faible.
- La vulnérabilité des mares et ruisselets temporaires méditerranéens vis-à-vis d'autres menaces a été jugée faible, mais du fait de la fragilité de cet habitat et des menaces anthropiques qui pèsent sur celui-ci, il représente un enjeu fort de conservation pour le site.

*Enjeux liés à la conservation des espèces*

- ❑ Importance du Massif des Maures pour la conservation de la Tortue d'Hermann et de la Cistude d'Europe : L'enjeu « Tortue d'Hermann et Cistude » se retrouve et se recoupe avec les problématiques des enjeux transversaux liés aux pratiques humaines.
- ❑ Importance du Massif des Maures pour la conservation des Chauves-souris forestières et Arboricoles : Du fait de la présence de six espèces de l'annexe II sur le site, les chiroptères représentent un enjeu fort du site.
- ❑ Intérêt du Massif des Maures pour l'entomofaune. La vulnérabilité des insectes vis-à-vis d'autres menaces a été jugée faible : les enjeux de conservation qui en résultent sont qualifiés d' « enjeux faibles ».

**Les objectifs de conservation retenus pour la gestion du site**

❑ **Objectif de conservation n° 1**

Préserver les ripisylves méditerranéennes et les oueds contre les détériorations

❑ **Objectif de conservation n° 2**

Maintenir et/ou rétablir les conditions favorables à la fréquentation du site par les espèces d'intérêt communautaire que sont la Tortue d'Hermann et la tortue Cistude d'Europe

❑ **Objectif de conservation n° 3**

Conserver le paysage écologique des Maures structuré par les habitats forestiers d'intérêt communautaire (suberaies, châtaigneraies provençales, yeuseraies) et assurer ainsi la pérennité des espèces qui leur sont inféodées

❑ **Objectif de conservation n° 4**

Maintenir les conditions favorables à la fréquentation du site par les chiroptères (arboricoles notamment)

❑ **Objectif de conservation n° 5**

Préserver l'habitat prioritaire "mares et ruisseaux temporaires"

❑ **Objectif de conservation n° 6**

Maintenir les conditions favorables à la diversité de l'entomofaune présente sur le site

❑ **Objectif de conservation n° 7**

Contribuer à la restauration des habitats parcourus par les incendies

#### 4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

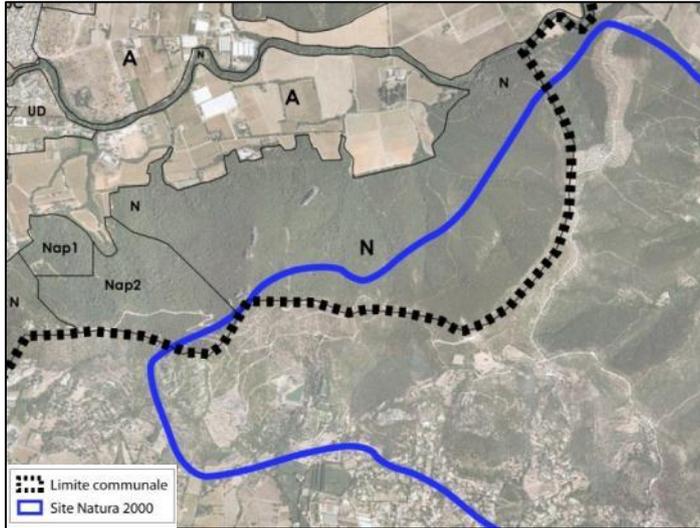
Le SIC « Plaine et massif des Maures » s'étend au Sud-Est du centre-ville, sur une très faible superficie du territoire communal (près de 60 hectares), et concerne le massif du Fenouillet. Dans le zonage du PLU ce secteur est classé en zone naturelle.

Ce classement se double d'une protection supplémentaire via la mise en œuvre d'espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.



a) **Le projet de PLU à l'intérieur et aux abords du site et ses incidences sur le site Natura 2000**

A l'intérieur et aux abords du site Natura 2000, le SIC « Plaine et massif des Maures », qui prend place sur le massif du Fenouillet, le zonage du PLU traduit les enjeux de préservation et de valorisation des espaces naturels par un classement en zone N du cœur du massif et en zones Nap1 et Nap2 des espaces à vocation de loisirs.



**Le parc aventure en bordure du massif du Fenouillet**

La commune a porté un projet de parc aventure dans le secteur du Fenouillet, au lieu-dit « Castel Rouard ». Le parc se situe dans une partie privative de la forêt du Fenouillet.

- **Description du site**

Un panneau de présentation est mis en place, en centre-ville (format A1, carte de l'ensemble du projet). Un balisage est mis en place à partir de ce panneau, en zone urbaine en dehors du massif : balisage pour l'accès vélo et piéton, un balisage pour l'accès voiture. Ce projet comprend :

**Des parcours acrobatiques en forêt et sur rochers**

Dont un parcours aventure dans les arbres avec 84 jeux, un parcours aventure arbres/rocher de 17 jeux, une grande tyrolienne et deux grandes passerelles.

**Un sentier botanique et paysages**

Ces parcours et supports proposent aux visiteurs un « accompagnement didactique et ludique » lors des transits entre sites, et sur les plateformes de la via ferrata.

**Un sentier de promenade**

Le chemin de promenade va permettre aux parents, grands-parents, enfants, aux simples visiteurs, de faire une promenade au cœur de l'activité de l'espace de loisirs du Fenouillet.

Ce chemin consiste en une boucle très courte (1 km) avec un dénivelé très faible. Cinq bancs seront disposés sur l'ensemble de l'itinéraire.

## Un parcours santé

Accessible toute l'année, il est constitué de différentes phases distinctes permettant une pratique à plusieurs niveaux. Il apportera un plus aux sportifs et joggers qui fréquentent déjà le site. Le parcours santé est long de 1730 m et comporte 18 stations dont 14 sont avec du matériel installé.

## Un pôle d'accueil

Le pôle accueil est la porte d'entrée de l'espace Loisirs du Fenouillet. A pied ou à vélo, les arrivants convergent vers ce pôle. Le lieu doit être vu de loin et accueillant. A proximité se situent le parcours aventures enfants et le parcours VTT.

- **Motivation du choix du lieu d'implantation**

Le Massif du Fenouillet est une zone boisée classée dont une petite partie, la zone du parcours rocher, est classée site Natura 2000. De ce fait le projet a été étudié en fonction de son environnement et répond aux exigences des contraintes écologiques majeures. Aujourd'hui, le site se trouve être le lieu d'activités humaines polluantes telles que :

- Décharge sauvage,
- Barbecue, feu de bois,
- Zones de trial etc.

En l'absence de moyens humains et techniques, ces activités ne peuvent donc être aujourd'hui ni surveillées, ni contrôlées.

- **Valeur écologique**

La majorité du site se compose de chênes lièges qui représentent une biodiversité écologique qu'il faut préserver.

Au niveau mondial, la suberaie est une formation végétale plutôt rare et originale ; vue de Bruxelles, c'est un habitat d'intérêt communautaire ; vue des Aspres ou des Maures, c'est une forêt omniprésente et banale.

En effet, le Chêne-liège est zonal. On le trouve depuis le bord des eaux jusqu'aux rochers, dans presque tous les milieux. Pendant longtemps, les biogéographes et les phytosociologues l'ont même considéré comme climacique (qualifie une association végétale qui a atteint le stade terminal stable de son évolution), tant il donnait l'illusion de régner sur son étage de végétation.

Depuis les années 60, beaucoup de suberaies ont été abandonnées par l'homme et l'on constate qu'à la différence d'une espèce véritablement climacique, le Chêne liège ne résiste pas à la concurrence de plus grands que lui, à savoir le Chêne vert, le Chêne blanc et même les grandes espèces du maquis telles que l'Arbousier.

Il apparaît de plus en plus clairement qu'en l'absence d'intervention du sylviculteur, la suberaie est une forêt menacée de disparition.

Cette zone naturelle privée doit donc être surveillée et entretenue par des professionnels, ce que le projet communal a intégré dès le départ. La défense incendie se fera notamment par des moyens écologiques, c'est-à-dire par le pastoralisme.

## **Principales évolutions du POS**

### *A l'intérieur du site*

Le site Natura 2000 est inscrit en zone ND du POS de février 2000. Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements. C'est une zone inconstructible en dehors des cas d'exception prévus à l'article ND 1.

Dans le présent PLU, le site est essentiellement inscrit en zone N ; seule l'extrémité de la zone Nap2 est concernée par le périmètre du SIC. La zone N est une zone inconstructible en dehors des cas d'exception prévus à l'article N2.1.

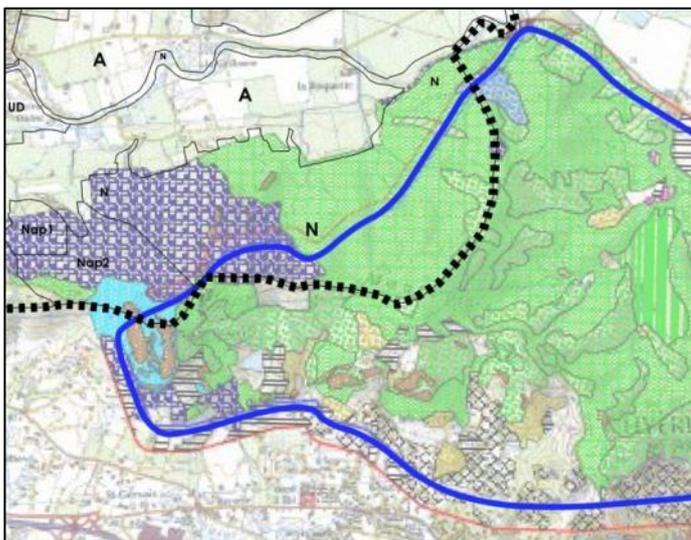
*Aux abords du site*

Dans le précédent POS, les abords du SIC étaient classés en zone N. Dans le présent PLU, une partie de cet espace est désormais classée en zones Nap1 et Nap2 en raison de l'aménagement d'un parc d'accrobranche dont le projet était déjà prévu dans le PLU annulé. Ce parc étant désormais réalisé, les zones Nap1 et Nap2 ont été créées pour adapter le règlement de la zone naturelle à l'occupation réelle du site.

La zone Nap1 correspond à l'aire d'accrobranche (partie située au contact de la plaine agricole). Le règlement de cette zone est restrictif, il n'autorise que les aménagements légers et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du parc accrobranche et de théâtre de verdure. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites et ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux.

La zone Nap2 correspond à l'aire d'accrobranche (partie située au cœur du massif du Fenouillet). Le règlement de cette zone est plus restrictif qu'en zone Nap1 du fait de sa situation au cœur du massif du Fenouillet. Ainsi, seuls les aménagements légers et les installations nécessaires au fonctionnement du parc accrobranche sont autorisés. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites et ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux.

**Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels**



	aulnaies-tillaies
	saulaies méditerranéennes
	saulaies et peupieraies blanches
	châtaigneraies pures
	châtaigneraies en évolution
	chênaies pubescentes et mixtes supramédit. & mésomédit. sup.
	chênaies pubescentes et mixtes supramédit. & mésomédit. sup. + Pin maritime
	chênaies mixtes thermo & mésomédit. à Chênes pubescent, vert & parfois liège
	formations à Laurier noble
	yeuseraies en maturation à Houx
	yeuseraies acidiphiles à Asplenium fougère d'âne
	yeuseraies à Asplenium fougère d'âne + Pin maritime
	yeuseraies thermophiles
	yeuseraies thermophiles + Pin maritime
	yeuseraies thermophiles + Pin d'Alep
	maquis à Chêne vert
	suberaies mésophiles à Cytise velu
	suberaies mésophiles à Cytise velu + Pin maritime
	suberaies mésoxérophiles à Calycotome épineux + Pin maritime
	suberaies thermophiles à Myrte ou Adénocarpe
	suberaies thermophiles à Myrte ou Adénocarpe + Pin maritime
	suberaies thermophiles à Myrte ou Adénocarpe + Pin d'Alep
	suberaies thermophiles à Myrte ou Adénocarpe + Pin pignon
	maquis à Chêne liège

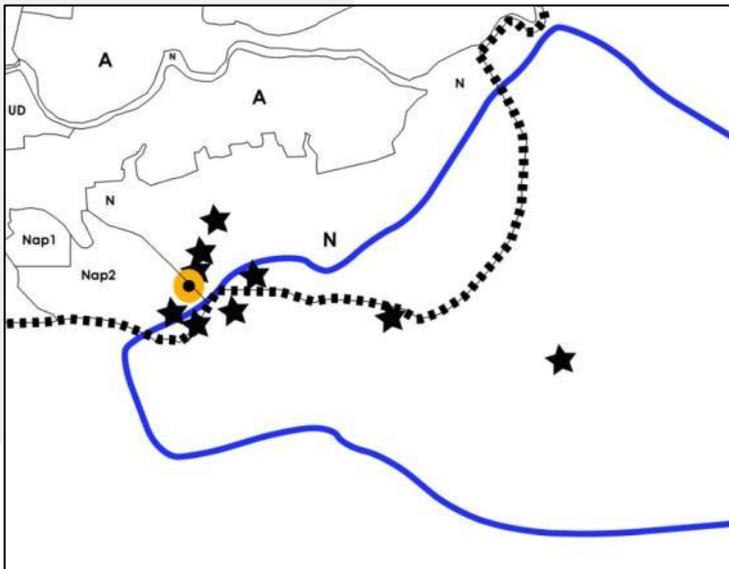
Les habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés à l'intérieur et aux abords du site Natura 2000 et sur la commune de La Crau sont des suberaies mésoxérophiles, des chênaies mixtes supraméditerranéennes et des yeuseraies thermophiles.

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

**Situation au regard de la faune patrimoniale**

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

• **Chiroptères**



Annexe II	Annexe IV
● Grand rhinolophe	★
● Petit rhinolophe	Murin de Capaccini
● Minioptère de Schreibers	Murin de Daubenton
● Murin à oreilles échanquées	Murin de Natterer
● Petit murin	Noctule de Leisler
● Murin de Bechstein	Oreillard gris
■ Propositions d'extension du site Natura 2000 pour les chiroptères	Pipistrelle commune
□ Limites du site Natura 2000	Pipistrelle de Kuhl
□ Zone d'étude	Pipistrelle de Nathusius
	Pipistrelle soprane
	Sérotine commune
	Vespère de Savi

Seules différentes espèces de chiroptères sont identifiées à l'intérieur et aux abords du site Natura 2000.

- Murin de Capaccini
- Murin de Daubenton
- Oreillard gris
- Vespère de Savi

Les principales menaces auxquelles sont exposées ces espèces sont :

- La modification des paysages par retournement des prairies, destruction des haies, assèchement des zones humides
- La destruction et l'appauvrissement des territoires de chasse
- La fermeture ou le dérangement des sites de reproduction
- La disparition et le dérangement des sites d'hibernations souterrains
- L'usage des pesticides
- La destruction des corridors boisés
- Les aménagements hydrauliques et touristiques

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

**Conclusion**

Par un classement en zones naturelles et une réglementation restrictive visant une protection optimale des milieux naturels, le projet de PLU n'a pas d'incidence significative à l'intérieur et aux abords du SIC « Plaine et massif des Maures ». Il n'affecte donc pas la qualité du site Natura 2000.

a) Le projet de PLU sur les sites ouverts à l'urbanisation et ses incidences sur le site Natura 2000

✓ La Gensolenne

<b>Occupation du sol actuelle</b>	Friche agricole
<b>Principales évolutions du POS</b>	Classé au POS en zone 1NA stricte, le site de la Gensolenne est désormais classé en zone 1AUh au PLU pour satisfaire les besoins identifiés en matière de logements. Il fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement.
<b>Occupation et utilisation du sol interdites au PLU</b>	Constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces Ouverture et exploitation de carrières et toute exploitation de sous-sol Habitations légères de loisirs, les caravanes et les campings.
<b>Distance du site Natura 2000</b>	2 km
<b>Situation au regard des réseaux écologiques</b>	Site ne participant pas à un corridor écologique
<b>Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels</b>	Absence d'habitat d'intérêt communautaire
<b>Situation au regard de la flore patrimoniale</b>	Absence d'espèce végétale patrimoniale
<b>Situation au regard de la faune patrimoniale</b>	Pas d'incidence significative sur les chiroptères en raison de l'absence de zones humides et de massifs forestiers, des habitats privilégiés pour ces espèces. Pas d'incidence sur la Tortue d'Hermann (zone de sensibilité faible).
<b>Evaluation des effets indirects</b>	L'urbanisation de ce secteur ne constitue pas une menace pour la préservation des habitats et espèces d'intérêts communautaire et patrimonial identifiés dans le SIC ( <i>cf. Synthèse des habitats et espèces identifiés dans le périmètre du SIC sur la commune de La Crau</i> )
<b>Conclusion</b>	Le projet de PLU sur le secteur de la Gensolenne n'a pas d'incidence significative sur le SIC « Plaine et massif des Maures ».

✓ **La Bastidette**

<b>Occupation du sol actuelle</b>	Friche agricole
<b>Principales évolutions du POS</b>	Le site de la Bastidette, classé en zone NC au POS, est désormais classé en zone 1AUs.
<b>Occupation et utilisation du sol interdites au PLU</b>	Constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces Ouverture et exploitation de carrières et toute exploitation de sous-sol Habitations légères de loisirs, les caravanes et les campings.
<b>Distance du site Natura 2000</b>	1,7 km
<b>Situation au regard des réseaux écologiques</b>	Site localisé dans la ZNIEFF « Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin » mais sur lequel aucun habitat d'intérêt patrimonial n'est identifié
<b>Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels</b>	Absence d'habitat d'intérêt communautaire
<b>Situation au regard de la flore patrimoniale</b>	Absence d'espèce végétale patrimoniale
<b>Situation au regard de la faune patrimoniale</b>	Pas d'incidence significative sur les chiroptères en raison de l'absence de zones humides et de massifs forestiers, des habitats privilégiés pour ces espèces. Pas d'incidence sur la Tortue d'Hermann (zone de sensibilité faible).
<b>Evaluation des effets indirects</b>	L'urbanisation de ce secteur ne constitue pas une menace pour la préservation des habitats et espèces d'intérêts communautaire et patrimonial identifiés dans le SIC ( <i>cf. Synthèse des habitats et espèces identifiés dans le périmètre du SIC sur la commune de La Crau</i> )
<b>Conclusion</b>	Le projet de PLU sur le secteur de la Bastidette n'a pas d'incidence significative sur le SIC « Plaine et massif des Maures ».

✓ Les aAvocats-Ouest

<b>Occupation du sol actuelle</b>	Friches agricoles insérées au sein du tissu urbain existant
<b>Principales évolutions du POS</b>	Le site des Avocats Ouest était classé en zone NC au POS. Il est désormais classé au PLU en zones 1AUa et 1AUe.
<b>Occupation et utilisation du sol interdites au PLU</b>	En zone 1AUa : Constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ; Ouverture et exploitation de carrières et toute exploitation de sous-sol ; Habitations légères de loisirs, les caravanes et les campings.  En zone 1AUe : Constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt ; ouverture et exploitation de carrières et toute exploitation de sous-sol ; Habitations légères de loisirs, les caravanes et les campings.
<b>Distance du site Natura 2000</b>	2 km
<b>Situation au regard des réseaux écologiques</b>	Site ne participant pas à un corridor écologique
<b>Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels</b>	Absence d'espèce végétale patrimoniale
<b>Situation au regard de la flore patrimoniale</b>	Absence de zone humide justifiant la présence de l'espèce d'intérêt communautaire « <i>Ophioglossum lusitanicum</i> »
<b>Situation au regard de la faune patrimoniale</b>	Pas d'incidence significative sur les chiroptères en raison de l'absence de zones humides et de massifs forestiers, des habitats privilégiés pour ces espèces. Pas d'incidence sur la Tortue d'Hermann (zone de sensibilité faible).
<b>Evaluation des effets indirects</b>	L'urbanisation de ce secteur ne constitue pas une menace pour la préservation des habitats et espèces d'intérêts communautaire et patrimonial identifiés dans le SIC ( <i>cf. Synthèse des habitats et espèces identifiés dans le périmètre du SIC sur la commune de La Crau</i> )
<b>Conclusion</b>	Le projet de PLU sur le secteur des Avocats Ouest n'a pas d'incidence significative sur le SIC « Plaine et massif des Maures ».

✓ **Les Avocats Est**

<b>Occupation du sol actuelle</b>	Friche urbaine, entièrement artificialisée il y a quelques mois encore et actuellement en cours de restauration
<b>Principales évolutions du POS</b>	Ce secteur, classé en zone NC au POS a désormais une vocation résidentielle au PLU avec un en zone UD.
<b>Occupation et utilisation du sol interdites au PLU</b>	Constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, aux commerces Dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines Ouverture et exploitation de carrières et toute exploitation de sous-sol Habitations légères de loisirs, les caravanes et les campings.
<b>Distance du site Natura 2000</b>	1,7 km
<b>Situation au regard des réseaux écologiques</b>	Site ne participant pas à un corridor écologique A l'est du site se trouve un ruisseau bordé de ripisylve
<b>Situation au regard des enjeux de conservation des habitats naturels</b>	Absence d'habitat d'intérêt communautaire
<b>Situation au regard de la flore patrimoniale</b>	Absence d'espèce végétale patrimoniale
<b>Situation au regard de la faune patrimoniale</b>	Pas d'incidence significative sur les chiroptères en raison de l'absence de zones humides et de massifs forestiers sur le site, des habitats privilégiés pour ces espèces. Pas d'incidence sur la Tortue d'Hermann (zone de sensibilité faible).
<b>Evaluation des effets indirects</b>	L'article UD1 du règlement de la zone interdit les dépôts de toute nature, ce qui limite les nuisances pour les eaux superficielles et souterraines. L'article 4.2 du règlement de la zone, relatif à la gestion des eaux usées, interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial. La pollution potentielle du ruisseau bordant cette zone UD est ainsi limitée, au regard du règlement d'urbanisme. L'urbanisation de ce secteur ne constitue donc pas une menace pour la préservation des habitats et espèces d'intérêts communautaire et patrimonial identifiés dans le SIC ( <i>cf. Synthèse des habitats et espèces identifiés dans le périmètre du SIC sur la commune de La Crau</i> )
<b>Conclusion</b>	Le projet de PLU sur le secteur des Avocats Est n'a pas d'incidence significative sur le SIC « Plaine et massif des Maures ».

**b) Synthèse et conclusion**

Le projet de PLU, par un classement massif des espaces terrestres en zones naturelles N et le maintien des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.146-6, permet de limiter les impacts sur le site Natura 2000, ses habitats et les espèces présentes, en interdisant toute nouvelle construction dans le périmètre.

En outre, les espaces proches du site Natura 2000, en interface bénéficient de dispositions ou d'évolutions réglementaires positives, non susceptibles d'être affectés de manière significative le SIC « Plaine et Massif des Maures ». L'analyse des habitats et espèces connus démontrent l'absence d'impact du PLU.

- ☞ **L'incidence globale du projet de PLU de la Ville La Crau sur le SIC « Plaine et Massif des Maures » est donc évaluée comme non significative.**

## PARTIE 6

# MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES

Le PLU peut éviter, réduire ou compenser ses incidences négatives sur l'environnement en proposant des mesures spécifiques :

- **Une mesure d'évitement ou de suppression** est la modification, la suppression ou le déplacement d'une orientation pour en supprimer totalement les incidences. Il s'agit de l'étude des différentes alternatives au projet initial, en comparant les incidences potentielles, qui conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.
- **Une mesure de réduction** est l'adaptation de l'orientation pour en réduire ses impacts. Il s'agit en particulier des dispositions relatives à l'aménagement et aux constructions qui peuvent être imposées dans le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- **Une mesure de compensation** est une contrepartie à l'orientation pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pas pu être évitées ou suffisamment réduites. Elle doit rétablir un niveau de qualité équivalent à la situation antérieure.

Les tableaux ci-après présentent les mesures envisagées par le document de PLU pour éviter, réduire ou compenser ses incidences négatives sur l'environnement.

Il est à noter que le projet de PLU peut déjà comprendre des mesures à impact environnemental positif qui pourraient **éviter ou compenser tout ou partie des impacts négatifs d'autres mesures**. Celles-ci sont indiquées dans la colonne « Incidences positives du PLU ».

## 1. LES MILIEUX NATURELS, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures de réduction
<p>↘ Déclassement d'espaces agricoles, notamment par le classement en zones 2AU de 14,7 ha d'anciennes zones NC</p>	<p>➤ Protection accrue des grands massifs, des sites naturels et des espaces agricoles par le classement en zone A d'anciennes zones NB, ND ou NA au POS (total zones NC : 1859 ha ; total zones A : 1947 ha)</p>	
<p>↘ Ouvertures à l'urbanisation : zones 1AU (La Gensolenne, la Bastidette, Les Avocats ouest) ; zone UD (Les Avocats Est)</p>	<p>➤ Maîtrise de l'urbanisation par un développement urbain projeté à l'intérieur ou en continuité de l'enveloppe urbaine existante</p>	<p>✓ Création d'un zonage UD qui correspond aux zones résidentielles nécessitant une réglementation particulière au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales (hauteur et aspect extérieur des constructions, COS)</p> <p>✓ Orientations d'Aménagement sur l'ensemble des zones 1AU permettant de définir des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites limitant l'artificialisation des sols</p> <p>✓ Lors de l'aménagement des zones 1AU, un coefficient minimal d'espaces verts à la parcelle sera fixé afin de limiter l'imperméabilisation des sols et l'impact paysager des futures constructions</p>

## 2. LA RESSOURCE EN EAU

Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures de réduction
<p>➤ Augmentation des besoins en eau</p>		<p>Le règlement d'urbanisme permet une sécurisation de l'alimentation en eau potable et de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, ainsi qu'une limitation du risque de pollution des milieux naturels.</p>
<p>➤ Accroissement du traitement des eaux usées</p>		<p>L'article 4 de chaque zone urbaine (à l'exception de la zone UM) et à urbaniser, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oblige le raccordement au réseau d'eau potable de tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable</li> <li>- oblige le raccordement au réseau d'assainissement collectif de tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines</li> <li>- interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial</li> </ul>
<p>➤ Imperméabilisation des sols</p>		<p>Limitation du ruissellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'article 13 du règlement des zones UB, UC, UD impose un coefficient de végétalisation à la parcelle de 30% à 80%.</li> <li>✓ L'article 4 du règlement de la zone UD impose une conservation des eaux sur le terrain pour tout projet dont la surface imperméabilisée est égale ou supérieure à 150 m<sup>2</sup> ainsi que la réalisation de bassins de rétention, non intégré dans une opération d'aménagement ou un lotissement de plus de 1 ha.</li> <li>✓ Emplacements réservés pour la création de bassins de rétention dans le quartier des Cougourdots et aux abords du Chemin Long : ER n°E3 et E6.</li> </ul>

### 3. LES POLLUTIONS ET LA QUALITE DES MILIEUX

Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures de réduction
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Hausse du trafic routier</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'article 11 du règlement des zones urbaines (à l'exception de la zone UM) et à urbaniser, relatif à l'aspect extérieur des constructions, encourage l'utilisation des énergies renouvelables à condition que les équipements nécessaires d'intègrent parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores à l'environnement.</li> <li>✓ Le PLU identifie au document graphique des emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces (ER6, ER2, ER68), ce qui limite l'usage de la voiture et indirectement les incidences négatives sur la qualité de l'air.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développement des énergies renouvelables</li> </ul>	

### 4. LA CONSOMMATION D'ESPACE

Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures de réduction
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Déclassement d'espaces agricoles, notamment par le classement en zones 2AU de 14,7 ha d'anciennes zones NC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection accrue des grands massifs, des sites naturels et des espaces agricoles par le classement en zone A d'anciennes zones NB, ND ou NA au POS (total zones NC : 1859 ha ; total zones A : 1947 ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Localisation des zones 2AU sur des zones cultivées ne présentant pas un caractère remarquable</li> <li>✓ Localisation des ouvertures à l'urbanisation à l'intérieur ou en continuité de l'enveloppe urbaine existante, et sur des espaces ne présentant pas de richesse écologique particulière</li> <li>✓ Limitation de l'impact paysager : création d'un zonage UD qui correspond aux zones résidentielles nécessitant une réglementation particulière au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales (hauteur et aspect extérieur des constructions, COS)</li> <li>✓ Orientations d'Aménagement sur l'ensemble des zones 1AU permettant de définir des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites limitant l'artificialisation des sols</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Ouvertures à l'urbanisation : zones 1AU (La Gensolenne, la Bastidette, (Les Avocats Ouest) ; zone UD (Les Avocats Est)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limitations à l'urbanisation : bilan positif entre ouvertures (30 ha) et limitations à l'urbanisation (54 ha)</li> </ul>	

## PARTIE 7

### EVALUATION ET SUIVI DES RESULTATS

#### 1. METHODE ET OBJECTIFS D'EVALUATION

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, ...).

L'objectif de l'évaluation environnementale est la recherche de l'incidence d'un projet de PLU sur son environnement. Pour définir la nature et l'ampleur des nuisances qui risquent d'être engendrées, il est primordial de connaître :

- Le projet,
- Le milieu récepteur immédiat et le milieu environnement risquant de subir les nuisances éventuelles des aménagements,
- Les différents impacts.

Conformément à l'article L.123.13-1 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L.121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces. »

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Des indicateurs ont été défini pour chacune des principales thématiques abordées dans le PLU. Le choix des indicateurs s'est basé sur plusieurs grilles d'indicateurs, reconnues au niveau national et européen, entre autres :

- le Référentiel pour l'évaluation des projets territoriaux, du Ministère de d'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (mars 2009) ;
- le développement durable : une autre politique pour les territoires ?, du Réseau des agences régionales de l'énergie et de l'environnement (R.A.R.E.) ;
- le Référentiel RESPECT d'évaluation et de suivi des politiques environnementales des collectivités territoriales, tableau de bord pour les collectivités européennes ;
- la grille du groupe de travail interministériel sur les indicateurs de développement durable, Indicateurs nationaux du développement durable : lesquels retenir ?

Les indicateurs choisis pour la commune ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

## 2. INDICATEURS DE SUIVI DE LA COMMUNE

### a) Préservation des espaces naturels et consommation d'espace

Thèmes	Indicateurs	Sources
<b>Occupation du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie et part en pourcentage des espaces agricoles et naturels</li> <li>• Surfaces imperméabilisées</li> </ul>	<i>Commune</i> <i>Photographies aériennes</i> <i>Cadastre</i> <i>SCOT</i>
<b>Surface concernée par des mesures d'inventaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface d'espaces intégrant une ZNIEFF</li> </ul>	<i>DREAL PACA</i>
<b>Surface concernée par des mesures de protection</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface d'espaces intégrant un site Natura 2000</li> <li>• Suivi des créations d'espaces verts ou des protections prescrites par les OAP ou par l'intermédiaire du règlement (L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</li> </ul>	<i>DREAL PACA</i> <i>Suivi des PC concernés</i> <i>Suivi des projets urbains</i>
<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'espèces et d'habitats inventoriés sur le territoire</li> </ul>	<i>Associations naturalistes</i> <i>DOCOB Natura 2000</i> <i>Inventaire ZNIEFF</i>

### b) Valorisation du paysage et du patrimoine

Thèmes	Indicateurs	Sources
<b>Protection et valorisation du paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme</li> <li>• Création des liaisons douces prévues au document graphique</li> <li>• Préservation des secteurs de transition (franges) et valorisation (OAP, règlement)</li> <li>• Evolution et répartition de l'occupation du sol (urbaine, agricole, naturelle)</li> <li>• Rythme de la consommation foncière</li> </ul>	<i>Commune</i> <i>Suivi des PC</i> <i>Photographies aériennes</i> <i>SCOT</i>

### c) Gestion de l'eau et de l'assainissement

Thèmes	Indicateurs	Sources
<b>Ressource en eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualité des eaux prélevées pour l'alimentation en eau potable</li> <li>• Etat des masses d'eau, qualité des cours d'eau</li> <li>• Consommation d'eau potable par habitant et par an (évolution)</li> <li>• Niveau relatif des nappes</li> </ul>	<i>Agence de l'eau</i> <i>DDASS</i> <i>Veolia eau</i>
<b>Assainissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part des habitants raccordés au réseau collectif</li> <li>• Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées</li> <li>• Prix de l'assainissement par habitant et par an (évolution)</li> <li>• Modalité de gestion et destination des boues d'épuration</li> </ul>	<i>Visites de terrain par la ville</i> <i>Veolia eau</i>
<b>Traitement des eaux pluviales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution des surfaces imperméabilisées</li> <li>• Capacité des structures de stockage des eaux pluviales</li> <li>• Nombre de parcelles à gestion autonome des eaux pluviales</li> <li>• Volume rejetés dans le milieu naturel</li> </ul>	<i>Visites et étude des services technique de la ville</i> <i>Suivi à réaliser au fur et à mesure des PC</i>

d) Maîtrise des émissions de GES

Thèmes	Indicateurs	Sources
<b>Emission de gaz à effet de serre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offre de transports en commun, réalisation de projets d'amélioration</li> <li>• Fréquentation des lignes de transport en commun et des itinéraires doux</li> <li>• Etat du trafic routier (baisse ? stagnation ? augmentation ?)</li> </ul>	<p>TPM Conseil Général DDT</p>
<b>Limitation des consommations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de bâtiments publics à faible empreinte environnementale (HQE ou autres démarches)</li> <li>• Suivi des consommations dans les bâtiments et équipements publics</li> <li>• Isolation des constructions</li> </ul>	<p>Suivi des PC Bilan énergétique des bâtiments Suivi des projets par les services de la ville</p>
<b>Développement des énergies alternatives renouvelables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourcentage de nouveaux logements avec chauffage utilisation des ressources alternatives</li> <li>• Nombre d'installations et surfaces de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques installés</li> </ul>	<p>INSEE Suivi des PC ADEME</p>

e) Gestion des déchets

Thèmes	Indicateurs	Sources
<b>Production de déchets de collecte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du tonnage par type de déchets, par habitant et par an</li> <li>• Taux de refus</li> </ul>	<p>TPM Conseil Général DDT</p>
<b>Gestion et valorisation des déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût du traitement des déchets par habitant, par an et par flux de déchets</li> <li>• Capacité du centre de traitement</li> <li>• Part des déchets valorisés sur le total collecté</li> <li>• Taux de recyclage matière</li> <li>• Taux de valorisation énergétique</li> <li>• Tonnage des déchets recyclés</li> <li>• Tonnage des déchets ménagers et assimilés enfouis</li> </ul>	<p>SITTOMAT</p>

## PARTIE 8

### RESUME NON-TECHNIQUE

## I - RESUME DU DIAGNOSTIC

### 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

#### a) Contexte sociodémographique

L'évolution de la population de la Crau se caractérise par une croissance soutenue. Depuis une quarantaine d'années la commune compte 11 000 habitants supplémentaires, soit 16 856 habitants en 2008 (17 239 habitants en 2009). Ces apports migratoires sont la principale source de développement démographique.

La Crau est un territoire encore jeune et dynamique malgré un léger vieillissement connu depuis 1990 et se confirmant entre 1999 et 2008. Les actifs constituent la part dominante de la population et 55% des nouveaux arrivants sont âgés de 25 à 54 ans.

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 1,5 en 1999 à 1,2 en 2008. En comparaison, la taille des ménages dans le Var ou en PACA a subi une diminution similaire. Ainsi, plus de 53% des ménages sont constitués de 2 personnes ou moins.

En termes de niveau de vie, on constate une certaine homogénéité des revenus des ménages par rapport au reste de la Communauté d'agglomération dont les inégalités de revenus observées sont plus marquées. Les revenus des ménages craurois se situent dans la partie haute des revenus moyens de l'agglomération : en 2008, ils s'élèvent à 23 534 € net/an contre 21 477 €/an dans l'agglomération.

#### b) Habitat

La taille du parc de logements craurois a été multipliée par trois en 40 ans, entre 1968 et 2008. Cette croissance correspond à une augmentation générale du nombre de logements au sein de l'agglomération toulonnaise. De plus, les logements sont plutôt récents puisque seulement 17,1% du parc est antérieur à 1949.

L'augmentation du parc de logements est due essentiellement à une forte croissance des résidences principales. Ces dernières composent 93,5% du parc.

Le parc immobilier présente peu de diversifié. En 2008, le logement individuel constitue 78,2% du parc, contre 21,8% de logements collectifs. Cette uniformité des types d'habitat se retrouve dans la taille des logements. 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. On constate donc une réelle discordance entre l'offre et les besoins en termes de taille de logements.

Par ailleurs, le statut d'occupation des logements craurois est relativement stable, marqué par une nette majorité de propriétaire, dont la part sur le territoire communal est en progression: 68,8% en 1999 contre 69,85% en 2008.

La commune connaît une forte demande en logements sociaux. 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

La vente dans l'immobilier neuf concerne de manière quasi exclusive la maison individuelle compte tenu de la faiblesse de l'habitat collectif. En 2008, le prix moyen au m<sup>2</sup> des logements individuels mis en vente au 3e trimestre 2008 avoisine les 3700 euros, un niveau de prix moyen observé dans TPM pour du collectif (3750 euros au m<sup>2</sup>). Ils sont cependant faibles au regard des prix de l'immobilier sur les communes. Globalement, les prix sur le territoire d'agglomération sont élevés, du fait des fortes hausses enregistrées ces dernières années.

### c) Analyse économique

Sur la commune, la population active est en progression (63,4% d'actifs occupés en 2008) et le chômage en baisse (6,5% de chômeurs en 2008). Cela va de pair avec le dynamisme du marché de l'emploi sur la Crau, mais également sur les communes voisines dans lesquelles les actifs craurois travaillent.

La répartition de la population active occupée montre qu'en 2008, 51% sont des employés (33,5%) et des ouvriers (17,7%), deux catégories aux revenus les plus modestes. L'autre catégorie présente est celle des professions intermédiaires 28,2%.

Le nombre d'emplois proposés sur le territoire craurois est en nette progression depuis 1999 : 626 emplois ont été créés sur la commune, soit une progression du nombre d'emplois de 2,7% par an. La commune compte en 2008, 3261 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.

En 2008, 3261 emplois se trouvaient sur la commune pour 6895 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.

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

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.

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. 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.

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 ». Certaines connaissent un certain niveau de saturation.

### d) Fonctionnement urbain

#### *Urbanisation*

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

- 2 pôles villageois : le centre-ville et le quartier de La Moutonne ;
- 2 pôles réservés à l'activité : Gavary (le principal) et l'Estagnol

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

#### *Equipements de superstructures et d'infrastructures*

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

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. 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 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.

### Déplacements

Les craurois utilisent leur véhicule motorisé personnel 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.

Le parc de stationnement est bien réparti mais insuffisant.

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### a) 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).

Présentant une forme étirée du Sud vers le Nord, le territoire laisse apparaître des secteurs homogènes :

- **la plaine de La Crau**, au sud, au sein de laquelle s'est développée l'agglomération.
- **au Nord du village, le massif des Pousseles et des Bouisses** partagé avec les communes de Solliès Pont et Cuers.
- **à l'Est, le mont Redon et une partie du versant Nord du Fenouillet**, partagé avec Hyères, qui représentent la terminaison occidentale du massif des Maures.
- **à l'extrémité Sud-Est, la terminaison occidentale du mont Paradis** qui se prolonge sur les communes de Carqueiranne et d'Hyères.

La Crau est parcourue par un réseau hydrographique dense. 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.

### b) Ressources naturelles

Concernant le réseau d'alimentation en eau potable, la commune dispose d'une capacité de stockage de 6 000 m<sup>3</sup>.

Les principales installations du service comprennent :

- le réservoir du Fenouillet
- le réservoir de la Moutonne
- le réservoir des Martins
- 145 km de canalisations et de branchements

La commune importe de l'eau depuis le Syndicat Intercommunal de l'Est.

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.

**c) Grand paysage, biodiversité et milieux naturels**

*Unités paysagères*

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

**Les secteurs de paysages agricoles d'excellence** : Vallée de Sauvebonne, Plaine des Mesclans, Enclave de la Monache.

**Les secteurs de paysages urbains** : Le pôle urbain central, le pôle urbain périphérique de la Moutonne

**Le site emblématique du Fenouillet et du hameau Notre Dame**

**La plaine permienne agricole**

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

*Trame verte et bleue*

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).

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 : ils composent la trame verte du territoire craurois. La trame bleue est constituée du Gapeau, du Réal Martin et de leurs ripisylves. Deux zones humides sont également répertoriées sur la commune. Il s'agit du Marais de l'Estagnol et du Plan de la Garde.

*Périmètres de protection et inventaires écologiques*

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.

La commune compte 3 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. 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.

La biodiversité est également protégée par le réseau européen Natura 2000 : Au titre de la Directive « Habitats », 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 une petite partie du massif du Fenouillet, à l'extrémité Est de la commune.

D'autres espaces d'intérêt local sont identifiés par le Conseil Général du Var. Il s'agit d'un Espace Naturel Sensible, situé en centre-ville sur le Jardin de l'Europe, à proximité du lieu-dit Les Maunières, et de deux zones humides d'intérêt départemental : le site de l'Estagnol et le plan d'eau artificiel du couvent de Montbel.

**d) Environnement urbain et patrimoine**

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

Selon l'inventaire archéologique du Var, 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 lotissements.

Le patrimoine religieux est peu représenté, on compte néanmoins quelques chapelles, églises et oratoires.

La commune possède également un important patrimoine hydraulique lié au canal Jean Natte et au Gapeau, ainsi qu'un patrimoine architectural bâti intéressant (village, hameaux, châteaux...).

**e) Prévention des nuisances et des risques***Nuisances sonores*

Les principales sources potentielles de nuisances sonores identifiées sur la commune sont représentées par la circulation routière. De par sa localisation géographique, la commune 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.

*Gestion des déchets*

La compétence « déchets » est exercée par la commune. 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 (SITOMAT) situé à Toulon. Il n'a pas été relevé de difficultés particulières de collecte

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.

*Nuisances olfactives*

Les nuisances olfactives générées par la distillerie restent fortement perceptibles depuis l'agglomération, en fonction de la direction des vents. De même, la station d'épuration, bien qu'éloignée de l'agglomération, peut être parfois à l'origine de mauvaises odeurs qui touchent notamment le hameau de Notre-Dame. TPM a également financé une étude et la préfecture a édité plusieurs arrêtés pour la mise en conformité de la distillerie.

*Qualité de l'air*

La station urbaine de surveillance de la qualité de l'air 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. La commune de la Crau ne disposant pas de station de surveillance, celle d'Hyères permet d'estimer la qualité de l'air sur ce secteur.

*Qualité des eaux*

La qualité des eaux et des milieux aquatiques est contrastée sur le territoire craurois. En 2009, l'Eygoutier et le Gapeau présentent une mauvaise qualité des eaux, et le Réal Martin présente globalement une bonne qualité des eaux. Les masses d'eaux souterraines présentent également un mauvais état en 2009 en raison de pollutions aux pesticides et aux nitrates.

## *Pollution 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.

## *Risques majeurs*

La présence de grands ensembles boisés sur les reliefs expliquent l'existence du risque incendie sur la commune. Des secteurs d'habitat diffus aux franges de l'espace forestier apparaissent ainsi comme vulnérables au risque incendie. La commune ne dispose actuellement d'aucun Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF).

La commune est sensible au risque inondation de plaine généré par le Gapeau et le Réal Martin. 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. 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 Crau ne dispose actuellement d'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) mouvements de terrain. Jusqu'à présent, aucun événement n'a été recensé sur la commune.

La commune est sensible aux risques technologiques liés à la présence d'un réseau d'infrastructures de transport à grande circulation générant le passage de matières dangereuses, et d'installations industrielles dont l'occurrence d'un accident pourrait avoir des conséquences pour la population de La Crau. Le seul périmètre Z2 concerne une zone agricole. Aucun accident n'a jusqu'à présent touché la commune.

## II - RESUME DES CHOIX RETENUS

Au regard du diagnostic établi, des problématiques soulevées et des principes issus de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, trois grandes orientations générales ont émergé pour la constitution du PADD de la commune de La Crau :

- Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garant du cadre de vie et de l'identité, intitulée « La Crau, ville rurale » ;
- Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse, intitulée « La Crau, ville solidaire » ;
- Conforter l'économie traditionnelle et favoriser une diversification à haute valeur ajoutée, intitulée « La Crau, ville active » ;

Ces orientations, déclinées en objectifs, expriment les réponses de la commune aux enjeux rencontrés sur son territoire.

### **1. LES CHOIX RETENUS POUR PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

La Crau bénéficie d'une remarquable diversité de milieux naturels et de richesses écologiques, préservés jusqu'à présent de la pression urbaine. Ces espaces contribuent à la qualité du cadre de vie, à l'identité du territoire mais confèrent également à la commune une attractivité et un potentiel économique indéniable.

Le PLU intègre la nécessité de préserver cet environnement, ainsi que sa valorisation, afin de perpétuer ses qualités et sa portée sur le développement communal.

La commune se caractérise également par un patrimoine riche, non seulement bâti mais aussi paysager et agricole. Au travers de dispositions réglementaires spécifiques, le PLU pourra identifier et protéger ce patrimoine, porteur d'identité.

La topographie communale, ainsi que la diversité des milieux naturels, induisent l'existence de plusieurs risques dans la commune qui conditionnent l'utilisation de l'espace. La prise en compte de ces risques est essentielle afin de limiter leurs impacts sur les personnes et les biens.

Le présent PLU s'attache à ne pas accroître le nombre de personnes et d'habitations exposées à ces risques.

### **2. LES CHOIX RETENUS POUR AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET REUNIR LES CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE**

Le territoire dispose d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs qui répondent à ses besoins actuels. Leur rayonnement est essentiellement communal. Toutefois, l'évolution de la démographie communale, aux plans qualitatif et quantitatif, engendrera l'apparition de nouveaux besoins que le PLU se doit d'anticiper.

Au fil des années, la croissance urbaine ne s'est pas essouffée. Paradoxalement, cette dynamique n'a pas donné lieu à la constitution d'une offre de transports qui soit une véritable alternative à la voiture. Les déplacements des Craurois restent fortement tributaires de l'automobile. Cette tendance ne fait que s'accroître avec le processus d'étalement urbain. Le renforcement de l'offre en transports en commun et l'amélioration des liaisons douces constituent deux éléments favorables à un aménagement durable de la ville.

### **3. LES CHOIX RETENUS POUR CONFORTER L'ECONOMIE TRADITIONNELLE ET PRIVILEGIER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES A HAUTE VALEUR AJOUTEE**

L'emploi communal dépend principalement de deux formes d'activités économiques : les zones d'activités et les commerces/services à vocation résidentiel. Celles-ci présentent des perspectives de développement considérables qu'il convient de soutenir et d'accompagner.

Historiquement, l'agriculture occupe une place importante dans la vie et l'économie locale. Aujourd'hui, elle se démarque par ses performances qualitatives dévoilées par l'extension des terroirs classés AOC. Sa perte de vitesse, soulignée par la baisse constatée de la Superficie Agricole Utile, est suscitée par une pression foncière difficile à endiguer et une difficulté d'installation des jeunes agriculteurs (prix du foncier élevé). Pour y faire face, la diversification de l'agriculture en direction d'activités plus rentables et la protection des terres sont indispensables.

### **4. CHOIX RETENUS PAR RAPPORT AUX AUTRES SCENARII DE DEVELOPPEMENT ENVISAGES**

Afin d'asseoir son positionnement au sein de l'agglomération, la commune table sur une reprise de la croissance démographique, se fixant comme objectifs une réponse aux besoins en logements et un confortement de l'économie locale.

Le maintien de cette attractivité résidentielle voire touristique est également, et surtout, conditionné par la préservation de l'héritage agricole et de l'environnement naturel. En ce sens, la réponse aux enjeux environnementaux du territoire craurois est déterminante pour mener à bien un projet d'urbanisme durable.

Le scénario de référence 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. Par rapport au scénario de référence, le PLU de La Crau marque de réelles améliorations grâce à la protection de la trame verte et bleue, un usage plus économe des ressources naturelles, le renforcement des éléments paysagers identitaires de la ville, la maîtrise des densités bâties dans les zones d'urbanisation diffuse, la maîtrise de l'étalement urbain, un aménagement durable de la ville, et une réduction des nuisances sonores.

### III - RESUME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

#### 1. DEMARCHE D'EVALUATION ET METHODOLOGIE

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales.

Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

Une représentation cartographique des incidences, a été réalisée (caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan).

C'est par cette pluralité et ce croisement des approches qu'il est possible au mieux de mettre en évidence les incidences des mesures retenues.

#### 2. INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

Thématique	Incidences positives des orientations prises par le PLU	Incidences négatives	Mesures prises par le PLU visant à éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement
Milieus naturels, paysages et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection accrue des grands massifs, des sites naturels et des espaces agricoles</li> <li><i>Maintien de règles strictes</i> <i>Maîtrise de l'urbanisation</i></li> <li>➤ Meilleure prise en compte des spécificités des zones naturelles</li> <li>➤ Protection du patrimoine bâti, agricole, naturel et paysager</li> <li><i>Protection du patrimoine vernaculaire</i> <i>Préservation et valorisation du patrimoine agricole</i> <i>Protection des arbres remarquables</i> <i>Protection des ripisylves et des cours d'eau</i></li> <li>➤ Intégration paysagère des secteurs d'habitat pavillonnaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Déclassement d'espaces agricoles</li> <li>➤ Ouvertures à l'urbanisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Création d'un zonage UD qui correspond aux zones résidentielles nécessitant une réglementation particulière au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales (hauteur et aspect extérieur des constructions, COS)</li> <li>✓ Orientations d'Aménagement sur l'ensemble des zones 1AU permettant de définir des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites limitant l'artificialisation des sols</li> </ul>

<p>Ressource en eau</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Augmentation des besoins en eau</li> <li>➤ Accroissement du traitement des eaux usées</li> <li>➤ Imperméabilisation des sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'article 4 de chaque zone urbaine (à l'exception de la zone UM) et à urbaniser, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- oblige le raccordement au réseau d'eau potable de tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable</li> <li>- oblige le raccordement au réseau d'assainissement collectif de tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines</li> <li>- interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial</li> </ul> </li> </ul> <p>Limitation du ruissellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'article 13 du règlement des zones UB, UC, UD impose un coefficient de végétalisation à la parcelle de 30% à 80% et une rétention des eaux en zone UD.</li> <li>✓ Emplacements réservés pour la création de bassins de rétention dans le quartier des Cougourdons et aux abords du Chemin Long : ER n°E3 et E6</li> </ul>
<p>Risques et nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gestion du risque incendie de forêt</li> <li>➤ Prise en compte du risque technologique</li> <li>➤ Prise en compte des prescriptions d'isolement phonique associées aux infrastructures bruyantes</li> <li>➤ Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Gapeau</li> </ul>		

<p>Pollutions et qualité des milieux</p>	<p>➔ Développement des énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Hausse du trafic routier</li> <li>➔ Augmentation de la production des déchets</li> <li>➔ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'article 11 du règlement des zones urbaines (à l'exception de la zone UM) et à urbaniser, relatif à l'aspect extérieur des constructions, encourage l'utilisation des énergies renouvelables à condition que les équipements nécessaires s'intègrent parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores à l'environnement.</li> <li>✓ Le PLU identifie au document graphique des emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces (ER6, ER2, ER68), ce qui limite l'usage de la voiture et indirectement les incidences négatives sur la qualité de l'air.</li> </ul>
--	---	--	---

Thématique	Incidences positives des orientations prises par le PLU	Incidences neutres	Incidences négatives	Mesures prises par le PLU visant à éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement
Consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation des espaces naturels et confortement des zones agricoles</li> <li>➤ Limitations à l'urbanisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Confortement des zones NB urbanisées du POS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le déclassement d'espaces agricoles</li> <li>➤ Les ouvertures à l'urbanisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Limitation de l'impact paysager : création d'un zonage UD qui correspond aux zones résidentielles nécessitant une réglementation particulière au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales (hauteur et aspect extérieur des constructions, COS)</li> <li>✓ Orientations d'Aménagement sur l'ensemble des zones 1AU permettant de définir des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement des sites limitant l'artificialisation des sols</li> </ul>

## PARTIE 9

### FICHES D'ANALYSE DU BATI AGRICOLE

#### *Présentation de la commune et du territoire communal*

La commune de La Crau s'étend sur une superficie de 3 787 hectares. Elle regroupe environ 16 800 habitants en 2010, avec une densité moyenne de 443 hab. / km<sup>2</sup>.

Le territoire communal se compose d'une grande diversité d'espaces :

- ❑ Des 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 ;
- ❑ 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 ;
- ❑ De multiples espaces agricoles, en plaine principalement, qui structurent le paysage communal.

#### *L'activité agricole dans la commune*

Ce cadre, à dominante agricole et naturelle, a permis à la commune de La Crau de développer une activité agricole diversifiée : arboriculture (figues de Solliès), horticulture, viticulture, maraichage... Plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée sont présentes dans la commune et attestent de la qualité de la production.

Cependant, au cours des dernières décennies, cette activité agricole a eu tendance à diminuer dans la commune, du fait de la réduction du nombre d'exploitations, du développement des zones d'activité dans les entrées de ville et le long des axes routiers ou encore du développement touristique.

Pourtant, l'agriculture possède encore toute sa place sur le territoire de La Crau, grâce aux serres présentes en grand nombre mais aussi aux importants domaines viticoles. L'agriculture demeure une activité importante pour l'économie communale, mais également pour l'équilibre et la richesse des paysages.

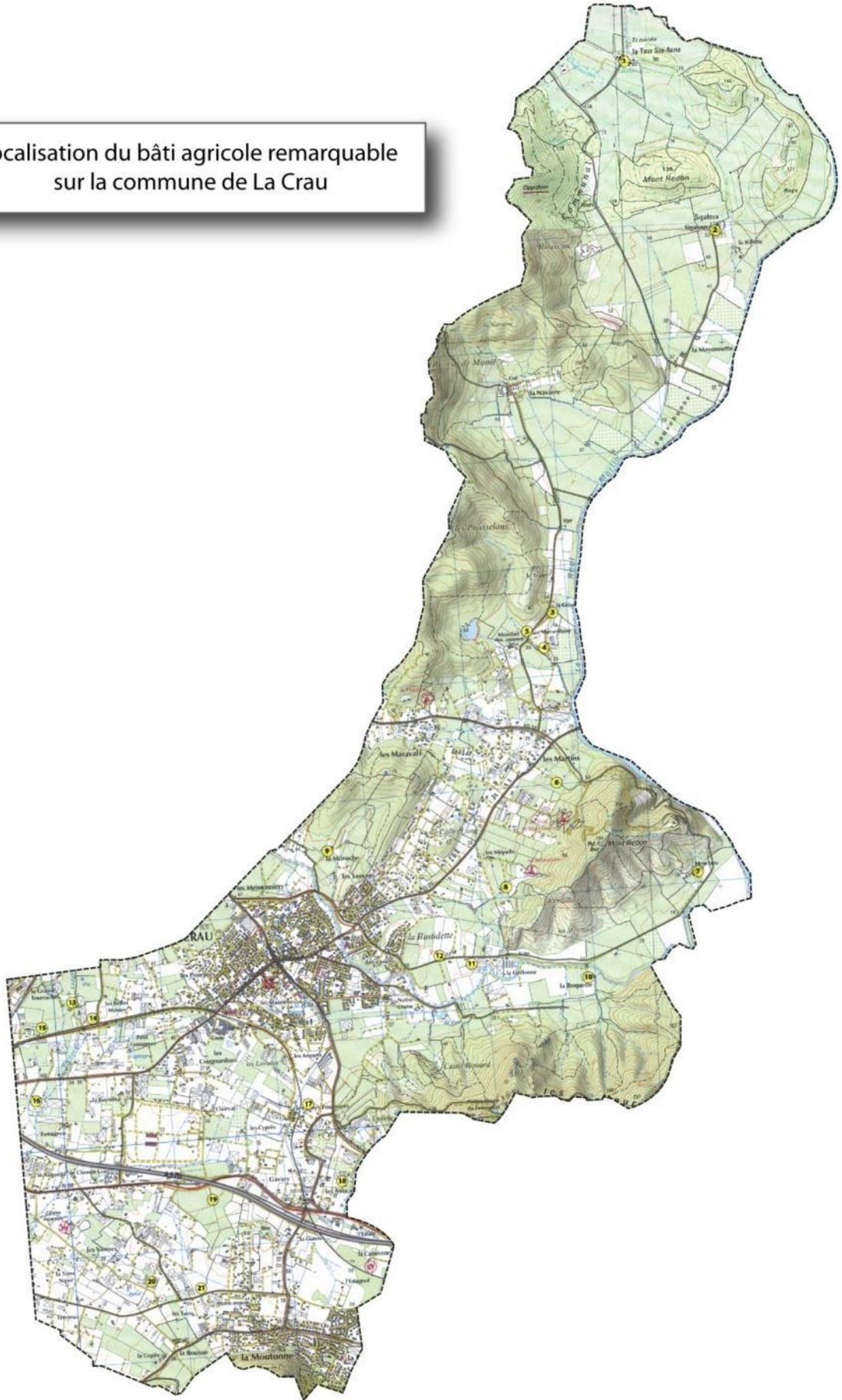
#### *La révision du PLU et la préservation de l'activité agricole*

Dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, il paraissait important pour la commune de connaître l'étendue de son patrimoine bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de vocation (l'utilisation du bâtiment ne serait plus directement liée aux activités agricoles).

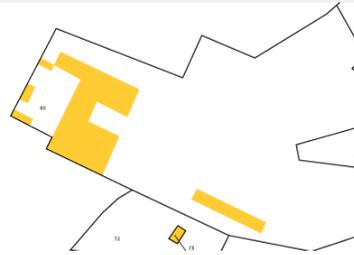
En effet, l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme précise que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de situation ne compromet pas l'exploitation agricole ». Cette nouvelle possibilité implique la nécessité de réaliser un inventaire et un diagnostic précis des bâtiments agricoles afin d'apprécier leur intérêt architectural et/ou patrimonial.

Un inventaire a donc été réalisé à partir des informations données par la commune. Cet inventaire n'est pas forcément exhaustif et seuls les bâtiments agricoles présentant un caractère architectural ou patrimonial potentiellement intéressant ont fait l'objet d'une description détaillée sous forme de fiches, présentées ci-après.

Localisation du bâti agricole remarquable  
sur la commune de La Crau



## 1 – LA TOUR SAINT-ANNE



### Cadastre

Section : 000 C  
Parcelle (P) : 60



Vue du bâtiment principal



Façade Sud du bâtiment annexe



Façade Nord du bâtiment principal



Façade Ouest du Bâtiment

### Localisation

Cet ensemble se situe à l'extrémité Nord de la commune. Il est accessible depuis la route de Cuers (D14) par un chemin de terre.

### Rôle et fonction du bâti

Ce bâti se compose de deux bâtiments : l'un de taille imposante et l'autre d'une taille plus modeste. Il est le siège d'une exploitation viticole.

La construction annexe sert d'habitation et plusieurs résidences à l'année sont observables. La construction principale (1 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en R, R+1, R+2 et R+3) possède plusieurs fonctions indispensables au fonctionnement de l'activité viticole : stockage de matériels, stockage de cuves... Par ailleurs, la taille du bâtiment permet aussi l'accueil des vendangeurs. Une nouvelle partie est en construction. Le bâtiment annexe (230m<sup>2</sup> en R+1 ou R+2) est à vocation résidentielle.

### Etat

Excellent état d'ensemble.

### Caractéristiques architecturales

Selon les propriétaires, cet ensemble était la résidence d'été des évêques de Toulon. Après la révolution, cet édifice a été vendu à des particuliers. Le domaine n'a donc jamais été abandonné et garde des vestiges religieux. Les volumes sont impressionnants et témoignent des activités passées. Les toitures présentent des génoises dont une à 4 rangées.

### Valeur patrimoniale

La taille de la construction principale, la cour intérieure et l'histoire du site confèrent au lieu une forte valeur patrimoniale. La bâtisse annexe possède une valeur patrimoniale moindre.

Atout	Echelle du domaine
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Oui
Valeur patrimoniale	Forte

## 2 - DOMAINE DES SIGALOUX

### Localisation

Le domaine des Sigaloux se situe au Nord de la commune. L'accès se fait par la D12 puis par des petits chemins. L'ensemble bâti est au cœur d'un domaine viticole.

### Rôle et fonction du bâti

Le bâti, composé de 4 bâtiments, est le siège d'un domaine viticole et fait office de gîtes.

Le bâtiment à l'entrée de la propriété (345 m<sup>2</sup> au sol en R+1) sert essentiellement au fonctionnement administratif de l'exploitation, à l'accueil des clients, et à la vente de vin.

Le bâtiment au Sud (170m<sup>2</sup> en R+2), bâtiment principal du domaine, héberge la famille travaillant sur le domaine. Le bâtiment qui lui fait face (190m<sup>2</sup> en R+1) est aménagé en logements de tourisme dans sa partie Ouest. Une grange (525m<sup>2</sup> en R+1 et R+2) a été aménagée dans la continuité Est pour le stockage du matériel agricole. Le bâtiment le plus à l'Est a également été reconverti en gîte pour l'accueil de touristes

### Etat

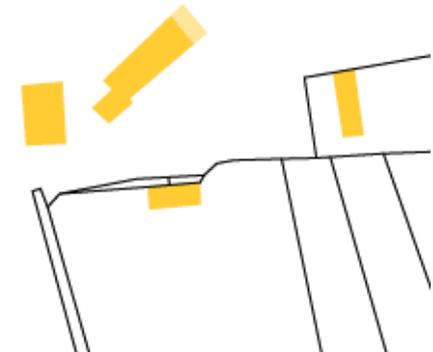
Les différents bâtiments sont bien conservés, leur entretien étant assuré. Les bâtiments sont donc en bon état.



### Cadastre

Section : 000 C

Parcelles (P) : 1250, 2061,  
2060, 2466, 2464.





Façade Sud du bâtiment Sud



Façade Sud-Est du plus grand bâtiment



Cave voûtée en dessous du bâtiment Sud



Façade Ouest de l'habitation



Grange en continuité des logements

### **Caractéristiques architecturales**

Les bâtiments ont été construits progressivement depuis le 18<sup>ème</sup> siècle. Les ouvertures des plus anciennes bâtisses sont régulières et des parties voûtées donnent du cachet au lieu. Le bâtiment au Sud a été construit sur d'anciennes caves. Par ailleurs, la cour possède encore les traces d'un ancien abreuvoir.

### **Valeur patrimoniale**

Seuls le bâtiment principal et celui construit sur les anciennes caves conservent les traces du passé et ont une importante valeur patrimoniale.

Atouts	L'architecture et les pièces voûtées
Menace de ruine	Non
Lié à l'agriculture	En Partie
Valeur patrimoniale	Forte

### 3- LA GRISE



#### Localisation

Ce bâti se situe au Nord du centre-ville et au Sud du Trulet.

#### Rôle et fonction du bâti

La Grise (470m<sup>2</sup> au sol en R+0 et R+1) est composée de constructions successives accolées. La Grise semble avoir été transformée en habitation. La grange subsiste. Il ne semble plus y avoir d'activité agricole.

#### Etat

L'état du bâti est bon et la plupart des bâtiments sont en cours de rénovation.

#### Caractéristiques architecturales

L'architecture de la Grise témoigne des ajouts successifs. La régularité des ouvertures et la rénovation font d'elle une bâtisse de qualité.

#### Valeur patrimoniale

Les bâtiments ne présentent pas de caractéristiques architecturales particulières autres que celle de l'habitat rural traditionnel. Celui lui confère une valeur patrimoniale assez forte.



Façade Sud-Est de la Grise

#### Cadastre



Section : 000 C  
Parcelles (P) : 2694, 2693

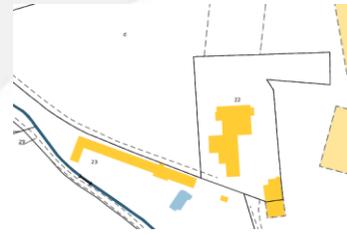
Atout	Architecture traditionnelle
Menace de ruine	Non
Lié à l'agriculture	Non
Valeur patrimoniale	Assez forte

#### 4 - LA MARSEILLAISE



**Cadastre**

Section : 000 CA  
Parcelles (P) : 23,22



Façade Nord de la Marseillaise



Pressoir



Façade Sud de la Marseillaise



Façade Ouest du bâti de la parcelle 22

**Localisation**

Ces bâtisses sont situées au Nord du centre-ville et au Sud du Trulet. Elles sont accessibles par un chemin en terre depuis le chemin de la Navarre.

**Rôle et fonction du bâti**

Le bâti se compose de deux bâtiments.

Le bâtiment le plus allongé est une habitation (P23, 410 m<sup>2</sup> en R et R+1)

Les autres bâtisses abritent des habitations ou du matériel agricole (ensemble bâti de la parcelle 22 : 530m<sup>2</sup> au sol en R+1 ou R+2). Il ne semble plus y avoir d'activité agricole. Une olivaie est présente sur la parcelle voisine de la Marseillaise.

**Etat**

Le bâtiment le plus allongé de la Marseillaise est en très bon état. Les autres bâtiments de cet ensemble sont en moins bon état. Un semble même abandonné.

**Caractéristiques architecturales**

Les constructions sont récentes (19<sup>ème</sup> siècle). Seule la construction la plus allongée de la Marseillaise est atypique par sa forme et sa façade Nord, quasi dépourvue d'ouvertures.

**Valeur patrimoniale**

Les bâtiments présentent des caractéristiques architecturales rurales intéressantes et peu communes qui leurs confèrent une valeur patrimoniale assez forte. Un ancien pressoir est présent dans la cour.

Atout	Architecture traditionnelle
Menace de ruine	Non
Liés à l'agriculture	Non
Valeur patrimoniale	Assez forte

## 5 – MAISON, LA MARSEILLAISE



### Cadastre

Section : 000 CA

Parcelles (P) : 147 ; 148



Les deux bâtiments du site



Bâtiment principal

### Localisation

Le bâti se situe au Nord du centre-ville de la commune de la Crau, proche de l'ancien couvent Montbel. Il est accessible depuis la D58 puis par le chemin de la Navarre.

### Rôle et fonction du bâti

L'ensemble se compose d'un bâtiment principal et d'une annexe. Le bâtiment le plus important correspond à une ancienne bâtisse agricole de 200 m<sup>2</sup> de surface au sol en R+1. Le second bâtiment est quant à lui de taille inférieure : 145 m<sup>2</sup> de surface au sol en R+0.

Bien qu'entourés de parcelles de vignes à l'Ouest, les deux bâtiments n'ont qu'une vocation résidentielle.

### Etat

L'état du bâti est bon.

### Caractéristiques architecturales

La volumétrie de la bâtisse principale témoigne d'ajouts successifs. Les génoises sont les seuls éléments architecturaux recensés.

### Valeur patrimoniale

Les bâtiments ne présentent pas de caractéristiques architecturales particulières hormis les génoises. Cela lui confère une valeur patrimoniale modérée.

Atouts	Bon état ; architecture traditionnelle
Menace de ruine	Non
Liés à l'agriculture	Non
Valeur patrimoniale	Modérée

## 6- DOMAINE VITICOLE LES MARTINS



### Cadastre

Section : 000 CC  
Parcelle (P) : 191



La demeure de maitre



La cave



Le salon extérieur d'été



Le puits

### Localisation

Ce domaine situe au Nord Est de la commune, au pied du Mont Redon et au lieu-dit Les Martins. Il est accessible depuis la route de Pierrefeu (D59).

### Rôle et fonction du bâti

Ce bâti est caractéristique d'un domaine viticole. Il se compose de :

- la demeure de maitre du propriétaire exploitant, composée de deux bâtiments alignés d'époques différentes (150m<sup>2</sup> au sol, en R+1 et R+1+combles) ;
- un petit salon extérieur d'été (60m<sup>2</sup> au sol en R+0);
- la cave traditionnelle (350 m<sup>2</sup> au sol en R+1), au Sud-Est, qui remplit les fonctions d'accueil et de bureaux, et à laquelle sont accolés deux hangars récents (+de 400m<sup>2</sup> au sol) où est réalisée la vinification.

### Etat

L'ensemble des bâtiments est en excellent état.

### Caractéristiques architecturales

Le domaine est organisé selon un modèle traditionnel de domaine viticole. La demeure de maitre possède une toiture avec une double rangée de génoises. La présence d'une structure en pierre sèche emplie de terre (puits) complète l'ensemble.

### Valeur patrimoniale

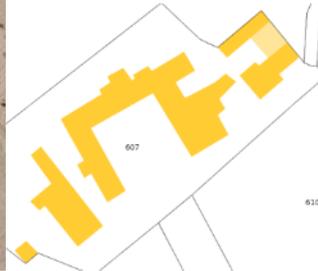
Ce bâti présente une forte valeur patrimoniale, en lien avec sa structure traditionnelle, son très bon état d'entretien et son lien avec le terroir craurois.

Atout	Excellent état, bâti en lien avec le terroir craurois
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Oui
Valeur patrimoniale	Forte

**7 – CHATEAU LES MESCLANCES**



**Cadastre**  
 Section : 000 C  
 Parcelle (P) : 607



**Localisation**

Le château des Mesclances est situé à l'Est de la commune, au pied du Mont-Redon, à l'extrémité du Chemin du Moulin Premier, au sein de son domaine viticole.

**Rôle et fonction du bâti**

Le bâti est composé d'un ensemble de bâtiments organisé autour de la demeure de maître (900 m<sup>2</sup> au sol en R+1) qui forme une cour ouverte. Autour de cette demeure sont disposés les différents bâtiments (environ 550m<sup>2</sup> au sol) liés à l'activité agricole.

Les périodes de construction de ces bâtiments sont variées et attestent de l'évolution et de l'agrandissement progressif de ce domaine familial au cours des siècles.

**Etat**

L'ensemble du bâti est en excellent état.

**Caractéristiques architecturales**

Le bâti présente une grande richesse architecturale, qu'elle soit rurale pour les bâtiments liés à l'exploitation, ou bourgeoise pour la demeure.

**Valeur patrimoniale**

Ce domaine possède une très forte valeur patrimoniale liée à son architecture diversifiée et de qualité, ainsi qu'à son environnement.

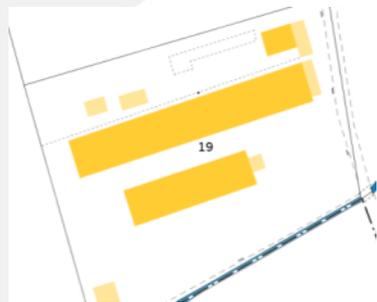


Vues Sud



Atout	Bon état
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Oui
Valeur patrimoniale	Forte

## 8- MAS EN RUINE



### Cadastre

Section : 000 BT

Parcelle (P) : 19



Vue Est du bâti



Vue Nord du bâti

### Localisation

Le bâti se situe au milieu de vignes dans le secteur des Miquets, au Nord-Est du centre-ville, au pied du Mont Redon. Il est accessible depuis un chemin de terre lié à l'exploitation viticole environnante.

### Rôle et fonction du bâti

Ce bâti se compose de deux bâtiments (R+0, un de 460 m<sup>2</sup> et l'autre de 230 m<sup>2</sup> au sol) parallèles et orientés Est-Ouest à la manière des mas provençaux mais ne sont ni habités, ni exploités.

### Etat

La plupart des bâtiments sont en ruine ou non entretenus (murs éventrés, toitures absentes...). Toutefois, le site ne paraît pas abandonné puisqu'un bâtiment fait office de garage (60m<sup>2</sup> au sol) pour deux voitures des années 60 et que le site est fermé et grillagé.

### Valeur patrimoniale

Le mauvais état du bâti lui confère une valeur patrimoniale modérée.

Atout	Situation isolée
Menace de ruines	Oui
Lié à l'agriculture	Anciennement
Valeur patrimoniale	Modérée

## 9- CHATEAU DE LA MONACHE



### Cadastre

Section : 000 BP

Parcelles (P) : 49, 54, 52, 51



La demeure de maitre



L'annexe



Eléments de bâti remarquable du site

### Localisation

Ce bâti se situe au Nord du centre-ville de La Crau, au centre de la commune, dans le secteur de la Monache. Il se trouve au cœur d'un domaine viticole et est accessible depuis la voie Villeneuve (D554B) par le chemin privé de la Monache, qui se termine par une allée de platanes centenaires.

### Rôle et fonction du bâti

Ce bâti à vocation purement résidentielle a été construit à partir de 1830. Il se compose d'un ensemble multiple de bâtiments :

- une imposante demeure de maitre (P49, 600 m<sup>2</sup> en R+2), séparée en plusieurs logements. (Présence d'une gardienne)
- une annexe-écurie (P54, 400m<sup>2</sup> au sol en R+1+combles), utilisée aujourd'hui comme annexe et comme logement à l'étage. Les chevaux sont toujours présents sur le domaine.
- Plusieurs bâtiments annexes atypiques (P51, 52...) : un immense bassin de plus de 10 m de long, une petite tour à étage, des annexes aux décorations élaborées, une serre et un kiosque en fer forgé...

### Etat

Les bâtiments d'habitation sont dans un bon état. L'état des bâtiments annexes méritent d'être surveillés.

### Caractéristiques architecturales

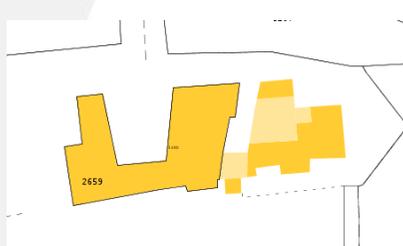
Le bâti présente de multiples caractéristiques architecturales riches qui en font un site unique sur la commune.

### Valeur patrimoniale

L'architecture, l'histoire et le milieu environnant confèrent à ce bâti une très forte valeur patrimoniale.

Atout	Architecture variée et riche, bon état
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Anciennement
Valeur patrimoniale	Forte

## 10- DOMAINE DE LA ROQUETTE



**Cadastre**

Section : 000 B

Parcelle (P) : 2659, 5364



Cour de la demeure (façade Nord)



Bâtiments lié à l'activité viticole

### Localisation

Ce bâti est situé à l'Est de la commune, entre le Mont-Redon et le Mont Fenouillet, au sein de son domaine viticole. Il est accessible par le chemin du Moulin Premier.

### Rôle et fonction du bâti

Ce domaine viticole familial depuis 400 ans se compose d'un ensemble de bâtiments dont l'élément principal est la maison de maître (P2659, 1100 m<sup>2</sup> en R+1 à R+2) organisée autour d'une cour ouverte. Différents bâtiments (P5364, 600 m<sup>2</sup> au sol) liés à l'exploitation viticole sont présents à l'Est du site (dont un datant de 1875).

Le bâti actuel est vraisemblablement l'évolution progressive d'un mas provençal (orientation Est-Ouest initiale) au gré des besoins, ce qui se traduit par une architecture variée. La présence d'une petite chapelle et de deux tourelles d'angle dans la partie Est de la demeure est à souligner.

### Etat

L'ensemble des bâtiments est dans un très bon état.

### Caractéristiques architecturales

Le bâti présente une grande richesse architecturale, qu'elle soit rurale pour les bâtiments liés à l'exploitation, ou bourgeoise pour la demeure. La présence de statues, de sculptures, d'une petite rosace ou de corniches en atteste

### Valeur patrimoniale

Ce domaine possède une très forte valeur patrimoniale liée à son architecture diversifiée et de qualité, ainsi qu'à son environnement.



Façade Sud de la demeure en 1913 (source : La Crau, des origines à nos jours)

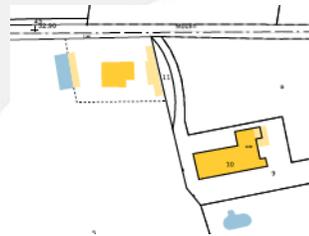
Atout	Bon état, architecture de qualité
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Oui
Valeur patrimoniale	Forte

## 11 – MAISON, SECTEUR LA BASTIDETTE



### Cadastre

Section : 000 BE  
Parcelle 10,



Façade Nord

### Localisation

Ce bâti se situe à l'Est du centre-ville dans le secteur de la Bastidette, le long du chemin du Moulin Premier.

### Rôle et fonction du bâti

Le bâti est une habitation en R+2.

### Etat

Toutes les bâtisses semblent être habitées. Leur état est bon.

### Caractéristiques architecturales

Les bâtiments sont récents. L'architecture de la bâtisse est remarquable par sa taille et par les pierres apparentes. Les constructions ont des volumes simples.

### Valeur patrimoniale

La bâtisse se démarque par son volume impressionnant et ses pierres rouges apparentes lui conférant une certaine valeur patrimoniale.

Atout	Bon état, architecture originale
Menace de ruines	Non
Liés à l'activité agricole	Non
Valeur patrimoniale	Modérée

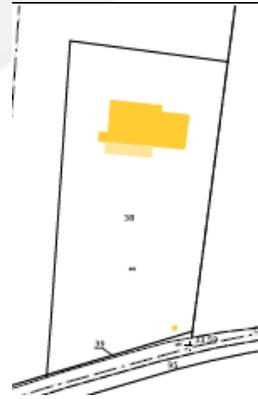
## 12 – MAISON, SECTEUR LA BASTIDETTE



### Cadastre

Section : 000 BK

Parcelles 38



Façade Nord



Façade Est



Façade Sud

### Localisation

Ce bâti se situe à l'Est du centre-ville dans le secteur de la Bastidette, le long du chemin du Moulin Premier. Il se trouve à proximité directe avec le cimetière de la Bastidette.

### Rôle et fonction du bâti

Le bâti (400m<sup>2</sup> en R+1) est essentiellement à vocation résidentielle. La partie Nord du bâtiment semble être une ancienne bergerie.

### Etat

Toutes les bâtisses semblent être habitées. Leur état est bon.

### Caractéristiques architecturales

Les bâtiments sont récents.

La façade Nord de la bâtisse présente très peu d'ouvertures et son architecture ressemble à celle d'une bergerie. La façade Sud présente une ouverture de grande envergure.

### Valeur patrimoniale

Ce bâti présente une valeur patrimoniale assez forte.

Atout	Architecture rurale
Menace de ruines	Non
Liés à l'activité agricole	Oui en partie
Valeur patrimoniale	Assez forte

### 13- ANCIEN DOMAINE VITICOLE DE LA GRANDE TOURRACHE



**Cadastre**  
Section : 000 AZ  
Parcelles 45, 485



Vue Nord-Ouest du bâti



Vue Sud du bâti avec lavoir au 1<sup>er</sup> plan



Façade Ouest du bâti



Façade Nord du bâti : les hangars

#### Localisation

Le bâti se situe au Sud-Ouest de la commune de la Crau, à la limite avec la commune de La Farlède au sein du lieu-dit de la Grande Tourrache. Il est accessible par un chemin privé (le chemin de Lambert) en terre mais de bon gabarit et est entouré par des vignes.

#### Rôle et fonction du bâti

Le bâti présent était le siège d'une ancienne exploitation viticole aujourd'hui disparue. Il se compose d'un bâtiment principal (P45, 360 m<sup>2</sup> au sol en R+1), qui abrite des appartements en location à l'étage et des bureaux en RDC (Bertomeu entreprises –terrassment). Accolés au Nord se trouvent deux hangars (P485, 400m<sup>2</sup> au sol) récents, liés à l'ancienne activité viticole. Une résidence à l'Est (130 m<sup>2</sup> au sol en R+1) complète l'ensemble.

#### Etat

L'ensemble du bâti présente un état correct lié à son entretien régulier.

#### Caractéristiques architecturales

Le bâti ne présente pas de caractéristiques architecturales particulières hormis la visibilité des croix de chaînage qui atteste de l'ancienneté du bâti ainsi que la présence d'un bassin-lavoir en brique, recouvert d'enduit.

#### Valeur patrimoniale

Le bâti présente une valeur patrimoniale modérée, liée à la présence d'éléments d'architecture rurale.

Atout	Bon état, présence d'élément d'architecture rurale
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Oui
Valeur patrimoniale	Modérée

## 14- MAS DE LA COLONETTE



### Cadastre

Section : 000 AZ

Parcelles (P) : 278,279,280,177



Vue Est du mas



Vue Nord du mas



Vue Sud du mas

### Localisation

Le bâti se situe au Sud-Ouest de la commune de la Crau, au croisement des chemins des Tourraches et de la Fontaine des Fabres, deux voies goudronnées mais de gabarit faible.

### Rôle et fonction du bâti

Le bâti se compose de deux bâtiments principaux. Le premier, exposé Sud, est un mas traditionnel (P278 et 279, 250 m<sup>2</sup> au sol en R+1) dont l'étage occupe une fonction résidentielle et le RDC une fonction mixte garage-résidentiel. Le second bâtiment (P280, 100m<sup>2</sup> au sol en R+2), implanté transversalement au premier, semble plus récent et remplit une fonction résidentielle uniquement.

Ce bâti n'est pas associé à l'agriculture mais développe une activité autour de l'équitation (location de box). Le domaine abrite des écuries, un carrousel et plusieurs terrains d'entraînement ainsi que des bâtiments annexes de petite taille.

Deux ménages appartenant vraisemblablement à la même famille y résident.

### Etat

Etat correct.

### Caractéristiques architecturales

Ce bâti présente les caractéristiques d'un mas traditionnel provençal que les agrandissements successifs ont enrichi, comme l'atteste la présence d'une véranda en fer forgé recouverte d'un toit en tuile dans le second bâtiment.

### Valeur patrimoniale

De par son architecture traditionnelle, enrichie au fil des agrandissements, ce bâti possède une forte valeur patrimoniale.

Atout	Mas traditionnel en bon état
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Non
Valeur patrimoniale	Forte

## 15- DEMEURE LE MIRADOR



### Cadastre

Section : 000 AZ  
Parcelle 415



Vue Sud de la demeure



### Localisation

Le bâti se situe au Sud-Ouest de la commune de la Crau, à la limite avec la commune de La Farlède au sein du lieu-dit de la Grande Tourrache. Il est accessible depuis le chemin des Tourraches, chemin goudronné mais de faible gabarit, par un chemin privé goudronné.

### Rôle et fonction du bâti

Composé d'une demeure de maître (plus de 300 m<sup>2</sup> au sol en R+1+combles), datant du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, ce bâti était auparavant au centre d'une exploitation agricole. Il ne remplit plus aujourd'hui qu'une fonction résidentielle. Il est complété par une annexe.

### Etat

Le bâti est en bon état.

### Caractéristiques architecturales

Cette demeure présente les caractéristiques d'une bastide provençale de par la richesse des matériaux de constructions employés et de par son architecture. La pierre lisse remplace la pierre brute communément employée pour les maisons rurales de la localité. La représentation d'un fronton sur la façade Sud de la demeure atteste également du soin et des détails qui ornent le bâti.

### Valeur patrimoniale

Valeur patrimoniale forte liée à son excellent état et à ses caractéristiques architecturales.

Atout	Excellent état, architecture remarquable
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Oui en partie
Valeur patrimoniale	Forte

## 16– BASTIDE DES BERNARD, SECTEUR DE TAMAGNON



### Cadastre

Section : 000 AY

Parcelle 7



Vue Ouest de la bâtisse ancienne



Vue Nord de la bâtisse ancienne



Vue Ouest de la bâtisse récente



Annexes et serres alentours

### Localisation

Ce bâti se situe au Sud-Ouest de la commune, dans le secteur de Tamagnon. Il est accessible par le chemin de Rosacrau, chemin goudronné privatif bordé de lauriers, depuis l'Avenue de Toulon. Il est entouré de serres et de diverses cultures.

### Rôle et fonction du bâti

Ce bâti semble être le siège de l'exploitation familiale environnante. Il se compose de deux bâtiments principaux de taille importante, reliés par un haut vent et disposés suivant une orientation Est-Ouest:

- Le bâtiment le plus ancien, à l'Ouest, se compose d'un ensemble de six bâtiments accolés (450m<sup>2</sup> au sol en R+0 à R+2) formant une cour exposée Nord. La multiplicité des formes et de la disposition des bâtiments attestent de l'évolution progressive du bâti à partir d'un mas traditionnel. Ce bâtiment est à vocation résidentielle et est séparé en plusieurs logements.
- Le second bâti (250 m<sup>2</sup> au sol en R+2), plus récent et situé à l'Est, a également une vocation résidentielle. La toiture possède une génoise à deux rangs. Des annexes accolées sont utilisées pour l'exploitation.

### Etat

Le bâti est en très bon état.

### Caractéristiques architecturales

Le bâti possède les caractéristiques architecturales du bâti rural provençal, mais ne possède pas de caractéristiques remarquables. Cependant, il présente certaines particularités : entrées d'habitations situées au Nord, non-respect de l'alignement entre les bâtiments.

### Valeur patrimoniale

Ce bâti possède une valeur patrimoniale assez forte ; il est typique de l'architecture provençale rurale et dans un bon état et s'enrichit de la présence de platanes centenaires.

Atout	Excellent état, construction typique
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Oui
Valeur patrimoniale	Assez forte

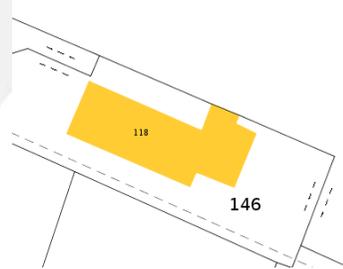
### 17 - MAS ABANDONNE, SECTEURS DES GOYS FOURNIERS



**Cadastre**

Section : 000 AN

Parcelle 146



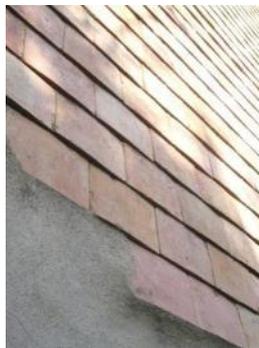
Vue Nord



Façade Sud du bâtiment principal



Façade Sud du 2<sup>nd</sup> bâtiment



Les tuiles en briques



Platanes centenaires

**Localisation**

Ce bâti se situe dans le quartier des Goys Fourniers, au Sud-Est du centre-ville de La Crau. Il est accessible par un petit chemin de terre peu entretenu et envahi par la végétation depuis la route des Avocats. Il est entouré par des champs cultivés.

**3. Rôle et fonction du bâti**

Ce bâti se compose de trois corps de bâtiments accolés disposés selon une orientation Sud-Est/Nord-Ouest, caractéristique des mas provençaux :

- Le bâtiment principal (130 m<sup>2</sup> au sol en R+1) est en pierre recouverte d'enduit avec une génoise à deux rangs. Le RDC se caractérise par la présence de plusieurs portes uniquement sur les façades Sud et Ouest, signe d'une vocation agricole, à l'inverse de l'étage à vocation résidentielle.
- Le second bâtiment (80 m<sup>2</sup> en R+2), plus récent, est à vocation résidentielle uniquement et possède des génoises à deux rangs également.
- Le troisième bâtiment (30 m<sup>2</sup> en R+1) réalise la jonction entre les deux. Un garage y est installé au RDC.

Un poulailler et un bassin sont également présents.

**Etat**

Mas à l'abandon. Les portes et fenêtres sont murées. La végétation s'y développe. Le bassin est partiellement détruit.

**Caractéristiques architecturales**

Le bâti, en plus des caractéristiques architecturales classiques du mas provençal, dispose de particularités architecturales remarquables :

- La façade Sud-Est du bâtiment est recouverte de briques en pignon afin de protéger le bâtiment contre les intempéries et le vent ;
- Une volière sculptée en ciment est encastrée à l'un des murs.

**Valeur patrimoniale**

Ce bâti dispose d'une forte valeur patrimoniale du fait de ses caractéristiques architecturales provençales traditionnelles et de ses multiples originalités.

Atout	Mas traditionnel avec caractéristiques architecturales originales
Menace de ruines	Oui
Lié à l'agriculture	Non
Valeur patrimoniale	Forte

## 18 – MAS KARUKERA, SECTEUR DES AVOCATS EST



### Cadastre

Section : 000 AO

Parcelle : 121



Olivaie



Vue Nord

### Localisation

Ce bâti se situe au Sud-Est du centre-ville de la Crau, en limite communale avec la commune d'Hyères, dans le hameau des Avocats Est. Il est accessible par le chemin de la Vaïlle (chemin privé fermé autour de la propriété) depuis la route d'Hyères (D554) au Nord et le chemin long (D98) au Sud.

### Rôle et fonction du bâti

Le bâti est une bastide composée d'un ensemble de six bâtiments accolés (d'une emprise au sol de 750 m<sup>2</sup>, de R+0 à R+2) formant une cour. La multiplicité des formes et de la disposition des bâtiments attestent de l'évolution progressive du bâti.

Celui-ci est entouré d'une petite olivaie, vestige du passé agricole du lieu, mais ne remplit plus désormais qu'une fonction résidentielle.

### Etat

Le bâti est en excellent état.

### Caractéristiques architecturales

Le bâti présente les caractéristiques de l'habitat rural provençal traditionnel.

### Valeur patrimoniale

Valeur patrimoniale forte en lien avec la structure évoluée du bâti.

Atout	Excellent état, bastide traditionnelle
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Non
Valeur patrimoniale	Forte

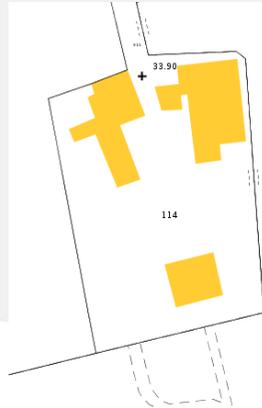
**19 – ANCIEN DOMAINE, QUARTIER DE LA GIAVY**



**Cadastre**

Section : 000 AX

Parcelle 114



Annexe Ouest (façade Sud)



Annexe Est (façade Sud)



La demeure (façade Nord)



Annexe Ouest (façade Nord)

**Localisation**

Ce bâti se situe au Sud de la commune, à proximité de l'A570 et de la D98. Il est accessible depuis le chemin de la Giavis par un chemin de terre privé de bon gabarit et bordé de platanes centenaires. Il est au cœur d'un domaine viticole.

**Rôle et fonction du bâti**

Ce bâti se compose de 3 bâtiments principaux :

- Une demeure de maître en R+2 de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol environ (*non référencé*) qui ferme la perspective créée par le chemin, à vocation résidentielle.
- Deux bâtiments en forme de L (de 500 m<sup>2</sup> au sol environ en R+0 à R+1), formant les anciennes dépendances de la demeure, à vocation résidentielle désormais. Des agrandissements plus récents, en ciment, ont été greffés dessus et remplissent une vocation résidentielle et commerciale (l'Atre des cheminées et idéal Spa).

**Etat**

Bon état d'ensemble, les annexes ont été récemment rénovées.

**Caractéristiques architecturales**

Les anciennes dépendances présentent les caractéristiques architecturales du bâti rural provençal (génoise à deux rangs). La demeure s'inscrit plutôt dans un style bourgeois avec des encadrements en pierre de taille autour des portes et fenêtres et par un fronton au-dessus de la porte.

**Valeur patrimoniale**

Ce type de bâti est assez rare sur la commune de la Crau puisque dissocié de toute activité agricole directe sur le site. De ce fait, il possède une valeur patrimoniale forte, en lien avec son architecture et son insertion dans le domaine viticole. Les devantures commerciales des commerces ne mettent pas ce bâti en valeur.

Atout	Bâti atypique dans la commune et en bon état
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Non
Valeur patrimoniale	367 Forte

**20 - MAS AGRICOLE, SECTEUR DES VANNES**



**Cadastre**

Section : 000 AX  
Parcelles : 234,230,226,235,225,224,  
222,223,227



Façades Sud



Façade Nord

**Localisation**

Ce bâti est situé au Sud-Ouest de la commune de La Crau, dans le secteur des Vannes. Il est accessible par un chemin de terre privé lié à l'exploitation (Traverse de la Guinette) depuis les chemins des banons et de Saint-Augustin. Is se trouve au sein d'une exploitation agricole.

**Rôle et fonction du bâti**

Ce bâti est le siège des exploitations environnantes appartenant à une même famille (horticulture et maraichage) qui se partage le bâti. Il s'agit d'un mas (R+1+combles) de la fin du XVIIIème siècle construit selon une orientation Nord-Ouest/Sud-Est, la façade principale étant située au Sud. Le RDC est dévolu à l'activité agricole (emballage pour fleurs et caves) et les étages au logement. Une extension récente (P226, 235) a été réalisée du côté Ouest.

Plusieurs bâtiments annexes (P234,228,227,223 : garages, remises...) existent autour du mas et abrite le matériel lié aux exploitations.

**Etat**

Le mas est dans son ensemble en bon état mais les enduits des façades sont absents par endroits, laissant la pierre à nu et s'abimer.

**Caractéristiques architecturales**

Le mas présente les caractéristiques traditionnelles de l'architecture rurale provençale (génoises à deux rangs, toit à double pente...) et des détails plus originaux : les fenêtres des combles sont en arc roman et sont soulignées par des encadrements peints en jaune, respectant également la forme de l'arc roman. Cependant, ces peintures sont en train de disparaître.

**Valeur patrimoniale**

La valeur patrimoniale du bâti est forte.

Atout	Etat correct et caractéristiques architecturales traditionnelles
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	Oui
Valeur patrimoniale	Forte

## 21 – ENTREPOT ET MAS, SECTEUR DES TASSYS



### Cadastre

Section : 000 AX

Parcelle 131



Entrepôt et mas Ouest



Mas Ouest

### Localisation

Ce bâti se situe au Sud de la commune, au Nord du secteur des Tassys. Il est accessible depuis le chemin de Terrimas et se trouve au cœur d'une exploitation agricole.

### Rôle et fonction du bâti

Ce bâti se compose de deux groupes de bâtiments distincts :

- Un entrepôt artisanal (carrosserie de la Moutonne) de grand volume et récent.
- Un ensemble de bâtiments orientés Est-Ouest (environ 600m<sup>2</sup> de surface au sol), ancien siège d'exploitation des terres labourables environnantes (environ 10 ha), aujourd'hui en jachère. Ils ont désormais une vocation purement résidentielle. Trois bâtiments constituent cet ensemble. Le premier, situé le plus à l'Ouest est une partie d'un mas provençal traditionnel en R+1 qui est en cours de rénovation. Le second bâtiment, à l'Est, constitue la seconde partie du mas en R+1. Au centre, se trouve un petit bâtiment R+0 du XIX<sup>ème</sup> siècle de style néoclassique, qui a été rattaché au mas Ouest sur sa largeur. Un pigeonnier est attenant au mas Est. Un puits et un poulailler richement décorés complètent le bâti.



4. Bâtiment XIX<sup>ème</sup>



Mas Est

**Etat**

Le bâti est dans un état correct mais une partie des enduits est abimée. Le Mas Ouest est en cours de rénovation.

**Caractéristiques architecturales**

En plus des caractéristiques traditionnelles de l'architecture provençale, le bâti présente des éléments d'architecture néoclassique ; présence de poinçons sculptés sur la toiture, présence de corniches...

A proximité de la propriété, mais non rattachés, se trouvent un puits et un ancien lavoir situé le long de la route, sur des Emplacements Réservés.

**Valeur patrimoniale**

Conjuguant des styles architecturaux différents, ce bâti présente une valeur patrimoniale importante en cours de valorisation, appuyée par la présence d'arbres centenaires le long de la façade Sud.

Atout	Bon état, architecture remarquable variée
Menace de ruines	Non
Lié à l'agriculture	non
Valeur patrimoniale	Forte



Peinture Murale du bâtiment XIXème



Poulailler avec corniche

## 22 - MAS A L'ESTALE



### Cadastre

Section : 000 AP  
Parcelles (P) : 73;74;75;77;  
79



Façade Nord et entrée



Murets en rénovation et second bâtiment



Entrée dans la propriété

### Localisation

La bâtisse se situe au Sud-Est de la commune de la Crau, proche de la limite avec la commune d'Hyères, dans le lieu-dit l'Estale. Elle est accessible depuis la D98 par un chemin en terre.

### Rôle et fonction du bâti

Le bâti se compose d'un bâtiment principal et d'une annexe. Le bâtiment le plus allongé correspond à une ancienne bâtisse agricole (de type mas) de 495 m<sup>2</sup> de surface au sol en R+2. Le second bâtiment est quant à lui de taille inférieure (91 m<sup>2</sup> de surface au sol en R+0).

Bien qu'entourés de parcelles de vignes, les deux bâtiments n'ont qu'une vocation résidentielle.

### Etat

Les bâtiments font l'objet d'une rénovation avec utilisation de matériaux modernes.

### Caractéristiques architecturales

Ce bâti se distingue par ses volumes importants, peu fréquents pour ce type de construction à vocation agricole (à l'origine). Toutefois, il ne présente pas d'éléments architecturaux remarquables (génoises...)

### Valeur patrimoniale

Les bâtiments ne présentent pas de caractéristiques architecturales particulières. Cela lui confère une valeur patrimoniale modérée.

Atout	Architecture traditionnelle
Menace de ruine	Non
Liés à l'agriculture	Non
Valeur patrimoniale	Modérée

## ANNEXES : PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE L'ETAT

Au titre de l'article L121-14 du Code de l'urbanisme, la commune est tenue d'apporter des précisions dans le rapport de présentation sur la manière dont il a été tenu compte des remarques de la DREAL portant sur l'état initial de l'environnement et sur l'évaluation environnementale..

Les demandes de modifications ont été traitées comme suit :

	<b>Demandes de la DREAL</b>	<b>Modifications apportées</b>
<b>RAPPORT DE PRESENTATION</b>		
<b>Etat Initial de l'Environnement</b>	Renforcer le descriptif de la zone humide du plan de la Garde	Aucune modification apportée : cette zone humide n'est pas située sur la commune de La Crau.
	Elargir l'analyse des sites susceptibles d'être touchés aux zones AU, UD, et UH.	L'analyse des sites susceptibles d'être touchés a été élargie aux principales zones UD anciennement zones NB au POS, ainsi qu'aux zones 2AU anciennement classées NC au POS. L'analyse ne porte pas sur les zones UH en raison de leur superficie trop restreinte.
<b>Justification des choix</b>	Mettre à jour le tableau de surfaces p.237 238 et ajouter une cartographie d'ensemble comparant les zonages du POS et du PLU	Le tableau est correct et une carte de superposition des zonages du PLU et du POS a été ajoutée.
	Définition des zones constructibles à termes	La définition des zones constructibles à terme a été ajoutée.
	La question de la gestion économe de l'espace a-t-elle été posée au regard de l'extension de l'urbanisation sur des zones faiblement urbanisées ?	Cette question a été posée : l'extension de l'urbanisation du PLU s'inscrit dans le cadre du SCoT PM approuvé.

<b>Analyse des incidences</b>	Elargir l'analyse des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés aux zones AU, UD, et UH.	L'analyse des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés a été élargie aux principales zones UD anciennement zones NB au POS, ainsi qu'aux zones 2AU anciennement classées NC au POS.
	Fournir une carte de superposition du zonage et des sites naturels remarquables à une échelle appropriée, notamment en ce qui concerne la zone humide de l'Estagnol.	Dans le volet "Incidences sur les milieux naturels, les paysages et le patrimoine", la carte des sensibilités écologiques a été scindée en deux pour une meilleure lisibilité, et la carte des habitats identifiés sur la zone humide de l'Estagnol a été ajoutée, accompagnée d'un zoom sur le zonage de ce site. Le commentaire a été renforcé sur ces points.
	Détailler et cartographier les incidences du PLU sur les continuités écologiques.	Dans le volet "Incidences sur les milieux naturels, les paysages et le patrimoine", la carte des sensibilités écologiques a été scindée en deux pour une meilleure lisibilité et une carte spécifique pour la prise en compte des continuités écologiques a été ajoutée. Le commentaire a été renforcé sur ces points.
	Renforcer l'analyse des incidences du PLU sur la zone de sensibilité de la Tortue d'Hermann	Les volets "Incidences sur les milieux naturels, les paysages et le patrimoine" et "Incidences prévisibles sur les sites susceptibles d'être touchés de manière notable" ont été complétés concernant les effets du PLU sur le périmètre de sensibilité de la Tortue d'Hermann. La carte des sensibilités a également été ajoutée.
	Renforcer l'analyse des incidences de la zone 1AUs sur la ZNIEFF	Dans le volet « incidences prévisibles sur les sites susceptibles d'être touchés », l'analyse du site de la Bastidette a été renforcée : les habitats spécifiques à la ZNIEFF ont été présentés et mis en comparaison avec l'occupation du sol de la zone 1AUs.
	Des garanties devront être apportées par le Maître d'Ouvrage pour ce qui concerne la prise en compte de l'environnement au niveau des diverses zones d'urbanisation futures prévues par le PLU, mais également sur les secteurs de reconquête agricole.	Dans les volets « analyse des sites susceptibles d'être touchés » et « incidences prévisibles sur les sites susceptibles d'être touchés », l'analyse portant sur les zones AU précise le niveau de sensibilité écologique et rappelle que des mesures seront prises en compte lors de l'aménagement de ces zones pour limiter l'imperméabilisation des sols et l'impact paysager des constructions. Dans le volet "Incidences sur les milieux naturels, les paysages et le patrimoine", le paragraphe sur les secteurs de reconquête agricole a été complété.

	Renforcer l'analyse des incidences du PLU sur le grand paysage (Maraval, Collet Long, Mont Redon)	L'analyse des incidences du PLU sur le grand paysage a été renforcée par l'ajout d'une cartographie d'analyse paysagère du secteur du Collet Long / Maravals. Le commentaire a été complété. Dans le volet « incidences prévisibles sur les sites susceptibles d'être touchés », les incidences du PLU sur la zone UD du Collet Long / Maravals ont été analysées.
	Cartographier les diverses zones non aedificandi. L'effet des zones d'activités 2AUa étirées le long de l'autoroute n'est pas pris en compte.	Dans le volet "Incidences sur les milieux naturels, les paysages et le patrimoine", des exports du zonage sur les zones non aedificandi ont été ajoutés et le commentaire a été complété. L'effet sur les zones 2AUa a été développé dans le volet « incidences prévisibles sur les sites susceptibles d'être touchés ».
	Préciser la capacité de la STEP à absorber le surcroît d'effluents générés par l'urbanisation future p.248	Cette précision a été apportée dans le volet "Incidences sur la ressource en eau".
	Préciser la valeur agronomique des sols des terres agricoles déclassées et nouvellement classées p.244 et 247	Plusieurs cartes relatives aux secteurs AOC et à la valeur agronomique des sols ont été ajoutées dans le volet "Incidences sur les milieux naturels, les paysages et le patrimoine" et le commentaire relatif aux zones agricoles a été complété.
	Superposer les cartes p.44 et 247 relatives aux AOC et aux zones agricoles	
	Préciser les modalités d'assainissement pour les secteurs d'extension de l'urbanisation.	Des précisions ont été apportées dans le volet "Incidences sur la ressource en eau" concernant le raccordement au réseau d'assainissement des zones d'extension de l'urbanisation.
<b>Mesures et suivi des résultats</b>	Mettre à jour les mesures en fonction des autres compléments au rapport de présentation	Les mesures ont été complétées en fonction des modifications apportées au rapport.
<b>ZONAGE</b>		
	Créer un sous-secteur N pour la protection des ripisylves du Gapeau et du Réal Martin	Aucune modification : les ripisylves sont déjà protégées : - Soit au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme - Soit au regard de leur inscription en zone non aedificandi au titre article R123-11 b.
	Renforcer les éléments principaux de continuités écologiques (EBC, sous-secteurs N et A)	