



Plan Local d'Urbanisme

2 PADD

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





SOMMAIRE

1 / RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2 / LES ENJEUX DU PLU

3 / LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement. Le PADD est donc un cadre de référence des différentes actions d'aménagement de la commune.

Son contenu est défini par les articles L 123-1 et R 123-3 du Code de l'Urbanisme.

L'Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (...) ».

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et notamment au Plan Local d'Urbanisme :

- ❑ **Le respect du principe d'équilibre** entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part

- ❑ **Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale** en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

- ❑ **Une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant :**
 - 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 ;



Selon l'article L.123-1 du Code l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ».

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre. Elles concernent la valorisation de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine, la lutte contre l'insalubrité, la mise en œuvre du renouvellement urbain et le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en Conseil Municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagement, il pourra être court ».



LES ENJEUX DU PLU



Un objectif de population, entre 21 000 et 23 000 habitants d'ici 2020

La croissance démographique de La Crau est, depuis 1968, une des plus dynamiques de l'intercommunalité. Face à une pénurie de foncier, elle connaît néanmoins un léger ralentissement depuis 1982, confirmé sur la dernière période 1999-2007. A ce rythme, la population devrait être d'environ 16 830 habitants aujourd'hui, et atteindre environ 19 300 habitants en 2020.

Bénéficiant d'un positionnement stratégique dans l'agglomération et de la saturation des communes centres, La Crau, à travers l'élaboration de son PLU, affiche clairement le souhait d'une reprise démographique visant entre 21 000 et 23 000 habitants en 2020.

Un projet d'urbanisme durable : un nécessaire équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles

A l'issu du diagnostic, le PLU de La Crau revêt plusieurs enjeux en termes de :

ENVIRONNEMENT

- Préservation et valorisation de la Trame Verte et Bleue
- Préservation des paysages identitaires
- Le patrimoine (bâti, hydraulique, végétal)
- L'affirmation des limites de l'urbanisation et prise en compte des risques naturels

DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE

- L'équilibre du développement urbain (mixité fonctionnelle, affirmation des centralités et limitation du mitage urbain)
- Dynamisation de l'économie traditionnelle et diversification à haute valeur ajoutée
- Adaptation des infrastructures de déplacements aux évolutions du territoire

La préservation de la trame verte du développement urbain

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

La valorisation de la trame bleue

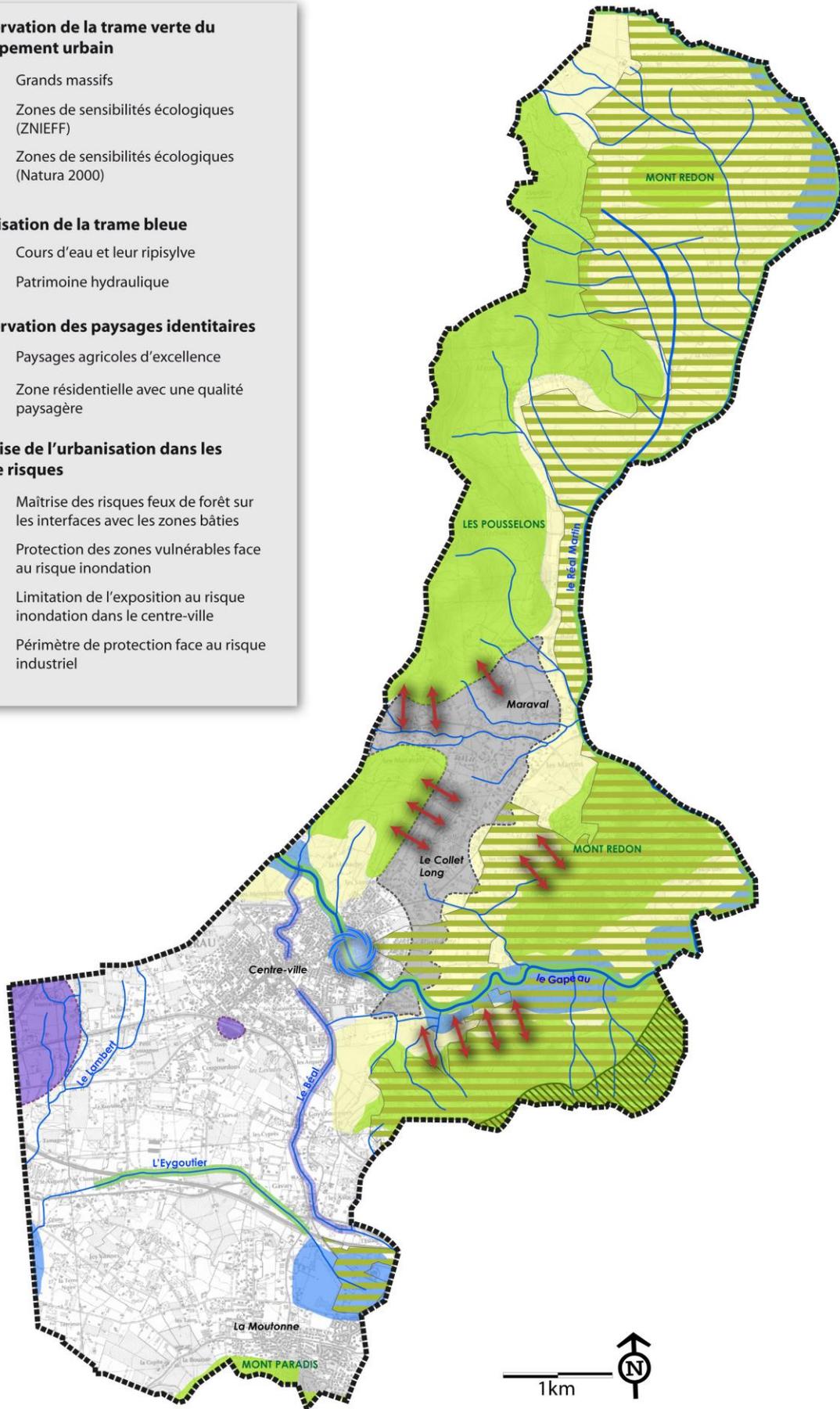
-  Cours d'eau et leur ripisylve
-  Patrimoine hydraulique

La préservation des paysages identitaires

-  Paysages agricoles d'excellence
-  Zone résidentielle avec une qualité paysagère

La maîtrise de l'urbanisation dans les zones de risques

-  Maîtrise des risques feux de forêt sur les interfaces avec les zones bâties
-  Protection des zones vulnérables face au risque inondation
-  Limitation de l'exposition au risque inondation dans le centre-ville
-  Périmètre de protection face au risque industriel



L'équilibre du développement urbain

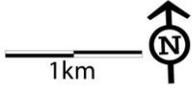
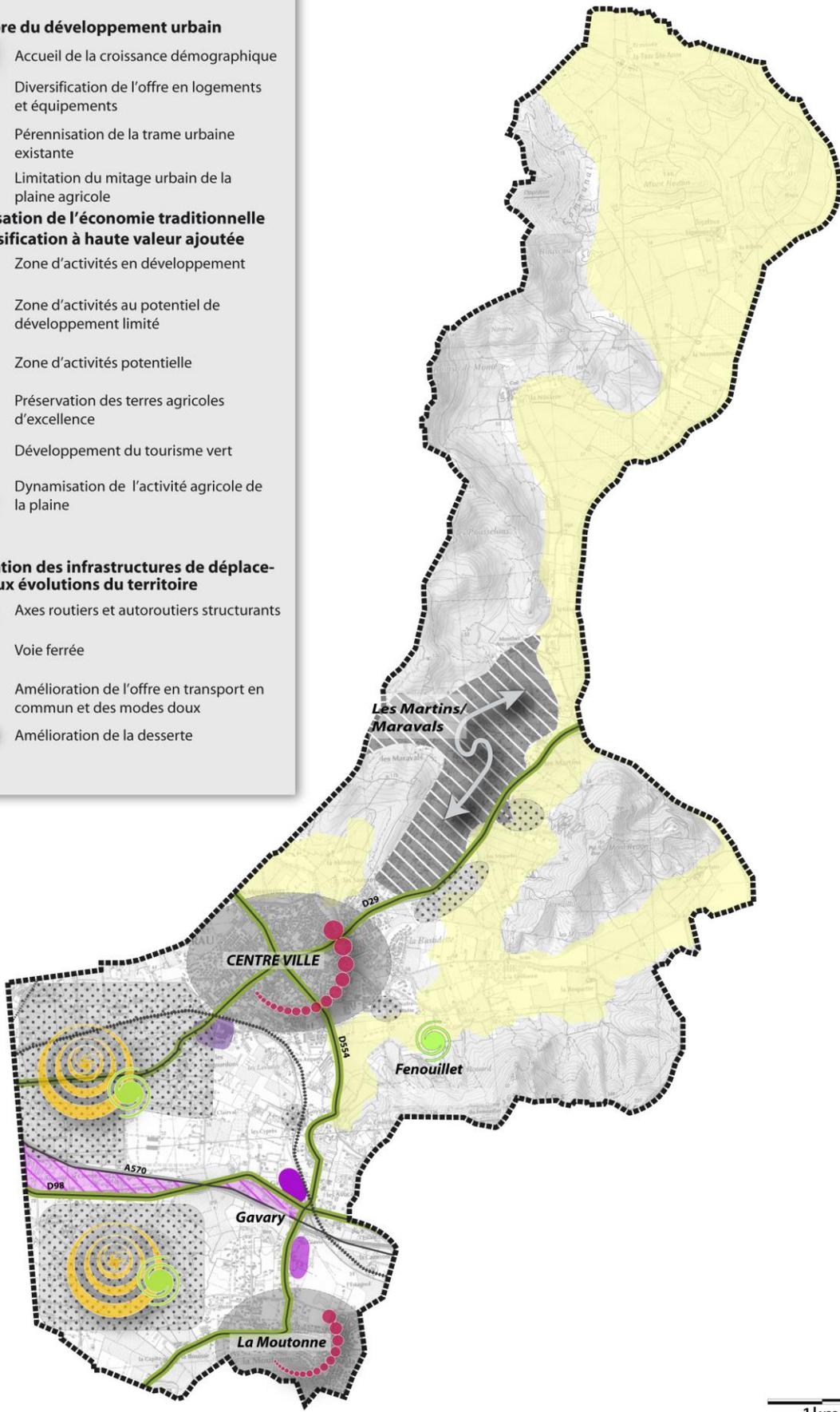
- Accueil de la croissance démographique
- Diversification de l'offre en logements et équipements
- Pérennisation de la trame urbaine existante
- Limitation du mitage urbain de la plaine agricole

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





LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LA CRAU,

VILLE RURALE,

>>> PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL, GARANT DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITE

Les paysages agricoles à fort contenu identitaire et les richesses écologiques qui prospèrent sur les milieux naturels variés parcourant la commune forgent la personnalité du territoire Craurois. Cette toile de fond paysagère et ses composantes environnementales reconnues par diverses protections réglementaires sont les principaux attributs de la qualité de vie dont bénéficient ses habitants. L'héritage agricole et l'environnement naturel craurois sont aussi les garants de l'attractivité résidentielle et touristique communale.

VILLE SOLIDAIRE,

>>> 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. La réalisation de cet objectif est conditionnée par un usage optimal du foncier et une adaptation des équipements au scénario de croissance choisi. Cette maîtrise du développement urbain doit s'accompagner d'efforts tournés vers la recherche d'un meilleur équilibre du parc de logements en faveur des jeunes actifs.

VILLE ACTIVE.

>>> CONFORTER L'ECONOMIE TRADITIONNELLE ET FAVORISER UNE DIVERSIFICATION A HAUTE VALEUR AJOUTEE

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. L'aménagement et l'extension des zones d'activités vouées à l'artisanat, à l'économie résidentielle et aux activités à haute valeur ajoutée ainsi que la valorisation et la diversification des activités agricoles sont les orientations les plus adaptées au maintien et au dynamisme économique craurois.

Un tel scénario de développement forme également le modèle économique adapté pour préserver la vocation résidentielle de la Crau.



ORIENTATION 1

La Crau, ville rurale

PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE
ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Objectif 1 : **P**réserver et valoriser les espaces naturels

RAPPEL

La pression urbaine n'a pas encore altéré les paysages et systèmes écologiques dont les qualités évitent la banalisation du territoire craurois. Cependant, les trames verte et bleue tissées par le couvert végétal, les paysages agricoles et le réseau hydrographique forment

un environnement de plus en plus exposé à l'anthropisation.

La préservation de ces espaces est un objectif majeur. L'identité du territoire, son attractivité et son potentiel économique en dépendent.

MISE EN ŒUVRE

- ☒ **Protéger les espaces naturels fragiles**
- ☒ **Préserver et valoriser la trame verte et bleue (grands massifs et grands espace naturels, corridors écologiques, zones humides, cours d'eau et leurs ripisylve)**
- ☒ **Aménager l'Espace Naturel Sensible (ENS), localisé à proximité du lieu-dit « Les Maunières ».**
- ☒ **Valoriser les espaces naturels et développer les activités de loisirs sur les espaces les moins sensibles**

Objectif 2 : **P**réserver et valoriser le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire

RAPPEL

La Crau se caractérise par un patrimoine riche, non seulement bâti mais aussi paysager et agricole. A travers des dispositions réglementaires spécifiques, le PLU pourra identifier et protéger ce patrimoine, porteur d'identité.

MISE EN ŒUVRE

- ☒ Recenser et protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme le patrimoine vernaculaire (édifices religieux, canaux, bastides)
- ☒ Protéger les paysages agricoles d'excellence
- ☒ Valoriser le site du Fenouillet, figure paysagère emblématique du territoire craurois
- ☒ Affirmer les limites urbaines des secteurs Maravals, Collet Long et Mont Redon et maîtriser leurs densités pour garantir leur intégration paysagère
- ☒ Valoriser le patrimoine agricole bâti et notamment en lien avec le développement du tourisme vert
- ☒ Promouvoir la qualité urbaine et paysagère du développement urbain (qualité architecturale, qualité environnementale et paysagère des projets d'aménagements)

Objectif 3 : **P**rendre en compte les risques naturels et réduire les nuisances

RAPPEL

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 devra 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.

MISE EN OEUVRE

- ⊗ **Conserver et créer des zones tampon entre les sites habités et les franges des espaces forestiers. Améliorer la voirie dans les secteurs Collet Long, Maravals et Moutonne afin de faciliter l'intervention des secours en cas d'incendie**
- ⊗ **Prendre en compte les zones vulnérables face au risque inondation**
- ⊗ **Maîtriser les risques d'inondations par ruissellement pluvial en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les surfaces imperméabilisées**
- ⊗ **Respecter les prescriptions en matière de constructibilité liées aux périmètres des risques industriels.**
- ⊗ **Prendre en compte les prescriptions d'isolement phonique associées aux infrastructures bruyantes.**

PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Risques

-  Maîtriser les risques feux de forêt sur les interfaces avec les zones bâties
-  Protéger les zones urbanisées face au risque inondation
-  Respecter les périmètres de protection face au risque industriel

Paysage environnement patrimoine

-  Préserver la trame verte du développement urbain
-  Valoriser la trame Bleue
-  Protéger les paysages agricoles d'excellence
-  Axes routiers et autoroutiers structurants





ORIENTATION 2

La Crau, ville solidaire

AMELIORER LA VIE
QUOTIDIENNE ET REUNIR LES
CONDITIONS D'UNE VIE
SOCIALE HARMONIEUSE

Objectif 1 : **S**outenir la croissance démographique de manière maîtrisée

RAPPEL

Les orientations de développement démographique et résidentiel adoptées par la collectivité ne doivent pas devenir un handicap pour la réalisation de son autre ambition : la préservation du cadre de vie.

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.

MISE EN ŒUVRE

- ⊗ **Une population visée en 2020 de 21 000 à 23 000 habitants**
- ⊗ **Maintenir l'attractivité résidentielle afin de maintenir le dynamisme démographique et économique communal**
- ⊗ **Contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés notamment par le SCoT.**
- ⊗ **Optimiser le 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 dans le temps :**
 - **à court terme (Gensolène, Patrimoine et Les Maunières)**
 - **à moyen-long terme (Les Longues, secteur Chemin long-S^tAugustin-Beaulieu, le secteur au sud de Gavary entre la RD 98 et l'A570, Les Bastidettes et confortement du secteur des Cougourdons)**

Objectif 2 : Offrir un véritable parcours résidentiel

RAPPEL

La dynamique résidentielle péri-urbaine qui gagne le territoire se traduit 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 d'hypothéquer la préservation des grands équilibres communaux. Ainsi, la diversification des typologies d'habitat en direction de formes urbaines plus denses permettraient une meilleure intégration paysagère du développement urbain.

Le développement résidentiel placé sous l'hégémonie de l'habitat individuel

s'accompagne également d'une augmentation de la taille des logements en discordance avec la diminution de la taille des ménages. Cette dernière tendance est aussi un signe du vieillissement relatif de la population. Ce phénomène accrédite l'idée que les efforts de production de logements doivent être circonscrits aux secteurs proches des équipements et services.

La diversification de l'offre de logements doit également avoir une portée sociale. En effet, les actifs et jeunes craurois pénalisés par les prix du marché de l'immobilier bénéficient peu de la dynamique résidentielle.

MISE EN ŒUVRE

- ⊗ **Diversifier l'offre en logements répondant aux parcours résidentiels des jeunes retraités et ménages de jeunes actifs**
- ⊗ **Adapter les typologies de logement aux mutations démographiques communales : favoriser la production de logements de plus petite taille à proximité des équipements et services**
- ⊗ **Diversifier les formes urbaines**
- ⊗ **Poursuivre la réhabilitation du centre-ville**
- ⊗ **Opter pour la maîtrise opérationnelle et programmatique dans les secteurs d'urbanisation future**

Objectif 3 : **A**méliorer et diversifier les équipements

RAPPEL

Le territoire dispose d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs qui répondent à ses besoins actuels. Leur rayonnement est essentiellement communal.

L'évolution de la démographie communale, aux plans qualitatif et quantitatif appelle la construction d'équipements nouveaux et le développement et/ou renforcement des infrastructures.

MISE EN OEUVRE

- ☒ **Adapter les équipements d'infrastructures et de superstructures au développement de l'urbanisation**
- ☒ **Diversifier l'offre d'équipements culturels, sportifs et de loisirs en privilégiant le développement d'équipements de rayonnement intercommunal**
- ☒ **Permettre l'implantation de structures d'hébergement et de services dédiées aux personnes âgées**

Objectif 4 : **A**méliorer les modes de transport alternatifs à la voiture

RAPPEL

Au fil des dernières 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 particulière. 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.

MISE EN OEUVRE

- ☒ **Envisager une halte TER à la Moutonne-Gavary, secteur en plein développement, traversé par la voie ferrée.**
- ☒ **développer un réseau dédié aux itinéraires modes doux.**
- ☒ **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.**

AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET REUNIR LES CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE

Habitat

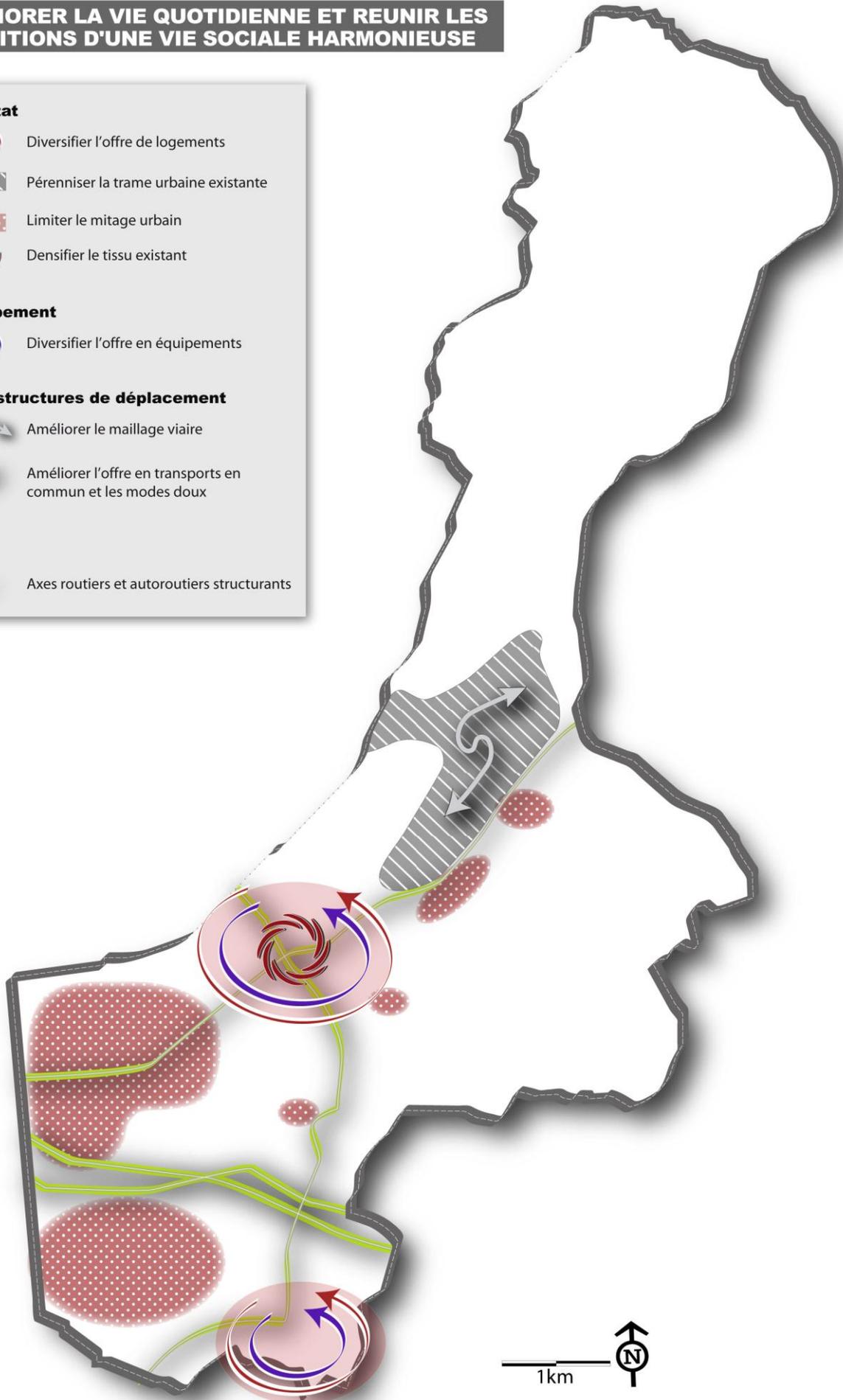
-  Diversifier l'offre de logements
-  Pérenniser la trame urbaine existante
-  Limiter le mitage urbain
-  Densifier le tissu existant

Equipement

-  Diversifier l'offre en équipements

Infrastructures de déplacement

-  Améliorer le maillage viaire
-  Améliorer l'offre en transports en commun et les modes doux
-  Axes routiers et autoroutiers structurants





ORIENTATION 3

La Crau, ville active

CONFORTER L'ECONOMIE
TRADITIONNELLE ET
PRIVILEGIER LA
DIVERSIFICATION DES
ACTIVITES A HAUTE VALEUR
AJOUTEE

Objectif 1 : **S**outenir l'économie résidentielle et développer les zones d'activités

RAPPEL

Les 4 zones d'activités communales -les Levades, Patrimoine, Gavary, la Moutonne- apportent une contribution décisive à la dynamique économique endogène crauroise. Elles apportent également une contribution significative à la vie économique intercommunale.

Cependant, le foncier résiduel des zones « Patrimoine » et « Levades » est marginal ; les terrains équipés, disponibles pour de nouvelles implantations se font rares. Par conséquent, le développement économique doit être absorbé par de nouveaux espaces.

Les secteurs propices ont été repérés : le prolongement de la zone Gavary (entre l'A 570 et la RD 98) et les abords de la RD 98, qui pourraient être dédiées à l'implantation d'activités à haute valeur ajoutée.

Si les zones d'activités 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.

MISE EN ŒUVRE

- ☒ Orienter l'accueil de nouvelles entreprises dans le prolongement de la zone d'activités Gavary, identifié par le SCoT comme secteur de développement économique d'intérêt intercommunal.
- ☒ Optimiser les capacités résiduelles de la zone artisanale de la Moutonne et celles de la zone d'activités des Levades.
- ☒ Accueillir de nouvelles activités à haute valeur ajoutée le long de la RD 98, tel que le secteur du « chemin Long »
- ☒ Soutenir par des dispositifs réglementaires appropriés les commerces et services de proximité, notamment dans le centre-ville et le quartier de la Moutonne.

Objectif 2 : **A**ffirmer et dynamiser la vocation agricole

RAPPEL

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. Pour y faire face, la diversification de l'agriculture en direction d'activités plus rentables et la protection des terres sont indispensables.

MISE EN ŒUVRE

- ⊗ **Préserver les terres agricoles d'excellence.**
- ⊗ **Développer l'agriculture biologique.**
- ⊗ **Initier une commercialisation en circuit court des produits : mettre en place une aide à la distribution des produits par point de vente local.**
- ⊗ **Soutenir la création d'un pôle agro-alimentaire et les activités para-agricoles liées à l'horticulture.**
- ⊗ **Développer la filière liée au tourisme vert**

CONFORTER L'ECONOMIE TRADITIONNELLE ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION

- Développer les zones d'activités
- Conforter l'activité commerciale du centre ville
- Développer un linéaire d'activités
- Préserver les terres agricoles d'excellence
- Développer le tourisme vert
- Dynamiser l'activité agricole de la plaine
- Axes routiers et autoroutiers structurants

