

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20250227-lmc1365976A-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : mardi 4 mars 2025
Date de publication : 07/03/2025

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 27 FÉVRIER 2025**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 27 février 2025, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : LAYEC Amandine

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
59	19	3

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 25/02/011

**VILLE DE LA CRAU -
REVISION GENERALE DU
PLU - DEBAT
COMPLEMENTAIRE SUR LES
ORIENTATIONS GENERALES
DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE**

PRESENTS :

Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Basma BOUCHKARA, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Amaury CHARRETON, M. Yannick CHENEVARD, M. Franck CHOUQUET, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Emillen LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Chantal PORTUESE, Mme Valérie RIALLAND, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT, Mme Brigitte GENETELLI.

REPRESENTES :

M. Thierry ALBERTINI ayant donné pouvoir à Mme Sylvie LAPORTE, Mme Valérie BATESTI ayant donné pouvoir à Mme Edwige MARINO, Mme Béatrice BROTONS ayant donné pouvoir à Mme Nadine ESPINASSE, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Josy CHAMBON ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, Mme Anaïs DIR ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, Mme Pascale JANVIER ayant donné pouvoir à Mme Magali TURBATTE, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Cécile MUSCHOTTI ayant donné pouvoir à M. Jean-David MARION, M. Ange MUSSO ayant donné pouvoir à M. Robert CAVANNA, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS ayant donné pouvoir à M. Joseph MINNITI, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, M. Guy RAYNAUD ayant donné pouvoir à Mme Corinne JOUVE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à Mme Audrey PASQUALI-CERNY, M. Christian SIMON ayant donné pouvoir à M. Arnaud LATIL.

ABSENTS :

Mme Corinne CHENET, M. Jean-Pierre COLIN, M. Bruno ROURE.

Séance Publique du 27 février 2025

N° D' O R D R E : 25/02/011

**O B J E T : VILLE DE LA CRAU - REVISION GENERALE DU PLU -
DEBAT COMPLEMENTAIRE SUR LES ORIENTATIONS
GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5217-1, L. 5211-1,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 151-5 et L. 153-12,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi « Climat et Résilience »,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable de La Crau,

VU la délibération n°2017/093/5 du Conseil Municipal de La Crau en date du 9 novembre 2017 prescrivant la révision générale du PLU de La Crau, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

VU la délibération n°18/02/13 du Conseil Métropolitain en date du 13 février 2018 ayant approuvé la poursuite et l'achèvement des procédures d'élaboration et évolution du PLU de La Crau engagées avant le 1^{er} janvier 2018,

VU la délibération n°2018/012/12 du Conseil Municipal de La Crau en date du 14 mars 2018 ayant accepté la décision du Conseil Métropolitain susvisée (achèvement de la procédure de révision du PLU de La Crau n°2017/093/5 du 9 novembre 2017 susvisée),

VU la délibération n°21/02/44 du Conseil Métropolitain en date du 16 février 2021 ayant complété la délibération n°2017/093/5 du Conseil Municipal de La Crau du 9 novembre 2017 susvisée,

VU la délibération n°2021/082/5 du Conseil Municipal de La Crau en date du 19 octobre 2021 relative au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°21/12/430 en date du 16 décembre 2021 relative au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

VU le document d'orientations générales du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de La Crau adressé par le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'ensemble des conseillers tel qu'annexé à la présente délibération présentant des modifications dans le but de répondre aux exigences de la Loi dite « Climat et Résilience »,

VU la délibération n°2025/010/10 du Conseil Municipal de La Crau en date du 3 février 2025 portant sur le débat des orientations générales du futur PADD du PLU,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 10 février 2025,

CONSIDERANT que l'article L. 153-12 prévoit notamment qu' : « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. [...] » ,

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article précédemment énoncé (article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme) la tenue du débat des orientations du futur PADD du PLU de La Crau a bien eu lieu :

- Au sein du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2021. La délibération n°2021/082/5 prend acte de ce premier débat ;
- Au sein du Conseil Métropolitain en date du 16 décembre 2021. La délibération n°21/12/430 a également pris acte de ce débat,

CONSIDERANT que la Loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 a introduit de nouveaux éléments à prendre en compte, notamment son objectif de Zéro Artificialisation Nette,

CONSIDERANT que les objectifs de consommation spatiale fixés dans le PADD débattu en Conseil Municipal le 19 octobre 2021 puis débattu en Conseil Métropolitain le 16 décembre 2021, ont dû être modifiés,

CONSIDERANT que les objectifs chiffrés de la consommation spatiale ont été divisés par deux sur la période 2021-2031 pour engager la tendance de réduction d'artificialisation des sols dans le but d'atteindre l'objectif du Zéro Artificialisation Nette en 2050, comme le prévoit la loi dite « Climat et Résilience » ,

CONSIDERANT que des actualisations et évolutions mineures ont du être apportées au PADD dont notamment :

- L'objectif démographique et la temporalité du PLU. Le projet de PADD retient désormais un objectif avoisinant 22 000 habitants, la temporalité du PLU étant prolongée à 2041 (en deux phases, pré et post 2031) avec la prise en compte de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » ;
- Les données relatives à la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Elles sont nécessairement actualisées,

CONSIDERANT que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale dudit PADD. Cependant la tenue d'un débat complémentaire sur les orientations générales du PADD en Conseil Municipal puis en Conseil Métropolitain apparait nécessaire,

CONSIDERANT les orientations générales du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de La Crau, qui sont au nombre de trois :

- 1- La Crau, ville rurale. Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garants du cadre de vie et de l'identité,
- 2- La Crau, ville active. Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités,
- 3- La Crau, ville solidaire. Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse,

CONSIDERANT les objectifs suivants, édictés à l'appui de l'orientation 1 :

- Objectif 1 : Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels,
- Objectif 2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire,
- Objectif 3 : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances,

CONSIDERANT les objectifs suivants, édictés à l'appui de l'orientation 2 :

- Objectif 1 : Soutenir le dynamisme économique,
- Objectif 2 : Développer les zones d'activités,
- Objectif 3 : Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole,

CONSIDERANT les objectifs suivants, édictés à l'appui de l'orientation 3 :

- Objectif 1 : Maîtriser le développement urbain,
- Objectif 2 : Offrir un véritable parcours résidentiel,
- Objectif 3 : Poursuivre la politique de diversification des équipements,
- Objectif 4 : Répondre aux besoins en matière de mobilité,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE PRENDRE ACTE de la tenue ce jour, en séance, du débat complémentaire portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposées dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de La Crau conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2

DE PRECISER que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie de La Crau et au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 27 février 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

LAYEC Amandine

Le secrétaire de séance



POUR 71

CONTRE 2

Monsieur Anthony CIVETTINI, Monsieur Philippe LEROY.

ABSTENTION 5

Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Olivier CHARLOIS ,
Monsieur Jean-David MARION, Madame Cécile MUSCHOTTI,
Monsieur Amaury NAVARRANNE.

DEPARTEMENT DU VAR



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LA CRAU

PIECE N°2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REVISION GENERALE

Prescrite par DCM du 09.11.2017

DEBAT COMPLEMENTAIRE SUR LES ORIENTATIONS DU PADD



Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
secretariat@map-architecture.fr

SOMMAIRE

1 - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
Un contenu encadré	3
Les principes fédérateurs du PLU	4
2 - LES ENJEUX DU PLU	5
Un objectif de développement démographique maîtrisé	5
Un projet territorial durable	5
Objectif chiffré de modération de la consommation spatiale	6
3 - LES ORIENTATIONS DU PADD	9
Orientation 1 - La Crau, ville rurale Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garants du cadre de vie et de l'identité	10
Objectif 1 : Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels	11
Objectif 2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire	12
Objectif 3 : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances	13
Orientation 2 - La Crau, ville active Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités	15
Objectif 1 : Soutenir le dynamisme économique	16
Objectif 2 : Développer les zones d'activités	17
Objectif 3 : Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole	18
Orientation 3 - La Crau, ville solidaire Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse	20
Objectif 1 : Maîtriser le développement urbain	21
Objectif 2 : Offrir un véritable parcours résidentiel	22
Objectif 3 : Poursuivre la politique de diversification des équipements	23
Objectif 4 : Répondre aux besoins en matière de mobilité	24

1 - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Un contenu encadré

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire d'une vision stratégique d'un équilibre territorial à moyen et long terme, dans le respect des principes du développement durable. Le PADD doit donc traduire de manière accessible le projet politique de développement de la commune, composant ainsi le cadre de référence des différentes actions d'aménagement qu'elle entend mettre en œuvre.

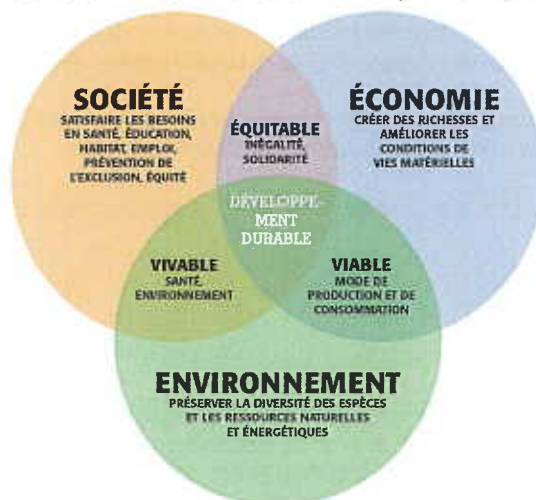


Schéma de principe du développement durable

Le contenu du PADD est défini par l'article **L151-5** du Code de l'Urbanisme :

« **Le projet d'aménagement et de développement durables** définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, (...), et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

» (...)

Les principes fédérateurs du PLU

Les dispositions de l'article **L101-2** du Code de l'urbanisme déclinent les principes fédérateurs qui s'impose aux documents d'urbanisme, et notamment aux PLU :

"Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

6° bis *La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales."*

2 - LES ENJEUX DU PLU

Plan Local d'Urbanisme

Un objectif de développement démographique maîtrisé Une population avoisinant 22 000 habitants.

La croissance démographique de La Crau a suivi une dynamique continue depuis plus d'un demi-siècle. Cette évolution, relativement mesurée jusqu'au milieu des années 70, a fait l'objet d'un coup d'accélérateur à compter de 1975, jusqu'à la fin des années 90. Un ralentissement a été observé au début des années 2000, accentué de 2008 à 2013.

La dynamique a repris de manière significative depuis 2013 jusqu'en 2021¹. Durant cette dernière période, la population a augmenté de 12,8% sur 8 ans, ce qui représente une variation annuelle moyenne de 1,6%. Cette évolution soudaine a été le résultat des évolutions législatives ayant permis les divisions de terrains et la densification, La Crau étant particulièrement attractive car bénéficiant d'un positionnement stratégique au sein de la métropole toulonnaise et de la saturation des communes centres.

Soucieuse de disposer d'un temps d'adaptation et d'acceptation de la forte croissance démographique récente, la municipalité de La Crau, à travers la révision de son PLU, affiche clairement le souhait de maîtriser sa démographie en visant un **objectif avoisinant 22 000 habitants pour la temporalité du PLU**. Cet objectif correspond à une projection réaliste, cohérente au regard des disponibilités foncières et des formes urbaines que la commune entend privilégier.

Cet objectif est compatible avec celui du SCoT Provence Méditerranée, qui affiche la volonté, pour ce même horizon, de maîtriser la croissance démographique sur l'ensemble de son territoire.

A noter que les objectifs communs du SCoT, de la législation sur la modération de la consommation d'espace (notamment à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, relatif au contenu du PADD) et l'objectif « zéro artificialisation nette » (dans la récente loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) qui visent la lutte contre l'étalement urbain, sont difficilement compatibles avec les demandes faites aux collectivités de produire de nombreux logements, dont des logements locatifs sociaux (en application de la loi « SRU », n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains).

Un projet territorial durable

Un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La présente révision générale a permis de procéder à une actualisation exhaustive du diagnostic territorial. A l'issue de cette actualisation, les enjeux généraux du PLU demeurent proches de ceux fixés dans le document initial ; à savoir :

En matière d'environnement

- Préservation et valorisation de la Trame Verte et Bleue (TVB) ;
- Préservation des paysages identitaires, urbains, agricoles et naturels ;
- Protection du patrimoine (bâti, hydraulique, végétal) ;

¹ : Recensement de population de l'Insee le plus récent à la date de rédaction des présentes.

- Affirmation des limites de l'urbanisation et prise en compte accrue des risques et des nuisances.

En matière de développement urbain et économique

- Maîtriser l'équilibre du développement urbain (mixité fonctionnelle et sociale, préservation des quartiers, limitation du mitage urbain, diversité des équipements) ;
- Pérenniser et dynamiser l'économie traditionnelle (agriculture, zones d'activités, commerces et services de proximité), tout en favorisant la diversification des activités ;
- Adapter les infrastructures de déplacements aux évolutions du territoire.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation spatiale

Caractéristiques de la consommation spatiale entre 2011 et 2021

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 (dite loi « Climat et résilience ») a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (soit la période 2021-2031). Cet objectif intermédiaire nécessite donc d'évaluer préalablement la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021.

Entre 2011 et 2021, la consommation d'ENAF sur la commune de La Crau s'élève à **90,34 hectares**.

Dans la consommation d'ENAF, la part de l'habitat est prépondérante, avec près de 65% des espaces consommés (58,56 hectares).

	Activité	Equipement	Habitat collectif	Habitat individuel	Lotissement	Opération d'aménagement	TOTAL
Surface en ha	11,20	5,83	0,22	15,14	43,20	14,75	90,34

Le **rythme annuel moyen** observé sur la période 2011-2021 est légèrement supérieur à **9 hectares/an**.

Cette consommation spatiale traduit une limitation drastique de la politique d'étalement urbain, spatialement « dévorante », mise en œuvre dans le précédent POS. Dans ce cadre, le travail rigoureux effectué par le PLU initial, notamment à travers les délimitations précises qu'il a su fixer, a permis de préserver le terroir et les milieux naturels ou forestiers craurois.

A titre indicatif, avant l'approbation du PLU (2012), la consommation d'ENAF a été bien plus importante, avec des impacts essentiellement causés par l'aménagement de nouveaux quartiers durant une période de croissance démographique importante. A ce titre, la pression de l'urbanisation, notamment sur l'agriculture, a suivi deux logiques distinctes quoique complémentaires avec, d'une part, une extension de l'urbanisation en « entrée de ville », le long des principales voies de desserte de la commune, notamment la RD554 et la RD29, et, d'autre part, une diffusion urbaine au sein des zones NB du précédent POS.

Caractéristiques de la consommation spatiale entre 2021 et 2024

Afin d'atteindre cet objectif intermédiaire de réduction de la consommation d'ENAF sur 2021-2031, il convient de prendre en compte les surfaces qui ont été consommées entre 2021 et 2024.

Entre 2021 et 2024, la consommation d'ENAF sur la commune de La Crau s'élève à **15,11 hectares**.

La répartition de cette consommation reste globalement stable par rapport à la période précédente (2011-2021), avec 10,46 hectares destinés à l'habitat, équivalent à près de 69% de la consommation totale.

	Activité	Equipement	Habitat collectif	Habitat individuel	Lotissement	Opération d'aménagement	TOTAL
Surface en ha	2,21	1,08	0,00	2,92	7,54	1,35	15,11

Le **rythme annuel moyen** observé sur la période 2021-2024 est légèrement supérieur à **5 hectares/an**. Ce résultat confirme la politique communale de limitation de la consommation d'ENAF au cours des 3 dernières années recensées.

Objectifs chiffrés de consommation d'espace dans la révision du PLU

Pour conforter le bien vivre à La Crau : des objectifs de consommation spatiale modérés et un développement maîtrisé, en corrélation avec l'évolution démographique et les besoins d'équipements.

L'objectif de modération de la consommation spatiale qui doit être fixé par le PADD révisé (le document initial n'en ayant défini aucun), correspond à la poursuite de la politique de lutte contre l'étalement urbain déjà menée par le PLU initial depuis son approbation en 2012. A ce titre, le maintien des surfaces classées en zones agricoles, naturelles et forestières doit être confirmé, avec en corollaire l'affirmation du principe de consommation limitée d'espace pour l'urbanisation.

Face à cet enjeu majeur, la présente révision n°1 du PLU choisit de prendre en compte la loi « Climat & résilience » et l'objectif ZAN précités, rendant obligatoire la division par deux de la consommation entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021. De la même manière, le PLU révisé doit poursuivre une tendance de réduction de l'artificialisation des sols après 2031, afin d'atteindre en 2050 le Zéro Artificialisation Nette.

Fort de ces éléments, la présente révision n°1 du PLU affiche comme objectifs chiffrés de consommation d'ENAF :

- **Pour 2031** : Limiter la consommation afin qu'elle n'excède pas **45,17 hectares**, soit la réduction de moitié de la consommation recensée entre 2021-2031. Déduction faite des ENAF déjà consommés entre 2021 et 2024 (15,1 hectares), le potentiel foncier encore consommable d'ici 2031 représente **30,07 hectares**. Cette réduction correspond à un rythme annuel moyen sur la période 2021-2031 de **4,5 hectares/an**.
- **Pour 2041** : Limiter la consommation afin qu'elle n'excède pas **27,1 hectares**, soit une diminution de 70% de l'objectif de consommation fixé pour 2021-2031. Cette réduction correspond à un rythme annuel moyen sur la période 2031-2041 de **2,7 hectares/an**.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Provence-Méditerranée (SCoT PM) :

Ces objectifs chiffrés de modération de la consommation d'ENAF tels que fixés dans la présente révision n°1 du PLU communal sont compatibles avec le SCoT² Provence Méditerranée, dont la révision générale a été approuvée le 06 septembre 2019. A ce titre, l'orientation 4 du DOO³ dudit SCoT, qui entend « *Maîtriser le développement dans les enveloppes urbaines* », affiche l'objectif général suivant : *"division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, observée au cours des dix dernières années, (...). »*

De manière complémentaire, les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'ENAF retenus pour La Crau sont également compatibles avec le SCoT en cours de révision, dont les travaux portent, notamment, sur l'intégration des objectifs du ZAN. A cet effet, une « *commission thématique générale* » s'est réunie à plusieurs reprises, dès janvier 2023, afin de formuler des propositions de modalités d'application de ces objectifs. Ces propositions sont déclinées sous la forme d'orientations structurantes :

- Mutualiser l'application du ZAN à l'échelle de l'ensemble du territoire supra communal.
- Phaser l'urbanisation des espaces urbanisables, ouvrables avant et après 2031.
- Différencier les possibilités de développement au sein des espaces urbanisés, en limitant la consommation sur les secteurs présentant des enjeux prégnants de maîtrise de l'artificialisation.

Ces projets d'orientations structurantes du SCoT Provence Méditerranée en cours de révision ont été intégrées, traduites et mises en œuvre dans le cadre de la présente révision du PLU.

² SCOT : schéma de cohérence territoriale.

³ DOO : document d'orientation et d'objectifs.

3 - LES ORIENTATIONS DU PADD

Projet d'Aménagement et de Développement durables

L'esprit du PADD initial, datant de l'approbation du PLU de décembre 2012, était de mettre en exergue les principes d'un développement équilibré pour La Crau. Ces principes demeurant d'actualité, le PADD révisé entend prolonger ce cadre originel, en l'actualisant, l'affinant et le faisant évoluer, tout en gardant sa structuration générale et en conservant les grandes lignes de son cadre formel.

VILLE RURALE	- LA CRAU - VILLE ACTIVE	VILLE SOLIDAIRE
<p style="text-align: center;">1-PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL, GARANTS DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITE</p> <p>Objectif 1 : Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels</p> <p>Objectif 2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire</p> <p>Objectif 3 : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances</p>	<p style="text-align: center;">2-CONFORTER L'ECONOMIE TRADITIONNELLE ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES</p> <p>Objectif 1 : Soutenir le dynamisme économique</p> <p>Objectif 2 : Développer les pôles d'activités</p> <p>Objectif 3 : Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole</p>	<p style="text-align: center;">3-AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET REUNIR LES CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE</p> <p>Objectif 1 : Maîtriser le développement urbain</p> <p>Objectif 2 : Offrir un véritable parcours résidentiel</p> <p>Objectif 3 : Poursuivre la politique de diversification des équipements</p> <p>Objectif 4 : Répondre aux besoins en matière de mobilité</p>
<p>Les paysages agricoles à fort contenu identitaire et les richesses écologiques qui prospèrent sur les milieux naturels variés parcourant la commune, forgent l'authenticité du territoire craurois.</p> <p>Cette toile de fond paysagère et ses composantes environnementales, reconnues par divers inventaires et protections, ainsi que les éléments de la nature ordinaire sont les principaux attributs de la qualité de vie dont bénéficient ses habitants.</p> <p>L'héritage agricole craurois (issu historiquement d'une économie à part entière ; un territoire entièrement équipé de l'irrigation au fil du temps par la Société du Canal de Provence) et l'environnement naturel sont aussi les garants de l'attractivité résidentielle et touristique communale.</p> <p>Forte de ces éléments, La Crau doit conserver l'image de « ville à la campagne » qui a forgé son identité.</p>	<p>La vie économique communale est marquée par une solide dynamique endogène. Celle-ci repose principalement sur TROIS FORCES : =>les commerces et services de proximité, =>les pôles d'activités, =>les terroirs agricoles (plusieurs appellations d'origine).</p> <p>L'aménagement et l'extension des pôles d'activités voués à l'artisanat, à l'économie résidentielle et la diversification des activités (pôles idéalement situés entre Toulon et Hyères, bénéficiant de nombreuses dessertes -routière, autoroutière et ferroviaire), ainsi que la valorisation et la diversification des activités agricoles sont les orientations les plus adaptées au maintien et au dynamisme économique craurois.</p> <p>La préservation du tissu commercial et des services de proximité, notamment en centre-ville de La Crau et à La Moutonne, est un élément moteur à prendre en compte.</p>	<p>La Crau est au cœur de l'essor démographique dont la métropole toulonnaise est le théâtre depuis plusieurs années. Facilité de la desserte, prix immobiliers attractifs, etc., la démographie communale n'a pas manqué de ressorts pour assurer sa vitalité.</p> <p>Cette croissance a alimenté un développement urbain important. Aujourd'hui, sa maîtrise se profile comme un des enjeux majeurs du PLU pour les prochaines années.</p> <p>La réalisation de cet objectif est conditionnée par un usage optimal du foncier et une adaptation des équipements au scénario de croissance choisi.</p> <p>Cette maîtrise du développement urbain doit s'accompagner de la recherche permanente du meilleur équilibre dans la composition du parc de logements (logements pour tous, notamment les jeunes actifs).</p>

ORIENTATION 1

Projet d'Aménagement et de Développement durables

La Crau, ville rurale

**PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE
ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL,
GARANTS DU CADRE DE VIE ET DE
L'IDENTITE**

Objectif O1-1 :

Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Les paysages et les richesses écologiques subsistent et leurs qualités évitent la banalisation du territoire craurois. Cependant, la Trame Verte et Bleue (TVB), structurée par l'agrégation des grands espaces boisés, du couvert végétal plus ponctuel, des paysages agricoles et du réseau hydrographique, forme un environnement de plus en plus exposé à l'anthropisation⁴.

La préservation de ces espaces et de ces milieux est un objectif majeur pour assurer le développement durable de la commune. L'identité du territoire, son attractivité et son potentiel économique en dépendent.

MISE EN OEUVRE

- **Protéger les espaces naturels les plus fragiles**, notamment les principaux réservoirs de biodiversité craurois, qu'il s'agisse des espaces boisés des buttes et des collines, qui constituent des enclaves forestières de grand intérêt pour la faune et la flore et abritent encore des stations botaniques remarquables.
- **Préserver les zones humides et l'ensemble du réseau hydrographique craurois**, qui constitue une composante remarquable de la TVB, notamment les ripisylves longeant le Gapeau, le Réal Martin et l'Eygoutier, qui concentrent une diversité faunistique et floristique d'intérêt et forment à la fois des réservoirs et des corridors de biodiversité.
- Et notamment, **restaurer la zone naturelle humide de l'Estagnol**.
- **Protéger les corridors forestiers** qui relient les différents réservoirs boisés de la commune, notamment dans la trame agricole, via le réseau de haies et les linéaires boisés les plus structurants.
- **Préserver les espaces de nature en ville**, notamment le long des berges du Gapeau, du Béal ainsi que d'autres espaces d'intérêt écologique qui constituent de véritables « poumons verts », riches de leur biodiversité et intégrés dans la trame des quartiers. Ces espaces sont des éléments structurants, des continuités écologiques de la commune qu'il convient de maintenir, voire, le cas échéant, de restaurer.
- **Protéger les vues sur le grand paysage local**, qu'il s'agisse de la perception des masses boisées du Fenouillet, ou des vastes espaces agricoles ancrés entre la plaine permienne et la vallée de Sauvebonne, en lien avec le projet de Zone Agricole Protégée (ZAP).
- **Développer les activités sportives et de loisirs** sur des espaces moins sensibles, tout en valorisant les espaces naturels.

⁴ Anthropisation : Processus par lequel les populations humaines modifient ou transforment l'environnement naturel (la déforestation, l'élevage, l'urbanisation et l'activité industrielle sont parmi les principaux facteurs d'anthropisation), d'après <https://www.larousse.fr>.

Objectif O1-2 :

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La Crau se caractérise par un patrimoine riche, non seulement bâti mais aussi paysager et agricole. A travers des dispositions réglementaires spécifiques, le PLU doit permettre d'identifier, de préserver et d'assurer la mise en valeur de ces richesses patrimoniales, porteuses d'identité.

MISE EN OEUVRE

- **Protéger la mémoire de La Crau**, en conservant l'esprit et l'ambiance du cœur de ville (poursuite des opérations de réhabilitation), du hameau de La Moutonne et des bastides, tout en permettant les opérations de renouvellement urbain respectueuses d'une architecture du type villageoise-provençale.
- **Préserver les hameaux craurois** (Notre Dame, les Goys Fourniers, les Cougourdon, Tamagnon, La Ruytèle, Clairval, les Avocats, les Bernards, La Bouisse, La Capite, Les Martins), notamment en limitant les possibilités de nouvelles constructions, afin de respecter leurs ambiances originelles.
- **Protéger le patrimoine bâti agricole**, en lien, notamment, avec le développement du tourisme "vert", notamment en autorisant les changements de destination, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
- **Valoriser le site du Fenouillet**, qui constitue une figure emblématique du territoire communal, tout en autorisant les aménagements légers liés à sa fréquentation et à son ouverture au public.
- **Protéger les paysages agricoles** qu'ils soient situés en entrées de ville ou au cœur du territoire craurois.
- **Conserver les tissus urbains les plus aérés** (Maravals, Collet Long, les Martins, les Avocats Nord-Les Goys Fourniers Est), et limiter leurs capacités de densification en prenant en compte leurs formes urbaines et architecturales, en préservant leurs qualités paysagères et en maîtrisant leur artificialisation.
- **Promouvoir la qualité paysagère du développement urbain** (qualité architecturale, et environnementale, insertion paysagère des projets d'aménagement).

Objectif O1-3 :

Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La prise en compte des risques est essentielle afin de limiter leurs impacts sur les personnes et les biens. Les risques recensés sur la commune sont les suivants :

Le risque d'incendies de forêt. Il concerne principalement les zones d'interface entre les espaces forestiers et les secteurs d'habitat diffus, notamment les habitations autour du Collet Long, aux Maravals, ainsi qu'à la Moutonne.

Le risque mouvements de terrain : Des terrains susceptibles de montrer des signes d'instabilité ont été repérés (plaine agricole, nord-est du centre-ville, vallée du Réal Martin, autour du Mont Redon ainsi qu'à la Haute-Durande).

Le risque d'inondations. Il est lié au Gapeau, au Réal Martin (touchant essentiellement des terres agricoles), ainsi qu'au ruisseau de l'Eygoutier. Le risque lié au Gapeau concerne des espaces urbanisés et fait l'objet d'un PPRi⁵ que le PLU doit prendre en compte.

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.

Par ailleurs, plusieurs sources de nuisances, notamment sonores, sont également recensées sur la commune. Elles sont principalement liées à la circulation routière et à l'augmentation des trafics de véhicules motorisés.





MISE EN OEUVRE

- **Prendre en compte les zones vulnérables face au risque d'incendies de forêt.**
- **Prendre en compte les zones vulnérables face au risque d'inondation.**
- **Souligner l'intérêt de l'agriculture dans la réduction des risques naturels**, notamment la défense contre l'incendie (création de pare-feux, ...) et la lutte contre les inondations (protection des zones d'expansion des crues, ...).
- **Réduire les risques d'inondations par ruissellement pluvial**, en limitant l'imperméabilisation dans les secteurs urbanisés les plus sensibles.
- **Prendre en compte le risque de mouvement de terrain** et de retrait-gonflement des argiles.
- **Prendre en compte les zones soumises à des risques industriels**, en respectant les prescriptions auxquelles elles sont soumises, en matière de constructibilité.
- **Respecter les règles d'affaiblissement acoustique** (isolation des bâtiments), dans les quartiers situés en frange de voies bruyantes.








⁵ PPRi : plan de prévention du risque inondation.

**Orientation 1
PRÉSERVER L'HERITAGE AGRICOLE
ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL**




PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES ET LES MILIEUX NATURELS

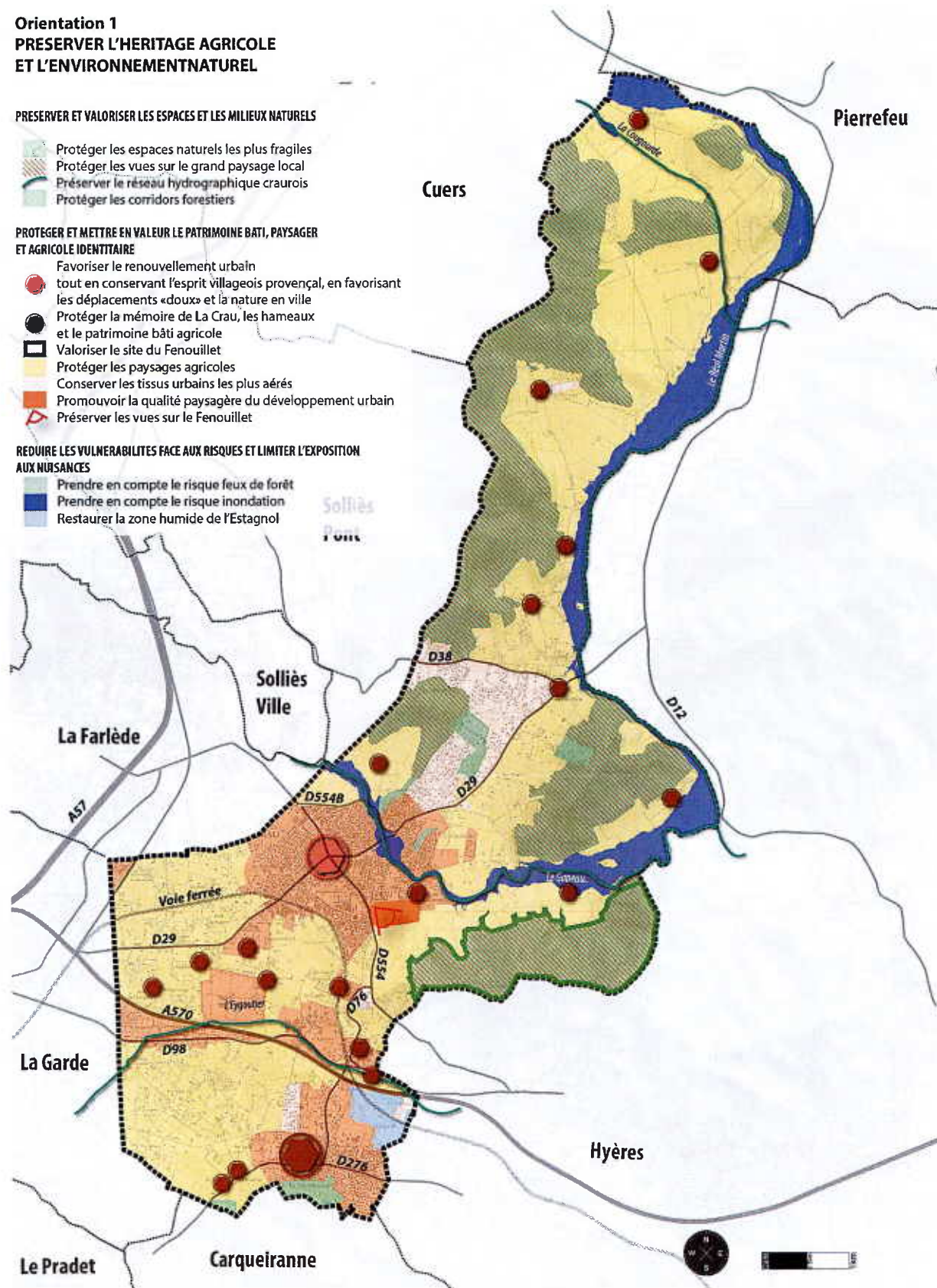
-  Protéger les espaces naturels les plus fragiles
-  Protéger les vues sur le grand paysage local
-  Préserver le réseau hydrographique crauois
-  Protéger les corridors forestiers

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER ET AGRICOLE IDENTITAIRE

-  Favoriser le renouvellement urbain tout en conservant l'esprit villageois provençal, en favorisant les déplacements «doux» et la nature en ville
-  Protéger la mémoire de La Crau, les hameaux et le patrimoine bâti agricole
-  Valoriser le site du Fenouillet
-  Protéger les paysages agricoles
-  Conserver les tissus urbains les plus aérés
-  Promouvoir la qualité paysagère du développement urbain
-  Préserver les vues sur le Fenouillet

REDUIRE LES VULNERABILITES FACE AUX RISQUES ET LIMITER L'EXPOSITION AUX NUISANCES

-  Prendre en compte le risque feux de forêt
-  Prendre en compte le risque inondation
-  Restaurer la zone humide de l'Estagnol



ORIENTATION 2

Projet d'Aménagement et de Développement durables

La Crau, ville active

CONFORTER L'ECONOMIE
TRADITIONNELLE ET PRIVILEGIER
LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES

Objectif O2-1 : Soutenir le dynamisme économique

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Les commerces et services du centre-ville de La Crau et du centre du quartier de la Moutonne participent à la vitalité de l'économie locale et à la création d'emplois, en même temps qu'ils participent à l'animation du territoire. Il convient donc de prendre en compte la préservation de cette offre diversifiée, notamment en favorisant sa pérennisation.

Un potentiel de développement de l'offre en centre-ville existe. Il pourra être amplifié et accompagné par des opérations de renouvellement urbain et de requalification d'espaces publics identitaires, qui fédèreraient l'apparition d'une nouvelle diversité et densité commerciale.

La Crau souffre d'un déficit d'hébergement touristique. Son positionnement, en second plan par rapport à la façade littorale de la métropole, doit permettre de développer sa capacité hôtelière et para-hôtelière, en complément des équipements existants (campings et PRL). De même, il convient d'encore mieux profiter de l'attractivité du terroir agricole pour développer les synergies avec les produits touristiques.

L'exploitation forestière n'est pas assez développée, alors que la commune dispose de vastes étendues boisées qui gagneraient à être mieux valorisées.

MISE EN OEUVRE

- **Soutenir les commerces et les services de proximité**, notamment dans le centre-ville de La Crau et le centre du quartier de la Moutonne, en particulier par la mise en place d'outils réglementaires appropriés visant à préserver leur vitalité économique.
- **Rapprocher l'emploi, l'habitat et les équipements**, en favorisant le développement d'une mixité des fonctions dans les opérations de renouvellement urbain, notamment dans le centre-ville de La Crau.
- **Favoriser l'implantation de nouvelles structures d'hébergement touristiques** et conforter les équipements existants, notamment les campings, en profitant de la situation stratégique de la commune, à l'interface entre la façade littorale varoise et le massif des Maures.
- **Renforcer l'économie touristique**, notamment en promouvant la qualité de vie communale et les activités tournées vers la nature, y compris celles liées aux sports et aux loisirs.
- **Mieux faire vivre la forêt**, en considérant les ressources économiques liées à son exploitation et en valorisant son capital écologique.
- **Envisager la création de quelques STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), pour prendre en compte des situations exceptionnelles d'activités à encadrer.

Objectif O2-2 : Développer les zones d'activités

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Les quatre pôles d'activités présents sur la commune -les Levades, le Patrimoine, Gavary, l'Estagnol (à la Moutonne)- apportent une contribution décisive à la dynamique économique endogène crauroise. Ils participent également, à leur échelle, à la vitalité économique de la métropole toulonnaise.

Cependant, le foncier résiduel de ces zones est désormais marginal. Les terrains équipés, disponibles pour de nouvelles implantations se font rares. Par conséquent, le développement économique doit être planifié par l'extension du pôle d'activité de Gavary et par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces déjà prévus pour l'activité dans le plan local d'urbanisme (PLU) antérieur.

Les secteurs concernés sont les prolongements immédiats de la zone Gavary (entre l'A570 et la RD98) et les abords de la RD98, qui pourraient être dédiés à l'implantation d'activités diversifiées.

Le soutien au dynamisme économique doit également passer par une politique de valorisation des entrées de ville, en franges desquelles se développent les zones d'activités.

MISE EN OEUVRE

- **Permettre l'accueil de nouvelles entreprises** dans le prolongement de la zone d'activités de Gavary. Cette nouvelle offre foncière devra se développer au Nord et au Sud (la Giavy) de la zone existante.
- **Accueillir et conforter les activités économiques sur la zone du Chemin Long**, sur cet espace idéalement situé le long de la RD98.
- **Favoriser l'implantation d'activités productives dans les zones d'activités** (artisanat, industrie, notamment), en encadrant strictement ou en interdisant certaines activités commerciales (la grande distribution alimentaire par exemple) qui pourraient porter atteinte à la préservation du tissu économique existant dans les centres, ainsi que le logement afin d'éviter toute dérive de la vocation économique de la zone.
- **Valoriser les entrées de ville**, notamment en limitant et en encadrant la perception des dispositifs publicitaires, des enseignes et des pré-enseignes, le long des principaux axes de circulation.

Objectif O2-3 :

Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Historiquement, l'agriculture occupe une place importante dans la vie et l'économie de la commune. Aujourd'hui, elle se démarque par ses performances qualitatives soulignées par l'extension des terroirs classés en AOC/AOP. Cependant, les zones agricoles subissent une pression foncière difficile à endiguer.




Pour y faire face, la diversification de l'agriculture en direction d'activités complémentaires aux exploitations, ainsi que la protection des terres, s'avèrent indispensables pour pérenniser cette richesse de l'histoire communale.

MISE EN OEUVRE


- **Soutenir les filières agricoles**, notamment viticole, en préservant le foncier classé en zone agricole.
- **Encourager la reconquête agricole** sur des terrains en friche et/ou qui présentent un potentiel de (re)mise en culture, en plaine ou en milieu boisé, tout en prenant en compte leur insertion harmonieuse dans les paysages locaux et en préservant leurs richesses environnementales. Les lieudits susceptibles d'être concernés pourraient être (liste non exhaustive et indicative) :
 - La Tour Sainte-Anne – Sigaloux (zone N vers zone A) ; La Mayonette (zone naturelle vers zone agricole) ; Collet Long (zone urbaine vers zone agricole) ; Montbel (zone naturelle vers zone agricole) ; Les Avocats (zone urbaine vers zone agricole).
- **Soutenir le développement de l'agritourisme**. En effet, avec une histoire agricole présente et active, l'objectif est d'offrir aux agriculteurs la possibilité de compléter et pérenniser leurs activités par l'accueil de nouvelles clientèles.
- **Prévoir la création d'un pôle agricole**, agissant comme un nouveau témoignage de la richesse et la diversité de l'agriculture crauroise.
- **Pérenniser le pôle horticole de La Bastidette**, créé récemment, dont la présence et la réussite mettent en valeur l'image et le savoir-faire de la commune en la matière.
- **Encourager le développement des circuits courts** et l'essor de l'agriculture biologique. Favoriser les initiatives et les manifestations où le terroir local est mis en valeur.
- **Poursuivre la protection de la mémoire agricole** communale, notamment les grands domaines viticoles et leur dimension patrimoniale (architecturale et paysagère) ainsi que la coopérative viticole.
- **Permettre**, en zone agricole, **l'implantation de constructions et installations** nécessaires à l'exploitation ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et sous les conditions édictées par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- **Favoriser la création d'une zone agricole protégée (ZAP)**, dont le périmètre prendra en compte les espaces présentant les meilleures potentialités économiques.
- **Identifier les bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin de permettre d'insuffler un nouveau dynamisme, en complément des activités existantes.
- Etudier la possibilité d'accepter les **installations photovoltaïques** en zone agricole sous des **conditions strictes** (respect de la réglementation en vigueur et de la doctrine de la Chambre d'Agriculture).

**Orientation 2
CONFORTER L'ECONOMIE TRADITIONNELLE
ET PRIVILEGIER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES
A HAUTE VALEUR AJOUTEE**







SOUTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE

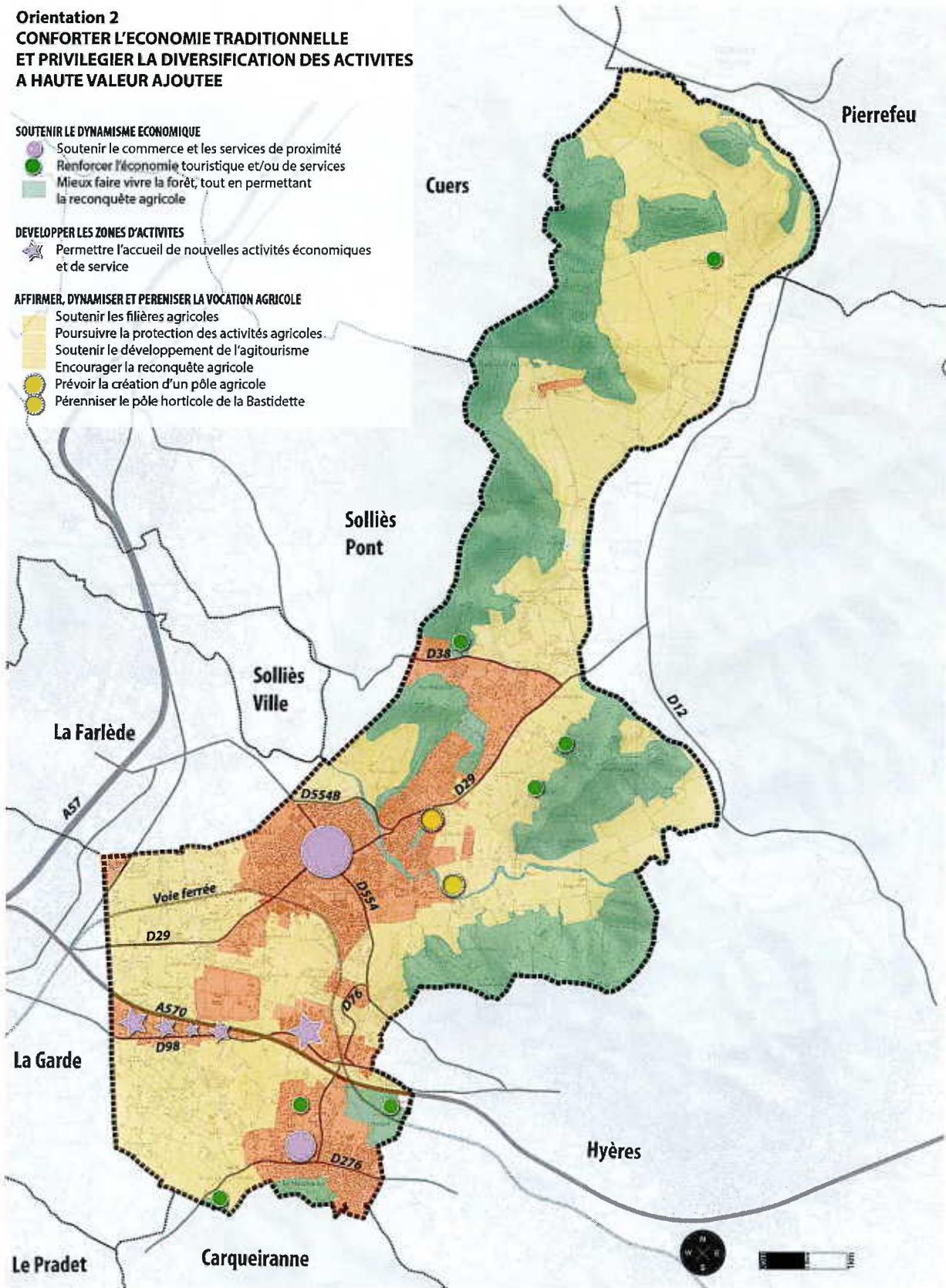
-  Soutenir le commerce et les services de proximité
-  Renforcer l'économie touristique et/ou de services
-  Mieux faire vivre la forêt, tout en permettant la reconquête agricole

DEVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITES

-  Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques et de service

AFFIRMER, DYNAMISER ET PERENNISER LA VOCATION AGRICOLE

-  Soutenir les filières agricoles
-  Poursuivre la protection des activités agricoles
-  Soutenir le développement de l'agritourisme
-  Encourager la reconquête agricole
-  Prévoir la création d'un pôle agricole
-  Pérenniser le pôle horticole de la Bastidette



ORIENTATION 3

Projet d'Aménagement et de Développement durables

La Crau, ville solidaire

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

Objectif O3-1 : Maîtriser le développement urbain

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Les orientations de développement démographique et résidentiel adoptées par la collectivité doivent être compatibles avec la réalisation de son autre ambition : la préservation du cadre de vie.

Ces dernières années, La Crau a connu une évolution démographique très soutenue. Aussi, la révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) vise une démographie plus maîtrisée pour la décennie à venir, afin notamment de :

- Maîtriser le développement et placer le territoire à l'abri d'une urbanisation subie ;
- Disposer d'un temps d'acceptation de la nouvelle population par les habitants en place précédemment ;
- Eviter la construction de nouveaux équipements publics, la collectivité ayant pour ambition de gérer les équipements existants de manière durable et non d'en créer de nouveaux à ce stade.

Le principe d'une densité maîtrisée, n'oubliant pas de prendre en compte les qualités paysagères des quartiers, va permettre à la collectivité de trouver le point d'équilibre entre ses deux ambitions : la préservation de son caractère et une croissance urbaine maîtrisée. Le développement de l'urbanisation dans les dents creuses des tissus existants et dans les zones d'extension, sont les deux principaux moyens pour concilier ces objectifs.

MISE EN OEUVRE

- **De l'ordre de 22 000 habitants pour la temporalité du PLU** : un objectif de développement démographique maîtrisé, garant du respect du cadre de vie et cohérent avec les capacités d'équipements.
- **Orienter le développement** au sein des enveloppes urbaines identifiées dans le SCoT⁶ : La Bastidette, Les Longues, Les Cougourons, Le Chemin-Long et La Giavy.
- **Optimiser le foncier résiduel** présent dans les quartiers (dents creuses, secteurs de projet), en prenant en compte les formes urbaines et architecturales crauroises (respecter une architecture villageoise-provençale).
- **Réaliser un projet de renouvellement urbain sur le Centre-ville**, au nord et au sud de l'avenue de la Libération et au nord-est de l'avenue du Général de Gaulle, en favorisant le développement d'une diversité fonctionnelle et urbaine (prenant en compte les formes urbaines et architecturales existantes), les déplacements doux et la nature en ville (dont la poursuite de la valorisation du Béal, au nord du centre-ville).
- **Réaliser un projet de renouvellement urbain sur le site des Levades** (ancienne distillerie), stratégiquement situé à proximité de la gare SNCF, du Centre-ville et directement accessible à partir de la RD 29 et de la route des Goys Fournier.
- **Préserver les qualités urbaines et paysagères des tissus existants** : centralités, hameaux, secteurs aérés, etc.
- **Poursuivre la requalification et la valorisation des entrées de ville**, notamment les quartiers longeant les RD 554 et 554B, la RD 98, la RD 29, les RD 76 et 276, en préservant les effets de perspectives et les qualités paysagères de ces secteurs.

⁶ SCoT : schéma de cohérence territoriale Provence Méditerranée.

Objectif O3-2 : Offrir un véritable parcours résidentiel

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La dynamique résidentielle péri-urbaine qui gagne le territoire se traduit par la construction d'un parc de logements monotypé, les maisons individuelles représentant près de 80% du parc craurois. 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, mais respectant toujours l'environnement dans lequel elles s'insèrent, a déjà débuté dans les opérations récentes de construction permettant 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 locale.

L'objectif de maîtrise du développement urbain a pour incidence un ralentissement de la croissance démographique crauroise, et par voie de conséquence, une réduction de la capacité future du parc de logements.

MISE EN OEUVRE

- **Prévoir des capacités de constructions**, cohérentes avec l'objectif d'évolution démographique (temporalité du PLU) et les disponibilités foncières de la commune identifiées dans les tissus existants et les zones d'extensions futures à vocation résidentielle.
- **Diversifier l'offre en logements, en répondant aux parcours résidentiels** des craurois (jeunes actifs, retraités, ...), notamment en poursuivant la politique précédemment mise en œuvre dans le quartier du patrimoine, sur les sites stratégiques d'extensions de l'urbanisation, notamment Les Longues (concernant ce dernier quartier, les cônes de perception en direction du massif du Fenouillet devront être préservés, cf. orientation 1).
- **Utiliser les outils réglementaires appropriés** permettant de favoriser le développement d'une chaîne équilibrée de logements : proportions de locatifs sociaux et d'accession aidée (prix maîtrisés) par opération, secteurs de mixité sociale, ...
- **Préserver l'attractivité du parc existant**, en poursuivant les actions de valorisation et de redynamisation, notamment la réhabilitation du centre-ville (logements vacants) et le quartier de La Moutonne.
- **Encadrer la maîtrise opérationnelle et programmatique** dans les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle.

Objectif O3-3 :

Poursuivre la politique de diversification des équipements

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le territoire dispose d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs tout à la fois planifiés pour ses besoins actuels et pour un avenir maîtrisé. Leur rayonnement est essentiellement communal. Comme indiqué précédemment (cf. O3-1), la collectivité n'a pas pour ambition de créer de nouveaux équipements à ce stade, en dehors de ceux déjà prévus ou programmés. L'objectif est de gérer l'existant et ceux déjà prévus ou programmés de manière durable.

La politique de gestion / mise à niveau des équipements doit également permettre de favoriser le développement des énergies renouvelables, des réseaux de chaleur ou des communications numériques, comme autant d'éléments permettant de participer au développement durable de la commune.

Par ailleurs, la collectivité est favorable à l'accueil de nouveaux services d'intérêt collectif de portée communale, voire métropolitaine.

MISE EN OEUVRE

- **Accompagner la politique de diversité fonctionnelle et urbaine** par la poursuite de la politique de mise à niveau des équipements structurants, notamment en matière sportive, de loisirs, de petite enfance ou pour les séniors.
- **Diversifier l'offre de services d'intérêt collectif**, en favorisant la réalisation de projets structurants de portée communale ou métropolitaine, notamment sur un foncier destiné à recevoir des équipements et des services d'intérêt collectif (La bastidette).
- **Développer l'attractivité de la zone du Chemin Long**, en favorisant l'implantation d'activités économiques et/ou d'équipements.
- **Favoriser l'implantation d'équipements dédiés aux séniors** (structures d'hébergement, services), ainsi qu'à la petite enfance, aux jeunes et aux actifs.
- **Favoriser le développement des énergies renouvelables** dans le bâti existant et les futurs projets urbains d'envergure (La Bastidette, Les Longues, Le Chemin Long, opérations de renouvellement urbain, etc.).
- **Limiter les consommations énergétiques**, notamment en autorisant les ajustements des gabarits bâtis et les traitements architecturaux (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...).
- **Poursuivre le développement des communications numériques**, en s'inscrivant dans les objectifs du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Var.

Objectif O3-4 : Répondre aux besoins en matière de mobilité

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Après une période réduite de ralentissement démographique, la croissance urbaine a, de nouveau, été très élevée ces dernières années (cf. 2- « Les enjeux du PLU » & O3-1).

Parallèlement à cette dynamique, l'offre en transports en communs a été nettement améliorée sur le territoire craurois (réseau bus « Mistral » de la métropole Toulon Provence Méditerranée et service « Appel bus » à la demande ; réseau régional « Zou », réseau ferroviaire avec un train toutes les demi-heures aux heures de pointe). L'offre en déplacements doux est aussi en cours de constitution, via la création progressive de pistes et voies cyclables. Les déplacements des Craurois restent néanmoins tributaires de l'automobile, en partie du fait d'habitudes ancrées. Cette tendance est accentuée par le processus d'étalement urbain.

L'offre en transports en commun et l'amélioration des liaisons douces, qu'il faut tendre à poursuivre et améliorer, constituent deux éléments favorables à un aménagement durable de la ville.




Par ailleurs, le projet de règlement local de publicité intercommunal (RLPi) en cours de finalisation doit permettre de mettre en cohérence ses futures prescriptions avec celle du PLU, dans un objectif commun d'amélioration du cadre de vie.

MISE EN OEUVRE


- **Poursuivre le développement du réseau dédié aux modes « doux »** (piétonniers et pistes cyclables), notamment en matière de desserte du Centre-ville et des quartiers limitrophes mais également via une voie « douce » le long de l'Eygoutier (intérêt pour la desserte des pôles d'activités craurois de Gavary-Giavy-Chemin Long et pour la desserte La Crau-La Garde).
- **Maintenir l'offre en transports en commun** dans le cadre d'une synergie à l'échelle de la métropole toulonnaise, voire régionale et **conforter les dessertes du centre-ville de La Crau**.
- **Favoriser le développement des liaisons inter quartiers**, tant en matière de transports en communs que de déplacements « doux ».
- **Améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite**.
- **Maintenir l'offre de stationnements en centre-ville pour les habitants**, notamment en poursuivant la politique déjà entreprise de requalification d'espaces publics structurants et **l'améliorer dans certains quartiers** (av. de la Libération, quartier Les Pourpres, ...).
- **Favoriser la création d'un parking relais** sur le site de la gare de La Crau ;
- **Etudier une solution de délestage à l'ouest du centre-ville**, notamment finalisant une voie de contournement ou en créant un passage inférieur sous l'avenue de la Gare.
- **Créer de nouvelles connexions en modes « doux » entre les quartiers et les grands équipements** et notamment créer une passerelle piétonne franchissant le Gapeau.
- **Poursuivre les réaménagements de voiries** (élargissements, requalifications, mises en sécurité, aménagements "doux", éclairage, mobilier urbain, végétalisation, stationnements, etc.).

**Orientation 3
AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET REUNIR LES
CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE**





MAITRISE LE DEVELOPPEMENT URBAIN

-  Préserver les qualités urbaines et paysagères des tissus existants
-  Orienter le développement
-  Réaliser des projets de renouvellement urbain

OFFRIR UN VERTABLE PARCOURS RESIDENTIEL

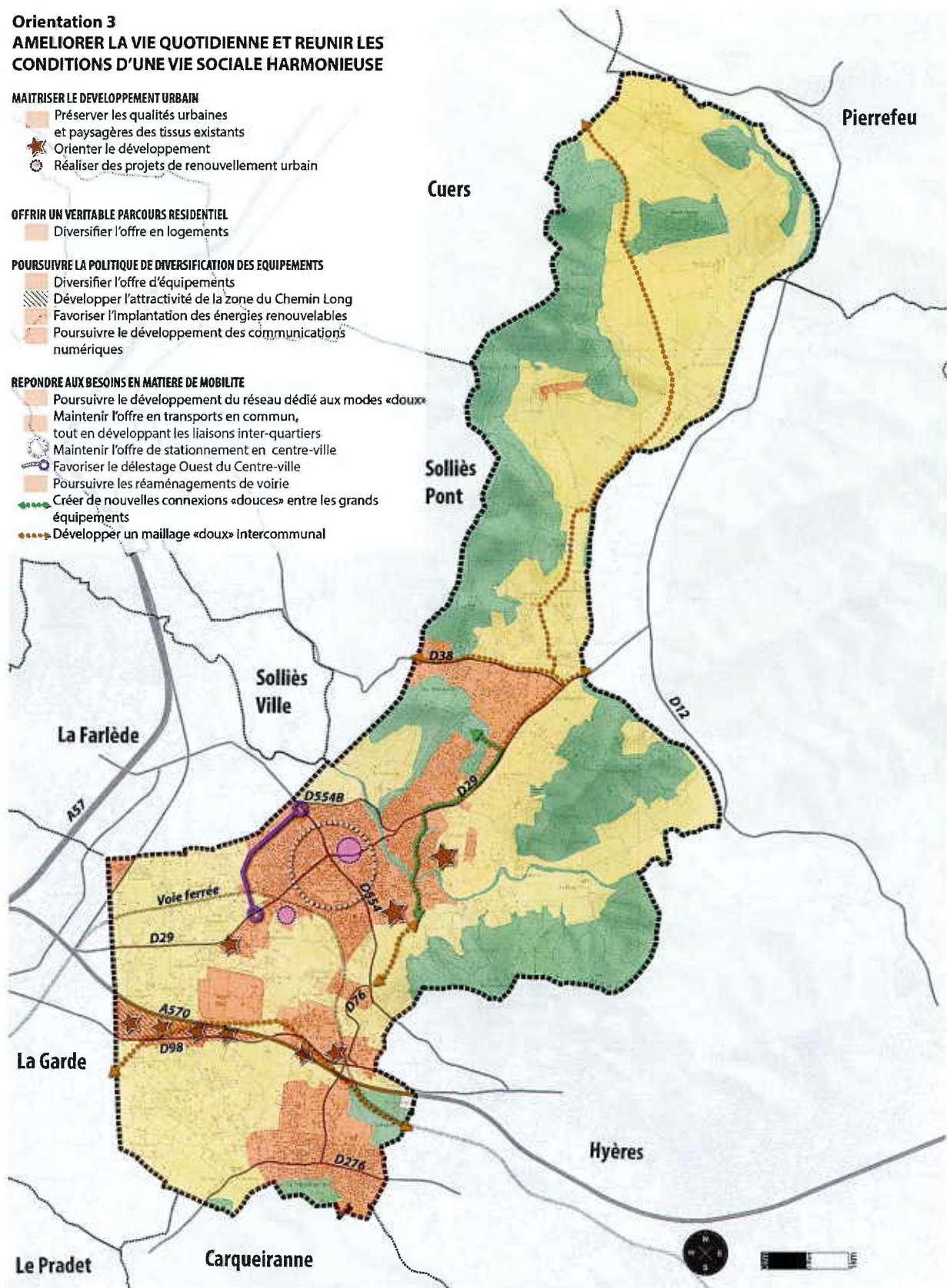
-  Diversifier l'offre en logements

POURUIVRE LA POLITIQUE DE DIVERSIFICATION DES EQUIPEMENTS

-  Diversifier l'offre d'équipements
-  Développer l'attractivité de la zone du Chemin Long
-  Favoriser l'implantation des énergies renouvelables
-  Poursuivre le développement des communications numériques

REPENDRE AUX BESOINS EN MATIERE DE MOBILITE

-  Poursuivre le développement du réseau dédié aux modes «doux»
-  Maintenir l'offre en transports en commun, tout en développant les liaisons inter-quartiers
-  Maintenir l'offre de stationnement en centre-ville
-  Favoriser le délestage Ouest du Centre-ville
-  Poursuivre les réaménagements de voirie
-  Créer de nouvelles connexions «douces» entre les grands équipements
-  Développer un maillage «doux» intercommunal



DEPARTEMENT DU VAR



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LA CRAU

NOTE TECHNIQUE
MODIFICATIONS APPORTEES AU PADD



Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
secretariat@map-architecture.fr

PREAMBULE

La présente note technique a pour objet de préciser les modifications apportées au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) par rapport à sa version initiale débattue le 19 octobre 2021 en Conseil municipal de La Crau, et le 16 décembre 2021 en Conseil Métropolitain de Toulon Provence Méditerranée (TPM).

En préalable, il convient de rappeler que l'esprit et les fondements du projet initial ont été conservés, les modifications concernant principalement la prise en compte dans le document des incidences issues de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience), notamment en ce qui concerne les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), ainsi qu'un objectif affiné d'évolution démographique. En révisant et « climatisant » le PLU, la commune de La Crau et la Métropole TPM font ainsi le choix d'une planification sécurisée, équilibrée et durable, qui permettra de réaliser et faire vivre leurs projets.

D'autres évolutions ou actualisations plus ponctuelles, ayant trait aux trois orientations générales retenues dans le PADD, ont également été intégrées dans le document, notamment afin d'y associer et de l'enrichir par de nouveaux projets apparus depuis fin 2021.

MODIFICATIONS APPORTEES AU PADD

1 / LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Ce premier chapitre du PADD, d'ordre général et introductif, qu'il s'agisse de son contenu et de ses principes fédérateurs, ne fait l'objet d'aucune modification. Son contenu demeure inchangé, notamment au titre de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, cité en page 4 du PADD modifié (loi 2023-1196 du 18/12/2023, art. 17 (V)).

2 / LES ENJEUX DU PLU

Un objectif de développement démographique maîtrisé

Initialement estimé à 21 000 personnes, le projet de PADD retient désormais un objectif avoisinant 22 000 habitants. La temporalité du PLU étant prolongée, notamment avec la prise en compte de la loi Climat et l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), la référence à un horizon 2032 n'est plus d'actualité.

Cette évolution est justifiée par la prise en compte des données actualisées concernant les capacités d'accueil, qu'il s'agisse des espaces bâtis (soit les tissus urbains déjà constitués), de l'intégration des projets livrés au cours des dernières années ou en cours de réalisation, ainsi que des extensions urbaines et des projets majeurs de renouvellement urbain, à vocation majoritairement résidentielle.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation spatiale

Caractéristiques de la consommation spatiale entre 2011 et 2021, puis entre 2021 et 2024

Le projet de PADD modifié procède à une actualisation des données relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), en se basant sur une méthode de mesure plus précise qu'initialement et en s'appuyant, notamment, sur l'analyse effectuée par le Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée (Schéma de Cohérence Territoriale) dans le cadre de sa révision en cours. A ce titre, le PADD modifié retient les résultats suivants :

- Entre 2011 et 2021, soit la première période de référence demandée par la loi Climat, **90,34 hectares** d'ENAF ont été consommés.
- Entre 2021 et 2024, soit depuis la fin de la première période de référence précitée jusqu'à aujourd'hui, **15,11 hectares** d'ENAF ont été consommés.

Objectifs chiffrés de consommation d'ENAF dans la révision du PLU

Initialement, le projet de PADD affichait un objectif chiffré de « *75 hectares de surface brute* » pour l'horizon 2032.

Avec la prise en compte de la loi Climat et résilience, et l'objectif ZAN, rendant obligatoire, dans un premier temps, la division par deux de la consommation entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021, le PADD modifié fixe un nouvel objectif de **45,17 hectares** (90,34/2). Déduction faite des ENAF déjà consommés entre 2021 et 2024 (15,1 hectares), le potentiel foncier encore consommable d'ici 2031 représente donc **30,07 hectares**.

De la même manière, le PADD modifié fixe un second objectif d'ici 2041, permettant ainsi de poursuivre une tendance de réduction de l'artificialisation des sols après 2031, afin d'atteindre en 2050 le ZAN. A ce titre, cette consommation ne pourra excéder **27,1 hectares** d'ici 2041, soit une diminution de 70% de l'objectif de consommation fixé pour 2021-2031.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Provence-Méditerranée

La compatibilité par rapport au SCoT PM, qui initialement ne faisait référence qu'au document approuvé en 2019, est désormais complétée par les travaux effectués dans le cadre de sa révision en cours, qui portent notamment sur l'intégration des objectifs du ZAN. A ce titre, l'objectif général affiché dans l'orientation 4 du DOO du SCoT en vigueur d'une « *division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, observée au cours des dix dernières années* » est conservé. Cet objectif général est complété et enrichi par les propositions de modalités d'application de ces objectifs, telles que retenues dans le cadre de la révision en cours du SCoT, qui s'appuient sur les orientations structurantes suivantes :

- Mutualiser l'application du ZAN à l'échelle de l'ensemble du territoire supra communal.
- Phaser l'urbanisation des espaces urbanisables, ouvrables avant et après 2031.
- Différencier les possibilités de développement au sein des espaces urbanisés, en limitant la consommation sur les secteurs présentant des enjeux prégnants de maîtrise de l'artificialisation.

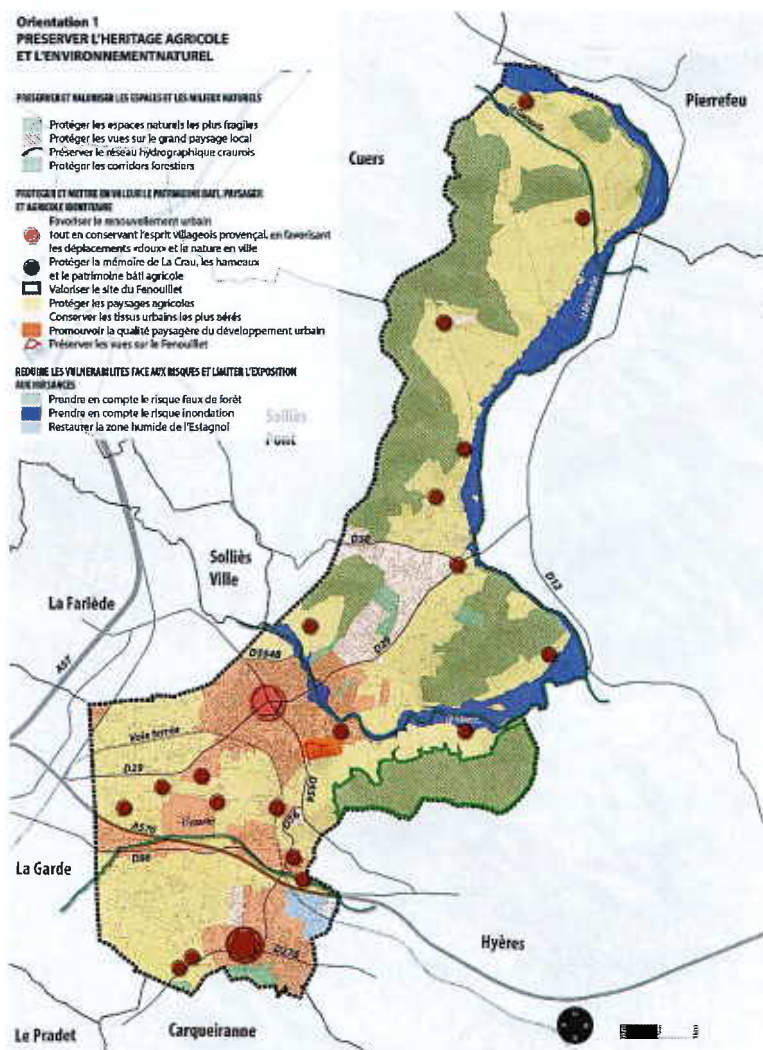
3 / LES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 1 : La Crau, ville rurale

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

Les objectifs et les moyens permettant leur mise en œuvre déclinés dans cette première orientation sont conservés. Ils ne subissent aucune modification, à l'exception de l'engagement visant à « **Conserver les tissus urbains les plus aérés** » (Objectif 01-2) au sein duquel le secteur des « *Avocats Nord – Les Goys Fourniers Est* » est désormais inclus, en complément des autres secteurs déjà identifiés (Maravals, Collet-Long, les Martins). Cet engagement visant à limiter les capacités de densification des tissus urbains précités va permettre de maîtriser leur artificialisation, conformément à la loi Climat et résilience et aux travaux en cours du SCoT PM.

En complément, la cartographie de cette orientation n° 1 a été très légèrement modifiée, avec une délimitation des zones soumises au risque de feux de forêt correspondant mieux avec les espaces naturels boisés à protéger. De même, la préservation des vues sur le Fenouillet depuis le giratoire sur la RD 554 (Les Longues) est rajoutée (cf. Orientation 3).



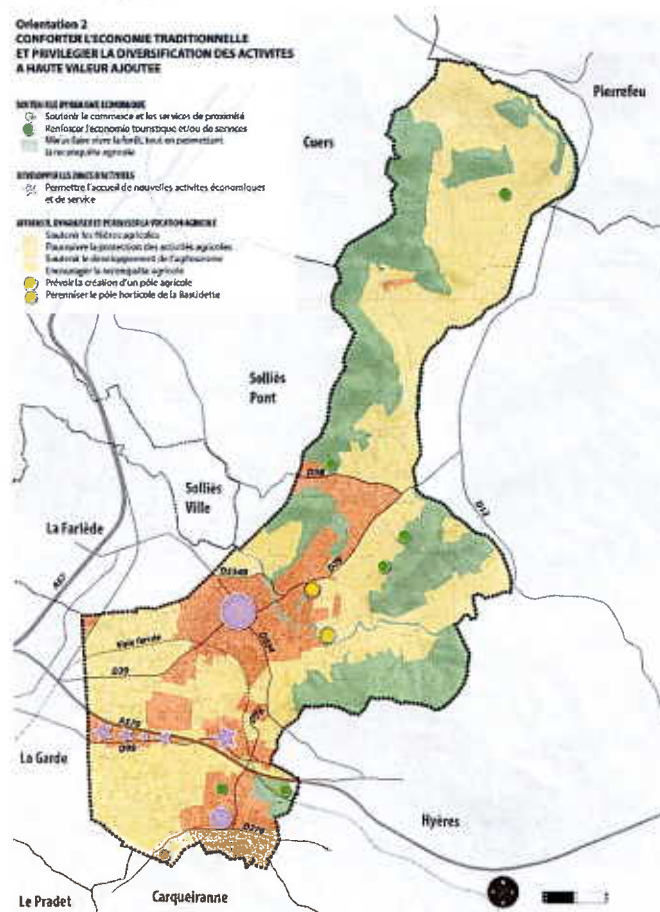
Orientation 2 : La Crau, ville active

Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités

Les objectifs et les moyens permettant leur mise en œuvre déclinés dans cette seconde orientation sont conservés. Ils ne subissent aucune modification à l'exception de :

- L'engagement visant à « **Accueillir et conforter les activités économiques sur la zone du Chemin-Long** » (Objectif 02-2), au sein duquel la référence à recevoir des entreprises ou équipements « à forte valeur ajoutée » est désormais supprimée, la vocation de cette zone devant être plus flexible, afin de permettre l'installation d'un panel plus étendu et diversifié d'activités économiques. La référence à cette notion de « haute valeur ajoutée » est donc également supprimée du titre de cette orientation 2, ainsi que des autres passages où elle était ponctuellement mentionnée (cf. *Sommaire* ; *Les Enjeux du PLU* ; *Les orientations du PADD*).
- L'engagement visant à « **Encourager la reconquête agricole** » (Objectif 02-3) est actualisé. Il intègre les lieux-dits de « La Tour Sainte Anne-Sigaloux » et « Montbel » dans la liste (non exhaustive) des sites retenus pour recevoir de futurs projets de développement agricole sur des espaces actuellement non exploités. Par ailleurs, les lieux-dits « Le Patrimoine-Chemin des Alouettes » et « Bon Pin » sont supprimés de la liste, car le premier a fait l'objet d'un permis de construire et les propriétaires du second ont demandé son maintien en zone naturelle dans le cadre de la concertation.

En complément, la cartographie de cette orientation n°2 a été très légèrement modifiée, avec la réintégration du site de Montbel dans le creuset des zones agricoles crauroises. En outre, l'intégration de nouveaux projets d'hébergement touristique et/ou de services, aux lieux-dits de La Tourrisse et des Sigaloux, ont été reportés, conformément à la volonté d'« *Envisager la création de quelques STECAL* ».



Orientation 3 : La Crau, ville solidaire

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

Les objectifs et les moyens permettant leur mise en œuvre déclinés dans cette troisième orientation sont conservés. Ils ne subissent aucune modification, à l'exception :

- Du rappel de l'objectif de développement démographique de « **de l'ordre de 22 000 habitants pour la temporalité du PLU** » (initialement 21 000 habitants). Comme précédemment noté, (cf. 2/ Les enjeux du PLU), avec la prise en compte de la loi Climat et résilience et l'objectif ZAN, la référence à l'horizon 2032 est désormais supprimée.
- De l'intégration d'une nouvelle opération d'aménagement d'ensemble sur les terrains recevant, notamment, l'ancienne distillerie, afin de « **Réaliser un projet de renouvellement urbain sur le site des Levades** ».

En complément, la cartographie de cette orientation n°3 a été très légèrement modifiée, avec l'intégration du projet précité de renouvellement urbain sur le site des Levades. De même, le projet de voie douce le long de l'Eygoutier, de la zone humide de l'Estagnol jusqu'à celle du Plan de La Garde, a été rajouté.

