

DEPARTEMENT DU VAR



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LA CRAU

PIECE N°5

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision prescrite par DCM du 09.11.2017

Version du 29/01/2025



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

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## SOMMAIRE

<b>LOCALISATION DES OAP</b> .....	<b>6</b>
<b>ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION</b> .....	<b>7</b>
<b>OAP-1   SECTEUR GAVARY-LA GIAVY</b> .....	<b>8</b>
1.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX .....	8
1.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	9
1.3 SCHEMA D'AMENAGEMENT - ORGANISATION SPATIALE .....	14
<b>OAP-2   SECTEUR SAINT AUGUSTIN - LE CHEMIN LONG (EN COURS D'ECRITURE)</b> .....	<b>15</b>
<b>OAP-3   SECTEUR LES LONGUES</b> .....	<b>16</b>
3.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX .....	16
3.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	18
3.3 SCHEMA D'AMENAGEMENT - ORGANISATION SPATIALE .....	25
<b>OAP-4   SECTEUR LA BASTIDETTE</b> .....	<b>26</b>
4.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX .....	26
4.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	28
4.3 SCHEMA D'AMENAGEMENT - ORGANISATION SPATIALE .....	31
<b>OAP-5   SECTEUR ENTREE DE VILLE OUEST (LES LEVADES)</b> .....	<b>32</b>
5.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX .....	32
5.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	34
5.3 SCHEMA D'AMENAGEMENT - ORGANISATION SPATIALE .....	41
<b>OAP-6   RISQUE FEU DE FORET – SECTEURS LA NAVARRE, LE VALLON DU SOLEIL ET LA TOURISSE</b> .....	<b>42</b>
6.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX .....	42
6.2 LES OAP « RISQUE FEU DE FORET » .....	43
<b>OAP-7   THEME PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER</b> .....	<b>49</b>
7.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX .....	49
7.2 ORIENTATIONS POUR MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	51
7.3 CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....	55

## ILLUSTRATIONS

FIGURE 1   CARTE DE LOCALISATION DES OAP DU PLU DE LA CRAU .....	6
FIGURE 2   PERIMETRE DE L'OAP-1 .....	8
FIGURE 3   LE SITE VU DEPUIS LE SUD, AU DROIT DE LA RD98 .....	9
FIGURE 4   LES 4 PHASES OPERATIONNELLES DE L'OAP-1 .....	10
FIGURE 5   SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP-1 .....	14
FIGURE 15   PERIMETRE DE L'OAP-3 .....	17
FIGURE 16   LE SITE VU DEPUIS LE NORD-OUEST, AU DROIT DE LA RD554. EN FOND DE SCENE, LE MONT FENOUILLET .....	17
FIGURE 17   OAP-3 - PLAN DE PHASAGE POSSIBLE (SCHEMA DE PRINCIPE) .....	19
FIGURE 18   TYPES DE VOIES (PRINCIPE)   INSERTION PAYSAGERE DONNEE A TITRE D'EXEMPLE .....	20
FIGURE 19   MAIL SITUE A L'ENTREE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT : PROFIL EN TRAVERS DE PRINCIPE ET SIMULATION SUR PHOTO .....	20
FIGURE 20   VOIES SECONDAIRES : PROFIL EN TRAVERS DE PRINCIPE .....	20
FIGURE 21   VOIES TERTIAIRES : PROFIL EN TRAVERS DE PRINCIPE .....	20
FIGURE 22   LANGAGE ARCHITECTURAL DES IMMEUBLES COLLECTIFS- (REFERENCES DE PRINCIPE SUR LE QUARTIER DES MAUNIERES) .....	23
FIGURE 23   INSERTION DE MAISONS INDIVIDUELLES CONTEMPORAINES (REFERENCES DE PRINCIPE) .....	23
FIGURE 24   SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP-3 .....	25
FIGURE 25   PERIMETRE DE L'OAP-4 .....	27
FIGURE 26   LE SITE VU DEPUIS LE CHEMIN DU MOULIN PREMIER .....	27
FIGURE 27   LES PHASES DE L'OAP-4 LA BASTIDETTE .....	29
FIGURE 28   SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP-4 .....	31
FIGURE 29   PERIMETRE DE L'OAP-5 .....	33
FIGURE 30   LE SITE VU DEPUIS LE CARREFOUR ENTRE L'AVENUE DE LA GARE, L'AVENUE DE TOULON ET LA ROUTE DES GOYS FOURNIERS .....	33
FIGURE 31   LES 4 PHASES OPERATIONNELLES DE L'OAP-5 .....	35

FIGURE 32   PERSPECTIVE SUR LA NOUVELLE FAÇADE URBAINE (PRINCIPE) AU DROIT DE LA ROUTE DES GOYS FOURNIERS.....	38
FIGURE 33   ZOOM SUR LE NOUVEL ESPACE DE CONVIVIALITE OU PLACE URBAINE PAYSAGEE (PRINCIPE) .....	39
FIGURE 34   OAP-5 – DESTINATIONS FUTURES DANS LA ZONE UBA ET LEURS PROPORTIONS DANS LE PROGRAMME.....	40
FIGURE 35   SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP-5 .....	41
FIGURE 36   OAP RISQUE FEU DE FORET DU SECTEUR DE LA NAVARRE .....	45
FIGURE 37   OAP RISQUE FEU DE FORET DU SECTEUR DE LA TOURISSE .....	46
FIGURE 38   OAP RISQUE FEU DE FORET DU SECTEUR DU VALLON DU SOLEIL .....	48
FIGURE 39   CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) .....	55

DOCUMENT DE TRAVAIL

## LOCALISATION DES OAP

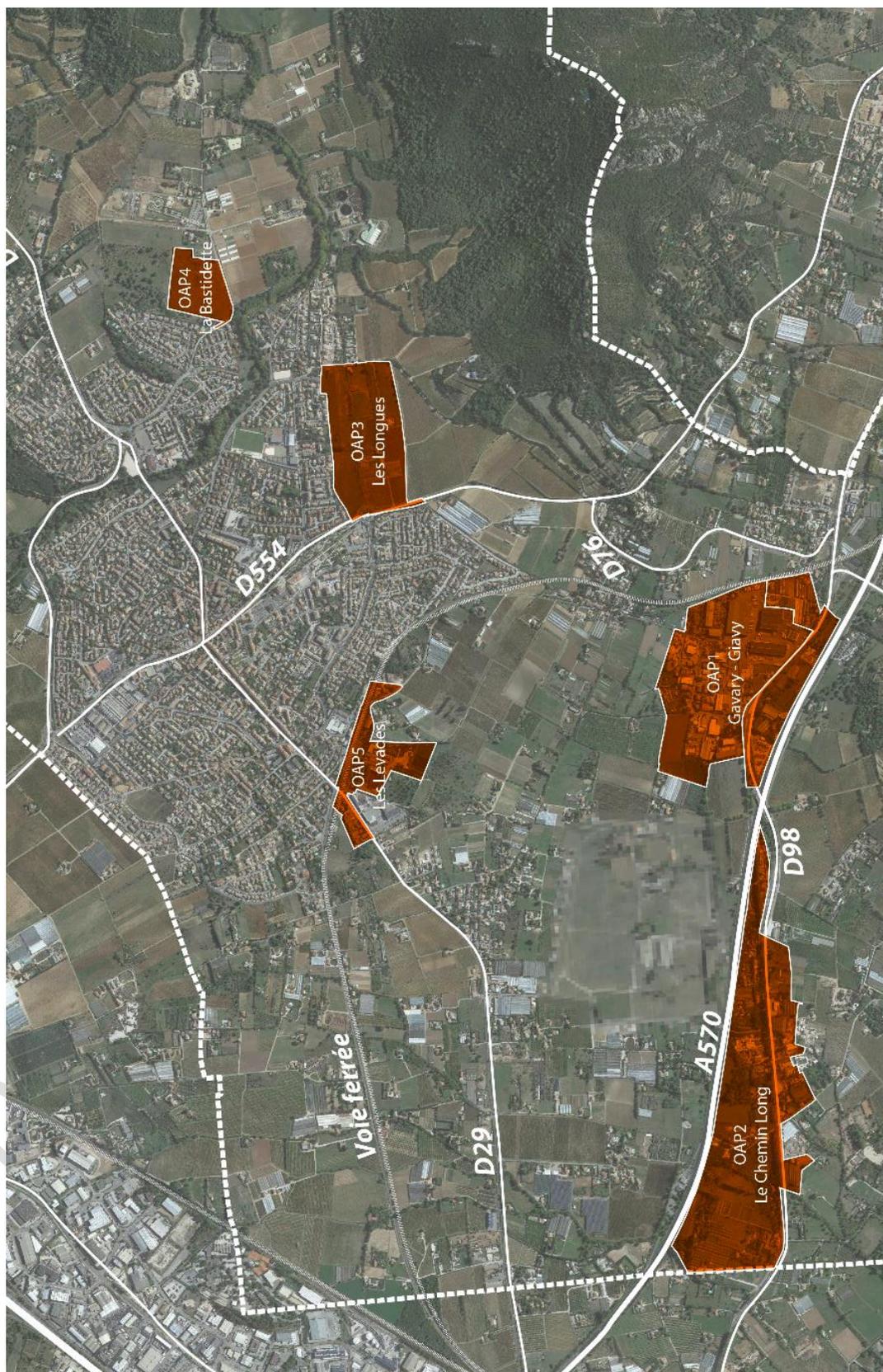


Figure 1 | Carte de localisation des OAP du PLU de La Crau

## ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (sigle « AU ») est rendu obligatoire depuis le 25 août 2021.

**Article L151-6-1 du code de l'urbanisme (Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)) :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser   Révision n°1 du PLU de La Crau		
Zones à urbaniser du PLU (et leur vocation principale)	Echéancier prévisionnel d'ouverture à	
	Période 2026 - 2031 (hectares, environ)	Période 2031 - 2041 (hectares, environ)
Zone AUCh   Les Longues (habitat)	11,76	2,94
Zone AUCa   Le Chemin Long (activités économiques) :		
Zone AUCa1 partie   Le Chemin Long PHASE 1	12,38	
Zone AUCa1 partie   Le Chemin Long PHASE 2		7,86
Zone AUCa2 partie   Le Chemin Long PHASE 3		11,63
Zone AUCa2 partie   Le Chemin Long PHASE 4		5,84
Zone AUCa3   Extensions Gavary-La Giavy (activités économiques)		5,42
Zone AUCs   La Bastidette Sud (équipements et services)	2,89	1,70
Pour mémoire   OAP Les Levades (tertiaires, services et habitat)	Sans objet, zone U, opération de renouvellement urbain	
Echéancier de réalisation des équipements primaires des zones à urbaniser   Révision n°1 du PLU de La Crau		
Zones à urbaniser du PLU (et leur vocation principale)	Echéancier de réalisation des équipements VRD	
	Période 2026 - 2031	Période 2031 - 2041
Zone AUCh   Les Longues (habitat)	Sans objet (VRD primaires existants aux abords de la zone)	
Zone AUCa   Le Chemin Long (activités économiques) :		
Zone AUCa1 partie   Le Chemin Long PHASE 1	Création accès et VRD primaires PH1	
Zone AUCa1 partie   Le Chemin Long PHASE 2		•Création accès et VRD primaires PH2 •Aménagement BR* et EBF** de l'Eygoutier
Zone AUCa2 partie   Le Chemin Long PHASE 3		Création accès et VRD primaires PH3
Zone AUCa2 partie   Le Chemin Long PHASE 4		Création accès et VRD primaires PH4
Zone AUCa3   Extension Gavary-La Giavy (activités économiques)		Création accès et VRD primaires
Zone AUCs   La Bastidette Sud (équipements et services)	Création accès + Renforcement VRD primaires	
Pour mémoire   OAP Les Levades (tertiaires, services et habitat)	Sans objet, zone U, opération de renouvellement urbain (VRD primaires existants aux abords de la zone)	
* BR = Bassin de rétention des eaux pluviales		
** EBF = Espaces de bon fonctionnement du cours d'eau		

## OAP-1 | SECTEUR GAVARY-LA GIAVY

Code OAP	Lieudit ou quartier	Vocation principale (cf. règlement du PLU)
<b>OAP-1</b>	<b>GAVARY -LA GIAVY</b>	<b>ECONOMIE</b>

### 1.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le pôle économique de Gavary bénéficie d'une situation privilégiée en bordure de la voie départementale RD98. Il est desservi par cet axe majeur de communication et concentre une part importante des activités économiques de la commune, notamment artisanales, logistiques et industrielles.

Par ailleurs, ce pôle est proche de l'autoroute A570. Il est desservi à l'Est par l'échangeur de Saint Gervais, sur la commune de Hyères (situé à moins de 2 km) et à l'ouest par l'échangeur de La Bastide Verte, sur la commune de La Garde (situé à moins de 4 km).

Au jour de la rédaction des présentes, le pôle économique de Gavary est urbanisé en totalité.

L'OAP-1 prévoit son extension au Nord-Ouest, au Sud-Est et au Sud (lieudit La Giavy), la superficie de ces extensions totalisant 9,95 hectares. Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de ces extensions sont encadrées par le règlement du PLU et par la présente OAP.



Figure 2 | Périmètre de l'OAP-1



Figure 3 | Le site vu depuis le sud, au droit de la RD98

## ENJEUX MAJEURS DE L'OAP-1 - GAVARY-LA GIAVY :

- Offrir de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises, notamment artisanales et de service.
- Maîtriser les futures occupations du sol dans la zone en interdisant certaines destinations :
  - Proscrire les commerces alimentaires et grandes surfaces commerciales, afin de protéger le tissu commercial des centres-villes de La Crau et de La Moutonne et d'éviter de concurrencer les zones commerciales voisines ;
  - Interdire le logement, incompatible avec la proximité de l'artisanat et de l'industrie, afin d'éviter les conflits d'usage.
- Renforcer la qualité urbaine, paysagère et architecturale.
- Prendre en compte la trame verte et bleue (TVB).
- Traiter l'interface entre la zone urbaine et la zone agricole.
- Connecter les phases opérationnelles aux infrastructures de transport en commun.
- Favoriser les mobilités propres (piétons/vélos).
- Organiser des dessertes fonctionnelles et sécurisées et des espaces dédiés au stationnement public ou collectif dans les sites d'extension.

## 1.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 1.2.1 VOCATION, PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Le règlement du PLU détermine une vocation économique pour les nouveaux espaces économiques destinés à être ouverts à l'urbanisation dans les quartiers de GAVARY et LA GIAVY.

L'OAP-1 définit, pour l'extension du pôle d'activités économiques, quatre phases opérationnelles dont l'aménagement est indépendant (2 phases au Nord-Ouest, 1 phase au Sud-Est et 1 phase au Sud au lieu-dit La Giavy) et sera possible à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031.

**En effet, l'intégralité des phases de l'OAP devra être mise en œuvre sur la période 2031-2041.**



Figure 4 | Les 4 phases opérationnelles de l'OAP-1

L'OAP-1 organise les accès et dessertes viaries via les principes d'aménagement suivants (cf. schéma d'aménagement de l'OAP-1) :

- Une voie nord-sud desservant les phases 1 et 2, dans le prolongement de la voirie existante du pôle d'activité de Gavary.
- Une voie nord-sud desservant la phase 3, dans le prolongement d'un accès existant sur la RD98.
- Une contre-allée Est-ouest desservant la phase 4, via trois accès existants sur la RD98.

Chaque phase est indépendante et doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble (les voies et cheminements doux et les futurs réseaux doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des futurs aménagements et constructions prévus). En conséquence, chaque phase peut être ouverte à l'urbanisation dès lors qu'elle présente les équipements et les fonctionnalités suffisants (soit ils existent déjà, soit ils doivent être planifiés aux termes des demandes d'autorisation d'urbanisme).

L'aménagement de chaque phase est notamment lié à l'existence ou à la mise en œuvre obligatoire des fonctionnalités suivantes dans le projet d'aménagement d'ensemble :

- Les accès, voiries de desserte et cheminements doux (ces derniers doivent notamment connecter chaque phase opérationnelle aux infrastructures de transport en commun les plus proches) ;
- La réalisation de stationnements dont des places extérieures aux lots (selon définition du règlement du PLU, chapitre 1, article 4.E.1) ;
- Les aménagements paysagers prévus dans le schéma d'aménagement de l'OAP et/ou exigés par le règlement du PLU dans la zone ;
- Le traitement de l'interface avec la zone agricole (haie antidérive telles que décrites dans le règlement du PLU dans la zone), le cas échéant.

Les tracés et/ou les caractéristiques des fonctionnalités précitées doivent être compatibles avec les principes inscrits dans le tableau programmatique qui suit et sur le schéma d'aménagement de l'OAP ci-après.

Aucune parcelle ne doit rester enclavée en termes de VRD (voiries et réseaux divers).

## VOLET PROGRAMMATIQUE

OAP-1   Volet programmatique applicable à chacune des 4 phases opérationnelles de l'OAP					
Equipement ou élément du parti d'aménagement	Création	Renforcement	Préservation	Nature	Caractéristiques minimales et/ou normes, dont normes DECI <sup>1</sup>
Accès sur la RD98	--	<b>X</b>	--	Phases 3 et 4 uniquement : --Carrefour d'accès principal de GAVARY -LA GIAVY à compléter pour l'accès à LA GIAVY au sud. --Autres accès depuis la RD : améliorer la sécurité au regard des besoins de chaque phase opérationnelle.	--Caractéristiques à adapter en fonction du trafic supporté par le carrefour, en concertation avec le gestionnaire de la voirie départementale.
Mobilités douces à l'intérieur des phases	<b>X</b>	--	--	--Créer des perméabilités pour les circulations douces (piétons, vélos), sous la forme de cheminements dédiés ou de trottoirs.	--Largeur minimale pour les circulations douces ou les trottoirs : 1,40 m. --Respect des normes d'accessibilité (PMR <sup>2</sup> ).
Principe de voie de desserte de chaque phase.	<b>X</b>	--	--	--Créer les dessertes en compatibilité avec les tracés de principe figurant sur le schéma d'aménagement de l'OAP. --Pour ces voies, prévoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble de la phase opérationnelle. --Prévoir le désenclavement de la totalité des parcelles.	--Largeur de voie suffisante pour assurer la DECI. --Aire de retournement normées pour les voies en impasse.
Equipements DECI de chaque phase.	--	<b>X</b>	--	--Appliquer le règlement départemental afin d'assurer la défendabilité des opérations d'aménagement d'ensemble.	--Largeur des voiries normalisée. --Points d'eau incendie normalisés selon les besoins.
Stationnement extérieur (aux lots), en plus du stationnement propre aux lots.	<b>X</b>	--	--	--Phase 1 : 18 unités --Phase 2 : 30 unités --Phase 3 : 20 unités --Phase 4 : 20 unités	--Conformes aux normes de stationnement figurant dans le règlement du PLU (chapitre 1, article 4.E.3).
Stationnement public (en plus du stationnement)	<b>X</b>	--	--	--Réserver des espaces pour réaliser des aires dédiées au	--Surfaces de stationnement public à prévoir, <u>environ</u> (y

<sup>1</sup> DECI : défense extérieures contre l'incendie.

<sup>2</sup> PMR : personnes à mobilité réduite.

extérieur et du stationnement propre aux lots).				stationnement public (en plus des places de parking exigées par les règles du PLU). --La réalisation de ces aires de stationnement revenant à la collectivité gestionnaire du pôle d'activité, elle est indépendante de l'aménagement des phases.	compris espace de circulation) : °Phase 1 : 1 000 m <sup>2</sup> . °Phase 2 : 1 800 m <sup>2</sup> . °Phase 3 : sans objet (uniquement mise en œuvre des places extérieures précitées). °Phase 4 : sans objet (uniquement mise en œuvre des places extérieures précitées).
Réseaux humides	Création ou renforcement, selon les cas.	--	--	--Selon prescriptions du règlement du PLU.	
Réseaux secs					
Locaux à déchets					

### 1.2.2 COMPOSITION - INSERTION PAYSAGERE

L'OAP-1 définit les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les paysages, les entrées de villes, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement du secteur comme suit :

- Valoriser le premier plan paysager bordant la RD98 et l'A570.
- La qualité paysagère attendue sera fondée sur :
  - L'affirmation d'un front bâti de qualité le long des axes de circulation (préservation des alignements de platanes et complément par un traitement paysager qualitatif).
  - La création d'un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés (notamment entre l'extension située au Nord-Ouest et la zone agricole limitrophe) ou « haie anti-dérive ».

### 1.2.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Favoriser la mixité fonctionnelle dans le domaine des activités économiques, tout en interdisant dans les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation :

- Dans les phases 1 et 2, les commerces de détail dont la surface est >150m<sup>2</sup> et, dans les phases 3 et 4, les commerces quelle que soit leur surface (cf. règlement du PLU), ceci afin de protéger le tissu commercial des centres-villes de La Crau et de La Moutonne et ne pas concurrencer les zones commerciales voisines.
- L'habitat (logement et hébergement, y compris les logements de fonction), afin d'éviter les conflits d'usage, incompatible avec la proximité de l'artisanat et de l'industrie.

Sans objet s'agissant de la mixité sociale (habitat non admis dans la zone).

### 1.2.4 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les cours d'eau sont des éléments majeurs dans la fonctionnalité des continuités écologiques et notamment l'Eygoutier, identifié dans la trame verte et bleue communale (cf. OAP-7 ci-après : Préserver les cours d'eau réservoirs de biodiversité et/ou corridors écologique).

L'Eygoutier sera préservé de tous aménagements nouveaux et de toutes constructions, installations et clôtures nouvelles dans l'épaisseur de la bande tampon définie à l'OAP-7 ci-après et/ou dans le règlement du PLU. La ripisylve (végétation riveraine du cours d'eau) sera préservée de toute atteinte par ce recul (cf. prescriptions dans l'OAP PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER).

Traiter l'interface entre l'extension Nord-Ouest et la zone agricole limitrophe par l'installation de haies antidérive, en référence aux prescriptions de l'OAP PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.

Respecter les normes de la DECI (cf. règlement DECI) tant pour la largeur des voies et cheminements qu'en matière de points d'eau incendie normalisés.

#### 1.2.5 DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le Réseau Mistral (transports bus métropolitain) dessert la ZAE de Gavary.

DOCUMENT DE TRAVAIL

### 1.3 SCHEMA D'AMENAGEMENT - ORGANISATION SPATIALE



Figure 5 | Schéma d'aménagement de l'OAP-1

OAP-2 | SECTEUR SAINT AUGUSTIN - LE CHEMIN LONG (en cours d'écriture)

Code OAP	Lieudit ou quartier	Vocation principale (cf. règlement du PLU)
OAP-2	SAINTE-AUGUSTIN LE CHEMIN LONG	ECONOMIE

OAP EN COURS D'ECRITURE

DOCUMENT DE TRAVAIL

## OAP-3 | SECTEUR LES LONGUES

Code OAP	Lieudit	Vocation principale
OAP-3	LES LONGUES	HABITAT

### 3.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

D'une superficie de 14,70 hectares, la zone à urbaniser DES LONGUES constitue la principale entité foncière ayant une vocation résidentielle dans le PLU. Elle est le réservoir majeur pour répondre aux besoins en habitat des dix à quinze prochaines années (à compter de la révision du PLU).

Directement accessible par la route d'Hyères (RD554), elle constitue la porte d'entrée sud du centre-ville de La Crau, au contact de tissus urbains de formes mixtes (alternance de maisons groupées, de maisons individuelles et de petits collectifs).

Le futur quartier est situé à la rencontre de la trame urbaine et de la trame verte. Ce tènement foncier est au contact :

- Au Nord : du quartier urbain des Longues, en continuité du centre-ville de La Crau ;
- A l'Est : du quartier patrimonial de Notre-Dame, composé du hameau, d'anciennes fermes et d'un bâti pavillonnaire plus récent ;
- Au sud : de la plaine agricole plantée de vignes (quartier du Bon-Pin) ;
- A l'ouest : des quartiers urbains des Arquets et des Maunières.

La lecture des paysages met en évidence :

- La présence de l'eau : Le Béal (ou Canal Jean Natte, construit entre 1459 et 1480 puis consolidé et définitivement achevé en 1632) longe la limite ouest du site des Longues. L'eau est également présente sur les limites Est et nord de la zone à urbaniser (ruisseau, anciens canaux de drainage ou d'irrigation) ;
- La perception du Mont Fenouillet au Sud : Point culminant de la chaîne des Maurettes (291 mètres d'altitude), cette « petite montagne » est emblématique pour les habitants de La Crau. Le Fenouillet appartient à la partie la plus occidentale du massif des Maures-Tanneron, qui constitue l'essentiel des formations géologiques de la Provence cristalline.

L'OAP-3 prévoit les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de ce quartier, conditions qui sont également encadrées par le règlement du PLU.



Figure 6 | Périmètre de l'OAP-3

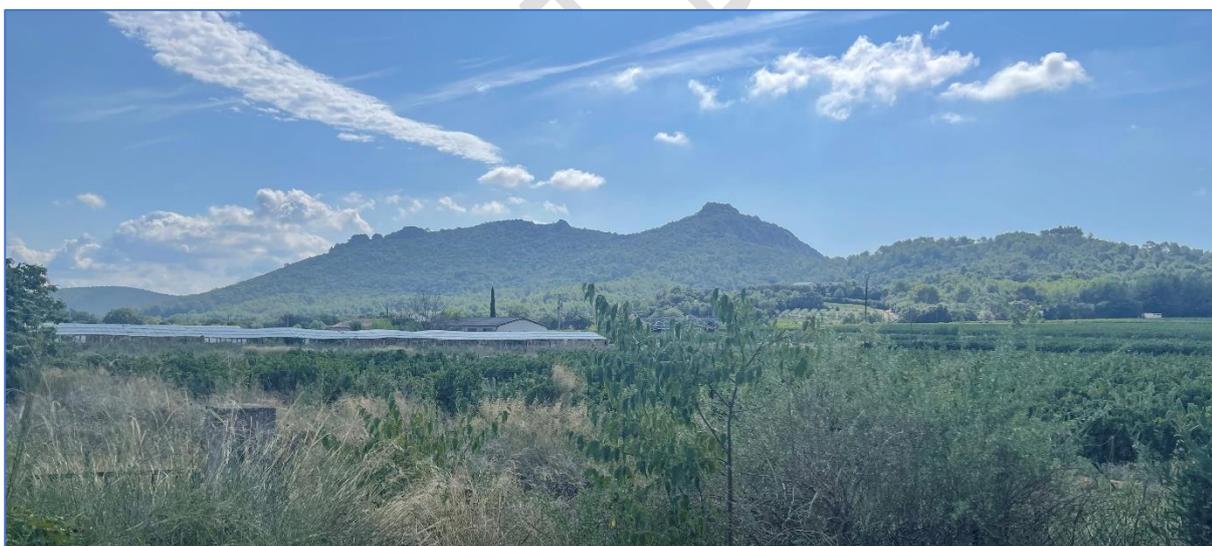


Figure 7 | Le site vu depuis le nord-ouest, au droit de la RD554. En fond de scène, le Mont Fenouillet

#### ENJEUX MAJEURS DE L'OAP-3 – LES LONGUES :

- Mettre en œuvre une opération d'aménagement et de construction à dominante résidentielle, de densité moyenne : au minimum 30 logements à l'hectare et au maximum 40 logements à l'hectare
- Produire du logement neuf pour répondre aux besoins en habitat des dix à quinze prochaines années (à compter de la révision du PLU), de l'ordre de 500 logements.
- Contribuer à la mixité :

- Des formes urbaines : production d'appartements en immeubles collectifs, en immeubles semi-collectifs et des maisons individuelles ;
- Sociale : 40% des logements produits seront des logements sociaux (dont 10% minimum de l'ensemble du projet en « accession à prix maîtrisé » ou en « accession aidée ») (BRS<sup>3</sup> et/ou PSLA<sup>4</sup>) ;
- Des fonctions : prévoir une offre de services
- Préserver la qualité urbaine, paysagère et architecturale. Notamment, conserver les vues vers le Fenouillet :
  - En inscrivant un espace de nature en ville à l'entrée de l'opération (maintien du cône de perception depuis le rond-point d'accès) ;
  - En préservant les cônes de perception secondaires à l'intérieur de l'opération ;
  - En maîtrisant la hauteur des bâtiments, en particulier concernant les constructions situées en partie sud de l'opération, afin de ne pas bloquer les vues vers le Fenouillet.
- Inscrire la trame verte et bleue (TVB) dans le cœur de l'opération. L'axe central Est-ouest étant un futur espace commun accessible à tous (contribution à la biodiversité, gestion des eaux pluviales, création d'îlots de fraîcheur, insertion des mobilités douces -piétons/vélos).
- Partager les espaces communs de circulation entre les piétons, les cycles et les véhicules automobiles (sécurité, apaisement).
- Traiter l'interface entre le futur quartier et la zone agricole (« haie antidérive », cf. chapitre 8 du règlement du PLU).
- Organiser des accès et des dessertes fonctionnelles et sécurisées et des espaces dédiés au stationnement automobile banalisé (pour les visiteurs, stationnement extérieur aux lots privatifs et toujours accessible).

## 3.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 3.2.1 VOCATION, PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Le règlement du PLU détermine une vocation principale d'habitat pour la zone à urbaniser du quartier DES LONGUES.

L'OAP-3 définit la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant les équipements et fonctionnalités nécessaires à la desserte de l'ensemble des futurs aménagements et constructions prévus dans la zone. Aucune parcelle ne doit rester enclavée, notamment les 3 constructions préexistantes devront être desservies à l'occasion de l'aménagement.

Les logements préexistants peuvent faire l'objet de travaux d'extension, dans la limite des droits à bâtir définis dans le règlement du PLU et indépendamment de la réalisation des phases.

L'OAP-3 organise les accès et dessertes viaires via les principes d'aménagement suivants :

- Accès depuis le giratoire existant (à l'intersection de la route de Hyères et de l'avenue de Limans).
- Création d'un maillage ouest-Est dédié aux mobilités douces (piétons, vélos). Cet itinéraire sera intégré à la trame verte et bleue centrale et raccordé au nord-Est et à l'Est aux voies et chemin publics.
- Création d'un bouclage interne avec 3 niveaux de voiries : principale, secondaires et tertiaires.

**L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est possible dès l'approbation du présent PLU. Toutefois, l'artificialisation des sols interviendra en deux temps :**

- **Période 2026-2031 : 80% de la superficie de l'orientation ;**

<sup>3</sup> BRS : bail réel solidaire.

<sup>4</sup> PSLA : prêt social location-accession.

- Période 2031-2041 : 20% restants.

Une autorisation d'urbanisme peut porter sur la totalité de l'opération d'aménagement d'ensemble dans la mesure où elle prévoit ces deux temps d'artificialisation des sols.

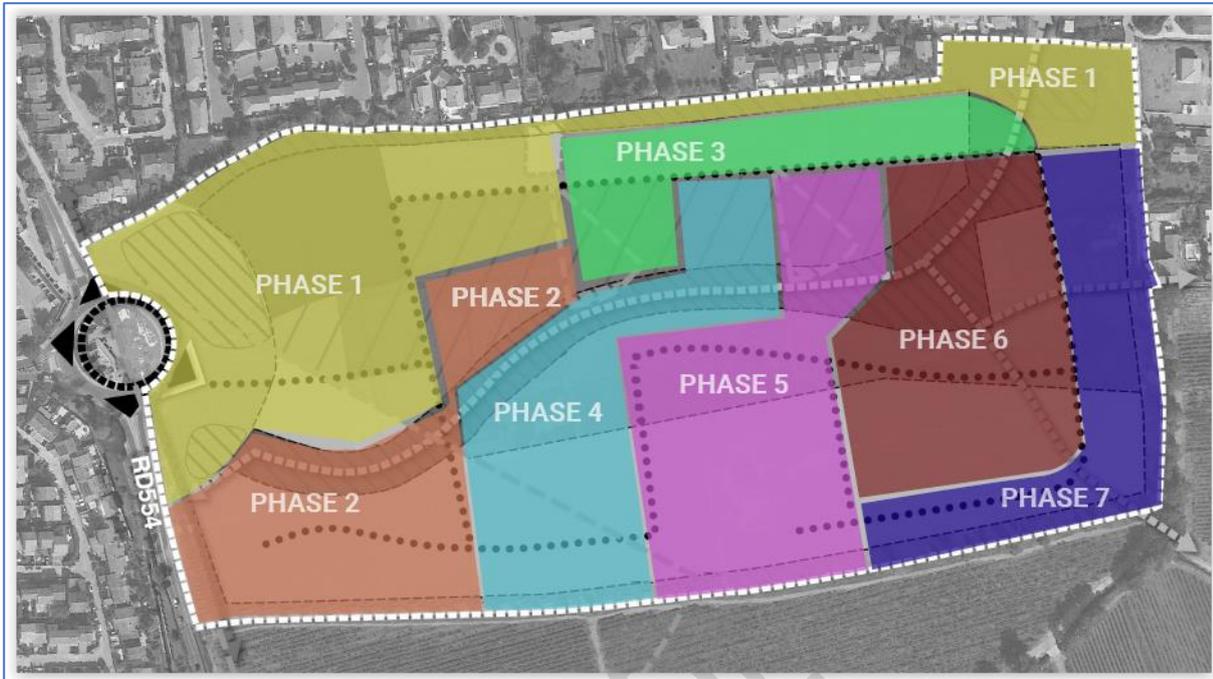


Figure 8 | OAP-3 - Plan de phasage possible (schéma de principe)

Au sein de ces deux temps de mise en œuvre, le schéma ci-dessus présente un phasage possible, de principe, pouvant être adapté.

La phase n°1 doit être mise en œuvre obligatoirement au démarrage du programme car elle porte notamment sur :

- La création de l'accès au site depuis le giratoire (RD 554) ;
- Le raccordement du site aux réseaux collectifs d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunications depuis la RD554 ;
- La réalisation d'ouvrages de rétention pluviaux indispensables au bon fonctionnement du programme ;
- La réalisation d'un point de mutualisation de la fibre optique (PMR FTTH) et d'un transformateur électrique selon prescriptions des concessionnaires concernés.

Les futures voies et les futurs cheminements doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des futurs aménagements et constructions prévus dans la zone et les 3 constructions préexistantes.

Les profils de principe ci-après pourront être adaptés, notamment pour créer des « chicanes » dont l'objectif sera de ralentir la circulation dans les lignes droites.

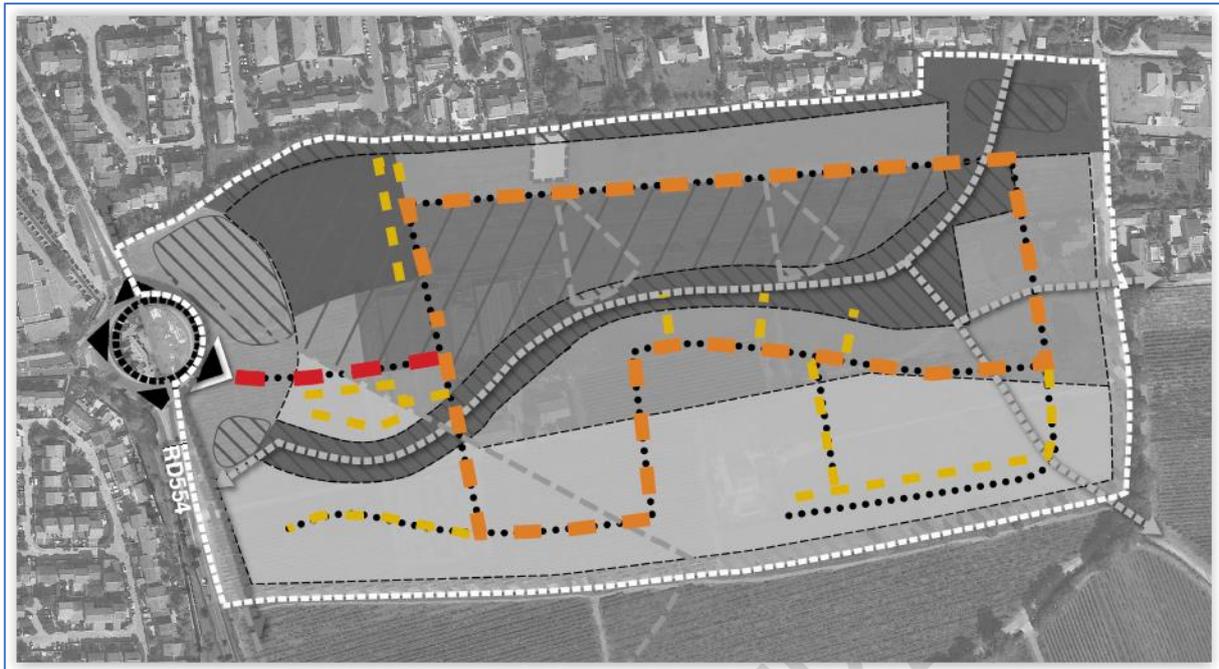


Figure 9 | Types de voies (principe) | Insertion paysagère donnée à titre d'exemple

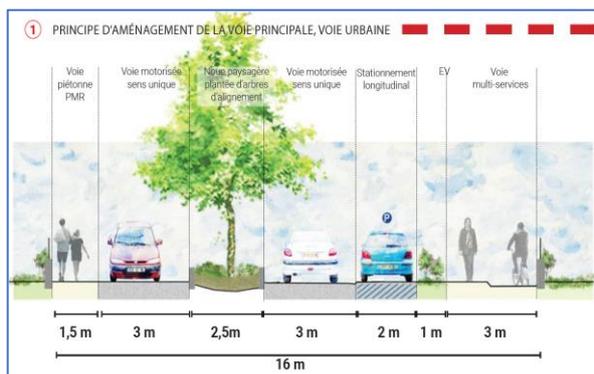


Figure 10 | Mail situé à l'entrée de l'opération d'aménagement : profil en travers de principe et simulation sur photo

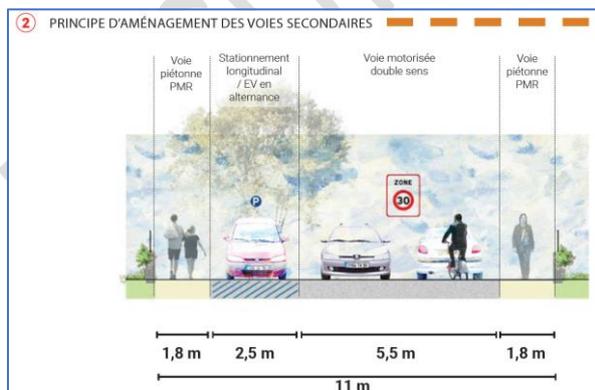


Figure 11 | Voies secondaires : profil en travers de principe

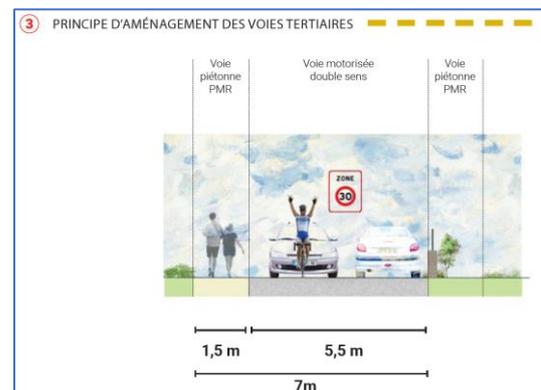


Figure 12 | Voies tertiaires : profil en travers de principe

## VOLET PROGRAMMATIQUE

OAP-3   Volet programmatique applicable à l'ensemble de l'OAP					
Equipement ou élément du parti d'aménagement	Création	Renforcement	Préservation	Nature	Caractéristiques minimales - Normes, dont normes DECI <sup>5</sup>
Mobilités douces	X	--	--	--Créer des perméabilités pour les circulations douces (piétons, vélos), sous la forme de cheminement dédiés ou de trottoirs	--Largeur minimale pour les circulations douces ou les trottoirs : 1,40 m. --Respect des normes d'accessibilité (PMR <sup>6</sup> ).
Trame Verte et Bleue – entrée paysagère	X			--Créer une coulée verte et bleue et une entrée paysagère, espaces communs accessibles à tous, contribuant notamment à la biodiversité, à la gestion des eaux pluviales, à la création d'îlots de fraîcheur et aux mobilités douces (piétons/vélos)	19000m <sup>2</sup> minimum pour l'ensemble de l'opération. La coulée verte et l'entrée paysagère peuvent être réalisées en plusieurs fois, au fur et à mesure de la réalisation des phases
Principe de voie desservant la zone	X	--	--	--Dimensionnement suffisant pour desservir l'ensemble du futur quartier. --Prévoir la desserte de la totalité des parcelles, y compris les 3 maisons préexistantes	--Largeur de voie suffisante pour assurer la DECI --Aire de retournement obligatoire et normée pour les voies en impasse
Equipements DECI	X	--	--	--Alimentation en eau et installation de point(s) d'eau incendie	--Point d'eau incendie normalisés
Stationnements (extérieurs aux lots)	X	--	--	500 stationnements extérieurs minimum, qui peuvent être réalisés en plusieurs fois, au fur et à mesure de la réalisation des phases	Selon prescriptions du règlement du PLU et autres normes en vigueur (le cas échéant). Les stationnements extérieurs peuvent être communs ou privatifs
Stationnements internes	X			Selon prescriptions du règlement du PLU	Selon prescriptions du règlement du PLU et autres normes en vigueur (le cas échéant)
Réseaux humides	X				
Réseaux secs	X				
Locaux à déchets	X				

<sup>5</sup> DECI : défense extérieures contre l'incendie.

<sup>6</sup> PMR : personnes à mobilité réduite.

### 3.2.2 COMPOSITION - INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'OAP-3 définit les actions à mettre en œuvre afin de valoriser les paysages et l'entrée de ville, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement du secteur :

#### **Valoriser le premier plan paysager bordant la RD445 (route de Hyères) :**

- En inscrivant un espace de nature en ville à l'entrée de l'opération, dont l'épaisseur sera de l'ordre de 50m de rayon par rapport à l'alignement Est du rond-point. Cet espace contribuera à la qualité de l'entrée de ville et au maintien du cône de perception du Mont Fenouillet.
- En prévoyant un alignement paysager (arbres de haute tige, arbustes et arbrisseaux) le long de la façade sur la RD445 (route de Hyères).

#### **Viser un objectif de qualité urbaine et architecturale :**

- Concevoir un quartier s'articulant autour de l'axe de composition principal, la coulée verte axiale sur laquelle repose notamment la qualité paysagère attendue, qui structure le quartier futur et inclut une voie douce centrale comme axe principal connecté à la ville à l'Est et à l'Ouest.
- Décliner une diversité des types de logements et des formes urbaines de formes urbaines (production d'appartements en immeubles collectifs, en immeubles semi-collectifs et des maisons individuelles) tout en offrant un cadre de vie de qualité, conformément aux objectifs du SCOT<sup>7</sup> Provence Méditerranée ;
- Composer un dégradé des épannelages depuis le Nord vers l'espace agricole au Sud en mixant des bâtiments de diverses hauteurs (du R+3 au R+0), afin de densifier l'urbanisation conformément aux objectifs du SCOT Provence Méditerranée.
- Décliner une architecture inspirée de la typologie provençale et villageoise (avec des toits de tuile, des génoises, des façades enduites, etc., tel que le règlement du PLU le demande), tout en intégrant des maisons de style contemporain dans la composition d'ensemble.

---

<sup>7</sup> SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale.



### **Concevoir des espaces communs paysagers qui assureront des fonctions écologiques :**

- Gérer les eaux pluviales via des noues paysagées, des bassins de rétention paysagés et autres ouvrages alternatifs (jardin de pluie, rigoles, petit ruisseau etc.) qui seront principalement intégrés à l'intérieur de l'espace d'entrée de ville paysagé et de la trame verte et bleue. Viser la qualité architecturale et paysagère des ouvrages (noues végétales, zones naturelles temporairement humides selon un mode de gestion alternative, cuves de récupération, etc.).
- Le coefficient de pleine terre doit atteindre 40% de la surface de l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Privilégier l'implantation de parkings sous une trame arborée pour dégager des espaces paysagers de qualité au pied ou à proximité des logements.
- Les plantations des espaces communs comme des espaces privatifs feront partie de la palette végétale méditerranéenne, adaptée au sol et au climat.

### 3.2.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le nouveau quartier contribuera à la mixité :

- Des formes urbaines en proposant une offre de logements variée : appartements en immeubles collectifs, maisons individuelles et groupées, logements semi-collectif ;
  - Sociale en produisant une part conséquente de logements aidés : la part des logements sociaux sera de 40% des logements produits (dont 10% minimum de l'ensemble du projet en « accession à prix maîtrisé » ou en « accession aidée » (BRS<sup>8</sup> et/ou PSLA<sup>9</sup>).
- Des fonctions : prévoir une offre de service.

### 3.2.4 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Préserver les réservoirs de biodiversité et/ou corridors écologiques :

- Préserver les arbres remarquables identifiés sur le schéma de l'OAP-3.
- Valoriser la haie située en limite Nord de l'opération et l'interface avec les espaces agricoles se développant au Sud de la zone, en les traitant sous la forme d'autres tampons paysagers (en plus de la TVB centrale). L'interface Sud constituera un dernier corridor naturel pour faire le lien avec la zone agricole (« haie antidérive », cf. chapitre 8 du règlement du PLU).

Respecter les normes de la DECI (cf. règlement DECI) tant pour la largeur des voies et cheminements qu'en matière de point d'eau incendie normalisés.

### 3.2.5 DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le Réseau Mistral (transports bus métropolitain) dessert le quartier des LONGUES.

---

<sup>8</sup> BRS : bail réel solidaire.

<sup>9</sup> PSLA : prêt social location-accession.

### 3.3 SCHEMA D'AMENAGEMENT - ORGANISATION SPATIALE

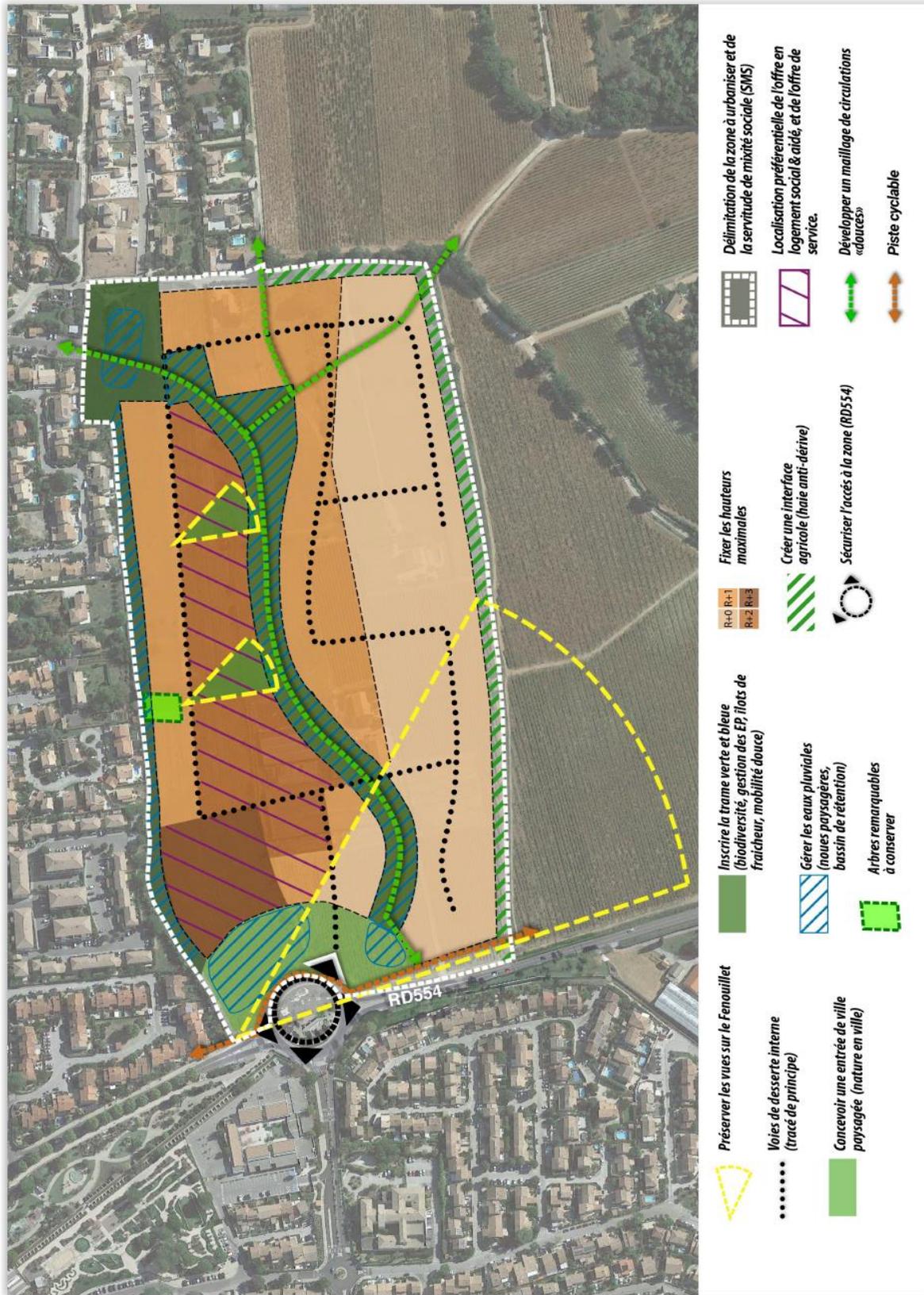


Figure 15 | Schéma d'aménagement de l'OAP-3

## OAP-4 | SECTEUR LA BASTIDETTE

Code OAP	Lieudit	Vocation principale
OAP-4	LA BASTIDETTE	EICSP <sup>10</sup> + TERTIAIRE

### 4.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

D'une superficie de 4,59 hectares, l'OAP-4 est située quartier de La Bastidette.

Le secteur concerné par l'OAP-4 à La Bastidette se trouve en continuité du cœur urbain de La Crau (présent à l'ouest) et en frange de la plaine agricole Est.

Le site est principalement une friche thermophile, ancien espace agricole. Des boisements se sont peu à peu réimplantés à l'ouest et au nord. La partie sud a été remblayée il y a plusieurs années. Aujourd'hui, il s'agit d'un milieu ouvert occupé par une végétation herbacée.

Le site est desservi par le chemin du Moulin Premier qui le borde au sud. Ledit chemin est lui-même desservi par la RD29 bien dimensionnée (correspondant à l'avenue des Faurys puis dans son prolongement, à la route de Pierrefeu) et qui a récemment fait l'objet de travaux de réaménagement conséquents incluant une piste cyclable.

Le paysage est celui d'un espace à l'interface entre les milieux urbain et agricole et, située en frange ouest du site, une haie-lisière clairsemée fait tampon avec les habitations des lotissements limitrophes. Le site s'appuie ainsi sur un paysage résidentiel à l'ouest et est au contact de la plaine agricole à l'Est (relais de la trame verte et bleue) qui comporte des constructions éparses situées de part et d'autre du chemin du Moulin Premier. Le nouveau cimetière de La Crau a été implanté plus à l'Est (non loin du site) et le pôle horticole géré par la collectivité fait face au secteur de l'OAP, au sud.

L'OAP-4 constitue partiellement dans le PLU un secteur d'ouverture à l'urbanisation.

Une procédure de mise en compatibilité le PLU de La Crau (approuvée en décembre 2023), dans le cadre d'une déclaration de projet, a ouvert à l'urbanisation la partie ouest du site (un peu plus de 3 hectares) afin de permettre la création d'un établissement de protection de l'enfance avec hébergement, projet porté par le Département du Var, dans le cadre de l'opération de restructuration, rénovation et optimisation de l'ensemble de ses locaux dédiés à la protection de l'enfance.

Le secteur couvert par l'OAP-4 est voué à devenir un quartier d'activités tertiaires comportant des équipements d'intérêt collectif et services publics (hormis les lieux de culte), des activités de services, de l'hébergement et de l'hôtellerie, conformément aux dispositions du règlement du PLU.

Le futur quartier est situé en extension de la trame urbaine. L'OAP-4 et le règlement du PLU en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

---

<sup>10</sup> EICSP : équipements d'intérêt collectif et services publics.



Figure 16 | Périmètre de l'OAP-4



Figure 17 | Le site vu depuis le chemin du Moulin Premier

### ENJEUX MAJEURS :

- Compléter l'enveloppe urbaine afin d'offrir des capacités foncières pour des activités tertiaires, dont des équipements d'intérêt collectif et des activités de service.
- Prendre en compte la qualité urbaine et paysagère via le traitement paysager de :
  - La façade donnant sur le Chemin du Moulin Premier ;
  - Les autres façades du site ;
  - L'interface entre le futur quartier et la zone agricole (haie antidérive).
- Inscrire la trame verte et bleue (TVB) en préservant le corridor situé en partie ouest (entre les lotissements existants et les terrains urbanisables).
- Organiser des accès et des dessertes fonctionnelles et sécurisées et quelques places de stationnement dédiées au stationnement automobile banalisé (=visiteurs toujours accessibles) et notamment :

- Traiter le carrefour d'accès sur le Chemin du Moulin Premier ;
- Desservir par une voie interne, via ce carrefour, les accès potentiels aux lots d'activité et/ou de service, tant au bénéfice des véhicules que pour les déplacements doux (piétons, vélos).

## 4.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 4.2.1 VOCATION, PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Le règlement du PLU détermine une vocation de quartier d'activités tertiaires comportant des équipements d'intérêt collectif et services publics (hormis les lieux de culte), des activités de services, de l'hébergement et de l'hôtellerie pour le secteur de LA BASTIDETTE.

L'OAP-4 définit la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant les équipements et fonctionnalités nécessaires à la desserte de l'ensemble des futurs aménagements et constructions prévus dans la zone. Aucune parcelle ne doit rester enclavée.

L'OAP-4 organise les accès et dessertes viaires via les principes d'aménagement suivants :

- Accès depuis le carrefour à créer (au droit du Chemin du Moulin Premier). A noter que l'élargissement du Chemin du Moulin Premier sera programmé par la collectivité indépendamment de la mise en œuvre de l'OAP-4.
- En prise sur le Chemin du Moulin Premier, création d'une voie interne et ses aménagements paysagers (légendée « espace principalement voué aux infrastructures avec alignements paysagers » sur le schéma d'aménagement de l'OAP-4) incluant un espace dédié aux mobilités douces (piétons, vélos) et une aire de retournement aux normes à son extrémité ;
- Raccordement obligatoire des dessertes des lots à cette voie interne. A noter : Des accès provisoires pourront être admis directement sur le Chemin du Moulin Premier en l'absence de la réalisation du carrefour, avec l'accord préalable de la collectivité gestionnaire de la voie :
  - Accès de chantier ;
  - Accès provisoires pour les lots ayant une façade disposant d'une façade sur le Chemin du Moulin 1er, avec l'obligation de se raccorder au carrefour dès sa mise en œuvre.

Les futures voies et les futurs cheminements doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des futurs aménagements et constructions prévus dans la zone.

**L'OAP-4 prévoit deux phases de réalisation :**

- **Phase 1 : mise en œuvre dans la période 2026-2031 ;**
- **Phase 2 : mise en œuvre dans la période 2031-2041.**

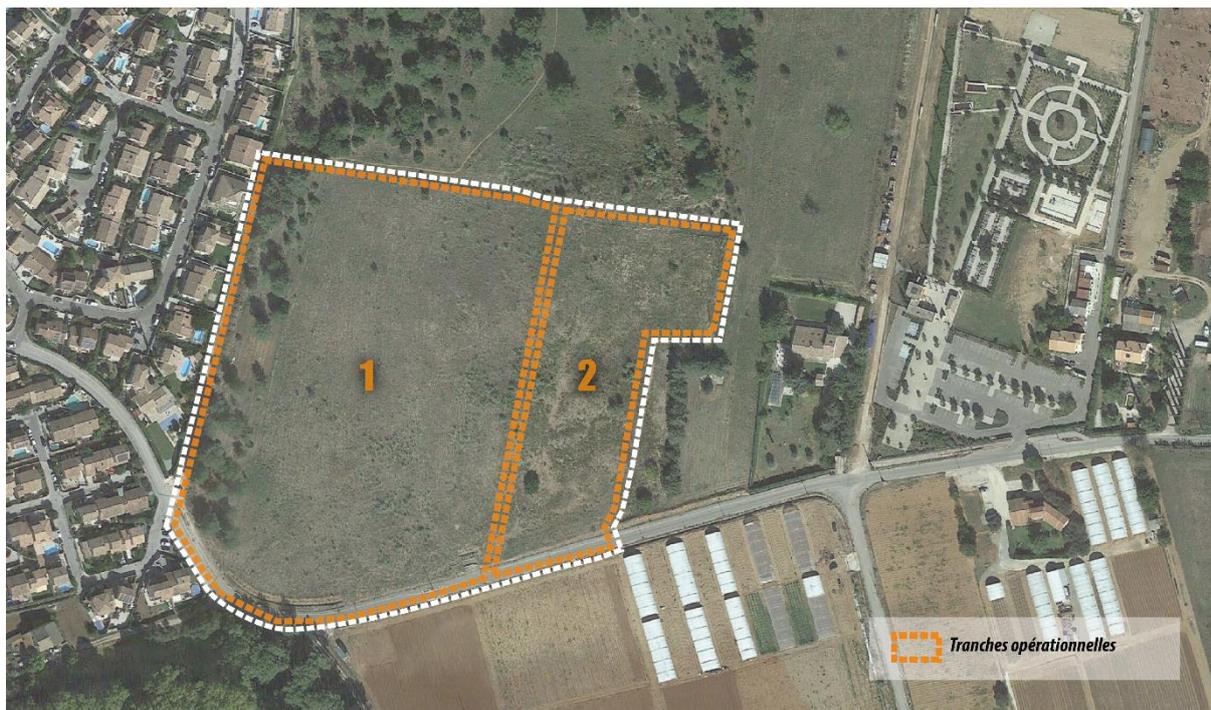


Figure 18 | Les phases de l'OAP-4 La Bastidette

## VOLET PROGRAMMATIQUE

OAP-4   Volet programmatique					
Équipement ou élément du parti d'aménagement	Création	Renforcement	Préservation	Nature	Caractéristiques minimales et/ou normes, dont normes DECI <sup>1</sup>
Élargissement du Chemin du Moulin Premier	--	<b>X</b>	--	Sa réalisation dans le temps par la collectivité est indépendante de l'aménagement des îlots urbanisables.	Profil final entre 9 et 12 m de largeur de plateforme
Carrefour d'accès au droit du Chemin du Moulin Premier	<b>X</b>	--	--	Carrefour d'accès au secteur de l'OAP-4 (conditions d'aménagement dans le texte qui précède).	Dont normes accessibilité des PMR et normes relatives aux mobilités douces
Mobilités douces	<b>X</b>	--	--	--Créer des perméabilités pour les circulations douces (piétons, vélos), sous la forme de cheminement dédiés ou de trottoirs	1,40 m de largeur minimale pour les trottoirs ou norme PMR en vigueur
Principe de voie de desserte interne	<b>X</b>	--	--	--Dimensionnement suffisant pour desservir l'ensemble des aménagements et constructions prévus dans la zone à terme.	-- Profil final entre 9 et 12 m de largeur de plateforme --Largeur de voie suffisante pour assurer la DECI --Aire de retournement

					obligatoire pour les voies en impasse
Equipements DECI	<b>X</b>	--	--	--Alimentation en eau et installation de point(s) d'eau incendie selon demande des services compétents	--Point d'eau incendie normalisés
Stationnement extérieur (aux lots) en plus des obligations de stationnement	<b>X</b>	--	--	Réalisation de places de stationnement commun (=banalisé) : 6 à 8 places le long de la voie de desserte interne	
Stationnement internes	<b>X</b>	--	--	Selon prescriptions du règlement du PLU	
Réseaux humides	--	<b>X</b>	--		
Réseaux secs	--	<b>X</b>	--		
Locaux à déchets	<b>X</b>	--	--		

#### 4.2.2 COMPOSITION - INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'OAP-4 définit les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les paysages, les aménagements urbains et assurer le développement du secteur :

- Valorisation paysagère du premier plan le long du chemin du Moulin Premier, par la création d'arbres de hautes tiges
- Valorisation, préservation et restauration de l'espace vert protégé pour des motifs écologiques (corridor ouest).
- Création d'une haie antidérive à l'interface avec la zone agricole.
- Intégration d'alignements paysagers et autres plantations adaptées au sol et au climat dans la profil de voies.

Par ailleurs, le règlement du PLU comporte des prescriptions visant l'insertion des nouvelles constructions dans un objectif de qualité urbaine et architecturale.

#### 4.2.3 MIXITE FONCTIONNELLE

Le nouveau quartier contribuera à une offre en matière d'activités tertiaires comportant des équipements d'intérêt collectif et services publics (hormis les lieux de culte), d'activités de services, d'hébergement et d'hôtellerie.

#### 4.2.4 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Préserver les cours d'eau réservoirs de biodiversité et/ou corridors écologiques :

- Préserver et restaurer l'espace vert protégé pour des raisons écologiques (corridor ouest).
- Traiter l'interface entre le futur quartier et la zone agricole limitrophe (haies antidérive).

Respecter les normes de la DECI (cf. règlement DECI) tant pour la largeur des voies et cheminements qu'en matière de point d'eau incendie normalisés.

#### 4.2.5 DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le Réseau Mistral (transports bus métropolitain) dessert le quartier LA BASTIDETTE.

## 4.3 SCHEMA D'AMENAGEMENT - ORGANISATION SPATIALE



Figure 19 | Schéma d'aménagement de l'OAP-4

## OAP-5 | SECTEUR ENTREE DE VILLE OUEST (LES LEVADES)

Code OAP	Lieudit	Vocation principale
OAP-5	ENTREE DE VILLE OUEST (LES LEVADES)	TERTIAIRE & HABITAT

### 5.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

D'une superficie de 7,53 hectares, l'OAP-5 porte sur les espaces de l'entrée de ville ouest (lieudit Les Levades) accessibles via l'avenue de Toulon (RD29).

Ce site est occupé depuis plusieurs décennies par la distillerie coopérative « La Varoise » (appelée à disparaître), par la coopérative vinicole La Travailleuse, par la jardinerie Coopazur-Jardica et par un tissu urbain hétéroclite à dominante de commerces et d'activités tertiaires.

Le 18 février 2022, le préfet du Var informait le Maire de La Crau de l'arrêt définitif des activités de la distillerie, au 1er mai 2022, sur la demande de sa société gestionnaire GRAP'SUD. A la suite de cet arrêt, la mutation de ce site très proche du centre-ville (600 à 700 mètres) est envisagée.

L'OAP-5 constitue dans le PLU un secteur de renouvellement urbain.

Le secteur couvert par l'OAP-5 est voué à devenir un quartier mixte comportant des services, des commerces, des activités tertiaires, du logement et de l'hébergement.

L'OAP-5 intègre également la friche SNCF localisée quartier de La Gare, au sud de la voie ferrée.

Le périmètre de l'OAP-5 est desservi par l'avenue de Toulon (RD29) depuis le sud-ouest, par l'avenue de la Gare depuis le nord-est et par la route des Goys Fourniers pour la partie située en zone UBa du PLU. Soulignons sa proximité avec le centre-ville de La Crau (à environ 600 mètres).

Le futur quartier est situé à la rencontre de la trame urbaine et de la trame agricole. Ce tènement foncier est au contact :

- Au Nord : du quartier de la Gare, en continuité du centre-ville de La Crau ;
- A l'Est : d'un espace urbanisé (mélange de maisons et d'entrepôts d'activités) et de la plaine agricole plantée de vignes ;
- Au sud : de la plaine agricole également plantée de vignes (quartiers des Levades et des Goys Fourniers) ;
- A l'ouest : du quartier urbain des Cougourdons et de l'espace agricole du lieudit le Petit Tamagnon.

La lecture des paysages met en évidence :

- Une façade urbaine forte, formée par les bâtiments imposants des coopératives (vinicole et distillerie).
- En regard, côté ouest de l'avenue de Toulon (RD29), une façade urbaine moins prégnante et peu qualitative.
- Des occupations hétéroclites et peu qualitatives avec l'espace en friche au nord et les maisons et d'entrepôts d'activités à l'Est.
- Au-delà de l'espace urbain, l'interface avec l'espace agricole ouvert.

L'OAP-5 prévoit les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de ce quartier, conditions qui sont également encadrées par le règlement du PLU.



Figure 20 | Périmètre de l'OAP-5



Figure 21 | Le site vu depuis le carrefour entre l'avenue de La Gare, l'avenue de Toulon et la route des Goys Fourniers

### ENJEUX MAJEURS :

- Réaliser une opération de renouvellement urbain, en profitant du départ de la Distillerie « La Varoise ».
- Améliorer l'entrée de ville sud :
  - Requalifier et élargir la route des Goys Fourniers et traiter le carrefour avec la RD29 en accord avec le gestionnaire de la voirie.
  - Intégrer les mobilités douces (piétons/vélos) le long des axes principaux mais aussi à l'intérieur du nouveau quartier.
  - Créer le long des voies publiques une façade urbaine et paysagère connectée à l'organisation de la ville et qui constitue une paroi urbaine composée d'une mixité d'usages.

- Créer un nouvel espace urbain identitaire (cf. schéma de l'OAP), de type place, dans lequel la cheminée d'usine en briques rouges sera conservée comme élément de mémoire.
- A partir de cet espace de convivialité, ouvrir une perspective visuelle au cœur du projet.
- Constituer progressivement un quartier urbain mixte dans le cadre du renouvellement urbain avec :
  - Mixité des formes urbaines et des fonctions ;
  - Mixité sociale, dans la zone UBa du PLU.
- Améliorer la qualité urbaine, paysagère et architecturale, notamment par le traitement des façades urbaines dans la zone UBa et dans la zone UZv Ouest.
- Inscrire la trame verte et bleue (TVB) dans le cœur du nouveau quartier et notamment le long de la perspective visuelle décrite ci-avant (voir supra, § « Améliorer l'entrée de ville sud »).
- Traiter l'interface entre le nouveau quartier et la zone agricole (haies antidérive).
- Organiser des accès et des dessertes fonctionnelles et sécurisées et des espaces dédiés au stationnement automobile banalisé.
- Partager l'espace commun et l'espace public entre les piétons, les cycles et la circulation automobile en prévoyant tous les types de mobilités dans les nouveaux aménagements.

## 5.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 5.2.1 VOCATION, PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Le règlement du PLU détermine une vocation de quartier mixte comportant des services, des commerces, des activités tertiaires, du logement et de l'hébergement pour le secteur DES LEVADES.

**Ce secteur constituant un secteur de renouvellement urbain, il ne représente pas d'artificialisation des sols supplémentaires et peut être mis en œuvre dès 2026.**

L'OAP-5 définit la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant les équipements et fonctionnalités nécessaires à la desserte de l'ensemble des futurs aménagements et constructions prévus dans la zone. Aucune parcelle ne doit rester enclavée.

Quatre phases opérationnelles sont définies dont l'aménagement est indépendant (1ère phase correspondant à la zone UBa, 2ème phase correspondant à la zone UZv Ouest, 3ème phase correspondant à la zone UZv centrale ou friche SNCF, 4ème phase correspondant à la zone UZv Est). Chaque phase est indépendante et doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble (les voies et cheminements doux et les futurs réseaux doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des futurs aménagements et constructions prévus). En conséquence, chaque phase peut être ouverte à l'urbanisation dès lors qu'elle présente les équipements et les fonctionnalités suffisants (soit ils existent déjà, soit ils doivent être planifiés aux termes des demandes d'autorisation d'urbanisme).

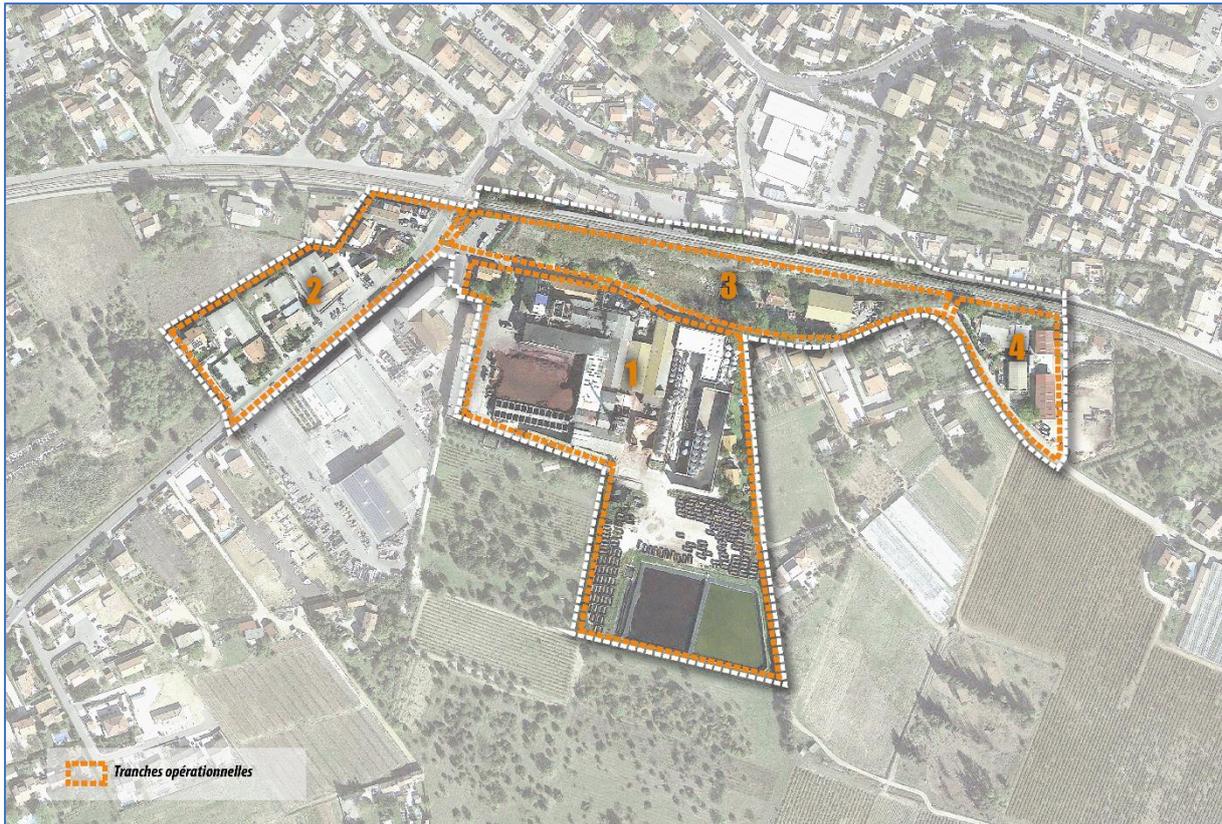


Figure 22| Les 4 phases opérationnelles de l'OAP-5

L'OAP-5 organise les accès et dessertes viaires via les principes d'aménagement suivants (cf. schéma d'aménagement de l'OAP-5) :

- Accès depuis un carrefour à aménager (à l'intersection de la carrefour RD29 et de la route des Goys Fourniers).
- En bordure de la route des Goys Fourniers, création d'une place arborée (légendée « espace paysager commun identitaire » sur le schéma d'aménagement de l'OAP-5) autour de laquelle seront implantés les éléments de convivialité du programme de renouvellement urbain (services, salle de sport, ...).
- A partir de cette place, création d'une perspective visuelle vers le sud, ouvrant sur la plaine agricole. Dans cette perspective, inscrire un maillage dédié aux mobilités douces (piétons, vélos) et une trame verte.
- Création de dessertes internes et de parkings souterrains dans la zone UBa.

Les futures voies et les futurs cheminements doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des futurs aménagements et constructions prévus dans la zone.

L'aménagement de chaque phase est notamment lié à l'existence ou à la mise en œuvre obligatoire des fonctionnalités suivantes dans le projet d'aménagement d'ensemble :

- Les accès, voiries de desserte et cheminements doux (ces derniers doivent notamment connecter chaque phase opérationnelle aux infrastructures de transport en commun les plus proches). Notamment, le traitement du ou des accès au nouveau quartier (phase 1, site de l'ancienne distillerie) assurera une bonne visibilité aux usagers de la route.
- La réalisation de stationnements dont des places extérieures aux lots (selon définition du règlement du PLU, chapitre 1, article 4.E.1).
- Les aménagements paysagers prévus dans le schéma d'aménagement de l'OAP et/ou exigés par le règlement du PLU dans la zone.

- Le traitement de l'interface avec la zone agricole (haie antidérive telles que décrites dans le règlement du PLU dans la zone), le cas échéant.

Les tracés et/ou les caractéristiques des fonctionnalités précitées doivent être compatibles avec les principes inscrits dans le tableau programmatique qui suit et sur le schéma d'aménagement de l'OAP ci-après.

Aucune parcelle ne doit rester enclavée en termes de VRD (voiries et réseaux divers).

## VOLET PROGRAMMATIQUE

OAP-5   Volet programmatique						
Equipement ou élément du parti d'aménagement	Phase concernée	Création	Amélioration / Renforcement	Préservation	Conditions minimales	Normes, dont normes DECI <sup>11</sup>
Carrefour RD29 / route des Goys Fourniers	<b>1 et 4</b>		<b>X</b>		--A valider par le gestionnaire de la voirie	Caractéristiques à adapter en fonction du trafic futur sur le carrefour, en concertation avec le gestionnaire de la voirie publique.
Elargissement de la route des Goys Fourniers	<b>1, 3, 4</b>				--Le tronçon de la route qui dessert la phase depuis la RD29	Dimensionnement selon emplacement réservé à cet effet au PLU
Accès à chacune des 4 phases	<b>1, 3, 4</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		--A valider par le gestionnaire de la voirie	Caractéristiques à adapter en fonction du trafic futur, en concertation avec le gestionnaire de la voirie publique.
Mobilités douces	<b>1, 3, 4</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	--	--Créer des perméabilités pour les circulations douces (piétons, vélos), sous la forme de cheminement dédiés ou de trottoirs	1,40 m de largeur minimale pour les trottoirs ou norme PMR en vigueur
Principe de voie pour chacune des 4 phases	<b>1, 2, 3, 4</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	--	-- Dimensionnement suffisant pour desservir l'ensemble du futur quartier.	--Largeur de voie suffisante pour assurer la DECI --Aire de retournement obligatoire pour

<sup>11</sup> DECI : défense extérieures contre l'incendie.

					--Prévoir la desserte de la totalité des parcelles	les voies en impasse
Equipements DECI	1, 2, 3, 4	X	X	--	--Alimentation en eau et installation de point(s) d'eau incendie	--Point d'eau incendie normalisés
Stationnements extérieurs (aux lots)	1, 4	X			--TR1 : 360 places --TR4 : 5 places. Ces valeurs constituent le nombre de stationnements extérieurs minimum, qui peuvent être réalisés en plusieurs fois, au fur et à mesure de la réalisation des phases	Selon prescriptions du règlement du PLU et autres normes en vigueur (le cas échéant). Les stationnements extérieurs doivent être communs pour au moins un tiers d'entre eux et peuvent être communs ou privés par ailleurs
Stationnement internes		X			Selon prescriptions du règlement du PLU	Selon prescriptions du règlement du PLU et autres normes en vigueur (le cas échéant)
Réseaux humides		X				
Réseaux secs		X				
Locaux à déchets		X				

### 5.2.2 COMPOSITION - INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'OAP-5 définit les actions à mettre en œuvre afin de valoriser les paysages et l'entrée de ville, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement du secteur :

#### **Valoriser le premier plan urbain et paysager en bordure de la RD29 (avenue de Toulon) et en bordure de la route de Goys Fourniers :**

- Créer une façade urbaine et paysagère connectée à l'organisation de la ville et qui constitue une paroi urbaine composée d'une mixité d'usages :
  - A l'angle du chemin et de la route des Goys Fourniers ;
  - Le long de la route des Goys Fourniers.
- Créer un nouvel espace urbain identitaire (cf. schéma de l'OAP, phase 1), de type place, d'usage collectif et ouvert au public, dans lequel la cheminée d'usine en briques rouges sera conservée (et réhabilitée/confortée au besoin) en tant qu'élément patrimonial, mémoire de la distillerie coopérative « La Varoise ».
- A partir de cet espace de convivialité (cf. schéma de l'OAP, phase 1), ouvrir une perspective au cœur du projet, en direction du sud-Est (perspective visuelle non aedificandi mais pouvant supporter les espaces de circulation, de desserte et de stationnement de surface).
- Améliorer la façade urbaine le long de la RD29 (phase 2) lors des opérations de renouvellement urbain et notamment :

- Aligner les façades principales parallèlement à la RD et en retrait de celle-ci (recul selon règlement du PLU) ;
- Prévoir notamment un alignement paysager (arbres de haute tige, arbustes et arbrisseaux) le long de la façade sur la RD29 (avenue de Toulon).

#### Viser un objectif de qualité urbaine et architecturale :

- Dans la phase 1 uniquement :
  - Concevoir un quartier s'articulant autour l'espace de convivialité principal connecté à la ville et de la perspective visuelle vers le sud à traiter comme une coulée verte centrale. La qualité paysagère attendue repose notamment sur ces deux éléments, qui structurent le quartier futur et incluent les mobilités douces ;
  - Décliner une diversité de formes urbaines (telle que décrite ci-après, § « mixité fonctionnelle et sociale ») tout en offrant un cadre de vie de qualité ;
- Affirmer les ambitions environnementales en intégrant l'utilisation des énergies renouvelables (exemples : production d'énergie solaire et thermique à partir de panneaux photovoltaïques en toiture, ...).

#### Concevoir des espaces communs paysagers qui assureront des fonctions écologiques :

- Inscire la trame verte et bleue (TVB) dans le cœur du nouveau quartier (phase 1) et notamment le long de la perspective visuelle décrite ci-avant (contribution à la biodiversité, gestion des eaux pluviales, création d'îlots de fraîcheur, insertion des mobilités douces - piétons/vélos)
- Gérer les eaux pluviales via des noues paysagées, des bassins de rétention et autres ouvrages alternatifs (jardin de pluie, rigoles, petits ruisseaux etc.). Viser la qualité architecturale et paysagère des ouvrages (canaux maçonnés en pierre par exemple, noues végétales, zones naturelles temporairement humides selon un mode de gestion alternative, cuves de récupération, etc.).
- Privilégier l'implantation de parkings sous une trame arborée pour dégager des espaces paysagers de qualité au pied ou à proximité des logements et en souterrain.
- Les plantations des espaces communs comme des espaces privatifs feront partie de la palette végétale méditerranéenne, adaptée au sol et au climat.



Figure 23 | Perspective sur la nouvelle façade urbaine (principe) au droit de la route des Goys Fourniers



Figure 24 | Zoom sur le nouvel espace de convivialité ou place urbaine paysagée (principe) au droit de la route des Goys Fourniers

### 5.2.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le nouveau quartier contribuera à la mixité :

- Des formes urbaines et des fonctions :
  - Dans la zone UBa : Production de locaux tertiaires, de locaux commerciaux, d'hébergements et d'appartements et de maisons individuelles dans le cadre du renouvellement urbain, selon les proportions ci-après déclinées (cf. tableau infra) ;
  - La zone UZv Centrale sera réservée à un parking public à créer, lié à l'activité de la halte gare de La Crau (parking de la halte-gare, parking relais et aire de covoiturage) et pourra contribuer à l'élargissement du Chemin des Goys Fourniers. Une passerelle piétonne (ou un cheminement piéton via le passage à niveau) sera aménagée pour l'accès piéton à la halte gare en toute sécurité.
- Sociale, dans la zone UBa du PLU :
  - Mettre en œuvre la servitude de mixité sociale inscrite au PLU : 40% de logements sociaux dont 10% minimum en accession aidée ;
  - Production de logements sociaux en accession (BRS<sup>12</sup> ou PSLA<sup>13</sup>) ;
  - Production d'hébergements locatifs sociaux destinés aux séniors ;
  - Production de logements en accession libre.

Les destinations futures dans la zone UBa (phase 1) et leurs proportions dans le programme doivent être compatibles avec le tableau ci-après. Toutefois, la réalisation d'un projet d'intérêt général de type établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) peut être admis dans la limite de 25% de la surface de plancher totale et sous réserve que la mixité du programme soit préservée.

<sup>12</sup> BRS : bail réel solidaire.

<sup>13</sup> PSLA : prêt social location-accession.

Affectation	% approximatif de la SDP
Structure médicale ou paramédicale	10%
Bureaux et Coworking	25%
Crèche	2%
Commerces	5%
Salle de sports	4%
Logements BRS	12%
Hébergements Résidence senior	28%
Hébergements Résidence senior sociale	6%
Maisons	8%
<b>Total %</b>	<b>100%</b>
Surface de plancher (SDP) totale maximum	<b>21 000</b>

Figure 25 | OAP-5 – Destinations futures dans la zone UBa et leurs proportions dans le programme

#### 5.2.4 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Préserver les cours d'eau réservoirs de biodiversité et/ou corridors écologiques :

- Préserver les ruisseaux et fossés d'écoulement des eaux de surface et prévoir l'accès à leurs berges pour l'entretien.

Traiter l'interface entre le futur quartier et la zone agricole limitrophe (haies antidérive).

Respecter les normes de la DECI (cf. règlement DECI) tant pour la largeur des voies et cheminements qu'en matière de point d'eau incendie normalisés.

#### 5.2.5 DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le quartier des LEVADES est desservi par :

- Le réseau Mistral (transports bus métropolitain) ;
- La halte-gare de La Crau.

### 5.3 SCHEMA D'AMENAGEMENT - ORGANISATION SPATIALE



Figure 26 | Schéma d'aménagement de l'OAP-5

## OAP-6 | RISQUE FEU DE FORET – SECTEURS LA NAVARRE, LE VALLON DU SOLEIL et LA TOURISSE

Code OAP	Thème	Objectif
<b>OAP-6</b>	<b>RISQUE FEU DE FORET</b>	<b>CONDITION D'EVOLUTION DE L'ALEA</b>

### 6.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Rappel des orientations du PADD (débattu en Conseil Métropolitain) :

- Orientation 1 : PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL, GARANTS DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITE.
- Objectif O1-3 : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances.
- Mise en œuvre :
  - Prendre en compte les zones vulnérables face au risque d'incendies de forêt.
  - Souligner l'intérêt de l'agriculture dans la réduction des risques naturels, notamment la défense contre l'incendie (création de pares-feux, ...) et la lutte contre les inondations (protection des zones d'expansion des crues, ...).

Pour la prise en compte du risque d'incendie de forêt, le document graphique du zonage du PLU comporte trois zones : F1, F1p et F2.

#### 6.1.1 LES ZONES F1

Ce sont les secteurs naturels ou urbanisés situés à proximité de milieux naturels (généralement la première ligne de maisons située en interface avec la forêt (Les Maravals, Vallon du Soleil, La Moutonne, ...) dans lequel le risque d'incendie de forêt est majeur. La constructibilité y est limitée et encadrée par le règlement du PLU.

#### 6.1.2 LES ZONES F1P

Les secteurs F1p correspondent à des périmètres de projets situés à proximité immédiate des milieux naturels. A ce titre, le PLU identifie trois zones F1p soumises à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « risque feu de forêt » (La Navarre, le Vallon du Soleil et La Tourisse).

La constructibilité y est subordonnée au respect :

- Des dispositions du règlement du PLU ;
- Des prescriptions énoncées dans l'OAP correspondante. Notamment, dans ces secteurs, les autorisations d'aménager et/ou de construire ne pourront être délivrées qu'une fois les mesures de défendabilité prévues réalisées (cf. paragraphes et schémas ci-après) :
  - Le site doit être défendable (accessibilité normée, poteaux incendie normés) ;
  - Le débroussaillage préventif doit être réalisé conformément à (aux) arrêté(s) préfectoral (préfectoraux) en vigueur ;
  - Des prescriptions autres sont édictées dans certains cas.

En l'absence de réalisation des prescriptions énoncées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les dispositions de la zone F1 sont entièrement opposables dans les secteurs F1p.

### 6.1.3 LES ZONES F2

Ce sont les secteurs compris à l'intérieur d'une zone tampon d'environ 50 mètres par rapport aux limites des zones F1. La constructibilité y est admise sous conditions et encadrée par le règlement du PLU.

## 6.2 Les OAP « RISQUE FEU DE FORET »

Les préconisations formulées dans les OAP « risque feu de forêt » sont de nature à :

- Réduire l'intensité du feu, la probabilité d'incendie et donc l'aléa subi par le projet ;
- Améliorer la défendabilité du secteur et donc celle du projet.

Les figures ci-après et leurs légendes, portant sur les trois secteurs de projet, sont opposables aux autorisations d'aménager et/ou de construire.

La solution de « mise en culture » envisagée dans certains cas s'appuie sur la dynamique agricole de la commune, notamment à travers l'exploitation viticole. La mise en culture peut nécessiter des autorisations administratives mais c'est une façon de modifier l'occupation du sol plus durable et ainsi d'éloigner la forêt des enjeux souhaités.

Les zones débroussaillées peuvent être maintenues en état par une activité sylvo-pastorale. Autrement dit, le sylvo-pastoralisme est l'une des méthodes de débroussaillage préventif.

L'activité sylvo-pastorale n'est toutefois pas substituable à la mise en culture. La mise en culture modifie plus durablement les espaces existants en supprimant le caractère forestier.

### 6.2.1 LA NAVARRE

#### 6.2.1.1 Description de l'enjeu

La Fondation La Navarre gère sur ce site le collège « Institution Saint-Joseph » (ISJ) et le Domaine viticole « Le Songe de Don Bosco » et son caveau de vente.

Le projet concerne des équipements complémentaires au collège existant, notamment la Fondation prévoit la construction d'un gymnase.

Cet équipement, destiné à desservir un établissement scolaire existant depuis des décennies (le collège), n'a pas vocation à renforcer les capacités d'accueil ni la fréquentation du site de La Navarre. Il constitue uniquement un renforcement de l'offre d'équipements existants.

Le gymnase comportera des vestiaires, des locaux techniques, etc.

Aucun local à sommeil n'est prévu dans ce bâtiment.

Les prescriptions constructives (cf. dispositions du règlement du PLU) préconisées pour les bâtiments situés dans les zones à risque devront être mises en œuvre.

#### 6.2.1.2 Justifications

La création du gymnase sur le secteur de La Navarre se fera sur des espaces d'ores et déjà totalement artificialisés : aucune végétation n'est présente depuis plus de 15 ans et le terrain est actuellement un terrain de sport.

Une réelle continuité (quelques dizaines de mètres) est recherchée pour que le futur gymnase soit au plus proche des aménagements existants sur la partie est du site.

Actuellement, trois des quatre côtés du gymnase sont en contacts avec soit des secteurs agricoles (vigne) soit un secteur construit avec des jardins, soit une zone de prairie. Le quatrième côté est un secteur débroussaillé sur lequel des chèvres sont actuellement parquées (convention entre La Fondation et un chevrier local).

Une fois l'OAP mise en œuvre, les quatre côtés de l'enjeu seront contigus de secteurs très faiblement combustibles et une extension des vignes au nord est prévisible. Les vignes alentours ainsi que le terrain à mettre en culture appartiennent à la Fondation La Navarre. L'exploitation est gérée par Le Domaine viticole « Le Songe de Don Bosco ».

**Le gymnase sera construit à l'est des bâtiments existants soit, par rapport au Mistral, à environ et à plus de 400 mètres des espaces boisés.**

Un débroussaillage est programmé sur la partie nord-est du site afin de s'assurer que les boisements soient à une distance supérieure ou égale à 100 mètres des aménagements. La remise en culture de ces espaces débroussaillés participe pleinement à la dynamique agricole (viticulture) prégnante autour du site.

De même, des voies de desserte seront aménagées afin de faciliter l'accès en cas d'intervention.

Enfin, pour information, les gestionnaires du site de La Navarre ont entrepris la démolition de plusieurs constructions éloignées des aménagements et des constructions existants, proches d'un couvert boisé, afin de limiter la fréquentation et concentrer les activités dans une enveloppe restreinte autour du site existant. Ces orientations ont été suivies en intégrant la prise en compte du risque d'incendie de forêt.

#### 6.2.1.3 Zonage de risque et préconisations

Le gymnase sera implanté dans la partie ouest de la zone urbanisable telle que figurée sur la schéma ci-après.

Mesures de défendabilité à mettre en œuvre - OAP La Navarre :

- Le site doit être défendable (accessibilité normée, poteaux incendie normés) ;
- Le débroussaillage préventif doit être mis en œuvre conformément aux dispositions du (des) arrêté(s) préfectoral (préfectoraux) en vigueur ;
- Une mise en culture doit être préalablement réalisée sur environ 3,18 hectares de terres ;
- Les prescriptions constructives (cf. dispositions du règlement du PLU) préconisées pour les bâtiments situés dans les zones à risque devront être mises en œuvre ;
- Les réserves de bois seront placées à plus de 10 mètres de la construction ou des constructions principales ;
- Les réserves de combustibles liquides ou gazeux devront obligatoirement être enterrées.



Figure 27 | OAP risque feu de forêt du secteur de La Navarre

## 6.2.2 LA TOURISSE

Le projet concerne la création d'un petit parc résidentiel de loisirs.

A noter que le plan local d'urbanisme de la ville de La Crau, approuvé le 21/12/2012 prévoyait déjà un classement en zone Nt-2 correspondant à de l'hébergement touristique.

### 6.2.2.1 Description de l'enjeu

Le projet s'inscrit au plus près des activités existantes et prévoit toutes les dispositions nécessaires pour réduire l'exposition des populations aux risques de feux de forêt.

Ainsi, l'enveloppe des nouvelles constructions est très limitée (600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum), répartie comme suit :

- 6 emplacements d'hébergement (habitations légères de loisirs -HLL) ;
- Un bâtiment technique ;
- Une salle commune qui sera construite de manière à constituer un refuge pour l'ensemble des usagers en cas d'incendie de forêt.

Tous les aménagements et constructions se situent dans une enveloppe restreinte, afin de limiter l'artificialisation. Il est attendu que le projet inclue une zone de refuge en cas d'incendie (comme indiqué ci-avant), afin de limiter le plus possible l'exposition au risque.

Le projet intègre de nombreuses marges de recul et de débroussaillage par rapport à la végétation environnante. Il prévoit l'aménagement d'environ 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés et perméables à l'intérieur de l'emprise du projet.

Enfin, la création de voies de desserte normalisées permettant la défense contre le risque incendie est prévue pour tout le site, notamment en lien avec la route départementale située à une centaine de mètres du projet. Ces nouvelles voiries et aménagements autour des constructions bénéficieront à l'ensemble du site et réduiront considérablement l'exposition au risque.

#### 6.2.2.2 Justifications

Le projet de La Tourisse répond à la nécessité de développer et de renforcer les activités du camping afin de maintenir une dynamique touristique sur la commune, en cohérence avec celle de Carqueiranne.

La zone de projet est contiguë à une zone de camping existante sur la commune de Carqueiranne.

Une zone d'oliviers et des champs séparent déjà la zone de projet du massif forestier voisin. Ce dernier est situé en aval du projet par rapport au Mistral.

#### 6.2.2.3 Zonage de risque et préconisations

Mesures de défendabilité à mettre en œuvre - OAP La Tourisse :

- Le site doit être défendable (accessibilité normée, poteaux incendie normés) ;
- Le débroussaillage préventif doit être mis en œuvre conformément aux dispositions du (des) arrêté(s) préfectoral (préfectoraux) en vigueur ;
- Une mise en culture doit être préalablement réalisée sur environ 1,46 hectare de terres ;
- Le bâtiment commun doit être construit au moyen de matériaux résistants au feu (pendant au moins de 30 minutes) afin de constituer un refuge pouvant accueillir l'ensemble des usagers et occupants du petit parc résidentiel de loisirs en cas d'incendie de forêt ;
- Les réserves de bois seront placées à plus de 10 mètres de la construction ou des constructions principales ;
- Les réserves de combustibles liquides ou gazeux devront obligatoirement être enterrées.

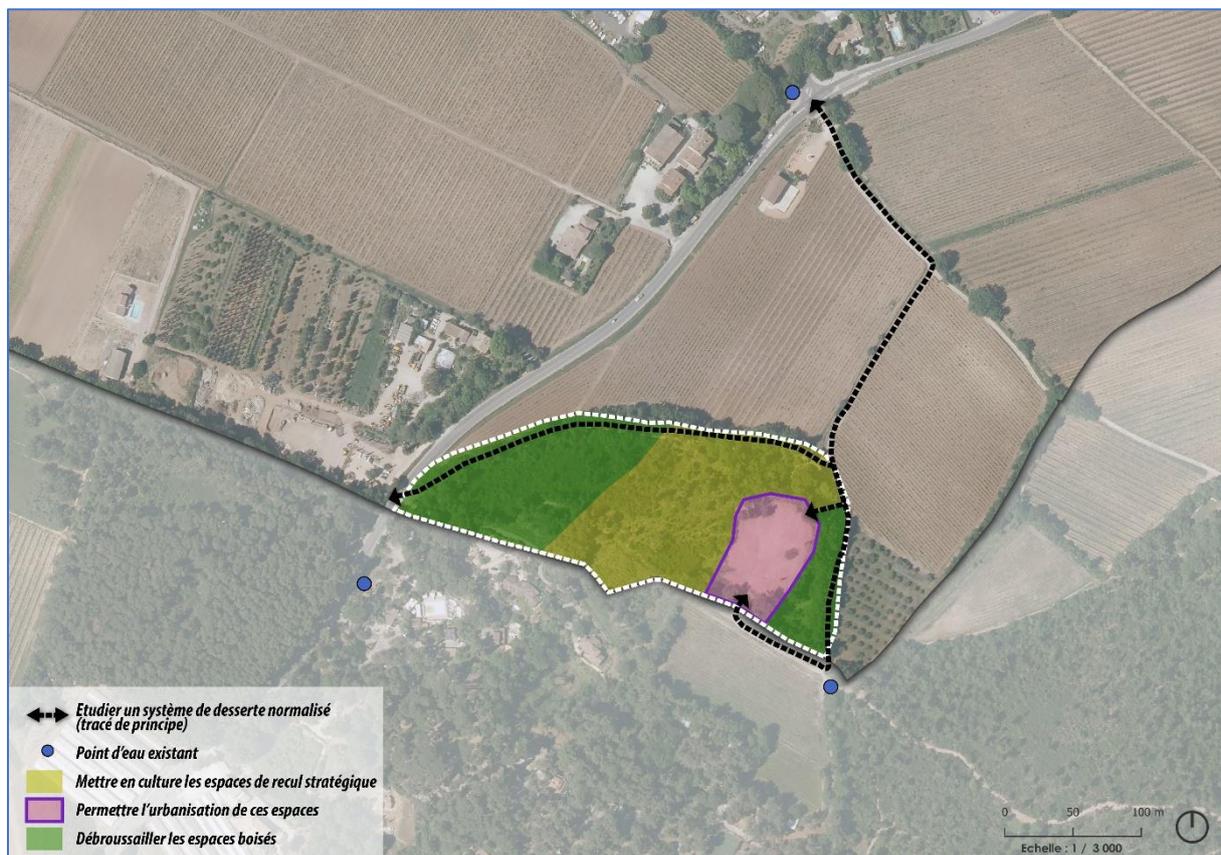


Figure 28 | OAP risque feu de forêt du secteur de La Tourisse

### 6.2.3 LE VALLON DU SOLEIL

Cette OAP est relative au pôle d'équipement sportif métropolitain existant.

#### 6.2.3.1 Description de l'enjeu

L'enjeu consiste en la réhabilitation et la rénovation du centre sportif géré par la Métropole Toulon Provence Méditerranée. L'objectif est la rénovation progressive (déjà entamée) des équipements existants et la réalisation d'équipements complémentaires.

Il ne s'agit pas de créer un nouveau lieu de fréquentation, ni de créer des locaux à sommeil sur le site.

#### 6.2.3.2 Justifications

La création d'une voie de défense en partie ouest du site (en vert sur le schéma de l'OAP ci-après) permettra d'améliorer l'accessibilité globale du quartier, notamment d'éviter une voie sans issue sur le quartier résidentiel au sud-ouest du parc sportif.

Un débroussaillage est préconisé sur la zone ouest, du côté du massif forestier, à 100 mètres des terrains de tennis existants.

#### 6.2.3.3 Zonage de risque et préconisations

Mesures de défendabilité à mettre en œuvre - OAP Le Vallon du Soleil :

- Le site doit être défendable (accessibilité normée, poteaux incendie normés) ;
- L'amélioration de l'accessibilité des véhicules de secours et de lutte sera réalisée par la création d'une voie en partie ouest du site (en vert sur le schéma de l'OAP ci-après) qui bénéficiera en outre aux quartiers voisins (de part et d'autre de la voie à créer) en cas d'incendie de forêt ;
- La voie à créer précitée et le débroussaillage à réaliser sur environ 2,85 hectares de terres constitueront une bande de sécurité (BDS) face au risque de feu de forêt ;
- Le débroussaillage préventif doit être mis en œuvre conformément aux dispositions du (des) arrêté(s) préfectoral (préfectoraux) en vigueur ;
- Les réserves de bois seront placées à plus de 10 m de la construction ou des constructions principales ;
- Les réserves de combustibles liquides ou gazeux devront obligatoirement être enterrées.

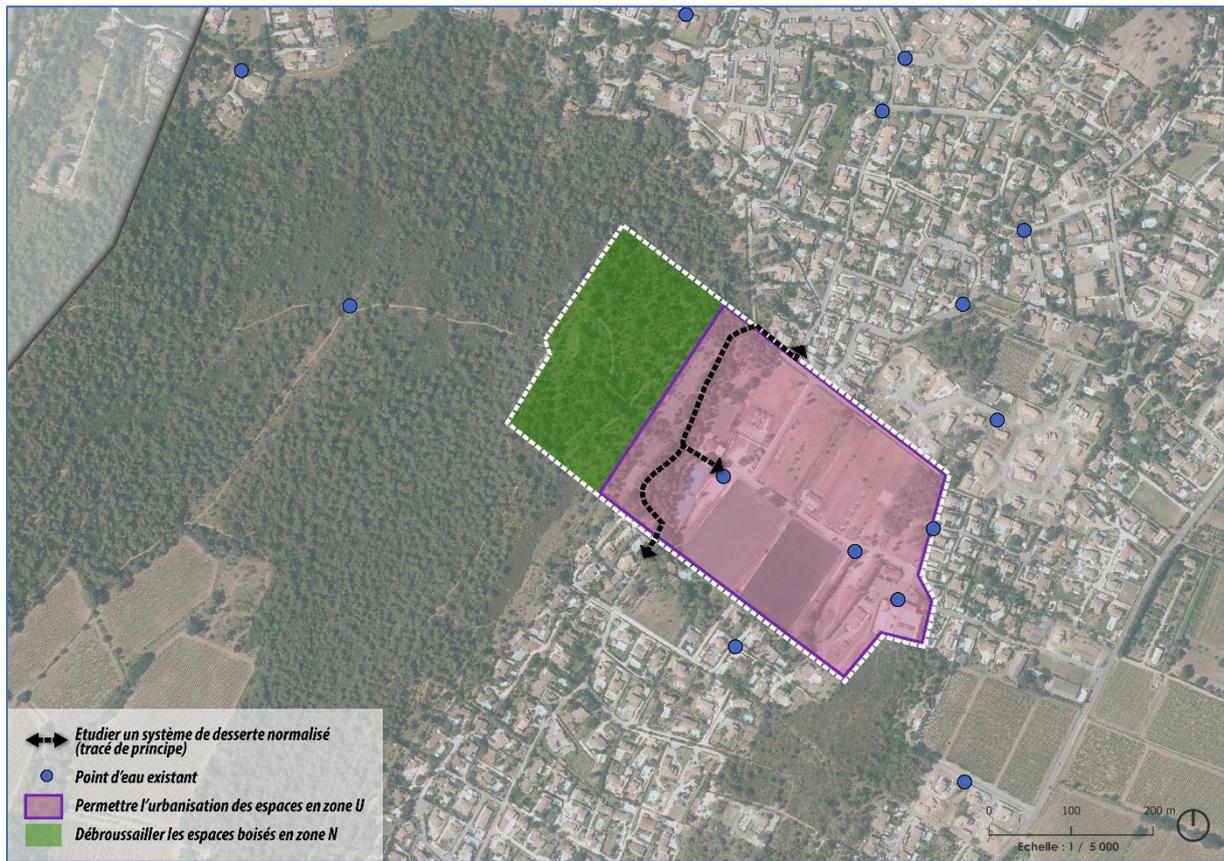


Figure 29 | OAP risque feu de forêt du secteur du Vallon du Soleil

## OAP-7 | THEME PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Code OAP	Thème	Objectif
<b>OAP-7</b>	<b>BIODIVERSITE PAYSAGE</b>	<b>IDENTIFICATION TVBN<sup>14</sup> CADRE DE VIE - IDENTITE</b>

### 7.1 ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

« Les orientations d'aménagement et de programmation [OAP] définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables [PADD], les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » (article L.151-6-2 du code de l'urbanisme créé par 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 »).

A ce titre, l'orientation n°1 du PADD du PLU prévoit de « **PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL, GARANTS DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITE** ».

#### ENJEUX MAJEURS OAP-7 :

Ce sont les enjeux exprimés dans le PADD du PLU (**objectif O1-1 : « Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels »**), à savoir :

- **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 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).

#### DEFINITION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE :

La TVB est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire.

<sup>14</sup> TVBN : trame verte, bleue et noire. Réseau biologique permettant aux espèces animales et végétales d'assurer leur cycle de vie (circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer).

Elle est associée à plusieurs objectifs :

- (Re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, de migrer, de s'alimenter, de se reproduire, de fuir des conditions défavorables... ;
- Mieux prendre en compte les milieux naturels et agricoles dans l'aménagement des territoires ;
- Pérenniser les services rendus par la nature à l'homme.

La trame verte et bleue est constituée de deux composantes, une composante verte associée aux milieux terrestres et une composante bleue associée aux milieux aquatiques et humides.

A l'intérieur de ces composantes, on distingue :

- Les réservoirs de biodiversité : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Également nommés « cœurs de nature », ce sont les zones vitales où les individus réalisent la plupart de leur cycle (reproduction, alimentation, repos, etc.), ces zones pouvant éventuellement être éloignées les unes des autres pour certaines espèces.
- Les corridors qui relient ces réservoirs : il s'agit de cheminements, de liaisons naturelles ou artificielles qui permettent aux plantes et aux animaux de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...), donc de favoriser la connectivité du paysage.

Les réservoirs et les corridors forment les continuités écologiques.

#### LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE :

La trame verte et bleue communale a été définie dans l'état initial de l'environnement en prenant en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA et la TVB du SCoT révisé.

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été délimités sur le territoire de la commune de la Crau :

- Les espaces boisés des buttes et collines de la commune constituant des enclaves forestières d'un grand intérêt pour la faune et la flore au sein du tissu urbain et agricole de l'agglomération hyéroise : la Maure de la Bouisse, la Tour Ste-Anne, les Maravals, les Monts Redon, les Maurettes et la partie nord du Paradis ;
- Les zones humides de l'Estagnol et de la Camérone, qui bien que très dégradées abritent encore des stations botaniques remarquables ;
- Les cours d'eau du Gapeau, du Réal Martin et des Cougourdes et leur ripisylve humide concentrant une diversité faunistique et floristique d'intérêt.

Les principaux corridors des trames verte et bleue sont localisés au droit des ruisseaux et des milieux qui leur sont associés. Des espaces relais, localisés au niveau des zones agricoles encore préservés des vallées de la Roquette et de la Sauvebonne, matérialisent les principaux corridors écologiques de la trame verte identifiés dans la TVB du SCoT Provence Méditerranée.

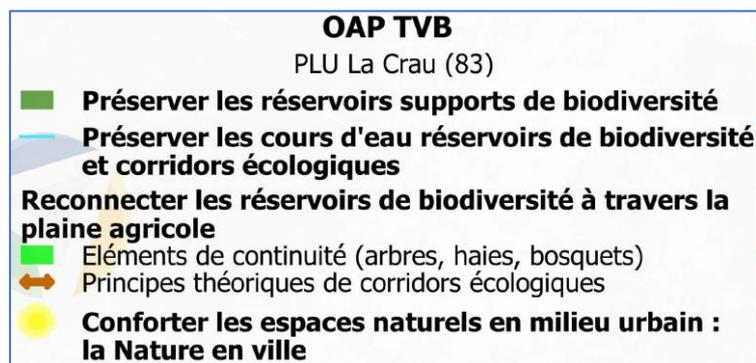
Les principaux obstacles aux continuités écologiques identifiés sur la commune sont les suivants :

- L'autoroute A570, qui traverse le sud du territoire communal et les principales routes départementales susceptibles de limiter les déplacements d'espèces entre les différents réservoirs de biodiversité et d'engendrer des collisions pour faune ;
- Des obstacles à l'écoulement (seuils, barrages) disséminés sur les cours d'eau du Gapeau et du Réal Martin, limitant les possibilités de déplacement de la faune piscicole ;
- La ligne à haute-tension, qui traverse le centre de la commune et certains réservoirs de biodiversité (Mont Redon, le Gapeau, les Maurettes) ;
- Les zones d'urbanisation dense, principalement localisées dans le bassin hyérois au sud du territoire communal.

## 7.2 ORIENTATIONS POUR MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques **constituant la Trame Verte et Bleue** comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement).

Les orientations sont légendées sur la carte de la TVB :



### 7.2.1 PRESERVER LES RESERVOIRS SUPPORTS DE BIODIVERSITE

La préservation de ces réservoirs implique de conserver ces derniers en espaces naturels ou agricoles.

Aucune urbanisation nouvelle ne sera autorisée au sein d'un réservoir, même en continuité de l'urbanisation existante, à l'exception des installations ou constructions suivantes :

- Les dessertes, les réseaux, les locaux techniques et équipements techniques d'intérêt collectif sans occupation permanente, le mobilier urbain ;
- L'aménagement de plans d'eau et de retenues collinaires ;
- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt contre l'incendie, lorsqu'ils sont prévus par un plan de protection des forêts contre l'incendie, un plan de gestion approuvé en cours de validité ou un plan d'aménagement, ou un plan de massif ;
- Les installations de transport ou de distribution d'électricité, dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté technique du 17 mai 2001 (notamment les articles 26, 36, 45bis et 59 bis), sous réserve d'être réalisées en conducteurs isolés ou enterrées lorsque la tension est inférieure à 63 kV ;
- Les antennes et relais de télécommunications.

## 7.2.2 PRESERVER LES COURS D'EAU RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS ECOLOGIQUES

La préservation de ces cours et corridors implique de :

- Préserver les cours d'eau réservoirs de biodiversité (le Gapeau, le Réal Martin et le ruisseau des Cougourdes) et leur ripisylve (végétation typique des bords du cours d'eau) de toutes construction, aménagement (terrassements, soutènements...), murs ou clôtures à raison d'une bande tampon de 10m du cours d'eau à partir du haut de la berge.
- Préserver les cours d'eau corridors écologiques et leur ripisylve (végétation typique des bords du cours d'eau) de toutes construction, aménagement (terrassements, soutènements...), murs ou clôtures à raison d'une bande tampon de 3 mètres du cours d'eau à partir du haut de la berge.

Toutefois sont autorisés à l'intérieur de ces bandes tampons :

- Les cultures sont autorisées au sein de ces bandes tampon.
- Les travaux ou aménagements nécessaires au confortement ou la stabilité des berges sous réserve d'une étude hydraulique qui définisse le gabarit et les modalités permettant le maintien de la fonctionnalité du cours d'eau.
- Les passerelles sont autorisées ainsi que les aménagements et mouvements de sols nécessaires à leur réalisation, sous réserve d'une étude hydraulique qui définisse le gabarit et les modalités permettant le maintien de la fonctionnalité du cours d'eau.

## 7.2.3 RECONNECTER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE A TRAVERS LA PLAINE AGRICOLE

La reconnexion de ces réservoirs implique de :

- Préserver les supports des continuités écologiques (haies, arbres isolés, alignement d'arbres, bosquets...).
- En cas de destruction de l'un de ces éléments pour mise en culture, le compenser par la plantation d'un élément équivalent sur un terrain à proximité (équivalence de linéaire pour les haies, de surface pour les bosquets ou d'individus pour les alignements d'arbres ou les arbres isolés). Les plantations devront être réalisées avec des espèces indigènes adaptées aux caractéristiques du site concerné.

### Liste des espèces locales (non exhaustive) à privilégier pour les plantations

<u>Arbres de haute tige :</u>	<u>Arbustes et arbrisseaux :</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li><li>▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)</li><li>▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li><li>▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li><li>▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)</li><li>▪ Cormier, Sorbier domestique (<i>Sorbus domestica</i>)</li><li>▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li><li>▪ Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>)</li><li>▪ Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)</li><li>▪ Frêne à fleurs (<i>Fraxinus ornus</i>)</li><li>▪ Olivier (<i>Olea europaea</i>)</li><li>▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)</li><li>▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)</li><li>▪ Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>)</li><li>▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>)</li><li>▪ Bruyère arborescente (<i>Erica arborea</i>)</li><li>▪ Bruyère commune (<i>Calluna vulgaris</i>)</li><li>▪ Buis commun (<i>Buxus sempervirens</i>)</li><li>▪ Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)</li><li>▪ Chèvrefeuille de Toscane (<i>Lonicera estrusca</i>)</li><li>▪ Chèvrefeuille des Baléares (<i>Lonicera implexa</i>)</li><li>▪ Camérisier à Balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)</li><li>▪ Ciste cotonneux (<i>Cistus albidus</i>)</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>▪ Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ciste de Montpellier (<i>Cistus monspeliensis</i>)</li> <li>▪ Ciste à feuille de sauge (<i>Cistus salviifolius</i>)</li> <li>▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>▪ Eglantier, rosier (<i>Rosa spp.</i>)</li> <li>▪ Laurier sauce (<i>Laurus nobilis</i>)</li> <li>▪ Lavande officinale (<i>Lavandula angustifolia</i>)</li> <li>▪ Lierre grimpant (<i>Hedera helix</i>)</li> <li>▪ Myrte (<i>Myrtus communis</i>)</li> <li>▪ Prunellier – Epine noire (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>▪ Romarin (<i>Rosmarinus officinalis</i>)</li> <li>▪ Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>)</li> <li>▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>▪ Tamaris (<i>Tamarix gallica</i>)</li> <li>▪ Thym (<i>Thymus vulgaris</i>)</li> <li>▪ Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>▪ Viorne tin (<i>Viburnum tinus</i>)</li> </ul>
--	--

#### 7.2.4 TRAITER L'INTERFACE ENTRE LES ESPACES AGRICOLES ET LES FRANGES URBAINES

Une haie « anti-dérive » est un dispositif de protection naturelle qui permet de séparer physiquement une zone constructible d'une zone agricole où des produits phytosanitaires sont appliqués.

Lorsque le règlement ou l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) l'impose, la zone d'interface en limite parcellaire contiguë d'une zone agricole, doit être plantée d'une haie anti dérive aux caractéristiques suivantes :

- Haie constituée d'espèces persistantes ;
- Haie d'une largeur minimale de 5 mètres ;
- Haie continue et homogène en termes de hauteur, largeur et densité du feuillage.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des terrains bâtis, supportant une construction bénéficiant d'une existence légale à la date d'approbation du présent PLU.

#### 7.2.5 « NATURE EN VILLE » : CONFORTER LES ESPACES NATURELS EN MILIEU URBAIN

Il s'agit de la prise en compte de la « nature en ville » (espaces verts, parcs, cours d'eau, jardins). Les espaces identifiés au titre de la nature en ville devront limiter les surfaces construites ou imperméabilisées (20% maximum).

#### 7.2.6 PRENDRE EN COMPTE LA TRAME NOIRE LIEE A L'ECLAIRAGE NOCTURNE

Les actions suivantes sont à mettre en place pour tous les nouveaux projets d'aménagements prévoyant un éclairage commun :

- Minuteur ou système de déclenchement automatique (système plus écologique mais aussi plus économe) ;
- Éclairage à économie d'énergie (éclairage LED, ...) ;
- Orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;

- Moins de 5% de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale (voir schémas ci-après) ;
- Minimiser les éclairages inutiles en bordure immédiate d'espaces agricoles ou naturels

#### 7.2.7 AGIR SUR LA PERMEABILITE DES CLOTURES DANS LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Dans les espaces naturels, les clôtures seront constituées d'un simple grillage sans mur bahut. Ces clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Dans les espaces agricoles, Les clôtures des unités foncières non bâties seront constituées d'un simple grillage. Ces clôtures devront être perméables au passage de la petite faune, sauf nécessité liée à une activité agricole.

### 7.3 CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

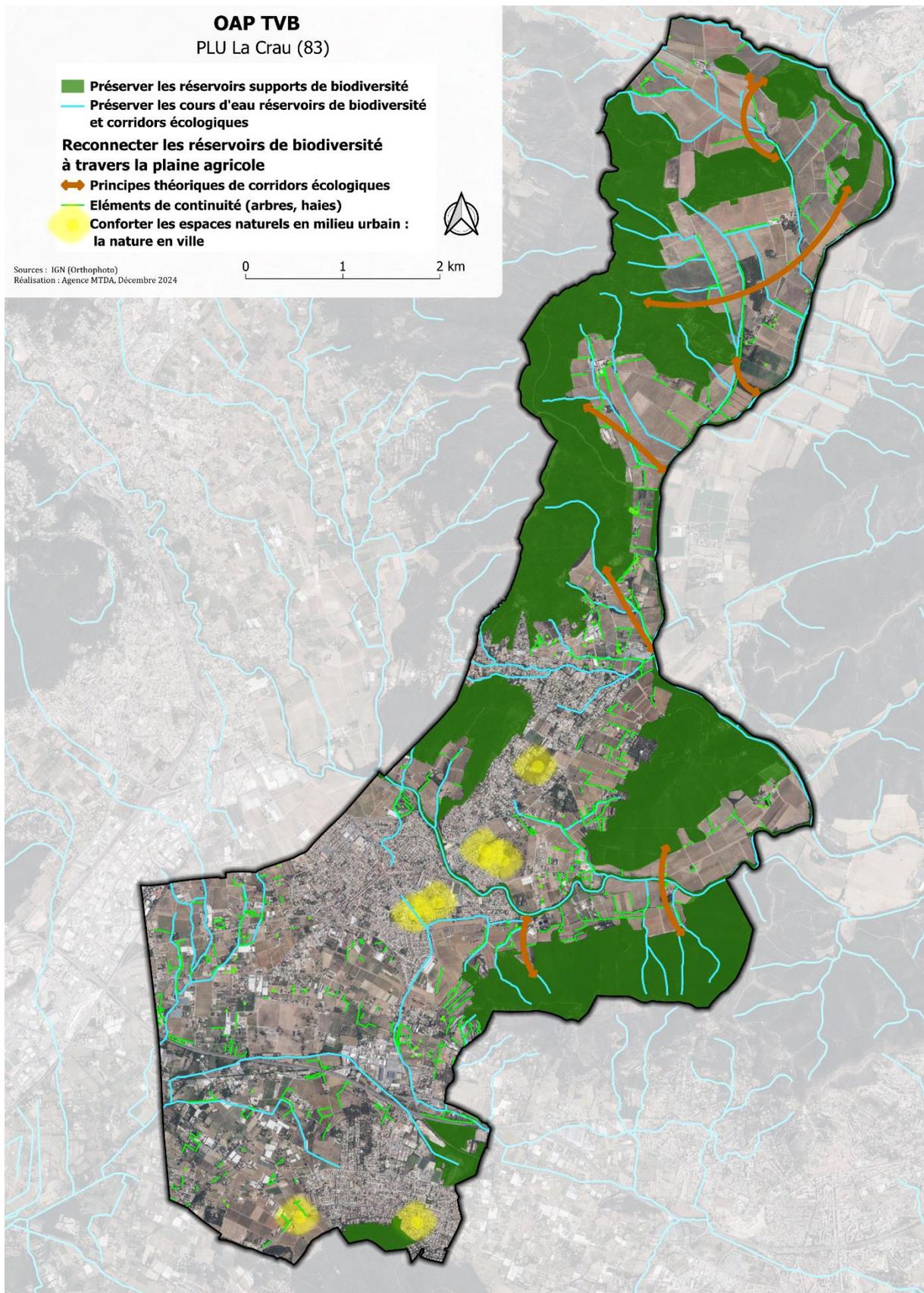


Figure 30 | Carte de la trame verte et bleue (TVB)