



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Crau

*Délibérations du conseil municipal du 9/11/2017
et du conseil métropolitain des 13/02/2018 et 16/02/2021*

Concertation publique : janvier 2025



Complément au zonage provisoire du 29/01/2025 – Document de synthèse

Récapitulatif des dispositions règlementaires

Zones UA & UB à vocation mixte ou résidentielle

		UA (centre-ville)	UB (première couronne autour du centre- ville)	UBa (entrée de ville ouest) <i>Existence d'une OAP</i>	UBb (zones résidentielles autour centre-ville)	UBc (secteur de redynamisation commerciale)	
Destinations autorisées	Habitation	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	
	Commerce et activités de services	✓ Artisanat et commerces de détails, restauration, services, Hôtels, cinémas	✓ Artisanat et commerces de détails compatibles avec une fonction résidentielle, services, hôtels, cinémas ✓ Restaurants admis en UBa et UBc				
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (EIC)	✓ Admis	✓ Admis	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> <p>NB : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existe en zone UBa « <i>Entrée de ville Ouest – Les Levades</i> » (voir page 5)</p> </div>			
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✓ Bureaux	✓ Bureaux				
	Exploitation agricole et forestière	X non autorisées	X non autorisées				
Hauteur maximale autorisée (hors EIC)	15m	12m	13m	7m	7m		
Emprise au sol maximale (hors EIC)	Non règlementée	25%	30%	35% sauf artisanat et commerce (15%)	Non règlementée, sauf habitation (35%)		
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)	Non réglementé	30%	30%	30%	10%		

***NB** : présentation du projet de PLU à l'étude ; encore susceptible d'évolutions.*

Récapitulatif des dispositions règlementaires

Zones UC & UD à vocation mixte ou résidentielle

		UC (dominante pavillonnaire)	UCg (habitat groupé)	UCh (secteur dévolu à l'hébergement)	UD (zone résidentielle)	UDa (zone résidentielle de faible densité)
Destinations autorisées	Habitation	✓ Admis	✓ Admis	✓ Hébergement uniquement	✓ Admis	✓ Admis
	Commerce et activités de services	✓ Artisanat et commerces de détails < 150m ² , services, hôtels		X non autorisés (sauf restaurants)	✓ Services si intégrés au logement, hôtels	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✓ Bureaux	✓ Bureaux	X non autorisées	✓ Bureaux si intégrés au logement	
	Exploitation agricole et forestière	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées
Hauteur autorisée (hors EIC)		7m	7m	8m	7m	7m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		30%	45%	60%	12%	8%
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		30%	Non règlementée	20%	80%	80%

NB : présentation du projet de PLU à l'étude ; encore susceptible d'évolutions.

Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zones urbaines spécifiques : UH, UL, UM & UD(z)a

		UH et UHa (Hameaux) (UHa = Notre Dame)	UL-1 et UL-2 (Campings / PRL)	UM-1 et UM-2 (domaine militaire)	UDz (zone pavillonnaire de maîtrise de l'urbanisation)	UDza (zone pavillonnaire de maîtrise de l'urbanisation)
Destinations autorisées	Habitation	✓ Admis	✗ non autorisés	✓ UM-1 : Admis si liés et nécessaires à l'activité militaire ✓ UM-2 : admis si liés à l'activité militaire	✓ Admis (extension uniquement)	✓ Admis (extension uniquement)
	Commerce et activités de services	✗ non autorisés	✓ Hébergement touristique	✓ Admis si liés à l'activité militaire	✗ non autorisés	✗ non autorisés
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis si liés à l'activité militaire	✗ non autorisés	✗ non autorisés
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✗ non autorisées	✗ non autorisées	✓ Admis si liés à l'activité militaire	✗ non autorisées	✗ non autorisées
	Exploitation agricole et forestière	✗ non autorisées	✗ non autorisées	✗ non autorisées	✗ non autorisées	✗ non autorisés
Hauteur autorisée (hors EIC)		Dans la limite de l'existant	7m (3m pour les HLL)	UM-1 : non réglementée UM-2 : 9m	7m	7m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		Annexes 30m ² max (sauf UHa)	UL-1 : 15% UL-2 : pas d'emprise au sol nouvelle autorisée	UM-1 : non réglementée UM-2 : 10%	12% dans la limite de 30m ²	8% dans la limite de 30m ²

Orientation d'aménagement et de programmation « Entrée de ville Ouest – Les Levades » (à compter de 2026) Un projet de renouvellement urbain en entrée de ville



Le PLU prévoit une opération en entrée de ville ouest, quartier des Levades, avenue de Toulon (au sud du passage à niveau).

Le site est occupé depuis plusieurs décennies par la distillerie coopérative « La Varoise » (appelée à disparaître) et par un tissu urbain hétéroclite à dominante de commerces et d'activités tertiaires.

Le PLU prévoit la production de locaux tertiaires, de locaux commerciaux, d'hébergements (type résidence sénior) d'appartements et de maisons individuelles ainsi que la création d'un parking public lié à l'activité de la halte-gare de La Crau.

Mixité sociale

L'opération comprendra **40% de logements sociaux (dont une partie en accession sociale et une autre partie en logement social dédié aux séniors)**.



Ce projet sera possible à compter de 2026.

Orientation d'aménagement et de programmation « Entrée de ville Ouest – Les Levades » (à compter de 2026) Un projet de renouvellement urbain en entrée de ville



-  Créer une nouvelle façade urbaine
-  Créer un espace paysager commun identitaire
-  Développer la diversité des fonctions urbaines (habitat, hébergement, commerces, services et équipements)
-  Composer un tissu urbain plus aéré
-  Réaliser un parking-relais
-  Développer l'offre économique
-  Améliorer la facade urbaine (RD29)
-  Valoriser l'interface agricole (haie anti-dérive)

-  Axe viaire structurant et perspective/corridor paysager
-  Aménager et sécuriser le carrefour et ses flux
-  Requalifier la route des Goys Fourniers
-  Créer des effets de perspective
-  Fixer les hauteurs maximales (Gradation morphologique)
-  Patrimoine bâti à préserver

Orientation d'aménagement et de programmation « Entrée de ville Ouest – Les Levades » (à compter de 2026) Un projet de renouvellement urbain en entrée de ville



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%
Total %	100%
Surface de plancher (SDP) totale maximum	21 000

La surface de plancher maximum autorisée serait de 21000m².

Zoom sur le nouvel espace de convivialité ou place urbaine paysagée (principe) au droit de la route des Goys Fourniers. La cheminée d'usine en brique existante est conservée, comme élément de mémoire.

Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zone AU à usage de logement

		AUCh (Les Longues) Existence d'une OAP
Destinations autorisées	Habitation	✓ Admis
	Commerce et activités de services	✓ Services admis sur une partie du programme
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✓ Bureaux admis sur une partie du programme
	Exploitation agricole et forestière	✗ Non autorisées
Hauteur autorisée (hors EIC)		4/7/10/13m en fonction des ilôts Etages autorisés en partie sur les secteurs R+0
Emprise au sol maximale (hors EIC)		25%
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		40%

NB : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existe en zone AUCh « Les Longues» (voir page 9)

Orientation d'aménagement et de programmation « Les Longues » (à compter de 2026)

Les Longues : une réponse adaptée aux besoins d'habitat



La zone AUCh – Les Longues est destinée à un aménagement d'ensemble à dominante d'habitat.

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.

Elle est directement accessible par la route d'Hyères (rond-point existant sur la RD 554, à la sortie du village de La Crau)

Le projet porte sur une opération de l'ordre de 500 logements, qui seront réalisés sur une quinzaine d'années (environ 35 logements / hectares). Elle comprendra des appartements en immeubles collectifs, semi-collectifs et des maisons individuelles. Afin de préserver la qualité urbaine, paysagère et architecturale, un espace de nature en ville est inscrit à l'entrée de l'opération, ainsi que le maintien d'un cône de perception pour conserver la vue sur le Fenouillet.

A cet effet, le projet prévoit 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).

Mixité sociale

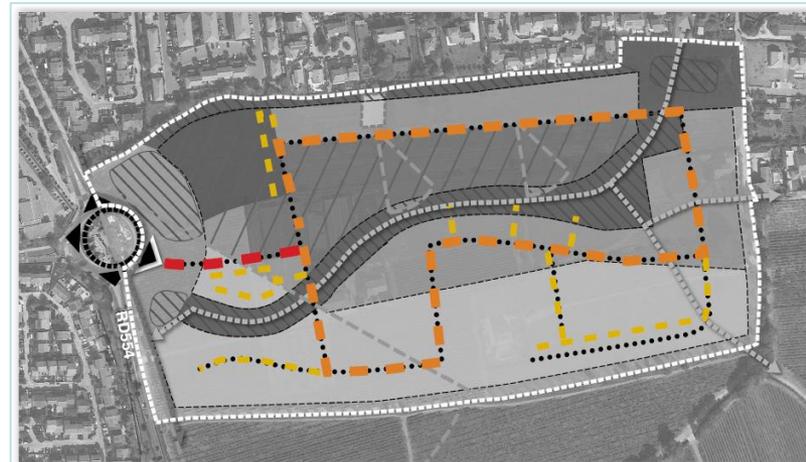
L'opération comprendra 40% de logements sociaux (dont une partie en accession sociale, type BRS ou PSLA)

Ouverture à l'urbanisation prévue à compter de 2026



Mail situé à l'entrée de l'opération d'aménagement (simulation)

Principe de voies de dessertes du projet



Orientation d'aménagement et de programmation « Les Longues » (à compter de 2026)

Les Longues : une réponse adaptée aux besoins d'habitat



 Préserver les vues sur le Fenouillet

 Voies de desserte interne (tracé de principe)

 Concevoir une entrée de ville paysagée (nature en ville)

 Inscrire la trame verte et bleue (biodiversité, gestion des EP, îlots de fraîcheur, mobilité douce)

 Gérer les eaux pluviales (nœuds paysagers, bassin de rétention)

 Arbres remarquables à conserver

 R+0 R+1
R+2 R+3 Fixer les hauteurs maximales

 Créer une interface agricole (haie anti-dérive)

 Sécuriser l'accès à la zone (RD554)

 Délimitation de la zone à urbaniser et de la servitude de mixité sociale (SMS)

 Localisation préférentielle de l'offre en logement social & aidé, et de l'offre de service.

 Développer un maillage de circulations «douces»

 Piste cyclable

Récapitulatif des dispositions règlementaires

Zones UZ à usage d'activités et d'équipements publics

NB : des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont prévues en zone UZ « Gavary - Giavy » (voir page 13) mais également en zone UZv « Entrée de ville ouest - Les Levades » (voir page 5)

		UZ (artisanat et industrie) <i>Existence d'une OAP</i>	UZa (dominante artisanale)	UZe (dominante économique et tertiaire)	UZg (Canal de Provence)	UZv (entrée de ville ouest) <i>Existence d'une OAP</i>	UZs (service public)
Destinations autorisées	Habitation	X non autorisés	X non autorisés	X non autorisés	✓ Logements de fonction	X non autorisés	✓ Logements de fonction
	Commerce et activités de services	✓ Artisanat, commerces < 150m ² , restauration, commerces de gros, services	✓ Artisanat, commerces, restauration, commerces de gros, services, hôtels, cinémas	✓ Artisanat, commerces, restauration, services, hôtels, cinémas	✓ Artisanat, commerces, commerces de gros, services	✓ Artisanat, commerces, restauration, commerces de gros, services, hôtels, cinémas	✓ Artisanat, commerces, restauration, services, hôtels
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✓ Industries, entrepôts, bureaux	✓ Entrepôts, bureaux	✓ Entrepôts, bureaux	✓ Entrepôts	✓ Entrepôts, bureaux	✓ Bureaux
	Exploitation agricole et forestière	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées
Hauteur autorisée (hors EIC)		15m	12m	12m	9m (7m pour les logements)	12m	15m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		70%	60%	50%	60%	60%	60%
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		10% (extension de Gavary)	10% en cas de requalification significative de l'unité foncière				

NB : présentation du projet de PLU à l'étude ; encore susceptible d'évolutions.

Récapitulatif des dispositions règlementaires

Zones AU à usage d'activités et d'équipements

NB : deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existent en zones AUCa1 et AUCa2 « St- Augustin - *Chemin Long* » (en cours de finalisation, non encore disponible, et en zone AUCa3 « Gavary -*La Giavy* » (voir page 13)

		AUCa1 (St Augustin) Existence d'une OAP	AUCa2 et 3 (Chemin Long / La Giavy) Existence d'une OAP	AUCs (La Bastidette) Existence d'une OAP
Destinations autorisées	Habitation	X non autorisées	X non autorisées	✓ Logements de fonction
	Commerce et activités de services	✓ Commerces < 200m ² , artisanat, restaurants, commerces de gros, services	✓ Artisanat, restaurants, commerces de gros, services	✓ Services, hôtels
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Admis sauf établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ Admis sauf établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✓ Entrepôts et bureaux	✓ Entrepôts	X non autorisées
	Exploitation agricole et forestière	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées
Hauteur autorisée (hors EIC)		20m	20m	9m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		70%	70%	40%
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		15%	10%	30%

NB : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existe en zones AUCs « La Bastidette » (voir page 15)

Orientation d'aménagement et de programmation « Gavary - Giavy » (à compter de 2031) Développer les activités économiques



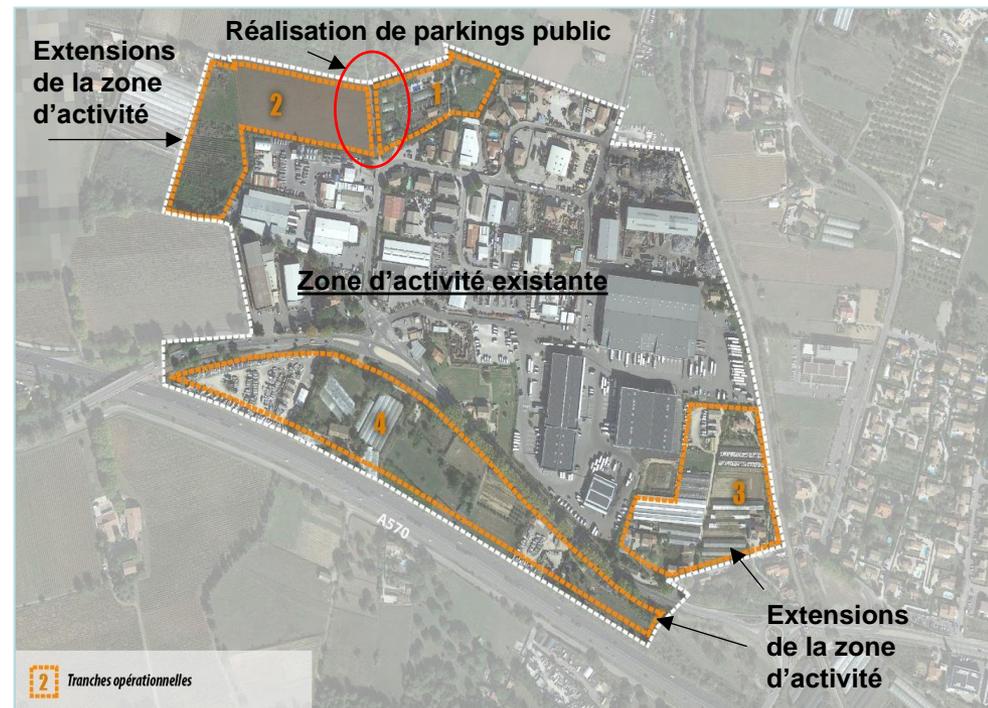
Le pôle économique de Gavary bénéficie d'une situation privilégiée en bordure de la voie départementale RD98. Il est desservi par cet axe majeur de communication et concentre une part importante des activités économiques de la commune, notamment artisanales, logistiques et industrielles.

Le PLU prévoit son extension au Nord-Ouest, au Sud-Est et au Sud (lieudit La Giavy).

La superficie de ces extensions totalise 9,95 hectares sur 4 tranches opérationnelles.

Les objectifs sont d'aménager de nouveaux espaces de stationnement public, d'autoriser de nouvelles activités économiques, artisanales ou industrielles et de recentrer la zone sur son objectif économique en interdisant les nouveaux logements de fonction.

**Ouverture à l'urbanisation prévue sur la phase 2 du PLU
(à compter de 2031)**



Orientation d'aménagement et de programmation « Gavary - Giavy » (à compter de 2031) Développer les activités économiques



Orientation d'aménagement et de programmation « La Bastidette » (à compter de 2026) Développer les activités tertiaires et le service public

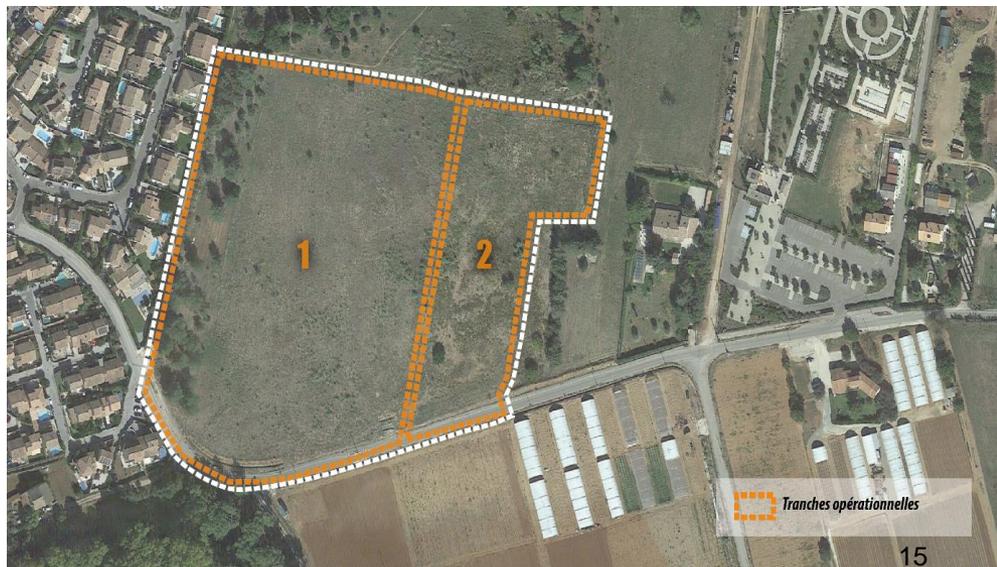


Ce secteur, situé à la Bastidette, le long du chemin du Moulin 1^{er} est voué à devenir un quartier d'activités tertiaires comportant des équipements d'intérêt collectif et services publics, des activités de services, de l'hébergement et/ou de l'hôtellerie.

Une procédure de mise en compatibilité le PLU de La Crau (approuvée en décembre 2023), dans le cadre d'une déclaration de projet, a déjà ouvert à l'urbanisation la partie ouest du site (tranche n°1, 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.

**Ouverture à l'urbanisation prévue en deux temps
(2026 pour la tranche 1, dans la continuité du PLU existant;
2031 pour la tranche 2)**

**1 : Tranche n°1, sur laquelle est prévue le projet de protection de l'enfance
2 : Tranche à venir, à compter de 2031**



 Tranches opérationnelles

Orientation d'aménagement et de programmation « La Bastidette » (à compter de 2026) Développer les activités tertiaires et le service public



Récapitulatif des dispositions règlementaires

Zones agricoles A

		Ai (inconstructible)	A (zone agricole)	Aph (pôle horticole)	Aj (jardins familiaux)
Destinations autorisées	Habitation	X non autorisés		✓ Extensions limitées	
	Commerce et activités de services	X non autorisés		X non autorisés	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (EIC)	X non autorisés		X non autorisés, sauf ouvrages techniques	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X non autorisés		X non autorisés	
	Exploitation agricole et forestière	X non autorisés	✓ Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	✓ Ce qui est autorisé en A + bâtiments d'exploitation, installations, nécessaires à la production agricole dans le cadre du pôle horticole de la Bastidette	✓ ce qui est autorisé en A + ouvrages techniques et cabanes à outils nécessaires au bon fonctionnement de jardins familiaux
Hauteur maximale autorisée (hors EIC)		Sans objet	7m, dérogations possibles	7m, dérogations possibles	7m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		Sans objet	Non règlementée	Non règlementée	Non règlementée
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		Sans objet	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé

Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zones naturelles N

	N et Nv (zone naturelle)	Ni1 et Ni2 (mise en valeur des espaces naturels)	Nj (jardins urbains)	
Destinations autorisées	Habitation	✓ Extensions limitées	X non autorisés	✓ Extensions limitées
	Commerce et activités de services	X non autorisés	X non autorisés	X non autorisés
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X non autorisés, sauf ouvrages techniques + stationnements en zone Nv		X non autorisés, sauf ouvrages techniques
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X non autorisés	X non autorisés	X non autorisés
	Exploitation agricole et forestière	✓ Installations nécessaires à l'exploitation forestière ou liées à l'exercice du sylvopastoralisme	Aménagements légers pour l'information du public et la mise en valeur des espaces naturels	✓ Aménagements légers, points d'accueils, sanitaires pour l'accueil du public
Hauteur autorisée (hors EIC)	7m	7m	5m	
Emprise au sol maximale (hors EIC)	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée	
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	

NB : présentation du projet de R1 du PLU à l'étude ; encore susceptible d'évolutions.

Récapitulatif des dispositions règlementaires

Zones « STECAL » Ns

NB : prise en compte du risque « feu de forêt » dans les secteurs Nst3 et Nsf par une orientation d'aménagement (voir page 20)

		Nst1 à 4	Nsl1 et 2	Nsf	Nse	Nsa
		Nst1 : Camping Mont Redon Nst2 : extension Mont Redon Nst3 : PRL La Tulipe Noire Nst4 : Camping domaine du Tian	Nsl1 : L'estalle Nsl2 : Domaine de Sigalous	(La Navarre)	(Aire de grand passage)	(zone d'activités des Pioux)
	<i>Destinations autorisées</i>	Nst1 : réfection et entretien existant Nst2 à 4 : Création nouveaux campings	Nsl1: Activités de réception de spectacle de petites restaurations PRL max 6 lots Nsl2 : changements de destination	Activités d'enseignement de formation d'hébergement, équipement sportif, Construction nécessaire aux conditionnements et à la commercialisation de produits agricoles	Installations et équipements nécessaires pour l'aire de grand passage	Entrepôts, commerces de gros et artisanat
	Hauteur autorisée (hors EIC)	3m HLL /7m autres constructions	4m	10m	5m	7m
	Emprise au sol maximale (hors EIC)	Nst1 : pas de droits à bâtir Nst2 : 800m ² (existant + extension) Nst3 : 600m ² (existant + extension) Nst4 : 360m ² (existant + extension)	Nsl1 : 500m ² Nsl2: 400m ²	1200m ²	200m ²	500m ²
	Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

Risque d'incendie

Principes d'urbanisation

Une étude a été réalisée par la Métropole sur la prise en compte du risque feu de forêt.

Secteur F1 (en rouge)

Nouvelles constructions interdites

Extensions réduites

Aménagements limités

Secteur F2 (en bleu)

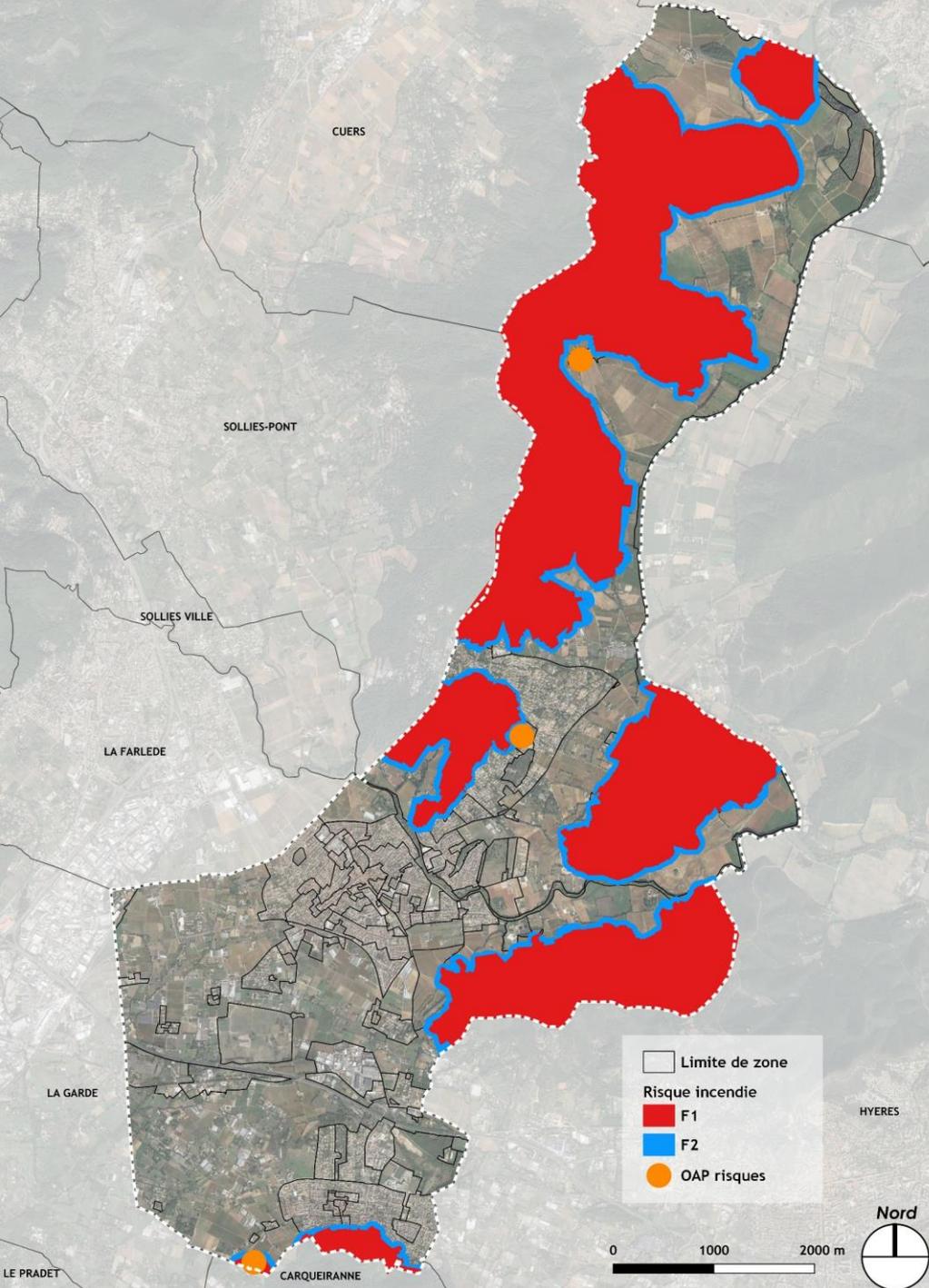
Secteurs en zone déjà urbanisée

Possibilité de densifier l'urbanisation existante

OAP* « Risque » (en jaune)

3 secteurs identifiés

La Navarre / La Tourisse / Vallon du Soleil
Prescriptions particulières d'évolution future



Orientation d'aménagement et de programmation

« Prise en compte du risque feu de forêt » (à compter de 2026)

La Navarre / La Tourisse / Vallon du Soleil

Trois secteurs « à projet » ont été identifiés dans des zones soumises à un aléa feu de forêt. Ils font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

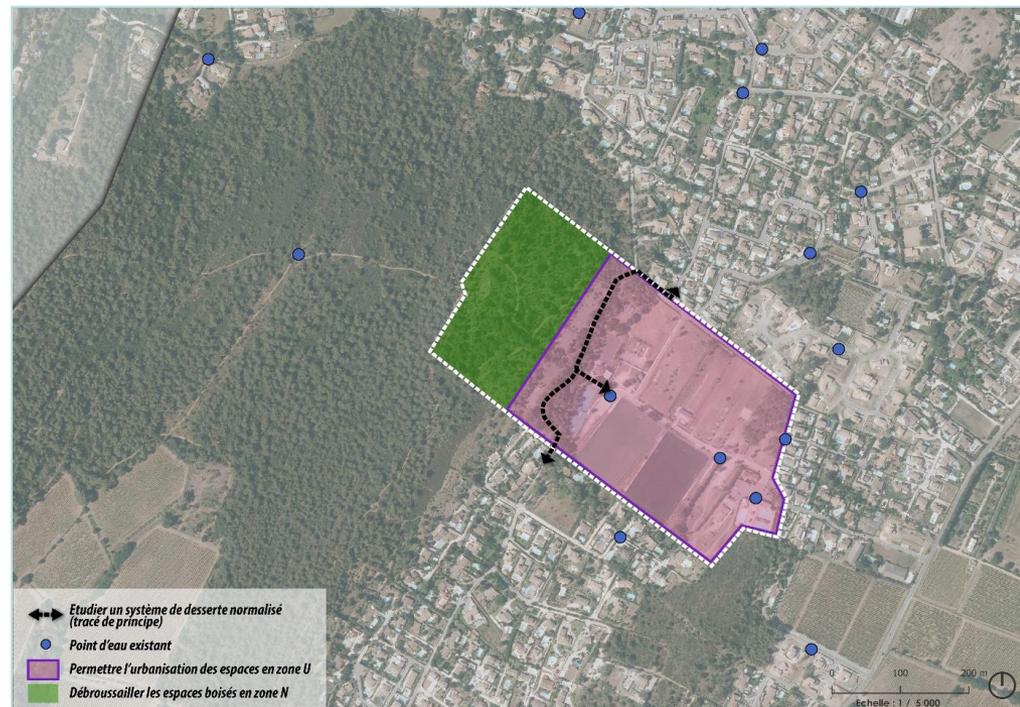
Les prescriptions formulées dans les OAP « risque feu de forêt » sont de nature à réduire la probabilité d'incendie et d'améliorer la défendabilité du secteur. Elles portent principalement sur la création de secteur « tampons » de débroussaillage et/ou de mise en culture, la création d'accès ou de voirie nouvelle.



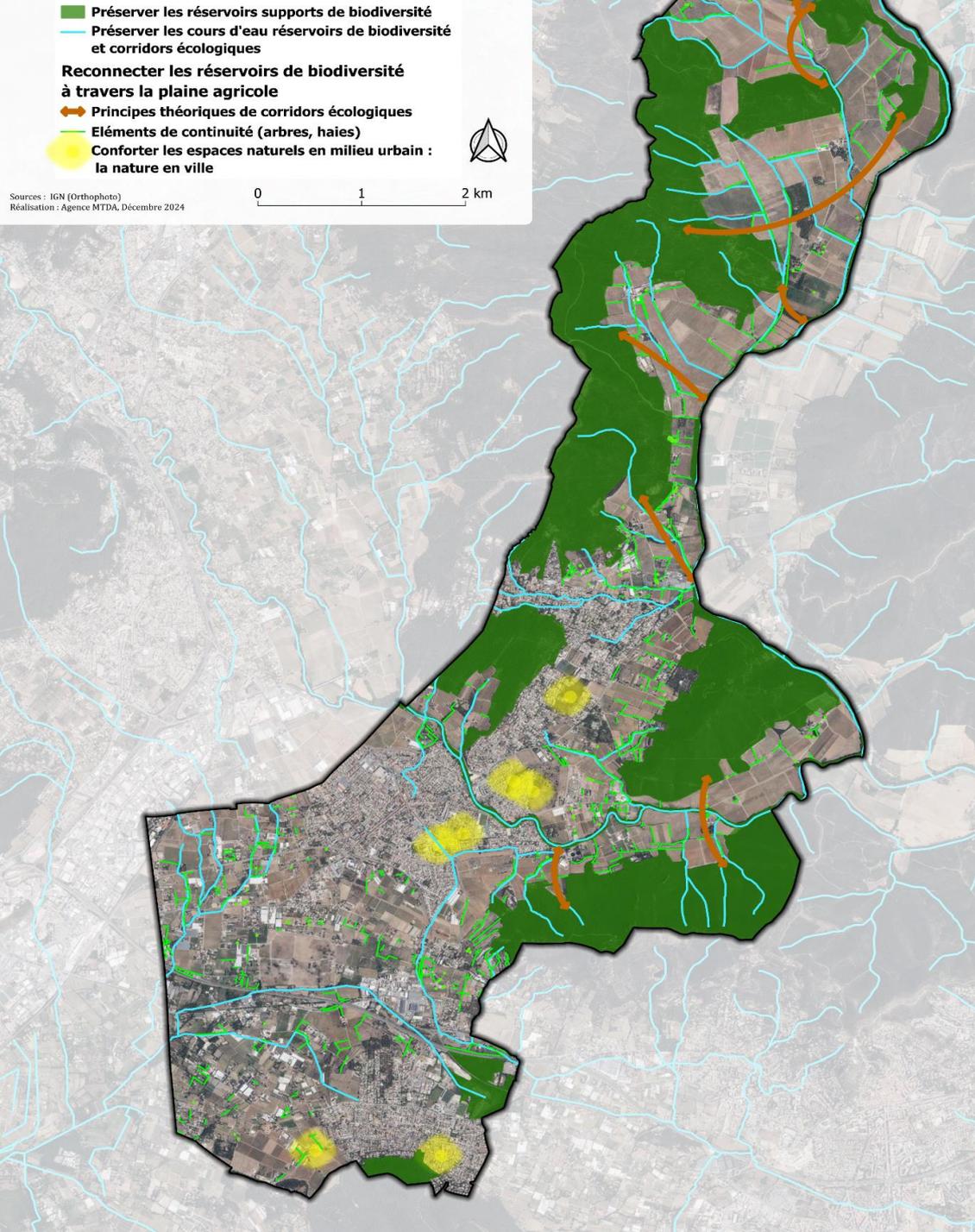
La Navarre



La Tourisse



Le Vallon du Soleil



Environnement

Trame verte et bleue

Une étude a été réalisée sur la prise en compte de la trame verte et bleue (TVB).

Préserver les réservoirs de biodiversité

Ils doivent rester agricoles ou naturels

Préserver les cours d'eau

Des bandes tampons doivent être conservés

Protéger les éléments de continuités

Des haies et des arbres identifiés doivent être conservés.

Conforter les espaces de nature en ville

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées

Mais également création de haies « anti-dérives » pour séparer physiquement les zones agricoles et constructibles, prise en compte de la trame noire (éclairage nocturne)...



Ce document a été établi par les services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la ville de La Crau au titre de la concertation du public. Les différentes cartes et données chiffrées sont encore susceptibles d'évolution (données à jour de janvier 2025)

Les différents éléments de la procédure sont publiés au fur et à mesure de leur élaboration sur le site internet de la commune : http://www.villedelacrau.fr/laville_PLU_revision.html
mtpm.plu@metropoletpm.fr

