DEPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE LA CRAU

PIECE N°1

RAPPORT DE PRESENTATION
TOME 1 | DIAGNOSTIC & JUSTIFICATIONS

REVISION GENERALE

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal
de la ville de La Crau n°2017/093/5 du 09 novembre 2017
Délibération du Conseil Métropolitain n°18/02/13 du 13 février 2018
Délibération du Conseil Métropolitain n°21/02/44 du 16 février 2021

PROJET

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE **2**

INTRODUCTION **7**

CHAPITRE 1 ..... **13**

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **13**

1. DIAGNOSTIC **14**

1.1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE 14

1.2. APPARTENANCE ADMINISTRATIVE ET TERRITORIALE 15

1.3. DEMOGRAPHIE 19

La Crau contribue à l'accueil et au maintien de la population dans l'aire toulonnaise *19*
Une croissance soutenue, alimentée par l'installation de ménages d'actifs *20*
Une majorité de familles, pour une commune plutôt jeune *23*

1.4. HABITAT, LOGEMENT 27

Une croissance soutenue, au profit d'une dynamique résidentielle *27*
Des formes urbaines privilégiant l'habitat individuel *28*
Des occupants majoritairement propriétaires de leurs logements *29*
Offre locative sociale : des besoins à prendre en compte *29*
Une stabilité des parcours résidentiels *32*
Estimation des besoins futurs : un scénario réaliste pour un projet durable *33*

1.5. EMPLOIS, REVENUS ET NIVEAU DE VIE 36

Un pôle d'emploi à conforter *36*
Revenus et niveau de vie : une attractivité confirmée *37*

1.6. PANORAMA GENERAL DE L'ECONOMIE 40

Structuration d'ensemble *40*
Tissu commercial *40*
Zones d'activités *42*

1.7. AGRICULTURE ET ESPACES AGRICOLES 46

Un espace agricole ancré entre la plaine permienne et la vallée de Sauvebonne *46*
Caractéristiques générales de l'activité agricole *46*
Les filières agricoles *49*
Une activité en mutation *52*
Un rôle prépondérant dans l'économie communale *52*
Un objectif de reconquête agricole *54*
Un projet de ZAP en cours d'élaboration *55*
Les autres projets en faveur de l'agriculture crauroise *55*

1.8. EQUIPEMENTS ET SERVICES 57

Un bon niveau d'équipements, à conforter dans le futur *57*
La prise en compte de projets complémentaires d'intérêt *59*

PROJET

1.9. TOURISME ET LOISIRS 61
Un déficit d'hébergement *61*
Une offre de loisirs à conforter *61*
1.10. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 63
Une desserte routière attractive *63*
Un aéroport aux portes de la commune *63*
Un réseau ferré en développement *63*
Un réseau d'infrastructures routières conséquent *65*
Un accroissement de la motorisation des ménages *67*
Une desserte en transports en commun en évolution *67*
Des modes actifs à promouvoir *69*
Des capacités de stationnement adaptées aux fonctions de centralité *70*
Repenser la mobilité dans le centre-ville au profit des piétons *71*
Associer offre de stationnement et évolution des quartiers périphériques *71*
1.11. SYNTHESE DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC 73
Synthèse des atouts et des contraintes *73*
Hiérarchisation des enjeux du diagnostic *76*
1.12. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 78
Méthodologie *78*
Les espaces consommés entre 2011 et 2021 ..... *79*
Une consommation pour répondre au besoin de développement démographique *80*
La consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 ..... *80*
Les espaces consommés entre 2021 et 2024 ..... *84*
La consommation ENAF entre 2021 et 2024 ..... *85*
Des espaces agricoles fortement impactés *89*
Zoom sur la consommation spatiale des dix dernières années *89*
Objectif de modération de la consommation spatiale *90*
1.13. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET MUTATION DES ESPACES BATIS 91
Contexte législatif *91*
Identification du potentiel de densification et mutation *92*
Calcul des capacités *94*
Intégration du potentiel dans la révision du PLU *98*
Corrélation avec l'objectif de développement démographique *98*
1.14. INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT 100
Méthodologie *100*
Un bon dimensionnement de l'offre de stationnement *100*
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 104
2.1. MILIEU PHYSIQUE 105
Une commune provençale aux abords de l'agglomération toulonnaise *105*
Un relief contrasté entre plaine de la Crau et Monts des Maures *106*
Une géologie variée *107*
Des paysages naturels, agricoles et urbains *108*
Un territoire marqué par une vaste plaine et des massifs gréseux *113*
Occupation des sols *114*
L'agriculture *114*
Les forêts *118*
L'hydrographie *119*
Un climat méditerranéen *126*
Patrimoine bâti *128*
Patrimoine divers (horticole, patrimoine vivant…) *137*
Grille de synthèse et scénario tendanciel « Milieu physique » *138*

PROJET

Les enjeux « Milieu physique » *138*

2.2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE 139

Les périmètres d'inventaire et de protection *140*
Des continuités écologiques *154*
Grille de synthèse et scénario tendanciel « Milieux naturels et biodiversité » *165*
Les enjeux « Milieux naturels et biodiversité » *165*

2.3. GESTION DES RESSOURCES 166

Les ressources en eau *166*
Des ressources énergétiques à économiser et à valoriser *178*
Grille de synthèse et scénario tendanciel « Gestion ressources » *182*
Les enjeux « Gestion des ressources » *182*

2.4. POLLUTIONS, DECHETS ET NUISANCES 183

L'assainissement *183*
Gestion des déchets *191*
Les risques sanitaires (air, ondes, pollutions des sols…) *196*
Les nuisances aux ondes *205*
Le bruit *206*
Les ondes électromagnétiques *213*
La pollution lumineuse *214*
Les risques liés aux émissions de radon *216*
Les termites *218*
Les sites et sols pollués *219*
Grille de synthèse et scénario tendanciel « Pollutions, nuisances, déchets et risques sanitaires » *223*
Les enjeux « Pollutions, nuisances, déchets et risques sanitaires » *223*

2.5. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 224

Risques naturels *224*
Le risque technologique et industriel *246*
Grille de synthèse et scénario tendanciel « Risques » *250*
Les enjeux « Risques » *250*

2.6. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 251

Points forts et faiblesses de la commune *251*
Synthèse des enjeux majeurs d'un point de vue environnemental *253*
Hiérarchisation des enjeux *254*

CHAPITRE 2 256

JUSTIFICATIONS 256

PREAMBULE : **257**

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 257

Les enjeux du PLU *258*

JUSTIFICATIONS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 263

METHODOLOGIE DE CALCUL 263

UNE PREMIERE TRAJECTOIRE REGLEMENTAIRE DE -50% 264

LA TRAJECTOIRE ZAN DU PLU DE LA CRAU 264

QUE PREVOIT LE PROJET DE PLU ? 264

PROJET

COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD 267

Portée générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation 267
Les OAP du PLU 268
OAP-1 : Secteur Gavary – La Giavy 270
OAP-2 : Secteur Saint Augustin – Le Chemin Long 273
OAP-3 : Secteur Les Longues 276
OAP-4 : Secteur La Bastidette 279
OAP-5 : Secteur Les Levades 282
OAP-6 : Risque feu de forêt – Secteurs La Navarre, Le Vallon du Soleil et La Tourisse 285
OAP n°7 : Thème patrimoine naturel et paysager 289
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation 291

JUSTIFICATION LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 293

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PREMIERE ORIENTATION GENERALE DU PADD « PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL, GARANTS DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITE » 293

Objectif 01-1 : Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels 293
Objectif 01-2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire 295
Objectif 01-3 : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances 296

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA SECONDE ORIENTATION GENERALE DU PADD « CONFORTER L'ECONOMIE TRADITIONNELLE ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES » 297

Objectif 02-1 : Soutenir le dynamisme économique 297
Objectif 02-2 : Développer les pôles d'activités 297
Objectif 02-3 : Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole 298

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA TROISIEME ORIENTATION GENERALE DU PADD « AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET REUNIR LES CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE » 300

Objectif 03-1 : Maîtriser le développement urbain 300
Objectif 03-2 : Offrir un véritable parcours résidentiel 301
Objectif 03-3 : Poursuivre la politique de diversification des équipements 302
Objectif 03-4 : Répondre aux besoins en matière de mobilité 303

JUSTIFICATIONS DE LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP .. 305

OAP-1 : Secteur Gavary – La Giavy 305
OAP-2 : Secteur Saint Augustin – Le Chemin Long 306
OAP-3 : Secteur Les Longues 307
OAP-4 : Secteur La Bastidette 308
OAP-5 : Secteur Les Levades 309
OAP-6 : Risque feu de forêt – Secteurs La Navarre, Le Vallon du Soleil et La Tourisse 310
OAP n°7 : Thème patrimoine naturel et paysager 311

JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES 312

LES ZONES URBAINES 313

La zone UA : La valorisation du Centre-ville et du cœur de La Moutonne 314
La zone UB : Favoriser le renouvellement urbain de la première couronne 316
La zone UC : La reconnaissance des quartiers à forte dominante pavillonnaire 318
La zone UD : Le maintien des tissus urbains les plus aérés 320
La zone UH : La préservation des hameaux craurois 324
La zone UL : La reconduction des hébergements touristiques 326
La zone UM : La prise en compte du domaine militaire 328
La zone UZ : La dynamisation des activités économiques 329

PROJET

LES ZONES A URBANISER 332
La zone AUCa : Le Chemin Long – La Giavy, une réponse adaptée aux besoins économiques 333
La zone AUCh : une réponse adaptée aux besoins d'habitat 334
La zone AUCs : La Bastidette-Sud, la prise en compte d'équipements publics, d'intérêt collectif et de services ... 335
La zone AUs : Le Vallon du Soleil, la prise en compte d'un besoin de développement d'équipements structurants. 337
LES ZONES AGRICOLES 338
La zone A : Associer pérennisation et projet de développement 339
Permettre le changement de destination de certains bâtiments 344
Prendre en compte les risques et les nuisances 346
LES ZONES NATURELLES 347
La zone N : Assurer la protection des milieux naturels et des boisements 348
Prendre en compte les risques et les nuisances 352
Les secteurs N et les STECAL : Prendre en compte des spécificités locales 353
2.7. BILAN DU PLU 355
Données récapitulatives des zones du PLU révisé 357
Analyse du "poids" des différentes zones par rapport à la surface totale de la commune 358
Synthèse des évolutions de zonage 360
JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS.... 364
Le SCoT Provence Méditerranée 365
Le Plan de Déplacements Urbains 2015 – 2025 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée 370

PROJET

INTRODUCTION

LA REVISION N°1 DU PLU – HISTORIQUE DES PROCEDURES

Par délibération du Conseil Municipal en date du 09 novembre 2017, la commune de La Crau a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette décision résultait de la nécessité pour la commune d'adapter le PLU qu'elle avait initialement approuvé le 21 décembre 2012. La délibération du Conseil Métropolitain n°21/02/44 du 16 février 2021 a confirmé et précisé les modalités de la concertation publique relative à la révision n°1 du PLU.

A titre de rappel, depuis cette date, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

PROCEDURE	ACTE	OBJET	DATE
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE - SECTEUR LA BASTIDETTE	Délibération CMet[1] TPM[2]	Approbation	21/12/2023
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE - LIGNE NOUVELLE PCA[3]	Arrêté inter-préfectoral	Approbation	13/10/2022
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - GENDARMERIE	Délibération CMet TPM	Approbation	30/09/2021
MODIFICATION N°2 - OAP (SECTEUR LA GENSOLENNE ET GAVARY) ET REGLEMENT	Délibération CMet TPM	Approbation	27/03/2019
MODIFICATION N°1 - REGLEMENT (POLE HORTICOLE, LAAAF[4], LOI ALUR[5])	Délibération CMun[6] La Crau	Approbation	28/11/2016
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	Délibération CM La Crau	Approbation	21/12/2012

LE CONTEXTE LEGISLATIF

Depuis 2012, année de l'approbation du PLU et au-delà des lois ALUR (24 mars 2014) et LAAAF (13 octobre 2014), le contexte législatif et réglementaire du Code de l'urbanisme a fait l'objet d'évolutions particulièrement significatives qui ont modifié le contenu des PLU.

[1] Conseil métropolitain.

[2] Toulon Provence Méditerranée.

[3] Provence Côte d'Azur.

[4] Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

[5] Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

[6] Conseil municipal.

PROJET

A ce titre, depuis la Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (27 janvier 2017), il n'existe plus de date butoir quant à la « Grenellisation » des PLU. La Loi introduit en revanche un principe général d'intégration des dispositions de la Loi Grenelle II[7] dans les PLU lors de leur prochaine révision.

La révision du PLU doit ainsi nécessairement :

- Intégrer toutes les dispositions législatives et réglementaires ayant considérablement modifié le contenu des PLU tant sur le fond que sur la forme et, notamment, celles issues de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, relatives à la recodification de la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme et leurs décrets d'application.
- Assurer la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Provence Méditerranée, dont la révision a été approuvée le 6 septembre 2019. Ce document d'urbanisme de rang supérieur fixe les grandes orientations communales et intercommunales en termes d'aménagement du territoire.

La révision du PLU doit, par ailleurs, traduire les objectifs de la politique communale d'aménagement du territoire tels que définis dans la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2017 qui a lancé la présente procédure de révision (objectifs présentés ci-dessous).

Outre ces évolutions, la présente révision du PLU respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le PLU est compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 dudit code, prend en compte celui mentionné à l'article L131-5 et fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément aux articles L104-2 et R104-9 du code précité. Celle-ci est développée dans le chapitre 3 du rapport de présentation.



Paysage craurois agricole au premier plan, urbain à l'arrière et massifs boisés en fond de scène

LES OBJECTIFS DE LA REVISION

Au-delà de la nécessaire intégration des évolutions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme, la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2017, prescrivant la révision du PLU, a retenu les objectifs généraux suivants :

« *Dans le cadre de sa politique de développement économique, la ville souhaite apporter tout son soutien aux diverses activités économiques locales, en vue de :*

- *Pérenniser le niveau de l'activité économique dans le centre-ville.*
- *Favoriser l'installation de nouvelles activités économiques et promouvoir la création d'emplois sur son territoire.*

[7] LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

PROJET

Une réflexion devra être menée sur le centre-ville et notamment les avenues de la Libération et du Général de Gaulle afin d'organiser, harmoniser et équilibrer durablement les aménagements de voirie (élargissements, requalifications, piétonniers, stationnements ...) ainsi que les offres de services, d'infrastructures, de commerces et de logements.

La question du stationnement et des espaces publics en centre-ville doit faire l'objet d'une étude approfondie au regard de la place de l'automobile dans la ville et des engagements de la municipalité envers les objectifs de développement durable tels que la lutte contre l'étalement urbain, l'essor des transports en commun, ou encore la préservation de l'environnement et du cadre de vie « villageois ».

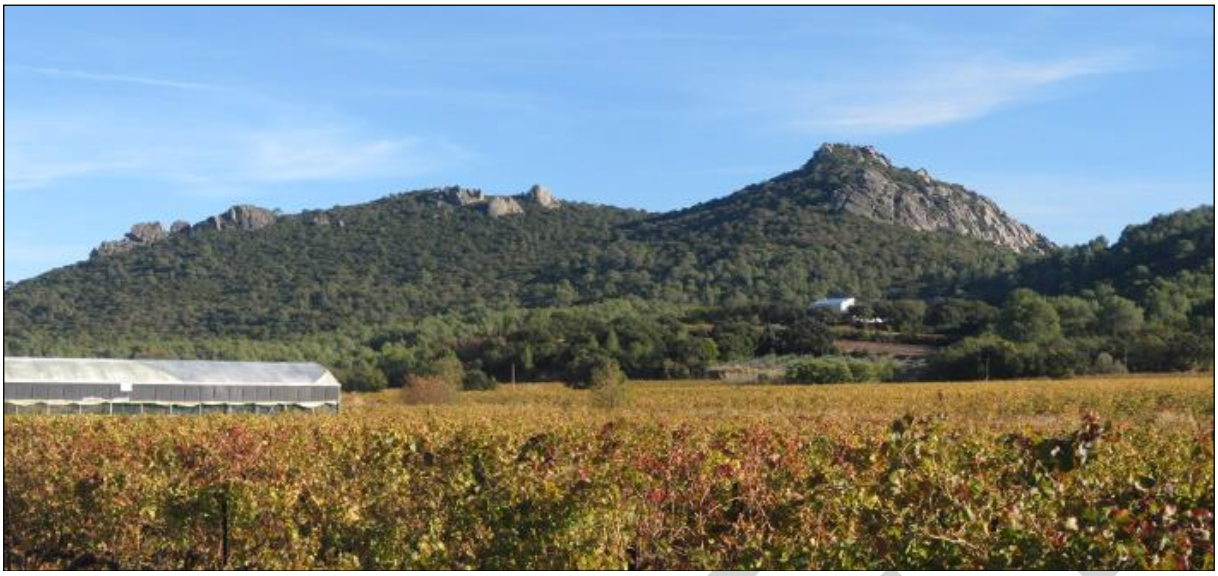


Le Béal, le long de l'avenue du Général de Gaulle à La Crau

Par ailleurs, la révision du PLU permettra de fixer des orientations quant à l'évolution de la ville afin d'encadrer son développement sur au moins les dix prochaines années, d'anticiper la croissance de la population et le cas échéant, de poser des jalons. L'élaboration d'un PLU ambitieux, à visée opérationnelle et associant les partenaires directement concernés par les projets en cours, nécessitera :

- *De réaliser un bilan des orientations d'aménagement prévues au PLU initial, notamment « La Gensolenne » et « La Bastidette » et de débattre de leur modification éventuelle pour les faire évoluer en orientations d'aménagement et de programmation, en s'appuyant sur des études d'aménagement et de faisabilité ;*
- *De réaliser un travail de prospective afin de déterminer l'avenir des zones à urbaniser ou d'attente de projet inscrites au PLU, notamment les zones 2AU dites du « Chemin Long », « Les Cougourdons » et « Les Longues », en s'appuyant sur des études d'opportunité et de faisabilité, qui pourront prendre la forme d'orientations d'aménagement et de programmation ;*
- *D'adapter les infrastructures et les équipements de la commune en conséquence ;*
- *D'anticiper les besoins des habitants, notamment en termes d'accueil de personnes âgées par la mise en place de structures adaptées ;*
- *D'envisager l'avenir du centre-ville de la Moutonne, en privilégiant le cadre de vie pour renforcer son rôle de centralité secondaire.*

Enfin, parmi les enjeux prioritaires de l'élaboration du PLU, figure également le soutien à l'agriculture ».



Les cultures au premier plan, le Mont Fenouillet en fond de scène

Enfin, il convient « *de mettre le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en conformité avec les objectifs législatifs introduits par la Loi Grenelle 2, notamment en ce qui concerne les orientations générales des politiques de préservation ou de remise en état des continuités écologiques, les orientations générales concernant le développement des communications numériques et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que réaliser un bilan du PADD initial afin, le cas échéant, de présenter des orientations et des objectifs différents* ».

Pour conclure, il convient de préciser que l'ensemble de ces objectifs généraux pourront être complétés en fonction :

- Des besoins, contraintes qui pourront émerger en cours de procédure de révision du PLU.
- Des apports résultant de la concertation.
- De nouvelles lois ou réglementations qui entreraient en vigueur durant la procédure.

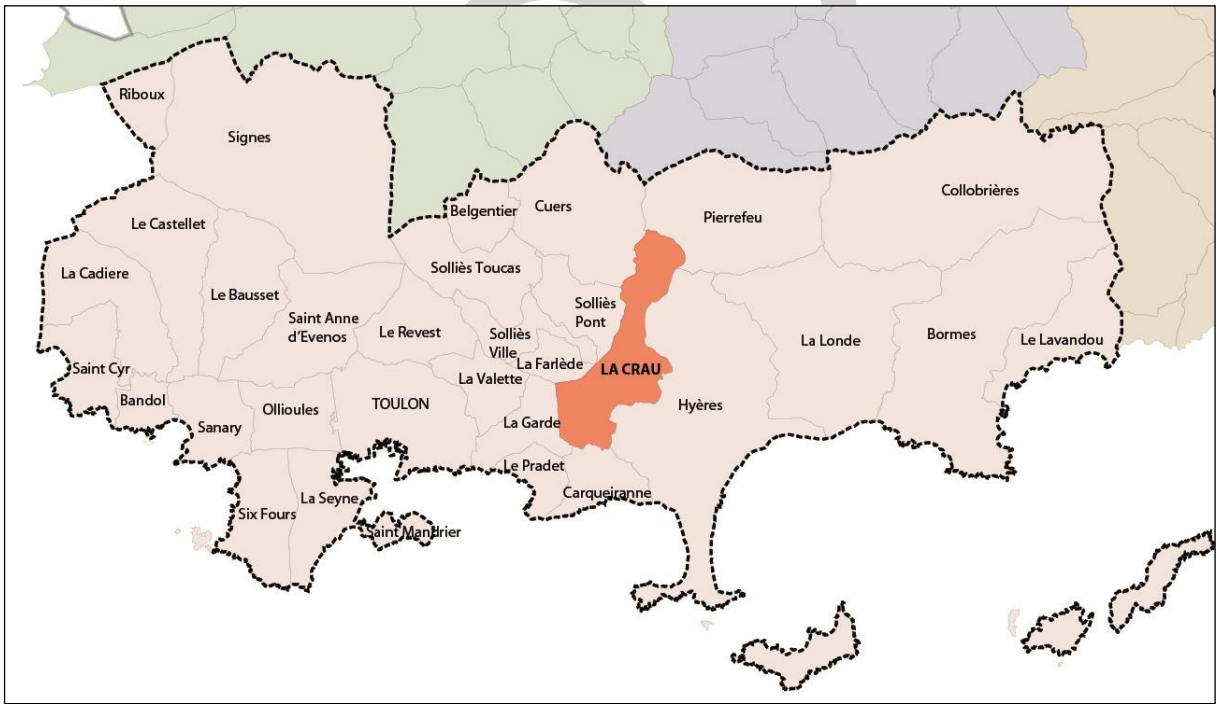
PROJET

LA POURSUITE DE LA PROCEDURE PAR LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

Par décret n°2017-1758 du 26/12/2017, la Métropole « Toulon Provence Méditerranée » (TPM) a été créée, à compter du 01/01/2018. Depuis cette date, la Métropole est compétente de plein droit en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et document en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole TPM ne permet plus à la commune de poursuivre elle-même les procédures d'élaboration ou d'évolution des PLU ou de documents d'urbanisme en tenant lieu.

La poursuite de ces procédures relève de la Métropole TPM, en application de l'article L153-9 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 (V) qui prévoit que l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) mentionné au 1° de l'article L153-8 peut achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion ou du transfert de cette compétence. Lorsque la procédure a été engagée par une commune, l'accord de celle-ci est requis.

La Crau ayant engagé sa révision générale du PLU le 09 novembre 2017 (soit, avant le 1er janvier 2018), la commune a saisi par courrier la Métropole TPM afin de préciser qu'elle souhaitait que la procédure de révision générale du PLU soit poursuivie et achevée. Ainsi, conformément à l'article L153-9 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Métropolitain a délibéré, le 13 février 2018, afin d'acter cette poursuite, dans un souci de continuité de l'action publique et de réponse aux enjeux opérationnels d'aménagement du territoire communal. La commune de La Crau a donné son accord à l'action de la Métropole lors du Conseil Municipal du 14 mars 2018.



Situation de la commune de La Crau au cœur du territoire du SCOT Provence-Méditerranée

LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le contenu du rapport de présentation est encadré par les articles L151-4 et R151-1 à R151-5 du Code de l'urbanisme. Il comporte les 4 chapitres suivants :

- Diagnostic et état initial de l'environnement ;
- Justifications prévues à l'article R151-2 dudit code ;
- Evaluation environnementale ;
- Exposé des motifs des changements apportés, en cas de révision, modification, mise en compatibilité.

La constitution progressive du rapport de présentation

Le présent document constitue le premier chapitre du rapport de présentation du PLU et présente, conformément aux dispositions des articles L151-4 et R151-1 du Code de l'urbanisme :

- L'exposé des principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ;
- L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- L'analyse de les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- L'inventaire des capacités de stationnement de véhicules et de vélos ;
- L'analyse de l'état initial de l'environnement (réalisé par la société MTDA, spécialisée dans la protection de l'environnement et l'aménagement des espaces naturels).

Les chapitres suivants (justifications, évaluation environnementale et exposé des motifs des changements apportés), seront rédigés de manière progressive, au fur et à mesure de l'avancement de la procédure de révision générale du PLU.



La place-terrain de boules de La Crau et ses alignements de platanes

PROJET

CHAPITRE 1

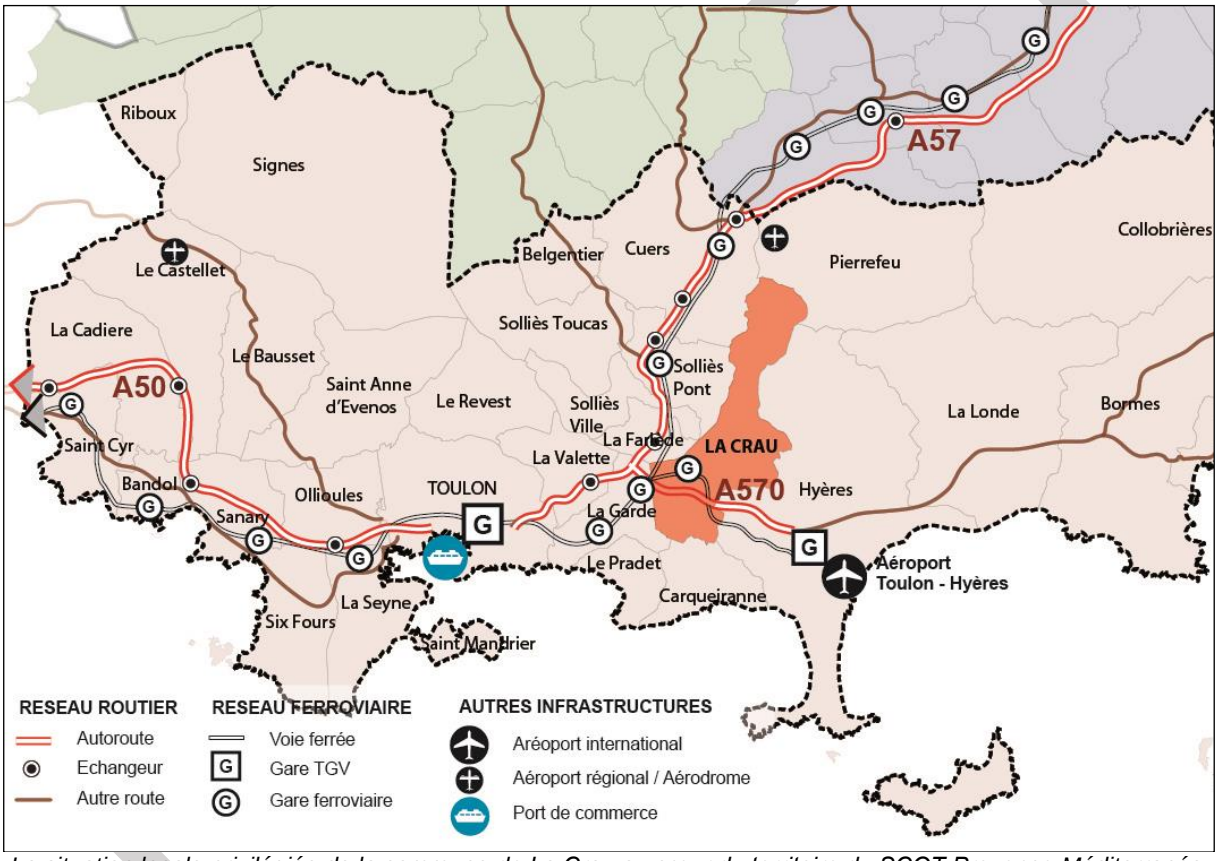
DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PROJET

1. DIAGNOSTIC

1.1. Présentation générale de la commune

Située à l'Est de l'aire toulonnaise, dans la plaine entre Toulon et Hyères, la commune de La Crau bénéficie d'une situation privilégiée, au carrefour ou à proximité directe d'axes de circulation de première importance (A57, A570, RD98, RD554, RD29, RD76 et RD276). Se développant sur une superficie de 3 787 hectares, sa population dépasse les 19 000 habitants (19 774 personnes, Insee, population légale totale millésimée 2022, publiée au 1er janvier 2025).



La situation locale privilégiée de la commune de La Crau au cœur du territoire du SCOT Provence-Méditerranée

Cette localisation attractive, à 15 kilomètres de Toulon et 5 kilomètres d'Hyères, est complétée par la richesse de son terroir agricole et la qualité de son patrimoine naturel. L'addition de ces atouts fait de La Crau une commune résidentielle très prisée.

Forts des acquis du PLU initial, qui a su bâtir un projet cohérent et équilibré, le territoire craurois est à l'aube d'une nouvelle phase d'évolution. Il doit, en effet, intégrer un certain nombre de projets, de choix et d'exigences qui ne peuvent être orchestrés que dans le cadre d'une articulation et d'une mise en cohérence générale, illustrant ainsi la vision d'un avenir encore plus durable et d'un urbanisme encore mieux partagé.

1.2. Appartenance administrative et territoriale

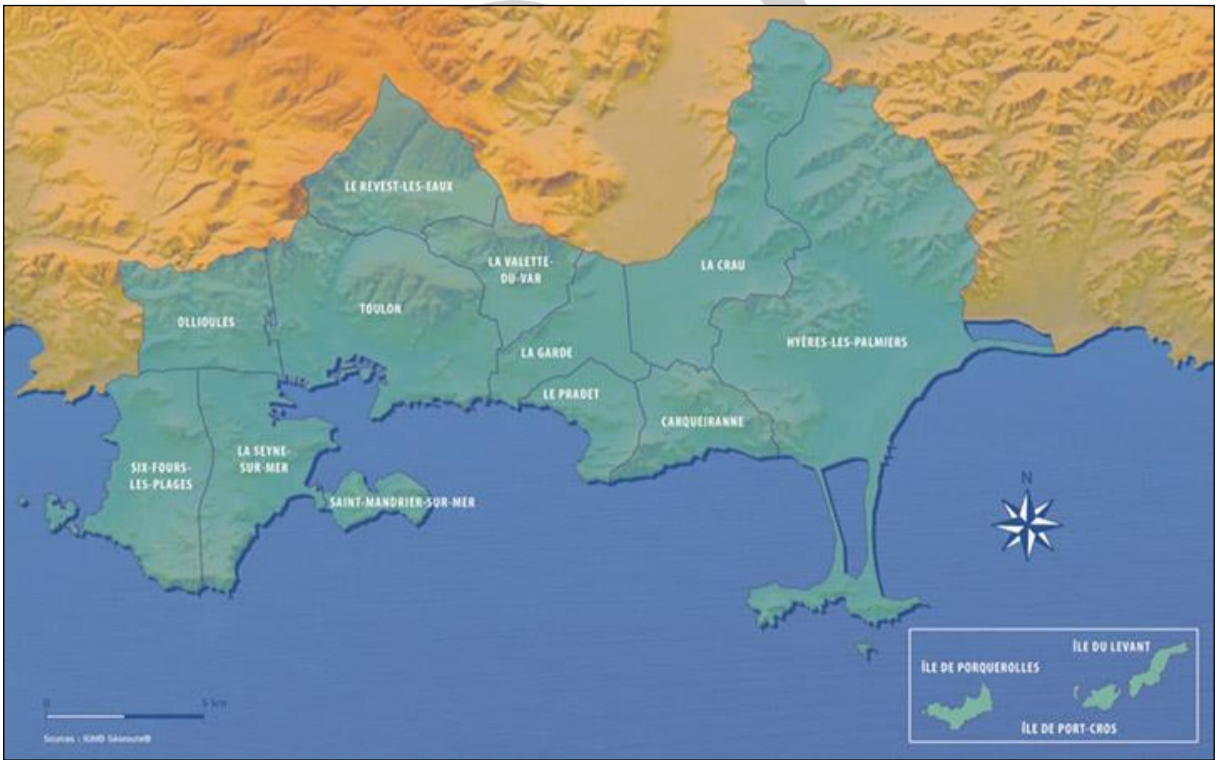
La Crau est le chef-lieu du canton qui regroupe les 6 communes de Bormes-les-Mimosas, La Crau, Hyères (partie Nord), Le Lavandou, La Londe-les-Maures et le Rayol-Canadel-sur-Mer. La Crau appartient également à l'arrondissement de Toulon.

Anciennement membre de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG), La Crau a intégré la Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée (CATPM) en juillet 2009.

A compter du 01 janvier 2018, la CATPM a changé de statut pour accéder à celui de Métropole. Cette dernière regroupe 12 communes (Toulon, Hyères-les -Palmiers, La Garde, La Valette-du-Var, La Seyne-sur-Mer, Saint-Mandrier-sur-Mer, Carqueiranne, Six-Fours-les-Plages, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Ollioules et La Crau) et compte 447 804 habitants (Insee, RP2021) sur une superficie de 36 654 hectares, dont 200 kilomètres de littoral (en incluant les îles d'Hyères).

Ce changement de statut contribue à la poursuite de la dynamique de développement que la commune de La Crau a connu depuis son adhésion à ce territoire supra-communal.

Ce développement devra continuer à s'opérer dans le respect de son histoire, de son identité et de son patrimoine, notamment agricole et naturel. Quoiqu'il en soit, cette appartenance territoriale, en ne se limitant plus au seul périmètre communal, élargit le champ des possibles et ouvre de nouvelles perspectives.



La commune dans son contexte intercommunal Toulon-Provence-Méditerranée

Compétences obligatoires de la Métropole

Comme toutes les métropoles de droit commun, TPM exerce les compétences obligatoires fixées à l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, à savoir :

DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET CULTUREL

- Création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.
- Actions de développement économique dont la participation au capital de sociétés, ainsi que soutien et participation au pilotage des pôles de compétitivité situés sur son territoire.
- Construction, aménagement, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs d'intérêt métropolitain.
- Promotion du tourisme, dont la création d'Offices de Tourisme.
- Programme de soutien et d'aides aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche et aux programmes de recherche.

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE MÉTROPOLITAIN

- Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur ; **Plan Local d'Urbanisme** ; définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain ; actions de valorisation du patrimoine naturel et paysager ; constitution de réserves foncières.
- Organisation de la mobilité ; création, aménagement et entretien de voirie ; signalisation ; abris de voyageurs ; parcs et aires de stationnement et Plan de Déplacements Urbains.
- Création, aménagement et entretien des espaces publics dédiés à tout mode de déplacement urbain ainsi qu'à leurs ouvrages accessoires.
- Participation à la gouvernance et à l'aménagement des gares situées sur le territoire métropolitain.
- Établissement, exploitation, acquisition et mise à disposition d'infrastructures et de réseaux de télécommunications.

POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

- Programme Local de l'Habitat.
- Politique du logement ; aides financières au logement social ; actions en faveur du logement social ; actions en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre.
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

POLITIQUE DE LA VILLE

- Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du Contrat de ville.
- Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance.
- Programmes d'actions définis dans le Contrat de ville.

GESTION DES SERVICES D'INTÉRÊT COLLECTIF

- Assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales urbaines, et eau.
- Création, gestion, extension et translation des cimetières et sites cinéraires d'intérêt métropolitain ainsi que création, gestion et extension des crématoriums.
- Abattoirs, abattoirs marchés et marchés d'intérêt national.
- Services d'incendie et de secours.
- Service Public de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA POLITIQUE DU CADRE DE VIE

PROJET

- Gestion des déchets ménagers et assimilés.
- Lutte contre la pollution de l'air.
- Lutte contre les nuisances sonores.
- Contribution à la transition énergétique, soutien aux actions de maîtrise de la demande énergétique, élaboration et adoption du Plan Climat-Air-Énergie Territorial.
- Concession de la distribution publique d'électricité et de gaz.
- Création, aménagement, entretien et gestion de réseaux de chaleur ou de froid urbains.
- Création et entretien des infrastructures de charge nécessaires à l'usage des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI).
- Autorité concessionnaire de l'État pour les plages.

Compétences transférées par le Département du Var à la Métropole au 1er janvier 2020

La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015 (loi NOTRe) a prévu le transfert par les départements de tout ou partie des compétences énumérées à l'article L 5217-2-IV du CGCT, dans un délai de 2 ans suivant la création de la Métropole.

Le Département du Var et la Métropole ont conjointement choisi le transfert au 1er janvier 2020 des compétences ci-dessous :

1. L'attribution des aides au titre du fonds de solidarité pour le logement (FSL) sur le territoire de TPM ;
2. L'aide aux jeunes en difficulté (FAJ) sur le territoire de TPM ;
3. L'Hôtel des arts et le Palais des sports situés à Toulon (au titre de la compétence « Tourisme, culture et construction, exploitation et entretien des équipements et infrastructures destinés à la pratique du sport, ou une partie de ces compétences »)

Compétences historiques de TPM

Au-delà de ces compétences obligatoires, TPM exerce également les compétences historiques suivantes :

- Animation et valorisation des équipements culturels d'intérêt métropolitain ; communication à l'échelle de la Métropole autour des manifestations culturelles et lorsqu'au moins trois communes sont concernées, du patrimoine culturel, historique et naturel de la Métropole.
- Contrats de baie : animation, coordination et suivi des Contrats de baie ; actions pédagogiques ; communication sur les opérations liées aux Contrats de baie, études préalables à la définition des objectifs et des actions ; évaluation de l'impact environnemental de l'ensemble des actions mises en œuvre ; mise en œuvre des actions inscrites aux Contrats de baie et de toutes autres actions liées à des problématiques environnementales ayant comme objectif la reconquête de la qualité des eaux et des milieux aquatiques intéressant plusieurs communes de la Métropole.
- Enseignement de la musique, de la danse, de l'art dramatique.
- Mise en œuvre et soutien à la mise en œuvre d'actions ou d'opérations de valorisation et de développement du sentier du littoral notamment par une politique d'acquisition, de travaux, de communication en liaison avec les autorités compétentes (État, communes, Département).
- Sport : soutien à la formation des dirigeants bénévoles et cadres techniques ; politique sportive : soutien financier aux athlètes de haut niveau inscrits sur les listes de haut niveau Espoir, Jeune, Sénior ou Élite.

PROJET

L'intercommunalité est ainsi devenue un acteur majeur de l´action publique locale. La gestion des services publics, l´aménagement de l'espace, le développement économique sont autant d'enjeux au centre de la coopération intercommunale. Enjeux qui doivent être coordonnés avec l'échelle, les spécificités et les besoins communaux, qui demeurent la base de réflexion menée dans le cadre du diagnostic territorial lié à la présente révision du PLU.



PROJET

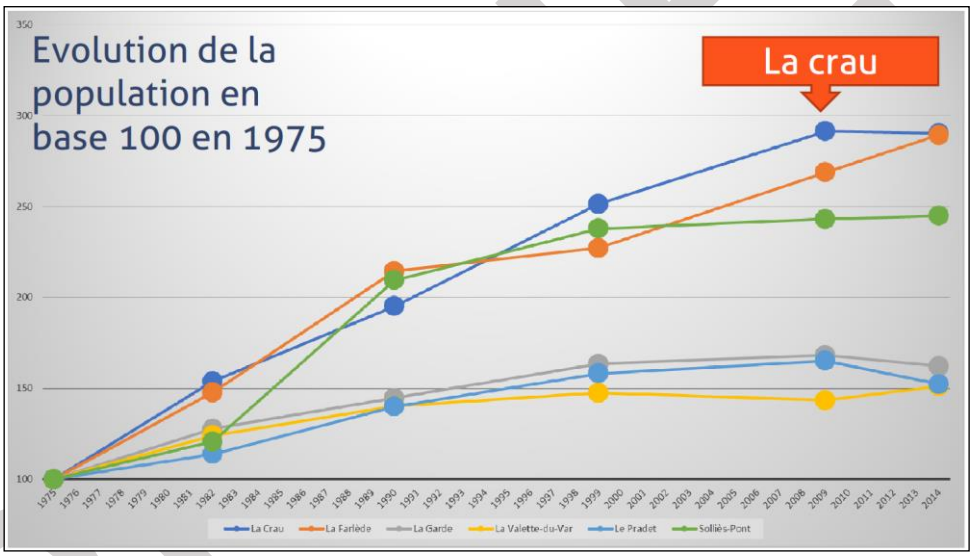
1.3. Démographie

La Crau contribue à l'accueil et au maintien de la population dans l'aire toulonnaise

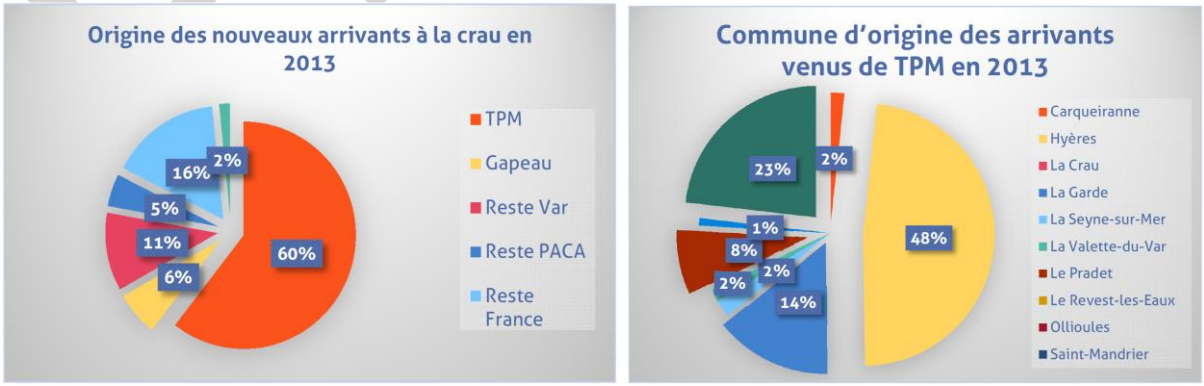
L'AUDAT-Var, dans l'étude intitulée *« Stratégie d'aménagement de La Crau à horizon 2015-2030, Appui à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la révision du PLU » (26 Juin 2017)*, analyse la croissance démographique à La Crau comme étant la plus importante des communes de l'Est toulonnais depuis 1975.

Également, cette étude identifie La Crau comme une commune attractive pour les ménages des communes-centres de Toulon et de Hyères en recherche d'une nouvelle offre d'habitat.

Enfin, cette étude caractérise La Crau en tant que commune d'appui pour limiter l'évasion des actifs vers le centre-Var. C'est ainsi que, d'après l'AUDAT-Var, La Crau contribue significativement à l'accueil et au maintien de la population dans l'aire toulonnaise, à proximité des grands centres d'emplois.

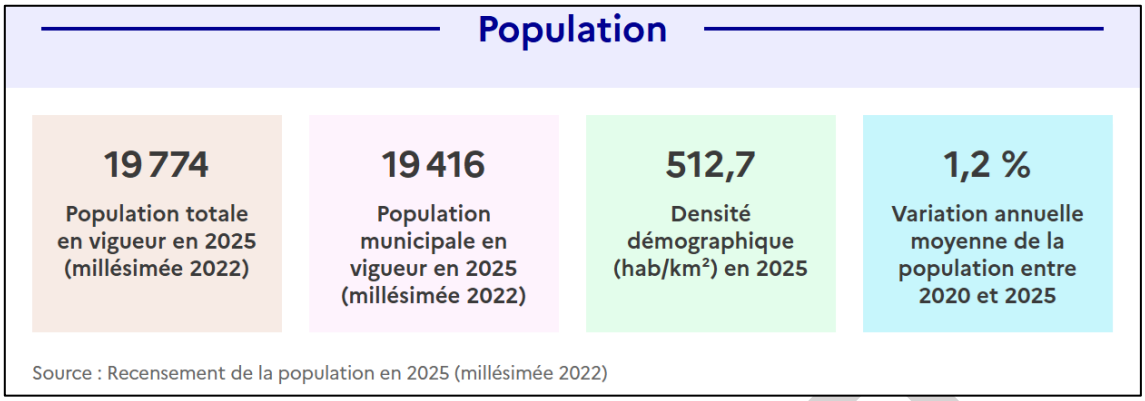


Source : AUDAT-Var, étude « Stratégie d'aménagement de La Crau à horizon 2015-2030, Appui à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la révision du PLU » (26 Juin 2017)



Source : AUDAT-Var, étude « Stratégie d'aménagement de La Crau à horizon 2015-2030, Appui à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la révision du PLU » (26 Juin 2017)

Une croissance soutenue, alimentée par l'installation de ménages d'actifs

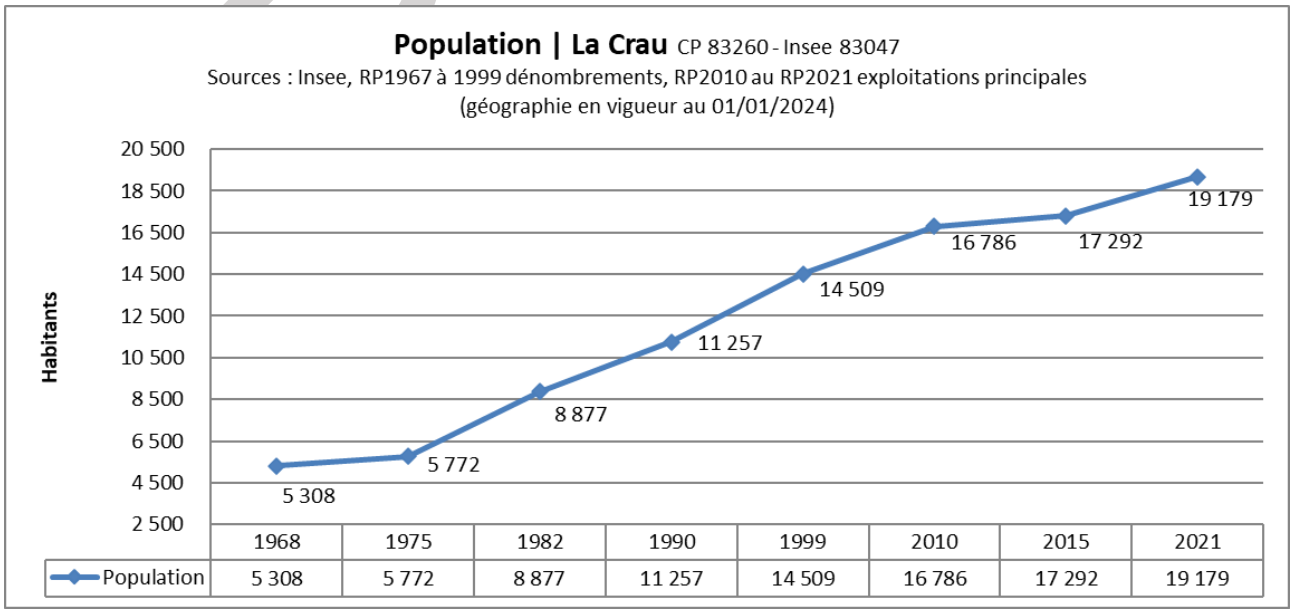


Source : Base nationale sur l'intercommunalité et autres collectivités (https://www.banatic.interieur.gouv.fr/commune/83047-la-crau)

La population crauroise a suivi, jusqu'à ces dernières années, une dynamique démographique continue pendant près d'un demi-siècle. Cette évolution, relativement mesurée jusqu'au milieu des années 70, a fait l'objet d'un coup d'accélérateur à compter de 1975 jusqu'à la fin des années 2000. Au cours de cette période, la population a presque triplé, pour passer de 5 772 à 16 786 habitants, soit un gain de plus de 11 000 personnes.
Cette expansion démographique s'explique principalement par la desserte attractive de la commune, sa situation en deuxième couronne au sein de l'unité urbaine toulonnaise, une pression immobilière plus limitée avec des disponibilités foncières significatives et des prix plus bas que sur le littoral. Ces caractéristiques ont constitué d'incontestables facteurs d'attrait pour des ménages d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune.

La population communale a récemment atteint 19 774 habitants (source : INSEE, population légale millésimée 2022, entrée en vigueur le 1er janvier 2025).

L'analyse qui suit s'appuie sur le recensement Insee de 2021 (données détaillées les plus récentes, disponibles à la date de rédaction des présentes) et les recensements précédents.



La période 2010-2015 montre un net ralentissement de la démographie, rompant avec près d'un demi-siècle d'expansion soutenue. Ce phénomène ponctuel pose un certain nombre de questions.

L'explication réside, d'une part, dans l'évasion d'une certaine frange de la population qui, ne trouvant pas de logements accessibles à son niveau de revenu, a quitté la commune pour se loger ailleurs et, d'autre part, dans l'insuffisance du renouvellement de l'offre en logement sur le territoire communal.

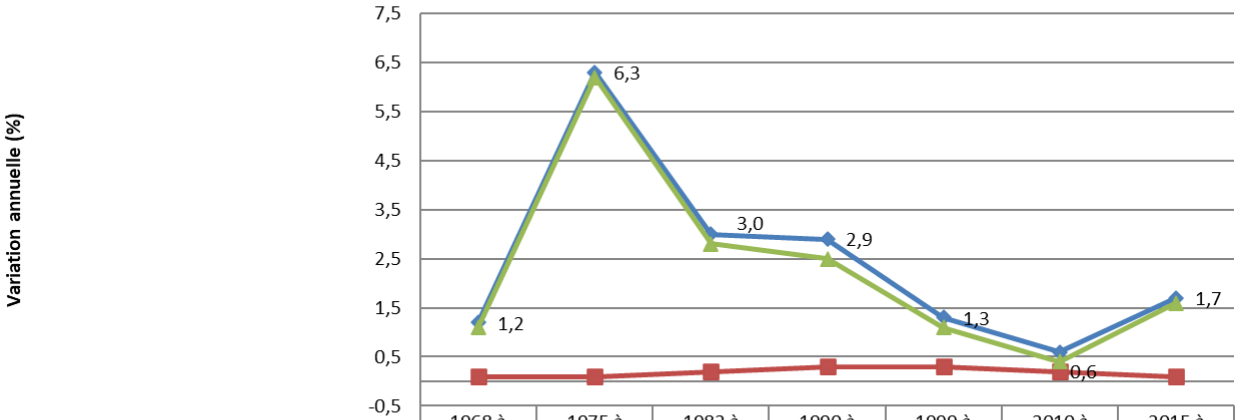
Néanmoins, ce phénomène doit être tempéré, car les chiffres les plus récents de l'INSEE traduisent, en effet, une réelle reprise avec 19 179 habitants recensés en 2021, soit une population supplémentaire de 1 887 personnes entre 2015 et 2021. Cette reprise s'explique par l'intégration d'importants programmes résidentiels livrés depuis le dernier recensement. Néanmoins, la raréfaction de l'offre foncière sur la commune demeure cependant bien réelle.

Statistiquement, cette dynamique se traduit par un taux de variation annuel moyen de la population qui, après avoir atteint un pic entre 1975 et 1982 (6,3%), a perduré autour de 3% dans les années 80 et 90. Le début des années 2000 a vu sa diminution (1,3% entre 1999 et 2010 et 0,6% entre 2010 et 2015), signant ainsi une perte d'attractivité. La dynamique démographique a été notable à La Crau jusqu'à ces dernières années, les taux précités étant nettement supérieurs à ceux enregistrés pour ces mêmes périodes à l'échelle de l'intercommunalité Toulon-Provence-Méditerranée (TPM) (1,1% entre 1975 et 1982 ; 0,5% de 1982 à 1999 ; 0,4% de 1999 à 2010 ; 0,4% de 2010 à 2015). Le ralentissement est également vérifié sur l'intercommunalité.

Signe d'une reprise effective, la dynamique est relancée sur la dernière période recensée (1,7% de variation annuelle moyenne de la population entre 2015 et 2021 pour La Crau ; 0,6% dans la même période pour le territoire de la Métropole TPM).

Indicateurs démographiques - variation population | La Crau CP 83260 - Insee 83047

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales
(géographie en vigueur au 01/01/2024)



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,2	6,3	3,0	2,9	1,3	0,6	1,7
due au solde naturel en %	0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,1	6,2	2,8	2,5	1,1	0,4	1,6

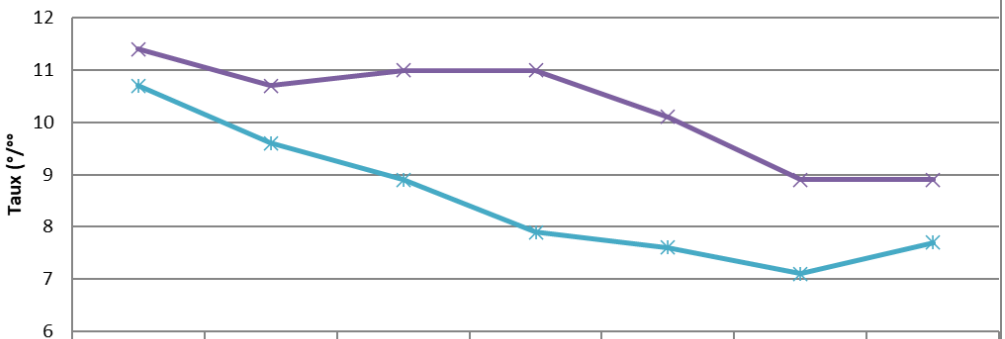
Structurellement, cette croissance démographique a été principalement causée par une dynamique migratoire qui a vu s'installer jusqu'à la fin des années 2000 de nouveaux ménages sur la commune, notamment dans les quartiers périphériques, en 1ère et 2ème couronne autour du centre-ville et en périphérie du hameau originel de La Moutonne.

En comparaison, l'évolution due au solde naturel a toujours été limitée mais relativement constante, oscillant entre 0,1% et 0,3% de moyenne annuelle depuis 1968, alors que sur cette période, le solde

migratoire n'a jamais été inférieur à 1,1% par an (avec un pic de variation annuelle de 6,2% entre 1975 et 1982), sauf de 2010 à 2015 (0,4%).

Cette caractéristique du développement démographique craurois témoigne d'un faible renouvellement générationnel. La dynamique migratoire soutenue a été parallèle à l'évolution de l'urbanisation. Le net ralentissement des entrées observé sur la période 2010-2015 (0,4%) fait place à une relance constatée de 2015 à 2021 (1,6%).

Indicateurs démographiques - taux | La Crau CP 83260 - Insee 83047
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales
(géographie en vigueur au 01/01/2024)



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Taux de natalité (‰)	11,4	10,7	11,00	11,00	10,1	8,9	8,9
Taux de mortalité (‰)	10,7	9,6	8,9	7,9	7,6	7,1	7,7

Face à cette étape charnière du développement communal, entre une évolution démographique soutenue (années 1975-1999), un ralentissement ensuite (années 1999-2015) et une tendance à la reprise récemment (2015-2021), la commune entend planifier son évolution démographique en prévoyant un devenir maîtrisé et en tablant sur un objectif réaliste à l'horizon 2041, qui correspond à l'échéance théorique du PLU révisé.

Sur ces bases, en partant des 19 179 habitants recensés en 2021, trois hypothèses différentiées ont été formulées pour l'échéance précitée :

- Une **hypothèse volontariste**, avec la reconduction du taux de croissance recensé dans la période 1999-2010 (+1,5%/an), qui coïncide avec la période d'expansion démographique soutenue qui avait précédé la régression constatée au début des années 2010. Dans ce cas, la commune compterait près de 25 830 habitants en 2041 (soit près de 6 650 personnes supplémentaires), ce qui constitue un chiffre trop élevé, notamment au regard de l'évolution constatée sur le territoire de TPM ; ce chiffre induisant également un développement trop important pour la commune qui préfère maîtriser sa croissance plutôt que la subir.

- Une **hypothèse maximaliste**, avec la reconduction du taux de croissance recensé dans les années 80 et 90 (+3%/an), qui coïncide avec une période de très forte expansion démographique. Dans ce cas, la commune compterait plus de 34 640 habitants en 2041 (soit environ 15 460 personnes supplémentaires), ce qui constitue un chiffre irréaliste et induit des besoins en logements et équipements que la commune ne veut ni ne peut envisager.

- Une **hypothèse modérée**, avec l'adoption d'un taux de croissance maîtrisé de la dynamique démographique (+0,7%/an). Dans ce cas, la commune compterait environ 22 000 habitants en 2032 (soit environ 2 820 personnes supplémentaires), ce qui constitue un chiffre réaliste, notamment au regard de l'évolution constatée sur le territoire de TPM au cours des vingt dernières années (+0,2% sur 2009-2014 ; +0,4% sur 1999-2009), la commune de La Crau

ayant toujours connu un dynamisme démographique plus important que celui recensé sur l'ensemble de la Métropole.

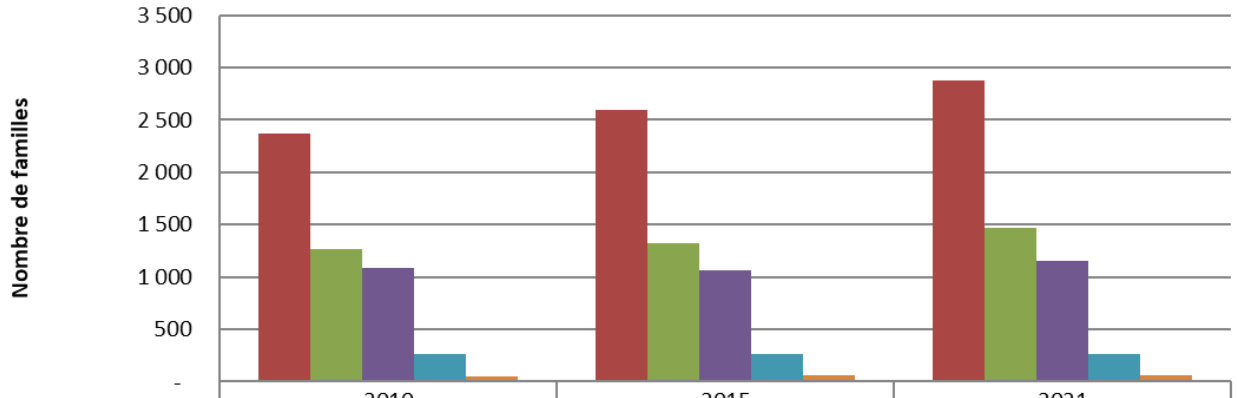
Forts de ces éléments et de leurs incidences, la commune choisit de retenir la **troisième hypothèse, qui prévoit d'accueillir environ 2 820 nouveaux craurois à l'horizon du PLU, soit 2041**, en considérant un objectif de population totale avoisinant les 22 000 habitants à cet horizon.

Une majorité de familles, pour une commune plutôt jeune

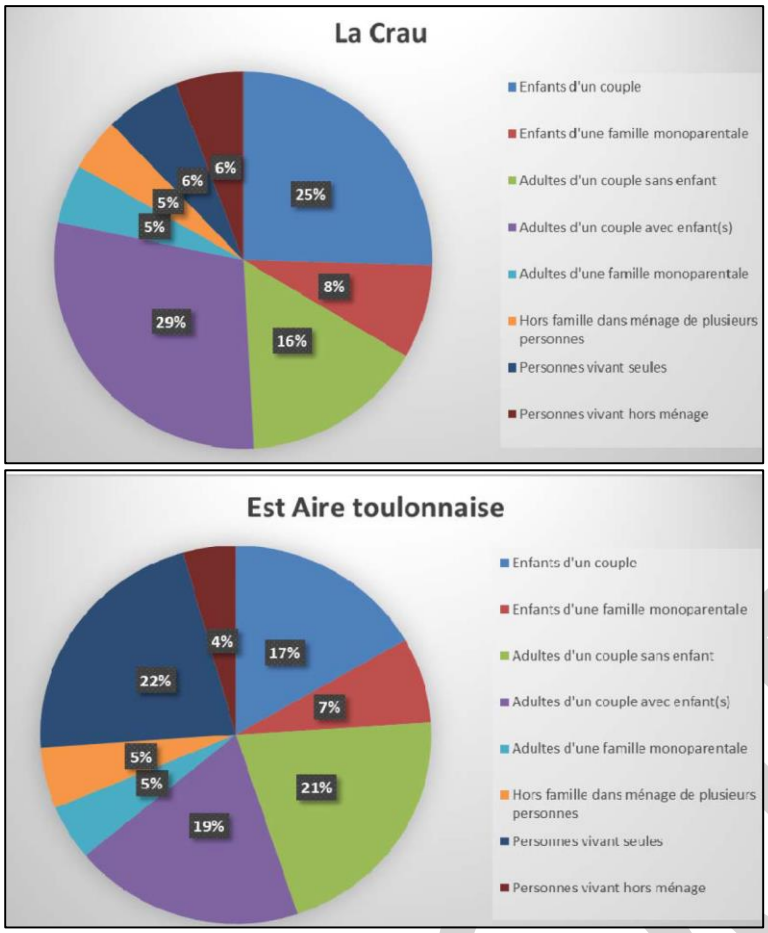
En 2021, la majorité des ménages craurois est constituée de familles avec au moins 1 enfant qui représentent 50,6% du total concerné (47,7% pour TPM) et les familles avec trois enfants ou plus sont un peu moins représentées que dans l'ensemble de l'intercommunalité (5,9% des ménages craurois, 6,9% pour TPM, 6,5% pour le Var). Ces éléments ont une incidence sur les besoins communaux en matière de taille des logements et d'équipements publics (dont les établissements scolaires).
Par ailleurs, l'évolution de la taille moyenne des ménages sur les cinquante dernières années témoigne d'une évolution notable. En effet, si cette taille moyenne est restée globalement stable entre 1968 et 1999 (environ 2,8 personnes/ménage), elle a diminué de manière constante depuis cette date pour atteindre 2,27 personnes/ménage en 2021. Ce dernier chiffre reste cependant supérieur à la moyenne enregistrée pour la Métropole TPM (1,99 personnes/ ménage en 2021).

L'AUDAT-Var, dans l'étude intitulée *« Stratégie d'aménagement de La Crau à horizon 2015-2030, Appui à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la révision du PLU » (26 Juin 2017)*, analyse le phénomène comme résultant de prix de l'immobilier à La Crau réputés parmi les plus accessibles de l'agglomération toulonnaise, attirant ainsi de nombreux ménages du cœur d'agglomération.
En 2015, les prix de marché à La Crau étaient en effet inférieurs à la moyenne de l'agglomération pour l'acquisition d'une maison.
Cependant cette attractivité résidentielle auprès des familles liée aux niveaux de prix est aujourd'hui de moins en moins évidente.

Familles - nombre d'enfants de moins de 25 ans | La Crau CP 83260 - Insee 83047
Sources : Insee, RP2010, RP 2015 et RP2021 , exploitations principales, géographie au 01/01/2024



	2010	2015	2021
Aucun enfant	2 370	2 597	2 882
1 enfant	1 270	1 324	1 466
2 enfants	1 085	1 068	1 152
3 enfants	266	263	269
4 enfants ou plus	51	56	65



Profil des habitants | Source : AUDAT-Var, étude « Stratégie d'aménagement de La Crau à horizon 2015-2030, Appui à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la révision du PLU » (26 Juin 2017)

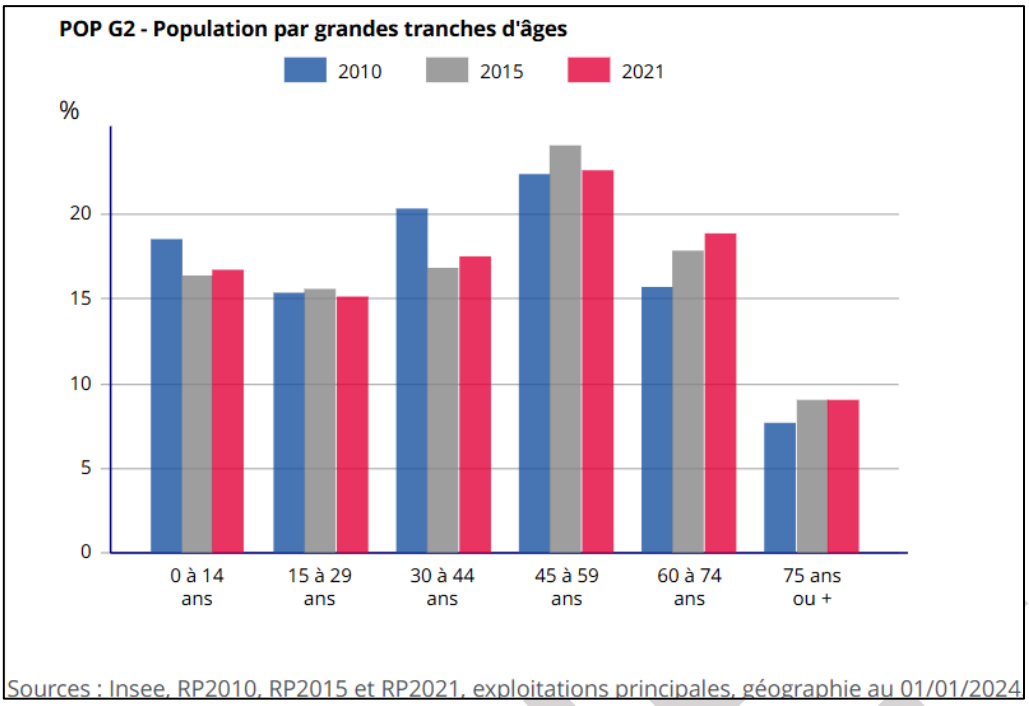
En matière de structure de la population, la pyramide des âges de la commune souffre d'un certain déséquilibre, notamment par rapport à la Métropole TPM. A La Crau, en 2021, la part des moins de 30 ans représente près d'un habitant sur trois (32%), la part des 30-59 ans représente 40,1% de la population alors que la part des plus de 60 ans s'élève à 28%.

Par rapport aux deux précédents recensements (2010 et 2015), le constat est le suivant :

- La part des 0 à 14 ans a diminué et se maintient par rapport à 2015 ;
- La part des 15 à 29 ans est stable ;
- La part des 30 à 44 ans a d'abord diminué puis augmenté légèrement depuis 2015 ;
- La part des 45 à 59 ans est stable par rapport à 2010 ;
- Et la part des plus de 60 augmente (tout en se stabilisant depuis 2015).

Ces données montrent un léger glissement des tranches d'âge médianes vers les plus de 60 ans, traduisant une tendance au vieillissement de la population.

PROJET



Source : Insee - Dossier complet - Commune de la Crau (83047)
(https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-83047#chiffre-cle-1)

METROPOLE TPM						
TR. AGES	2010 (part en %)		2015 (part en %)		2021 (part en %)	
0 à 14 ans	15,7	33,2	15,5	32	15,0	30,9
15 à 29 ans	17,5		16,5		15,9	
30 à 44 ans	18,1	37,8	17,6	37,2	17,2	36,5
45 à 59 ans	19,7		19,6		19,3	
60 à 74 ans	17,2	28,9	18,4	30,8	19,2	32,6
75 ans ou +	11,7		12,4		13,4	
Source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-248300543#tableau-POP_G2						

VILLE DE LA CRAU						
TR. AGES	2010 (part en %)		2015 (part en %)		2021 (part en %)	
0 à 14 ans	18,5	33,9	16,4	32	16,8	32
15 à 29 ans	15,4		15,6		15,2	
30 à 44 ans	20,4	42,8	16,9	41	17,5	40,1
45 à 59 ans	22,4		24,1		22,6	
60 à 74 ans	15,7	23,4	17,9	26,9	18,9	28,0
75 ans ou +	7,7		9		9,1	
Source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-83047#tableau-POP_G2						

Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Population par grandes tranches d'âges – Comparaison MTPM / Ville de La Crau

PROJET

Synthèse et enjeux

L'analyse de l'évolution de la démographie communale révèle l'existence de deux phénomènes majeurs. En effet, si la commune connaît un rythme de croissance annuelle élevé et continu (ce qui la différencie, notamment, du territoire de la Métropole TPM dont la croissance est moins importante, notamment depuis 2010), ce dynamisme démographique est principalement causé par des apports migratoires et il s'accompagne d'une tendance au vieillissement de la population.

Cette expansion démographique s'explique principalement par la desserte attractive de la commune, sa situation en deuxième couronne dans la métropole, une pression immobilière jusque-là plus limitée avec des disponibilités foncières significatives et des prix plus bas que sur le littoral. Ces caractéristiques ont constitué d'incontestables facteurs d'attrait pour des ménages d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune.

En terme prospectif, la commune choisit de retenir un scénario de croissance démographique maîtrisé et réaliste (+0,7% d'accroissement annuel), adapté à ses capacités, pour les dix prochaines années. Sur ces bases, l'objectif démographique prévoit d'accueillir environ 2 820 nouveaux craurois à l'horizon du PLU, soit 2041 (soit une population totale avoisinant les 22 000 habitants à cet horizon).

Cette population supplémentaire doit être accueillie dans un objectif de développement durable du territoire communal. Elle doit donc s'implanter préférentiellement au sein de l'enveloppe urbaine existante notamment par le biais d'une construction de « la ville sur la ville » (densification, renouvellement urbain) ou dans les extensions mesurées de celle-ci, selon une logique de continuité territoriale (enveloppe urbaine future), en privilégiant des formes urbaines peu consommatrices d'espace et compatibles avec les localisations retenues dans le SCoT (enveloppes urbaines futures).

PROJET

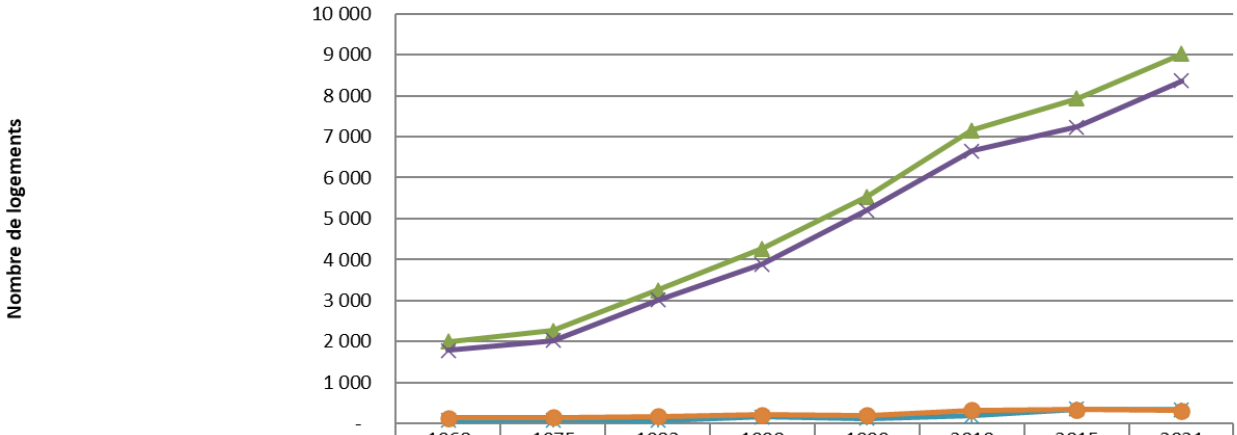
1.4. Habitat, logement

Une croissance soutenue, au profit d'une dynamique résidentielle

En corollaire de la dynamique démographique constatée depuis la fin des années 60, le parc de logements craurois a plus que quadruplé, évoluant de manière constante au cours des cinquante dernières années. Même lorsque la population a connu un ralentissement dans sa progression, l'expansion du parc s'est poursuivie, confirmant ainsi la prégnance de la dynamique résidentielle crauroise. A ce titre, on note qu'après une période de croissance relativement mesurée entre 1968 et 1975 (une trentaine de logements par an en moyenne), la courbe de l'évolution du nombre de logement s'infléchit nettement. La Crau a connu une forte augmentation de la production de logements (en moyenne 147 logements par an de 1975 à 2021).
Plus récemment, avec 9 026 logements en 2021, le parc communal s'est agrandi de 1 098 unités depuis 2015 (soit en six ans), soit une moyenne de près de 183 nouveaux logements par an.

Cette dynamique de construction est principalement liée à la réalisation d'extensions de l'urbanisation, sur les sites du Patrimoine, des Maunières, des Martins et de La Moutonne.

Evolution logement | La Crau CP 83260 - Insee 83047
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales
(géographie en vigueur au 01/01/2024)



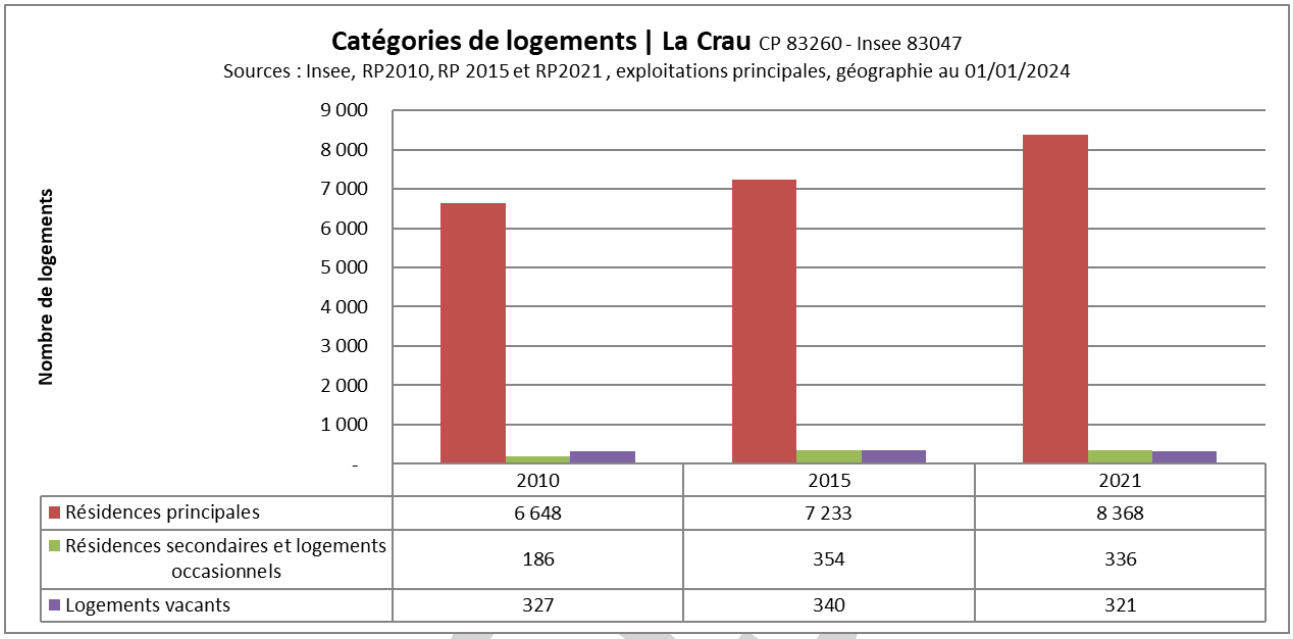
	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	2 002	2 262	3 261	4 268	5 537	7 161	7 928	9 026
Résidences principales	1 788	2 026	3 011	3 888	5 207	6 648	7 233	8 368
Résidences secondaires et logements occasionnels	79	86	79	160	124	186	354	336
Logements vacants	135	150	171	220	206	327	340	321

La part des résidences principales demeure très élevée à La Crau (92,7% en 2021), ce qui témoigne une nouvelle fois de son statut de commune résidentielle particulièrement dynamique. En effet, pour cette même année et à l'échelle de la Métropole TPM, la part des résidences principales représente 82,9% du parc, soit près de 10 points de moins. La part des résidences secondaires et logements occasionnels à La Crau, qui représente 3,7% du parc de logements en 2021, demeure anecdotique et bien inférieure au taux recensé sur le territoire intercommunal pour cette même année (11,9%), sous l'influence des profils communes littorales.

En 2021, les logements vacants représentent 3,6% de l'ensemble du parc de logements craurois et leur nombre a augmenté progressivement avec l'accroissement général du parc de logements.

Cependant, pour la première fois depuis les années soixante leur nombre diminue depuis 2015 (la part des logements vacants était de 4,6% en 2010 et 4,3% en 2015). Ce phénomène résulte du renouvellement urbain qui se lit dans la ville (réhabilitations de logements, destruction-reconstructions d'immeubles) et résulte de la réduction de l'offre en immobilier neuf en périphérie.

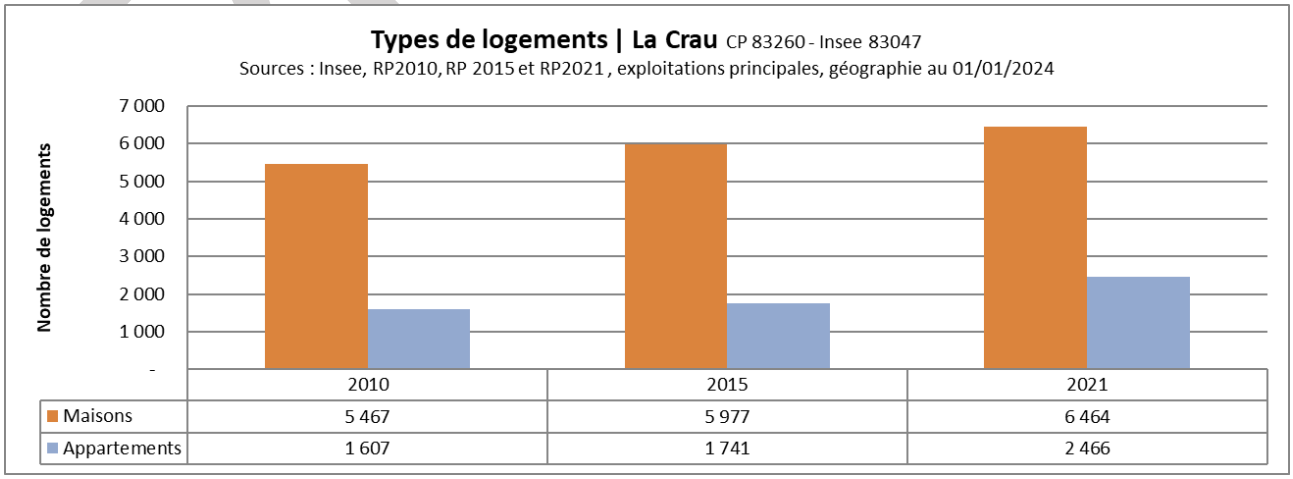
Entre 2010 et 2021, la part des logements vacants est bien supérieure sur le territoire de la Métropole TPM et cependant en diminution (7,2% en 2010, 6,9% en 2015, 5,2% en 2021).



	2010	2015	2021
Résidences principales	6 648	7 233	8 368
Résidences secondaires et logements occasionnels	186	354	336
Logements vacants	327	340	321

Des formes urbaines privilégiant l'habitat individuel

La typologie des logements correspond à la fois au caractère périurbain de la commune et au profil de ses ménages. En 2021 à La Crau, 71,6% du parc de logements est constitué de maisons et d'appartements, environ. Cette part de l'habitat individuel demeure une constante représentative de l'habitat craurois depuis de nombreuses années. Cependant, cette tendance est en diminution (les maisons individuelles représentaient 76,3% des logements craurois en 2010 et 74,5% en 2015 ; parallèlement les appartements constituent 22,4% des résidences principales crauroises en 2010, 22% en 2015 et 27,3% en 2021).



	2010	2015	2021
Maisons	5 467	5 977	6 464
Appartements	1 607	1 741	2 466

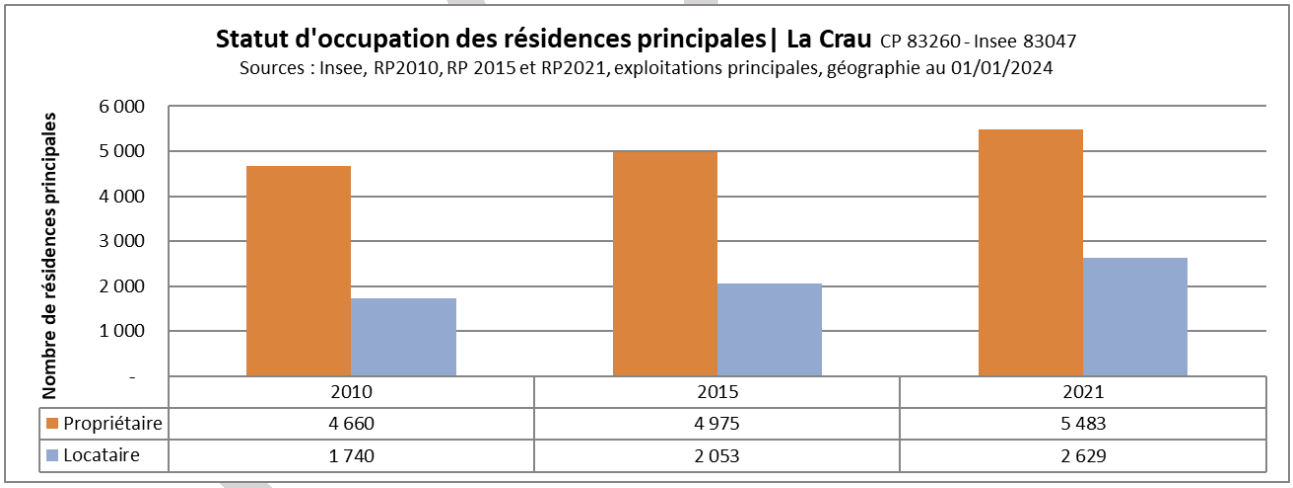
Cette tendance se retrouve également en examinant la taille des logements, les grands logements étant les plus nombreux et cependant leur part diminue (64,4% de 4 pièces et plus parmi les résidences principales en 2021, 66,2% en 2015 et 66,2% en 2010).

A titre de rappel « historique », il faut remonter à la fin des années 40, soit il y a plus de 70 ans, pour retrouver une certaine forme d'équilibre dans la structure typologique du parc craurois, avec un habitat collectif qui représentait environ 43% des résidences principales. Cette caractéristique du développement immobilier au bénéfice de l'habitat individuel nécessite une mobilisation foncière importante, témoigne d'un étalement urbain conséquent et participe à la difficulté d'accès au marché immobilier pour toute une catégorie de population sur la commune de La Crau.

Face à cette réalité, la commune a répondu par la mise en œuvre d'une politique de diversification de l'offre, notamment sur certains nouveaux quartiers (Le Patrimoine, Les Maunières, ...) en encourageant le développement de typologies à destination des jeunes couples primo-accédants et des familles monoparentales dans des opérations de logements collectifs. Il conviendrait de conforter cette politique efficace, notamment en favorisant une densification maîtrisée des tissus urbains constitués et des formes urbaines à venir, en poursuivant le nouvel équilibre entre habitat individuel et collectif, tel que mis en œuvre dans le cadre du développement urbain récent.

Des occupants majoritairement propriétaires de leurs logements

S'agissant du statut d'occupation des résidences principales, les habitants de la commune sont en grande majorité propriétaires de leurs logements. Les propriétaires occupants représentaient, en 2021, 65,5% du parc, chiffre en légère diminution. Ils étaient, en effet, 70,1% en 2010 et 68,8% en 2015. Ce phénomène atteste d'une faiblesse récurrente de l'offre locative, avec des locataires représentant 31,4% des résidences principales en 2021. Ce taux demeure très largement inférieur à celui enregistré, pour cette même année, sur la Métropole TPM (46,2%).



Cependant, les efforts entrepris par la commune au cours des deux dernières décennies ont permis de renforcer légèrement cette offre, avec des locataires qui ne représentaient respectivement que 26,2% en 2010 et 28,4% en 2015.

Offre locative sociale : des besoins à prendre en compte

Avant 2009 et son adhésion à la Métropole TPM, La Crau n'était pas assujettie aux objectifs de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), renforcés par la loi n°2013-61 du

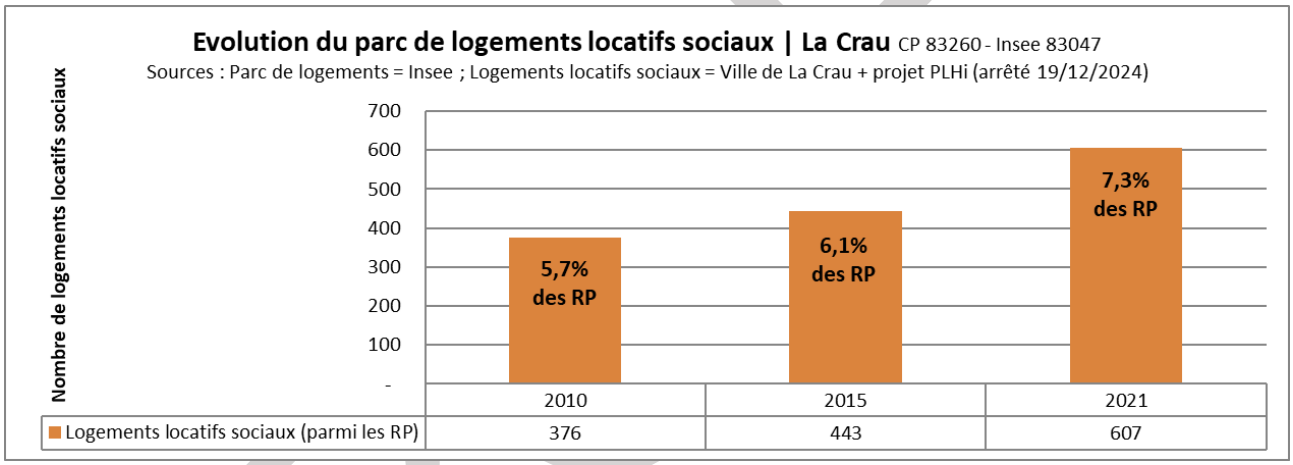
18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Depuis, la commune doit réaliser un effort de rattrapage afin de se rapprocher du taux de logements locatifs sociaux exigé par la législation (25% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales). Au regard de ce cadre, il convient de constater que le parc social craurois demeure insuffisant.

Le parc social s'accroît néanmoins, la part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales étant passée de 5,7% en 2010 à 7,3% en 2021.

Evolution du parc des résidences principales, dont logements locatifs sociaux

	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble (logements)	**7 161**		**7 928**		**9 026**	
Résidences principales (RP)	6 648		7 233		8 368	
Logements locatifs sociaux (parmi les RP)	*376*	*5,7*	*443*	*6,1*	*607*	*7,3*

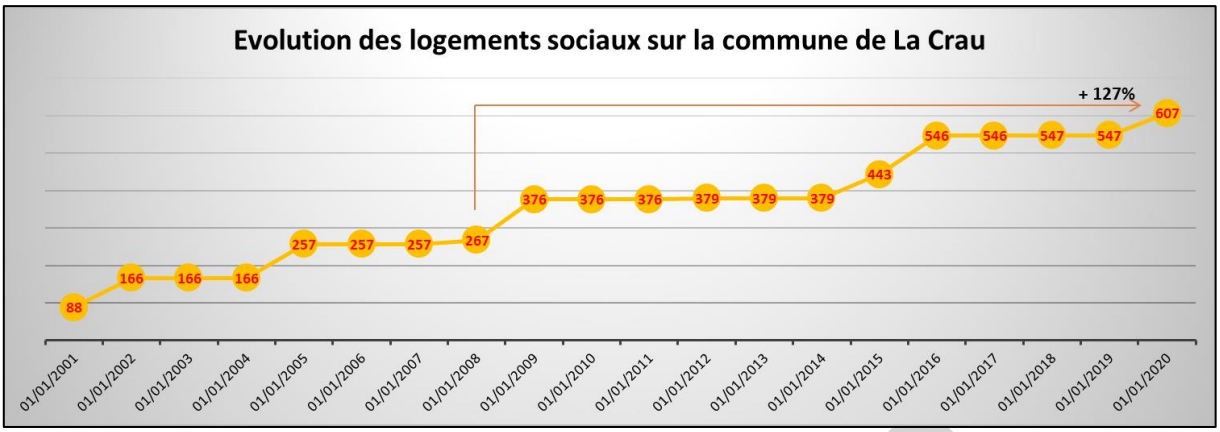
Sources : Parc de logements = Insee ; Logements locatifs sociaux = Ville La Crau + projet PLHi (arrêté 19/12/2024)



Dans la continuité des efforts entrepris, notamment depuis 2008, la commune a programmé la réalisation de nouveaux programmes de logements sociaux, en centre-ville, sur les quartiers périphériques (Le Patrimoine, ...) et à La Moutonne.

Au 1er janvier 2021, la commune justifiait de 607 logements locatifs sociaux (répartis sur divers ensembles immobiliers distincts), soit un taux égal à 7,3% du total des résidences principales recensées. Cette faiblesse de l'offre locative sociale ne permet donc pas de satisfaire à toutes les demandes de ménages ayant des revenus modestes ou intermédiaires. Une part significative des jeunes ménages, des familles monoparentales, des célibataires ou des retraités se retrouve donc directement confrontée à cette pénurie endémique de logements sociaux.

La progression de l'offre est néanmoins notable. En effet, au 1er janvier 2001, la commune ne comptait que 88 logements sociaux. Au 1er janvier 2008, elle en comptait 267. Les 607 logements sociaux recensés au 1er janvier 2021 correspondent donc à un parc initial quasiment multiplié par 6 en 20 ans (+519 logements), témoignant ainsi de la volonté communale de participer activement au développement d'une mixité sociale de l'habitat.



Source : Commune de la Crau

Afin de répondre aux obligations légales, la commune devrait disposer de 2 447 logements sociaux en 2041, ce qui reviendrait à en construire plus de 1 812. Ce résultat se révèle être irréaliste et inatteignable, notamment au regard de l'objectif de maîtrise de la croissance démographique que la commune a retenu, mais également compte tenu des disponibilités foncières réduites (détachements de propriétés bâties ou dents creuses dans des quartiers en R+1, limitant la réalisation de logements collectifs) et du respect des formes urbaines crauroises (étant bien entendu qu'une solution de densification excessive, de type « tours et barres », chère à une époque urbanistique révolue, ne sera jamais engagée par la commune).

Précédemment, la commune était couverte par le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Métropole TPM, élaboré pour la période 2010-2016. Les objectifs dudit PLH sur la commune de La Crau étaient fixés initialement à 930 logements neufs sur 6 ans, dont 310 logements sociaux neufs. Le PLH avait fait l'objet d'une révision pour prendre en compte la période 2014-2016, avec de nouveaux objectifs chiffrés, notamment pour la commune de La Crau, en fixant une production de 355 logements sociaux pour fin 2016. Jugeant que cet objectif ne pourrait être atteint, le Conseil Municipal avait émis un avis défavorable à l'unanimité, lors de sa séance du 31/03/2015. Prorogé jusqu'en 2018, ce PLH était arrivé à terme.

Le PLH 2024-2029 de la Métropole TPM a été arrêté par le Conseil Métropolitain le 19 décembre 2024. Il décline la politique de l'habitat sur les années à venir, garante du parcours résidentiel pour la population, de la poursuite du développement de l'offre sociale et de la recherche du meilleur équilibre des territoires en matière de peuplement. Pour la commune de La Crau, les objectifs sont les suivants (cf. fiche communale La Crau) :

- Production neuve : 886 logements ;
- Renouvellement urbain : 132 logements (logements vacants et logements potentiellement indignes remis sur le marché).
- Dont logements « SRU » : 455 unités (avec 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS/BRS).

PROJET



Les nouvelles opérations du quartier du Patrimoine. Sur la photo : petits collectifs, maisons groupées

De même, d'autres axes de réflexion sont actuellement à l'étude et la présente révision du PLU doit permettre de donner une nouvelle impulsion en matière de mise en œuvre d'une chaîne articulée de logements (évolution de la destination de zones AU strictes ou réglementées, nouvelles servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, mesures de densification adaptées par majoration des gabarits, etc.). Des actions de renouvellement urbain en centre-ville ou en sa continuité immédiate sont également à développer, notamment en poursuivant le partenariat engagé avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA.

La mobilisation du parc privé doit également faire l'objet d'une attention soutenue notamment afin que des logements soient destinés, après travaux (mise aux normes, amélioration des performances énergétiques, traitement de l'insalubrité, etc.), à être occupés à titre de résidence principale (conventionnement de l'existant). Cet enjeu concerne en majorité le parc situé en centre-ville, pour lequel un certain nombre de logements vétustes pourraient faire l'objet d'interventions prioritaires, destinées au développement d'une nouvelle offre locative sociale.

Une stabilité des parcours résidentiels

Le profil des ménages et la forte proportion de logements individuels occupés par leurs propriétaires traduisent mécaniquement un « effet d'ancrage » avec, en 2021, 67,8% des ménages craurois qui occupaient le même logement depuis 5 ans ou plus. Ces caractéristiques ont également pour conséquence de limiter les possibilités d'évolution en matière de mobilité résidentielle.

S'agissant du fonctionnement des parcours résidentiels, si traditionnellement les prix de l'immobilier craurois étaient parmi les plus accessibles de la Métropole toulonnaise, alimentant une attractivité résidentielle importante auprès des familles de l'agglomération, cet atout tend à s'estomper désormais. En effet, avec des prix de marché ayant fortement augmenté, notamment au cours des quinze dernières années (avec, à titre d'exemple, un prix d'achat moyen pour une villa qui a doublé), la commune est devenue moins abordable pour l'achat d'un logement, notamment pour les ménages aux revenus intermédiaires et/ou les primo-accédants. A ce titre, notons qu'aujourd'hui, les prix de l'immobilier à La Crau sont devenus supérieurs à ceux observés dans les communes environnantes de Toulon, La Valette, La Seyne-sur-Mer ou celles de la vallée du Gapeau.

PROJET

Estimation des besoins futurs : un scénario réaliste pour un projet durable

L'objectif maîtrisé de développement démographique doit être compatible avec les objectifs fixés par la loi climat et résilience, notamment en matière de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, sur la temporalité retenue par le PLU soit 2041.

Sur la base des projections démographiques réalisées et de l'objectif d'évolution à l'horizon du PLU de l'ordre de 22 000 habitants que la commune ne souhaite pas dépasser pour 2041 (soit +2 820 personnes environ, il est possible d'effectuer des simulations du nombre de logements à produire. Ces estimations sont à manipuler avec précaution dans la mesure où il reste très difficile de faire de la prospective à l'échelle d'une commune dont la démographie est notamment soumise à de nombreux facteurs externes. Il est, à ce titre, difficile d'évaluer si certains phénomènes comme la décohabitation (de moins en moins de personnes par ménage dans un logement) vont encore s'amplifier dans les prochaines années, ou au contraire se stabiliser.

Sur la base de l'objectif d'évolution démographique retenu par le PLU, la commune devrait compter environ 1 530 nouveaux logements à l'horizon 2032 (en considérant la période 2018-2032), soit de l'ordre de 1 420 nouvelles résidences principales.

Ces besoins doivent être confirmés, notamment par rapport aux capacités communales (densification des espaces bâtis et extensions urbaines concernées, soit les zones AU à dominante d'habitat), au développement de la mixité sociale de l'habitat, mais également par rapport à la nécessaire mise à niveau de ses principaux équipements (scolaires, sportifs, culturels, administratifs, ...), ainsi que de son offre commerciale et de services. Ces apports, nouveaux logements, population future, doivent enfin être intégrés dans le cadre d'un équilibre territorial respectant le terroir agricole craurois, protégeant ses espaces naturels, ses forêts et préservant ses qualités paysagères.

Cet équilibre territorial doit également conforter les composantes de l'attractivité résidentielle de la commune, résultant essentiellement de la qualité de vie préservée : « une ville à taille humaine », un centre-ville dynamique notamment en matière de commerces et de services de proximité, des équipements nombreux et de qualité, un tissu associatif dense, une offre structurée en transports en commun (train, bus), la présence de nombreux parkings publics gratuits, une qualité paysagère et une tranquillité au cœur d'une métropole en plein essor.

La mise en œuvre d'un projet durable devra néanmoins s'attacher à limiter, autant que faire se peut, les impacts en matière de déplacements motorisés vers les aires d'emplois limitrophes, essentiellement toulonnaise, mais également gardéenne et hyéroise, de manière à ne pas générer une augmentation excessive des émissions de gaz à effet de serre.

Sur ces bases, la commune a décidé de se baser sur le rythme de croissance démographique réaliste (+0,7%/an), correspondant :

- A une dynamique démographique maîtrisée, rompant, d'une part, avec la très forte expansion observée jusqu'à la fin des années 1990 (qui s'est poursuivie, bien que moins soutenue, jusqu'à la fin des années 2000), et, d'autre part, avec la dernière période de stagnation démographique (2008-2013), bien que celle-ci ait été suivie, au regard des derniers chiffres recensés par l'INSEE d'une nouvelle phase de croissance de la population de +1,6% entre 2013 et 2021.
- A une dynamique qui, quoique notablement plus importante que la prévision générale moyenne retenue dans le SCoT Provence Méditerranée (+0,4%/an), en cours de révision, demeure pleinement justifiée au regard des atouts et des spécificités communales (réserves foncières significatives, prix attractifs, politique incitative de développement de l'habitat, etc.). Cette dynamique est donc cohérente avec l'objectif du SCoT Provence Méditerranée, qui

PROJET

affiche la volonté, pour ce même horizon, de maîtriser la croissance démographique sur l'ensemble de son territoire.

Ce rythme maîtrisé aboutit à une population totale avoisinant 22 000 craurois à l'horizon 2041.

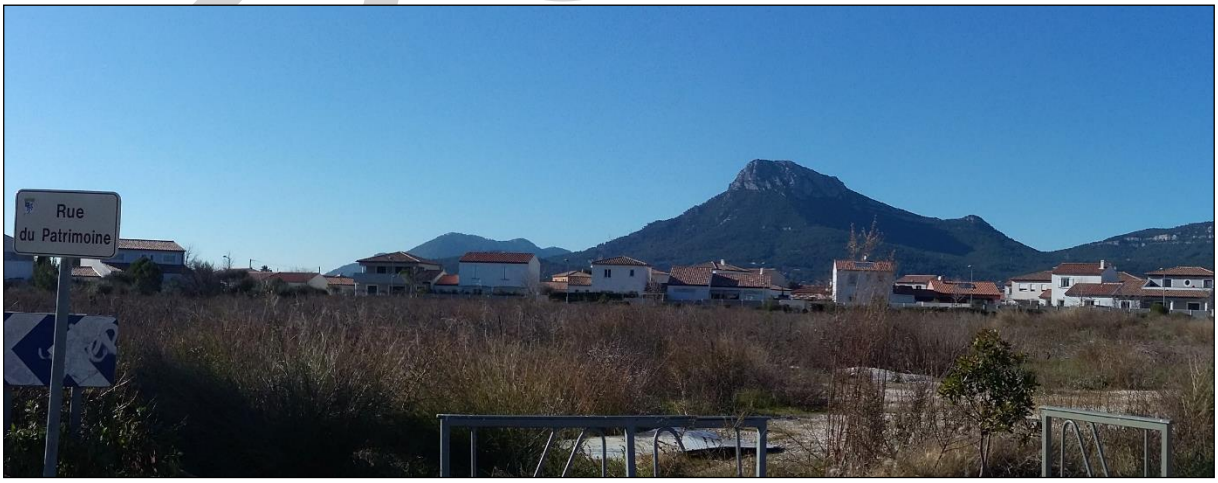
Ce scénario doit être pleinement cohérent vis à vis des disponibilités foncières dont dispose aujourd'hui la commune ; disponibilités naturellement plus limitées que lors de l'approbation du PLU 2012, notamment au sein des tissus urbains existants, ainsi que dans la zone AU à vocation majoritaire d'habitat des Longues, et dans les projets de renouvellement urbain, notamment sur le site des Levades.

Ce scénario doit également intégrer les évolutions liées à la prise en compte de certains contextes spécifiques (éloignement par rapport au centre-ville, préservation des activités agricoles, intégration d'équipements structurants, …), nécessaires à la mise en œuvre de la cohérence du projet territorial craurois pour l'horizon 2041.

Ce scénario doit enfin respecter, en matière de formes urbaines à venir, les densités et les morphologies de référence préconisées dans le SCoT initial, et précisées dans sa révision ; à savoir pour mémoire :

- 70 logements / hectare, pour une zone dense et correctement desservie par le réseau structurant de transports en commun existant ou programmé ;
- 50 logements / hectare, pour des opérations s'inspirant des morphologies villageoises traditionnelles ;
- 20 logements / hectare, pour les secteurs correspondant à des tissus urbains de type pavillonnaires ;
- Des densités moindres, pour des secteurs particuliers, dans un objectif de préservation de leur qualité paysagère.

En effet, ces ratios demeurent des indicateurs fiables pour la configuration de formes urbaines durables, spatialement économes et soucieuses de s'intégrer harmonieusement dans leurs environnements bâtis.



Le quartier du Patrimoine

PROJET

Synthèse et enjeux

Corollaire d'une augmentation continue du développement démographique de La Crau, l'évolution du parc de logements témoigne d'une dynamique significative depuis de nombreuses années.

L'attractivité résidentielle de la commune est perceptible à travers la très forte proportion d'habitat permanent qu'elle abrite, les résidences principales représentant 92,7% du parc en 2021.

La commune dispose d'un parc de logement dont l'équilibre doit être amélioré, la part des appartements étant sous-représentée par rapport aux maisons (27,3% du total des logements en 2021). Cette caractéristique est induite par un phénomène d'extension de l'urbanisation qui s'est majoritairement développé, depuis de nombreuses années, sous la forme d'un habitat individuel pur et individuel groupé (lotissements) fortement consommateur d'espace. Face à cette réalité, la commune a répondu, au cours de la dernière décennie, par la mise en œuvre d'une politique de diversification de l'offre, notamment sur certains nouveaux quartiers (Le Patrimoine, Les Maunières, ...). La part des appartements est ainsi passée de 22,4% du total des logements en 2010 à 27,3% en 2021. Il conviendrait de conforter cette politique efficace, notamment en favorisant une densification maîtrisée des tissus urbains constitués et des formes urbaines à venir, en poursuivant le nouvel équilibre entre habitat individuel et collectif, tel que mis en œuvre dans le cadre du développement urbain récent.

En matière de statut d'occupation des résidences principales, le parc immobilier craurois doit faire l'objet d'actions favorisant son rééquilibrage, dans l'objectif de renforcer une offre locative encore insuffisante.

Quoiqu'ayant fait l'objet d'une politique de développement particulièrement significative, le parc locatif social craurois (parc initial quasiment multiplié par 6 en 20 ans) demeure encore insuffisant et la commune doit poursuivre les actions entreprises en faveur du développement d'une mixité sociale de l'habitat, en incitant et programmant de nouvelles opérations, en identifiant de nouveaux terrains, ou en poursuivant le partenariat entrepris avec l'EPF PACA.

Sur la base de l'objectif d'évolution démographique retenu par le PLU, la commune devrait compter environ 1 530 nouveaux logements à l'horizon 2041, soit de l'ordre de 1 420 nouvelles résidences principales.

Ces besoins doivent être confirmés, notamment par rapport aux capacités communales (densification des espaces bâtis et extensions urbaines à vocation d'habitat), au développement de la mixité sociale de l'habitat, mais également par rapport à la nécessaire mise à niveau de ses principaux équipements structurants (scolaires, sportifs, culturels, administratifs, réseaux, ...).

PROJET

1.5. Emplois, revenus et niveau de vie

Un pôle d'emploi à conforter

Parallèlement à cette attractivité résidentielle, la vitalité d'un tissu commercial et de services de proximité, accompagnée par la présence d'importantes zones d'activités économiques permettent de positionner la commune de La Crau comme un pôle d'emploi significatif (4 071 emplois recensés en 2021). Précisons également que ce nombre d'emplois a légèrement augmenté au cours des dernières années (+817 emplois entre 2015 et 2021), il représentait en effet 3 254 emplois en 2015. Ce dynamisme devrait être consolidé à l'avenir par l'ouverture à l'urbanisation de réserves foncières à vocation dominante d'activités économiques dont dispose encore la commune, sur des sites stratégiquement localisés.



Source : Base nationale sur l'intercommunalité et autres collectivités (https://www.banatic.interieur.gouv.fr/commune/83047-la-crau)

De même, l'on constate, toujours au cours de cette même période 2015-2021, que le nombre d'actifs résidant sur la commune a significativement augmenté. L'on observe en effet que 7 259 actifs ayant un emploi résidaient à La Crau en 2015, ils sont 8 256 en 2021 (+997). La commune entend bien conforter ce phénomène à l'avenir.

Autre caractéristique de l'emploi craurois, la continuité d'un déficit d'emploi pour ses résidents. En effet, en 2015, l'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) s'élevait à 44,8. La commune était donc déficitaire en emplois pour ses résidents. Depuis, la tendance s'est confirmée, avec un indicateur de concentration qui s'élève à 49,3 en 2021. Ce déficit a pour effet un accroissement des migrations pendulaires, qui s'effectue principalement au bénéfice d'autres communes de l'agglomération toulonnaise. Il se traduit par une augmentation significative des déplacements et de la mobilité des actifs.

PROJET

EMP T5 - Emploi et activité

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	3 369	3 254	4 071
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	7 103	7 259	8 256
Indicateur de concentration d'emploi	47,4	44,8	49,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,1	56,4	57,3

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

En termes de répartition des emplois par secteur d'activités, la part des emplois du secteur agricole décroit de manière très sensible et s'établit à 4,5% en 2021. Elle était de 6,5% en 2015 et de 9,4% en 2010, signe d'un secteur qui, quoique demeurant essentiel pour la vitalité économique crauroise, a néanmoins perdu 136 emplois en 6 ans. La part des emplois dans l'industrie régresse également, quoique de manière moins forte, pour s'établir à 4,8% en 2021 (6,1% en 2015). La part des emplois dans la construction a en revanche augmenté de manière significative et représente 13,4% en 2021 (12,1% en 2015), contrairement à celle des emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale qui–reste stable avec néanmoins -1,9 points pour s'établir à 28,9% en 2021 (30,8% en 2015). Pour conclure cette approche sectorielle, la part des emplois dans le commerce, les transports et services divers gagne 3,8 points sur cette même période (48,3% en 2021, 44,5% en 2015).

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

Secteur d'activité	2010		2015		2021			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	**3 457**	**100,0**	**3 373**	**100,0**	**4 181**	**100,0**	**43,8**	**73,9**
Agriculture	324	9,4	220	6,5	188	4,5	46,4	38,1
Industrie	223	6,5	205	6,1	203	4,8	21,2	78,3
Construction	390	11,3	406	12,1	561	13,4	12,5	65,4
Commerce, transports, services divers	1 492	43,2	1 502	44,5	2 021	48,3	39,4	71,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 028	29,7	1 039	30,8	1 208	28,9	69,0	86,2

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

Revenus et niveau de vie : une attractivité confirmée

Les revenus des habitants sont caractéristiques du profil de la commune, à la fois résidentielle et attractive, avec un nombre d'actifs élevé. Les revenus des craurois sont majoritairement issus des revenus d'activité (à 72% en 2021).

La part des ménages fiscaux imposés (61% en 2021) est nettement supérieure à celle recensée sur le territoire de la Métropole TPM (51,8%), tout comme la médiane du revenu disponible par unité de

consommation, qui s'établit à 25 280 euros par unité de consommation en 2021 (contre 22 630 euros en moyenne pour MTPM).

Le taux de pauvreté à La Crau (9% en 2021) est lui aussi nettement inférieur à celui de la moyenne enregistrée sur le territoire métropolitain (17,1%). A noter que le taux de pauvreté chez les moins de 30 ans est inexistant sur la commune, ce qui, une nouvelle fois, diffère de manière très nette avec le taux moyen enregistré à l'échelle de la Métropole TPM (23,9%).

PROJET

Synthèse et enjeux

La commune de La Crau constitue un pôle d'emploi particulièrement dynamique que la révision du PLU se doit de conforter. Cette dynamique devrait être consolidée à l'avenir par l'ouverture à l'urbanisation de réserves foncières à vocation dominante d'activités économiques dont dispose encore le territoire communal, sur des sites stratégiquement localisés.

La commune demeure déficitaire en emplois pour ses résidents. Ce phénomène, ayant pour effet d'accroître les migrations pendulaires vers d'autres destinations, notamment d'autres communes limitrophes de l'agglomération toulonnaise, se traduit par une augmentation importante des déplacements et de la mobilité des actifs.

En termes de répartition des emplois par secteur d'activités, la part des emplois agricoles décroit de manière très sensible, même s'ils demeurent essentiels pour la vitalité économique de la commune et son identité. Le secteur industriel régresse également, quoique de manière moins sensible. A contrario, le tissu commercial, les services et la construction se développent favorablement à La Crau.

PROJET

1.6. Panorama général de l'économie

Structuration d'ensemble

Fin 2022, 568 établissements actifs employeurs sont recensés sur la commune de La Crau et les particuliers employeurs sont au nombre de 789 (source : Insee, Flores -Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié- en géographie au 01/01/2024).
La répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité (agrégé fin 2022) est la suivante :

- 6,3% appartiennent au secteur de l'agriculture, la sylviculture et la pêche, ce qui est largement au-dessus de la moyenne enregistrée sur la Métropole TPM (1,4%) ou le Département (3,2%) et témoigne une nouvelle fois de la prégnance de l'héritage agricole de la commune et de la vitalité du secteur, notamment viticole;
- 5,8% appartiennent au secteur de l'industrie (5,3% pour le territoire métropolitain et 5,6% pour le Département) ;
- Le secteur de la construction est également assez bien représenté en nombre d'établissements (16,5% à La Crau, 12,2% pour le territoire métropolitain et 14% pour le Département);
- Le secteur du commerce, transports et services divers est dominant (62,9%) et cependant moins bien représenté que dans les territoires de comparaison, notamment la Métropole TPM (68,7%) et le département (67,3%);
- Enfin, la part du secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (8,5%) demeure inférieure à celle observée à l'échelle de TPM (12,5%) et du département (9,9%).

Comme précédemment noté, l'activité agricole est également importante, la commune compte une cave coopérative – « Cellier de La Crau » - et de grands domaines viticoles y sont implantés, notamment au Nord et à l'Est (La Tour Saint-Anne, La Monache, Les Mesclances, La Roquette, …). Le tissu commercial et de services, notamment du centre-ville et dans ses prolongements immédiats (entrées de ville), complète la structure d'une économie crauroise également caractérisée par la présence de quatre zones d'activités.

La part de la sphère présentielle (activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes) n'atteint pas les proportions observées dans les territoires de comparaison. Elle représente, fin 2022, 65,1% des établissements actifs employeurs craurois (et 65,7% des effectifs de ces établissements), soit une part moins importante que sur la métropole TPM (74,5% des établissements et 79% de leurs effectifs) ou le Département (72% des établissements et 76,5% de leurs effectifs). Cela peut s'expliquer par deux facteurs : d'une part, La Crau n'a pas encore complètement tiré profit de son dynamisme démographique et garde une marge de rattrapage en termes de développement de son économie résidentielle, d'autre part, la présence d'un tissu significatif générant des activités tournées vers le domaine productif plutôt que vers la sphère présentielle.

Tissu commercial

La situation de La Crau à l'Est de l'agglomération toulonnaise a une grande incidence sur la caractérisation du commerce et des équipements commerciaux communaux. En effet, en raison de sa proximité avec le pôle commercial de La Valette / La Garde, La Crau subit directement son « leadership ». Ce pôle compte une quantité d'établissements sans comparaison à l'échelle du département qui lui confère une position hégémonique, notamment dans certains domaines (cuisine,

PROJET

électroménager, sports, etc.). Il bénéficie également d'une grande diversité d'enseignes nationales ou internationales et a bâti sa force sur des exclusivités stratégiques (IKEA, Printemps, H&M, Nature et Découverte, etc.). Ce pôle a encore plus renforcé son attractivité depuis l'ouverture en avril 2016 de l'importante opération de renouvellement urbain sur l'ancien secteur dit de « Barneoud », correspondant à la nouvelle offre commerciale dénommée « Avenue 83 ».

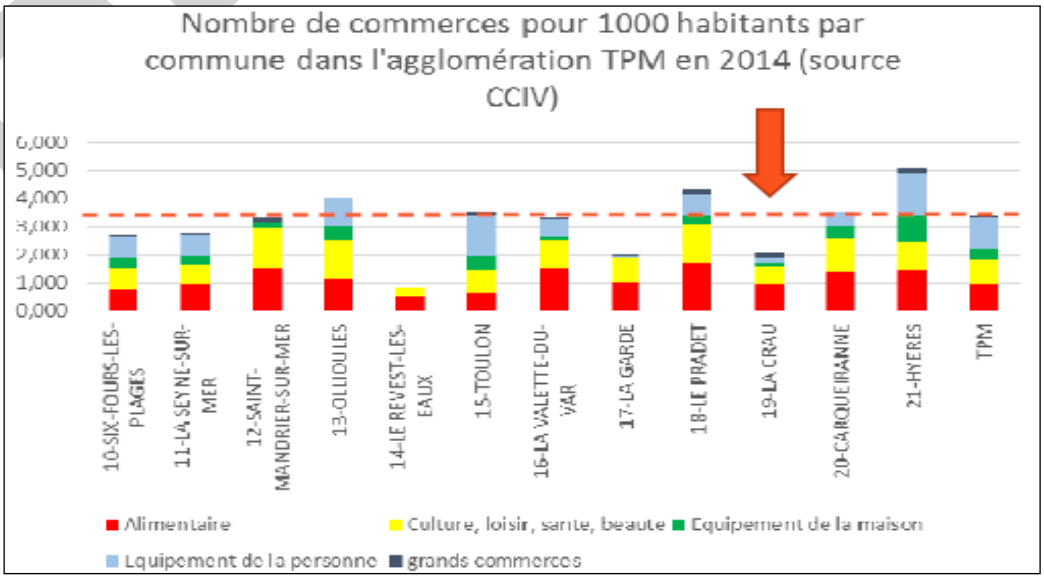
La Crau ne possède pas d'équipement commercial de la gamme supérieure de type hypermarché, mais accueille des équipements de la gamme intermédiaire, avec quatre supermarchés (de type moyenne surface), dont trois localisés en entrée de ville Nord, dans le quartier du Patrimoine et un implanté à La Moutonne.

Par ailleurs, si la commune est relativement bien équipée en commerces de proximité (épicerie, boulangerie, boucherie, librairie, bureau de tabac, coiffeur, cordonnerie, garage, banque, etc.), il est notable que l'offre en matière d'équipement de la personne, de la maison et de loisirs (essentiellement localisée dans le centre-ville, le long et autour des avenues Jean Toucas et du Général de Gaulle), est très faiblement représentée. Dans le cœur du quartier de la Moutonne, les commerces sont principalement localisés le long de l'avenue Edouard Aiguier.



Rues commerçantes : av. Jean Toucas au centre-ville de La Crau et av. Edouard Aiguier à La Moutonne

De manière générale, avec seulement 34 commerces présents dans le centre-ville, l'équipement commercial craurois demeure sous-dimensionné. A titre comparatif, le taux d'équipement commercial (2 commerces / 1 000 habitants) reste inférieur à ceux observés sur des territoires de référence (TPM et département).



Source : Audat.var

Dans ce contexte, un potentiel de développement existe, notamment en termes de commerces et services de proximité répondant à des besoins quotidiens. Il demeure à priori limité, quoique des opérations ciblées de renouvellement urbain et de requalification d'espaces publics identitaires dans le cœur du village pourraient créer une nouvelle attractivité et fédérer l'apparition d'une nouvelle diversité et densité commerciale. A ce titre, la commune retient un projet structurant de renouvellement urbain, en frange des avenues de la Libération et du Général de Gaulle. Cette nouvelle impulsion pourrait favoriser la réouverture de certains locaux vacants dont le nombre total demeure particulièrement élevé à La Crau. En effet, les 35 locaux actuellement vacants représentant 19% des locaux d'activités, soit le 3ème taux le plus élevé de l'agglomération toulonnaise, après La Seyne (26%) et Toulon (25%).

Zones d'activités

Eléments majeurs de la dynamique économique communale et de son attractivité, quatre pôles d'activités sont implantés à La Crau, sur les sites des Levades, de Gavary, du Patrimoine, et plus récemment à L'Estagnol, dans le quartier de La Moutonne.

Le pôle de Gavary bénéficie d'une situation éminemment privilégiée. Accessible par l'A570 et la RD 98, son positionnement stratégique lui permet un accès facile, notamment pour les transporteurs. Ce pôle concentre la majeure partie des activités commerciales et industrielles présentes sur la commune. Il a été urbanisé en totalité et ne dispose donc plus de foncier pour accueillir de nouvelles entreprises. Son extension maîtrisée, sur ses pourtours immédiats, doit être envisagée, notamment au titre du développement de cette attractivité majeure.



Pôle d'activités de Gavary

A La Moutonne, le pôle d'activités de L'Estagnol s'est rapidement développé, notamment au cours de la dernière décennie, et a grandement participé au développement du quartier, ainsi qu'à son autonomie vis-à-vis du centre-ville. Comme pour Gavary, il ne reste plus que de rares opportunités foncières pour recevoir de nouvelles activités économiques dans ce secteur.



Pôle d'activités de L'Estagnol

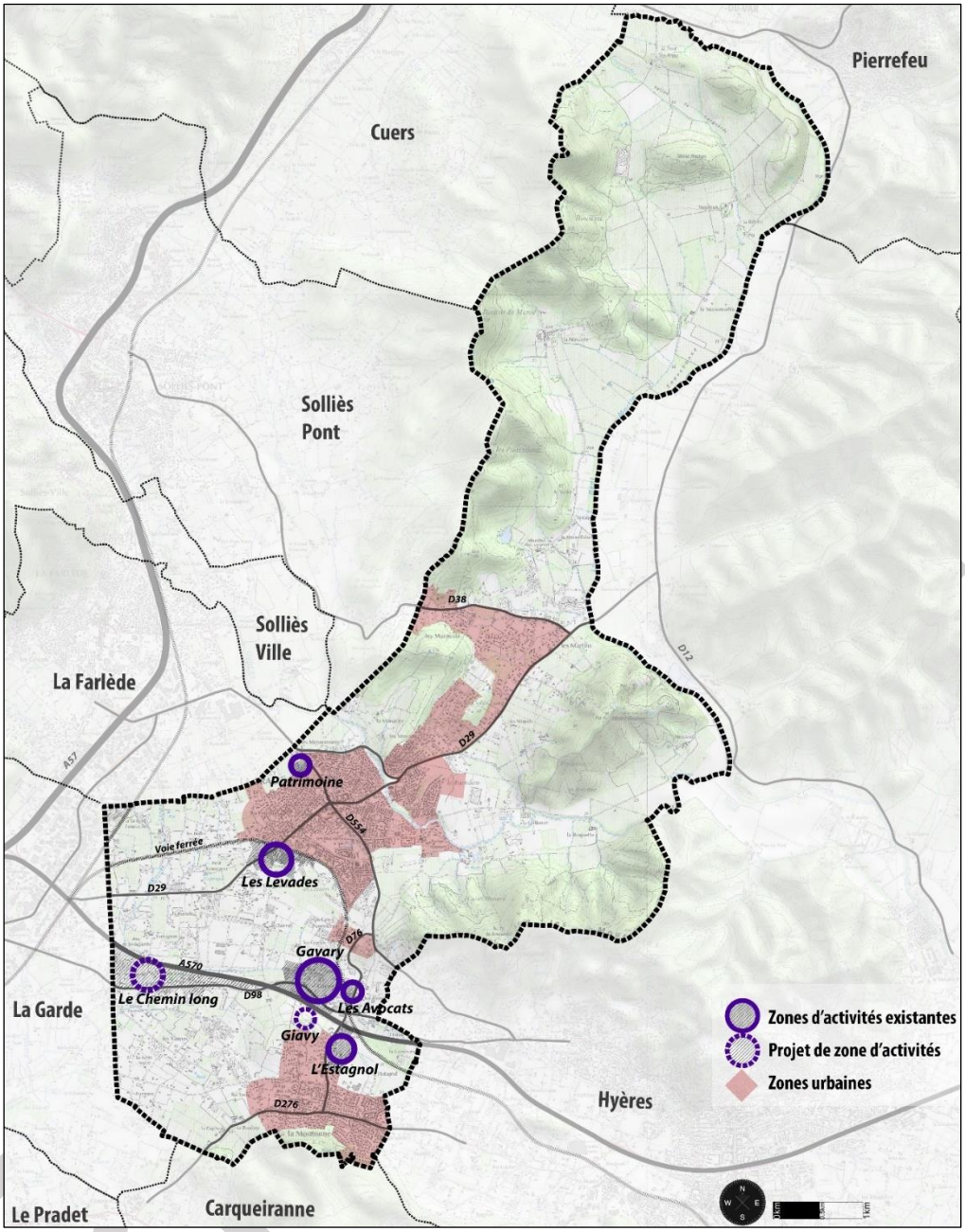
Les pôles d'activités des Levades et du Patrimoine, ce dernier ayant une vocation majoritairement commerciale de services et de bureaux, sont également très largement occupés et ne permettent pas de répondre à l'accueil d'une nouvelle offre économique. Les terrains équipés, disponibles pour de nouvelles implantations sont donc limités. D'autres espaces d'activités sont également présents

sur la commune, principalement localisés le long de la RD 98, aux lieudits des Avocats, des Bernards, du Chemin Long ou de la Giavy. Ces deux derniers sont localisés en contiguïté immédiate de la zone de Gavary.

L'implantation de nouveaux pôles d'activités économiques doit être envisagée au regard de la saturation constatée et ce, afin de permettre l'arrivée de nouvelles entreprises et d'offrir de nouveaux emplois sur la commune. A ce titre, conformément aux dispositions du SCoT, un projet d'envergure en matière de développement économique, notamment conduit par la Métropole TPM, envisage la création d'une nouvelle zone d'activités aux lieux dits Saint-Augustin – Le Chemin Long, stratégiquement localisé entre les territoires de La Crau et de La Garde, en frange de la RD98 et de l'A570. Cette zone d'extension future de l'urbanisation crauroise, qui représente un enjeu majeur à l'échelle de la commune et de la Métropole, fait actuellement l'objet d'études de définition portant notamment sur son organisation, ses conditions d'accès et l'évaluation des coûts de financement des équipements. De même, la zone de la Giavy, en continuité Sud de Gavary constitue un enjeu fort pour le développement d'une nouvelle offre économique dans les prochaines années.

En complément, la recherche de nouvelles parcelles en continuité immédiate de Gavary pourrait permettre de développer son attractivité et son poids dans l'économie locale, en limitant l'atteinte aux activités agricoles environnantes.

PROJET



Localisation des principales zones d'activités économiques (Source : MAP)



La zone du Chemin Long, le long de la RD98

Synthèse et enjeux

De manière générale, on note que La Crau n'a pas encore complètement tiré profit de son dynamisme démographique, et garde une marge de rattrapage en matière de développement de son économie résidentielle.

Une autre caractéristique structurelle concerne la prégnance de l'héritage agricole de la commune et la vitalité du secteur, notamment viticole.

La situation de La Crau à l'Est de l'agglomération toulonnaise et à proximité immédiate avec le pôle commercial de La Valette / La Garde, fait que la commune subit directement son « leadership ». Ainsi, même si elle dispose d'un tissu commercial et de service, notamment dans le centre-ville et le quartier de la Moutonne, on note que cette offre demeure sous-dimensionnée. Dans ce contexte, un potentiel de développement existe. Il pourrait être amplifié et accompagné par des opérations ciblées de renouvellement urbain et de requalification d'espaces publics identitaires, qui fédéreraient l'apparition d'une nouvelle diversité et densité commerciale.

Eléments majeurs de la dynamique économique communale et de son attractivité, quatre zones d'activités sont implantées à La Crau, sur les sites des Levades, de Gavary, du Patrimoine et de L'Estagnol. Ces zones d'activités ne disposent plus que de rares parcelles libres pour recevoir de nouvelles structures.

Cependant, la commune dispose de deux sites majeurs pour accueillir cette nouvelle économie, avec, d'une part, la vaste zone de Saint-Augustin - Le Chemin Long et celle plus réduite de la Giavy, au Sud de Gavary.

En complément, la recherche de nouvelles parcelles en continuité immédiate de Gavary pourrait permettre de développer son attractivité et son poids dans l'économie locale, sans porter une atteinte significative aux activités agricoles environnantes.

PROJET

1.7. Agriculture et espaces agricoles

Un espace agricole ancré entre la plaine permienne et la vallée de Sauvebonne

Composante emblématique du territoire craurois, l'agriculture revêt plusieurs fonctions, notamment économique, mais également culturelle, paysagère et de participation à la gestion des risques naturels. Qui plus est, la place prépondérante occupée par l'agriculture doit, en premier lieu, être réintégrée dans un contexte plus large que les strictes limites communales, avec une appartenance à la plaine permienne, au Sud, et son prolongement, au Nord, par la vallée de Sauvebonne (qui appartient aussi aux territoires de Hyères et de Pierrefeu). Dans cet ensemble, l'agriculture crauroise constitue une véritable valeur économique historique. En outre, la très grande majorité du territoire agricole craurois bénéficie de l'irrigation (via la Société du Canal de Provence). Ainsi, l'agriculture occupe une place importante dans la vie et l'économie de la commune. Aujourd'hui, elle se démarque par ses performances qualitatives soulignées par l'extension des terroirs classés en AOC. Cependant, les zones agricoles subissent une pression foncière difficile à endiguer.

Face au double effet de l'extension de l'urbanisation et de l'enfrichement, le tissu agricole historique craurois a été impacté dans les décennies passées. Il demeure néanmoins encore important et sa vitalité doit être préservée, le terroir craurois étant particulièrement propice à la culture, les terres alluviales permettant la persistance d'une agriculture diversifiée, structurellement organisée autour des cultures maraîchères, horticoles et viticoles.

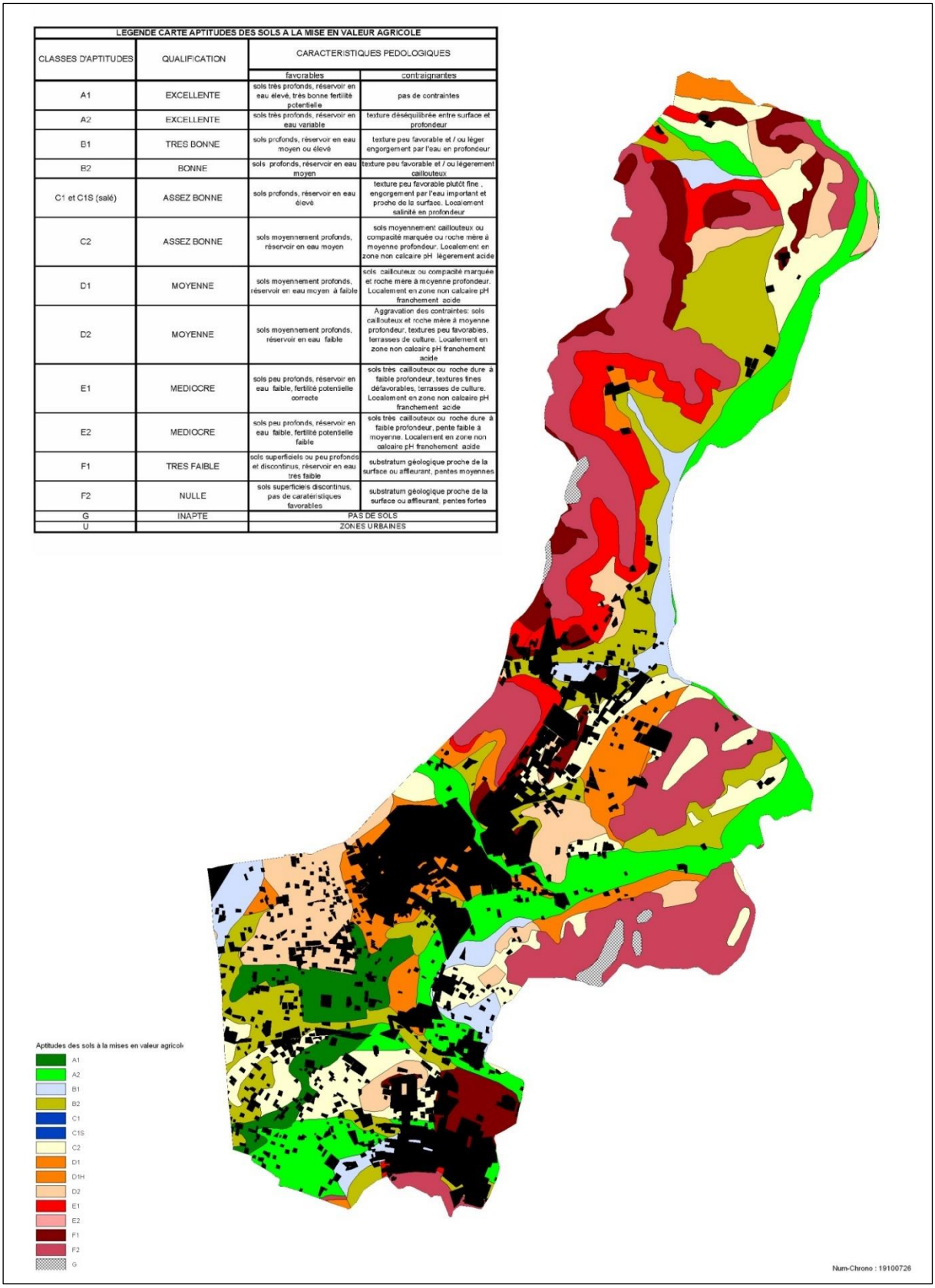


Vue panoramique de la commune, au sein de la vaste plaine agricole permienne

Caractéristiques générales de l'activité agricole

A La Crau, l'activité agricole occupe une place particulièrement importante. En 2018, les espaces cultivés ou à potentiel représentent en effet 1 562 hectares, soit 41% de la superficie communale, quand ils représentaient 1 794 hectares en 2003 et 1 680 hectares en 2014. Il y a donc eu une diminution de plus de 15 ha/an en 15 ans, avec une accélération du phénomène : près de 30 ha/an entre 2014 et 2018.
Dans le PLU approuvé en 2012, les zones agricoles totalisent 1 974 hectares et représentent 51,6% du territoire.

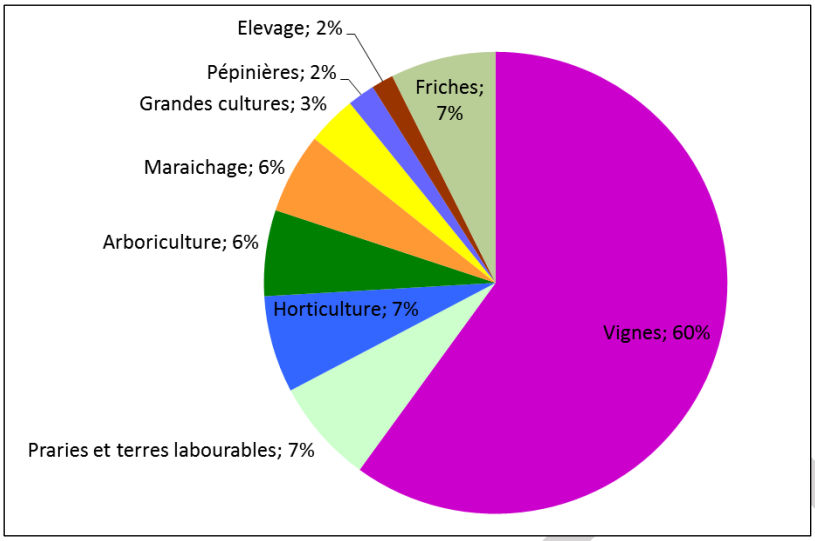
L'agriculture communale bénéficie d'une bonne aptitude agronomique des sols.



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

La valeur agronomique des sols

Cette caractéristique est valorisée par une grande diversité de productions agricoles. Ainsi, 7 filières sont représentées sur La Crau, avec une prédominance de la viticulture qui s'accentue.



Répartition des surfaces agricoles de la commune de la Crau en 2018 (source : CA83)

La commune compte 126 exploitations agricoles au recensement agricole de 2020.

Recensement agricole 2020 - PORTRAIT DE TERRITOIRE - Données de cadrage
Zone d'étude La Crau (commune 2020), comparée avec Var (département 2020)

PBS et SAU (évolution 2020/2010)

Indicateurs	La Crau	Var
PBS : évolution 2020/2010	-35,9	-7,2
SAU : évolution 2020/2010	-30,5	16,8

Chiffres clés

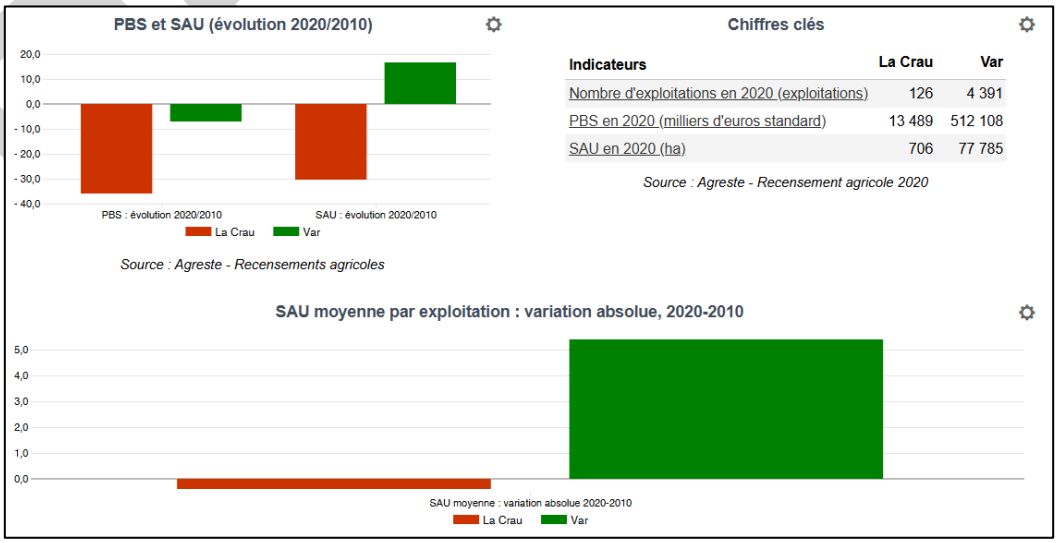
Indicateurs	La Crau	Var
Nombre d'exploitations en 2020 (exploitations)	126	4391
PBS en 2020 (milliers d'euros standard)	13489	512108
SAU en 2020 (ha)	706	77785

SAU moyenne par exploitation : variation absolue, 2020-2010

Indicateurs	La Crau	Var
SAU moyenne : variation absolue 2020-2010	-0,4	5,4

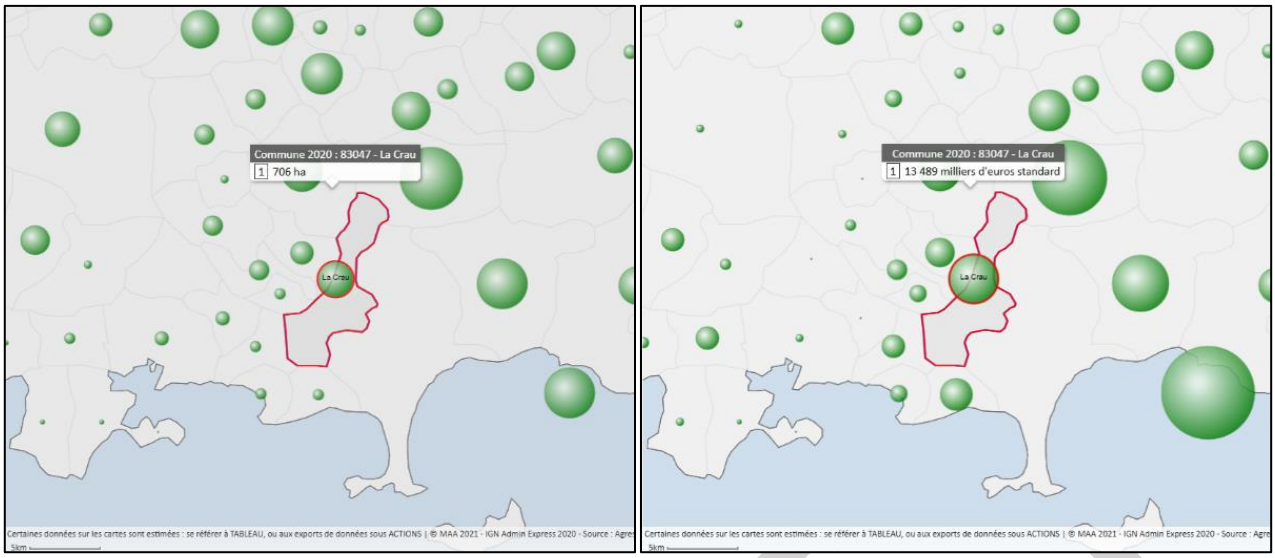
Source : Agreste - Recensements agricoles - Abréviations : PBS : Production brute standard, SAU : Superficie agricole utilisée

Les chiffres clés du recensement agricole de 2020 – Source : Agreste



Données RA2020 (Agreste) : zone d'étude La Crau, comparée avec le département du Var

PROJET



Données RA2020 (Agreste) :
Superficie agricole utilisée (SAU, en ha) ⇔ Production brute standard (PBS, en milliers d'euros standard)

En 2018, la Chambre d'Agriculture du Var a réalisé un portrait du territoire agricole craurois, dont les éléments sont présentés ci-après.

97 agriculteurs exploitants sont recensés en 2018, pour lesquels il est nécessaire de préserver l'outil de travail, c'est-à-dire le foncier agricole.



L'agriculture crauroise : un atout à préserver et conforter

Les filières agricoles

La commune dispose de plusieurs types de cultures :

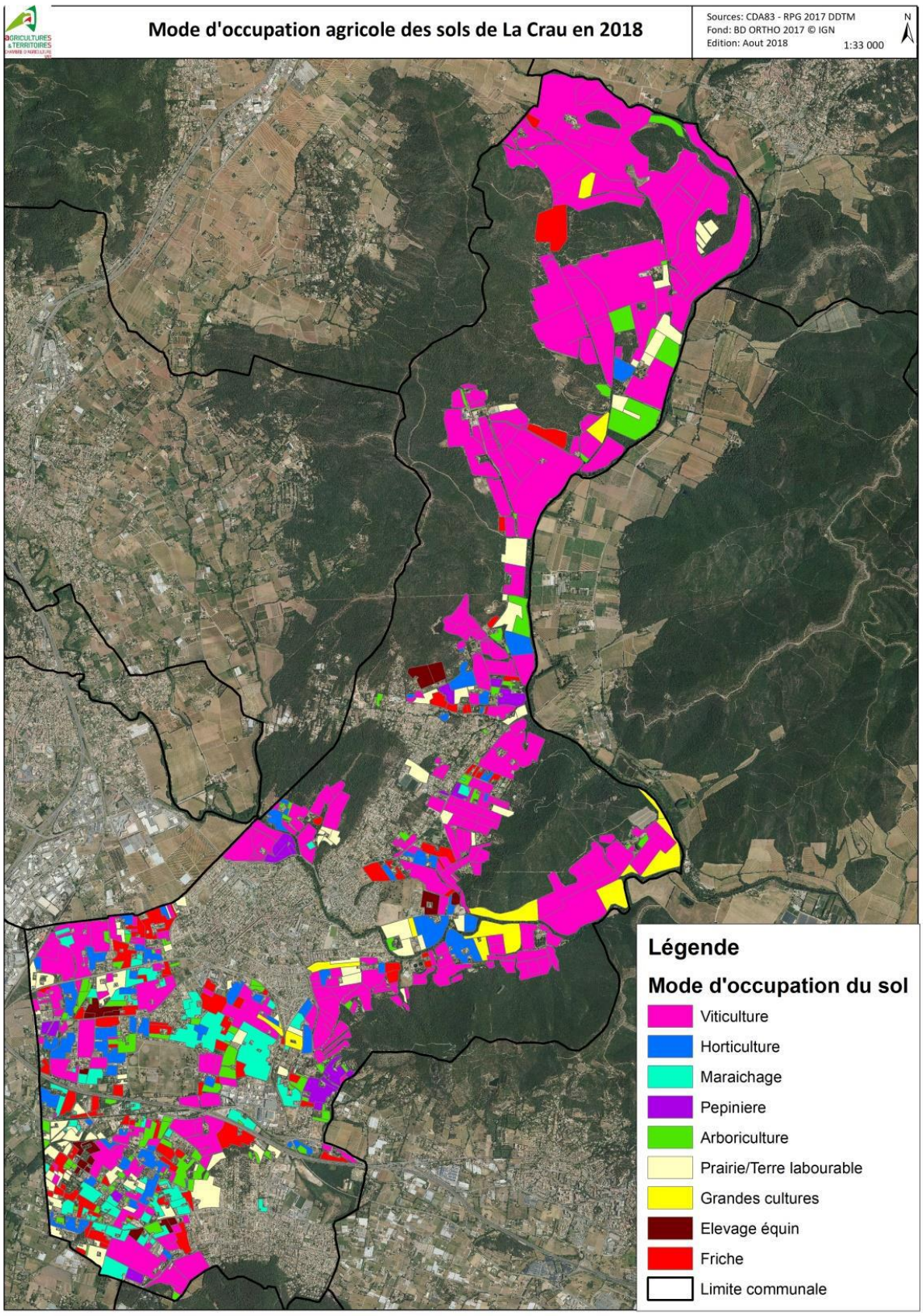
- L'horticulture et les pépinières, cultivées sur 136 hectares. Elle est localisée principalement au Sud du territoire et au niveau du pôle horticole de la Bastidette (mis en place dans le PLU à l'occasion de la modification n°1 du PLU approuvée en 2016). L'horticulture est majoritairement cultivée sous serres (70% de la production). Cette filière occupe 8% de l'espace agricole de la commune en 2018. En 2017, 102 exploitations y étaient dédiées.



Floraison d'anémones

- La viticulture exploitée sur 937 hectares (dominante en termes de superficie). L'espace viticole occupe près de 61% du territoire agricole communal et 25% du territoire communal. Les parcelles viticoles, présentes sur l'ensemble de la commune avec une dominante au Nord, correspondent plutôt à de vastes unités foncières. La viticulture bénéficie sur la commune d'une Cave Coopérative ainsi que des labels tels que l'AOC - AOP Côtes de Provence (71% de la surface exploitée sont concernés par ces appellations). En 2017, cette vaste surface était exploitée par 33 viticulteurs.
- Les grandes cultures comptent 168 hectares, dominées par la culture du blé. Ces cultures connaissent plusieurs contraintes d'ordres foncier (pression foncière, présence d'activités non agricoles -gens du voyage-, manque de disponibilité foncière…) et environnemental (périmètres contraignants et nouvelles normes qui impactent l'activité). La production est de qualité supérieure et bien conseillée par une coopérative mais la moyenne d'âge des 11 exploitants était de 63 ans en 2017.
- Le maraîchage et les cultures légumières cultivés sur 88 hectares, soit 6% de l'espace agricole communal en 2018. Cette filière est principalement cultivée en plein champ. Le reste est cultivé sous serres. Cette production est principalement située au Sud du bourg. Cette filière se porte mieux que l'horticulture mais rencontre toutefois des problèmes économiques (pour trouver des saisonniers et pour les fidéliser, pression foncière, parcellaire modelé…). L'âge moyen des 29 exploitants était de 51 ans en 2017.
- L'arboriculture, exploitée sur 94 hectares. Elle comprend principalement l'oléiculture et la figue. Ces deux productions bénéficient respectivement de l'AOC Huile d'Olive de Provence et AOC « Figues de Solliès ». En 2017, 4 professionnels exploitaient les vergers, en plus de particuliers. Toutefois, cette filière rencontre des problèmes économiques (pour trouver des saisonniers et pour les fidéliser, pression foncière, parcellaire modelé, …). L'âge moyen des exploitants est de 52 ans.
- Depuis 2003, les activités liées à l'élevage ont augmenté avec l'installation d'un certain nombre de centres équestres. La commune compte également un éleveur ovin (182 têtes) et un éleveur caprin (12). Il y a aussi un éleveur ovin d'une commune voisine qui a un parcours sur La Crau. L'ensemble des activités d'élevage est présent sur différents secteurs de la commune, majoritairement dans le Sud.

PROJET



Source : Chambre d'Agriculture du Var

Une activité en mutation

La diversité des filières ne doit pas masquer une évolution importante du secteur agricole : le nombre d'agriculteurs exploitants a été quasiment divisé par deux entre 2008 et 2018 (181 agriculteurs exploitants en 2008 ; 140 en 2013 ; 97 en 2018). En 2018, l'agriculture représente 4,6% des emplois par secteurs d'activités (dont 31,6% sont des emplois salariés), contre 7,9% en 2013 et 9,1% en 2008. L'analyse de l'évolution durant la décennie passée montre ainsi une accentuation de la diminution des emplois agricoles (sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021).

De plus, l'analyse de la répartition des activités agricoles fait état des caractéristiques suivantes :

- Une baisse de 18% de la surface totale cultivée en vingt ans.
- Une disparition de toute activité fourragère, laquelle revêtait un aspect marginal dû notamment à l'absence d'élevage de bétail sur la commune et les communes voisines.
- Une activité viticole en baisse sensible quant aux superficies exploitées.
- Une baisse importante des cultures permanentes entretenues, avec la perte de plus de la moitié des surfaces cultivées.
- Une diminution de plus de 84% des surfaces attribuées aux cultures maraîchères (légumes frais et pommes de terre).
- Une activité dynamique malgré la perte d'environ 10% des superficies cultivées entre 1988 et 2000 dans l'horticulture.
- Une problématique de renouvellement des générations : 46% des chefs d'exploitation de la commune ont plus de 50 ans, dont 12% ont plus de 60 ans. Sur la commune de La Crau, on compte 57 exploitations sans perspectives de reprise.
- Une multiplication des parcelles agricoles qui se retrouvent mitées et enclavées.

Les données du présent diagnostic pourront être actualisées au titre du recensement agricole 2020, opération décennale européenne et obligatoire, réalisée en France entre octobre 2020 et mai 2021. Il est prévu que le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, annonce les premiers résultats (nombre d'exploitations agricoles, surface et taille des exploitations, répartition des cultures principales) en décembre 2021.

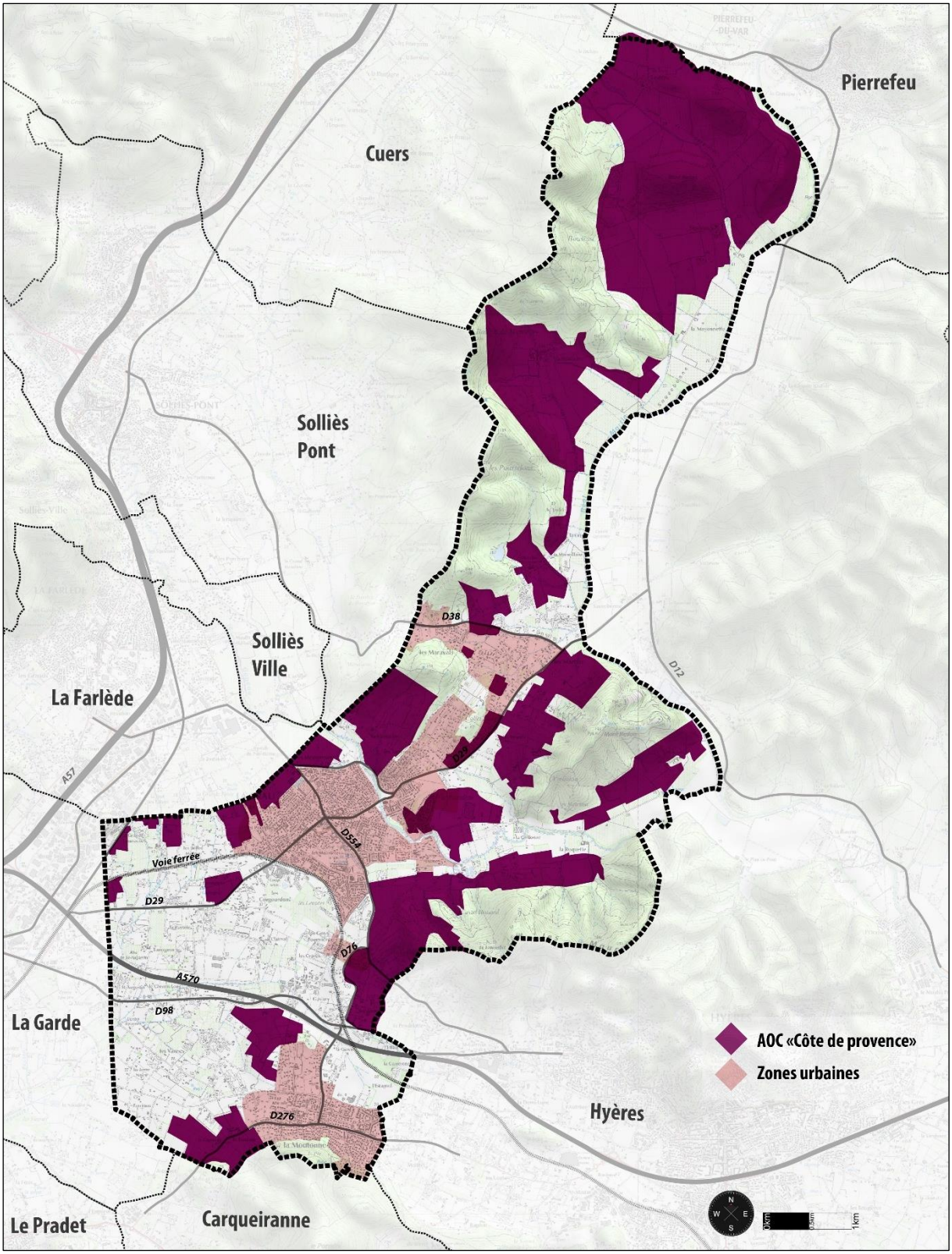
Un rôle prépondérant dans l'économie communale

Comme constaté précédemment dans l'analyse des secteurs économiques et malgré une perte de vitesse, le secteur agricole demeure important pour l'économie communale. La baisse constatée de la superficie des espaces agricoles s'explique autant par les contraintes de rentabilité économique de plus en plus présentes dans ce domaine, que par la difficulté à faire face à une pression foncière due à un développement urbain consommateur d'espace.

Pour autant, la diminution des superficies est contrebalancée par une augmentation des terres classées AOC, synonyme d'une valorisation qualitative des produits, par l'exploitation des terres présentant les meilleures aptitudes à la mise en valeur agricole et par la présence d'un réseau d'irrigation développé (78% du parcellaire agricole est irrigué par la Société du Canal de Provence).

Aujourd'hui, l'agriculture à La Crau se démarque par ses performances qualitatives soulignées par l'extension des terroirs classés en AOC.

PROJET



Les périmètres d'AOC (Source : MAP)

Le maintien de l'activité agricole sur la commune nécessite un confortement des espaces agricoles existants mais également la mise en œuvre d'une certaine innovation dans ce secteur. Le développement de la culture biologique, des circuits courts pour une production et une consommation locale peuvent être incités. La création de nouvelles activités autour de l'agriculture

crauroise, tel que le développement d'un pôle agro-alimentaire, ou l'exploitation de la filière touristique dans les domaines les plus remarquables de la commune sont également à envisager.



Domaine agricole à La Crau

Un objectif de reconquête agricole

La recherche d'une nouvelle offre foncière, notamment sur la plaine agricole et en continuité de surfaces déjà cultivées est bien réelle. Des possibilités existent également, au sein de secteurs encore boisés.

La Métropole TPM accompagne la reconquête agricole, dans le cadre de sa compétence Agriculture et intervient à plusieurs niveaux pour lutter contre la disparition des terres agricoles. Spéculation foncière ou détournement des terres de leur vocation agricole, les terrains sont de plus en plus rares. La Métropole a déjà acheté plusieurs parcelles en friche, afin de les louer ou les revendre au prix d'achat à des agriculteurs.

La Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture se sont lancées dans un Plan de Reconquête Agricole (PRA), avec pour objectif d'identifier 10 000 hectares de terres agricoles supplémentaires à l'horizon 2030 à l'échelle du département. Cet objectif ambitieux correspond aux besoins de toutes les filières départementales. Le PRA conjointement mis en place est actuellement développé par les acteurs précités.

A l'échelle de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, l'objectif de reconquête a été fixé à 890 hectares pour l'agriculture en 2030. Deux actions foncières prioritaires ont été définies :

- un travail de protection foncière avec la sensibilisation des élus à la mise en place de Zones Agricoles Protégées (ZAP),
- la poursuite d'un travail d'animation foncière afin de récupérer des terres agricoles. L'outil foncier « Mise en Valeur des Terres Incultes » a fait l'objet de plusieurs questions. Cet outil pourrait être mis en place de manière individuelle.

Une convention a été formalisée entre la Chambre d'Agriculture et la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour engager de manière opérationnelle des actions en faveur de la reconquête agricole.

PROJE

Un projet de ZAP en cours d'élaboration

Afin de pérenniser et préserver l'agriculture sur son territoire et comme prévu dans la convention précitée entre la Chambre d'Agriculture et la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la commune de La Crau a sollicité la Chambre d'Agriculture du Var pour réaliser l'étude visant à créer une Zone Agricole Protégée (ZAP). En effet, une ZAP constitue un outil particulièrement adapté à la mise en œuvre d'une politique foncière en faveur de la dynamique agricole crauroise, en préservant les terres exploitées et en favorisant la remise en culture de parcelles laissées en friche.

Pour mémoire, les ZAP ont été instituées par la loi d'Orientation Agricole de 1999 et modifiées par la loi d'Orientation Agricole de 2006. Leurs dispositions sont codifiées aux articles L. 112-2 et R. 112-1-4 à R. 112-1-10 du Code rural et de la pêche maritime, et aux articles R. 423-64 et R. 425-20 du Code de l'urbanisme. Le périmètre de la ZAP est délimité par arrêté préfectoral après avis du Conseil Municipal. Le classement de terrains en ZAP s'impose aux documents d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique (SUP) et permet de protéger les terres cultivées de l'urbanisation et de limiter les effets de la spéculation foncière.
L'article L. 112-2 du Code rural prévoit que : *« les zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. »*

Les autres projets en faveur de l'agriculture crauroise

Des possibilités de reclassement en zone agricole existent (outre le plan de reconquête agricole précité), en plaine ou au sein de secteurs encore boisés, sur des terrains non bâtis, initialement classés en zones naturelles ou urbaines. Même si ces projets demeurent limités, ils seront proposés dans le cadre de la présente révision du PLU.

De même, le développement et la consolidation de l'agriculture crauroise passe par la réalisation de projets de constructions agricoles, qu'il s'agisse de nouveaux bâtiments techniques, mais également d'extensions, de réhabilitations ou de changements de destinations de constructions existantes.

La dimension agritouristique doit également faire l'objet d'une nouvelle impulsion, notamment en faveur de l'œnotourisme. La révision du PLU doit, à ce titre, être incitative et, en tout état de cause, veiller à ne pas bloquer ou être un frein à leur réalisation.

De manière générale, la révision du PLU doit également être l'occasion d'affiner les délimitations de la zone A, afin d'y intégrer certaines parcelles à vocation agricole, situées en continuité des sols exploités et initialement classées en zone naturelle (N).



PROJET

Synthèse et enjeux

Composante emblématique du territoire craurois, l'agriculture revêt plusieurs fonctions, notamment économique, mais également culturelle, paysagère et de participation à la gestion des risques naturels.

Dans les décennies passées , le tissu agricole historique craurois a été impacté par le développement urbain. Il demeure néanmoins prégnant et dynamique et sa vitalité doit être préservée. En effet, le terroir craurois est particulièrement propice à la culture, les terres alluviales permettant la persistance d'une agriculture diversifiée, structurellement organisée autour des cultures maraîchères, fruitières (appellation d'origine protégée -AOP- « Figue de Solliès »), horticoles et viticoles (appellation d'origine protégée -AOP- « Côtes de Provence » et indication géographique protégée -IGP- « Vin de Pays du Var »).

Le maintien de l'activité agricole sur la commune nécessite un confortement des espaces agricoles existants mais également la mise en œuvre d'une certaine innovation dans ce secteur. Le développement de la culture biologique et des circuits courts, pour une production et une consommation locale, peut être incité.

La création de nouvelles activités autour de l'agriculture crauroise sera favorisée par la révision du PLU, de même que l'exploitation de la filière touristique en complément d'activité.

La recherche d'une nouvelle offre foncière, notamment sur la plaine agricole et en continuité de surfaces déjà cultivées est à l'étude (convention entre la Chambre d'Agriculture et la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour engager de manière opérationnelle des actions en faveur de la reconquête agricole). Des possibilités existent également, en plaine ou au sein de secteurs encore boisés, sur des terrains non bâtis, initialement classés en zones naturelles ou urbaines. Même si ces projets demeurent limités, ils doivent être pris en compte dans le cadre de la présente révision du PLU.

Afin de pérenniser et de préserver l'agriculture sur le territoire craurois, la création d'une zone agricole protégée (ZAP) est à l'étude par la Chambre d'Agriculture du Var, avec l'objectif de préserver les terres exploitées et de favoriser la remise en culture de parcelles laissées en friche.

PROJET

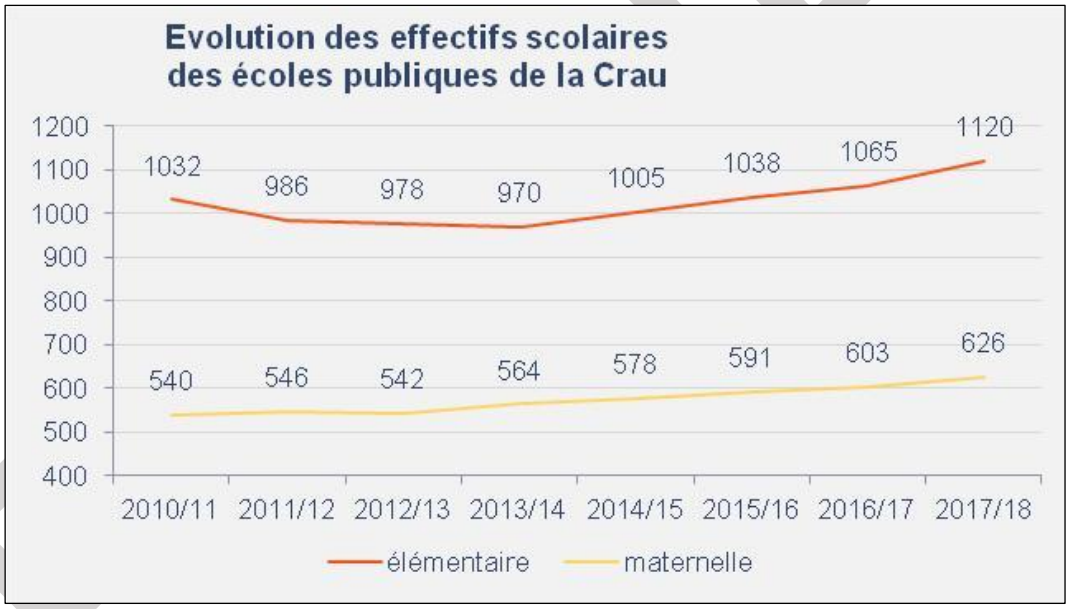
1.8. Equipements et services

Un bon niveau d'équipements, à conforter dans le futur

De manière générale, la commune accueille essentiellement des équipements à vocation locale, nécessaires et suffisants pour son fonctionnement. En matière administrative, les établissements de première importance sont présents avec la mairie et le CCAS en centre-ville, ainsi que deux bureaux de postes, dont un à La Moutonne.

En termes d'équipements scolaires, la commune dispose de structures adaptées. A ce titre, trois écoles maternelles (Jules Audibert, Marie Mauron et Marcel Pagnol) sont situées à l'intérieur ou en périphérie directe du centre-ville, une quatrième (Louis Palazy) est implantée dans le quartier de La Moutonne. De même, le centre-ville accueille trois écoles primaires (Jean Giono, Jean Aicard et Marcel Pagnol), une quatrième est située à La Moutonne (Jules Ferry).

De manière générale, on note que les effectifs scolaires sont globalement à la hausse notamment depuis 2010, corollaire du développement urbain réalisé sur les quartiers d'extension récente (Le Patrimoine, Les Maunières, Les Martins, La Moutonne). Depuis 2014, on constate que la hausse des effectifs s'est accélérée, ce qui a induit la création de classes supplémentaires (+2 pour les maternelles et +3 pour les primaires) et a engendré des impacts notables en matière de services associés (restauration et périscolaire) ou annexes (centre de loisirs, ...).



Sources : AUDAT-VAR & Commune de LA CRAU

De manière générale, on note que si les capacités existantes de ces équipements permettent de répondre aux besoins actuels de la population crauroise, ces structures disposent de marges de manœuvre très limitées pour faire face à de nouvelles hausses de demandes.

Ecoles élémentaires	Année 2017-2018 Nombre d'élèves
Jean Aicard	297
Jean Giono	384
Marcel Pagnol	181
Jules Ferry	253
Total Elémentaires	**1115**

Ecoles maternelles	Année 2017-2018 Nombre d'élèves
Jules Audibert	160
Marie Mauron	217
Marcel Pagnol	114
Louis Palazy	135
Total maternelles	**626**

Source : Commune de La Crau

Au regard des premières estimations effectuées pour les prochaines années, les effectifs ne devraient que très peu évoluer. Afin d'intégrer les évolutions démographiques à l'horizon 2030, des études de capacité plus étayées seront menées ultérieurement. Elles permettront de vérifier si des solutions d'extension sur sites sont envisageables ou s'il conviendra de réserver de nouveaux emplacements pour créer de nouveaux équipements.

Par ailleurs, la commune dispose du collège du Fenouillet, situé à proximité immédiate du centre-ville. Il est doté d'un internat. Cet établissement, réalisé il y a près de 50 ans, est relativement ancien, mais il a régulièrement fait l'objet de travaux d'agrandissement et de réhabilitation qui lui permettent de répondre aux besoins locaux. Un autre établissement, à caractère privé et agréé par l'éducation nationale, est situé à La Navarre, au Nord de la commune. Par ailleurs, aucun lycée n'est situé sur la commune, les lycéens craurois sont dirigés dans les établissements périphériques, notamment hyérois ou toulonnais.

En termes d'équipements pour la petite enfance, la commune dispose de quatre structures, multi-accueil, dont trois sont localisées en centre-ville (L'Ile aux Enfants, La Petite Princesse, L'Escale Enfantine) et une (Les Petits Bouchons) dans le quartier de La Moutonne. La capacité totale de ces structures est de 97 places. L'offre de service est complétée par le réseau des assistantes maternelles qui ont créé une association « La Crau Mignon » (en janvier 2007).

Structures	Adresses	Nombre de places
L'Escale Enfantine	Résidence du Château 203, rue du Sureau	20
L'Ile aux Enfants	Quartier les Meissonniers	24
La Petite Princesse	Villa Fille Place Castellin	25
Le Petits Bouchons	63, Allée du Serpolet	28

Source : Commune de La Crau

En matière d'équipement pour les personnes âgées, la commune dispose de deux maisons de retraite pour une capacité totale d'environ 70 lits. Au regard de l'évolution des besoins concernés, la réalisation d'un nouvel équipement pourrait s'avérer nécessaire.

En matière d'équipements sportifs, la commune est très bien dotée, avec de nombreuses installations, dont les complexes sportifs Louis Palazy et du Fenouillet, dans l'agglomération centrale, ainsi qu'à La Moutonne (complexe sportif communautaire de L'Estagnol). Deux aires de multisports (dont une à La Moutonne), une salle (Parnaud) dédiée à la boxe et au tennis de table, ainsi qu'un club de tennis (Les Peupliers) également situé à la Moutonne, complètent un panel craurois particulièrement étoffé en la matière.

PROJET



Le complexe sportif de L'Estagnol, à La Moutonne

Notons, également, que la commune dispose d'équipements dédiés aux activités culturelles, avec, notamment, l'Espace culturel Jean-Paul Maurric, l'Espace Pluriel, la Maison des Associations et la bibliothèque. De nombreuses manifestations culturelles complètent le dispositif, tout au long de l'année.

En revanche, aucun équipement structurant n'est implanté à La Crau dans le domaine de la santé. La commune dispose cependant de l'ensemble des différents services de proximité (médecins généralistes et spécialisés, dentistes, laboratoires d'analyses médicales, pharmaciens, kinésithérapeutes, infirmier(ère)s, ...). Ainsi, pour les soins d'urgence ou lourds, la population locale doit s'orienter vers les établissements hospitaliers situés sur les communes limitrophes (Toulon, Hyères ou La Garde).

Au-delà de ces données et en matière de prospective, la commune entend poursuivre sa politique de mise à niveau des équipements d'intérêt collectifs, qu'ils soient de portée communale ou métropolitaine, correspondant à son évolution démographique et sociétale, répondant ainsi aux nouvelles attentes d'une population toujours plus désireuse de services adaptés, participant ainsi à la pérennisation de la qualité de vie locale.



Le parc du Béal, aux portes du centre-ville

La prise en compte de projets complémentaires d'intérêt

Des projets complémentaires d'intérêt pourraient émerger, répondant à des besoins supra-communaux, voire départementaux, comme la construction d'un établissement de protection de l'Enfance avec hébergement, destiné à l'accueil et au placement de mineurs et jeunes majeurs, dont la nécessité à court terme est retenue par la commune et à la demande des instances départementales.

De même, l'idée de créer un espace consacré aux hautes technologies au lieudit Saint-Augustin, directement accessible à partir de la RD98, a été évoquée avec la Métropole TPM. Quel que soit l'orientation retenue, la volonté de la collectivité vise la diversification des activités économiques avec un pôle dont l'intérêt serait susceptible de dépasser les strictes limites administratives communales.

Synthèse et enjeux

La politique de mise à niveau et de rénovation énergétique des équipements publics ou d'intérêt collectif doit être poursuivie, afin de correspondre aux attentes des populations actuelle et future, participant ainsi à la pérennisation de la qualité de vie locale. A ce titre, une attention particulière devra être portée à l'objectif de développement démographique retenu par le PLU pour l'horizon 2041 (horizon du PLU révisé), afin que les équipements structurants puissent absorber progressivement cet apport de population.

En complément, l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif ou répondant à des besoins métropolitains, voire départementaux, tels qu'une Maison de l'Enfance, doit être encouragée, notamment au sein des zones d'extension de l'urbanisation dont dispose la commune (zones AU).

Cette politique de création de nouveaux équipements ou activités pourrait s'accompagner de l'implantation à La Crau d'un pôle de diversification économique au lieudit Saint-Augustin, directement accessible par la RD98.

PROJET

1.9. Tourisme et loisirs

Un déficit d'hébergement

Dans le domaine du tourisme et des loisirs, la commune de La Crau bénéficie d'une bonne desserte du territoire et d'une situation centrale au sein d'un département touristique.

Cependant, La Crau comme certaines de ses communes voisines et la plupart des communes non littorales connaît un incontestable déficit d'hébergement. Elle est, en effet, en « compétition » avec les communes littorales voisines qui concentrent la plupart des structures d'hébergement touristiques (Hyères-les-Palmiers, la Londe-les-Maures et Bormes-les-Mimosas, mais aussi le Pradet et Carqueiranne).

En réponse aux besoins de développement de cette attractivité touristique, un certain nombre d'initiatives, publiques ou privées ont été menées sur la commune. Les capacités d'accueil ont ainsi évolué favorablement, avec des chambres d'hôtes qui se sont créées, notamment, au sein de certains domaines viticoles.

De manière complémentaire, le territoire communal comporte deux campings et un village de vacances. L'offre hôtelière est très limitée, avec un seul hôtel, d'une capacité limitée (40 personnes).

Désignation	***Capacité***
*Camping 4**	*182 emplacements*
Camping non classé	*250 emplacements*
Village de vacances	*120 lits*
Gîtes et chambres d'hôtes	*Env. 60 lits*
Locations saisonnières	*Env. 80 lits*

Hébergement touristique à La Crau (hors gites et chambres d'hôtes)
Sources : Camping et village de vacances = Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2020 ; Autres = Office de tourisme (données en cours d'actualisation).

Au-delà de ces données quantitatives, il convient de rappeler que le caractère agricole de la commune profite à l'activité touristique. En effet, l'image attractive est fortement liée à la qualité des produits issus de son terroir. A ce titre, plusieurs domaines proposent des visites ou dégustations. De même, des sentiers libres et des chemins forestiers permettent aux randonneurs de se promener à travers les magnifiques paysages caractérisant les espaces naturels craurois.

Une synergie entre le terroir agricole et la capacité d'hébergement touristique doit être favorisée, afin de générer une source de revenus complémentaires pour les agriculteurs locaux.

Une offre de loisirs à conforter

La commune dispose de nombreux parcs et jardins publics permettant une pratique de loisirs et de détente, tel le Parc du Béal, en centre-ville, qui propose une aire de jeux pour les enfants, un jardin sensoriel, une volière et de nombreuses plantes méditerranéennes. Il est ouvert toute l'année.

Tradition provençale bien ancrée dans la culture locale, La Crau dispose également de deux boulodromes, en centre-ville (place Jean Jaurès) et à la Moutonne (quartier de L'Estagnol). Ces équipements sont fortement utilisés.

L'attractivité touristique et en matière de loisirs est également fondée sur la présence de massifs boisés de grande qualité paysagère et environnementale, notamment Le Fenouillet, avec des sentiers qui permettent des parcours pédestres et à VTT.

PROJET

Par ailleurs, un parc d'attraction couvert (Fun City) est situé dans la ZAC de Gavary.

Les loisirs et sports équestres sont également bien représentés, avec cinq établissements présents sur le sol communal, allant du club hippique au poney club. Dans un autre ordre d'idée, la pratique des sports mécaniques est également possible sur le domaine du Sigalous, qui propose des activités de quad, de trail et d'enduro.



Par ailleurs, les nombreuses activités culturelles et de loisirs proposées sur la commune attirent de nombreux touristes ou visiteurs des communes environnantes ou plus éloignées. Ces activités doivent être confortées. A ce titre, un site situé dans un environnement naturel adapté, au pied du Fenouillet, recevant initialement un parc d'accrobranche, pourrait être remis en service à l'avenir. Il est, en effet, aujourd'hui inexploité, concurrencé par la présence de l'Eco Park de La Castille.

Synthèse et enjeux

Une offre en structures touristiques, notamment en matière hôtelière et para-hôtelière, qu'il convient de développer, y compris en profitant de l'attractivité du terroir agricole (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme).

Une offre existante en matière de campings et de villages de vacances qu'il convient de pérenniser.

Des équipements publics de sports, de détente et de loisirs qu'il convient de conforter et de rénover, dans un souci d'embellissement du cadre de vie, comme cela a été fait pour le Parc du Beal, en centre-ville.

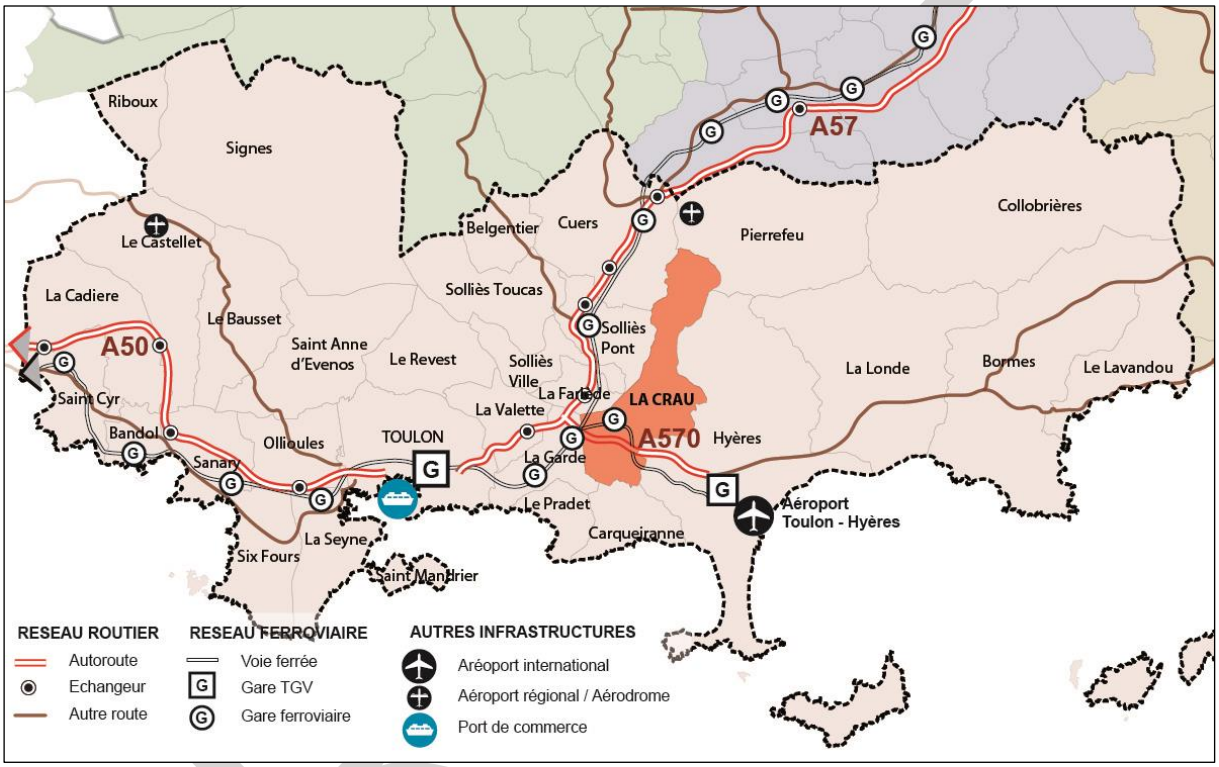
PROJET

1.10. Transports et déplacements

Une desserte routière attractive

Située à 15 kilomètres de Toulon et 5 kilomètres d'Hyères, la commune de La Crau bénéficie d'une situation privilégiée, au carrefour ou à proximité directe d'axes de circulation de première importance (A57, A570, RD98, RD554, RD29, RD38, RD76 et RD276).

Outre la circulation des véhicules particuliers, ces axes permettent la desserte de La Crau via les réseau bus.



Le réseau de desserte communale (Source : MAP)

Un aéroport aux portes de la commune

L'aéroport International de Toulon – Hyères est distant de seulement 15 minutes de la commune. Plusieurs vols quotidiens vers Paris-Orly, et des vols hebdomadaires vers Londres, Bruxelles, Amsterdam donnent accès à plusieurs capitales européennes en moins de 2 heures de vol.

La politique volontariste de développement de cet équipement ne peut jouer que favorablement sur l'attractivité de l'ensemble de l'agglomération, notamment en matière de valorisation de son cadre de vie et de son potentiel touristique.

Un réseau ferré en développement

La voie ferrée Paris - Marseille - Vintimille traverse la partie Sud de la commune selon un Est-Ouest. La gare de La Crau (halte ferroviaire) est située sur la ligne TER Marseille - Toulon - Hyères. Elle est localisée au cœur de l'agglomération, à l'interface entre le centre-ville et le quartier des Levades.

La fréquence des trains sur la ligne Hyères-Toulon a été renforcée de manière significative au cours des dernières années. Avec désormais 11 passages dans chaque direction, l'offre TER favorise une meilleure utilisation du train dans les déplacements quotidiens.

L'accès au TGV se fait depuis les gares voisines de Toulon et de Hyères.



La Gare de La Crau

En outre, aucun arrêt n'est actuellement possible pour desservir certains quartiers qui demeurent excentrés (La Moutonne, Gavary, ...), bien que la voie ferrée soit située à proximité immédiate.

La SNCF porte actuellement le projet nommé « Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur » qui sera une réponse ferroviaire structurante pour améliorer en priorité les mobilités du quotidien des habitants des aires métropolitaines d'Aix Marseille, de Toulon, de Nice et de la côte d'Azur *(source : https://www.lignenouvelle-provencecotedazur.fr)*.

Ce projet a pour objectifs :

- Dans un premier temps, de désaturer les nœuds ferroviaires de Marseille, Toulon et Nice / Côte d'Azur pour répondre aux besoins de transports du quotidien des 4 millions d'habitants des trois grandes aires métropolitaines régionales ;
- Dans un second temps, d'améliorer les liaisons ferroviaires entre ces métropoles pour faciliter les déplacements quotidiens au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'ouvrir la région aux autres régions françaises et européennes et de contribuer à la construction de l'arc ferroviaire méditerranéen entre l'Espagne, la France et l'Italie.

Sur les aires urbaines d'Aix-Marseille, de Toulon, de Nice et de la Côte d'Azur, qui concentrent aujourd'hui 90% de la population des départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes, l'usage prépondérant de la voiture pour les déplacements quotidiens a conduit à une saturation progressive des réseaux routiers et autoroutiers.

Le projet améliorera notamment :

- L'offre de service ferroviaire (c'est la « capacité »), en augmentant la fréquence des TER, en les cadençant pour les rendre plus attractifs, en créant des sillons rapides supplémentaires sur l'axe Marseille-Vintimille et en proposant des liaisons nouvelles qui traverseront les métropoles sans correspondance, telles que Miramas-Vitrolles Aéroport-Aubagne autour de Marseille, Ouest toulonnais-Carnoules autour de Toulon ou Cannes-Menton autour de Nice.
- L'offre de TER passera, avec le projet, de 2 à 3,5 TER par heure mal cadencés aujourd'hui à 4 à 6 TER par heure avec un cadencement attractif autour des métropoles.
  Avec cette offre, à l'horizon du projet (2035), la fréquentation annuelle augmentera de 23

PROJ

millions de voyageurs (+ 36 %) par rapport à aujourd'hui : le déploiement de la navette azuréenne et la traversée souterraine de Marseille permettront de renforcer la desserte interrégionale et surtout de stimuler le trafic régional (+ 34 %).

- La desserte des aires métropolitaines grâce à création de gares nouvelles intermodales et éco-conçues. Les partenaires du projet ont accompagné la définition de ces gares de manière à les faire bénéficier d'une intermodalité efficace : transports collectifs urbains, accessibilité en modes actifs (piéton et vélo), parkings relais, etc. Cela a concerné particulièrement les pôles d'échanges multimodaux de Nice Aéroport, Cannes Marchandises, La Pauline (La Garde, en limite ouest de La Crau), Saint-Cyr-sur-Mer, Saint-André et bien sûr Marseille Saint-Charles.

En résumé, ce projet vise à :
- Augmenter l'offre ferroviaire ;
- Améliorer les temps de parcours ;
- Offrir un service plus fiable en améliorant la robustesse et la régularité ;
- Préserver le développement du fret ferroviaire ;
- Améliorer la desserte des territoires grâce à de nouvelles gares intermodales ;
- Créer une synergie avec les projets urbains structurants.

Ce projet ambitieux permettra une alternative aux déplacements en voitures individuelles.

Un réseau d'infrastructures routières conséquent

Les principaux axes de circulation

La Crau est principalement traversée par deux axes structurants : la RD 29 et la RD 554 qui se croisent en centre-ville :

- La RD 29 relie la commune avec la Garde au Sud-Ouest, Pierrefeu-du-Var au Nord et Solliès-Pont au Nord-Ouest (liaison par raccordement avec la RD38).
- La RD 554 relie la commune avec, au Nord, la Farlède et l'A57 (sortie 6), ainsi que Hyères, à l'Est, en passant par le quartier de la Moutonne.

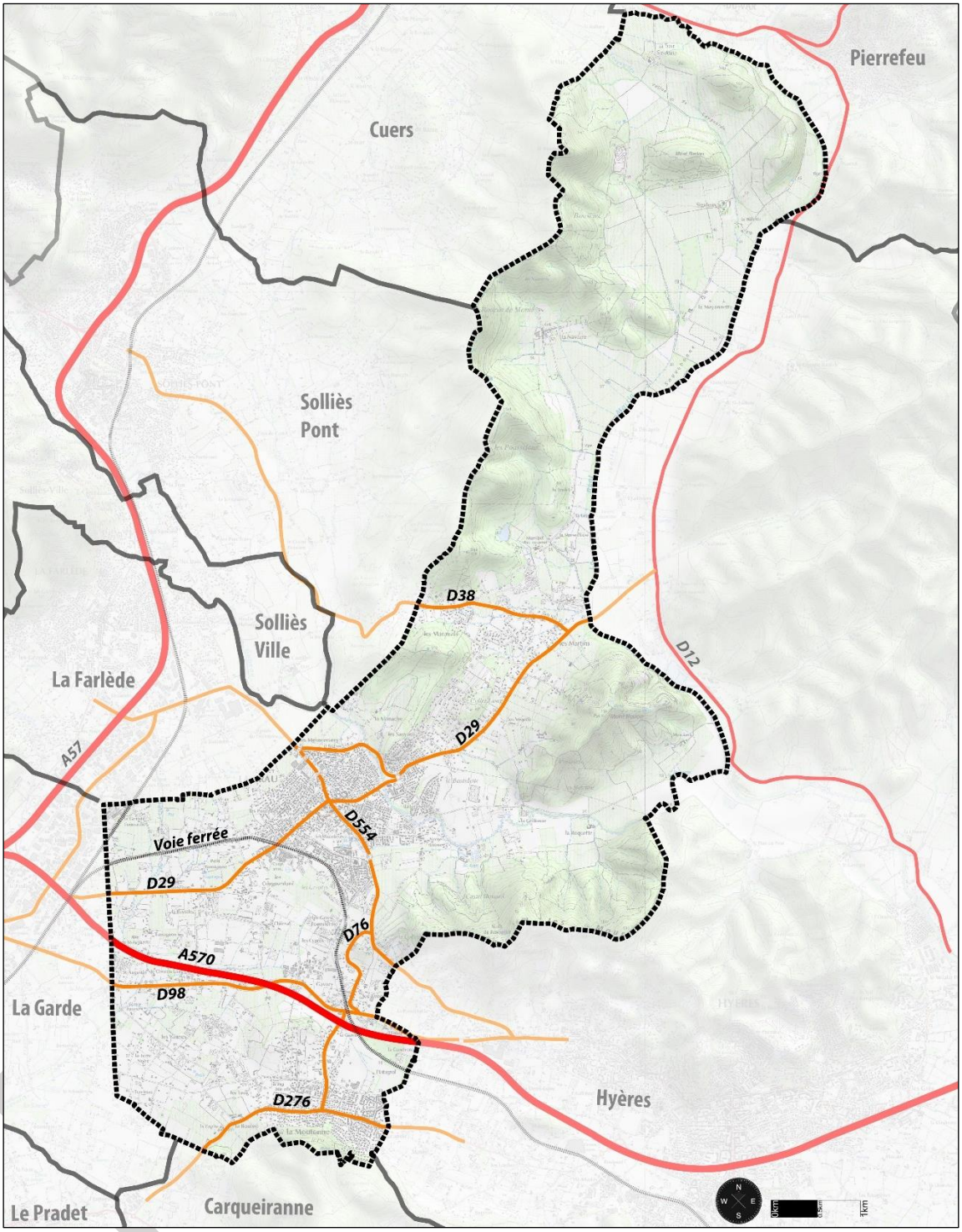
Deux autres axes routiers importants traversent également la commune : la RD 98 et l'A 570, qui scindent le territoire en deux parties, au Sud de la commune :

- La RD 98 relie Toulon à Hyères. C'est un axe très fréquenté. Néanmoins, une partie de ses flux se répercute sur l'A 570, qui relie Hyères et la partie Sud de la commune avec l'A 57 en 5 minutes.
- L'A 570 et la RD 98 constituent une double rupture territoriale entre l'agglomération centrale et le quartier de la Moutonne. L'espace séparant ces deux voies forme un îlot éminemment stratégique, notamment sur le site du Chemin Long. Il est actuellement occupé par diverses activités agricoles, et autres (mitage).

Au Sud-Est de la commune, la RD 76 et la RD 276 constituent également deux axes routiers significatifs (qui ont un statut de voies de grande circulation). Ils permettent la desserte du quartier de la Moutonne en le connectant avec les communes d'Hyères, de Carqueiranne et du Pradet.

À partir de ces axes structurants, tout un réseau de voies secondaires et tertiaires s'articule et innerve l'ensemble du territoire communal.

PROJET



Le réseau principal d'infrastructures routières (Source : MAP)

La trame viaire du centre-ville

La RD 29 et la RD 554 forment les quatre avenues principales du centre-ville : les avenues du "Lieutenant Jean Toucas" et de "La Libération" sur la RD 29 et celles du "8 mai 1945" et du "Général De Gaulle" sur la 554. A partir de ce maillage, la desserte de la centralité crauroise est complétée par un réseau de voies secondaires, avec :

- Au Nord-Ouest, les rues du 22ème BMNA, du Patrimoine et Pépin.
- Au Sud-Ouest, l'avenue de Limans, jusqu'au giratoire des Arquets.

- Au Nord-Est, la voie Villeneuve.
- Au Sud-Est, les avenues Frédéric Mistral et Pasteur.

La convergence des voies départementales précitées (RD29 et RD554) dans le centre-ville crée des problèmes ponctuels de circulation, notamment dus au trafic de poids lourds qui le traverse, souvent quotidiennement.

La trame viaire du quartier de La Moutonne

Le quartier de la Moutonne est principalement desservi par la RD 76, axe orienté Nord-Sud, et raccordé au reste de la commune à partir de son intersection avec la RD 554 et par la RD276, axe orienté Est-Ouest reliant Hyères et les communes de Carqueiranne/Le Pradet.
Le chemin communal n° 5, situé au Nord de la RD 76 est également un axe viaire important, qui permet de desservir les secteurs d'habitat et d'équipements du quartier.

Un accroissement de la motorisation des ménages

Sur la commune de La Crau les déplacements sont majoritairement effectués en voiture individuelle. A ce titre, en 2017, 86% des habitants travaillant sur la commune utilisent leur véhicule particulier pour se déplacer. Cette situation est (entre autres phénomènes liés à l'évolution de nos modes de vie) étroitement liée au phénomène d'étalement urbain qui, au cours des dernières décennies, a instauré un éloignement de plus en plus prégnant entre les secteurs d'habitat et d'emploi.

Par ailleurs, le taux de ménages possédant une voiture est très élevé et en constante augmentation, avec 93,8% des ménages équipés d'au moins un véhicule en 2017 (il était de 77,4% en 2012). En matière de progression, ce taux a augmenté sensiblement depuis 1990, avec 85% des ménages équipés à cette date. Notons en outre, que pour cette même année 2017, le taux de ménages possédant au moins deux voitures (51,2%) est largement supérieur à la moyenne enregistrée sur TPM (27,9%) ou le département (35,4%).

Enfin, phénomène lié à une extension de l'urbanisation crauroise ayant privilégié le développement de la maison individuelle, on note qu'en 2017, 78,5% des ménages disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement, ce qui est nettement supérieur au taux enregistré sur TPM (55,6%) ainsi qu'à celui recensé sur le département (65,1%).

Une desserte en transports en commun en évolution

Des réseaux bus améliorés et un projet ferroviaire ambitieux

Le réseau bus « Mistral » et le service « Appel bus » à la demande (réseaux de la Métropole Toulon Provence Méditerranée) et le réseau régional « Zou », assurent les dessertes avec les communes et agglomérations périphériques (Toulon, Hyères, La Garde, ...), grâce à des liaisons quotidiennes en semaine, plusieurs arrêts étant localisés au niveau du centre-ville, de la gare, des quartiers périphériques et d'extension urbaine plus récente, de La Moutonne, ainsi que certains hameaux (Cougourdons, Goys Fourniers, ...).

L'offre de bus métropolitaine a évolué favorablement ces dernières années et propose une cadence adaptée aux besoins craurois. Cette offre de transport est structurée (lignes 29 et 49), mais elle reste encore insuffisamment utilisée, à l'exception des scolaires transportés quotidiennement, notamment à destination des lycées Hyèrois (Costebelle) et Toulonnais. Cette utilisation demeure

PROJET

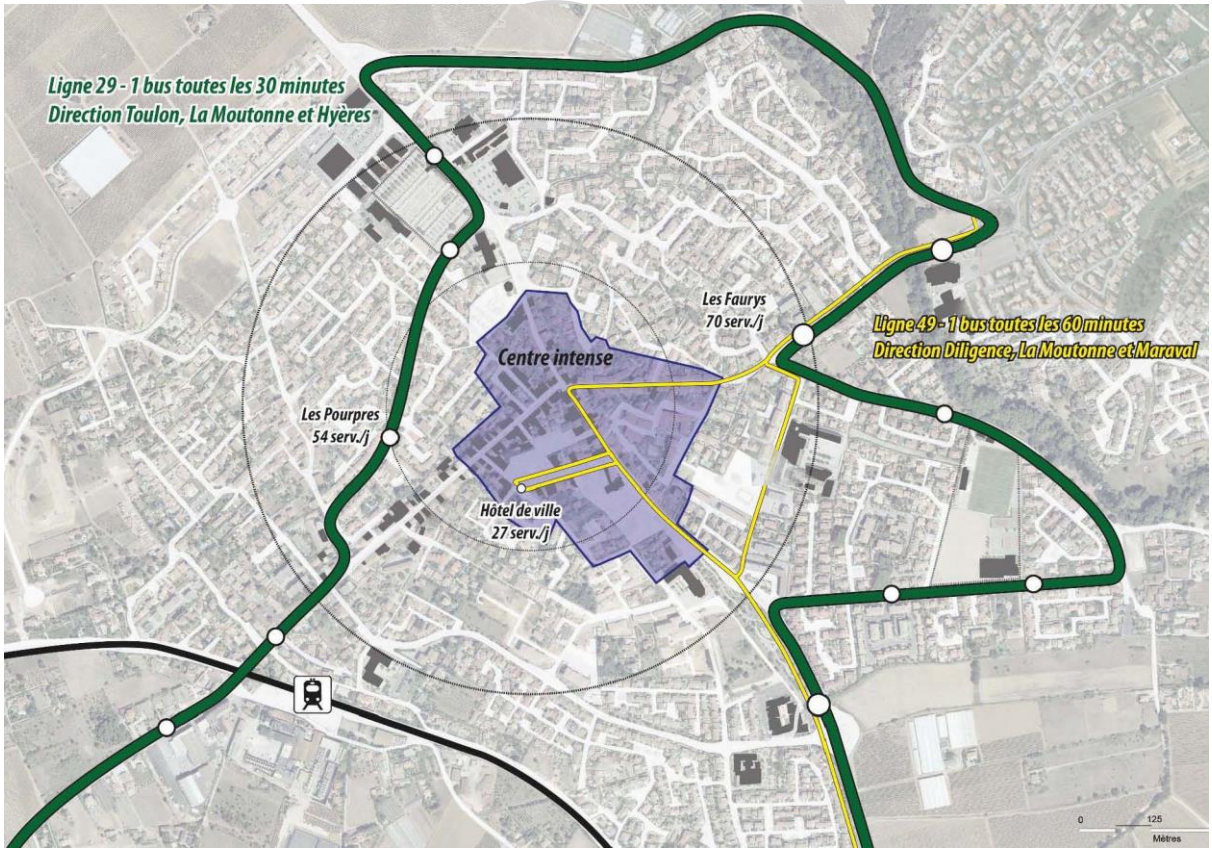
encore trop faible, notamment car elle n'est pas encore assez incitatrice en termes d'horaires, de temps de trajet et de desserte.

S'agissant du réseau ferré, la SNCF porte actuellement le projet nommé « Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur » qui sera une réponse ferroviaire structurante pour améliorer en priorité les mobilités du quotidien des habitants des aires métropolitaines d'Aix Marseille, de Toulon, de Nice et de la côte d'Azur *(source :* https://www.lignenouvelle-provencecotedazur.fr*)*. Ce projet a été présenté ci-dessus (cf. §. « Un réseau ferré en développement »).

Une desserte limitée du centre-ville

Les tissus urbains périphériques bénéficient d'une meilleure desserte que le centre-ville. A ce titre, on constate qu'il n'y a que 24 services/jour à l'Hôtel de ville, contre 70 services/jour à l'Espace Maurric (à l'Est de l'agglomération). La ligne 29 propose 1 bus toutes les 1/2 heure, en direction de Toulon, la Moutonne et Hyères. Elle ne dessert pas le centre-ville. La ligne 49 assure sa desserte, mais ne propose qu'1 bus par heure, en direction de Diligence, la Moutonne et Maraval.

Cette accessibilité pourrait être renforcée, afin de développer l'attractivité de la centralité et mieux relier les grands équipements (scolaires, socioculturels, ...), le tissu commercial et les services de proximité. A ce titre, la réorganisation de la ligne 29 pourrait être envisagée, afin qu'elle passe par les avenues du Général de Gaulle et de la Libération ainsi que le collège. Cette solution permettrait de faire véritablement pénétrer l'offre en transports en commun dans le centre et d'assurer son bouclage.



Les lignes de bus du réseau « Mistral ». Source : Audat.var

Des modes actifs à promouvoir

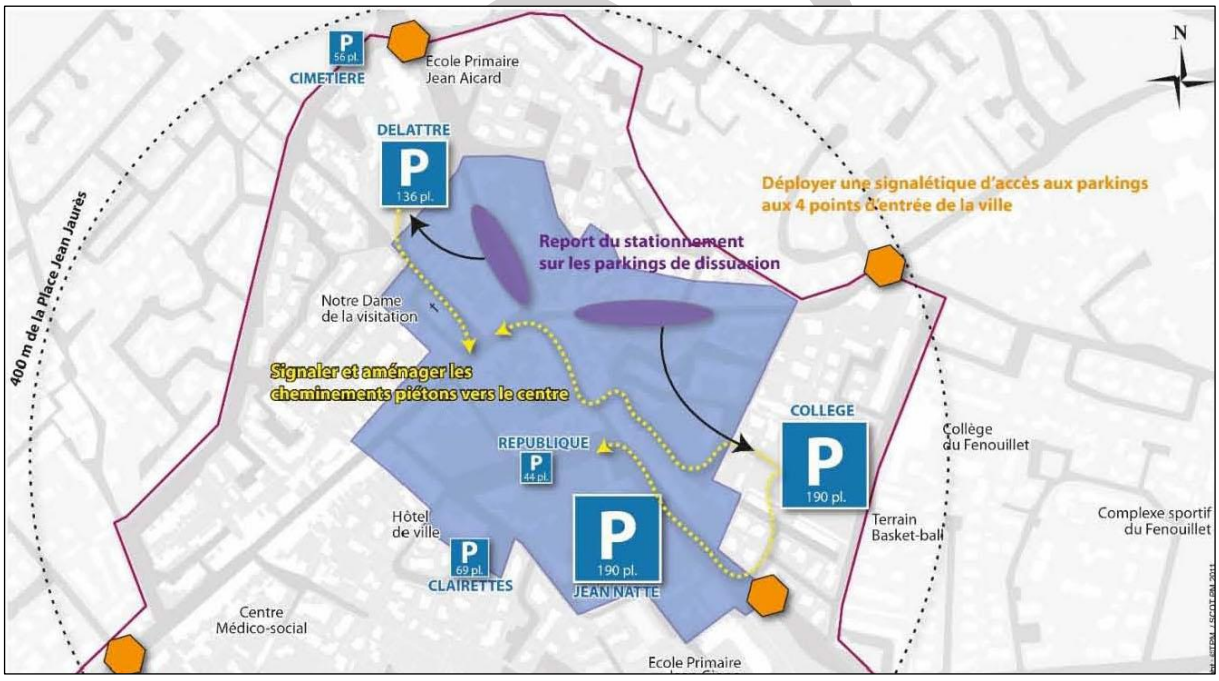
Un maillage existant dont le développement se poursuit

En ce qui concerne les modes actifs, notamment en matière de pistes cyclables, la commune a mis en place divers itinéraires (gare/centre-ville/La Moutonne, espace J. P. Maurric, canal J. Natte). Le réseau n'est pas complet à l'heure actuelle, cependant il est progressivement amélioré à l'occasion des requalifications de voiries et à l'occasion des opérations d'aménagement nouvelles.
Comme dit précédemment, la pratique du « tout-voiture » prévaut encore majoritairement à La Crau, avec pour conséquence notable la pollution atmosphérique liée et des problématiques de sécurité routière, nuisant à la qualité de vie des habitants et des usagers.

Limiter le trafic automobile dans le cœur de ville

La limitation du trafic automobile dans le cœur de ville doit être encouragée, notamment en favorisant le report du stationnement dans les parkings situés en sa périphérie immédiate (Delattre, au Nord ; collège, au Sud). S'appuyer sur ces parkings pourrait permettre de libérer une partie du stationnement dans le cœur de ville, notamment le long des voies principales (avenue du 08 mai 1945, ...) et de poursuivre la politique de requalification d'espaces publics déjà entreprise au profit des piétons.

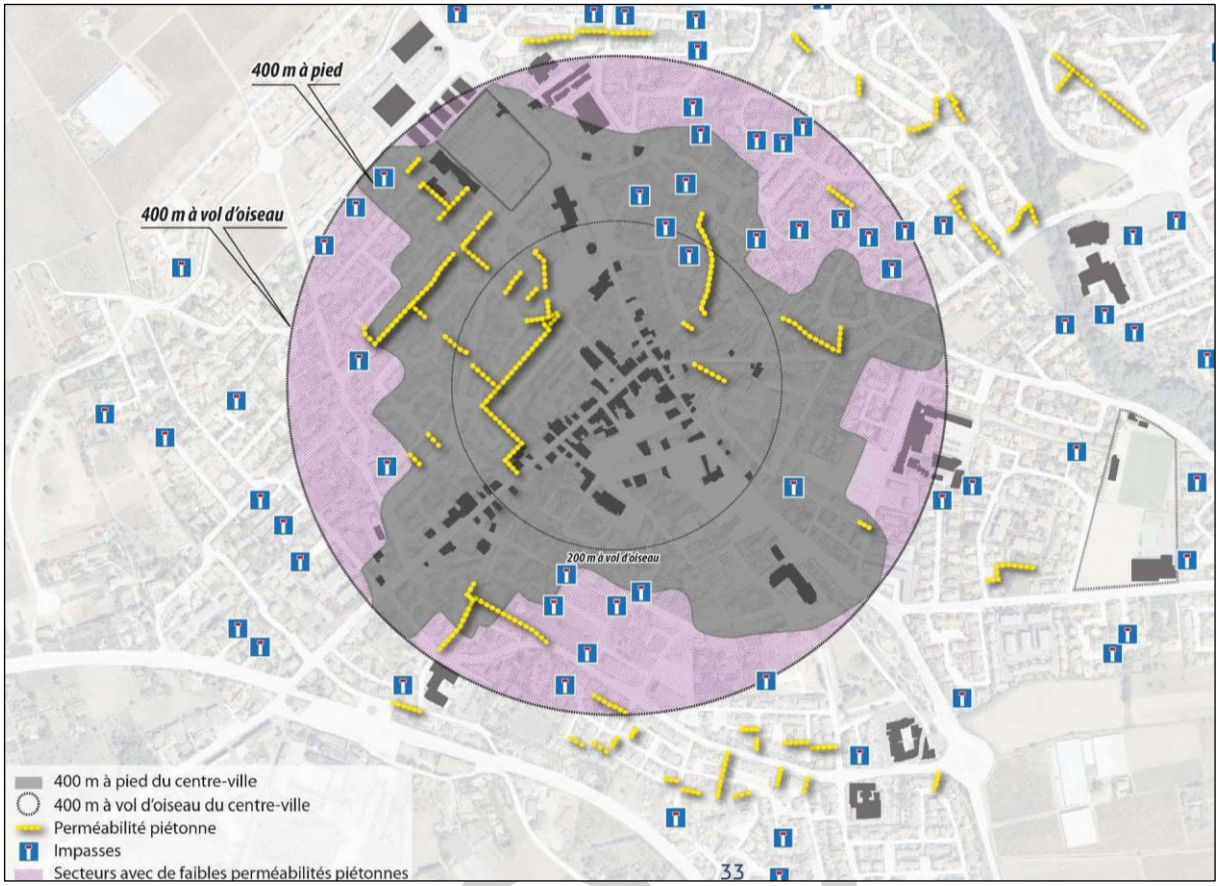
Cette piétonisation du centre historique pourrait être étudiée, en adoptant la configuration des jours de marché tous les jours de la semaine, ou à certaines périodes de l'année (fêtes, période estivale, ...).



Fonctionnalités viaires en centre-ville de La Crau - Source : Audat-Var

Promouvoir les liaisons douces en direction du centre-ville

Les quartiers situés en continuité immédiate du centre-ville proposent peu de perméabilité piétonne. De nombreuses voies en impasse accentuent cette problématique qui n'encourage pas à se déplacer à pied ou à vélo en direction du centre.



Les liaisons douces dans le centre-ville de La Crau. Source : Audat-Var

Face à ce constat, il apparait essentiel de poursuivre l'aménagement du réseau de déplacements « doux" » en poursuivant le maillage dans le centre-ville et entre les quartiers, ce qui permettrait de limiter l'utilisation de la voiture pour les trajets de courte distance.

Pour être exhaustif, ce maillage amélioré devrait être articulé suivant diverses échelles d'intervention, qui concernent le cœur historique, les boulevards et avenues en périphérie immédiate, ainsi que les principaux axes routiers à destination des communes voisines (Hyères, la Garde).

De manière complémentaire, il conviendrait de déployer et développer une offre de stationnement cyclable sur l'ensemble des équipements de la commune (arceaux, abris).

Des capacités de stationnement adaptées aux fonctions de centralité

En matière de stationnements publics, le centre-ville et les quartiers périphériques sont parfois engorgés par les véhicules, notamment en période estivale ou aux heures de sorties des établissements scolaires. Cette situation problématique nuit à leur attractivité, mais elle demeure exceptionnelle, le taux d'occupation des parkings étant globalement satisfaisant. Il est notable, en effet, que si les parkings du centre-ville et de la Moutonne sont parfois saturés à certaines heures de la journée (10h et 16h, notamment), l'accès aux commerces et services de proximité n'est pas pénalisé pour autant, certains parkings limitrophes disposant encore de nombreuses places disponibles.

Repenser la mobilité dans le centre-ville au profit des piétons

Certains espaces publics identitaires du centre-ville sont actuellement occupés par des aires de stationnement qui ne mettent en valeur ni leurs qualités urbaines et architecturales, ni leur potentiel socio-économique (square, jardin public, évènements culturels, ...). Face à ce constat, la politique de requalification et d'embellissement déjà entreprise par la commune doit être poursuivie et coordonnée avec la reconfiguration de certains délaissés, de manière à conforter et développer l'attractivité du centre-ville.



Associer offre de stationnement et évolution des quartiers périphériques

De manière complémentaire, le devenir de certains quartiers périphériques, notamment ceux appelés à recevoir une densification maîtrisée, devra intégrer une offre adaptée en parkings publics, notamment au contact d'espaces et d'équipements structurants, ou dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement (urbanisation des dents creuses).

Enfin, de manière plus générale, le PLU doit établir, conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, *"un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités"*. Cet inventaire, ventilé par typologie (parkings et linéaires de voiries) sera développé et intégré ultérieurement dans le présent rapport (cf. 2.3).

PROJET

Synthèse et enjeux

Située à 15 kilomètres de Toulon et 5 kilomètres d'Hyères, la commune de La Crau bénéficie d'une situation privilégiée, au carrefour ou à proximité directe d'axes de circulation de première importance (A57, A570, RD98, RD554, RD29, RD38, RD76 et RD276). Elle est également située à proximité de l'aéroport de Toulon-Hyères et bénéficie d'une halte ferroviaire stratégiquement implantée sur la ligne TER Marseille - Toulon – Hyères ainsi que de la proximité de la gare de La Pauline (sur le territoire limitrophe de La Garde), futur pôle d'échange multimodal desservant la future ligne TER.

Néanmoins, la commune est encore trop peu desservie par les transports en commun et la persistance de la voiture comme mode essentiel de déplacement nuit à la qualité de vie des habitants et des usagers. Cette nuisance est accentuée par un maillage de voies « douces » (pistes cyclables et piétonniers) qui doit encore être développé, notamment entre le centre-ville et les quartiers contigus, mais également au niveau de liaisons avec des secteurs plus excentrés.

Ce contexte particulier doit faire l'objet d'une nouvelle politique visant à proposer une alternative efficace en matière de développement des modes de déplacements alternatifs, grâce à un ensemble d'actions et d'aménagements adaptés à l'ensemble du territoire communal, et notamment à ses espaces urbanisés et à ses zones d'extensions futures.

PROJET

1.11. Synthèse des enjeux issus du diagnostic

Synthèse des atouts et des contraintes

L'analyse des spécificités du contexte craurois a permis de définir, par thématique, les atouts et les contraintes du territoire communal, permettant ainsi d'établir une hiérarchisation des enjeux en matière démographique, socio-économique, d'habitat, de transports et de déplacements.

Ces enjeux doivent également intégrer les objectifs fixés par la loi Climat et résilience, notamment en matière de réduction de la consommation spatiale.

- **En matière démographique**

Atouts

-Un rythme de croissance annuelle soutenu, signe d'un dynamisme et d'une attractivité avérée.
-La commune dispose de capacités (au sein de l'enveloppe urbaine existante et future) permettant d'envisager d'accueillir de nouveaux habitants.

Contraintes

-Un vieillissement sensible de la population.

-Enjeux

-Un objectif de développement démographique maîtrisé à l'horizon du PLU révisé, soit 2041 : une population avoisinant 22 000 habitants permanents à La Crau (soit +2 820 personnes environ sur la temporalité du PLU).

- **En matière d'habitat**

Atouts

-Une attractivité résidentielle confirmée avec 92,7% du parc occupé, en 2021, par des résidences principales.

Contraintes

-Un parc de logements encore trop peu diversifié, avec une sur-représentation de l'habitat individuel (71,6% du parc total, en 2021).
-Une offre locative encore insuffisante, représentant 31,4% des résidences principales, en 2021.
-Malgré les efforts consentis par la commune, notamment au cours des dernières années, le parc locatif social craurois demeure limité (7,3% des résidences principales, en 2021), et inférieur aux exigences légales (25%).

-Enjeux

-Mettre en cohérence les besoins en logements à l'horizon du PLU révisé, soit 2041, vis-à-vis des capacités communales, qu'elles soient situées dans les enveloppes urbaines existantes (notamment, au titre de la densification des espaces bâtis) ou projetées (zones AU à dominante d'habitat).

PROJET

-Adapter les réserves foncières à dominante d'habitat du PLU 2012, notamment afin d'être compatible avec les orientations et identifications retenues dans le SCOT Provence Méditerranée et celles esquissées dans le cadre de sa révision à l'étude.
-Poursuivre les actions entreprises en matière de développement de la mixité sociale de l'habitat, tout en mettant en cohérence les besoins en logements sociaux avec l'objectif de développement démographique réaliste retenu par la commune (horizon 2041 : 22 000 habitants permanents).

- **En matière socio-économique**

Atouts

-La commune se positionne comme un pôle d'emploi particulièrement dynamique, qui se doit d'être conforté.
-Une situation privilégiée et correctement desservie, à l'Est de l'agglomération toulonnaise et au centre du territoire métropolitain.
-Un tissu commercial et de services de proximité qu'il convient de préserver, notamment dans le centre-ville et à la Moutonne.
-Une agriculture qui demeure un secteur essentiel de l'économie communale, qu'il convient de conforter.
-Des réserves foncières du PLU 2012 à vocation d'activités, non encore aménagées (Saint-Augustin- Le Chemin Long et la Giavy) et clairement identifiées dans le SCoT PM.

Contraintes

-La commune demeure déficitaire en emplois pour ses résidents, ce qui a pour effet d'accroître les migrations pendulaires (domicile-travail) vers d'autres communes, notamment de l'agglomération toulonnaise.
-Une proximité avec le pôle commercial de La Valette / La Garde qui subit directement son « leadership ».
-Des zones d'activités économiques qui ne disposent que d'un potentiel très limité pour accueillir de nouvelles entreprises, notamment la zone de Gavary, mais également sur les sites des Levades, du Patrimoine et de L'Estagnol.
-Un secteur agricole en renouvellement, qui a subi par le passé les impacts négatifs de l'extension de l'urbanisation fortement consommatrice d'espace.

-Enjeux

-Développer une nouvelle offre commerciale et de services de proximité, notamment dans le centre-ville au sein d'opérations de renouvellement urbain et de requalification d'espaces publics.
-Préserver les réserves foncières du PLU 2012 destinées au développement économique.
-Favoriser la diversification des activités économiques au sein de la zone de Saint Augustin - Le Chemin Long.
-Permettre une extension limitée de Gavary, sans porter une atteinte significative aux activités agricoles environnantes.
-Définir un projet de développement agricole, notamment viticole, basé sur l'identification de nouvelles surfaces (reconquête agricole en plaine et en milieu boisé ; étude de la ZAP -zone agricole protégée), et la diversification des produits issus des exploitations (œnotourisme, etc.).

- **En matière d'équipements**

Atouts

PROJET

-La présence d'un réseau structuré et diversifié d'équipements publics (scolaires, petite enfance, personnes âgées, etc.).

Contraintes

-Assurer le maintien et la gestion durable du parc d'équipements publics.

-Enjeux

-Mettre en cohérence la capacité des équipements publics (superstructures et infrastructures) existants et futurs avec les besoins liés à l'évolution démographique.
-Favoriser la réalisation de projets structurants tels qu'une Maison de l'Enfance, etc.

- **En matière de tourisme et de loisirs**

Atouts

-La présence de structures touristiques (campings et village de vacances) qu'il convient de pérenniser.

Contraintes

-Un déficit d'hébergement touristique, notamment vis-à-vis des communes littorales limitrophes.

-Enjeux

-Favoriser le développement d'une nouvelle offre touristique, notamment en matière d'hébergements, y compris au sein des domaines agricoles craurois.
-Poursuivre le développement des équipements de loisirs, notamment dans un objectif d'embellissement du cadre de vie, comme cela a été fait avec la création du parc du Béal.

- **En matière de transports et de déplacements**

Atouts

-Des conditions de desserte particulièrement favorables, au carrefour d'axes de communication de première importance (A8, A570, RD98, RD554, RD29, RD38, DR76 et RD276), complété par la présence d'une gare et la proximité de l'aéroport de Toulon-Hyères.
-Des projets structurants : le pôle multimodal de la gare de La Pauline et le projet nommé « Ligne nouvelle Provence Côte d'Azur » porté par la SNCF qui sera une réponse ferroviaire structurante pour améliorer en priorité les mobilités du quotidien des habitants.

Contraintes

-La prédominance de la voiture comme mode essentiel de déplacement, induisant des effets néfastes en matière environnementale et sur le quotidien des habitants (qualité de l'air, nuisances sonores, consommations énergétiques, etc.).
-Un réseau de voies « douces » (piste cyclables et piétonniers) encore insuffisant, ne permettant pas de constituer une véritable alternative au « tout voitures ».
-Une desserte en transports en communs qui peut encore être améliorée, notamment dans le centre-ville et entre les quartiers.

Enjeux

PROJET

-Repenser la mobilité, notamment dans le centre-ville au profit des piétons et de l'ensemble des « modes doux ».
-Améliorer l'offre en transports en commun notamment en matière de desserte du centre-ville et des quartiers limitrophes.

Hiérarchisation des enjeux du diagnostic

A partir de l'analyse précédente, cinq grands enjeux ont pu être identifiés sur le territoire craurois. Ces enjeux sont hiérarchisés ci-après :

- **Enjeu n°1 : Accompagner et maîtriser la croissance démographique**

-Retenir, à l'horizon du PLU révisé, soit 2041, un objectif de croissance démographique réaliste avoisinant 22 000 habitants permanents (soit +2 820 personnes environ sur la temporalité du PLU), cohérent avec les capacités de densification des espaces bâtis concernés, des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat, ainsi que des possibilités d'extension, de mise à niveau et de création des principaux équipements publics de superstructures (scolaires, …) et d'infrastructures (voiries, réseaux).

-Empêcher qu'une croissance démographique excessive ne porte atteinte au maintien de la qualité du cadre de vie craurois, notamment au titre des impacts sur des domaines multiples appauvrissant la qualité de vie (trafic automobile, qualité de l'air, équipements socio-culturels, etc.).

- **Enjeu n°2 : Pérenniser, développer et diversifier l'économie locale**

-Préserver le tissu commercial et de services de proximité du centre-ville de La Crau et de La Moutonne.

-Développer une nouvelle offre d'activités économiques et y intégrer des projets innovants et porteurs d'emplois nouveaux, sur les sites de Saint-Augustin – Le Chemin Long, de la Giavy.

-Accompagner cette nouvelle offre foncière en prévoyant une extension de la zone d'activités de Gavary.

-Intégrer ces projets futurs dans une vision à court, moyen et long terme, en coordonnant la mise en œuvre de projets communaux et d'autres dont l'intérêt concerne l'ensemble de la Métropole TPM.

-Conforter les équipements touristiques existants (campings, PRL) et favoriser la création d'une nouvelle offre en hébergements, y compris au sein des domaines agricoles (œnotourisme, campings à la ferme, …).

-Protéger, pérenniser et développer les activités agricoles, au titre de leur potentiel économique et de leur qualité paysagère.

-Maintenir le pôle horticole de La Bastidette, récemment créé.

- **Enjeu n°3 : Poursuivre une politique d'équipements ambitieuse**

-Mettre en cohérence la capacité des équipements publics (superstructures et infrastructures) existants et futurs avec les besoins liés à l'évolution démographique et poursuivre (pour ceux concernés) la rénovation énergétique des bâtiments publics.

PROJET

-Favoriser la réalisation de projets structurants, d'intérêt communal ou métropolitain, tels qu'une Maison des Associations (Château des Tilleuls) et un établissement de protection de l'Enfance avec hébergement (La Bastidette).

- **Enjeu n°4 : Rechercher un meilleur équilibre du parc de logements**

-Poursuivre une politique raisonnée de développement de l'offre locative sociale, en intervenant sur tous les leviers et outils qui permettront sa mise en œuvre ; à savoir :

-Définir une stratégie foncière.

-Poursuivre la production de logements neufs.

-Utiliser des mesures réglementaires adaptées (quotas, secteurs de mixité).

-Poursuivre le partenariat avec des acteurs « clés » (EPF PACA, organismes bailleurs sociaux, secteur privé).

-Etablir une corrélation juste et équilibrée entre les divers « produits » immobiliers (accession à la propriété, locatif ; marché libre et offre sociale), de manière à poursuivre la diversification du parc de logements et permettre un parcours résidentiel harmonieux pour tous, conforme aux besoins de la population.

- **Enjeu n°5 : Répondre aux besoins en matière de mobilité**

-Améliorer les déplacements en programmant les travaux nécessaires d'aménagement, de sécurisation ou de création de liaisons inter-quartiers.

-Poursuivre l'amélioration de l'offre en transports en commun et du réseau des voies « douces », notamment en matière de desserte du centre-ville et des quartiers limitrophes.

-Mettre en œuvre le PDU (plan de déplacements urbains).

-Rapprocher emploi, habitat et équipements pour favoriser la limitation des obligations de déplacements.

PROJET

1.12. Analyse de la consommation foncière et de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Méthodologie

- **Le repérage des espaces consommés et leurs vocation**

L'analyse de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, mesurée à l'échelle de la commune, a été réalisée en deux temps.

Le premier retrace l'historique des espaces consommés au cours de la période 2011-2021 (1er janvier de chaque année), permettant de définir, sur cette « période de référence », l'objectif ZAN à rechercher à travers la mise en œuvre du PLU. Pour ce faire, une enveloppe urbaine est définie au début de la période de référence c'est-à-dire 2011.

À noter : L'enveloppe urbaine est un concept différent du zonage du PLU, c'est une analyse empirique des limites de l'urbanisation à un moment donné.

Ce calcul de la consommation est régi par le principe suivant :

- Tous les espaces supérieurs à 2 500 m² compris dans l'enveloppe urbaine de 2011 comptent au titre de la consommation d'ENAF.
- Tous les espaces consommés en dehors de cette même enveloppe urbaine de 2011 comptent au titre de la consommation d'ENAF.
- Tous les espaces inférieurs à 2 500 m² compris dans cette même enveloppe urbaine de 2011 ne comptent pas au titre de la consommation d'ENAF.

Le second regroupe l'historique des espaces consommés depuis 2021 (chantiers réalisés ou en cours ainsi que les autorisations d'urbanisme délivrées), permettant de mesurer les espaces à intégrer aux objectifs de modération de la consommation de l'espace, en cohérence avec l'objectif ZAN.

Le même principe est appliqué pour l'enveloppe urbaine 2021, ce qui permet de définir quelles sont les limites de l'urbanisation à cette date.

Pour l'identification des espaces consommés, le travail a été mené sur la base des données issues de l'analyse de la consommation d'espace effectuée pour le SCoT Provence Méditerranée en cours de révision. Cette analyse reprend donc les données issues de Sit@del, de MAJIC (fichiers fonciers utilisés par le portail de l'artificialisation des sols), de l'évolution du cadastre ainsi que les informations fournies par la commune (autorisations d'urbanisme et ouvertures de chantier). Enfin, toutes ces données agrégées ont également été vérifiées par photo-interprétation par le SCoT.

Cette base effectuée pour le SCoT a été retravaillée et revérifiée en comparant la photographie aérienne de l'IGN de 2011 avec la photographie aérienne de la même source aux millésimes 2020 et 2021 à l'échelle de La Crau. Ceci permet de refléter au mieux l'évolution de la consommation d'espace et de la construction du territoire communal. À des fins de vérification complémentaire, la photographie aérienne de 2010 a également été utilisée afin de s'assurer de la date réelle d'ouverture de chantier.

Cas particuliers : Pour les parcelles de grande taille consommées, dont les espaces résiduels (restés totalement non anthropisés et donc à vocation NAF) sont supérieurs à 2 500 m², seuls les espaces réellement anthropisés/artificialisés ont été comptés, compte tenu des potentiels écarts qui pourraient être observés (exemple : parcelle de 2 ha dont 5 000 m² n'ont pas été impactés, et vice

PROJET

versa). Pour les Permis d'Aménager, ils ont été pris en compte en totalité lorsque plus de 80 % des surfaces concernées ont été réalisées.

L'analyse réalisée est donc au plus proche de la situation réelle en fin d'année 2021.

Pour la période 2021-2024, les éléments pris en compte sont les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021 ainsi que les projets dont les chantiers ont démarré entre 2021 et 2024, certains de ces projets réalisés ou en cours ayant pu être autorisés antérieurement.

Ces éléments ont été vérifiés suivant la même méthodologie que pour la période de référence, par photo aérienne issue de l'IGN ainsi qu'en utilisant les données et connaissances de terrain de la commune.

L'ensemble permet un bilan complet des surfaces consommées en fonction des usages, ventilé également selon les deux périodes d'analyse.

Les résultats de cette analyse spatiale ont ensuite été complétés par l'intégration et la confrontation avec des données INSEE, qui ont permis de cibler des indicateurs chiffrés de cette consommation en fonction du nombre d'habitants et du nombre de logements, sur la période de référence.

Les espaces consommés entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, la consommation foncière globale sur La Crau est de 97,3 ha.

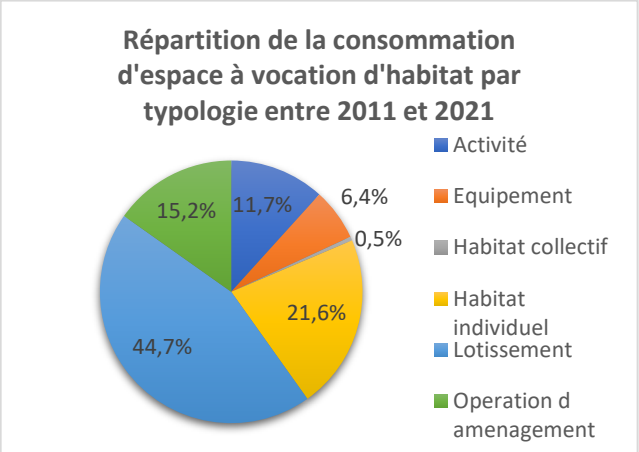
La majorité de cette surface a été mobilisée pour répondre aux besoins résidentiels, avec environ 79,69 ha, soit 81,9 % des surfaces consommées au cours de cette décennie. Cependant, tous ces logements ne sont pas destinés à la résidence principale, ce qui nécessite de prendre en compte l'évolution de la répartition entre les résidences principales et secondaires.

Les espaces consommés pour des bâtiments spécifiquement dédiés aux activités représentent 11,39 ha, soit 11,7 % des espaces consommés entre 2011 et 2021. Enfin, le reste des espaces consommés est destiné à des équipements, totalisant 6,24 ha, soit 6,4 % de la consommation sur la période de référence.

À noter que les voiries sont comptabilisées dans le total de la vocation des espaces qu'elles desservent.

Compte tenu de la part que prend la consommation à vocation d'habitat, il est également possible d'analyser la typologie de cette consommation. Près de la moitié de celle-ci est destinée à de l'habitat sous forme de lotissement.

Cela signifie que la forme urbaine de maisons individuelles peu denses est surreprésentée, avec respectivement 44,7 % pour les lotissements et 21,6 % pour l'habitat individuel, soit un total de 66,3 % de la consommation de 2011 à 2021.



Les opérations d'aménagement (comprenant une mixité de formes urbaines) représentent 15,2 % de la consommation d'espace à vocation d'habitat. Enfin, la consommation destinée purement à de l'habitat collectif représente seulement 0,5 %.

PROJET

Une consommation pour répondre au besoin de développement démographique

Les données INSEE sur le recensement étant disponibles au 1er janvier 2021, il est possible de mener une analyse précise de la corrélation entre la croissance démographique et celle du parc de logements, en comparaison avec la consommation d'espaces à vocation d'habitat. De même, le calcul mettra en évidence les tendances de répartition de la consommation sur la période de référence entre les résidences principales et secondaires.

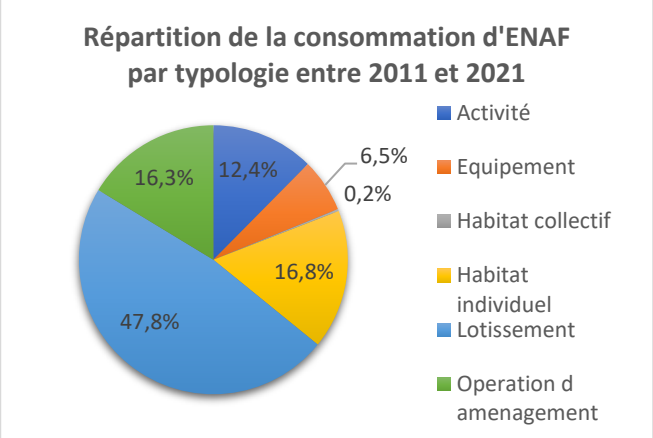
Entre 2011 et 2021, 79,69 ha ont été consommés à vocation d'habitat. La commune a gagné 2 324 habitants et 1 729 logements, dont 93 % sont des résidences principales. La Crau présente donc une consommation d'habitat avec :

- Une densité moyenne proche de 20 logements/ha ;
- Un ratio de :
    - 343 m² par habitant supplémentaire,
    - 495 m² par logement en résidence principale supplémentaire (460 m² par logement pour le total des logements construits sur la période).

Une densité moyenne de 20 logements/ha correspond à une densité de formes urbaines équivalente à « l'ambiance périurbaine » décrite, dans le SCoT en vigueur, comme adaptée aux tissus semi-denses des espaces pavillonnaires (source : DOO | Document d'Orientation et d'Objectifs – SCoT Provence Méditerranée approuvé le 06/09/2019 - §1.2. ORIENTATIONS RELATIVES A L'ORGANISATION ET LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT - Orientation 4. Maîtriser le développement dans les enveloppes urbaines - §F. OPTIMISER LE FONCIER EN PROMOUVANT DES FORMES URBAINES ECONOMES EN ESPACE »). Celle-ci est donc relativement insuffisante.

La consommation d'ENAF entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la commune de La Crau s'élève à 90,34 ha.

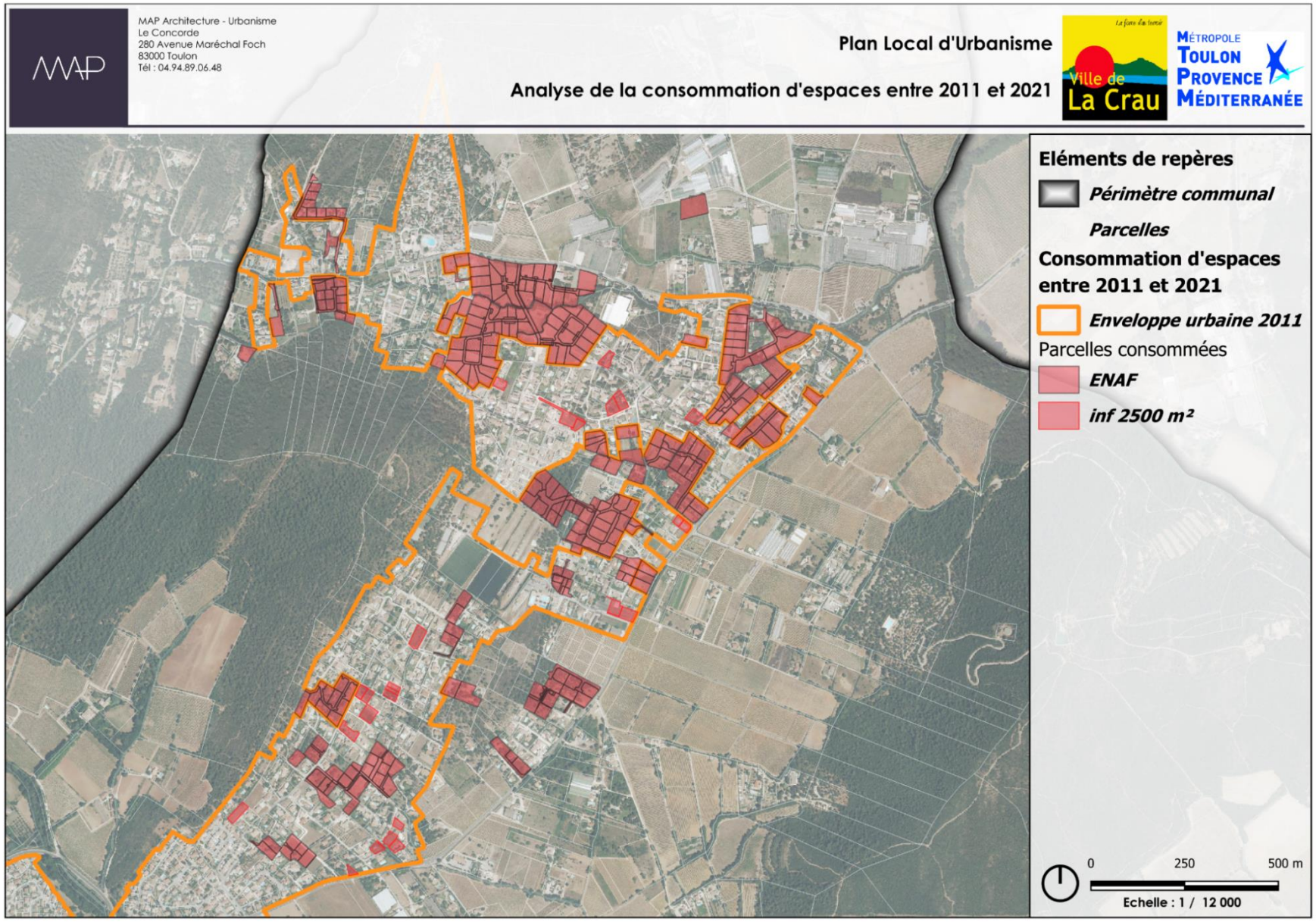


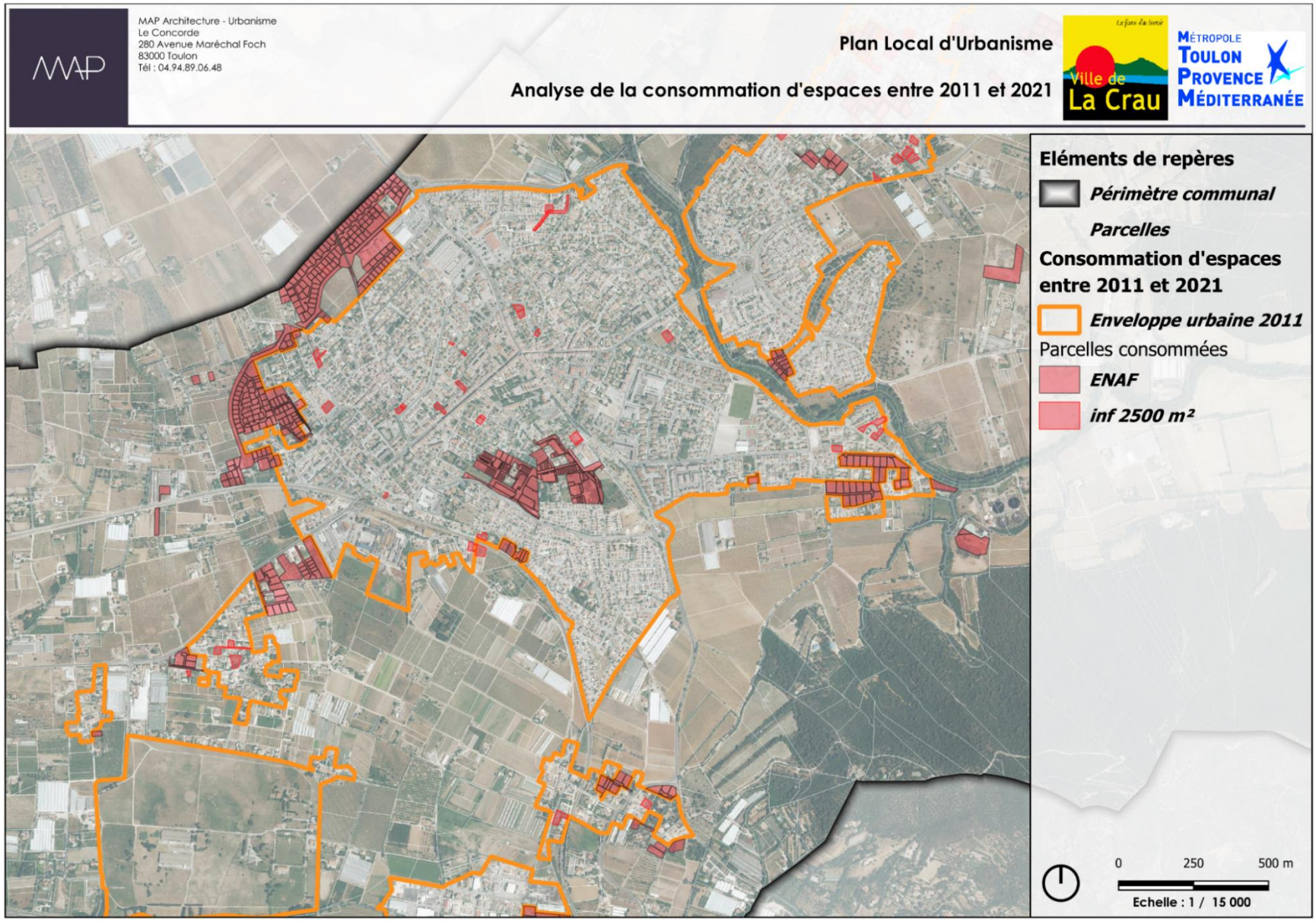
La répartition de cette consommation reste globalement stable, avec environ 73,31 ha destinés à l'habitat, 11,2 ha à des activités et 5,83 ha à des équipements.

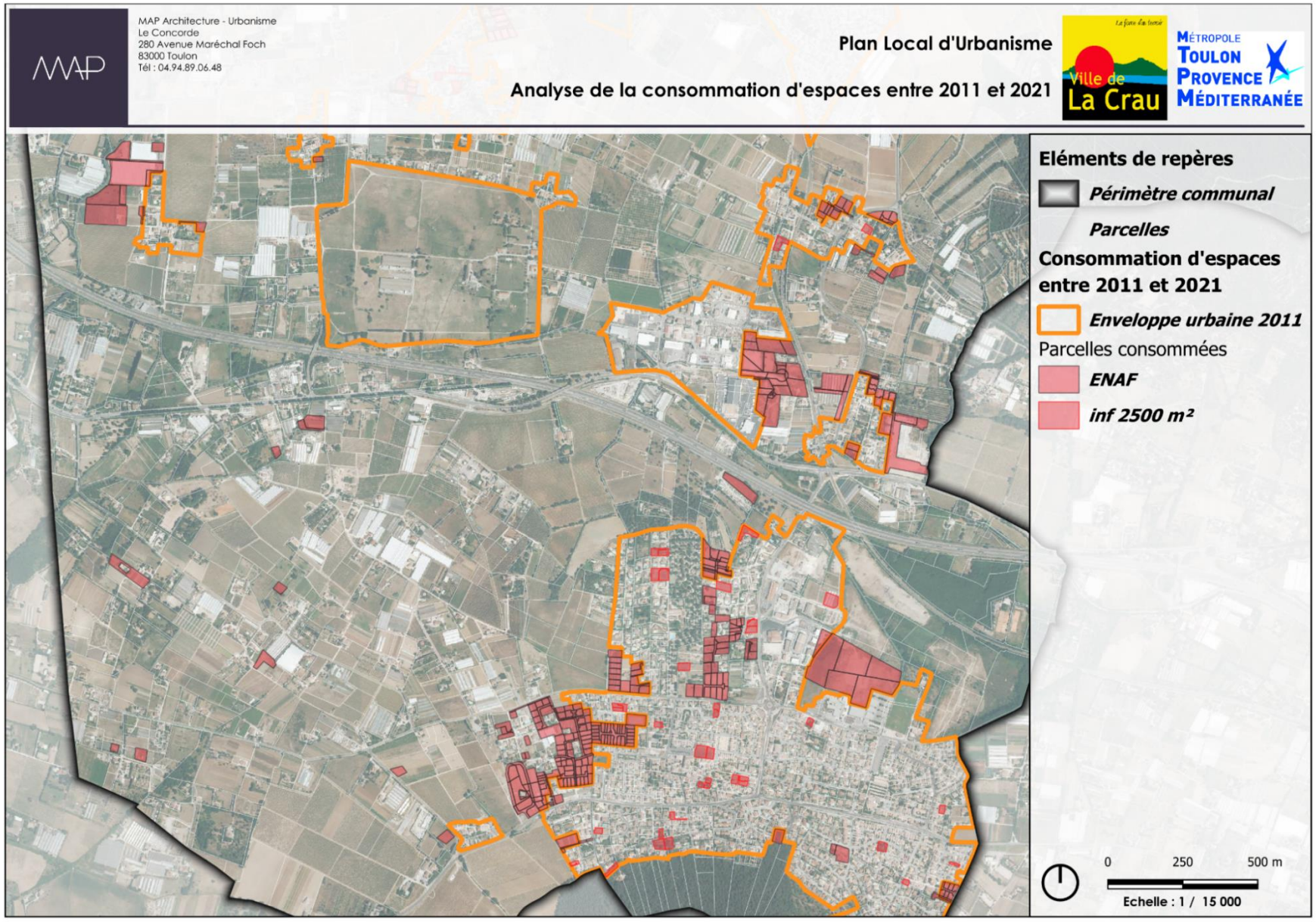
Dans la consommation d'ENAF, la typologie de l'habitat garde également la même répartition que dans la consommation totale. L'habitat individuel, qu'il soit inclus dans des lotissements ou réalisé au coup par coup, reste majoritaire avec près de 64,6 % de la consommation totale d'ENAF, même s'il y a une diminution de sa part compte tenu des permis accordés au sein de l'enveloppe urbaine pour des surfaces inférieures à 2 500 m².

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

PROJET


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Analyse de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Parcelles
Consommation d'espaces entre 2011 et 2021
Enveloppe urbaine 2011
Parcelles consommées
ENAF
inf 2500 m²
0
250
500 m
Echelle : 1 / 12 000


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Analyse de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Parcelles
Consommation d'espaces entre 2011 et 2021
Enveloppe urbaine 2011
Parcelles consommées
ENAF
inf 2500 m²
0
250
500 m
Echelle : 1 / 15 000


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Analyse de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Parcelles
Consommation d'espaces entre 2011 et 2021
Enveloppe urbaine 2011
Parcelles consommées
ENAF
inf 2500 m²
0
250
500 m
Echelle : 1 / 15 000

Les espaces consommés entre 2021 et 2024

Entre 2021 et 2024, la consommation foncière globale sur La Crau est de 18.04 ha.

La majorité de cette surface a été mobilisée pour répondre aux besoins résidentiels, avec environ 14.54 ha, soit 80.6 % des surfaces consommées au cours depuis 2021. Cependant, tous ces logements ne sont pas destinés à la résidence principale, ce qui nécessite de prendre en compte l'évolution de la répartition entre les résidences principales et secondaires.

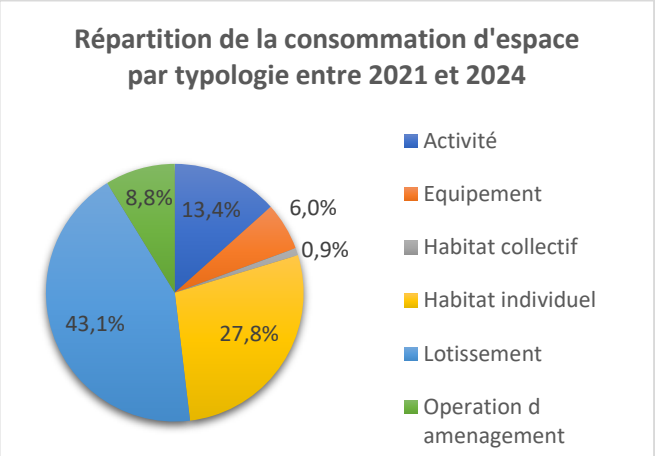
Les espaces consommés pour des bâtiments spécifiquement dédiés aux activités représentent 2.41 ha, soit 13.4 % des espaces consommés depuis 2021. Enfin, le reste des espaces consommés est destiné à des équipements, totalisant 1.08 ha, soit 6 % de la consommation sur la période.

À noter que les voiries sont comptabilisées dans le total de la vocation des espaces qu'elles desservent.

Compte tenu de la part que prend la consommation à vocation d'habitat, il est également possible d'analyser la typologie de cette consommation. Près de la moitié de celle-ci est destinée à de l'habitat sous forme de lotissement.

Cela signifie que la forme urbaine de maisons individuelles peu denses est toujours surreprésentée, avec respectivement 44,7 % pour les lotissements et 27,8 % pour l'habitat individuel, soit un total de 72,5 % de la consommation depuis 2021.

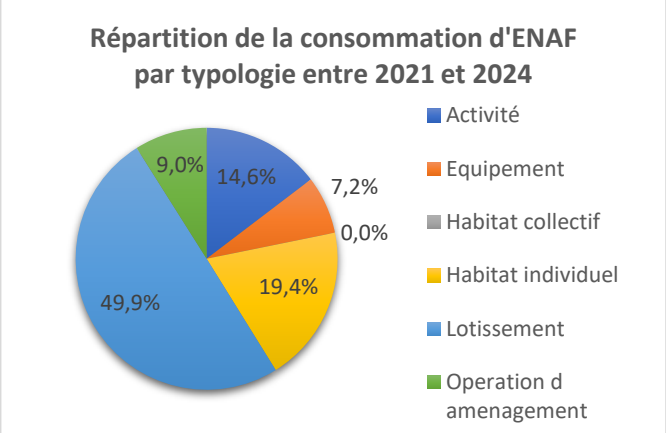
Les opérations d'aménagement (comprenant une mixité de formes urbaines) représentent 8,8 % de la consommation d'espace à vocation d'habitat. Enfin, la consommation destinée purement à de l'habitat collectif représente seulement 0,9 %.



PROJET

La consommation ENAF entre 2021 et 2024

Entre 2021 et 2024, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la commune de La Crau s'élève à 15,11 ha.

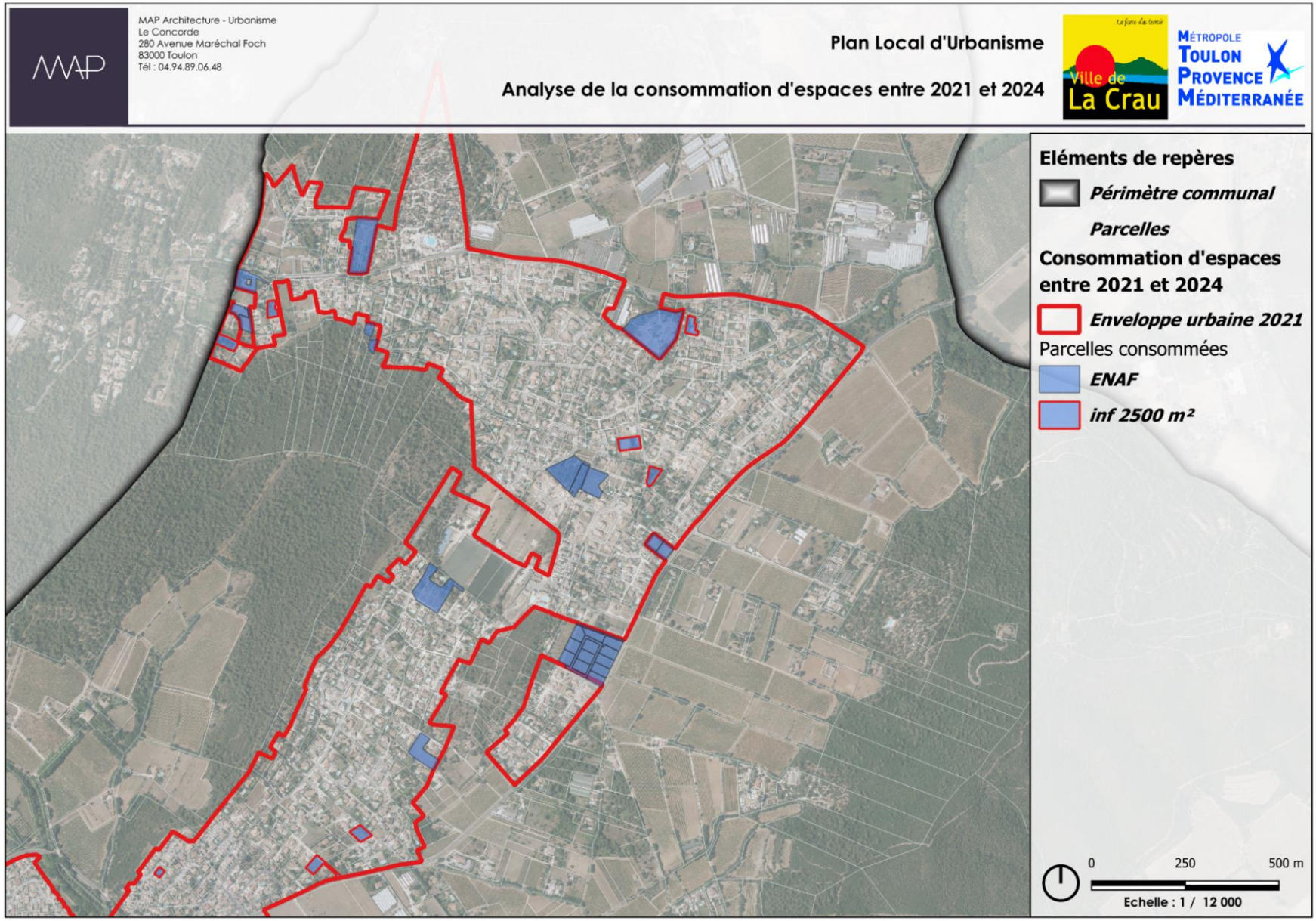


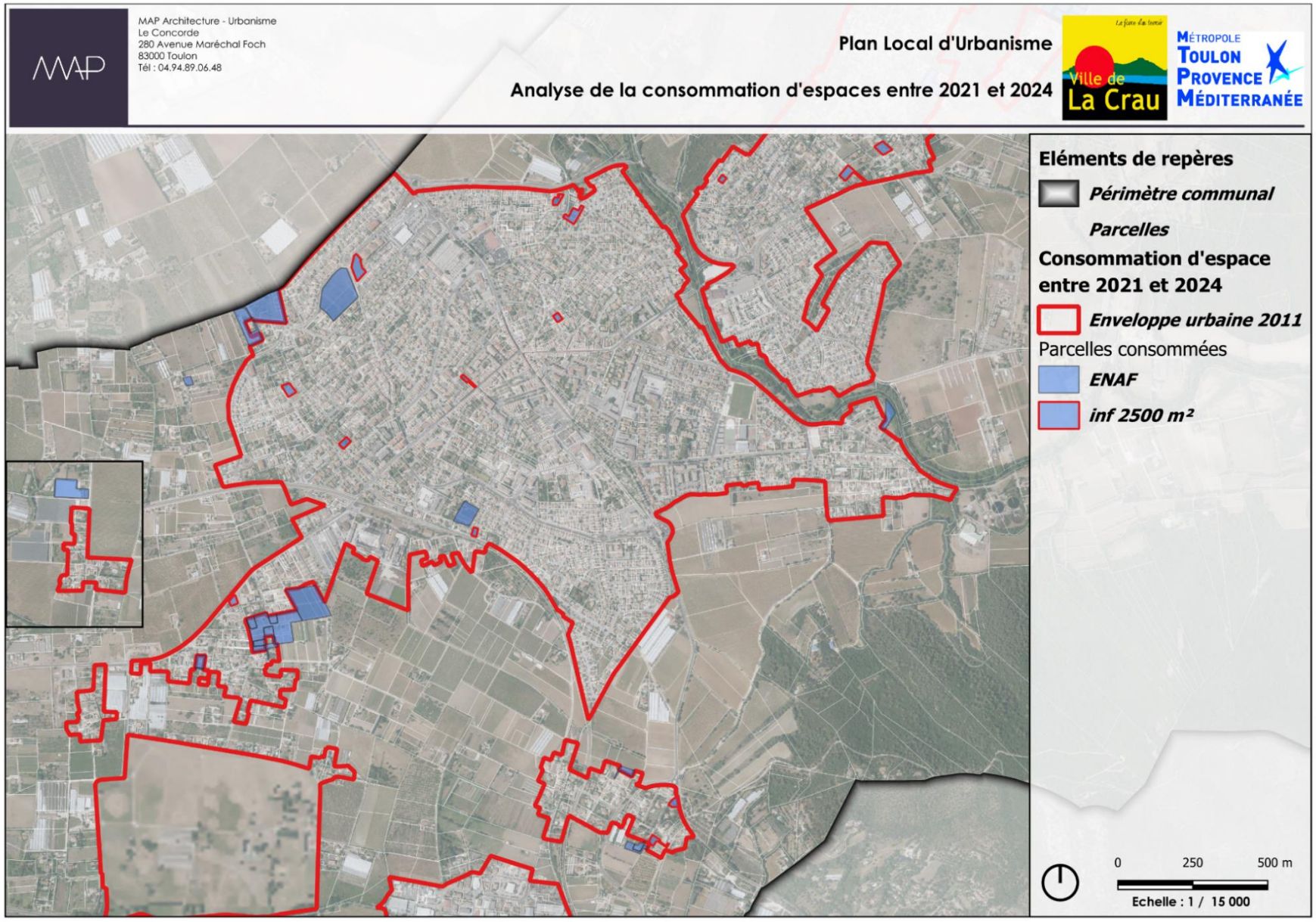
La répartition de cette consommation reste globalement stable, avec environ 11.81 ha destinés à l'habitat, 2,21 ha à des activités et 1,08 ha à des équipements.

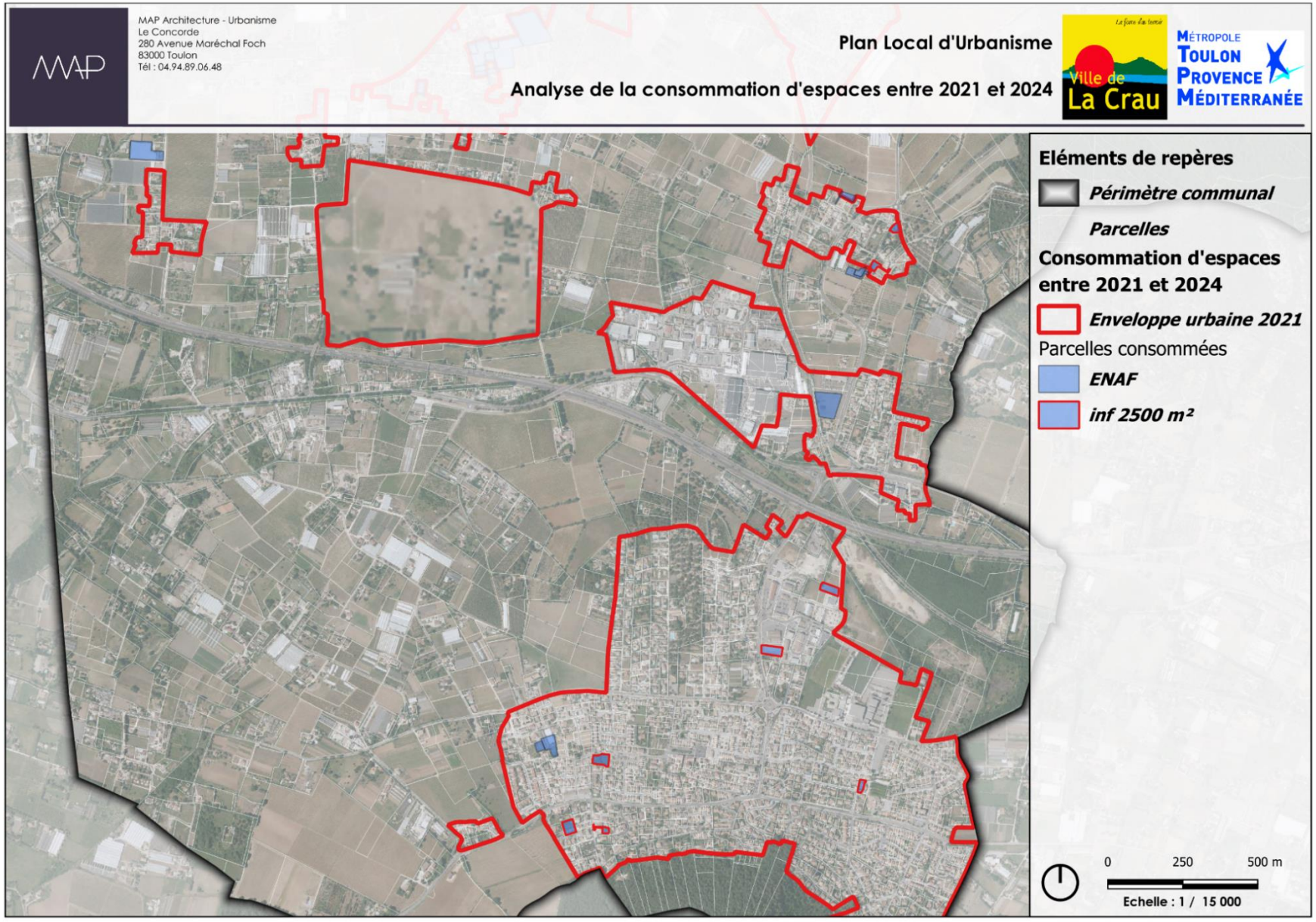
Dans la consommation d'ENAF, la typologie de l'habitat garde toujours la même répartition que dans la consommation totale. L'habitat individuel, qu'il soit inclus dans des lotissements ou réalisé au coup par coup, reste majoritaire avec près de 69,3 % de la consommation totale d'ENAF. Une fois encore, il est visible qu'une diminution de sa part compte tenu des permis accordés au sein de l'enveloppe urbaine pour des surfaces inférieures à 2 500 m².

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

PROJET


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Analyse de la consommation d'espaces entre 2021 et 2024
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Parcelles
Consommation d'espaces entre 2021 et 2024
Enveloppe urbaine 2021
Parcelles consommées
ENAF
inf 2500 m²
0
250
500 m
Echelle : 1 / 12 000


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Analyse de la consommation d'espaces entre 2021 et 2024
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Parcelles
Consommation d'espace entre 2021 et 2024
Enveloppe urbaine 2011
Parcelles consommées
ENAF
inf 2500 m²
0
250
500 m
Echelle : 1 / 15 000


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Analyse de la consommation d'espaces entre 2021 et 2024
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Parcelles
Consommation d'espaces entre 2021 et 2024
Enveloppe urbaine 2021
Parcelles consommées
ENAF
inf 2500 m²
0
250
500 m
Echelle : 1 / 15 000

Des espaces agricoles fortement impactés

Corolaire de la « permissivité » qu'autorisait l'ancien POS[8] de La Crau, les espaces qualifiés d'agricoles (en réalité les zones d'urbanisation future du document d'urbanisme) ont été fortement impactés, illustrant ainsi les incidences spatiales de l'étalement urbain admis par le précédent document d'urbanisme communal. A ce titre, il convient de rappeler qu'avant l'approbation du PLU en décembre 2012, la consommation de terres agricoles et dans une moindre mesure d'espaces naturels craurois, a été essentiellement causée par l'aménagement de nouveaux quartiers durant une période de croissance démographique importante. La pression de l'urbanisation, notamment sur l'agriculture, ayant suivi plusieurs logiques :

- L'extension de l'urbanisation en « entrées de ville » le long des principales voies de desserte communale, notamment la RD554 et la RD29. L'urbanisation s'est ainsi développée au détriment des terres encore cultivées ou en friche de part et d'autre de ces axes structurants, au Nord-Ouest du centre-ville (le Patrimoine, les Pourpres), au Sud-Ouest (les Cougourdons), à l'Est (les Maunières, Notre Dame), au Sud (Gavary, les Goys Fourniers, les Avocats), ainsi qu'en périphérie du noyau de la Moutonne.
- L'extension de l'urbanisation au sein des zones NB[9] de l'ancien POS (les Maravals, les Martins, ...).
- La continuité d'un phénomène de « mitage » au cœur des zones agricoles (Tamagnon, les Belles Moeurs, la Grillonne, ...).

Le PLU approuvé le 21 décembre 2012 avait mis un frein à l'étalement urbain hérité des périodes antérieures, via les orientations générales du PADD du PLU précitées et via une reconquête d'espaces pour l'agriculture.

Zoom sur la consommation spatiale des dix dernières années

Afin de répondre strictement au formalisme du Code de l'urbanisme, une analyse de la consommation spatiale sur les dix dernières années a également été effectuée. En effet, l'article L. 151-4 dispose que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme (…) ».

Cette analyse a été effectuée à partir des données précédemment présentées, ayant permis l'élaboration de la consommation spatiale de 2011 jusqu'à aujourd'hui. Un étayage par orthophotographie a permis la distinction entre la consommation précédant 2014, et ainsi la consommation des dix dernières années, précédant le PLU.

À ce titre, l'analyse de cette période montre que :

- 73,36 hectares d'espaces ont été consommés, soit un rythme de 7,3 ha/an.

Comparativement à la dynamique observée entre 2011 et 2014, avec une consommation d'espaces d'environ 52,56 ha, soit 17,5 ha/an, les dix années précédant le futur PLU montrent un ralentissement de la consommation d'espace par an.

Cela traduit un effet positif de l'application du PLU approuvé le 21 décembre 2012 sur la réduction de la consommation d'espace.

[8] POS : plan d'occupation des sols.

[9] Zones NB : zones d'urbanisation diffuse des POS.

PROJET



Photo illustrant les différents modes d'occupation du sol présents sur le territoire craurois

Objectif de modération de la consommation spatiale

L'objectif de modération de la consommation spatiale, qui doit être fixé par le PADD révisé (le document initial approuvé le 21 décembre 2012 n'en ayant défini aucun), correspond à la poursuite de la politique de lutte contre l'étalement urbain déjà menée par le PLU initial. À ce titre, le maintien des surfaces classées en zones agricoles, naturelles et forestières doit être confirmé, avec en corollaire l'affirmation du principe de consommation limitée d'espace pour l'urbanisation.

Par ailleurs, le PLU révisé intègrera des objectifs de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, imposés par la Loi Climat & Résilience, rendant obligatoire la prise de certaines mesures pour les PLU, telles que la division par deux de la consommation entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021.

De la même manière, le PLU révisé devra poursuivre une tendance de réduction de l'artificialisation des sols après 2031 afin d'atteindre en 2050 le Zéro Artificialisation Nette. Ces éléments seront développés ci-après dans le cadre du présent rapport, notamment dans les chapitres traitant de la justification des choix et l'évaluation environnementale.

PROJET

1.13. Analyse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis

En introduction, il convient de préciser qu'à La Crau, le phénomène de densification urbaine n'est pas nouveau. Malgré un relâchement dans les années 1980 à 2000, époque qui a institué des logiques de consommation spatiale et d'étalement urbain excessives, certains tissus urbains constitués font déjà l'objet d'une densité non négligeable. Par ailleurs, comme cela a déjà été expliqué dans le diagnostic, la commune fait l'objet d'une pression démographique et d'une pression foncière principalement causées par sa situation de carrefour et sa desserte attractive.

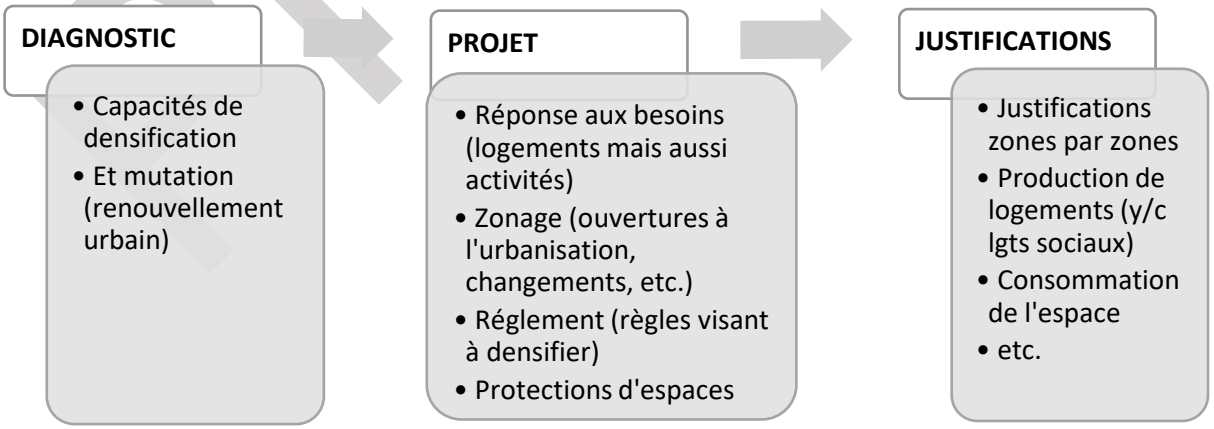
Durant les dernières années, cette pression foncière accompagnée d'une augmentation des prix du marché a eu pour effet de mettre sur le marché des terrains dédiés à l'habitat individuel de plus en plus petits et d'encourager la production de logements collectifs. A titre d'exemple, la zone d'extension urbaine au quartier du Patrimoine a vu la création de formes urbaines moins consommatrices d'espace, en organisant son aménagement d'ensemble dans un juste équilibre entre petits collectifs et habitat individuel.



Extension urbaine au quartier du Patrimoine

Contexte législatif

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme dispose que le PLU doit analyser : *« la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »*



Source : Cabinet MAP

Identification du potentiel de densification et mutation

Dans un premier temps, il a été nécessaire de définir les critères de densification à La Crau, en fonction des principales caractéristiques morphologiques (centre-ville, 1ère couronne, quartiers périphériques de lotissements, tissu excentré de La Moutonne, ...) et en tenant compte de leurs formes urbaines et architecturales particulières.

A ce titre, 2 possibilités de densification ont été privilégiées :

- La densification parcellaire sur terrain nu concerne les nouvelles constructions sur des terrains nus (parcelles vierges) au sein des tissus urbains. Ce type de densification s'applique aux terrains d'une superficie supérieure à 300 m². En deçà de cette superficie, l'analyse considère qu'il s'agit d'espaces résiduels non aménageables, compte tenu des marges de recul obligatoires et autres contraintes potentielles. Cette solution de densification est la plus simple et représente le plus gros potentiel de nouveaux logements.
- La densification parcellaire sur terrain bâti. Il s'agit de nouvelles constructions sur des parcelles en partie bâties, par division parcellaire, remembrement ou sur la même unité foncière. Cette solution qui s'apparente au modèle BIMBY (Build In My BackYard) est plus compliquée dans la mesure où elle requiert une démarche volontaire, notamment des propriétaires concernés, et induit de fait, une rétention plus importante, et bien souvent des emprises réduites.



Exemple de densification possible au sein de l'espace urbain

La solution de densification par extension verticale ou horizontale a été écartée, pour plusieurs raisons :

- Cela demandait une analyse trop précise à la parcelle, à l'échelle de chaque construction avec des difficultés d'accès aux propriétés privées.
- Le règlement du PLU est déjà généreux en terme de hauteurs, notamment pour le centre-ville et la 1ère couronne (12 à 15 mètres en zone UA et 12 mètres en zone UB).
- Une densification verticale excessive aurait pour impact de ne pas respecter ni prendre en compte les morphologies urbaines caractéristiques de la commune (ville à la campagne).

La mutation par restructuration du bâti (création de nouveaux logements à l'intérieur de bâtiments existants), a également été écartée, car elle demandait une analyse trop précise et trop complexe à

mettre en place d'un point de vue opérationnel. Il est à noter que cette pratique a toutefois déjà été employée, notamment dans le centre-ville et qu'elle commence à se répandre dans certaines zones pavillonnaires.

Dans un second temps, le gisement foncier mobilisable a été identifié selon les étapes successives suivantes :

- Première visite de terrain (aperçu général, repérage, etc.).
- Identification cartographique des gisements (traitements SIG, photos aériennes, cadastre le plus récent disponible).
- Vérification avec le service urbanisme communal, afin d'actualiser les potentialités en intégrant, notamment, les autorisations d'urbanisme en cours d'instruction ou de délivrance et en excluant certains terrains pour des raisons particulières (autre occupation du sol, topographie ou morphologie des terrains, etc.).
- Deuxième visite de terrain (vérifications, photographies, etc.).

Enfin dans un troisième temps, il a été nécessaire de définir des contraintes intangibles, ne permettant pas la densification sur certains secteurs, en s'appuyant sur la cartographie, les visites de terrain et les particularismes territoriaux. A ce titre, les contraintes et spécificités suivantes ont été prises en compte :

- Les risques naturels et technologiques, les terrains exposés à des risques élevés (inondation et feux de forêt) ont ainsi été exclus du gisement foncier mobilisable.
- La mise en valeur de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage : à ce titre, les situations de densification et de mutation qui remettaient en question la qualité des tissus urbains et étaient susceptibles de déprécier le paysage et le cadre de vie ont été écartées (densification d'espaces publics, dévalorisation de tissus urbains emblématiques, notamment les cœurs de hameaux ou présentant des qualités paysagères à préserver, ...).
- Les espaces de parking ont également été exclus puisqu'ils jouent un rôle majeur dans l'organisation des flux.



Un bâtiment d'intérêt historique

- La « mise sous cloche » de certaines spécificités urbaines, tel que les terrains militaires, dont la nature et le statut sont particuliers (aucun potentiel de densification et de mutation d'espace).
- La nécessaire prise en compte, pour certains secteurs notamment excentrés, d'une carence en matière d'équipements. Cette problématique étant particulièrement sensible au niveau d'une défense incendie insuffisante, ne permettant pas d'envisager que ces secteurs puissent être densifiés, à court ou moyen terme.

PROJET

Calcul des capacités

Densification parcellaire sur terrain nu / parcelles vierges

Après identification et cartographie de ces terrains qui correspondent à des « dents creuses » dans le tissu urbain, un potentiel de logements est estimé, à partir des critères suivants :

- La superficie des terrains à laquelle est appliqué un coefficient de pondération pour obtenir une superficie utile de terrains, afin de tenir compte des besoins pour les voies d'accès, stationnement, espaces verts, etc.).
- La densité représentative en fonction du tissu urbain alentour pour tenir compte des formes urbaines et architecturales, en s'appuyant sur les ambiances préconisées dans le SCoT Provence Méditerranée (70 logements / hectare pour une zone dense; 50 logements / hectare pour une ambiance de type villageoise; 20 logements / hectare pour des tissus pavillonnaires, densité moindre pour des secteurs paysager à préserver).
- L'application d'un léger abattement, pour tenir compte de la rétention foncière et des contraintes techniques d'aménagement de certains terrains (accès difficile, coûts excessifs des travaux, etc.).

Sur ces bases, un potentiel théorique de **45** logements a ainsi été identifié au titre de la densification sur terrain nu. À titre indicatif, **22** logements potentiels sont recensés sur des parcelles vierges identifiées au sein de zones de réduction de l'urbanisation au PLU ainsi qu'au SCoT en cours de révision. Ces logements ne sont donc pas pris en compte.

Toutefois, il existe également des parcelles vierges au sein de zones d'activités où la programmation de logements est peu pertinente. Ces surfaces permettent donc de mettre en avant les espaces restants au sein des zones d'activités comprises dans l'enveloppe urbaine. La Crau décompte **2,3 ha** de surface en parcelles vierges à vocation d'activité.

Densification parcellaire sur terrain bâti

La méthode est la même que celle utilisée pour les terrains nus, à cela près qu'il convient de travailler à une échelle géographique très précise afin de pouvoir faire des simulations quant aux possibilités d'implantation de nouvelles constructions, notamment après division parcellaire.

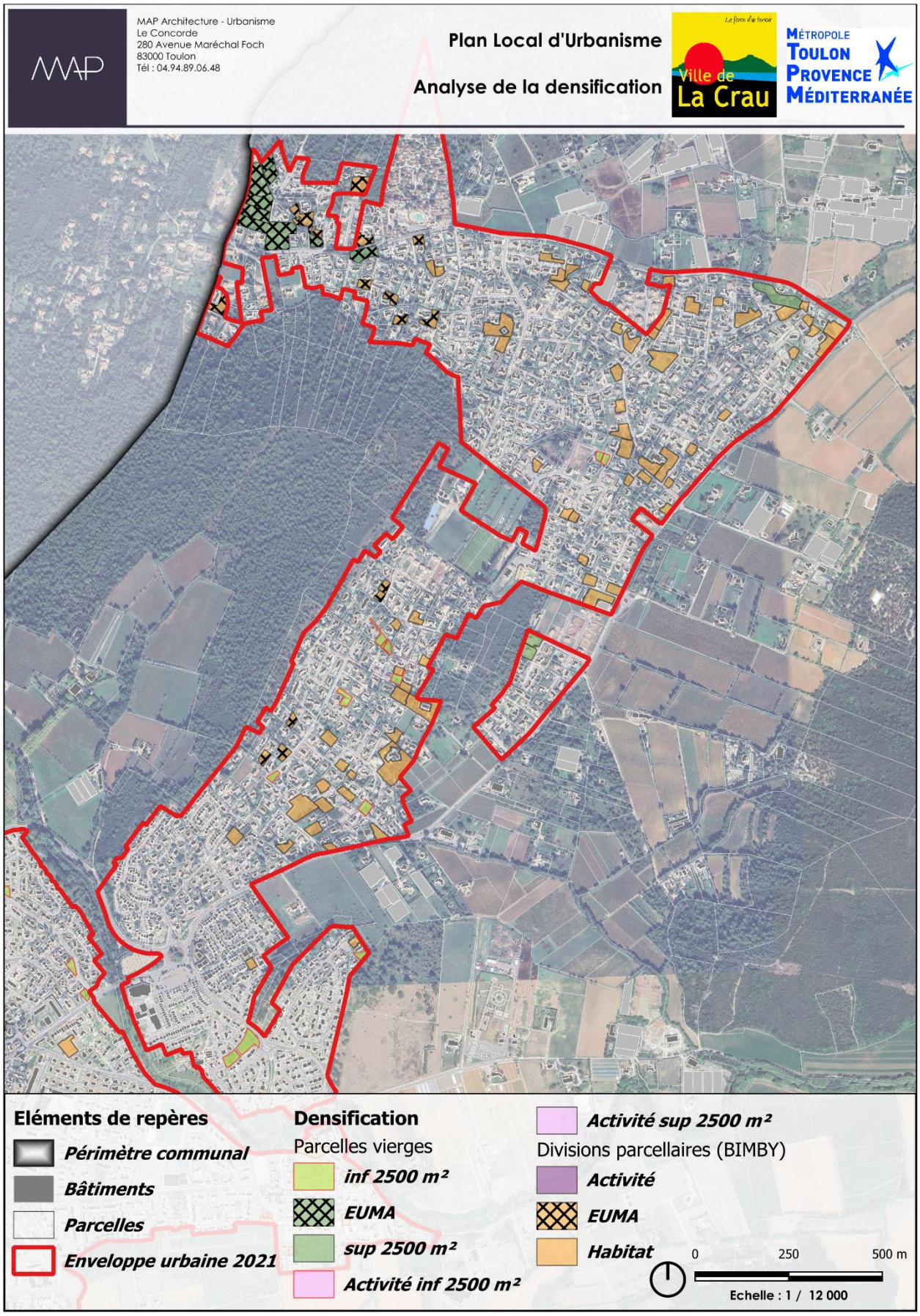
Un potentiel théorique de **111** logements a ainsi été identifié au titre de la densification sur terrain déjà bâti. À titre indicatif, **15** logements potentiels sont recensés sur des parcelles vierges identifiées au sein de zones de réduction de l'urbanisation au PLU ainsi qu'au SCoT en cours de révision. Ces logements ne sont donc pas pris en compte.

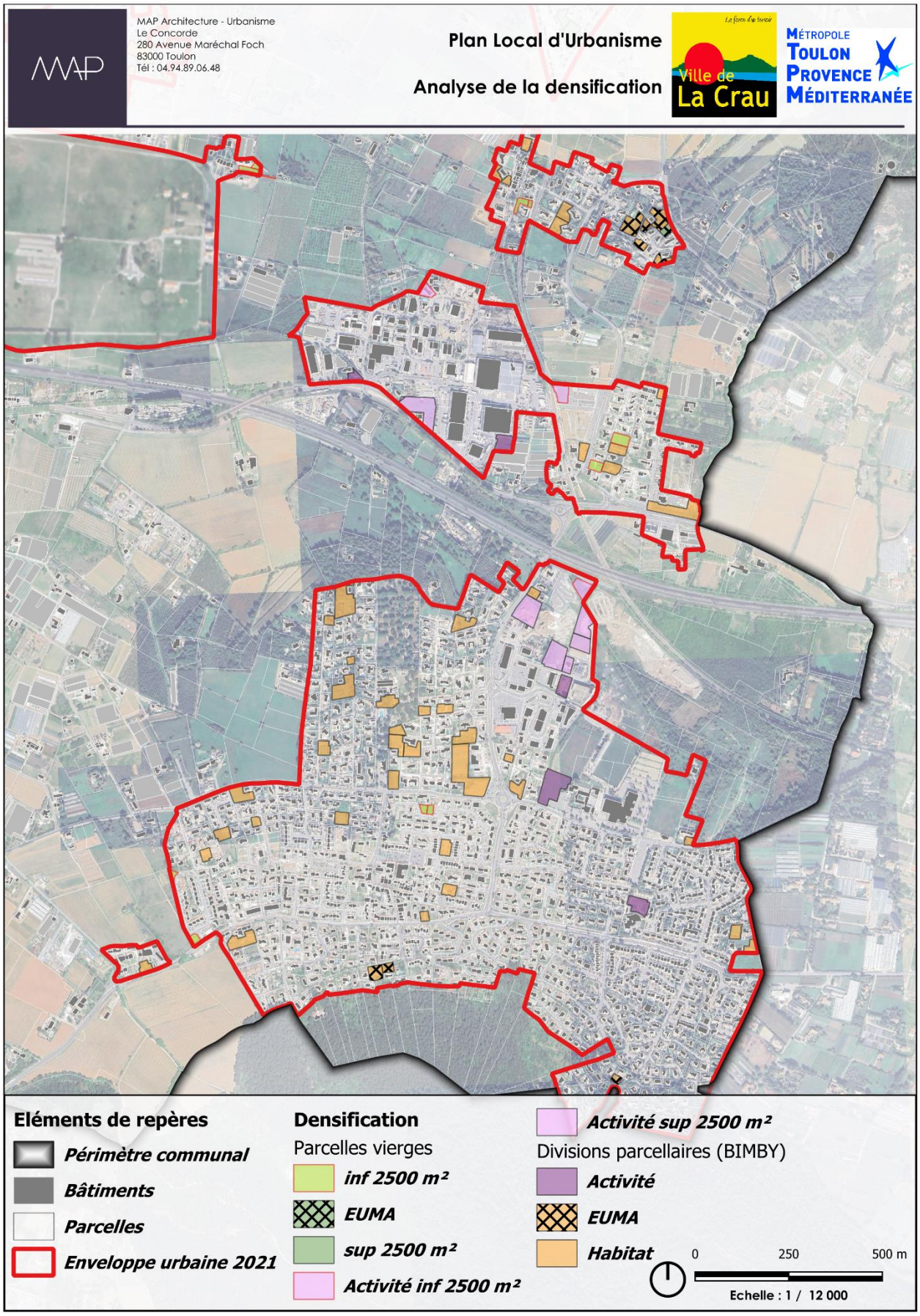
De la même manière que pour les parcelles vierges, La Crau possède un potentiel au sein de ses zones d'activités. Il est possible de compter **1,2 ha** de surface en divisions parcellaires à vocation d'activité.

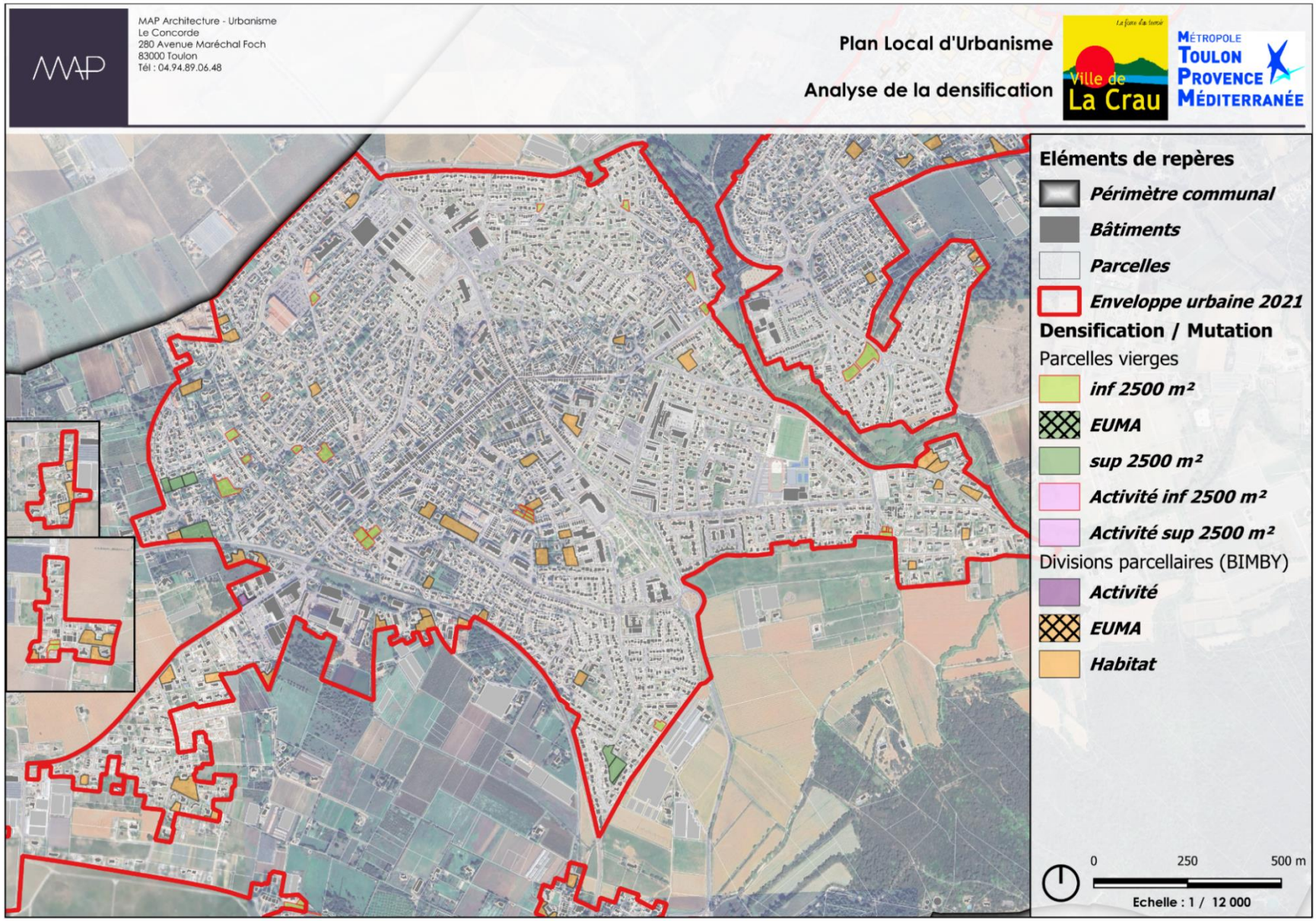
Au total, un potentiel théorique de **156** logements a ainsi été identifié au titre de la densification des espaces urbanisés.

S'ajoutent à ce potentiel les opérations de renouvellement urbain, qui sont pour La Crau un réel moyen de requalification de l'espace urbain, tout en accueillant de la population dans des secteurs clés. Aujourd'hui, un grand projet de renouvellement urbain est attendu et programmé au sein de ce PLU sur l'ancienne distillerie La Varoise. Ce projet de quartier mixte (habitat et activités tertiaires), offrant une certaine mixité sociale, prévoit un total d'environ **300** logements. D'autres projets de renouvellement urbain sur la commune pourront être étudiés (notamment au cœur du village). Ils seraient un moyen efficace de produire du logement sans pour autant consommer de l'espace.

PROJET


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Analyse de la densification
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Bâtiments
Parcelles
Enveloppe urbaine 2021
Densification
Parcelles vierges
inf 2500 m²
EUMA
sup 2500 m²
Activité inf 2500 m²
Activité sup 2500 m²
Divisions parcellaires (BIMBY)
Activité
EUMA
Habitat
0
250
500 m
Echelle : 1 / 12 000


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Analyse de la densification
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Bâtiments
Parcelles
Enveloppe urbaine 2021
Densification
Parcelles vierges
inf 2500 m²
EUMA
sup 2500 m²
Activité inf 2500 m²
Activité sup 2500 m²
Divisions parcellaires (BIMBY)
Activité
EUMA
Habitat
0
250
500 m
Echelle : 1 / 12 000


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Analyse de la densification
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Bâtiments
Parcelles
Enveloppe urbaine 2021
Densification / Mutation
Parcelles vierges
inf 2500 m²
EUMA
sup 2500 m²
Activité inf 2500 m²
Activité sup 2500 m²
Divisions parcellaires (BIMBY)
Activité
EUMA
Habitat
0
250
500 m
Echelle : 1 / 12 000

Intégration des projets en cours ou à venir

A ce potentiel théorique, il convient d'ajouter les parcelles bâties correspondant à des opérations déjà livrées depuis 2021 (afin de correspondre avec la dernière estimation démographique de l'INSEE), ainsi que celles sur lesquelles des autorisations d'urbanisme sont en cours d'instruction, qui vont démarrer ou sont en cours de livraison. Ces projets en cours ou à venir représentent un total de **573** logements supplémentaires, qui sont connus de l'INSEE mais non encore recensés. Ce total se décompose suivant l'affectation suivante :

- 383 logements ont été livrés sur 2021-2024.
- 190 logements sont en cours de réalisation.

Intégration du potentiel dans la révision du PLU

L'analyse du potentiel de densification et de mutation est un outil d'aide à la décision pour la commune, qui peut ajuster ses choix de zonage, de règlement et d'OAP, en fonction de ses besoins en développement. Trois options principales s'offrent à elle sur les terrains et les parcelles identifiés dans le potentiel de densification et de mutation :

- **La densification ou la mutation.** Au regard du diagnostic, la commune considère que les terrains identifiés sont stratégiques et peuvent faire l'objet de dispositions visant à favoriser leur densification ou leur mutation dans le règlement et/ou dans les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).
- **La limitation.** Au regard du diagnostic, la commune considère que le potentiel de densification est trop important sur les terrains identifiés. Elle peut alors mettre en place des dispositions réglementaires visant à limiter les droits à construire.
- **La protection.** Au regard du diagnostic et/ou de l'état initial de l'environnement, la commune considère que, bien qu'un potentiel ait été identifié, les terrains n'ont pas vocation à être urbanisés. Elle peut alors prendre des dispositions réglementaires pour protéger les terrains concernés pour des motifs paysagers ou écologiques.

Corrélation avec l'objectif de développement démographique

L'addition des capacités d'accueil aboutit à un total théorique avoisinant **730** logements, représentant **680** résidences principales (93% du parc total craurois), soit 1 360 habitants permanents supplémentaires (sur la base d'une moyenne de 2 personnes / ménage, intégrant l'évolution constatée du desserrement des ménages : 2,48 en 2010 & 2,27 en 2021), faisant passer la population communale de 19 180 personnes (INSEE 2021) à environ 20 540 personnes en 2032.

Ces éléments montrent que le potentiel de densification des secteurs déjà bâtis de la commune, auquel il y a lieu d'associer les projets en cours, ne permet pas de couvrir l'intégralité des besoins prévisionnels de la présente révision du PLU au regard de l'objectif d'évolution démographique retenu par la commune, qui avoisinera **22 000 habitants en 2032**, soit près de 2 820 habitants permanents supplémentaires par rapport au dernier recensement de 2021.

Cet objectif démographique correspond au potentiel de production et de mobilisation de logements retenu par le projet de PLH, et est compatible avec les orientations concernées du SCoT en cours de révision. Pour atteindre cet objectif de 22 000 habitants, il conviendra donc d'intégrer les capacités des projets de renouvellement urbain et celles des zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat, en préfigurant, pour ces dernières, leur ouverture à l'urbanisation selon un échéancier réaliste et adapté aux besoins craurois.

PROJET



Le site des Longues, le long de la RD554 : une zone à urbaniser (AU) à vocation d'habitat



Le site des Levades, à proximité de la gare et de la RD 29 : un projet de renouvellement urbain à vocation mixte

PROJET

1.14. Inventaire des capacités de stationnement

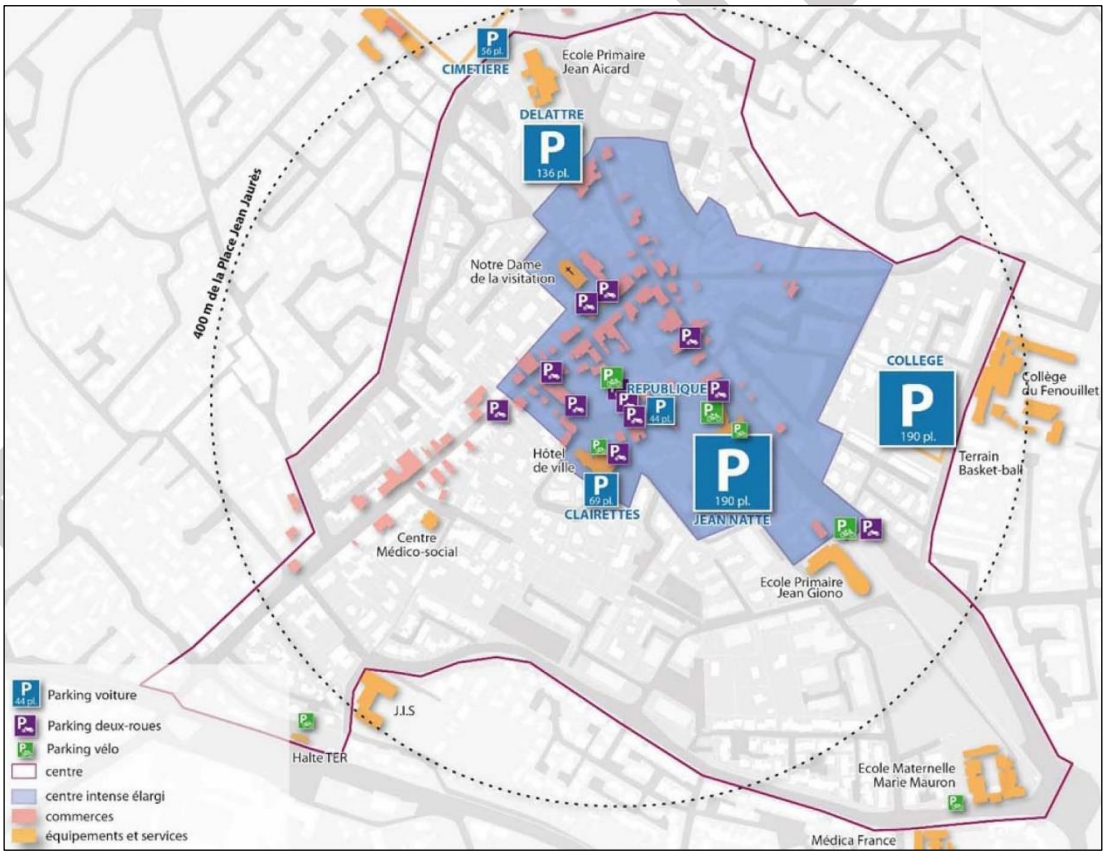
Méthodologie

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme dispose que le PLU doit établir *« un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

En terme méthodologique, cette analyse sera ventilée par typologie (parkings et linéaires de voiries) et fera l'objet de cartographies et de tableaux récapitulatifs. Pour plus de lisibilité, ces cartographies seront limitées au centre-ville et aux grands équipements qui lui sont liés (gare, collège, ...), ces situations constituant les seuls espaces au sein desquels des possibilités de mutualisation pourraient, éventuellement, être envisagées.

Un bon dimensionnement de l'offre de stationnement

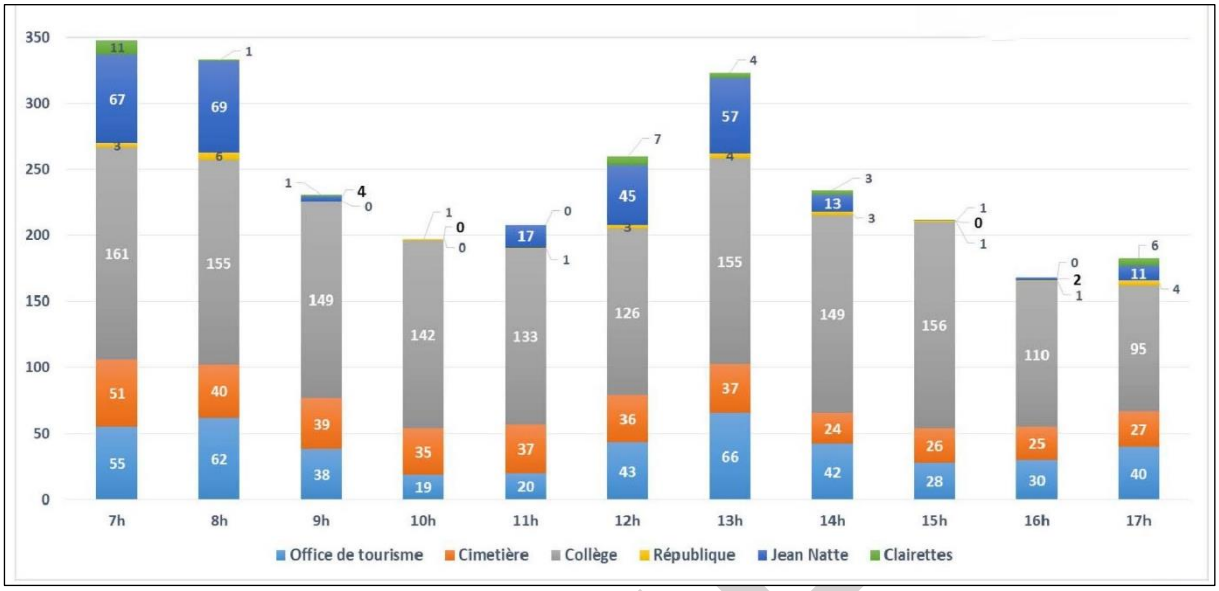
Les 6 parcs de stationnements dont dispose le centre-ville de la Crau (Cimetière, Delattre, Clairettes, République, Jean Natte et Collège) permettent de couvrir correctement les besoins. Ils représentent une capacité totale de 685 places et 20 places PMR, auxquelles il convient d'ajouter 135 stationnements sur voiries, dont 61 en zone bleue et 17 en arrêt minute. Cette offre, localisée devant les commerces ou à proximité immédiate du tissu commercial, des services de proximité et des principaux équipements publics, favorise l'attractivité de la centralité crauroise.



Offres de stationnement voitures, vélos, deux roues motorisés
Source : AUDAT-VAR, « Stratégie d'aménagement de La Crau à horizon 2015-2030 - Appui à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la révision du PLU », 26/06/2017

Une analyse effectuée en juin 2017 par l'AUDAT-Var a montré une adéquation entre l'offre de stationnement et la demande de la population, avec un taux d'occupation moyen variant, pour

un jour de semaine (hors période estivale), entre 50 et 75%, avec, notamment, plus de 150 places disponibles dans le centre-ville en semaine, entre 7h et 17h.



Places de stationnement disponibles de 7h à 17h sur chaque parking du centre-ville, le mardi 09/05/2017
Source : AUDAT-VAR, « Stratégie d'aménagement de La Crau à horizon 2015-2030 - Appui à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la révision du PLU », 26/06/2017

Aux heures de pointe, soit entre 10 heures et midi et entre 16 heures et 18 heures (y compris en période estivale), les parkings du Centre-ville sont assez saturés, mais l'accès aux commerces et services de proximité n'est pas altéré (grâce notamment au parking du collège qui dispose de capacités importantes).

En continuité directe du Centre-ville, la gare de La Crau dispose de son propre parking, d'une capacité totale avoisinant 50 places. Si cette capacité correspond aujourd'hui aux besoins, dans le cadre d'un développement futur de l'offre, il conviendrait de prévoir son extension.

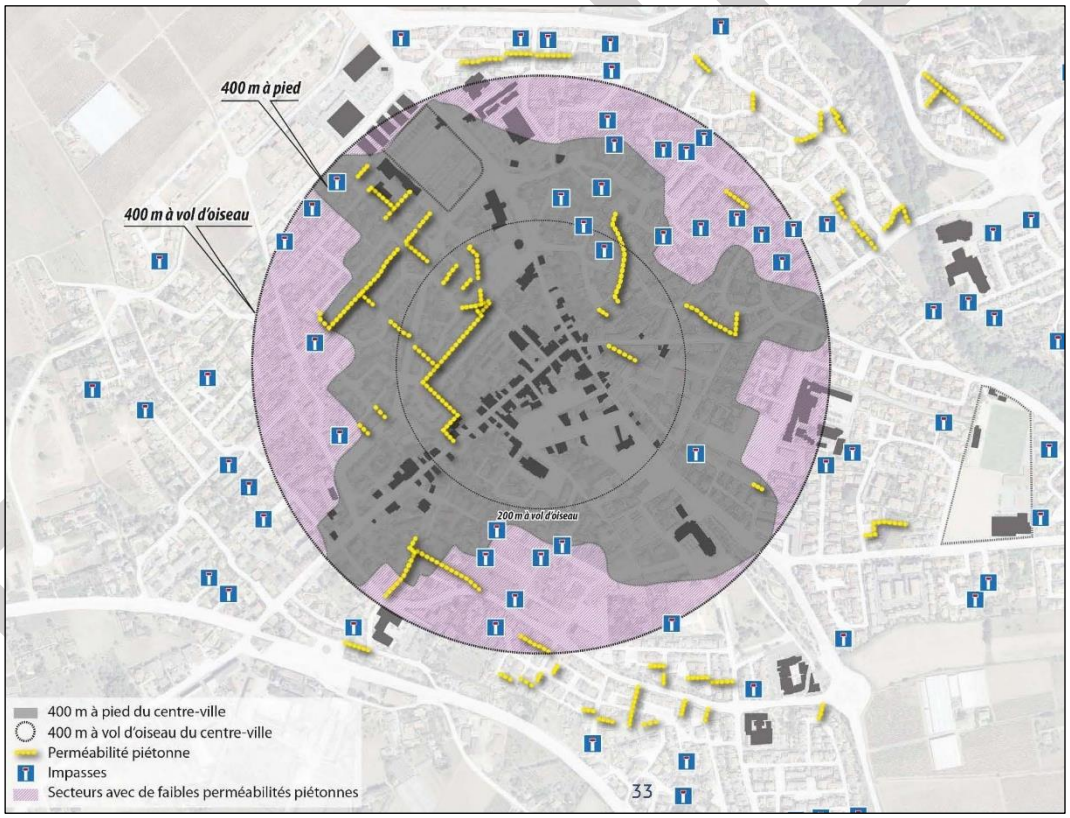


Le parking de la halte-ferroviaire - TER

Repenser la mobilité dans le centre

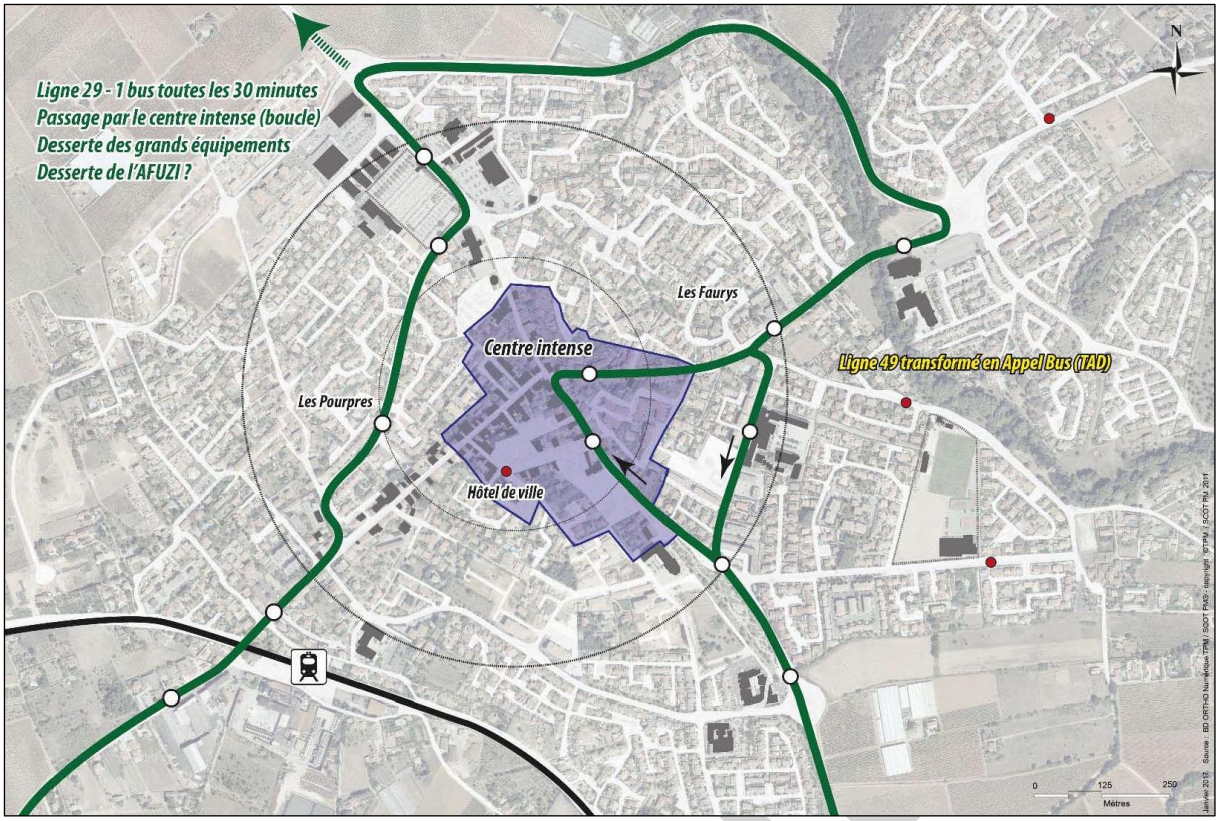
L'offre de stationnement confortable dont dispose le centre-ville de La Crau constitue un atout incontestable, notamment pour repenser les mobilités qui s'y exercent. A ce titre, l'étude de l'AUDAT a mis en exergue les principaux enjeux suivants :

- Limiter le trafic automobile dans le centre en encourageant le report du stationnement en sa périphérie immédiate. Cet objectif permettrait d'utiliser les parkings du Collège et Delattre en parc relais ou stationnement incitatif[10], en les confortant dans leur position à la « porte d'entrée » du centre-ville ;
- S'appuyer sur les parkings de dissuasion pour libérer d'une partie du stationnement les espaces publics du centre-ville. Cet objectif permettant, notamment, de prolonger et promouvoir la politique déjà mise en œuvre de requalification d'espaces publics ;
- Proposer de nouvelles perméabilités piétonnes en direction du centre-ville. Cet objectif permettant d'encourager les déplacements piétons vers le centre-ville, en limitant le recours à l'automobile pour les trajets de courte distance ;
- Développer le maillage cyclable. Cet objectif permettant d'encourager les déplacements à vélos vers le centre-ville, en limitant à nouveau le recours à l'automobile pour les trajets de courte distance ;
- Faire mieux pénétrer les transports en commun (TC) dans le centre-ville. Cet objectif permettant de doter le centre « intense » d'un attrait supplémentaire.



Des modes actifs à promouvoir et développer vers le centre intense
Source : AUDAT-VAR, « Stratégie d'aménagement de La Crau à horizon 2015-2030 - Appui à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la révision du PLU », 26/06/2017

[10] Parc relais ou de stationnement incitatif : espace de situé en périphérie et destiné à inciter les automobilistes à accéder au centre-ville au moyen des modes doux ou des transports en commun, en leur permettant d'y stationner leur véhicule jusqu'à leur retour.



Faire mieux pénétrer les transports en commun (TC) dans le centre-ville
Source : AUDAT-VAR, « Stratégie d'aménagement de La Crau à horizon 2015-2030 - Appui à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la révision du PLU », 26/06/2017

La mutualisation des parcs de stationnements du centre-ville est déjà une réalité. En soirée et en fin de semaine, les parcs de stationnement sont utilisés par les résidents et en journée, leurs usagers sont les actifs et les personnes fréquentant les commerces et services. Lors des marchés et des manifestations exceptionnelles (concours de boules, spectacles estivaux divers, fêtes foraines, …), les parcs sont utilisés par les visiteurs.

En conclusion, l'offre en stationnement du centre-ville répond correctement aux besoins des usagers et des visiteurs et leur quasi-saturation aux heures de pointe ne pénalise pas l'offre commerciale et de services puisque les parkings les plus éloignés offrent toujours des places libres.

PROJET

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE REGLEMENTAIRE

L'évaluation environnementale de certains documents d'urbanisme a été rendue obligatoire le 3 juin 2004, suite à l'ordonnance n°2004-489 portant transposition de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation de certains plans et programmes sur l'environnement.

Du fait de la présence d'un site Natura 2000 sur son périmètre communal et en application de l'article R*104-1, le PLU de La Crau est soumis à évaluation environnementale.

Ainsi, le rapport de présentation du PLU, conformément à l'article R104-18 du code de l'urbanisme :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :
a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

PROJET

2.1. Milieu physique

Une commune provençale aux abords de l'agglomération toulonnaise

La commune de La Crau couvre une superficie de de 3 787 hectares. Elle est située entre Toulon et Hyères, dans la plaine, entre la mer et les terres, dans les massifs de l'arrière-pays varois. A 15 km du centre-ville de Toulon, 5 km de celui d'Hyères, la commune bénéficie d'une position stratégique dans le développement de l'agglomération toulonnaise.

Le territoire communal se compose :

- De deux espaces collinaires dominés par les **monts Fenouillet et Redon**, qui dessinent la limite avec la commune d'Hyères et constituent l'écrin paysager de La Crau.

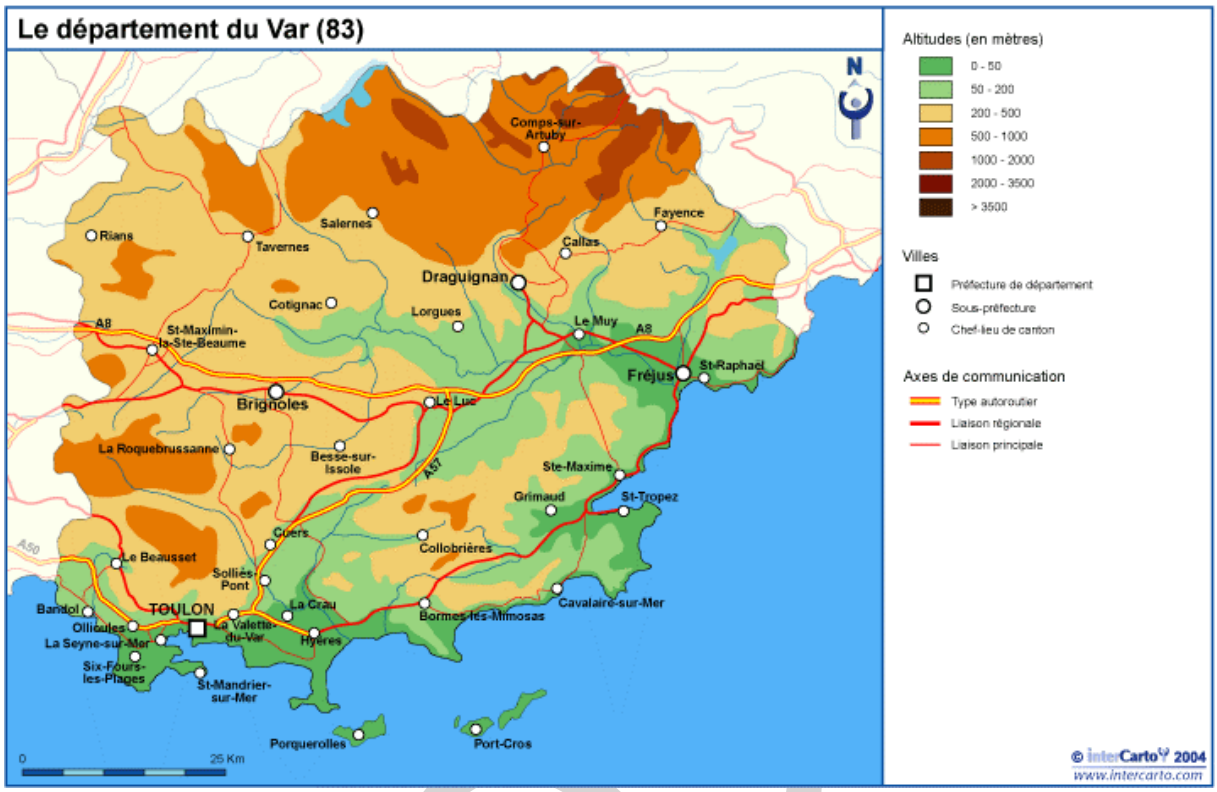


Le massif du Fenouillet

- **D'espaces agricoles en plaine**, qui est composée de sols alluvionnaires propices à la viticulture, à l'horticulture, au maraîchage et à l'arboriculture, qui structurent le paysage.
- Le **développement urbain** de la commune de La Crau se caractérise par deux pôles urbains :
    - Le village, pôle urbain central qui s'est développé à la croisée de quatre chemins aujourd'hui la D554 et la D29, autour duquel, en première couronne s'est développé de l'habitat individuel dense,
    - Un pôle urbain périphérique au Sud de la commune autour du hameau initial de la Moutonne dont l'urbanisation s'étire de part et d'autre de la D276 et tend à remonter vers le Nord le long de la D76.
- Le territoire communal est traversé par **plusieurs cours d'eau**, le Real Martin, l'Eygoutier, le Gapeau et sa dérivation construite au XVe siècle, le Béal. Cette richesse hydrologique sert à l'alimentation et au développement de la plaine agricole, longtemps caractéristique principale de l'activité de La Crau.

PROJET

Un relief contrasté entre plaine de la Crau et Monts des Maures



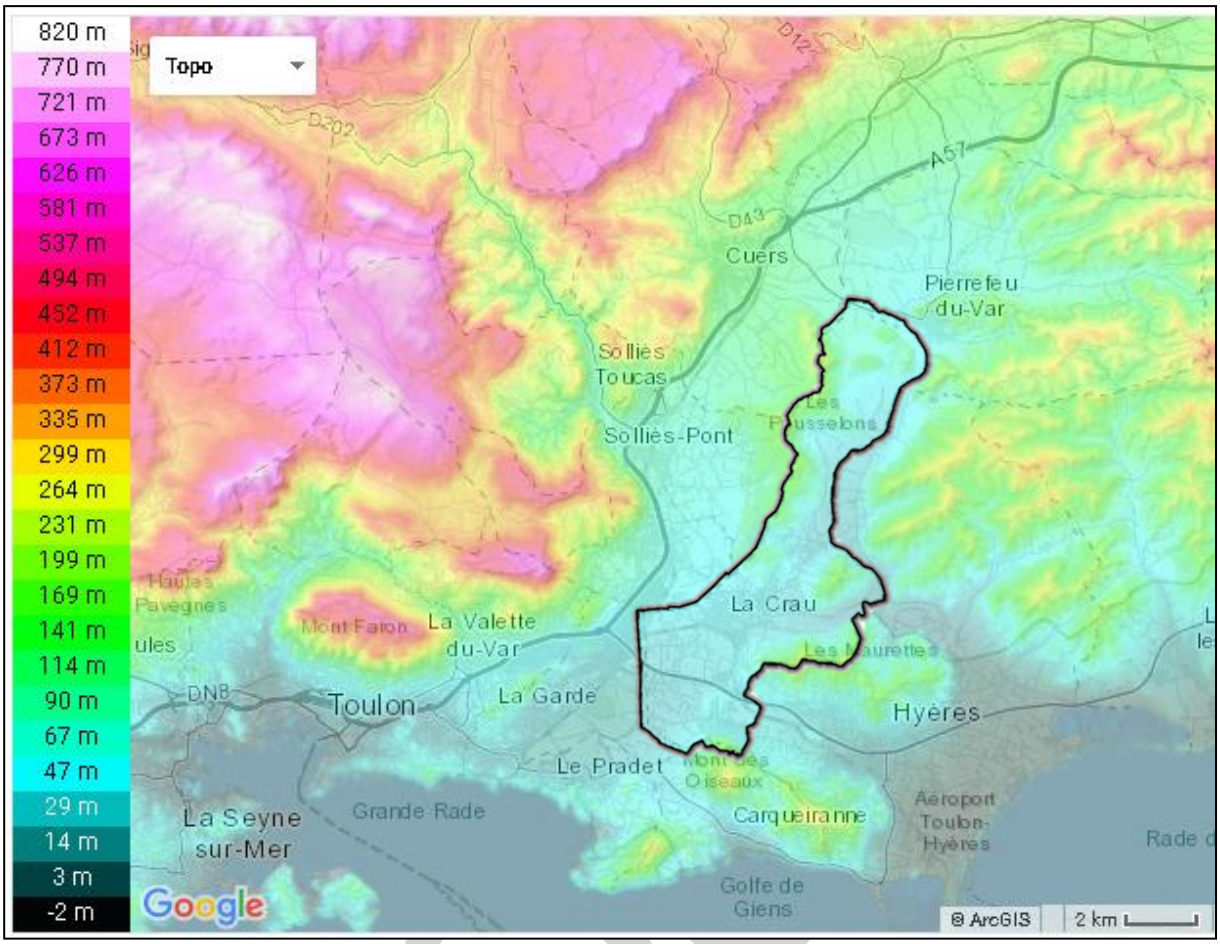
Reliefs du département

La commune s'étire principalement dans un sens longitudinal Nord/Sud. Elle est située à la charnière de trois grands ensembles géomorphologiques : la Provence calcaire, la dépression permienne et les premiers contreforts du massif cristallin des Maures.

Plaines, collines et vallons marquent et compartimentent le territoire craurois où coulent deux cours d'eau principaux : le **Gapeau** et le **Réal Martin** (en limite de commune avec Hyères).

Le relief est donc variable sur la commune avec une altitude comprise entre 40 et 250 mètres. A titre de comparaison, l'altitude moyenne en France continentale est d'environ 350 mètres.

PROJET



Topographie de La Crau

Une géologie variée

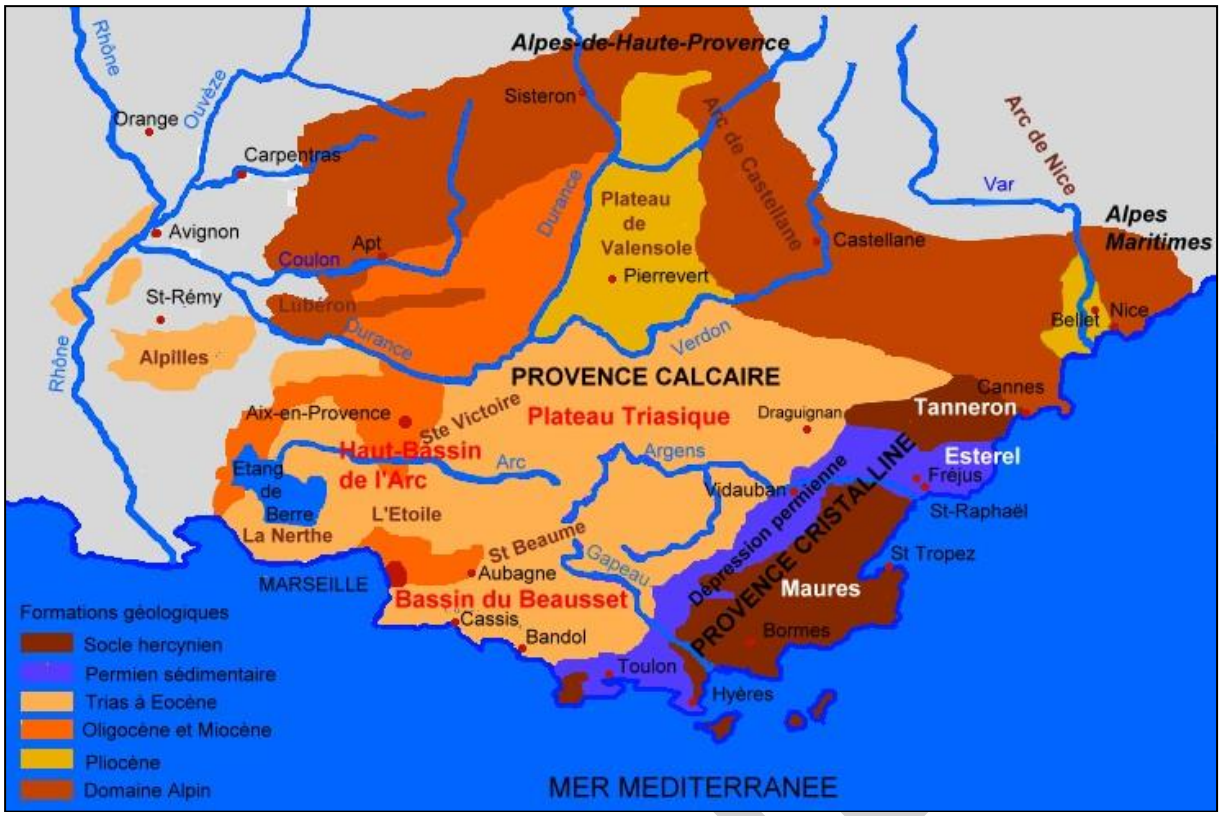
La moitié Nord du territoire est étroite (environ 2,75 km de large). Formant la terminaison méridionale de la plaine viticole de Pierrefeu, elle est limitée à l'Ouest par un ensemble collinaire constitué de la chaîne de la Bouisse et des Pousselons, culminant respectivement à 242m et 200m, pour se terminer au Sud par la colline des Maravals (110m).

La partie Nord-Ouest correspond à la plaine agricole de la vallée de Sauvebonne partagée avec la commune d'Hyères les Palmiers, le réal Martin formant la limite administrative de la commune.

Atteignant sa partie la plus étroite au niveau des Pousselons (1,25km de large), le territoire communal s'évase en descendant vers le Sud-Ouest. Un étroit vallon passe entre la colline des Maravals et le Mont Redon (194m), descend vers la plaine et conflue au quartier de la Bastidette avec un autre vallon étroit pris entre le Mont Redon et le massif des Maurettes.

Le territoire craurois alors naturellement limité au Sud par le massif des Maurettes (où culmine le Mont Fenouillet à 296m), s'ouvre au Sud-Ouest sur la plaine du Gapeau et de la dépression permienne en continuité avec les communes de Solliès-Ville, la Farlède, la Garde.

PROJET



Carte géologique simplifiée

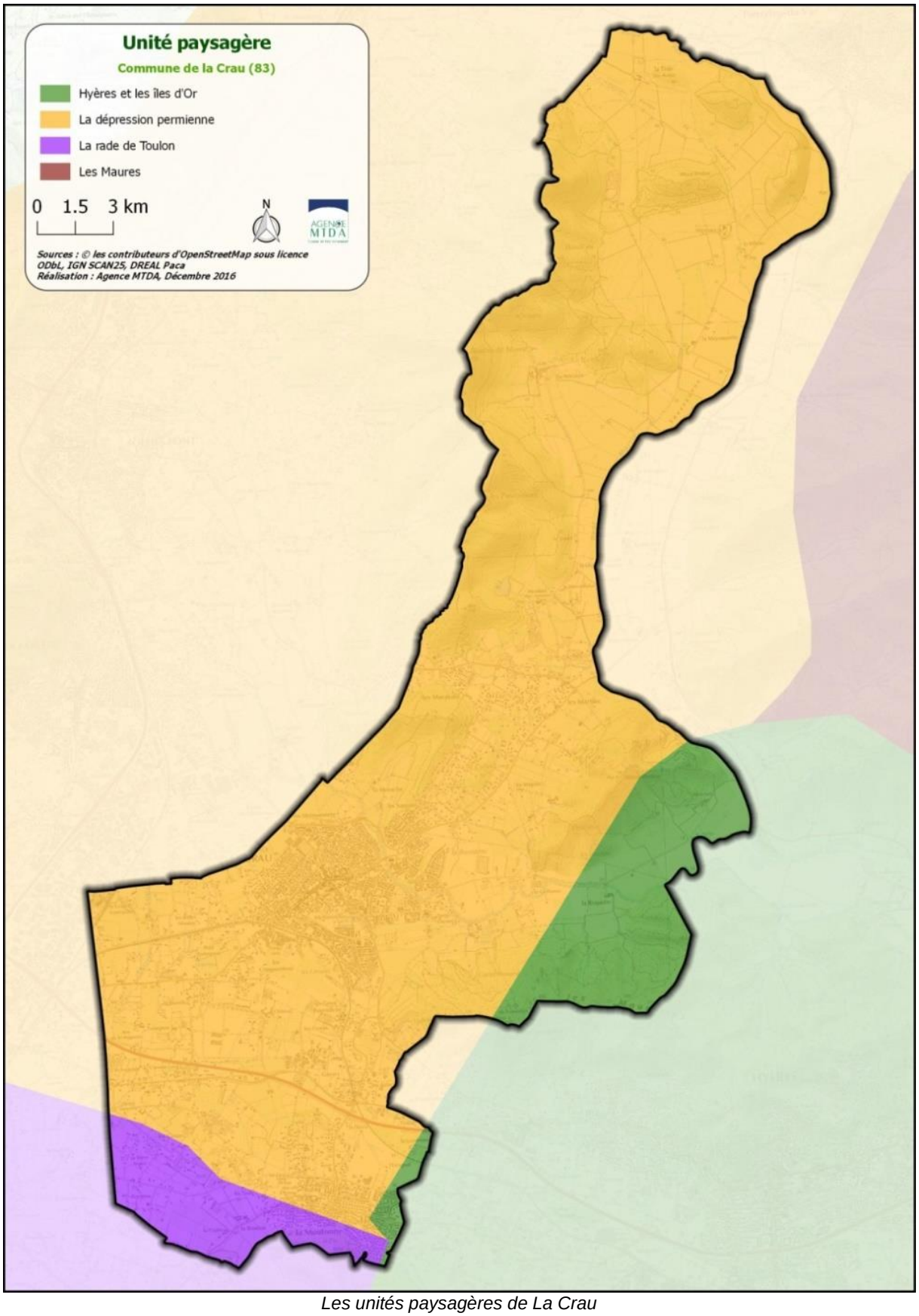
Des paysages naturels, agricoles et urbains

D'après l'atlas départemental des paysages[11], La Crau est concernée par les unités paysagères suivantes :

- La Rade de Toulon,
- Hyères et les Iles d'Or,
- La dépression permienne : plaine étroite (2 à 10 km) et longue (50aine de km) bien irriguée, ce qui favorise l'agriculture. L'essentiel de la plaine est occupé par des espaces agricoles mais la surface agricole utile a tendance à diminuer depuis une trentaine d'années (vignobles AOC, vergers, labours, oliviers, horticulture ornementale).

Elle est à proximité de l'entité paysagère des Maures.

[11] http://www.donnees.paca.developpement-durable.gouv.fr/docHTML/atlas83/Atlas83.html

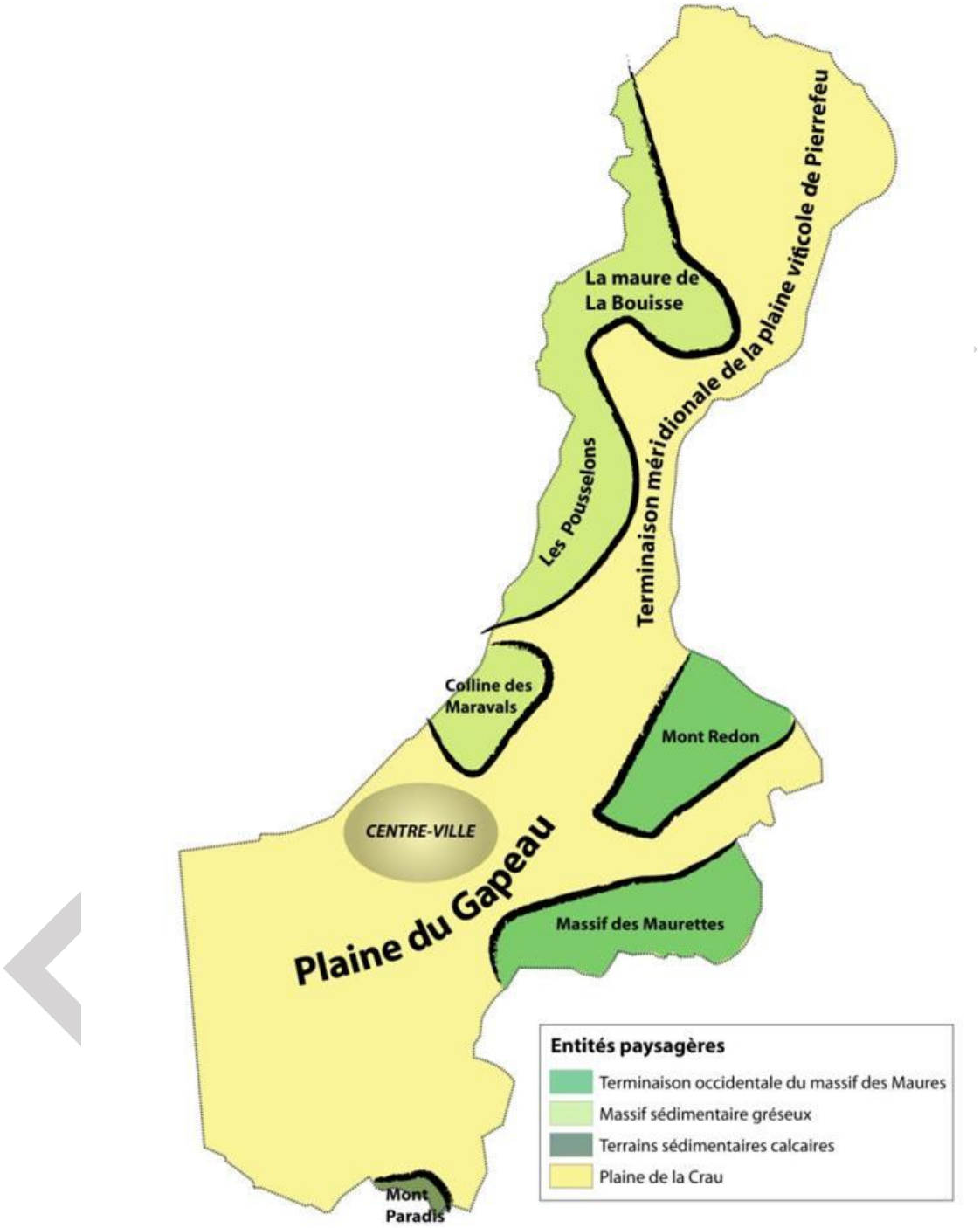


Les unités paysagères de La Crau

La Crau est donc une zone de transition paysagère de plusieurs grandes unités d'importance départementale.

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

- Le Nord à vocation majoritairement naturelle et viticole est composé d'une chaîne de collines bordant la vallée de Sauvebonne où coule le Réal Martin,
- Au sud, le territoire s'ouvre sur la plaine permienne maraîchère.



Les entités paysagères de La Crau

Les reliefs structurants apportent une diversité paysagère et de nombreuses possibilités de repères identitaires et visuels (en particulier : le Fenouillet) tandis que la plaine s'ouvre sur l'espace intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, et au-delà sur l'agglomération toulonnaise, pour offrir de larges perspectives sur le front boisé des plateaux calcaires (massif du Coudon /Baus Rouges).

La commune de La Crau s'articule également avec le massif de Maures, par des relations visuelles fortes dans la vallée de Sauvebonne et une articulation physique par le massif des Maurettes et le Mont Fenouillet avec son profil aux affleurements rocheux caractéristiques perceptibles de nombreux points notamment de la vallée du Gapeau à Solliès-Toucas.

La ruralité du paysage communal et ses espaces naturels offrent au territoire notoriété et qualité de vie. En effet, avec le 19ème siècle et les premiers développements du tourisme de villégiature, les paysages de La Crau étaient déjà très réputés et décrits par de nombreux voyageurs, naturalistes ou géographes comme Elisée Reclus. L. Henseling décrit en 1929 « la richesse du vignoble », « les cerisaies », « les berges du Gapeau », « les coins charmants du Mont Redon et des Mesclans ».

L'urbanisation est devenue aujourd'hui une composante importante du territoire.

Au regard de la topographie et de la fonctionnalité des espaces, cinq grands types de paysages et huit secteurs paysagers sont identifiables :

1/ Les secteurs de paysages agricoles d'excellence : Vallée de Sauvebonne, Plaine des Mesclans, Enclave de la Monache,

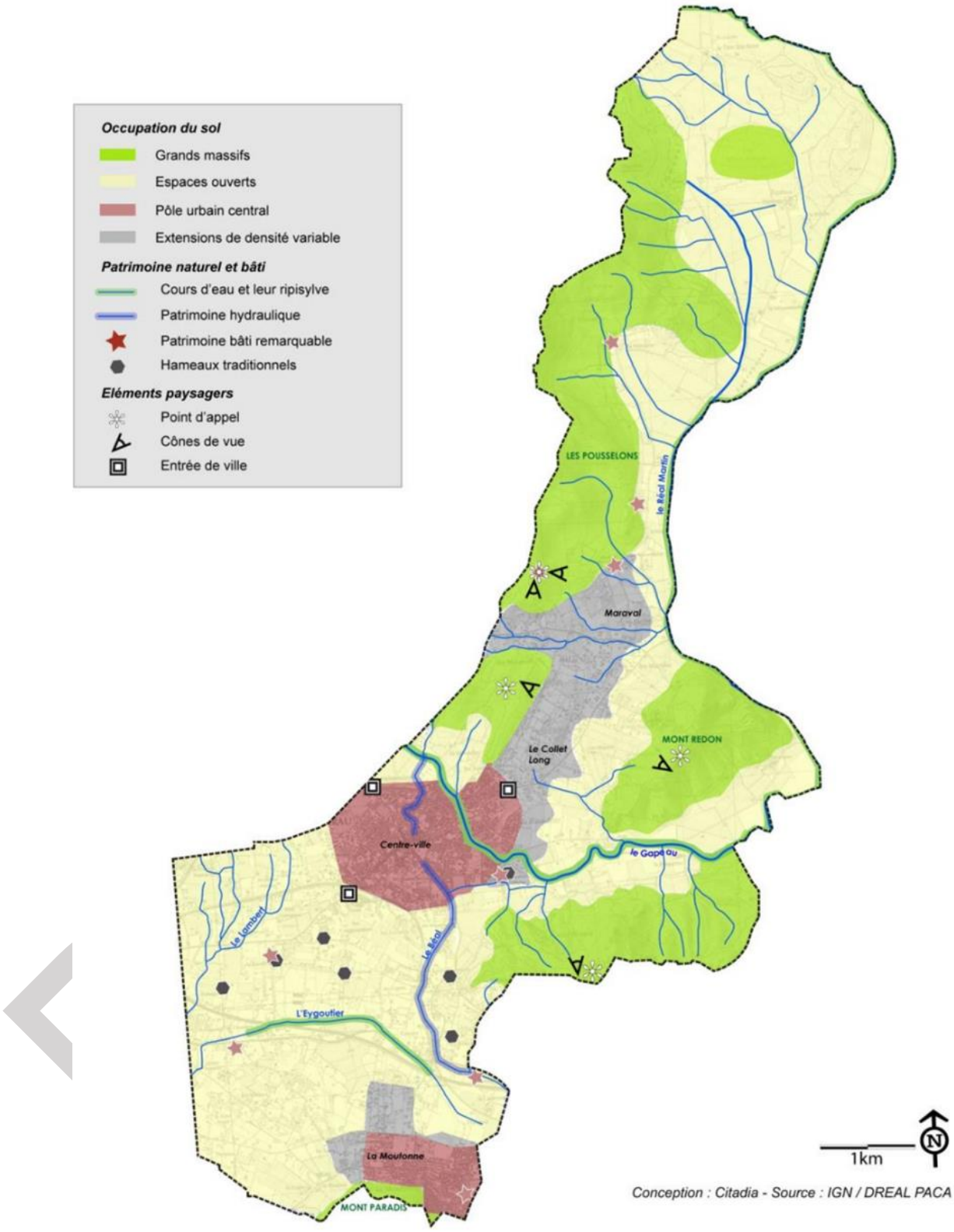
2/ Les secteurs de paysages urbains : le pôle urbain central, le pôle urbain périphérique de la Moutonne,

3/ Le site emblématique du Fenouillet et du hameau Notre Dame,

4/ La plaine permienne agricole,

5/ Le secteur central « Maravals/Collet Long/Mont Redon » : paysage de transition à la confluence des espaces urbanisés, agricoles et naturels.

PROJET



Eléments paysagers de La Crau. Nota : carte issue du précédent PLU
(Source Citadia : décembre 2012)

La pression exercée par de nombreux facteurs influe sur le paysage. Le facteur le plus important est l'urbanisation. Les secteurs les plus sensibles doivent faire l'objet d'attention particulière, en cas d'aménagement, afin de ne pas nuire à la lisibilité du paysage. Toute

urbanisation envisagée dans ces secteurs doit respecter les grandes caractéristiques du paysage dans lequel elle s'insère.

Il est à noter :

- Une diversité paysagère façonnée par les reliefs et les sols,
- Des terres agricoles dont l'empreinte est profonde sur la personnalité paysagère communale (Vallée de la Sauvebonne, Vallon des Mesclans, La Monache, La Colette…),
- Des paysages qui souffrent d'un manque d'intégration des constructions dans les espaces de transition formés par les zones d'urbanisation diffuse (Maraval, Collet Long, Mont Redon).

Application de l'amendement « Dupont » : article L111-1-4 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Il s'agit à la fois d'une meilleure prise en compte des paysages et des nuisances liées aux infrastructures.

Un territoire marqué par une vaste plaine et des massifs gréseux

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

- **La plaine de La Crau** (altitude moyenne : 30-40 m), au sud, au sein de laquelle s'est développée l'agglomération. Elle se prolonge vers le Nord-Est par la plaine alluviale du Réal Martin (rive-droite).

Traversés par les cours du Gapeau et de l'Eygoutier, les terrains de la plaine sont principalement composés d'alluvions limoneux et caillouteux récents dans lesquels s'écoulent les nappes accompagnant ces cours d'eau. Ces nappes sont présentes à faible profondeur, la nappe de l'Eygoutier étant même sub-affleurante au niveau des Vannes et de la Terre Noire. Aussi, ces terrains, en grande partie hydromorphes (sols engorgés d'eau), peuvent faire l'objet, suite à une succession de périodes d'humidité puis de climat sec, de rétractions pouvant entraîner une fragilisation des constructions existantes.

Les reliefs qui se présentent sous la forme de plusieurs ensembles collinaires :

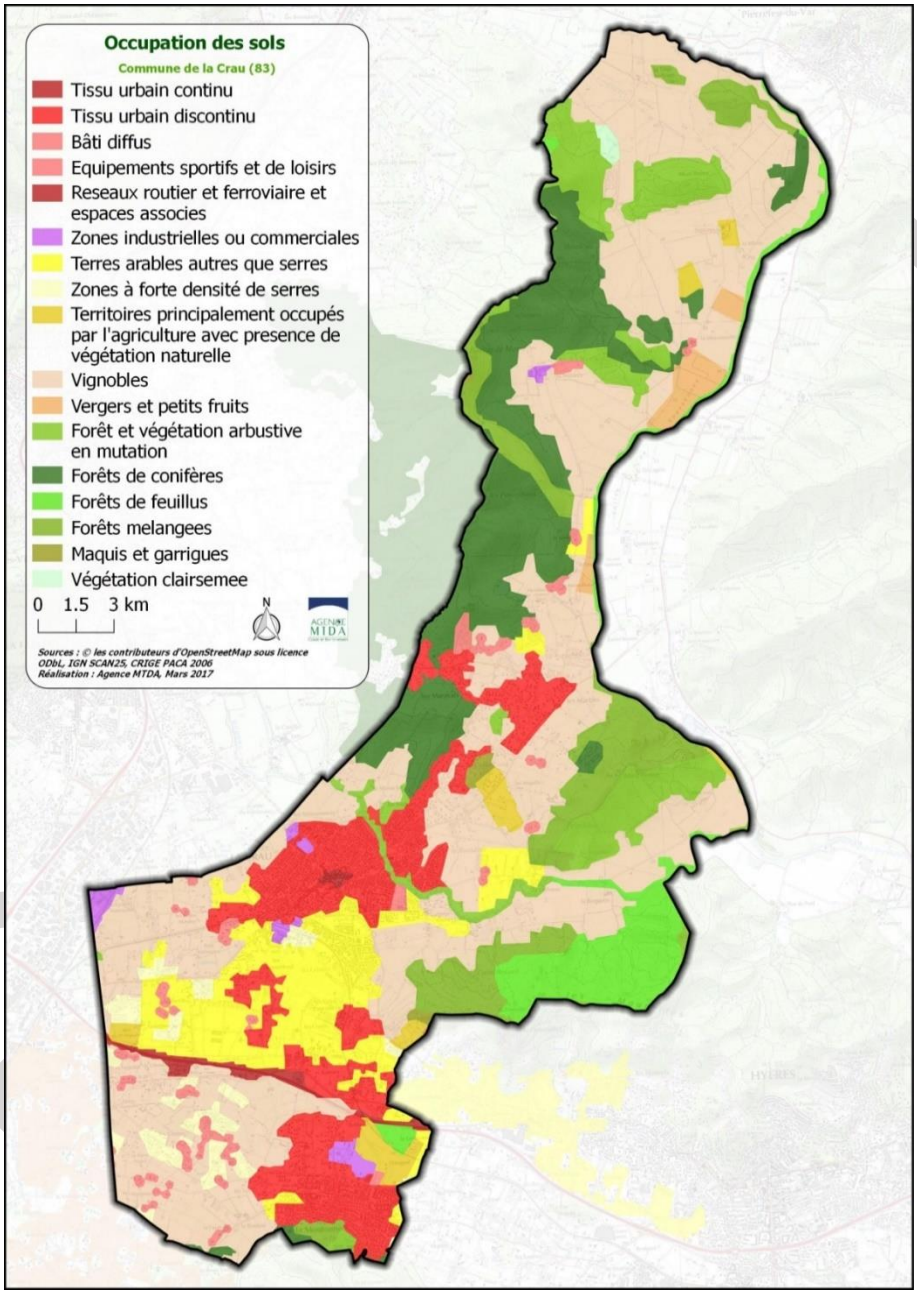
- **au Nord du village, le massif sédimentaire gréseux (permien) des Pousselons et de la Bouisse** partagé avec les communes de Solliès Pont et Cuers. L'ensemble collinaire domine la vallée du Réal Martin et présente, sur la commune, des altitudes pouvant atteindre 270 m ;
- **à l'Est, le mont Redon (194 m) et une partie du versant Nord du Fenouillet (296 m),** partagé avec Hyères, qui représentent la terminaison occidentale du massif des Maures. Ces terrains métamorphiques (schistes et quartzophyllades) peuvent se montrer instables, suite à des conditions climatiques particulières (forts orages) ;
- **à l'extrémité Sud-Est, la terminaison occidentale du mont Paradis** qui se prolonge sur les communes de Carqueiranne et d'Hyères. Culminant sur la commune à 205 m, les pentes, en partie urbanisées à la Moutonne, sont relativement fortes et ont une exposition Nord. Ces terrains sédimentaires calcaires, plus ou moins argileux et dolomitiques, présentent une

PROJET

structure karstique. Ils renferment localement des marnes gypsifères susceptibles de se montrer instables (Haute-Durande).

Occupation des sols

Hormis les zones naturelles de forêt présentes sur l'entité des alluvions du Gapeau, les sols des plaines alluviales sont principalement voués à l'agriculture (vignes et vergers) et aux activités agro-industrielles.



L'occupation des sols de La Crau

L'agriculture

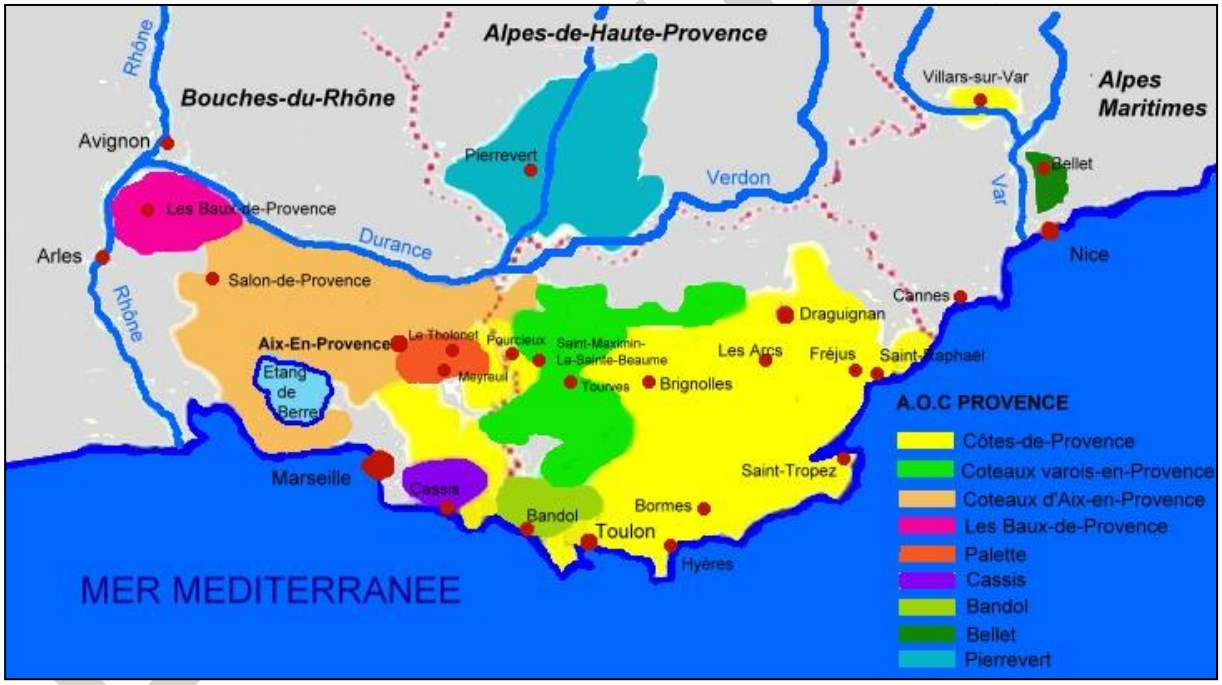
Au milieu du 19ème siècle, la vigne est la principale culture et couvre les trois quarts du territoire communal. Avec les crises dues au mildiou et au phylloxera, l'agriculture se diversifie à partir

de 1900 et s'oriente vers l'horticulture. Les violettes sont alors la spécialité de la Crau et s'exportent vers les grandes capitales européennes, mais la culture disparaît faute de main d'œuvre suffisante. Sont aussi présents le maraîchage, l'olivier et l'exploitation des cannes de Provence. (Ces dernières destinées à la fabrication d'anches pour instruments à vent et surtout de paniers pour les fleurs et légumes, paniers qui disparaissent au milieu des années cinquante avec l'arrivée du carton).

Dans les années 1950, l'horticulture prend un nouvel essor avec la culture sous serres notamment développée par les rapatriés d'Algérie. L'arrivée de l'eau du canal de Provence en 1976 renforce d'ailleurs la fertilité de la plaine. Aujourd'hui la rose est la plus cultivée bien que persistent les productions d'œillets, strelitzias, lys, etc…

La Crau comprend :

- En 2000 : 201 exploitations agricoles pour 1 172 ha de superficie agricole utilisée. Il y avait 11 domaines viticoles et 250 hectares de fleurs cueillies,
- En 2010 : 169 exploitations agricoles pour 1 015 ha de superficie agricole utilisée.
- En 2020 : 126 exploitations agricoles pour 706 ha de superficie agricole utilisée.



Les AOC de Provence

Historiquement, l'agriculture occupe une place importante dans la vie et l'économie locale. Aujourd'hui, elle se démarque par ses performances qualitatives et l'extension des terroirs classés AOC. Sa perte de vitesse, soulignée par la baisse constatée de la Superficie Agricole Utile, est suscitée par une pression foncière difficile à endiguer.

Selon le recensement agricole de 2020, 126 exploitations agricoles sont présentes sur La Crau pour une superficie agricole utilisée de 706 ha. Ces deux éléments sont en baisse constante au moins depuis 1988. Pour comparaison, ils étaient 169 exploitants pour une SAU de 1015 ha au recensement de 2010, soit une diminution de 30.5%.

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	**2010**
Exploitation agricole	*nombre*	384	201	169
Travail	*unité de travail annuel*	678	486	338
Superficie agricole utilisée	*hectare*	1 281	1 172	1 015
Cheptel	*unité gros bétail alimentation totale*	140	1	94

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

Orientation technico-économique de la commune en 2010	Polyculture et polyélevage
Orientation technico-économique de la commune en 2000	Fleurs et horticulture diverse

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	**2010**
Superficie en terres labourables	*hectare*	243	223	181
Superficie en cultures permanentes	*hectare*	835	809	725
Superficie toujours en herbe	*hectare*	4	s	s

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

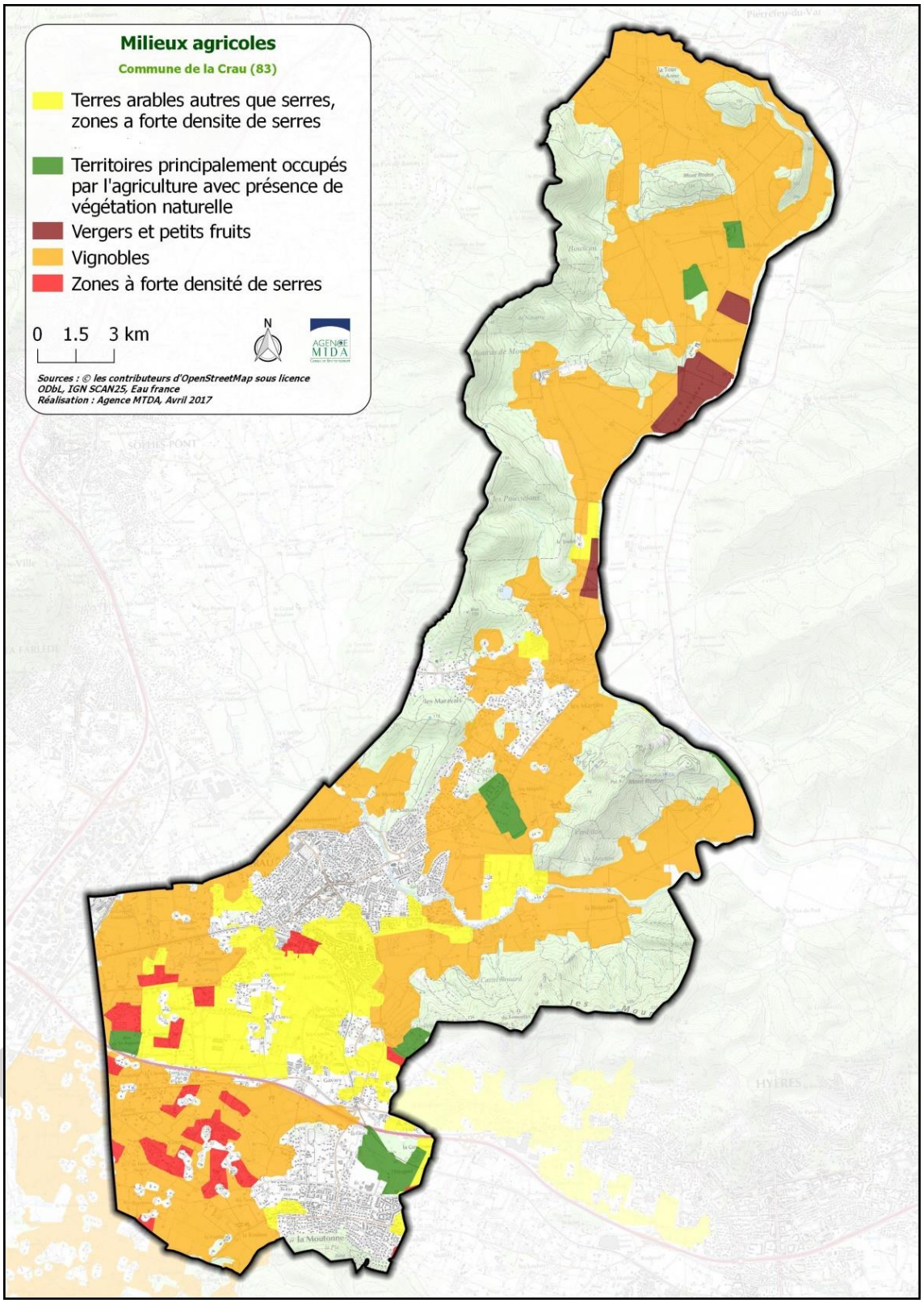
Situation agricole de La Crau

- **Préservation des terres agricoles**

Dans le PLU précédent, la commune affichait son souhait de soustraire durablement les espaces agricoles les plus identitaires du territoire des processus d'urbanisation. La pérennité de leur exploitation devant être préservée.

Le zonage était élaboré pour affirmer et conforter la valeur tant agronomique, que culturelle ou paysagère des terres agricoles. Celui-ci préserve les terres agricoles d'excellence, correspondant principalement aux domaines viticoles du Nord et de l'Est de la commune.

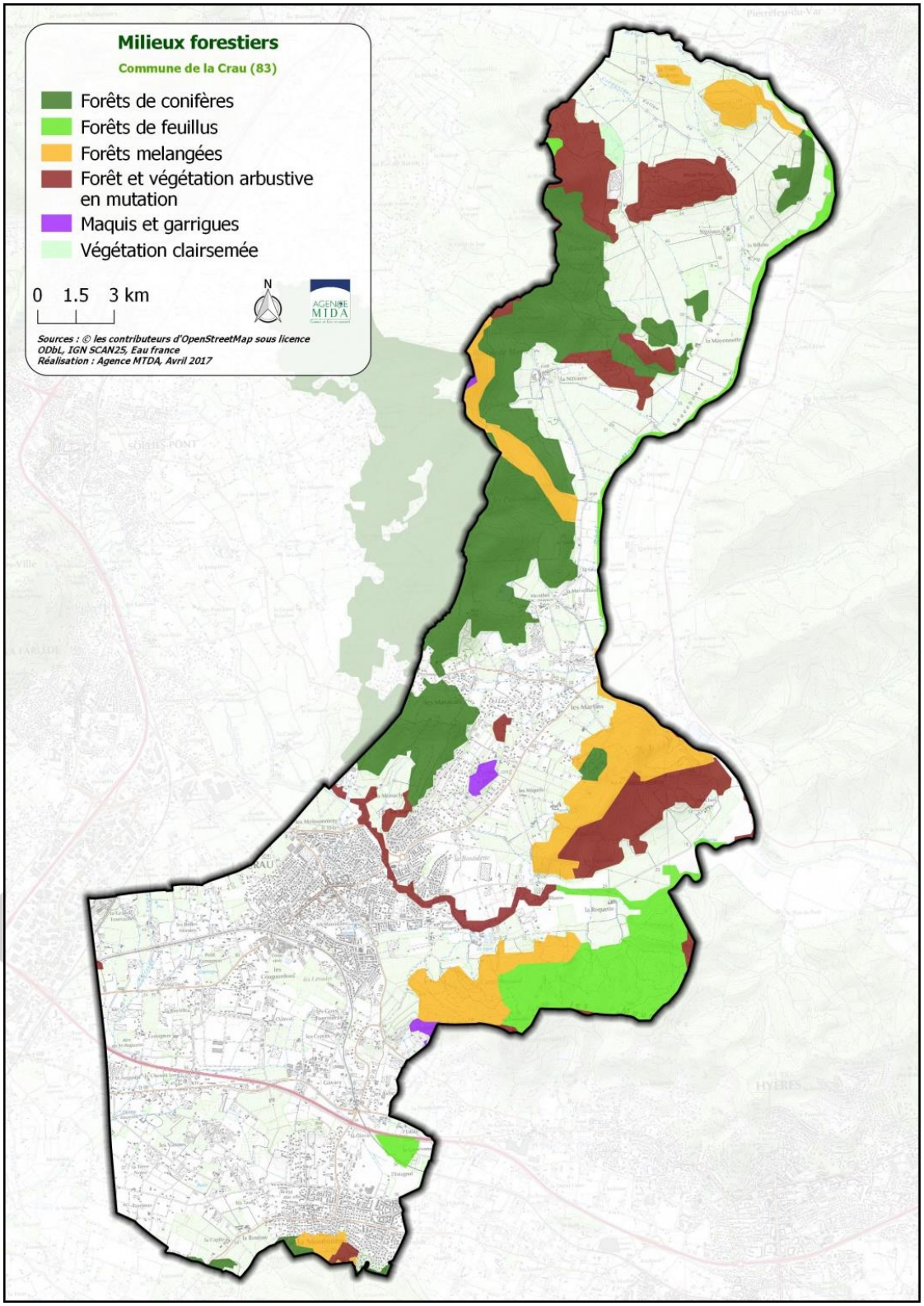
PROJE



Les milieux agricoles de La Crau

Les forêts

La forêt couvre près de 70% de la superficie du département du Var. C'est un espace fragile, protégé par une réglementation spécifique. Le territoire de La Crau est recouvert par 23 % de forêt.

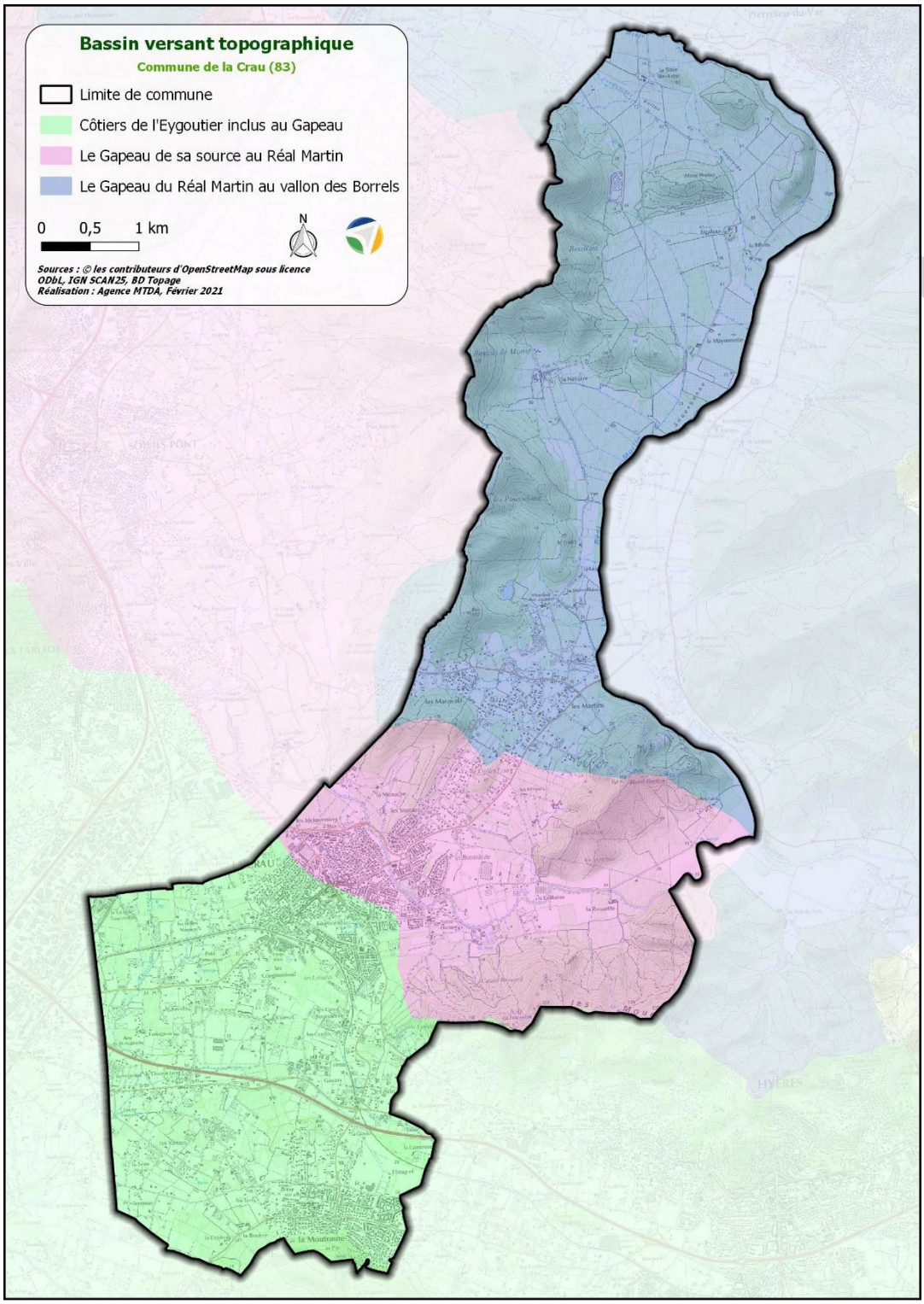


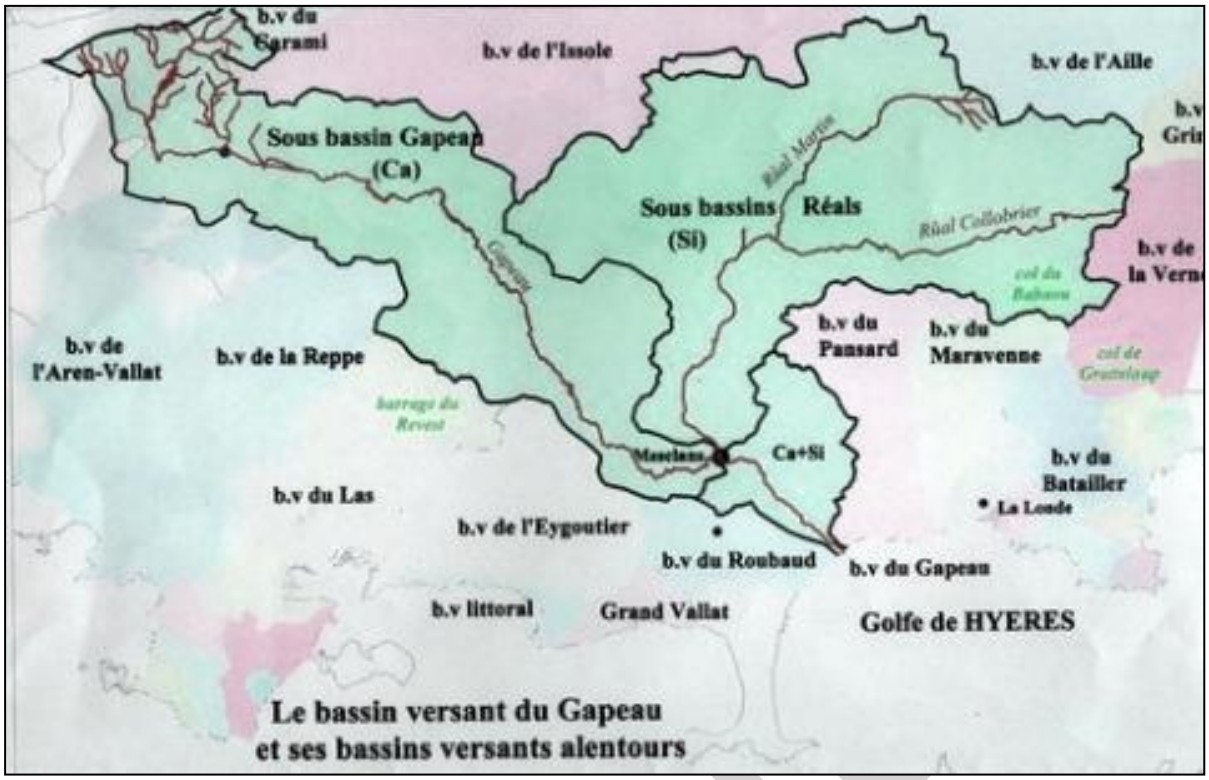
Les milieux et massifs forestiers de La Crau

La forêt est aussi un espace de loisirs (randonnées, accrobranche fermé du Fenouillet).

L’hydrographie

La Crau appartient aux bassin versants des côtiers de l’Eygoutier au Gapeau et du Gapeau lui-même.





Les bassins versants

Le bassin versant du Gapeau couvre une superficie totale de l'ordre de 563 km^2 entièrement inscrite dans le département du Var.

Le réseau hydrographique de surface

Le Gapeau

Les principaux cours d'eau sont : le Gapeau, qui traverse l'agglomération, l'Eygoutier plus au sud, et le Réal Martin qui matérialise, en partie, la limite du territoire communal avec Hyères.
Le Gapeau est un fleuve côtier qui prend sa source au pied du Plateau d'Agnis (sud du massif de la Sainte-Baume), sur la commune de Signes à une altitude de 318 m NGF environ. Il circule ensuite du nord-ouest vers le sud-est dans un lit escarpé, qui débouche à Solliès-Pont sur les plaines alluviales de la Crau et d'Hyères. Le Gapeau reçoit son affluent principal, le Réal Martin, à l'aval de La Crau. Il se jette dans la mer après un parcours de 55 km depuis sa source.

Ce fleuve se caractérise par un régime hydrologique méditerranéen, marqué par des crues violentes et des étiages importants.

Dans la plaine alluviale du Gapeau, un maillage hydrographique dense composé de ruisseaux, dont le plus important est l'Eygoutier, et de canaux, notamment le Béal, permettent son irrigation. La topographie, la pédologie et la densité des cours d'eau présents dans la plaine expliquent les phénomènes d'hydromorphie observés et les risques d'inondation lors de fortes pluies.

Le syndicat mixte du bassin versant du Gapeau est en charge du SAGE : amélioration de la qualité des eaux des rivières du bassin versant, gestion et prévention du risque inondation.

LE SAGE DU GAPEAU

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

Le SAGE est constitué d'un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD), dans lequel sont définis les objectifs partagés par les acteurs locaux, d'un règlement fixant les règles permettant d'atteindre ces objectifs, et d'un rapport environnemental. Une fois approuvé, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers : les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le PAGD. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs définis dans le SAGE. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable a été approuvé par le Préfet du Var le 28/07/2021.

Le SAGE du Gapeau concerne des milieux aquatiques (eaux douces superficielles et eaux littorales) qui s'étendent sur 718 km². Actuellement en cours d'élaboration (phase de consultation), ce SAGE a pour principaux enjeux :

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

Dernière modification de l'arrêté de périmètre : 09/01/2015

Les eaux souterraines s'écoulent globalement du nord-ouest vers le sud-est, suivant le sens d'écoulement du Gapeau, car elles sont étroitement liées à celui-ci. Globalement, le Gapeau draine la nappe alluviale. En période d'étiage, et en relation avec les prélèvements en nappe, cet échange peut localement s'inverser.

La recharge de l'aquifère s'effectue par les précipitations, par les apports des coteaux et de l'encaissant, et localement par les eaux de surface (Gapeau et affluents, canaux).

Dans la partie aval, la dépression provoquée par les pompages entraîne une réalimentation induite à partir du Gapeau. De plus, le secteur oriental cristallin fournit lors des précipitations une fraction importante du débit.

Les eaux souterraines de l'entité sont de type bicarbonaté calcique. Elles peuvent présenter des teneurs élevées en chlorures près du littoral, liées à l'intrusion de l'eau de mer qui est d'environ 1 à 2 km à l'intérieur des terres.

Etant donné l'existence de passées peu perméables au sein des alluvions, **les eaux souterraines sont moyennement vulnérables aux éventuelles pollutions de surface**. Dans le secteur aval, les nappes sont protégées par la couverture limoneuse et deviennent ainsi peu vulnérables.

- Utilisation de la ressource : essentiellement pour l'alimentation en eau potable et l'irrigation.

PROJET

- Prélèvements connus (source : Agence de l'Eau RM&C 2007):0,36 millions de m3/an, pour l'alimentation en eau potable. Prélèvements pour l'irrigation non recensés.
- Alimentation de la nappe : précipitations, encaissant, eaux de surface (cours d'eau, canaux).
- Bilan hydrogéologique : absence de données.
- Vulnérabilité à la pollution : moyenne.
- Qualité « naturelle » des eaux : eau bicarbonatée calcique, localement chlorurée dans la zone littorale en relation avec l'intrusion de l'eau de mer.

Principales problématiques

La nappe alluviale du Gapeau subit de fortes pressions d'ordre quantitatif et qualitatif. En effet, bien que ses réserves soient limitées, cette nappe est largement sollicitée par les puits et les forages. Les prélèvements intensifs pour l'alimentation en eau potable et l'agriculture entrainent un déséquilibre entre l'alimentation et les pertes, ce qui provoque une remontée des eaux marines à l'intérieur des terres. Un barrage anti-sel ainsi que des berges filtrantes ont été mis en place en aval pour empêcher la remontée de l'eau salée.

Par ailleurs, les eaux de la nappe alluviale peuvent présenter une pollution par les nitrates et les pesticides.

Les suivis des teneurs en nitrates, menés depuis de nombreuses années sur les plaines alluviales du Gapeau et de l'Eygoutier, ont de fait montré des contaminations, avec des teneurs en nitrates variant de 1 à 386mg/l.

Par Arrêté du 15 novembre 1999, une **zone vulnérable aux pollutions nitratées** d'origine agricole a été définie dans le département du Var. Cette zone vulnérable, qui concerne les territoires des communes de Carqueiranne, La Crau, La Garde, Hyères-les-Palmiers (sans les îles) et le Pradet, se situe au sein des Plaines du Bas-Gapeau et de l'Eygoutier[12].

La nappe alluviale du Gapeau constitue une des ressources en eau les plus importantes du secteur, et approvisionne notamment les villes d'Hyères et de La Crau en eau potable[13].
Ses réserves ont en effet été estimées de 22 à 29 Mm³.

L'Eygoutier

Dans la plaine alluviale du Gapeau, un maillage hydrographique dense composé de ruisseaux, dont le plus important est l'Eygoutier, et de canaux, notamment le Béal, permettent son irrigation. La topographie, la pédologie et la densité des cours d'eau présents dans la plaine expliquent les phénomènes d'hydromorphie observés et les risques d'inondation lors de fortes pluies.

Le bassin versant de l'Eygoutier, qui couvre 7 000 ha, s'étend sur 8 communes varoises à l'Est de Toulon et est compris dans l'aire terrestre du Contrat de Baie de la Rade de Toulon. Il

[12]http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/docs/eaux-souterraines/SyntheseHydro2014/Fiches/PAC03B.pdf

[13]http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/docs/eaux-souterraines/SyntheseHydro2014/Fiches/PAC03B.pdf

PROJET

s'étend sur la plaine de La Garde et est délimité par les massifs du Coudon au Nord, du Mont Faron à l'Ouest, et à l'est par le Fenouillet, le Paradis et la Colle Noire.

L'Eygoutier prend sa source au lieu-dit l'Estagnol sur la Commune d'Hyères et trouve son embouchure au droit des plages du Mourillon à Toulon.

A l'amont de la plaine, l'Eygoutier est un ruisseau unique ; au centre de la plaine, une surverse relie l'Eygoutier à un canal en terre appelé le Nouvel Eygoutier. ; à l'aval de la plaine, ces deux cours d'eau confluent, juste avant le lieu-dit du Pont de la Clue.

Le SI de l'hydraulique du bassin de l'Eygoutier et de ses ruisseaux secondaires est en charge de l'aménagement hydraulique du bassin de l'Eygoutier et de ses affluents et ruisseaux secondaires.

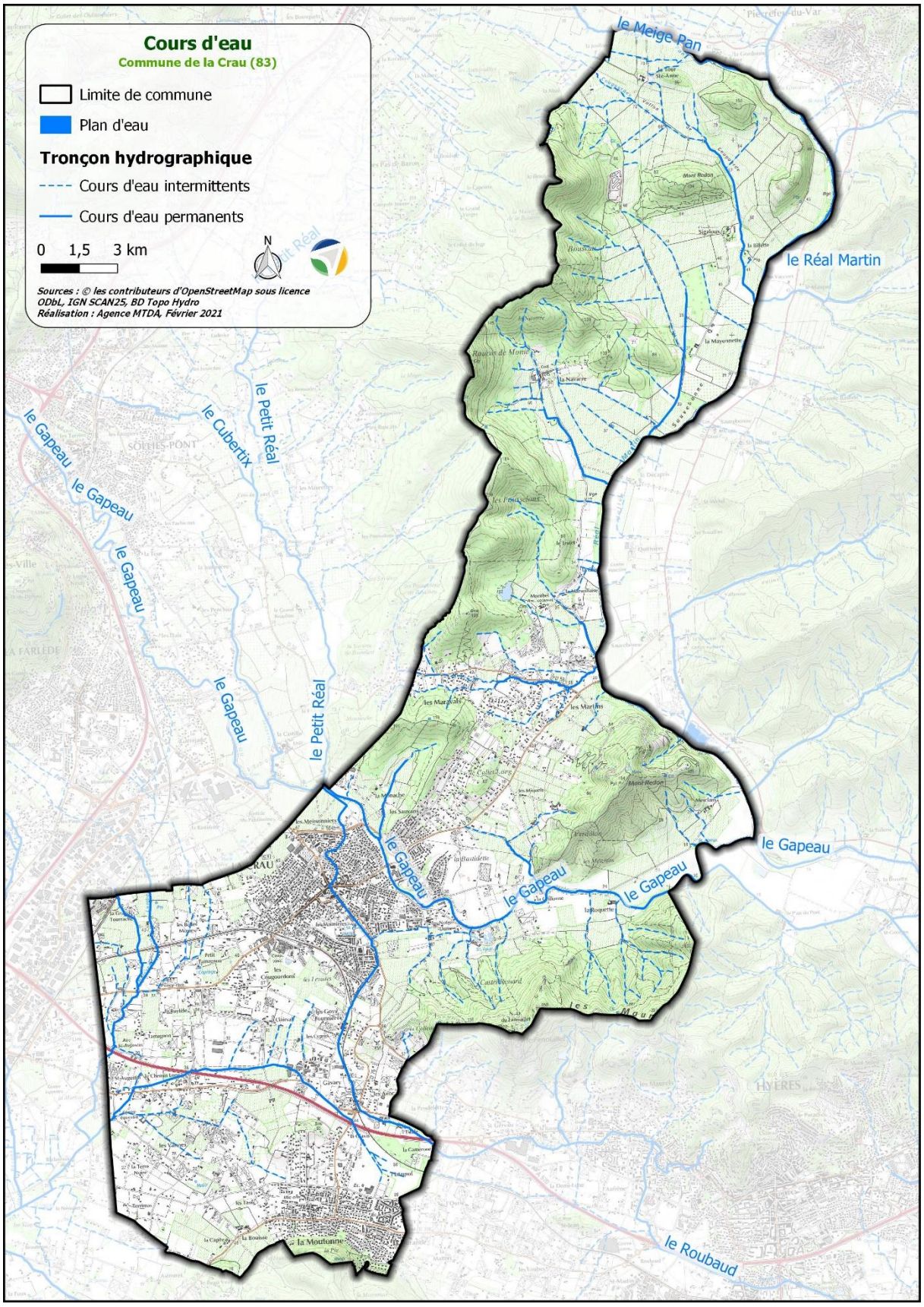
Le Béal

Le Béal est un canal qui alimentait la ville d'Hyères en prenant l'eau du Gapeau au niveau de la Castille sur la commune de La Crau. C'est à partir de 1458 qu'il fut construit et en totalité à l'air libre.
Aujourd'hui, le cours d'eau est en partie souterrain, car il fut recouvert lors de l'agrandissement de la ville. Actuellement ce canal est encore visible depuis le quartier de la Castille jusqu'au centre de La Crau au niveau des Arquets.

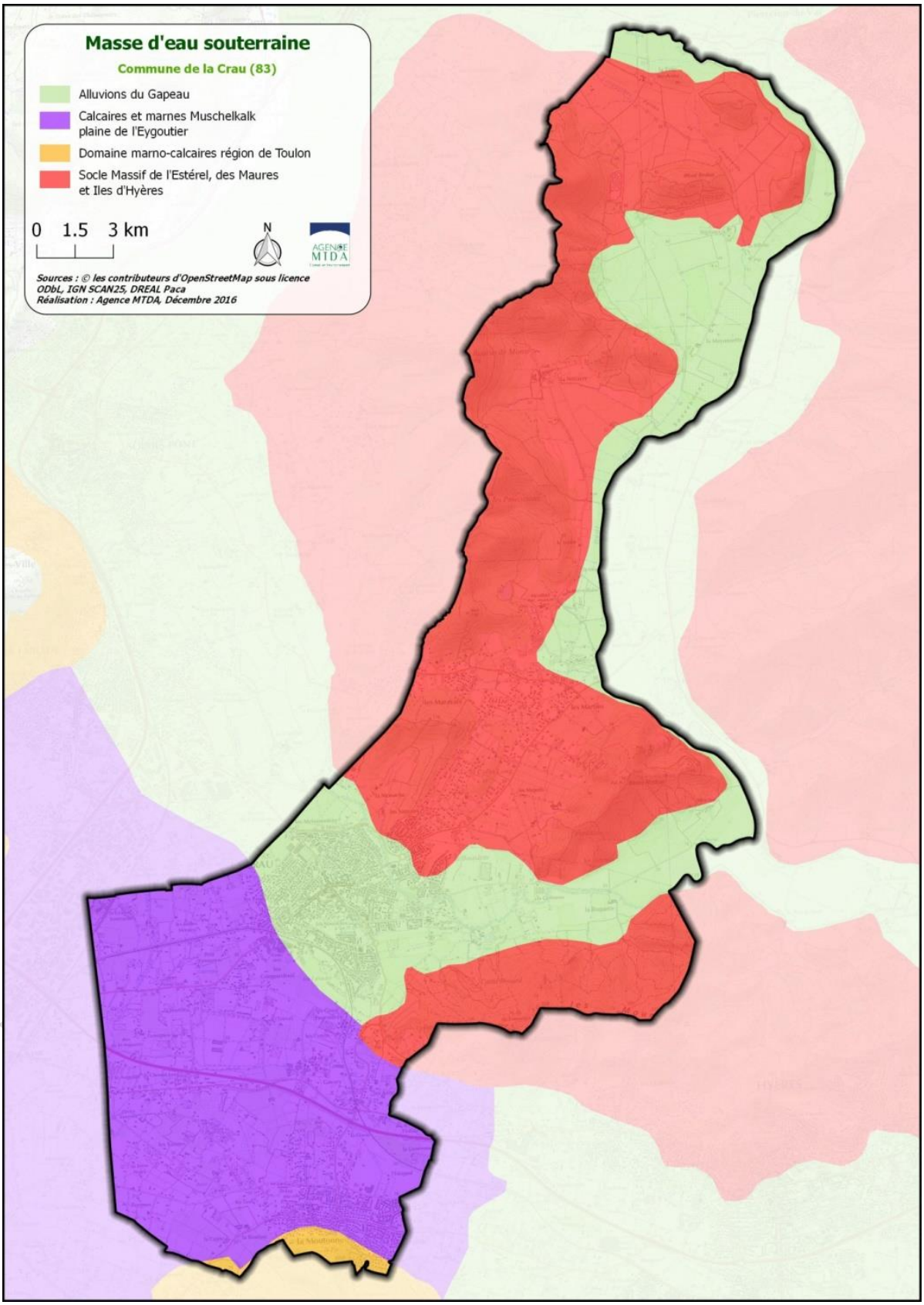
Le Réal Martin

Le Réal Martin est un affluent en rive gauche du Gapeau. La longueur de ce cours d'eau est de 28 km. Il prend sa source sur la commune de Pignans, près du lieu-dit les Plaines, au Nord de la Forêt domaniale des Maures. Il traverse la commune de Pierrefeu-du-Var puis rejoint le Gapeau à la limite des communes de La Crau et Hyères au Nord-Est du Mont Redon.

PROJET



Les masses d'eau souterraines



Les masses d'eaux souterraines de La Crau

Un climat méditerranéen

Le climat actuel

La commune bénéficie d'un climat typiquement méditerranéen caractérisé par une forte insolation et des températures annuelles clémentes, avec une moyenne annuelle proche des 15 °C et une sécheresse estivale marquée.

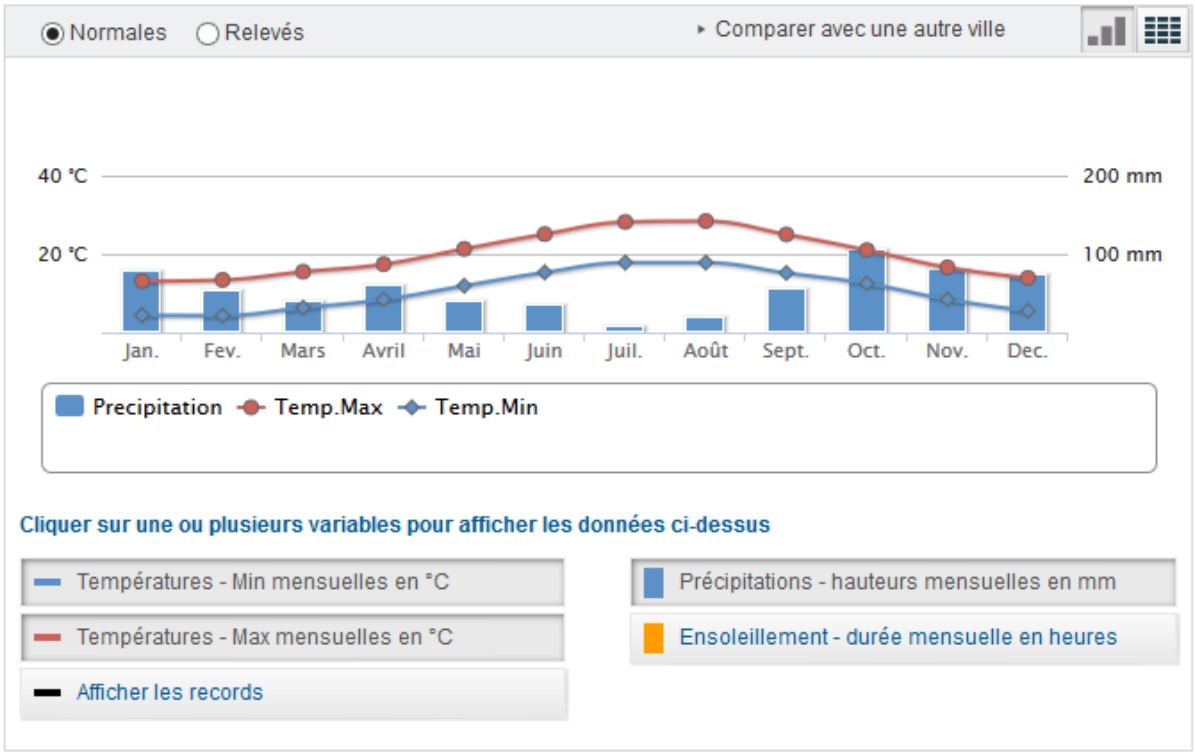
- Des températures contrastées saisonnières comme journalières avec une amplitude annuelle importante,
- L'été est chaud et sec et l'hiver est doux avec un ensoleillement remarquable,
- La présence du mistral, vent froid et sec venant du Nord-Ouest, qui souffle près de 100 jours par an par intermittence de novembre à mai avec des pointes à 100km/h. Il favorise la propagation des incendies lors de la période estivale.
- L'ensoleillement est important avec une valeur moyenne d'insolation de 120 jours par an.
- Des précipitations irrégulières : il y a peu de jours de pluie par an mais ces pluies tombent sous forme d'averses brutales et violentes surtout à l'automne ou lors d'épisodes orageux en été. Les pluies très violentes d'automne notamment peuvent, d'une part, entraîner des inondations sur certains secteurs de la commune, et d'autre part aggraver le risque de mouvement de terrain sur les secteurs concernés, sujets traités dans le chapitre sur les risques majeurs.

Les conditions climatiques représentent donc un atout pour La Crau, tant pour la population que pour l'attractivité touristique, en offrant un cadre de vie agréable. Toutefois, les facteurs climatiques peuvent participer au déclenchement ou à l'aggravation de catastrophes naturelles sur la commune (inondations, incendies, mouvement de terrain).

Les normales suivantes sont celles de Hyères, station de relevés météorologiques la plus proche de La Crau.

PROJET

DONNEES CLIMATIQUES DE LA STATION DE HYÈRES



Normales annuelles - Hyères

Température minimale 1981-2010	Température maximale 1981-2010	Hauteur de précipitations 1981-2010	Nombre de jours avec précipitations 1981-2010	Durée d'ensoleillement 1991-2010	Nombre de jours avec bon ensoleillement 1991-2010
10,7 °C	19,9 °C	652,0 mm	56,8 j	-	-

Normales annuelles mesurées sur la station de Hyères
(Source : Météo France)

Les conséquences prévisibles du changement climatique

La Méditerranée figure parmi les « hot-spots » mondiaux du changement climatique. La diminution des précipitations moyennes et l'augmentation de l'évaporation conduiront à une diminution des ressources en eau et à une augmentation de la sévérité des sécheresses, associées à des impacts sur l'environnement et les populations plus marqués qu'ailleurs[14].

Sur la dernière décennie le nombre de jours de pluie n'a pas significativement évolué. En revanche, les quantités d'eau annuelles ont été généralement de 10 % plus faibles que la normale.

Les projections issues des modèles climatiques du GIEC pour le 21ème siècle présentent une baisse sensible des quantités de précipitations annuelles sur l'ensemble du bassin méditerranéen.

[14] http://www.meteofrance.fr/climat-passe-et-futur/impacts-du-changement-climatique-sur-les-phenomenes-hydrometeorologiques/changement-climatique-et-episodes-mediterraneens

Aujourd'hui on constate d'ores-et-déjà des évolutions climatiques. Les prévisions doivent aider à engager une réflexion sur les mesures d'adaptation à prendre au fur et à mesure des opportunités, et aux mesures préventives qui pourraient être prises.

Patrimoine bâti

La Crau possède un patrimoine architectural bâti composé :

- du village de La Crau avec ses maisons de village traditionnelles, sa grande place ombragée de platanes pour les joueurs de boules.
- du cœur du hameau de la Moutonne
- du hameau de Notre Dame dont la plus vieille maison date de 1692 (abritait la première mairie, mairie annexe d'Hyères. On peut encore y voir les escaliers de pierre empruntés par la reine Jeanne au 14ème siècle. Cet ensemble haut lieu identitaire et culturel n'est pas mis en valeur et reste peu évocateur pour le passant.
- des châteaux et bastides des domaines agricoles actuels et passés :
- du Château de Tamagnon (reste du château de la Reine Jeanne fin du 14ème)
- du Castel provençal de la Monache
- du château de 1707 à la Moutonne de princes allemands venus aider le Duc de Savoie
- De la distillerie du Fenouillet (en fonction de 1840 à 1918) devenue coopérative viticole en 1912 « La Travailleuse »

Les sites inscrits et classés

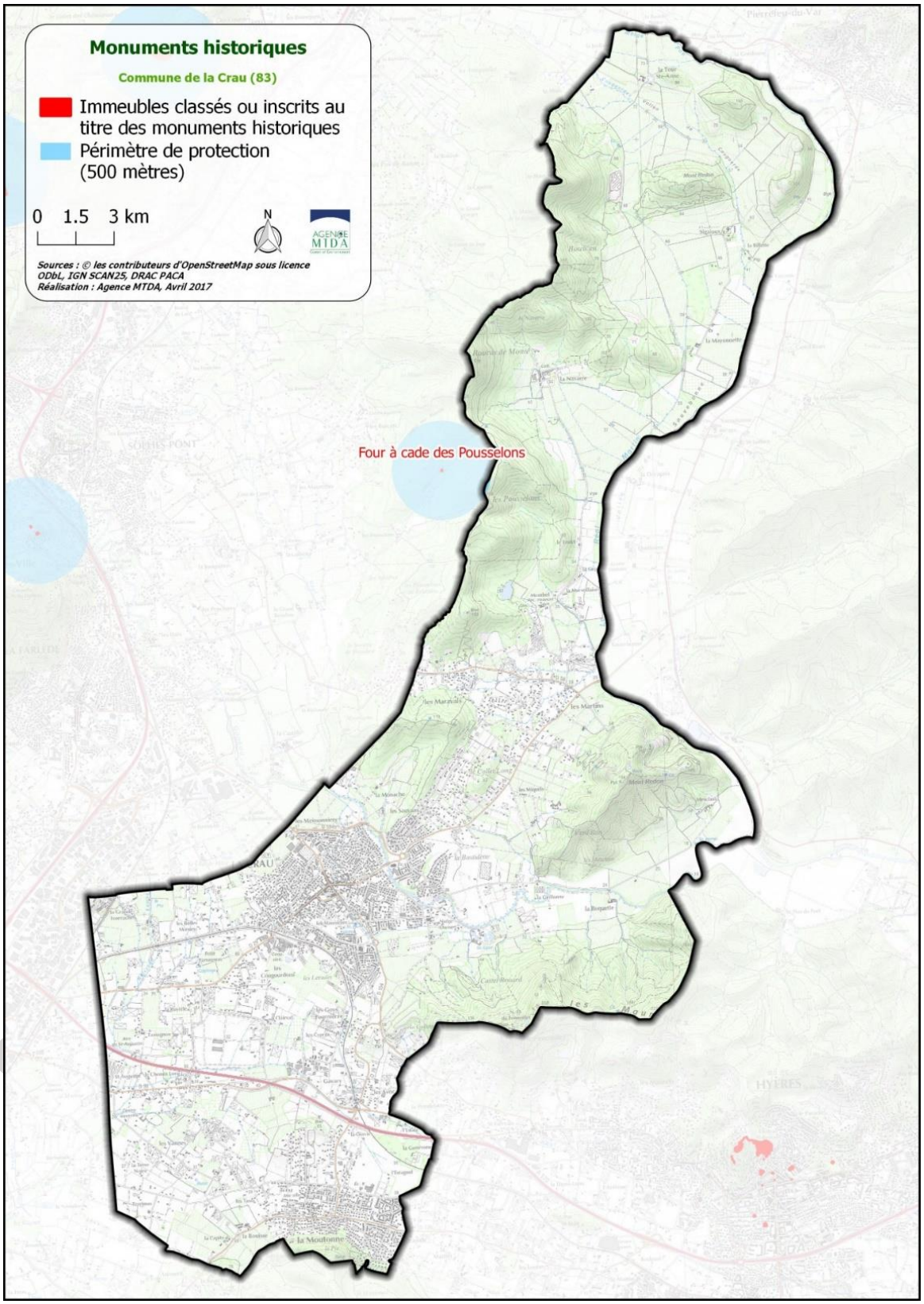
La loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans les articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un « intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire ». Le classement ou l'inscription d'un site appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) ainsi que la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). Les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du site sont soumis à autorisation préalable.

Il existe deux niveaux de protection :

- Le **classement** est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ;
- L**'inscription** à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection.

Sur la commune de La Crau, il n'y a pas de sites inscrits ou de sites classés.
Par contre, le périmètre de protection du four à cade des Pousselons déborde sur le territoire de La Crau alors que ce monument historique inscrit est situé sur la commune de Solliès-Pont.

PROJET



Localisation du périmètre de protection d'un monument historique

Un patrimoine archéologique riche mais dégradé

La commune de La Crau possède de nombreux éléments de patrimoine archéologique, mais une bonne partie de celui-ci s'est trouvé endommagé lors de travaux agricoles ou de constructions de lotissements. D'autre part, ce patrimoine est souvent peu visible car recouvert, ou appartenant à des propriétaires privés.

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

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

Dans la zone 1, seront transmis en outre les dossiers de demande de travaux visés à l'article 4 alinéa 4 du décret °2004-490 du 3 juin 2004 (affouillements, arrachages, etc…) qui affectent une superficie supérieure à 2000 m². Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

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

Le Code du patrimoine[15] prévoit en outre la possibilité d'établir, **commune par commune**, des zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un **arrêté préfectoral**. Ces **zones dites "de présomption de prescription archéologique",** viennent compléter le dispositif général en l'affinant. Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi : - soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté, - soit de ces mêmes dossiers "*lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage*". A l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de superficie (10 000 m²) et de profondeur (0, 50 m) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes, de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation peuvent être réduits.

Une zone de présomption de prescription archéologique **n'est pas une servitude d'urbanisme**. Elle permet à l'Etat, tout comme dans le dispositif général, de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle "*les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement*". En conséquence, l'Etat pourra dans les délais fixés par la loi formuler, dans un arrêté, une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant "*à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social* ".

[15] Source : http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Paca/Politique-et-actions-culturelles/Archeologie/Zones-de-presomption-de-prescription-archeologique

PROJET

Le Code du patrimoine prévoit par ailleurs que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article L. 522-4).

Délimitation des zones de présomption de prescription archéologique

La délimitation des zones de présomption de prescription archéologique repose sur une compilation des données de la carte archéologique (SIG PATRIARCHE). Celle-ci est établie à partir d'une approche diachronique (de la préhistoire ancienne à l'époque moderne) et avec la collaboration des acteurs de la recherche régionale (INRAP, CNRS, universités, services de collectivités, associations de bénévoles). Les informations réunies issues de prospections ou de fouilles sont cartographiées à l'échelle de la carte IGN au 1/25 000 ou du cadastre. Les zones de présomption de prescription archéologique tiennent compte des orientations de la programmation nationale arrêtée par le Conseil national de la recherche archéologique, de l'état actuel des connaissances, de la programmation régionale et sont "*déterminées par arrêté du préfet de région après avis de la Commission interrégionale de la recherche archéologique*". De ce point de vue, les zones de présomption de prescription archéologique peuvent intégrer des secteurs du territoire considérés comme à fort potentiel archéologique même si pour l'heure aucun vestige n'est avéré. Enfin, la délimitation des zones de présomption de prescription archéologique peut par cohérence se caler sur d'autres procédures qui concourent également à la protection du patrimoine et des sites (SPR, secteurs sauvegardés, sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques…).

Le principe des zones de présomption de prescription archéologique est inscrit dans le code du patrimoine, livre V, chapitre 2, article L. 522-5. Le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise qu'à l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique, le ministère de la culture et de la communication est obligatoirement saisi :

- soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté,
- soit de ces mêmes dossiers « *lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage* ».

A l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de superficie (10 000 m2) et de profondeur (0,50 mètre) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes, de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation peuvent être réduits.

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

PROJET

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

Zones de présomption de prescription archéologique

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

Entités archéologiques (hors zones de présomption de prescription archéologique)

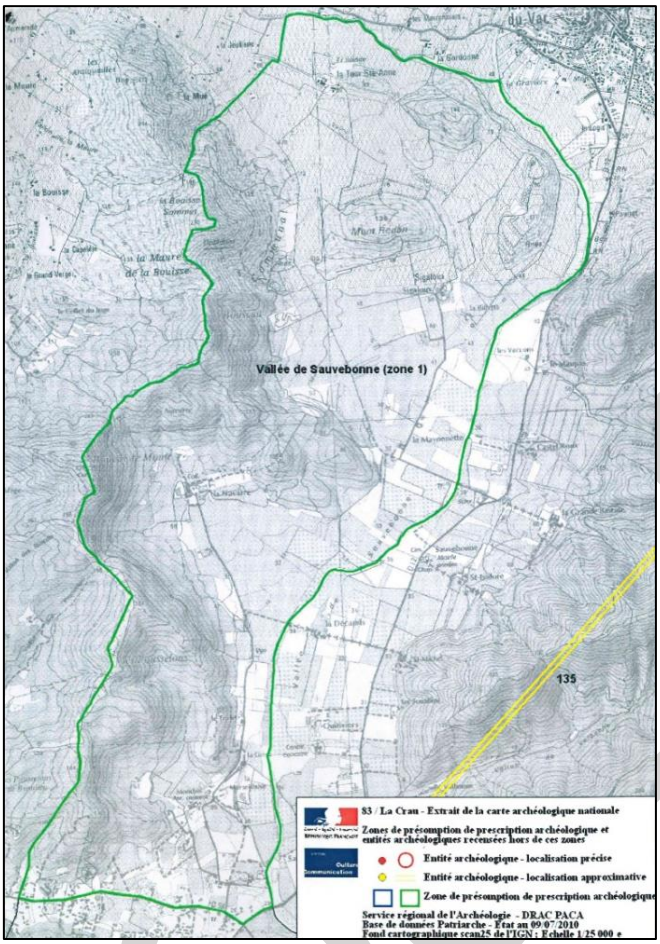
Nom de la commune	Numéro d'ordre dans la commune	Identification de l'EA	Parcelles
LA CRAU	1	1343 / 83 047 0001 / LA CRAU / QUARTIER NOTRE-DAME / NOTRE-DAME / sépulture / Bas-empire	1993 :AM(6);
LA CRAU	6	2866 / 83 047 0006 / LA CRAU / ABATTOIRS (LES) / LA BASTIDETTE / pont / Gallo-romain	1993 :BH(7a);BH(7b);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

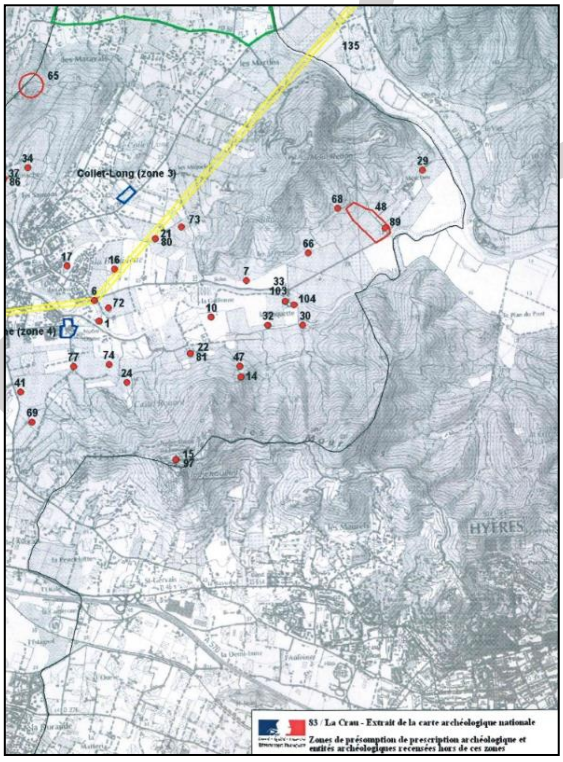
LA CRAU	29	14423 / 83 047 0029 / LA CRAU / MESCLANS 6 (LES) / LES MESCLANS / habitat / Bas-empire	1983 :C5(604);C5(923);
LA CRAU	30	14421 / 83 047 0030 / LA CRAU / DOMAINE DE LA ROQUETTE 2 / LA ROQUETTE / habitat / Haut-empire	1983 :B6(1272;
LA CRAU	32	14420 / 83 047 0032 / LA CRAU / MOULIN DE LA ROQUETTE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

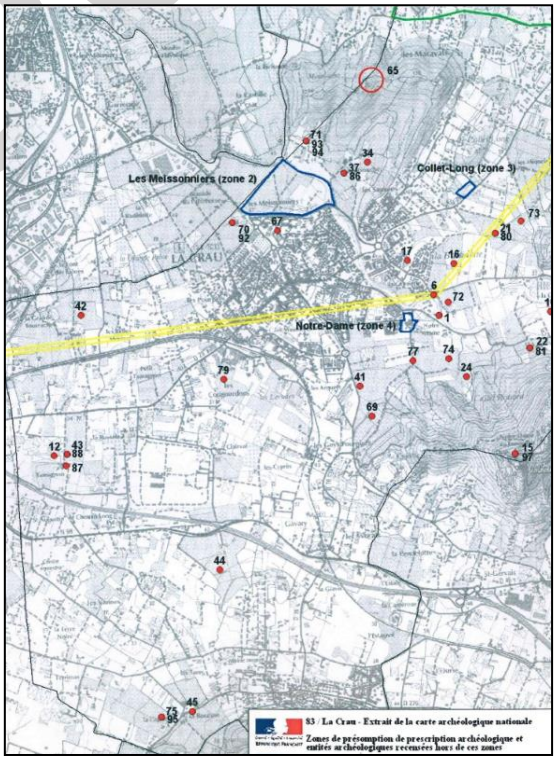
LA CRAU	74	14425 / 83 047 0074 / LA CRAU / CASTEL ROUARD 1 / CASTEL ROUARD / occupation / Paléolithique - Néolithique	1983 :BD(32);
LA CRAU	75	14429 / 83 047 0075 / LA CRAU / CAPITE (LA) / LA CAPITE / occupation / Gallo-romain	1983 :AW(130);
LA CRAU	77	14469 / 83 047 0077 / LA CRAU / NOTRE-DAME / / occupation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

Entités archéologiques enregistrées sur des communes périphériques

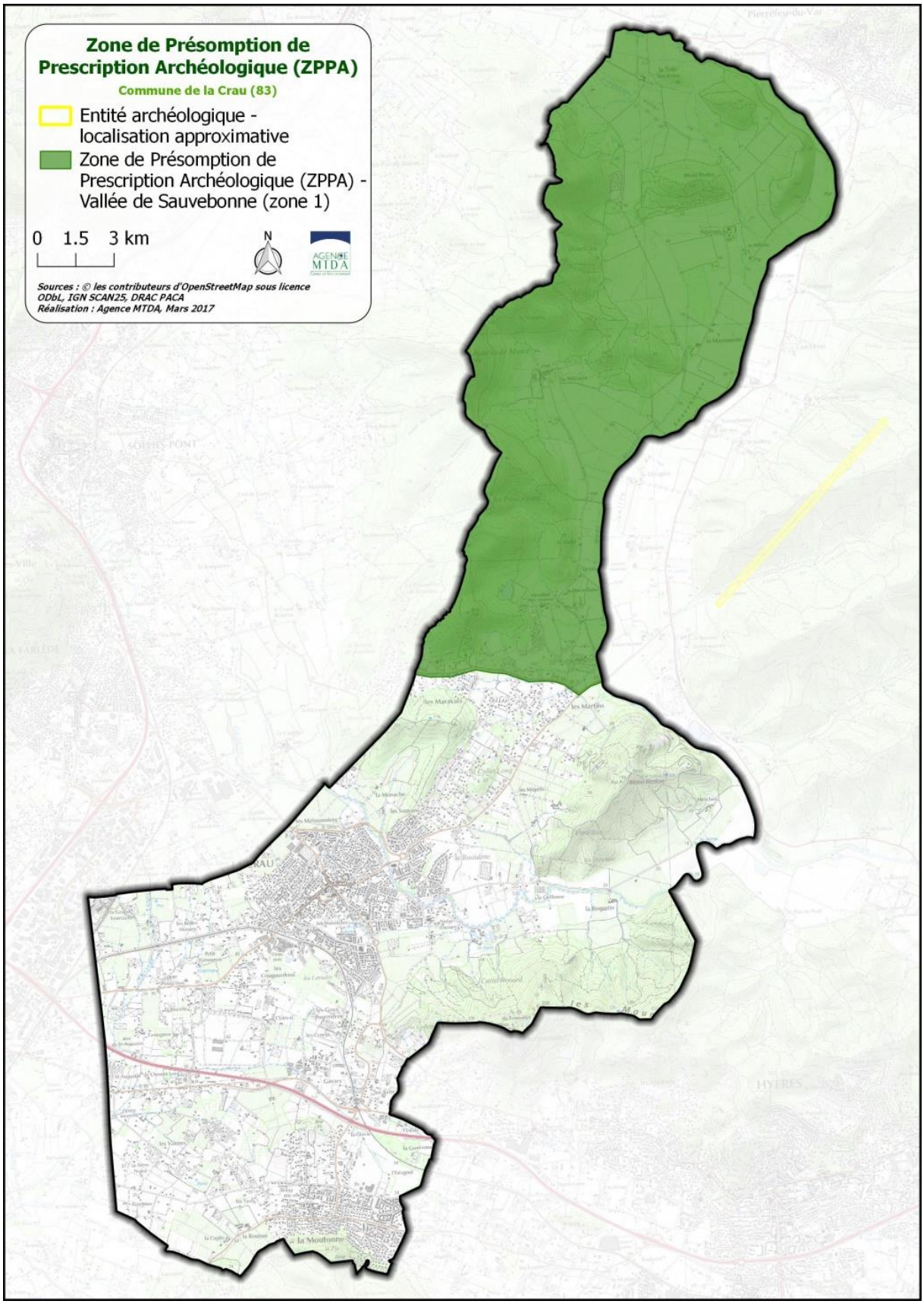
TOULON	135	32735 / 83 137 0135 / TOULON / Voie de Telo Martius à Forum Voconii - Tracé supposé / / voie / Gallo-romain	







Extraits de la carte archéologique nationale



Zone de présomption de prescription archéologique de La Crau

Patrimoine religieux

Le patrimoine religieux est peu représenté mais compte néanmoins :

Quelques églises et chapelles :

- Notre-Dame du Fenouillet/Notre Dame du bon Secours fondé au 13ème siècle au flanc de la colline du Fenouillet reconstruite gothique au 19ème siècle avec une croix de 5m.
- Notre-Dame de la Visitation au quartier la Panouche avec son campanile et ses trois cloches.
- Chapelle Saint Dominique de la Moutonne (1876).
- Chapelle Notre Dame de Montbel.
- Chapelle de La Navarre (1884).

Quelques oratoires :

- Notre Dame de la Collette au départ du chemin montant à Notre Dame du Fenouillet.
- Notre Dame de la Route : sur la petite route de la Navarre.
- Notre Dame Auxiliatrice : au parc du pensionnat Saint Joseph de la Navarre.
- Saint Joseph : au parc du pensionnat Saint Joseph de la Navarre.
- Notre Dame de Lourdes : du pensionnat Saint Joseph de la Navarre.
- Notre Dame : du pensionnat Saint Joseph de la Navarre.

Un chemin de Croix : du pensionnat Saint Joseph de la Navarre.

Patrimoine hydraulique

La Crau possède un important patrimoine hydraulique lié au canal Jean Natte et au Gapeau :

- le canal Jean Natte et son aqueduc au quartier des Arquets associé au Parc du Béal avec des jeux d'enfants.
- des barrages : subsistent les barrages de la Castille (1459), de la Roquette (1844), de notre Dame (construit par les bagnards de Toulon).

Patrimoine divers (horticole, patrimoine vivant…)

- Une belle roselière au quartier de la Mayonnette dans la vallée de Sauvebonne, autrefois exploitée pour les paniers de fleurs et les anches.
- Caves et exploitations horticoles, manifestations théâtrales et exposition d'œuvres d'art par les agriculteurs dans les domaines (circuit Art et Vin du Conseil Général du Var).
- Auberge du Fenouillet classée au Gault et Millau.

PROJET

Grille de synthèse et scénario tendanciel « Milieu physique »

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau (sans la mise en œuvre du projet de PLU étudié)	
-	Un climat favorable au cadre de vie mais des effets du changement climatique qui se font d'ores-et-déjà ressentir.	↘	Les effets du changement climatique vont s'amplifier et concourir à augmenter la vulnérabilité du territoire à de nombreux aléas (inondations, pollutions,…).
-	Une agriculture avec des performances qualitatives et l'extension des terroirs classés AOC. Mais une perte de vitesse, soulignée par la baisse constatée de la Superficie Agricole Utile, suscitée par une pression foncière difficile à endiguer.	↘	Une pression foncière qui a tendance à se poursuivre.
+	La recherche de la préservation des sols agricoles d'excellence (notamment dans le PLU en cours).	=	Les sols agricoles d'excellence sont pris en compte.
+/-	Le Gapeau est marqué par des crues violentes et des étiages importants. Le réseau hydrographique permet l'irrigation de la plaine mais contribue aussi à augmenter le risque inondation.	↗	Un SAGE opposable sur le Gapeau.
+	Un fort intérêt patrimonial lié aux paysages, une zone de transition paysagère de plusieurs grandes unités d'importance départementale.	↘	Manque d'intégration paysagère des constructions.
+	Un riche patrimoine culturel préservé.	=	Un patrimoine dont la préservation est à poursuivre et à améliorer
+	Un riche patrimoine archéologique. Des zones de présomption à prendre en compte.	=	Des sites dont la préservation est à poursuivre et à améliorer (zones de présomption)

Les enjeux « Milieu physique »

- La prise en compte des effets du changement climatique dans l'aménagement du territoire pour mieux anticiper les risques naturels et sanitaires.
- Des sols agricoles mais aussi « non artificialisés » à préserver.
- Des masses d'eau souterraines et superficielles à préserver pour assurer la pérennité des ressources en eau (qualité et quantité).
- La diversité des paysages à mettre en valeur.
- Un riche patrimoine culturel dont la préservation et la mise en valeur sont à poursuivre et à valoriser.

PROJET

2.2. Milieux naturels et biodiversité

Le patrimoine naturel de la commune de la Crau est caractérisé par la présence d'une mosaïque de milieux forestiers, agricoles et humides.

- **Les milieux forestiers** sont localisés au niveau des reliefs, buttes et collines occupées par un couvert végétal varié constitué de maquis et de formations de conifères (Pin d'Alep), éventuellement en mélange avec des feuillus tandis que sur certains versants se développe de la suberaie.

- **Les espaces agricoles** sont dominés par la culture de la vigne, accompagnée de quelques parcelles de prairies temporaires, de vergers ou utilisées pour la culture de céréales ou de tournesol. L'intérêt de ces milieux reste donc mesuré du fait des pratiques souvent intensives sur ce type de cultures.

- **Les milieux humides** sont localisés au niveau des deux zones humides des lieux dits « Camérone » et « Montbel » ainsi qu'aux abords des cours d'eau de la commune, formant notamment des ripisylves continues le long des ruisseaux du Gapeau et du Réal Martin.

Tous ces milieux s'inscrivent dans l'identité du territoire et constituent donc un patrimoine important à préserver. Au-delà de cet intérêt identitaire, les écosystèmes sont à l'origine de nombreux services (économiques, sociaux, culturels…) pour l'homme qu'il convient de pérenniser pour les générations actuelles et futures. Ils sont complétés par la biodiversité dite « ordinaire » des zones habitées, parcs et jardins, celle que côtoient quotidiennement les habitants de la commune, à intégrer également dans le cadre d'un projet de développement communal durable et respectueux de son environnement.

A noter, la mention sur le territoire communal **d'espèces invasives** : Ailanthe (*Ailanthus altissima*), Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*), Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), … Il s'agit d'espèces d'origine exotique (c'est-à-dire introduite par l'homme de façon volontaire ou involontaire en dehors de leur aire de répartition naturelle) présentant un caractère envahissant avéré ou potentiel. Les principaux impacts liés à la prolifération de ces espèces vont concerner l'environnement (effets sur le fonctionnement des écosystèmes, altération des communautés végétales, hybridation, …), la santé (allergies ou brûlures liées à certaines espèces), l'agriculture (contamination des récoltes, toxicité pour les animaux d'élevage, …) et le tourisme (banalisation des paysages, gène pour les déplacements, …).

PROJET

Les périmètres d'inventaire et de protection

Tableau de synthèse des périmètres d'inventaire et de protection du patrimoine naturel de la commune de la Crau.

Type de périmètre	Dénomination	Superficie (ha)	Description et enjeux
PROTECTIONS CONTRACTUELLES			
Natura 2000 – Zones Spéciale de Conservation	La Plaine et le Massif des Maures FR9301622	34 264	Zone cristalline très diversifiée en biotopes bien préservés avec notamment une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens. Cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares dont deux espèces de tortues : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.
Plans Nationaux d'Actions	Tortue d'Hermann	232 398	La Tortue d'Hermann est l'unique tortue terrestre que l'on trouve naturellement en France. On la rencontre également en Europe méditerranéenne, de l'Espagne à l'ouest jusqu'à la Turquie à l'est. Il s'agit d'une espèce en fort déclin, principalement en Italie, en France et en Espagne où elle ne possède plus que des populations isolées qui sont généralement en situation critique.
INVENTAIRES PATRIMONIAUX			
ZNIEFF terrestre de type II	Maurettes - le Fenouillet - le Mont-Redon 930012493	1012,64	Grand intérêt phytogéographique, botanique et faunistique avec de nombreuses espèces patrimoniales : Carex d'Hyères (*Carex olbiensis*), Genêt à feuilles de Lin (*Genista linifolia*), Sérapia d'Hyères (*Serapias olbia*), Liseron de Sicile (*Convolvulus siculus*), Palmier nain (*Chamaerops humilis*), Tortue d'Hermann, Lézard ocellé, Grand-duc d'Europe, …
	L'Estagnol 930020272	26,11	Marais d'eau douce de basse altitude récemment dégradé. Il abrite des stations botaniques remarquables (Jacinthe de Rome, Renoncule à feuilles d'Ophioglosse, Oenanthe fistuleuse) et une avifaune potentiellement riche.
	Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin 930020277	1685,24	Ensemble agricole et forestier présentant de forts enjeux floristiques et faunistiques : Isoète de Durieu, Romulées, Carex d'Hyères, chauves-souris et avifaune diversifiée, poissons d'eau douce remarquables (Barbeau méridional, Blageon et Blennie fluviatile), Diane, *Harpacticus flexus* (espèce remarquable de Crustacés dont la seule station provençale connue se situe à l'embouchure du Gapeau), …
AUTRES MESURES DE PROTECTION			
Espaces Naturels Sensibles	Jardin de l'Europe (Parc du Béal)	1,19	Parc paysager urbain uniquement agrémenté d'essences végétales méditerranéennes. Il fait l'objet d'aménagements pour la détente et le loisir (jeux, volière, placette, …).

Le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale. En la matière, les deux textes de l'Union européenne les plus importants sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992). Elles établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3 000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que **Zones de Protection Spéciale (ZPS).**

La directive « Habitats » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leurs habitats. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**, actuellement plus de 20 000 pour 12% du territoire européen, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

La commune de la Crau est concernée par le périmètre d'un site Natura 2000 : la ZSC – Plaine et massif des Maures.

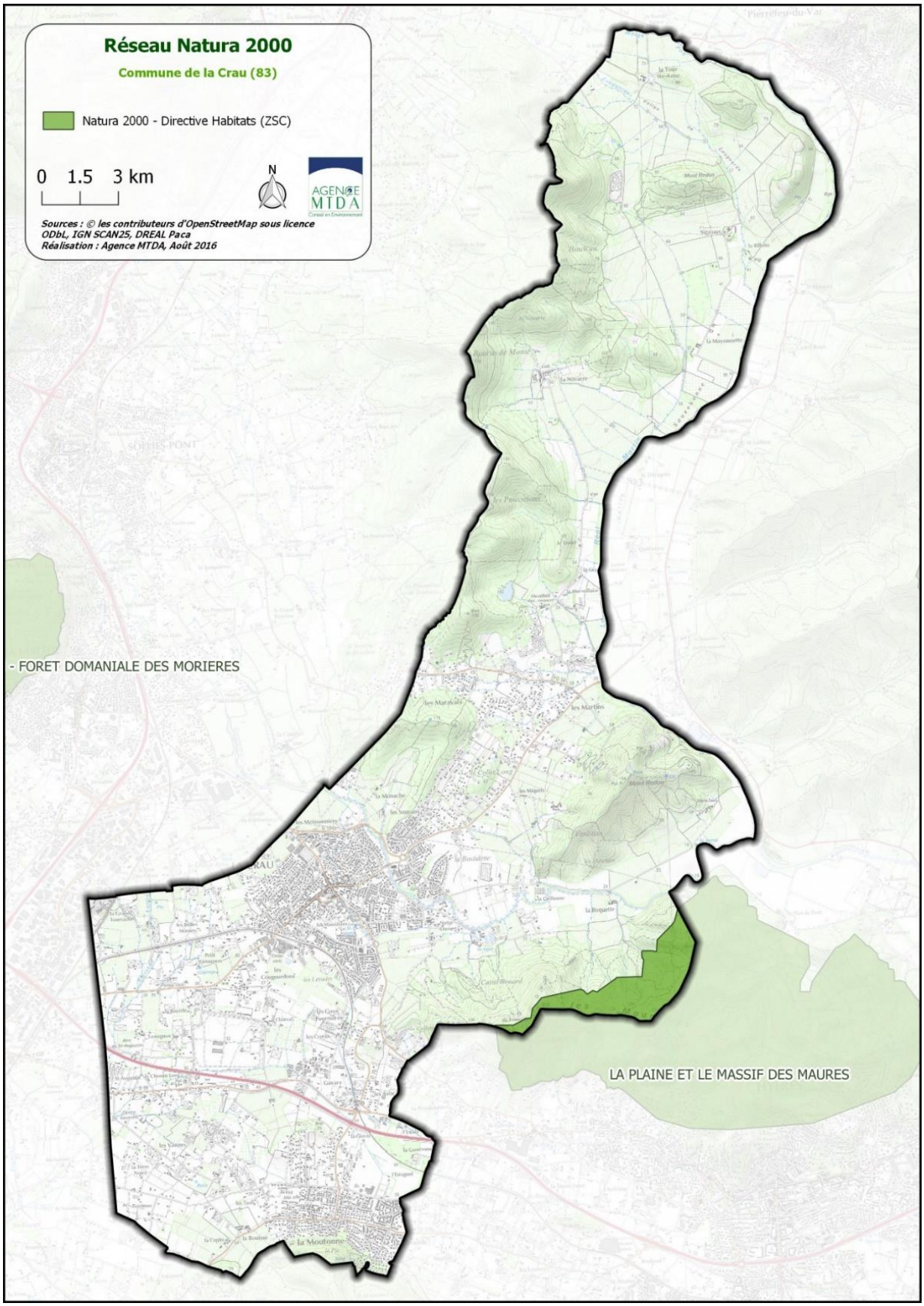
L'arrêté du 21 janvier 2014 a porté à désignation le site Natura 2000 « La plaine et le massif des Maures » en tant que zone spéciale de conservation (ZSC). Il s'étend sur une superficie de 34 264 ha sur les communes suivantes : Bormes-les-Mimosas, Cannet-des-Maures, Carnoules, Collobrières, la Crau, Fréjus, la Garde-Freinet, Gonfaron, Grimaud, Hyères, la Londe-les-Maures, le Luc, Mayons, le Muy, Pierrefeu-du-Var, Pignans, Puget-Ville, Roquebrune-sur-Argens, Sainte-Maxime, Vidauban. Le DOCOB a été approuvé par le Préfet en date du 17 décembre 2009.

Ce site est délimité au Nord par les collines calcaires du Centre Var et au Sud et à l'Est par les crêtes septentrionales de l'imposant Massif des Maures.

Le site est une zone cristalline très diversifiée en biotopes bien préservés. Il accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique. La Plaine des Maures comporte une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens. La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares. Le site constitue un important bastion pour deux espèces de tortues : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.

La qualité des zones humides et la biodiversité animale et végétale dépendent de la qualité biologique et physico-chimique des eaux qui alimentent le site et de leur préservation vis à vis de la sur-fréquentation (surtout à proximité des villes et du littoral). Le site est également concerné par un important risque incendie.

PROJET



Localisation des sites Natura 2000 sur la commune

Les Plans Nationaux d'Action

Les plans nationaux d'actions sont des documents d'orientation non opposables visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées afin de s'assurer de leur bon état de conservation. Ils répondent ainsi aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.

Cet outil de protection de la biodiversité, mis en œuvre depuis une quinzaine d'année et renforcé à la suite du Grenelle Environnement, est basé sur 3 axes : la connaissance, la conservation et la sensibilisation. Ainsi, ils visent à organiser un suivi cohérent des populations de l'espèce ou des espèces concernées, à mettre en œuvre des actions coordonnées favorables à la restauration de ces espèces ou de leur habitat, à informer les acteurs concernés et le public et à faciliter l'intégration de la protection des espèces dans les activités humaines et dans les politiques publiques.

Chaque plan est construit en trois parties. La première fait la synthèse des acquis sur le sujet (contraintes biologiques et écologiques propres à l'espèce, causes du déclin et actions déjà conduites) tandis que la deuxième partie décrit les besoins et enjeux de la conservation de l'espèce et la définition d'une stratégie à long terme. Enfin, la troisième partie précise les objectifs à atteindre, les actions de conservation à mener et les modalités organisationnelles de l'application du plan. Un plan national d'action est habituellement mis en œuvre pour une durée de 5 ans.

La commune de la Crau est concernée par des zones de sensibilité « très faible » et « moyenne à faible » du Plan National d'Actions de la Tortue d'Hermann.

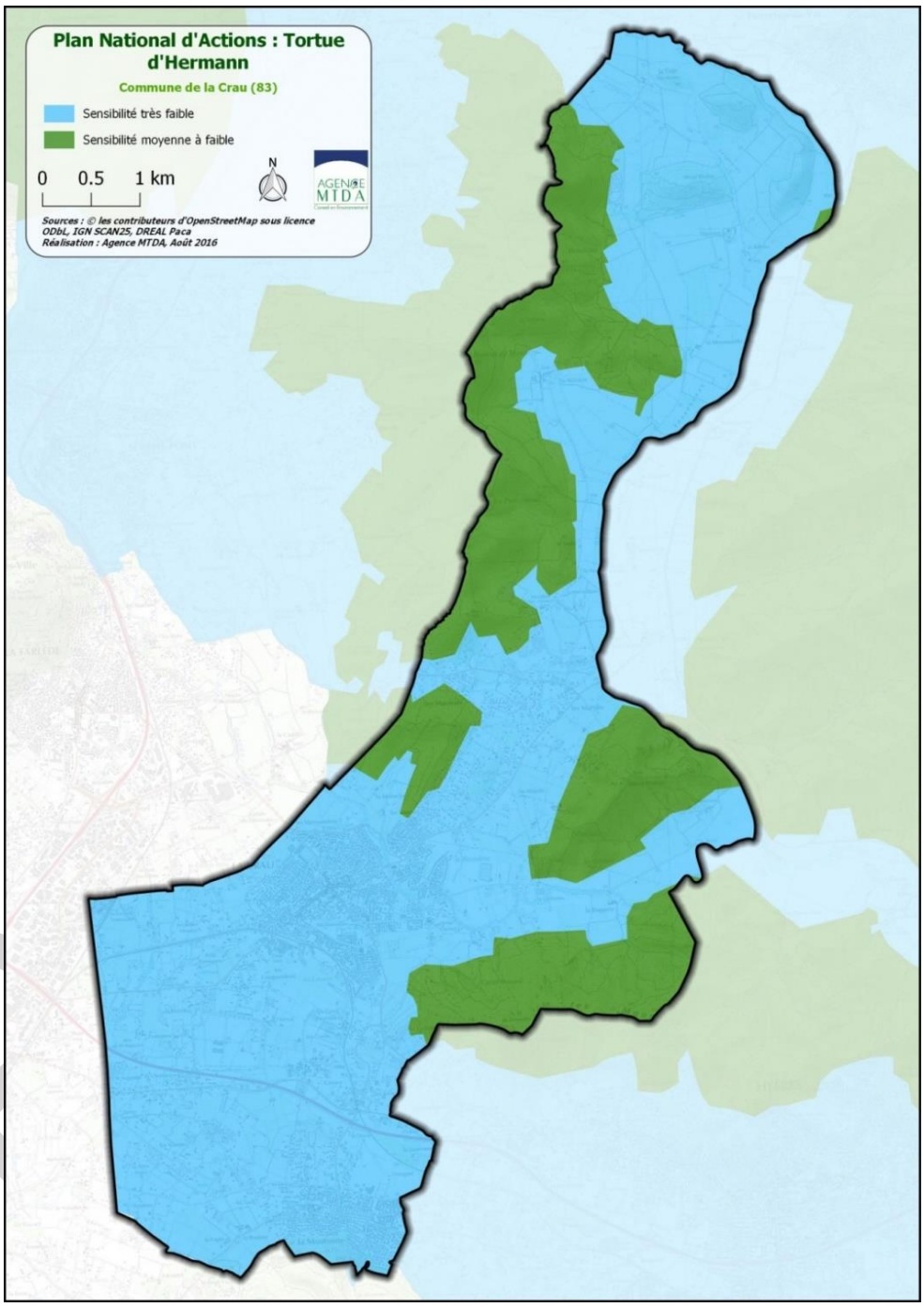
La Tortue d'Hermann est l'unique tortue terrestre que l'on trouve naturellement en France. On la rencontre également en Europe méditerranéenne, de l'Espagne à l'ouest jusqu'à la Turquie à l'est. Il s'agit d'une espèce en fort déclin, principalement en Italie, en France et en Espagne où elle ne possède plus que des populations isolées qui sont généralement en situation critique. En France, elle fait l'objet d'un Plan National d'Action (2009-2014). Il est assorti d'une cartographie qui détermine les zones de sensibilité à la tortue d'Hermann selon 4 critères :

- zone rouge de sensibilité majeure (noyaux majeurs de population les plus denses, viables et fonctionnels),
- zone jaune de sensibilité notable (secteurs à noyaux majeurs de population mais de densité moindre),
- zone verte de sensibilité modérée (l'espèce est présente mais en faible densité),
- zone bleue de sensibilité nulle (la présence de l'espèce n'a pas pu être démontrée).
- Lorsqu'un projet se situe dans une zone de sensibilité de la Tortue d'Hermann, une analyse des incidences du projet sur l'espèce doit être réalisée. Une évaluation adaptée au niveau de sensibilité doit être menée :
- Sensibilité majeure : les aménagements sont à proscrire dans cette zone.
- Sensibilité notable : les aménagements sont à éviter dans cette zone. Le porteur de projet devra avant tout démontrer l'absence de solution alternative et justifier la réalisation du projet pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Tout projet envisagé devra alors faire l'objet d'une estimation des effectifs par un diagnostic approfondi (surface du projet < 30 ha) ou adapté (surface > 30 ha).
- Sensibilité moyenne à faible : sur les espaces encore naturels, les aménagements doivent être réduits au minimum. Les zones déjà aménagées doivent être prioritairement utilisées et densifiées. Tout projet aménagé devra faire l'objet d'un diagnostic succinct qui devra *a minima* pouvoir démontrer la faible abondance des tortues sur la zone

PROJET

impactée. Le diagnostic devra également préciser la nature et la qualité des habitats présents sur le site et aux marges de celui-ci.

- Sensibilité très faible : lorsque le projet est soumis à notice ou étude d'impact, celle-ci devra au minimum s'exprimer sur la potentialité des milieux. Aucun diagnostic spécifique n'est imposé, mais peut, selon les cas être recommandé.



Niveaux de sensibilité du Plan national d'action de la Tortue d'Hermann sur la commune

Les ZNIEFF et ZICO

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

Les ZICO ou Zones d'Inventaire pour la Conservation des Oiseaux sont les zones d'inventaire ayant servis, à l'échelle de l'Union Européenne, de base pour la délimitation des sites Natura 2000 de la directive Oiseaux (ZPS).

La commune de la Crau est concernée par trois zonages d'inventaire du patrimoine naturel : les ZNIEFF de type II « Maurettes - le Fenouillet - le Mont-Redon », « L'Estagnol » et « Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin ».

La ZNIEFF de type II « Maurettes – le Fenouillet - le Mont-Redon »

Elle est située dans la partie la plus occidentale des Maures. Composée de la colline d'Hyères, du mont Fenouillet et du mont Redon, cette ZNIEFF constitue une véritable enclave forestière au sein du tissu urbain et agricole de l'agglomération hyéroise. Le point culminant, d'où l'on jouit d'un remarquable panorama sur toute la région, est constitué d'un entassement de blocs rocheux entrecoupés de failles. Le versant Sud est occupé par un couvert végétal (maquis + Chêne liège) peu élevé tandis que le versant Nord humide et frais, porte une épaisse subéraie. Le massif est d'un grand intérêt phytogéographique et il est concerné par plusieurs espèces végétales rares telles que le Carex d'Hyères (*Carex olbiensis*), le Genêt à feuilles de Lin (*Genista linifolia*), le Sérapia d'Hyères (*Serapias olbia*), le Liseron de Sicile (*Convolvulus siculus*), … L'intérêt faunistique de cette zone est également marqué avec la Tortue d'Hermann, le Lézard ocellé, le Grand-duc d'Europe, la Pie-grièche écorcheur, …

La ZNIEFF de type II « L'Estagnol »

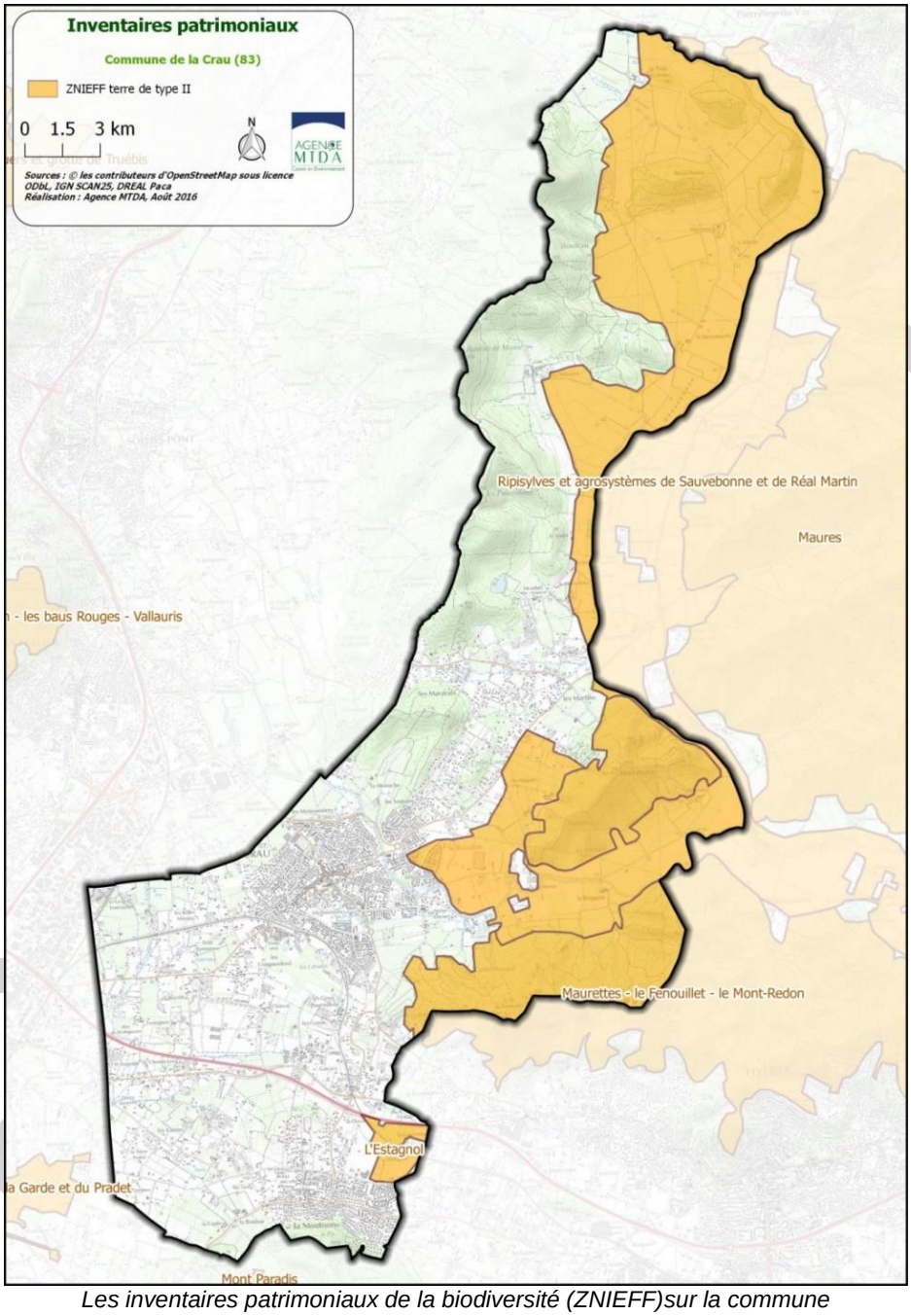
C'est un des tout dernier marais d'eau douce de basse altitude de France méditerranéenne qui a été beaucoup altéré. En effet, il a malheureusement été récemment en grande partie comblé. Le marais est occupé par des grandes carçaies et une cladiaes, ses abords étant constitués d'anciennes parcelles agricoles colonisées par des Frênes. Le site présente des populations importantes d'espèces végétales remarquables telles que la Jacinthe de Rome (*Bellevalia romana*), la Renoncule à feuilles d'Ophioglosse (*Ranunculus ophioglossifolius*) ou l'Oenanthe fistuleuse (*Oenanthe fistulosa*). Pour la faune, la grande richesse ornithologique passée semble plus réduite actuellement avec la présence potentielle des espèces remarquables suivantes : le Guêpier d'Europe, le Bruant des roseaux, la Rousserolle turdoïde et le Torcol fourmilier.

La ZNIEFF de type II « Ripisylves et agrosystèmes de Sauvebonne et de Réal Martin »

C'est un ensemble de zones agricoles entrecoupées de bois et comprenant deux collines dans sa partie nord. Ce site présente des enjeux floristiques et faunistiques de conservation avec la présence

PROJET

de l'Isoetes de Durieu (*Isoetes duriei*), de Romulées (*Romulea columnae*), du Carex d'Hyères (*Carex olbiensis*), de chauves-souris (Vespertilion à oreilles échancrées et Molosse de Cestoni), de la Pie-grièche à tête rousse, du Rollier d'Europe, du Chevalier guignette, du Martin-pêcheur d'Europe, de trois poissons d'eau douce remarquables (Barbeau méridional, Blageon et Blennie fluviatile), de la Diane (*Zerynthia polyxena*), de *Harpacticus flexus*, espèce remarquable de Crustacés dont la seule station provençale connue se situe à l'embouchure du Gapeau, …



Les inventaires patrimoniaux de la biodiversité (ZNIEFF)sur la commune

Les autres mesures de protection

Un espace naturel sensible est un site qui présente une valeur patrimoniale au regard de ses caractéristiques paysagères, de sa faune ou de sa flore. Dans le Var, 259 sites ont été inventoriés, parce qu'ils sont jugés rares ou représentatifs des milieux varois, qu'ils sont potentiellement menacés et qu'ils représentent un intérêt pour la collectivité à l'échelle du département. En choisissant de prélever la taxe des espaces naturels sensibles, le Département du Var s'est engagé à préserver la qualité de ces sites, en les intégrant dans une logique de gestion et d'aménagement durable. Dans le même temps, le Département développe des actions de sensibilisation auprès des jeunes et des adultes pour leur permettre de découvrir, d'apprécier et de respecter ces espaces.

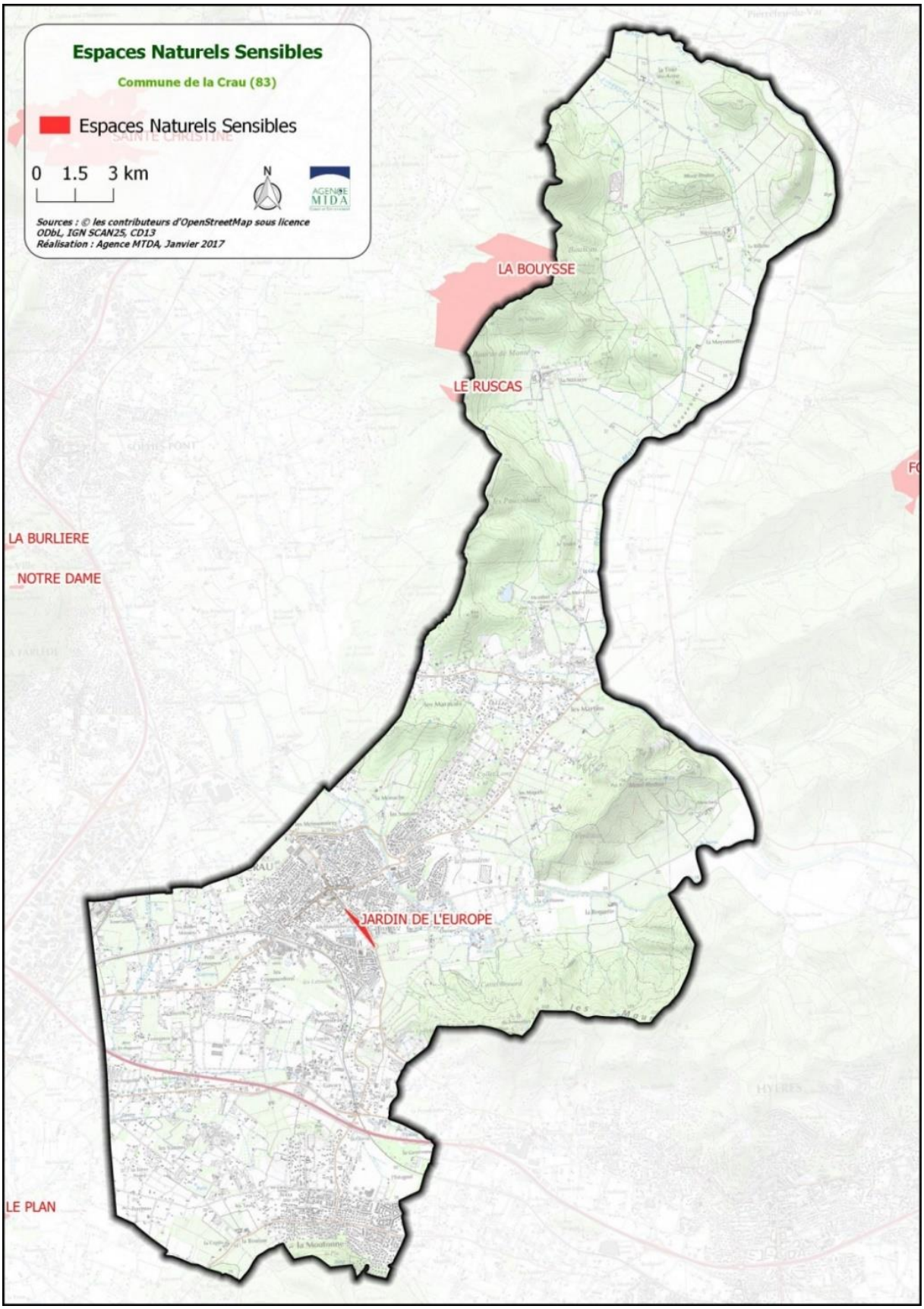
La commune de la Crau est concernée par un ENS du Conseil Départemental du Var : le Jardin de l'Europe.

Désormais nommé « Parc du Béal », il s'agit d'un parc paysager urbain uniquement agrémenté d'essences végétales méditerranéennes très économes en eau. Il fait l'objet d'aménagements pour la détente et le loisir (jeux d'enfants, jardin sensoriel, volière, bassin, placette, …).



L'entrée du Parc du Béal

PROJET



Les espaces naturels sensibles sur la commune

Les zones humides

Les zones humides sont définies par l'article L.211-1 du code de l'environnement comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux :

- Elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses, plus particulièrement sur les têtes de bassin versants où elles contribuent à la dénitrification des eaux.
- Elles constituent un enjeu majeur dans la conservation de la biodiversité : de nombreuses espèces végétales et animales sont inféodées à la présence de zones humides.
- Elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau en agissant comme des éponges et participent à la prévention des inondations et à la limitation des étiages.

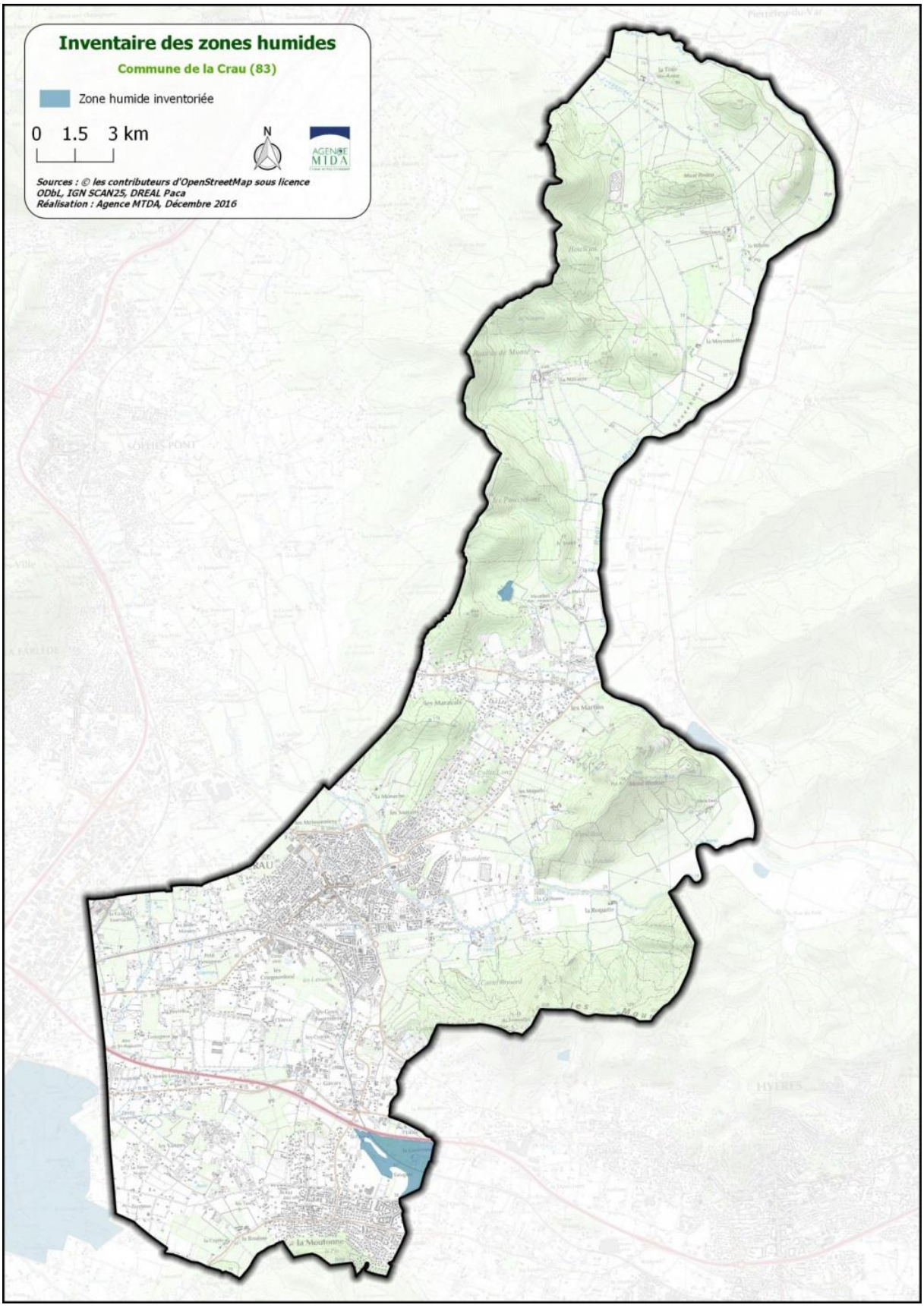
La préservation et la restauration des zones humides est donc un enjeu majeur, d'autant plus que près de 70% d'entre elles ont disparues depuis le début du siècle dont la moitié en 30ans (1960-1990).

La présence du Gapeau, du Réal Martin, ainsi que les multiples ruisseaux permanents ou temporaires (Cougourdes, Meige Pan, Lambert, …) ont favorisé le développement de ripisylves humides concentrant une diversité faunistique et floristique intéressante.

Deux zones humides sont recensées dans l'inventaire des zones humides de la région PACA. Il s'agit :

- ***de la zone humide de la Camérone (ou de l'Estagnol), qui occupe une superficie de 24,34 hectares (en partie remblayée) ;***
- ***de la zone humide de l'ancien couvent de Montbel, qui occupe une superficie nettement moins importante de 1,71 hectares.***

PROJET



Les zones humides de La Crau

Etudes réalisées

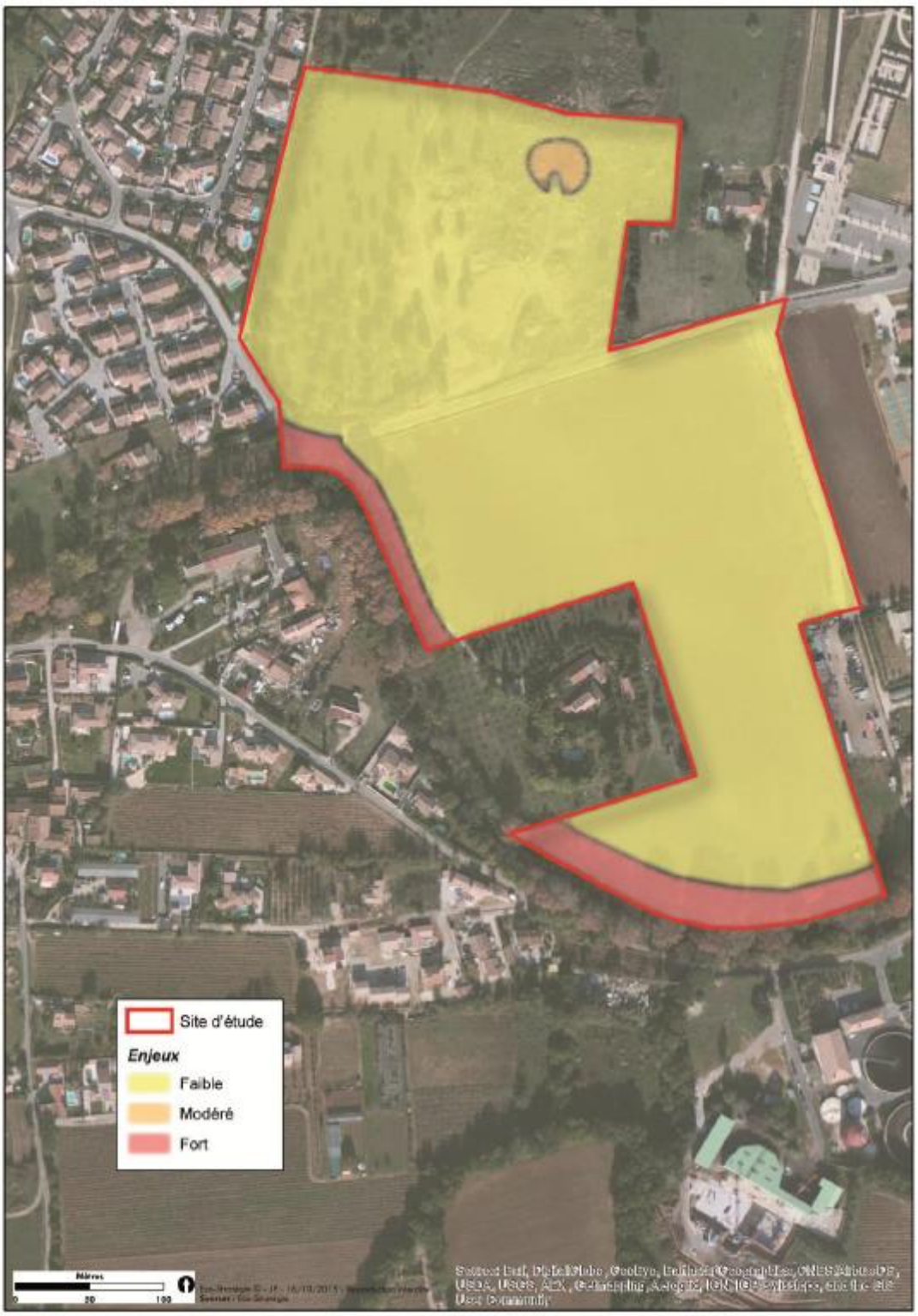
Une étude d'incidence a été réalisée sur le secteur de la Bastidette pour la réalisation du pôle horticole. La carte suivante montre la synthèse des enjeux identifiés sur ce secteur.

La mare temporaire au nord de la zone constitue un habitat important pour les amphibiens, notamment la Rainette méridionale et le Pélodyte ponctué.

La forêt riveraine à pin d'Alep à l'ouest et la forêt riveraine à érable plane et frêne oxyphylle au sud sont considérés comme des habitats d'intérêt communautaire. Ces habitats constituent des refuges pour l'avifaune, notamment le Petit duc scops observé en 2015. Les chiroptères utilisent également ce type de boisements qui présentent des gîtes arboricoles potentiels pour les chauves-souris. L'entomofaune est aussi présente, ces forêts constituent des sites de reproduction pour la Cordulie à corps fin et la Gomphe semblable.

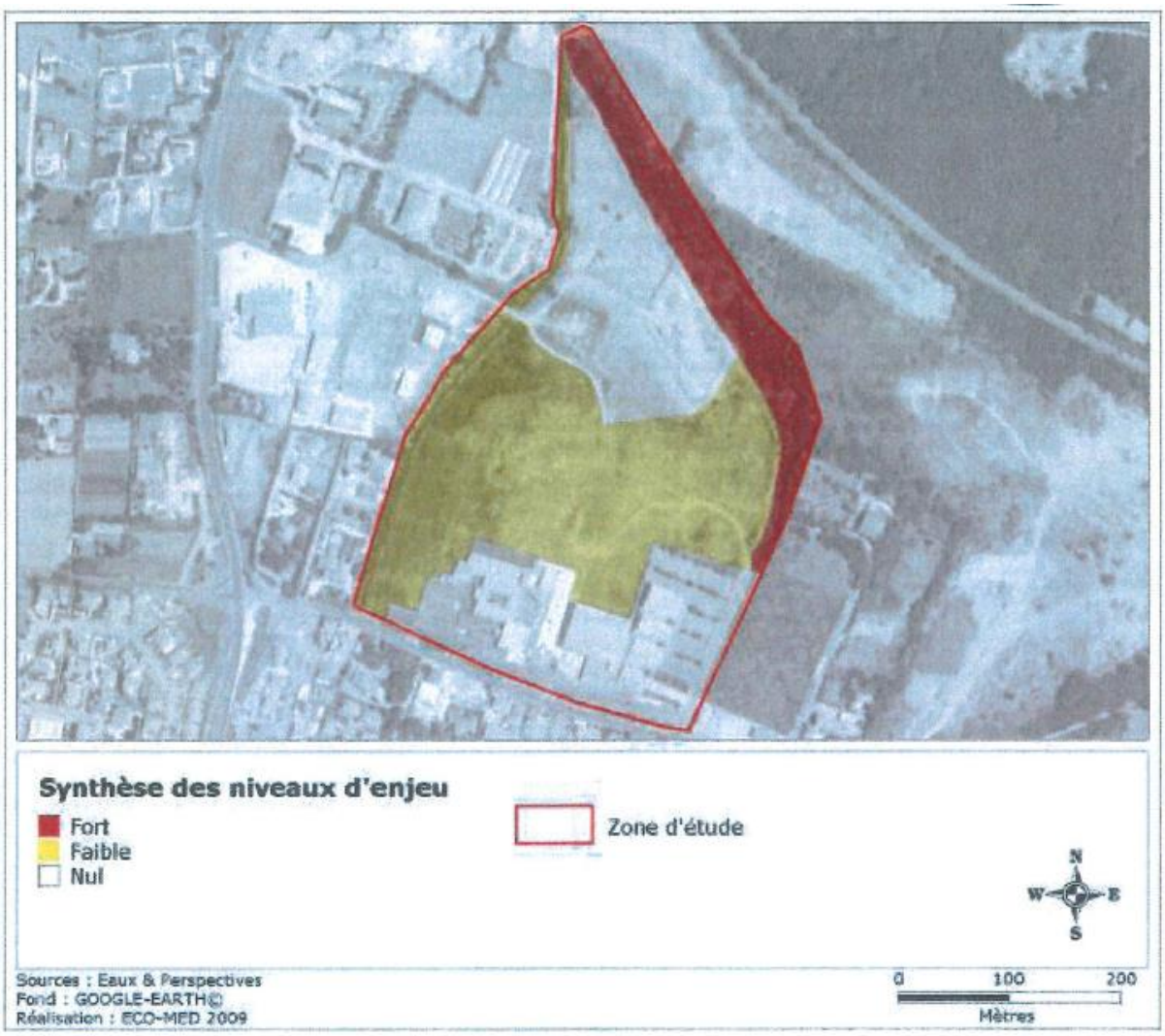
La forêt riveraine à érable plane et frêne oxyphylle au sud abrite des Aristoloches à feuilles rondes qui sont les plantes hôte de la Diane. Des pontes de Diane ont été observées en 2015.

PROJET



Synthèse des enjeux secteur de la Bastidette (étude ECO-STRATEGIE 2016)

Deux études ont été réalisées sur le site de l'Estagnol. L'étude d'Ecomed réalisée en 2009 pour le projet de complexe sportif met en évidence une frênaie inondée au nord-est du secteur d'étude. Cet habitat abrite potentiellement des espèces d'entomofaune à enjeu de conservation fort (Diane, Thècle de l'orme, Criquet caucasien). La présence de la Cistude d'Europe est aussi fortement potentielle. Concernant l'avifaune, la Pie-grièche à tête rousse et le Guêpier d'Europe ont été observés en 2009. Enfin, la présence de chiroptères est fortement potentielle.

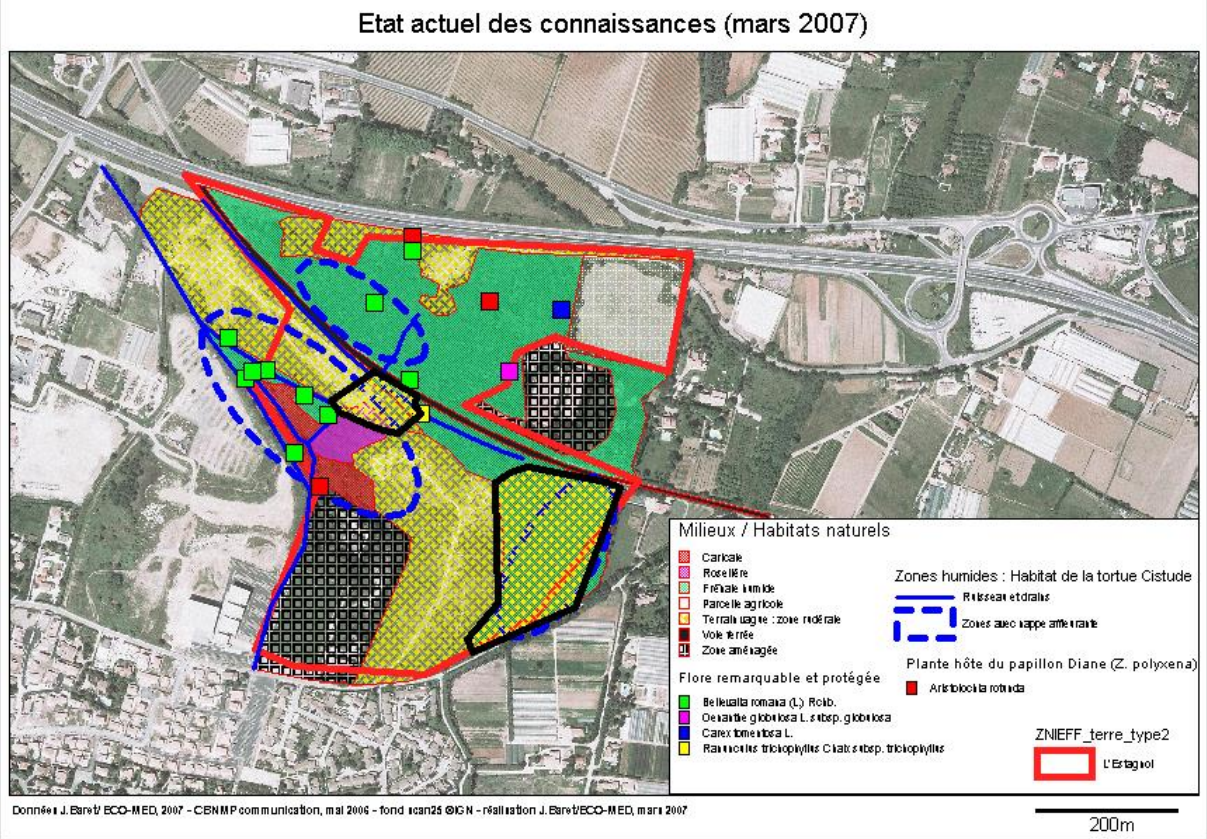


Carte 8 : Synthèse des niveaux d'enjeu local de conservation sur la zone d'étude tous compartiments biologiques confondus

Synthèse des enjeux secteur de l'Estagnol (étude Ecomed 2009)

Une autre étude réalisée en 2007 par Ecomed sur le secteur de l'Estagnol pour l'installation d'un pôle logistique est aussi disponible.

Les milieux naturels du secteur abritent des espèces floristiques protégées, notamment l'Aristoloches à feuilles rondes qui sont les plantes hôte de la Diane. La plupart des habitats identifiés sont caractéristiques des zones humides, milieux à fort enjeu de conservation.



Milieux/habitats naturels sur le secteur de l'Estagnol (étude Ecomed 2007)

Des continuités écologiques

Trame Verte et Bleue, concept et notions

Objectifs

La Trame Verte et Bleue (TVB) est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire.

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.

Il est intéressant de souligner l'importance des déplacements des espèces dans un contexte de changement climatique et donc de modifications des aires de répartition des espèces.

Plusieurs visions sont donc mises en avant par les différents acteurs. Parmi elles, nous avons choisi de mettre en avant une trame verte et bleue multifonctionnelle qui assure à la fois son rôle biologique mais participe aussi à la qualité du cadre de vie, à la régulation de l'eau et de sa qualité, à l'attractivité touristique d'un territoire…

PROJET

Composition

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 ou zones nodales : 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.

Les cours d'eau de la composante bleue sont souvent assimilés à la fois à des réservoirs et des corridors.

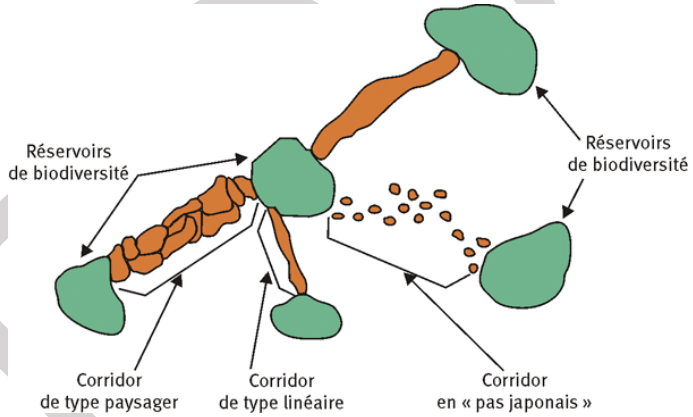
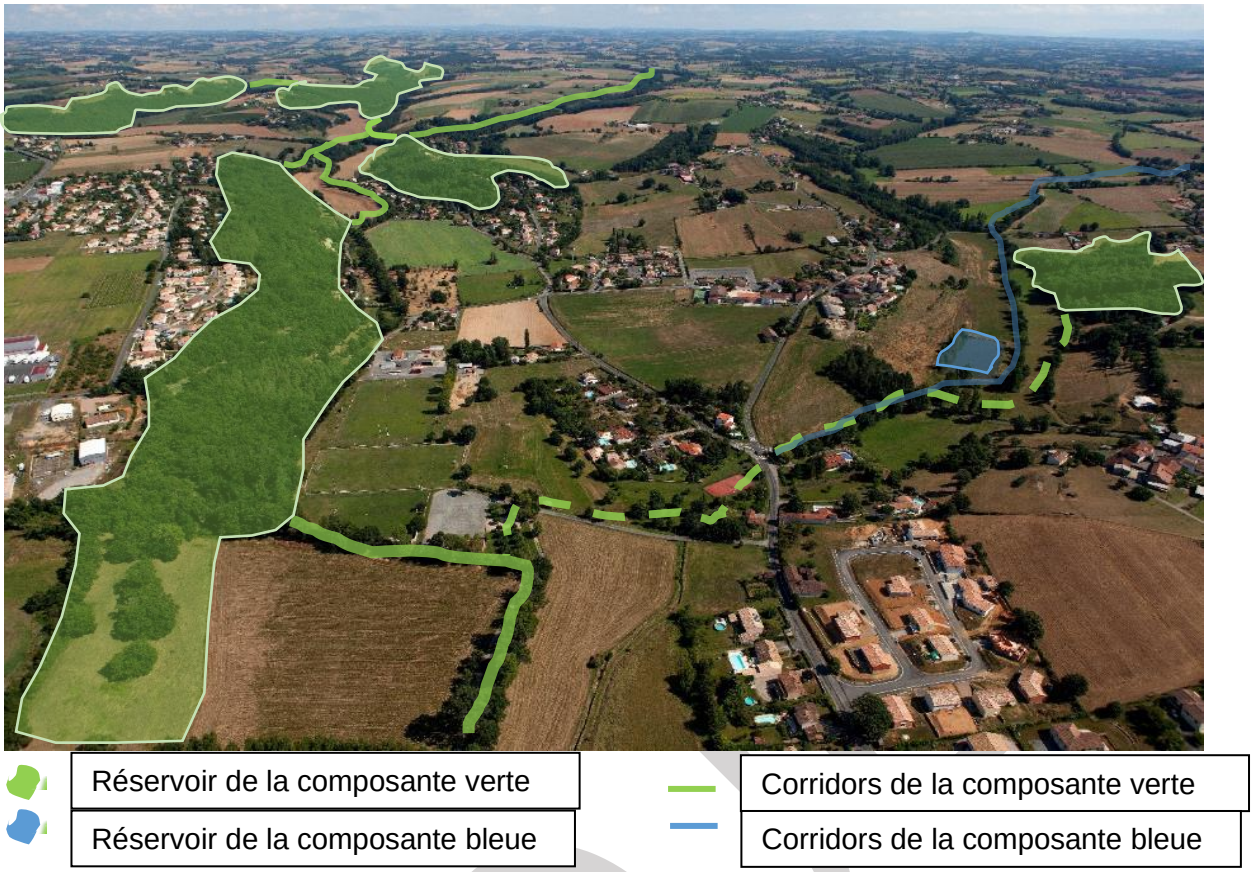


Schéma de la composition de la trame verte et des différents types de corridors
(Cemagref, d'après Bennett 1991)

PROJET



Exemple de trame verte et bleue sur un territoire

<u>Un outil pour un aménagement durable et pertinent du territoire</u>

L'urbanisme se conçoit bien souvent à partir des tâches urbaines préexistantes. Dans ce contexte, la Trame Verte et Bleue propose une inversion de regard qui permet de mieux prendre en compte les milieux naturels et agricoles les plus structurants du territoire et de mieux les intégrer dans le projet communal ou intercommunal.

Le débat peut s'orienter ainsi plus facilement sur la préservation des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité mais aussi prévoir de façon plus efficiente une valorisation de certains espaces de nature pour les loisirs ou les déplacements doux par exemple.

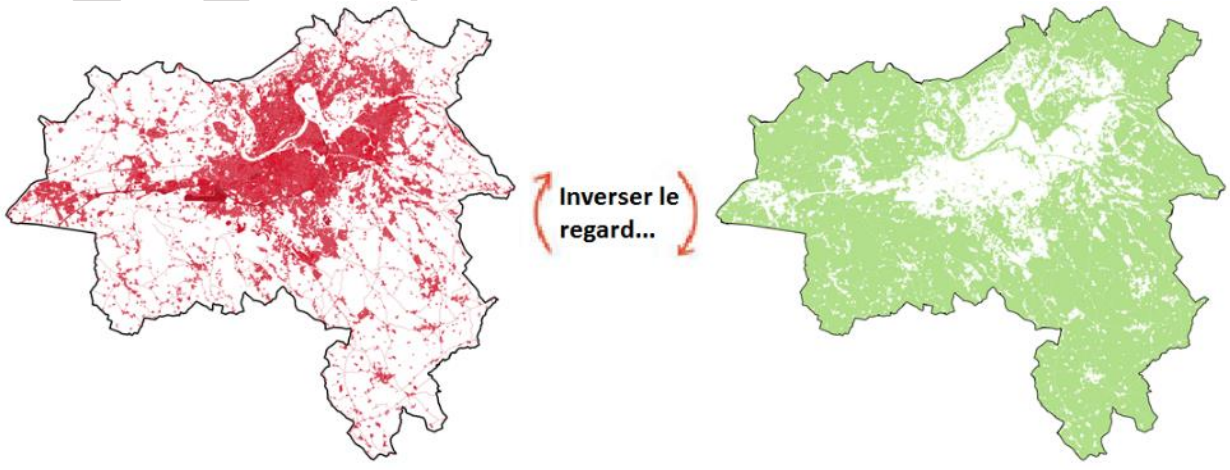


Illustration de « l'inversion du regard »

L'objectif est aussi de mieux connaitre les sensibilités écologiques du territoire afin de localiser des zones de projet ou d'ouverture à l'urbanisation en dehors des zones les plus sensibles ou inadaptées à certains projets.

Une multifonctionnalité à valoriser

La nature est à l'origine de nombreux services pour l'homme : qualité du **cadre de vie et des paysages, régulation de l'eau et de sa qualité**, filtration de **l'air, pêche, chasse**…

Identifier la trame verte et bleue est donc aussi l'occasion de valoriser les synergies qui peuvent exister entre l'homme et la nature pour un bénéfice mutuel.

On parle alors d'une **trame verte et bleue multifonctionnelle.**

Echelles d'études

Selon les espèces considérées et leurs distances de déplacement, plusieurs échelles sont étudiées pour définir les trames vertes et bleues. Ces études multi-échelles permettent également de garantir une cohérence entre territoires et d'identifier les grandes tendances comme les phénomènes locaux.

Ainsi, des continuités écologiques ont été définies au niveau national pour les espèces migratrices principalement.

Des travaux ont également été réalisés à l'échelle régionale dans les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique et à l'échelle des SCoT. Le PLU doit prendre en compte ces travaux et être compatible avec les continuités écologiques définies dans le SCoT.

Nous prendrons donc en compte ces résultats lors de l'élaboration de la TVB communale.

PROJET

Trame Verte et Bleue communale

Prise en compte du SRCE PACA

Prévu par l'article L-371-3 du Code de l'Environnement pour déterminer les enjeux régionaux de préservation ou de restauration des continuités écologiques, le SRCE doit être élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'Etat, en association avec un comité régional de la trame verte et bleue. Le SRCE est aujourd'hui intégré au SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement et d'Egalité des Territoires).

Compatible avec les orientations nationales (article L. 371-2) ainsi qu'avec les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau (l'article L. 212-1), le SRCE doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)). Ces documents devront alors identifier de manière cartographique les trames vertes et bleues présentes et indiquer les orientations et prescriptions visant à préserver ou remettre en état ces continuités écologiques.

Le SRCE a vocation à proposer une cartographie des continuités écologiques à l'échelle régionale et des mesures pour assurer la préservation et la remise en bon état de la fonctionnalité des continuités écologiques.

Concernant la trame verte, le SRCE PACA identifie sur la commune de la Crau la présence d'un réservoir de biodiversité complémentaire de la trame ouverte de la basse Provence calcaire. Il s'agit de l'Espace Naturel Sensible des Jardins de l'Europe (Parc du Béal).

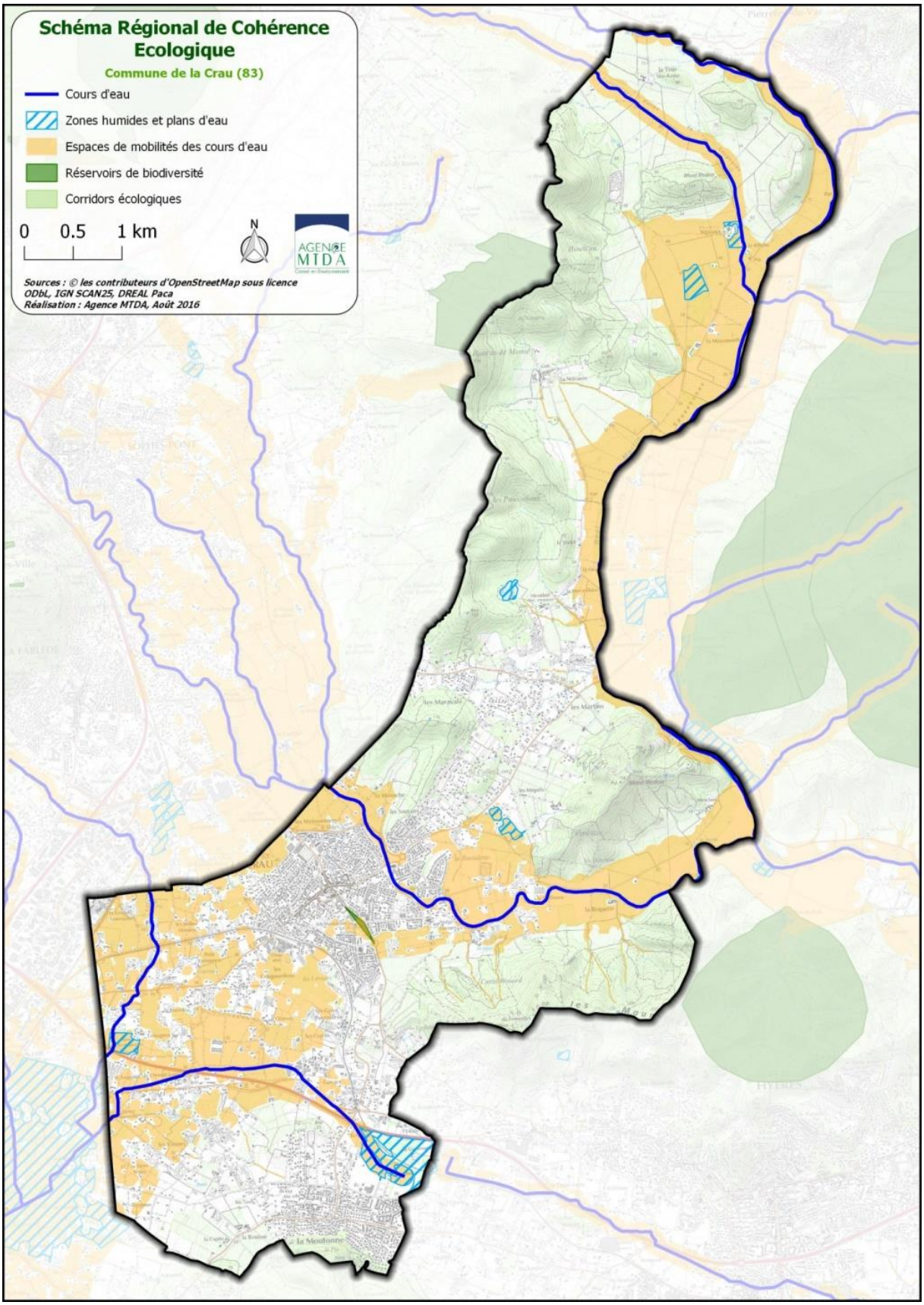
Les réservoirs de biodiversité sont des territoires où la fonctionnalité écologique est bonne voire très bonne et doit être préservée.

Les corridors écologiques correspondent à des territoires peu fragmentés ayant une bonne fonctionnalité écologique et un rôle de soutien à la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité. Ce sont des espaces favorables aux déplacements des espèces. L'objectif est d'y préserver la mosaïque paysagère et d'y limiter la fragmentation afin de conserver un bon niveau de fonctionnalité globale de ces espaces.

Vis-à-vis de la trame bleue, les ruisseaux du Gapeau et du Réal Martin sont identifiés en tant que réservoir de biodiversité à remettre en bon état et les ruisseaux de l'Eygoutier, de Lambert, des Cougourdes et de Meige Pan en tant que réservoirs de biodiversité aquatiques à préserver.

Plusieurs zones humides à préserver sont également identifiées sur la commune de la Crau. Notons qu'elles sont plus nombreuses que celles identifiées dans le cadre de l'inventaire des zones humides de la région PACA.

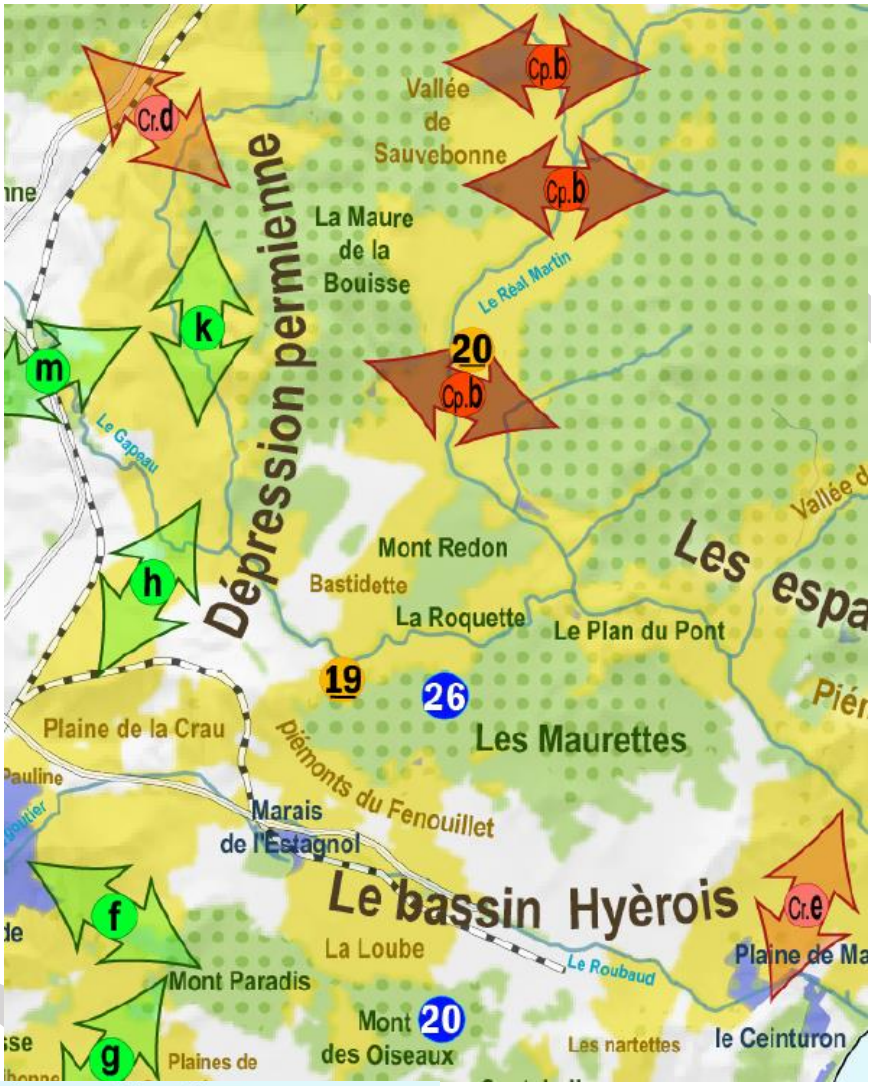
PROJET



Extrait de la carte des continuités du SRCE PACA sur la commune

Prise en compte du SCoT Provence Méditerranée

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 identifie le réseau vert bleu et jaune de la métropole toulonnaise.



Le socle du réseau vert, bleu et jaune

Les Maurettes — Espace à dominante naturelle

Vallée du Réal Collobrier — Espace à dominante agricole

La Reppe — Cours d'eau principaux

Les espaces disposant de caractéristiques particulières

Les espaces constituant des coupures agro-naturelles
La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'orientation 1 du DOO

1 Les espaces agro-naturels constituant des sites d'intérêt paysager spécifique
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'orientation 1 du DOO

Les continuités écologiques
(réservoir de biodiversité et corridors écologique)

Réservoirs de biodiversité naturels et agricoles

Zones humides

Cours d'eau assurant un rôle de réservoir de biodiversité

Corridors à préserver
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'orientation 1 du DOO

Corridors à restaurer
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'orientation 1 du DOO

3 Les espaces définis à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme
Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'orientation 1 du DOO

Extrait de la carte du réseau vert bleu et jaune (SCOT Provence Méditerranée, 2019)

La commune de la Crau est constituée d'espaces à dominante naturelle ou agricole occupant la plus grande partie du territoire communal. Il s'agit :

- **Les espaces naturels du massif des Maurettes, le Mont Redon, les espaces agricoles de la Roquette et du Plan du Pont** constituant une unité de fonctionnement écologique de taille moyenne à forte naturalité, support d'une richesse écologique reconnue.
- **Le massif de la Maure de la Bouisse** constituant une unité de fonctionnement écologique à forte naturalité. Cet espace a un rôle paysager important en isolant la vallée de Sauvebonne du reste de la dépression permienne.
- **Les espaces boisés non bâtis du Mont Paradis**, constituant avec le massif de Costebelle et le Mont des Oiseaux le premier plan paysager naturel du golfe de Giens mais également un arrière-plan paysager naturel pour la ville d'Hyères et de Carqueiranne. Ces espaces sont le support d'une fonctionnalité et d'une richesse écologiques.
- **Le Marais de l'Estagnol**, constituant l'un des derniers marais d'eau douce de basse altitude des régions méditerranéennes françaises.
- **Le bassin hyèrois** dont les piémonts agricoles du Fenouillet, la Pendelotte et **les espaces de la dépression permienne** (vignes, vergers…) dont la plaine de La Crau en tant qu'espaces à dominante agricole.

Le Gapeau et le Réal Martin sont quant à eux intégrés dans le réseau vert bleu et jaune en tant que cours d'eau structurant du réseau hydrographique, support de richesse écologique et dont les ripisylves développées assurent des continuités écologiques.

Plusieurs espaces disposant de caractéristiques particulières sont localisés sur la commune de la Crau :

- Des espaces agricoles constituant des coupures agro-naturelles permettant de maintenir la diversité paysagère et de rompre la dynamique de continuum urbain : les espaces agricoles entre La Crau et La Farlède et les espaces agricoles de la dépression permienne entre Solliès-Pont et la Crau/les Maravals.
- Des espaces agro-naturels de fort intérêt paysager du fait de leur singularité, de leurs richesses patrimoniales particulières, de leur représentativité des modes de vie et des traditions industrielles, artisanales, agricoles ou forestières : le Fenouillet et ses piémonts agricoles et la vallée de Sauvebonne et de la Roquette.
- Des espaces ou milieux littoraux, présentant un intérêt particulier en termes de paysage, de patrimoine naturel ou culturel ou de maintien des équilibres biologiques : les espaces naturels du versant nord des Maurettes et le Fenouillet.

A partie de ces éléments du réseau vert bleu jaune, la trame verte et bleue du SCOT a ainsi été définie. Elle identifie sur le territoire de la commune de la Crau les éléments suivants :

- Trois réservoirs de biodiversité semi-ouverts à boisés au niveau des massifs forestiers de la Maure de la Bouisse, des Maurettes et du Mont Paradis ;
- Des réservoirs de biodiversité humides au niveau du marais de l'Estagnol, de l'ancien couvent de Montbel et des abords des cours d'eau du Gapeau et du Réal Martin et leurs affluents ;
- Deux réservoirs de biodiversité de la trame des milieux ouverts au niveau des espaces agricoles de la plaine de La Crau (secteurs des Cougourdons et d'Astouret) ;

PROJET

- Un réseau hydrographique communal constitué de cours d'eau réservoirs de biodiversité (Gapeau, Réal Martin, Cougourdes) et de cours d'eau corridors écologiques ;
- Des corridors écologiques terrestres des différentes trames et reliant les réservoirs de biodiversité de la commune et extra-communaux, notamment les corridors permettant de traverser la vallée de la Sauvebonne.

Les continuités écologiques dans le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le SDAGE identifie également des cours d'eau ou tronçons de cours d'eau en tant que « réservoirs biologiques ». En les identifiant, le SDAGE reconnaît leur qualité pour la faune piscicole et cherchent à préserver ces linéaires pour offrir aux peuplements piscicoles la possibilité de se reconstituer après un épisode hydrologique difficile ou en cas de pollution accidentelle.

La définition suivante des continuums intègre donc les éléments qui sont issus de ces documents, afin d'obtenir une trame verte et bleue cohérente et compatible avec ceux-ci.

PROJET

La Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune

L'état initial du PLU s'attache dans un premier temps à décrire les continuités écologiques existantes sur le territoire communal. Ensuite ces continuités seront croisées avec les discontinuités (obstacles), ce qui permettra de caractériser la future Trame Verte et Bleue communale.

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

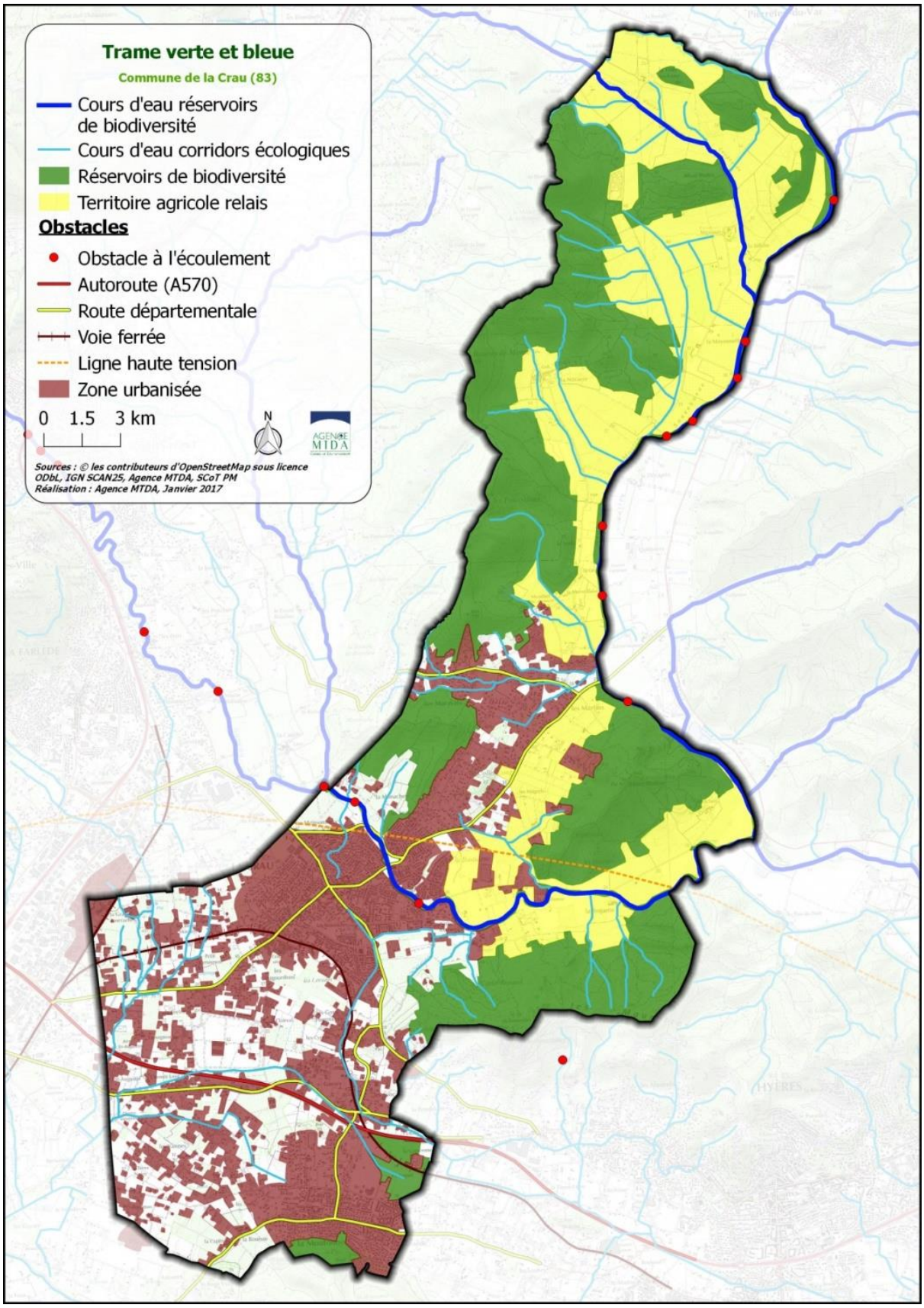
- Les espaces boisés des buttes et collines de la commune constituant des enclaves forestières d'un grand intérêt pour la faune et la flore au sein du tissu urbain et agricole de l'agglomération hyéroise : la Maure de la Bouisse, la Tour Ste-Anne, les Maravals, les Monts Redon, les Maurettes et la partie 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 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.

PROJET



La trame verte et bleue sur La Crau

Grille de synthèse et scénario tendanciel « Milieux naturels et biodiversité »

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Les collines boisées, réservoirs de biodiversité et éléments paysagers d'intérêt qui participent grandement à la qualité du cadre de vie.	↗	Des espaces identifiés dans le SCOT et le SRCE sont préservés ainsi que la partie concernée par un zonage Natura 2000.
		↘	Un enclavement des espaces boisés par les espaces urbanisés et agricoles Des espaces naturels soumis au risque incendies
+/-	Les cours d'eau du Gapeau et du Réal Martin présentant des ripisylves continues d'un grand intérêt pour la biodiversité (réservoir de biodiversité et continuités écologiques) mais concernées par la présence d'obstacles à l'écoulement.	↗	Une réglementation en faveur de la préservation du réseau hydrographique et de la restauration des continuités aquatiques
-	De fortes dégradations constatées sur certaines **zones humides** et des inventaires incomplets sur la commune.	↘	Un risque de disparition des dernières zones humides du territoire (hors ripisylves).
-	La présence avérée **d'espèces invasives.**	↘	Pas ou peu d'actions et difficultés pour lutter contre l'expansion de certaines espèces

Les enjeux « Milieux naturels et biodiversité »

- Les milieux identifiés en tant que réservoirs de biodiversité ou corridors biologiques ;
- Les zones humides à préserver par des zonages adaptés (Estagnol, …) ;
- La biodiversité à préserver dans les zones agricoles, jardins et espaces verts ;
- La limitation du développement de nouvelles espèces invasives.

PROJET

2.3. Gestion des ressources

Les ressources en eau

Plusieurs outils de gestion de l'eau

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

Le comité de bassin a adopté le 18 mars 2022 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) pour les années 2022 à 2027 et il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant.

Le SDAGE définit, pour une période de 6 ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin, ainsi que les actions à entreprendre pour atteindre ces objectifs.

Pour 2027, le SDAGE vise 67,4 % des milieux aquatiques en bon état écologique et 88,4 % des nappes souterraines en bon état quantitatif. En 2021, 48,8 % des milieux aquatiques sont en bon état écologique et 85,1 % des nappes souterraines en bon état quantitatif.

Dans cette optique, le SDAGE comprend 9 orientations fondamentales et 7 questions importantes : :

Orientations fondamentales / Questions importantes (QI)		OF 0 Adaptation au changement climatique	OF 1 Prévention	OF 2 Non dégradation	OF 3 Enjeux sociaux et économiques	OF 4 Gouvernance locale et gestion intégrée des enjeux	OF 5 Lutte contre les pollutions	OF 6 Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	OF 7 Equilibre quantitatif	OF 8 Gestion des inondations
QI 1	Eau et changement climatique	■	■	■	■	■	■	■	■	■
QI 2	Zoom sur les déséquilibres quantitatifs de la ressource en eau	■							■	
QI 3	Eau et milieux				■	■		■		■
QI 4	Pollution de l'eau et santé						■			
QI 5	Eau et substances dangereuses						■			
QI 6	Zoom sur les pesticides						■			
QI 7	Gouvernance, socio-économie et efficacité des politiques de l'eau				■	■				

SDAGE : Grille Orientations fondamentales/questions

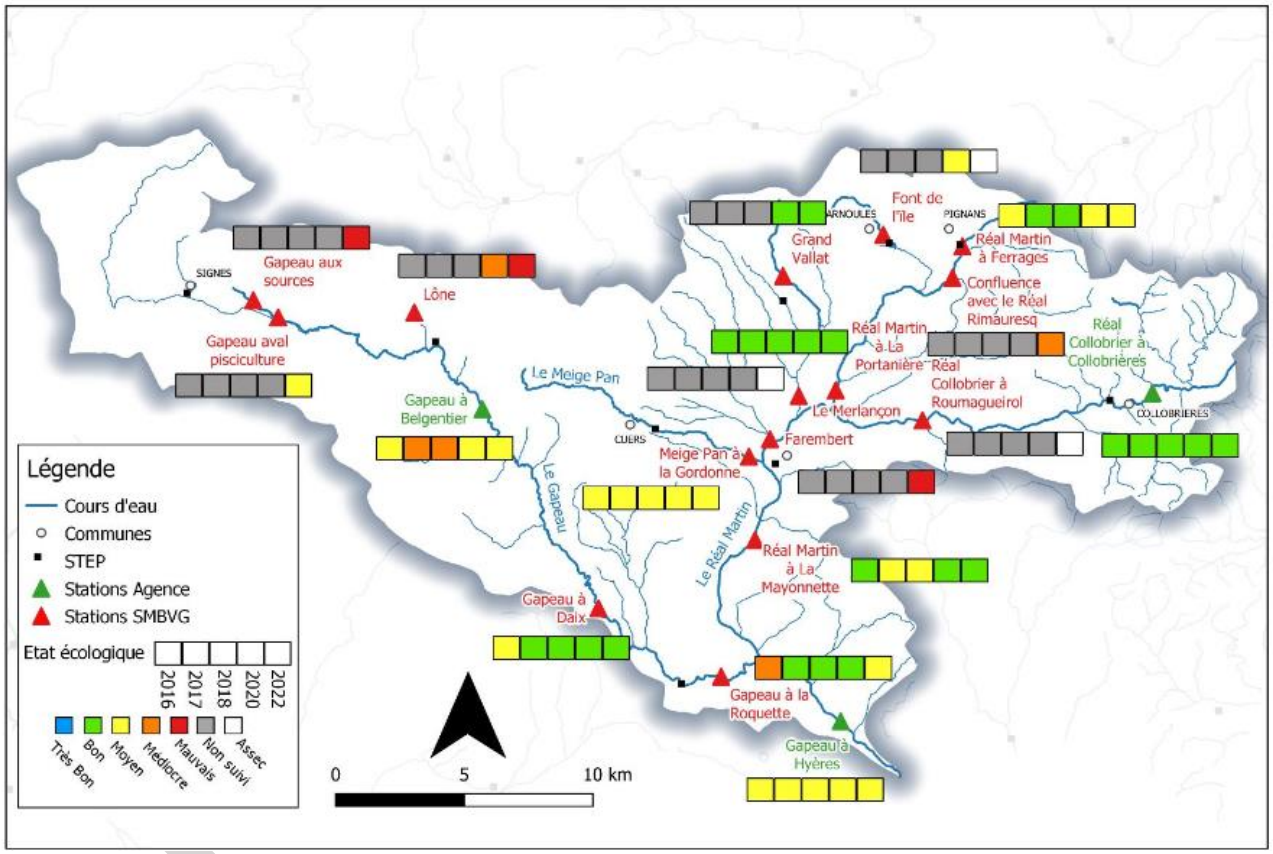
PROJET

Un projet de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune est concernée par le SAGE du bassin versant du Gapeau (voir § Milieux physiques). Son périmètre a été modifié par arrêté préfectoral du 9 janvier 2015. Le SAGE du Gapeau actuellement en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2021.

Une eau superficielle de qualité médiocre

D'après les études menées par le Syndicat mixte de la vallée du Gapeau, ce dernier voit sa qualité écologique s'améliorer de l'amont vers l'aval. Ainsi, il passe d'une « mauvaise » qualité à une qualité « Moyenne », suite à la traversée de communes et de leurs impacts. Le Réal Martin présente une « Bonne » qualité écologique, tout comme un de ses affluent : le Réal Collobrier. Cependant son deuxième affluent : le Meige Pan présente une qualité écologique moyenne. La qualité du Gapeau régresse de manière relative (qualité « Moyenne »), après la confluence avec le Réal Martin.



Etat écologique des cours d'eau de La Crau
(Source : https://www.smbvg.fr/wp-content/uploads/2023/06/Rapport-de-synthese-Gapeau-2022-V2.pdf)

Afin d'évaluer la qualité des eaux avant les 1ers travaux d'entretien, le Syndicat mixte (SMBVG) a mis en œuvre en 2016, un indicateur de suivi de la qualité des eaux. La campagne de mesure a été réalisée le 27-29 septembre 2016 en période d'étiage.

Les analyses montrent une nette amélioration de la qualité écologique des cours d'eau par rapport aux analyses réalisées en 2004/2015 et une dégradation progressive de la qualité du Gapeau d'amont en aval. Le Réal Martin est, quant à lui, globalement de bonne qualité à l'exception de l'amont.

Une pollution aux orthophosphates est mise en évidence sur l'aval du Meige Pan. Globalement, la bactériologie impacte l'ensemble des cours d'eau (moyenne qualité).

Zone vulnérable aux nitrates

Par ailleurs, l'ensemble de la commune est en zone vulnérable aux nitrates.

En matière de protection de la qualité des eaux, la lutte contre la pollution diffuse par les nitrates est un enjeu important. Des concentrations excessives en nitrates dans l'eau la rendent impropre à la consommation humaine et peuvent induire des problèmes d'eutrophisation et donc menacer l'équilibre biologique des milieux aquatiques. Afin de limiter la pollution des eaux par les nitrates, la directive européenne 91/676/CEE du 12 décembre 1991, dite directive Nitrates, prévoit la mise en œuvre de programmes d'actions encadrant l'utilisation des fertilisants azotés d'origine agricole.

Sont désignées comme vulnérables toutes les zones connues qui alimentent les eaux polluées par les nitrates d'origine agricole et celles susceptibles de l'être et celles ayant tendance à l'eutrophisation du fait des apports de nitrates d'origine agricole.

Les zones vulnérables concernent :

- Les eaux atteintes par la pollution :
- Eaux souterraines et eaux douces superficielles, notamment celles servant au captage d'eau destinée à la consommation humaine, dont la teneur en nitrates est supérieure à 50 milligrammes par litre ;
- Eaux des estuaires, eaux côtières et marines et eaux douces superficielles qui subissent une eutrophisation à laquelle l'enrichissement de l'eau en composés agricoles provenant de sources agricoles contribue.

- Les eaux menacées par la pollution :
- Eaux souterraines et eaux douces superficielles, notamment celles servant au captage d'eau destinée à la consommation humaine, dont la teneur en nitrates est comprise entre 40 et 50 milligrammes par litre et ne montre pas de tendance à la baisse ;
- Eaux des estuaires, eaux côtières et marines et eaux douces superficielles susceptibles de subir une eutrophisation à laquelle l'enrichissement de l'eau en composés agricoles provenant de sources agricoles contribue si des mesures de réduction des apports en azote ne sont pas prises.

Zone sensible à l'eutrophisation

La directive 91/271/CEE du 21 mai 1991, relative à l'épuration des Eaux Résiduaires Urbaines (ERU), exige la collecte et le traitement des eaux résiduaires urbaines en fonction, d'une part de la taille de l'agglomération, et, d'autre part, de la sensibilité à l'eutrophisation du milieu récepteur.

La directive stipule qu'une masse d'eau doit être identifiée comme sensible si :

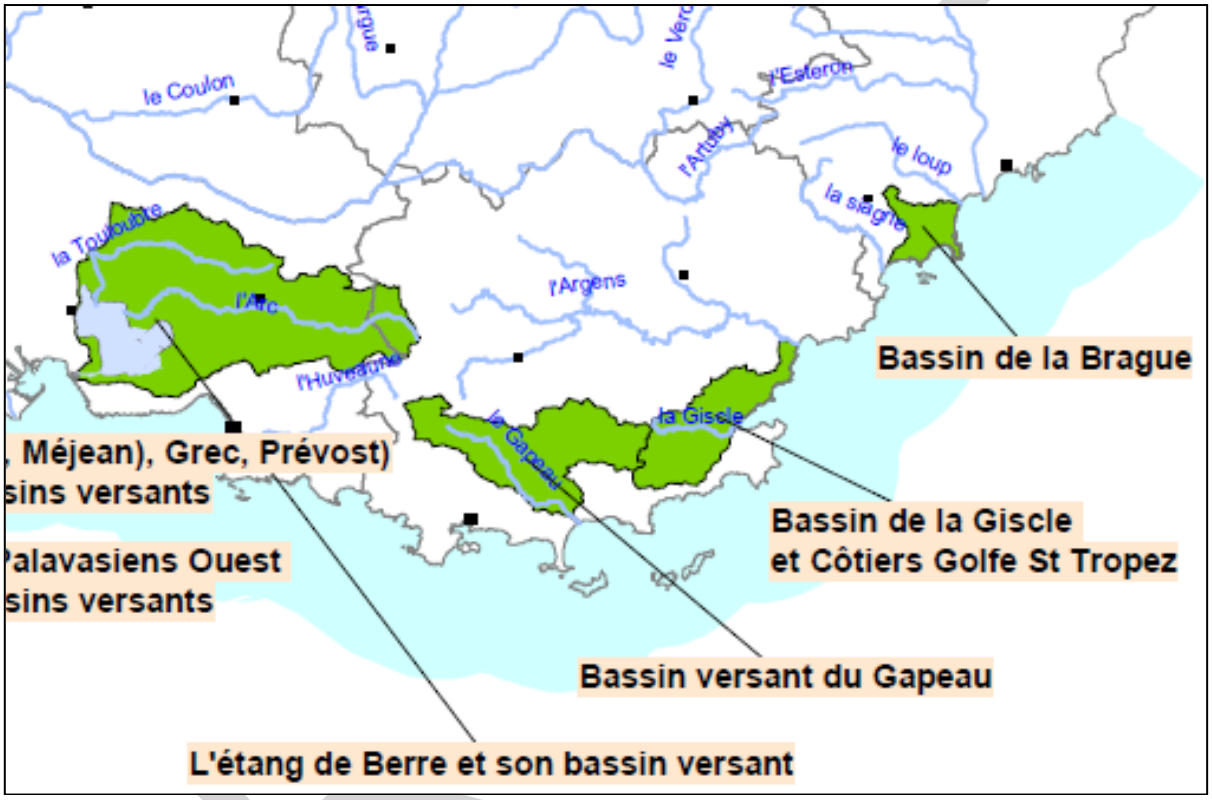
- Elle est eutrophe ou pourrait le devenir à brève échéance en l'absence de mesures de protection ;
- Il s'agit d'une eau douce de surface destinée au captage d'eau potable qui pourrait contenir une concentration de nitrate supérieure à celle prévue par la directive 75/440 (directive relative à l'eau potable) soit 50 mg/l ;

PROJET

- Un traitement plus rigoureux au sens de la directive est nécessaire pour satisfaire aux objectifs d'autres directives.

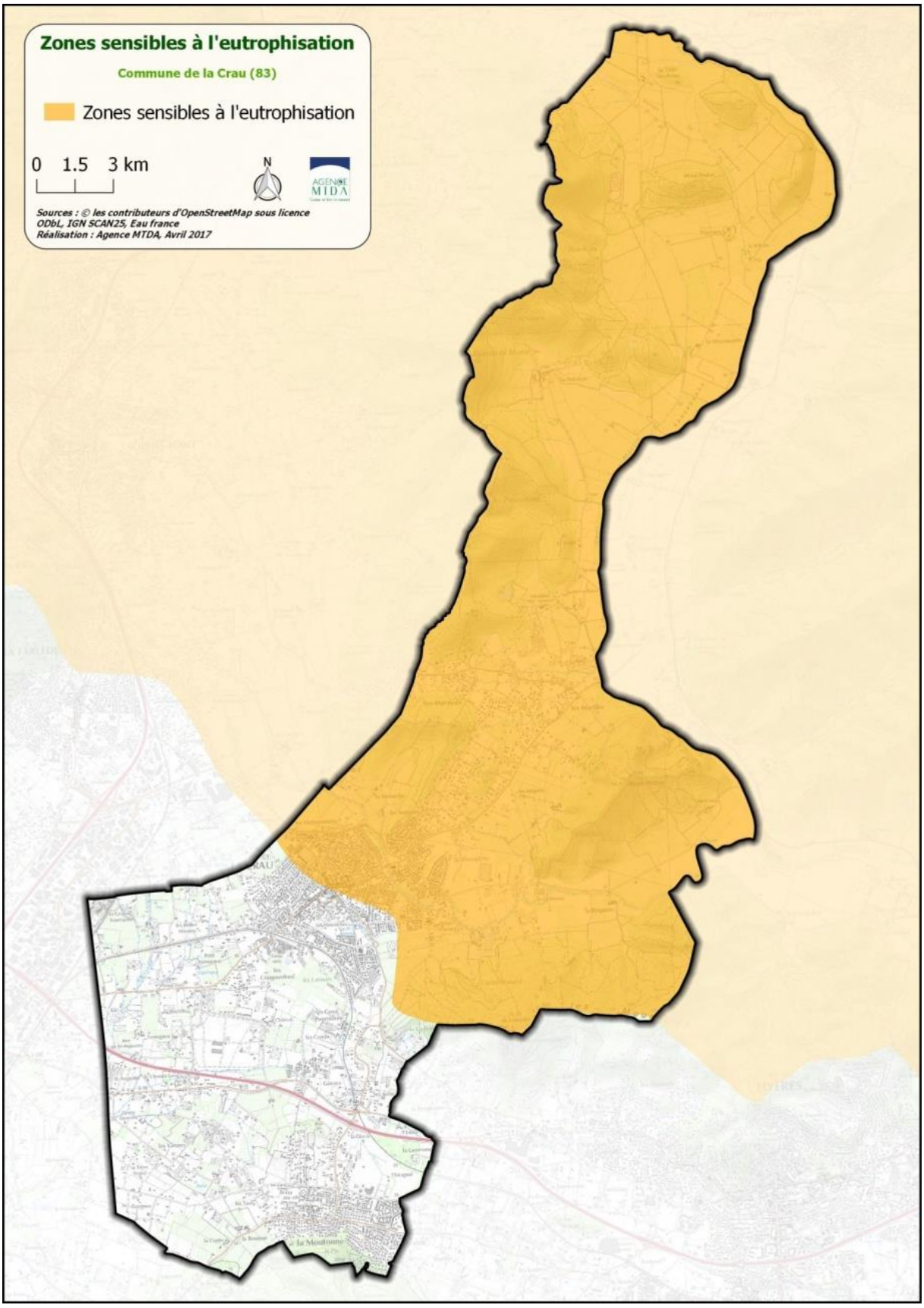
L'eutrophisation est la conséquence d'un enrichissement excessif en nutriments (azote, phosphore) conduisant à des développements végétaux anormaux. Ce phénomène est également fonction des conditions physiques d'écoulement (notamment vitesse d'écoulement et ensoleillement qui influent sur la température de l'eau). La pollution domestique et la pollution agricole sont les causes anthropiques majeures d'enrichissement en nutriments des masses d'eau.

Une partie de la commune est classée en zone sensible à l'eutrophisation (en 2010 et en 2016).



Extrait de la carte des zones sensibles à l'eutrophisation du bassin Rhône-Méditerranée (Arrêté du 9 fév. 2010) (Source DREAL, Délégation de bassin, 2010)

PRO



La zone sensible à l'eutrophisation (ZSE) sur la commune

Les eaux souterraines

On distingue deux systèmes aquifères :

Les alluvions du Gapeau

Cette masse d'eau se caractérise par un matériel alluvial hétérogène. Les alluvions sont formées d'horizons aquifères discontinus : graviers sables, sables argileux et argiles franches. La géométrie est très complexe, elle est liée en grande partie à l'existence de sillons, correspondant à d'anciens cours du Gapeau. Ces sillons sont remplis de sables argileux et de vase marine.

L'entité des alluvions du Gapeau se situe dans le département du Var, au nord-est de Toulon.

Elle s'étend de Solliès-Pont en amont à la mer en aval, en passant successivement dans les plaines de la Crau et d'Hyères.

Dans la zone alluviale du Gapeau, l'occupation agricole est encore forte. Les principales exploitations sont représentées par les vignobles et le maraîchage.

La nappe alluviale de cette masse d'eau a été classée milieu aquatique remarquable à forte valeur patrimoniale.

- Masse d'eau libre, captive dans la plaine d'Hyères sous un recouvrement limoneux.

Le socle Massif de l'Estérel, les Maures et Iles d'Hyères

Cette masse d'eau est constituée essentiellement de terrains cristallins et métamorphiques (granite, gneiss, schistes) ou volcaniques (rhyolites, brèches et tufs) d'âge permien.

Ces massifs cristallins des Maures et de l'Estérel, ne comportent pas réellement de nappe. Des ressources en eau superficielles, locales et discontinues peuvent toutefois exister. C'est le cas du massif des Maures lorsque les roches métamorphiques sont altérées en surface. Les granites altérés donnent en effet une arène sableuse où peut circuler une nappe de plateau ou de coteau faiblement alimenté.

Dans l'ensemble, la ressource est très faible, très sensible à la sècheresse en raison de son caractère superficiel.

D'après le BRGM, le niveau piézométrique se situe à une profondeur moyenne de 5 m par rapport au sol à La Crau. Les fluctuations saisonnières dans la basse plaine alluviale sont directement liées aux sollicitations de la nappe : hautes eaux au printemps, basses eaux en été. Les amplitudes sont comprises entre 1 et 2 m en moyenne, et sont décroissantes vers l'aval (0,2 à 0,5m).

Insuffisances des ressources en eau (ZRE)

Les zones de répartition des eaux (ZRE) sont définies en application de l'article R211-71 du code de l'environnement, comme des "zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins".

La délimitation des ZRE s'effectue selon les deux étapes prévues aux articles R211-71 et R211-72 du code de l'environnement.

PROJET

Le classement en ZRE constitue un signal fort de reconnaissance du déséquilibre durablement installé entre la ressource et les prélèvements en eau existants. Elle suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déséquilibre constaté, de la répartition spatiale des prélèvements et si nécessaire de la réduction de ce déficit en concertation avec les différents usagers, dans un souci d'équité et dans un objectif de restauration durable d'un équilibre quantitatif. Cet outil participe à la démarche globale à mettre en place suite aux études d'évaluation des volumes prélevables globaux (EVPG) : élaboration du plan de gestion quantitative des ressources en eau (PGRE), établissement des règles de répartition des volumes prélevés et révision des autorisations.

Une ZRE est donc caractérisée par **une insuffisance chronique des ressources en eaux par rapport aux besoins**.

L'inscription d'une ressource (bassin hydrologique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen d'assurer une gestion plus fine et renforcée des demandes de prélèvements dans cette ressource, en application de la rubrique 1.3.1.0 du Titre 1er de l'article R214-1 relatif au régime des procédures d'autorisation et de déclaration sur les prélèvements de la ressource en eau.

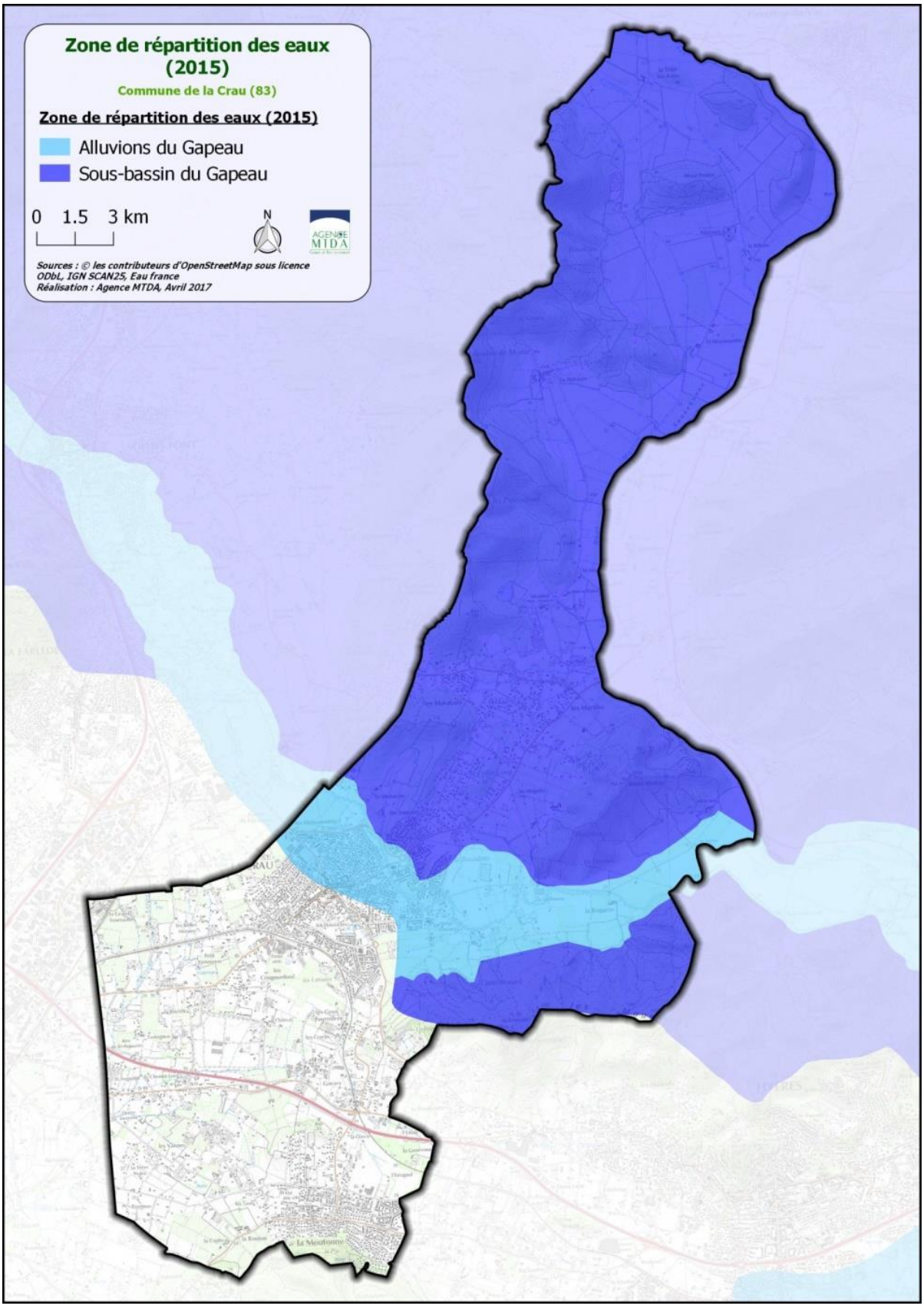
Dans les zones classées ZRE, tout **prélèvement supérieur ou égal à 8 m3/h** dans les eaux souterraines, les eaux de surface et leurs nappes d'accompagnement est soumis à autorisation, à l'exception :

1. Des prélèvements soumis à une convention relative au débit affecté (art. R211-73) ;
2. Des prélèvements inférieurs à 1000 m3/an réputés domestiques.

Et, comme dans le cas général, tout prélèvement dans les ressources en eau est soumis à déclaration à l'exception des prélèvements considérés comme domestiques (art. R214-5).

Par cette implication réglementaire, le classement en ZRE permet une connaissance accrue des prélèvements existants et la gestion du régime des procédures d'autorisation/déclaration de la loi sur l'eau (R241 du CE) à l'échelle d'un bassin versant ou d'une entité hydrogéologique en prenant en compte les effets cumulés des autorisations individuelles.

PROJET



Les zones de répartition des eaux (ZRE) sur la commune

Une ressource en eau potable externe

L'alimentation en eau potable des communes du bassin versant du Gapeau est assurée à la fois par des captages d'Adduction d'Eau Potable (AEP) et par le traitement des eaux fournies par la Société du Canal de Provence. Il a été recensé 19 captages d'AEP en activité en 2015. Des prélèvements en eau potable sont aussi faits pour l'irrigation ou encore des prélèvements domestiques.

La ville de la Crau ne possède plus de production propre d'eau potable : le puits historique du service, puits des Arquets, a été mis hors service au 01/01/2012 pour diverses raisons :

- Forte teneur de nitrates dans la ressource nécessitant une dilution de l'eau mise en distribution afin de respecter les limites de qualité des eaux à destination de la consommation humaine, Difficulté de mise en place d'un périmètre de protection de la ressource, située en zone urbanisée en pleine expansion ;
- Mise en place physique des périmètres de protection coûteuse ;
- Existence d'une sécurisation de la ressource via l'achat d'eau au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau des Communes de la Région Est de Toulon.

La compétence de gestion de l'eau potable a été transférée à la Métropole TPM en 2018 et celle-ci adhère au syndicat intercommunal « SI d'alimentation en eau potable des communes de la région Est de Toulon ». L'eau distribuée aux abonnés provient alors des Usines des Maurettes (eau achetée à la Société du Canal de Provence – Barrage de Trapan & Verdon) et de Carnoules (eau du Lac de Carcès, Ville de Toulon), dans une proportion plus faible. Ces deux usines réalisent un traitement complexe sur l'eau prélevée. Le délégataire est VEOLIA.

Entre 2015 et 2019, on note une relative stabilité des volumes mis en distribution. Les volumes consommés ont diminué depuis 2015 pour réaugmenter de manière importante en 2018 et 2019. Le nombre d'abonné augmente progressivement depuis 2015 avec notamment 100 abonnés supplémentaires entre 2018 et 2019. En 2022 le nombre d'abonnés et de 8 317. Le rendement du réseau est satisfaisant et globalement stable depuis 2015.

En 2022 la commune se retrouve avec les volumes suivants :

Volumes 2022 (m³)				
Commune	Comptabilisés	Consommés Ss comptage	Service	Consommés autorisés
La Crau	810 294	15 600	60 200	886 094

Ressources d'AEP stratégiques

Pour le SDAGE RM, la ressource stratégique AEP est un « **aquifère à fort intérêt stratégique pour les besoins en eau actuels et futurs** », fortement sollicités et dont l'altération poserait des problèmes immédiats pour les importantes populations qui en dépendent, ou faiblement sollicités mais à forte potentialités et à préserver pour les générations futures. Ce sont donc des zones offrant des potentialités localement intéressantes, à étudier et à exploiter au gré de la demande, ou à potentialités intéressantes sur le plan régional, à étudier en priorité.

La notion de ressource stratégique (ou majeure) désigne donc des ressources :

- De qualité chimique conforme ou proche des critères de qualité des eaux destinées à la consommation humaine,
- Importantes en quantité,
- Bien localisées par rapport aux zones de consommation (actuelles et futures),
- Accessibles et exploitables à des coûts acceptables.

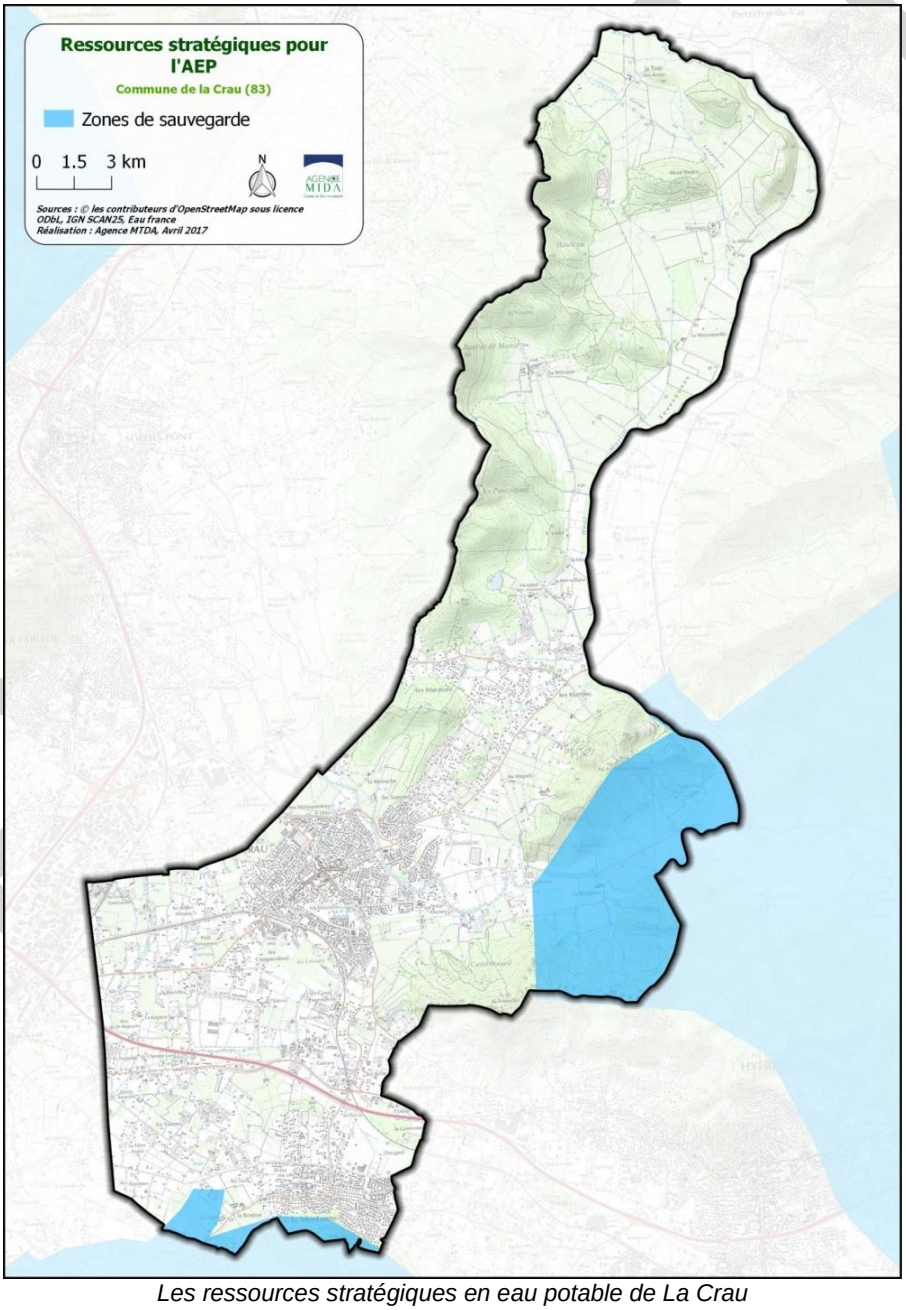
PROJET

La qualification de ressource majeure suppose :

- D'assurer la disponibilité sur le long terme de ressources suffisantes en qualité et en quantité pour satisfaire les besoins actuels et futurs d''adduction d'eau potable (AEP) des populations ;
- De préserver ces ressources indispensables pour les populations de l'évolution des pressions qui pourrait compromettre leur utilisation (urbanisation, activités…).

Comment ?

- En faisant reconnaître l'usage AEP comme prioritaire ;
- En accordant un statut particulier aux territoires sur lesquels se constituent ou sont captées ces ressources ;
- En inscrivant cet enjeu dans les documents d'urbanisme et le faisant respecter ;
- En maîtrisant l'occupation des sols, interdire ou réglementant certaines activités si besoin, mettre en œuvre des programmes d'actions spécifiques ;
- En garantissant l'équilibre entre prélèvements et recharge ou volume disponible.



Les ressources stratégiques en eau potable de La Crau

Performance des réseaux de distribution

La performance des réseaux traduit l'importance des fuites et des pertes en eau lors de la distribution.

Le service eau potable de la Métropole TPM a pour mission d'assurer la production et distribution de l'eau potable et ce, sur l'ensemble du territoire desservi. En 2022, le service comprend les ouvrages suivants sur la commune de La Crau :

Périmètre	Linéaire réseaux hors branchement (ml)	Nombre de compteurs abonnés	Nb de stations de reprise	Stockage		
				Nb de baches / réservoirs	Nb de cuves	Volume (m³)
La Crau	121 093	8 312	1	3	5	6 000

Extrait du rapport de la Métropole pour l'exercice 2023

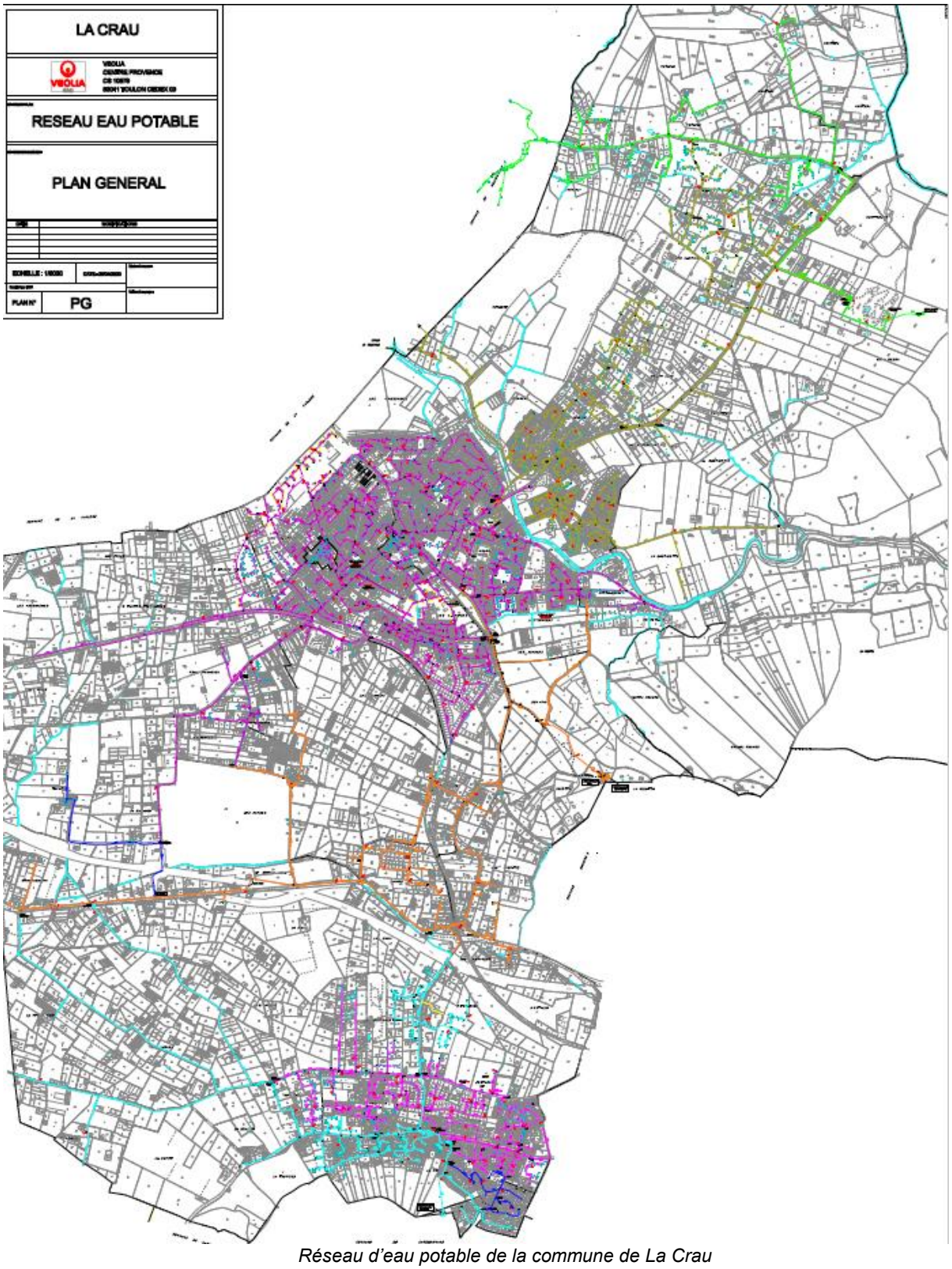
Sur le territoire de la commune de la Crau, les caractéristiques et localisations principales du réseau et de ses annexes sont connues et inventoriées.

Le mode de gestion du service d'eau potable (au 31/12/2015) :

Mode de gestion	Affermage
Exploitant	VEOLIA EAU
Prise d'effet du contrat	01/07/2008
Echéance du contrat	30/06/2023

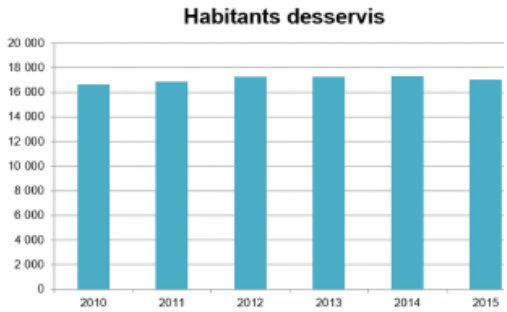
En délégation de service public, la collectivité externalise l'exploitation des ouvrages (gestion quotidienne, entretien et renouvellement) tout en conservant la propriété et la responsabilité du patrimoine du service.

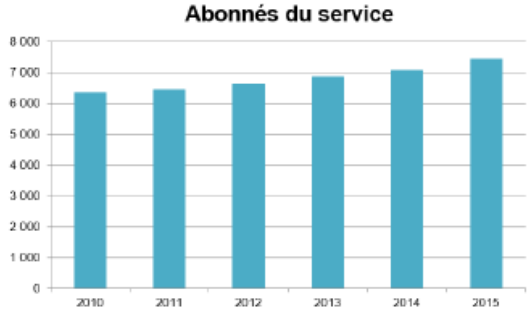
PROJET



Réseau d'eau potable de la commune de La Crau

Habitants desservis et abonnés du service





	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution 2015/2014
Abonnés domestiques	6 346	6 435	6 628	6 858	7 061	7 446	5,5%
Abonnés non domestiques	8	8	8	7	8	9	12,5%
Abonnés du service	6 244	6 354	6 443	6 636	7 069	7 455	5,5%
Habitants par abonné	2,6	2,6	2,6	2,5	2,4	2,3	-6,7%

Habitants desservis et abonnés du service

Entre 2015 et 2019, le volume annuel comptabilisé consommé par les abonnés, calculé sur 365 jours est variable, compris entre 809 925 m3 en 2017 et 889 305 m3 en 2019. On observe une baisse entre 2015 et 2017, suivie par une hausse du volume consommé. En raisonnant sur 365 jours, la consommation moyenne sur le service à tendance à augmenter sur les deux dernières années recensées (2018 et 2019). Elle est de 112,8 m3/abonnés pour 2019.

L'eau d'alimentation[16] est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. (Conformité bactériologique et physico-chimique). Les références de qualité sont respectées en 2019.

Des ressources énergétiques à économiser et à valoriser

Les collectivités territoriales, notamment, doivent prendre en compte la stratégie nationale « bas carbone » (SNBC) (article 173 TECV[17] – Décret n° 2015-1491 du 18 nov. 2015) dans leurs documents de planification et de programmation qui ont des incidences significatives sur les émissions de gaz à effet de serre. Les budgets « carbone » sont les plafonds nationaux d'émission de GES par grands secteurs (transports, bâtiments, agriculture, industrie, énergie, déchets).

Schémas, plans et programmes structurants

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET de la Région PACA a été approuvé par le préfet de région le 15 octobre 2019. Le SRADDET porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. À cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région, notamment en matière d'énergie.

[16] http://orobnat.sante.gouv.fr/orobnat/rechercherResultatQualite.do

[17] Loi TECV : Loi pour la transition énergétique et la croissance verte.

PROJET

Il contient un bilan de la mise en œuvre du SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) approuvé par l'assemblée régionale le 28 juin 2013. Les objectifs du SRCAE sont actualisés dans le SRADDET.

Le SRADDET est composé :

- D'un rapport, qui présente l'état des lieux, les enjeux identifiés par domaines thématiques, la stratégie régionale les 68 objectifs qualitatifs ou quantitatifs fixés sur le moyen et long terme et une carte de synthèse,
- D'un fascicule des règles générales qui ont une valeur prescriptive,
- D'annexes.

Les objectifs généraux du SRADDET PACA sont :

- Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles 375 ha/an à horizon 2030
- Démographie : un objectif de + 0,4 % à horizon 2030 et 2050
- Atteindre 0 perte de surface agricole irriguée
- Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables
- Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien
- Une région neutre en carbone en 2050
- Une offre de transports intermodale à l'horizon 2022

PROJET

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte confie la coordination de la transition énergétique aux intercommunalités. Dans ce cadre, la Métropole s'est engagée dans l'élaboration du **PCAET** (réglementaire), qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air.

Le PCAET de TPM permet d'aborder dans sa globalité les problématiques air-énergie-climat sur le territoire de la Métropole. Il concerne les secteurs du transport, du résidentiel, du tertiaire, de l'agriculture/forêt, de l'industrie, des déchets, et de la prévention des risques (inondations ou encore incendies). Le PCAET est mis à jour tous les 6 ans.

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial de TPM est composé des parties suivantes :

1. Diagnostic et potentiels,
2. Stratégie,
3. Plan d'actions 2025-2030,
4. Plan d'actions qualité de l'air (PAQA),
5. Evaluation environnementale détaillée,
6. Evaluation environnementale résumée (RNT),

Annexe 1 Diagnostic PCAET Rapport final Bilan des Emissions de Gaz à Effet de Serre (BEGES),

Annexe 2 Diagnostic PCAET Livret des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAEnR)

Suite à une actualisation effectuée en 2024, le PCAET intègre :

-Un diagnostic révisé avec les données disponibles de la base CIGALE – Inventaires Atmosud millésime 2021 et les observatoires thématiques de secteurs d'activités (habitat, mobilité…), ainsi qu'un bilan des émissions de gaz à effet de serre actualisé,

-Une stratégie avec des objectifs revus à la hausse s'approchant de celle du SRADDET,

-Une programmation d'actions synthétique,

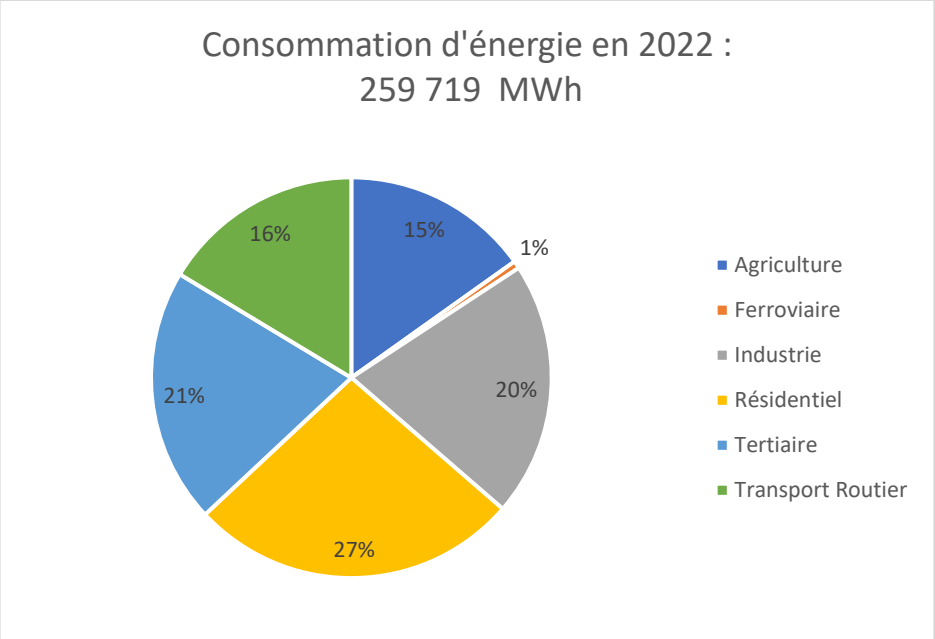
-Un bilan sur le déploiement des zones d'accélération des énergies renouvelables,

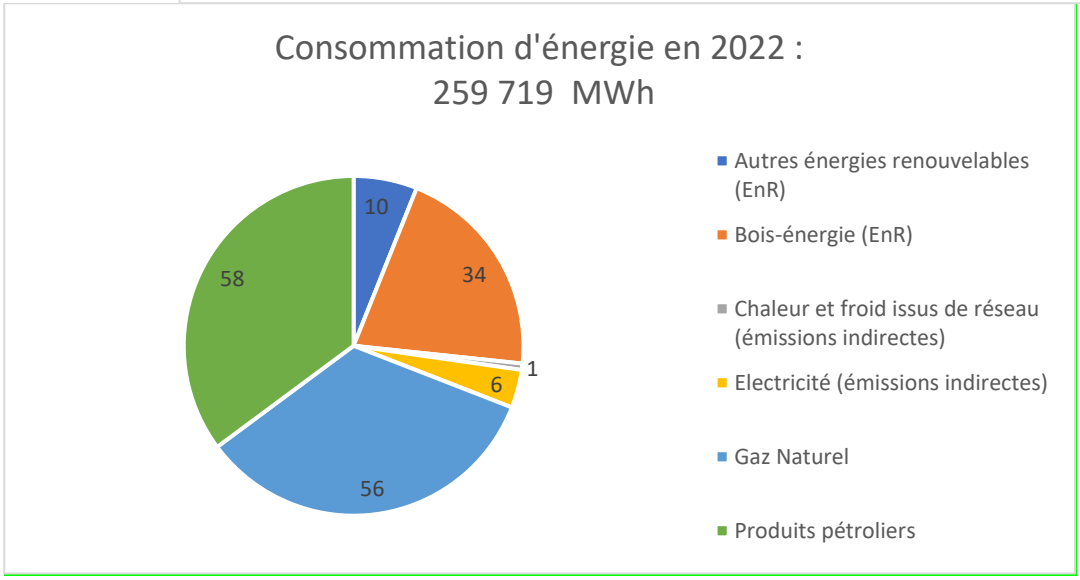
-Une évaluation environnementale mise à jour.

Le PCAET a été arrêté en séance du conseil métropolitain du 27 février 2025. Son approbation finale est prévue en conseil métropolitain du mois de septembre 2025.

Consommation d'énergie

En 2022, la consommation d'énergie à La Crau était de 259 719 MWh



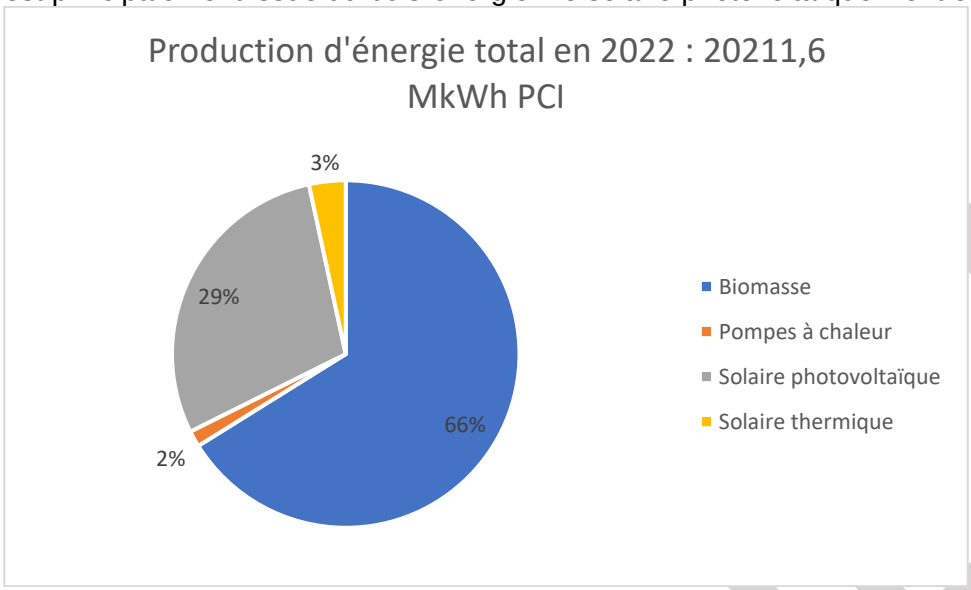


Le principal secteur énergivore est le secteur résidentiel avec 27 %de la consommation communale, vient ensuite le tertiaire et l'industriel avec 21 % et 20 % de la consommation.

Cela se ressent dans l'analyse par type d'énergie où les produits pétroliers et le gaz naturel représentent la majorité des types d'énergies utilisés.

Production d'énergie

En 2022, La Crau produisait 22211.6 MkWh PCI d'énergie. Celle-ci est entièrement renouvelable et est principalement issue du bois-énergie. Le solaire photovoltaïque vient en deuxième position.



Potentiel de développement des énergies renouvelables

Bois énergie

Le Var est le premier département le plus boisé de France. La surface forestière varoise a doublé au cours du XXème siècle, elle représente aujourd'hui environ de 388 000 ha, soit 64 % de la surface du département.

Cette forêt s'accroît chaque année en volume d'environ 600 000 m^3 de bois supplémentaires (+ 1,7 m3/ha.an) (chiffres : décembre 2014).

Sur La Crau, le taux de boisement est compris entre 0 et 32 %.

Compte tenu de la relativement faible ressource bois existante et mobilisable sur la commune, le développement de la filière bois énergie n'est pas une opportunité particulièrement intéressante.

Sur le territoire de La Crau une chaufferie (bois déchiqueté) est en service.

Solaire

Le climat de la commune est favorable à la production d'énergie solaire.

PROJET

Grille de synthèse et scénario tendanciel « Gestion ressources »

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Des mesures SDAGE et SAGE qui permettent de cibler les problématiques liées à la gestion de la ressource en eau.	↘	Des aggravations prévisibles de l'état de la ressource en eau en lien avec le contexte (changement climatique, urbanisation/pollutions des eaux, …) mais des mesures qui devraient les atténuer.
-	Des eaux superficielles soumises aux pollutions (nitrates), à l'eutrophisation. Un classement en ZRE "zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins".		
+/-	La ressource stratégique AEP est un « **aquifère à fort intérêt stratégique pour les besoins en eau actuels et futurs** », fortement sollicités.		
+/-	La nappe alluviale de la masse d'eau « alluvions du Gapeau » a été classée milieu aquatique remarquable à forte valeur patrimoniale. Une masse d'eau « socle Massif de l'Estérel, les Maures et Iles d'Hyères » très sensible à la sècheresse en raison de son caractère superficiel.	↘	Des masses d'eau souterraine d'une grande importance en termes de qualité et quantité pour la ressource en eau, soumises à de fortes pressions qui ont tendance à augmenter avec les effets du changement climatique et avec l'urbanisation malgré les mesures prises.
-	Une consommation d'énergie provenant principalement des transports routiers et du résidentiel.	↗	Des documents récents et en cours d'élaboration qui encadrent cette thématique.
-	Une production d'énergie inférieure à la consommation.	↗	Un potentiel de production d'énergie renouvelable (bois-énergie et solaire).

Les enjeux « Gestion des ressources »

- Des ressources en eau très contraintes et soumises à plusieurs mesures de protection. Un aménagement du territoire qui doit veiller à sa préservation dans l'intérêt collectif.
- Les économies d'énergie dans l'habitat.
- Le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle.
- Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux.

PROJET

2.4. Pollutions, déchets et nuisances

L'assainissement

Eaux usées et eaux pluviales

Le système d'assainissement de chaque collectivité est tenu de fonctionner conformément à la Directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines (ERU) :

- Arrêté du 21 juillet 2015 : fixe les prescriptions s'appliquant aux collectivités concernant la conformité des systèmes d'assainissement (mesure de la performance).
- Une note technique du 7 septembre 2015 : les rejets au milieu naturel par temps de pluie ne devront pas dépasser 5% en volume ou en charge, ou 20 déversements par an pour chacun des déversoirs d'orage.

La majorité des dispositions induites par ces deux textes sont applicables depuis janvier 2016.

Le réseau de collecte des eaux usées est subdivisé en trois secteurs principaux :

- Centre-ville
- Secteur de la Moutonne
- Quartier Maraval- Les martins

La compétence assainissement a été transférée à la Métropole TPM depuis 2018. Celle-ci dispose d'un Schéma directeur communautaire d'assainissement. La station d'épuration de La Crau est toujours sous compétence CCVG (Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau, ancienne intercommunalité pour La Crau et qui avait financé la station d'épuration intercommunale).
Pour la commune de La Crau, la Métropole gère uniquement le réseau de collecte. La CCVG refacture à la Métropole TPM une redevance pour le traitement des eaux usées.
Le délégataire est VEOLIA.

Le Décret 2015-1039, entré en vigueur le 21 août 2015, détaille les modalités de mise en œuvre du service de collecte, transport, stockage et traitement des eaux pluviales. Les collectivités doivent définir les éléments constitutifs du système de gestion des eaux pluviales urbaines, assurer la création, l'exploitation, l'entretien, le renouvellement et l'extension de ces installations et ouvrage et contrôler les dispositifs évitant ou limitant le déversement des eaux pluviales dans ces ouvrages publics. Par ailleurs, le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 (loi ALUR) prévoit la possibilité d'imposer une part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménagées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Le règlement du PLU peut imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Le ruissellement pluvial est un facteur aggravant des inondations. La prise en compte doit être systématique dans les projets urbains (limitation de l'imperméabilisation, stockage, allongement du chemin de l'eau...). Le ruissellement est à la fois un enjeu communal et de solidarité amont-aval. Cet enjeu est pris en compte dans le PAPI du Gapeau (Programme d'Actions de Prévention des Inondations).

En outre, les eaux pluviales peuvent se charger en polluants lors de leur ruissellement notamment en milieu urbain.

PROJET

La gestion des eaux pluviales représente donc un enjeu important à considérer dans la cadre de l'aménagement du territoire communal, et, à ce titre, un schéma directeur de gestion des eaux pluviales est en vigueur sur la commune.

Chiffres clés de l'assainissement sur la Crau

Selon le rapport annuel 2022 concernant l'assainissement pour La Crau, les chiffres clés sont les suivants : 7 882 abonnés pour 81,1 km de réseau.

Le nombre d'abonnés est en constante augmentation depuis au moins 2011 : augmentation de 1,4% entre 2018 et 2019.

Données clés

Délégataire	Société Varoise d'Aménagement et de Gestion
Périmètre du service	LA CRAU
Numéro du contrat	ZP401
Nature du contrat	Affermage
Prestations du contrat	Collecte des eaux usées
Date de début du contrat	02/07/2008
Date de fin du contrat	01/07/2023

Installations, ouvrages et canalisations d'assainissement

→ *Les installations et ouvrages de collecte*

Poste de relèvement / refoulement	type	Débit des pompes (m3/h)
PR - GENSOLENE	Relèvement	79
PR - Les Arquets	Relèvement	29
PR - Les Sauvans	Relèvement	70
PR - Martins	Relèvement	43
PR - ZAC Gavary	Relèvement	79
PR - ZAC Moutonne	Relèvement	68

→ *Les ouvrages de déversement en milieu naturel*

Autres installations
Déversoir d'Orage Gavary
Déversoir d'Orage Les Arquets
Déversoir d'Orage Les Martins
Déversoir d'Orage Les Sauvans
Déversoir d'Orage Zac La Moutonne
Déversoir d'Orage Les Maunières (en cours de déclaration)

→ *Les réseaux de collecte*

Canalisations	
Canalisations gravitaires (ml)	74 698
dont eaux usées (séparatif)	74 698
Canalisations de refoulement (ml)	3 257
dont eaux usées (séparatif)	3 257

→ *Les équipements du réseau*

Equipements de réseau	
Nombre de regards	2 191
Nombre de déversoirs d'orage	6

La synthèse du diagnostic des réseaux réalisé dans le schéma directeur donne les informations suivantes :

- Par temps sec, il n'est pas observé de débordement des réseaux (hors phénomènes d'obstruction).
- Les eaux parasites permanentes représentent jusqu'à 5 000 m3/j (après une série d'épisodes pluvieux significatifs), soit 55% des volumes admis à la STEP.
- Les réseaux de la Crau présentent une forte sensibilité aux eaux parasites, permanentes et météoriques. Les secteurs les plus sensibles sont les bassins versants des PR Martins, Moutonne et Gavary. De nombreux tests à la fumée et inspections vidéo ont été réalisés sur ces secteurs pour tâcher d'identifier les sites d'intrusion.
- La moyenne des surfaces actives entre les pluies des 10 et 28/11/2012 est de 51 hectares, ce qui correspond à environ 7 000 m²/km de réseau.
- La chaîne de transfert Moutonne/Gavary/réseau CCVG est saturée par temps de pluie, ce qui entraine des débordements. Cela présente l'inconvénient de diluer les effluents d'eaux usées et de réduire la capacité de transport disponible dans les réseaux d'assainissement et les stations d'épuration.

Le schéma directeur propose des actions pour améliorer le réseau. Pour résoudre les problèmes de débordement constatés par temps de pluie sur le réseau en amont du PR La Moutonne, la solution à priori retenue est la suivante :

- Création d'un volume de stockage de 1300 m3 au niveau du stade de l'Estagnol
- Renforcement des collecteurs en Ø300 chemin de Terrimas
- Renforcement des collecteurs en Ø500 vieux chemin d'Hyères

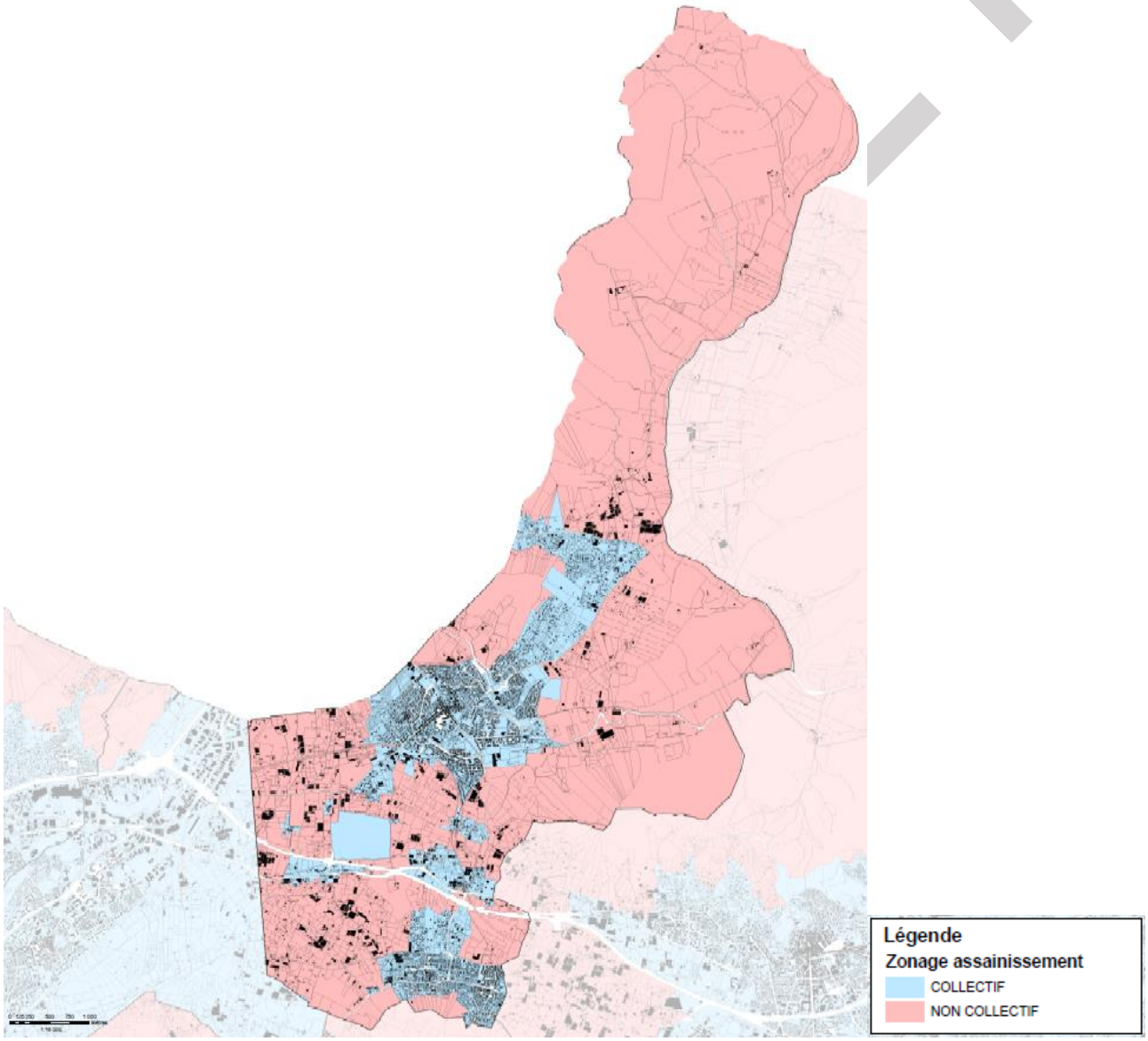
Pour remédier à la saturation de la chaine de transfert Moutonne/Gavary/réseau intercommunal, en complément des solutions apportées pour résoudre les débordements en amont du PR La Moutonne, la solution technique à priori retenue est la suivante :

- Renforcement des collecteurs en Ø300 chemin de Gavary / avenue Breguet
- Renforcement de la capacité du PR Gavary pour atteindre 150 m3/h par temps de pluie

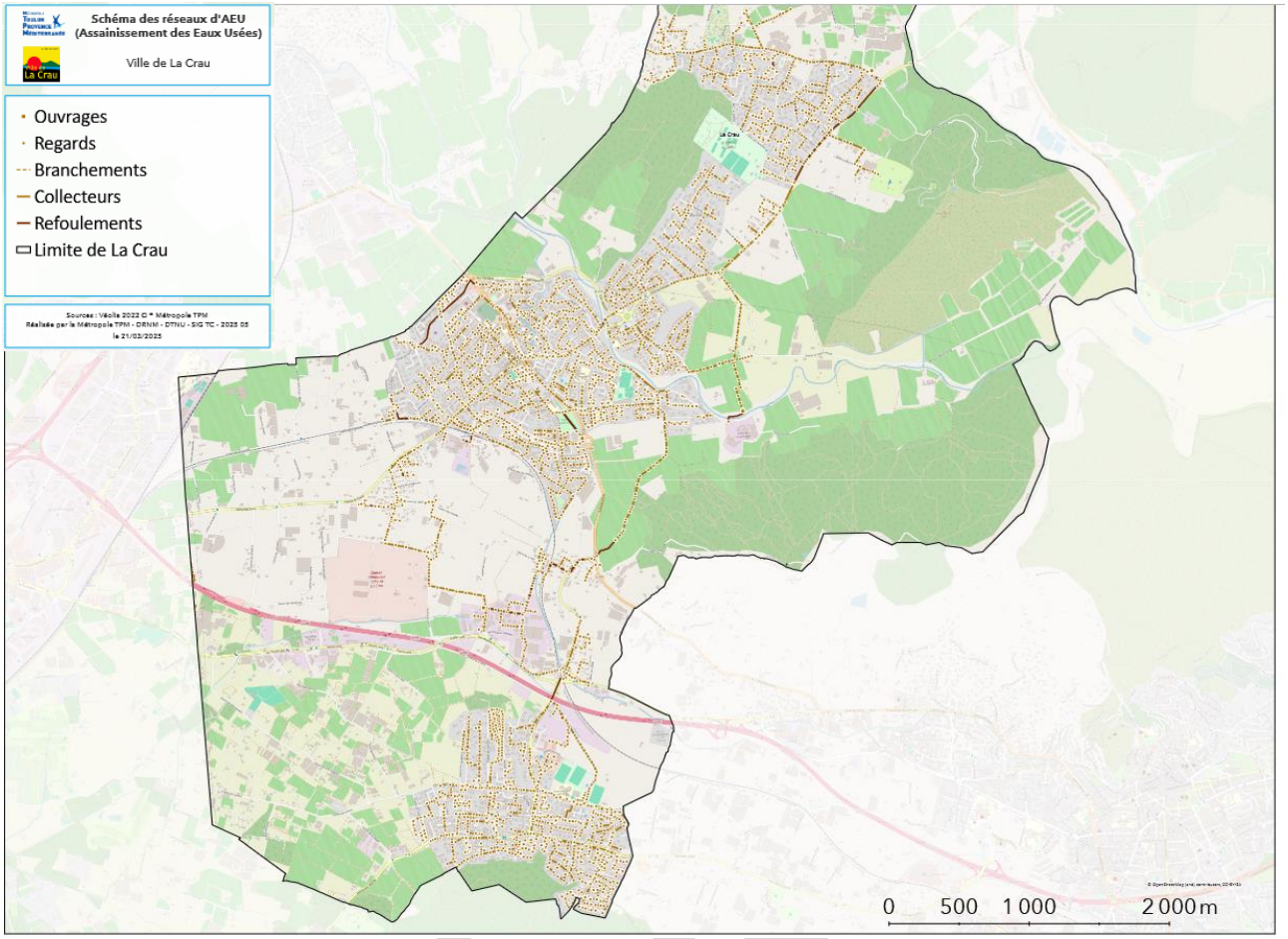
Afin de résoudre les problèmes de mise en charge / débordement temps de pluie des collecteurs des Arquets, la solution à priori envisagée serait de créer un nouveau poste en lieu et place du poste Les Arquets actuel et de collecter une plus grande partie du bassin versant de ce dernier. Les eaux usées seraient alors refoulées non plus vers l'avenue Frédéric Mistral comme c'est le cas à l'heure actuelle mais en utilisant la servitude de la ville située au Sud des habitations de cette avenue.

Le taux moyen de renouvellement des réseaux de collecte des eaux usées était de 0,83% en 2019 sur La Crau (0,77% en 2018).

Le zonage d'assainissement et la carte du réseau sont présentés ci-dessous.



Zonage d'assainissement de La Crau issu du schéma directeur



Réseau d'assainissement de La Crau

PROJET

Assainissement collectif

La collectivité Toulon Provence Méditerranée assure le service de collecte et transport de l'assainissement collectif par affermage jusqu'en 2023. Une procédure de renouvellement a été engagée en 2022.

Les eaux usées sont acheminées par un réseau d'assainissement séparatif gravitaire. Elles sont ensuite traitées au niveau de la station d'épuration La Crau Vallée du Gapeau en service depuis 2010. Cet équipement a été conçu à l'origine pour répondre aux normes européennes les plus strictes et aux besoins de toute la Vallée du Gapeau à l'horizon 2030 avec une capacité de traitement des eaux usées de 14 000 m3/jour, donc prévue pour 80 000 EH.

Le traitement de l'eau est réalisé par process de boues activées en aération prolongée, couplé à un traitement tertiaire sur filtre à sable qui permet d'atteindre des performances encore meilleures que le niveau de rejet qui doit règlementairement être respecté.

Le milieu récepteur est le Gapeau.

- **Stations de traitement des eaux usées** (STEU) LA CRAU VALLEE DU GAPEAU :
  - *Capacité nominale* : 80 600 équivalent habitant (EH)
  - *Agglomération d'assainissement* : La CRAU - Commune principale : La CRAU
  - *Liste des communes de l'agglomération* : BELGENTIER, LA CRAU, LA FARLEDE, SOLLIES-PONT, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE.
  - *Somme des charges entrantes* : 69 635 EH
  - *Somme des capacités nominales* : 80 600 EH

Par temps sec, elle reçoit de 6 500 à 8 000 m3/j d'effluent, soit environ la moitié de sa capacité nominale. La station mise en service en 2010 est prévue pour satisfaire les besoins des communes jusqu'en 2030 au minimum (la station de la CCVG ne relève pas de la compétence de TPM).

La capacité hydraulique de la station de la CCVG est de 14 000 m3/j. Par temps sec, la station reçoit de 6 à 8 000 m3/jour suivant le volume d'eau parasite (étroitement dépendant de la nappe superficielle), soit 60% de sa capacité nominale. Par temps de pluie, elle reçoit jusqu'à plus de 25 000 m3/j, soit 180% de sa capacité nominale.

La charge est équilibrée avec la capacité en fonctionnement par temps sec.

	STATION D'EPURATION
Station	STATION D'EPURATION INTERCOMM LA CRAU/VALLEE DU GAPEAU
Capacité	80000 Equivalent Habitants
Milieu récepteur	fleuve le gapeau
Masse d'eau	FRDR114b - Le Gapeau du rau de Vigne Fer à la mer

Cette station respecte l'indice de conformité équipement, la conformité performance, et la conformité réseau.

PROJET

LA CRAU VALLEE DU GAPEAU

Description de la station

Nom de la station : LA CRAU VALLEE DU GAPEAU
(Zoom sur la station)
Code de la station : 060983047002
Nature de la station : Urbain
Réglementation : Eau
Région : PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR
Département : 83
Date de mise en service : 12/11/2008
Service instructeur : DDTM du Var
Maitre d'ouvrage : CIAS DE LA VALLEE DU GAPEAU - CIAS
Exploitant : Compagnie des Eaux et de l'Ozone
Commune d'implantation : CRAU
Capacité nominale : 80600 EH
Manuel d'autosurveillance validé : Oui
Traitement requis par l'arrêté national du 21/07/2015 :
- Traitement secondaire
- Déphosphatation
+ Filières de traitement :

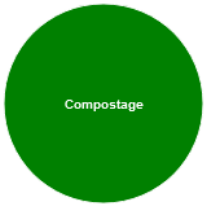
Agglomération d'assainissement

Code de l'agglomération : 060000183047
Nom de l'agglomération : CRAU
Commune principale : CRAU
Tranche d'obligations : [10 000 ; 100 000 [E
Taille de l'agglomération en 2019 : 69635 EH
Somme des charges entrantes : 69635 EH
Somme des capacités nominales : 80600 EH
+ Liste des communes de l'agglomération :

Chiffres clefs en 2019

Charge maximale en entrée : 69635 EH
Débit arrivant à la station :
Valeur moyenne : 7958 m3/j
Percentile95 : 15717 m3/j
Débit de référence retenu : 15717 m3/j
Production de boues : 647.00 tMS/an

Destinations des boues en 2019 (en tonnes de matières sèches par an) :



Chiffres clefs en 2018
Chiffres clefs en 2017
Chiffres clefs en 2016
Chiffres clefs en 2015
Chiffres clefs en 2014

Milieu récepteur

Bassin hydrographique : RHONE-MEDITERRANEE-CORSE
Type : Eau douce de surface
Nom : Rejet La Crau (CCVG)
Nom du bassin versant : Le Gapeau

Zone Sensible : CM - Bassin versant du Gapeau
Sensibilité azote : Non
Sensibilité phosphore : Oui (Ar. du 04/06/2010)

Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer)

Respect de la réglementation nationale en 2019

Conforme en équipement au 31/12/2019 : Oui
Date de mise en conformité : 04/06/2010
Abattement DBO5 atteint : Oui
Abattement DCO atteint : Oui
Abattement Ngl atteint : Sans objet
Abattement Pt atteint : Oui
Conforme en performance en 2019 : Oui

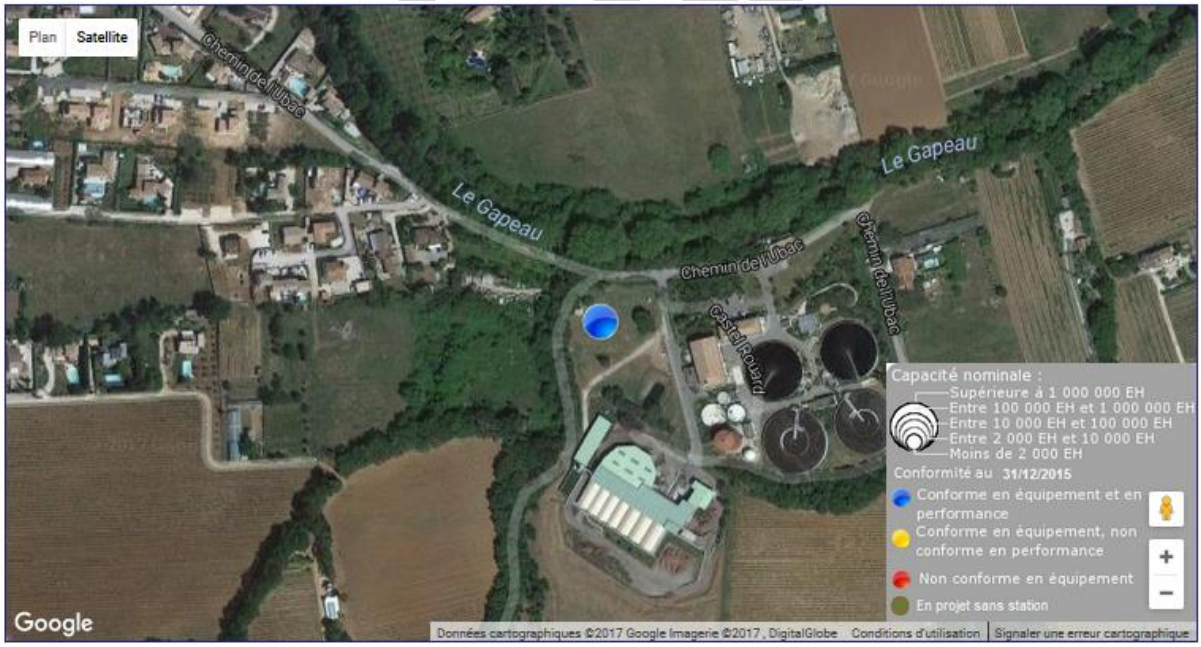
Réseau de collecte conforme (temps sec) : Oui
Date de mise en conformité : 31/12/2000

Respect de la réglementation en 2018
Respect de la réglementation en 2017
Respect de la réglementation en 2016
Respect de la réglementation en 2015
Respect de la réglementation en 2014

précédent | suivant | accueil

Source : MTE - ROSEAU - Décembre 2020

Caractéristiques de la STEP La Crau - Vallée du Gapeau



Localisation de la station de traitement des eaux usées (STEU) sur la commune

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif désigne par défaut tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration des eaux domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

Dans un souci de préservation de la qualité de l'eau et de la salubrité publique, la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 a imposé aux communes ou intercommunalités de constituer un service public de contrôle des installations d'ANC avant le 31/12/05. Cette loi a évolué et a été renforcée grâce à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et à la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010[18].

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de TPM[19] assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif à La Crau.

Le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif est de 52,7% sur l'ensemble des communes adhérentes au SPANC (2019).

Gestion des eaux pluviales

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales définit les règles à respecter pour les aménagements futurs.

Le zonage pluvial proposé recouvre uniquement les zones classées U ou AU dans le PLU de La Crau. Les mesures de compensation prescrites s'appliquent à l'ensemble des projets d'urbanisation affectés par le zonage.

Par ailleurs, sont soumis à déclaration ou autorisation les projets d'aménagement :

- D'une surface imperméabilisée supérieure à 0.1 hectare ;
- Dont la surface totale du projet + la surface du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet sont > 1 ha ;

En application de l'article R214-1 du code de l'environnement, rubriques 2.1.5.0 et 3.1.1.0.
Ces mesures portent :

- Sur des constructions neuves et les opérations de reconstruction (individuelles et collectives) ;
- Sur des secteurs faisant l'objet d'une opération d'aménagement ;
- Sur les extensions.

Pour les cas de constructions neuves ou de reconstructions :
La surface imperméabilisée à compenser sera prise égale à la surface d'emprise maximale au sol des constructions augmentées des équipements internes à la parcelle : voies d'accès, terrasses, parking, abri jardins, piscine couverte…
Dans le cas d'une démolition de l'existant, le cas des constructions neuves s'applique.
Dans le cas d'une opération d'aménagement, les voiries desservant les parcelles sont prises en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée.

Pour les cas des extensions (habitations individuelles ou collectives) :
Seules les extensions supérieures à 50 m² sont prises en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée à compenser. Dans ce cas de figure, la totalité de l'extension sera à compenser, sans rattrapage de la situation préexistante.

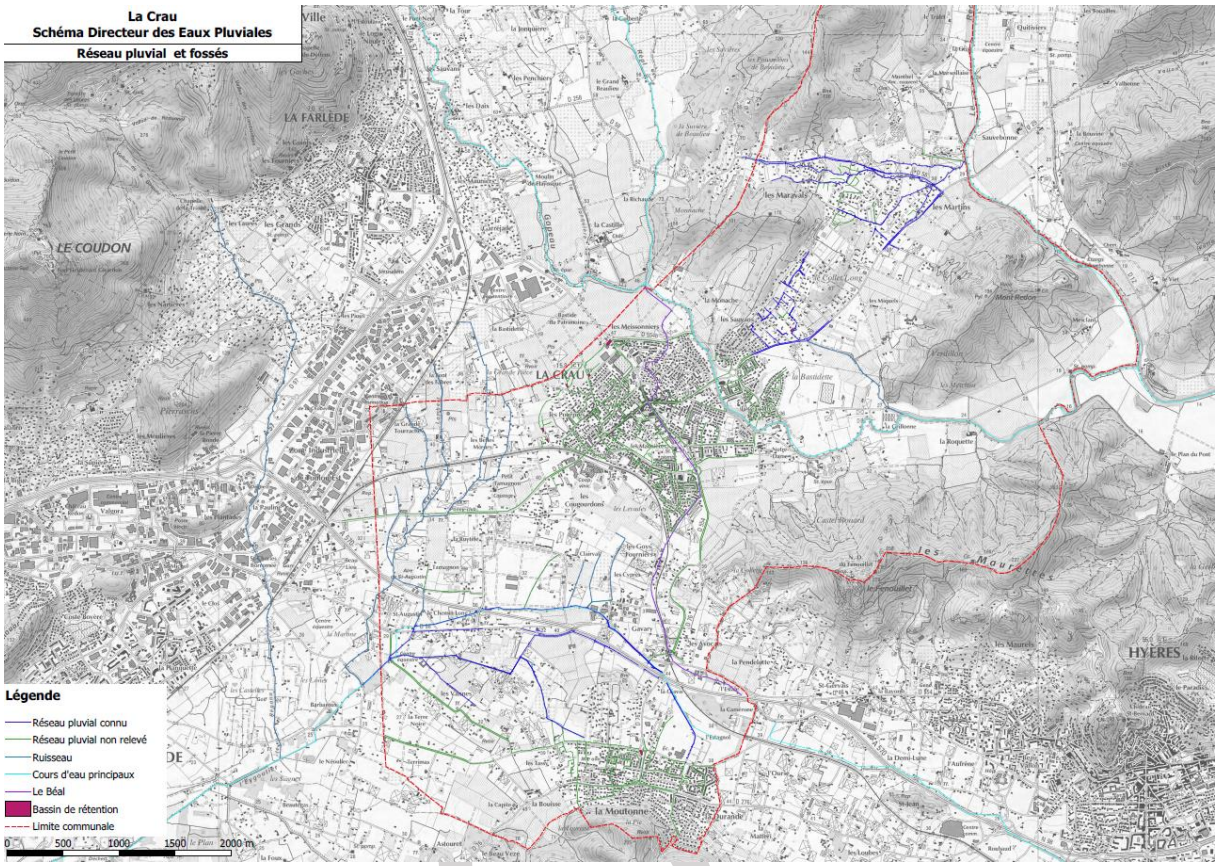
L'ensemble des prescriptions listées dans le schéma directeur doivent être reprises dans le règlement du PLU révisé. Notamment les prescriptions définies pour chaque secteur de la

[18] *http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr/recueil-de-textes-r107.html*

[19] *http://www.tpm-agglo.fr/sites/new.tpm-agglo.fr/files/depliantspanc.pdf*

PROJET

commune : les Martins et les Maravals, Collet Long et Mont Redon, Centre-ville, les Couhourdons, les Vannes et la Moutonne.



Plan du réseau d'eau pluvial sur la commune

Gestion des déchets

Les documents qui encadrent la gestion des déchets dans le territoire

L'élimination des déchets est un axe essentiel de la politique de l'environnement. Le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), intégré au SRADDET et récemment approuvé, encadre le traitement (valorisation et/ou élimination) de chaque catégorie de déchets. Celui-ci permet d'orienter et de coordonner les actions locales à mener par les pouvoirs publics ou les organismes privés, en vue de satisfaire les objectifs de la réglementation.

Le SRADDET doit prendre en compte les objectifs nationaux fixés par la Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015, mais aussi les objectifs fixés dans le Plan Climat de la Région afin de développer un nouveau modèle économique, pour se diriger vers une économie circulaire, économe en ressources.

- Réduire de 10 % la production de l'ensemble des déchets non dangereux ménagers et d'activités économiques, dès 2025 par rapport à 2015. Cela représente un évitement de l'ordre de 600 000 tonnes en 2025 et 2031 ;
- Développer le réemploi et augmenter de 10 % la quantité des déchets non dangereux non inertes faisant l'objet de préparation à la réutilisation ;
- Valoriser 65 % des déchets non dangereux non inertes en 2025 ;
- Valoriser 70 % des déchets issus de chantiers du BTP d'ici 2020 ;
- Limiter en 2020 et 2025 les capacités de stockage ou d'incinération sans production d'énergie des déchets non dangereux non inertes (- 30 % en 2020, puis – 50 % en 2025 par rapport à 2010)

La Loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, du 10 février 2020, renforce les objectifs en matière de tri et de prévention des déchets. Elle vise à passer d'un modèle de production et de consommation linéaire (produire-consommer-jeter) à un modèle circulaire, économe en ressources.

Le texte comporte 4 titres et 130 articles. Il poursuit 5 grands objectifs qui se déclinent en actions concrètes :

- Sortir du plastique jetable : fin progressive de tous les emballages plastique, développement des solutions de vrac, interdiction de plusieurs objets plastiques du quotidien, etc.
- Mieux informer les consommateurs : obligation d'informer sur la garantie légale de conformité, déploiement d'un logo unique pour un tri plus efficace, harmonisation de la couleur des poubelles, etc.
- Lutter contre le gaspillage et pour le réemploi solidaire : interdiction de la destruction des invendus-non alimentaires, vente des médicaments à l'unité, fin de l'impression systématique des tickets de caisse, etc.
- Agir contre l'obsolescence programmée : appliquer un indice de réparabilité dès 2021, mettre en place un indice de durabilité, favoriser l'utilisation de pièces détachées, etc.
- Mieux produire : optimisation de la gestion des déchets du bâtiment, mise en place d'un système de bonus-malus pour encourager les produits respectueux de l'environnement, extension de la responsabilité des industriels dans la gestion de leurs déchets en créant de nouvelles filières, etc.

En outre la Loi confère à la Région une nouvelle compétence : la Région assure la coordination et l'animation des actions conduites par les différents acteurs en matière d'économie circulaire, notamment en matière d'écologie industrielle et territoriale. Elle définit également les orientations en matière de développement de l'économie circulaire, notamment en matière d'écologie industrielle et territoriale.

La collecte

La Métropole Toulon Provence Méditerranée gère la collecte depuis 2017.

Les ordures ménagères sont collectées en porte à porte à raison de 2 passages par semaine. Le papier/carton et plastique est lui collecté une fois par semaine.

En points d'apport volontaire, la commune possède 47 colonnes de papier/carton, 47 de plastique, 57 de verre et 6 de textile.

En 2019, 6 026 tonnes d'ordures ménagères résiduelles ont été collectées sur la commune, soit 348 kg/ habitant. Ce ratio est inférieur à celui de la Métropole TPM qui est de 396 kg/ habitant.

Le tri sélectif

Le tri sélectif permet le recyclage ce qui conduit à économiser les ressources naturelles, à éviter une part du gaspillage et à limiter certaines pollutions.

Le recyclage permet en effet, avant tout, d'économiser des ressources naturelles, au lieu d'extraire de nouvelles ressources du sol ou du sous-sol de la Terre (sable, pétrole…).

Un emballage vide, une fois recyclé, peut servir à fabriquer de nouveaux objets. Par exemple : le plastique recyclé sert à fabriquer de nouvelles bouteilles, des jouets, des vêtements, des couettes, des tuyaux… Avec le verre, on refait des bouteilles, des pots et des bocaux. L'acier et l'aluminium sont fondus pour former des meubles, des outils, de l'électroménager, des carrosseries de voiture… Et le carton sert à fabriquer d'autres objets ou emballages en carton.

PROJET

En recyclant, on évite une partie de la pollution de l'air, de l'eau ou des sols dues à l'extraction de ressources naturelles, à leur transport et à la fabrication des produits. Par exemple : l'émission de gaz carbonique due au transport des matières premières et aux activités industrielles participe à l'augmentation de l'effet de serre et donc au réchauffement de la planète.

Recycler permet de limiter ces émissions : 2,1 millions de tonnes de CO2 évitées en 2013.

20 ans après les premières mises en place de collecte sélective des emballages ménagers, la période est à l'optimisation des services en place. Deux axes majeurs sont préconisés par Eco Emballages : recycler plus, et à moindre coût : **connaître et identifier les leviers d'optimisation.**

.1. Quantité : Stimulation du geste de tri dans certains quartiers (rénovation des locaux, densification du parc de conteneurs, sensibilisation de proximité, implication des relais...) ;

.2. Qualité : Diminution des erreurs de tri (sensibilisation, bacs operculés,..) ;

.3. Coûts : Rationalisation du service (fréquence, circuits, passage en apport volontaire, conteneurs enterrés, taille du centre de tri...) ;

.4. Social : Amélioration des conditions de travail des agents (suppression des marches-arrières,…) ;

.5. Environnement : Réduction de l'impact environnemental du service (consommation, kilomètres parcourus, ..).

Les 20 ans du tri en France marquent la nécessité de continuer à faire plus et mieux pour gagner les quelques points supplémentaires pour **atteindre 75% de recyclage**.En 2023, la Métropole TPM a recyclé 27 984 tonnes de déchets recyclables.

TONNAGES COLLECTÉS SUR 3 ANS

Tonnes / Année	OMR	Papier Carton	Plastique	Verre	Pôles environnementaux hors balayures	Déchets électriques	DMA hors balayures
2021	172 539	14 757	2 548	9 919	74 192	1 734	275 689
2022	167 637	14 603	3 647	10 067	71 804	1 660	269 418
2023	156 578	14 014	4 135	9 835	69 809	1 791	256 162

KG PAR HABITANT COLLECTÉS SUR 3 ANS

Kg/hab / Année	OMR	Papier Carton	Plastique	Verre	Pôles environnementaux hors balayures	Déchets électriques	DMA
2021	397	34	6	23	171	4	634
2022	382	33	8	23	164	4	614
2023	353	32	9	22	162	4	578

Extrait du RPQS 2023

<u>Plan de collecte des déchets verts et encombrants</u>

Le plan de collecte découpe la ville en 16 zones. L'apport volontaire des déchets à la déchetterie de l'Estagnol est privilégié pour des raisons économiques. A défaut, pour les personnes ne pouvant se déplacer, un service de collecte des encombrants et déchets verts à domicile est mobilisable.

En 2023, 9 379 tonnes de d'encombrants et 23 605 tonnes de déchets verts ont été collectés sur le territoire de la Métropole TPM.

Déchetterie

Une déchetterie est présente sur la commune. A l'échelle de la métropole TPM, la collecte 2023 en déchetterie s'élève à 71 600 tonnes, hors balayures.

TONNAGES COLLECTÉS EN PÔLE ENVIRONNEMENTAL
DÉTAIL DES DÉCHETS NON DANGEREUX NON INERTES

Tonnes / Année	Déchets verts	Encombrants en mélange	Éco-mobilier	Encombrants bois	Ferrailles	Autres (plâtre, textile, verre plat, bois propre, capsules de café)	Déchets non dangereux non inertes
2021	23 896	13 401	5 571	4 139	2 324	2 703	52 035
2022	23 560	10 529	7 804	3 645	2 173	3 125	50 836
2023	23 605	9 379	8 492	3 541	2 062	2 979	50 058

TONNAGES ET KG/HAB DES 3 GRANDES CATÉGORIES
DE DÉCHETS DES PÔLES ENVIRONNEMENTAUX

Année	Déchets non dangereux non inertes		Gravats		Déchets dangereux y compris déchets électriques		Total pôles environnementaux hors balayures	
	Tonnes	kg/hab	Tonnes	kg/hab	Tonnes	kg/hab	Tonnes	kg/hab
2021	52 035	120	21 326	49	2 565	6	75 925	175
2022	50 836	116	20 289	46	2 340	5	73 464	167
2023	50 058	114	19 077	43	2 465	6	71 600	163

Extrait du RPQS 2023

Le traitement des déchets

Sur l'aire toulonnaise, le SITTOMAT est le syndicat intercommunal qui traite l'ensemble des déchets. Il assure le traitement des résidus ménagers.

Pour traiter les déchets en fonction de leur nature, le SITTOMAT dispose de centres de traitement. Ces installations spécifiques sont situées sur l'aire toulonnaise et gérées par des prestataires de service privés au titre de marchés publics. Ils ont en charge la gestion des déchets triés, le compostage des déchets verts ou encore la transformation des ordures ménagères en énergie.

Le département du Var compte deux centres de tri des déchets non dangereux sur son territoire dont celui de La Seyne sur Mer où sont acheminés les déchets non dangereux de La Crau. L'exploitant est Véolia. La capacité de traitement est de 115 000 t/an (Données AP).

La valorisation des déchets

VALORISATION DES DÉCHETS NON DANGEREUX NON INERTES, DES OMR ET DE LA COLLECTE SÉLECTIVE

TONNAGES	COLLECTÉS	VALORISATION ÉNERGÉTIQUE	VALORISATION DE LA MATIÈRE ET DE LA MATIÈRE ORGANIQUE	ENFOUISSEMENT
OMR	156 579	155 035	42 110*	1 542
COLLECTE SÉLECTIVE	27 984	3 594	24 390	
PÔLE ENVIRONNEMENTAL (déchets non dangereux non inertes)	50 059		43 024	7 034
TOTAL	**234 621**	**112 189**	**109 524**	**8 577**

** 42 110 tonnes est le total du calcul suivant :*
Mâchefers : 69 033 tonnes de MIOM au total pour le SITTOMAT.
Calcul au prorata des OMR de la Métropole TPM (61%), soit 42 110 tonnes de Mâchefers d'Incinération des Ordures Ménagères (MIOM).

ZOOM SUR LE SITTOMAT, PRODUCTEUR D'ÉNERGIE

En 2023, avec 255 828 tonnes de déchets (dont 60% Métropole TPM), l'usine de valorisation énergétique a produit :

29 772 MWh d'énergie thermique **135 040 MWh d'énergie électrique**

Extrait du RPQS 2023

Valorisation organique

La Métropole et le SITTOMAT ont préparé en 2023 la mise en œuvre du tri des biodéchets pour tous, citoyens et entreprises, qui est devenue une obligation au 1er janvier 2024.

Les déchets de table et de préparation de repas font partie des biodéchets qui pesaient en 2019 environ 20% de la poubelle d'ordures ménagères.
La Métropole et le SITTOMAT mettent à disposition des usagers des composteurs de jardin qui permettent de valoriser ces matières pour un retour à la terre.
Le processus biologique de compostage consiste à dégrader la matière pour la transformer en un amendement organique stabilisé. La généralisation du compostage de proximité est une priorité. Depuis 2005, 32 000 composteurs ont été distribués. .

Usine de valorisation énergétique des ordures ménagères

L'usine de valorisation énergétique des ordures ménagères située à Toulon est le centre de traitement principal. Des quais de transit et des installations de stockage complètent le dispositif de traitement.

Cette usine est exploitée par le groupement Zephire pour le SITTOMAT, qui en est le maitre d'ouvrage. Elle a une capacité de traitement de 285 000 tonnes. Elle permet à l'ensemble des déchets ménagers n'ayant pu faire l'objet d'une valorisation matière spécifique (recyclage, compostage…) d'être valorisé sous forme énergétique.

En 2023, 109 524 tonnes de déchets ont été valorisés en énergie.

PROJET

Valorisation des déchets liés à l'assainissement

Les déchets liés à l'activité du service assainissement sont gérés suivant des filières respectueuses de l'environnement. Le recyclage des matériaux est privilégié. Les équipes opérationnelles trient à la source les huiles, graisses et absorbants, les déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE), les déchets d'activité réseau, les déchets métalliques, les emballages, les déchets de laboratoire, et les déchets de bureau.

Deux méthodes d'élimination des sous-produits de curage des réseaux d'eaux usées sont utilisées : les produits sont ensuite soit évacués au centre de collecte des déchets d'OREDUI à la Seyne-sur-mer ; soit, pour ce qui est des sables, acheminés vers l'ISDND de Pierrefeu (83).

Le stockage des déchets

Le stockage des déchets résiduels

Les déchets ménagers résiduels se composent des flux suivants : les ordures ménagères résiduelles, les encombrants non valorisables, les sous-produits de l'assainissement non valorisables, les refus de tri et de compostage, les DAE non valorisables, les sables et les balayures.

Les déchets de l'Ouest Var vont dans la mesure du possible sur le site de Pierrefeu du Var. L'organisation actuelle permet de limiter l'impact des transports lié aux déplacements des déchets.

Le stockage des déchets inertes

Au 1er février 2022 le département du Var comptait 8 Installations de Stockage de déchets Inertes autorisées (ISDI). Ceux provenant de la commune de La Crau sont acheminés au Revest-les-Eaux.

Les risques sanitaires (air, ondes, pollutions des sols…)

La santé-environnementale définit les "aspects de la santé humaine et des maladies qui sont déterminés par l'environnement". Cela se réfère également à la théorie et à la pratique de contrôle et d'évaluation dans l'environnement des facteurs qui peuvent potentiellement affecter la santé.

Ces risques sont :

- La pollution de l'eau, de l'atmosphère ou du sol (amiante, plomb, OGM…),
- La consommation d'aliments pouvant être contaminés par des polluants chimiques ou biologiques (encéphalopathie spongiforme bovine…),
- Les problèmes de pollution ou d'intrusion lumineuse (éclairages nocturnes perturbant le sommeil et les systèmes hormonaux),
- La pollution dans les milieux clos (habitat insalubre, intoxications au monoxyde de carbone, punaises de lit, …),
- La pollution sonore (causée par les transports et les industries notamment),
- Les champs électromagnétiques.

Les risques pour la santé humaine causés par les pollutions de l'environnement naturel, domestique et professionnel sont une préoccupation majeure des habitants de la région Provence-Alpes-Côte

PROJET

d'Azur (PACA). Le quatrième Plan Régional Santé Environnement (PRSE 4) s'inscrit dans le cadre des orientations du troisième Plan National Santé Environnement (PNSE 4).

Ce quatrième Plan vise à :

- Mieux comprendre et agir sur les liens entre environnement et santé
- Réduire les inégalités territoriales et sociales d'exposition aux risques environnementaux
- Sensibiliser et impliquer les citoyens, les collectivités et les acteurs locaux
- Favoriser des environnements de vie plus sains (logement, travail, écoles, espaces publics)

Le deuxième PRSE (PRSE 2) a été mis en œuvre sur la période 2009-2014. Au-delà de la mise en œuvre opérationnelle des projets, le PRSE 2 a notamment permis de déterminer des enjeux régionaux prioritaires en santé environnement pour la période 2009-2014 en associant les territoires dès le démarrage du plan.

Le troisième PRSE (PRSE 3) de la région PACA couvrait la période 2017-2021. Il mettait l'accent sur l'amélioration de la qualité de l'air, de l'eau et des sols, la protection de la population face aux expositions de produits chimiques, ondes, bruit, etc. Il a également permis de mieux sensibiliser les citoyens et les acteurs locaux et réduire les inégalités d'exposition en renforcement la surveillance face aux risques sanitaires.

Une qualité de l'air à surveiller

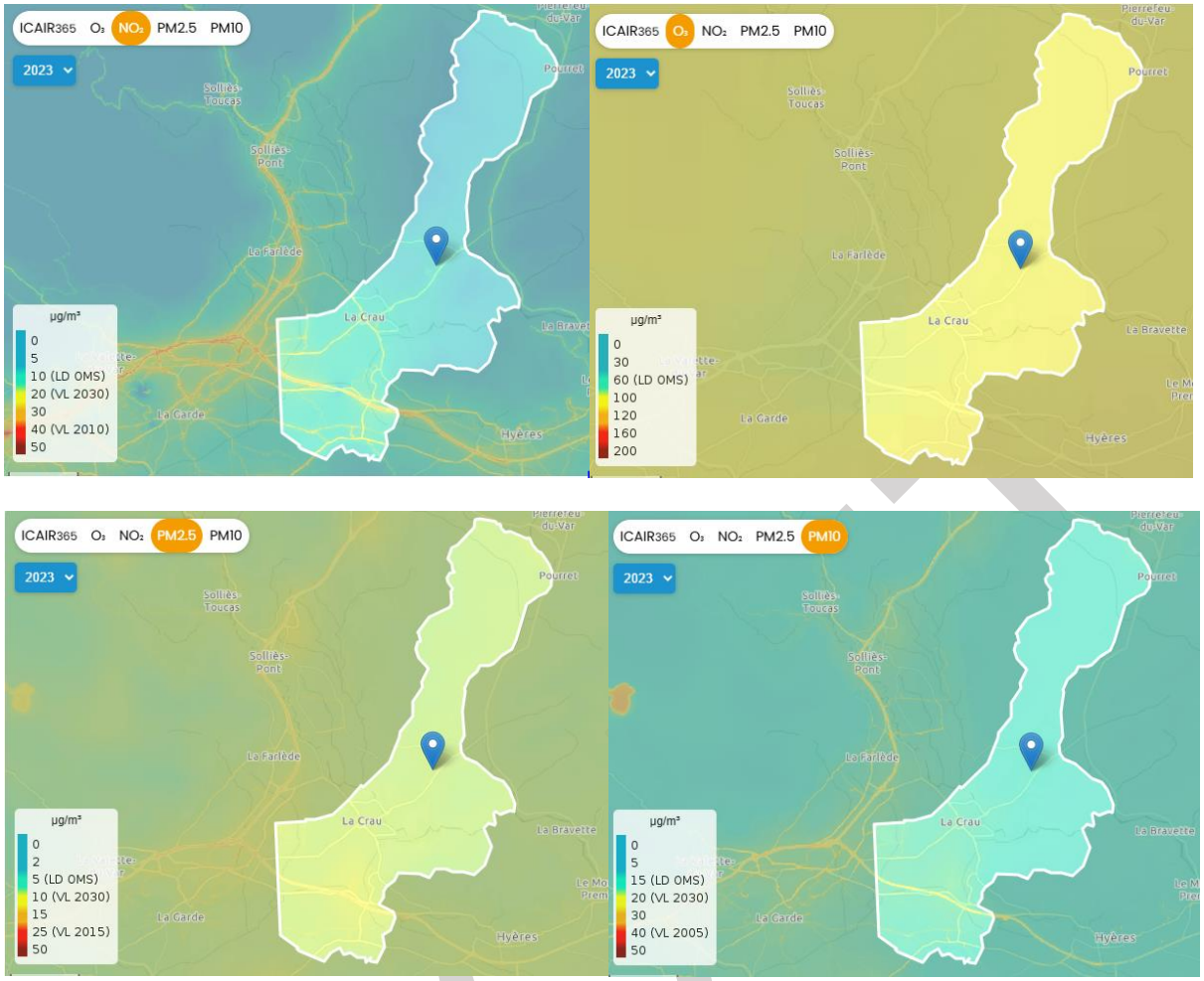
Les activités humaines sont génératrices de nombreux polluants atmosphériques qui dégradent fortement la qualité de l'air que nous respirons, provoquant des incidences sur la santé humaine et l'environnement. Parmi les pollutions incriminées nous retrouvons celles issues de l'industrie, du transport (routier et non routier), du résidentiel et du tertiaire ainsi que celles issues de la production et de l'acheminement d'énergie.

Le PLU doit, en tant que document de planification, identifier les sources de polluants atmosphériques responsables de la dégradation de la qualité de l'air, afin d'influer positivement, par son projet de développement, sur la qualité de l'air ambiant.

Le Var est un département hétérogène en termes de qualité de l'air. La bande côtière très urbanisée (Toulon, Fréjus Saint-Raphaël) engendre une pollution liée aux transports, aux activités domestiques et à l'urbanisme. Dans cette zone, les principaux polluants à enjeux sont le dioxyde d'azote (NO_2), des particules fines (PM10), des particules fines (PM2.5) et l'ozone (O_3).

Dans l'arrière-pays, en revanche, les sources d'émissions de polluants sont beaucoup moins nombreuses, en dehors de quelques zones urbanisées et des grands axes routiers et autoroutiers.

PROJET



Cartes du niveau de polluant dans l'air 2023 (NO2 ; O3 ; PM2.5 et PM10) sur la commune de La Crau (Source : atmosud.org)

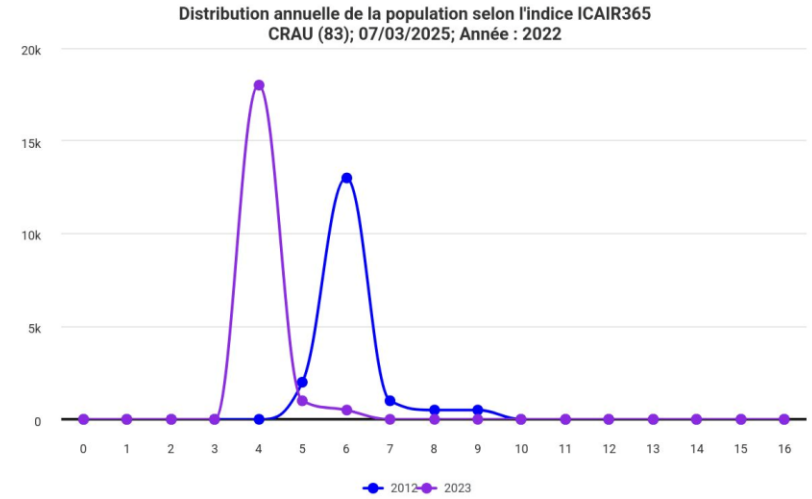
L'amélioration de la qualité de l'air passe par l'intégration de la thématique "Air" dans les projets de territoire et par une approche intégrée "Climat, Air, Energie". Air PACA accompagne les planifications locales en amont et en aval de façon à aider les décideurs à diagnostiquer les enjeux en termes de qualité de l'air sur leur territoire, à déterminer des plans d'action mais aussi à les évaluer dans le temps.

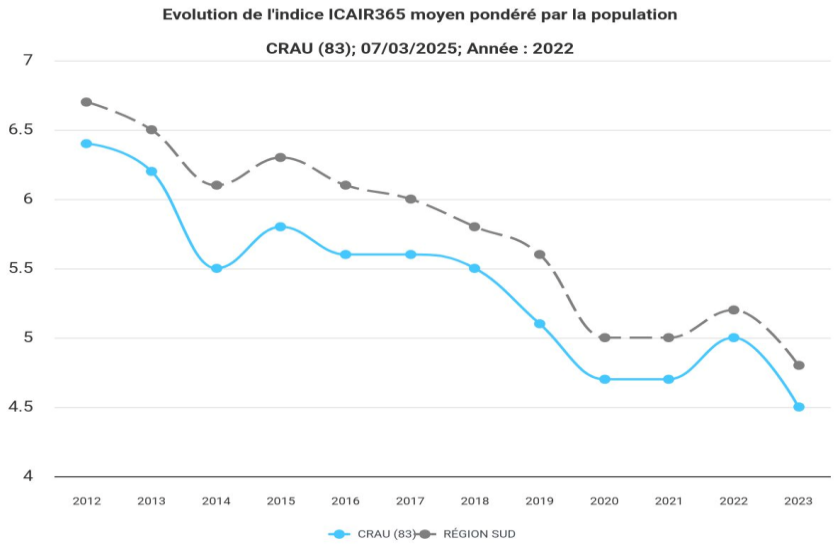
La pollution de l'air est un enjeu fort de santé publique. L'INVS assure un programme de suivi "Air et Santé" en région pour documenter les impacts des polluants de l'air sur la mortalité et la morbidité.

AtmoSud évalue les populations exposées aux pollutions chroniques et quotidiennes sur la Région. En 2022, l'indice cumulé de l'air annuel est de 4.5.

Sur la commune de La Crau, la qualité de l'air est plutôt bonne concernant le dioxyde d'azote (NO2), des particules fines (PM10), des particules fines (PM2.5) et l'ozone (O3), aux bords des grands axes situés au sud, une qualité moindre est à noter tout en restant dans la moyenne.

PROJET





Les valeurs limites à respecter restent dépassées pour environ 3 000 habitants du Var en 2023

Bien que les tendances sur le Var soient majoritairement à l'amélioration, des actions complémentaires restent nécessaires pour atteindre les seuils de recommandations de l'OMS et les valeurs de références européennes sur l'ensemble du territoire varois. Aujourd'hui, elles ne sont pas atteintes pour plus de 70% de la population du département.

Les schémas, plans et programmes structurants

Le SRADDET encadre aussi la problématique de la qualité de l'air à l'échelle régionale.

En outre, un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) a été réalisé sur la région PACA. En effet, la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a reconnu à chacun le droit à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Outre des dispositions sur la surveillance de la qualité de l'air, rendues obligatoires sur l'ensemble du territoire, cette loi a aussi prévu un certain nombre de mesures pour garantir un air de qualité. En particulier, un Plan Régional pour la

Qualité de l'Air (PRQA) doit définir les principales orientations devant permettre l'amélioration de la qualité de l'air. Afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces orientations, la loi prévoit une évaluation au minimum quinquennale de ce PRQA, de façon à le réviser si cela s'avère nécessaire. L'élaboration du PRQA de la région Provence Alpes Côte d'Azur a été assurée par une commission ouverte à un public large, placée sous la présidence du Préfet de région. Le PRQA est ainsi constitué de 38 recommandations visant à remettre la problématique de la qualité de l'air au cœur des débats relatifs au développement économique, à l'aménagement du territoire et à la qualité de la vie.

Au niveau du département, le Préfet du Var a signé le 17 mars 2022 l'arrêté préfectoral portant approbation du Plan de Protection de l'Atmosphère révisé du Var.

Le PPA a pour objet d'énumérer les principales mesures préventives et correctives d'application temporaire ou permanente, qui peuvent être prises pour réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques et ramener la concentration des polluants à un niveau inférieur aux valeurs limites. Ils rassemblent également les informations nécessaires à l'établissement du plan : diagnostic, éléments cartographiques, inventaire des émissions, etc., ainsi que les modalités des procédures d'urgence en cas de dépassement des seuils d'alerte.

La fiche action 17 du PPA porte sur l'intégration des enjeux de la qualité de l'air dans l'aménagement du territoire afin de réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique.

Cette fiche action propose :

- Sensibilisation des acteurs locaux : Informer et former les élus, les techniciens et les urbanistes sur les liens entre urbanisme et qualité de l'air.
- Intégration dans les documents d'urbanisme : Incorporer des mesures favorables à la qualité de l'air dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).
- Promotion des mobilités douces : Développer des infrastructures pour les modes de transport non polluants, tels que la marche, le vélo ou les transports en commun.
- Végétalisation urbaine : Encourager la création d'espaces verts en milieu urbain pour améliorer la qualité de l'air et le cadre de vie.

Le SCOT Provence Méditerranée

Le SCOT Provence Méditerranée intègre plusieurs mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et améliorer la qualité de l'air. Parmi ces mesures figurent :

- Promotion des mobilités douces et des transports en commun : Le SCoT encourage le développement de modes de transport alternatifs à la voiture individuelle, tels que la marche, le vélo et les transports en commun, afin de diminuer les émissions liées aux déplacements.

- Aménagement urbain favorisant la ventilation naturelle : Le document préconise une organisation urbaine qui assure une bonne circulation de l'air dans les espaces publics, contribuant ainsi à la dispersion des polluants atmosphériques.

- Ces orientations visent à concilier le développement urbain avec les impératifs environnementaux, notamment en matière de qualité de l'air.

PROJET

Le PCAET - Plan Climat Air Energie Territorial

Le PCAET de la Métropole TPM est en cours d'élaboration (projet arrêté par délibération du conseil métropolitain du 29 septembre 2022 et soumis à l'avis de la MRAe).

Le PDU - Plan des Déplacements Urbains

Enfin, à un niveau plus local, avec le PDU de la Métropole TPM 2015-2025, les services de transports ont été modernisés et ont accompagné les nouvelles pratiques de mobilité.

Un réseau de surveillance

L'association ATMO SUD est chargée de la surveillance de la qualité de l'air à l'échelle régionale. Il existe une station de mesure sur Hyères notamment mais aussi sur Toulon.

La qualité de l'air est donc fragilisée du fait de la proximité à Toulon, pôle important d'émissions polluantes. Les zones les plus concernées par cette problématique de qualité de l'air sont les espaces associés au réseau routier principal notamment les autoroutes.

D'après l'ADEME, les choix d'urbanisme sont déterminants pour réduire les impacts en maîtrisant les pollutions à la source, en éloignant les populations de ces sources et en confortant (ou en constituant) les espaces ouverts de respiration. L'échelle du SCoT est la plus pertinente pour limiter les émissions de polluants. Les orientations définies dans les documents d'urbanisme communaux concernent une échelle trop limitée pour organiser, par exemple, la répartition d'installations générant du trafic, d'autant que la concurrence entre communes peut aggraver la situation (multiplication des zones d'activités/industrielles réduites...).

En faisant évoluer la ville et sa morphologie, les opérations d'aménagement ont une influence directe sur la dispersion des polluants. C'est un levier fort pour agir sur la pollution de proximité et les mécanismes d'exposition. Ce levier est plus faible vis-à-vis de la pollution de fond, même si les missions de polluants peuvent aussi être réduites à l'échelle d'une opération.

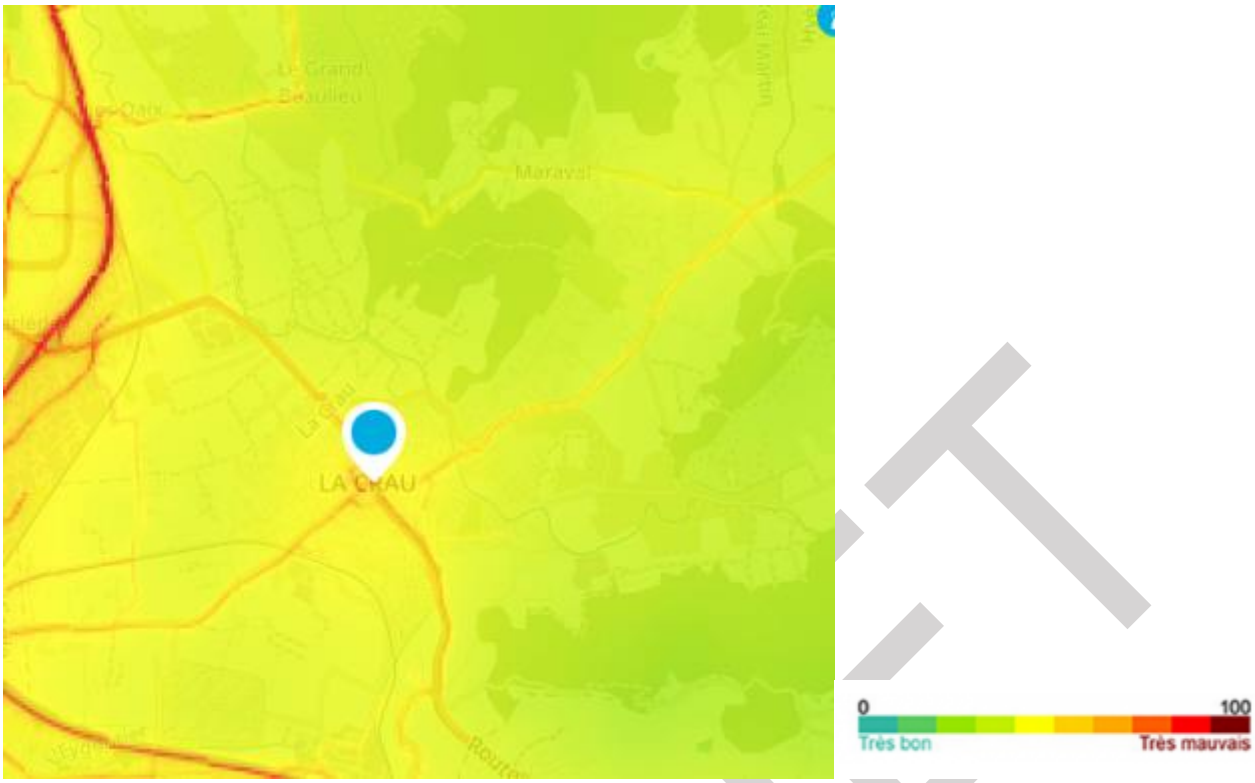
Les inventaires des émissions polluantes et émissions de GES

L'article 75 de la loi dite « Grenelle II » (art. L 229 code environnement) impose notamment aux collectivités territoriales la réalisation d'un bilan des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)° engendrées par leurs activités, comportant une synthèse des actions de réduction envisagées.

Les GES se caractérisent par une contribution majeure au changement climatique. Leur action contribue à piéger la chaleur reçue par la terre grâce au rayonnement solaire et à empêcher son évacuation entraînant ainsi une hausse globale des températures et une modification du climat. Cependant, ils n'ont pas d'effet direct sur la santé des êtres vivants qui pourraient être amenés à les inhaler si l'on excepte les risques de suffocation lorsque leur quantité est trop élevée.

Les polluants, à l'inverse, n'ont pas ou peu d'effet sur l'effet de serre mais causent une altération de la qualité de l'air. Cet effet détériorant est entraîné par des éléments dont les effets sont à même de produire un effet toxique. Ces effets sont multiples et peuvent revêtir différentes formes telles que l'eutrophisation ou l'acidification des milieux.

PROJET

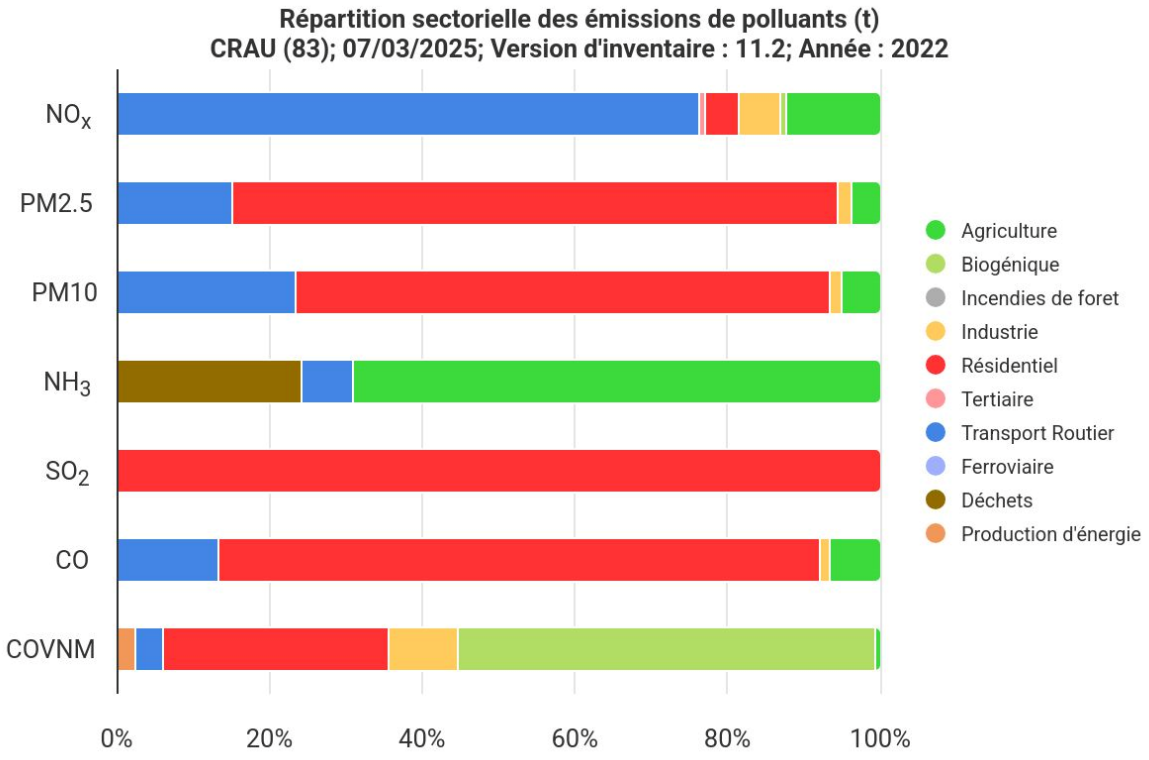


Carte de synthèse annuelle de la qualité de l'air sur la commune, 2019.[20]

ATMO SUD a établi un inventaire des émissions polluantes sur la région PACA. La base de données créée rassemble les émissions d'une trentaine de polluants incluant les principaux gaz à effet de serre d'origine humaine et naturelle. Cet inventaire est construit à l'échelle du kilomètre.

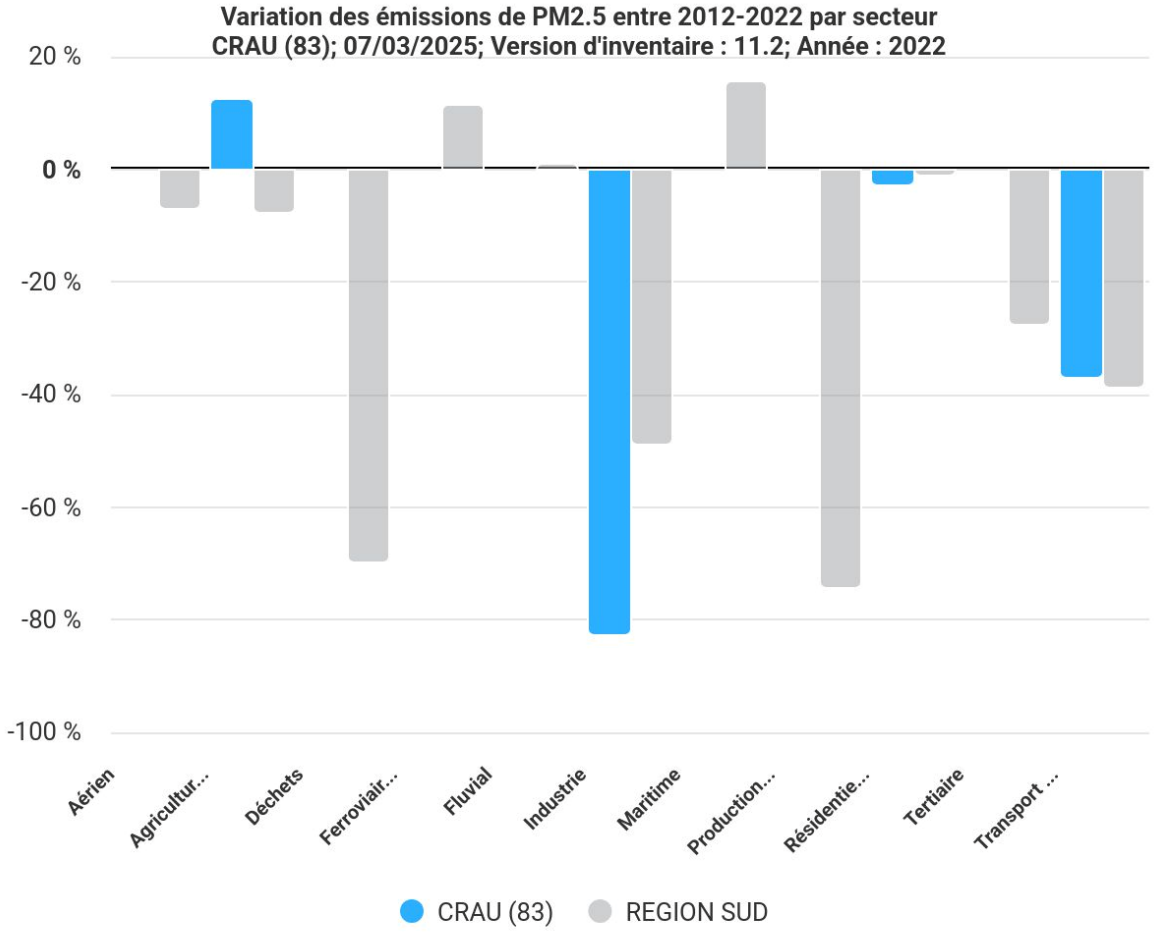
PROJET

[20] https://www.atmosud.org/monair/commune/83047



En 2022, la commune a émis 52.65 tonnes de PM2.5. La grande majorité de ces émissions proviennent du secteur résidentiel.

PROJ

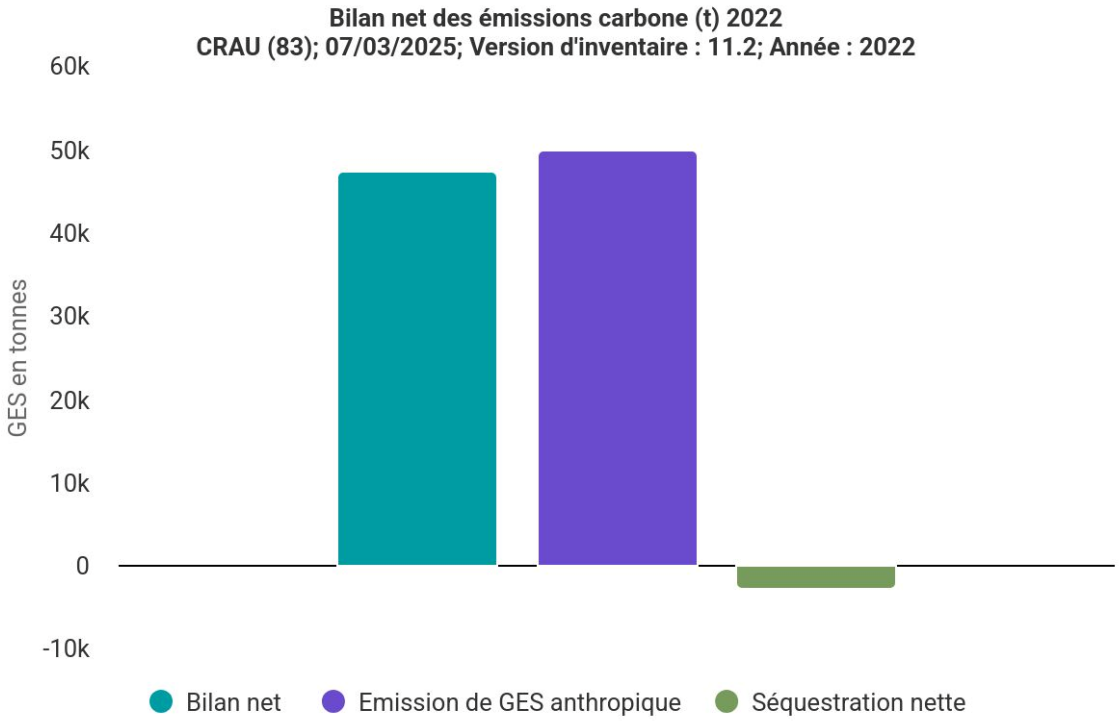


Diagrammes émissions de polluants et GES[21]

La part de responsabilité du secteur résidentiel est très importante pour la majorité des émissions de polluants, puis pour le tertiaire et le routier ; viennent ensuite l'industrie et l'agriculture.

En 2022 la commune a émis 47 344 tonnes de GES. Dont 34 017 tonnes émis par les transports routiers.

[21] Source : *cigale.atmosud.org*



Concernant la neutralité carbone, la commune est loin des objectifs car elle atteint 5.4 % en 2022.

Les allergies

Plus de 20% de la population française souffre d´allergie respiratoire. De nombreux facteurs peuvent être à l'origine de ces manifestations. Ils peuvent être classés en 3 catégories :

- Les facteurs environnementaux intérieurs,
- Les facteurs environnementaux extérieurs : il s'agit de tous les allergènes potentiels respirés avec l'air extérieur : pollens, moisissures,
- Les facteurs de pollution atmosphérique : il existe des relations triangulaires entre pollution, pollens et allergie. La pollution peut à la fois agir sur les pollens en modifiant leur structure biochimique extérieure et par là même leur allergénicité et sur les muqueuses respiratoires de l'homme en modifiant sa sensibilité immunologique aux grains de pollens.

Les nuisances aux ondes

La commune de La Crau est concernée par une servitude d'utilité publique Télécommunications.

PROJET

PT2a Télécommunications : protection contre les obstacles : Articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26-1 du code des postes et des communications électroniques (annexe article R 126-1 du code de l'urbanisme II - E - 1°)

☒ *Etablissement du service d'infrastructure de la défense de Toulon - Division gestion du patrimoine - Bureau administration domaniale - BCRM de Toulon - ESID Toulon - BP N° 71 - 83800 Toulon Cedex 9*

- **Faisceau hertzien du Fort du Coudon à la B.A.N. d'Hyéres Le Palyvestre (830.144.02)**
  décret du 16/07/1986

- **Faisceau hertzien du Fort Croix Faron-Station radioélectrique de La Pauline (830.137.04)**
  décret du 29/10/1998

- **Station radio de la Pauline - La Crau (830.047.01)**
  décret du 09/06/1961

- **Faisceau hertzien de la station de radio de la Pauline - La Crau à Fort de Six-Fours - Six-fours les plages (830.047.02)**
  Décret du 09/06/1961

- **Faisceau hertzien du Fort de Cepet à station radio de la Crau (830.153.03)**
  Décret du 19/05/2005

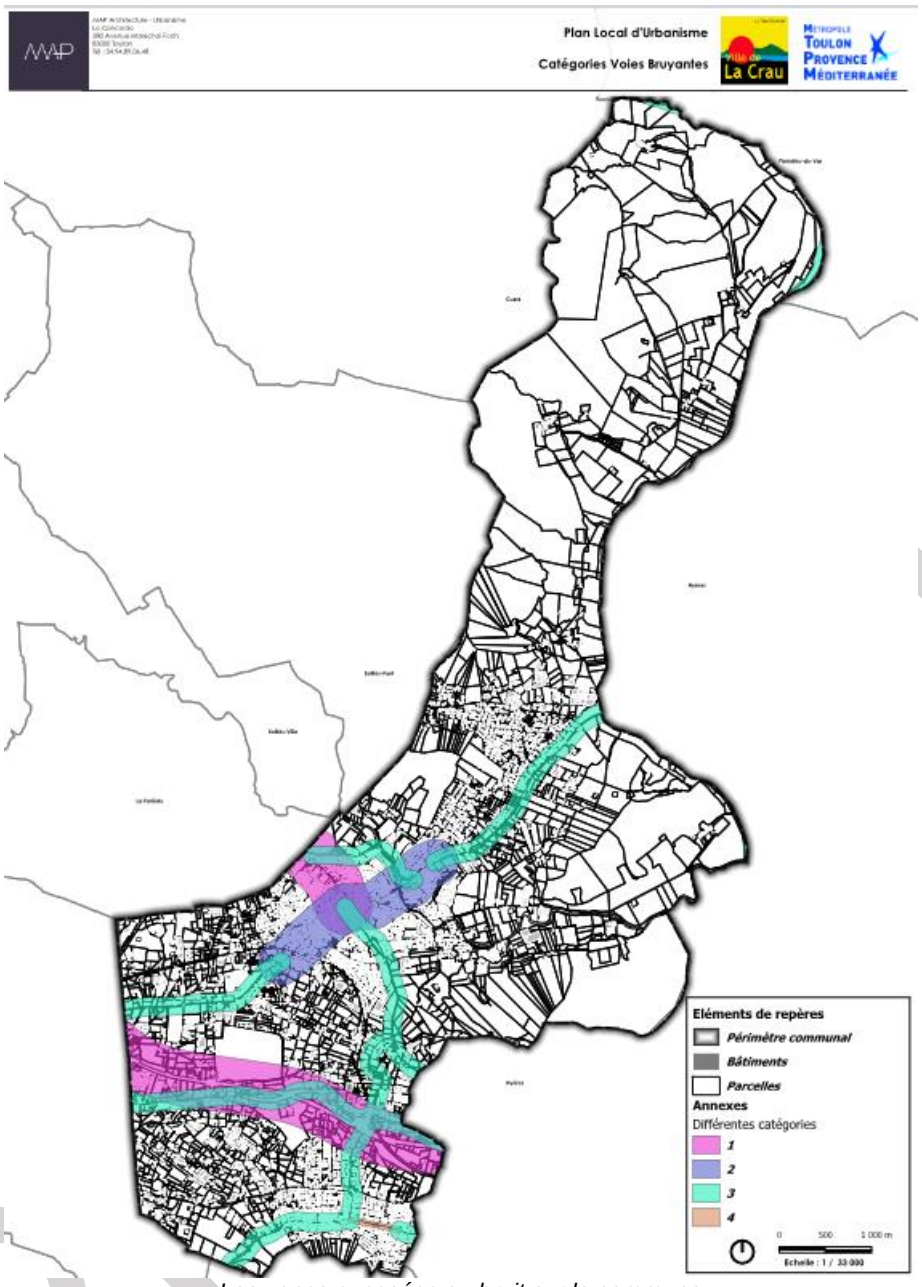
Le bruit

Le bruit est perçu comme la principale source de nuisance de leur environnement pour près de 40% des français. La sensibilité à cette pollution, qui apparaît comme très suggestive, peut provoquer des conséquences importantes sur la santé humaine (troubles du sommeil, stress…).

Le classement départemental des infrastructures bruyantes indique les réseaux routiers et ferrés responsables de nuisances sonores. Ce classement établit une hiérarchisation en 5 catégories (de 1, la plus bruyante à 5, la moins bruyante) et la largeur des secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre des voies classées.

Ce classement ne définit pas des secteurs d'inconstructibilité, mais vise à fixer des prescriptions d'isolement phonique qui s'imposent à toutes constructions nouvelles dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée.

PROJET



Les zones exposées au bruit sur la commune

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement.

Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

- Des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE),
- Du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE).

Les voies ferrées

- L'arrêté préfectoral du 29 septembre 2016[22] identifie les lignes suivantes :
  - Ligne Marseille – Vintimille (LMV), catégorie 1, largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m[23]
  - Ligne La Pauline – Hyères (LPH) : catégorie 4, largeur des secteurs affectés par le bruit 30 m.

Cartes du Classement Sonore des Voies Bruyantes – Commune de La Crau

Les infrastructures routières : autoroutes et voies nationales

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, encore appelée la loi Bruit, relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

- Des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE,
- Du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE),

L'article L571.10 du CE précise que « dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic ».

Les modalités de classement des ITT et de l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation ont été précisées par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 (articles R571.32 à R57.43 du CE). Ces dispositions ont été complétées par la lettre circulaire du 25 juillet 1996 relative au classement des ITT.

Dans le Var, le premier classement a été approuvé par des arrêtés préfectoraux datant de 2000 et 2001. La situation ayant évoluée, le classement a été révisé en 2013 pour les autoroutes et 2014 pour les départementales.

La politique conduite en France pour limiter les effets du bruit s'articule autour de trois axes :

- Le classement des voies bruyantes et la définition de secteurs où l'isolation des locaux doit être renforcée ;
- La prise en compte, en amont, des nuisances sonores lors de la construction ou de la modification d'une voie ;
- Le rattrapage des situations critiques ou « points noirs bruit » recensés par l'observatoire du bruit

Le classement des infrastructures de transports terrestres en 5 catégories sonores et la délimitation géographique en secteurs dits « affectés par le bruit » de part et d'autre de l'infrastructure constituent

[22] http://www.var.gouv.fr/IMG/pdf/AP_revision_CSVB_VF_29sept2016_en_couleurs.pdf

[23] La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à une distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure mesurée. Pour les infrastructures ferroviaires, la distance à mesurer est à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

PROJET

un dispositif réglementaire préventif qui permet de fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles devront respecter, et de disposer d'une base d'informations pour des actions complémentaires à la réglementation acoustique des constructions. Ils sont définis par l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 en fonction des niveaux sonores de référence.

- **Les arrêtés préfectoraux du 09 janvier 2023**

Les infrastructures sont classées sur la base de leurs niveaux sonores diurnes et nocturnes reçus au point de référence. Les indicateurs retenus sont le LAeq (6h-22h) pour le jour et le LAeq (22h – 6h) pour la nuit. La catégorie des infrastructures de transport terrestres est donc définie comme suit :

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure - pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ; - pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores

Les infrastructures de transport terrestres concernées par les présents arrêtés relèvent du réseau routier national (RRN). Elle concerne l'autoroute nationale non concédée : l'A570 (DREAL PACA/DIRMED) située dans la plaine agricole.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R. 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95621 susvisés. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé. Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

- **Le report dans les documents d'urbanisme**

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par la commune dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.

Il faut joindre dans les annexes du PLU les éléments suivants :

- Le classement des infrastructures de transport terrestres,
- Les secteurs affectés par le bruit,
- Les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- La référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- La mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

PROJET

Le PLU veillera donc à limiter le développement de l'urbanisation à proximité de ces infrastructures routières ou à en adapter les conditions d'implantation ou de construction.

Les routes départementales

La commune de La Crau est traversée par un important réseau d'infrastructures de transport classées à grande circulation :

- Les RD76 et RD276 qui traversent la Moutonne,
- La RD12, RD14, RD29, RD74, RD98
- La RD554 qui traverse l'agglomération de La Crau,

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai1996 susvisé.

Pour les établissements de santé, hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

Les voies communales

La Crau n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral 8 décembre 2015 pour les voies communales.

Les Cartes de Bruit Stratégiques

Les cartes de bruit permettent l'évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement et d'établir des prévisions générales de son évolution. Elle permet une représentation des niveaux de bruit, mais également de dénombrer la population exposée, de quantifier les nuisances, puis d'élaborer des plans d'action.

Les cartes de bruit sont à élaborer pour les grandes infrastructures terrestres de transport (représentant de l'Etat) et dans les grandes agglomérations (EPCI ou communes) :

- Les grandes infrastructures sont les voies routières empruntées par plus de 6 millions de véhicules par an, et les voies ferrées comptant plus de 60 000 passages de train par an, et pour l'échéance de 2022, les voies routières empruntées par plus de 3 millions de véhicules par an (plus de 8 200 véhicules par jour), et les voies ferrées comptant plus de 30 000 passages de train par an ;
- Les grandes agglomérations sont les agglomérations au sens INSEE de plus de 250 000 habitants pour l'échéance, et de plus de 100 000 habitants pour l'échéance de 2022.

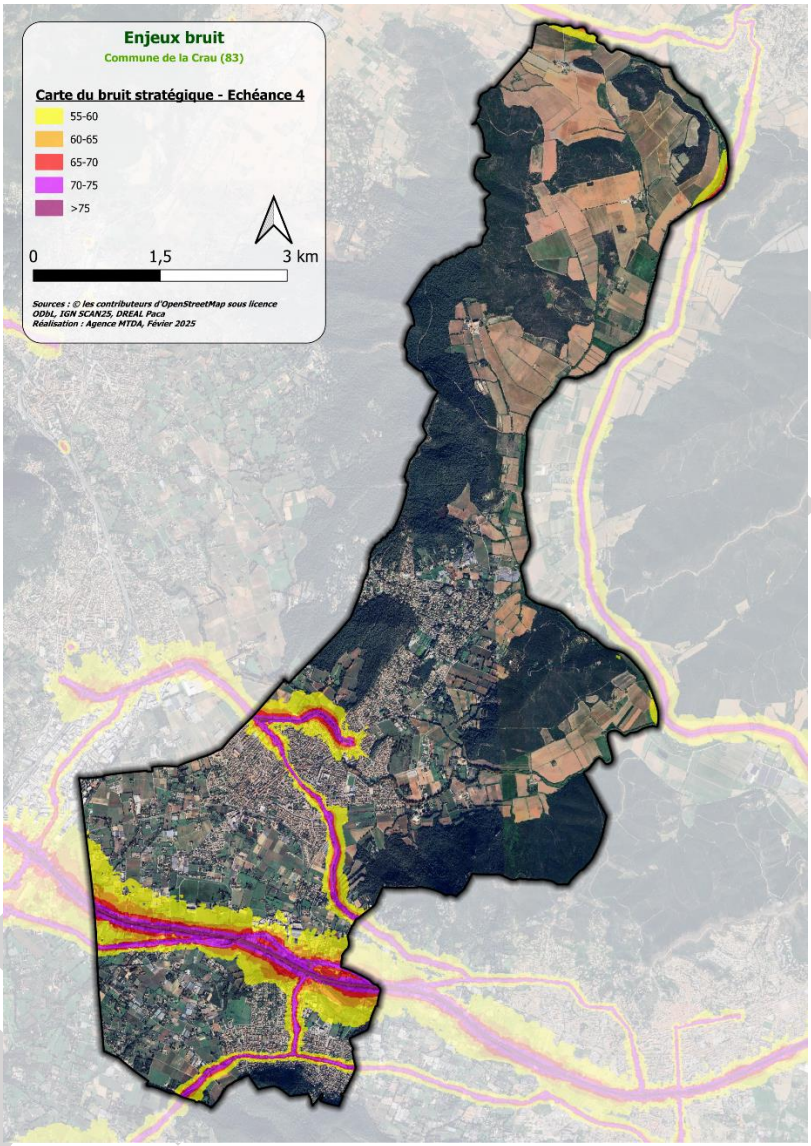
Les cartes de bruit permettent d'élaborer les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE). Les PPBE tendent à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit, ainsi qu'à protéger les zones calmes.

La directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement vise, au moyen de cartes de bruit stratégiques, à évaluer de façon harmonisée l'exposition au bruit dans les états-membres. Elle a pour objectif de prévenir et de réduire les effets du bruit.

PROJET

Elle a été transposée en droit français par ordonnance, ratifiée par la loi du 26 octobre 2005, et figure désormais dans les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 10 juillet 2024 porte approbation des cartes du bruit des infrastructures routières du Var (échéance 4). La commune de La Crau est concernée par ces cartes.



Carte du Bruit Stratégique – commune de La Crau

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures de transports terrestres (ITT) donne des informations sur les Points Noirs Bruit (PNB), les zones sur lesquelles des dispositions doivent être prises et quelles sont les mesures à mettre en place. Le PPBE du VAR (4e échéance) a été approuvé le 10/07/2024 par arrêté préfectoral.

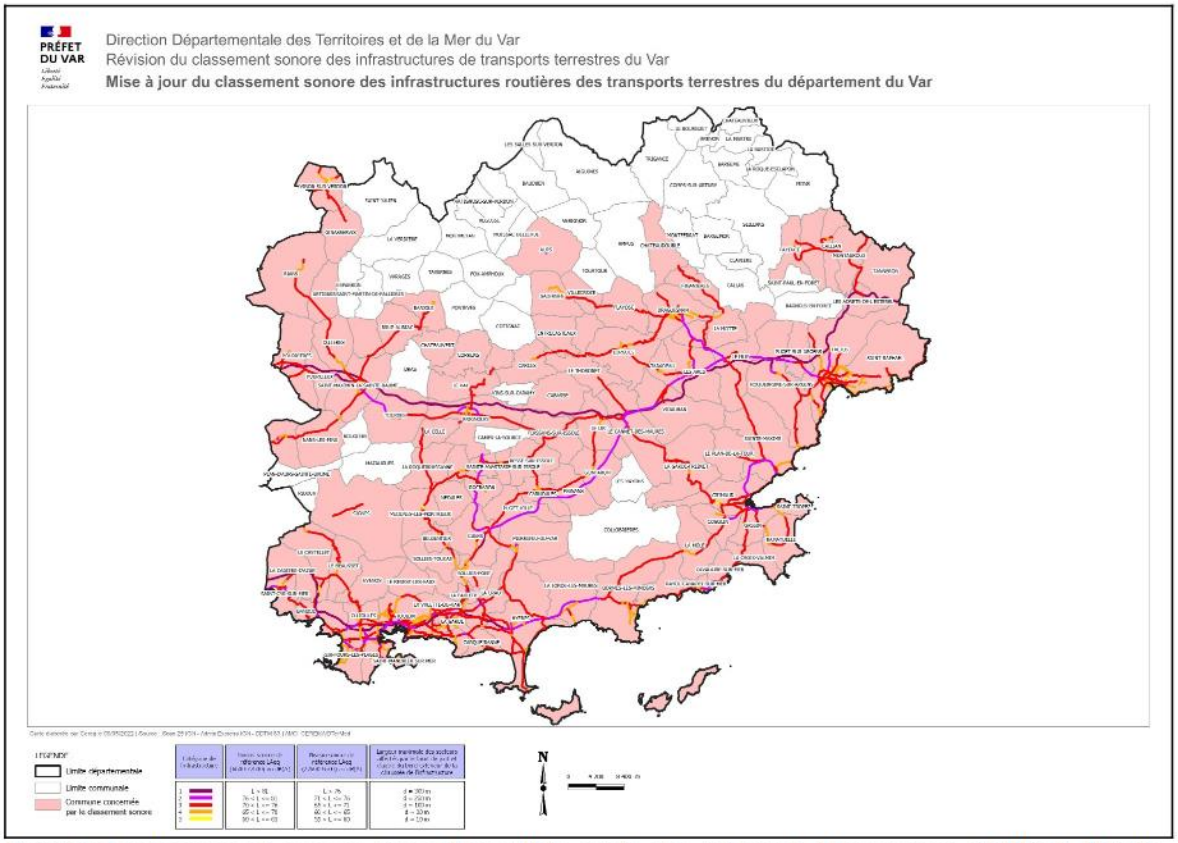
Dans la mesure où les actions prévues par le plan sont validées par les autorités chargées de les mettre en œuvre, la traduction éventuelle de prescriptions dans les documents d'urbanisme devrait être engagée naturellement par les collectivités (préservation des zones calmes, urbanisation en retrait des voies et axes forts de circulation, … A noter que le PPBE1 et le PPBE2 des routes départementales sont de compétence Conseil Départemental.

Le PPBE du Réseau Routier National dans le Var concerne les infrastructures de transports terrestres de l'État dans le département du Var, supportant un trafic annuel de plus de 3 millions de véhicules et 30 000 trains – échéance 4 – concernant l'autoroute non-concédée A570, la route nationale d'intérêt local RN98, les autoroutes concédées A8, A50 et A57, ainsi que la voie ferrée n°930000, dans leurs délimitations à la date de la consultation du public en 2024, dont les gestionnaires sont la Direction Interdépartementale des Routes Méditerranée (DIR Med), la Société Vinci Autoroute ESCOTA et SNCF Réseau.

Les infrastructures sont classées en 5 catégories en fonction du niveau de bruit émis :

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L < 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L < 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L < 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

PROJET



Extrait du classement sonore des voies visible sur le site internet des services de l'Etat dans le Var

L'arrêté préfectoral du 10 juillet 2024 approuvant le PPBE RRN du Var et les pièces annexées l'arrêté préfectoral.

Les ondes électromagnétiques

Les champs électromagnétiques existent naturellement partout dans la nature, sous l'influence d'orages, ou du champ magnétique terrestre notamment. D'autres naissent de l'activité humaine : que ce soit au niveau des appareils électriques, ou du fait des ondes utilisées pour la transmission d'informations.

C'est la longueur d'onde du rayonnement qui détermine son impact sur l'organisme. Plus l'onde est courte, plus elle véhicule d'énergie. Certaines ondes électromagnétiques véhiculent tellement d'énergie qu'elles sont capables de briser les liaisons intra- et inter-moléculaires. Ce sont les rayons dits « ionisants », tels que les rayons X, les rayons gamma émis par les substances radioactives, ou encore les rayons cosmiques.

L'OMS indique que les champs de radiofréquence produits par les antennes de TV, de radio, de radar, les portables et les fours à micro-ondes « *donnent naissance, dans l'organisme, à des courants induits, qui, si leur intensité est suffisante, sont capables de produire toute une gamme d'effets, tels qu'hyperthermie ou choc électrique, en fonction de leur amplitude et de leur fréquence.* »

L'exposition aux champs électromagnétiques a considérablement augmenté du fait de l'évolution de nos modes de vie. La question se pose de savoir si l'exposition prolongée à des ondes, même à des fréquences relativement faibles, n'induit pas des changements biologiques préjudiciables.

La présence d'antennes relais, d'antennes militaires peut influer sur la quantité d'ondes électromagnétiques émises sur La Crau.

La pollution lumineuse

On parle de pollution lumineuse lorsque les éclairages artificiels sont si nombreux et omniprésents qu'ils nuisent à l'obscurité normale et souhaitable de la nuit. Ainsi, à la tombée de la nuit, d'innombrables sources de lumières artificielles prennent le relais du soleil dans les centres urbains jusqu'au plus petit village.

Les conséquences les plus évidentes vont de la simple gêne, en passant par les émissions de GES, jusqu'aux dépenses inutiles d'énergie. L'éclairage public consomme effectivement une part importante d'énergie.

La consommation raisonnée de l'énergie électrique est d'autant plus importante à prendre en compte dans une zone géographique composée des départements du Var et Alpes-Maritimes, dite de l'« Est PACA » et considérée comme une péninsule électrique : l'éloignement des sites de production d'électricité est aggravé par le fait que la zone n'est desservie que par un seul axe (« axe sud ») double circuit à 400 kV et que les axes secondaires actuels à 225 kV sont insuffisants en cas d'avarie sur l'axe sud.

Quelques études mettent aussi en évidence des conséquences sur notre santé. En effet, sous l'effet de la lumière artificielle, l'épiphyse (petite glande située dans le cerveau) diminue nettement la production de mélatonine dont les bienfaits seraient multiples : antivieillissement, freine le développement des tumeurs, stabilise la tension…
De surcroit, les effets sur la faune et la flore sont notables : La végétation éclairée en permanence dégénère de façon précoce :

- Les oiseaux migrateurs sont gênés ;
- Les populations d'insectes nocturnes et pollinisateurs sont décimées (seconde cause de mortalité après les produits phytosanitaires) ;
- La reproduction et les cycles biologiques des gibiers sont passablement perturbés par ces aubes artificielles permanentes.

Les dernières évolutions des textes de loi intègrent cet aspect :

- La loi Biodiversité, adoptée le 20 juillet 2016, mentionne dans différents articles la nécessaire lutte contre les nuisances lumineuses,
- Des orientations et la loi de transition énergétique sont aussi venues intégrer la pollution lumineuse aux préoccupations des plans climat énergie territoriaux ainsi qu'à celles des continuités écologiques.

PROJET

Perte d'énergie considérable



En France, près de **5.6 milliards de KWh** ont été utilisés pour l'éclairage public en 2012, comme en 2005, auxquels s'ajoutent **2 milliards de KWh** pour les enseignes lumineuses. La baisse des puissances installées n'a diminué que de **10 W.** L'économie potentielle pour les collectivités est donc très importante : l'éclairage public représente à lui seul **42%** de la consommation électrique des collectivités locales (en KWh). L'ADEME et EDF estiment entre **30 et 40%** la perte d'énergie pour les communes du fait d'une mauvaise qualité, d'une surpuissance des sources ou de la vétusté des installations dédiées à l'éclairage public.

Pour les communes, la part de l'éclairage public représente **58 %** de leur consommation d'électricité en métropole, dans les Dom, il s'agit du **1er poste** de consommation électrique. L'ANPCEN estime qu'avec de meilleurs usages et lors de rénovations de l'éclairage extérieur, plus adaptées aux besoins, **plus de 50%** d'économies d'énergie peuvent être réalisés au minimum. De plus, les choix peuvent être effectués de matériel plus performant à la fois du point de vue de l'efficacité énergétique et des nuisances lumineuses.

Emissions de gaz à effet de serre : à éviter



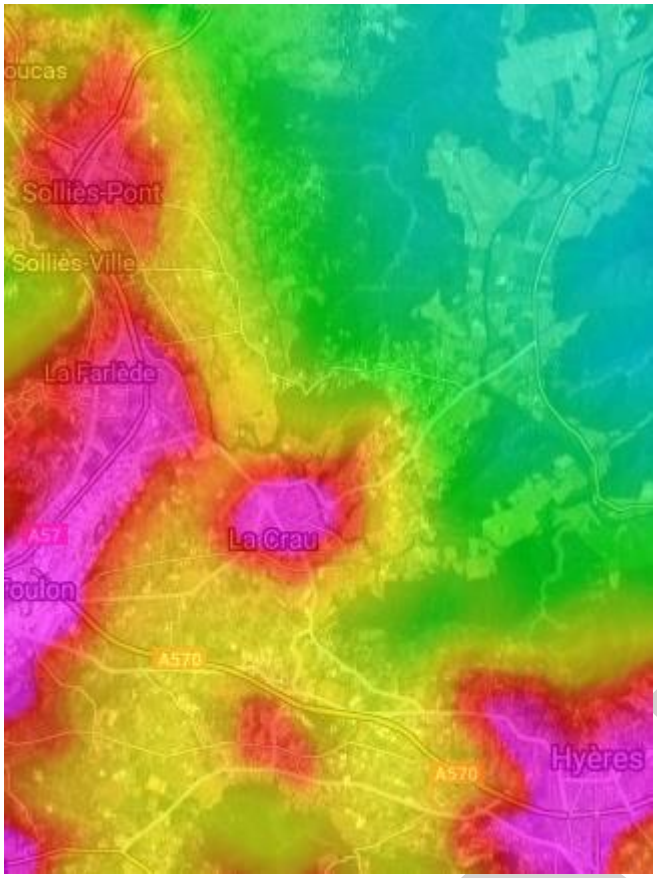
De plus, toute énergie inutile aux regards de besoins mal définis, génère pour sa production, son approvisionnement, ses équipements et son transport, des émissions de gaz à effet de serre, **à diviser pourtant par quatre** dans les objectifs de la Nation tout entière. Elle génère également des déchets nucléaires qui pourraient être évités pour les générations actuelles comme futures.

Si l'éclairage public représente 1% de la consommation totale d'électricité en France, l'appel en pointe lors des pics de consommations en hiver (le matin et le soir) du fait des achats internationaux d'électricité produite à partir de sources non nucléaires, entraine des émissions de carbone supérieures. D'où la nécessité d'une réflexion approfondie sur chacun des besoins d'éclairage et la nécessité collective d'éviter des importations d'électricité produite à partir d'énergies fossiles.

La perte d'énergie et les émissions de GES dues à l'éclairage public (Source ANPCEN)

La commune de La Crau est concernée par ce phénomène principalement au niveau des deux secteurs les plus urbanisés.

PROJET



Blanc : 0–50 étoiles visibles (hors planètes) selon les conditions. Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grandes métropoles régionales et nationales.
Magenta : 50–100 étoiles visibles, les principales constellations commencent à être reconnaissables.
Rouge : 100 -200 étoiles : les constellations et quelques étoiles supplémentaires apparaissent. Au télescope, certains Messier se laissent apercevoir.
Orange : 200–250 étoiles visibles, dans de bonnes conditions, la pollution est omniprésente, mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typiquement moyenne banlieue.
Jaune : 250–500 étoiles : pollution lumineuse encore forte. La Voie Lactée peut apparaître dans de très bonnes conditions. Certains Messier parmi les plus brillants peuvent être perçus à l'œil nu.
Vert : 500–1000 étoiles : grande banlieue tranquille, faubourgs des métropoles, Voie Lactée souvent perceptible, mais très sensible encore aux conditions atmosphériques, typiquement les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du ciel et montent à 40 -50° de hauteur.
Cyan : 1000–1800 étoiles : la Voie Lactée est visible la plupart du temps (en fonction des conditions climatiques) mais sans éclat, elle se distingue sans plus.
Bleu : 1800–3000 : bon ciel, la Voie Lactée se détache assez nettement, on commence à avoir la sensation d'un bon ciel, néanmoins, des sources éparses de pollution lumineuse sabotent encore le ciel ici et là en seconde réflexion, le ciel à la verticale de l'observateur est généralement bon à très bon.
Bleu nuit : 3000–5000 : bon ciel : Voie Lactée présente et assez puissante, les halos lumineux sont très lointains et dispersés, ils n'affectent pas notoirement la qualité du ciel.
Noir : + 5000 étoiles visibles, plus de problème de pollution lumineuse décelable à la verticale sur la qualité du ciel. La pollution lumineuse ne se propage pas à plus de 8° au-dessus de l'horizon.

La pollution lumineuse
(Source http://avex-asso.org/dossiers/pl/europe-2016/google-map-fausse-couleur/index.html)

PROJET

Les risques liés aux émissions de radon

Dans les espaces ouverts, le radon se dilue dans l'atmosphère et se disperse plus ou moins rapidement selon les conditions météorologiques.

Dans les espaces clos où l'air est confiné (grottes, caves, vides sanitaires, pièces d'habitation), la concentration en radon peut être dix fois plus importante qu'à l'air libre. Les concentrations de radon varient également en fonction des caractéristiques de construction, de la ventilation et du mode de vie des habitants.

Les sols granitiques libèrent plus de radon que les terrains sédimentaires en raison des plus grandes concentrations d'uranium qu'ils contiennent naturellement. En raison notamment de leurs caractéristiques géologiques, des zones ont été identifiées en France comme étant les plus exposées au radon.

La directive 2013/59/Euratom demande, au 1° de son article 103 relatif au plan d'action, d'étudier toutes les formes d'entrée du radon dans le bâtiment, notamment quand le radon provient des matériaux de construction. Or, il y a peu de connaissance sur les matériaux ou produits de construction et leur exhalation de radon, notamment en France.

Le radon est un cancérigène pulmonaire certain pour l'homme (classé dans le groupe I dans la classification du Centre international de recherche sur le cancer (CIRC)). Selon les estimations de l'Institut de veille sanitaire (InVS), entre 1 234 et 2 913 décès par cancer du poumon seraient attribuables, chaque année, à l'exposition domestique au radon en France, soit entre 5 % et 12 %

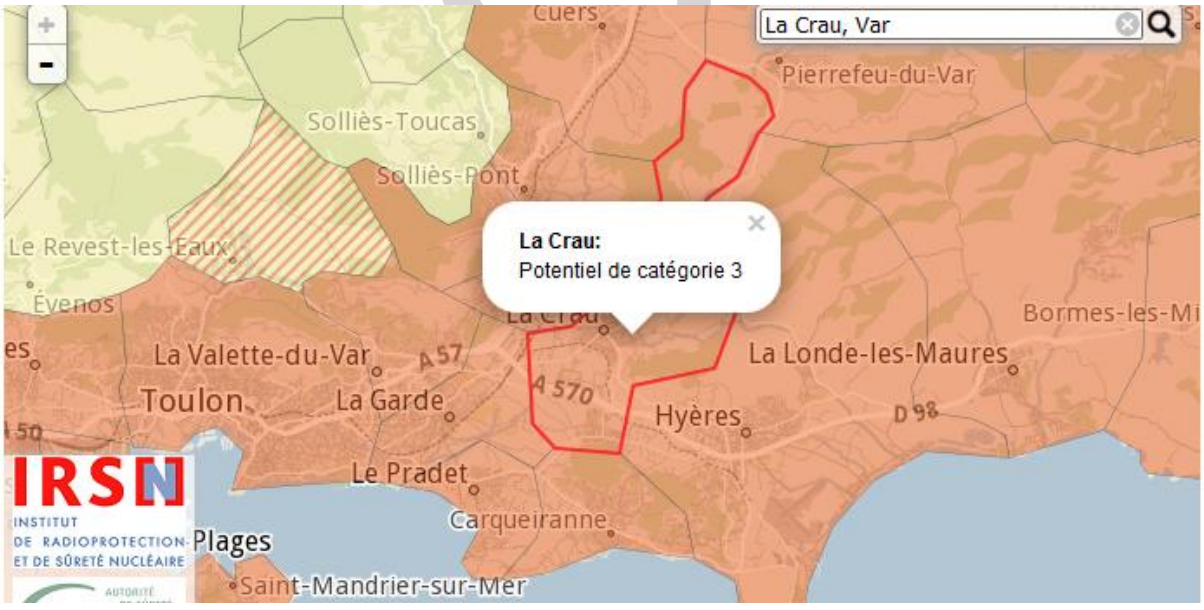
des décès par cancer du poumon observés en France (Catelinois O. et al., *Évaluation de l'impact sanitaire de l'exposition domestique au radon en France*, BEH 2007). Deux types d'actions préventives permettent de réduire la concentration de radon dans un bâtiment :

- L'aération : le radon présent dans le bâtiment est éliminé par aération naturelle ou ventilation mécanique, améliorant ainsi le renouvellement de l'air intérieur ;
- L'étanchéité : le radon est empêché de pénétrer à l'intérieur du bâtiment par des procédés qui assurent l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des passages des canalisations ou des fissures dans les dalles et les murs, pose d'une membrane). Une meilleure étanchéité est assurée en mettant en surpression l'espace intérieur ou en dépression le sol sous-jacent.

Le Plan national d'action 2020-2024 pour la gestion du risque lié au radon comprend des orientations stratégiques concernant l'information et la sensibilisation du public et des principaux acteurs concernés par le risque radon (collectivités territoriales, employeurs, …). Ce quatrième plan inscrit en première priorité la stratégie d'information et de sensibilisation du public et des acteurs concernés par le risque radon.

Des actions initiées dans le 3ème plan seront poursuivies d'une part pour l'amélioration des connaissances, et, d'autre part, pour une meilleure prise en compte de la gestion de ce risque dans les bâtiments (habitat ; lieux de travail ; établissements recevant du public).

Les communes, comme celle de La Crau, à potentiel radon de catégorie 3, sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs. Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m-3 et plus de 6% dépassent 400 Bq.m-3.



Le potentiel radon de La Crau[24]

[24] http://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/

Il est particulièrement important, dans le cadre de toute démarche de travaux sur un bâtiment en zone à potentiel radon moyen à élevé, de porter une attention particulière à l'interface sol/bâti, aux conditions d'aération et de ventilation initiales, etc.

Les termites

Fléau national du bâtis, les termites s'invitent, se plaisent et se développent sans peine dans la région. Pour s'en préserver, il faut bien les connaître et engager une lutte radicale en s'appuyant sur des professionnels confirmés.

Le sud du département du Var est classé en zone contaminée par les termites par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2018 délimitant les zones contaminées par les termites.

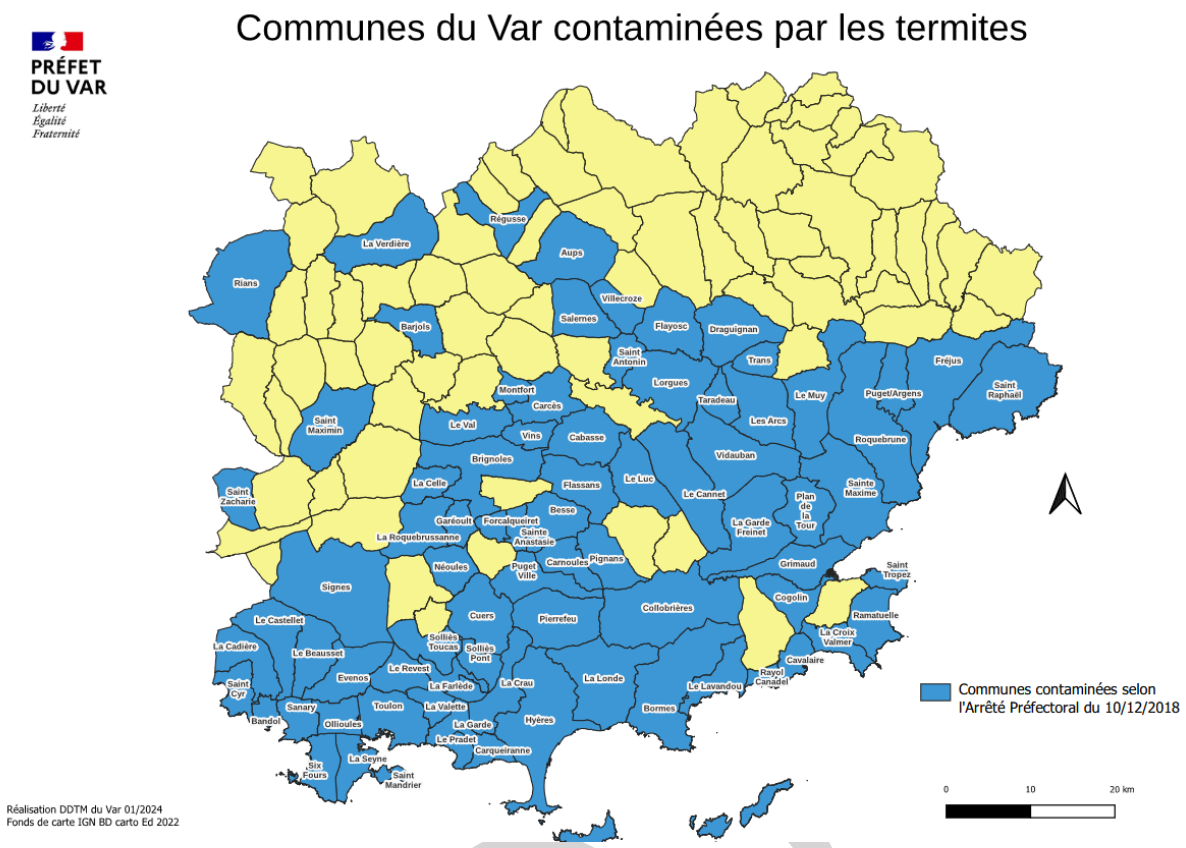
La Crau est donc une commune contaminée par les termites.

- Délimitation des périmètres de lutte : Les conseils municipaux déterminent, par délibération, les secteurs du territoire communal dans lesquels s'appliquent les pouvoirs d'injonction du maire. Ces secteurs peuvent concerner tout le territoire de la commune qu'ils soient ou non urbanisés. Les propriétaires de terrains nus peuvent ainsi également être tenus d'assurer la charge des travaux d'éradication ; les termitières pouvant être localisées dans les champs et de ce fait, menacer les immeubles bâtis voisins.

- Mise en œuvre des pouvoirs d'injonction du maire aux propriétaires : dans les secteurs éventuellement délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis ou non bâtis (terrains nus) de procéder dans les six mois à la recherche de termites, ainsi qu'aux travaux de prévention et d'éradication nécessaires.

L'injonction est prise sous la forme d'un arrêté et notifiée au propriétaire de l'immeuble.

PROJET



Carte des communes du Var contaminées par les termites

Les sites et sols pollués

La base de données BASOL[25] identifie les sites pollués les plus problématiques, et qui nécessitent un traitement particulier.

Aucun sol pollué n'est localisé sur la commune.

La base de données BASIAS[26] recense quant à elle l'ensemble des sites dont l'activité (actuelle ou passé) est « potentiellement » polluante. Il ne s'agit donc en aucun cas de site où la pollution est avérée.
Les sites dont l'activité est ou était potentiellement polluante, localisés sur le territoire communal :

[25] http://basol.developpement-durable.gouv.fr/

[26] http://basias.brgm.fr/

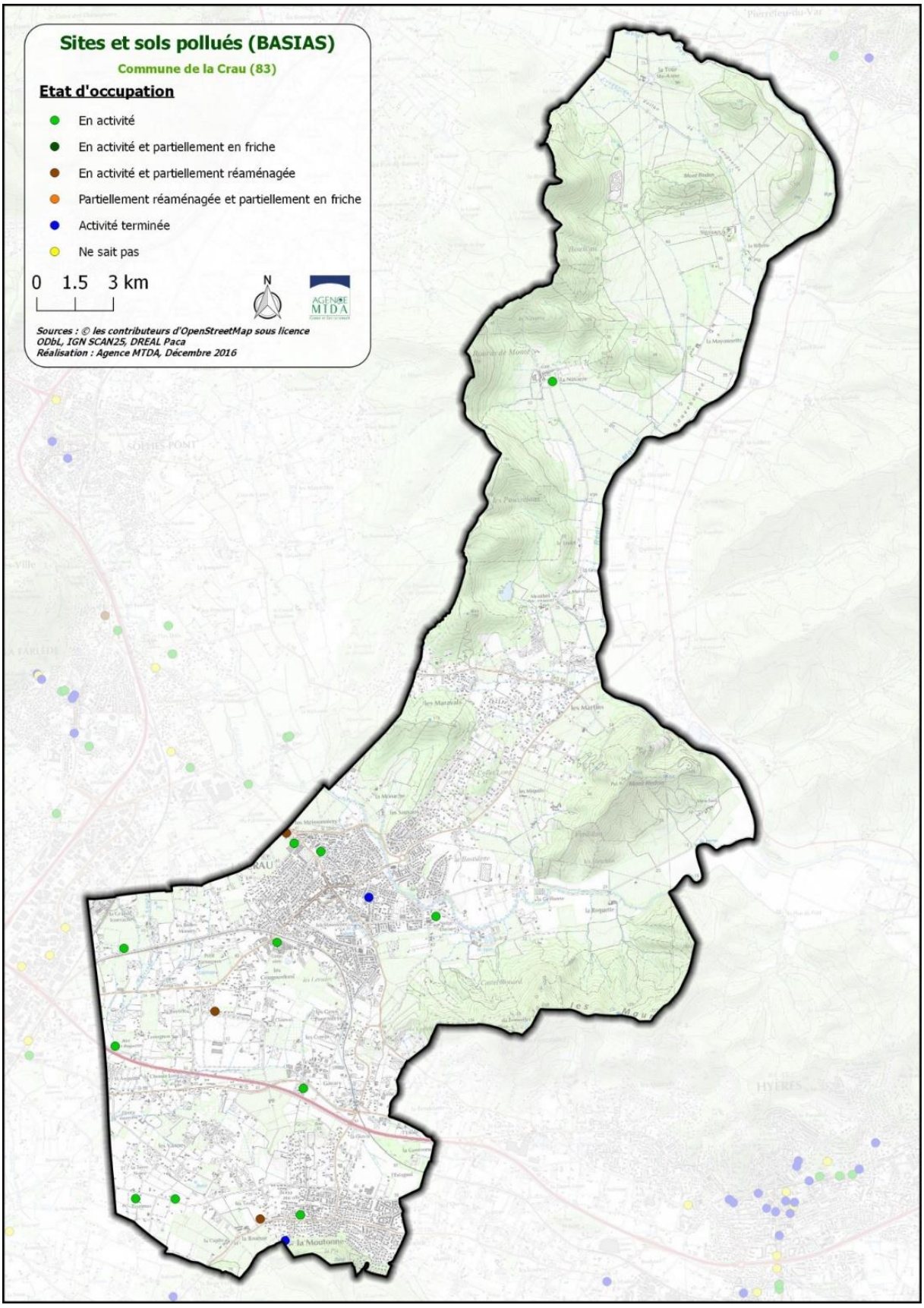
N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
PAC8300265		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Ne sait pas	Inventorié
PAC8300266		Dépôt de gaz	12 Rue Solliès de - actuellement 8 mai 45	LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8300267		Dépôt de gaz	22 Rue Hyeres de - actuellement Général De Gaulle	LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8300311		Briqueterie		LA CRAU	C23.3	Activité terminée	Inventorié
PAC8300312		Distillerie		LA CRAU	C11	Activité terminée	Inventorié
PAC8300776		Réparation automobiles avec garage et carrosserie-peinture		LA CRAU	C28.2 G45.21B	Activité terminée	Inventorié
PAC8301286	Institution Saint-Joseph La Navarre	Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	En activité	Inventorié
PAC8301287		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z V89.07Z	En activité et partiellement réaménagé	Inventorié
PAC8301288		Dépôt de gaz	77 bis Avenue Jean Toucas	LA CRAU	V89.07Z	En activité et partiellement réaménagé	Inventorié
PAC8301289		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	En activité	Inventorié
PAC8301290		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Ne sait pas	Inventorié
PAC8301291		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301292		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	En activité et partiellement réaménagé	Inventorié
PAC8301293		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Ne sait pas	Inventorié
PAC8301294		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	En activité et partiellement réaménagé	Inventorié
PAC8301295		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301296		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301297		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	En activité	Inventorié
PAC8301298		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301299	Ecole primaire de la Crau	Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301450	Boucherie la Moutonne	Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	En activité	Inventorié
PAC8301465		Atelier d'imprimerie	Rue Jean Jaurès	LA CRAU	C18.1	Activité terminée	Inventorié
PAC8301546		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301547		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Ne sait pas	Inventorié
PAC8301548		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Ne sait pas	Inventorié
PAC8301594		Dépôt de gaz combustibles liquéfiés		LA CRAU	V89.07Z	Partiellement réaménagé et partiellement en friche	Inventorié

PAC8301600		Dépôt de gaz propane		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301601		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301602		Dépôt de gaz propane		LA CRAU	V89.07Z	Ne sait pas	Inventorié
PAC8301603		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	En activité	Inventorié
PAC8301604		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301605	Café Hotel de France	Dépôt de gaz propane	60 Avenue Jean Toucas	LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301606		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	En activité	Inventorié
PAC8301607		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z V89.07Z V89.07Z	En activité	Inventorié
PAC8301608		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301609	Agriculteur Terrinas	Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	En activité	Inventorié
PAC8301610		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8301611		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	En activité	Inventorié
PAC8301612	Conserverie	Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Ne sait pas	Inventorié
PAC8301796		Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8302077	Collège d'Enseignement Secondaire	Dépôt de gaz		LA CRAU	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8302463	Distillerie-Cooperative La Varoise	Savonnerie et Coopérative	Chemin Fourniers goys des	LA CRAU	C20.4	En activité	Inventorié
PAC8302763	ESSO service Gavary	Station service ESSO	1400 Chemin Long	LA CRAU	G47.30Z	En activité	Inventorié
PAC8302764	Intermarché SA Christhia	Station service ESSO		LA CRAU	G47.30Z	En activité	Inventorié
PAC8302765		Station service TOTAL	6 Avenue Gare de la	LA CRAU	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
PAC8302766	SAORINE	Station service BP		LA CRAU	G47.30Z	En activité	Inventorié
PAC8302767	Casino	Station service Shell	8 Avenue 8 mai 1945 du	LA CRAU	G47.30Z	En activité	Inventorié

Sites à activité potentiellement polluante

Comme le montre la carte en page suivante, les sites concernés sont majoritairement localisés au sud de la commune, à proximité des secteurs habités.

La commune comporte également un site de dépôt de déchets quartiers Les Maravals étant annexé au PLU comme un secteur d'information sur les sols.



Sites et sols pollués sur la commune

Grille de synthèse et scénario tendanciel « Pollutions, nuisances, déchets et risques sanitaires »

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Une STEP conforme : capacité de traitement des eaux usées de 14 000 m3/jour, prévue pour 80 000 EH.	↗	Une capacité suffisante à l'horizon 2030
-	Assainissement collectif : problématique des eaux claires parasites en temps de pluie.	↗	Un schéma directeur d'assainissement récent qui liste les travaux pour remédier à cette problématique.
-	Un taux de conformité des installations d'assainissement non collectif moyen.	↗	Des contrôles du SPANC qui se poursuivent.
+	Une gestion des déchets efficace et encadrée.	↗	Des documents récents qui cadrent la gestion des déchets
-	Une qualité de l'air à surveiller.	↗	Le SRADDET nouvellement approuvé fixe des objectifs à respecter pour l'amélioration de la qualité de l'air. PCAET, PDU en cours au sein de TPM.
-	Des secteurs bruyants sur la commune.	↘	Des aménagements supplémentaires qui peuvent amener de nouvelles nuisances sonores.
+/-	Aucun site pollué avéré mais des sites potentiellement pollués.	↘	Risque de pollution accidentelle lors d'aménagements sur ces sites.

Les enjeux « Pollutions, nuisances, déchets et risques sanitaires »

- L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectifs ou non collectifs performants.
- La gestion des eaux pluviales dans la cadre de l'aménagement du territoire communal.
- La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air.
- Le maintien de la collecte et du traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire.
- La prise en compte des sites potentiellement pollués dans les projets d'aménagements.
- L'adaptation du tissu urbain existant afin de limiter les nuisances sonores et la maîtrise de l'urbanisation future à proximité des axes bruyants.

PROJET

2.5. Risques naturels et technologiques

La loi n° 87-565 du 25 juillet 1987 relative à la sécurité civile et à la prévention des risques, par son article 22 est venue compléter le code de l'urbanisme en insérant dans plusieurs de ses articles la prise en compte des risques naturels (L.121-10, L.122-1, L.123-1, R.123-18,...)

Outre les procédures particulières qui pouvaient être mises en œuvre jusqu'à la mise en place des Plans de Prévention des Risques, les documents de planification locale doivent prendre en compte les risques naturels et technologiques prévisibles existants sur leur territoire.

Pour répondre à cet enjeu, La Crau a mis en place un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) :

- Les risques naturels : feu de forêt, inondations, mouvements de terrain, tempête
- Les risques techniques : industriels et transport de matières dangereuses

En outre, un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) a été arrêté par le maire le 01/12/2009.

Risques naturels

La Crau a fait l'objet des arrêtés suivants portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle exclusivement pour des inondations et coulées de boues :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	29/09/1982	30/09/1982	24/12/1982	26/12/1982
Inondations et coulées de boue	13/10/1988	15/10/1988	22/02/1989	03/03/1989
Inondations et coulées de boue	17/01/1999	18/01/1999	23/02/1999	10/03/1999
Inondations et coulées de boue	18/01/2014	20/01/2014	27/02/2014	01/03/2014
Inondations et coulées de boue	19/09/2014	19/09/2014	04/12/2014	07/12/2014
Inondations et coulées de boue	25/11/2014	26/11/2014	27/04/2015	06/05/2015
Inondations et coulées de boue	05/12/2014	06/12/2014	03/03/2015	04/03/2015
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018
Inondations et coulées de boue	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019

Liste des états de catastrophe naturelle sur la commune de La Crau
(Source : prim.net)

La commune est soumise au PPRi du Gapeau approuvé par anticipation le 30 mai 2016 le 26/11/2014. Cette commune fait aussi l'objet d'un programme d'action préventive sur les inondations (PAPI).

Selon le DDRM du Var et le DICRIM de La Crau, la commune est plus généralement concernée par les risques détaillés dans les paragraphes suivants.

PROJET

PROJET

Le risque inondation très prononcé

L'inondation est un phénomène naturel aggravé par l'activité humaine. Ainsi, en zone inondable, le développement économique, les aménagements (activités, voiries, déforestation, etc.) modifient les conditions d'écoulement (imperméabilisation et ruissellement), tout en diminuant les champs d'expansion des crues. Sur les cours d'eau les aménagements (pont, enrochements, etc.) et le défaut chronique d'entretien, aggravent le risque.

La commune est sensible au risque inondation de plaine généré par le Gapeau et le Réal Martin. Notons que le Gapeau chemine au contact de certains espaces urbanisés de la commune.



Le Gapeau, au sein des tissus urbains de la commune

Si le risque d'inondation lié au Réal Martin concerne essentiellement des terrains agricoles, le Gapeau, qui traverse le centre-ville, induit un risque présentant un **enjeu important pour la population de La Crau**.

La commune de La Crau peut en effet être touchée par des crues qui suivraient le Gapeau notamment sur les quartiers limitrophes de la voie de Villeneuve et quartier la Gensolenne.

Par ailleurs, le ruisseau de l'Eygoutier, sujet déjà abordé dans le chapitre sur la gestion des eaux pluviales, est également susceptible, lors de fortes pluies, de déborder de son lit, tout comme son affluent Le Lambert. A ce titre, la création de deux bassins de rétention est prévue suite à l'étude de schéma d'aménagement hydraulique de l'Eygoutier.

- **Suivi des cours d'eau**

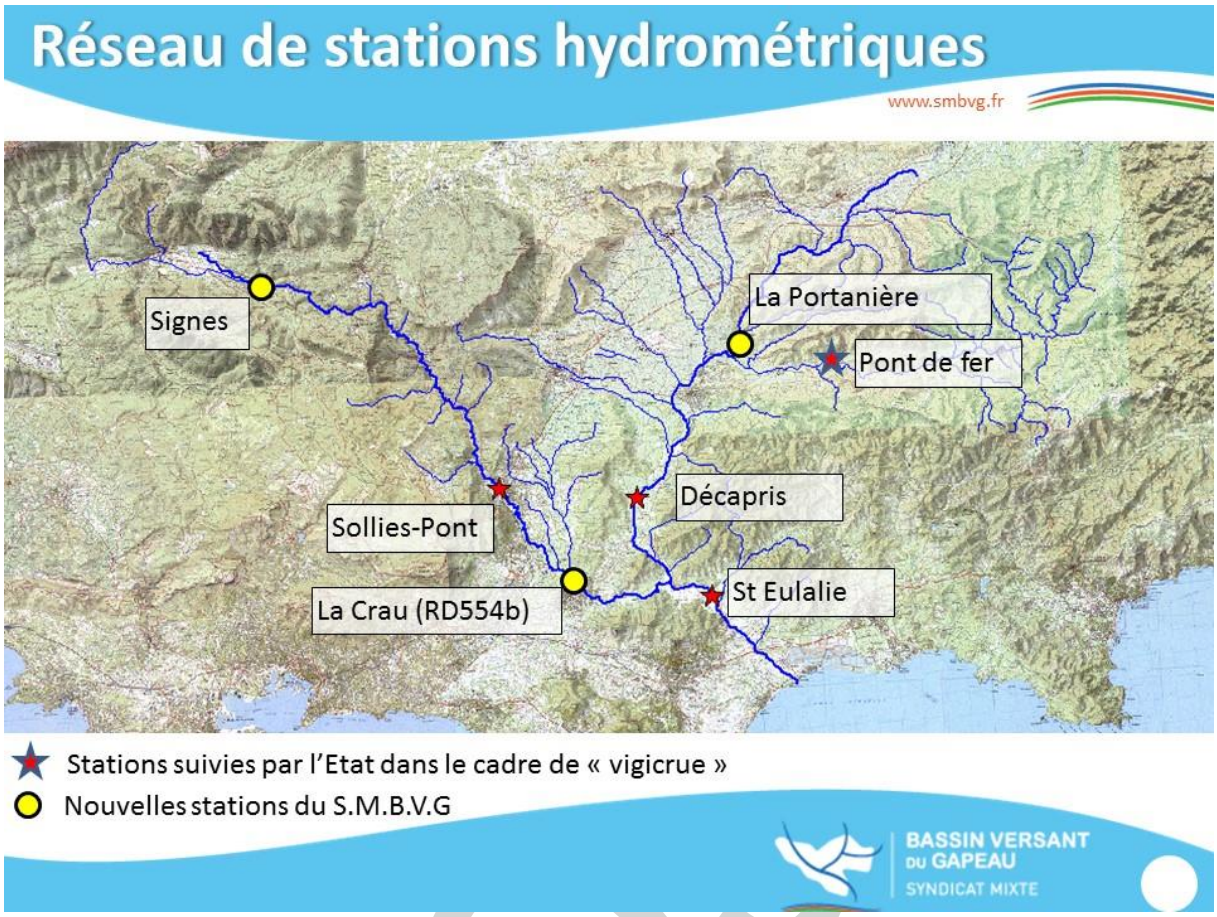
Un système de surveillance des hauteurs d'eau permet de comprendre, surveiller, mieux informer la population des risques d'inondation ou de sécheresse, acquérir des données et donc de la connaissance pour pouvoir réagir à temps.

Le Syndicat Mixte a installé en décembre 2015, 3 stations de mesure des niveaux d'eau sur le bassin versant du Gapeau :

- Une sur le Gapeau à Signes pour connaitre les apports de l'amont du Gapeau
- Une sur le Gapeau à La Crau pour comprendre l'influence des apports intermédiaires et notamment l'importance du Petit Réal (affluent du Gapeau)
- Une sur le Réal Martin à Pierrefeu-du-Var pour connaitre les apports de l'amont du Réal Martin

Elles viennent en complément des 4 stations de mesures suivies par l'État (Vigicrue).

PROJET



Carte de localisation des stations hydrométriques
(Source : http://www.smbvg.fr/nos-actions/suivi-des-niveaux-deau/)

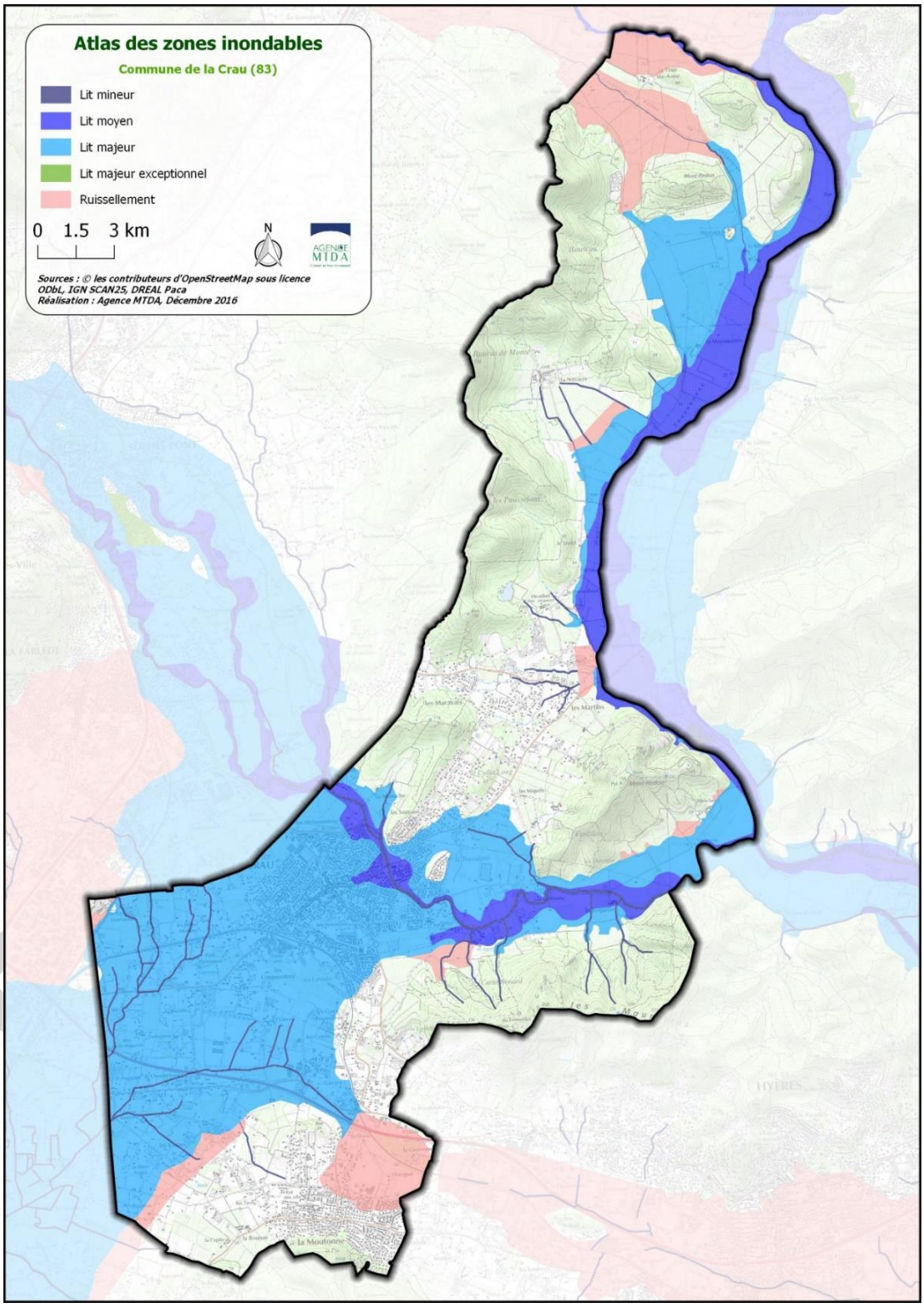
Territoire à Risque Inondation (TRI)

Nom du TRI	Aléas	Cours d'eau	Arrêté du préfet coordonnateur de bassin	Arrêté stratégies locales	Arrêté préfet/parties prenantes	Arrêté d'approbation de la stratégie locale	Arrêté TRI national
TRI Toulon - Hyères	Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau		12/12/2012	-	-	-	-

La commune de La Crau est concernée par un risque d'inondation fort. A ce titre, elle appartient au Territoire à Risque Inondation important (TRI) de Toulon – Hyères et à l'atlas départemental des zones inondables.

La sélection du TRI de Toulon – Hyères s'est appuyée en première approche sur l'arrêté ministériel du 27 avril 2012 qui demande de tenir compte, a minima, des impacts potentiels sur la santé humaine et l'activité économique de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI). Le périmètre du TRI, constitué de 16 communes autour de l'agglomération toulonnaise, a été précisé pour tenir compte de certaines spécificités du territoire (dangerosité des phénomènes, cohérence hydraulique, pression démographique ou saisonnière, caractéristiques socio-économiques, …).

Le TRI de Toulon – Hyères[27] a été retenu au regard des submersions marines et des débordements de cours d'eau. Toutefois, au-delà des submersions marines, il a été choisi pour ce cycle de la Directive inondation (révisé tous les 6 ans) de ne cartographier que les débordements des principaux cours d'eau du TRI à savoir, pour ce qui concerne La Crau : le Gapeau et l'Eygoutier.



L'Atlas des Zones Inondables (AZI) sur la commune

[27] TRI Toulon – Hyères : http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/cartes/toulon.php

L'inondation est un phénomène naturel aggravé par l'activité humaine. Ainsi, en zone inondable, le développement économique, les aménagements (activités, voiries, déforestation, etc.) modifient les conditions d'écoulement (imperméabilisation et ruissellement), tout en diminuant les champs d'expansion des crues. Sur les cours d'eau les aménagements (pont, enrochements, etc.) et le défaut chronique d'entretien, aggravent le risque.

Sur la commune de La Crau, l'inondation peut être engendrée par plusieurs phénomènes :

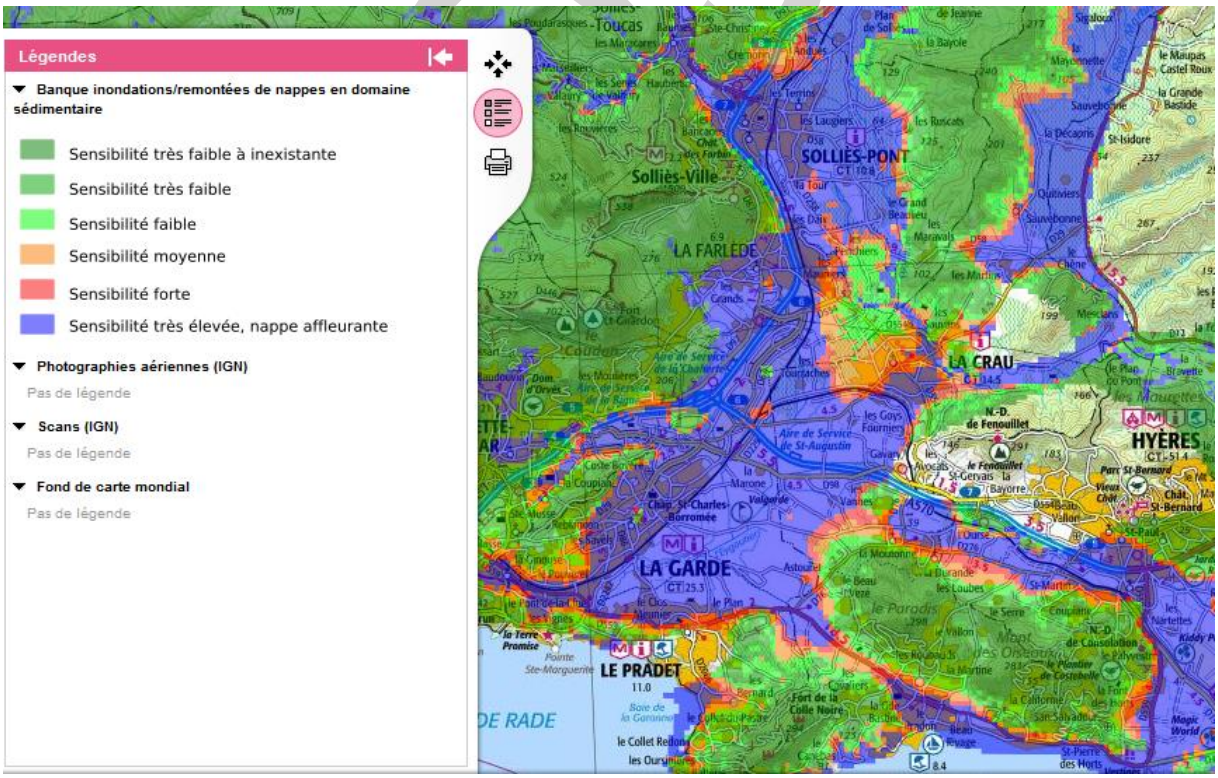
- Les pluies torrentielles engendrant les débordements du Gapeau notamment,
- Le ruissellement pluvial
- Les remontées de nappes

Plusieurs zones de ruissellement sont présentes sur la commune et certaines concernent des zones d'habitations plus ou moins denses.

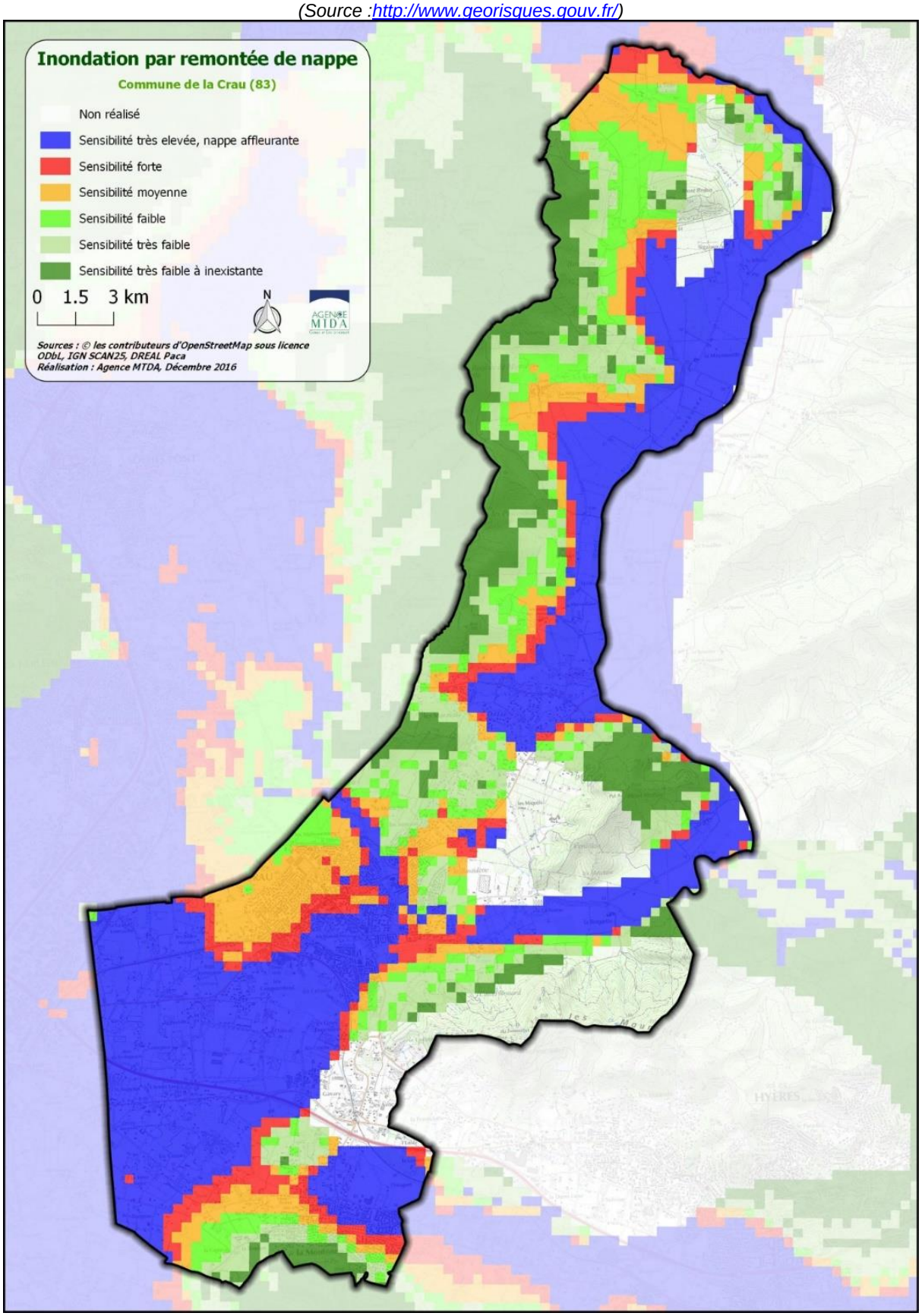
Inondation par remontées de nappe

Dans certaines conditions, une élévation exceptionnelle du niveau de la nappe souterraine entraîne un type particulier d'inondation : une inondation « par remontée de nappe ». Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes des formations sédimentaires affleurent et qu'une inondation spontanée se produise.

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants : inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines, dommages aux réseaux routiers, remontées de canalisations enterrées, désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation, pollutions, effondrements de cavités…



(Source :http://www.georisques.gouv.fr/)



Le risque d'inondation par remontée de nappe sur la commune

Les secteurs concernés sont notamment des secteurs urbanisés et le réseau routier.

- Précautions à prendre par les pouvoirs publics dans les zones à priori sensibles aux inondations par remontée de nappe :

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants[28] :

- Éviter la construction d'habitation notamment dans les dépressions des plateaux calcaires,
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- Ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- Mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

PPR inondation

Le plan de prévention des risques naturels inondation lié à la présence du Gapeau et de ses principaux affluents (PPRi) a été prescrit le 26 novembre 2014. Un arrêté préfectoral du 30 mai 2016 rend immédiatement opposable les dispositions du projet de PPRi sur la commune de La Crau[29] ; considérant notamment la nécessité de ne pas compromettre l'application ultérieure du plan par une aggravation des risques ou la création de risques nouveaux, et que de ce fait, il y a urgence à rendre les dispositions du PPRi immédiatement opposables sur le territoire de la commune.

L'arrêté préfectoral du P.P.R.I anticipé et ses annexes (zonage et règlement) sont intégrés dans les annexes du PLU, en application de l'article R. 123-14 du code de l'urbanisme.

Le PPRI est actuellement en cours de révision. En effet, le PPRI prescrit le 26 novembre 2014 a été prorogé par arrêté le 25 octobre 2017. Depuis cette date, de nouvelles études ont été engagées. Elles se sont achevées en 2020. Ces études ont été portées à la connaissance de la commune et de la Métropole TPM.

Les crues du Gapeau sont de nature torrentielle. Elles se caractérisent par des montées très rapides sans effet notable d'amortissement ni de laminage.

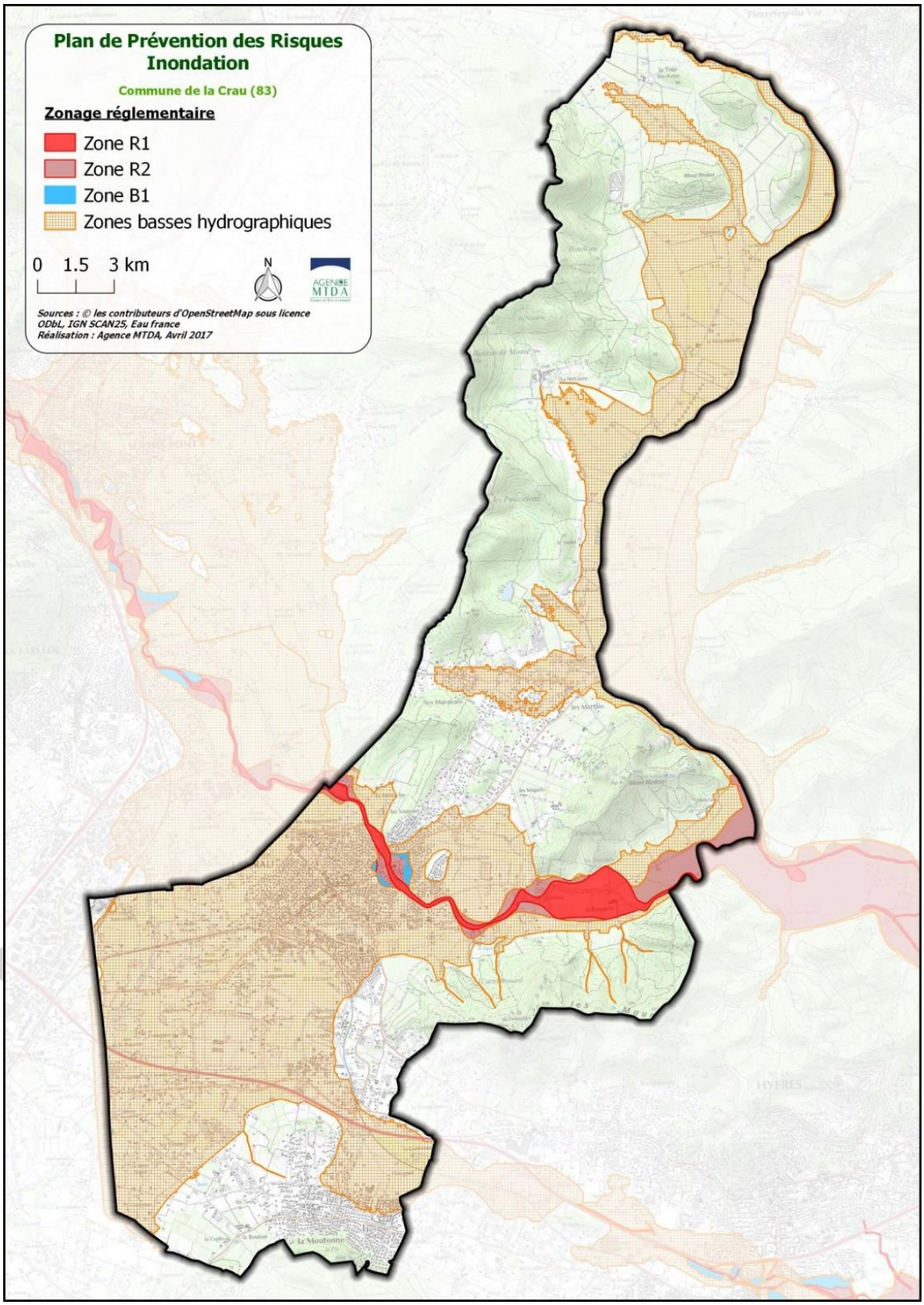
Les crues torrentielles sont générées principalement par le Gapeau mais aussi le Réal Martin, le Roubaud et dans une moindre mesure le Réal Collobrier, le Meige Pan, et le vallon des Borrels. Ces cours d'eau, en raison de leur caractère méditerranéen et lors de fortes précipitations, peuvent provoquer des inondations brèves mais catastrophiques.
La crue du 19 janvier 2014 est la principale crue enregistrée ces 50 dernières années sur l'aval du Gapeau, le Réal Martin et le Réal Collobrier. Des dégâts considérables sont les communes

[28] Source : BRGM

[29] Art. L. 162-2 du Code de l'environnement

PROJET

traversées. Le bilan global fait état de 2 morts, 1400 interventions, 1800 logements inondés, 600 véhicules endommagés.



Le PPRi du Gapeau

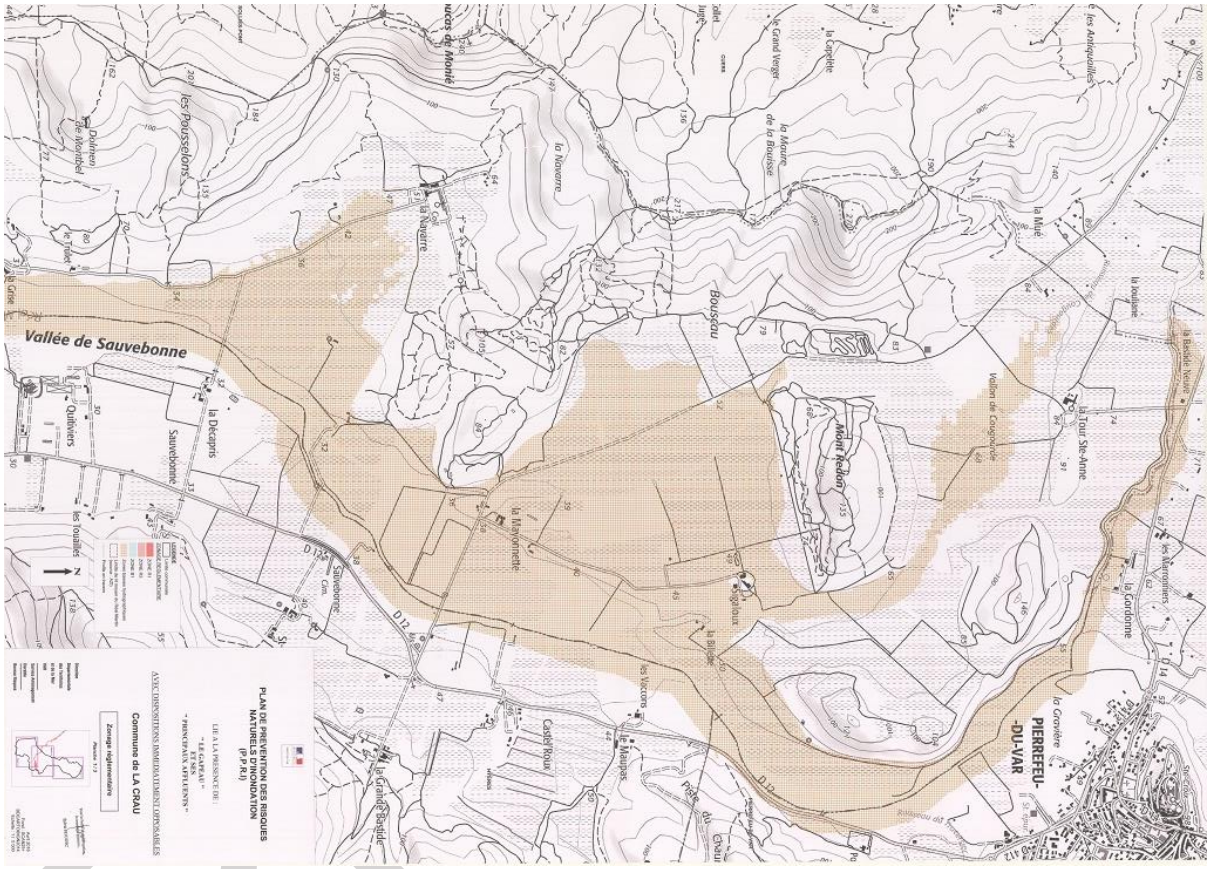
Voici les cartes du PPRi qui sont intégrées dans les annexes du PLU.

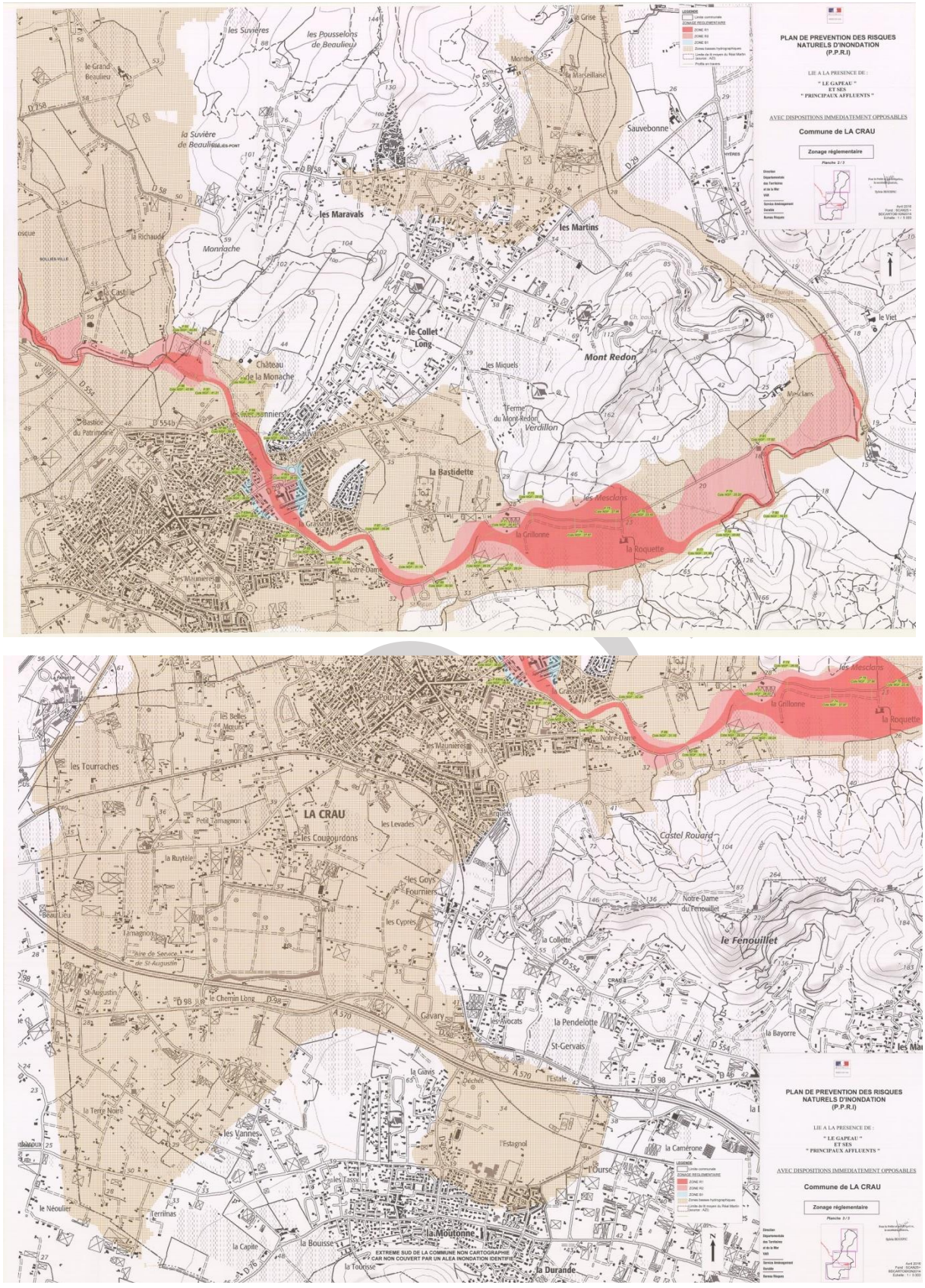


I - ZONAGE

Conformément au décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 pris en application de la loi du 2 février 1995 susvisée, le territoire communal a été divisé en trois zones, prenant en considération la crue de référence dite centennale.

- ZONE ROUGE : -zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace
  -zone d'expansion de crue à préserver
- ZONE BLEUE : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre
- ZONE BISTRE : zone déterminant des zones basses hydrographiques interceptant un impluvium de plus d'1 km². Elle concerne des cours d'eau, vallons, bassins versants ou secteurs de bassins versants n'ayant à ce jour pas fait l'objet d'études par modélisation hydraulique et dont le niveau d'exposition au risque n'est pas évalué.





Extraits du PPRI – Dispositions immédiatement opposables

Un risque sismique faible

Faisant suite au Plan Séisme qui s'est étalé sur une période de 6 ans entre 2005 et 2010, le Ministère en charge de l'écologie a rendu public le nouveau zonage sismique de la France entré en vigueur le 1er mai 2011.

Les différentes zones correspondent à la codification suivante :

- Zone 1 : Sismicité très faible,
- Zone 2 : Faible sismicité,
- Zone 3 : Sismicité modérée,
- Zone 4 : Sismicité moyenne,
- Zone 5 : Sismicité forte.

La commune de La Crau est soumise au risque séisme. L'ensemble du territoire communal est classé en zone de sismicité de niveau 2 « Sismicité faible ». Il existe également un PAC aléa sismique depuis le 28 juillet 2011.

Dans le Var toutes les communes sont concernées par les règles de constructions parasismiques. Elles sont applicables aux bâtiments de catégories III et IV pour les 107 communes situées en zone 2 de sismicité et aux bâtiments de catégories II, III et IV pour les 46 communes situées enzone 3 et 4 de sismicité.

	I	II		III	IV
					
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI	Eurocode 8 a_{gr}=1,1m/s²	Eurocode 8 a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI	Eurocode 8 a_{gr}=1,6 m/s²	Eurocode 8 a_{gr}=1,6 m/s²	

Le risque mouvement de terrain

La commune est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrain provenant de :

- Glissement de terrain,
- Effondrement d'anciennes carrières souterraines.
- Coulées boueuses et torrentielles,
- Retrait/gonflement des argiles faible à nul sur l'ensemble du territoire,

Il n'a pas été identifié d'étude précise abordant la problématique du risque mouvement de terrain sur la commune de La Crau. Les seuls éléments disponibles sont donc issus des caractéristiques géologiques du territoire précédemment. D'après celles-ci, il est possible de définir les terrains susceptibles de montrer des signes d'instabilité, ils se situent :

- Dans la plaine agricole, au Nord-Est du centre-ville et le long de la vallée du Réal Martin, où les conditions d'humidité du sol peuvent provoquer des rétractions. Il s'agit de phénomènes pouvant s'étaler sur plusieurs mois, voire des années, comme cela a été par exemple observé sur les communes voisines de Solliès Pont et Pierrefeu ;
- Autour du Mont Redon, par la présence de phyllades dont la structure en feuillets peut provoquer, suite à de fortes pluies, des glissements de terrain.

Enfin, à la Haute-Durance, les terrains renferment localement des marnes gypsifères susceptibles de se montrer instables.

En cas de séismes, les risques peuvent être aggravés sur les secteurs à enjeux.

Jusqu'à présent, aucun événement n'a été recensé sur la commune.

Le risque retrait gonflement des argiles

La commune est également concernée par un risque moyen de retrait-gonflement des sols argileux. Les formations argileuses affleurent sur près de 86 % de la surface communale totale. La formation des Argiles, poudingues et grès du Permien est prédominante sur la commune, sa surface d'affleurement représentant plus de 30 % de la surface communale totale (quartiers de la Monache, les Sauvans, les Miquels, les Martins, les Maravals). Cette formation regroupe les faciès du permien à dominante argileuse. Le réal Martin et ses affluents qui traversent la commune ont engendré le dépôt d'alluvions de part et d'autre de leur lit. Ces alluvions, composées de sables, graviers, cailloutis et souvent de limons sont faiblement sensibles au phénomène de retrait-gonflement. La formation des colluvions quaternaires indifférenciés et cônes de déjection qui affleure au sud de la commune (La Bouisse, la Durande, les Avocats), est faiblement sensible au retrait-gonflement.

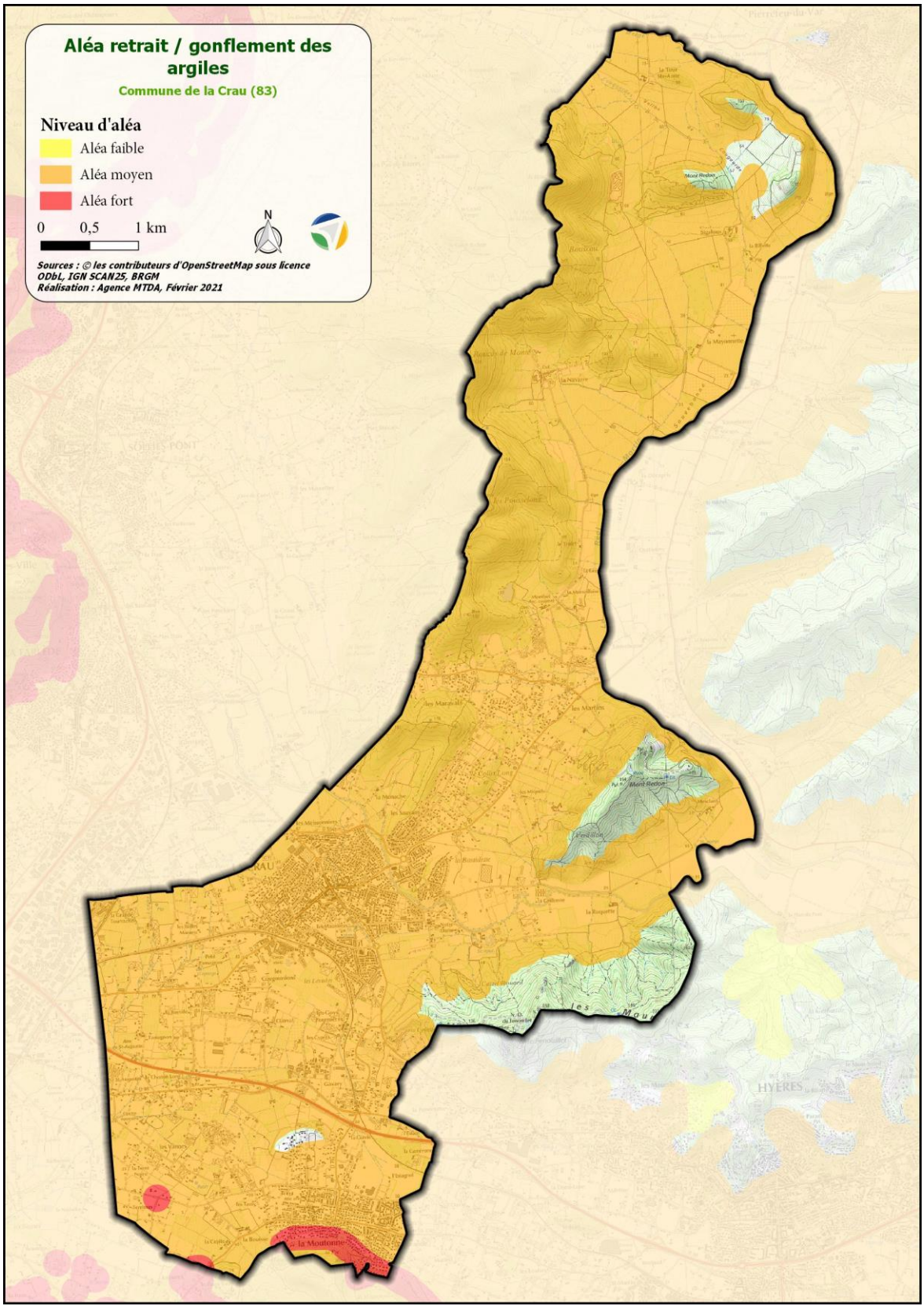
La commune ne dispose actuellement d'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) mouvements de terrain. Cependant, il existe un PAC communal retrait-gonflement des sols argileux de 2011.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

PROJET



L'aléa retrait/gonflement des argiles sur La Crau

Le risque feux de forêt

On parle de feux de forêt lorsqu'un feu concerne une surface minimale d'un hectare de forêt, de maquis, de garrigue ou de landes. La disparition de la couverture végétale aggrave les phénomènes d'érosion et les conditions de ruissellement des eaux superficielles. La destruction des paysages suite au passage des flammes a une grande répercussion au sein de la population locale. Les incendies répétitifs détruisent de façon quasiment irréversible le patrimoine naturel, entraînant des pertes économiques difficilement chiffrables.

Le feu de forêt peut prendre différentes formes selon les caractéristiques de la végétation et les conditions climatiques dans lesquelles il se développe :

- Les feux de sol brûlent la matière organique contenue dans la litière, l'humus ou les tourbières. Alimentés par incandescence avec combustion, leur vitesse de propagation est faible.
- Les feux de surface brûlent les strates basses de la végétation, c'est-à-dire la partie supérieure de la litière, la strate herbacée et les ligneux bas. Ils se propagent en général par rayonnement et affectent les garrigues ou les landes.
- Les feux de cimes brûlent la partie supérieure des arbres (ligneux hauts) et forment une couronne de feux. Ils libèrent en général de grandes quantités d'énergie et leur vitesse de propagation est très élevée. Ils sont d'autant plus intenses et difficiles à contrôler que le vent est fort et le combustible sec.

L'origine des départs de feux est presque exclusivement humaine. C'est en cela que le risque feu de forêt se différencie des autres risques « naturels ». L'imprudence ou l'accident sont à la base d'environ 90 % des départs d'incendie, la plupart due à l'emploi du feu (brûlage, barbecue), aux mégots, aux dépôts d'ordures… Autre cause importante, la malveillance (mise à feu volontaire) qui génère souvent les feux les plus grands.

La présence de grands ensembles boisés sur les reliefs expliquent l'existence du risque incendie sur la commune.

Les risques à La Crau se situent principalement à l'Est sur la colline du Fenouillet et le mont Redon, au Sud sur le mont Paradis et au Nord sur les versants de la Monache, de Maraval, des Pousselons et de la Bouisse.

En effet, le dernier mais également le plus important événement ayant touché La Crau remonte à août 1989, où 900 ha de forêt ont été dévastés sur le Fenouillet. En 1969, c'est le massif des Pousselons qui avait été la proie des flammes. En 2007, ce fut sur le Mont Redon.

La commune dispose d'un Document d'information (DICRIM) permettant de développer l'information préventive, établi par l'Etat à partir du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). D'après la cartographie établie par les services de l'Etat (informations disponibles à ce jour sur le site du SIG VAR), des secteurs d'habitat diffus aux franges de l'espace forestier apparaissent ainsi comme vulnérables au risque incendie ; dans les secteurs d'habitat localisés autour du Collet Long, aux Maravals, ainsi qu'à la Moutonne, certaines habitations étant accessibles par des voies aux capacités insuffisantes pour permettre l'intervention des secours dans de bonnes conditions en cas d'incendie ; les secteurs du Fenouillet, de la Navarre et du Mont Redon sont également vulnérables au risque incendie.

La commune ne dispose actuellement d'aucun Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF).

PROJET

- Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var :
    - Annexe 1 Schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales du Var,
    - Annexe 2 Plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

- Zones concernées par la réglementation :
    - Les obligations légales de débroussaillement (OLD) s'appliquent à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes, définies à l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 :
        - les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
        - les terrains situés à moins de 200 mètres de ces formations.

- L'article R.151-53 du Code de l'urbanisme définit les annexes devant accompagner le plan local d'urbanisme (PLU). Le décret n° 2024-295 du 29 mars 2024 a modifié cet article en ajoutant de nouvelles annexes obligatoires, notamment celles relatives aux obligations légales de débroussaillement.

Suite à ces évolutions réglementaires, le Président de la Métropole a pris l'arrêté n° AP24/135 pour mettre à jour les annexes du PLU de la ville de La Crau, conformément aux nouvelles dispositions. Cet arrêté, daté du 8 octobre 2024, intègre les modifications requises par la loi et le décret précités.

Une cartographie indicative des zones soumises à la règlementation est disponible sur le Système d'information géographique du Var (SIG).

Mesures de prévention à prendre

- La surveillance et l'entretien réguliers des massifs forestiers : débroussaillage, pistes d'accès pompiers, points d'eau...
- Une surveillance régulière renforcée en période estivale : patrouille terrestre du Comité Communal des Feux de Forêt et dispositif préventif du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var.
- La mise en place d'un Comité de Secteur pour l'information préventive sur le débroussaillement et la protection du bâti auprès des habitants, dont les habitations sont situées en milieu naturel.
- La mise en place de plans de secours et de plans d'actions rapides.
- La sensibilisation de la population sur les risques des feux de camp, agricoles et forestiers (écobuage, barbecues, cigarettes, détritus...).
- L'information préventive réalisée au moyen du bulletin municipal et d'articles dans la presse.

Un arrêté préfectoral a été pris le 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

L'arrêté s'applique dans les zones de bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ; ainsi que sur tous les terrains situés à moins de 200m de ces formations (y compris les

PROJET

voies que les traversent). Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans certains cas suivants référencés à l'arrêté préfectoral :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

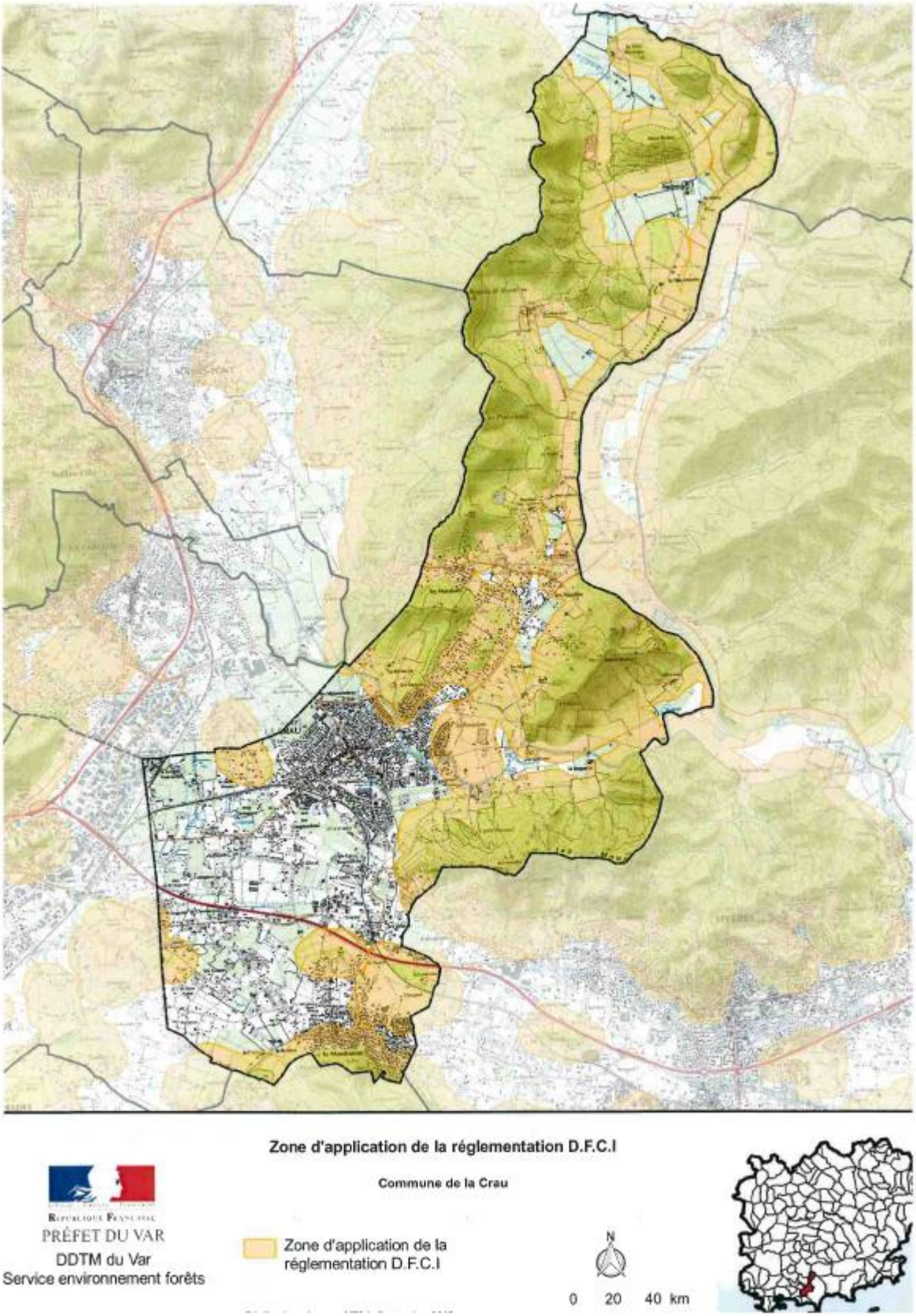
d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

- Obligations légales de débroussaillement

Par la loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie et son décret d'application n°2024-295 du 29 mars 2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), la carte relative aux périmètres des OLD fait partie de la liste des annexes mentionnées aux article R151-53 et R161-8 du Code de l'urbanisme. L'arrêté du Président de la Métropole n°AP24/135 en date du 8 octobre 2024 a donc mis à jour les annexes du PLU en intégrant la carte relative aux périmètres des OLD.

PROJET



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR
DDTM du Var
Service environnement forêts

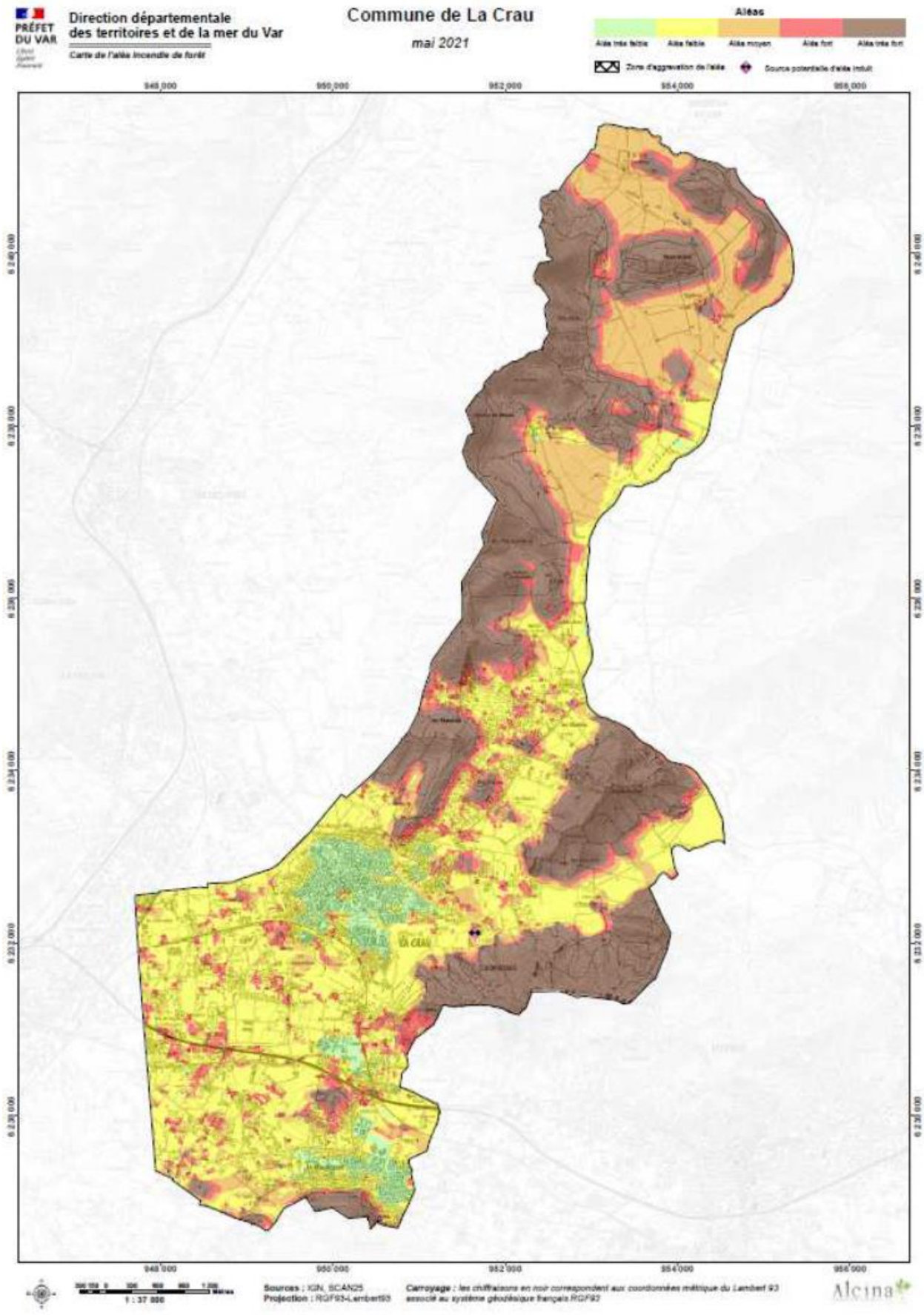
Etude complémentaire sur la prise en compte du risque dans la révision du PLU

Une carte d'aléa feu de forêt, issue d'un Porter à Connaissance (PAC) complémentaire sur la révision générale du PLU, a été transmis par la Préfecture du Var et reçue à la Métropole et en mairie de La Crau le 20 décembre 2012.

Le but de ce PAC était que de permettre de prendre en compte le risque d'incendie de forêt dans le cadre de la révision du PLU.

Sur la base de ce PAC, la révision du PLU de La Crau a donc intégré une étude spécifique, afin d'évaluer les enjeux liés à la prévention et à la gestion du risque feu de forêt sur le territoire communal. Cette analyse approfondie a visé à mieux intégrer les contraintes réglementaires liées aux zones exposées aux incendies, tout en garantissant un développement urbain sécurisé et adapté.

PROJET



La carte d'aléas transmise par la Préfecture (décembre 2021)

Cette étude a suivi une méthodologie précise débutant par une classification des enjeux, se poursuivant par une définition des zones à risques, et se terminant par la traduction de l'analyse du risque en indice de zonage et dans le règlement.

Cette étude a ainsi permis d'identifier les secteurs à risque, de définir des mesures de prévention adaptées, et d'orienter les choix d'aménagement pour assurer la protection des habitants, des infrastructures et des espaces naturels. Cette démarche s'est inscrite dans une volonté de concilier urbanisme et préservation du cadre de vie face aux défis du changement climatique et aux risques naturels.

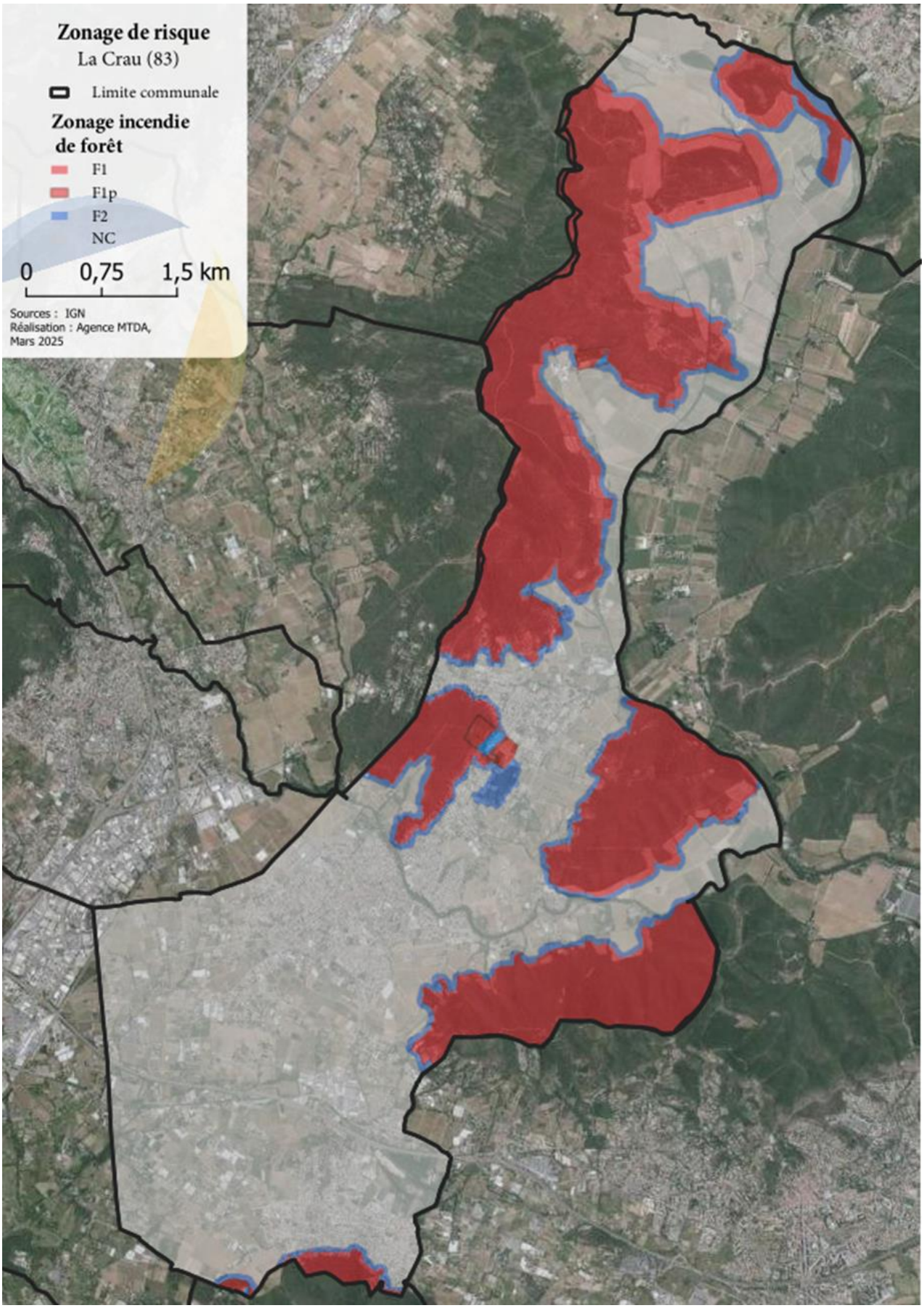
Cette étude a permis de définir les trois zones suivantes :

- F1 : Elles correspondent à des secteurs naturels ou à proximité de milieux naturels, et dans lequel le risque d'incendie de forêt est majeur. Le principe de ces zones est l'inconstructibilité ; la constructibilité peut néanmoins être très limitée et encadrée pour certains types d'enjeux ou d'activité n'aggravant pas le risque. Dans ces zones, la proximité avec le massif est critique et génère un risque important, qu'elle que soit la défendabilité existante.
- F1p : Les secteurs F1p correspondent à des secteurs de projets situés à proximité immédiate des milieux naturels. Dans ces secteurs, il conviendra dans un premier temps de faire évoluer l'aléa incendie de forêt jusqu'à des niveaux au maximum moyen, par des actions significatives sur la végétation combustible : mise en culture suite à un défrichement notamment.
- F2 : Les zones F2 ont été construites en s'appuyant sur le contour des zones F1. Elles correspondent à une zone tampon d'environ 50 mètres depuis les zones F1. Ces zones sont donc constructibles, mais sous conditions. Les zones F2 correspondent donc à des secteurs déjà urbanisés où il est possible de densifier l'urbanisation existante.

Cette étude a donc concerné l'ensemble des secteurs à risque, en apportant une attention particulière sur certains secteurs : La Navarre, La Tourisse, La Moutonne, La Bastidette, Le Vallon du Soleil, Les Maravals, Collet-Long, Mont Redon, Le Pinedou, La Navarre.

Cette étude a également mené à la création d'une OAP Feu de forêt, notamment en ciblant les secteurs de projet de la commune nécessitant des mesures de défendabilité particulières.

PROJET



Les zonages réglementaires issus de l'étude sur le risque d'incendie de forêt

Le risque climatique

La commune est concernée par les risques climatiques : orages et pluies diluviennes, vents violents, neige et verglas.

Le risque inondation (cf. § Risque inondation : Suivi des cours d'eau) et le risque de sécheresse sont aussi liés aux aléas climatiques.

Le risque sécheresse

Concernant la sécheresse, dans l'ensemble, la ressource en eau souterraine est très faible, très sensible à la sècheresse en raison de son caractère superficiel.

Un plan d'action sécheresse du Var (arrêté préfectoral du 15 juillet 2019) encadre les situations de sécheresse anormale par la prise de mesures exceptionnelles de limitation ou de suspension temporaires des usages de l'eau. La Crau est concernée vis-à-vis du Gapeau.

Comme indiqué, un suivi du niveau des cours d'eau a été mis en place (cf. § Risque inondation : Suivi des cours d'eau).

Le risque technologique et industriel

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

- D'un réseau d'infrastructures de transport à grande circulation générant le passage de matières dangereuses sur la commune : A.570, RN.98, RD.29, RD.554 et ligne SNCF Marseille/Vintimille ;
- De la canalisation de transport de gaz Le Val – La Crau,
- D'installations industrielles.

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

Le risque de transport de matières dangereuses

Une marchandise dangereuse est une matière ou un objet qui, par ses caractéristiques physico-chimiques (toxicité, réactivité ...) peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Tous les jours, une grande variété de marchandises dangereuses est transportée dans le monde, dont la majeure partie (80%) est destinée à des usages industriels. Ces matières peuvent être transportées sous forme liquide (ex : chlore, propane, soude...) ou solide (ex : explosifs, nitrate d'ammonium...). Ces substances ont souvent une concentration et une agressivité supérieures à celles des usages domestiques.

La commune de La Crau est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :
Les grands axes de transports sont particulièrement concernés mais aucun endroit n'est totalement exempt de ce risque (livraison d'hydrocarbures dans les stations-service, livraison de chlore dans les stations de traitement des eaux ou les piscines, livraison de propane chez les particuliers).

La ville de La Crau est concernée par le transport de matières dangereuses :

PROJET

- Par voie routière (RN98, autoroute A57 et A570,
- Par voie ferroviaire (SNCF Marseille/Nice),
- Et par plusieurs canalisations de gaz (au nord de la Navarre et au niveau du Chemin Long).

Il existe aussi :

- Un risque par voie aérienne (cf. aéroport Hyères/Toulon),
- Un risque par transport par bateau de cargaisons dangereuses de marchandises qui transitent par le port de Toulon,
- Un risque lié aux bateaux militaires affectés au port militaire de Toulon

Le risque lié à la canalisation de transport de gaz Le Val – La Crau :

Les caractéristiques sont les suivantes : DN250, PMS 67.7 bar, catégorie A, B et C, définie conformément à l'article 7 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Cet ouvrage est recensé parmi les réseaux sensibles et est soumis notamment aux réglementations suivantes : Circulaire n°2006-55 du 4 août 2006 et décret n°2012-615 du 2 mai 2012.

Le risque industriel

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Il existe 4 régimes :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire,
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement,
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009,
- Autorisation avec servitudes (AS) : Ce sont les installations qui peuvent présenter des risques majeurs, et sont issues de la transcription de la directive SEVESO (Seuil haut ou seuil bas).

Pour la commune de La Crau, le dossier départemental des risques majeurs ne recense aucun risque industriel et la base des installations classées indique une absence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le périmètre communal. Par contre le territoire est concerné par un risque industriel lié au site de Pétrogarde sur la commune de La Garde (SEVESO seuil Haut).

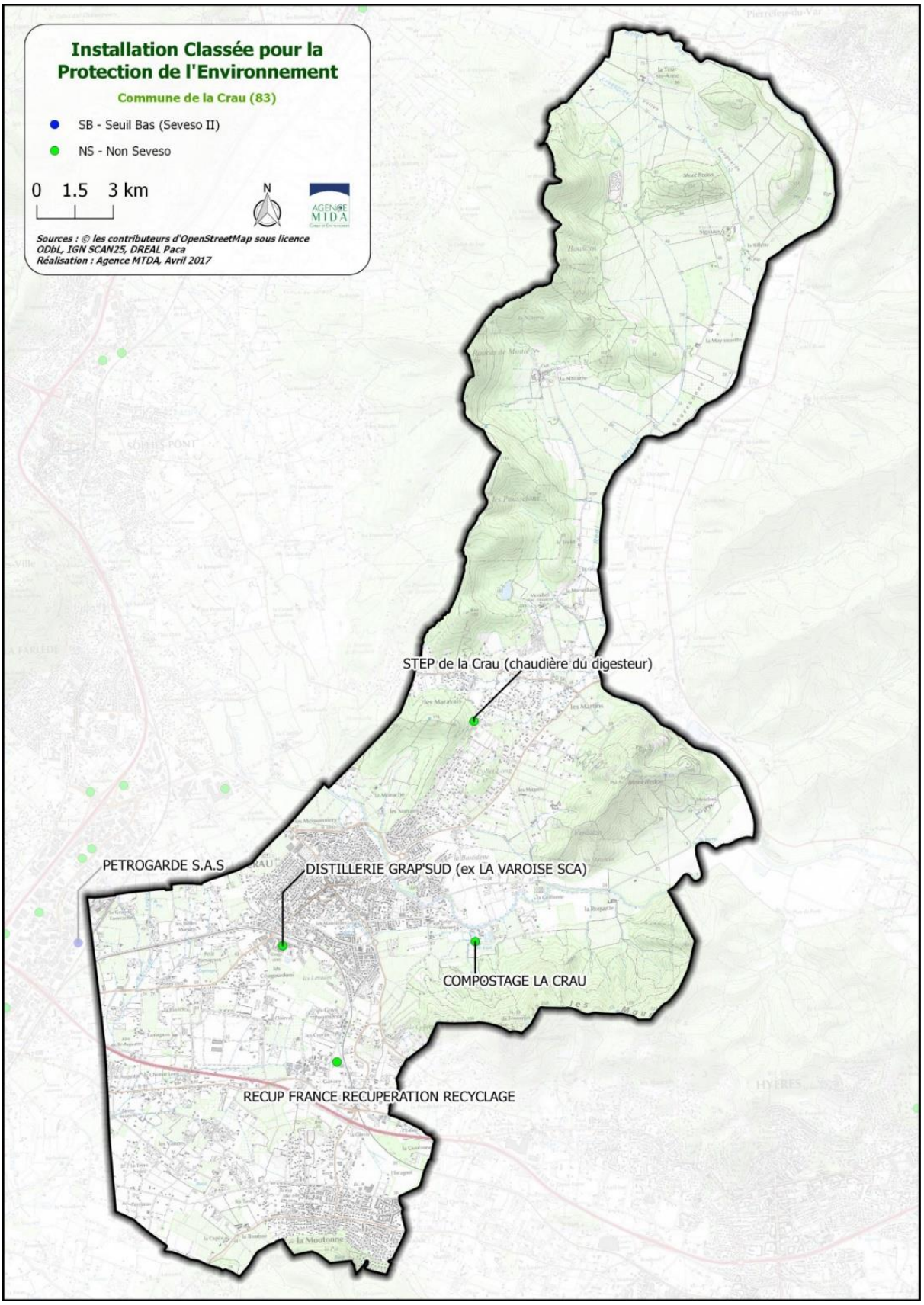
PROJET

Si aucune usine du type SEVESO n'est recensée sur la commune, la ville de La Crau comprend deux types d'industries : celles soumises à déclaration, celles soumises à autorisation. Celles-ci peuvent générer des incendies, des explosions et des dispersions de nuage toxique à l'extérieur du périmètre de l'usine.

Le risque lié aux installations industrielles pourrait provoquer un accident qui aurait potentiellement des conséquences pour la population de La Crau :

- Le site de PETROGARDE (commune de La Garde) avec un dépôt d'hydrocarbures et à proximité un dépôt de gaz. Un Comité Local d'Information et de Concertation a été créé ; aucun PPR n'a été prescrit. Etablissement civil classé « SEVESO* seuil haut » : dépôt d'hydrocarbures liquides,
- Les dépôts de GPL de la société ELFANTARGAZ,
- La distillerie « La Varoise », localisée dans l'agglomération.

PROJET



Localisation des ICPE sur la commune

Grille de synthèse et scénario tendanciel « Risques »

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
-	Un risque inondation fort.	↘	Le réchauffement climatique peut aggraver ce risque.
		↗	Des documents et des démarches encadrent ce risque (TRI, atlas...)
-	Un risque de feux de forêt fort.	↘	Le réchauffement climatique peut aggraver ce risque
		↗	Mais des mesures sont prises pour limiter le risque (OLD)
-	Des risques climatiques (sécheresse, tempête,…).	↘	Le réchauffement climatique va avoir tendance à aggraver ces risques
+	Un risque sismique faible.	=	
-	Un risque de transport de matières dangereuses de par les principaux axes routiers, la voie ferrée et une canalisation.	↗ ↘	Pas de projet de nouvelle infrastructure routière augmentant la fréquence du risque Implantation possible de constructions nouvelles à proximité augmentant le nombre des personnes exposées au risque
+	Aucun risque industriel avéré propre à la commune.	=	

Les enjeux « Risques »

- Une anticipation de l'aggravation des risques naturels prévisible du fait des effets du changement climatique.
- Un risque TMD à prendre en compte.

PROJET

2.6. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Points forts et faiblesses de la commune

Thématiques		Atouts	Faiblesses
Milieu physique		- La recherche de la préservation des sols agricoles d'excellence (notamment dans le PLU en cours). - Le réseau hydrographique permet l'irrigation de la plaine. - Un fort intérêt patrimonial lié aux paysages, une zone de transition paysagère de plusieurs grandes unités d'importance départementale. - Un riche patrimoine culturel préservé. - Un riche patrimoine archéologique. Des zones de présomption à prendre en compte.	- Un climat favorable au cadre de vie mais des effets du changement climatique qui se font d'ores-et-déjà ressentir. - Une agriculture avec des performances qualitatives et l'extension des terroirs classés AOC. Mais une perte de vitesse, soulignée par la forte baisse constatée de la Superficie Agricole Utile, suscitée par une pression foncière difficile à endiguer. - Le Gapeau est marqué par des crues violentes et des étiages importants.
Milieux naturels et biodiversité		- Les collines boisées, réservoirs de biodiversité et éléments paysagers d'intérêt qui participent grandement à la qualité du cadre de vie. - Les cours d'eau du Gapeau et du Réal Martin présentant des ripisylves continues d'un grand intérêt pour la biodiversité (réservoir de biodiversité et continuités écologiques).	- Les cours d'eau du Gapeau et du Réal Martin concernées par la présence d'obstacles à l'écoulement. - De fortes dégradations constatées sur certaines zones humides et des inventaires incomplets sur la commune. - La présence avérée d'espèces invasives.
Gestion des ressources	Eau	- Des mesures SDAGE et SAGE qui permettent de cibler les problématiques liées à la gestion de la ressource en eau. - La ressource stratégique AEP est un « aquifère à fort intérêt stratégique pour les besoins en eau actuels et futurs ».	- Des eaux superficielles soumises aux pollutions (nitrates), à l'eutrophisation. - Un classement en ZRE "zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins". - La ressource stratégique AEP est fortement sollicitée.
	Energie		- Une consommation d'énergie provenant principalement des transports routiers et du résidentiel. - Une production d'énergie inférieure à la consommation.
Pollutions, déchets et nuisances	Assainissement	- Une STEP conforme : capacité de traitement des eaux usées de 14 000 m3/jour, prévue pour 80 000 EH.	- Assainissement collectif : problématique des eaux claires parasites en temps de pluie. - Un taux de conformité des installations d'assainissement non collectif moyen.
	Déchets	- Une gestion des déchets efficace et encadrée.	
	Air		- Une qualité de l'air à surveiller.
	Bruit		- Des secteurs bruyants sur la commune.

PROJET

	Sites pollués	- Aucun site pollué avéré.	- Des sites potentiellement pollués.
Risques	Naturels	- Un risque sismique faible.	- Un risque inondation fort. - Un risque de feux de forêt fort. - Des risques climatiques (sécheresse, tempête,…).
	Technologiques	- Aucun risque industriel avéré propre à la commune.	- Un risque de transport de matières dangereuses de par les principaux axes routiers, la voie ferrée et une canalisation.

PROJET

Synthèse des enjeux majeurs d'un point de vue environnemental

Les principaux enjeux suivants ont été définis suite à la réalisation de l'état initial de l'environnement.

Thématiques		Enjeux
Milieu physique		- La prise en compte des effets du changement climatique dans l'aménagement du territoire pour mieux anticiper les risques naturels et sanitaires. - Des sols agricoles mais aussi « non artificialisés » à préserver. - Des masses d'eau souterraines et superficielles à préserver pour assurer la pérennité des ressources en eau (qualité et quantité). - La diversité des paysages à mettre en valeur. - Un riche patrimoine culturel dont la préservation et la mise en valeur sont à poursuivre et à valoriser.
Milieux naturels et biodiversité		- Les milieux identifiés en tant que réservoirs de biodiversité ou corridors biologiques. - Les zones humides à préserver par des zonages adaptés (Estagnol,…). - La biodiversité à préserver dans les zones agricoles, jardins et espaces verts. - La limitation du développement de nouvelles espèces invasives.
Gestion des ressources	Eau	- Des ressources en eau très contraintes et soumises à plusieurs mesures de protection. Un aménagement du territoire qui doit veiller à sa préservation dans l'intérêt collectif.
	Energie	- Les économies d'énergie dans l'habitat. - Le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle. - Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux.
Pollutions, déchets et nuisances	Assainissement	- L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectifs ou non collectifs performants. - La gestion des eaux pluviales dans la cadre de l'aménagement du territoire communal.
	Déchets	- Le maintien de la collecte et du traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire.
	Air	- La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air.
	Bruit	- L'adaptation du tissu urbain existant afin de limiter les nuisances sonores et la maîtrise de l'urbanisation future à proximité des axes bruyants.
	Sites pollués	- La prise en compte des sites potentiellement pollués dans les projets d'aménagements.
Risques	Naturels	- Une anticipation de l'aggravation des risques naturels prévisible du fait des effets du changement climatique.
	Technologiques	- Un risque TMD à prendre en compte.

PROJET

Hiérarchisation des enjeux

Il s'agit ensuite d'identifier les enjeux qui possèdent des leviers d'actions propres au PLU, c'est-à-dire des enjeux pour lesquels le PLU est l'outil approprié pour infléchir les tendances. Les enjeux ont ainsi été hiérarchisés selon qu'ils soient jugés structurants, prioritaires ou modérés pour le développement du territoire.

Enjeu structurant	Les enjeux de cette catégorie recouvrent des niveaux de priorité forts pour le PLU sur l'ensemble du territoire, quel que soit l'échelle d'analyse sur laquelle il va se positionner (commune, quartier, zone d'activités, centre bourg…). Ce sont des enjeux pour lesquels le PLU dispose de leviers d'action directs. Ils doivent être intégrés très amont des réflexions de développement.
Enjeu prioritaire	Il s'agit d'enjeux qui apparaissent d'un niveau de priorité élevé pour le territoire communal mais de façon moins homogène que les enjeux structurants. Ils ont un caractère moins systématique et nécessiteront une attention particulière dans les phases plus opérationnelles du PLU : OAP, zonage et règlement.
Enjeu modéré	Bien qu'ils s'agissent d'enjeux environnementaux clairement identifiés lors du diagnostic territorial, ils revêtent un niveau de priorité plus faible pour le PLU au regard du fait notamment d'un manque de levier d'action direct
Enjeu Faible	Il s'agit d'enjeux environnementaux pas ou peu identifiés lors de l'état initial de l'environnement.

Les enjeux définis pour le territoire de La Crau sont hiérarchisés dans le tableau suivant.

Thématiques		Enjeux	Hiérarchisation
Milieu physique		La prise en compte des effets du changement climatique dans l'aménagement du territoire pour mieux anticiper les risques naturels et sanitaires.	**Structurant**
		Des sols agricoles mais aussi « non artificialisés » à préserver.	**Structurant**
		Des masses d'eau souterraines et superficielles à préserver pour assurer la pérennité des ressources en eau (qualité et quantité).	**Structurant**
		La diversité des paysages à mettre en valeur.	**Prioritaire**
		Un riche patrimoine culturel dont la préservation et la mise en valeur sont à poursuivre et à valoriser.	**Structurant**
Milieux naturels et biodiversité		Les milieux identifiés en tant que réservoirs de biodiversité ou corridors biologiques.	**Structurant**
		Les zones humides à préserver par des zonages adaptés (Estagnol,…).	**Structurant**
		La biodiversité à préserver dans les zones agricoles, jardins et espaces verts.	**Prioritaire**
		La limitation du développement de nouvelles espèces invasives.	**Modéré**
Gestion des ressources	Eau	Des ressources en eau très contraintes et soumises à plusieurs mesures de protection. Un aménagement du territoire qui doit veiller à sa préservation dans l'intérêt collectif.	**Structurant**
	Energie	Les économies d'énergie dans l'habitat.	**Prioritaire**
		Le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle.	**Prioritaire**
		Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux.	**Prioritaire**

PROJET

Pollutions, déchets et nuisances	Assainissement	L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectifs ou non collectifs performants.	**Structurant**
		La gestion des eaux pluviales dans la cadre de l'aménagement du territoire communal.	**Structurant**
	Déchets	Le maintien de la collecte et du traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire.	**Faible**
	Air	La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air.	**Prioritaire**
	Bruit	L'adaptation du tissu urbain existant afin de limiter les nuisances sonores et la maîtrise de l'urbanisation future à proximité des axes bruyants.	**Structurant**
	Sites pollués	La prise en compte des sites potentiellement pollués dans les projets d'aménagements.	**Faible**
Risques	Naturels	Une anticipation de l'aggravation des risques naturels prévisible du fait des effets du changement climatique.	**Structurant**
	Technologiques	Un risque TMD à prendre en compte.	**Prioritaire**

PROJET

CHAPITRE 2

JUSTIFICATIONS

PROJET

PREAMBULE :

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Conformément au premier alinéa de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

DU DIAGNOSTIC AU PROJET

Les éléments recensés dans le cadre du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) ont permis de se confronter aux principes de développement durable sur lesquels les PLU doivent être fondés. A ce titre, ces éléments de connaissance, nourris des deux étapes précitées, ont permis de redéfinir les besoins et les enjeux pour la commune, près de dix ans après l'approbation du PLU initial (21 décembre 2012), permettant ainsi d'évaluer et de faire évoluer précisément les choix originels en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture, etc.).

La prise en compte de ces évolutions a permis de préciser et reformuler les orientations générales, tout en préservant l'"esprit" du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) initial, notamment en matière d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou remise en état des continuités écologiques. Ces évolutions ont construit le cadre de référence des différentes actions d'aménagement que La Crau doit engager sur son territoire pour les années à venir.

Il convient de rappeler que le PADD a fait l'objet d'un certain nombre d'évolutions par rapport à sa version initiale débattue le 19 octobre 2021 en Conseil municipal de La Crau et le 16 décembre 2021 en Conseil Métropolitain Toulon Provence Méditerranée (TPM). Un débat complémentaire sur les orientations générales du PADD a eu lieu au sein du Conseil Municipal de La Crau le 3 février et au sein du Conseil Métropolitain du 27 février 2025.



Ce faisant, l'esprit et les fondements du projet initial ont été conservés, les évolutions concernant principalement la prise en compte dans le document des incidences issues de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience), notamment en ce qui concerne les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), ainsi qu'un

PROJET

objectif affiné d'évolution démographique. En révisant et « climatisant » le PLU, la commune de La Crau et la Métropole TPM font ainsi le choix d'une planification sécurisée, équilibrée et durable, qui permettra de réaliser et faire vivre leurs projets.
D'autres évolutions ou actualisations plus ponctuelles, ayant trait aux trois orientations générales retenues dans le PADD, ont également été intégrées dans le document, notamment afin d'y associer et de l'enrichir par de nouveaux projets apparus depuis fin 2021.

Les enjeux du PLU

- **Rappel des objectifs de la révision générale du PLU**

Pour mémoire, les orientations du PADD ont été définies en prenant en compte les objectifs retenus dans le cadre de la délibération du Conseil Mmunicipal en date du 09 novembre 2017 ayant prescrit la révision générale, et de la délibération du Conseil Métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée du 16 février 2021. Ces objectifs, synthétiquement rappelés, sont les suivants :

- Intégrer toutes les dispositions législatives et réglementaires ayant considérablement modifié le contenu des PLU, tant sur le fond que sur la forme ;
- Anticiper sur les révisions en cours du SCoT Provence Méditerranée et du PLH de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, avec lesquels le PLU devra être compatible ;
- Poursuivre le développement économique en apportant son soutien aux diverses activités économiques locales, en vue de :
    - Pérenniser le niveau de l'activité économique dans le centre-ville ;
    - Favoriser l'installation de nouvelles activités économiques et promouvoir la création d'emplois sur son territoire.
- Mener une réflexion sur le centre-ville, notamment les avenues de la Libération et du Général de Gaulle, afin d'organiser, harmoniser et équilibrer durablement les aménagements de voiries, ainsi que les offres de services, d'infrastructures, de commerces et de logements ;
- Porter une attention particulière sur la question du stationnement et des espaces publics en centre-ville, en prenant en compte des objectifs du développement durable tels que la lutte contre l'étalement urbain, l'essor des transports en commun, la préservation de l'environnement et du cadre de vie "villageois";
- Fixer des orientations l'évolution de la ville afin d'encadrer son développement, d'anticiper la croissance de la population. L'élaboration d'un PLU ambitieux nécessitera, notamment :
    - De réaliser un bilan des orientations d'aménagement prévues au PLU approuvé, notamment "La Gensolenne" et "La Bastidette" ;
    - De réaliser un travail de prospective afin de déterminer l'avenir des zones à urbaniser ou d'attente de projet, notamment les zones 2AU du "Chemin Long", "Les Cougourdons" et "Les Longues", qui pourront prendre la forme d'OAP ;
    - D'adapter les infrastructures et les équipements en conséquence ;
    - D'anticiper les besoins des habitants, notamment en terme d'accueil des personnes âgées, par la mise en place de structures adaptées ;
    - D'envisager l'avenir du centre-ville de La Moutonne, en privilégiant son cadre de vie pour renforcer son rôle de centralité secondaire.
- Mettre le PADD en conformité avec les orientations générales des politiques de préservation ou de remise en état des continuités écologiques, le développement des communications numériques, et les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

PROJET

- **Un objectif de développement démographique maîtrisé**

Initialement estimé à 21 000 personnes, le projet de PADD retient désormais un objectif de développement démographique avoisinant 22 000 habitants. La temporalité du PLU étant désormais prolongée, notamment avec la prise en compte de la loi Climat et l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), la référence à un horizon 2032 n'est plus d'actualité. Cette temporalité du PLU couvrira donc les 15 prochaines années, avec, notamment, l'ambition de tendre vers le ZAN.

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

- **Une cohérence entre les capacités de construction et l'objectif de développement démographique**

L'étude de densification et mutation des espaces bâtis aboutit à un total avoisinant **730** logements, représentant **680** résidences principales, soit **1360** nouveaux habitants.

A ce total, il convient d'ajouter la capacité du projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne distillerie (au lieu-dit Les Levades), soit **300** logements, et celui de la zone d'extension urbaine future à vocation résidentielle retenue dans le PLU révisé (au lieu-dit, Les Longues), soit **500** logements. Ces **800** logements représentent **740** résidences principales ; soit **1480** habitants.

La capacité totale du PLU avoisine donc **1530** logements, dont **1420** résidences principales représentant **2840** habitants supplémentaires par rapport à la population crauroise actuelle.

Additionnés aux **19180** habitants dernièrement recensés par l'INSEE en 2021, la population de la commune avoisinera donc **22000** habitants, à l'horizon de la temporalité du PLU, ce qui justifie pleinement l'objectif de développement démographique retenu dans le PADD.

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

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

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

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

Initialement, le projet de PADD affichait un objectif chiffré de *« 75 hectares de surface brute »* pour l'horizon 2032. Avec la prise en compte de la loi Climat et résilience, et l'objectif ZAN, rendant obligatoire, dans un premier temps, la division par deux de la consommation entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021, le PADD modifié fixe un nouvel objectif de **45,17 hectares** (90,34/2). Déduction faite des ENAF déjà consommés entre 2021 et 2024

PROJET

(15,1 hectares), le potentiel foncier encore consommable d'ici 2031 représente donc **30,07 hectares**.

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

- **Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Provence-Méditerranée**

La compatibilité par rapport au SCoT PM, qui, dans la version initiale du PADD ne faisait référence qu'au document approuvé en 2019, est désormais complétée dans la logique promue par le SCoT en cours de révision, dont les travaux portent, notamment, sur l'intégration des objectifs du "zéro artificialisation nette" (ZAN). A ce titre, l'objectif général affiché dans l'orientation 4 du DOO du SCoT en vigueur d'une « *"division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, observée au cours des dix dernières années »* est conservé.

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

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

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





PROJET

LES ORIENTATIONS DU PADD

L'esprit du PADD initial, datant de l'approbation du PLU du 21 décembre 2012, était de mettre en exergue les principes d'un développement équilibré pour La Crau. Ces principes demeurant d'actualité, le PADD révisé entend prolonger ce cadre originel, en l'actualisant, l'affinant et le faisant évoluer, tout en gardant sa structuration générale et en conservant les grandes lignes de son cadre formel. Fort de ces éléments, le PADD révisé se structure à partir de trois orientations pour La Crau de demain, que sont :

- La Crau, ville rurale ;
- La Crau, ville active ;
- La Crau, ville solidaire.

Chacune de ces trois orientations se décline en plusieurs objectifs, tels que présentés dans le tableau suivant.

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

Canal de Provence) et l'environnement naturel sont aussi les garants de l'attractivité résidentielle et touristique communale. Forte de ces éléments, La Crau doit conserver l'image de « ville à la campagne » qui a forgé son identité.	maintien et au dynamisme économique craurois. La préservation du tissu commercial et des services de proximité, notamment en centre-ville de La Crau et à La Moutonne, est un élément moteur à prendre en compte.	recherche permanente du meilleur équilibre dans la composition du parc de logements (logements pour tous, notamment les jeunes actifs).

PROJET

JUSTIFICATIONS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Méthodologie de calcul

1. Les espaces considérés au titre de la loi Climat et Résilience et relevés au sein de l'analyse du PLU sont toutes les parcelles ayant observé une urbanisation ou une artificialisation, c'est-à-dire ne correspondant plus à un **espace NAF (Naturel, Agricole ou Forestier), à partir de 2011 et jusqu'à 2021. Il s'agit de la période dite de référence. Soit :**

- Toutes les parcelles supérieures à 2500 m² comprises dans **l'enveloppe urbaine 2011** (principe différent du zonage du PLU, c'est une analyse empirique des limites de l'urbanisation).
- Toutes les parcelles consommées en dehors de cette même **enveloppe urbaine 2011.**

À noter : **si plusieurs parcelles consommées** forment un **espace continu supérieur à 2500 m²** (non consommé avant 2011 au sein de l'enveloppe urbaine), alors leur urbanisation est **comptée au titre de la consommation d'espace NAF.** *(Cf. Chapitre 1 - 2.1 du RP).*

2. Issue de cette période précédant la loi, une nouvelle enveloppe urbaine est dessinée à partir de l'état de l'urbanisation en 2021 sur la période 2021-2031, dans laquelle la consommation doit être divisée par deux.



3. La période suivante correspond à la décennie entre 2031 et 2041 et la dernière s'étend de 2041 jusqu'à 2050. Celles-ci reprennent pour base la décennie précédant la loi (2011 à 2021) et doivent appliquer une réduction supérieure, à celle d'ores et déjà appliquée entre 2021 et 2031 afin de tendre vers le « zéro artificialisation nette » en 2050. Mais la loi ne précise pas dans quelle proportion exactement.

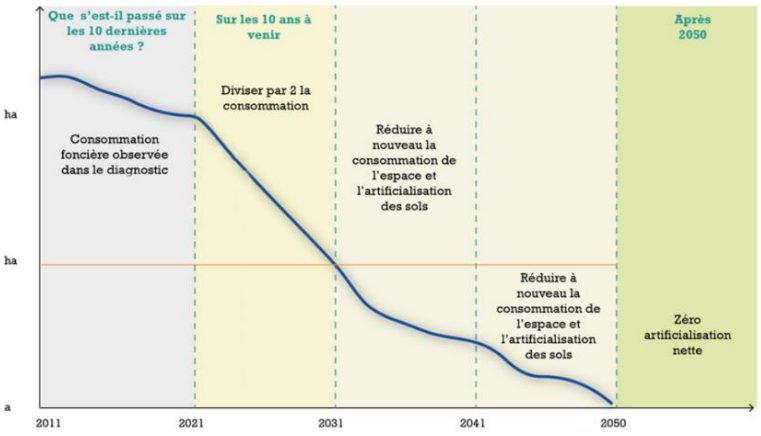


SCHÉMA DE PRINCIPE ILLUSTRANT LE SUIVI DE LA CONSOMMATION/ARTIFICIALISATION

PROJET

Une première trajectoire règlementaire de -50%

Sur la période **2011 – 2021**, La Crau a consommé **90.34 ha. Il s'agit de notre période de référence.**

La consommation sur la première période de réduction **(2021 - 2031**) **ne pourra donc pas excéder la moitié**, c'est-à-dire **45.17ha.**

Toutefois, la commune a déjà consommé 15.1 hectares sur la période 2021-2024, en tenant compte des coups-partis présentés dans le 2.1 du chapitre 1 du rapport de présentation**. Il reste donc environ 30 hectares sur 2025-2031 afin de respecter l'objectif de réduction de -50% sur la première décennie de réduction.**

Sur la seconde période, de **2031 à 2041**, et en optimisant la réduction de la consommation d'espace / artificialisation, le reste de la consommation programmée par le PLU pourra être réalisé en accord avec la trajectoire à définir.

La trajectoire ZAN du PLU de La Crau

Le PLU de La Crau, en tenant compte des enjeux urbains, des grands projets structurants et de son rôle dans l'armature territoriale du SCoT, a besoin d'une **période d'application de 15 ans.** La temporalité du PLU couvrira donc entièrement la seconde période de réduction 2031–2041 avec l'ambition de tendre vers le ZAN.

La trajectoire adoptée se veut ambitieuse : elle projette une réduction plus importante que celle de la première période de réduction par deux, atteignant -70 % de la consommation de référence pour la période 2031–2041. Cet objectif est par ailleurs totalement compatible avec les travaux en cours dans le cadre de la révision du SCoT Provence Méditerranée, intégrant les exigences de la loi Climat et Résilience.

Avec cet objectif, le PLU pourra artificialiser jusqu'à **27.1 hectares** pendant la période 2031 – 2041.

Au global, le PLU révisé disposera au maximum de 57,1 ha d'espaces potentiellement consommables pour l'urbanisation (selon les méthodologies de calcul appliquées) sur la totalité de son exercice (15 ans) dont 30 hectares sur la période 2025-2031 et 27.1 hectares sur la seconde période 2031-2041.

- **2021 – 2031 : -50% de la période de référence (= 45.1 ha auquel il faut déduire 15.1 déjà consommé = 30 hectares)**
- **2031 – 2041 : - 70 % de la période de référence (= 27.1 ha)**

Que prévoit le projet de PLU ?

Dans le décompte de ce que prévoit de consommer le PLU (cf. tableau ci-dessous) il faut retenir :

- Les zones AU : Les Longues, St Augustin – Le Chemin Long, La Giavy, La Bastidette Sud ;
- Le Vallon du soleil (pour partie en AUs, et en U) ;
- Les parcelles en densification supérieures à 2500 m² ;
- Les extensions de l'enveloppe urbaine (c'est-à-dire toutes les parcelles non artificialisées comprises dans des zones U et non comprises dans l'enveloppe urbaine de 2021) ;
- Les zones U: l'extension de Gavary et Les Cougourdons ;
- Certains STECAL induisant une constructibilité sur des espaces non artificialisés.

PROJET

Consommation programmée du PLU	2026 - 2031	2031 - 2041	TOTAL
Les longues (habitat)	8,5	2,13	10,63
Extension urbaine secteur Cougourdons (habitat)	3,02	0	3,02
Parcelles vierges (habitat, activités)	2,67	0,67	3,34
Extension urbanisation (habitat)	2,43	0,95	3,38
Le Chemin Long (activités) PHASE 1	9,3	0	18,31
Le Chemin Long (activités) PHASE 2	0	4,24	
Le Chemin Long (activités) PHASE 3	0	3,24	
Le Chemin Long (activités) PHASE 4	0	1,53	
Extension urbaine Gavary + Giavy (activités)	0	7,59	7,59
Bastidette Sud	2,74	1,62	4,36
STECAL	0,93	0	0,93
Vallon du soleil	0,53	3	3,53
TOTAL GLOBAL PLU (en ha)	**30,12**	**24,97**	**55,09**
consommation de référence 2011 - 2021 = 90,34 ha	min -50 % conso. de ref	max -70% conso. de ref	

Afin d'atteindre l'objectif que s'est fixé le PLU, la planification des projets à l'échelle de la commune a été répartie stratégiquement pour favoriser les projets structurants à l'échelle de la commune, que ce soit en termes de développement démographique, comme économique.

Toutefois, certaines consommations ne peuvent être planifiées. Les parcelles vierges supérieures à 2500 m² et les extensions urbaines représentent des consommations possibles, soumises à l'initiative privé. C'est pourquoi un abattement d'environ 20 % (sauf exceptions vérifiées à dire d'expert) a été appliqué afin de correspondre à une réalité plus juste concernant l'urbanisation de ces parcelles. En effet, il est peu probable que la totalité de ce potentiel soit réalisé d'ici les 5 premières années d'application du PLU jusqu'à 2031. La dynamique de construction actuelle de la commune, la rétention foncière, ou la volonté des propriétaires sont des points clés à prendre en compte.

Dans les grands projets d'urbanisation du PLU, certains d'entre eux, notamment en zone AU, représentent de très grandes superficies. Compte tenu de la réalité des délais de réalisation de programmes aussi importants, et considérant la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « ZAN » précisant ce point, il est primordial de prendre en compte l'urbanisation réelle des opérations d'envergure et non pas leur programmation/planification dans le calcul de la consommation d'espace.

Les Longues :

C'est pourquoi, pour la zone AUCh nommée « Les Longues », principalement concernée par du développement d'habitat, un ratio de 20 % a été appliqué, conformément aux recommandations énoncées dans la circulaire précédemment citée, afin de représenter plus justement la réalisation d'une telle opération (10.63 ha au total). Au sein de la première période ont alors été comptés 8.5 ha comme consommation immédiate, et 2.13 ha représentent une consommation différée dans le calcul lié à la réduction de la consommation d'espace.

PROJET

Le Chemin Long :

Ce secteur étant l'un des deux projets d'envergure du PLU en termes de consommation d'espace et représentant un total de 18,31 ha, il paraît essentiel d'affiner le calcul de consommation d'une telle opération, compte tenu de tous les différents éléments précités.

Toutefois, ce secteur ayant fait l'objet d'une étude préalable d'aménagement approfondie, il est possible de distinguer quatre grandes phases d'aménagement. Celles-ci sont par ailleurs reprises au sein du calendrier d'ouverture à l'urbanisation des OAP. Le décompte de cette opération dans la consommation d'espace entre 2021 et 2031 ne concerne par conséquent que la première phase, représentant un total de 9,3 ha. Les autres phases ne seront pas comptabilisées dans la première période et ne pourront donc débuter leur urbanisation qu'à partir du changement de décennie de calcul, comme énoncé au sein de l'OAP, soit à partir de 2031. Cela permet, entre autres, de répondre au PADD sur le besoin de développement économique de la commune de manière durable, en inscrivant dans la durée l'augmentation de l'offre d'activités, donc un développement à court terme d'ici 2031 sur l'extrémité Ouest.

La Bastidette Sud :

La répartition d'ouverture à l'urbanisation pour la zone AUC nommée « La Bastidette Sud » est justifiée par la dernière Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité en date du PLU. En effet, celle-ci concerne spécifiquement les 2,74 hectares ciblés sur la partie ouest de cette zone AU. Une réelle nécessité pour la commune et le département du Var est exprimée quant à la réalisation de ces équipements (« Centre départemental de l'enfance » ou « Maison d'enfants à caractère social ») avant 2031. Cela s'inscrit totalement dans la volonté du PADD de répondre au besoin de développement d'équipements et de services. Les 1,62 hectares restants sont par conséquent reportés à la seconde période d'artificialisation.

Le Vallon du Soleil :

Le secteur du Vallon du Soleil est un foncier totalement maîtrisé puisqu'il appartient à la métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM). Celle-ci a des projets sur environ 0,5 hectare en continuité des équipements existants, mais n'a aucun projet sur les 3 hectares restants. Cela permet de conforter l'offre d'équipements de La Crau à court terme. Il a donc été convenu de ne permettre la réalisation que de 0,53 hectare avant 2031 et de figer l'impossibilité de développement d'un autre projet sur les superficies restantes en restreignant l'urbanisation à une ouverture à l'urbanisation future.

Extension urbaine (Les Cougourdons) :

Ce secteur d'urbanisation en zone U nommé « Les Cougourdons » est comptabilisé dans son entièreté dans la première phase de 2026 à 2031, compte tenu de sa viabilisation existante sur la totalité du site, et notamment parce qu'il constitue la finalisation de l'urbanisation de ce secteur au sud-ouest du centre-ville, permettant une production de logements à court terme.

PROJET

COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Portée générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les articles L151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme encadrent le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce contenu a notamment été modifié avec la loi « Climat et résilience » du 22/08/2021.

- L'article L151-6 dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (…) »

- L'article L151-6-1 dispose que :

« 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. »

- L'article L151-6-2 dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

- L'article L151-7 du Code de l'urbanisme dispose que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés

PROJET

en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (…) »

Les OAP, en cohérence avec le PADD, sont opposables aux autorisations du sol et aux opérations d'aménagement.

Les OAP du PLU

Le PLU révisé de La Crau comprend six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et une OAP thématique.

Les cinq premières OAP sectorielles portent sur l'aménagement des secteurs de la commune correspondants à des projets « phares » destinés au développement économique, à l'habitat et aux équipements. Ces OAP sont les suivantes :

L'OAP n°1 concerne le secteur de Gavary-La Giavy. Elle est destinée au développement économique, afin de proposer de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises, notamment artisanales et de services. Elle est classée en zone AUCa3.

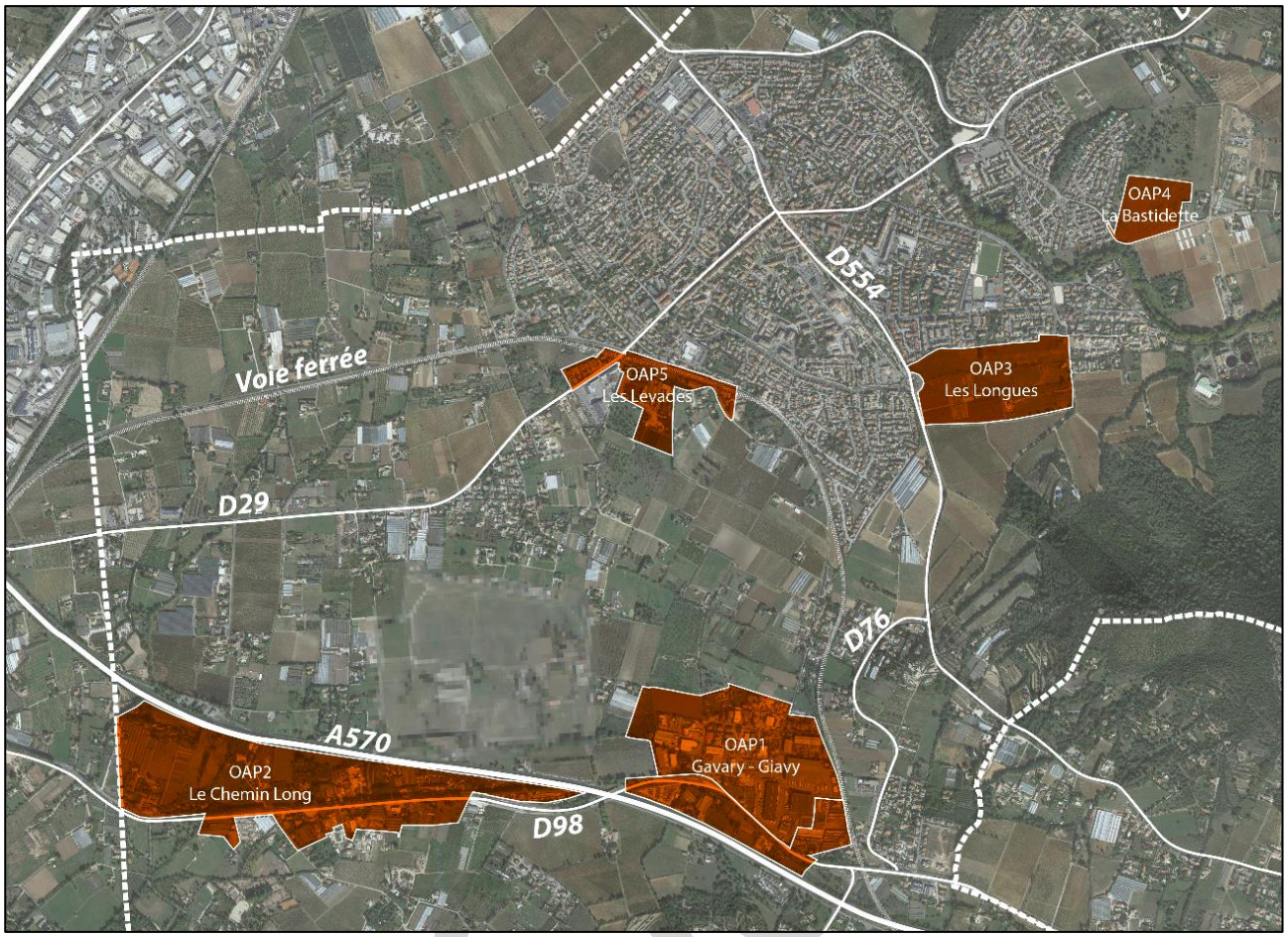
L'OAP n°2 concerne le secteur de Saint Augustin – Le Chemin Long. Elle est également destinée au développement économique, afin de conforter cette nouvelle offre d'activités. Elle est classée en zone AUCa1.

L'OAP n°3 concerne le secteur des Longues. Elle est destinée à la mise en œuvre d'une opération à dominante résidentielle, permettant ainsi de répondre aux besoins d'habitat pour les années futures. Elle est classée en zone AUCh.

L'OAP n°4 concerne le secteur de La Bastidette-Sud. Elle est destinée à offrir des capacités foncières pour des activités tertiaires, dont des équipements d'intérêt collectif et des activités de service. Elle est classée en zone AUCs.

L'OAP n°5 concerne le secteur des Levades. Elle est destinée à réaliser un projet de renouvellement urbain qui permettra de valoriser l'entrée de ville Sud de l'agglomération grâce à un aménagement d'ensemble cohérent favorisant le développement d'une diversité des fonctions urbaines (tertiaire, habitat, équipements, …). Elle est classée en zone UBa, UBb et UZv.

PROJET



Localisation des 5 premières OAP sectorielles (hors risque d'incendie de forêt)

L'OAP n°6, également sectorielle, concerne trois sites de projet où la prise en compte du risque d'incendie de forêt justifie que des aménagements et dispositions spécifiques soient prises en compte. Ces trois sites sont respectivement classés en zone Nsf (La Navarre), UZs et AUs (Vallon du Soleil) et Nst3 (La Tourisse).

L'OAP n°7, d'ordre thématique, concerne la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire communal, en application de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui impose de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (article L151-6-2 du Code de l'urbanisme).

PROJET

OAP-1 : Secteur Gavary – La Giavy

- **Eléments de contexte et enjeux**

L'OAP n°1 concerne le secteur de Gavary-La Giavy. Il comprend le pôle économique de Gavary qui 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 (également situé à moins de 2 km). A ce jour, le pôle économique de Gavary est urbanisé en totalité.

L'OAP-1 prévoit son extension au Nord-Ouest (site de Gavary), ainsi qu'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 l'OAP-1.



Périmètre de l'OAP-1 : secteur Gavary-La Giavy



La zone d'activités de Gavary, vue depuis le sud, au droit de la RD98

- **Justifications de la cohérence entre l'OAP-1 avec les orientations et objectifs du PADD**

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	**COHERENCE AVEC L'OAP-1**
ORIENTATION 1 – La Crau, ville rurale ***Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garants du cadre de vie et de l'identité.***	
Objectif 01-1 Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels	- Préservation de la ripisylve le long de l'Eygoutier (composante de la TVB).
Objectif 01-3 Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances	- L'Eygoutier est préservé de tout aménagement (bande tampon inconstructible de 3 mètres de large mesurée à partir du haut de la berge).
ORIENTATION 2 – La Crau, ville active ***Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités.***	
Objectif 02-2 Développer les zones d'activités	- L'extension de la zone de Gavary et la zone de La Giavy vont permettre l'accueil de nouvelles entreprises. - Cette nouvelle offre de foncier économique va permettre de favoriser l'implantation d'activités productives. - La valorisation de cette entrée de ville va être assurée par la prise en compte du RLPi qui va limiter et encadrer les dispositifs publicitaires, les enseignes et pré-enseignes le long de la RD98.
ORIENTATION 3 – La Crau, ville solidaire ***Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse***	
Objectif 03-1 Maîtriser le développement urbain	- L'extension de la zone de Gavary et la zone de La Giavy permettent d'orienter le développement au sein d'une enveloppe urbaine projetée, identifiée dans le SCoT. - Poursuite de la requalification et de la valorisation de l'entrée de ville le long de la RD98, par l'instauration de bandes paysagères en 1er plan (bandes inconstructibles de 25 mètres de large de part et d'autre de son axe).
Objectif 03-4 Répondre aux besoins en matière de mobilité	- La réalisation future de la voie verte (piétonnier et piste cyclable) le long de l'Eygoutier, dont le tracé traverse la zone de Gavary, va permettre de poursuivre le développement du réseau dédié aux modes « doux ».



Le schéma d'aménagement de l'OAP-1

A noter que l'OAP-1 définit quatre tranches opérationnelles dont l'aménagement est indépendant, comme spécifié dans le schéma ci-dessous.



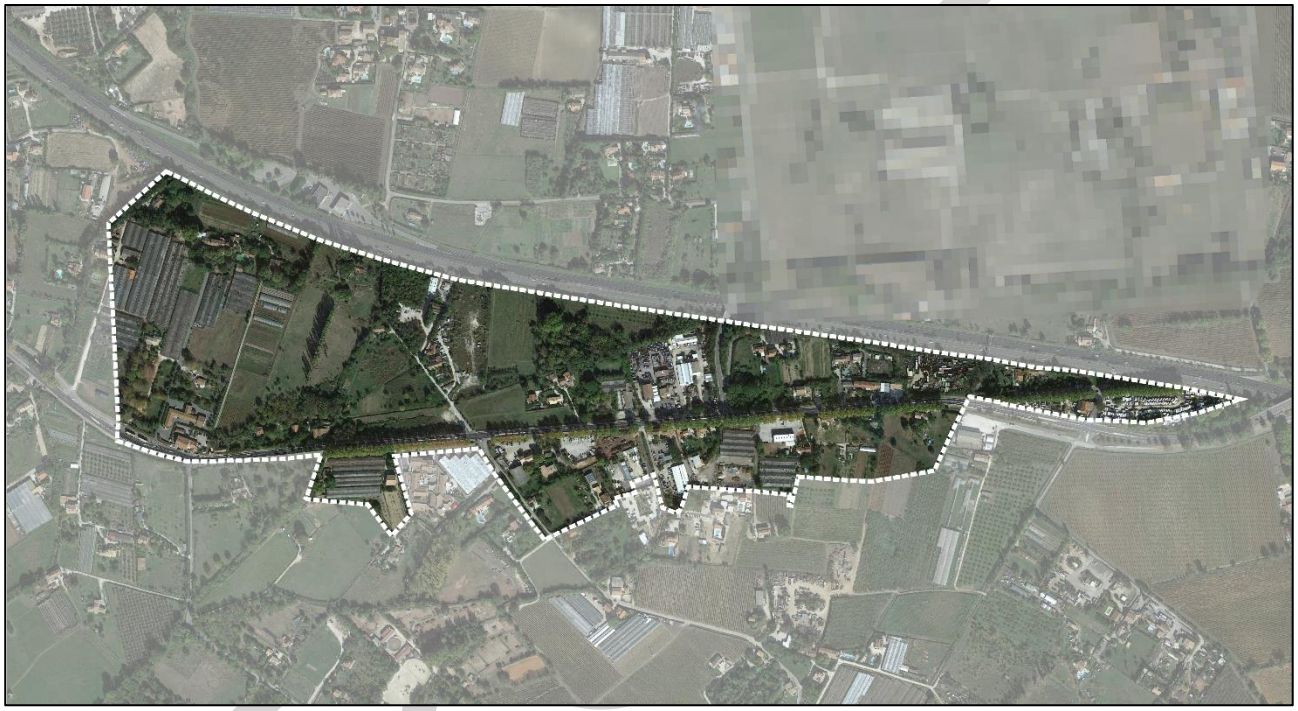
Les 4 tranches opérationnelles de l'OAP-1

OAP-2 : Secteur Saint Augustin – Le Chemin Long

- **Eléments de contexte et enjeux**

Le pôle économique projeté de Saint Augustin-Le Chemin Long bénéficie d'une situation privilégiée en bordure de la voie départementale RD98. Il est desservi par cet axe majeur de communication représente une superficie de l'ordre de 38 hectares.

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 2,5 km).



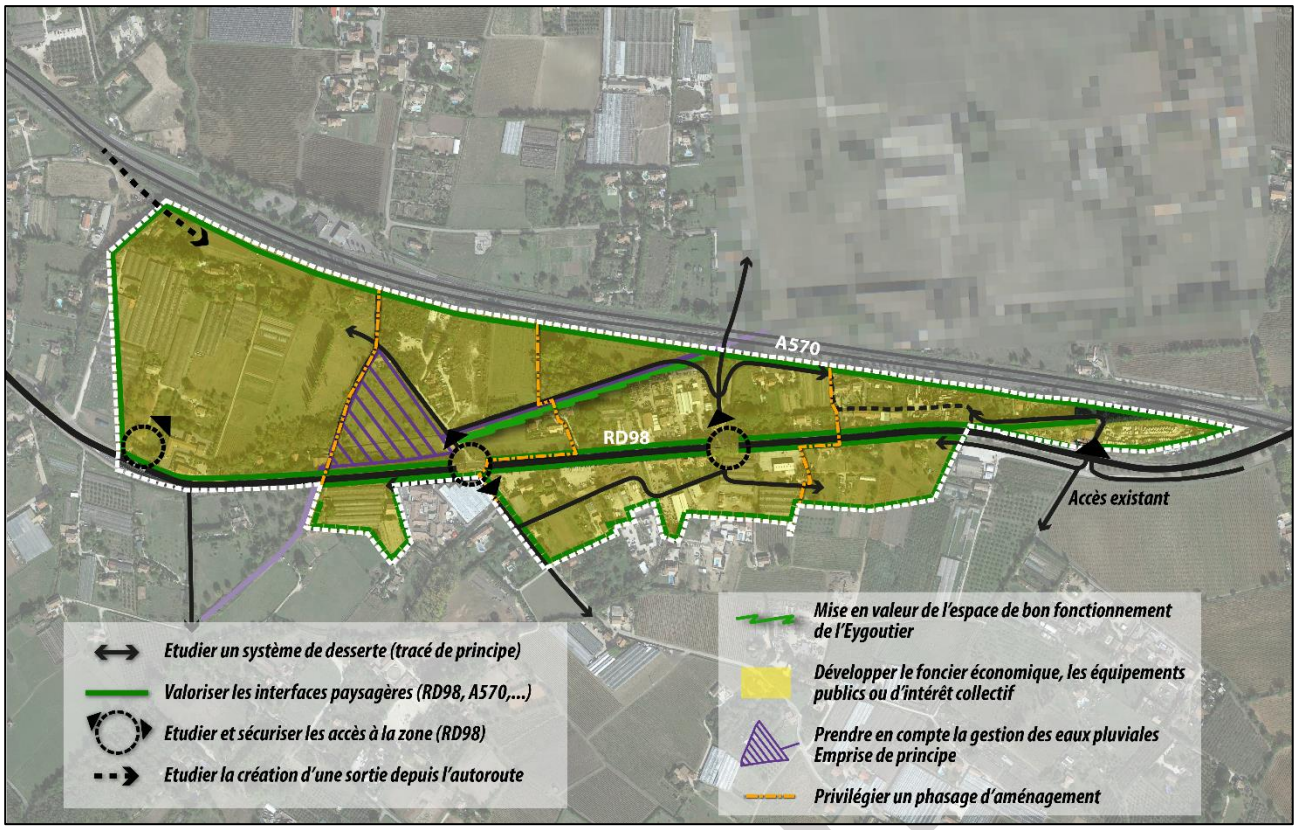
Périmètre de l'OAP-2 : secteur Saint Augustin-Le Chemin Long



La perspective sur le Fenouillet, le long de la RD98 (Route d'Hyères)

- **Justifications de la cohérence entre l'OAP-2 avec les orientations et objectifs du PADD**

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	COHERENCE AVEC L'OAP-2
ORIENTATION 1 – La Crau, ville rurale ***Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garants du cadre de vie et de l'identité.***	
Objectif 01-1 Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels	- Préservation de la ripisylve le long de l'Eygoutier (composante de la TVB), y compris la prise en compte des espaces de bon fonctionnement (EBF) qui peut aboutir sur le dévoiement partiel du cours d'eau. - Protection des vues sur le grand paysage local (masse boisée du Fenouillet) grâce à la bande inconstructible le long de la RD98 (largeur 25 mètres de part et d'autre son axe).
Objectif 01-3 Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances	- L'Eygoutier est préservé de tout aménagement (bande tampon inconstructible de 3 mètres de large mesurée à partir du haut de la berge).
ORIENTATION 2 – La Crau, ville active ***Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités.***	
Objectif 02-2 Développer les zones d'activités	- L'aménagement de la zone va permettre l'accueil de nouvelles entreprises. - Cette nouvelle offre de foncier économique va permettre de favoriser l'implantation d'activités productives. - La valorisation de cette entrée de ville va être assurée par des bandes paysagères en premiers plans le long de la RD98 et de l'A570 (bandes inconstructibles respectivement de 25 et 35 mètres de large). .
ORIENTATION 3 – La Crau, ville solidaire ***Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse.***	
Objectif 03-1 Maîtriser le développement urbain	- L'aménagement de la zone va permettre d'orienter le développement au sein d'une enveloppe urbaine projetée, identifiée dans le SCoT. - Poursuite de la requalification et de la valorisation de l'entrée de ville le long de la RD98, par l'instauration de bandes paysagères en 1er plan (bandes inconstructibles de 25 mètres de large de part et d'autre de son axe).
Objectif 03-3 Poursuivre la politique de diversification des équipements	- L'aménagement de la zone va permettre de développer son attractivité, en favorisant l'implantation d'activités et/ou d'équipements.
Objectif 03-4 Répondre aux besoins en matière de mobilité	- La réalisation future de la voie verte (piétonnier et piste cyclable) le long de l'Eygoutier, dont le tracé traverse la zone, va permettre de poursuivre le développement du réseau dédié aux modes « doux ».



Le schéma d'aménagement de l'OAP-2

A noter que l'OAP-2 définit quatre tranches opérationnelles dont l'aménagement est indépendant, comme spécifié dans le schéma ci-dessous. La tranche 1 (secteur Ouest) doit être réalisée dans un premier temps.



L*es 4 tranches opérationnelles de l'OAP-2*

OAP-3 : Secteur Les Longues

- **Eléments 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 :

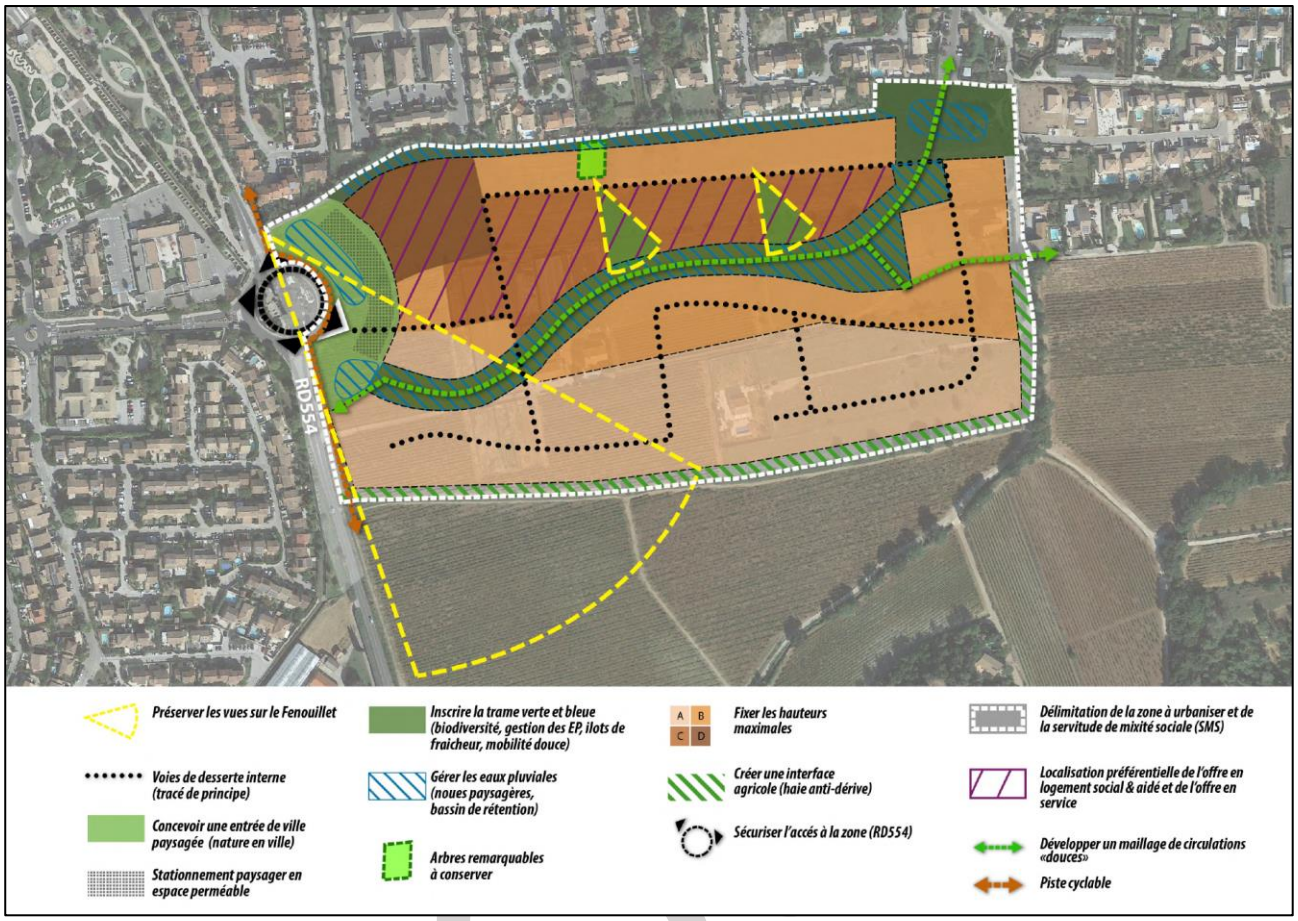
- Au Nord : du quartier urbain des Longues, en continuité du centre-ville de La Crau ;
- A l'Est : du quartier patrimonial de Notre-Dame, composé du hameau, d'anciennes fermes et d'un bâti pavillonnaire plus récent ;
- Au Sud : de la plaine agricole plantée de vignes (quartier du Bon-Pin) ;
- A l'Ouest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



Périmètre de l'OAP-3 : secteur Les Longues

- **Justifications de la cohérence entre l'OAP-3 avec les orientations et objectifs du PADD**

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	**COHERENCE AVEC L'OAP-3**
ORIENTATION 1 – La Crau, ville rurale ***Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garants du cadre de vie et de l'identité.***	
Objectif 01-1 Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels	- Protection des vues sur les masses boisées du Fenouillet, grâce à des cônes de perception que le projet d'aménagement respectera. -Inscription d'une trame verte et bleue (TVB) au sein de l'opération d'aménagement.
Objectif 01-2 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire	- La promotion de la qualité paysagère du projet va notamment s'articuler autour d'un axe de composition principal constitué par une coulée verte. - Le projet compose un dégradé des épannelages depuis le Nord vers l'espace agricole au Sud (du R+3 au R+0), afin de densifier l'urbanisation, conformément aux objectifs du SCoT.
ORIENTATION 2 – La Crau, ville active ***Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités.***	
Objectif 02-1 Soutenir le dynamisme économique	- Le projet favorise le développement d'une mixité des fonctions en prévoyant la possibilité de créer une offre de service (en partie Nord-Ouest) dans la zone majoritairement destinée à l'habitat. .
ORIENTATION 3 – La Crau, ville solidaire ***Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse.***	
Objectif 03-1 Maîtriser le développement urbain	- L'aménagement de la zone va permettre d'orienter le développement au sein d'une enveloppe urbaine projetée, identifiée dans le SCoT. - Poursuite de la requalification et de la valorisation de l'entrée de ville le long de la RD554, par l'instauration d'une bande paysagère en 1er plan (bande inconstructible de 15 mètres à partir de son axe).
Objectif 03-2 Offrir un véritable parcours résidentiel	- L'urbanisation de la zone correspond à la mise en œuvre d'une capacité de construction cohérente avec l'objectif d'évolution démographique retenu sur la temporalité du PLU. - Le projet va permettre de diversifier l'offre en logements et de développer la mixité sociale de l'habitat (40% de logements sociaux, dont au moins 10% en accession aidée).
Objectif 03-4 Répondre aux besoins en matière de mobilité	- Le projet va s'articuler autour d'une coulée verte centrale qui inclut une voie douce structurante, connectée aux tissus urbains limitrophes, à l'Est et à l'Ouest.



Le schéma d'aménagement de l'OAP-3

A noter que l'OAP-3 pourra être aménagée suivant plusieurs tranches opérationnelles. Dans ce cadre, une opération pourra porter soit sur la réalisation d'une ou plusieurs tranches, soit sur la réalisation de l'ensemble de la zone.



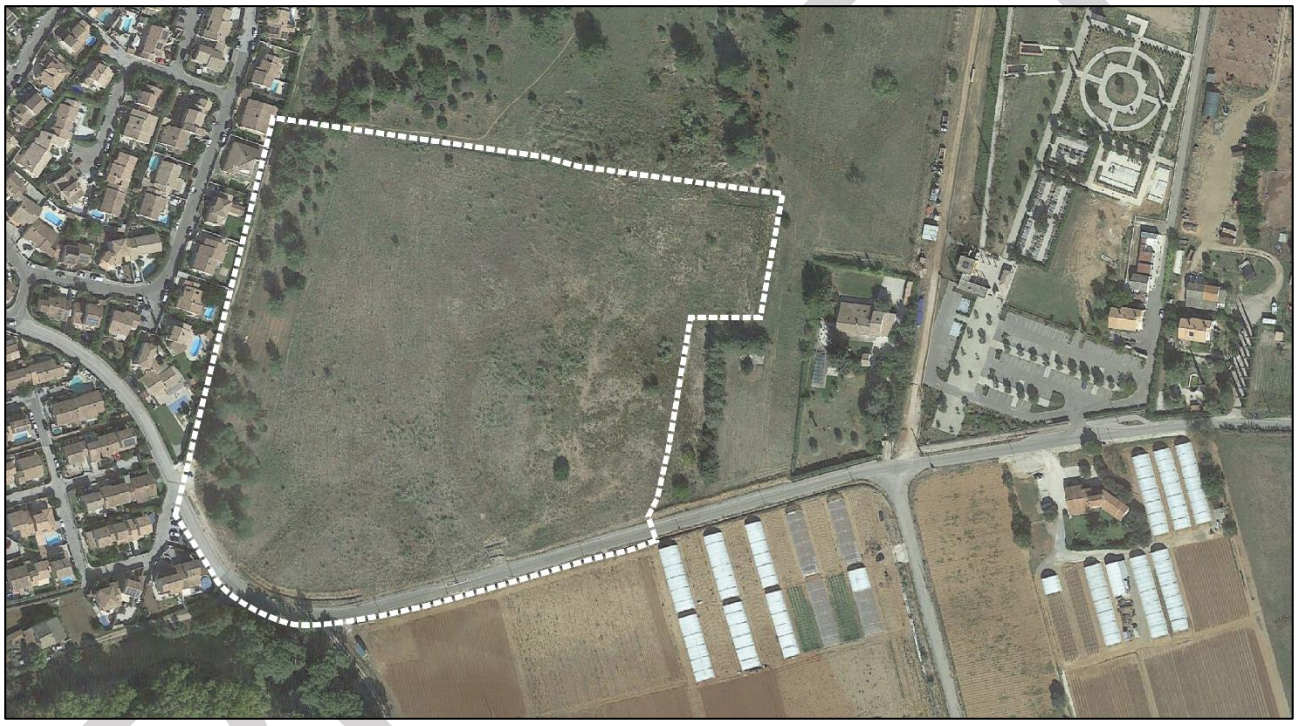
Le site, vu vers le Nord

OAP-4 : Secteur La Bastidette

- **Eléments de contexte et enjeux**

D'une superficie de 4,59 hectares, l'OAP-4 est située quartier de La Bastidette. Le secteur concerné par cette OAP-4 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.



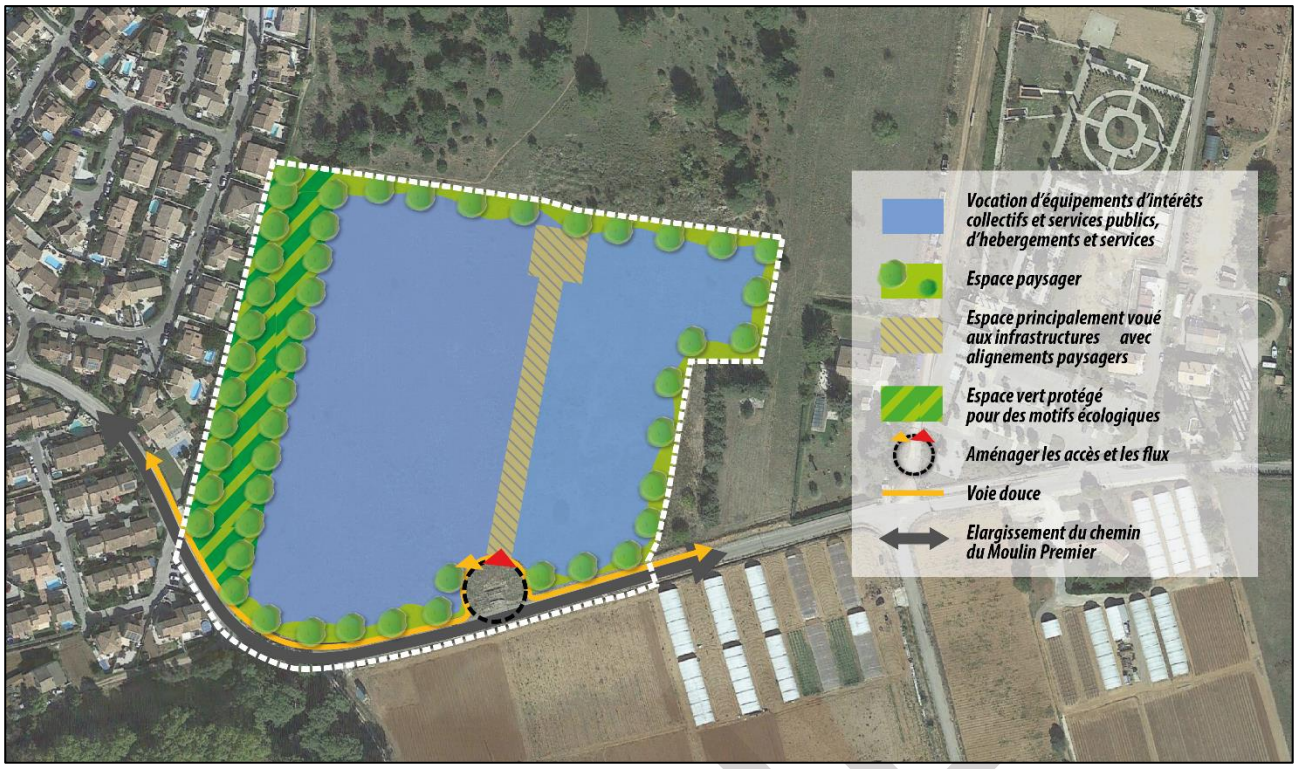
Périmètre de l'OAP-4 : secteur La Bastidette



Le site vu vers le Nord, depuis le chemin du Moulin Premier

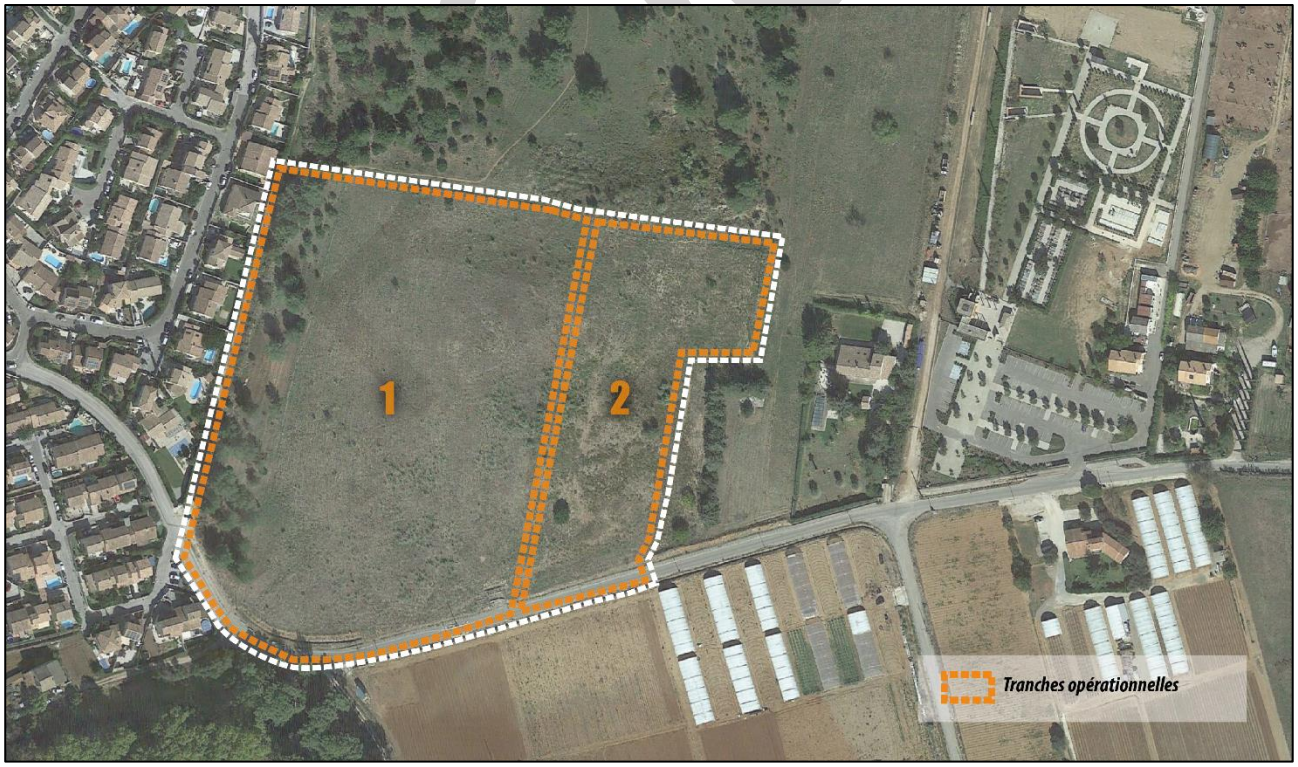
- **Justifications de la cohérence entre l'OAP-4 avec les orientations et objectifs du PADD**

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	COHERENCE AVEC L'OAP-4
ORIENTATION 1 – La Crau, ville rurale ***Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garants du cadre de vie et de l'identité.***	
Objectif 01-1 Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels	- Préservation du corridor situé à l'Ouest du site (composante de la TVB).
Objectif 01-2 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire	- La promotion de la qualité paysagère du projet va notamment s'articuler autour d'un axe de composition principal constitué par une voie de desserte interne accompagnée d'alignements paysagers et par le traitement paysager des façades donnant sur le Chemin du Moulin 1er.
ORIENTATION 2 – La Crau, ville active ***Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités.***	
Objectif 02-1 Soutenir le dynamisme économique	- Le projet favorise le développement d'une mixité des fonctions en prévoyant la possibilité de créer une offre de service, d'hébergement et d'hôtellerie, en complément d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics. .
ORIENTATION 3 – La Crau, ville solidaire ***Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse.***	
Objectif 03-1 Maîtriser le développement urbain	- L'aménagement de la zone va permettre d'orienter le développement au sein d'une enveloppe urbaine projetée, identifiée dans le SCoT.
Objectif 03-3 Poursuivre la politique de diversification des équipements	- L'urbanisation de la partie Ouest de la zone a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (approuvée en décembre 2023), qui a ouvert à l'urbanisation le foncier concerné, afin de permettre la création d'un établissement de protection de l'enfance, qui constitue un projet porté par le Département.
Objectif 03-4 Répondre aux besoins en matière de mobilité	- Le projet va s'articuler autour d'une voie de desserte interne qui inclut un espace dédié aux mobilités douces (piétons et vélos).



Le schéma d'aménagement de l'OAP-4

A noter que l'OAP-4 définit deux tranches opérationnelles. La tranche 1 doit être réalisée dans un premier temps.



Les 2 tranches opérationnelles de l'OAP-4

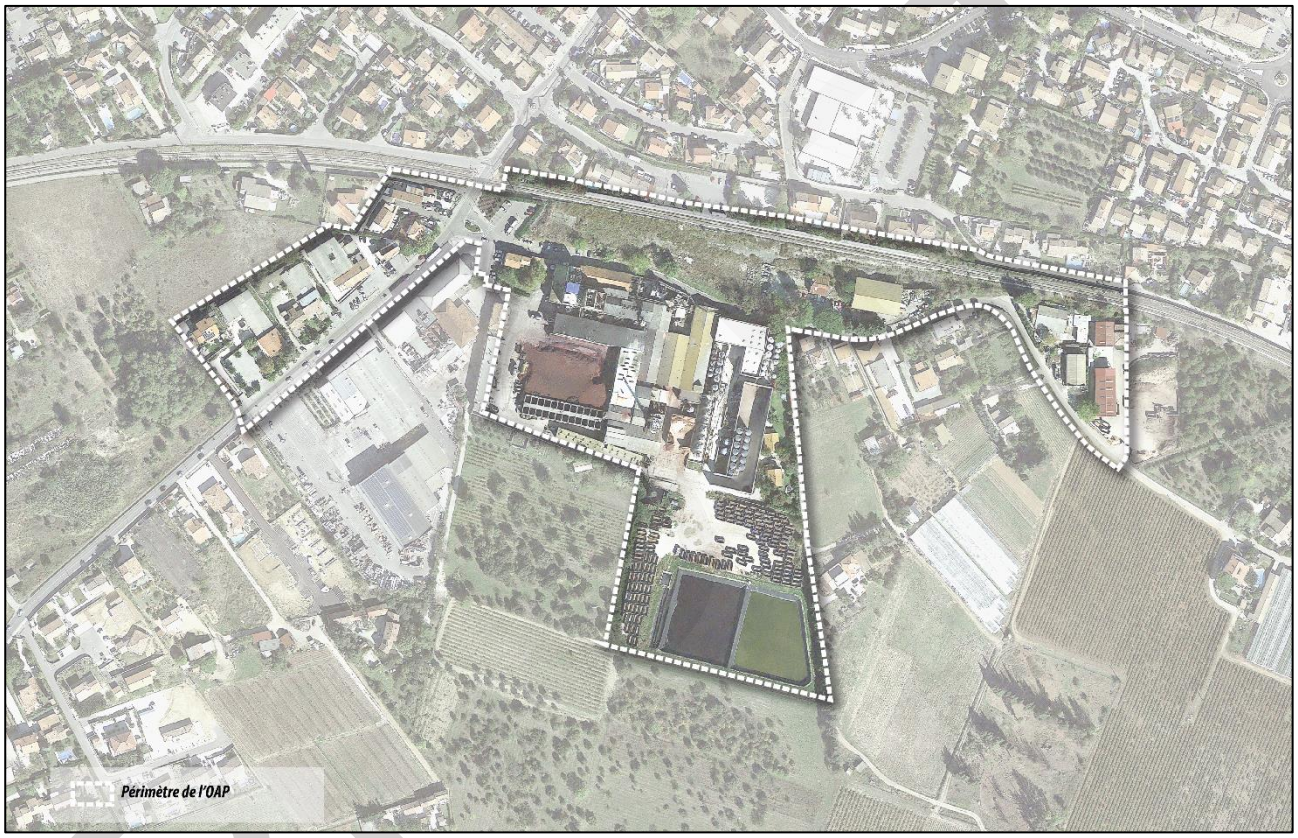
OAP-5 : Secteur Les Levades

- **Eléments 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 disparaitre), 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.

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



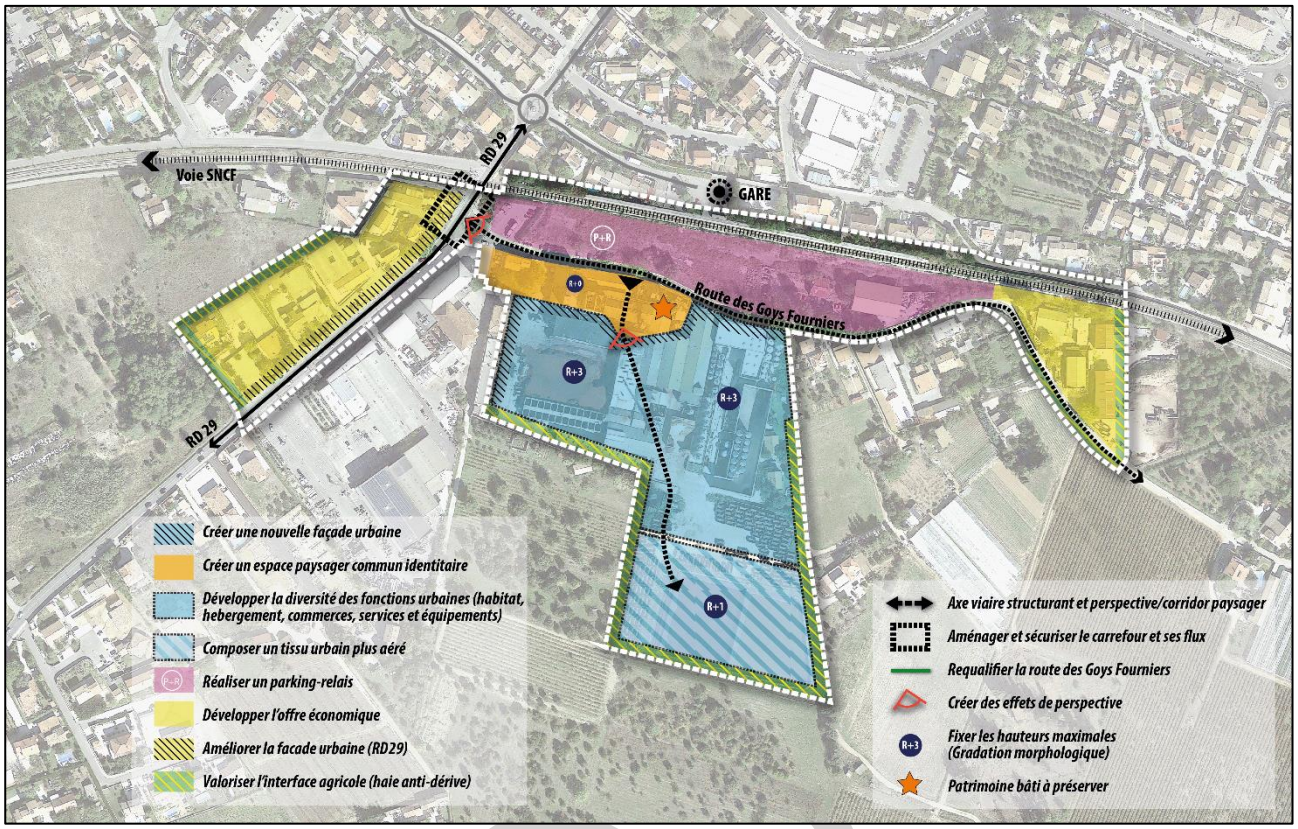
Périmètre de l'OAP-5 : secteur Les Levades



Le site vu depuis le carrefour entre l'avenue de Toulon et la route des Goys Fourniers

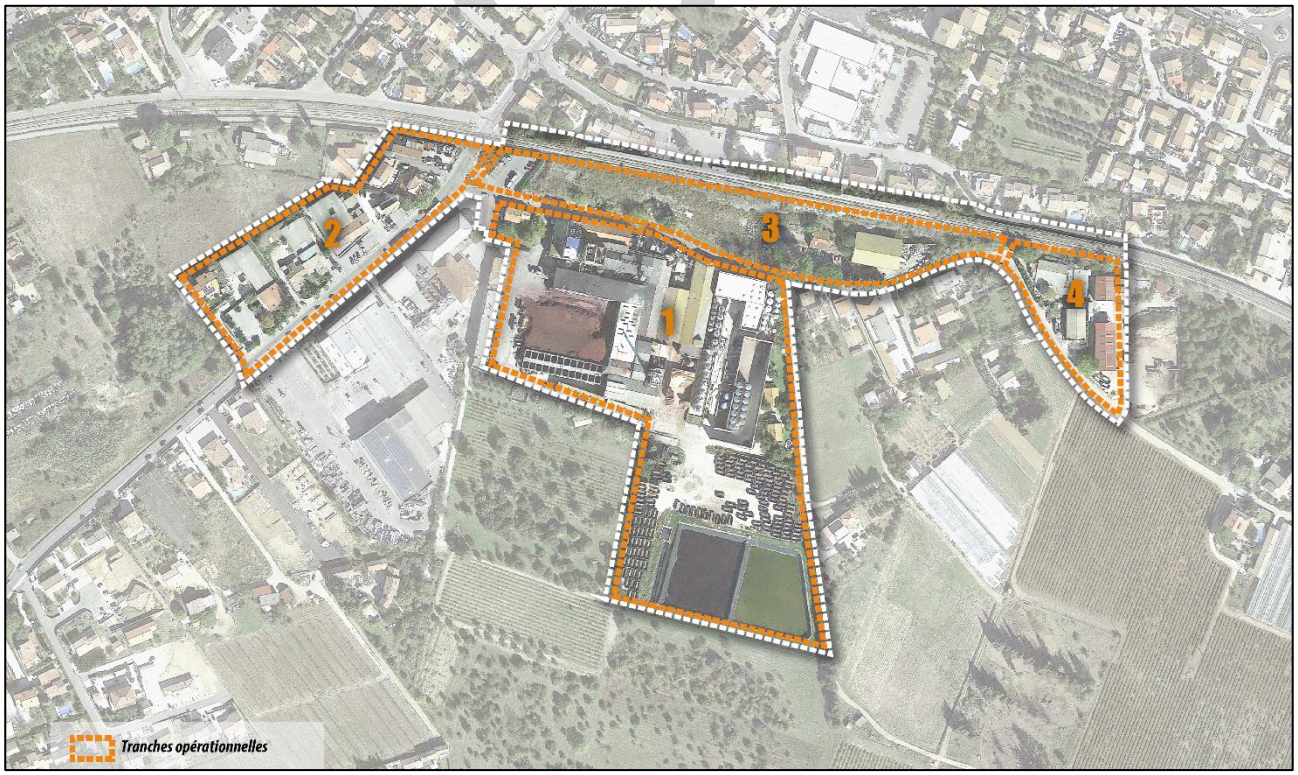
- **Justifications de la cohérence entre l'OAP-5 avec les orientations et objectifs du PADD**

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	COHERENCE AVEC L'OAP-5
ORIENTATION 1 – La Crau, ville rurale ***Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garants du cadre de vie et de l'identité.***	
Objectif 01-2 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire	- La promotion de la qualité paysagère du projet va notamment s'articuler grâce à la création d'un espace paysager commun identitaire situé en entrée Nord de la zone, le long de la route des Goys Fourniers jusqu'à la RD29. - La composition du projet va s'attacher à créer un effet de perspective, du Nord au Sud, entre l'espace paysager commun identitaire jusqu'aux espaces agricoles. - Le projet compose un dégradé des épannelages depuis le Nord vers l'espace agricole au Sud (du R+3 au R+0), afin de densifier l'urbanisation, conformément aux objectifs du SCoT.
ORIENTATION 2 – La Crau, ville active ***Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités.***	
Objectif 02-1 Soutenir le dynamisme économique	- Le projet va permettre la mise en œuvre d'un quartier mixte comportant des services, des commerces, des activités tertiaires, du logement et de l'hébergement.
ORIENTATION 3 – La Crau, ville solidaire ***Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse.***	
Objectif 03-1 Maîtriser le développement urbain	- L'aménagement futur de la zone constitue un important projet de renouvellement urbain, stratégiquement situé à proximité de la gare SNCF et du centre-ville. - Le projet favorise la requalification et la valorisation de l'entrée de ville le long de la RD29, notamment en prévoyant la réalisation d'un alignement paysager (arbres à haute tige, …). En outre, la prise en compte du futur RLPi devrait permettre de compléter cet enjeu de valorisation, notamment en unifiant les dispositifs publicitaires et les enseignes des bâtiments existants ou projetés.
Objectif 03-2 Offrir un véritable parcours résidentiel	- L'urbanisation de la zone correspond à la mise en œuvre d'une capacité de construction cohérente avec l'objectif d'évolution démographique retenu sur la temporalité du PLU. - Le projet va permettre de diversifier l'offre en logements et de développer la mixité sociale de l'habitat (40% de logements sociaux, dont au moins 10% en accession aidée).
Objectif 03-4 Répondre aux besoins en matière de mobilité	- Le projet prévoit la réalisation d'un parking relais au Nord du site, entre la route des Goys Fourniers et la voie ferrée, sur l'espace en friche.



Le schéma d'aménagement de l'OAP-5

A noter que l'OAP-5 définit quatre tranches opérationnelles dont l'aménagement est indépendant, comme spécifié dans le schéma ci-dessous.



Les 4 tranches opérationnelles de l'OAP-5

OAP-6 : Risque feu de forêt – Secteurs La Navarre, Le Vallon du Soleil et La Tourisse

Une carte d'aléa feu de forêt, issue du Porter A Connaissance (PAC) complémentaire a été transmise par la Préfecture du Var (reçu en mairie de La Crau le 20 décembre 2021). Cette carte a permis à la commune et la Métropole de prendre en compte le risque d'incendie de forêt dans son PLU, avec la réalisation d'une étude exhaustive qui a permis de définir trois zones en fonction de l'aléa, avec :

- Les zones F1 dans lesquelles le risque est le plus élevé.
- Les zones F2 qui correspondent à des espaces tampons d'environ 20 mètres autour des zones F1, où la constructibilité est admise sous conditions.
- Les zones F1p qui correspondent à des périmètres de projets situés à proximité immédiate des milieux naturels où la constructibilité est strictement encadrée.

Ce sont ces zones F1p, au nombre de trois, qui font l'objet de l'OAP-6 « risque feu de forêt ». Elles sont localisées sur les secteurs de La Navarre, du Vallon du Soleil et de La Tourisse.

- **Secteur de La Navarre**

La Fondation La Navarre est située au Nord de la commune. Elle est entourée par des espaces agricoles et forestiers. La Fondation gère sur ce site le collège « Institution Saint-Joseph » (ISJ) et le Domaine viticole « Le Songe de Don Bosco » et son caveau de vente.



Vue générale de l'établissement

Le projet concerne des équipements complémentaires au collège existant, notamment la Fondation prévoit la construction d'un gymnase. Ce nouvel équipement sera implanté sur un espace déjà totalement artificialisé : 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.

Ce nouvel équipement est destiné au fonctionnement de l'établissement scolaire qui existe depuis des décennies (le collège). Il 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.

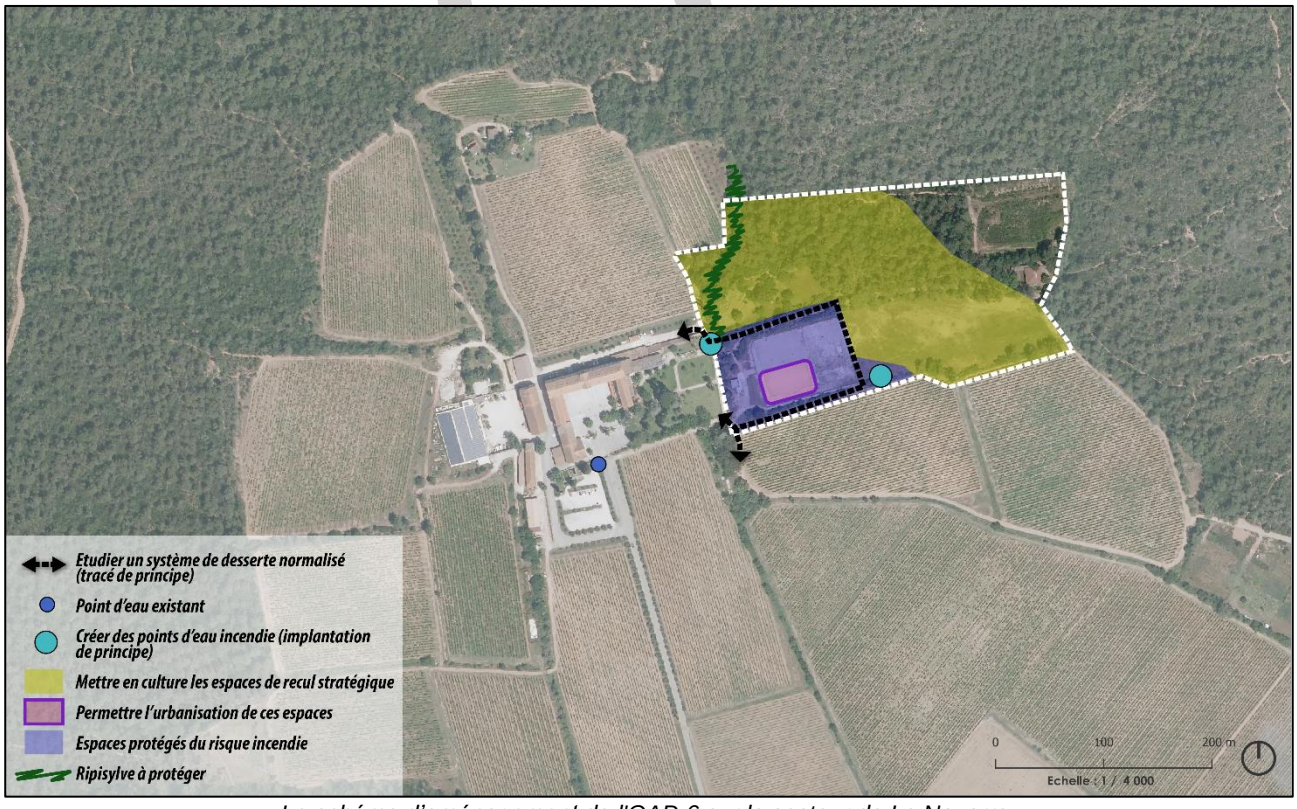
PROJET

Le gymnase comportera des vestiaires, des locaux techniques, etc. Aucun local à sommeil n'est prévu dans ce bâtiment.



Vue du terrain concerné par le risque d'incendie de forêt, sur le secteur de La Navarre

En application de l'Objectif 01-3 du PADD qui prévoit de « *Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances* », notamment afin de « *Prendre en compte les zones vulnérables face au risque d'incendie de forêt* », l'OAP-6 sur le secteur de La Navarre prévoit la mise en œuvre de mesures de défendabilité adéquates, sans lesquelles le projet ne pourra être réalisé. Ces mesures concernent notamment la desserte interne du secteur, son équipement (défense incendie, …), un débroussaillement préventif de l'interface boisée et une remise en culture (au Nord). Ces mesures sont illustrées dans la cartographie présentée ci-après.



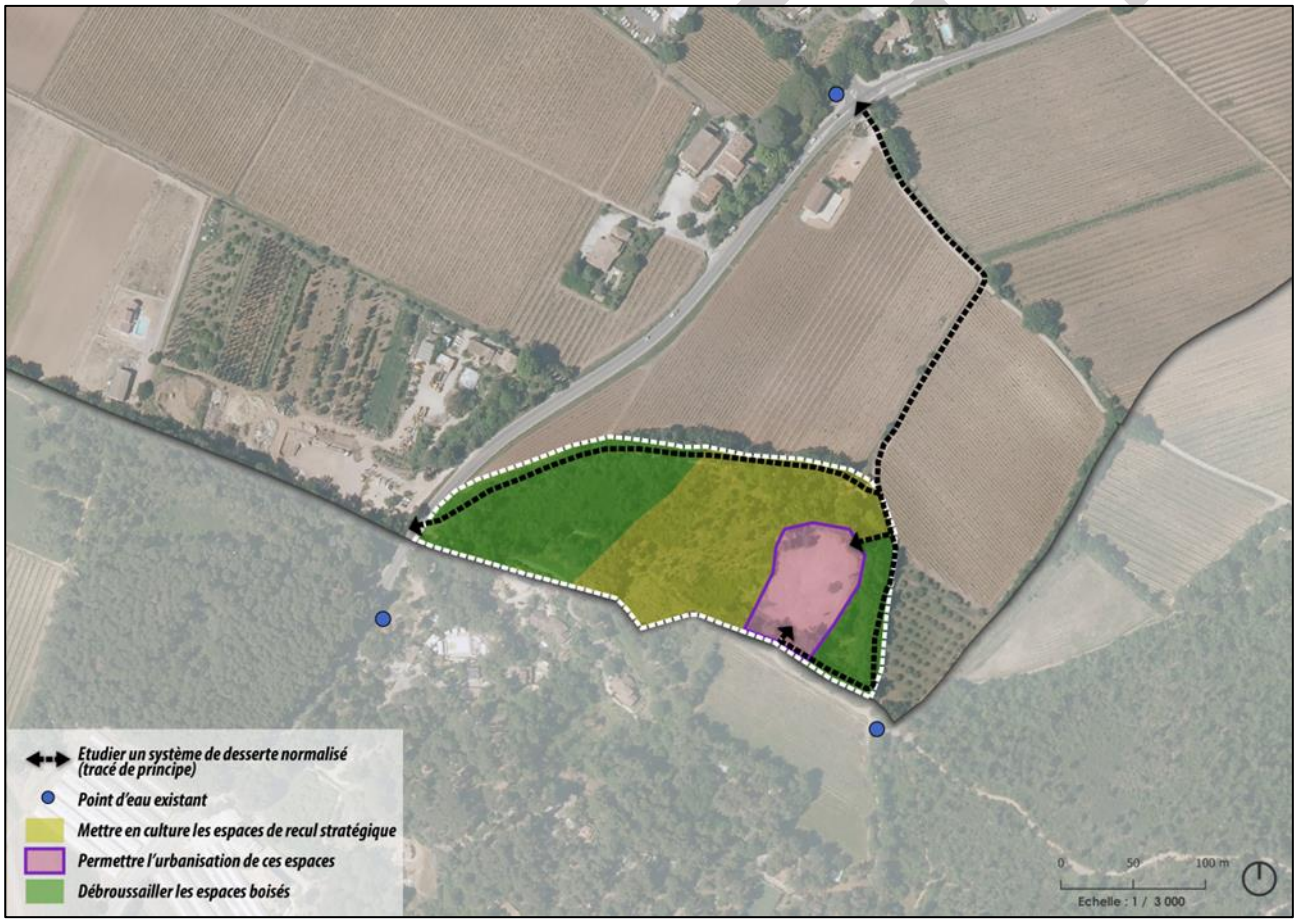
Le schéma d'aménagement de l'OAP-6 sur le secteur de La Navarre

- **Secteur de La Tourisse**

Le site de La Tourisse est situé au Sud-Ouest de la commune, en limite avec Carqueiranne. Il est bordé, au Nord par des espaces agricoles et au Sud par des masses boisées.

Le projet concerne la création d'un petit parc résidentiel de loisirs pouvant comporter quelques habitations légères de loisirs (HLL) et une salle commune qui pourra être construite de manière à constituer un espace refuge pour l'ensemble des usagers du site.
En application de l'Objectif 01-3 du PADD qui prévoit de *« Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances »*, notamment afin de *« Prendre en compte les zones vulnérables face au risque d'incendie de forêt »*, l'OAP-6 sur le site de La Tourisse prévoit la mise en œuvre de mesures de défendabilité adéquates, sans lesquelles le projet ne pourra être réalisé.

Ces mesures de défendabilité concernent, notamment, la desserte interne du secteur, son équipement (défense incendie, …), un débroussaillement préventif de l'interface boisée (à l'Ouest et à l'Est) et une remise en culture (à l'Ouest et au Nord). Ces mesures sont illustrées dans la cartographie présentée ci-dessous.

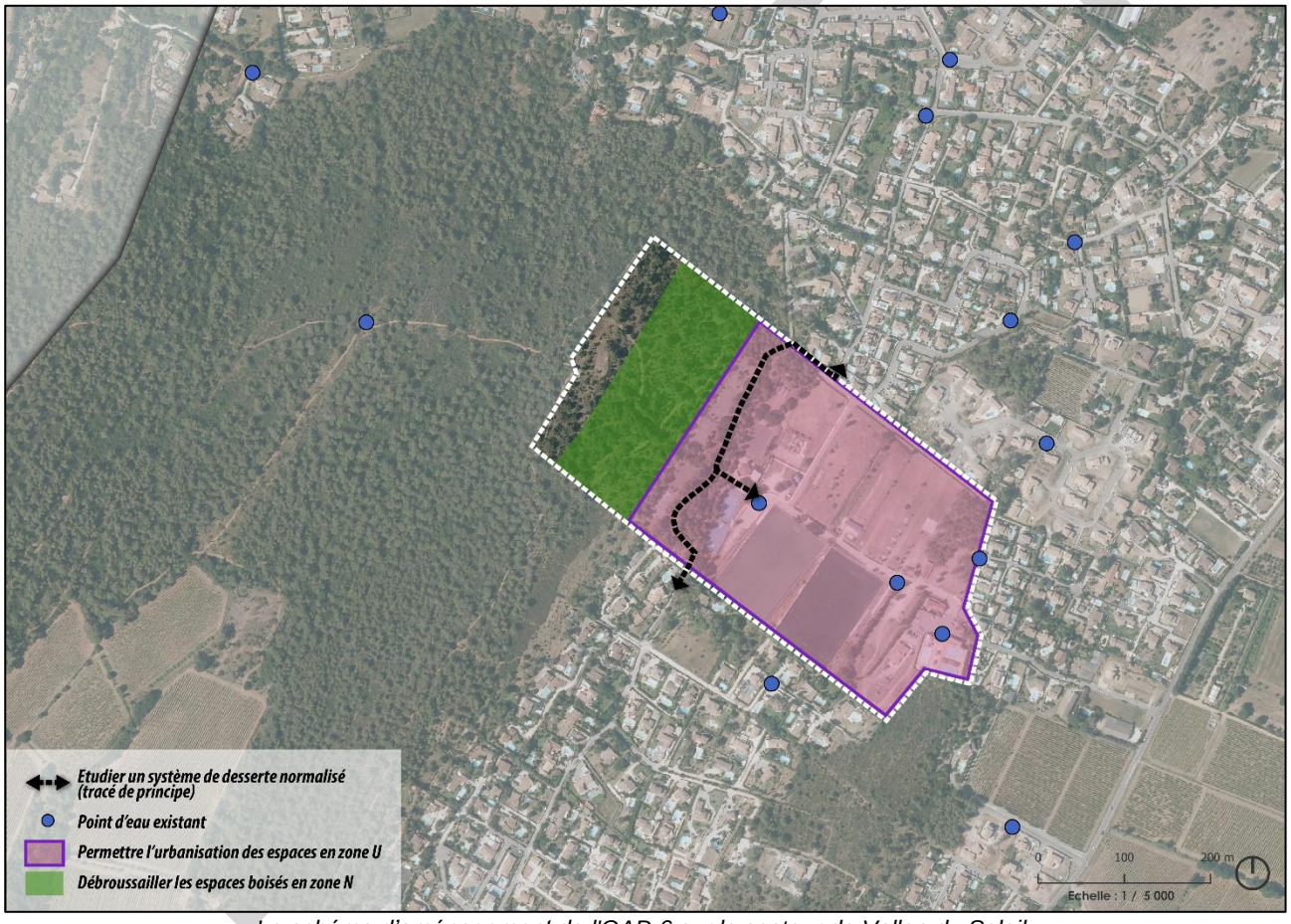


Le schéma d'aménagement de l'OAP-6 sur le secteur de La Tourisse

- **Secteur du Vallon du Soleil**

Cette OAP est relative au pôle d'équipement sportif métropolitain existant, situé dans les quartiers à l'Est du centre-ville, autour du Collet Long. 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.

En application de l'Objectif 01-3 du PADD qui prévoit de *« Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances »*, notamment afin de *« Prendre en compte les zones vulnérables face au risque d'incendie de forêt »*, l'OAP-6 sur le secteur du Vallon du Soleil prévoit la mise en œuvre de mesures de défendabilité adéquates sans lesquelles le projet ne pourra voir le jour. Ces mesures concernent notamment la desserte interne du secteur, son équipement (défense incendie, …) et un débroussaillement préventif de l'interface boisée. Ces mesures sont illustrées dans la cartographie présentée ci-dessous.



Le schéma d'aménagement de l'OAP-6 sur le secteur de Vallon du Soleil

OAP n°7 : Thème patrimoine naturel et paysager

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a modifié le contenu des OAP, en prévoyant qu'elles *« définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques »* (cf. article L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme), soit les Trames Vertes et Bleues de la commune (TVB). Avec la loi « Climat et résilience », ces OAP TVB, qui jusqu'au 22/08/2021 n'étaient que facultatives, sont devenues obligatoires et sont d'application immédiate. Dans ce cadre, la révision du PLU définit le contenu d'une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » (TVB), qui couvre l'ensemble du territoire communal et s'inscrit en complément des OAP sectorielles de La Crau.

Cette OAP TVB, s'appuie sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du rapport de présentation, qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, permettant ainsi de définir la TVB du territoire communal. Cette OAP a pour objectifs d'identifier et de localiser les milieux constitutifs de la TVB et de définir des orientations associées. Notamment pour les milieux suivants :

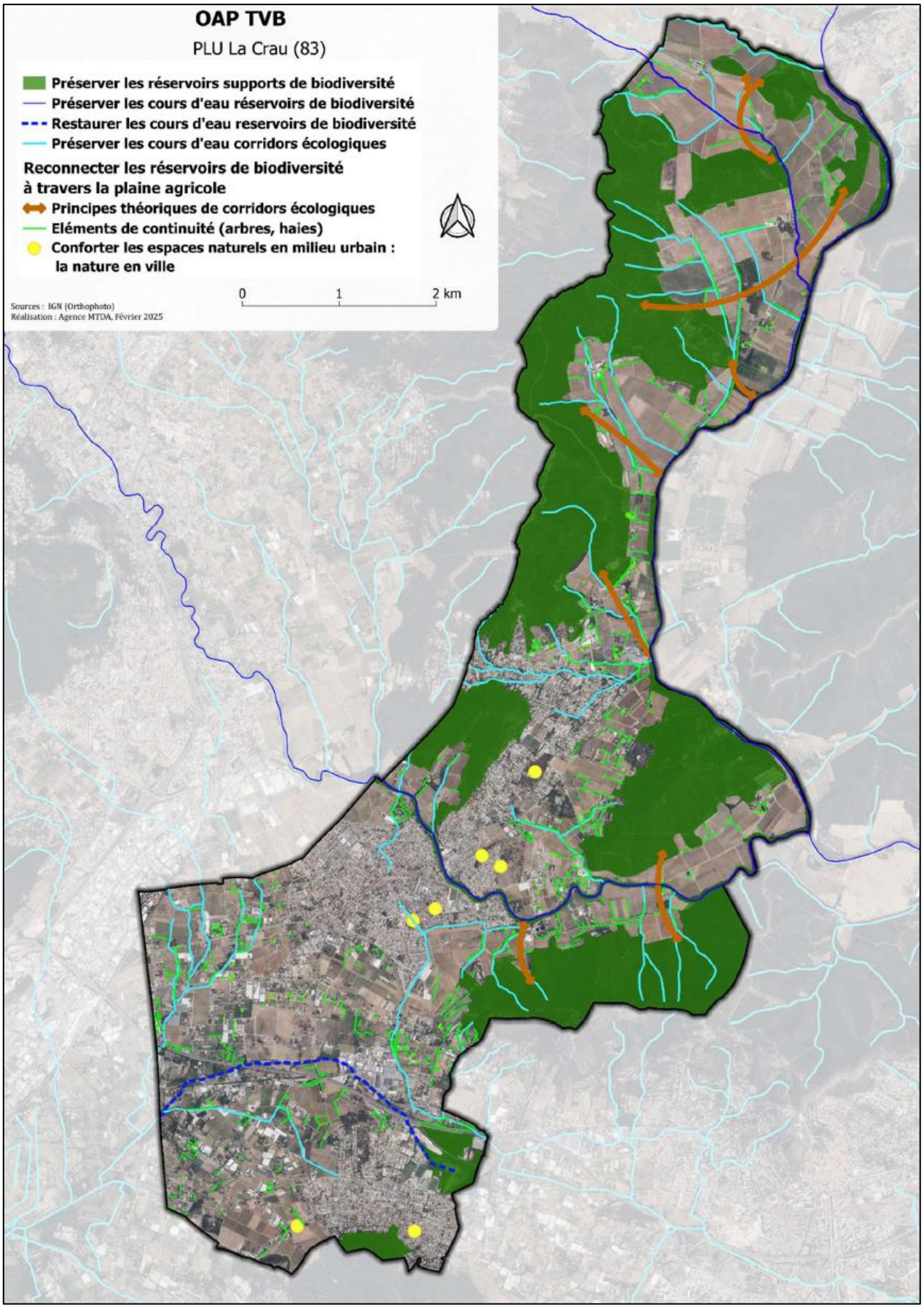
- Les milieux forestiers : les espaces boisés sont souvent considérés comme des réservoirs de biodiversité à préserver strictement de l'urbanisation ;
- Les milieux ouverts : ils correspondent principalement aux espaces agricoles qui constituent des milieux relais perméables au déplacement des espèces. Cette perméabilité doit être conservée.
- Les milieux aquatiques et humides : il s'agit de zones humides et des cours d'eau, réservoirs de biodiversité à préserver strictement de l'urbanisation ;
- Les milieux urbains : milieux très artificialisés qui néanmoins peuvent contenir des éléments favorables au déplacement des espèces (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, jardins, …) que l'OAP peut proposer de renforcer, notamment à travers des projets d'aménagements urbains.

La fragmentation des continuités écologiques est aussi prise en compte avec la localisation des obstacles à la continuité et les solutions permettant de retrouver une TVB fonctionnelle.

Dans ce cadre, et en application de l'objectif 01-1 de la première orientation du PADD, qui entend *« Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels »*, cette OAP TVB prévoit les actions et opérations suivantes pour mettre en valeur les continuités écologiques :

- Préserver les réservoirs supports de biodiversité.
- Préserver les cours d'eau, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.
- Reconnecter les réservoirs de biodiversité à travers la plaine agricole.
- Traiter l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines.
- "Nature en ville" : conforter les espaces naturels en milieu urbain.
- Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne.
- Agir sur la perméabilité des clôtures dans les espaces agricoles et naturels.
- Liste des espèces locales à privilégier pour les plantations.
- Liste des espèces allergisantes à éviter et des espèces envahissantes à proscrire lors des plantations.

Ces actions et opérations sont légendées sur la carte de synthèse de l'OAP TVB, présentée ci-après.



Cartographie de l'OAP TVB sur la commune de La Crau

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) est rendu obligatoire depuis la promulgation de la loi « Climat et résilience », en application de l'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme qui, comme précédemment noté, dispose que : *« 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. »*

Au regard des justifications exposées ci-avant, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) retenu dans le PLU révisé est présenté dans le tableau ci-dessous. Ce tableau apporte des précisions en matière de temporalité et complète les schémas illustrant les tranches opérationnelles, tels que précédemment présentés dans les OAP concernées. Et cette temporalité correspond à la trajectoire ZAN retenue dans le PLU, soit une période d'application de 15 ans (2026-2041).

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 l'urbanisation**	
	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)	Zone U, opération de renouvellement urbain	



La zone du Chemin Long (AUCa), avec la RD98 en premier plan

A noter que la zone AUS du Vallon du Soleil, comprise en dernière ligne de ce tableau, ne pas fait l'objet d'OAP. Cette zone, contiguë à un ensemble important d'équipements sportifs d'intérêt métropolitain (Base Nature et Sport, Glisse Park) est, en effet, soumise à une modification future du PLU. Elle apparait néanmoins dans ce tableau, avec une ouverture à l'urbanisation prévue

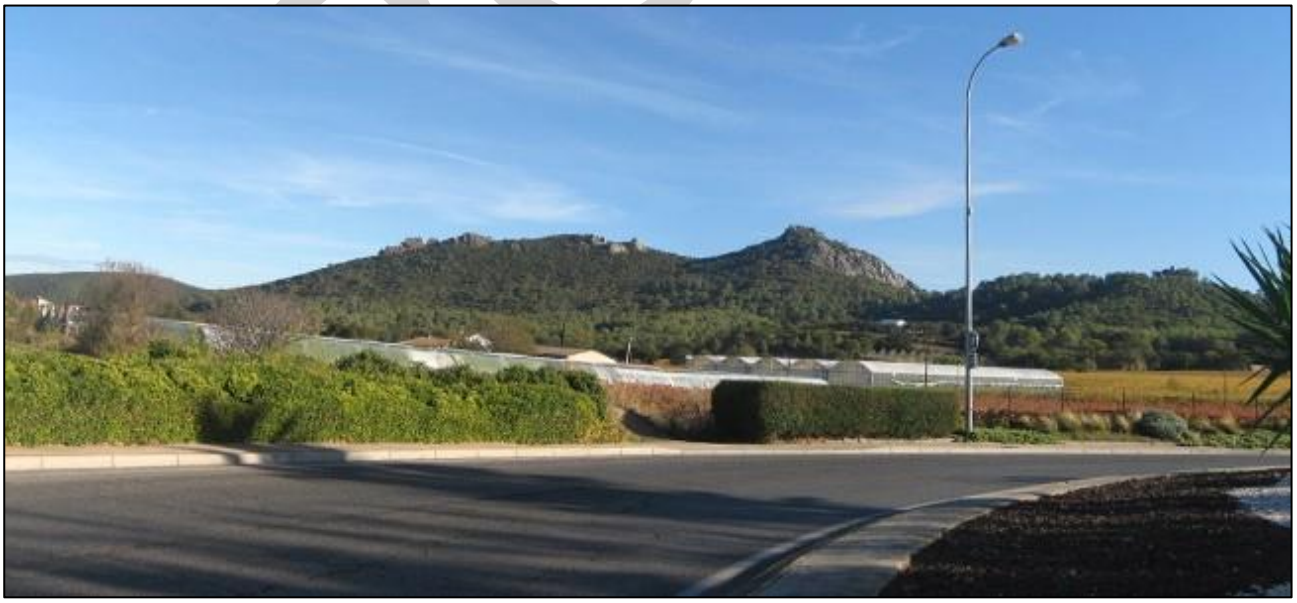
ultérieurement, en fonction du projet d'aménagement et de la programmation qui aura été retenu par la commune et la Métropole Toulon Provence Méditerranée, notamment afin de dynamiser cette vocation d'équipements sportifs, de plein air, de détente et de découverte de la nature.

Cet échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est complété par celui qui concerne la réalisation des équipements primaires des zones AU, tel que détaillé ci-après.

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	
Zones U | OAP Les Levades (tertiaires, services et habitat)	Amélioration accès + Renforcement VRD primaires	

** BR = Bassin de rétention des eaux pluviales*

*** EBF = Espaces de bon fonctionnement du cours d'eau*



La zone des Longues (AUCh), avec la RD554 en premier plan

JUSTIFICATION LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Les dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la première orientation générale du PADD « Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garants du cadre de vie et de l'identité »[30]

Objectif 01-1 : Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels

Les dispositions réglementaires en faveur de la préservation des paysages agricoles, naturels et du patrimoine qu'ils constituent, en englobant le patrimoine bâti, héritage de l'identité de la commune, se traduisent par de nombreuses réglementations précises.

Dans cette logique, les plaines agricoles, les espaces à forte valeur environnementale, comme les réservoirs de biodiversité, les espaces identifiés comme corridors et continuités écologiques par la TVB du PLU, ont été intégrés et protégés au sein du PLU. Tout d'abord dans les zones A et N, mais également au sein de zones plus spécifiques comme le sous-secteur Ni1 de l'Estagnol et Ni2 du Fenouillet, dont les sensibilités paysagères et environnementales doivent être préservées (cf. justification de la délimitation des zones). La création d'une zone Nj permet également de répondre à cette orientation de manière ciblée en protégeant des espaces structurants de nature en ville. Dans cette même logique, une zone Ai a été créée afin d'interdire toutes nouvelles constructions au sein des milieux naturels pouvant accueillir à terme une valorisation agricole.

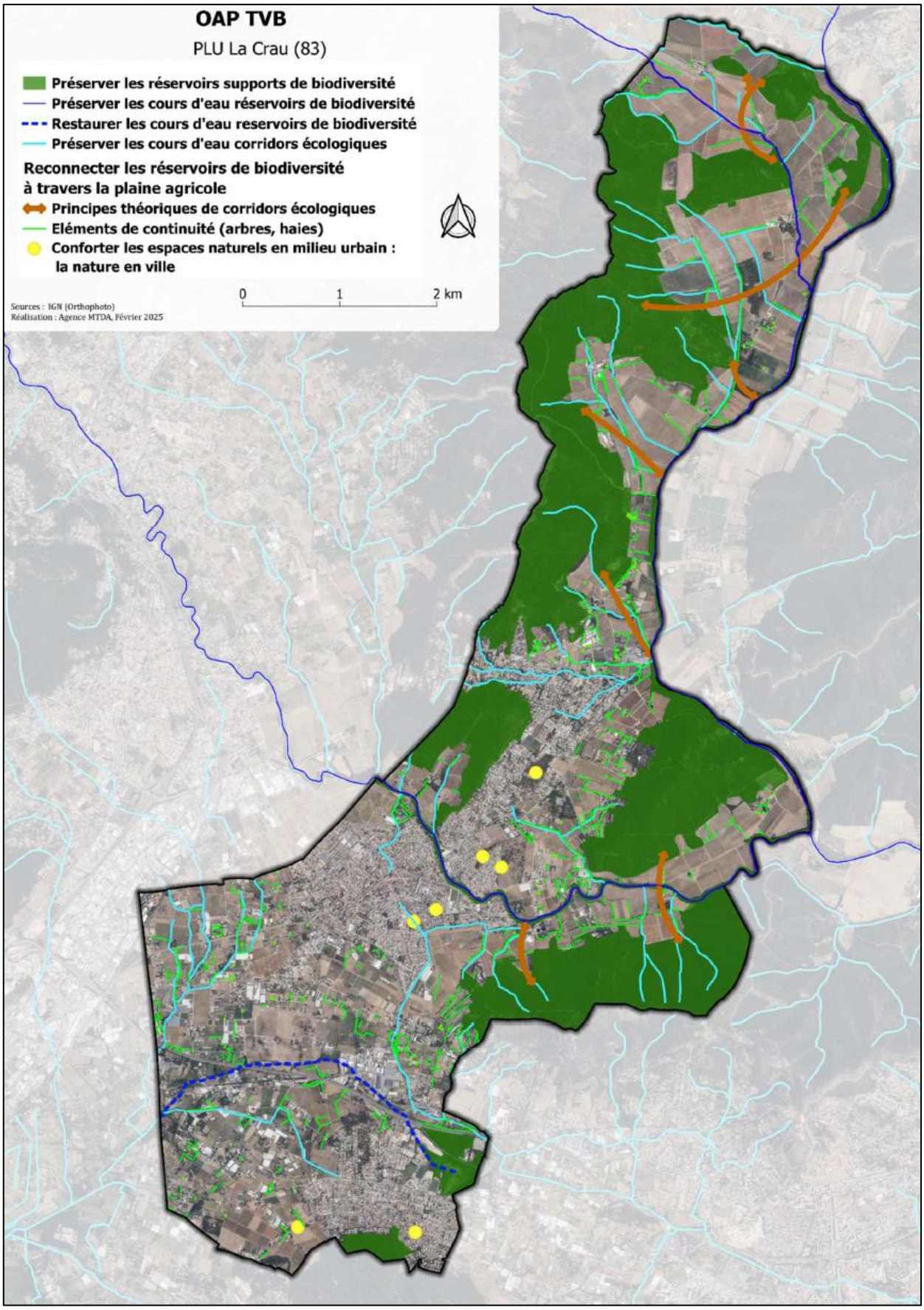
Le règlement intègre de nombreux éléments de la TVB permettant de préserver les corridors écologiques, notamment pour la trame bleue, où des marges de recul importantes sont imposées vis-à-vis des cours d'eau en fonction de leur importance. De même, pour les cours d'eau traversant des secteurs d'OAP, les programmations sont contraintes à respecter des reculs importants afin de limiter toute dégradation de ces milieux.

Compte tenu de la complémentarité de cet objectif avec l'objectif n°2 de l'orientation 1 du PADD, certains éléments seront présentés dans la partie suivante, puisqu'ils répondent de manière plus adaptée à ce second objectif. À titre d'exemple, les EBC et la préservation des espaces non bâtis en zone urbaine et d'autres éléments de nature en ville correspondent davantage à l'objectif n°2...



[30] Toutes les références au zonage du PLU évoquées dans ce chapitre seront davantage précisées dans le chapitre suivant « Justifications de la délimitation des zones ».

PROJET


OAP TVB
PLU La Crau (83)
Préserver les réservoirs supports de biodiversité
Préserver les cours d'eau réservoirs de biodiversité
Restaurer les cours d'eau reservoirs de biodiversité
Préserver les cours d'eau corridors écologiques
Reconnecter les réservoirs de biodiversité à travers la plaine agricole
Principes théoriques de corridors écologiques
Eléments de continuité (arbres, haies)
Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la nature en ville
0
1
2 km
Sources : IGN (Orthophoto)
Réalisation : Agence MTDA, Février 2025

Objectif 01-2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire

Concernant les masses boisées et les grands réservoirs de biodiversité identifiés au sein des zones N, la prescription (EBC) Espace Boisé Classé (L113-1 à L113-7 du CU) a été mobilisée afin d'assurer la protection de ces espaces, ce qui répond pleinement à la volonté de préservation de l'environnement naturel. La prescription du patrimoine bâti, paysager ou des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L.151-23 du CU) a également été mobilisée sur les autres éléments identifiés par la TVB, tels que les haies, cours d'eau et espaces de nature en ville présentant aussi de forts enjeux environnementaux. Ainsi, la volonté de préservation des espaces naturels, des corridors et des continuités écologiques est pleinement inscrite dans le PLU.

Au sein du règlement, une règle supplémentaire a été inscrite pour les spécimens d'arbres particulièrement remarquables en complément de leur classement en L.151-23 du CU. En effet, ceux-ci, alors dénommés « arbres remarquables », font l'objet d'une interdiction stricte de coupe et d'abattage afin de préserver la qualité environnementale que représentent ces spécimens dans le paysage local.

La prescription L151-23 présenté précédemment, ainsi que la prescription 151-19, également inscrite au sein du PLU afin de classer le patrimoine bâti permettent de répondre totalement à l'objectif 2 *« Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire ».* Dans l'optique de mettre en valeur ce patrimoine bâti, l'utilisation de la prescription des changements de destination (L151-11 du CU) objectif la volonté de préservation et de réhabilitation des mas agricoles provençaux et autres constructions agricoles identitaires pour la commune.





Par ailleurs, le règlement introduit des dispositions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, notamment en fixant des coefficients d'emprise au sol et des hauteurs maximales des constructions, ainsi que des parts minimales d'espaces verts et de plantations, en fonction de leur situation et de leur insertion dans les paysages craurois. Les règles de protection paysagère sont ainsi renforcées et permettent des liens entre le bâti et le végétal dans les tissus urbanisés (UA, UB, UC, UD), et fondent une partie de l'identité urbaine de La Crau.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, des prescriptions ont été prises au sein de certaines d'entre elles afin de favoriser la préservation des paysages structurants, tels que les vues sur le Fenouillet au sein de l'OAP n°3 « Les Longues » ou l'OAP n°4 « La Bastidette ». Globalement, toutes les OAP intègrent des marges de recul aménagées en espaces paysagers vis-à-vis des espaces agricoles et des voies, afin de conserver la qualité des ambiances à l'intérieur des sites. De manière très ciblée, le patrimoine bâti a pu être identifié au sein des OAP comme un élément structurant à préserver, comme le montre l'OAP n°5 « Les Levades », où la cheminée de l'ancienne distillerie est conservée, puisqu'elle joue un rôle majeur dans la conservation de la mémoire et de l'identité du site.

PROJET

Objectif 01-3 : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances

Le risque de feu de forêt est essentiellement pris en compte par la délimitation des zones et notamment par la protection des principaux massifs boisés classés en zone naturelle (N). Dans le cadre de la réalisation du PLU, la commune de La Crau et la Métropole TPM ont volontairement entrepris la réalisation d'une étude feu de forêt, réalisée avec les méthodologies appliquées pour l'élaboration des PPRIF afin d'identifier et de sécuriser les secteurs pouvant être impactés. À ce titre, et résultant de cette étude, des sous-secteurs UDaz et UDz ont notamment été créés afin de maîtriser l'urbanisation des secteurs soumis au risque. De plus, le règlement limite fortement la constructibilité et impose que tout projet situé en zone F1 intègre des mesures de défensabilité. Pour les secteurs concernés par le risque F2, des mesures de défensabilité sont également attendues, même s'ils sont soumis à un aléa plus modéré.

Issu de cette étude, le PLU a réalisé une OAP spécifique sur le thème du risque. Cette OAP donne des prescriptions générales à la commune et met l'accent sur trois sites particulièrement importants, classés F1p dans le zonage. Ces secteurs ont pour objectif d'accueillir des extensions très limitées. Le règlement encadre donc plus fortement ces secteurs, malgré la faible enveloppe de leur projet, afin de s'assurer de la défensabilité des projets (nouveaux accès normalisés, débroussaillement, remise en culture et autres).

En outre, le PLU intègre les obligations en matière de débroussaillement, notamment celles fixées par l'article L322-3 du Code forestier, tout comme le risque technologique en prescrivant la constructibilité sur les périmètres concernés, ainsi que le risque d'inondation du PPRI, pour lequel figure sur le règlement graphique le projet de PPRI en cours d'élaboration. Ceci permet d'appliquer un principe de précaution sur les futurs permis qui pourraient être accordés. Toutefois, les règles applicables restent celles du PPRI en vigueur. De nombreux emplacements réservés (L151-41 du CU) ont également été inscrits, ayant pour vocation l'amélioration de la gestion du risque inondation, de la gestion de l'eau potable.

Dans une optique de réduction de l'exposition aux bruits et nuisances, le PLU s'accompagne d'une étude d'entrée de ville réalisée spécifiquement pour celui-ci, intégrant, sur les futures grandes opérations de la commune (Les Longues, Chemin Long, Giavy), des prescriptions au sein du règlement et des OAP afin de limiter les nuisances liées à ces voies à grande circulation que sont l'A570, la RD98 et la RD554.

PROJET

Les dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la seconde orientation générale du PADD « Conforter l'économie traditionnelle et favoriser la diversification des activités »

Objectif 02-1 : Soutenir le dynamisme économique

Le règlement intègre de nombreuses zones spécifiquement dédiés au développement économique (Uz sauf UZs). De plus, les zones UA et UB autorise les commerces et services (sauf commerces de gros, industrie…), ce qui permet de maintenir le dynamisme du cœur urbain de La Crau et de la Moutonne et répond aux besoins des habitants des cœurs de villages. La zone UC ainsi que la zone UD permettent globalement l'installation de service sous conditions de s'intégrer dans le cadre résidentiel du tissu sans générer de nuisance, ce qui permet de promouvoir une offre de services globale sur les zones urbaines du PLU.

Dans cet objectif, la commune cherche à maintenir l'attractivité de son cœur de bourg pour ses différentes entités urbaines de la commune que sont l'agglomération de La Crau, et la Moutonne. Afin d'encadrer réglementairement et de pousser au dynamisme économique, des linéaires commerciaux ont été identifiés sur le centre-bourg de ces entités, majoritairement classé en UA, afin de pérenniser et développer les commerces et services de centre-village. La règle permet l'interdiction de changement de destination des RDC commerciaux dans un délai de 5 ans.



Afin de soutenir l'économie crauroise, le PLU intègre des projets de développement de grandes zones d'activités économiques en zone AU. C'est là l'un des axes majeurs du PLU, qui sera développé par la suite et qui participe pleinement à ce dynamisme économique.

Le PLU soutient également son économie et l'emploi au sein de l'OAP n°5 « Les Levades », en instaurant une forte mixité fonctionnelle au sein du projet. En effet, une programmation de bureaux, ainsi que de commerces et services, est attendue afin de renforcer l'attractivité des nouveaux lieux de vie, notamment à proximité de la gare SNCF.

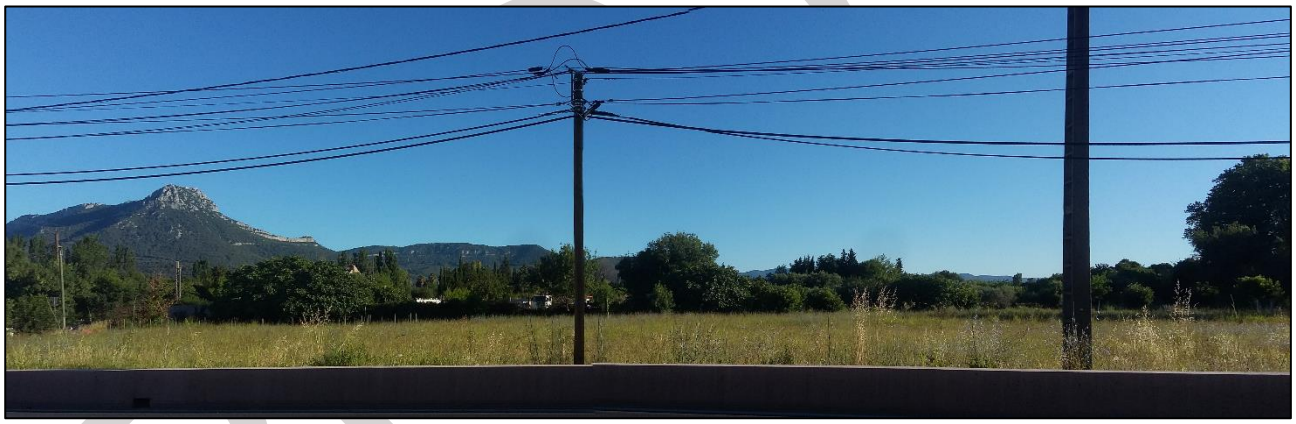
Objectif 02-2 : Développer les pôles d'activités

L'un des points phares du PLU est la création de grands projets d'envergure, classés respectivement dans les sous-secteurs de la zone AUCa. Ces projets, prenant place sur des fonciers comptant plusieurs dizaines d'hectares destinés à l'activité économique, englobant les activités de

restauration, de commerce de gros, de services, de bureaux (uniquement au sein du secteur UCAa1) et d'entrepôts, font figure de proue dans le développement économique.



Ces projets constituent un réel moteur économique à venir pour la commune. C'est pourquoi des OAP particulièrement importantes ont été réalisées sur ces zones.. Compte tenu de l'ampleur de ces opérations, des phasages ont été programmés sur chacune des OAP afin de faciliter la réalisation effective de ces projets et ainsi assurer une urbanisation continue de ces espaces à vocation économique, garantissant par conséquent un apport économique continu et durable à l'échelle crauroise sur la durée du PLU.



Afin de s'assurer de la réussite de ces projets et de placer le développement économique au premier plan, une étude préalable d'aménagement a été réalisée conjointement au PLU. Elle vise également à faciliter la mise en œuvre de l'OAP n°2 « Chemin Long », évitant ainsi l'élaboration d'une OAP hors sol et trop complexe à mettre en œuvre, ce qui pourrait figer une partie des projets économiques de la commune. Ces projets, alliés aux règlements, constituent un outil majeur pour le développement et la diversification des pôles d'activités.

Objectif 02-3 : Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole

Les dispositions réglementaires en faveur de l'agriculture s'articulent autour du projet agricole du PLU, articulé sur le soutien aux filières, l'encouragement à la diversification et la préservation des terres agricoles.



Cette politique de préservation se traduit par un travail effectué en étroite collaboration avec les agriculteurs locaux et les principaux acteurs associés, afin de permettre des projets de reconquête, en identifiant du foncier en vue d'une dynamisation future sur des sites stratégiques. Cette clarification spatiale s'est également affirmée dans la réintégration en zones agricoles d'espaces initialement classés en zone AU dans le précédent PLU.

Pour répondre à l'objectif n°3, le PLU intègre des espaces de reconquêtes au sein des zones A et N. Ces secteurs, en frontière immédiate des plaines agricoles, et aujourd'hui boisées, pourront être le support du développement de l'agriculture. C'est pourquoi ces secteurs n'observent pas de prescription sur la protection des quelques boisements non structurants concernés par ces espaces de reconquêtes.

Enfin, le règlement de la zone agricole (hors zones Ai et Aph) permet, sous condition de prolongement des activités et des exploitations existantes, la diversification des activités agricoles en autorisant les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles. Cela s'inscrit totalement dans une logique environnementale de favorisation des circuits courts et permet aux agriculteurs de renforcer et pérenniser leurs activités tout en valorisant la production locale à l'échelle du bassin de vie.

En outre, la zone agricole (hors zones Ai et Aph) autorise également les activités agritouristiques, bien sûr, toujours sous condition de prolongement des activités et des exploitations existantes. Cela encourage à la fois la diversification des activités et la sensibilisation au terroir, favorisant ainsi les dynamiques environnementales et de circuit court.

En termes d'agriculture raisonnée, un sous-secteur Aj, destiné aux jardins familiaux, a spécifiquement été créé afin de s'inscrire dans une dynamique locale et de sensibiliser les usagers aux nombreux enjeux agricoles et naturels. Cela participe à la pérennisation de l'agriculture et affirme l'identité agricole de La Crau.

PROJET

Les dispositions réglementaires en faveur de la mise en œuvre de la troisième orientation générale du PADD « Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse »

Objectif 03-1 : Maîtriser le développement urbain

Le développement urbain est un sujet majeur d'un PLU. Dans cette optique, le PLU, ayant analysé et projeté un objectif démographique, a tout d'abord ciblé et analysé les capacités en densification afin de permettre réglementairement l'augmentation de la densité et l'urbanisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine. Toutefois, ceux-ci n'étant pas nécessaires afin d'accueillir le développement projeté, des secteurs stratégiques, compte tenu de leur positionnement, ont été sélectionnés afin de limiter le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles.

Pour rappel, le PLU objective une réduction de la consommation d'espace bien plus importante que celle permise par la loi Climat et Résilience. La première période prendra donc strictement l'objectif de -50 % de réduction de la consommation d'espace. La trajectoire adoptée sur la seconde période se veut ambitieuse : elle projette une réduction plus importante que celle de la première période de réduction par deux, atteignant -70 % de la consommation de référence pour la période 2031–2041. Cet objectif est par ailleurs totalement compatible avec les travaux en cours dans le cadre de la révision du SCoT Provence Méditerranée, intégrant les exigences de la loi Climat et Résilience.

Au global, le PLU ne pourra consommer que 57.1 ha (selon les méthodologies de calcul appliquées) sur la totalité de son exercice (15 ans) dont 30 hectares sur la période 2025-2031 et 27.1 hectares sur la seconde période 2031-2041.

- **2021 – 2031 : -50% de la période de référence (= 45.1 ha auquel il faut déduire 15.1 déjà consommé = 30 hectares)**
- **2031 – 2041 : - 70 % de la période de référence (= 27.1 ha)**

Afin de faire coïncider la réduction de la consommation d'espace et les besoins de création de nouveau logement, comme de nouveaux équipements et activités sans contrevenir à leur qualité. Le PLU met en place des OAP sur les secteurs de développement majeur afin d'encadrer et maitriser l'urbanisation de ces secteurs stratégiques.

En outre, et afin de préserver la qualité des espaces urbanisés, afin de densifier en cohérence avec les ambiances paysagères existantes, le PLU introduit des dispositions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, notamment en fixant des coefficients d'emprise au sol et des hauteurs maximales des constructions, ainsi que des parts minimales d'espaces verts et de plantations, en fonction de leur situation et de leur insertion dans les paysages craurois. Les règles de protection paysagère sont ainsi renforcées et permettent une densification adaptée aux tissus urbanisés (UA, UB, UC, UD).

Dans cette même logique et afin de prendre en compte les besoins à long termes pour le développement des activités économiques, le règlement met en place des règles de hauteur et d'emprises facilitant la mutation et la densification des zones d'activités et d'équipements de sorte à privilégier le développement vertical et limiter l'étalement et les extensions urbaines liés à ce type d'activité fortement consommatrice d'espace.

Afin de limiter le mitage du territoire, notamment dans les secteurs les plus sensibles, le PLU encadre le développement des constructions dans les zones A et N.
Au sein de la zone N, à l'exception des STECAL, aucune construction, hormis les extensions limitées des habitations existantes légalement autorisées, les installations nécessaires aux exploitations forestières et pastorales/sylvopastorales, ainsi que les installations et ouvrages techniques d'intérêt

PROJET

collectif, n'est autorisée. La même logique a été appliquée sur les destinations pour la zone A, en ajoutant la possibilité de constructions très limitées pour de l'agritourisme, seulement sur les exploitations existantes. Une zone AI a été mise en place spécifiquement afin d'éviter les constructions au sein de secteurs particulièrement sensibles. (cf chapitre sur les justifications de la délimitation des zones).

Par ailleurs, le PLU porte également comme ambition de favoriser le renouvellement urbain afin de limiter l'étalement urbain, et d'améliorer le cadre de vie en favorisant l'attractivité du centre-ville de La Crau, ce qui facilitera les opérations de densification. Deux projets majeurs de renouvellement urbain sont présents dans le PLU, dont un porteur d'un potentiel d'environ 300 logements sur le site de l'ancienne distillerie, sur lequel une OAP « Les Levades » a été mise en place afin d'assurer le juste développement de ce secteur stratégiquement situé.

Objectif 03-2 : Offrir un véritable parcours résidentiel

Prévoir des capacités de constructions cohérentes avec les besoins estimés

Comme précédemment présenté (cf. *Justification des choix retenus pour établir le PADD*), l'étude de densification et mutation des espaces bâtis aboutit à un total avoisinant **730** logements, représentant **680** résidences principales, soit nouveaux **1360** habitants.

A ce total, il convient d'ajouter la capacité du projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne distillerie (au lieu-dit Les Levades), soit **300** logements, et celui de la zone d'extension urbaine future à vocation résidentielle retenue dans le PLU révisé (au lieu-dit, Les Longues), soit **500** logements. Ces **800** logements représentent **740** résidences principales ; soit **1480** habitants.

La capacité totale du PLU avoisine donc **1530** logements, dont **1420** résidences principales représentant **2840** habitants supplémentaires par rapport à la population crauroise actuelle.

Additionnés aux **19180** habitants dernièrement recensés par l'INSEE en 2021, la population de la commune avoisinera donc **22000** habitants, à l'horizon de la temporalité du PLU, ce qui justifie pleinement l'objectif de développement démographique retenu dans le PADD.

On peut ainsi conclure que la révision du PLU, au titre des capacités de constructions précitées, permet de répondre aux besoins d'habitat, sur la temporalité que le document s'est fixé.

Utiliser les outils réglementaires appropriés permettant de favoriser le développement d'une chaîne équilibrée de logements

Le chapitre 7 du règlement fixe des *« Dispositions particulières relatives aux périmètres de mixité sociale »*. A ce titre, 2 secteurs de mixité sociale (SMS) sont identifiés sur le projet de renouvellement urbain des Levades (SMS1-Secteur UBa) et l'extension urbaine des Longues (SMS2-Zone AUCh). Sur ces 2 SMS, le règlement fixe à 40% le nombre minimum de logements sociaux à produire (par rapport à l'ensemble du projet), dont 10% minimum seront destinés à de l'accession aidée. Avec les capacités des programmes restants, soit au maximum 60% des opérations qui ne seront pas destinés à une offre sociale, ces règles vont donc permettre de diversifier l'offre en logements, en répondant aux parcours résidentiels des craurois.

Le choix de l'outil réglementaire du SMS (défini à l'article L151-15 du code de l'urbanisme) se révèle être particulièrement approprié en faveur du développement de la mixité sociale de l'habitat. Sur ces 2 SMS, c'est 320 logements ou hébergements sociaux (800 x 0,4) qui vont pouvoir être produits.

PROJET

En complément de cet outil, le règlement fixe un certain nombre d'autres règles visant à favoriser le développement de cette mixité sociale, applicables aux zones UA, UB, UC et UD. A ce titre, les articles 3 des zones précitées disposent que :

- En zone UA, toute opération ou programme comportant plus de 10 logements ou plus de 800 m2 de surface de plancher doit prévoir un nombre minimum de 30% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, …) et 10% de logements aidés (PLSA, BRS).
- En zones UB (hors le secteur UBa des Levades qui fait l'objet d'un SMS), UC et UD, ces règles sont fixées en fonction de la taille du programme (de 5 à 10 logements). Pour ce qui concerne les programmes de plu de 10 logements, la règle est la même que celle fixée en zone UA.

S'il est difficile d'estimer le nombre de logements sociaux qui seront réalisés en respectant ces règles, il n'en demeure pas moins qu'elle constitue un outil qu'il ne convient pas de négliger en faveur du développement de cette mixité de l'habitat.

Répondre aux objectifs de production et de mobilisation de logements du 3ème Plan Local de l'Habitat (PLH) intercommunal

Le projet de 3ème PLH de Toulon Provence Méditerranée, couvrant la période 2024-2029, a été arrêté en date du 12 septembre 2024. Ce PLH prévoit un certain nombre d'actions spécifiques pour la commune de La Crau. Le règlement du PLU répond à ces actions en mobilisant les outils du PLH, qu'il s'agisse de :

- Produire du logement social en locatif ;
- Développer des produits d'accession sociale à la propriété, notamment par le biais du BRS ;
- Agir en faveur des séniors, avec le projet de Résidence Séniors qui sera réalisé dans le quartier des Cougourdons.
- Développer une offre d'hébergement, ce qui sera notamment le cas dans le cadre du projet de renouvellement urbain des Levades.

En terme de synthèse, en prenant en compte le critère de production neuve, la capacité totale d'habitat du PLU avoisinant **1530** logements, dont **1420** résidences principales, à réaliser sur la temporalité requise, permet de respecter et d'être compatible avec l'objectif de production retenu par le projet de 3ème PLH pour la commune, à savoir **886** logements neuf à produire d'ici 2029, en respectant une répartition entre les logements libres (60%, soit 532 logements) et les logements abordables (40%, soit 354 logements).

Pour ce qui concerne l'objectif en renouvellement urbain fixé par le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH), soit 132 logements à produire d'ici 2029, la commune prend acte des actions à mener en la matière, notamment en matière d'incitation à la remise sur le marché de logements vacants ou issus du parc privé potentiellement indigne, même si le PLU ne dispose pas des outils spécifiquement appropriés pour atteindre les résultats escomptés. Néanmoins, la commune entend intervenir sur cette thématique, notamment par le biais de projets futurs de renouvellement urbain qu'elle pourra porter, accompagner ou dont elle pourra favoriser l'émergence.

Objectif 03-3 : Poursuivre la politique de diversification des équipements

La commune entend conforter et diversifier son offre d'équipements programmés au sein du PLU. En effet, l'un des projets les plus importants en termes d'équipements et ayant une dimension majeure dans le bassin de vie toulonnais est le projet de l'OAP n°4 « Bastidette ». Il concerne des équipements et des services d'intérêt collectif, à savoir le Centre Départemental de l'Enfance. Ce

PROJET

type d'équipements permet de répondre à des besoins majeurs, que ce soit pour accompagner le développement démographique de la commune, ou répondre aux besoins d'ores et déjà existants à l'échelle de la métropole. D'autres équipements sont permis au sein des zones d'activités les plus importantes du PLU (Zone AUca), ceci dans l'optique de proposer une réelle diversité fonctionnelle et répondre aux besoins des travailleurs de ces secteurs au sein desquels la concentration des personnes sera forte.

La commune planifie durablement le développement et la diversification de son offre d'équipements avec la mise en place des zones UZ (sauf pour la UZg). Ces zones identifient et localisent les secteurs de développement prioritaire pour les équipements. Une zone AUs, créée pour le secteur du Vallon du Soleil, a spécifiquement été mise en place pour constituer une réserve foncière afin d'anticiper les besoins d'équipements futurs.

En termes d'équipements, notamment en énergie renouvelable, le règlement n'interdit globalement pas les débordements de façade de manière à permettre l'isolation extérieure des bâtiments (notamment pour les zones UA et UH) ou autres dispositifs permettant une transition vers des énergies plus durables. De même, le règlement n'interdit pas non plus en zone agricole ce type de dispositif en toiture ou liés aux constructions. Les toitures végétalisées, panneaux solaires sont des dispositifs que le PLU souhaite développer, sauf bien sûr dans des cas particuliers comme sur les bâtiments proposant des qualités patrimoniales ou architecturales importantes.

Objectif 03-4 : Répondre aux besoins en matière de mobilité

Le PLU prévoit des emplacements réservés (L151-41 du CU) pour la voirie (création des aires de stationnement, création des carrefours, aménagement du gabarit des voies existantes, création de cheminements piétons…) afin de répondre aux besoins d'amélioration du maillage viaire et modes doux, mais aussi d'amélioration et de sécurisation du fonctionnement urbain. Certains de ces emplacements réservés permettront notamment la création d'espaces dédiés aux mobilités douces le long d'axes existants afin de connecter les espaces urbanisés isolés au centre-ville de La Crau. D'autres permettront la création d'espaces réservés aux mobilités douces, notamment le long de l'Eygoutier, encourageant ainsi la déambulation au sein d'espaces naturels identitaires sur la commune.

Les emplacements réservés

La révision générale du PLU va permettre la mise en œuvre de projets structurants qui vont, notamment, se traduire par des emplacements réservés (ER). Ces ER sont reportés sur les documents graphiques et regroupés dans une liste dédiée (cf. pièce n°3.4). Les destinataires de ces ER sont principalement la Métropole, ainsi que le Département, le Syndicat de gestion de l'Eygoutier, ou la Commune. Pour plus de clarté visant à justifier l'utilité et la légitimité de ces ER, il convient préalablement de les classer selon la typologie suivante :

- Les ER liés aux mobilités, avec la prise en compte :
    - D'aménagements à réaliser sur les voies structurantes de la commune (RD29, RD58, RD76, RD98, RD554, …) qu'il convient d'élargir, voire de créer (contournement Sud-Ouest de l'agglomération centrale). Les élargissements de voiries sont souvent accompagnés par la création de cheminements « doux » et de dispositifs visant à apaiser et sécuriser la circulation des véhicules motorisés.
    - D'aménagements à réaliser sur les voies structurantes concernent également des ouvrages publics, avec la réalisation :
        - De futurs carrefours (intégrant, le cas échéant, des bassins de rétention). C'est le cas le long de la RD29, de la RD58, ou de la RD98. Le cas échéant, ces ER sont inscrits dans les OAP correspondantes (OAP-1 et OAP-2).

PROJET

        - De nouvelles aires de stationnement, dans des quartiers où le besoin se fait ressentir.
    - D'aménagements à réaliser sur des liaisons inter quartiers, qui vont permettre de créer de nouvelles jonctions urbaines, en les accompagnant, souvent, par la création de cheminements « doux ».
    - D'élargissements à réaliser sur des voies de desserte locales, notamment à destination de secteurs urbanisés plus excentrés (La Navarre, Hameaux des Goys Fourniers et des Cougourdons, …).

- Les ER liés aux besoins d'équipements publics :
    - De superstructures, notamment avec la construction d'un établissement dédié à l'Enfance (La Bastidette) ;
    - D'infrastructures, notamment avec les emprises pour l'entretien de l'Eygoutier (y compris ses affluents et la zone humide de l'Estagnol).

De manière générale, l'impact de ces ER sur les espaces agricoles et naturels s'avère être très limité, leur implantation étant très majoritairement située au sein des espaces urbanisés de la commune (centre-ville, tissus périphériques, secteurs plus excentrés, La Moutonne, etc.). L'impact sur les espaces forestiers est, quant à lui, inexistant. En effet, aucun ER n'étant situé au sein des massifs boisés craurois, ces réservoirs de biodiversité sont préservés de tout aménagement.

Par ailleurs, certains de ces ER ont été retenus dans le but de prendre en compte des problématiques environnementales spécifiques, comme celles liées au risque de ruissellement, avec notamment la réalisation d'un vaste bassin de rétention des eaux pluviales (Saint Augustin – Le Chemin Long), ou la restauration morphologique le long de l'Eygoutier, visant un gain biologique (reméandrage) et/ou hydraulique (augmentation de la section), et/ou paysager (valorisation de la ripisylve). Ces ER sont inscrits dans les OAP correspondantes (OAP-1 et OAP-2).

De plus, d'autres dispositions liées aux mobilités ont été prises au sein de tous les projets d'OAP du PLU, les mobilités douces ont été un sujet primordial et ont observé un traitement particulier afin d'être intégrées pleinement dans la réflexion sur celles-ci. Elles occupent une place importante dans chacun de ces projets, et notamment dans les projets d'activités économiques, où les profils de voies mis en avant au sein de l'OAP n°2 « Chemin Long » intègrent ces enjeux et proposent des alternatives au sein des futurs espaces où la concentration des flux sera importante.

Les problématiques liées à la mobilité ont notamment été intégrées dans la localisation d'une grande partie du développement démographique. En effet, au travers de l'OAP n°5 « Les Levades », le PLU cible des secteurs proches d'espaces stratégiques en termes de mobilités avec la proximité immédiate de la gare SNCF, favorisant ainsi le développement démographique et économique proche d'équipements permettant d'éviter de manière durable à l'usage de la voiture.

PROJET

JUSTIFICATIONS DE LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP

OAP-1 : Secteur Gavary – La Giavy

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Le règlement des zones concernées par l'OAP-1, soit les zones UZ (pôle économique existant et extension Nord-Ouest de Gavary) et AUCa3 (La Giavy) donne des précisions sur les destinations interdites qui seraient en inadéquation avec leur destination d'activités économiques. A ce titre, des tableaux détaillant les occupations du sols autorisées, admises sous conditions ou interdites sont intégrés dans les articles 1 et 2 du règlement de la zone et du secteur concernés (UZ et AUCa3).

A noter que dans ces tableaux, certaines particularités sont précisées, afin de prendre en compte des enjeux spécifiques. A titre d'exemple :

- Les constructions à usage industriel sont autorisées dans la zone UZ de Gavary, des bâtiments industriels étant déjà implantés dans le pôle existant. Cette sous-destination est par contre interdite en zone AUCa3 de La Giavy, dans la mesure où aucun bâtiment de ce type n'y est présent et que la vocation future de la zone la destine plus à recevoir des activités commerciales et de service.
- Si les constructions à usage de commerce de détail sont admises en zone UZ, à condition de respecter une surface de plancher maximale (150 m2) par unité foncière, elles sont interdites en zone AUCa3, de manière à ce que ce type d'activité commerciale ne puisse s'implanter sur le site de La Giavy, et n'entre pas en concurrence avec l'offre existante, ou future, sur Gavary.
- En matière de mixité fonctionnelle, la destination d'habitat (logement et hébergement) est interdite dans les zones UZ et AUCa3, notamment afin d'éviter les conflits d'usage, incompatibles avec les zones d'activités économiques.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<u>Valorisation paysagère des premiers plans le long de la RD98 et l'A570</u>

Directement issus de l'étude d'entrée de ville, les reculs des constructions par rapport à la RD98 sont identiques, qu'il s'agisse des zones UZ et AUCa3. A ce titre, le règlement prend en compte cet objectif de valorisation des premiers plans paysagers en fixant un recul minimal des constructions de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Le long de l'A570, le recul des constructions est fixé à 25 mètres le long de la limite Sud de La Giavy, de manière à préserver un premier plan vert tout en permettant une densification maîtrisée du secteur.

Equipements et réseaux

En matière d'accessibilité, le schéma d'aménagement de l'OAP-1 est précisé dans le règlement qui prévoit que tout nouvel accès direct soit interdit le long de la RD98.

PROJET

OAP-2 : Secteur Saint Augustin – Le Chemin Long

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Le règlement de la zone concernée par l'OAP-2, soit les secteurs AUCa1 et AUCa2, donne des précisions sur les destinations interdites qui seraient en inadéquation avec leur destination d'activités économiques. A ce titre, des tableaux détaillant les occupations du sols autorisées, admises sous conditions ou interdites sont intégrés dans les articles 1 et 2 du règlement de la zone AUCa concernée.

A noter que dans ces tableaux, certaines particularités sont précisées, afin de prendre en compte des enjeux spécifiques. A titre d'exemple :

- Les constructions à usage industriel sont interdites dans les deux secteurs, dans la mesure où aucun bâtiment de ce type n'y est implanté, et que la vocation future de la zone la destine plus à recevoir des activités commerciales et de service.
- Si les constructions à usage de commerce de détail sont admises dans le secteur AUCa1, à condition de respecter une surface de plancher maximale (200 m2) par unité foncière, elles sont interdites en zone AUCa2, de manière à ce que ce type d'activité commerciale ne puisse s'implanter que sur la partie Ouest de la zone AUCa, au contact du pôle commercial de La Garde. Sur la partie Est de la zone, classée en AUCa2, ces activités commerciales de détail sont donc interdites.
- Les bâtiments à usage de bureaux ne sont admis que sur la partie Ouest de la zone, au contact du pôle commercial de La Garde, qui accueille déjà nombre de bâtiments qui ont cette finalité. Sur la partie Est de la zone, classée en AUCa2, les bâtiments à usage de bureaux sont interdits.
- En matière de mixité fonctionnelle, la destination d'habitat (logement et hébergement) est interdite dans les deux secteurs AUCa1 et AUCa2, notamment afin d'éviter les conflits d'usage, incompatibles avec les zones d'activités économiques.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<u>Valorisation paysagère des premiers plans le long de la RD98 et l'A570</u>

Directement issus de l'étude d'entrée de ville, les reculs des constructions par rapport à la RD98 sont identiques, qu'il s'agisse des secteurs AUCa1 et AUCa2, implantés en continuité l'un de l'autre. A ce titre, le règlement prend en compte cet objectif de valorisation des premiers plans paysagers en fixant un recul minimal des constructions de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Le long de l'A570, le recul des constructions est fixé, de manière unitaire pour les secteurs AUCa1 et AUCa2, à 35 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute, de manière à préserver et compléter un premier plan vert en terminaison Nord de la zone, tout en permettant une densification maîtrisée du secteur.

Equipements et réseaux

En matière d'accessibilité, le schéma d'aménagement de l'OAP-2 est précisé dans le règlement qui prévoit que tout nouvel accès direct est interdit le long de la RD98, à l'exception de ceux prévus dans l'OAP-2. A noter qu'un de ces accès, au niveau d'un futur carrefour à aménager entre la RD98 et le Chemin de La Ruytèle, dont le projet a été étudié plus finement, fait l'objet d'un emplacement réservé (ER) reporté sur le plan de zonage. Le bénéficiaire de cet ER est le Département.

PROJET

OAP-3 : Secteur Les Longues

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Le règlement de la zone AUCh concernée par l'OAP-3, donne des précisions sur les destinations interdites qui seraient en inadéquation avec sa destination à dominante résidentielle. A ce titre, des tableaux détaillant les occupations du sols autorisées, admises sous conditions ou interdites sont intégrés dans les articles 1 et 2 du règlement de la zone AUCh.

A noter que dans ces tableaux, certaines particularités sont précisées, afin de prendre en compte des enjeux spécifiques. A titre d'exemple :

- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics sont autorisés dans la mesure où ce type de bâtiment correspond à des fonctions complémentaires à celle majoritairement résidentielle. En outre, le règlement précise que ces équipements ne pourront être implantés que sur les secteurs définis à cet effet sur l'OAP-3.
- Les constructions à usage de bureaux sont également autorisées, pour la même raison de complémentarité avec la fonction résidentielle majoritaire. En outre, le règlement précise que ces bureaux ne pourront être implantés que sur les secteurs définis à cet effet sur l'OAP-3.

Mixité sociale

Le règlement de la zone AUCh rappelle qu'elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, et qu'à ce titre, il convient de se référer au chapitre 7 du règlement qui fixe des dispositions particulières pour les *« secteurs de mixité sociale »* (SMS). La zone AUCh des Longues est classée en SMS n°2 et le nombre minimum de logements sociaux ne pourra être inférieur à 40% de la capacité de tout programme résidentiel, dont au moins 10% en projet d'accession aidée.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Valorisation paysagère du premier plan le long de la RD554

Directement issu de l'étude d'entrée de ville, le recul minimal des constructions par rapport à la RD554 a été fixé de manière à correspondre à celui du tissu résidentiel existant implanté sur le côté opposé. A ce titre, le règlement prend en compte cet objectif de valorisation du premier plan paysager en fixant un recul minimal des constructions de 15 mètres de l'axe de cette voie.

Insertion paysagère et architecturale

Le règlement fixe des hauteurs maximales pour chaque type d'ilot, qui varient de 4, 7 10 ou 13 mètres en fonction de leur gabarit (rez-de-chaussée partiel, R+1, R+2, ou R+3). Il rappelle aussi que ces ilots sont définis sur l'OAP-3.

Equipements et réseaux

La zone AUCh étant directement accessible à partir du carrefour existant, correctement dimensionné et sécurisé, sur la RD554, le règlement n'a pas besoin d'apporter de précisions complémentaires en la matière.

Il en va de même en matière de niveau d'équipement, les réseaux publics collectifs étant présents en limite de l'accès principal de la zone AUCh, le long de la RD554.

PROJET

OAP-4 : Secteur La Bastidette

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Le règlement de la zone concernée par l'OAP-4, soit la zone AUCs de La Bastidette donne des précisions sur les destinations interdites qui seraient en inadéquation avec sa destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif. A ce titre, des tableaux détaillant les occupations du sols autorisées, admises sous conditions ou interdites sont intégrés dans les articles 1 et 2 du règlement de la zone AUCs.

A noter que dans ces tableaux, certaines particularités sont précisées, afin de prendre en compte des enjeux spécifiques. A titre d'exemple :

- Pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, les hébergements sont admis alors que les logements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient de fonction et destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Pour ce qui concerne les bâtiments destinés aux commerces et activités de service, seuls sont admis ceux destinés à recevoir une clientèle ainsi que les hôtels. Les autres sous-destinations, non conformes avec la vocation majoritaire de la zone, sont interdites (artisanat, commerces de gros ou de détail, restauration; …).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion paysagère et architecturale

Le règlement fixe une hauteur maximale qui ne pourra excéder 9 mètres dans la zone AUCs, ce qui permettra une insertion harmonieuse des futures constructions, notamment les équipements publics, dans leur environnement. A ce titre, la morphologie des futurs bâtiments publics, en R+2 maximum, sera clairement perceptible et s'insèrera aisément dans le tissu résidentiel limitrophe (à l'Ouest), dont la majeure partie des constructions n'excède pas 7 mètres (R+1).

Préservation du patrimoine paysager

A titre informatif, le corridor situé en limite extérieure Ouest de la zone AUCs, est identifié sur le plan de zonage en tant qu'élément du patrimoine paysager à préserver, valoriser et restaurer pour des motifs d'ordre écologique. L'aménagement de la zone et la réalisation des futures constructions n'auront donc aucune incidence sur la protection de cet élément naturel structurant le paysage local.

Equipements et réseaux

La zone AUCs est directement accessible à partir du Chemin du Moulin 1er qui borde sa limite Sud. A ce titre, le règlement précise les caractéristiques dimensionnelles de la voie interne principale qui desservira la zone.

En matière de niveau d'équipement, les réseaux publics collectifs sont présents en limite de l'accès principal du site le long du Chemin du Moulin 1er. La réalisation du projet d'aménagement permettra qu'ils soient renforcés et innervent l'ensemble de la zone.

PROJET

OAP-5 : Secteur Les Levades

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Le site des Levades est couvert par l'OAP-5. Il correspond, notamment, à un projet majeur de renouvellement urbain, en entrée de ville Ouest à proximité directe de la gare. Ce projet doit s'insérer dans un tissu urbain hétéroclite à dominante de commerces et d'activités tertiaires. La zone principalement concernée par ce renouvellement urbain est classée en secteur UBa (habitat, commerces et services, équipements), et UZv (dominante économique et tertiaire).

Ce cadre étant posé, le règlement acte cet enjeu de mixité fonctionnelle en précisant les destinations des constructions en fonction des secteurs précités. A ce titre, des tableaux détaillant les occupations du sols autorisées, admises sous conditions ou interdites sont intégrés dans les articles 1 et 2 du règlement des secteurs UBa et UBb, et du secteur UZv. Dans ces tableaux, certaines particularités sont précisées, afin de prendre en compte des enjeux ou situations spécifiques, en fonction des vocations majoritaires des secteurs concernés (habitat, activités économiques et tertiaires, …).

Mixité sociale

Par ailleurs, le règlement du secteur UBa rappelle qu'il fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, et qu'à ce titre, il convient de se référer au chapitre 7 du règlement qui fixe des dispositions particulières pour les *« secteurs de mixité sociale »* (SMS). Le secteur UBa, sur le site des Levades, est classé en SMS n°1 et le nombre minimum de logements sociaux ne pourra être inférieur à 40% de la capacité de tout programme résidentiel, dont 10% au moins en projet d'accession aidée.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion paysagère et architecturale

Le règlement fixe des hauteurs maximales pour chaque ilot, tel que délimités sur l'OAP-5, avec :

- Pour le secteur UBa, avec un fort enjeu de renouvellement urbain, des hauteurs qui varient de 2, 7 ou 13 mètres en fonction des gabarits concernés (rez de chaussée, R+1 ou R+3).

- Pour le secteur UZv, correspondant à un tissu économique et tertiaire, la hauteur maximale est portée à 12 mètres.

Equipements et réseaux

Le site des Levades étant directement accessible à partir du carrefour existant sur la RD29 et le Chemin des Goys Fourniers qui borde sa limite Nord, le règlement n'a pas besoin d'apporter de précisions complémentaires en la matière. Néanmoins, afin de parfaire la desserte du quartier, un élargissement du chemin des Goys Fourniers est prévu. Il est reporté sur le plan de zonage sous la forme d'un ER au bénéfice de la commune.

En matière de niveau d'équipement, les réseaux publics collectifs sont présents en limite de l'accès principal du site le long de la RD29 et du Chemin des Goys Fourniers. Le projet de renouvellement urbain permettra qu'ils soient renforcés et innervent l'ensemble du site.

PROJET

OAP-6 : Risque feu de forêt – Secteurs La Navarre, Le Vallon du Soleil et La Tourisse

Le chapitre 6 du règlement traite spécifiquement des *« Dispositions relatives aux risques »*. A ce titre, l'article 3 concerne les *« Risques incendie de forêt »*. Cet article précise que le plan de zonage identifie trois secteurs distincts, classés F1, F1p et F2 en fonction du degré d'aléa, qui correspondent aux parties de la commune soumises à des risques d'incendie de forêt. Pour mémoire :

- Le secteur F1 est celui où le risque est le plus élevé.
- Le secteur F2 correspond à une zone tampon d'environ 50 mètres depuis les zones F1 qui est soumise à un aléa plus modéré.
- Le secteur F1p qui correspond aux secteurs de projets situés à proximité immédiate des milieux naturels boisés dans lesquels une fois que les mesures de défendabilité prévues ont été réalisées, des autorisations d'urbanisme pourront être délivrées.

Ces secteurs F1p sont ainsi identifiés sur les sites de La Navarre, du Vallon du Soleil et de La Tourisse, au sein desquels la constructibilité est subordonnée au respect de prescriptions particulières, telles qu'énoncées dans l'OAP-6.

A ce titre, l'article 3.3, applicable aux trois secteurs F1p, précise notamment qu'en l'absence de la réalisation de ces prescriptions, *« les dispositions de la zone F1 sont entièrement opposables dans les secteurs F1p »*.

Cet article 3.3 dispose également que :

- La plantation dense d'espèces végétales inflammables et/ou combustibles est interdite.
- Les installations classées présentant un risque au regard des incendies de forêt sont également interdites.
- Les réserves de combustible liquides ou gazeux devront obligatoirement être enterrées (si aucune solution ne peut être trouvée pour leur implantation).

PROJET

OAP n°7 : Thème patrimoine naturel et paysager

Le chapitre 8 du règlement traite spécifiquement de la *« Protection du patrimoine bâti, paysager et écologique ».* Ce chapitre dispose que les autorisations d'urbanisme doivent respecter des règles particulières, en sus de celles fixées dans les zones concernées. Ces règles particulières concernent la mise en valeur des continuités écologiques, dans l'objectif de :

- Préserver les réservoirs de biodiversité :
    - Règles limitatives interdisant (sauf exceptions, dûment précisées) toute nouvelle construction au sein d'un réservoir, même en continuité d'une urbanisation existante.

- Préserver les cours d'eau, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques :
    - Règles limitatives interdisant (sauf exceptions, dûment précisées) toute nouvelle construction, aménagement, murs ou clôtures, dans une bande tampon de 10 mètres du cours d'eau à partir du haut de la berge. A noter que cette bande tampon peut être réduite à 3 mètres, le long de certains corridors écologiques.

- Reconnecter les réservoirs de biodiversité à travers la plaine agricole :
    - Règles de préservation et de compensation en cas de destruction d'un support des continuités écologiques (haies, arbres isolés, …).
    - Liste des espèces locales (non exhaustive) pour les plantations, qu'il s'agisse d'arbres à haute tige ou d'arbustes et arbrisseaux.

- Traiter l'interface ente les espaces agricoles et les franges urbaines :
    - Règle imposant la réalisation sur toute limite parcellaire d'une haie *"anti dérive"*, afin de séparer physiquement une zone constructible d'une zone agricole où des produits phytosanitaires sont susceptibles d'être appliqués. A ce titre, les caractéristiques de cette *"anti dérive"*, notamment dimensionnelles, sont fixées.

- Conforter les espaces naturels en milieu urbain :
    - Règle de préservation des espaces de *"nature en ville"*, en limitant les surfaces construites ou imperméabilisées sur ces espaces, tels qu'identifiés sur le plan de zonage.

- Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne :
    - Liste d'actions à prendre en compte pour tous les nouveaux projets d'aménagement prévoyant un éclairage commun (minuteur, orientations des réflecteurs vers le sol, etc.).

PROJET

JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Actualiser et clarifier

Si les grandes lignes du zonage et du règlement du PLU initialement approuvé en 2012 sont globalement conservées, la présente révision générale procède à un certain nombre d'adaptations significatives, notamment vis à vis des évolutions issues du code de l'urbanisme depuis cette date.

De même, une démarche nécessaire d'actualisation et de clarification du document a été menée à bien, certaines délimitations devant être modifiées pour être compatibles, notamment avec l'évolution des exigences légales et réglementaires : compatibilité avec le SCOT Provence Méditerranée, dont la révision a été approuvée le 6 septembre 2019, et dont une nouvelle révision est en cours d'élaboration, prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, mise en œuvre des besoins à l'horizon 2040 (économique, démographique, logements), développement du terroir agricole, intégration de projets structurants à l'échelle communale et supra-communale, etc.





Les zones urbaines

Article R151-18 du code de l'urbanisme

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

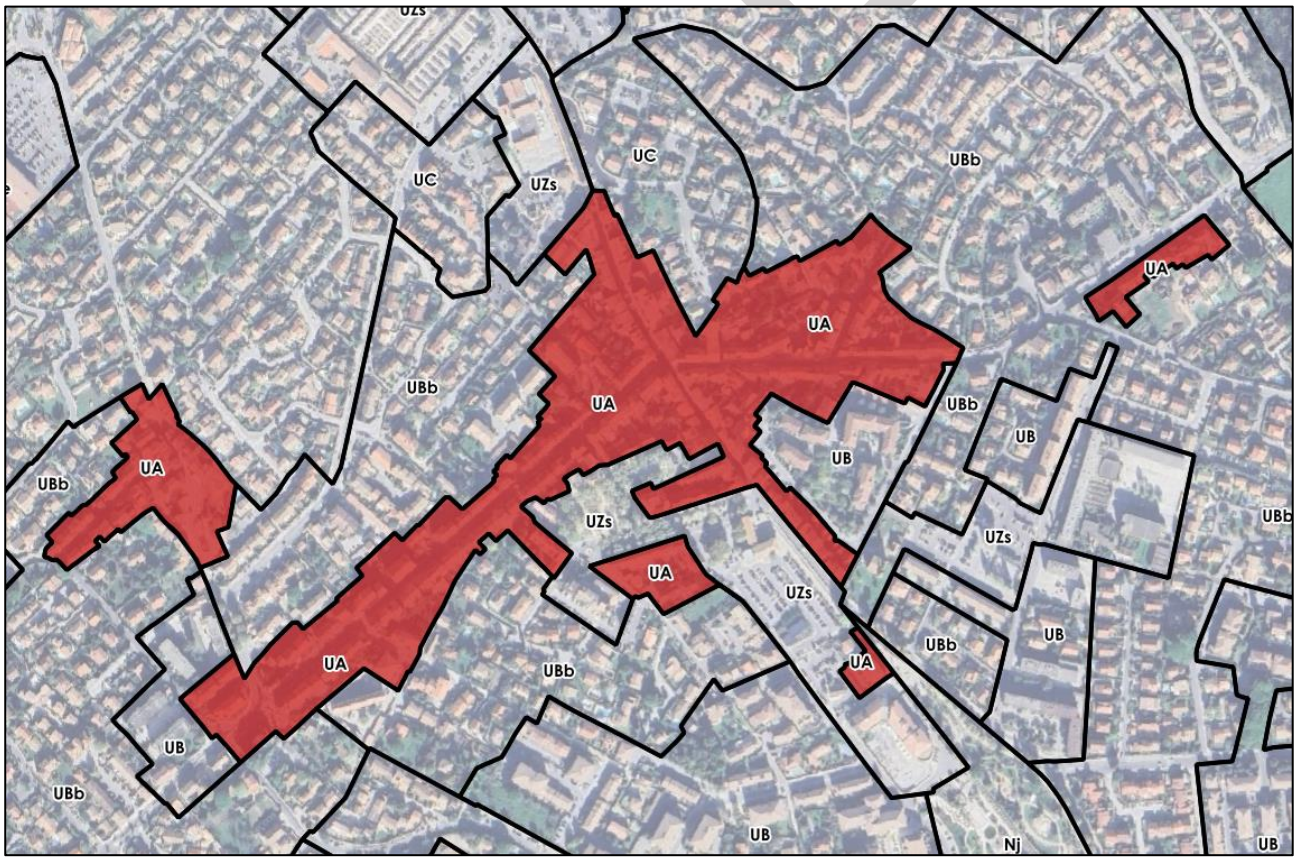
PROJET

La zone UA : La valorisation du Centre-ville et du cœur de La Moutonne

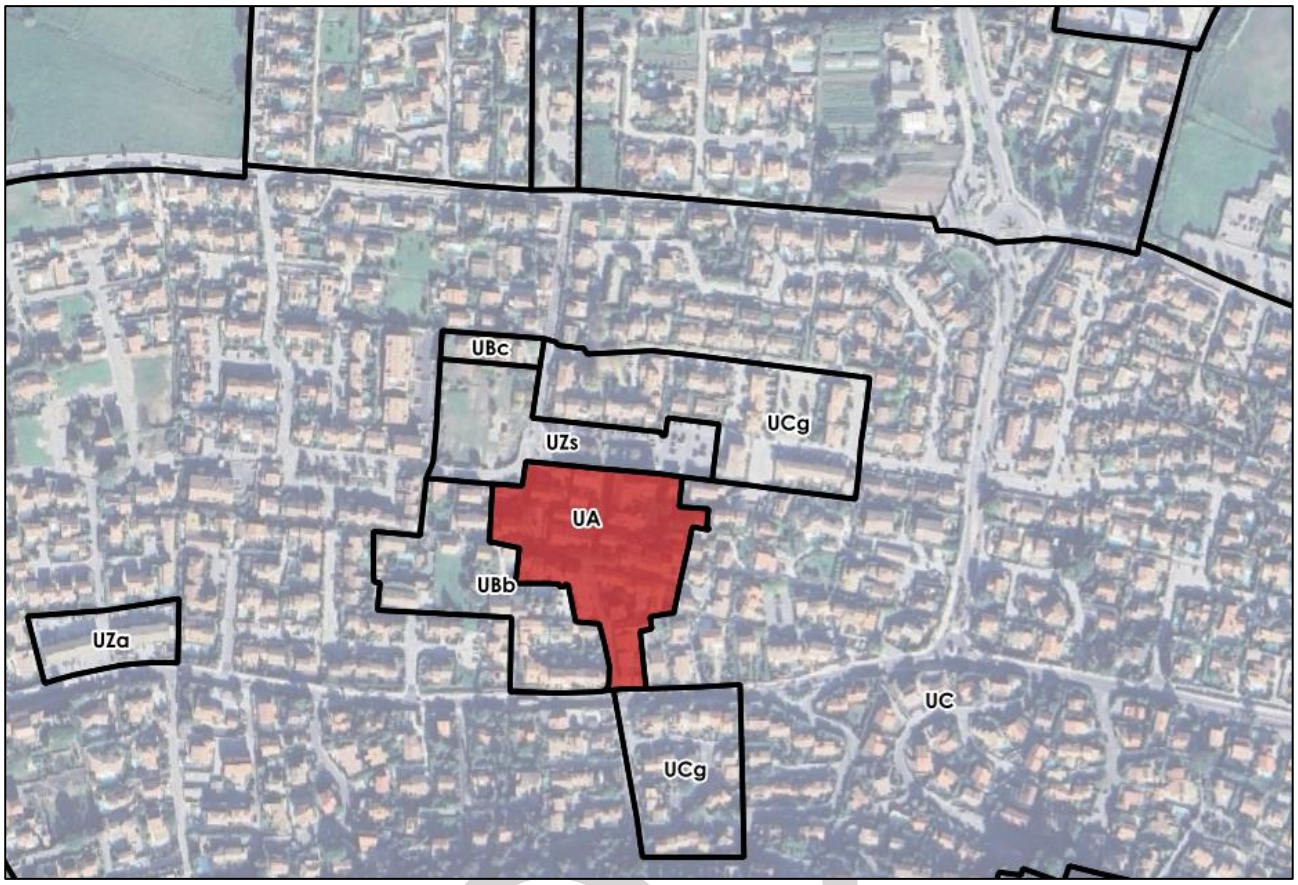
La zone UA correspond au Centre-ville de La Crau et au cœur du quartier de La Moutonne. Il s'agit d'une zone dense, principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, mais aussi des commerces et activités de services, des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ainsi que d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui ont un caractère central.

Conformément au second objectif de la 1ère orientation du PADD qui entend *"Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire*", notamment *"Protéger la mémoire de La Crau »*, la délimitation de la zone UA du PLU révisé vise à respecter la forme urbaine des noyaux les plus anciens de l'urbanisation crauroise, en privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et en respectant les caractéristiques d'une architecture villageoise provençale.

Cette délimitation permet de favoriser la réalisation de futures opérations de renouvellement urbain, respectueuses des typo-morphologies traditionnelles, conformément au premier objectif de la troisième orientation du PADD qui prévoit de *« Maîtriser le développement urbain »* en réalisant *« un projet de renouvellement urbain sur le Centre-ville, au Nord et au Sud de l'avenue de la Libération et au Nord-Est de l'avenue du Général de Gaulle (…) ».*



La zone UA du Centre-ville



La zone UA de La Moutonne



La zone UA du Centre-ville



La zone UA de La Moutonne

Par ailleurs, afin de préserver la diversité du tissu commercial de proximité, le PLU révisé cherche à limiter et encadrer strictement les changements de destination des locaux commerciaux implantés en rez-de-chaussée le long des principales voies ou espaces publics du Centre-ville. Cette délimitation est ainsi reportée sur les documents graphiques.

La zone UB : Favoriser le renouvellement urbain de la première couronne

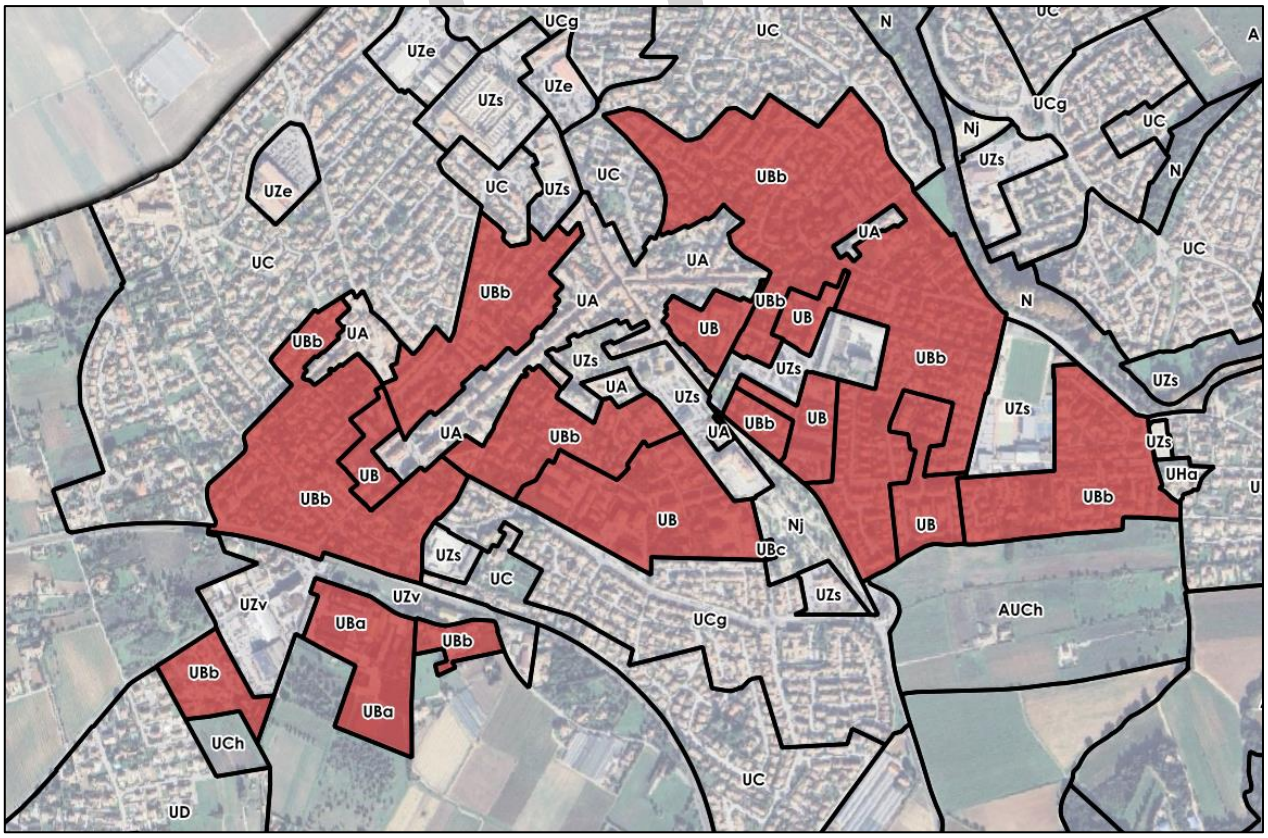
La zone UB correspond aux secteurs de première couronne autour du Centre-ville et du cœur de La Moutonne, où est privilégiée une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat, et qui peuvent faire l'objet d'une densification maîtrisée, en rapport avec l'échelle urbaine crauroise (dimensions des ensembles spatiaux qui composent la ville).

Dans cette zone, les constructions sont essentiellement implantées en ordre discontinu. Conformément au premier objectif de la troisième orientation du PADD qui prévoit de *« Préserver les qualités urbaines et paysagères des tissus existants »,* la zone UB délimite :

- Un secteur UBa, relatif à des espaces plus denses (Les Maunières), relatif à un espace de renouvellement urbain.
- Un secteur UBb, relatif à des espaces où les hauteurs sont plus limitées.
- Un secteur UBc, correspondant à un secteur de redynamisation commerciale.

Par ailleurs, la délimitation de la zone UB vise également à favoriser une dynamique de renouvellement urbain (notamment sur la zone UBa pour *« maîtriser le développement urbain »* sur le site des Levades) et à *« Optimiser le foncier résiduel présent dans les quartiers (…) »,* conformément à l'un des premiers objectifs précités de la troisième orientation du PADD.

Pour ce qui concerne la première couronne autour du Centre-ville, la délimitation de la zone UB du PLU vise à mieux prendre en compte la spécificité des tissus urbains concernés. A ce titre, certaines parcelles sont classées en zone UB, et UBb puisque les bâtiments y étant édifiés ne correspondent pas aux caractéristiques structurelles de la forme urbaine du Centre-ville (notamment, le non-respect de l'alignement par rapport aux voies et la discontinuité du bâti). La création d'un zonage UBc permet de répondre à l'objectif du PADD : *« Soutenir les commerces et les services de proximité »* au sein du centre de La Crau ainsi que proche du cœur de la Moutonne.

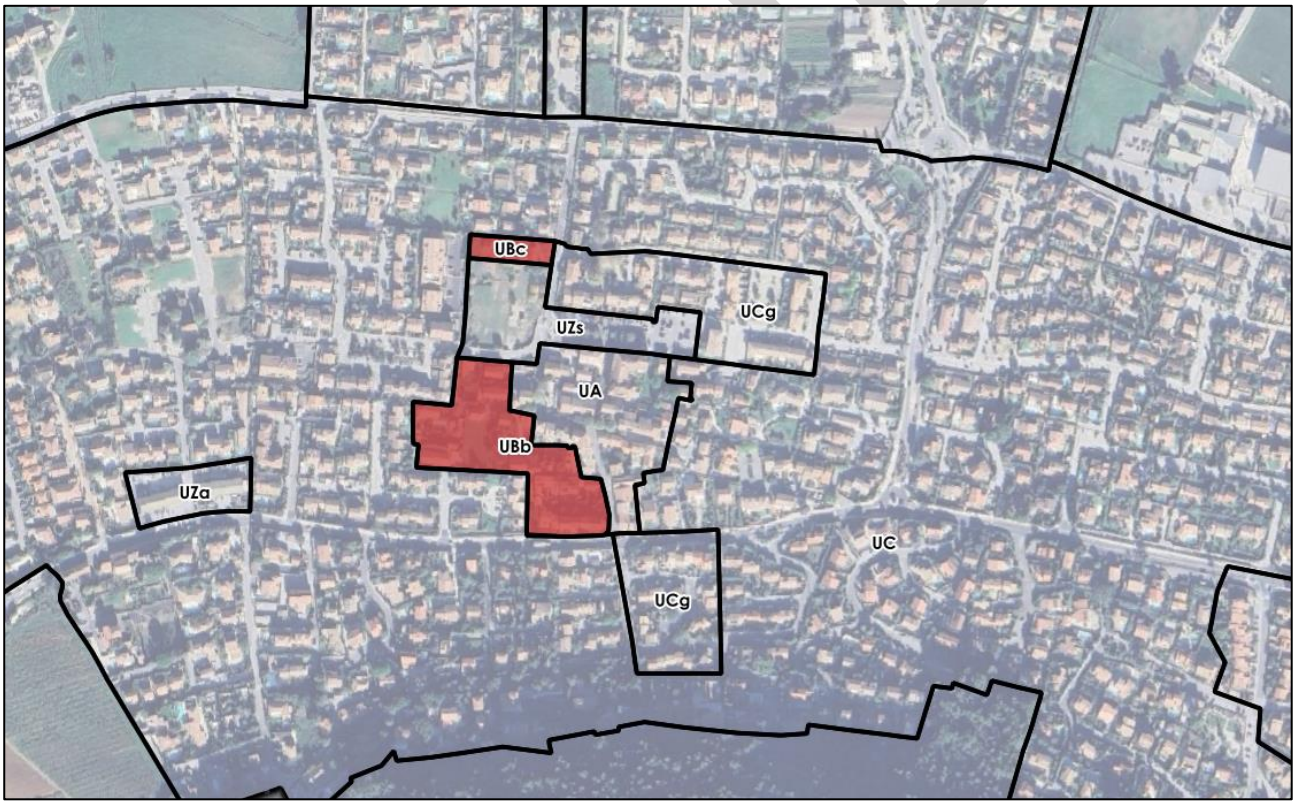


La zone UB de l'agglomération centrale



Une opération récente signe d'une densification maîtrisée, à proximité de l'agglomération centrale

Pour ce qui concerne la première couronne autour du cœur de La Moutonne, la délimitation de la zone UB se traduit par deux sous zonage. Un secteur UBb (hauteur plus limitée) des parcelles initialement classées en UA et un UBc. Ces évolutions sont doublement justifiées, d'une part, parce que les bâtiments y étant édifiés ne correspondent pas à la forme urbaine du cœur du quartier, et, d'autre part, parce qu'en cas d'opération de renouvellement urbain, les futures constructions s'insèreront de manière plus harmonieuse avec la centralité limitrophe. Ce nouveau zonage UBb fait le lien entre le tissu bâti de type villageois et les secteurs à dominante pavillonnaire.



La zone UB de La Moutonne

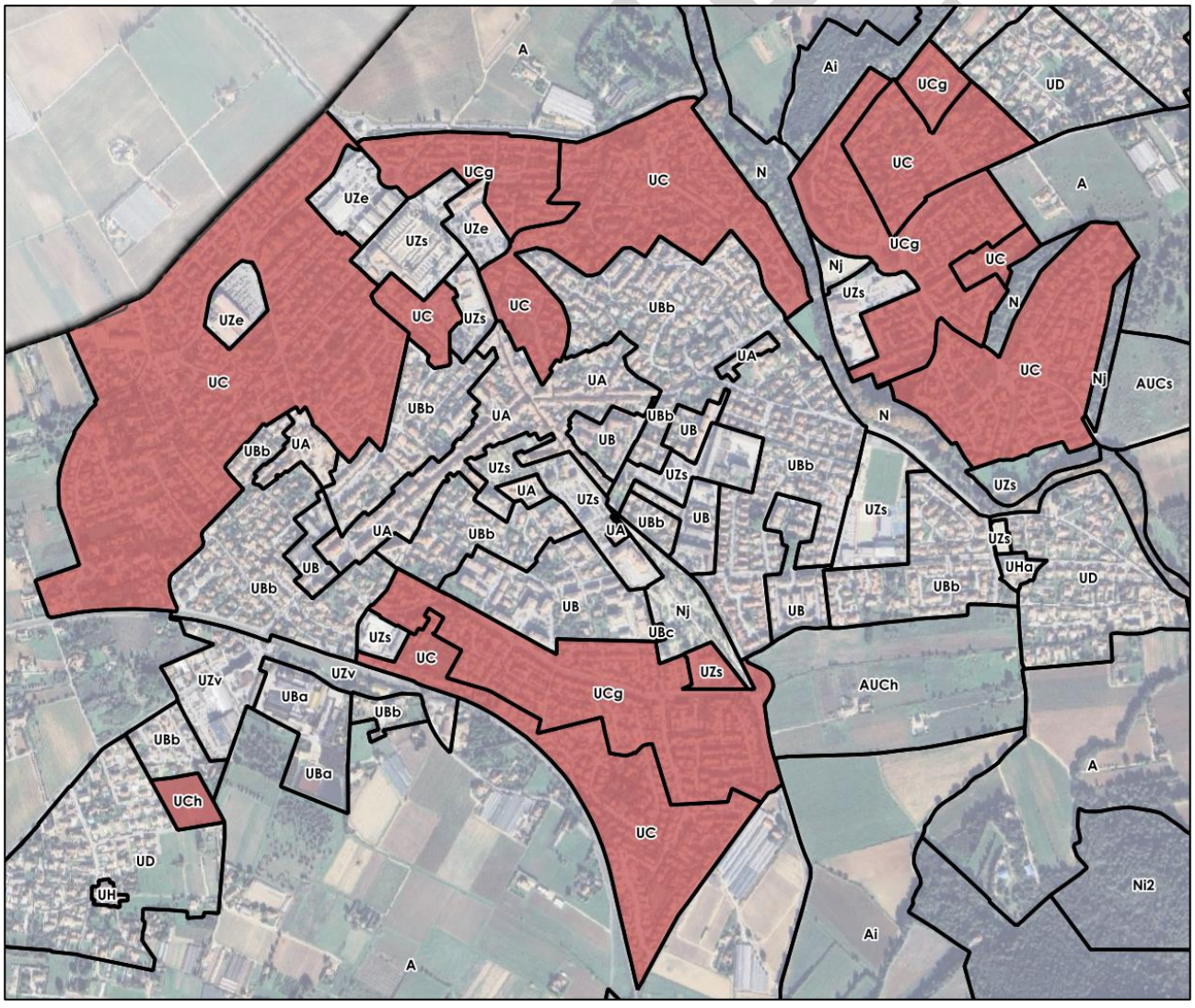
La zone UC : La reconnaissance des quartiers à forte dominante pavillonnaire

La zone UC correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité et urbanisés au cours des dernières décennies, non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale.

Conformément au premier objectif de la troisième orientation du PADD qui prévoit de *« Préserver les qualités urbaines et paysagères des tissus existants »,* compte tenu du tissu aéré en présence. la zone UC délimite un secteur UCg, relatif aux opérations de type habitat groupé.

La zone UC délimite également un secteur UCh, relatif à une zone d'hébergement (maison de retraite, résidence séniors…), mettant ainsi en œuvre une action issue du troisième objectif de la troisième orientation du PADD qui entend *« Favoriser l'implantation d'équipements dédiés aux seniors (structures d'hébergement ».*

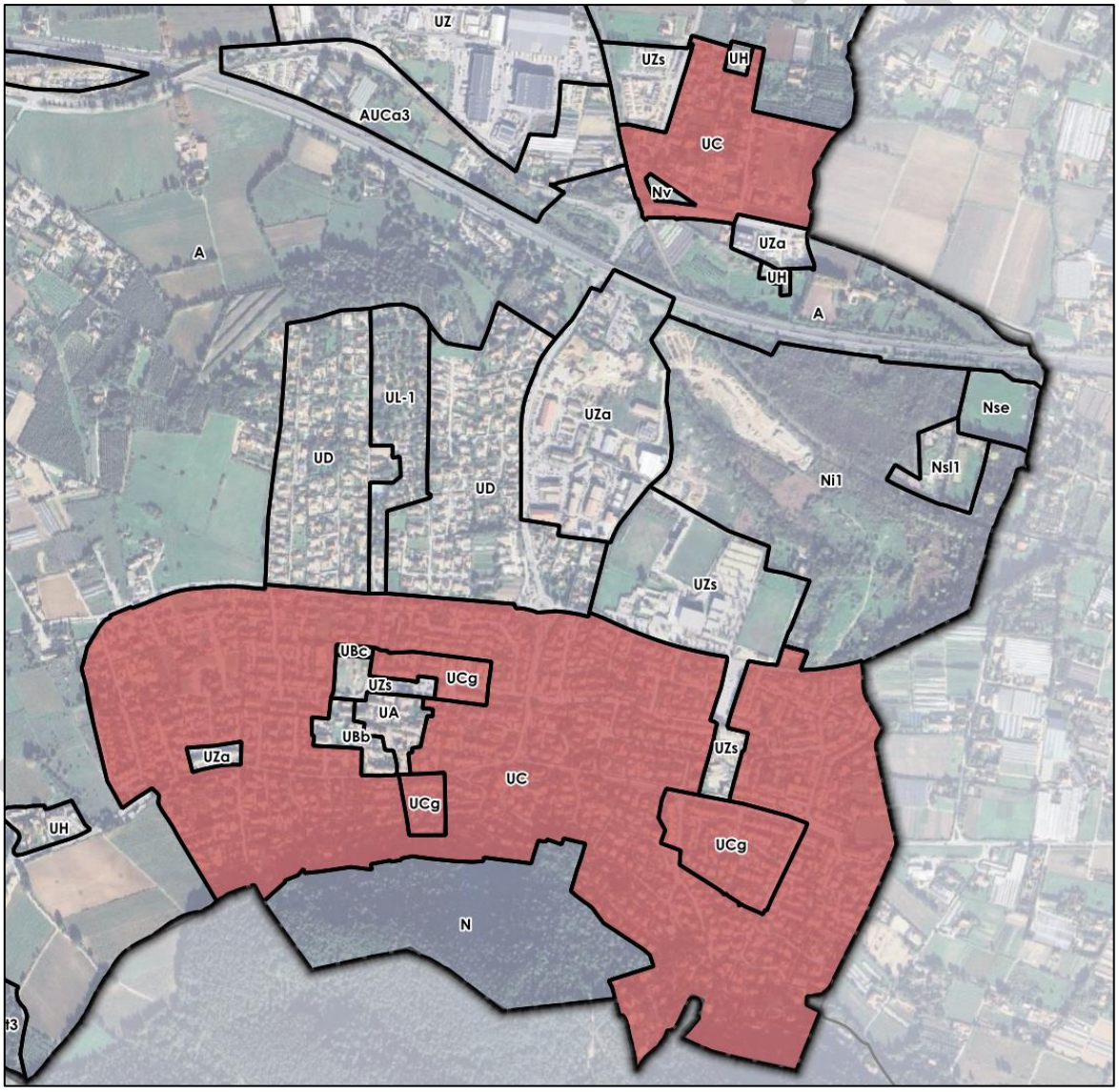
Pour ce qui concerne l'agglomération centrale, les délimitations de la zone UC du PLU permet d'identifier tous les secteurs avec la spécificité des tissus urbains aérés des lotissements comme en limite Ouest de La Gensolenne, de part et d'autre de l'avenue du 8 mai 1945, …, où à permettre la réalisation de nouveaux besoins, notamment à vocation d'hébergements pour les seniors (Les Cougourdons) pour la zone UCh spécifiquement.



La zone UC de l'agglomération centrale

Pour ce qui concerne la partie Sud de la commune, les délimitations de la zone UC correspondent également aux mêmes types de tissus et englobent certains secteurs par souci d'homogénéisation et de continuité urbaine, comme à l'Ouest de La Moutonne et aux Avocats. Concernant La Moutonne, cette intégration en zone UC va permettre la réalisation de quelques nouvelles constructions dans un quartier déjà largement bâti. Concernant le site des Avocats, il a été classé en zone UC par la volonté d'optimiser le foncier résiduel pour l'habitat, dans un quartier d'activités et d'équipements qui s'est progressivement densifié dans le temps et continue de l'être (notamment avec la nouvelle gendarmerie dont la construction est en cours) et qui est parfaitement desservi par des axes majeurs de communication.

De plus, concernant le site situé au Nord des Avocats, le tènement foncier désormais intégré en zone UC se justifie au titre de sa desserte, (voie existante d'accès au hameau limitrophe) et de l'offre de logements ou d'hébergement qu'il va permettre de réaliser, à proximité immédiate du centre de gestion de la fonction publique territoriale du Var et de la gendarmerie.



La zone UC de la partie Sud (La Moutonne, les Avocats)

La zone UD : Le maintien des tissus urbains les plus aérés

La zone UD correspond à une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré. La zone UD comprend un secteur UDa, correspondant aux quartiers du Maraval, des Martins et du Collet Long, où la sensibilité paysagère est encore plus forte. Au sein de ces secteurs, plusieurs espaces ont été identifiés et classés en sous-zones UDaz et UDz, comme le quartier des Goys Fournier, ou les quartiers Maraval et du Collet Long pour partie. Ces dernières correspondent pour partie à des espaces concernés par le risque incendie, c'est pourquoi l'objectif 3 de la première orientation *« Réduire les vulnérabilités face aux risques… »* du PADD est de préserver et de limiter l'urbanisation au sein des zones les plus exposées.

De plus, ces secteurs UDaz et UDz sont des « espaces urbanisés à enjeux de maîtrise de l'artificialisation » (EUMA), où il n'est pas souhaitable de densifier.
Les EUMA correspondent aux espaces urbanisés présentant des facteurs limitants, voire excluants, la densification et les mutations urbaines, tels que l'éloignement des centralités, l'insuffisance ou l'absence de réseaux, la présence ou la proximité de risques, ainsi qu'une sensibilité environnementale particulière (paysagère ou écologique notamment). Ce principe est repris des travaux en cours pour la révision du SCoT et permet une application concrète du ZAN (Zéro Artificialisation Nette, issu de la loi Climat et Résilience).



Ces délimitations permettent de mettre en œuvre une action « phare » du second objectif de la première orientation du PADD qui affiche la volonté de *« Conserver les tissus urbains les plus aérés … en prenant en compte leurs formes urbaines et architecturales, et en préservant leurs qualités paysagères (nature en ville) ».*

Par ailleurs, d'autres sous-zones de maîtrise de l'urbanisation (maintien d'un tissu urbain aéré) se justifient par le fait que les lieux concernés ne peuvent supporter une densification significative, notamment du fait de leur niveau d'équipement : étroitesse de certaines voies et parfois en impasse, réseau de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pas toujours pleinement satisfaisant.

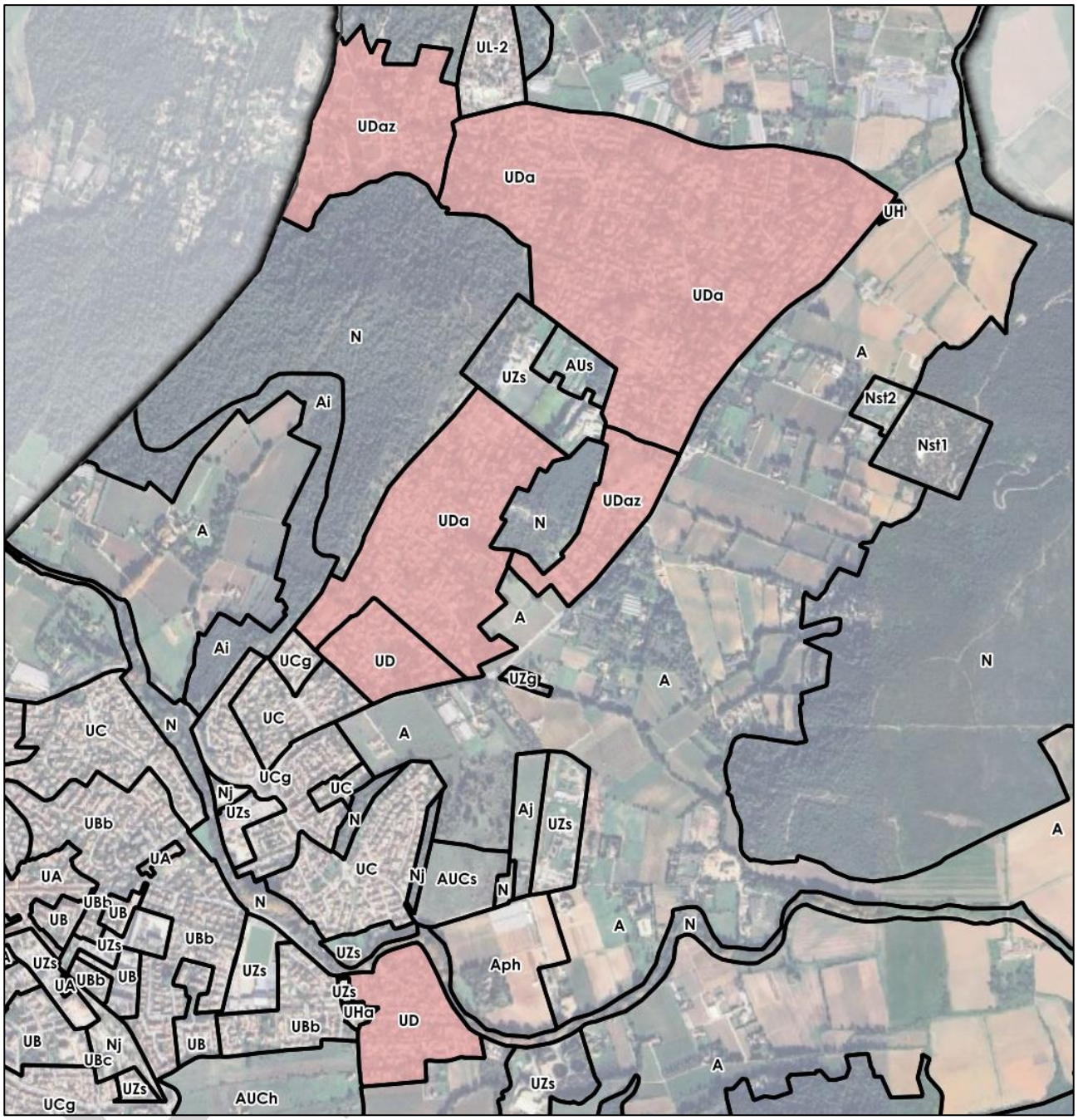
PROJET



Pour ce qui concerne l'agglomération centrale, les délimitations de la zone UD intègrent également :

- Au Nord de la zone (quartier Les Maravals), en réintégrant des parcelles représentant une superficie éminemment réduite, correctement desservies (RD58, chemin du Buis) et équipées, encadrées par des secteurs déjà bâtis. Ces parcelles, précédemment classés en zone naturelle (N), sont désormais réintégrées en zone UD (secteur UDaz).
- Au Sud, avec la réintégration en zone UD d'un secteur initialement classé en UDa (Le Collet Long). Ce secteur est situé au contact de la zone UC limitrophe (à l'Ouest) et sa sensibilité paysagère n'étant pas aussi forte que pour le reste de la zone UDa, justifie ce reclassement en zone UD. De plus, ce secteur est correctement équipé, sa réintégration en zone UD va permettre une certaine densification, tout en faisant un lien entre les zones UC et UDa limitrophes, avec un gradient de densité respectant les caractéristiques du quartier.

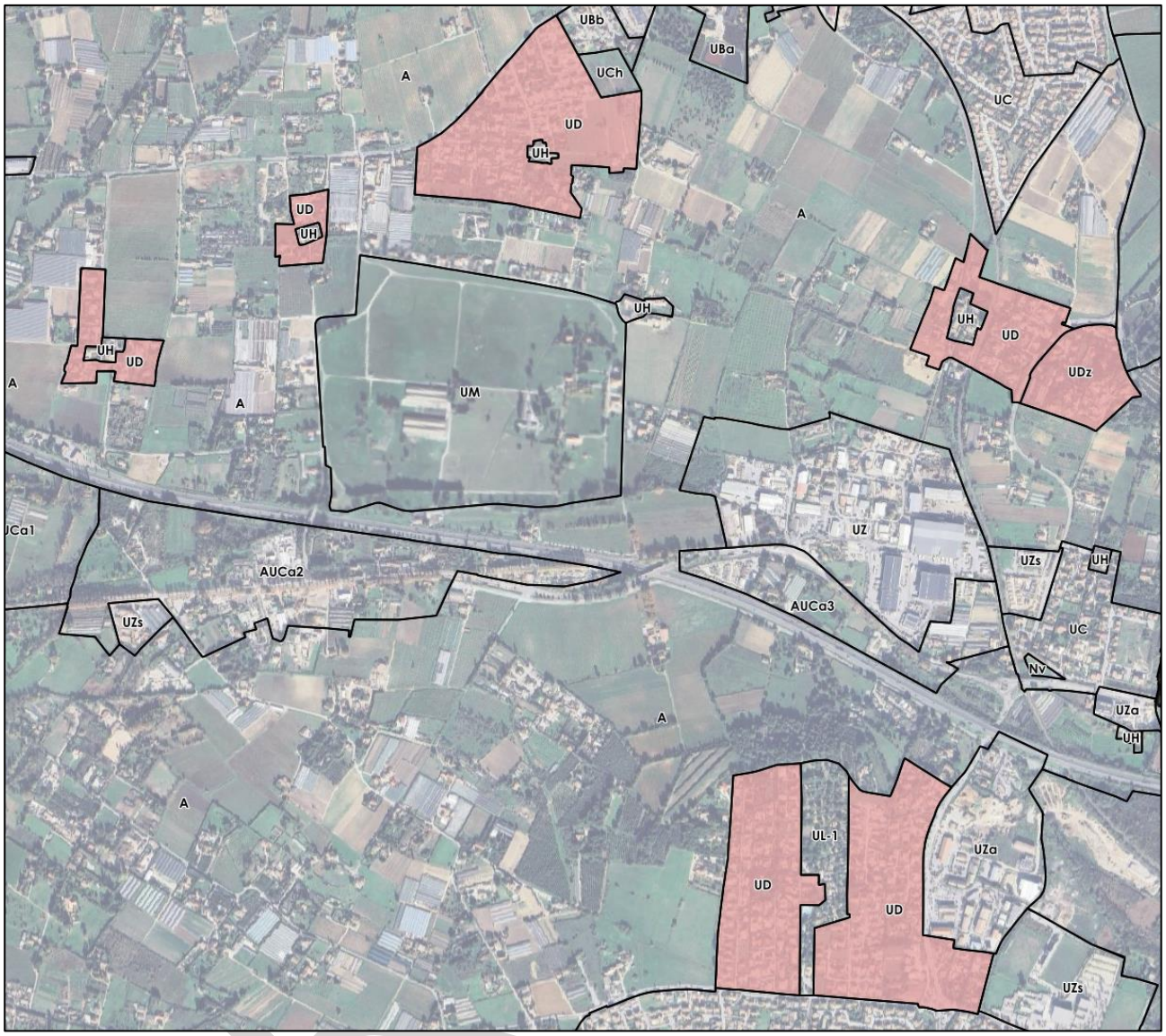
PROJET



La zone UD de l'agglomération centrale

Pour ce qui concerne la partie Sud de la commune, la délimitation de la zone UD compte également comme spécificité :

- La réintégration d'un tènement foncier (à La Moutonne) initialement classé en zone UL, destinée à de l'hébergement touristique, alors que les constructions qui y sont édifiées ne correspondent pas à cette vocation. En effet, ces constructions appartiennent au tissu résidentiel contigu à l'Ouest.
- La réintégration de terrains (aux Cougourdons) initialement classés en zone AU. Les travaux d'aménagement en voie d'achèvement (voiries et réseaux) ont déjà permis la construction de plusieurs habitations sur le secteur, justifiant ainsi l'abandon de ce classement originel. Le choix d'une réintégration en zone UD a également été motivé par la volonté d'homogénéiser un quartier excentré, bien desservi mais par des voies aux caractéristiques rurales. Enfin, compte tenu de la continuité avec les lotissements des Cougourdons et de la présence effective de tous les réseaux, cette zone UD se justifie davantage.



La zone UD de la partie Sud de la commune

PR

La zone UH : La préservation des hameaux craurois

La zone UH correspond aux hameaux anciens de La Crau de Notre Dame, des Goys Fourniers, des Cougourdons, de Tamagnon, de La Ruytèle, de Clairval, des Avocats, des Bernards, de La Bouisse, de La Capite et des Martins.

Conformément au second objectif de la 1ère orientation du PADD qui entend *"Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire*", notamment *"Préserver les hameaux craurois»*, la délimitation de la zone UH vise à respecter l'ordonnancement et l'aspect architectural de type villageois provençal de ces noyaux anciens, à l'intérieur desquels les constructions sont généralement implantées en ordre continu.

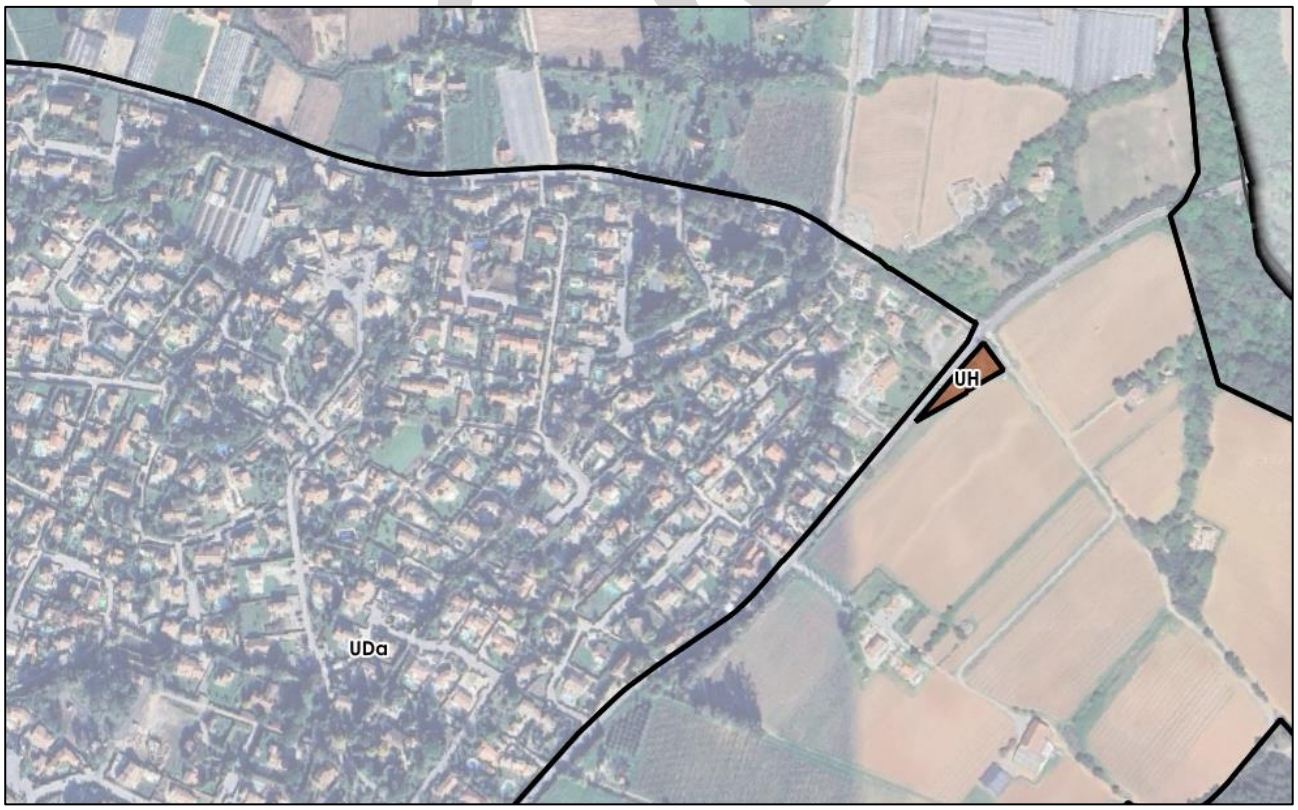


Les Goys Fourniers



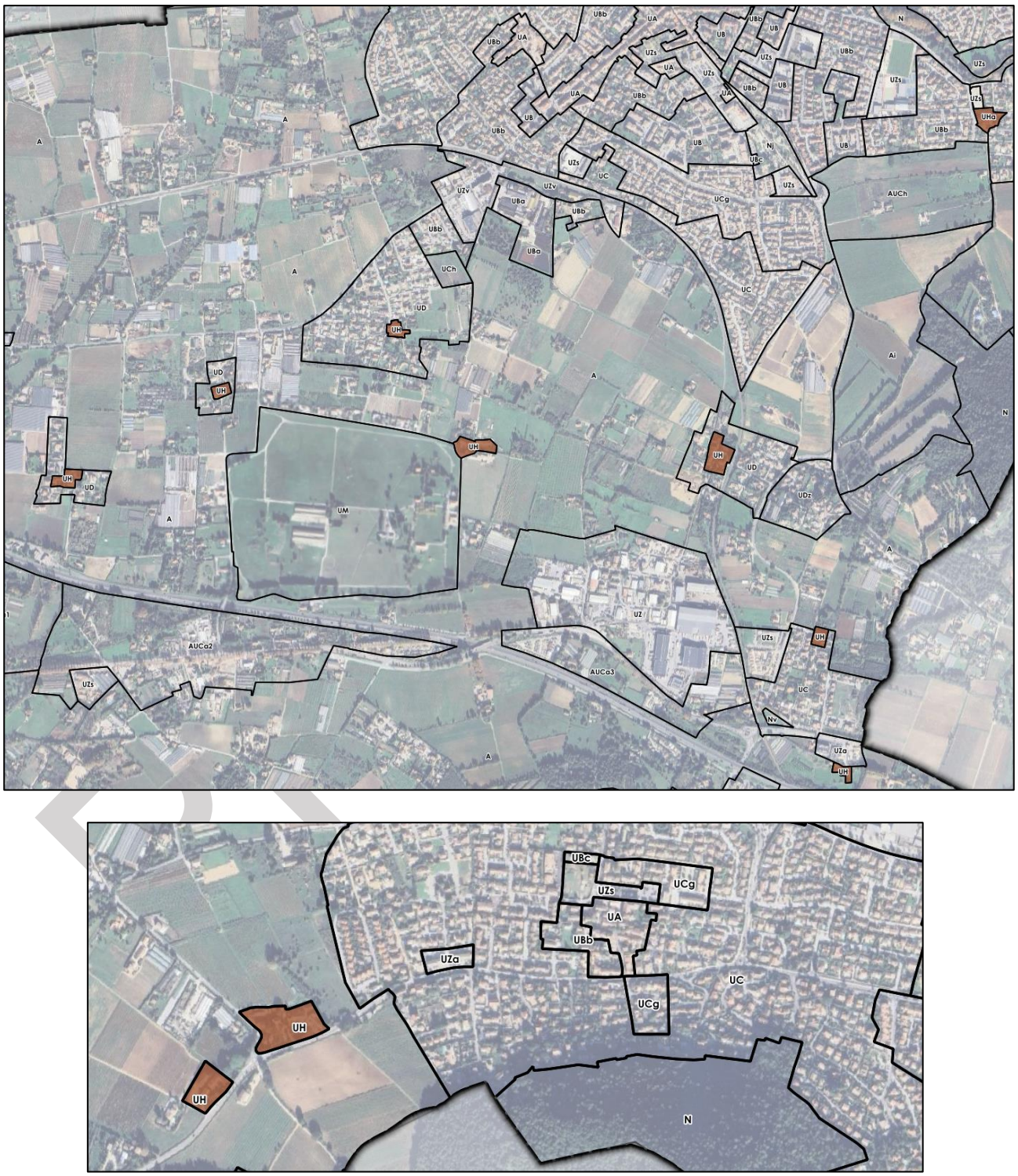
Notre Dame

Pour la partie Nord de la commune, le PLU identifie un hameau précédemment classé en zone A. Situé au lieu-dit des Martins le long de la route de Pierrefeu et se développant sur une superficie réduite, l'ancienneté, l'ordonnancement et l'architecture provençale traditionnelle de plusieurs bâtiments alignés ou isolés autour d'une cour sont autant de caractéristiques structurelles et formelles qui justifient que ce lieu soit intégré dans le creuset des hameaux craurois.



Les zones UH, en partie Nord de la commune

Pour la partie Sud de la commune, la délimitation des zones UH du PLU correspond à la reconduction fidèle du zonage du PLU 2012, à l'exception d'un hameau initialement classé en zone A. Situé à l'Ouest du quartier de La Moutonne, au lieu-dit de La Capite, et à proximité immédiate du hameau de La Bouisse, les justifications ayant conduites à son identification sont les mêmes que celles du hameau de Maraval. Par ailleurs, la délimitation du hameau de Notre-Dame se justifie par sa valeur patrimoniale qui est particulièrement significative et également pour la prise en compte d'un espace patrimonial lié aux fouilles archéologiques.



Les zones UH, en partie Sud de la commune

La zone UL : La reconduction des hébergements touristiques

La zone UL correspond à une zone d'hébergement touristique. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UL1 relatif au camping Holiday Giavis, à La Moutonne ;
- le secteur UL2 relatif au parc résidentiel de loisirs (PRL) du Pinédou, quartier des Maravals.

Ces délimitations permettent de mettre en œuvre une action « phare » du premier objectif de la seconde orientation du PADD qui entend *« Soutenir le dynamisme économique »* par des actions visant à *« Renforcer l'économie touristique »* et à *« …conforter les équipements existants, notamment les campings, en profitant de la situation stratégique de la commune, à l'interface entre la façade littorale varoise et le massif des Maures ».*

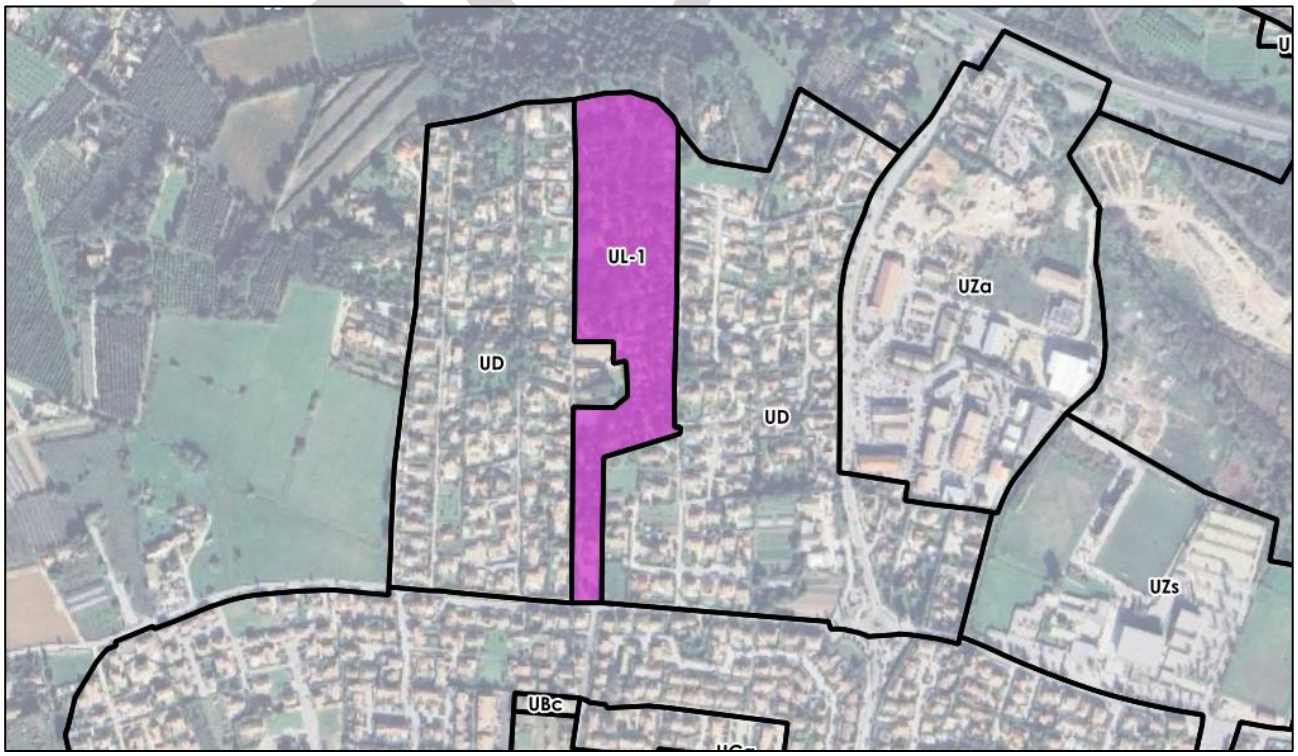


La Moutonne



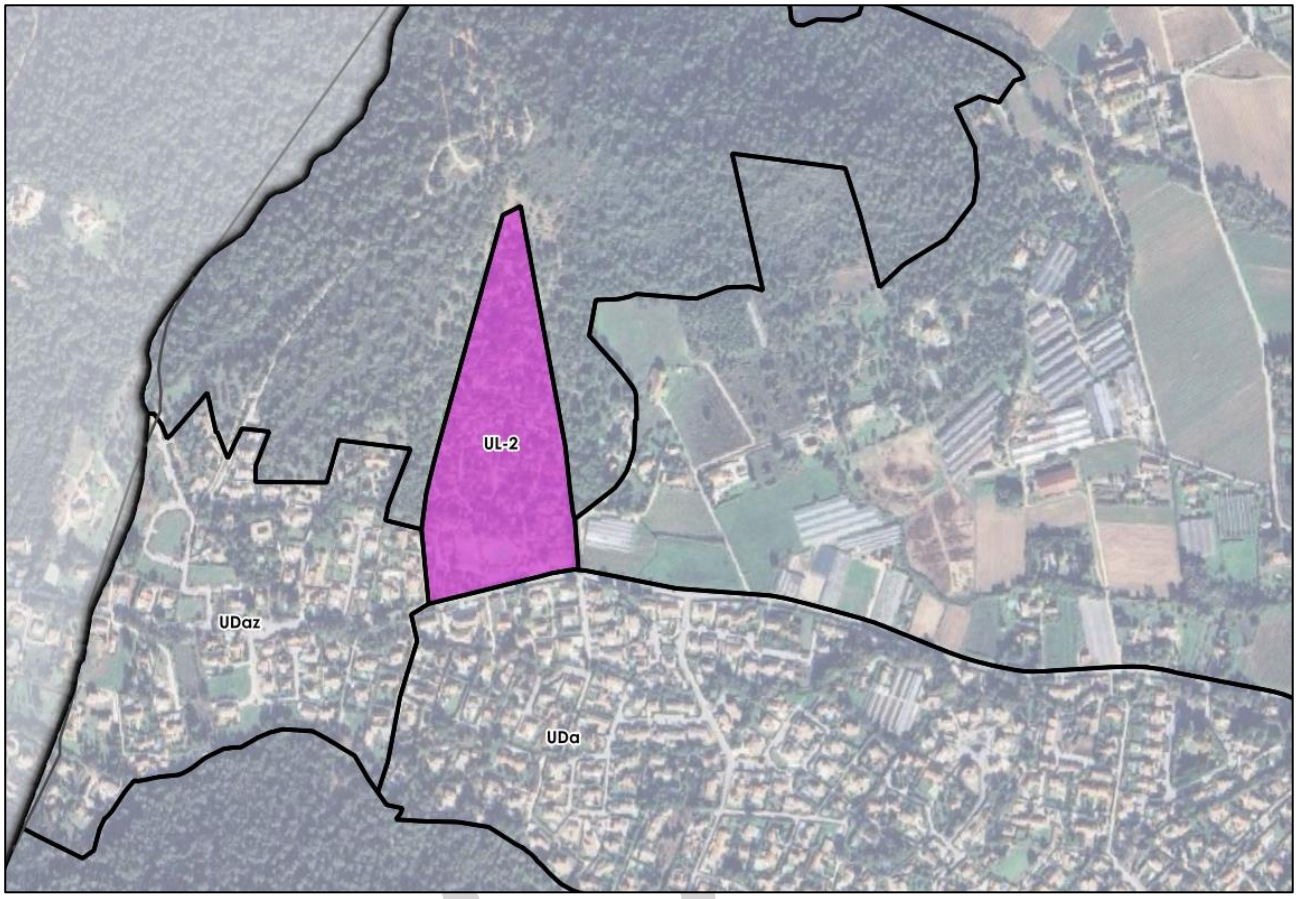
Les Maravals

La délimitation de la zone UL1 correspond fidèlement à celle du précédent PLU, à l'exception d'un tènement foncier (La Moutonne) réintégré en zone UD, les constructions y étant implantées n'étant pas destinées à de l'hébergement touristique, mais à d'autres vocations (habitation, …).



La zone UL1 de La Moutonne

La délimitation de la zone UL2 correspond à l'emprise des activités existantes. Cela exclut sa partie Nord, boisée et non aménagée, qui est classée en zone N.



La zone UL2 des Maravals

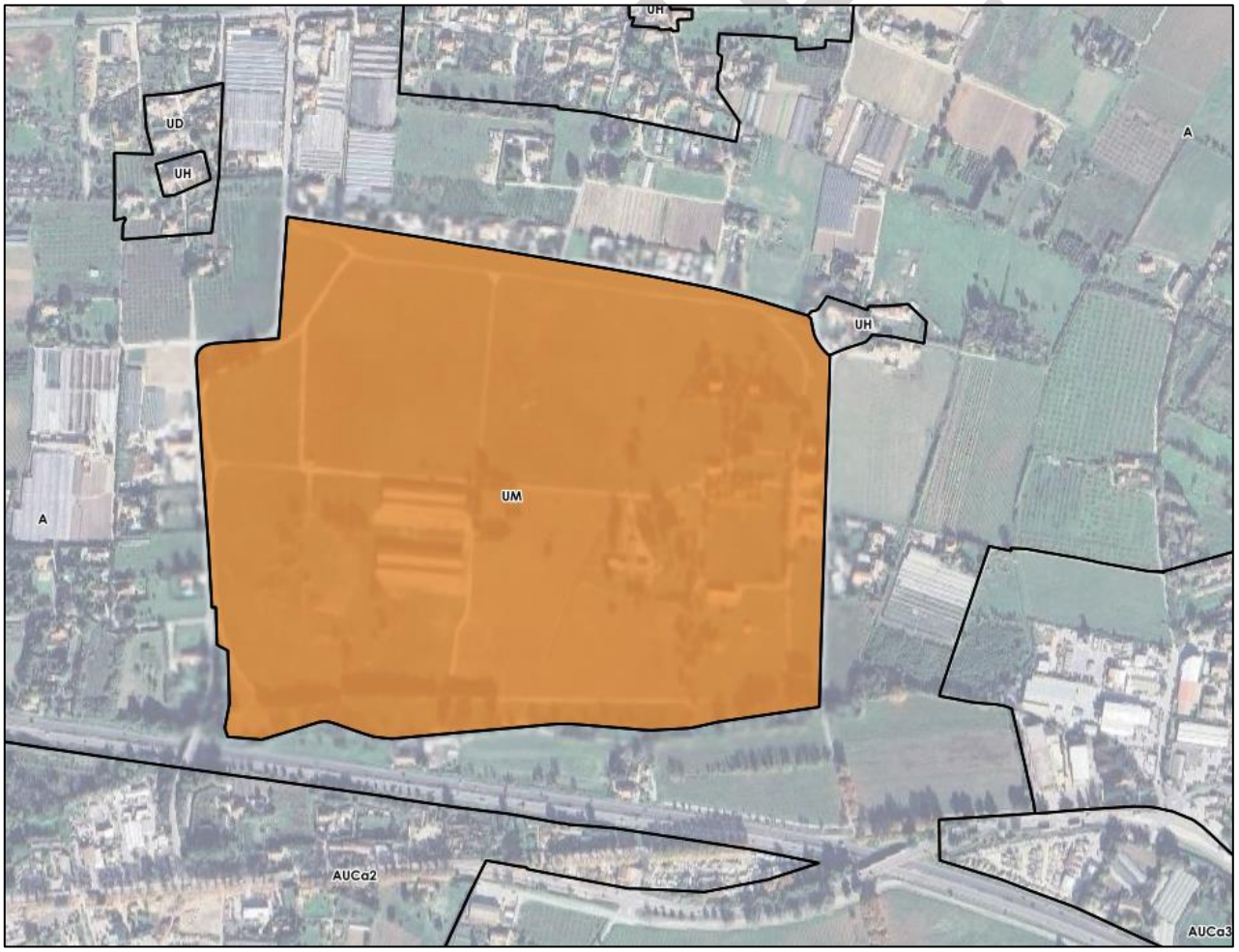
PRO

La zone UM : La prise en compte du domaine militaire

La zone UM correspond au domaine militaire. Elle est située au lieu-dit La Ruytèle. Sa délimitation couvre la totalité de l'emprise foncière liée à ces activités spécifiques (Défense Nationale).



La zone UM ne fait l'objet d'aucune évolution de son périmètre.



La zone UM

La zone UZ : La dynamisation des activités économiques

La zone UZ correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques. Elle est notamment couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 relative au site de Gavary qui fait, à ce titre, l'objet d'une délimitation spécifique. De la même manière, une partie de la zone UZv est concerné par l'OAP n°5 relative au site des Levades.

Outre le site de Gavary, classé en zone UZ, les délimitations de cette zone font également l'objet d'un travail spécifique de sectorisation. A ce titre, la zone UZ comprend les secteurs suivants :

- Un secteur UZa, correspondant à une dominante tertiaire ;
- Un secteur UZe, correspondant à une dominante économique et tertiaire ;
- Un secteur UZg, correspondant à une dominante de commerce de gros (Canal de Provence), avec, notamment, la vente d'outillage d'irrigation pour les professionnels de l'agriculture ;
- Un secteur UZv, correspondant à un secteur de nature industrielle (site de la distillerie La Varoise et d'autres activités), situé en entrée de ville, à proximité directe de la gare ;
- Un secteur UZs, correspond à une dominante d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



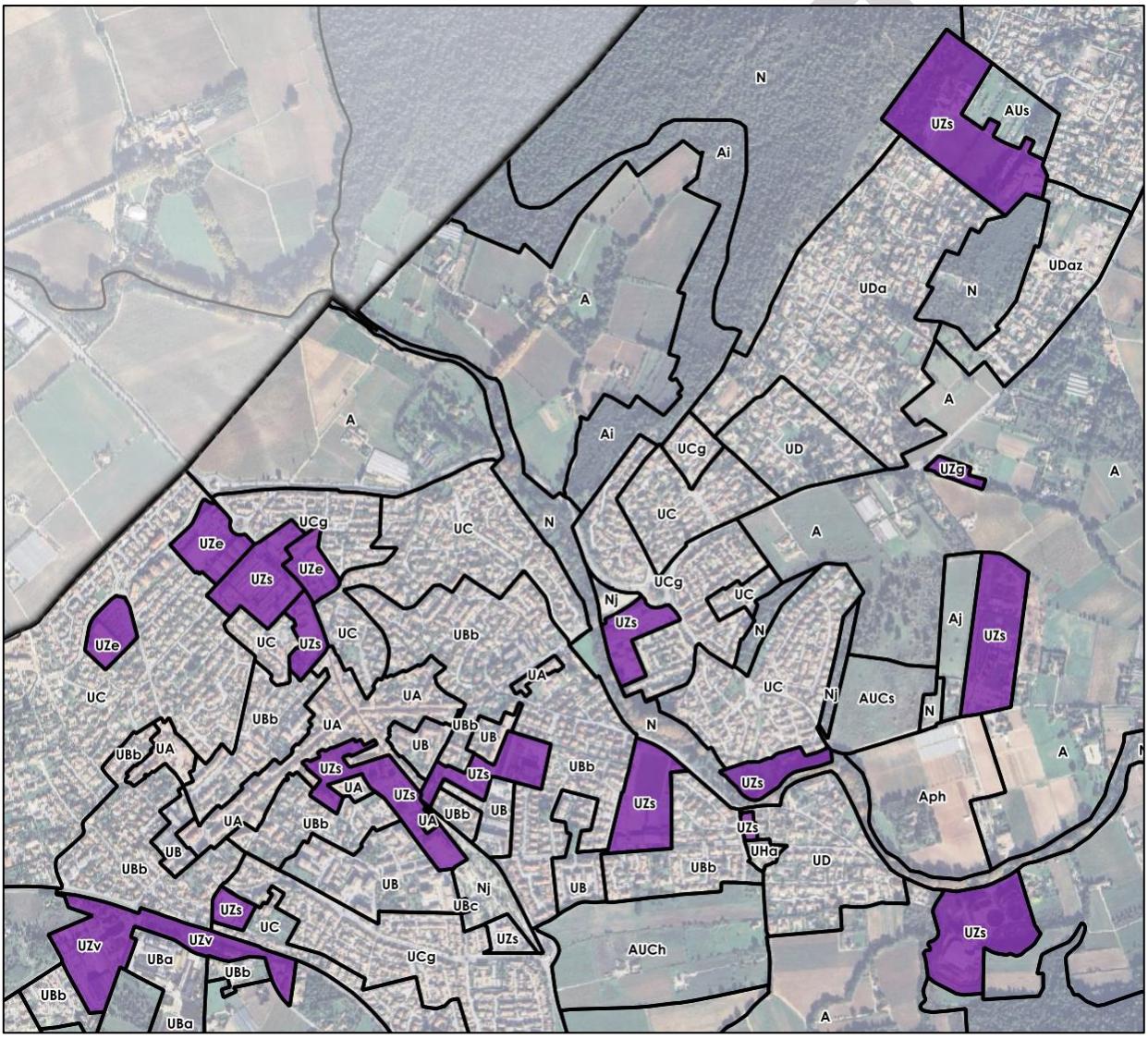




Ces sectorisations permettent de répondre à plusieurs objectifs du PADD, notamment :

- Le second objectif de la seconde orientation qui entend *« Développer les zones d'activités »,* afin de *« Permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans le prolongement de la zone d'activités de Gavary », « Favoriser l'implantation d'activités productives dans les zones d'activités »* et *« Valoriser les entrées de ville ».*
- Le troisième objectif de la troisième orientation qui prévoit de *« Diversifier l'offre de services d'intérêt collectif, en favorisant la réalisation de projets structurants de portée communale ou métropolitaine (…) ».*

Pour ce qui concerne l'agglomération centrale, les délimitations des zones UZ englobent de nombreuses zones précédemment classées en U, notamment en prenant mieux en compte l'existence de foncier économique en entrée de ville Nord, de part et d'autre de l'avenue du 8 mai 1945, sur des secteurs initialement classés en zone UB.



Les zones UZ de l'agglomération centrale

De même, l'intégration d'un secteur situé en entrée de ville Sud-Ouest, autour de la gare et de l'avenue de Toulon (quartier des Levades), va permettre de favoriser des opérations de renouvellement urbain (notamment sur le site de la distillerie La Varoise, dont la fermeture est programmée à très court terme), donnant ainsi une impulsion nouvelle à un secteur stratégiquement localisé et qui ne sera donc plus soumis à certaines contraintes et désagréments, notamment olfactifs, qui ont longtemps posé d'importants problèmes pour le voisinage

La délimitation des zones UZs permet d'identifier concrètement tous les équipements publics ou d'intérêt général présents sur la commune afin d'assurer leur pérennisation. Cela permet également une meilleure adéquation entre le zonage et l'activité effective et évite la présence d'équipements publics en zone A.

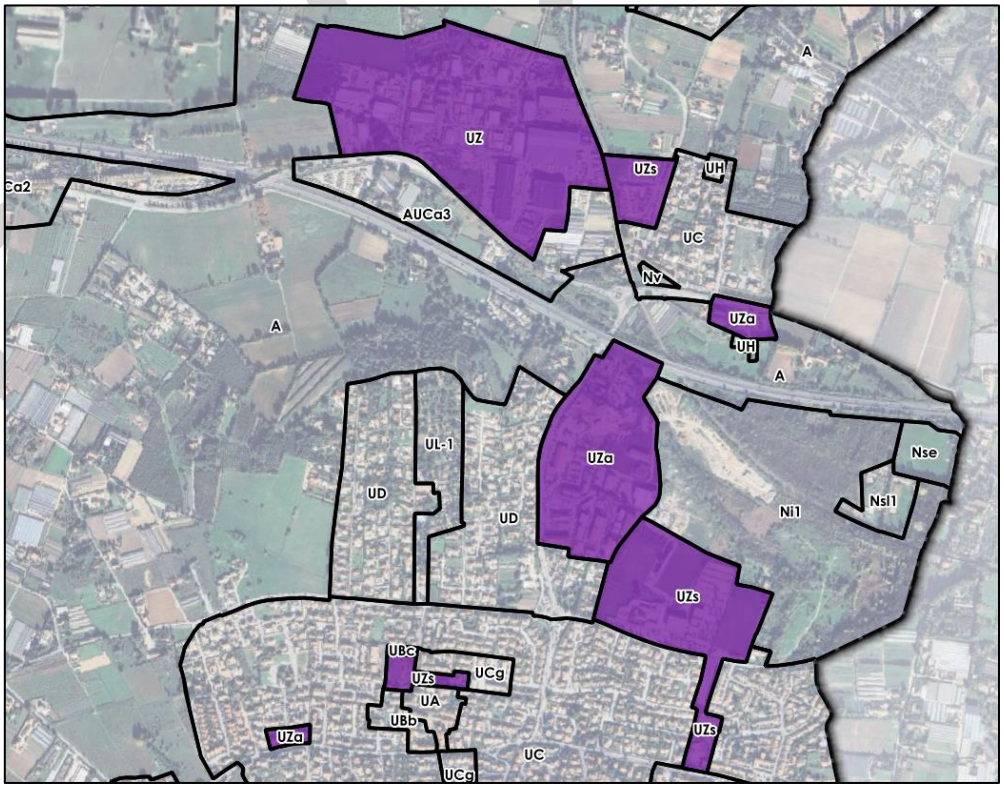
En outre, la réintégration en zone UZ pour partie (et AUs) du secteur correspondant au complexe sportif du « Vallon du Soleil », initialement classé sous la forme d'un secteur particulier (Nl) en zone naturelle, va permettre de répondre au troisième objectif de la troisième orientation du PADD qui entend *« Poursuivre la politique de diversification des équipements »* et *« Accompagner la politique de diversité fonctionnelle et urbaine par la poursuite de la politique de mise à niveau des équipements structurants, notamment en matière sportive, de loisirs, (…). »*

Il en va de même pour la réintégration en zone UZ du secteur sur lequel est implanté le cimetière communal, ce qui va permettre de se conformer au même troisième objectif de la troisième orientation du PADD qui entend *« Diversifier l'offre de services d'intérêt collectif, en favorisant la réalisation de projets structurants de portée communale ou métropolitaine (…) »*. A ce titre, la partie Nord du terrain du cimetière, pourra recevoir un nouveau projet complétant l'offre d'équipements publics.

Pour ce qui concerne la partie Sud de la commune, les délimitations des zones UZ correspondent aux besoins d'évolutions répondant aux mêmes justifications que pour la partie Nord, permettant ainsi de mieux prendre en compte :

- Le tissu existant à vocation économique, ses possibilités d'extensions et de renouvellement urbain (Gavary et Les Avocats, initialement classés en zones AU ou A) ;

- Les grands équipements publics, notamment scolaire (école Jules Ferry) et sportif (complexe sportif communautaire de l'Estagnol et stade de l'USCC), à La Moutonne, initialement classés en secteur Nl.



Les zones UZ de la partie Sud de la commune

PROJET

Les zones à urbaniser

Article R151-20 du Code de l'urbanisme

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

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

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

PROJET

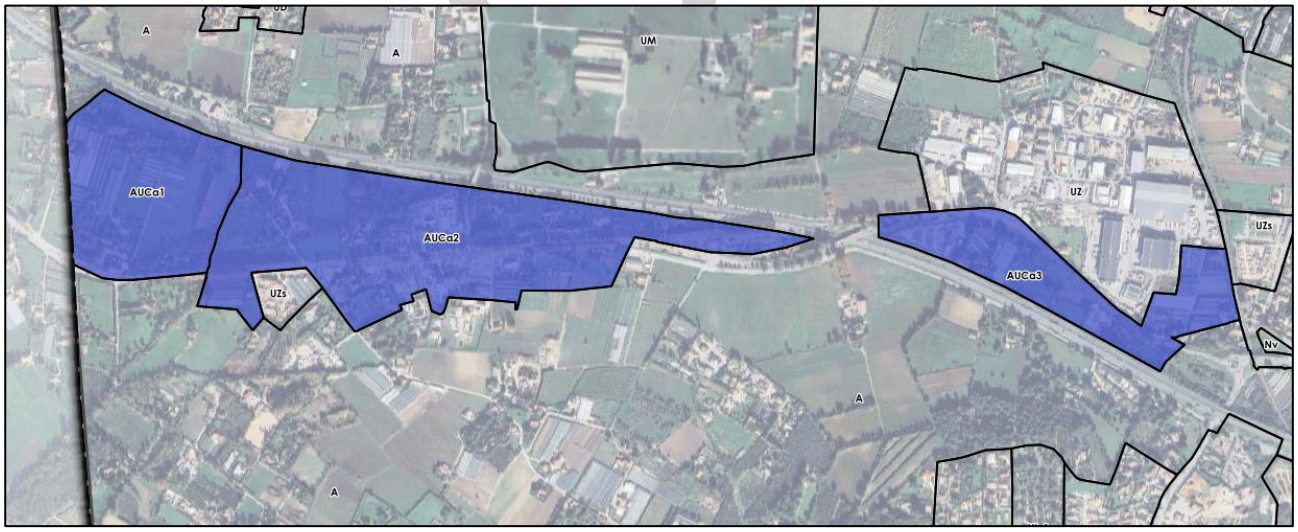
La zone AUCa : Le Chemin Long – La Giavy, une réponse adaptée aux besoins économiques

La zone AUCa correspond à la zone à urbaniser « Chemin Long – St Augustin » en vue de recevoir des constructions ou installations, notamment à usage d'activités économiques ou d'équipements publics et d'intérêt collectif. La zone AUCa est couverte par deux orientations d'aménagement et de programmation, avec l'OAP n°1 qui couvre le site de Giavy et l'extension Est de la zone d'activités de Gavary, et l'OAP n°2 celui du Chemin Long. Cette zone AUCa fait, à ce titre, l'objet d'une délimitation spécifique.

La délimitation de la zone AUCa permet de répondre à plusieurs objectifs du PADD, notamment :

- Le second objectif de la seconde orientation qui entend *« Développer les zones d'activités »*, afin de *« Permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans le prolongement de la zone d'activités de Gavary », « Accueillir et conforter les activités économiques sur la zone du Chemin Long sur cet espace idéalement situé le long de la RD98 », « Favoriser l'implantation d'activités productives dans les zones d'activités »* et *« Valoriser les entrées de ville ».*
- Le premier objectif de la troisième orientation qui s'engage à *« Orienter le développement au sein des enveloppes urbaines identifiées dans le SCOT. »*
- Le troisième objectif de la troisième orientation qui prévoit de *« Diversifier l'offre de services d'intérêt collectif, en favorisant la réalisation de projets structurants de portée communale ou métropolitaine (…)* et de *« Développer l'attractivité de la zone du Chemin Long. ».*

Enfin, le développement de cette zone intègre des logiques environnementales majeures compte tenu de l'envergure qu'elle représente et répond à l'objectif *« Favoriser le développement des énergies renouvelables dans […] les futurs projets urbains d'envergure (Chemin Long, […].).* Pour conclure, tous les enjeux présents aujourd'hui sur cette ancienne zone 2AU et la présence d'une OAP justifient totalement son classement en 1AU (AUc).



La zone AUCa

La zone AUCh : une réponse adaptée aux besoins d'habitat

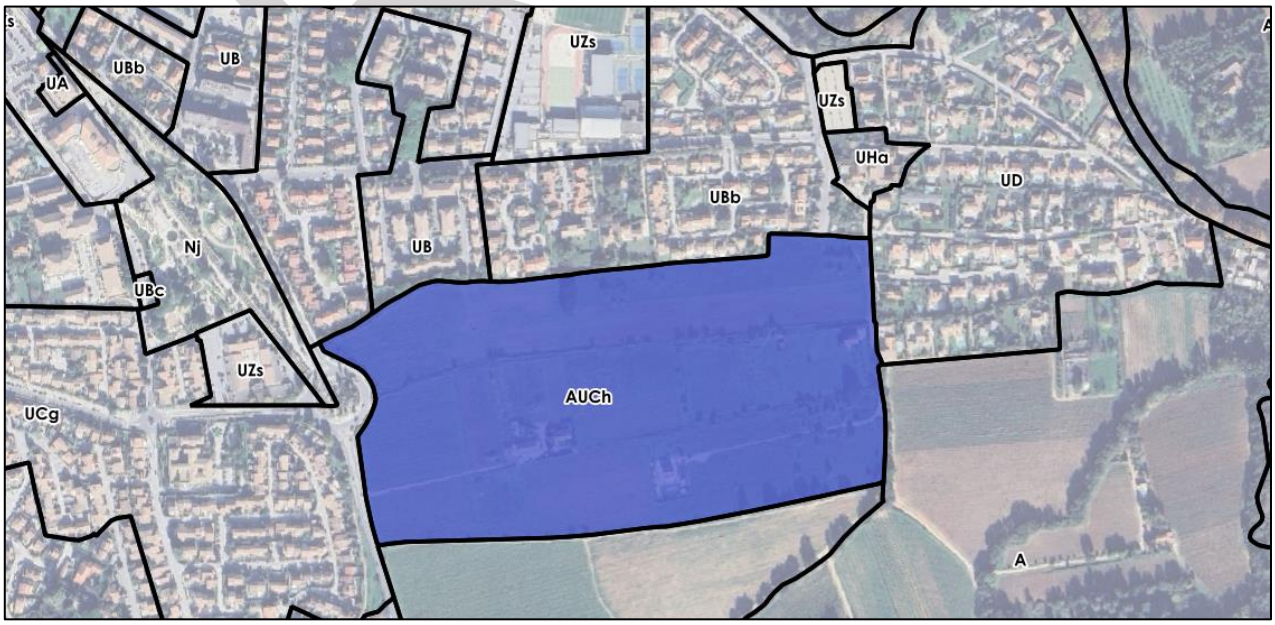
- **La zone AUCh des Longues**

La première délimitation de la zone AUCh correspond à la zone à urbaniser des « Longues », en vue de la réalisation d'un quartier à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité. Cette zone AUCh est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°3) et fait, à ce titre, l'objet d'une délimitation spécifique.



La délimitation de la zone AUCh des Longues permet de répondre au premier objectif de la troisième orientation du PADD qui s'engage à *« Orienter le développement au sein des enveloppes urbaines identifiées dans le SCOT. »*

Cette délimitation permet également de répondre au second objectif de la troisième orientation du PADD qui entend *« Offrir un véritable parcours résidentiel »,* en mettant en œuvre des actions ciblées qui vont permettre de *« Prévoir des capacités de constructions cohérentes avec l'objectif d'évolution démographique »,* et de *« Diversifier l'offre en logements en répondant aux parcours résidentiels des craurois (…) sur les sites stratégiques d'extensions de l'urbanisation, notamment Les Longues (…). ».* Par ailleurs, la présence d'une OAP sur la zone permet également de répondre à l'objectif de *« Encadrer la maîtrise opérationnelle et programmatique dans les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle ».* Enfin, cette zone répond également à *« Favoriser le développement des énergies renouvelables dans […] les futurs projets urbains d'envergure (Les Longues, […].).* Pour conclure, tous les enjeux présents aujourd'hui sur cette ancienne zone 2AU et la présence d'une OAP justifient totalement son classement en 1AU (AUc).



La zone AUCh

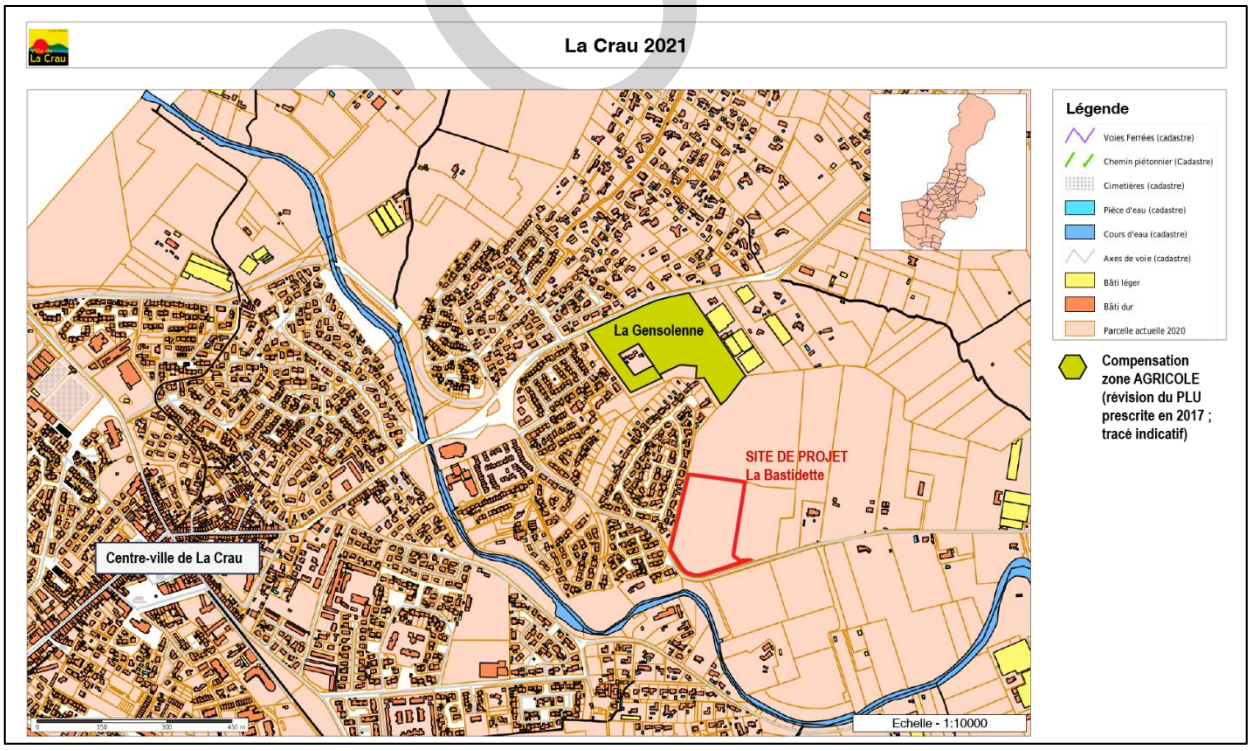
La zone AUCs : La Bastidette-Sud, la prise en compte d'équipements publics, d'intérêt collectif et de services

La zone AUCs correspond à la zone à urbaniser « La Bastidette-Sud ». Située le long du chemin du Moulin 1er, elle est destinée à un aménagement d'ensemble à vocation notamment d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de services, après mise à niveau des voiries et réseaux publics et collectifs.

Cette zone a fait l'objet d'une procédure spécifique, en parallèle de la présente révision générale, de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 21 décembre 2023. Cette procédure a permis de couvrir cette zone AUCs par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°4). La procédure visait la création d'un établissement de protection de l'enfance avec hébergement, porté par le Département du Var, dans le cadre de l'opération de restructuration, de rénovation et d'optimisation de l'ensemble de ses locaux dédiés à la protection de l'enfance.

À ce titre, cette zone AUCs fait l'objet d'une délimitation spécifique permettant la réduction significative de l'ancienne zone 1AUs La Bastidette et la suppression de l'ancienne zone 1AUh La Gensolenne. Ce nouveau découpage permet d'assurer la compensation en zone agricole dans le cadre du Plan de Reconquête Agricole porté par la Chambre d'Agriculture du Var et l'État.

Rappel de la notice MEC DP (21/12/2023) : *Dans le cadre de la révision n°1 du PLU, qui est en cours parallèlement à la présente mise en compatibilité (révision générale prescrite par délibération conseil municipal n°2017/093/5 du 09 novembre 2017 ; reprise par délibération du conseil métropolitain de Toulon Provence Méditerranée (TPM) n°18/02/13 du 13 février 2018), il est prévu de compenser géographiquement l'emprunt précité en zone agricole, dans le même quartier, juste un peu plus au nord (au lieudit La Gensolenne), pour une superficie supérieure à celle empruntée (environ 4,5 hectares de zone agricole). Le lieu de la compensation est situé sur la carte ci-après.*

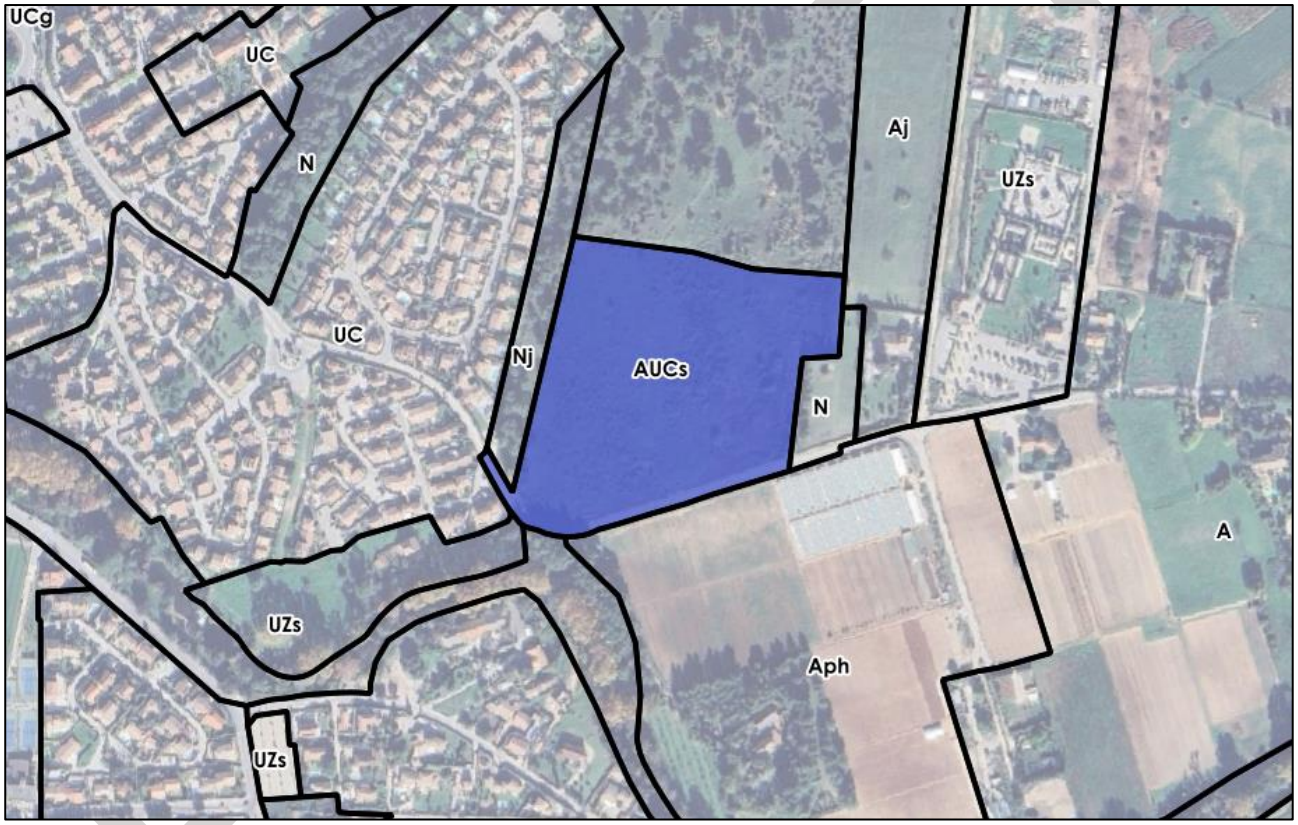


PROJET

La délimitation de la zone AUCs permet de répondre au premier objectif de la troisième orientation du PADD qui s'engage à *« Orienter le développement au sein des enveloppes urbaines identifiées dans le SCoT. »*

La délimitation de la zone AUCs permet également de répondre au troisième objectif de la troisième orientation du PADD qui affiche la volonté de *« Diversifier l'offre de services d'intérêt collectif, en favorisant la réalisation de projets structurants de portée communale ou métropolitaine, notamment sur un foncier destiné à recevoir des équipements et des services d'intérêt collectif (La bastidette) »*, *« Favoriser l'implantation d'équipements dédiés aux seniors, ainsi qu'à la petite enfance, aux jeunes et aux actifs »* et *« Favoriser le développement des énergies renouvelables dans […] les futurs projets urbains d'envergure (La Bastidette, […].).*

Enfin, ce secteur est couvert par un emplacement réservé (ER n°18) pour la construction d'un équipement public dédié à l'enfance, permettant d'assurer la réponse aux différents objectifs précédemment cités.

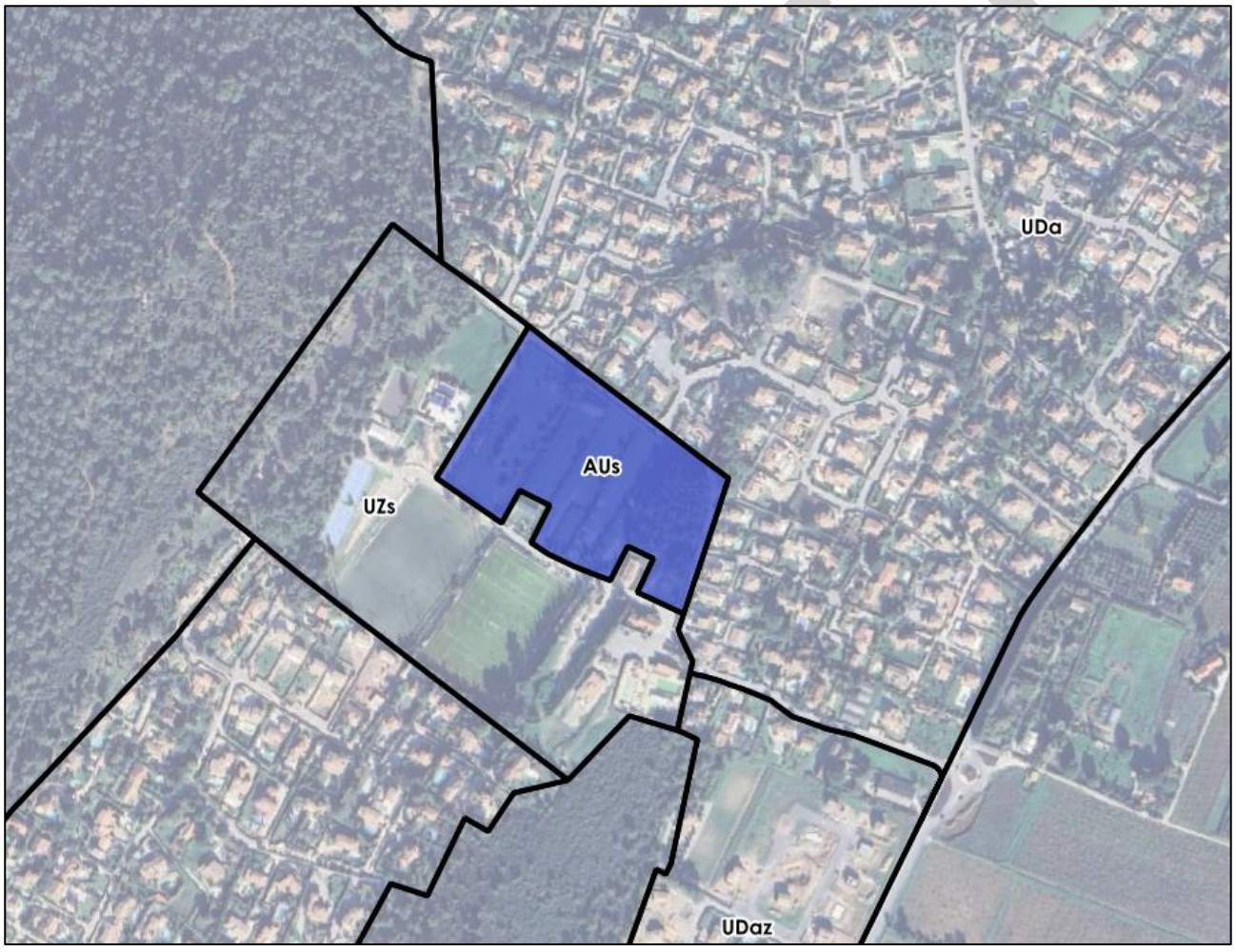


La zone AUCs

La zone AUs : Le Vallon du Soleil, la prise en compte d'un besoin de développement d'équipements structurants.

La zone AUs correspond à la zone à urbaniser « Vallon du Soleil ». Celle-ci comprend également une partie en zone UZ, comme précisé précédemment. Le classement d'une partie en AUs du « Vallon du Soleil » répond au besoin de constituer une réserve foncière à moyen terme afin de conserver la possibilité, durant la durée du PLU, de réaliser de nouveaux équipements structurants. En l'absence de projet bien défini, cette zone est aujourd'hui classée ainsi pour initier une réflexion sur la projection d'équipements structurants qualitatifs.

La délimitation de la zone AUs permet de répondre au troisième objectif de la troisième orientation du PADD qui entend *« Poursuivre la politique de diversification des équipements »* et *« Accompagner la politique de diversité fonctionnelle et urbaine par la poursuite de la politique de mise à niveau des équipements structurants, notamment en matière sportive, de loisirs, (…). »*



La zone AUs

Les zones agricoles

Article R151-22 du Code de l'urbanisme

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

PROJET

La zone A : Associer pérennisation et projet de développement

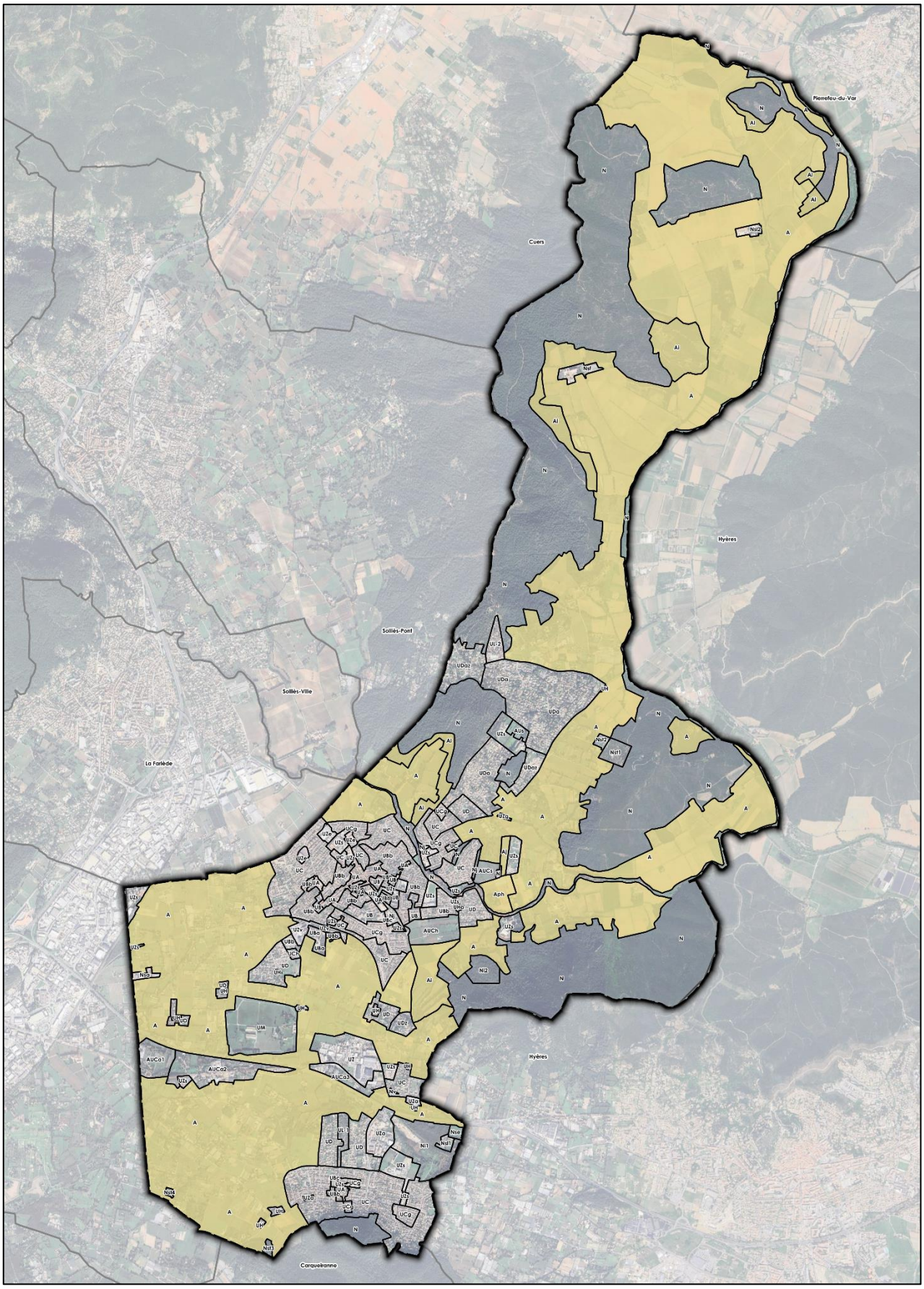
La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.



La zone A correspond ainsi à la préservation des surfaces agricoles crauroises. Conformément au troisième objectif de la seconde orientation du PADD qui entend *« Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole »*, cette pérennisation spatiale s'accompagne par la création de nouvelles surfaces qui vont permettre d' *« Encourager la reconquête agricole sur des terrains en friche et/ou qui présentent un potentiel de (re)mise en culture, en plaine ou en milieu boisé, tout en prenant en compte leur insertion harmonieuse dans les paysages locaux et en préservant leurs richesses environnementales. ».*



En s'étendant sur 31,05 hectares supplémentaires par rapport au précédent PLU, ces nouvelles zones A représentent une augmentation significative, portant la superficie totale à 1 975,8 hectares dans le PLU. À l'inverse, les surfaces des zones A supprimées, reclassées en zones U ou AU, ne couvrent qu'une superficie bien plus réduite de 26,56 hectares. Cela illustre une augmentation nette des superficies des zones A dans le cadre de ce PLU.


Pierrefeu-du-Var
Cuers
Hyères
Solliès-Pont
Solliès-Ville
La Farlède
Carqueiranne
Hyères

La zone A

Forte de ces éléments, la zone A comprend :

- Un secteur Ai, agricole préservé strictement inconstructible, correspondant à la zone agricole du secteur sud du Fenouillet présentant une sensibilité paysagère, ainsi qu'à certaines zones boisées en continuité totale avec les zones agricoles qui pourraient être concernées par une reconquête agricole. Cette mesure de protection paysagère et environnementale correspond à la mise en œuvre du premier objectif de la première orientation du PADD qui entend *« Protéger les vues sur le grand paysage local, qu'il s'agisse de la perception des masses boisées du Fenouillet (…) ».*Les secteurs de reconquête agricole ciblé sans aucune construction permettent de répondre strictement à l'objectif *« Encourager la reconquête agricole […] en milieu boisé, tout en prenant en compte leur insertion harmonieuse dans les paysages locaux […]. »*

- Un secteur Aph correspondant au pôle horticole de la Bastidette, conformément au troisième objectif de la seconde orientation du PADD qui prévoit de le *« Pérenniser »*, notamment parce que *« la présence et la réussite mettent en valeur l'image et le savoir-faire de la commune. »*

- Un secteur Aj correspondant à un secteur pour des jardins familiaux, en application du premier objectif de la première orientation du PADD qui affiche la volonté de *« Préserver les espaces de nature en ville. ».*





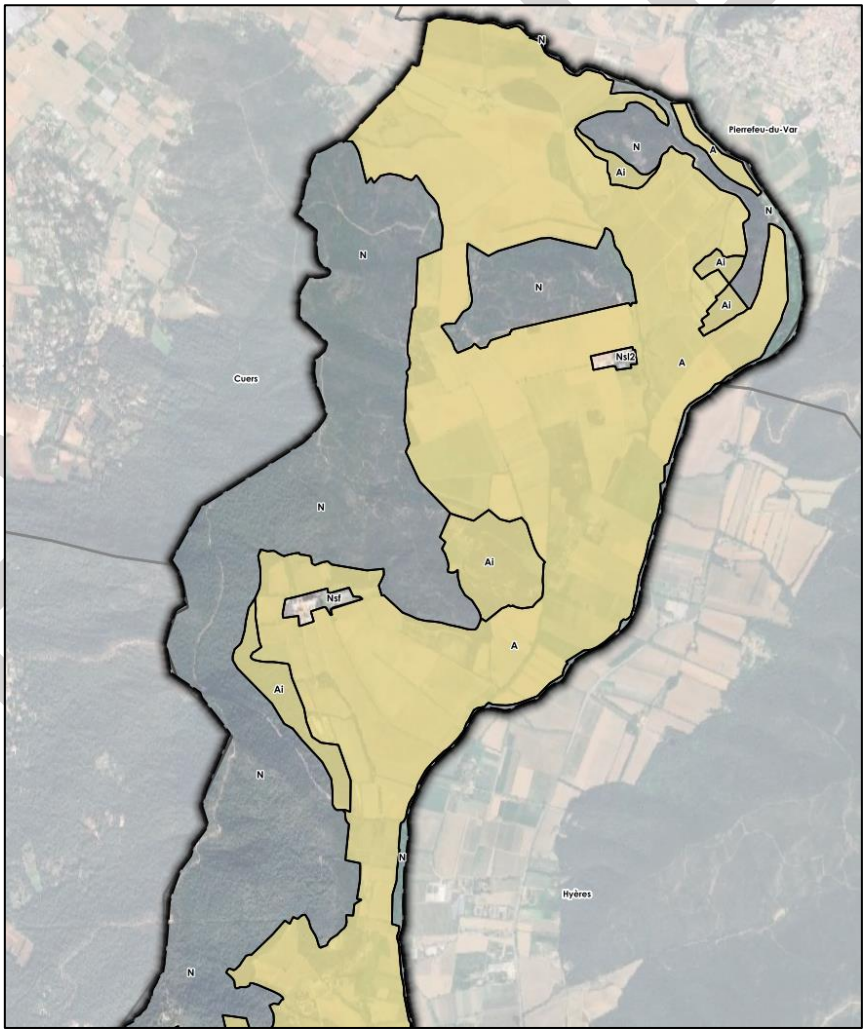


Concernant la partie Nord de la commune, les délimitations de la zone A du PLU reprennent les mêmes bases que l'ancien PLU, à l'exception d'évolutions notables traduisant le projet de

développement agricole, principalement sur les sites (du Nord au Sud) du Meige-Pan, du Pourret et de La Mayonette (en frange du Réal Martin, sans porter nullement atteinte à sa ripisylve), ainsi qu'autour de la Navarre.

Ces secteurs de reconquête agricole correspondent également à la Tour Sainte-Anne, aux Sigaloux, à la Mayonnette, au Trulet et aux secteurs Ai, où des réservoirs de biodiversité ont été identifiés. En effet, les continuités écologiques constituant la Trame Verte et Bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L371-1 et R371-19 du Code de l'environnement). La préservation de ces réservoirs implique de conserver ces derniers en espaces naturels ou agricoles inconstructibles. De plus, les secteurs identifiés au PLU comme étant en reconquête agricole sont des secteurs ciblés par la Métropole ainsi que par la Commune.

Certains secteurs induisant une probabilité d'exposition aux risques accrus ont été reclassés en A, comme le secteur de la Petite Réserve, en raison de la prise en compte de l'étude risque incendie de forêt menée dans le cadre de la révision du PLU.
L'analyse multicritère permet d'apprécier la probabilité et donc le risque sur les secteurs identifiés. Il est considéré pour certains secteurs que la probabilité face aux enjeux est trop élevée pour y maintenir ou y développer des activités humaines, c'est pourquoi ils ont été reclassés en A. C'est notamment le cas de la Petite Réserve, de par sa localisation à proximité du boisement par l'est, qui en fait un point sensible, voire très sensible en cas d'enjeu très vulnérable (camping, HLL…). Le développement de la zone dans le massif boisé est à proscrire. La présence d'enjeux très vulnérables (camping, HLL…) dans la zone boisée confirme le niveau de risque élevé.



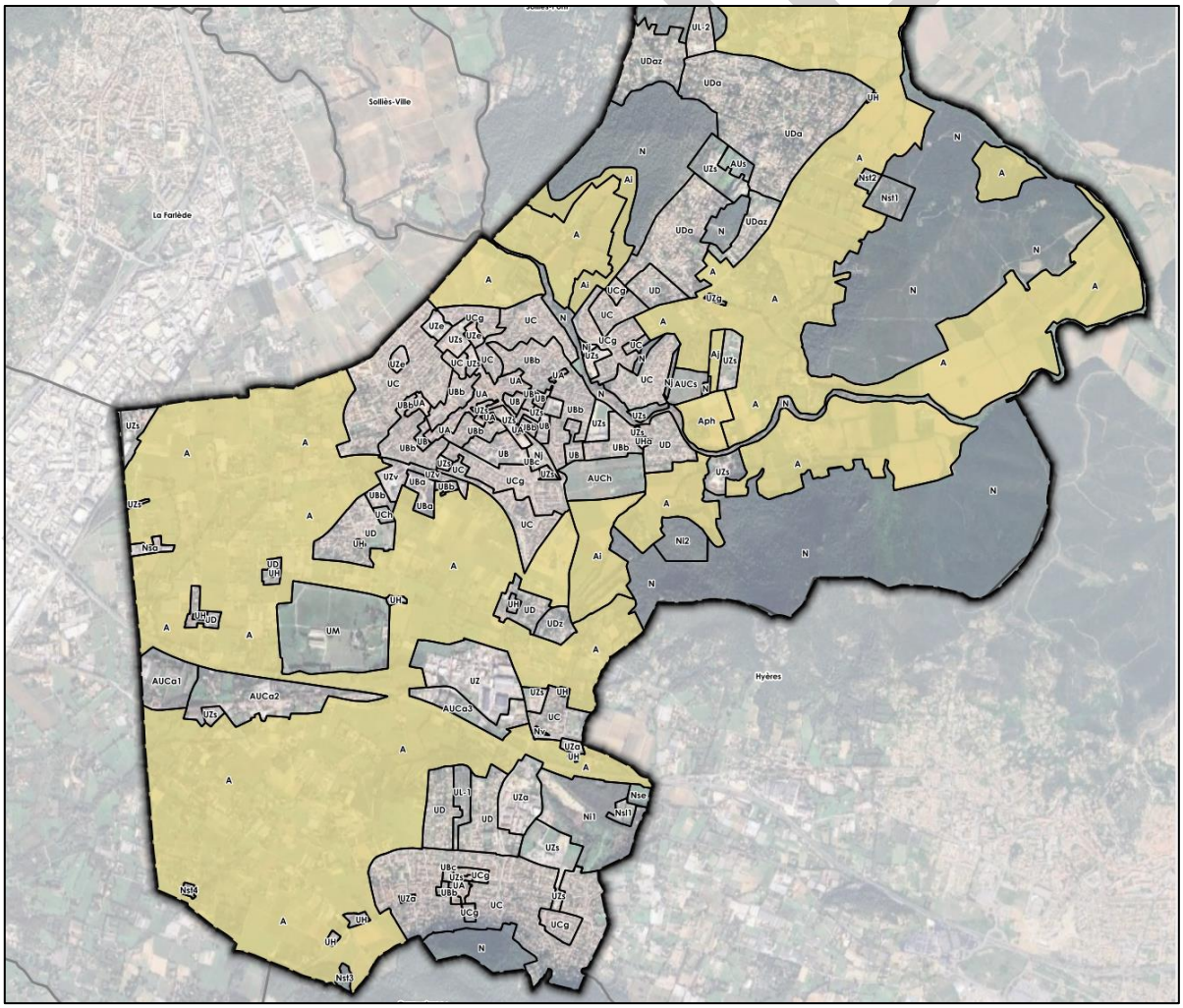
La zone A en partie Nord de la commune

Concernant la partie Sud de la commune, les délimitations de la zone A du PLU reprennent le même principe, à l'exception d'évolutions plus ponctuelles mais tout aussi significatives que pour la partie Nord, le territoire concerné étant, en effet, pleinement en interface avec les espaces urbanisés.

Le projet de développement agricole a ainsi été permis en affinant précisément ces interfaces, principalement sur les sites de La Gensolenne, en reclassant en A la totalité de la zone précédemment destinée à une extension de l'urbanisation résidentielle crauroise (classée 1AUh dans le PLU 2012). Il en va de même pour certaines anciennes zones UD en limite du quartier du Collet Long, ainsi que d'une partie de l'ancienne zone UD proche des Avocats. Cela fait écho au Plan de Reconquête Agricole, un projet porté par la Chambre d'Agriculture du Var ainsi que par l'État, au sein duquel 900 hectares de foncier ont été identifiés pour répondre aux besoins de développement des filières agricoles locales.

D'autres évolutions encore plus ponctuelles ont également été opérées, notamment :

- En entrée de ville Sud-Ouest, au contact de la RD29, sur des parcelles actuellement exploitées initialement classées en zone UBa pour application des objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette, issu de la loi Climat et Résilience), et dans l'objectif de maintenir et pérenniser les activités agricoles.
- Sur deux sites, dont l'un est situé le long du chemin de Notre Dame en pied du Fenouillet, et l'autre en bordure du chemin des Miquels. Dans ces deux cas, les parcelles concernées, actuellement exploitées et initialement classées en N ont été réintégrées en zone A.



La zone A en partie Sud de la commune

Permettre le changement de destination de certains bâtiments

Le PLU révisé identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette identification est reportée sur les documents graphiques, et les fiches correspondantes (une par bâtiment) sont intégrées en annexe du règlement. Dans ce cadre, le PLU révisé identifie quelques bâtiments, tous situés en zone A.

La destination actuelle de ces bâtiments n'étant plus utile à l'exploitation, le changement de destination permet de les réintégrer dans une logique de développement et de diversification des activités agricoles. Pour ce recensement, une méthodologie adaptée a été mise en œuvre :

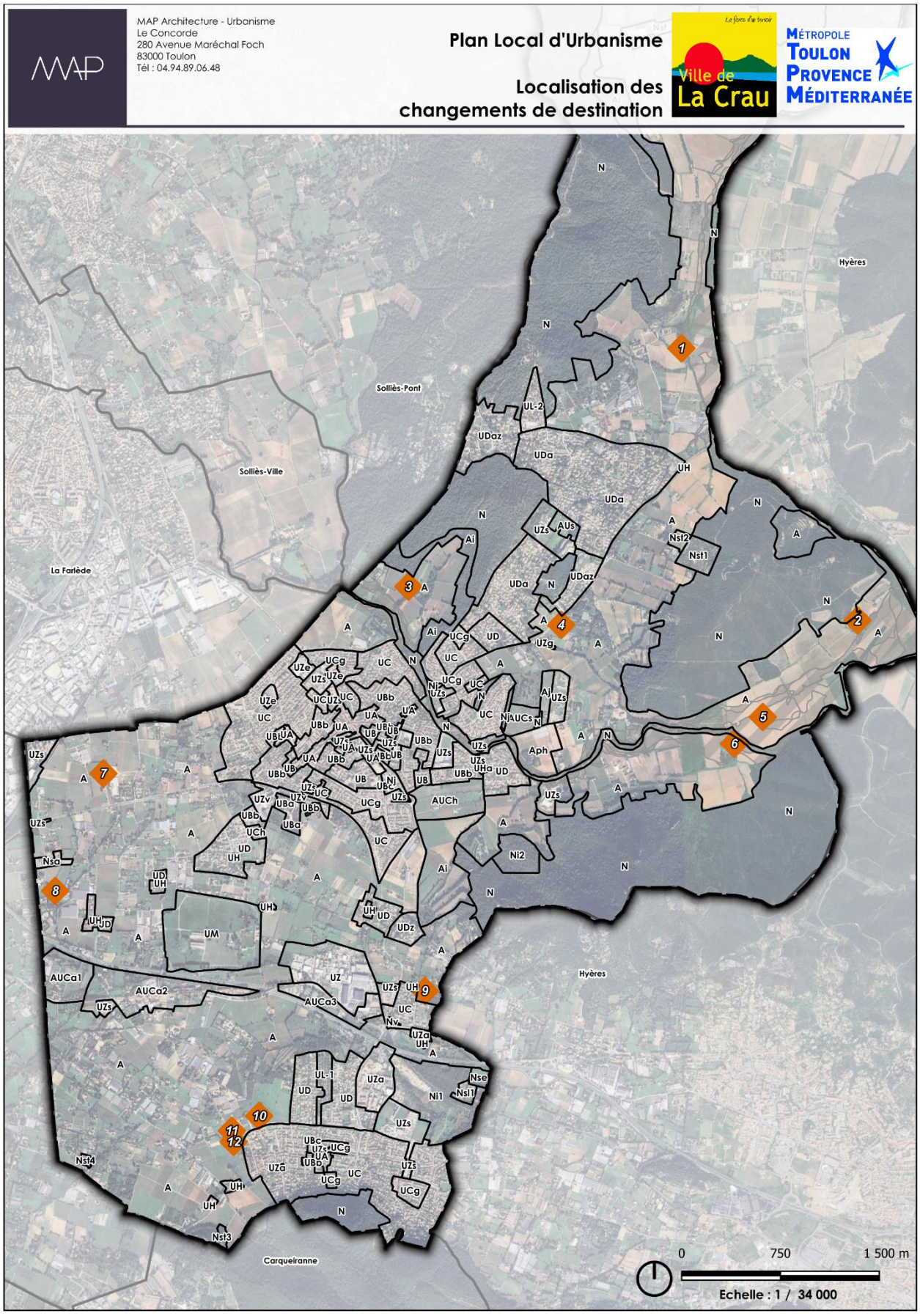
- Contact officiel par courrier, auprès des domaines et exploitations concernées.
- Demande qu'ils remplissent une fiche type annexée au courrier précité (y compris plan de localisation, repérage et caractéristiques du bâtiment existant, etc).
- Analyse des dossiers et visite in situ de chaque site et bâtiment.
- Validation par la commune et intégration dans les fiches types en annexe du règlement, avec identification, pour chaque bâtiment, des nouvelles destinations possibles.





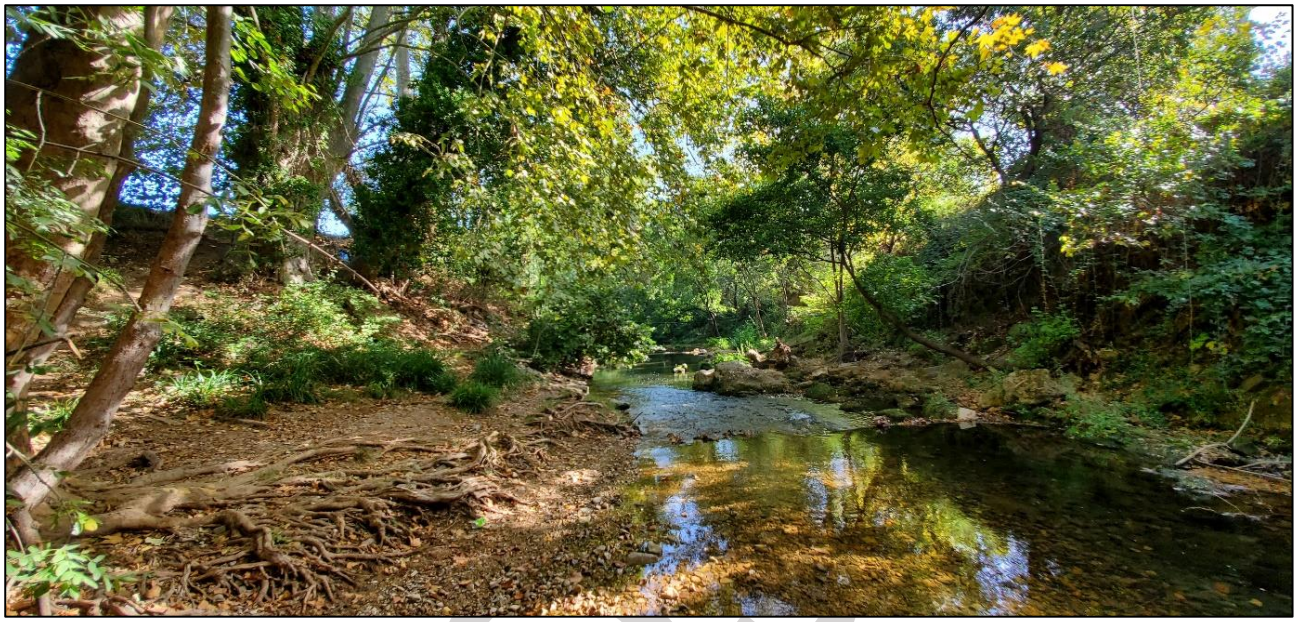
Vues de deux bâtiments identifiés dans le PLU
comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

PROJET


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Localisation des changements de destination
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Solliès-Pont
Solliès-Ville
La Farlède
Hyères
Carqueiranne
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
0
750
1 500 m
Echelle : 1 / 34 000

Prendre en compte les risques et les nuisances

En outre, conformément au troisième objectif de la première orientation du PADD qui entend *« Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances »*, certaines parties de la zone A du PLU révisé sont soumises au risque d'inondation. Les délimitations correspondantes figurent donc sur les documents graphiques, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions imposées par le règlement du PPRI.



PROJET

Les zones naturelles

Article R151-24 du Code de l'urbanisme

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

PROJET

La zone N : Assurer la protection des milieux naturels et des boisements

Conformément au premier objectif de la première orientation du PADD qui prévoit de *"Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels"*, les principales zones N du précédent PLU sont globalement conservées, qu'il s'agisse (du Nord au Sud) des massifs forestiers de La Maure de La Bouisse, des Poussedons, de la colline des Maravals, du Mont Redon, des Maurettes et du Mont Paradis. A ce titre, l'ensemble des cœurs de nature de la commune, qui correspondent à ces réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver, demeurent classés en zone N et sont couverts d'EBC.



De même, les corridors écologiques identifiés dans le PLU 2012 sont toujours préservés dans le PLU révisé. Ils gardent leur classement en zone N et leur couverture en EBC, permettant ainsi de pérenniser la protection affichée dans le premier objectif de la première orientation du PADD qui entend *« 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. »*

Enfin, les ripisylves, qui constituent d'autres réservoirs de biodiversité et qui avaient également été identifiées dans le PLU 2012, notamment sous la forme d'EBC, sont conservées dans le PLU révisé, le long des cours d'eau principaux du Réal Martin et du Gapeau, permettant ainsi de mettre en œuvre la mesure affichée dans le premier objectif de la première orientation du PADD qui s'engage à *« Préserver les zones 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 Real 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. »*



PROJET

Forts de ces éléments, les délimitations des zones N recouvrent l'ensemble des espaces à dominante d'espace naturel et comprennent :

- Un secteur Ni de mise en valeur des espaces naturels, comprenant le sous-secteur Ni1 de l'Estagnol et Ni2 du Fenouillet, dont les sensibilités paysagères et environnementales doivent être préservées. La délimitation du secteur Ni1 correspond à la mise en œuvre du premier objectif de la première orientation du PADD qui entend *« Préserver les zones humides (…) et notamment, restaurer la zone humide de l'Estagnol ».* La délimitation du secteur Ni2 correspond, quant à elle, à « *Protéger les vues sur le grand paysage local, qu'il s'agisse de la perception des masses boisées du Fenouillet (…) ».*

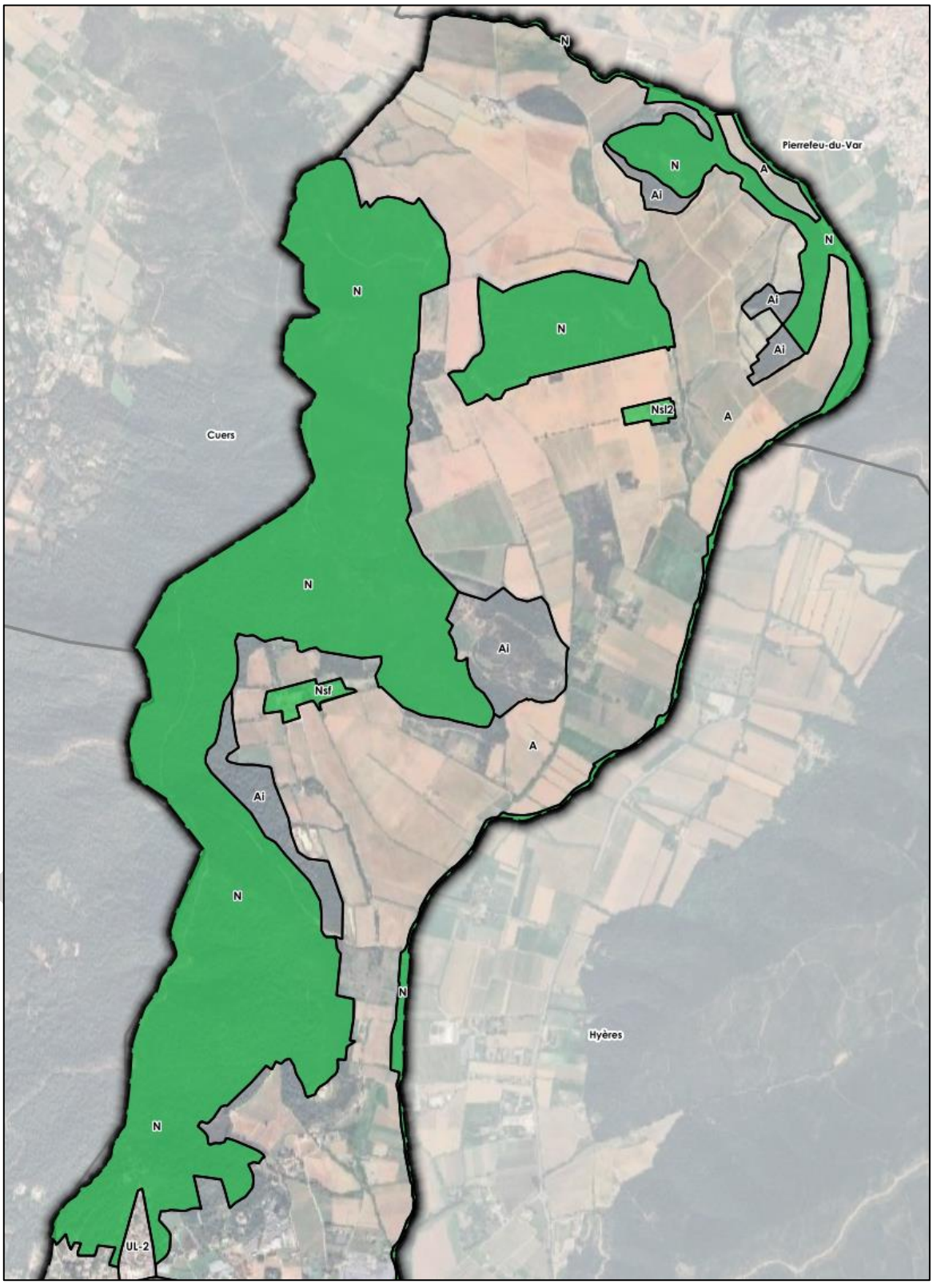


- Un secteur Nj relatif à des jardins urbains ou espaces verts. La délimitation du secteur Nj correspond à la mise en œuvre du premier objectif de la première orientation du PADD qui entend *« Préserver les espaces de nature en ville, notamment le long des berges du Gapeau, du Béal, ainsi que d'autres 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. »* A ce titre, deux secteurs Nj sont identifiés : le premier correspond au parc du Béal, dans le centre-ville ; le second à une parcelle située au bord du Gapeau, face à la salle Maurric, en première couronne Est.



- Un secteur Nv, relatif à une aire de stationnement (lieu-dit Les Avocats). La délimitation de ce secteur correspond à la mise en œuvre du quatrième objectif de la troisième orientation du PADD qui prévoit de *« Répondre aux besoins en matière de mobilité »*, notamment afin *de « Poursuivre les réaménagements de voiries (élargissements, requalifications, mise en sécurité, (…) stationnements, etc). »*

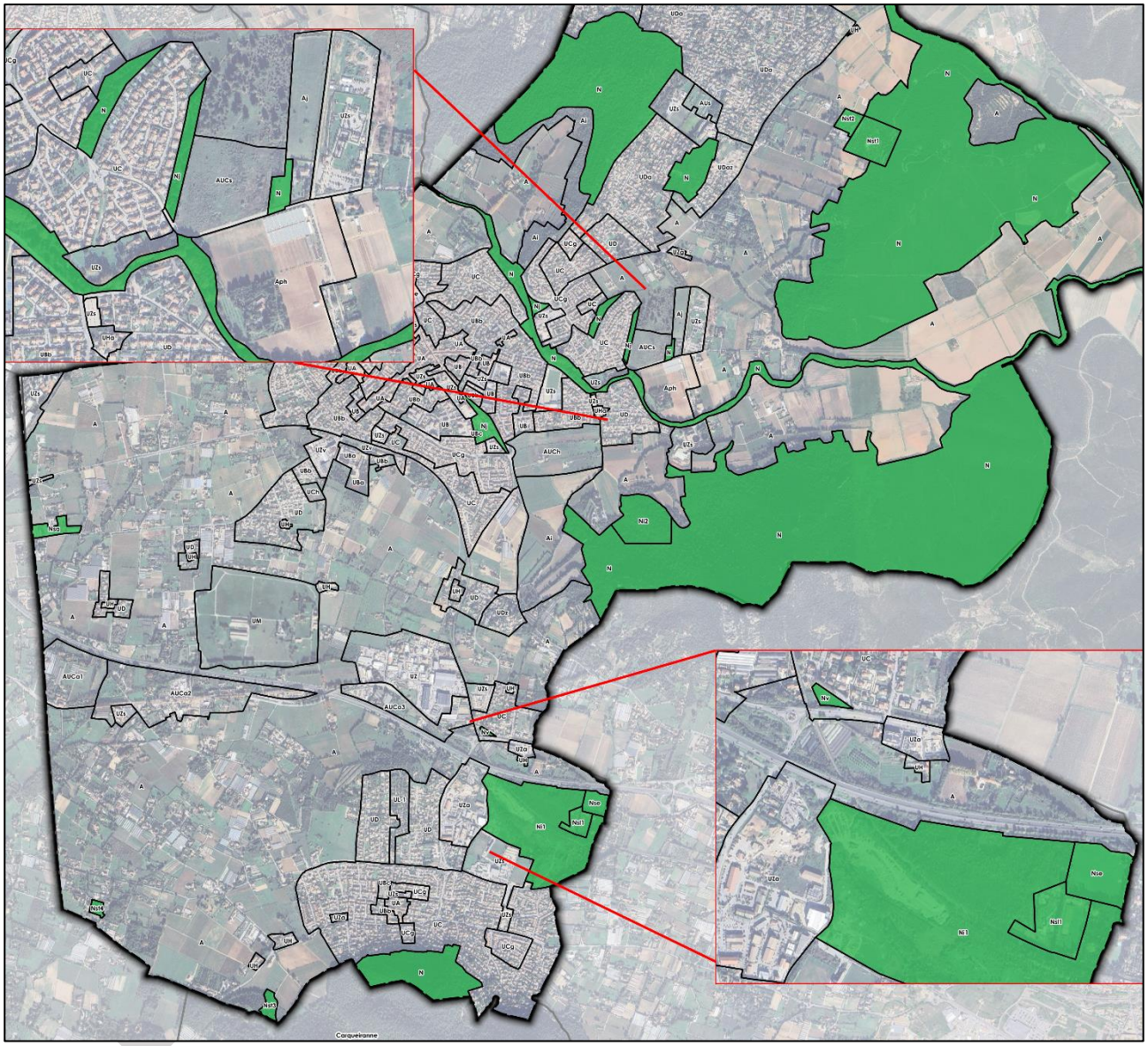
Concernant la partie Nord de la commune, les délimitations de la zone N du PLU révisé correspondent à la conservation de la quasi-totalité des zones N du PLU 2012, à l'exception d'une évolution ponctuelle et limitée au seul site de La Navarre, afin de prendre en compte l'emprise de bâtiments existants initialement classés en zone A et destinés à l'établissement scolaire et aux activités nécessaires à son fonctionnement.



La zone N en partie Nord de la commune

Concernant la partie Sud de la commune, les délimitations de la zone N révisé correspondent à la conservation de la très grande majorité des zones N du PLU 2012, à l'exception d'évolutions ponctuelles et limitées, justifiées par la prise en compte de l'activités ou d'utilisation du sol existantes ou de futurs projets, comme pour les secteurs Nse et Nsa.

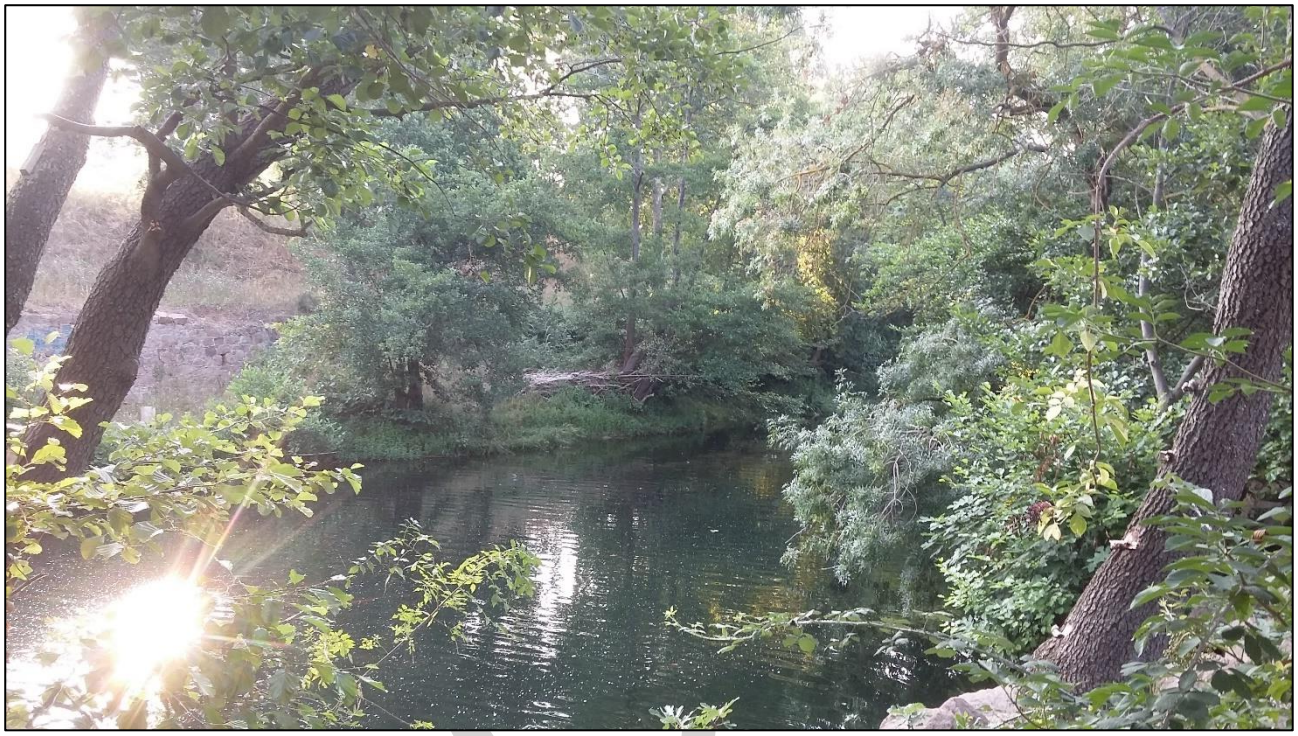
Tous les secteurs Ns seront détaillés dans une partie dédiée aux STECAL.



La zone N en partie Sud de la commune

Prendre en compte les risques et les nuisances

En outre, conformément au troisième objectif de la première orientation du PADD qui entend « *Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances* », certaines parties de la zone N du PLU révisé sont soumises au risque d'inondation. Les délimitations correspondantes figurent donc sur les documents graphiques, où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions imposées par le règlement du PPRI.



PRO

Les secteurs N et les STECAL : Prendre en compte des spécificités locales

La zone N comprend également des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces secteurs se développent sur des superficies limitées, représentent des capacités d'accueil réduites et correspondent à des activités qui s'insèrent correctement dans leur environnement et ne portent pas atteinte au maintien de leur caractère naturel, agricole ou forestier.

A ce titre, le premier objectif de la seconde orientation du PADD précise clairement qu'il convient d'« Envisager la création de quelques STECAL (…), pour prendre en compte des situations exceptionnelles d'activités à encadrer. » Dans ce cadre, ces STECAL, dont certains sont existants, sont les suivants :

- Un secteur Nst relatif à des espaces d'hébergement touristique de taille et de capacité limitée. Il comprend quatre sous-secteurs dénommés Nst1 à Nst4. Les délimitations de ces quatre sous-secteurs permettre de mettre en œuvre le premier objectif de la seconde orientation du PADD qui prévoit de *« Favoriser l'implantation de nouvelles structures d'hébergement touristique et conforter les équipements existants, notamment les campings, en profitant de la situation stratégique de la commune, à l'interface entre la façade littorale et le massif des Maures. ».* Globalement :
    - Le secteur Nst3, constituant un nouveau STECAL, fait l'objet de prescriptions dans l'OAP Risque du PLU. En effet, celui-ci est situé au sein du zonage F1p de l'étude Feu de forêt annexée au rapport de présentation. La réalisation du projet d'extension des activités existantes y a été autorisée compte tenu de l'enveloppe restreinte du projet et des prescriptions prises face au risque. Ce projet s'inscrit pleinement dans la nécessité de maintenir une dynamique touristique sur la commune en lien avec celle de Carqueiranne.
    - Les secteurs Nst1, Nst2 et Nst4 correspondent à des activités au sein desquelles des besoins très limités sont nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur développement .



- Un secteur Nse relatif à une aire de grand passage pour les gens du voyage. Cet espace existant est maintenu afin de répondre aux besoins d'accueil et de mobilité des gens du voyage, un aspect souvent important dans les projets de PLH ou autres documents de rang supérieur.

- Un secteur Nsf relatif au site existant de la fondation La Navarre. Ce secteur est également concerné par des prescriptions au sein de l'OAP Risque, puisqu'il est classé en zonage F1p de l'étude feu de forêt. Le projet présent au sein de ce STECAL est réalisé directement en continuité et accolé aux aménagements existants. De plus, le projet se réalise sur une emprise existante, donc sur un sol totalement artificialisé depuis plus de 15 ans. Enfin, ce projet ne constitue pas une hausse des capacités d'accueil du site, mais vise à conforter l'offre d'équipements sportifs.



- Un secteur Nsl1 relatif à l'accueil d'activités sportives et événementielles et Nsl2 relatif à des activités événementielles. Ces projets s'inscrivent totalement dans une dynamique de développement des activités événementielles (et sportives pour le secteur Nsl1) à l'échelle de La Crau. Cela répond entre autres à l'objectif 2 de la première orientation *« Renforcer l'économie touristique […] »*



- Un secteur Nsa relatif à des activités de dépôts. Cette zone est nécessaire afin de maintenir les droits des activités existantes tout en répondant à leurs besoins de développement de manière très limitée et uniquement dans une enveloppe restreinte autour des bâtis existants.

2.7. Bilan du PLU

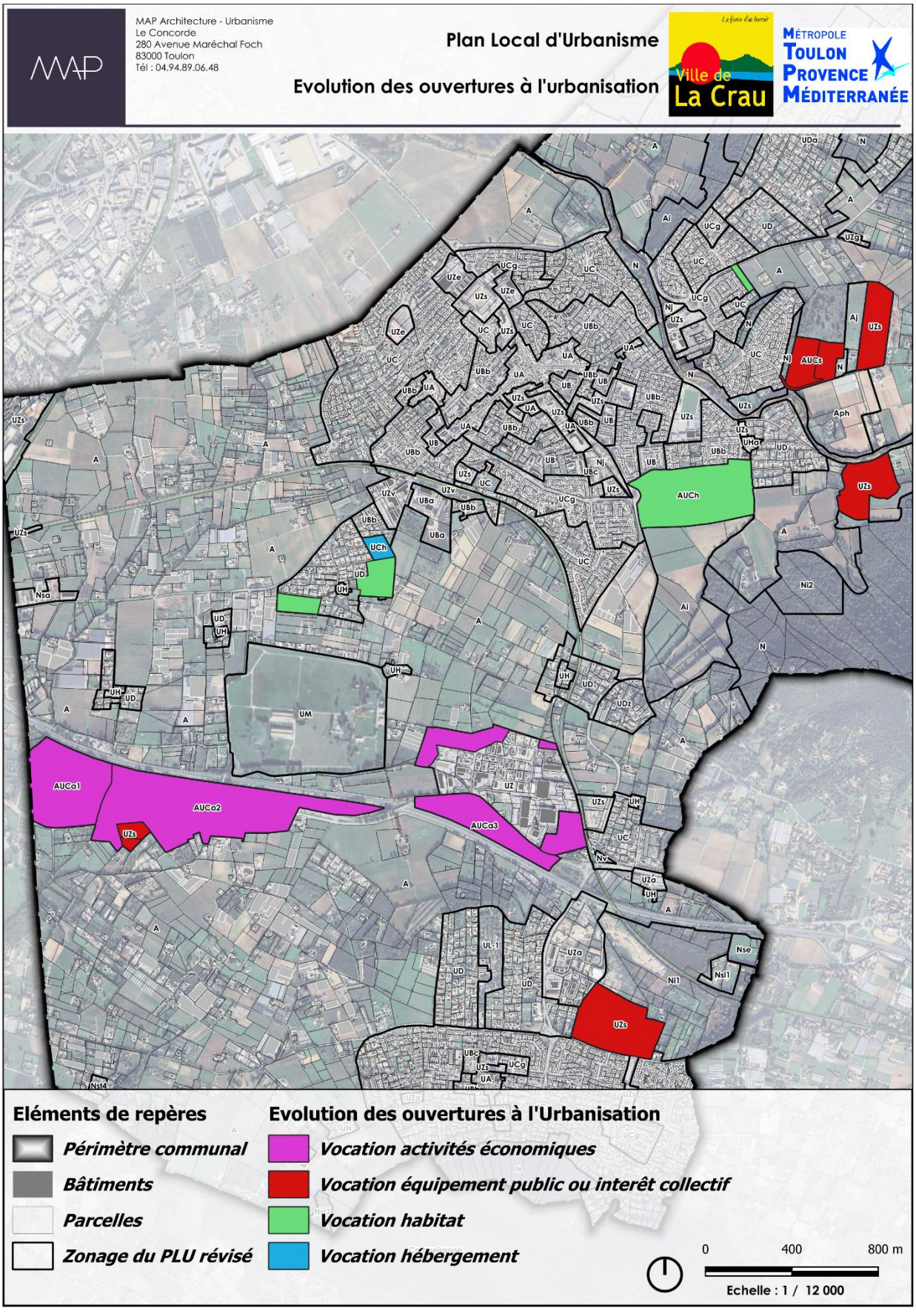
Ouvertures à l'urbanisation : une nouvelle impulsion territoriale

Le PLU révisé entend donner une nouvelle impulsion territoriale en matière d'ouvertures à l'urbanisation. A ce titre :

- Le reclassement de la zone de la Gensolenne, classée 1AUh dans le PLU 2012 et désormais très majoritairement réintégrée dans le creuset des zones A, est compensé par la création de la nouvelle zone AUCs, implantée au Sud de la Bastidette, le long du chemin du Moulin 1er, et destinée à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Seule une petite partie de la zone 1AUh initiale a été aménagé sur bande en limite urbaine afin de marquer la fin de l'urbanisation avec la zone A.
- La zone des Longues (AUCh), principale réserve foncière destinée à l'habitat, est également conservée.
- La zone du Chemin Long (AUCa1 et AUCa2), dont l'ouverture à l'urbanisation était soumise à une modification future du PLU est désormais urbanisable à court terme. Sa destination d'activités et d'équipements va ainsi permettre de proposer une nouvelle offre foncière économique.
- La zone de Giavy (AUCa3), dont l'ouverture à l'urbanisation était également soumise à une modification future du PLU est désormais urbanisable à moyen terme. Sa destination d'activités et d'équipements va ainsi compléter la nouvelle offre foncière économique, en complément du Chemin Long.
- La zone de Gavary ayant été aménagée depuis 2012, elle est réintégrée dans le creuset des zones d'activités économiques (UZ). Sa réussite commerciale, associée au fait qu'elle ne dispose plus de terrains pour accueillir de nouvelles entreprises, a justifié que la révision prévoit son extension, en continuité Nord et Est de la zone existante.
- Les deux zones situées autour du hameau des Cougourdons, dont l'ouverture à l'urbanisation était soumise à une modification future du PLU, sont désormais réintégrées dans le creuset des zones urbaines (UD et UCh), avec une programmation mixte qui associera en un même lieu habitat et projets d'équipements, notamment pour le 3ème âge (maison de retraite et résidence séniors).
- La zone sur laquelle est implantée le cimetière communal est réintégrée en zone UZs (à dominante de service publics et d'équipements intérêt collectif). Son classement initial en zone A ne correspondant pas à sa nature, cette évolution est pleinement justifiée. Le même constat s'applique au secteur de la STEP, maintenant classé en UZs.
- D'autres évolutions minimes sont observées, comme le classement de l'ADAPEI en zone UZs, puisque les aménagements sur site sont totalement finalisés et qu'ils ne correspondent plus au caractère d'une zone à urbaniser comme peut l'être Chemin Long. De même, une zone UZg a été créée en lieu du SCP (Canal de Provence) afin de faire correspondre les activités existantes avec la vocation de la zone. Les anciennes zones Nl ont également été converties en UZs, comme au Vallon du Soleil pour partie, afin de correspondre davantage aux vocations qu'elles arborent, notamment depuis le renforcement de l'offre d'équipements sportifs avec deux terrains supplémentaires sur l'ancienne zone Nl de l'Estagnol à la Moutonne.

L'ensemble de ces éléments attestant d'une nouvelle impulsion territoriale, conformes aux différents besoins communaux, qu'il s'agisse d'offre résidentielle, économique ou d'équipements, sont traduits dans la cartographie de synthèse présentée ci-après. Toutes ces évolutions résultent de la mise en œuvre, en fonction des enjeux, projets et situations, des orientations et objectifs concernés du PADD.

PROJET


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Evolution des ouvertures à l'urbanisation
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Bâtiments
Parcelles
Zonage du PLU révisé
Evolution des ouvertures à l'Urbanisation
Vocation activités économiques
Vocation équipement public ou interêt collectif
Vocation habitat
Vocation hébergement
0
400
800 m
Echelle : 1 / 12 000

Données récapitulatives des zones du PLU révisé

Le PLU révisé décompose le territoire communal en 8 zones Urbaines (U) dont 23 sous-zones, 4 zones A Urbaniser (AU) dont 5 sous-zones, 1 zone Agricole (A) dont 4 sous-zones et 1 zone Naturelle (N) dont 14 sous-zones.

Zonage du PLU	Superficies (ha)	
UA	12,86	
UB	14,40	
UBa	3,91	
UBb	55,58	
UBc	0,21	
UC	172,61	
UCg	41,25	
UCh	1,08	
UD	66,08	
UDa	95,63	
UDaz	24,94	
UDz	4,67	
UH	4,58	
UHa	0,49	
UL-1	4,62	
UL-2	5,96	
UM	39,41	
UZ	24,43	
UZa	13,42	
UZe	5,18	
UZg	0,52	
UZs	58,51	
UZv	6,11	
Total zones urbaines (U)	**656,42**	**17,38%**
AUCa1	12,38	
AUCa2	25,31	
AUCa3	9,95	
AUCh	14,06	
AUCs	4,76	
AUs	2,89	
Total zones à urbaniser (AU)	**69,34**	**1,84%**
A	1862,40	
Ai	99,95	
Aj	3,01	
Aph	10,45	
Total zones agricoles (A)	**1975,82**	**52,31%**
N	1010,14	
Ni1	28,98	
Ni2	8,32	
Nj	4,24	
Nsa	2,04	
Nse	1,94	
Nsf	5,05	
Nsl	2,04	
Nsl2	2,64	
Nst1	6,12	
Nst2	1,62	
Nst3	1,30	
Nst4	0,64	
Nv	0,24	
Total zones naturelles (N)	**1075,29**	**28,47%**
Total zones agricoles (A) et naturelles (N)	**3051,12**	**80,78%**
Total zones	**3776,88**	**100,00%**

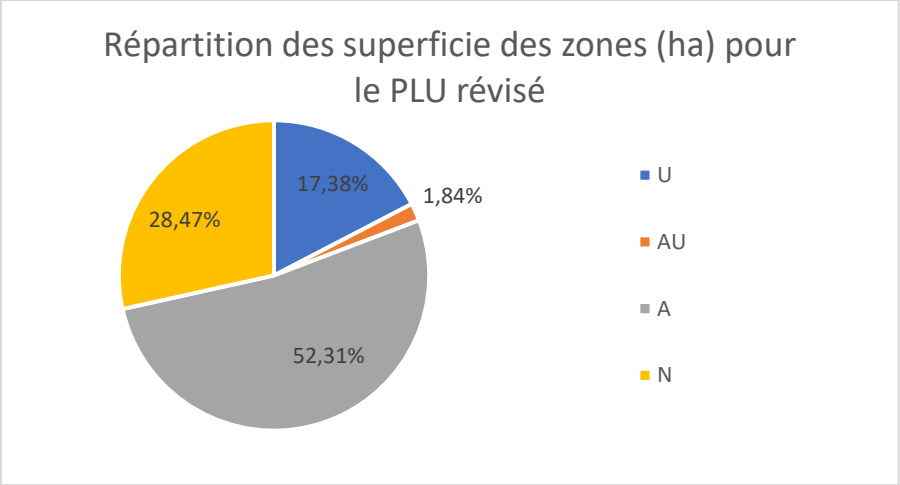
PROJET

Analyse du "poids" des différentes zones par rapport à la surface totale de la commune

Le maintien des équilibres entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels, garant d'une gestion économe du territoire craurois, peut être observé à partir d'une analyse du « poids » des différents types de zones, urbaines (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), par rapport à la superficie totale de la commune.

Cette analyse de la représentativité des différents types de zones est récapitulée dans le tableau et le diagramme ci-dessous.

Zones du PLU révisé (2025)	Superficie des zones (ha)	Répartition des zones (%)
U	656,41	**17,38%**
AU	69,34	**1,84%**
TOTAL U + AU	**725,76**	**19,22%**
A	1 975,82	**52,31%**
N	1 075,31	**28,47%**
TOTAL A + N	**3 051,13**	**80,78%**
TOTAL COMMUNE	**3 776,88**	**100,00%**



Les principales caractéristiques de cette représentativité sont les suivantes :

- La maîtrise du développement urbain se traduit par le fait que les différentes zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) correspondent à 19,22% de la superficie totale de la commune. Elles se développent sur une surface totale de 725,76 hectares (656,41 hectares pour les zones U et 69,34 hectares pour les zones AU). Le « poids » restreint du pourcentage précité exprimant la volonté de concevoir le devenir urbain de la commune dans le cadre d'une extension maîtrisée de son urbanisation (réduction de la consommation spatiale) et au travers d'actions visant à favoriser son potentiel de renouvellement urbain. Dans le PLU en vigueur, le total des zones U et AU représentait 19,22 % du territoire communal (615,60 hectares de zones U et 88,14 hectares de zones AU).



- La préservation des espaces affectés aux activités agricoles se traduit par le fait qu'elles représentent 52,31% de la superficie totale de la commune. Elles se développent sur une surface totale de 1975,82 hectares. Le « poids » particulièrement important du pourcentage précité exprimant la volonté que les zones agricoles du PLU conservent leur rôle essentiel dans l'attractivité économique, environnementale et paysagère de la commune. Dans le PLU en vigueur, les zones A représentaient 51,46% du territoire communal.



- La préservation des espaces naturels se traduit par le fait que la totalité des zones naturelles (N) correspondent à 28,47% de la superficie totale de la commune. Elles se développent sur une surface totale de 1075,31 hectares. Le « poids » important du pourcentage précité exprimant la volonté que les espaces naturels craurois conservent la forte représentativité qui leur est due. Dans le PLU en vigueur, les zones N représentaient 29,90 % du territoire communal.

- En matière de globalisation, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et des espaces naturels se traduit par le fait que la totalité des zones A et N correspond à 80,78% de la superficie totale de la commune et se développe sur une surface totale de 3051,52 hectares. Dans le PLU en vigueur, la totalité des zones A et zones N représentaient 81,36% du territoire communal.

Zones du PLU en vigueur	Superficie des zones (ha)	Répartition des zones (%)	Zones du PLU révisé (2025)	Superficie des zones (ha)	Répartition des zones (%)
U	615,60	**16,30%**	**U**	656,41	**17,38%**
AU	88,14	**2,33%**	**AU**	69,34	**1,84%**
TOTAL U + AU	**703,74**	**18,64%**	**TOTAL U + AU**	**725,76**	**19,22%**
A	1 943,20	**51,46%**	**A**	1 975,82	**52,31%**
N	1 129,06	**29,90%**	**N**	1 075,31	**28,47%**
TOTAL A + N	**3 072,26**	**81,36%**	**TOTAL A + N**	**3 051,13**	**80,78%**
TOTAL COMMUNE	**3 776,00**	**100,00%**	**TOTAL COMMUNE**	**3 776,88**	**100,00%**

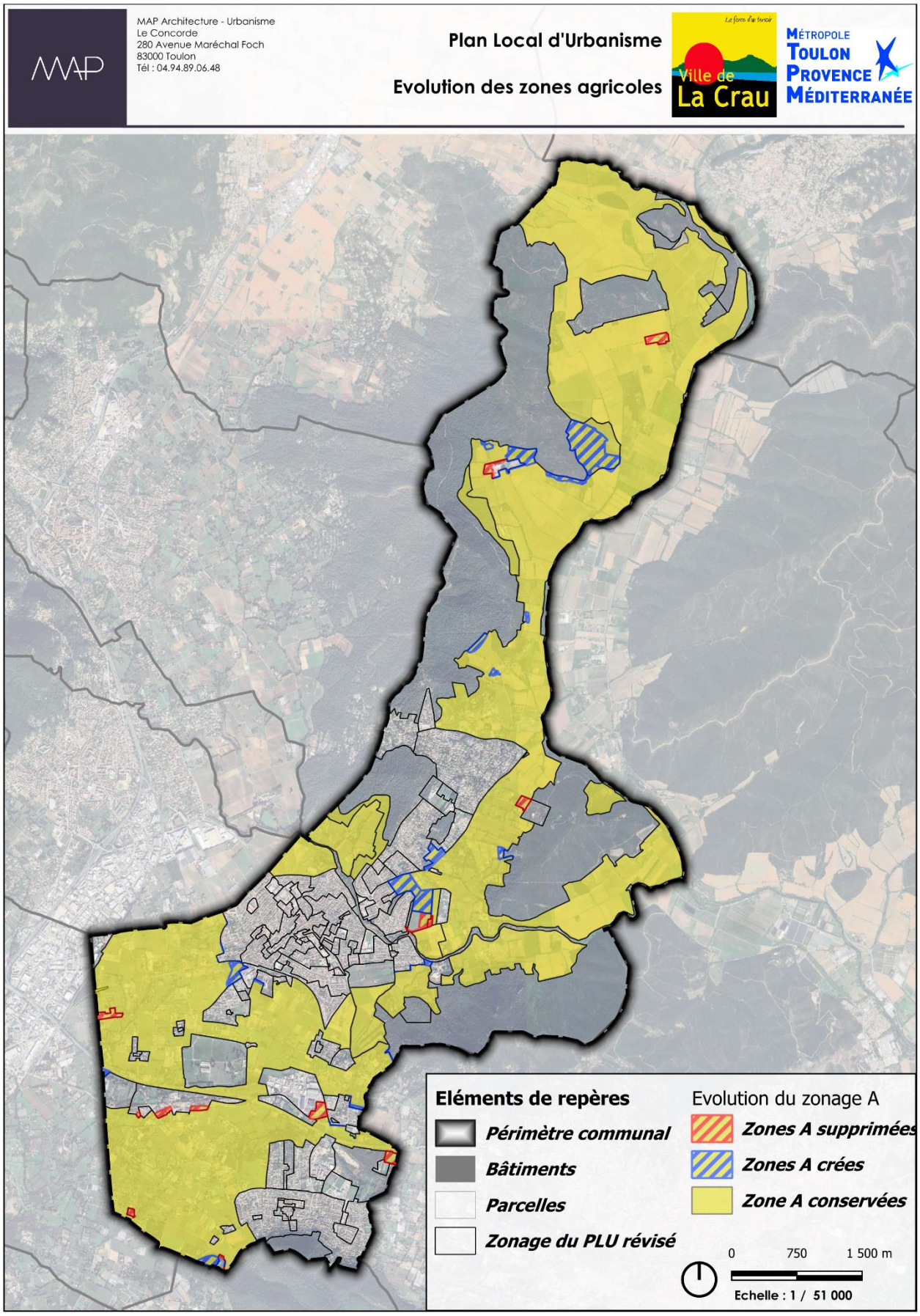
Nota : l'écart minime constaté sur les superficies totales de la commune entre le PLU en vigueur et 2022 (0,88 ha) est causé par l'actualisation des logiciels (SIG) ayant servi à la saisie des données géographiques

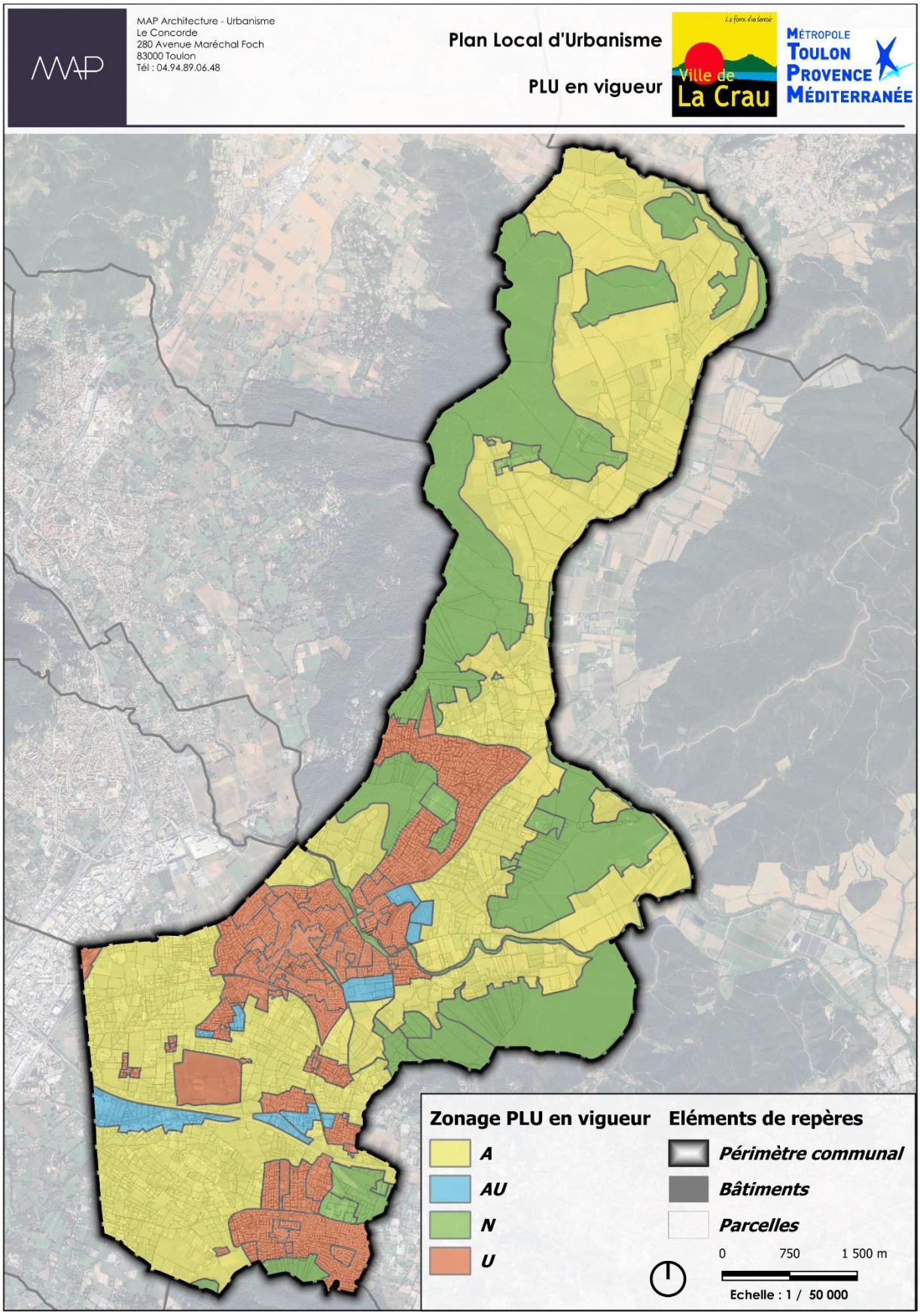
Synthèse des évolutions de zonage

Les évolutions de zonage liées à la présente révision du PLU sont représentées dans les cartographies comparatives ci-après. Ces évolutions sont plus amplement détaillées dans le chapitre suivant du présent rapport, relatif à l'évaluation environnementale. L'évolution du PLU mène à une augmentation de +7,4 % des superficies sur les zones urbaines, contre -21,3 % des surfaces d'ouvertures à l'urbanisation. La zone agricole a augmenté de +1,7 %, et la zone naturelle a diminué de -4,8 %. Globalement, cela représente une augmentation de 3,1 % pour les zones à vocation urbaine (U et AU), contre une diminution de seulement -0,7 % pour les zones agricoles et naturelles.

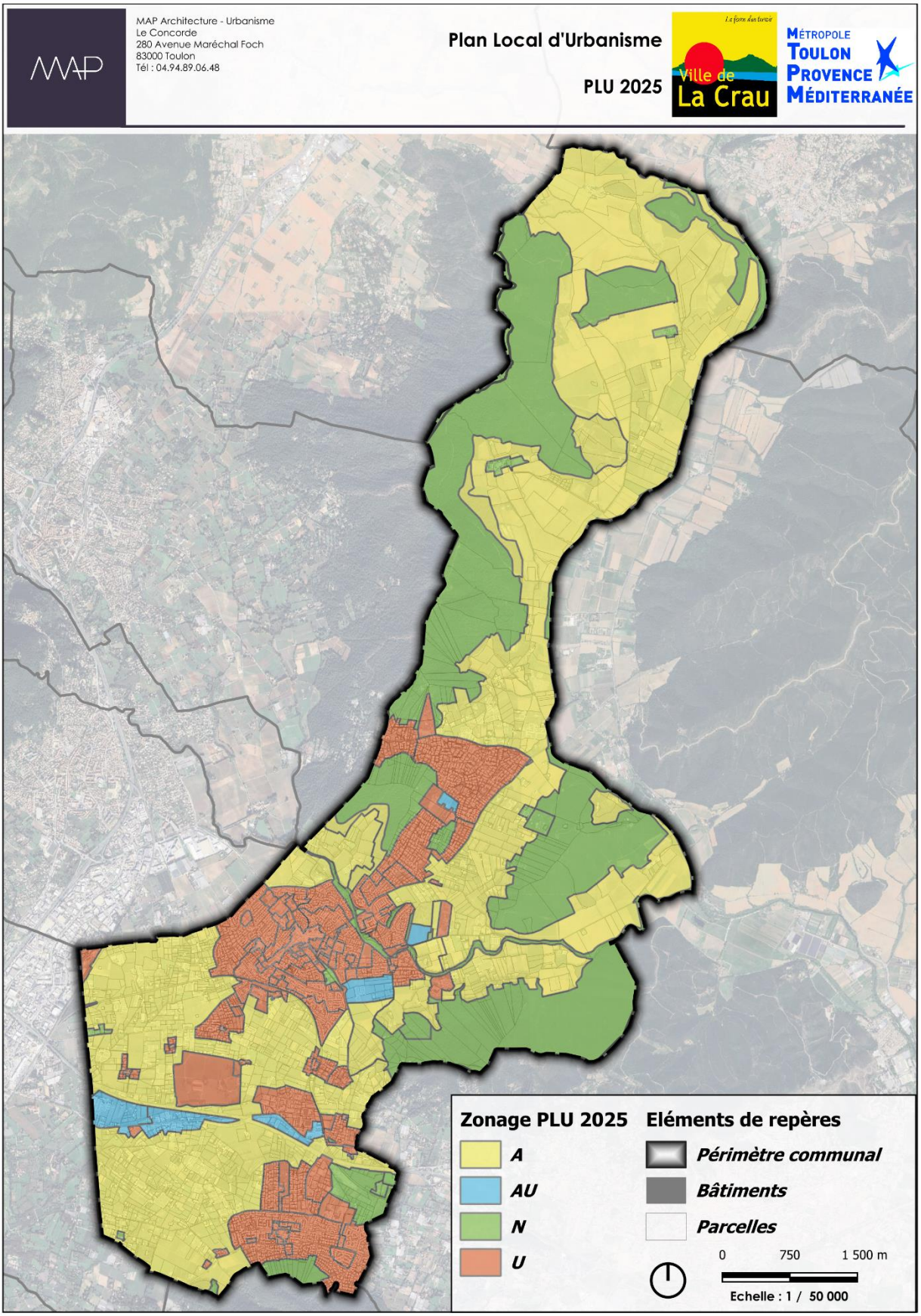
Zones du PLU	Superficie en vigueur (ha)	Superficie en 2025 (ha)	Evolution des superficies	
			(ha)	%
U	615,60	656,41	40,81	7,4%
AU	88,14	69,34	-11,64	-21,3%
TOTAL U + AU	**703,74**	**725,76**	**-9,22**	**3,1%**
A	1 943,20	1 975,82	32,62	1,7%
N	1 129,06	1 075,31	-53,75	-4,8%
TOTAL A + N	**3 072,26**	**3 051,13**	**-21,13**	**-0,7%**
TOTAL COMMUNE	**3 776,00**	**3 776,88**		

PROJET


MAP Architecture - Urbanisme
Le Concorde
280 Avenue Maréchal Foch
83000 Toulon
Tél : 04.94.89.06.48
Plan Local d'Urbanisme
Evolution des zones agricoles
Ville de La Crau
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Eléments de repères
Périmètre communal
Bâtiments
Parcelles
Zonage du PLU révisé
Evolution du zonage A
Zones A supprimées
Zones A crées
Zone A conservées
0
750
1 500 m
Echelle : 1 / 51 000



Zonage du PLU 2012



Zonage du PLU révisé

JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS

Les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur. Le PLU doit être compatible avec plusieurs documents de rangs supérieurs, ce qui signifie qu'il ne doit pas être contraire aux orientations fixées par lesdits documents et respecter les grandes orientations.

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU de La Crau doit être compatible avec le SCoT Provence Méditerranée (SCoT PM) ainsi qu'avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) Toulon Provence Méditerranée, et le Plan de Déplacements Urbains (PDU) Toulon Provence Méditerranée.

Le SCoT et le PLH étant en cours de révision, le SCoT en vigueur sera pris comme référence d'analyse, hormis pour l'analyse de la consommation d'espace, où un travail conjoint avec celui-ci a été réalisé afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le projet de révision du SCoT.

La compatibilité avec le PLH en cours de révision a été analysée au sein de la partie liée aux justifications des dispositifs édictés par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (cf. Orientation 3 : *Objectif 03-2 Offrir un véritable parcours résidentiel*).

PROJET

Le SCoT Provence Méditerranée

Le DOO du SCoT Provence Méditerranée	Le PLU de La Crau
Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire	
Orientations relatives à la préservation et la valorisation du capital écologique, naturel et agricole : Le réseau vert, bleu et jaune de Provence Méditerranée	Cf. Evaluation environnementale
Orientations relatives à l'organisation et la maitrise du développement *Nb : Sur cette analyse, le PLU se base sur les travaux en cours de réalisation dans la révision du SCoT.*	Le PLU de La Crau, en tenant compte des enjeux urbains, des grands projets structurants et de son rôle dans l'armature territoriale du SCoT, a besoin d'une **période d'application de 15 ans.** La temporalité du PLU couvrira donc entièrement la seconde période de réduction 2031–2041 avec l'ambition de tendre vers le ZAN. La première période prendra donc strictement l'objectif de -50 % de réduction de la consommation d'espace. La trajectoire adoptée sur la seconde période se veut ambitieuse : elle projette une réduction plus importante que celle de la première période de réduction par deux, atteignant -70 % de la consommation de référence pour la période 2031–2041. Cet objectif est par ailleurs totalement compatible avec les travaux en cours dans le cadre de la révision du SCoT Provence Méditerranée, intégrant les exigences de la loi Climat et Résilience. Au global, le PLU ne pourra consommer que 57.1 ha (selon les méthodologies de calcul appliquées) sur la totalité de son exercice (15 ans) dont 30 hectares sur la période 2025-2031 et 27.1 hectares sur la seconde période 2031-2041. • **2021 – 2031 : -50% de la période de référence (= 45.1 ha auquel il faut déduire 15.1 déjà consommé = 30 hectares)** • **2031 – 2041 : - 70 % de la période de référence (= 27.1 ha)** Ces objectifs permettent donc de s'inscrire totalement dans une dynamique de maîtrise de son développement, aussi bien spatialement, en intégrant les problématiques de densification et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

PROJET

Afficher les axes de développement	
Orientations relatives à l'affirmation de la dimension métropolitaine du SCoT Provence Méditerranée	Le PLU prévoit la réalisation de grands projets d'envergure, notamment au sein des secteurs de l'OAP n°2 « Chemin Long » et de l'OAP n°4 « Bastidette ». En effet, la zone AUCa (respectivement AUCa1 et AUCa2) a pour objectif d'englober et d'accueillir des activités de restauration, de commerce de gros, de services, de bureaux et d'entrepôts. Certaines activités ou équipements seront d'envergure intercommunale, puisqu'ils participeront pleinement à la vie économique du bassin de vie, compte tenu du positionnement de cette zone ainsi que des capacités qu'elle propose. S'ajoutent à cette zone les autres pôles d'activités de la commune, qui participent pleinement à la vitalité économique de la métropole toulonnaise. Le projet de l'OAP n°4 « Bastidette » est un projet d'envergure métropolitaine, puisqu'il concerne des équipements et des services d'intérêt collectif majeur (Maison de l'enfance portée par le Département). Le projet de PLU englobe donc à la fois des projets économiques, moteurs d'attractivité pour la commune comme pour la métropole, ainsi que des projets d'équipements bénéficiant à l'ensemble de son bassin de vie.
Orientations relatives à la localisation préférentielle des activités économiques et des services	En supplément de tous les éléments cités précédemment et répondant d'ores et déjà aux orientations relatives à l'affirmation de la dimension métropolitaine du SCoT Provence Méditerranée, il faut préciser que le PLU intègre le travail en cours à l'échelle du SCoT dans le cadre de sa révision sur la localisation préférentielle des activités économiques et des services. En effet, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation présent dans le document est compatible avec ces travaux et permet au PLU, comme à la métropole, de soutenir le développement de l'offre économique et de services sur les 15 années à venir pour la commune de La Crau, et par conséquent, permet de pourvoir durablement la commune et le bassin toulonnais des équipements concernés. Un exemple de localisation préférentielle majeur concerne l'OAP n°5 « Les Levades », prônant comme principale vocation urbaine la mixité fonctionnelle et sociale. Ceci intègre donc, à proximité immédiate de la gare SNCF, l'implantation de logements et d'activités, permettant de rayonner à la fois directement sur le centre de La Crau, comme sur le bassin de vie grâce au réseau ferroviaire.

PROJET

Orientations relatives à la réponse aux besoins de logements	Comme précédemment présenté (cf. Justification des choix retenus pour établir le PADD), l'étude de densification et mutation des espaces bâtis aboutit à un total avoisinant 730 logements, représentant 680 résidences principales, soit nouveaux 1360 habitants. A ce total, il convient d'ajouter la capacité du projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne distillerie (au lieu-dit Les Levades), soit 300 logements, et celui de la zone d'extension urbaine future à vocation résidentielle retenue dans le PLU révisé (au lieu-dit, Les Longues), soit 500 logements. Ces 800 logements représentent 740 résidences principales ; soit 1480 habitants. La capacité totale du PLU avoisine donc 1530 logements, dont 1420 résidences principales représentant 2840 habitants supplémentaires par rapport à la population crauroise actuelle. Additionnés aux 19180 habitants dernièrement recensés par l'INSEE en 2021, la population de la commune avoisinera donc 22000 habitants, à l'horizon de la temporalité du PLU, ce qui justifie pleinement l'objectif de développement démographique retenu dans le PADD. On peut ainsi conclure que la révision du PLU, au titre des capacités de constructions précitées, permet de répondre aux besoins d'habitat, sur la temporalité que le document s'est fixé.
Orientations relatives au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile	Le PLU répond à cette orientation par la mise en place de nombreux emplacements réservés dédiés à la requalification de voies, afin d'intégrer les mobilités douces dans les voies principales existantes. Pour les voies futures, notamment présentes au sein des OAP et secteurs de développement urbain, de nombreuses prescriptions sur la qualité des espaces dédiés aux modes doux sont prises, que ce soit pour la mise en place de pistes cyclables et partagées ou, de manière générale, pour donner plus de place à ces mobilités au sein des projets d'envergure ayant vocation à accueillir la croissance démographique de la commune. À titre d'exemple, l'OAP n°3 « Les Longues » et l'OAP n°5 « Les Levades » intègrent des prescriptions et de nombreux espaces dédiés à ces mobilités, comme des espaces de stationnement, afin d'enrayer l'autosolisme.

PROJET

Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre	
Orientations relatives à l'amélioration du cadre de vie	Les éléments précédemment cités permettent en partie de répondre à cette orientation, puisque la réduction de l'autosolisme et l'amélioration des espaces et des flux permettent directement la bonification du cadre de vie. Toutefois, le PLU intègre également de nombreux projets et emplacements réservés ayant pour but de requalifier les espaces publics. Un projet d'envergure pour la requalification autour de l'avenue de la Libération, ainsi qu'au nord-est de l'avenue du Général-de-Gaulle, s'inscrit directement dans cette démarche et figure dans le PADD. Il se traduit par des emplacements réservés dans le règlement. Le PLU possède une réelle volonté d'améliorer le cadre de vie craurois. Afin d'offrir un cadre de vie toujours plus agréable pour ses habitants, la commune de La Crau a également mis en défens certaines parcelles non bâties en zone urbaine afin de maintenir des poches de respiration et de nature en ville, permettant de garder un contact avec la nature et de jouer le rôle d'îlot de fraîcheur sur des secteurs parfois assez imperméabilisés. Concernant les ZAE, le PLU, au travers d'études spécifiques préalables à l'aménagement de certaines zones, notamment la zone AUCa, cherche et met en place des dispositions afin de prendre en compte les problématiques paysagères d'entrée sur ces zones d'activités, comme par l'étude entrée de ville réalisée notamment sur la zone de Gavary – Giavy, tout comme sur la future zone du Chemin Long. Ceci passera notamment par la mise en place de bandes paysagères et de marges de recul importantes vis-à-vis des axes principaux, notamment en entrée de ville.
Orientations relatives à la transition énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	Le règlement n'interdit globalement pas les débordements de façade de manière à permettre l'isolation extérieur des bâtiments (notamment pour les zones UA et UH) ou autres dispositifs permettant une transition vers des énergies plus durable. De même le règlement n'interdit pas non plus en zone agricole ce type de dispositif en toiture ou liés aux constructions. Cf. Evaluation environnementale

PROJET

Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique	
Orientations relatives à la maitrise des risques naturels et technologiques	Le PLU, ainsi que son règlement, intègre pleinement les problématiques de risques, quels qu'ils soient, afin d'éviter et de limiter l'exposition de la population crauroise aux risques. Le PLU interdit la constructibilité, sauf aménagement léger, au sein des zones soumises aux feux de forêt (sachant que le PLU a mené une étude conjointe dédiée à l'identification et à la résilience face au risque de feu de forêt). De la même manière, des prescriptions sont prises quant au PPRI et à sa révision actuellement en cours, dont les aléas ont été analysés au sein de l'analyse de la densification et des projets de développement. Cf. Evaluation environnementale
Orientations relatives à la gestion durable des ressources	Cf. Evaluation environnementale

PROJET

Le Plan de Déplacements Urbains 2015 – 2025 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

La commune de La Crau est concernée par le Plan de Déplacements Urbains 2015 - 2025 (PDU) de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, approuvé le 16 décembre 2016.

Le PDU définit les principes d'organisation du transport et du stationnement sur un territoire, tous modes de déplacements confondus. Ses objectifs, conformément à l'application de la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 et à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), visent à une amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, à une réduction du trafic automobile et aux nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'à une reconquête de l'espace urbain et de la voirie au profit d'autres modes de déplacements plus « doux » (transports en commun, vélo, marche à pied, covoiturage…), et ce dans le cadre d'un développement durable des espaces urbanisés.

Le PDU prévoit notamment des aménagements et des principes de fonctionnement urbain des transports et des déplacements à l'échelle de chaque commune de la métropole toulonnaise.

Le PDU 2015-2025 s'inscrit dans la continuité du précédent PDU, tout en apportant des changements importants en matière d'offre de transports en commun et en promouvant de manière plus précise les « nouvelles mobilités ».

Sur la base d'un diagnostic ayant dégagé des enjeux ciblés, le PDU 2015-2025 affiche comme axes prioritaires :

- L'augmentation de la fréquentation des transports en commun.
- Le développement de la pratique du vélo.
- La diminution de l'utilisation de la voiture.

A partir de ces axes prioritaires, le PDU fixe 5 orientations, déclinées en 15 objectifs stratégiques et 46 actions. Ces 5 orientations sont les suivantes :

- Une offre de transports collectifs globale plus performante et concurrentielle à l'automobile.
- Un nouveau partage de la voirie et une circulation automobile maîtrisée.
- Un territoire favorable aux modes actifs et aux déplacements des Personnes à Mobilités Réduites.
- Une culture de la mobilité durable et un autre usage de la voiture individuelle affirmé.
- Une mobilité repensée en période estivale et vers les grandes portes d'entrées maritimes et aérienne.

En outre, il convient de préciser qu'au regard d'un contexte général de la mobilité ayant fortement évolué depuis l'approbation du PDU en 2016, le Conseil Métropolitain de Toulon Provence Méditerranée a décidé d'engager, par délibération en date du 28 septembre 2023, d'une part, l'évaluation du PDU 2015-2025, et d'autre part, l'élaboration d'un Plan de Mobilité qui couvrira la période 2025-2035, notamment compte tenu des délais importants liés à sa réalisation.

PROJET

Le PDU Toulon Provence Méditerranée	Le PLU de La Crau
1. Une offre de transports collectifs globale plus performante et concurrentielle à l'automobile	
Améliorer la réponse du réseau urbain aux besoins quotidiens des habitants de l'agglomération et des visiteurs	Les pôles d'activités existants et projetés (Gavary-La Giavy, Saint Augustin-Le Chemin Long) sont desservis par les transports en commun. Il en va de même pour la future zone résidentielle (Les Longues) et d'équipements (La Bastidette). Concernant cette dernière, la desserte pourra être améliorée par la possibilité de créer un nouvel arrêt le long du Chemin du Moulin 1er.
Optimiser et renforcer les réseaux de transports interurbains	Le choix du projet de renouvellement urbain sur le site des Levades, basé sur le développement d'une diversité des fonctions urbaines (tertiaire, habitat, hébergement, commerces, …) a été fait, notamment pour sa proximité directe avec la gare de La Crau, ce qui ne pourra que participer à renforcer la place du TER dans le système de transport de l'agglomération.
2. Un nouveau partage de la voirie et une circulation automobile maîtrisée	
Repenser et apaiser la voirie par des aménagements multimodaux.	Saint Augustin - Le Chemin Long : voies structurantes intégrant un maillage de piétonniers et de pistes cyclables, pour la desserte de tous les secteurs. Ce maillage est connecté avec le réseau « doux » existant le long de la RD98 ; Les Longues : voie interne principale intégrant un maillage de piétonnier et une piste cyclable, y compris connexion avec la RD554. La Bastidette : voie interne principale intégrant un piétonnier et une piste cyclable, y compris connexion avec le Chemin du Moulin 1er. D'autres aménagements multimodaux sont prévus, notamment en matière de liaisons inter-quartiers et de desserte de sites excentrés.

PROJET

Faire du stationnement un levier pour la maîtrise de l'automobile, le report modal et le partage de l'espace public	La création d'un parking-relais dans le cadre de l'aménagement du projet de renouvellement urbain des Levades, au Nord du site et au contact de la gare, va permettre de poursuivre et améliorer le maillage de l'agglomération en parking-relais.
3. Un territoire favorable aux modes actifs et aux déplacements des Personnes à Mobilités Réduites	
Encourager l'usage du vélo en toute sécurité	Les aménagements prévus dans les voies structurantes à réaliser dans les grands projets d'aménagement (Saint Augustin – Le Chemin Long, Les Longues, La Bastidette, …) vont permettre de développer le réseau d'itinéraires cyclables « du quotidien ». La commune et la Métropole vont poursuivre leur politique d'aménagement de places de stationnement cyclable dans les parkings publics, notamment en centre-ville et au cœur de La Moutonne.
Apaiser la circulation dans les centralités urbaines et valoriser les modes actifs.	Cf. actions ci-dessus.
4. Une culture de la mobilité durable et un autre usage de la voiture individuelle affirmé	
Accompagner la transition énergétique pour une circulation propre.	Poursuite du déploiement des stations de recharge pour les véhicules électriques, dans les parkings publics existants et les futurs parkings à réaliser dans les projets urbains (extensions, renouvellement urbain, …).
Communiquer auprès du public pour changer les habitudes.	La commune et la Métropole entendent participer pleinement, et à son échelle, dans toute réflexion visant à développer une plate-forme d'informations dynamique sur l'offre en mobilité du territoire.

PROJET

	Il en sera de même pour toute réflexion qui cherchera à inciter et soutenir la réalisation de plans de mobilités.
5. Une mobilité repensée en période estivale et vers les grandes portes d'entrées maritimes et aérienne	
Proposer une offre de transport adaptée à l'activité touristique du territoire.	La commune et la Métropole entendent participer pleinement dans l'élaboration d'un plan de déplacements touristiques à l'échelle de l'agglomération, qui permettra, notamment, de mettre en valeur la qualité des paysages agricoles ou les grandes perspectives sur les milieux boisés (Le Fenouillet, …).

PROJET