

Commune de La Crau

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PV d'examen conjoint

PADD, Zonage et Règlement

vendredi 09 décembre 2011



Etaient présents ou représentés à la réunion :

- **Mairie de La Crau :**
  - o M. SIMON Christian, Maire de La Crau ;
  - o M. EMERIC Jean-Pierre, Adjoint à l'Urbanisme, à l'Agriculture, aux Affaires foncières et au Règlement de publicité ;
  - o M. PAPET Loris, Directeur des services Techniques ;
  - o M. FERRER Nicolas, Responsable du service Urbanisme ;
  - o M. LEROY Olivier, Responsable adjoint chargé des affaires foncières ;
  - o M. REGHIN Michaël, Avocat conseil de la Commune
- **Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (CATPM) :**
  - o M. JAUBERT Patrick (représentait également le SCOT PM)
- **Conseil Général du Var (CG 83) :**
  - o M. RENOUX Pierre;
  - o Mme THORE Patricia;
- **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) :**
  - o Mme MEYER Aurélie;
  - o Mme THERET Maryse
- **Chambre de Commerce et de l'Industrie du Var (CCI) :**
  - o M. MAILHAN Joanin ;
- **Chambre d'Agriculture du Var:**
  - o Mme ALIBERT Fanny ;
- **Citadia Conseil :**
  - o Mme PREGET, Directrice d'études ;
  - o M. BELTRAN, Chargé d'études;

Signature de M. le Maire, Christian Simon  
Vice-président TPM



Absents ou excusés :

- CRPF – Conseil Régional - Chambre des Métiers – INAO
- SNCF - SDIS – DRAC – ERDF – SCP – DDASS/ARS
- CCVG - Mairie de Solliès-ville – Mairie de Pierrefeu – Mairie de Cuers – Mairie de Solliès-Pont – Mairie La Garde – Mairie Carqueiranne – Mairie Hyères – Mairie de La Farléde

Les services de l'État étaient représentés par la DDTM (Préfecture, DIREN/DREAL, DTM...)

Sont annexés au présent compte-rendu :

- copie du diaporama projeté ;
- avis écrits de la SNCF du 14/12/2011, de l'ARS du 5/12/2011, du CRPF PACA du 5/12/2011.

M. Emeric, adjoint à l'urbanisme, introduit la réunion en remerciant tous les partenaires présents d'être venus, et de porter intérêt au projet d'urbanisme de la commune de La Crau. Il rappelle la situation de la commune, notamment les conditions de l'annulation du précédent PLU, les choix qui ont motivé la prescription du nouveau PLU en cours d'élaboration et les enjeux du territoire, plus particulièrement sur certains secteurs (Estagnol, certains espaces naturels communaux...). Enfin, il donne la parole au bureau d'études Citadia pour la présentation des principaux éléments du PADD et de la traduction réglementaire.

Sommaire de la présentation :

1. Les enjeux du PLU  
Rappel des enjeux du SCoT, du scénario de croissance démographique envisagé et des enjeux urbains et environnementaux établis dans le diagnostic
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
Présentation des trois orientations (La Crau, ville rurale/ La Crau, ville solidaire / La Crau, ville active), des objectifs et sous-objectifs associés
3. Présentation du projet V.O de zonage réglementaire  
Présentation du projet de zonage pour chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, ou naturelles avec illustrations (extrait de zonage, photographie aérienne, et si possible photo de la zone). Pour chaque zone sont présentés le COS et la hauteur maximale envisagée. Un tableau de synthèse du règlement récapitule ces éléments. Un tableau de comparaison des zones du POS et du projet du PLU permet *in fine* de comparer l'évolution des superficies de zones.

Le diaporama projeté est annexé au présent compte-rendu.

Au terme de chaque partie, pour les parties 1 et 2, puis après chaque présentation de zone, la parole est donnée aux représentants des Personnes Publiques Associées.

Remarques :

1/ A l'issue de la présentation du PADD, M. le Maire prend la parole afin d'appuyer la vision politique qu'il recouvre. Il cite les différentes contraintes du territoire et ses caractéristiques :

- son caractère rural en première couronne de l'agglomération toulonnaise et les pressions foncières que son territoire subit ;
- la bipolarité du territoire ;
- la difficile prise en compte des zones NB qui sont déjà toutes équipées, mais dont la densification n'est pas envisagée ;
- les difficultés de l'agriculture et des agriculteurs, dont l'activité est en danger ou stagne.

Face à ces problématiques, il développe son projet communal et insiste notamment sur l'idée de « ville à la campagne » que son équipe municipale souhaite mettre en œuvre :

- par un encadrement du marché immobilier et des promoteurs sur sa commune. Le projet communal ne souhaite pas voir de trop hautes constructions s'implanter sur la commune. La servitude de hauteur de 15 m liée à la base de la Marine Nationale limite d'ores et déjà les possibilités de constructions.

Signature de M. le Maire, Christian Simon  
Vice-président TPM



- par la nécessité de créer une voie de contournement du centre-ville, afin de répondre à l'augmentation de la population.
- par la nécessité de préserver les grandes terres agricoles rentables, de lutter contre le changement illégal d'occupation des sols et en diversifiant l'activité agricole (agro-tourisme...).
- en s'intégrant économiquement à l'agglomération TPM, en refusant de concurrencer les pôles économiques existants mais en en développant de nouveaux (pôle médical...).
- en améliorant les conditions du stationnement en ville.

La DDTM précise qu'elle n'a pas d'observation sur le PADD, s'agissant du projet « politique » de La Commune.

2/ A l'issue du PADD, la Chambre d'Agriculture souhaite avoir plus de précisions concernant ce que sont les terres agricoles d'excellences à préserver.

*Réponse : Il s'agit des terres présentant des qualités agronomiques (dont AOC), terres déjà cultivées avec peu de mitage, culture hors-sol pour l'horticulture. M. le Maire profite de cette intervention pour insister sur l'intérêt de la commune pour la diversification de l'agriculture sur la commune.*

3/ A l'issue de la présentation de la zone UB, la DDTM s'interroge sur l'imposition d'un pourcentage d'espaces verts en zone UB (zone d'habitat ou d'équipement collectifs).

*Réponse : Non. M. le Maire rappelle en règle générale qu'en zone urbaine, il ne souhaite pas voir de constructions trop hautes, afin d'éviter tout problème de voisinage, notamment dans les lotissements. La zone UBa, par ailleurs est une zone de forte densité (COS 0.5) mais avec une hauteur calquée sur le bâti existant (majoritairement des lotissements à usage d'habitation).*

4/ A l'issue de la présentation des zones UDa (secteur Collet Long – Maravals – Les Martins), la nécessité de préserver le cadre de vie de cette ancienne zone NB est rappelée. L'instauration d'une superficie minimale (1 200m<sup>2</sup>) permet d'éviter la multiplication des constructions.

La DDTM précise qu'il est possible de justifier d'une superficie minimale pour construire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, si celle-ci reste raisonnable.

L'Etat autorise une telle disposition à la condition qu'elle ne permette pas la création d'une « zone NB cachée », car il est en accord avec les objectifs de la première couronne de l'agglomération TPM.

Le CG pointe les conditions de desserte et de circulation difficiles de cette zone et la nécessité de réaliser différents aménagements : trois carrefours s'avèreraient nécessaires ; d'autre part, les accès nouveaux sur les RD doivent être évités.

5/ Concernant la zone appartenant au ministère de la Défense, le classement sera identique au POS. Le Maire envisagerait la mise en place d'un bassin de rétention.

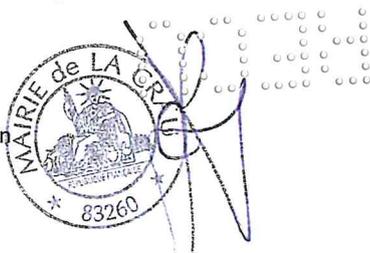
6/ A l'issue de la présentation des zones AUe, M. le Maire tient à expliciter le projet de zone horticole prioritaire. Ce projet prévoit également le classement de 5ha (sur 17) en zone d'activité (EHPAD, hôtel, résidence de services), à la condition que l'ensemble du terrain soit vendu d'un tenant par l'actuel propriétaire. Il justifie l'intérêt de sa localisation par la présence proche de la station d'épuration et de la possibilité de récupérer le méthane pour chauffer les serres horticoles. Un bureau d'études va être mandaté pour réaliser les calculs.

Le Conseil Général aimerait connaître l'accès à ce secteur.

*Réponse : l'accès est possible depuis une voie communale existante, mais pourrait être renforcé par un second accès, par l'intermédiaire du secteur de La Gensolenne, zone à urbaniser sur le projet de PLU projeté à ce jour.*

7/ A l'issue de la présentation des zones AUa, M. le Maire rappelle les problématiques de constructions parfois sans permis autour du Chemin Long (entreprises et même un centre de justice départemental) et exprime son souhait d'y mettre de l'ordre. Il propose d'utiliser la départementale existante en tant que voie de desserte interne et de créer un contournement le long de l'autoroute. M. le Maire et le CG s'accordent sur la dangerosité de cette route liée à la présence de nombreux piquages.

Signature de M. le Maire, Christian Simon  
Vice-président TPM



Le Conseil Général n'oppose pas d'avis négatif préalable, mais souligne qu'un tel aménagement nécessite une étude approfondie, notamment concernant le raccordement aux deux extrémités ; celui de l'ouest se situant vraisemblablement sur la commune limitrophe de la Garde. Il s'interroge sur la cohérence entre le délai nécessaire à cette étude et celui inhérent à la procédure PLU.

*Réponse : La zone 2Aua sera stricte, laissant le temps de la réflexion.*

Le Conseil Général mentionne la question des constructions existantes.

*Réponse : La mairie compte veiller au respect de l'interdiction des extensions et utilisera si nécessaire le sursis à statuer.*

8/ A l'issue de la présentation des zones 2AUh, le Conseil Général évoque les problèmes de circulation de la zone des Cougourdon et notamment la présence de plusieurs accès de voies destinées à être élargies (ER). Le CG rappelle les aménagements qui ont été proposés en continuité de la voie de contournement ouest (TPC interdisant les Tourne à Gauche entre les giratoires à aménager au débouché du contournement et du chemin de la Ruytèle) Il est convenu d'une réunion de travail (hors PPA) au mois de janvier pour définir la liste des Emplacements Réservés. Ils seront par la suite présentés au cours d'une prochaine réunion de personnes publiques associées.

Le CG précise qu'à la réalisation de la voie de contournement ouest, le passage à niveau devra être fermé. Concernant le passage à niveau sur l'avenue de TOULON, la commune précise que ce dernier ne sera pas fermé tant qu'une alternative acceptable n'aura pas été proposée.

9/ A l'issue de la présentation des zones A, M. le Maire retrace les évolutions des zones A par rapport à l'ancien projet de PLU. Le nouveau zonage tient compte des zones agricoles effectives, des AOC et de la topographie.

La Chambre d'agriculture évoque la question des possibilités d'extension pour les agriculteurs.

*Réponse : M. le Maire réaffirme sa volonté d'aider les agriculteurs porteurs de projets mais rappelle que sous l'ancienne municipalité, qui partageait ce volontarisme, sur l'ensemble des projets, un seul a vu le jour. La chambre d'agriculture fait ressortir qu'il en existe deux en réflexion.*

10/ A l'issue de la présentation de la zone Ax, la DDTM suggère son intégration à la zone A en le précisant dans le règlement.

11/ A l'issue de la présentation des zones N, M. le Maire évoque le problème du classement systématique des espaces naturels en EBC, sans tenir compte de leur véritable valeur environnementale.

La DDTM illustre ce propos par l'exemple des espaces agricoles perdus au profit des espaces naturels.

Le Conseil Général valide le constat du maire et rappelle que pour les massifs de plus de 4 ha, il existe de facto des protections réglementaires.

La chambre d'agriculture évoque la possibilité de déclassement des EBC pour des projets agricoles.

La DDTM rappelle la position de l'Etat qui ne s'oppose pas à la suppression d'EBC si elle est justifiée.

M. le Maire mentionne l'intérêt de supprimer les EBC autour des ripisylves pour permettre l'entretien des berges et limiter les risques d'inondation.

12/ A l'issue de la présentation des zones Nap1 et Nap2 (secteur du Fenouillet-accro-branche), M. le Maire précise que le projet de zonage du PLU traduit la réalité stricte du terrain et que ce zonage n'autorise pas d'urbanisation supplémentaire du secteur.

La DDTM s'interroge sur la problématique du stationnement dans le secteur.

*Réponse : Le stationnement est interdit dans les zones Nap1 et Nap2. Tout stationnement s'effectue en zone urbaine. Les chemins d'accès sont barrés et les bas-côtés sont aménagés pour empêcher le stationnement.*

13/ A l'issue de la présentation de la zone Nn (Navarre), la DDTM remarque la trop grande concordance dans le nom de la zone avec la Fondation de La Navarre et le lieu-dit.

*Réponse : le nom sera modifié.*

14/ A l'issue de la présentation de la zone Ns (zone humide de l'Estagnol), la chambre d'agriculture demande si le classement en EBC est prévu.

*Réponse : Non, car le projet de zonage essaye d'être le plus cohérent possible mais la sensibilité du site est prise en compte.*

Signature de M. le Maire, Christian Simon  
Vice-président TPM



15/ Remarques générales :

- Le PLU est en parfaite harmonie avec le SCoT PM.
- La chambre d'agriculture cite la charte agricole et la nécessité de prendre en compte ses recommandations pour le déclassement de zones agricoles.
- M. le Maire demandera l'avis officiel de la chambre d'agriculture sur les EBC une fois qu'ils auront été communiqués.
- Les représentants du Conseil Général relayeront auprès de la Direction de l'Environnement du CG concernée, la question soulevée par M. le Maire concernant les possibilités de rachats des terrains de l'Estagnol au titre des ENS. Il est rappelé que le rachat par le CG de ces espaces est effectué dans le cadre de la protection des espaces les plus fragiles et les plus menacés.
- La DDTM n'a pas de remarques d'ensemble sur le travail et attend le règlement.
- La prochaine réunion des PPA est fixée au vendredi 3/02/2012 à 8h30 à la mairie de La Crau.

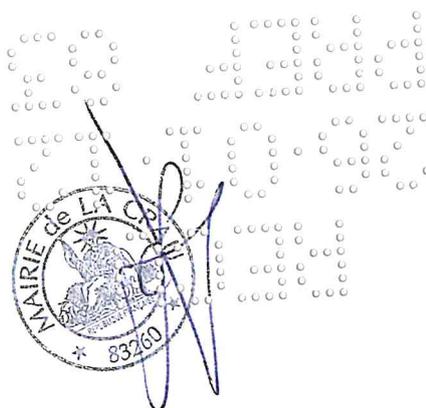


Le Maire

Christian SIMON

Vice-président TPM

Signature de M. le Maire, Christian Simon  
Vice-président TPM



DIRECTION DE L'IMMOBILIER  
DELEGATION TERRITORIALE DE L'IMMOBILIER MEDITERRANEE  
Pôle Valorisation et Transactions Immobilières  
31 Boulevard Voltaire - 13001 MARSEILLE  
TÉL. : +33 (0)4 95 04 12 65 - FAX : +33 (0)4 95 04 18 86

NF



12612



Monsieur Jean-Pierre EMERIC  
Maire Adjoint Délégué de La Crau  
Hôtel de Ville  
Boulevard de la République  
83260 LA CRAU

h

Marseille, le 14 décembre 2011

Vos réf : LPA/NF/LP/2011/6321U  
Nos réf : PA-423/11/AM/PLU 58-10-12  
Affaire suivie par Annessa Millet  
☎04 95 04 12 65 📠04 95 04 18 86  
[annessa.millet@sncf.fr](mailto:annessa.millet@sncf.fr)

Objet : Réunion des personnes publiques associées concernant l'élaboration du PLU

Monsieur le Maire Adjoint,

Vous avez bien voulu convier SNCF à la réunion des personnes publiques associées du 9 décembre 2011 relative à l'élaboration du PLU de votre commune. Je vous remercie de nous avoir associés à cette procédure.

Retenue par d'autres engagements, je n'ai pas pu être présente à cette réunion.

Néanmoins, après consultation des documents que vous nous avez fait parvenir, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les observations de RFF et SNCF :

- les emprises ferroviaires sont intégrées dans des zones banalisées (en l'occurrence A, UB, UBa, UD, 2AUa et Ns), conformément à la circulaire du ministère de l'Équipement du 15 octobre 2004 ;
- le règlement de ces zones devra prévoir des adaptations pour permettre les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ;
- l'emplacement réservé n°41 grève les emprises de RFF. Je vous remercie de bien vouloir nous transmettre la liste des emplacements réservés afin de pouvoir en connaître son bénéficiaire et sa destination.

Toutefois, je vous informe que par définition, le domaine public ferroviaire est imprescriptible, inaliénable et insaisissable. Aucun emplacement réservé ne peut y être inscrit. Cependant, si le projet nécessitait l'acquisition par le bénéficiaire d'emprises ferroviaires, ce dernier devra se rapprocher de RFF en vue d'une acquisition à l'amiable.



Enfin, je vous serais gré de bien vouloir me transmettre un compte-rendu de ladite réunion afin de pouvoir assurer le bon suivi de ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire Adjoint, l'assurance de ma considération distinguée.

La Dirigeante du Pôle,  
Céline SIMONIN

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Céline Simonin', is located below the typed name. The signature is stylized and written in a cursive-like manner.

Service émetteur : DT83

Merci de rappeler impérativement la référence de ce courrier

Affaire suivie par : L. POUMARAT  
Courriel : laurent.poumarat@ars.sante.fr

Téléphone : 04 94 09 84 41  
Télécopie : 04 94 09 84 97

R0éf. : DT83/SE/LP/2011/AD33  
P.J. :

Date : **5 DEC. 2011**

Objet : Commune de LA CRAU – Elaboration du PLU

V/Réf. : Votre courrier du 25 novembre 2011 - Dossier suivi par N. FERRER.



Monsieur le Maire  
Direction des services techniques  
Urbanisme-Cadastre-Agriculture  
Hôtel de Ville  
Boulevard de la République  
83260 LA CRAU

12065

NF  
copie faite  
AC

en +  
(copie LPA  
" Calv)

Par courrier ci-dessus référencé, vous m'avez invité à participer à une réunion des personnes publiques associées prévue le :

**Vendredi 9 décembre 2011 à 8h30**

afin de procéder à la présentation de l'élaboration du PLU de votre commune.

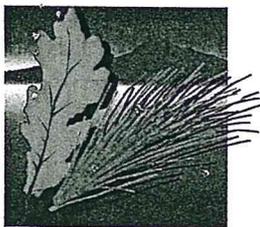
J'ai le regret de vous informer que je ne pourrai participer à cette réunion, ni m'y faire représenté.

Cependant, j'attire votre attention sur les points suivants :

Le puits des ARQUETS a fait l'objet d'un avis hydrogéologique d'octobre 2010, pointant l'inadéquation entre la protection de cette ressource et les projets urbanistiques envisagés autour de ce puits. Vous aviez indiqué votre volonté d'abandonner cette ressource, ce qui à ce jour n'est pas encore réalisé.

Il conviendra donc, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU de votre commune, que vous statuez officiellement sur le devenir de cette ressource. Si l'option de son abandon pour l'alimentation en eau potable était retenue, elle devrait être mise en œuvre dans les meilleurs délais ; dans le cas contraire, la régularisation de son autorisation préfectorale et déclaration d'utilité publique instituant les périmètres de protection devra être initiée sans tarder.

P/le Directeur Général de  
l'Agence Régionale de Santé PACA  
P/La Délégation Territoriale du Var  
et par délégation  
M. WEICHERDING Joël



CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE  
de PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



12-118

des NF  
copie LPA

Monsieur le Maire de LA CRAU  
Boulevard de la République  
Hôtel de Ville  
83260 LA CRAU

Le Luc, lundi 5 décembre 2011



Objet : réunion Personnes Publiques Associées de votre commune  
Dossier suivi par Jean-Marc CORTI tél : 04.94.50.11.51 mail : jean-marc.corti@crpf.fr

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre invitation du 25 novembre dernier pour assister à la réunion des personnes publiques associées concernant l'élaboration du PLU.

Malheureusement nous ne pourrions pas assister à cette réunion par manque de personnel.

Une rapide lecture des documents nous permet de faire les remarques suivantes :

- 1) dans l'objectif 1, préserver et valoriser les espaces naturels, on envisage la protection, la valorisation, le développement des activités de loisir, mais jamais la gestion.
- 2) La majorité des espaces naturels, classés N, sont en totalité recouvert d'EBC ; le classement en EBC semble excessif notamment pour les massifs à l'ouest de la commune, qui possèdent en particulier trois forêts gérées selon un Plan Simple de Gestion qui leur confère une garantie de gestion durable.

Je me permets de vous joindre les notes de doctrine établis par le CRPF qui précisent les points de vue de l'établissement (CRPF) sur la prise en compte de la forêt dans les documents d'urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

L'Ingénieur Territorial  
Bernard CABANNES

PJ : doctrines PLU et EBC

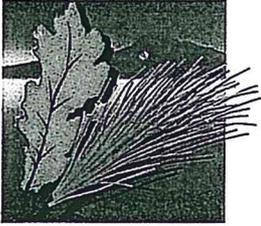
Antenne du Var : La maison de la forêt, ZI les Lauves, 83340 LE LUC

7 impasse Ricard Digne  
13004 MARSEILLE  
Tél : +33 (0)4 95 04 59 04  
Fax : +33(0)4 91 08 86 56  
Courriel : paca@crpf.fr  
<http://www.ofme.org/crpf/>

DÉLÉGATION RÉGIONALE DU  
CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE

Établissement public national régi par l'article L221-1 du Code Forestier  
SIRET 180 092 355 00379 - APE 8413Z  
TVA Intracommunautaire FR 75180092355

*"Une forêt privée gérée et préservée  
par un réseau d'hommes compétents  
au service des générations futures"*



## Eléments de doctrine sur les EBC

### Préambule

La région PACA est soumise depuis des décennies à une forte pression urbanistique, notamment sur ses départements littoraux.

Pour se protéger d'une artificialisation excessive des sols et sauvegarder leurs espaces « dits naturels », dès 1970 avec l'apparition des premiers POS, de nombreuses communes ont utilisé largement les possibilités de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui précise : « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements* ».

Dans l'esprit de la loi, ce classement ne devait concerner que des cas particuliers, présentant un intérêt pour l'urbanisme, sachant que les massifs forestiers sont déjà protégés par le code forestier.

La frange littorale se faisant toujours grignoter par les constructions, la loi dite littoral du 3 janvier 1986, avec l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, a précisée : « *le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de commune, après consultation de la commission départementale des sites* ». Les termes *les plus significatifs* restent à interpréter au cas par cas !

Si ces textes ont permis de sauvegarder certains espaces boisés littoraux de la destruction, il en a résulté un classement excessif en EBC de la plupart des massifs forestiers, et cela peut devenir une entrave à la gestion forestière, notamment en zone méditerranéenne où la forêt est typiquement multifonctionnelle ; par ailleurs, toute reconquête d'espaces anciennement agricole devient alors impossible, alors que la remise en culture de restanques ou anciennes friches permettrait de contribuer à la valorisation et à la sauvegarde de massifs forestiers sensibles à l'incendie.

La loi SRU du 13 décembre 2000 qui est venue changer l'esprit des documents d'urbanisme donne une vocation d'aménagement et de gestion de l'espace aux POS ou PLU, notamment par l'instauration des Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Malgré cela, on constate encore souvent dans les révisions de documents d'urbanisme, une augmentation des surfaces classées en EBC, pour « préserver et conserver » les milieux forestiers « dits naturels », au mépris de leur gestion et en ignorant les possibilités offertes par le code forestier.

## **La mise en place des EBC et ses contraintes**

Le classement en EBC, qui relève du pouvoir de l'autorité en charge de la rédaction du PLU, vient se superposer aux affectations de sol effectuées dans le document d'urbanisme ; ils peuvent donc se trouver en zone naturelle et forestière, mais aussi en zone agricole, urbaine ou à urbaniser.

Le classement interdit tout changement d'affectation du sol, et donc entraîne de fait le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement (1). Il n'est donc pas question de revenir à un usage agricole, même s'il s'agit d'espaces boisés gagnés sur d'anciennes friches (anciennes restanques, oliveraie). De même, pas de coupures pourtant si utiles à la Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI), pas d'ouverture de pistes selon une interprétation restrictive souvent faite, pas de places de dépôts nécessaires à l'exploitation forestière, pas d'aménagements pour valoriser la gestion cynégétique ou touristique.

Les coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable à la Mairie, sauf cas particuliers (arbres dangereux, etc.) ou selon les arrêtés préfectoraux (2) qui peuvent dispenser de cette déclaration certains types de coupes, ou bien encore s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion.

Il est donc possible d'avoir une activité d'exploitation, notamment dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé qui a programmé les équipements indispensables à la mise en valeur et à sa protection, qui peuvent éventuellement être considérés comme des annexes de la forêt définies par la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 (article 27 de la loi, article L 315-1 du code forestier) ; mais pas de diversification !

## **La suppression des EBC**

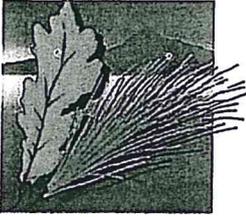
Les massifs forestiers sont déjà protégés par le code forestier qui réglemente les coupes (article L 10), et en particulier par la réglementation sur le défrichement qui s'applique généralement aux massifs supérieurs à 4 ha et parfois 1 ha.

On peut donc en conclure que le classement en EBC peut pallier une absence de protection pour les arbres isolés, les haies et les boqueteaux, voire les petits bois inférieurs à 4 ha et répondre ainsi au souci d'une commune de conserver un patrimoine boisé qu'elle juge intéressant, mais il n'y a aucun intérêt à classer des massifs de 200 ou 300 ha de bois.

Le déclassement d'un EBC demande une révision du PLU (éventuellement simplifiée pour un projet d'intérêt général), procédure lourde et chère, qui ne se fait donc que pour un projet important, rarement pour une demande individuelle d'un propriétaire forestier. En zone littorale, tout déclassement doit en plus recevoir l'avis favorable de la commission des sites.

De nombreuses communes, qui ont classé de façon excessive tous leurs espaces naturels, se trouvent aujourd'hui confronté à ce problème, et leur volonté de préservation de ces espaces se retourne contre elles quand elles prévoient une amélioration de l'aménagement de leur territoire.

En dehors des opérations dites d'intérêt général, le déclassement doit être argumenté (notamment auprès de la commission des sites), alors qu'à l'inverse c'est le classement qui devrait être clairement justifié au regard des préoccupations d'urbanisme et d'aménagement de l'espace.



## Note de doctrine du CRPF PACA sur les PLU (ou POS)

Le Centre Régional de la Propriété Forestière Provence Alpes Côte d'Azur est confronté à une demande croissante d'avis sur l'élaboration des PLU ou POS, qui pour la plupart méconnaissent la gestion forestière et son importance dans l'aménagement du territoire.

Le personnel du CRPF ne disposant pas toujours du temps nécessaire pour examiner en détail chaque dossier, il est nécessaire de porter à connaissance quelques données générales.

*Le but de la présente note est donc de rappeler quelques éléments fondamentaux sur la forêt privée, sa gestion, ses propriétaires, et de rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers en tenant compte du code forestier.*

### **Une forêt vivante, gérée et valorisée dans le respect du code forestier et qui contribue à l'économie et l'aménagement du territoire.**

La forêt, qui couvre plus de 45% du territoire régional, appartient pour les trois quarts de sa surface à des propriétaires particuliers.

La politique forestière prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts, et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

*La protection des massifs forestiers est apportée d'abord par une gestion durable, elle-même définie et règlementée par le code forestier.*

Cette gestion durable doit garantir leur diversité biologique, leur productivité et leur capacité de renouvellement et s'appuie sur différents documents encadrés par le code forestier qui apportent cette garantie.

Il s'agit en particulier, pour les forêts privées, des documents de gestion durable suivants : le code des bonnes pratiques sylvicoles, le règlement technique de gestion et le Plan Simple de Gestion ; celui-ci comporte une analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt, ainsi qu'un programme des coupes et travaux sur les 10 à 20 ans à venir.

Ces plans sont agréés par le Centre Régional de la Propriété Forestière, conformément au schéma régional de gestion sylvicole, lui-même approuvé par l'Etat. Le diagnostic initial de la commune servant à établir le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) doit donc tenir compte de ces éléments, ainsi que des actions plus générales de développement telles que les chartes forestières de territoire, les plans de développement de massif, etc.

En plus des documents de gestion, plusieurs dispositions du code forestier réglementent le défrichement et certaines coupes d'arbres pour contrôler l'évolution de la destination forestière des sols et des peuplements.

*Le PLU, qui offre différents outils de protection des espaces boisés au titre de l'urbanisme, ne doit pas ignorer les garanties de gestion durables et les mesures de protection apportées par le code forestier. Il doit comporter une réflexion quant au développement des massifs forestiers en cohérence avec les autres enjeux territoriaux, en particulier avec l'agriculture et l'urbanisation.*

## **La protection des boisements dans le PLU**

Les espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue par la collectivité doivent être classés en zone N, mais le code de l'urbanisme prévoit en outre deux outils de protection : les espaces boisés à conserver ou à créer et les éléments de paysage à préserver.

Il s'agit d'une possibilité supplémentaire de protection des boisements offerte aux collectivités. Les éléments de paysage à protéger doivent se limiter à des enjeux bien identifiés. Le classement en EBC (Espace Boisé Classé) peut concerner tout bois, forêt ou parc, enclos ou non, ainsi que des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement, etc.. Il s'agit d'une mesure de protection forte et contraignante qui interdit tout changement d'affectation du sol ; ce classement doit être motivé par des raisons d'urbanisme exposées dans le rapport de présentation du PLU.

***Le classement intégral d'un bois en EBC peut rendre sa gestion dans le temps problématique*** suite à la difficulté de créer ultérieurement et sans l'avoir prévu avant le classement certains équipements indispensables à sa mise en valeur et à sa protection (piste par exemple, ou création d'espaces ouverts) ; ces massifs sont déjà soumis à des mesures réglementaires fortes dont l'application relève de la compétence des services forestiers de l'Etat. La loi forestière de juillet 2001 a défini la multifonctionnalité de la forêt qui doit pouvoir fournir toutes les aménités qu'en attend la collectivité, ce que freine et interdit souvent le classement en EBC ou en élément de paysage à protéger.

***Lors des études préalables au PLU, il est donc recommandé d'établir un diagnostic précis des espaces boisés pour identifier les plus sensibles et limiter le classement à ceux dont la conservation est essentielle.***

Dans le cas particulier des communes soumises à la loi littoral, le classement des « boisements les plus significatifs » est obligatoire, après avis de la commission des sites, mais ne justifie pas le classement systématique de tous les massifs forestiers.

## **PLU, urbanisation et forêt**

***Tout d'abord, la forêt ne doit pas être la réserve foncière de l'urbanisation*** sans nécessité. Mais cela ne veut pas dire que toute construction ou équipement doit être interdit en forêt. Pour être efficace et ne pas gêner le développement de la gestion forestière, le PLU, tout en assurant la prévention du mitage des massifs, doit laisser la possibilité de construire les bâtiments, réaliser les équipements et activités nécessaires à la gestion forestière et à la multifonctionnalité.

***L'urbanisation ne doit pas être une gêne pour l'exploitation forestière.*** Trop souvent, l'implantation de lotissements au pied des massifs ne prévoit pas les accès nécessaires aux engins forestiers et aux grumiers pour permettre leur exploitation rationnelle. Cette accessibilité est également indispensable pour les engins de lutte contre les incendies.

***Tenir compte des interfaces forêt-habitat.*** L'urbanisation au contact des forêts ne devrait pas générer de nuisances. Pour éviter cela, on peut imaginer la création d'interfaces à la charge des aménageurs, ou la création d'ASA pour les gérer.

## **Forêt et risques**

Si la forêt est elle-même soumise à des risques, principalement sanitaires, météorologiques et d'incendie, elle a également un rôle de protection contre des risques divers, en particulier érosion des sols et inondations, mais aussi chutes de blocs, avalanches, etc. Pour qu'elle puisse jouer son rôle, il est nécessaire de pouvoir la gérer de façon durable.

***Le PLU doit éviter toute prescription ou recommandation limitant la gestion ou l'exploitation des zones forestières, ces activités étant déjà encadrées par le code forestier.***

Pour décrocher un avis favorable, certaines communes compensent un déclassement par le classement d'une surface équivalente ou même supérieure : c'est une aberration, un classement doit se justifier en lui-même et non pour permettre un déclassement par ailleurs.

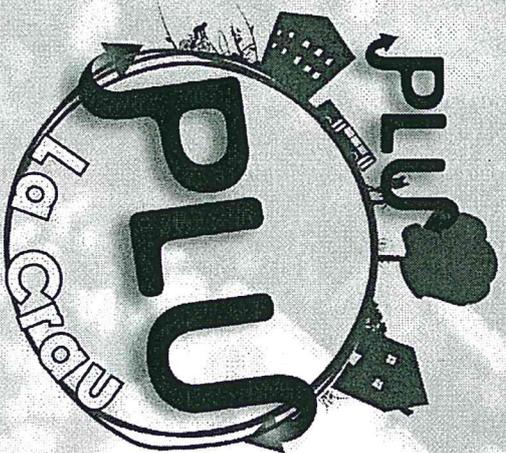
**En conséquence, le CRPF émet les vœux suivants :**

- *Le classement en EBC devrait concerner principalement en zone urbanisée et pour des motifs d'urbanisme, motivés dans le rapport de présentation du PLU, les arbres remarquables, alignements, parcs, haies, bosquet, ripisylves, bois de moins de 4 ha dont le code forestier n'assure pas de fait la préservation.*
- *Les communes qui ont classé de façon abusive des surfaces importantes en EBC sans justification précise devraient prévoir leur suppression au cours des révisions de leur document d'urbanisme*
- *Lors d'une demande de déclassement au cours d'une révision de POS ou PLU,, il est fréquent de voir un argumentaire montrant que l'EBC n'avait pas de justification ; dans ce cas, il est illogique de déclasser précisément l'emprise du projet (cas fréquent pour l'implantation d'une ferme photovoltaïque) et non le massif en totalité.*

**Il est nécessaire aujourd'hui de réviser les appréciations qui ont conduit a des classements excessif en EBC des espaces boisés, les dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant une protection efficace de la plupart des massif, et les PLU, en tant qu'outils de l'aménagement du territoire tels que l'a impulsé la loi SRU, doivent prendre en compte la nécessité d'une gestion dynamique et durable de ces espaces, qui est le meilleur garant de leur conservation.**

B.C. 26/11/2010

- (1) Bien distinguer défrichement et coupe :
  - un défrichement a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière pour un nouvel usage (urbanisation, agriculture, infrastructure)
  - une coupe bien conduite est une opération sylvicole visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier, le maintien de l'état boisé restant assuré.
  -
- (2) A titre d'exemple, le Var et les Bouches du Rhône ont pris un arrêté en 1978 permettant les coupes rases de taillis inférieures à 10 ha, les coupes d'amélioration et de régénération des peuplements résineux inférieures à 10 ha, etc. (se référer à ces arrêtés pour plus de précisions).



**Plan Local d'Urbanisme**

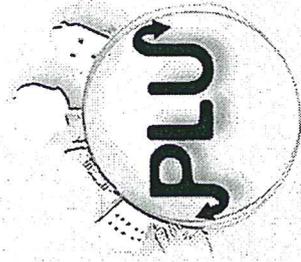
# RÉUNION PPA

*PADD et traduction réglementaire  
du PLU de la Commune de LA CRAU*

Vendredi 9 décembre 2011

DEPARTEMENT DU VAR  
Commune de la Crau

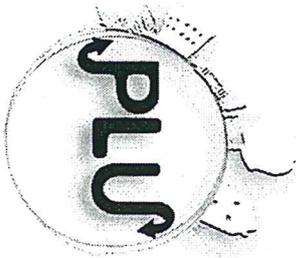




# Plan Local d'Urbanisme

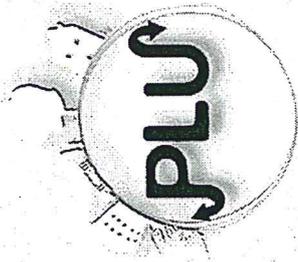
## SOMMAIRE

1. Les enjeux du PLU
2. Le PADD
3. Le projet « V.0 » de traduction réglementaire



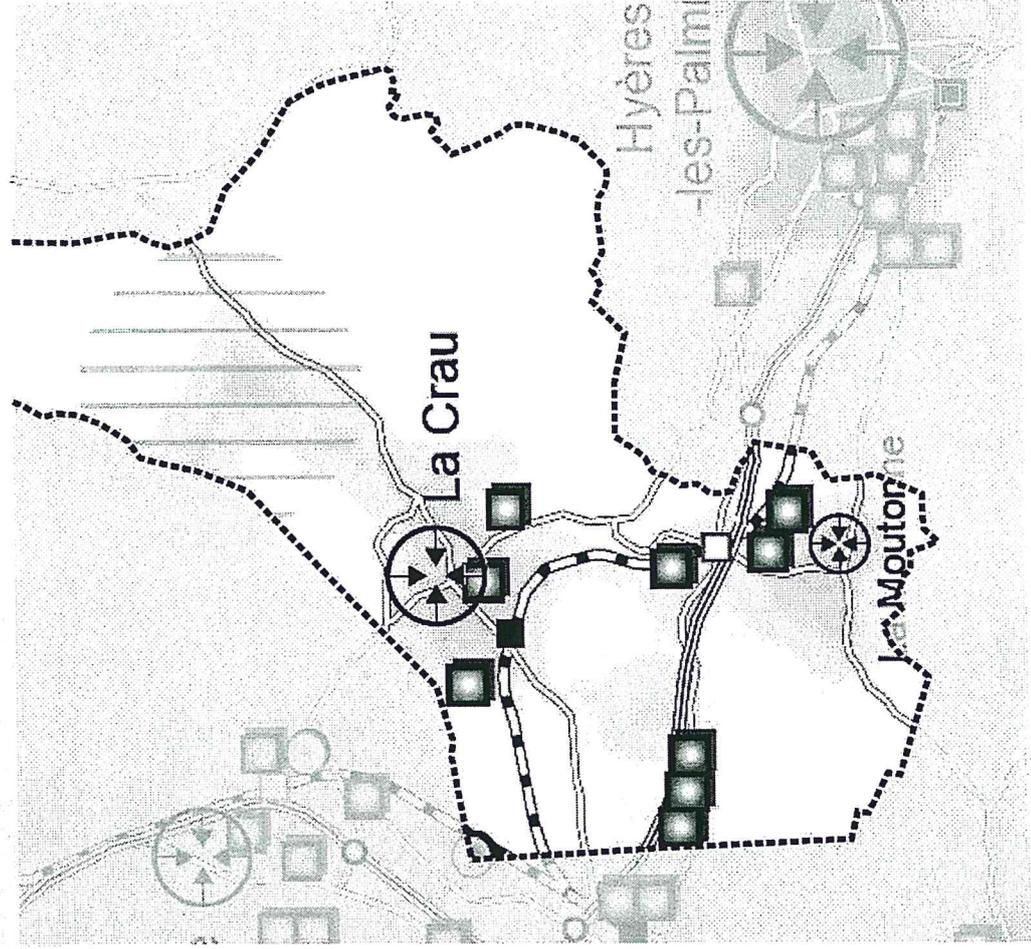
# Plan Local d'Urbanisme

## 1/ LES ENJEUX DU PLU



# Plan Local d'Urbanisme

## SCOT PROVENCE MÉDITERRANÉE



- Les espaces urbanisés prioritaires :
- 31 hectares destinés à l'habitat
  - 64 hectares destinés à l'activité autour de l'A 570 et la RN 98

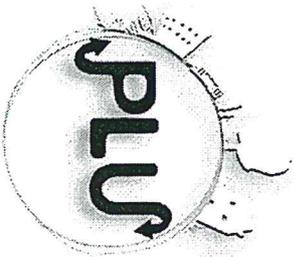
### Les sites d'extension prioritaires

(un pixel = au maximum 10 ha)

- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
- Vocation à dominante "activités économiques"

### Les espaces du renouvellement urbain

- Espace urbanisé existant
- ⊗ Pôle à conforter
- Principal site en mutation
- Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
- ▬ Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (déclarée d'utilité publique)
- ▬▬▬ Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution



## ENJEUX DU TERRITOIRE

## Plan Local d'Urbanisme

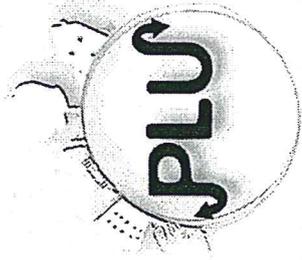
### ➤ Scénarios de croissance démographique

#### Rappel :

- 16 356 habitants en 2008
- Croissance démographique dynamique depuis 1968
- Léger ralentissement depuis 1982 du fait de la pénurie de foncier

#### Prévisions démographiques :

- Scénario fil de l'eau : 19 300 habitants en 2020
- **Scénario de croissance souhaité : reprise démographique visant entre 21 000 et 23 000 habitants en 2020**



## ENJEUX DU TERRITOIRE

# Plan Local d'Urbanisme

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

### En termes de développement urbain et économique

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

# SYNTHÈSE DES ENJEUX URBAINS ET ECONOMIQUES

## L'équilibre du développement urbain

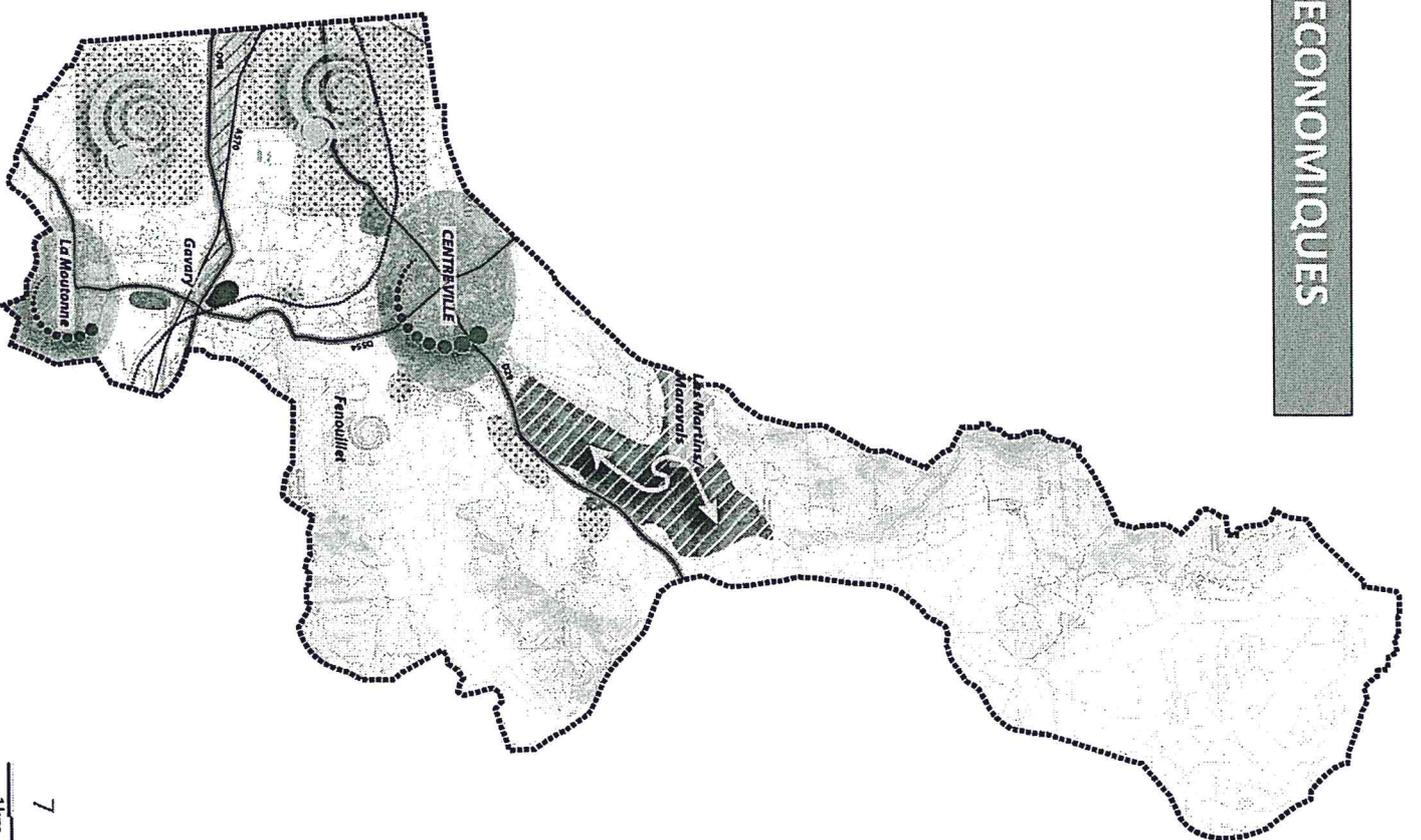
-  Accueil de la croissance démographique
-  Diversification de l'offre en logements et équipements
-  Pérennisation de la trame urbaine existante
-  Limitation du mitage urbain de la plaine agricole

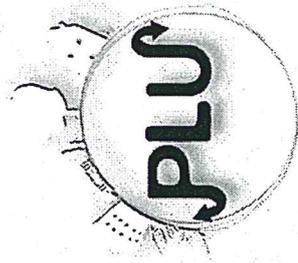
## Dynamisation de l'économie traditionnelle et diversification à haute valeur ajoutée

-  Zone d'activités en développement
-  Zone d'activités au potentiel de développement limité
-  Zone d'activités potentielle
-  Préservation des terres agricoles d'excellence
-  Développement du tourisme vert
-  Dynamisation de l'activité agricole de la plaine

## L'adaptation des infrastructures de déplacements aux évolutions du territoire

-  Axes routiers et autoroutiers structurants
-  Voie ferrée
-  Amélioration de l'offre en transport en commun et des modes doux
-  Amélioration de la desserte





## ENJEUX DU TERRITOIRE

# Plan Local d'Urbanisme

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

### En termes d'environnement

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

# SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

**La préservation de la trame verte du développement urbain**

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

**La valorisation de la trame bleue**

- Cours d'eau et leur ripisylve
- Patrimoine hydraulique

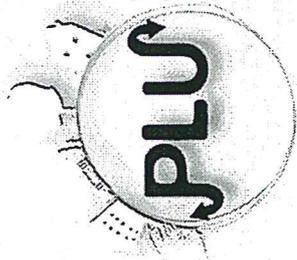
**La préservation des paysages identitaires**

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

**La maîtrise de l'urbanisation dans les zones de risques**

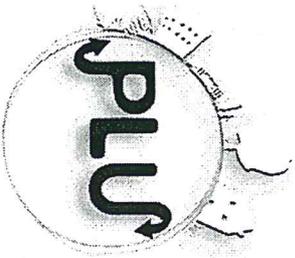
- Maîtrise des risques feux de forêt sur les interfaces avec les zones bâties
- Protection des zones vulnérables face au risque inondation
- Limitation de l'exposition au risque inondation dans le centre-ville
- Périmètre de protection face au risque Industriel





**Plan Local d'Urbanisme**

## **2/ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**



# Plan Local d'Urbanisme

## LES TROIS ORIENTATIONS DU PADD

LA CRAU,

VILLE RURALE,

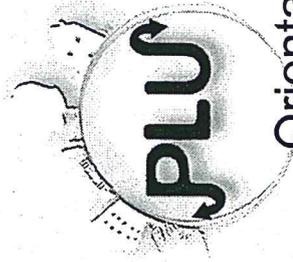
VILLE SOLIDAIRE,

VILLE ACTIVE.

>>> PRÉSERVER L'HERITAGE  
AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT  
NATUREL, GARANTIR LE CADRE DE  
VIE ET DE L'IDENTITE

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

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



# Plan Local d'Urbanisme

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Orientation 1 : **La Crau, ville rurale** **Préserver l'héritage agricole et** **l'environnement naturel**

#### Objectifs :

- **Préserver et valoriser les espaces naturels**
  - Protéger les espaces naturels fragiles et préserver et valoriser la trame verte et bleue
  - Aménager l'Espace Naturel Sensible (ENS) du lieu-dit Les Maunières
  - Valoriser les espaces naturels et développer les activités de loisirs sur les espaces les moins sensibles
- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire**
  - Recenser et protéger le patrimoine vernaculaire et les paysages agricoles d'excellence
  - Valoriser le site du Fenouillet, figure paysagère emblématique
  - Valoriser le patrimoine agricole bâti et notamment en lien avec le développement du tourisme vert
  - Promouvoir la qualité urbaine et paysagère du développement urbain et affirmer les limites urbaines des secteurs Maravals, Collet Long et Mont Redon et maîtriser leurs densités pour garantir leur intégration paysagère
- **Prendre en compte les risques naturels et réduire les nuisances**
  - Conserver et créer des zones tampon entre les sites habités et les franges des espaces forestiers.
  - Améliorer la voirie dans les secteurs Collet Long, Maravals et Moutonne afin de faciliter l'intervention des secours en cas d'incendie
  - Prendre en compte les zones vulnérables face au risque inondation et maîtriser les risques d'inondations par ruissellement pluvial en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les surfaces imperméabilisées
  - Respecter les prescriptions en matière de constructibilité liées aux périmètres des risques industriels

# LA CRAU, VILLE RURALE

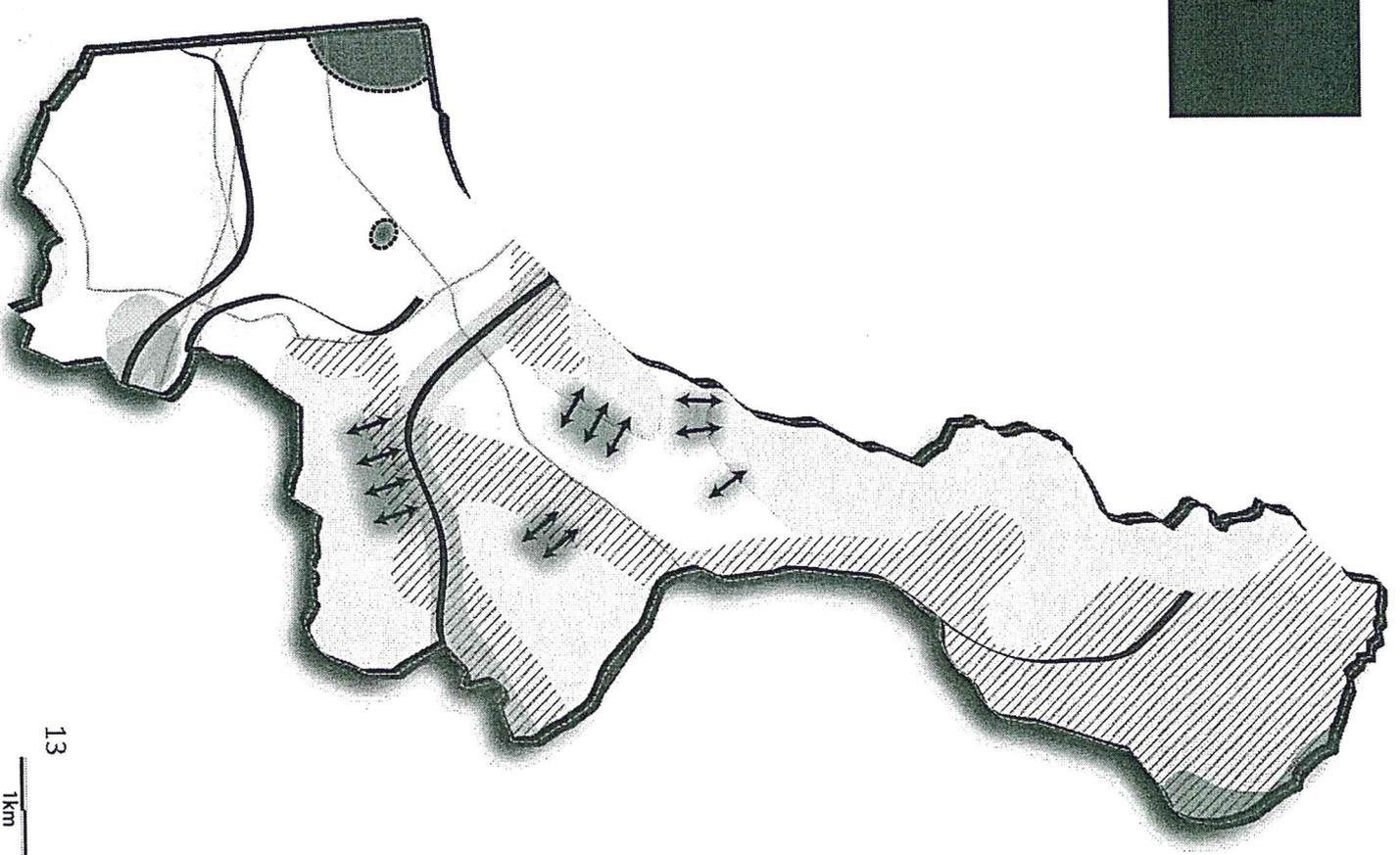
## Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel

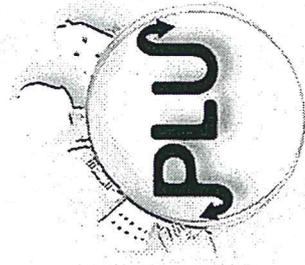
### Risques

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

### Paysage environnement patrimoine

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





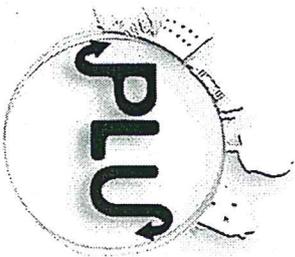
## Plan Local d'Urbanisme

### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

# **Orientation 2 : La Crau, ville solidaire Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse**

#### Objectifs :

- **Soutenir la croissance démographique de manière maîtrisée**
  - Une population visée en 2020 de 21 000 à 23 000 habitants
  - Maintenir l'attractivité résidentielle afin de maintenir le dynamisme démographique et économique communal
  - Contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés notamment par le SCoT et conforter les densités et le développement des zones d'urbanisation diffuse dans les limites urbaines existantes.
  - Optimiser le foncier résiduel en « dents creuses » dans les enveloppes urbaines déjà constituées
  - Programmer le développement urbain dans le temps
  
- **Offrir un véritable parcours résidentiel**
  - Diversifier l'offre en logements répondant aux parcours résidentiels des jeunes retraités et ménages de jeunes actifs et adapter les typologies de logement aux mutations démographiques communales : favoriser la production de logements de plus petite taille à proximité des équipements et services
  - Diversifier les formes urbaines
  - Poursuivre la réhabilitation du centre-ville



# Plan Local d'Urbanisme

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Objectifs :

- **Améliorer et diversifier les équipements**
  - Adapter les équipements d'infrastructures et de superstructures au développement de l'urbanisation
  - Diversifier l'offre d'équipements culturels, sportifs et de loisirs en privilégiant le développement d'équipements de rayonnement intercommunal
  - Permettre l'implantation de structures d'hébergement et de services dédiées aux personnes âgées
  
- **Améliorer les modes de transport alternatifs à la voiture**
  - Envisager une halte TER à la Moutonne-Gavary, secteur en plein développement, traversé par la voie ferrée.
  - développer un réseau dédié aux itinéraires modes doux.
  - Mettre à profit le développement des liaisons « bus et train » prévues dans le PDU pour agir sur les comportements en aménageant des parkings relais à proximité des arrêts de bus.

## LA CRAU, VILLE SOLIDAIRE

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

### Habitat



Diversifier l'offre de logements



Pérenniser la trame urbaine existante



Limiter le mitage urbain



Densifier le tissu existant

### Equipement



Diversifier l'offre en équipements

### Infrastructures de déplacement



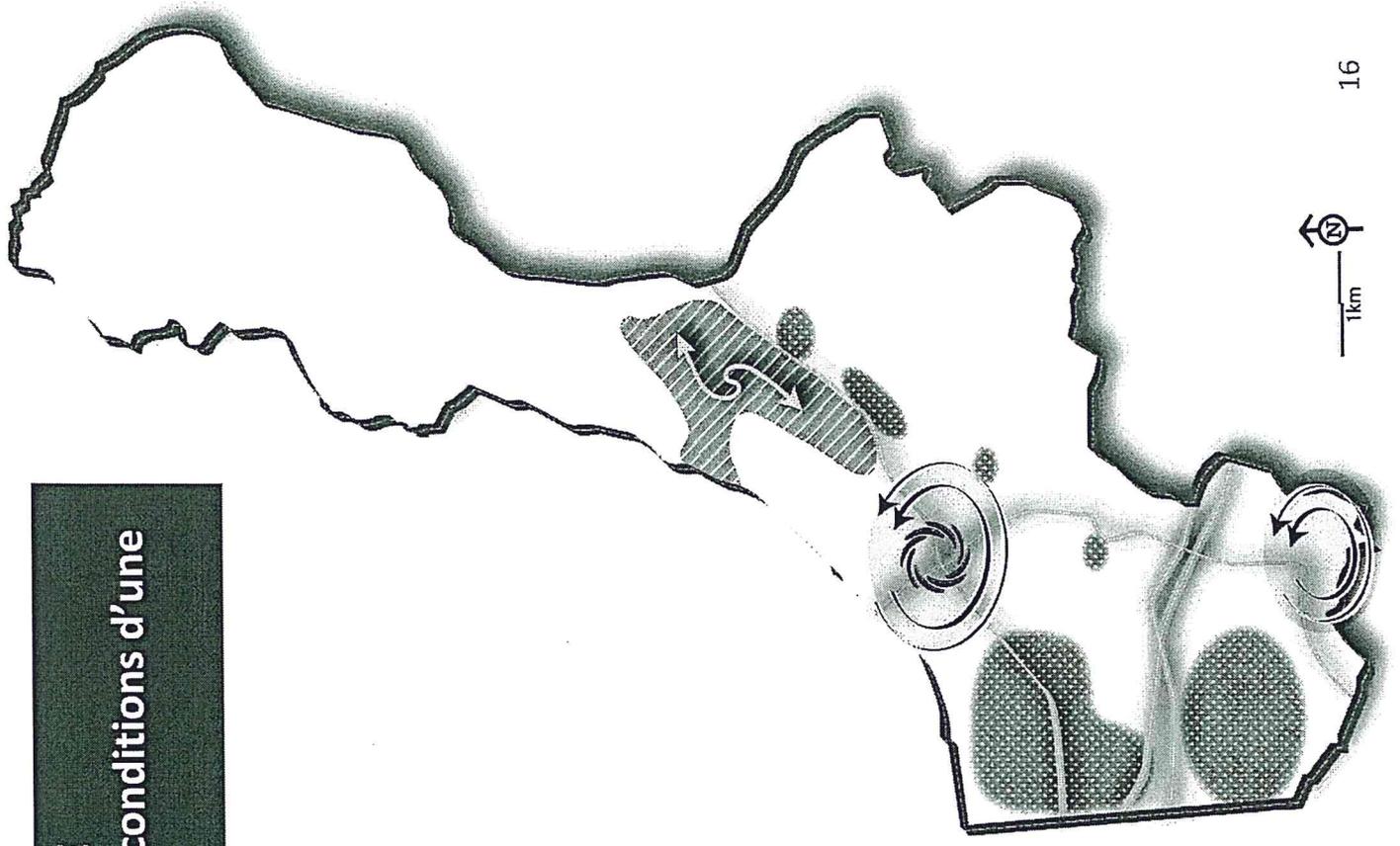
Améliorer le maillage viaire

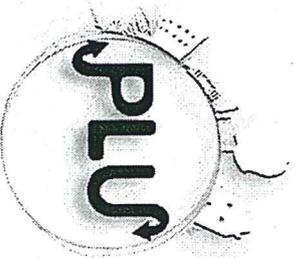


Améliorer l'offre en transports en commun et les modes doux



Axes routiers et autoroutiers structurants





# Plan Local d'Urbanisme

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Orientation 3 : **La Crau, ville active**

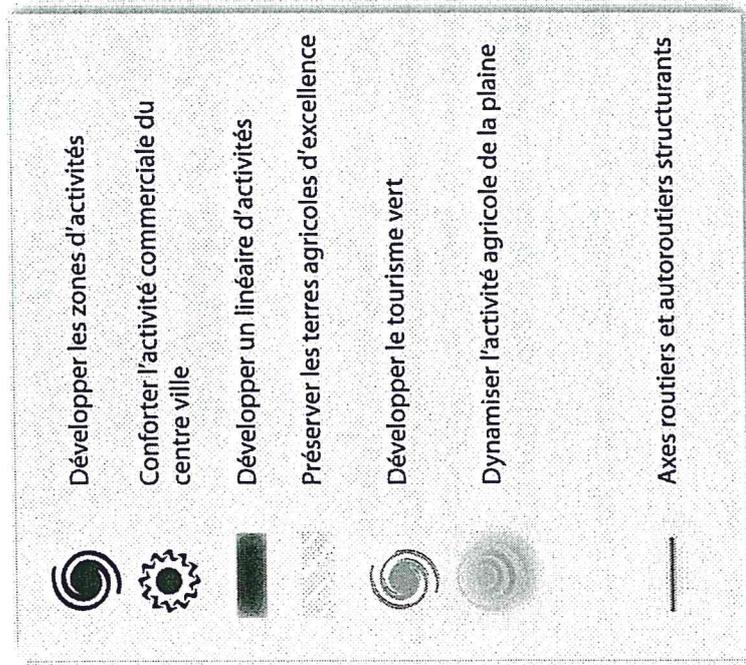
***Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités à haute valeur ajoutée***

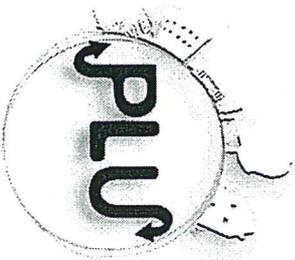
Objectifs :

- **Soutenir l'économie résidentielle et développer les zones d'activités**
  - Orienter l'accueil de nouvelles entreprises dans le prolongement de la zone d'activités Gavary
  - Optimiser les capacités résiduelles de la zone artisanale de la Moutonne et celles de la zone d'activités des Levades.
  - Accueillir de nouvelles activités à haute valeur ajoutée le long de la RN98, tel que le secteur du « chemin Long »
  - Soutenir par des dispositifs réglementaires appropriés les commerces et services de proximité, notamment dans le centre-ville et le quartier de la Moutonne.
  
- **Affirmer et dynamiser la vocation agricole**
  - Préserver les terres agricoles d'excellence.
  - Développer l'agriculture biologique.
  - Initier une commercialisation en circuit court des produits : mettre en place une aide à la distribution des produits par point de vente local.
  - Soutenir la création d'un pôle agro-alimentaire et les activités para-agricoles liées à l'horticulture.
  - Développer la filière liée au tourisme vert

## LA CRAU, VILLE ACTIVE

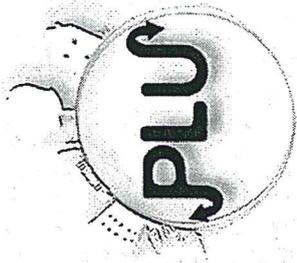
*Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités à haute valeur ajoutée*





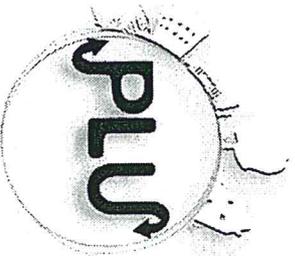
## **Plan Local d'Urbanisme**

# **3/ LE PROJET V.0 DE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE**



# Plan Local d'Urbanisme

## Les Zones Urbaines



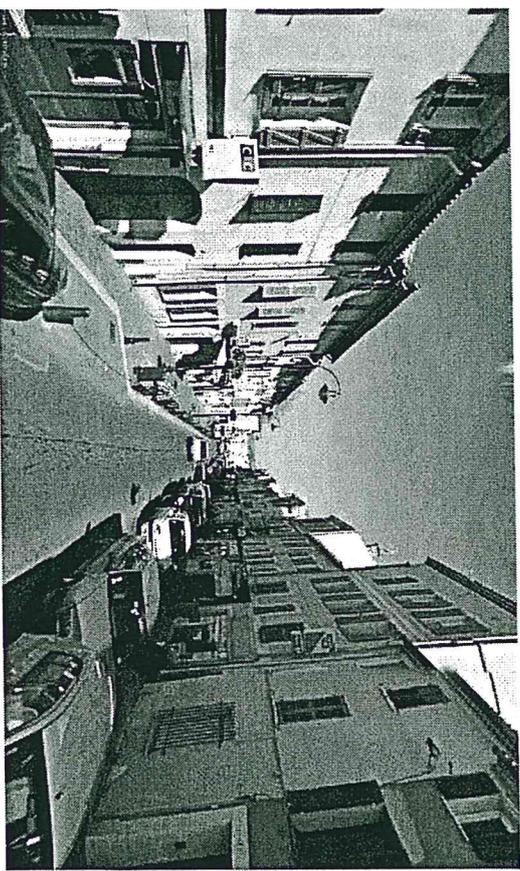
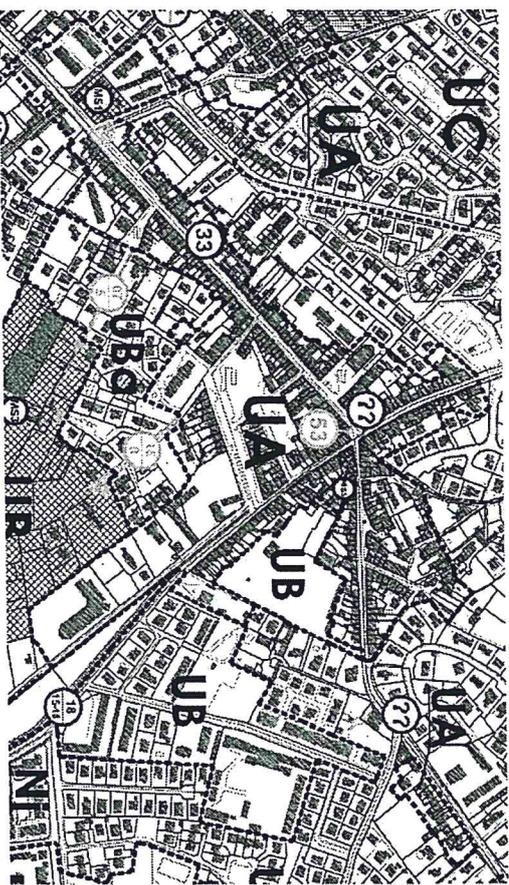
## **Zone UA – centre-ville, centre de la Moutonne**

### **Plan Local d'Urbanisme**

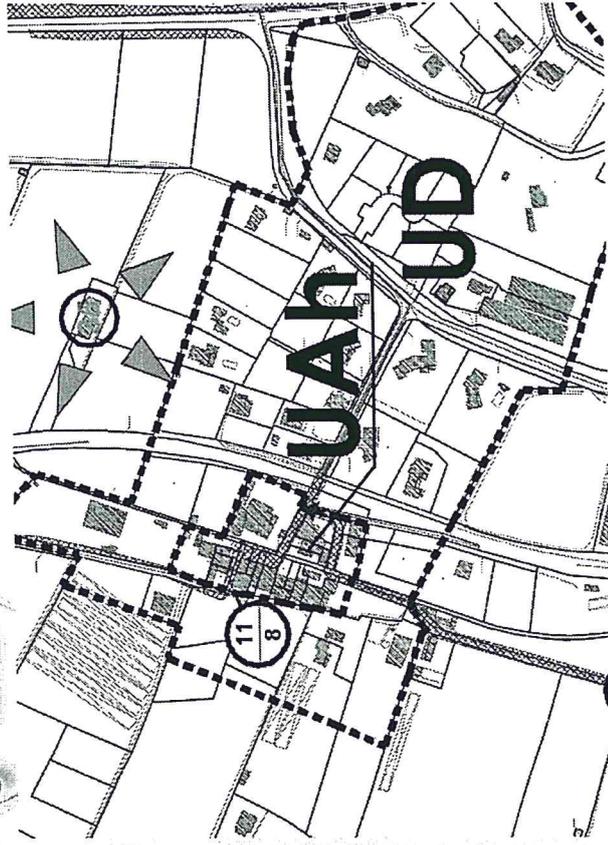


**centre-ville**

**h 12 m et 15 m en recul**



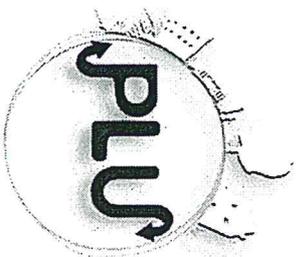
**Zone UA<sub>h</sub> – Hameaux historiques**



**Les Goys Fourniers**

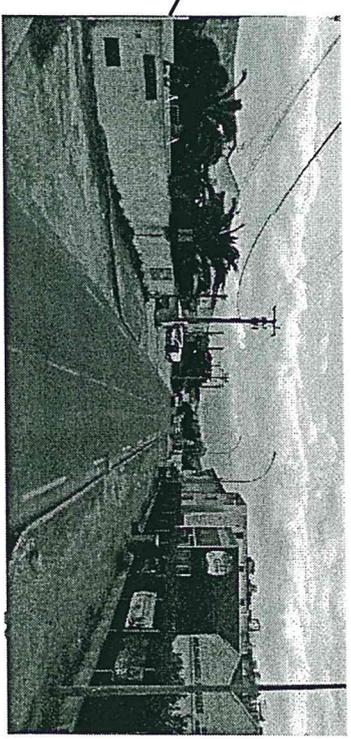
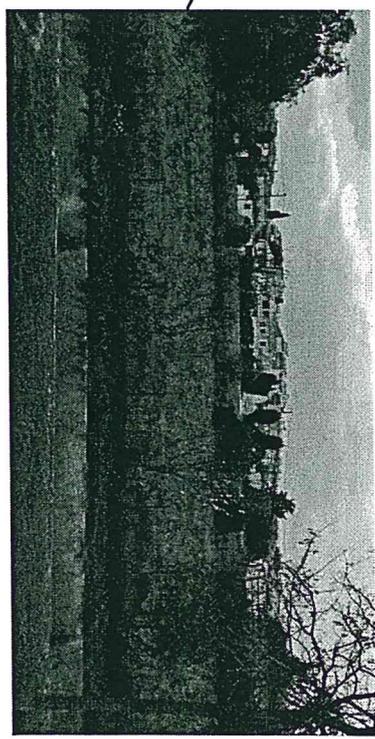
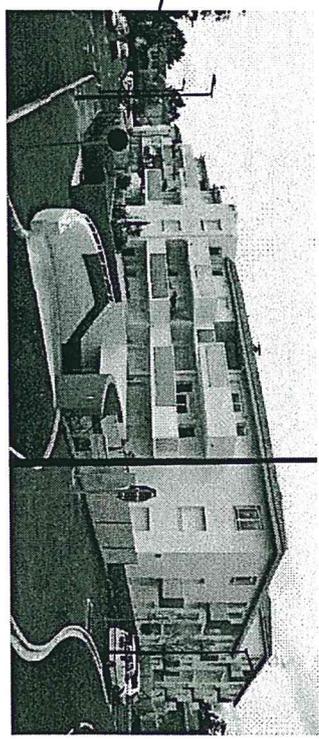
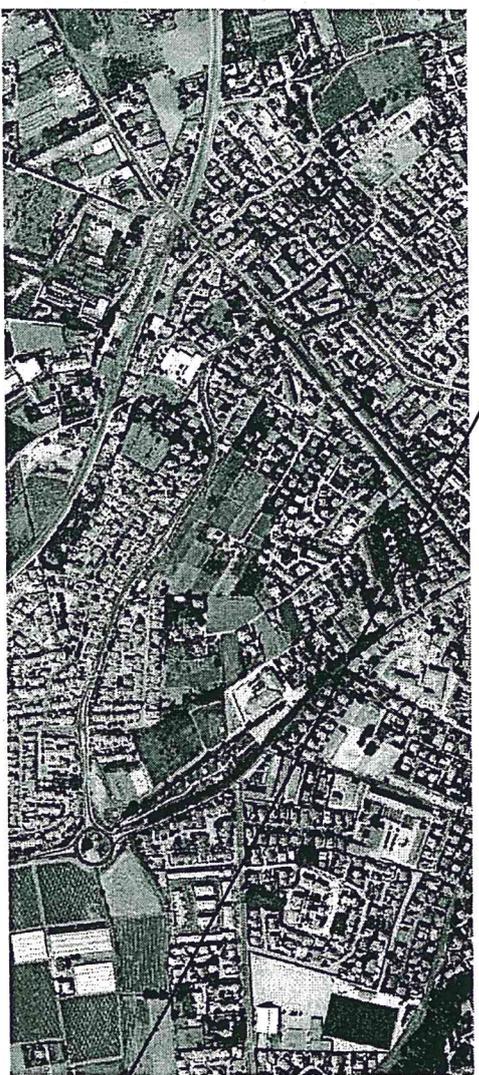
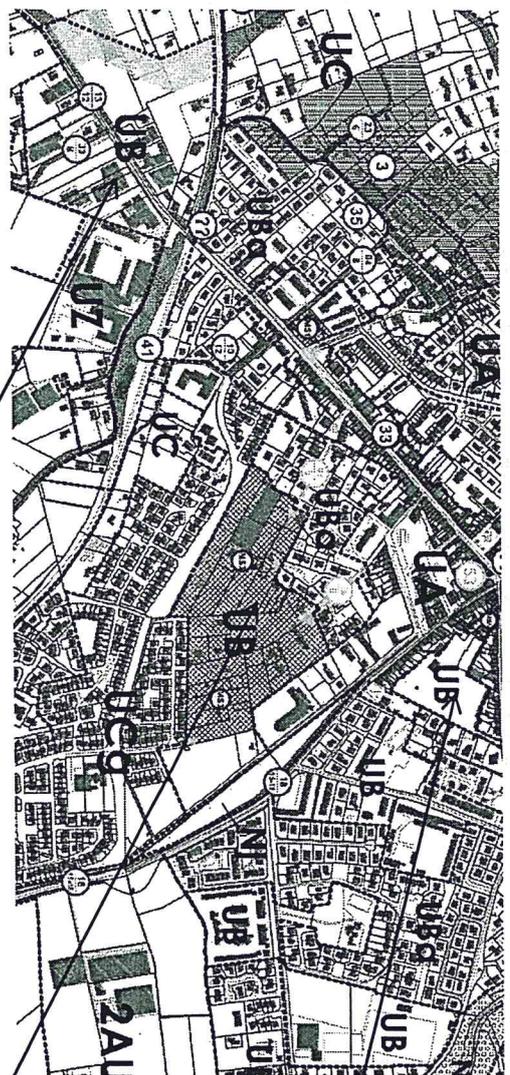
**Aménagement des volumes existants**

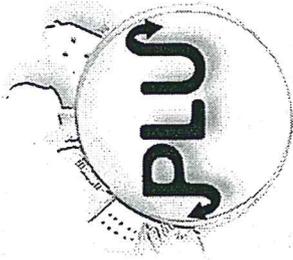




**Zone UB – centre-ville**  
**Habitat et équipements collectifs**  
**COS 0,7 – h 12 m**

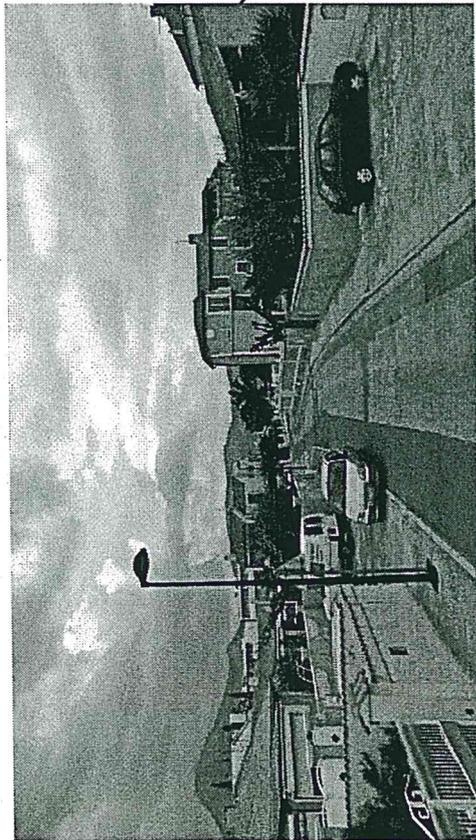
**Plan Local d'Urbanisme**



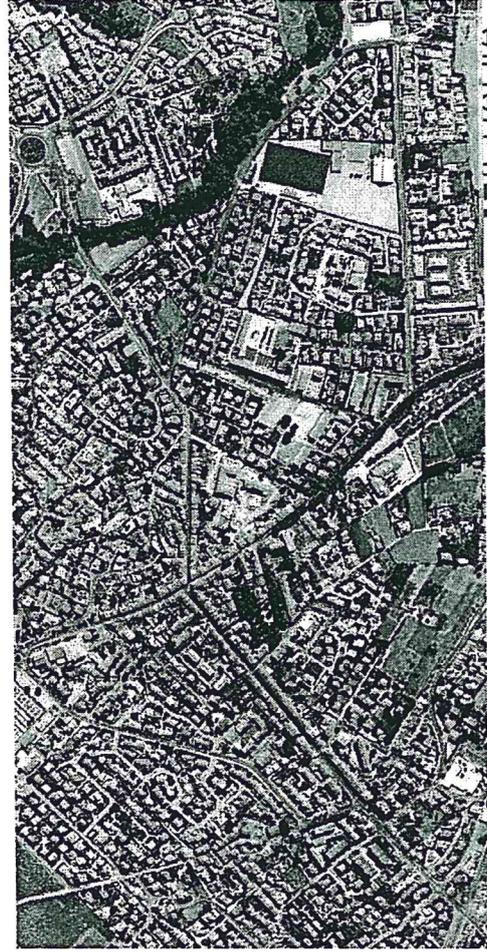


# Plan Local d'Urbanisme

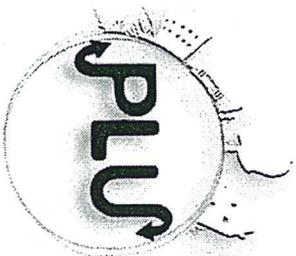
**Zone UBa – centre-ville**  
**Habitat et équipements collectifs**



**COS 0,50 – h 7 m**



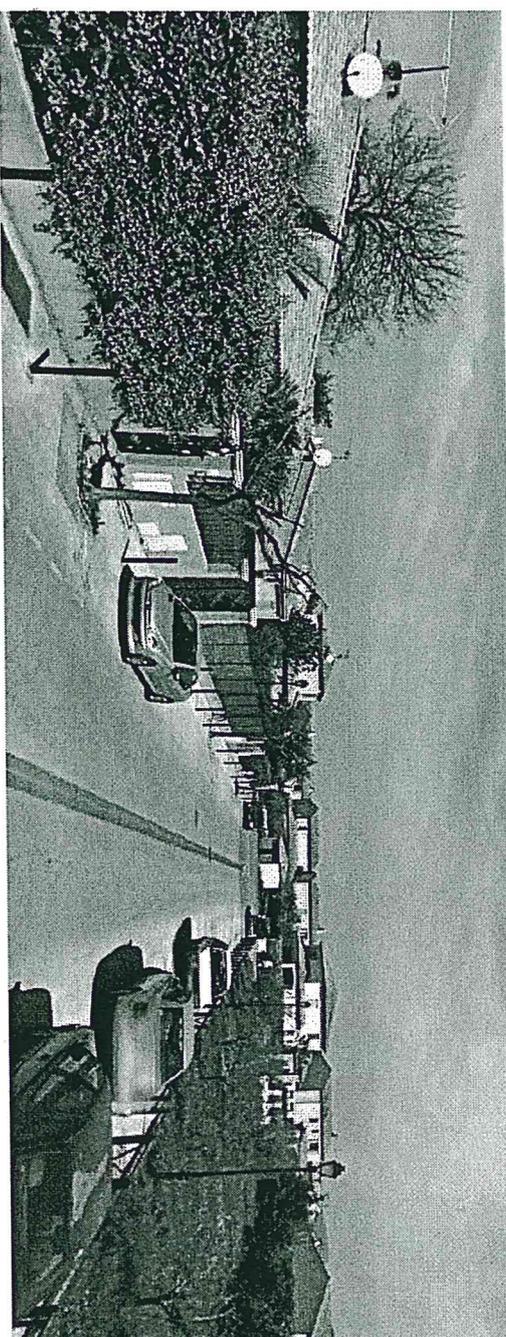
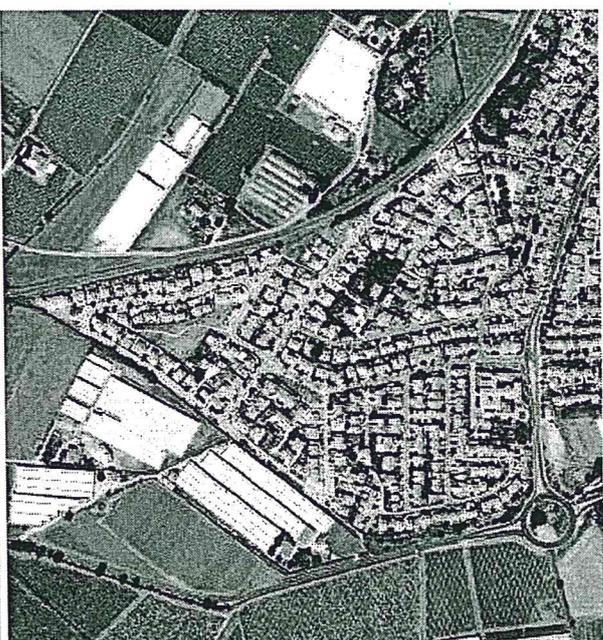
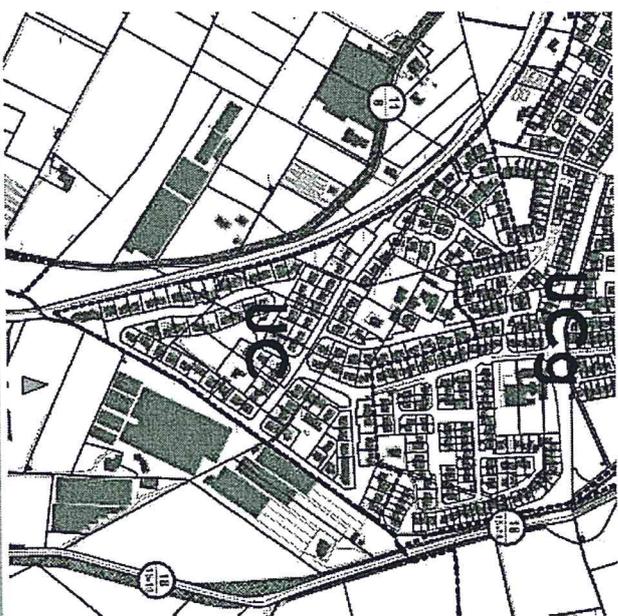
# Plan Local d'Urbanisme



## Zone UC – extensions du centre ville

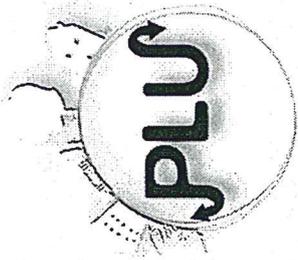
**COS 0,30 – h 7 m**  
**EV 40 %**

**Centre-ville –  
Les Arquets**



**Rue du Semillon**

DEPARTEMENT DU VAR - Commune

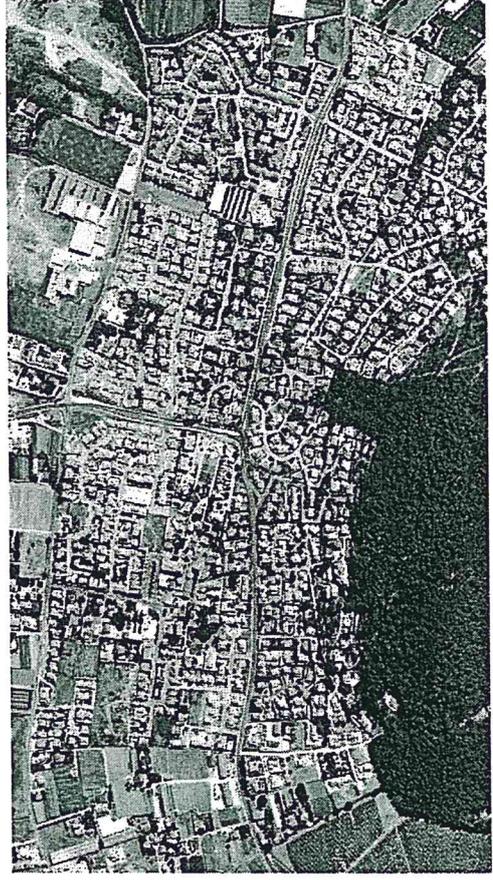
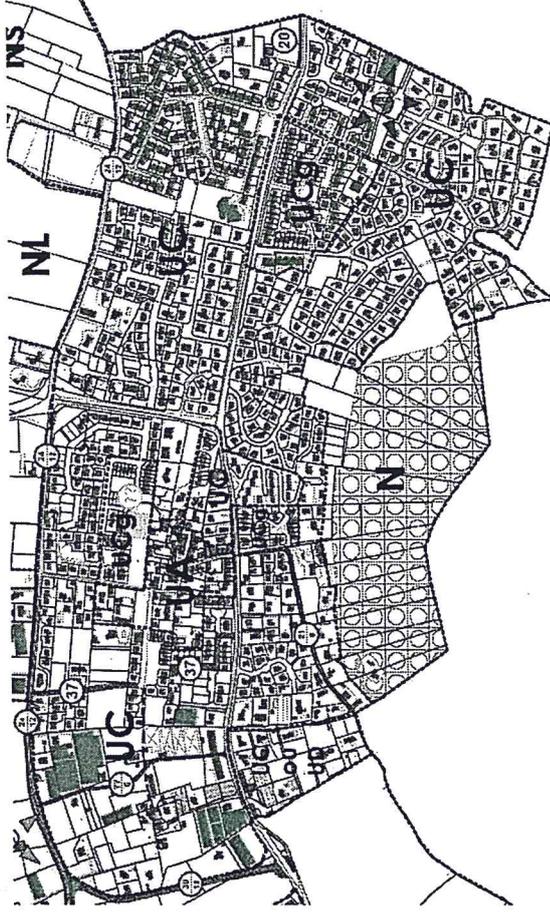


# Plan Local d'Urbanisme

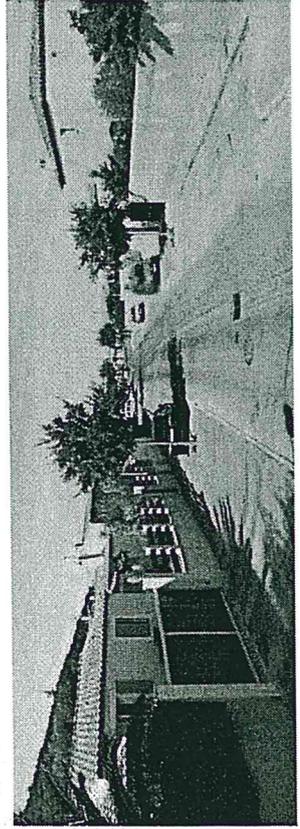
**Zone UC – extensions du quartier de la Moutonne**

**COS 0,30 – h 7 m**

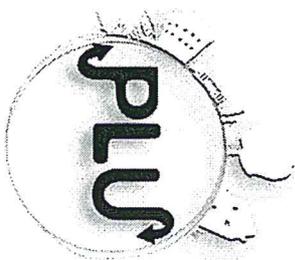
**La Moutonne**



**Rue du Thym**

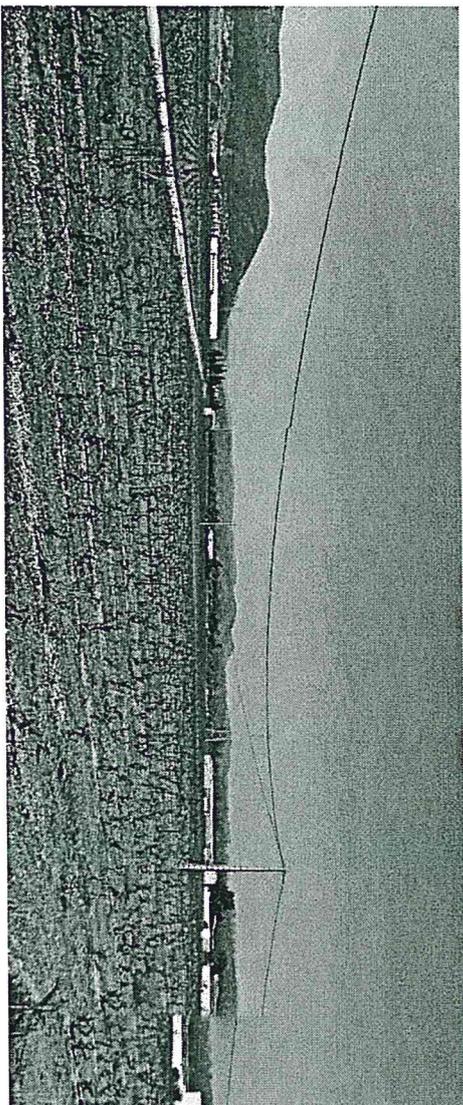


DEPARTEMENT DU VAR - Commune de la Crau

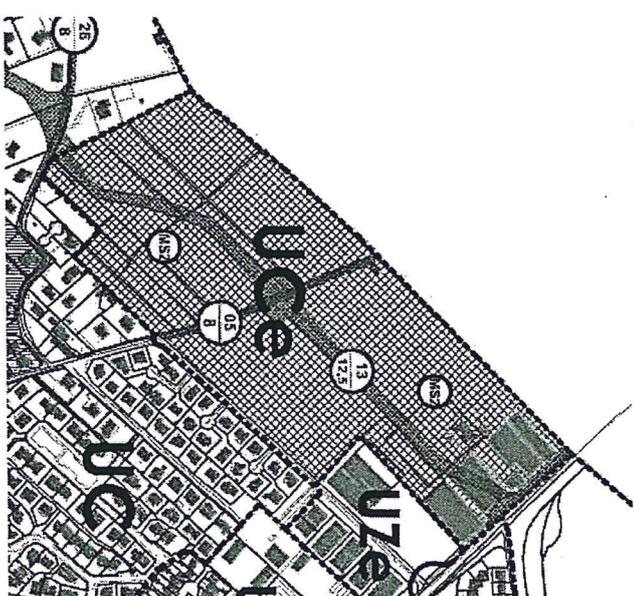


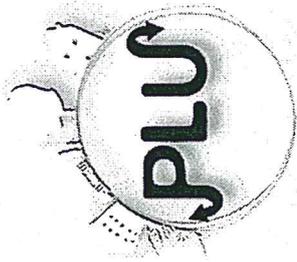
**Zone UCe**  
**(RS approuvé en aout 2011)**  
**Habitat, activités tertiaires**  
**et commerciales**  
**COS 0,3 – h 7 m**

**Rue du 22<sup>ème</sup> BMNA**



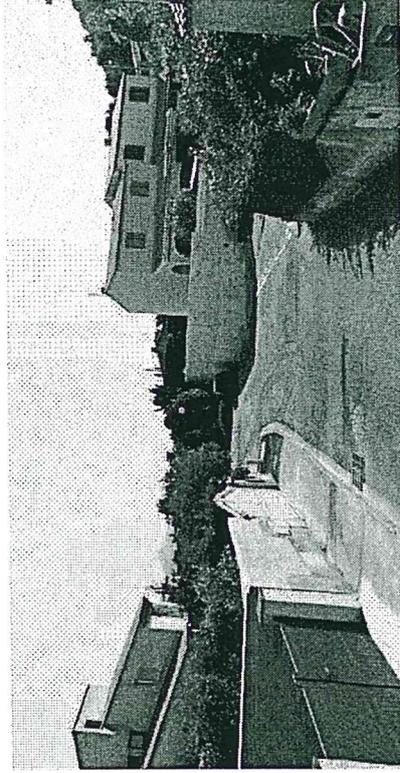
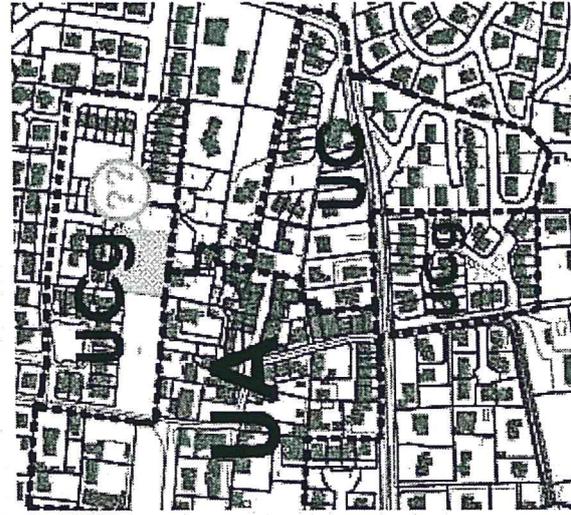
DEPARTEMENT DU VAR - Commune de la Crau





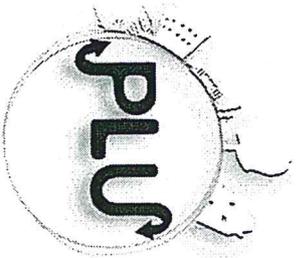
# Plan Local d'Urbanisme

Zone UCg – Habitat groupé  
COS 0,5 – h 7 m



Rue Charcot

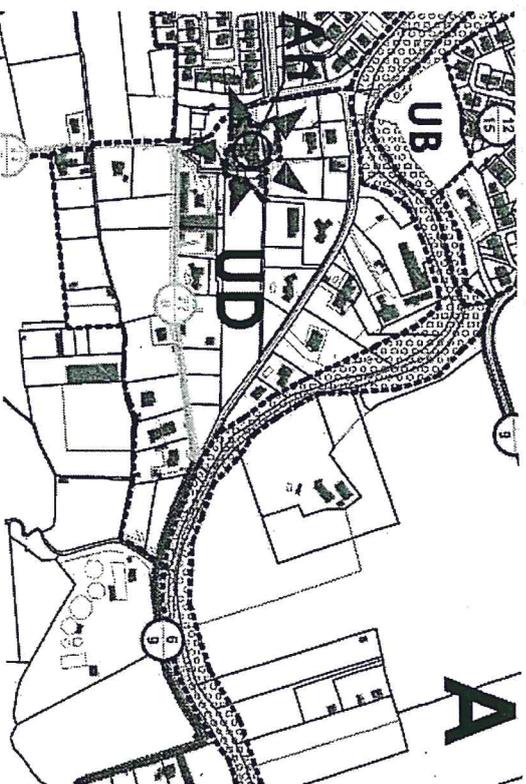




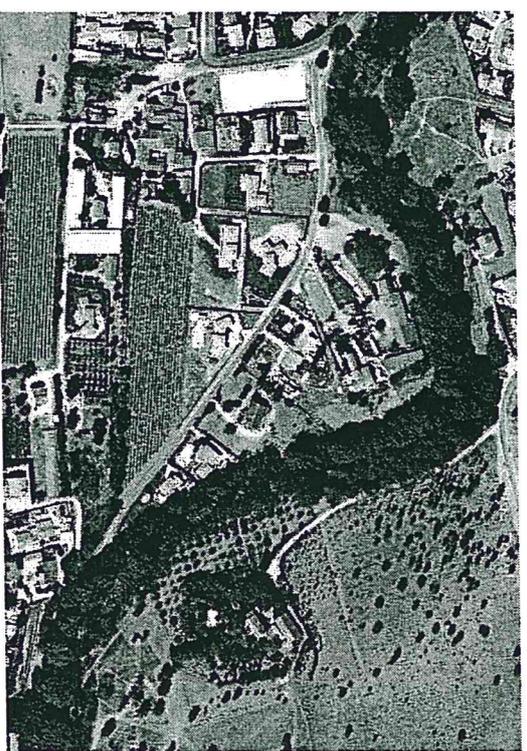
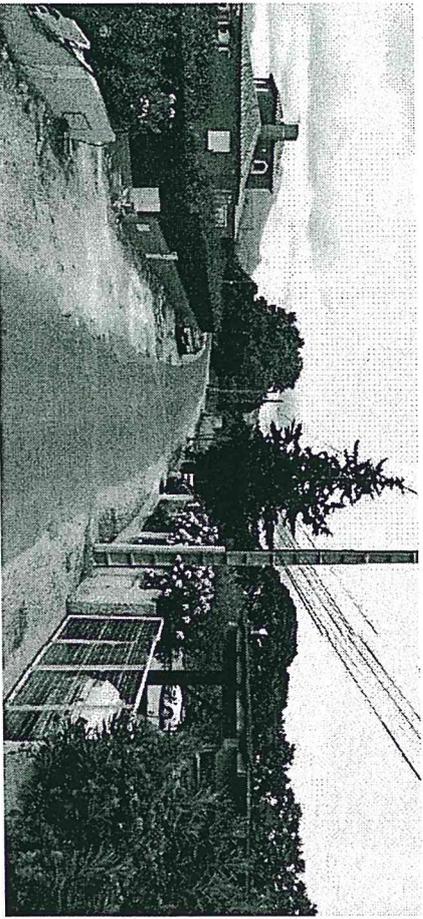
**Zone UD (reconversion des zones NB)**

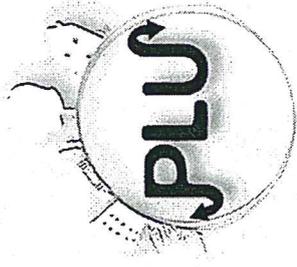
**Confortement du centre ville,  
du quartier de la Moutonne  
ou des hameaux**

- COS 0,15**
- H 7 m**
- EV 60 % (à confirmer)**



*Chemin de l'Ubac*

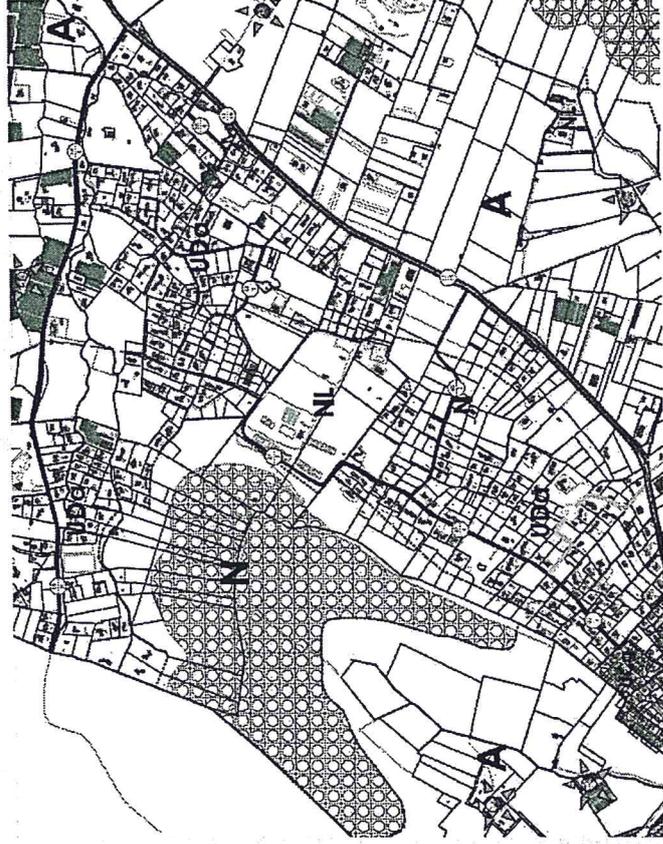




# Plan Local d'Urbanisme

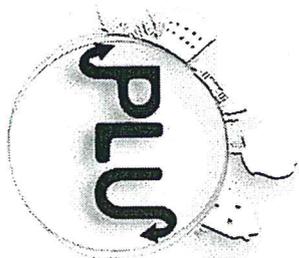
**Zone UDa ( reconversion de zone NB)**

**Habitat – COS 0,15 – h 7 m – EV 70 ou 80 %**

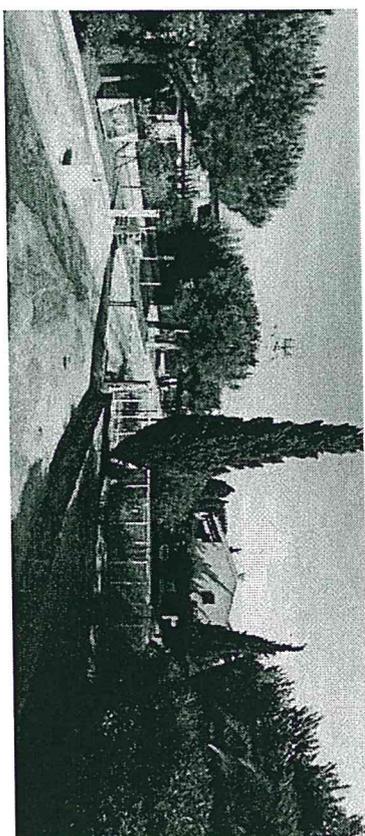
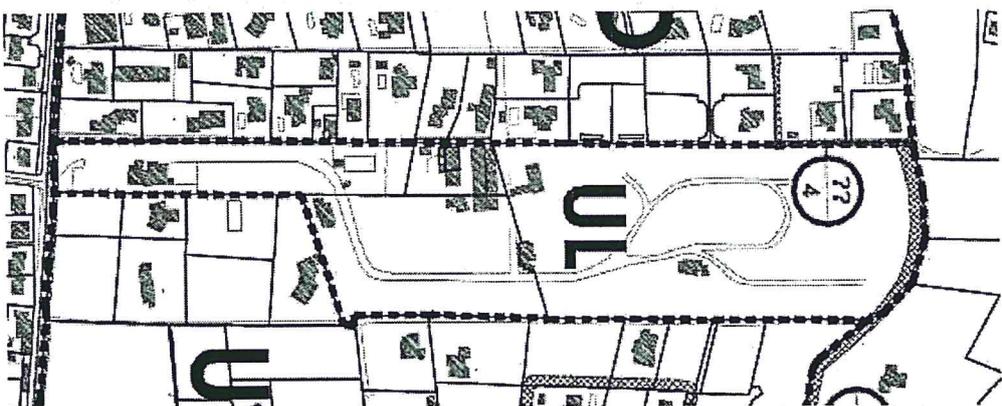


**Chemin du Collet Long**

# Plan Local d'Urbanisme

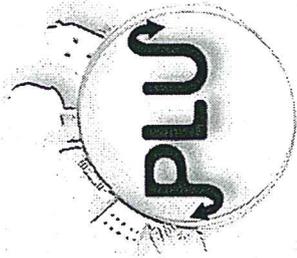


**Zone UL – camping de la Moutonne**  
**COS 0,10 – H 6 m**



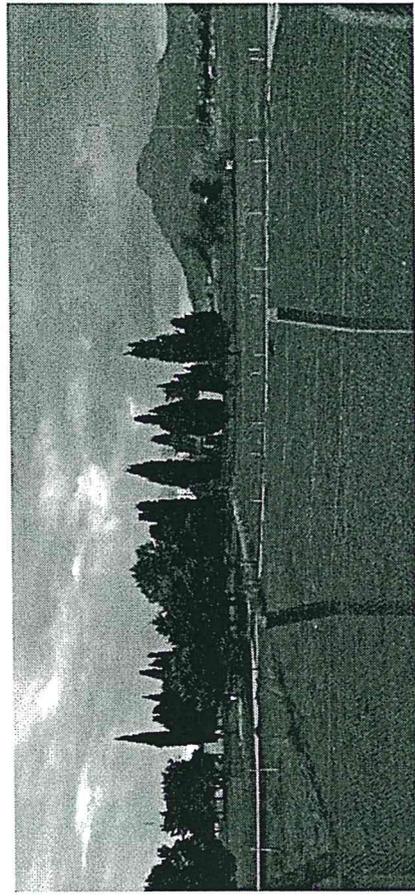
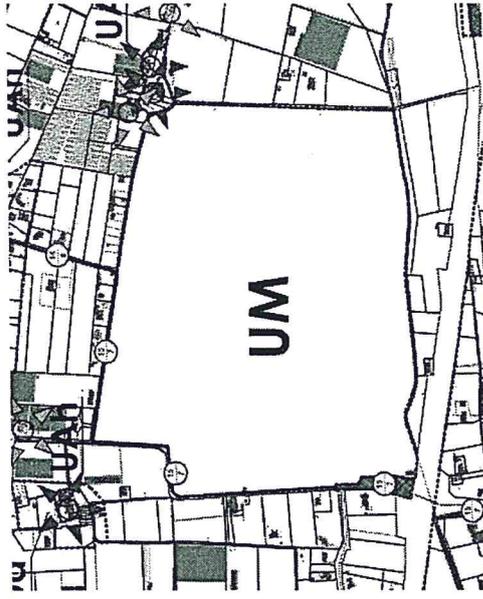
*Chemin de Terrimas*

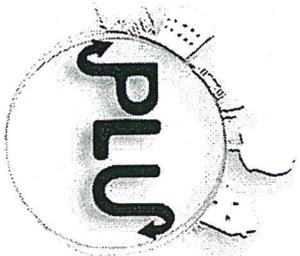
DEPARTEMENT DU VAR - Commune de la Crau



# Plan Local d'Urbanisme

## Zone UM – domaine de la Marine



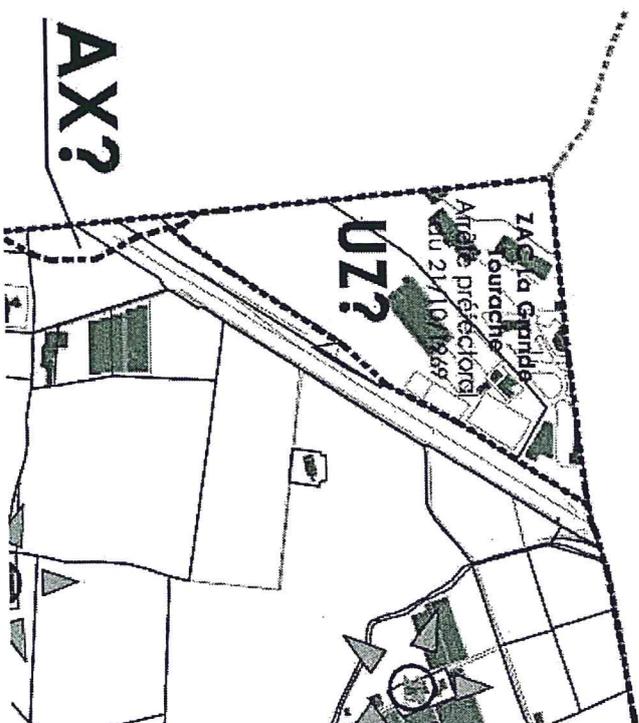
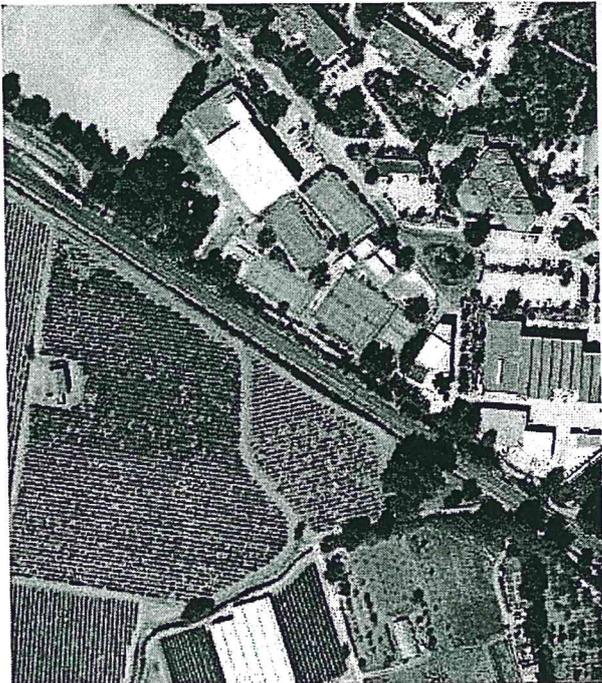


**Les zones d'activités**

**Zone UZ – ZAC de la Grande Tourrache**

**COS 0,5 – H 9 m**

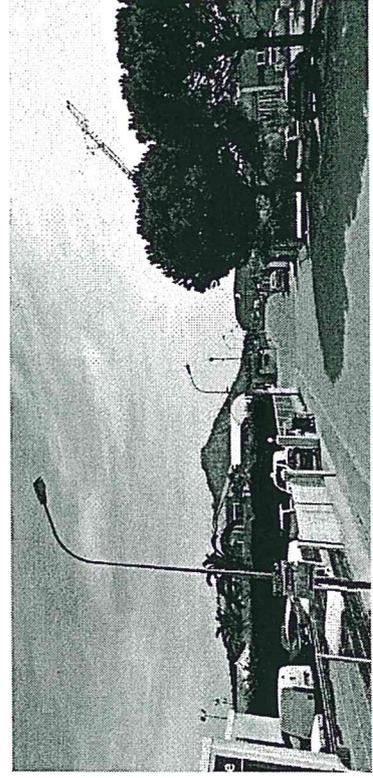
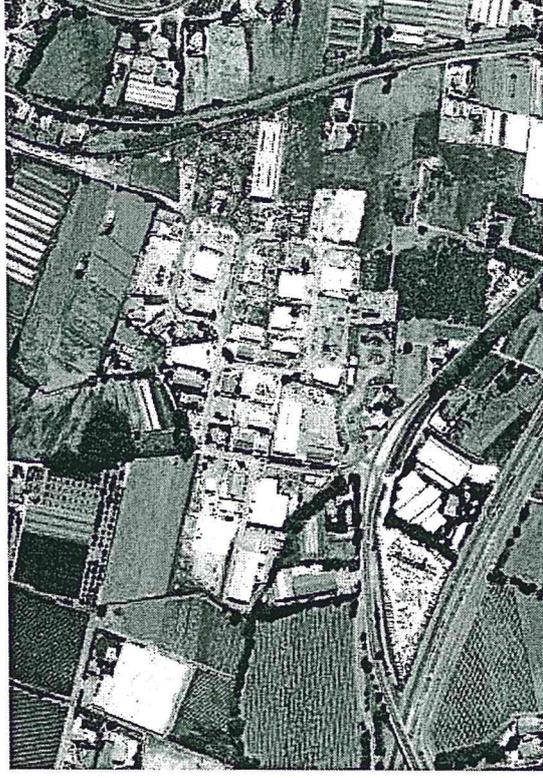
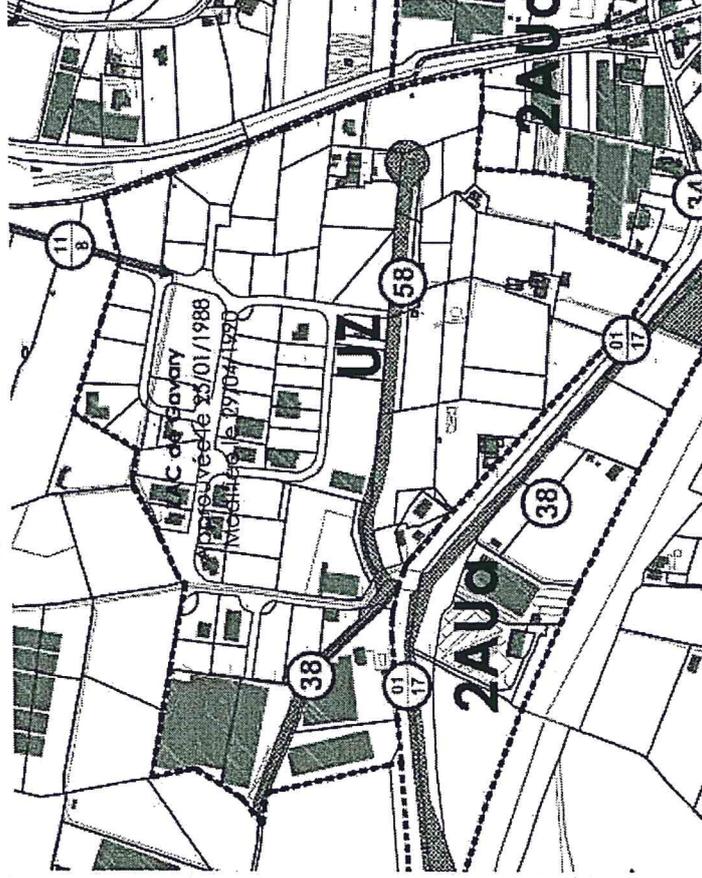
**Plan Local d'Urbanisme**



**PLUS**

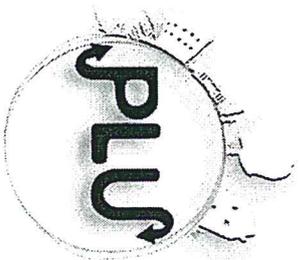
**Les zones d'activités**  
**Zone UZ – ZAC Gavary**  
**COS 0,5 – H 9 m**

**Plan Local d'Urbanisme**



**Av. L. Breget**

DEPARTEMENT DU VAR - Commune de la Crau

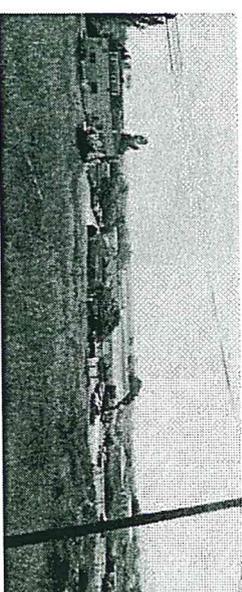
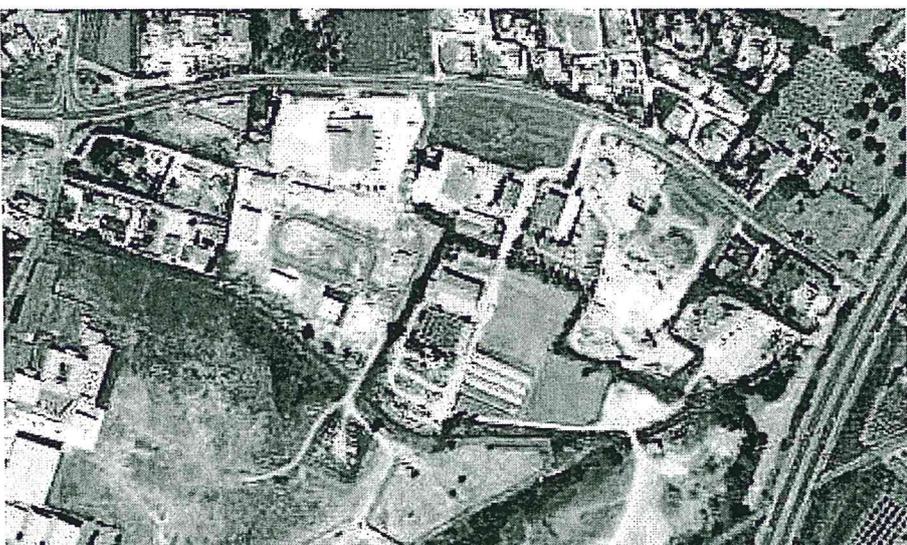
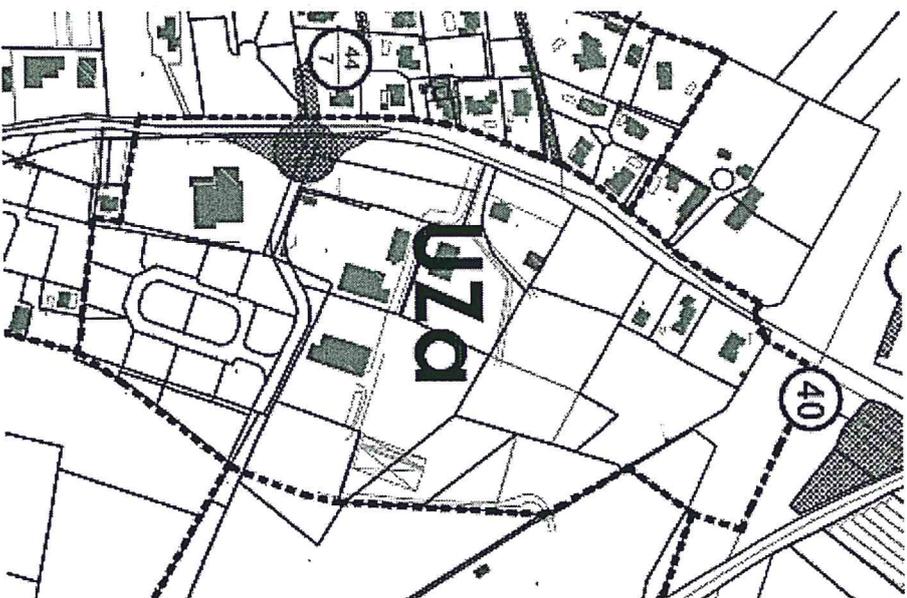


**Les zones d'activités**

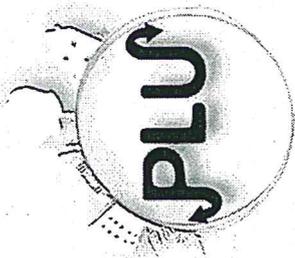
**Plan Local d'Urbanisme**

**Zone UZa – La Giavis (La Moutonne)**

**Dominante artisanale – COS 0,5 – h 9 m**



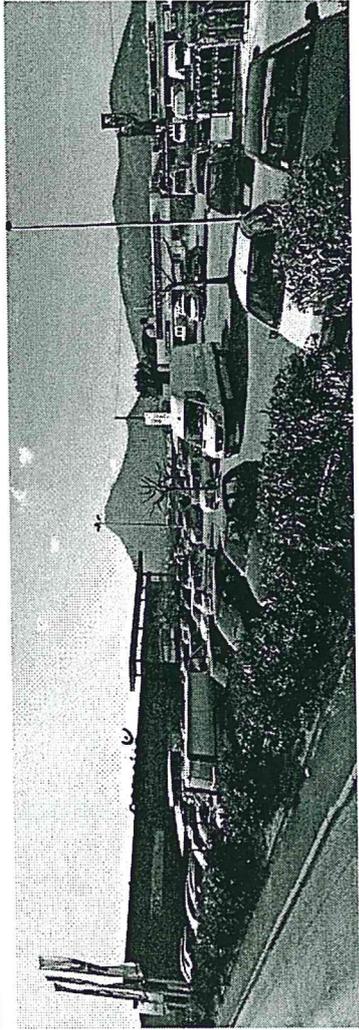
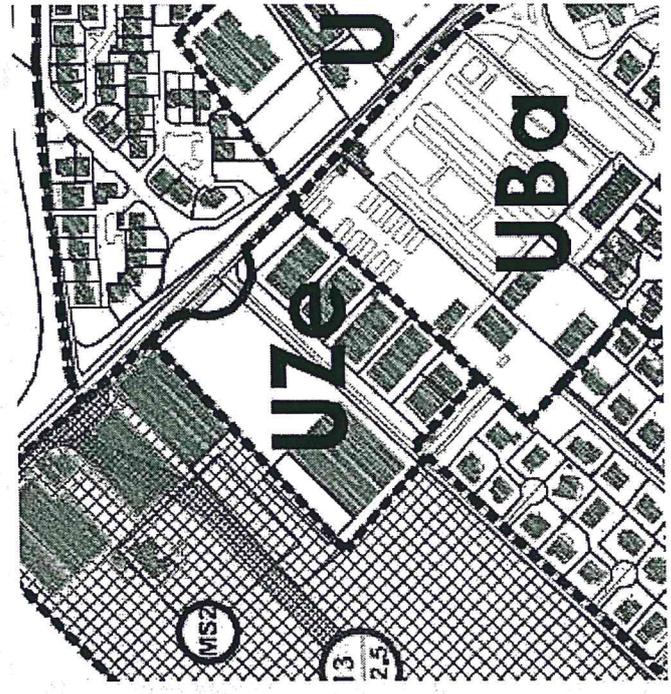
*Chemin de l'Estagnol*



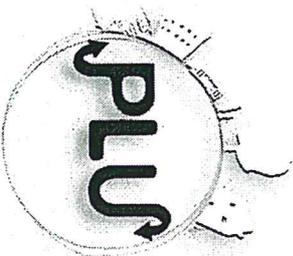
# Plan Local d'Urbanisme

## Les zones d'activités

**Zone UZe – dominante tertiaire**  
COS 0,9 – H 9m



Rue du 22è BMNA



## **Plan Local d'Urbanisme**

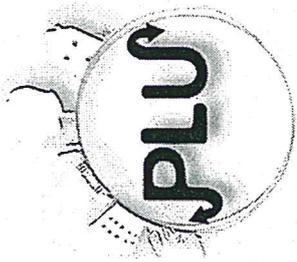
### **Les Zones à Urbaniser**

#### **Zone alternative**

- **Zone 1AU**

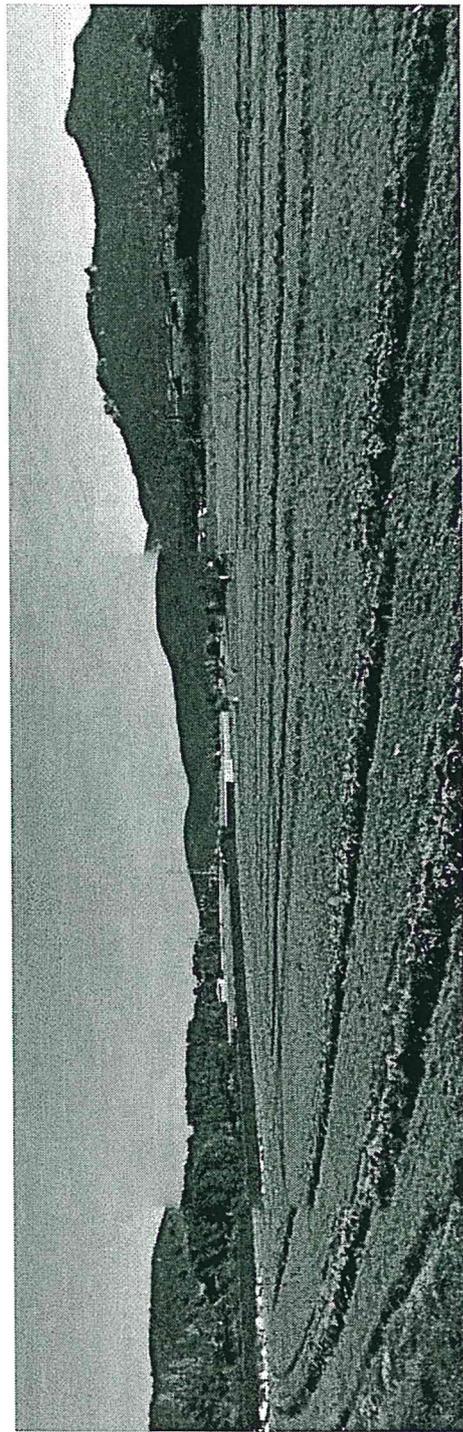
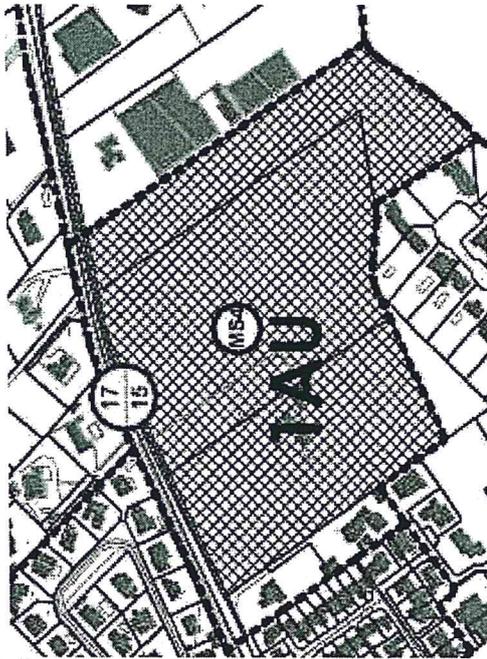
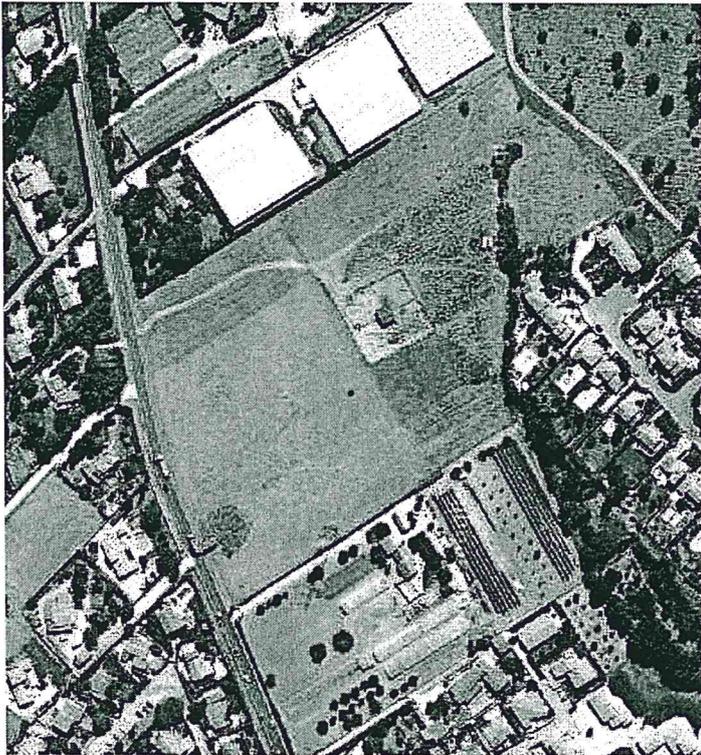
#### **Zones strictes**

- **Zone 2AUa (Chemin Long – Gavary)**
- **Zone 2AUe (la Bastidette)**
- **Zone 2AUh (les Cougourdots)**
- **Zone 2AUm (les Maunières- Notre Dame)**



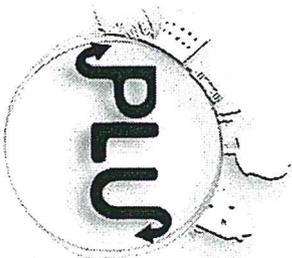
**Zone 1AU  
Habitat**

**Plan Local d'Urbanisme**



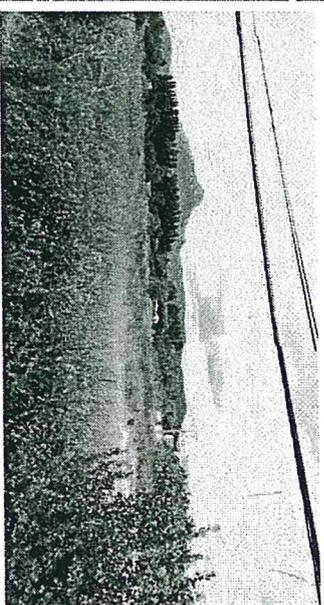
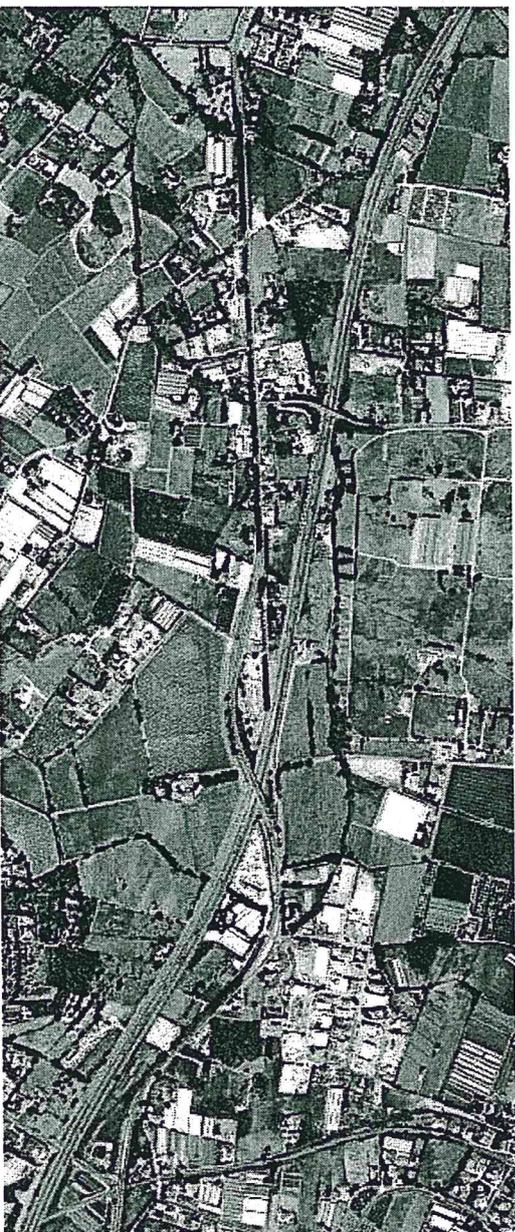
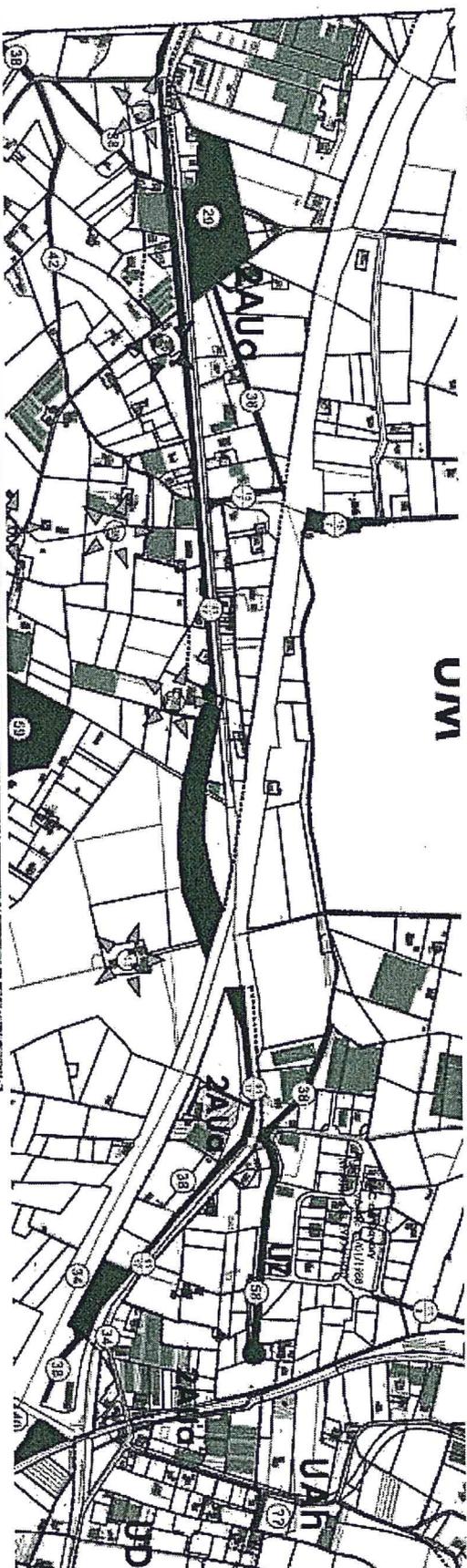
**Route de  
Pierrefeu**

DEPARTEMENT DU VAR



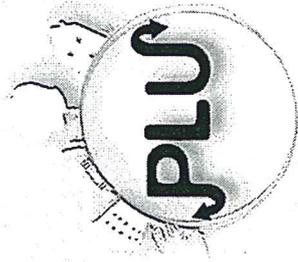
# Zone 2AUa – activités artisanales

## Plan Local d'Urbanisme



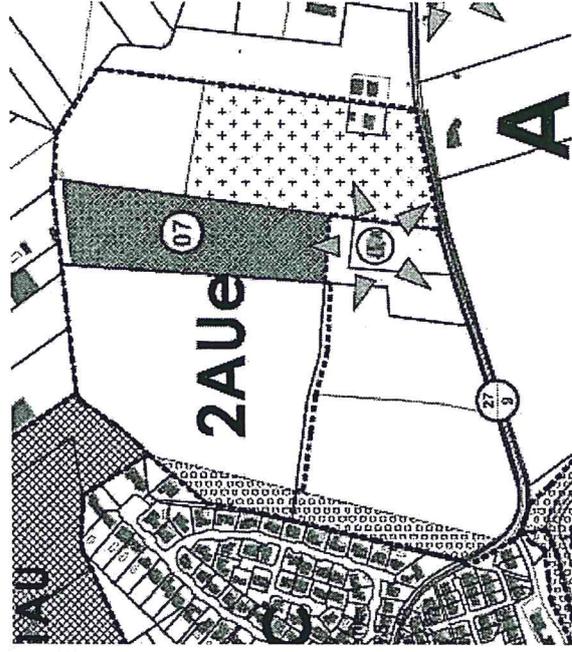
D 98

DEPARTEMENT DU VAR - Commune de la Crau

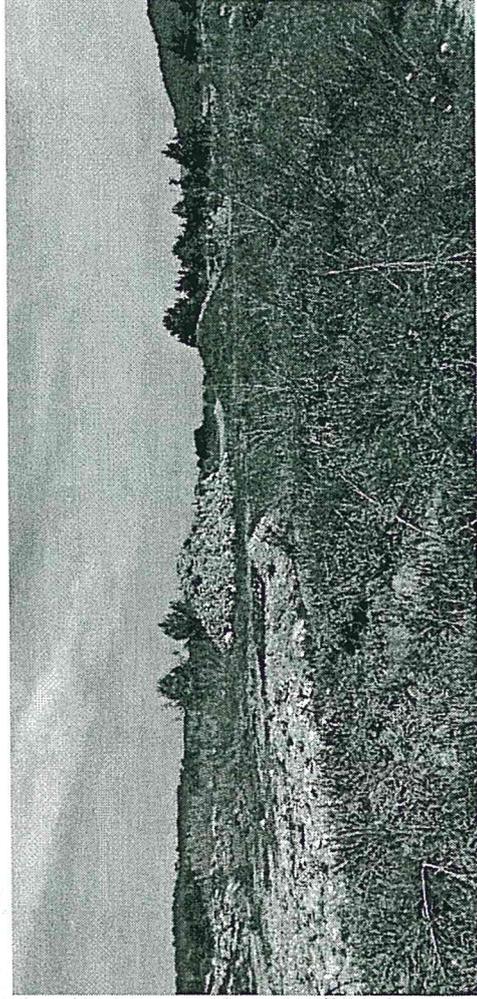


**Zone 2AUe**  
**Zone d'activités économiques**

**Plan Local d'Urbanisme**

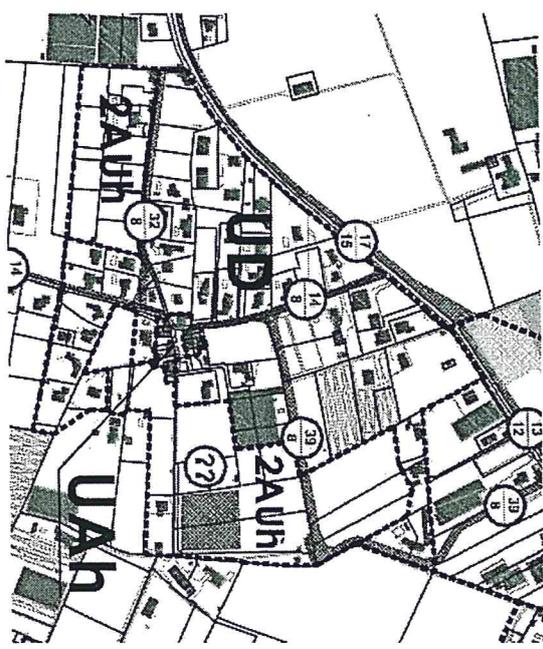
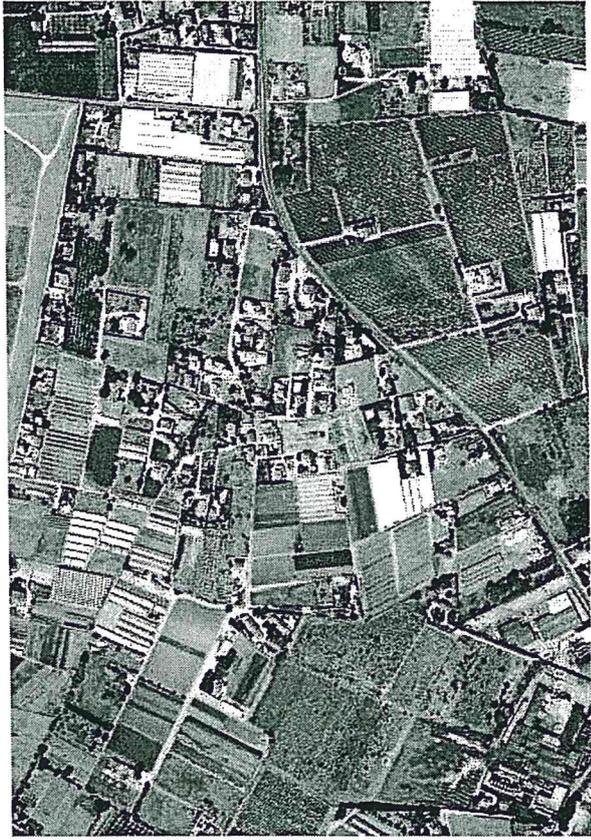
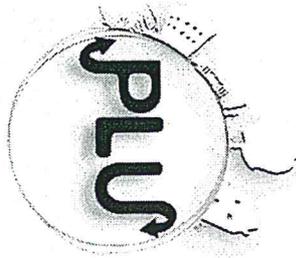


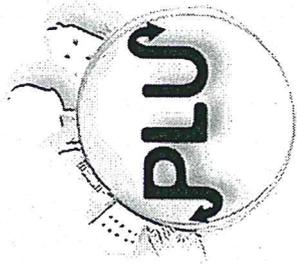
*Chemin du Moulin Premier*



# Plan Local d'Urbanisme

## Zone 2AUh – les Cougourdons

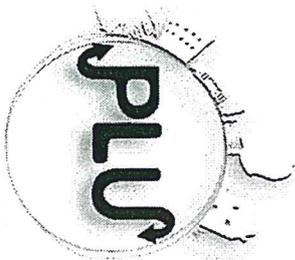




## Zone 2AUm

## Plan Local d'Urbanisme



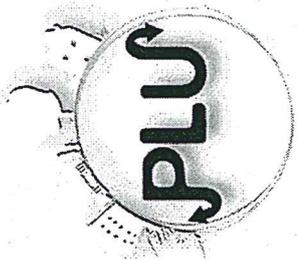


## Plan Local d'Urbanisme

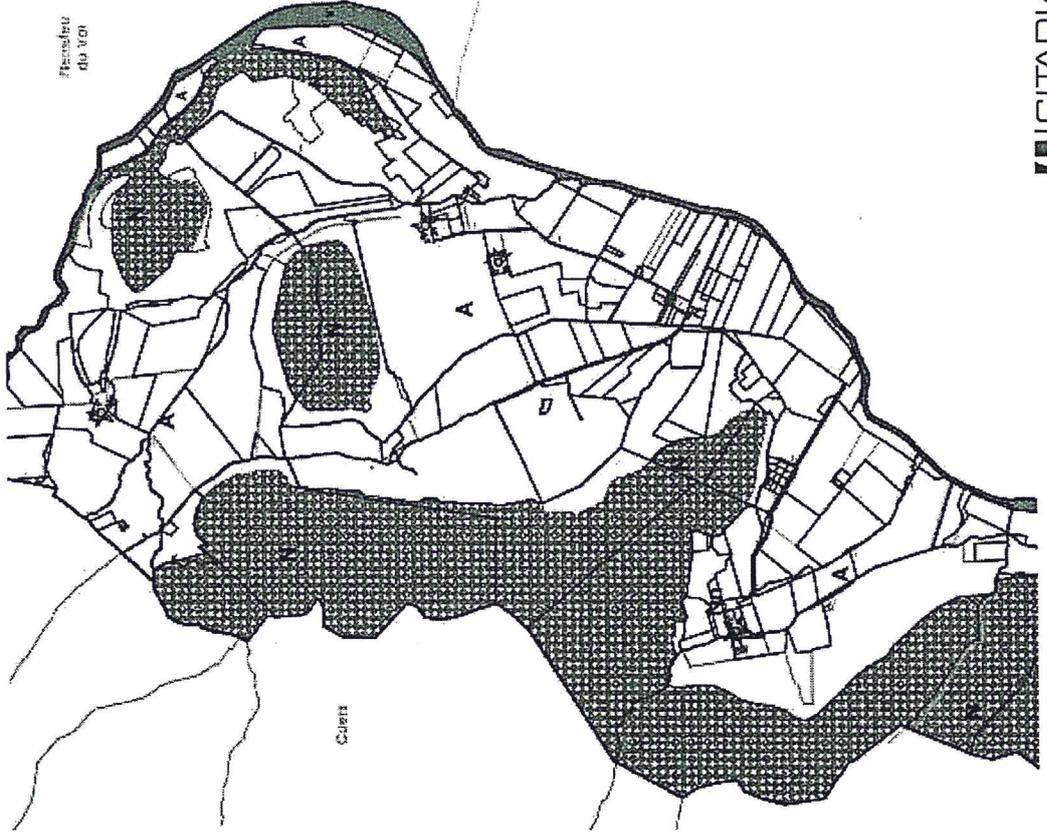
### Les Zones Agricoles

- **Zone A**
- **Zone Ax** (périmètre de protection du dépôt d'hydrocarbure de la Garde)

# Plan Local d'Urbanisme

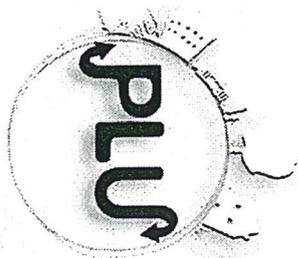


Zone A

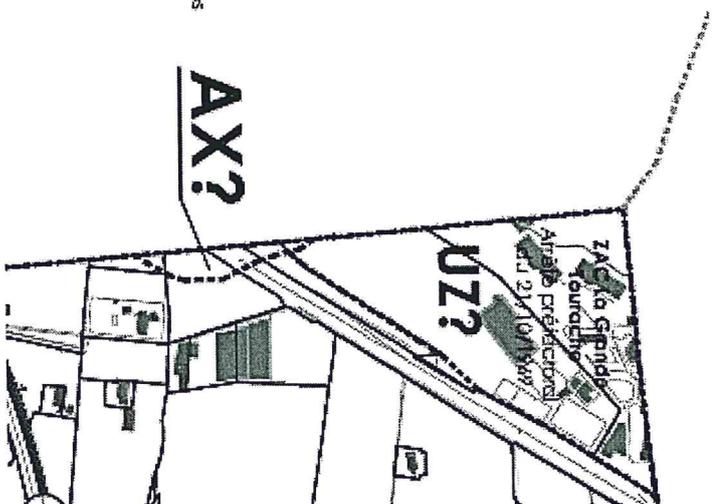


DEPARTEMENT DU VAR - Commune de la Crau

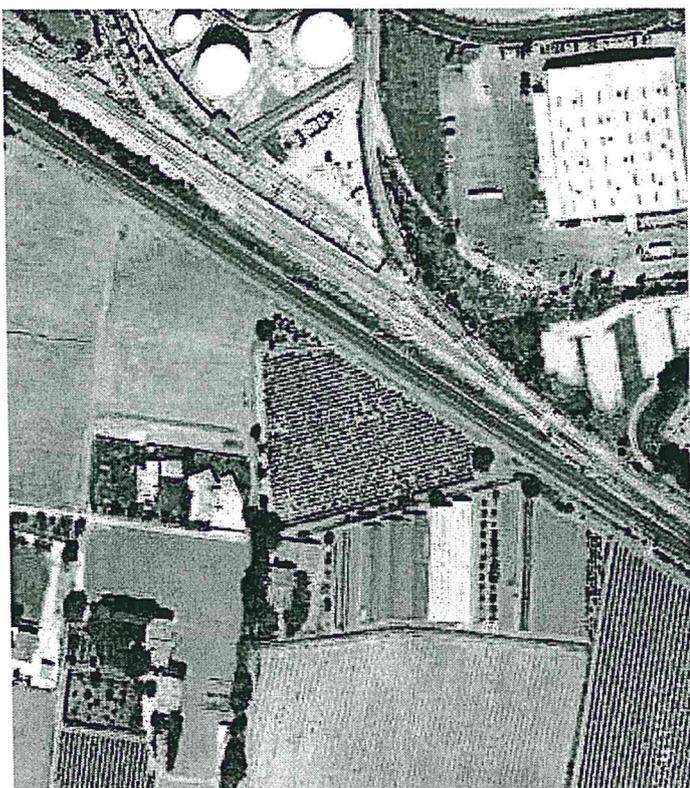
# Plan Local d'Urbanisme

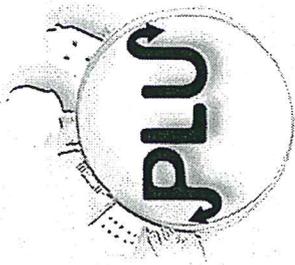


## Zone Ax – périmètre de protection du dépôt d'hydrocarbure de la Garde



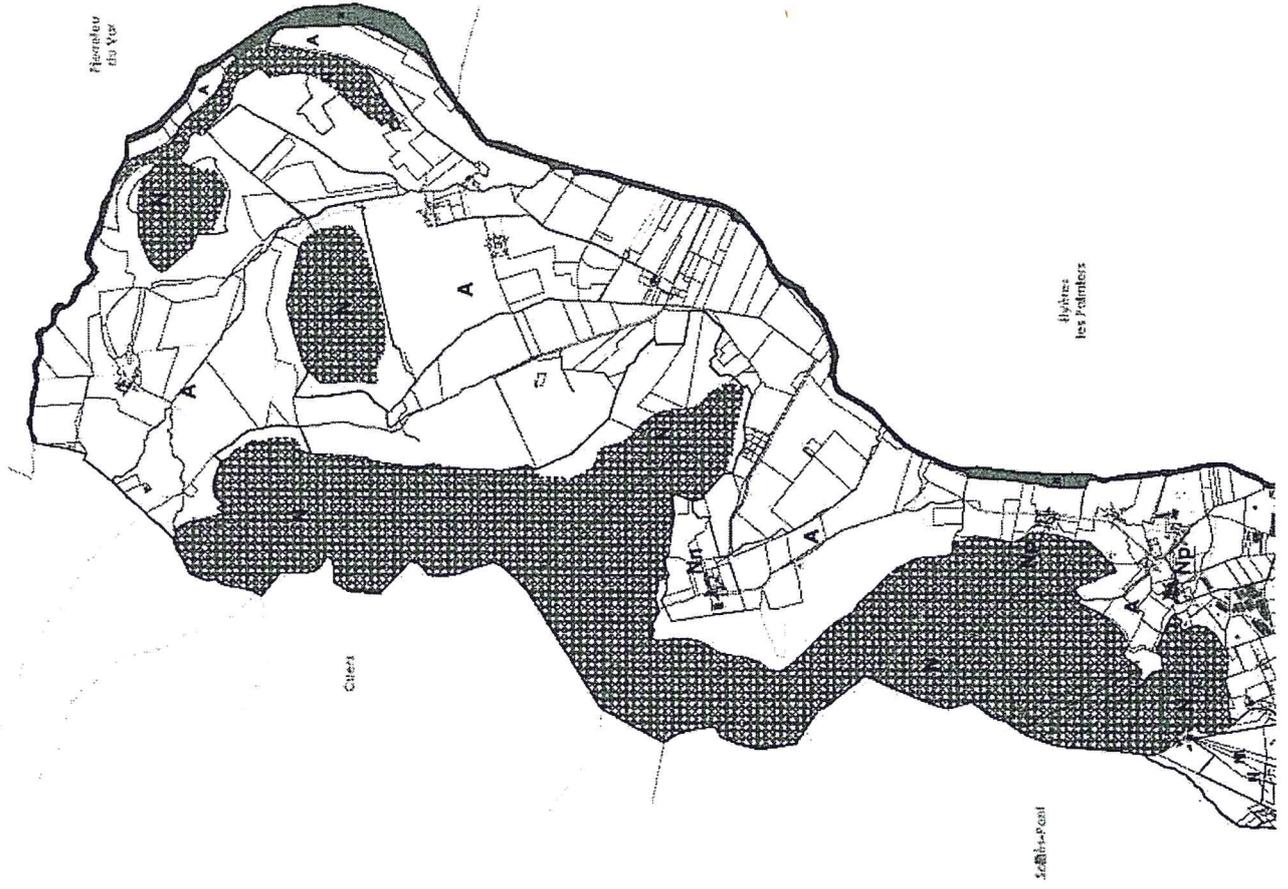
Périmètre de protection  
du dépôt d'hydrocarbures  
de la Garde

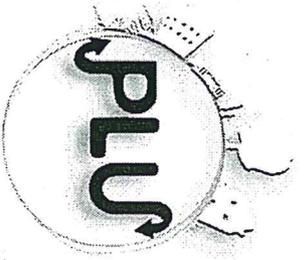




# Les Zone Naturelles

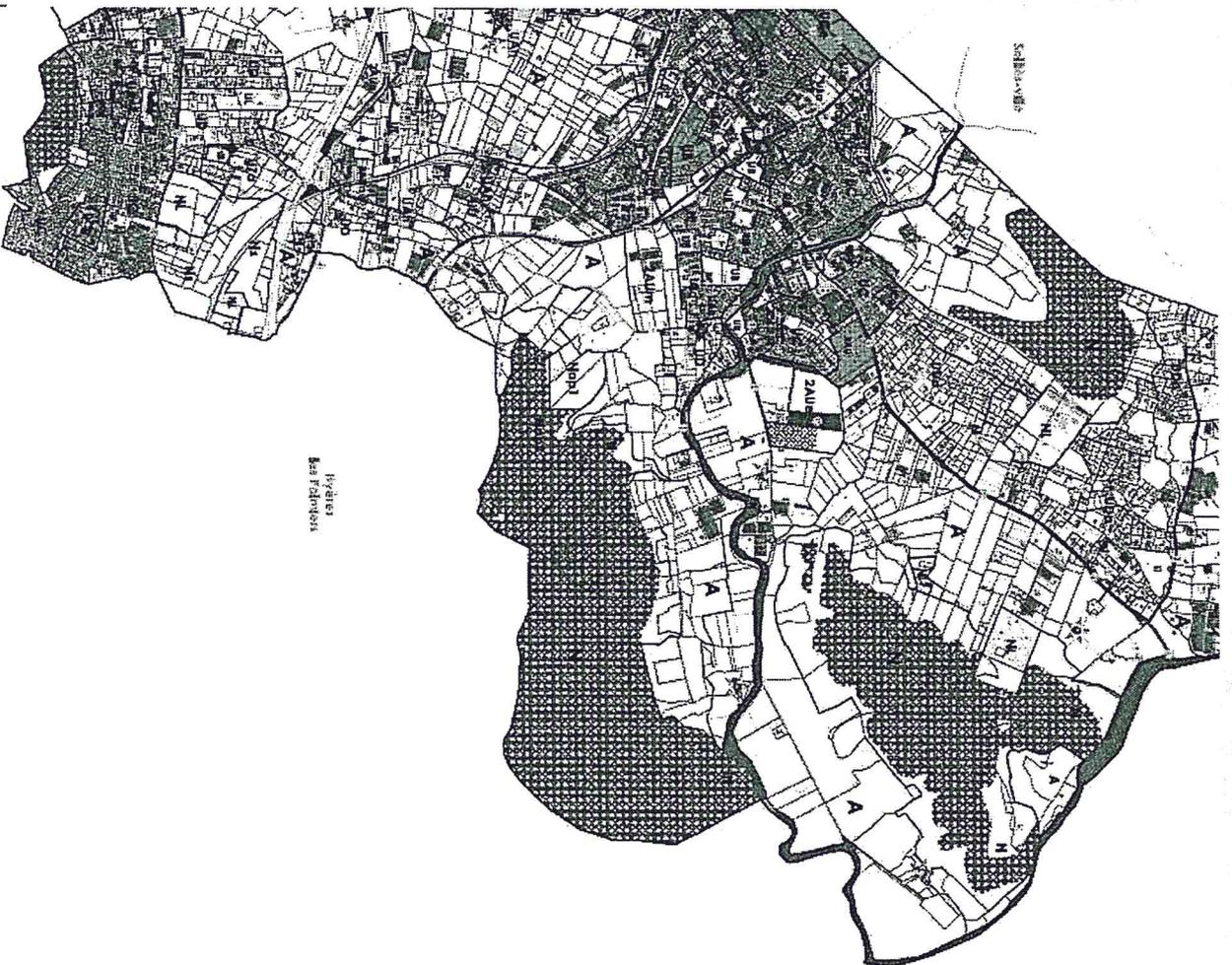
# Plan Local d'Urbanisme

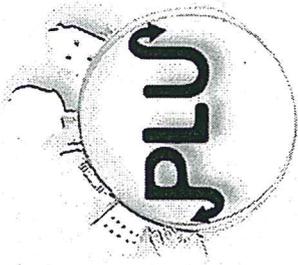




# Les Zones N

# Plan Local d'Urbanisme



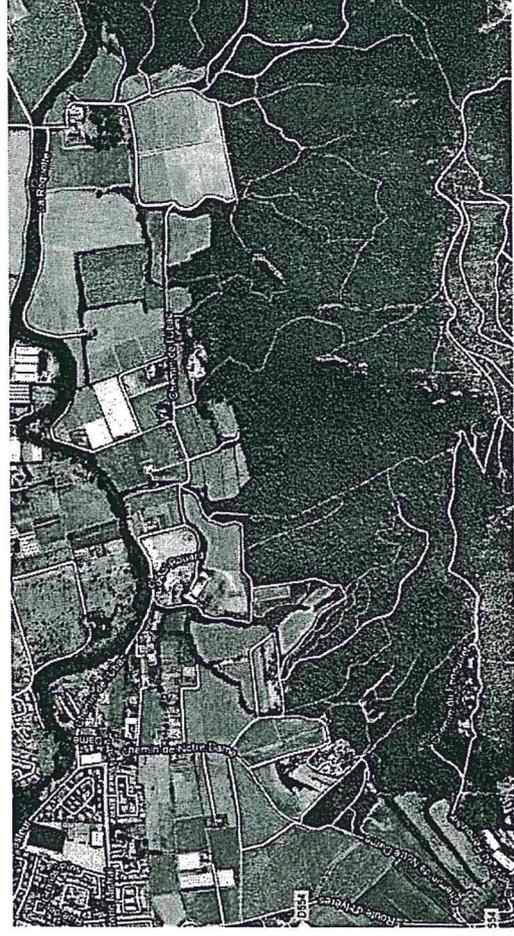


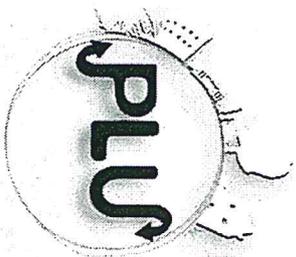
**Zone N**

**Plan Local d'Urbanisme**



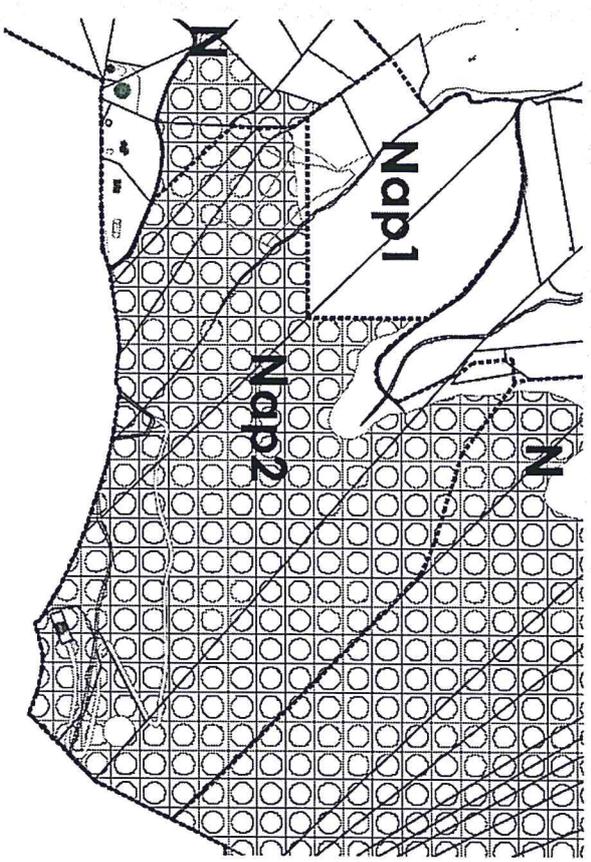
**Le Fenouillet**

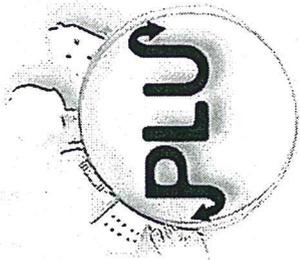




# Zone Napp1 et Napp2 – accro-parc du Fenouillet

## Plan Local d'Urbanisme

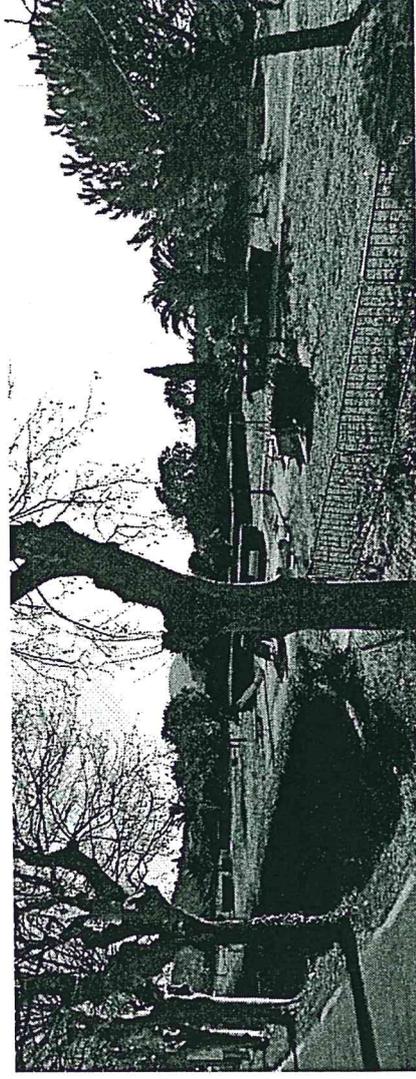
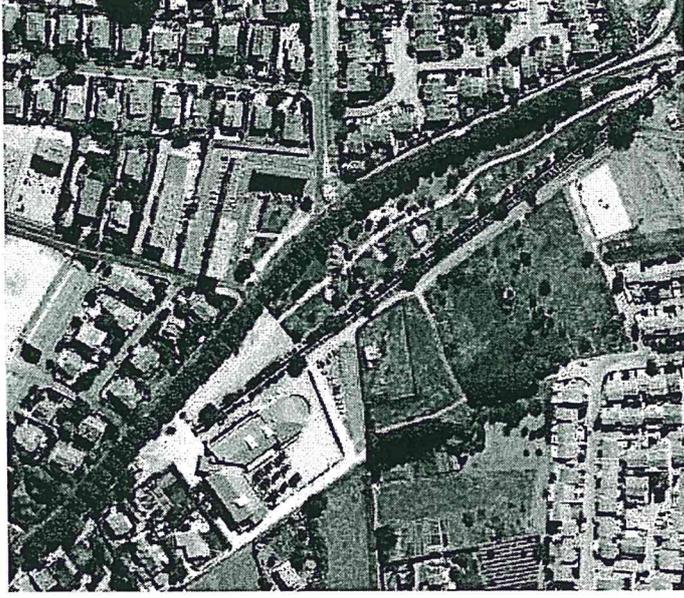




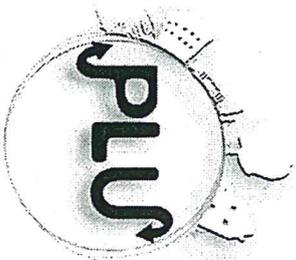
**Zone Nj**  
**Jardins urbains**

**Parc du Béal**

**Plan Local d'Urbanisme**



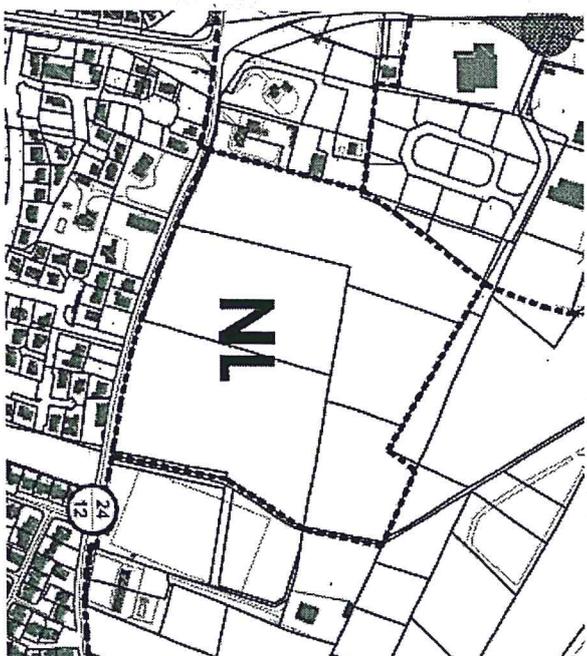
**Av. général de Gaulle**



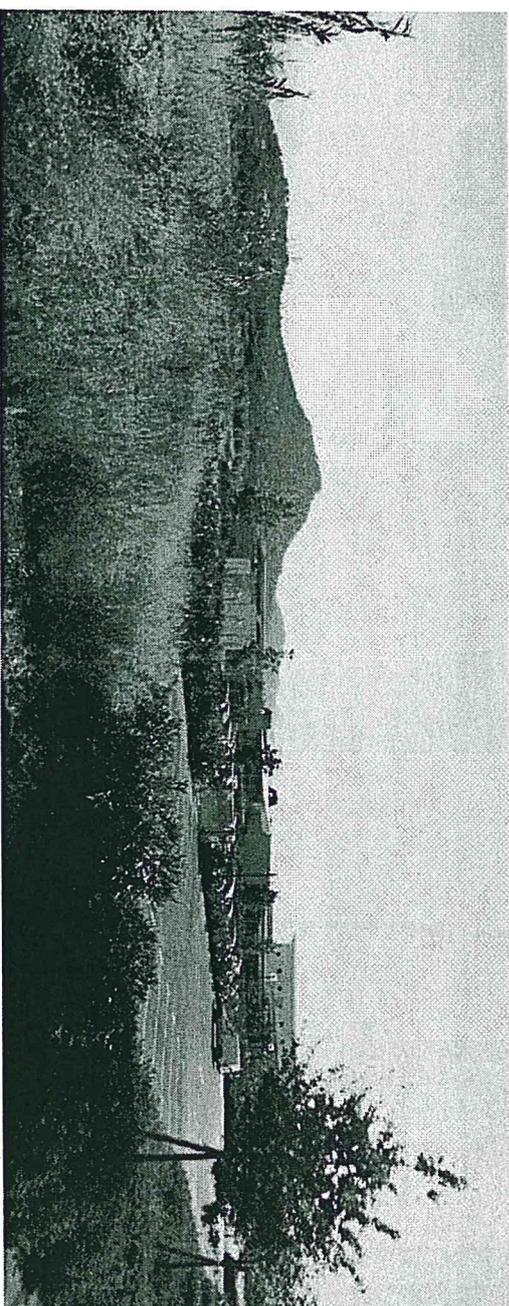
# Plan Local d'Urbanisme

**Zone NL – zone de loisirs et camping existants**

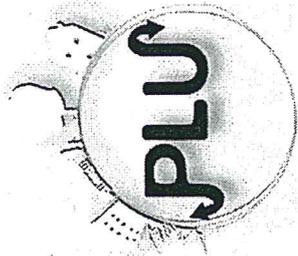
**La Moutonne**



**Vieux chemin d'Hyères**

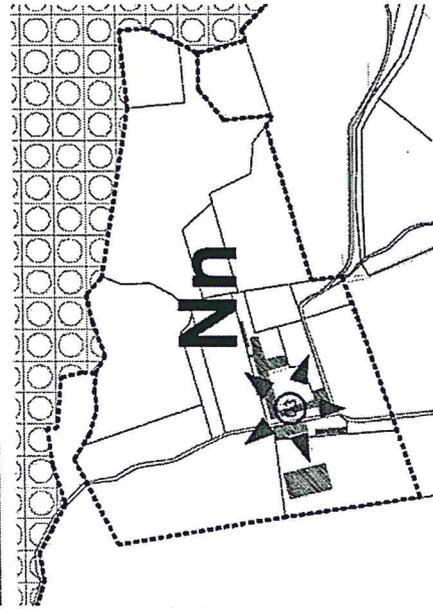
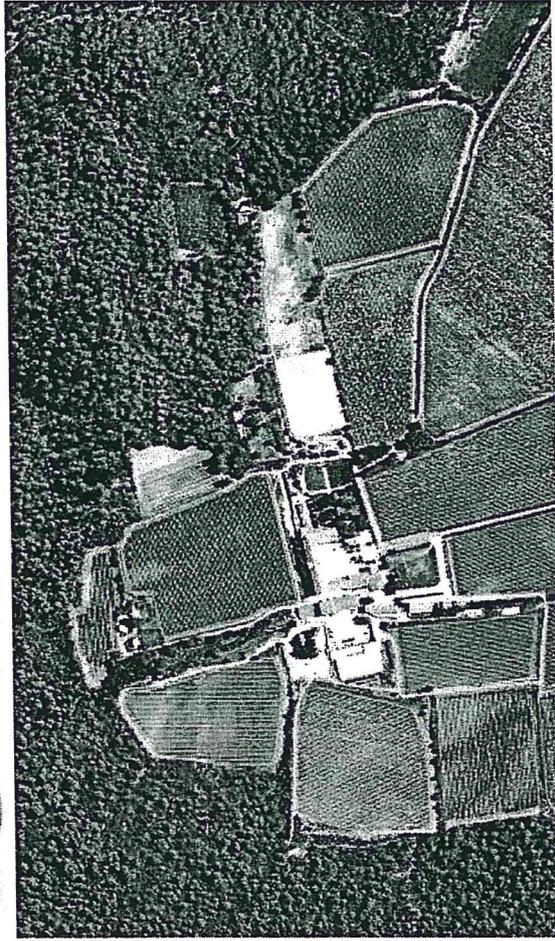


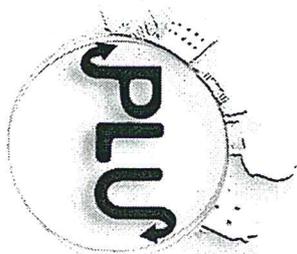
DEPARTEMENT DU VAR - Commune de la Crau



## Zone Nn – la Navarre

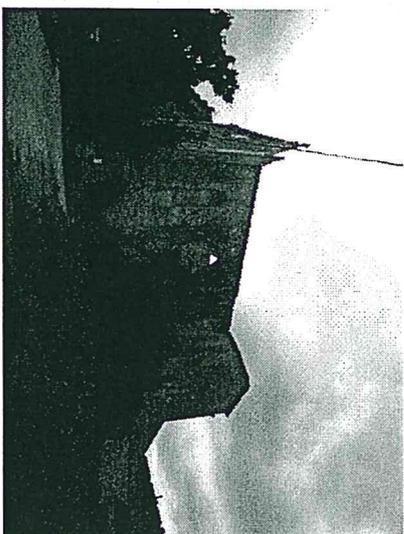
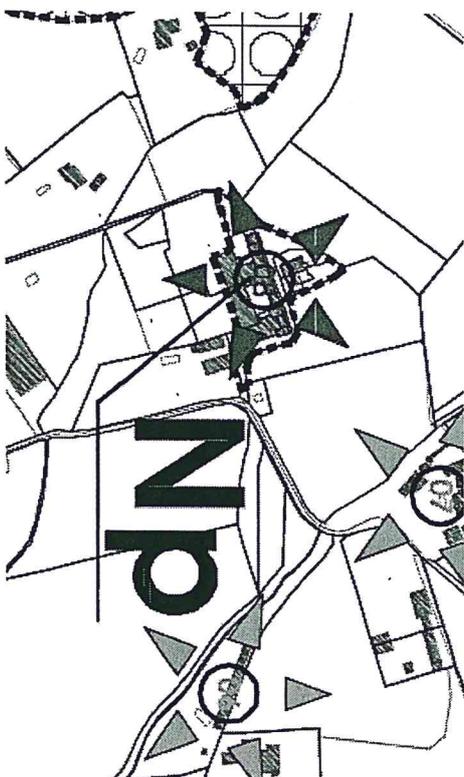
## Plan Local d'Urbanisme

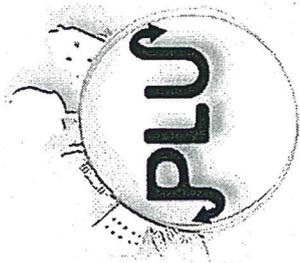




## ***Zone Np – ancien couvent Montbel***

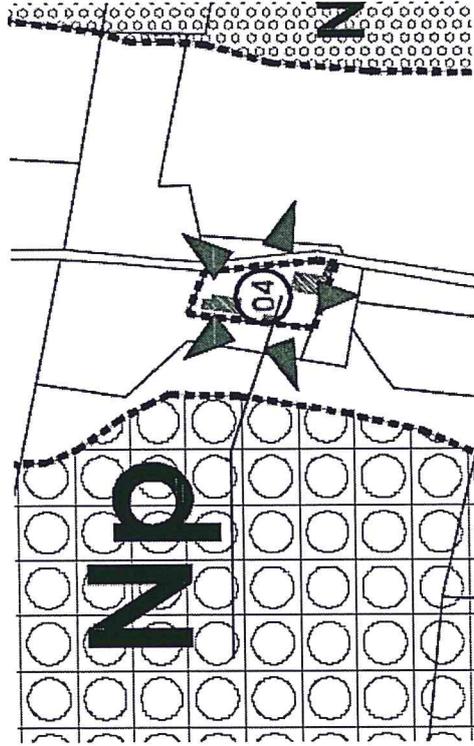
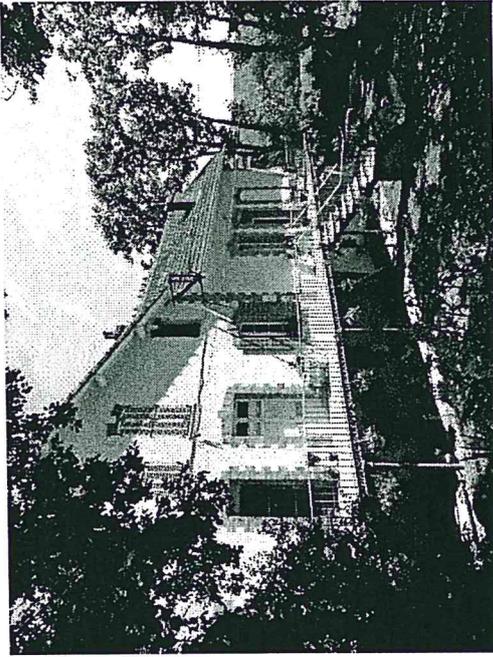
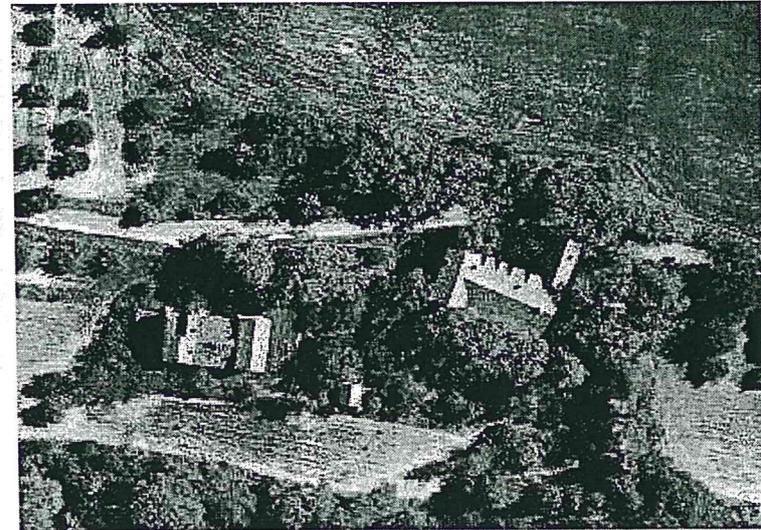
### **Plan Local d'Urbanisme**



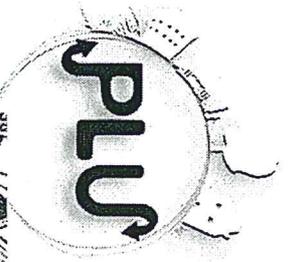


## Zone Np –le Trulet

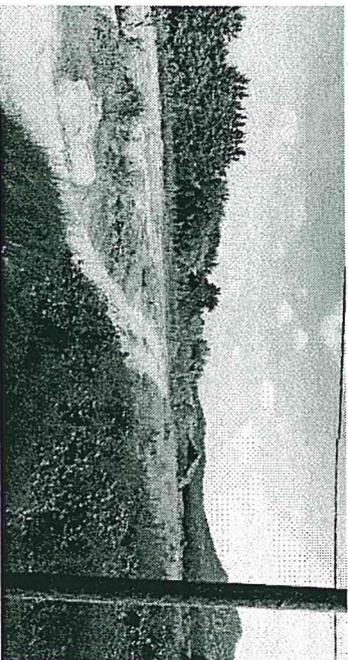
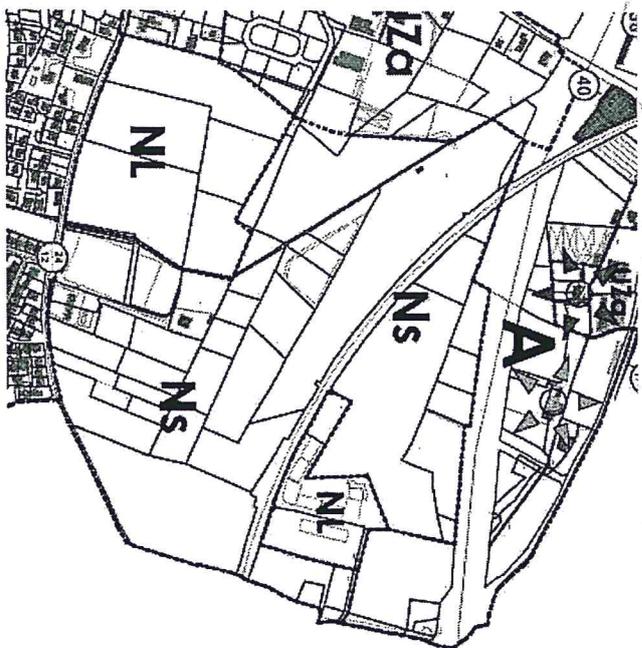
## Plan Local d'Urbanisme



# Plan Local d'Urbanisme



## Zone Ns zone humide de l'Estagnol – protection stricte

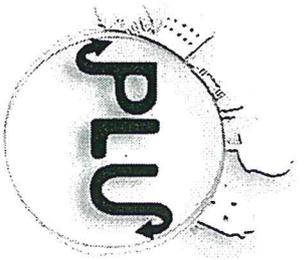


*Vieux chemin d'Hyères*

# Plan Local d'Urbanisme

## Tableau de synthèse du règlement

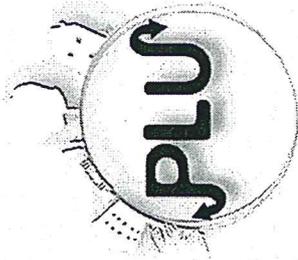
Zones	Destination	Superficie Minimale	Hauteur	E.Verts	COS
UA	Centralité - ordre continu	NR	12m (R+3) ou 15m en attique	NR	NR
UAh	Hameaux	NR	9m (R+2)	NR	NR
UB	Habitat et équipements collectifs	NR	12m (R+3)	NR	0,7
UBa	Habitat et équipements collectifs	NR	7m (R+1)	NR	0,5
UC	Individuel	NR	7m (R+1)	40%	0,3
UCe	Individuel, activités tertiaires et commerciales	NR	7m (R+1)	NR	0,3
UCg	Individuel, groupe	NR	7m (R+1)	NR	0,5
UD	Individuel	NR	7m (R+1)	60%	0,15
UDa	Individuel	1 200 m <sup>2</sup>	7m (R+1)	80%	0,15
UZ	Activités	NR	9m	NR	0,5
UZa	Dominante artisanale	NR	9m	NR	0,5
UZe	Dominante tertiaire	NR	9m	NR	0,9
UL	Hébergement touristique	NR	6m	NR	0,1
1AU	Zone à urbaniser (habitat)	NR			
2AUa	Réserve foncière activités	NR			
2AUe	Réserve foncière activités	NR			
2AUh	Réserve foncière habitat	NR			
2AUm	Réserve foncière zone mixte	NR			
A	Agricole	NR			
Ax	Agricole (périmètre hydrocarbone)	NR			
N	Naturelles	NR			
Nap	Accrobranche	NR			
NI	Zones de loisirs et de campings existants	NR			
Nn	Fondation la Navarre	NR			
Ns	Zone humide Estagnol	NR			
Np	Couvant de Montbel - la Grise	NR			
Nj	Jardins urbains	NR			



# Plan Local d'Urbanisme

## Tableau de comparaison des superficies POS – PLU Zones urbaines

Superficie des zones du POS (après 3ème modification)			Superficie des zones du PLU 2011		
Zones	Caractères	Superficie (m <sup>2</sup> )	Zones	Caractères	Superficie (m <sup>2</sup> )
UA	centre-ville, centre-village de la Moutonne	188 151	UA		216 677
UB	centre-ville	448 975	UA h		39 337
UC	La Moutonne, les Sauvans, les Meissonniers	1 324 441	UB		400 694
UCa	Les Sauvans, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	25 202	UBa		615 985
UCb	Les Sauvans	5 446	UC		1 562 162
UDa	Cave Coopérative agricole	134 944	UCe		104 142
UDb	Activités économique-La Moutonne et centre-ville	123 948	UCg		410 228
UH	Harneau des Avocats, des Goy-Fourniers, de la Ruyèle, de Tamagnon, de Notre-Dame, des Gougourdots et de la Bouisse	30 200	UD		654 186
UM	Les Maunières	77 185	UDa		1 340 377
UP	Patrimoine	180 972	UL		50 265
ZAC		576 092	UM		395 316
			UZ		256 295
			UZa		133 197
			UZe		16 142
<b>Total Zones urbaines</b>		<b>3 115 556</b>	<b>Total Zone U</b>		<b>6 195 003</b>

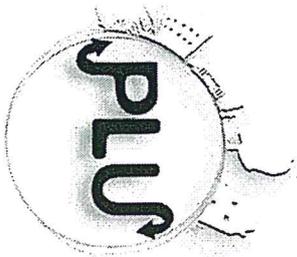


# Plan Local d'Urbanisme

## Tableau de comparaison des superficies POS – PLU

Zones d'urbanisation diffuse / à urbaniser

1NA	La Moutonne, centre-ville	435 028	1AU b	62 204
1NAa	centre-ville, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	17 652	2AU a	498 665
2NAb	les Cougourdon	136 764	2AU e	126 300
2NAC	Gavary, L'Estagnol	186 853	2AU h	58 679
2NAAd	Chemin Long	141 834	2AU m	148 071
NAF	Le Pinédou	149 068		
NB	Collet Long, la Moutonne, les Tassys, Tamagnon, la Ruytèle, les Pourpres...	2 026 759		
NBa	Collet long, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	40 332		
NBb	La Moutonne	82 599		
NBc	Les Tassys	75 187		
NBd	Collet Long (zone touristique)	78 697		
NBim	Station Marine	395 598		
<b>Total Zones naturelles d'urbanisation diffuse</b>		<b>3 766 371</b>	<b>Total Zone AU</b>	<b>893 919</b>



# Plan Local d'Urbanisme

## Tableau de comparaison des superficies POS – PLU Zones agricoles et naturelles

<b>NC</b>	Les Vannes, Clairval, Tourrache, La Bastidette, Sauvebonne, La Roquette	18 354 604
<b>Nca</b>	La Bastidette, secteur concerné par les servitudes des lignes électriques	308 379
<b>Total zones naturelles agricoles</b>		<b>18 662 983</b>

<b>A</b>		19 277 225
<b>Ax</b>		3 337
<b>Total zones agricoles</b>		<b>19 280 562</b>

<b>NID</b>	Mont Redon, Mont Fenouillet, Les Poisseliens	11 955 518
<b>NDA</b>	secteurs naturels concernés par les servitudes des lignes électriques	266 956
<b>NX</b>	permètre d'isolement lié à l'entassement de déchets hydrocarbures liquides par la SNC Retrograde sur la commune de la Garde	3 292
<b>Total zones naturelles</b>		<b>12 225 766</b>
<b>Total Général</b>		<b>37 770 676</b>

<b>N</b>		10 000 917
<b>Nap1</b>		82 839
<b>Nap2</b>		332 552
<b>NJ</b>		13 443
<b>NL</b>		479 107
<b>NM</b>		169 791
<b>Np</b>		8 780
<b>Ns</b>		307 569
<b>NI</b>		6 193
<b>Total zones naturelles</b>		<b>11 401 191</b>
<b>Total Général</b>		<b>37 770 676</b>

