

DEPARTEMENT DU VAR



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LA CRAU

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

### REVISION GENERALE

Prescrite par DCM du 09.11.2017

DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD



Le Concorde  
280, Avenue Foch  
83000 TOULON  
Tel. : 04 94 89 06 48

[secretariat@map-architecture.fr](mailto:secretariat@map-architecture.fr)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

# SOMMAIRE

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

# 1 - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## Un contenu encadré

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

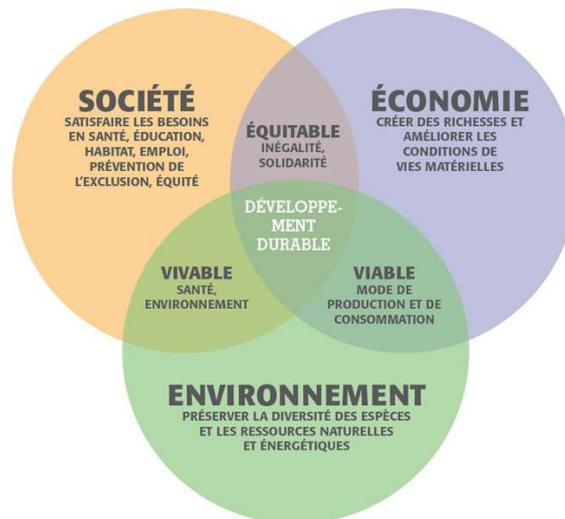


Schéma de principe du développement durable

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

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

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

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

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

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

» (...)

## Les principes fédérateurs du PLU

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

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

*1° L'équilibre entre :*

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

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

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

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

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

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

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

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

## 2 - LES ENJEUX DU PLU

### Plan Local d'Urbanisme

### **Un objectif de développement démographique maîtrisé Une population inférieure à 21 000 habitants, pour l'horizon 2032.**

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

La dynamique a repris de manière significative depuis 2013 jusqu'en 2018<sup>1</sup>. Durant cette dernière période, la population a augmenté de 11,4% sur 5 ans, ce qui représente une variation annuelle moyenne de 2,2%. Cette évolution soudaine a été le résultat des évolutions législatives ayant permis les divisions de terrains et la densification, La Crau étant particulièrement attractive car bénéficiant d'un positionnement stratégique au sein de la métropole toulonnaise et de la saturation des communes centres.

Soucieuse de disposer d'un temps d'adaptation et d'acceptation de la forte croissance démographique récente, la municipalité de La Crau, à travers la révision de son PLU, affiche clairement le souhait de maîtriser sa démographie en visant un **objectif inférieur à 21 000 habitants pour l'horizon 2032**. Cet objectif correspond à une projection réaliste, cohérente au regard des disponibilités foncières et des formes urbaines que la commune entend privilégier.

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

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

### **Un projet territorial durable**

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

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

#### **En matière d'environnement**

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

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



rigoureux effectué par le PLU initial, notamment à travers les délimitations précises qu'il a su fixer, a permis de préserver le terroir et les milieux naturels ou forestiers craurois.

A titre indicatif, avant l'approbation du PLU (2012), la consommation de terres agricoles a représenté une perte de 114 hectares, alors que les espaces naturels avaient été réduits de 16 hectares. Ces impacts ont essentiellement été causés par l'aménagement de nouveaux quartiers durant une période de croissance démographique importante. A ce titre, entre 2003 et 2012, la pression de l'urbanisation, notamment sur l'agriculture, a suivi deux logiques distinctes quoique complémentaires avec, d'une part, une extension de l'urbanisation en « entrée de ville », le long des principales voies de desserte de la commune, notamment la RD554 et la RD29, et, d'autre part, une diffusion urbaine au sein des zones NB du précédent POS.

## Synthèse des enjeux

Le PADD<sup>5</sup> doit s'appuyer sur l'analyse de la consommation passée pour définir un ou plusieurs objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour la période de référence du PLU révisé (10 ans à compter de l'approbation, soit l'horizon 2032).

A ce titre, le PADD devrait afficher un rythme annuel moyen inférieur à 8 hectares par an, soit 80 hectares consommés en 10 ans. Cet objectif théorique doit cependant être affiné en fonction d'une prise en compte effective des besoins communaux, à l'horizon 2032.

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

#### Objectif chiffré de consommation d'espace dans la révision n°1 du PLU de La Crau :

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

- Les gisements fonciers résiduels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Les secteurs de projet en extension, qui lui sont contigus (à l'exception des STECAL<sup>6</sup>).

Ces zones représentent un total avoisinant 75 hectares de surface brute. Appliquée à l'horizon 2032, cette consommation spatiale globale correspond donc, de manière théorique, à un **rythme annuel d'environ 7,5 hectares**. Précisons que ce total de 75 hectares pourra légèrement évoluer, notamment afin de mieux prendre en compte certains contextes spécifiques (éloignement par rapport au centre-ville, préservation des activités agricoles, intégration d'équipements structurants, développement de l'offre économique, création de STECAL dans les écarts, etc.), et de correspondre à la mise en œuvre du projet territorial craurois pour l'horizon 2032.

A titre complémentaire, il convient de préciser que ce total de 75 hectares n'intègre pas quelques situations ponctuelles, sur des terrains présentant des superficies réduites, stratégiquement situés au sein des enveloppes urbaines existantes ou en extension de celles-ci, correctement desservis, et dont la révision du PLU prévoit qu'ils puissent désormais être ouverts à l'urbanisation.

#### Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Provence-Méditerranée :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé de réception exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

<sup>5</sup> PADD : projet d'aménagement et de développement durables.

<sup>6</sup> STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

L'objectif chiffré de modération de la consommation spatiale que doit fixer la révision n°1 du PLU communal doit également être compatible avec le SCOT<sup>7</sup> Provence Méditerranée, dont la révision générale a été approuvée le 06 septembre 2019.

A ce titre, l'orientation 4 du DOO<sup>8</sup> dudit SCOT, qui entend « *Maîtriser le développement dans les enveloppes urbaines* », affiche l'objectif général suivant : *"division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, observée au cours des dix dernières années, soit une consommation moyenne de 82 hectares par an d'ici 2030 (contre 164 hectares par an au cours des dix dernières années). »*

En application, cet objectif de modération général se traduit par l'identification d'un potentiel urbanisable, réparti dans le DOO pour chaque commune du SCOT, « *au sein des enveloppes urbaines projetées* ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

---

<sup>7</sup> SCOT : schéma de cohérence territoriale.

<sup>8</sup> DOO : document d'orientation et d'objectifs.

# 3 - LES ORIENTATIONS DU PADD

## Projet d'Aménagement et de Développement durables

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

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

083-21  
Accusé  
Réception par le préfet : 27/10/2021

# ORIENTATION 1

Projet d'Aménagement et de Développement durables

## La Crau, ville rurale

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

## Objectif O1-1 : Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels

### RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Les paysages et les richesses écologiques subsistent et leurs qualités évitent la banalisation du territoire craurois. Cependant, la Trame Verte et Bleue (TVB) structurée par l'agrégation des grands espaces boisés, du couvert végétal plus ponctuel, des paysages agricoles et du réseau hydrographique forment un environnement de plus en plus exposé à l'anthropisation<sup>9</sup>.

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

### MISE EN OEUVRE

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

<sup>9</sup> Anthropisation : Processus par lequel les populations humaines modifient ou transforment l'environnement naturel (la déforestation, l'élevage, l'urbanisation et l'activité industrielle sont parmi les principaux facteurs d'anthropisation), d'après <https://www.larousse.fr>.

## Objectif O1-2 :

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

### RAPPEL DU DIAGNOSTIC

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

### MISE EN OEUVRE

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

## Objectif O1-3 : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances

### RAPPEL DU DIAGNOSTIC

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

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

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

**Le risque d'inondations.** Il est lié au Gapeau, au Réal Martin (touchant essentiellement des terres agricoles), ainsi qu'au ruisseau de l'Eygoutier. Le risque lié au Gapeau concerne des espaces urbanisés et fait l'objet d'un PPRi<sup>10</sup> que le PLU doit prendre en compte.

**Les risques technologiques.** Ils sont associés au passage de transports de matières dangereuses supportés par le réseau d'infrastructures de transport à grande circulation, ainsi qu'à la proximité ou à l'implantation d'installations industrielles.

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

### MISE EN OEUVRE

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

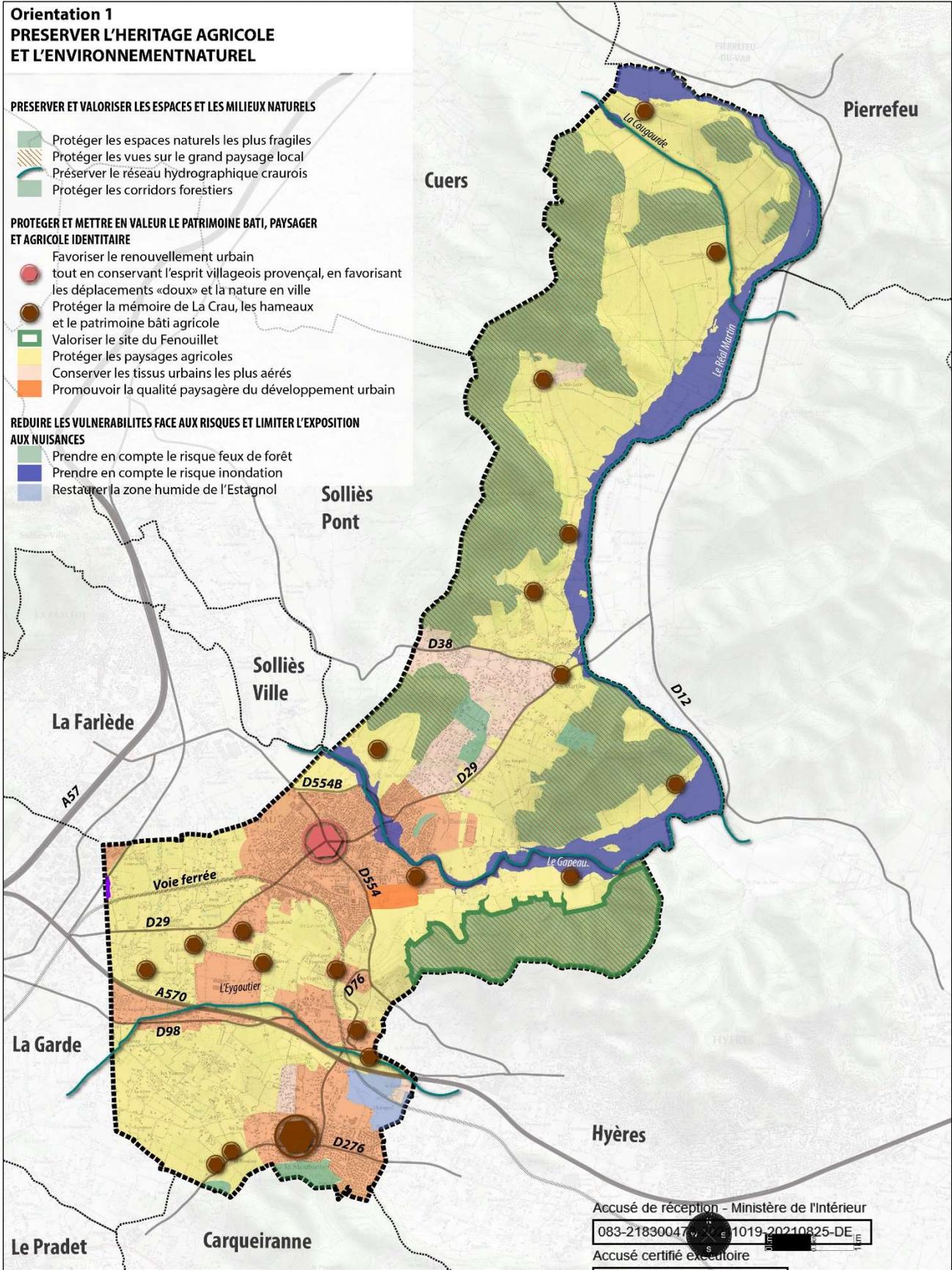
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

<sup>10</sup> PPRi : plan de prévention du risque inondation.



## ORIENTATION 2

Projet d'Aménagement et de Développement durables

### La Crau, ville active

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

## Objectif O2-1 : Soutenir le dynamisme économique

### RAPPEL DU DIAGNOSTIC

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

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

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

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

### MISE EN OEUVRE

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

## Objectif O2-2 : Développer les zones d'activités

### RAPPEL DU DIAGNOSTIC

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

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

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

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

### MISE EN OEUVRE

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

## Objectif O2-3 : Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole

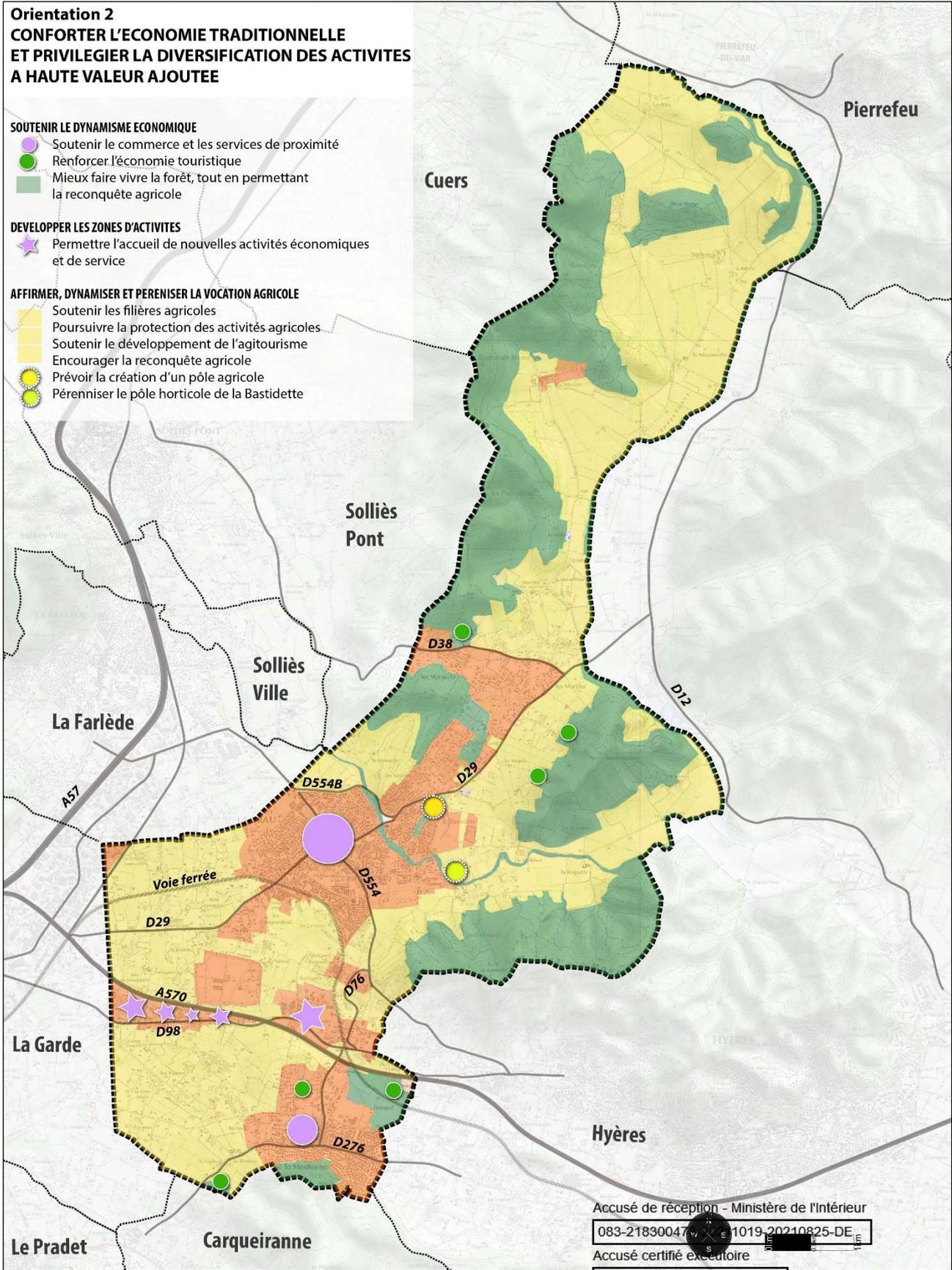
### RAPPEL DU DIAGNOSTIC

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

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

### MISE EN OEUVRE

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



## ORIENTATION 3

Projet d'Aménagement et de Développement durables

### La Crau, ville solidaire

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

## Objectif O3-1 : Maîtriser le développement urbain

### RAPPEL DU DIAGNOSTIC

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

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

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

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

### MISE EN OEUVRE

- **Moins de 21 000 habitants pour 2032** : un objectif de développement démographique maîtrisé, garant du respect du cadre de vie et cohérent avec les capacités d'équipements.
- **Orienter le développement** au sein des enveloppes urbaines identifiées dans le SCoT<sup>11</sup> : La Bastidette, Les Longues, Les Cougourdons, Le Chemin-Long et La Giavy.
- **Optimiser le foncier résiduel** présent dans les quartiers (dents creuses, secteurs de projet), en prenant en compte les formes urbaines et architecturales crauroises (respecter une architecture villageoise-provençale).
- **Réaliser un projet de renouvellement urbain sur le Centre-ville**, au nord et au sud de l'avenue de la Libération et au nord-est de l'avenue du Général de Gaulle, en favorisant le développement d'une diversité fonctionnelle et urbaine (prenant en compte les formes urbaines et l'architecture qui existent dans l'environnement), les déplacements doux et la nature en ville (dont la poursuite de la valorisation du Béal, au nord du centre-ville).
- **Préserver les qualités urbaines et paysagères des tissus existants** : centralités, hameaux, secteurs aérés, etc.
- **Poursuivre la requalification et la valorisation des entrées de ville**, notamment les quartiers longeant les RD 554 et 554B, la RD 98, la RD 29, les RD 76 et 276, en préservant les effets de perspectives et les qualités paysagères de ces secteurs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

<sup>11</sup> SCOT : schéma de cohérence territoriale Provence Méditerranée.

## Objectif O3-2 : Offrir un véritable parcours résidentiel

### RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La dynamique résidentielle péri-urbaine qui gagne le territoire se traduit par la construction d'un parc de logements monotypé, les maisons individuelles représentant près de 80% du parc craurois. La poursuite de ce mode de développement consommateur d'espace, conjuguée à la pression migratoire risque d'hypothéquer la préservation des grands équilibres communaux. Ainsi, la diversification des typologies d'habitat en direction de formes urbaines plus denses, mais respectant toujours l'environnement dans lequel elles s'insèrent, a déjà débuté dans les opérations récentes de construction permettant une meilleure intégration paysagère du développement urbain.

Le développement résidentiel placé sous l'hégémonie de l'habitat individuel s'accompagne également d'une augmentation de la taille des logements en discordance avec la diminution de la taille des ménages. Cette dernière tendance est aussi un signe du vieillissement relatif de la population. Ce phénomène accrédite l'idée que les efforts de production de logements doivent être circonscrits aux secteurs proches des équipements et services.

La diversification de l'offre de logements doit également avoir une portée sociale. En effet, les actifs et jeunes craurois, pénalisés par les prix du marché de l'immobilier, bénéficient peu de la dynamique résidentielle locale.

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

### MISE EN OEUVRE

- **Prévoir des capacités de constructions**, cohérentes avec l'objectif d'évolution démographique (horizon 2032) et les disponibilités foncières de la commune identifiées dans les tissus existants et les zones d'extensions futures à vocation résidentielle.
- **Diversifier l'offre en logements, en répondant aux parcours résidentiels** des craurois (jeunes actifs, retraités, ...), notamment en poursuivant la politique précédemment mise en œuvre dans le quartier du patrimoine, sur les sites stratégiques d'extensions de l'urbanisation, notamment Les Longues (concernant ce dernier quartier, les cônes de perception en direction du massif du Fenouillet devront être préservés, cf. orientation 1).
- **Utiliser les outils réglementaires appropriés** permettant de favoriser le développement d'une chaîne équilibrée de logements : proportions de locatifs sociaux ou d'offre intermédiaire (prix maîtrisés) par opération, secteurs de mixité sociale, ...
- **Préserver l'attractivité du parc existant**, en poursuivant les actions de valorisation et de redynamisation, notamment la réhabilitation du centre-ville (logements vacants) et le quartier de La Moutonne.
- **Encadrer la maîtrise opérationnelle et programmatique** dans les secteurs d'urbanisation future.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

## Objectif O3-3 : Poursuivre la politique de diversification des équipements

### RAPPEL DU DIAGNOSTIC

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

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

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

### MISE EN OEUVRE

- **Accompagner la politique de diversité fonctionnelle et urbaine** par la poursuite de la politique de mise à niveau des équipements structurants, notamment en matière sportive, de loisirs, de petite enfance ou pour les séniors.
- **Diversifier l'offre de services d'intérêt collectif**, en favorisant la réalisation de projets structurants de portée communale ou métropolitaine, tels qu'un Centre départemental de l'Enfance, un Centre de formation professionnelle, une offre culturelle (exemple : musée, ...), etc.
- **Développer l'attractivité de la zone du Chemin Long**, en favorisant l'implantation d'activités et/ou d'équipements à haute valeur ajoutée. A ce titre, la commune souhaite la création d'un nouvel établissement de santé sur la zone.
- **Favoriser l'implantation d'équipements dédiés aux séniors** (structures d'hébergement, services), ainsi qu'à la petite enfance, aux jeunes et aux actifs.
- **Favoriser le développement des énergies renouvelables** dans le bâti existant et les futurs projets urbains d'envergure (La Bastidette, Les Longues, Le Chemin Long, opérations de renouvellement urbain, etc.).
- **Limiter les consommations énergétiques**, notamment en autorisant les ajustements des gabarits bâtis et les traitements architecturaux (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...).
- **Poursuivre le développement des communications numériques**, en s'inscrivant dans la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Var.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

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

### RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Après une période réduite de ralentissement démographique, la croissance urbaine a, de nouveau, été très élevée ces dernières années (cf. O3-1).

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

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

Par ailleurs, le lancement de l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) doit permettre de mettre en cohérence ses futures prescriptions avec celle du PLU, dans un objectif commun d'amélioration du cadre de vie.

### MISE EN OEUVRE

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

000 210047002021019 20210029 DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2021

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

**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**

-  Préserver les qualités urbaines et paysagères des tissus existants
-  Orienter le développement
-  Réaliser un projet de renouvellement urbain sur le Centre-ville

**OFFRIR UN VERTIBLE PARCOURS RESIDENTIEL**

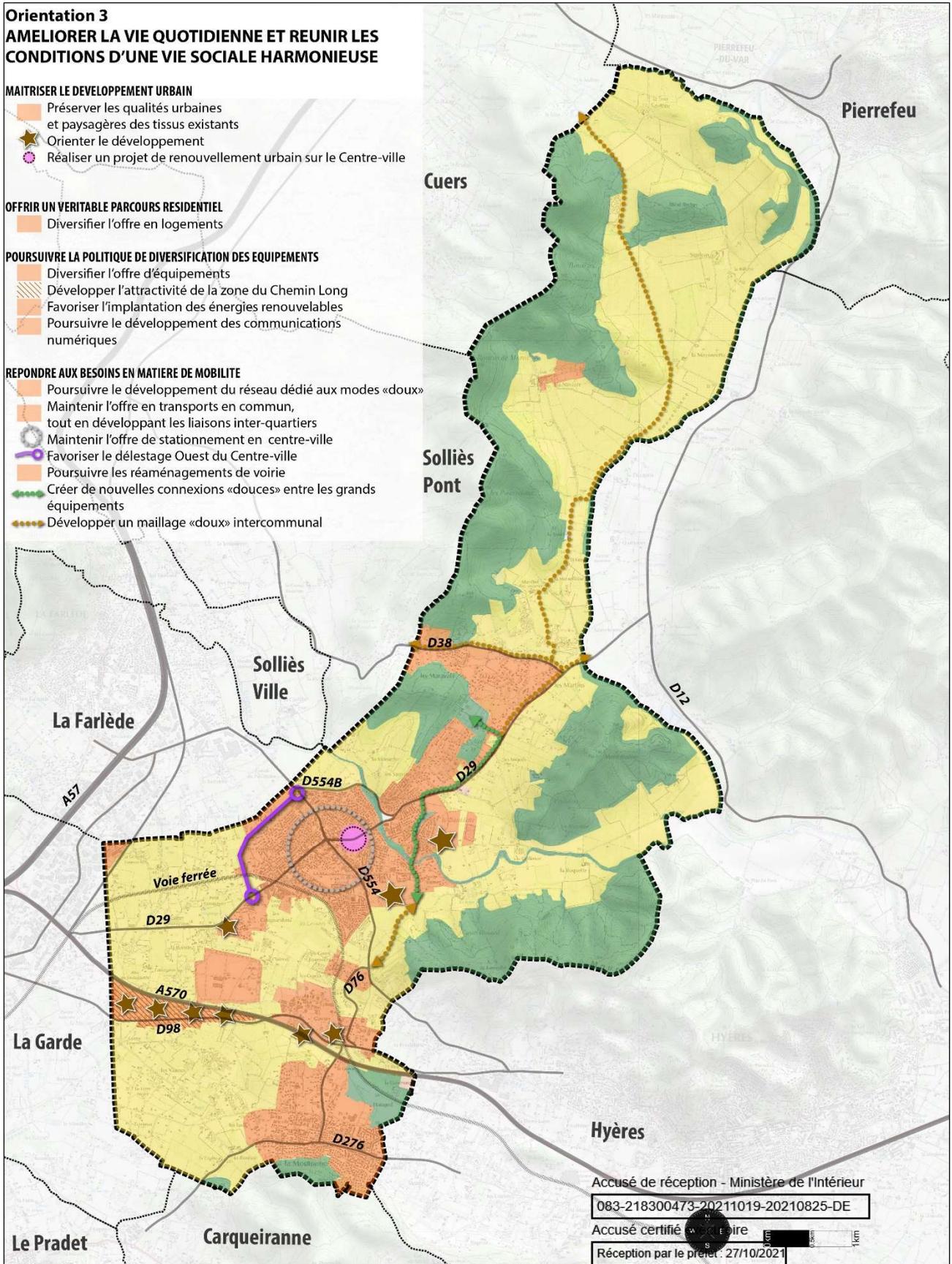
-  Diversifier l'offre en logements

**POURSUIVRE LA POLITIQUE DE DIVERSIFICATION DES EQUIPEMENTS**

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

**REPENDRE AUX BESOINS EN MATIERE DE MOBILITE**

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



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211019-20210825-DE

Accusé certifié

Réception par le préfet : 27/10/2021

