



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

Délibérations du conseil municipal du 9/11/2017 et du conseil métropolitain du 13/02/2018

Concertation publique : novembre 2023



Grandes caractéristiques du zonage

Révision générale du plan local d'urbanisme

Par délibération du conseil municipal en date du 09 novembre 2017, la commune de La Crau a décidé de prescrire la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Cette décision résulte de la nécessité pour la commune d'adapter le PLU qu'elle a initialement approuvé le 21 décembre 2012 et qui est actuellement celui qui est en vigueur.

Les objectifs généraux ont été retenus par la commune, dont les suivants :

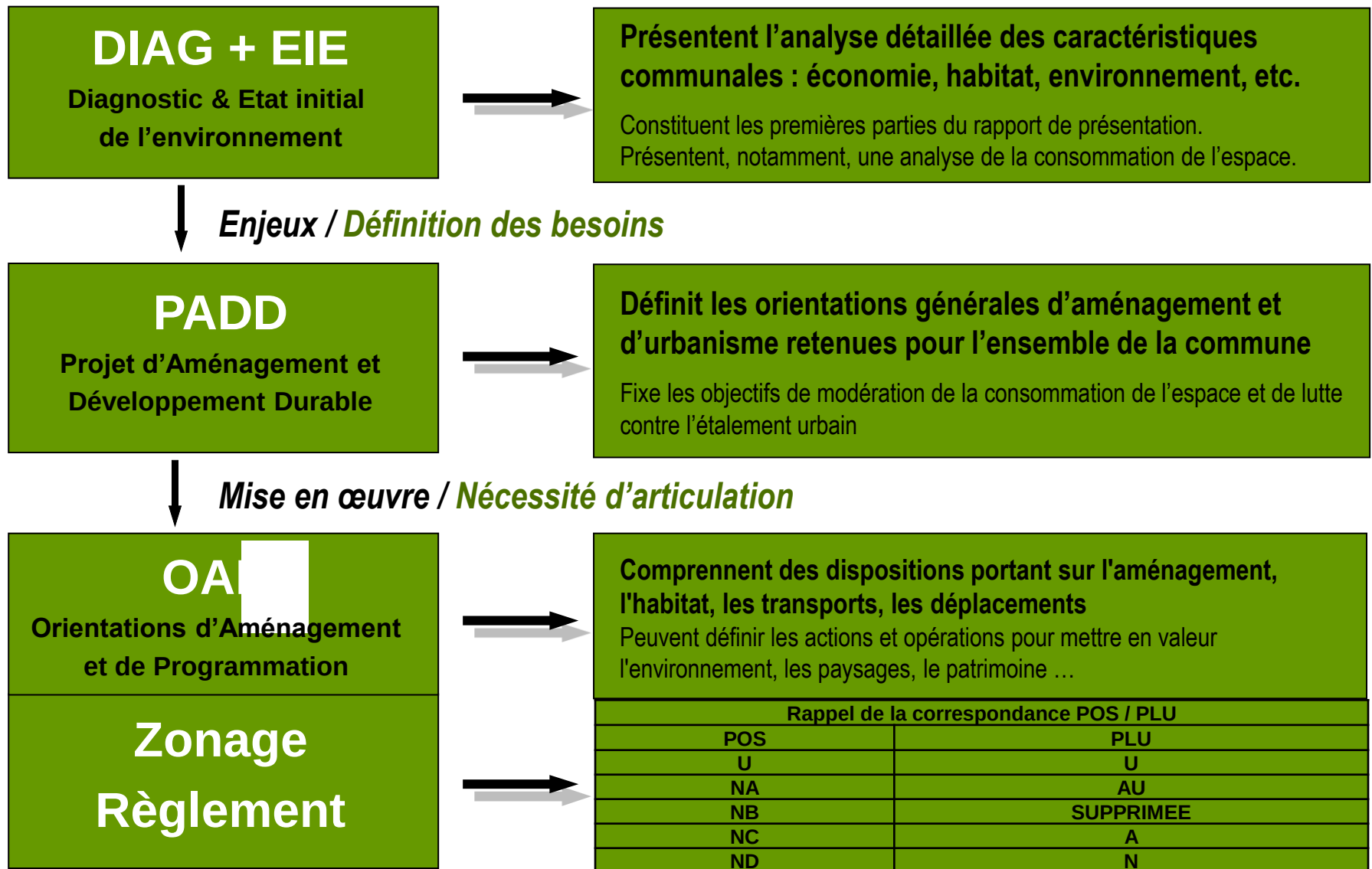
- Favoriser l'installation de nouvelles activités économiques et promouvoir la création d'emplois; pérenniser le niveau de l'activité économique dans le centre-ville.
- Réfléchir sur les zones à urbaniser, dont certaines existent depuis plusieurs années : Les Longues, le Chemin Long, les Cougourdots;
- Anticiper les besoins des habitants, notamment en termes d'accueil de personnes âgées par la mise en place de structures adaptées;
- Réviser le classement des terrains communaux de La Gensolenne et de la Bastidette;
- Envisager l'avenir du centre-ville de la Moutonne, en privilégiant le cadre de vie pour renforcer son rôle de centralité secondaire;
- Soutenir l'agriculture

Suite à la création de la métropole Toulon Provence Méditerranée, la procédure a été transférée à la Métropole le 13/02/2018.

Trois réunions publiques ont déjà été organisées par la métropole en 2021 et 2022. Une dernière réunion publique est prévue début 2024 afin de présenter le futur zonage et les grandes caractéristiques du règlement d'urbanisme.

Préambule

Contenu du PLU - Place du zonage, du règlement et des OAP



Rappel du projet d'aménagement et de développement durable

La métropole a approuvé le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU suivant, lors de la séance du Conseil métropolitain du 16 décembre 2021.

Le PADD fixe les grandes orientations du futur document d'urbanisme, comme par exemple le développement des zones d'activités sur la commune ou la pérennisation de la vocation agricole. Par ailleurs, le PLU doit offrir un véritable parcours résidentiel en proposant une offre de logement adaptée aux différents âges de la vie (hébergement pour les étudiants, les personnes âgées etc...)

- LA CRAU -		
VILLE RURALE	VILLE ACTIVE	VILLE SOLIDAIRE
1-PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL, GARANTS DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITE <u>Objectif 1</u> : Préserver et valoriser les espaces et les milieux naturels <u>Objectif 2</u> : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire <u>Objectif 3</u> : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances	2-CONFORTER L'ECONOMIE TRADITIONNELLE ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES A HAUTE VALEUR AJOUTEE <u>Objectif 1</u> : Soutenir le dynamisme économique <u>Objectif 2</u> : Développer les pôles d'activités <u>Objectif 3</u> : Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole	3-AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET REUNIR LES CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE <u>Objectif 1</u> : Maîtriser le développement urbain <u>Objectif 2</u> : Offrir un véritable parcours résidentiel <u>Objectif 3</u> : Poursuivre la politique de diversification des équipements <u>Objectif 4</u> : Répondre aux besoins en matière de mobilité

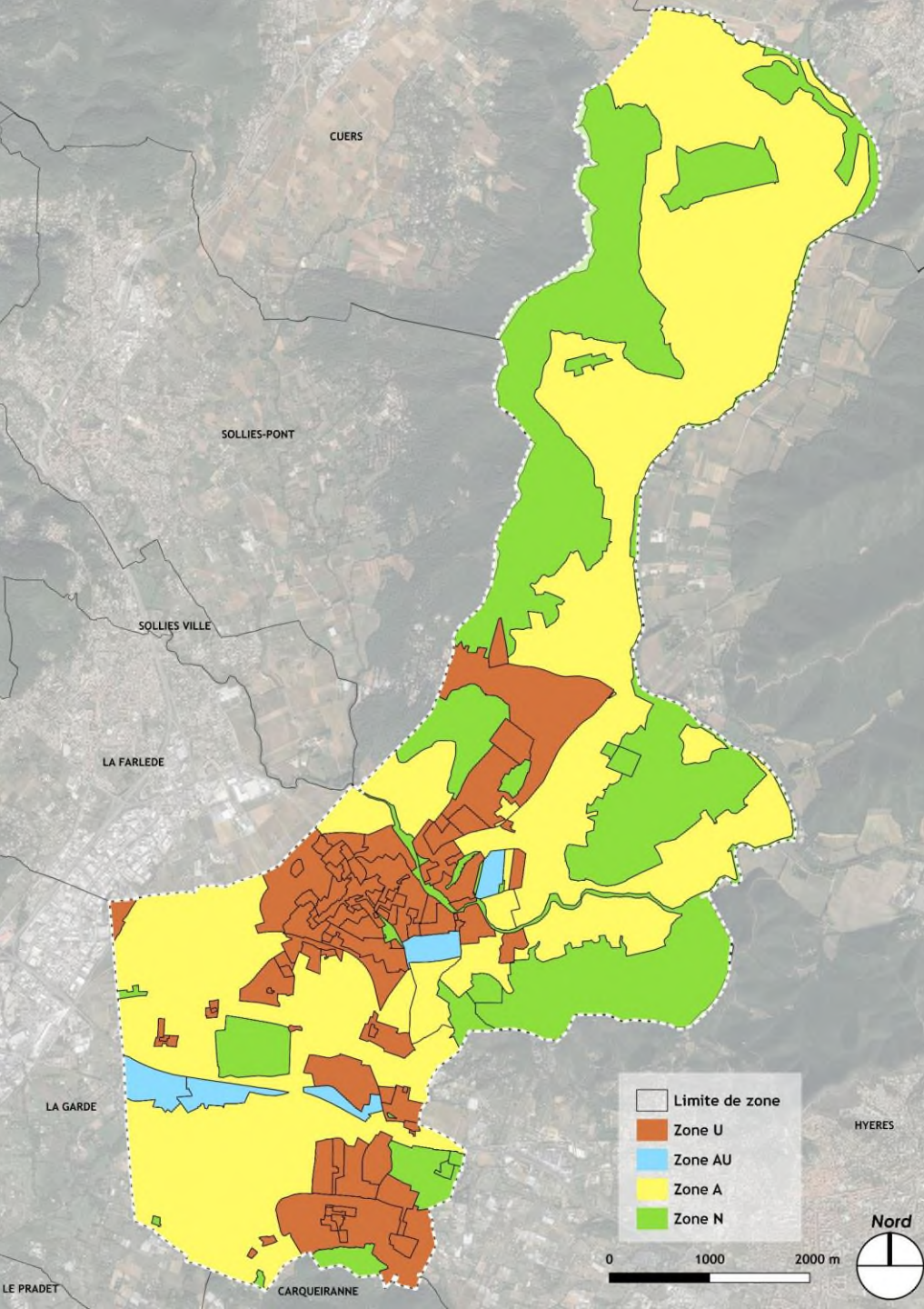
Zonage général du PLU

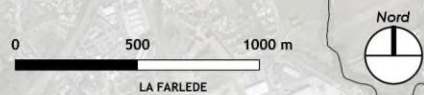
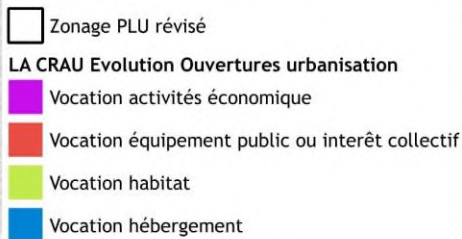
Typologie des zones

Un projet de territoire équilibré et durable

Le projet de PLU découpe le territoire communal en 4 zones :

- les zones urbaines constructibles (en rouge) « U », divisées en plusieurs sous-secteurs (UA, UB etc...) en très grande partie déjà urbanisées. Elles représentent 16,34% du territoire.
- les zones à urbaniser « AU » qui vont faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation progressive. Elles représentent 1,96% du territoire.
- les zones agricoles « A » (en jaune, 52,27% du territoire)
- les zones naturelles « N » (en vert, 29,43% du territoire)





Evolutions de zonage Ouvertures à l'urbanisation des zones AU

Le projet de plan local d'urbanisme révisé prévoit plusieurs ouvertures à l'urbanisation, dont la majorité dans des secteurs actuellement classés « à urbaniser » au PLU actuel.

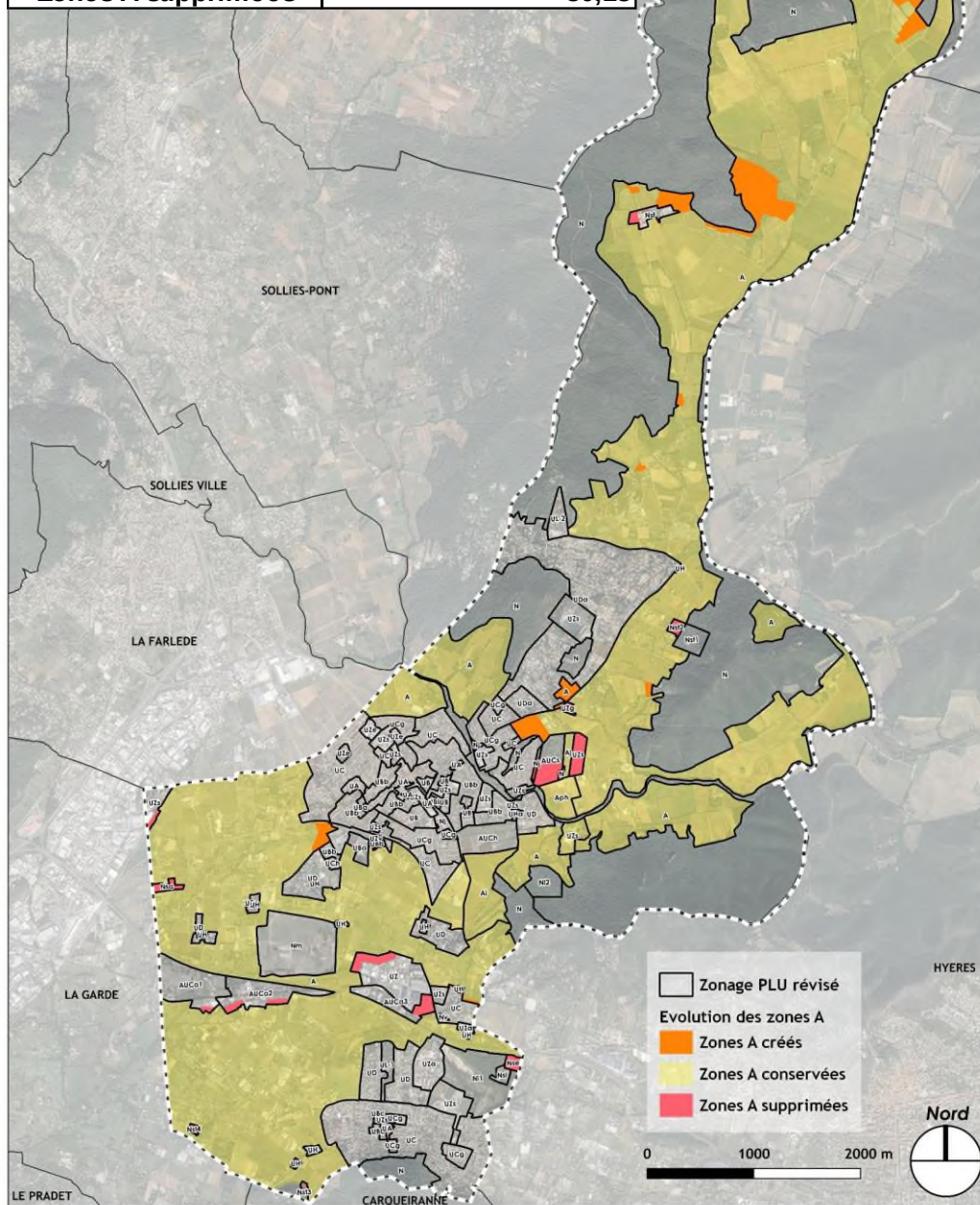
1 Vocation d'activités économiques :
 Ouverture à l'urbanisation du Chemin Long (environ 35 ha), du secteur de La Giavy (sud de Gavary) (5,5 ha) et extension de la zone d'activité de Gavary (5,9 ha)

2 Vocation d'habitat et logements :
 Ouverture à l'urbanisation du quartier des Longues (13,48 ha) et des Cougourdon (3,9 ha)

3 Vocation d'équipement public, services :
 La Bastidette (10 ha)

4 Vocation d'hébergement (maison de retraite, résidence senior...)
 Les Cougourdon (1 ha)

Détail évolution Zones Agricoles	Superficie (ha) Projet PLU révisé 09/23
Zones A conservées	1913,56
Zones A créés	57,26
Zones A supprimées	30,18



Evolutions de zonage

Développement agricole

Une zone agricole pérennisée et amplifiée : 52,27% des terrains de la commune sont classés agricoles, pour un total de 1913 hectares :

- environ 30 hectares de terrains agricoles seront reclassés en zone urbaine, notamment à Gavary et au Chemin Long dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs. Le cimetière de la Bastidette et les terrains communaux de la Bastidette, dévolus au futur centre départemental de l'enfance (ou une maison d'enfant à caractère social), sont également reclassés en zone urbaine.
- en contrepartie, environ 57 hectares de zones naturelles, urbaines ou à urbaniser sont reclassées en zone agricole (notamment les terrains communaux de La Gensolenne), pour un gain total de 27 hectares au bénéfice de la zone agricole.

Risque d'incendie

Principes d'urbanisation

Une étude est en cours sur la prise en compte du risque feu de forêt.

Secteur F1 (en rouge)

Nouvelles constructions interdites

Extensions réduites

Aménagements limités

Secteur F2 (en bleu)

Secteurs en zone déjà urbanisée

Possibilité de densifier l'urbanisation existante

OAP* « Risque » (en jaune)

3 secteurs identifiés

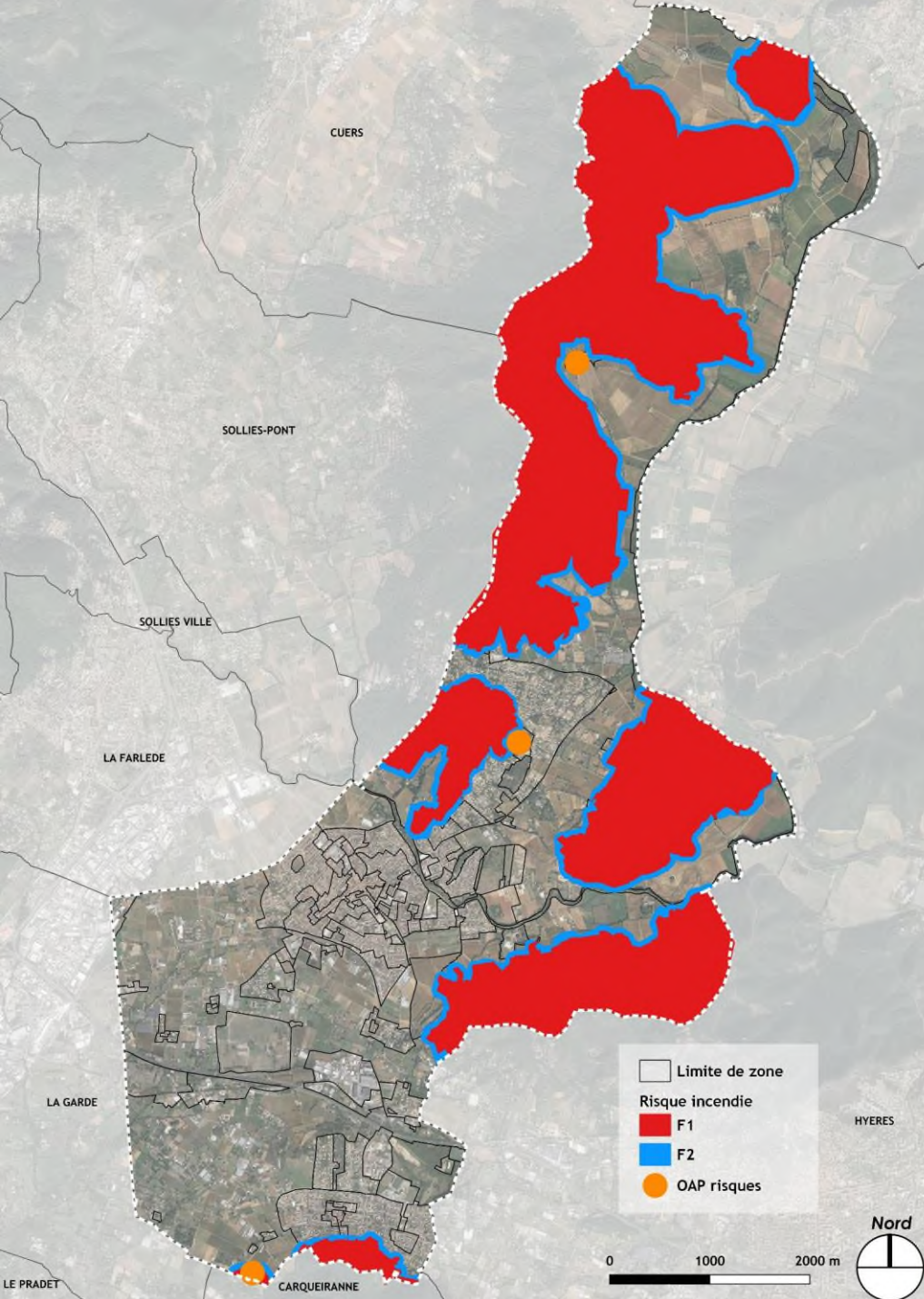
La Navarre / La Tourisse / Vallon du Soleil

Prescriptions particulières d'évolution future

Accès / Poteaux incendie / défrichement / ...

**OAP : orientations d'aménagement et de programmation en cours de rédaction*

L'étude et la cartographie seront prochainement publiés.



Première partie : Les zones urbaines

Deuxième partie : Les zones urbaines spécifiques (hameaux, campings) et le quartier des Longues (zone à urbaniser à vocation d'habitat)

Troisième partie : Les zones d'activités existantes et futures

Quatrième partie : Les zones agricoles

Cinquième partie : Les zones naturelles

NB : données présentées ci-après encore susceptibles d'évoluer.

Première partie

Les zones urbaines

NB : cartes et superficies présentées ci-après encore susceptibles d'évoluer.

Zone UA Situation

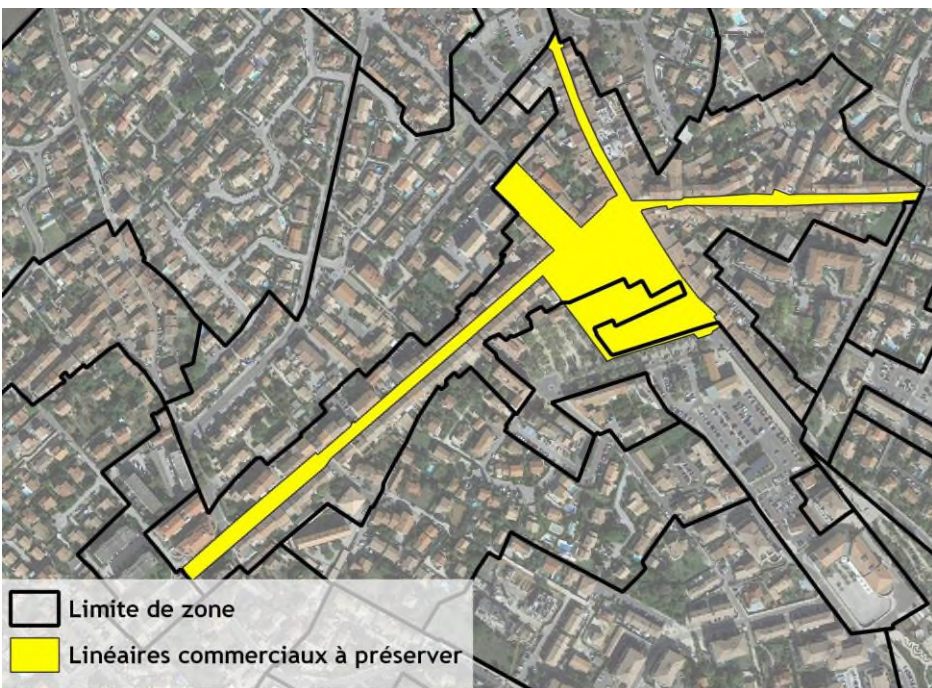


Zone UA

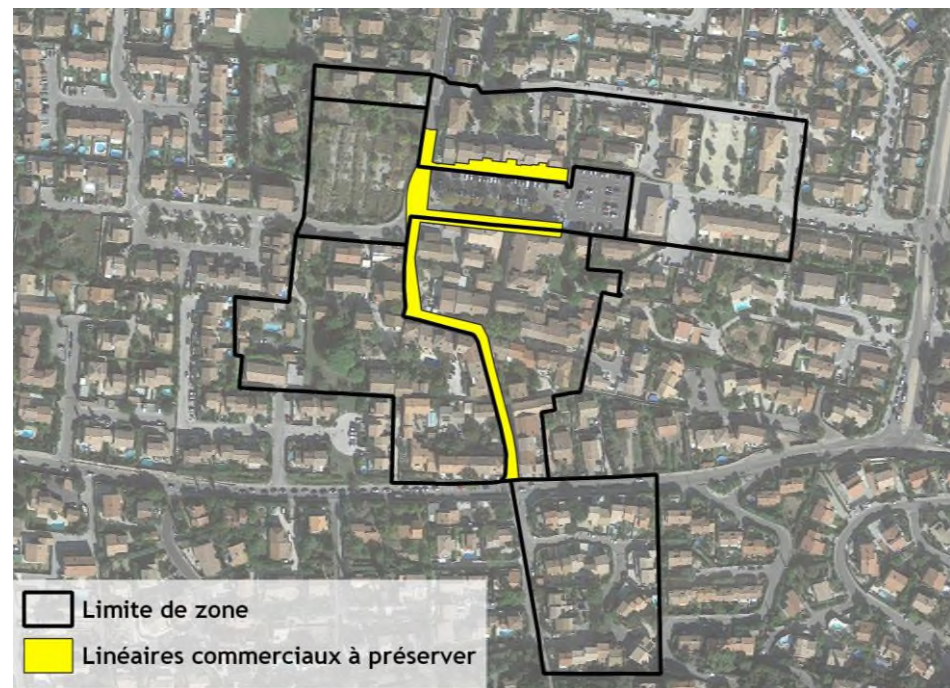
Protection des linéaires commerciaux

L. 151-16 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »



Centre-ville



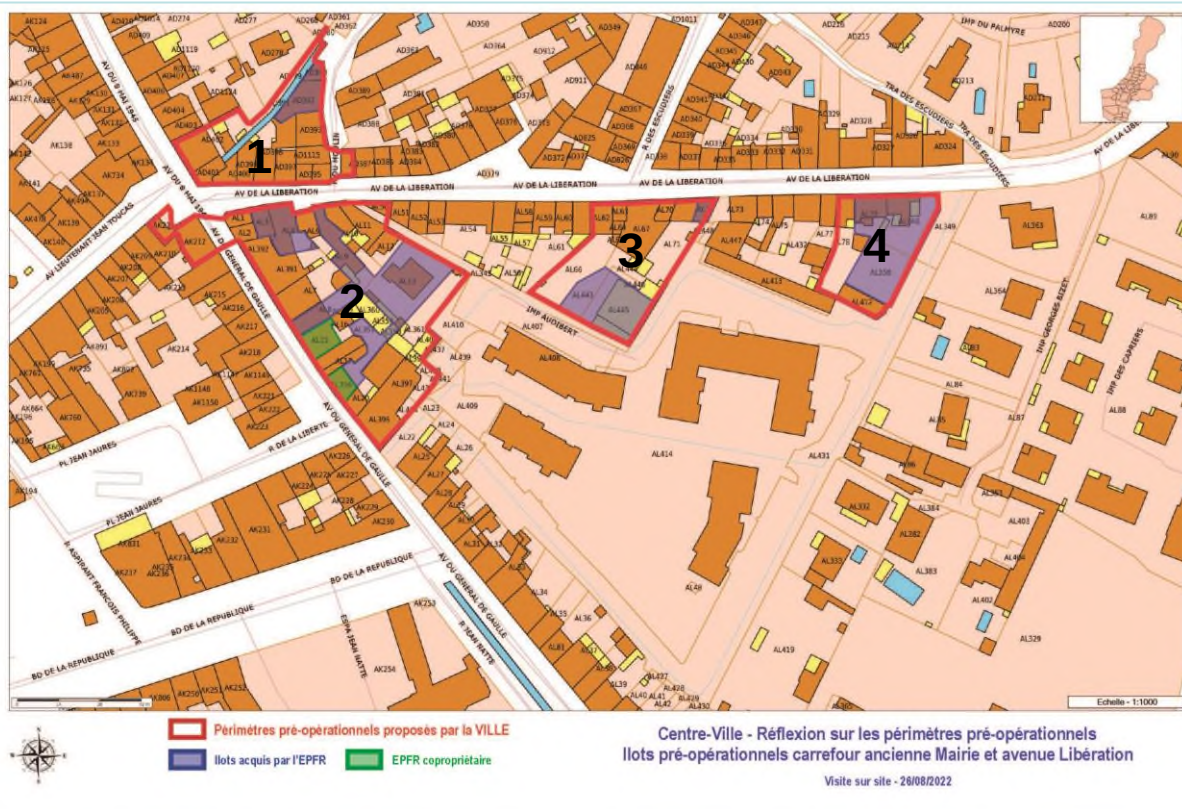
Cœur de La Moutonne

Changements de destinations soumis à des conditions limitatives strictes

Rez de chaussée commerciaux ou artisanaux

Zone UA

Un projet de renouvellement urbain futur



**En réflexion : définition de 4
périmètres pré-opérationnels**
*Code de l'urbanisme : L. 151-41 5°
périmètres d'attente de projet
d'aménagement global*

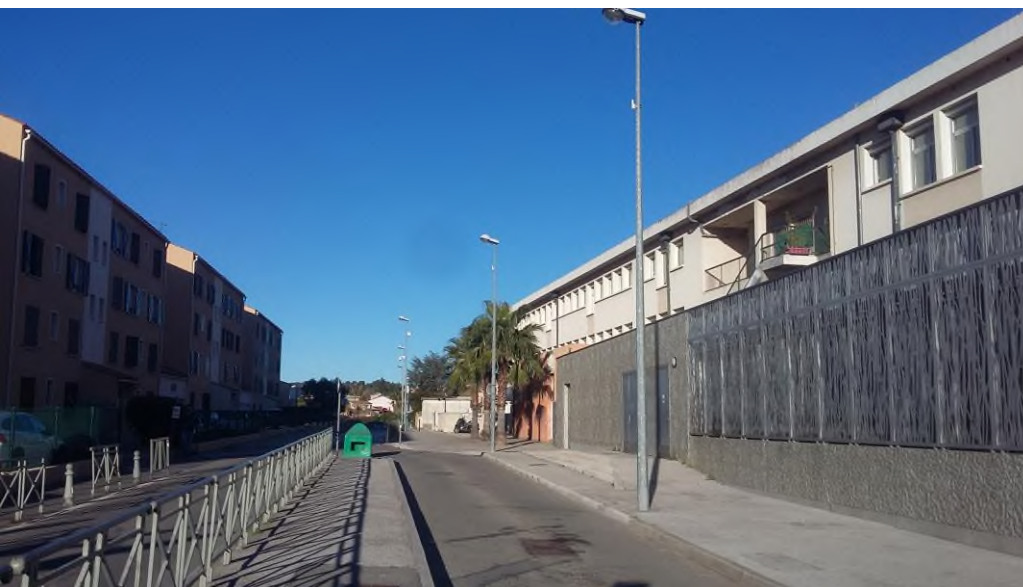
Report / documents graphiques
Servitudes d'attente de projet (SAP)

**Apport social à l'échelle du
quartier et de la Ville**
(en image, en identité, en commerces,
en espaces publics, en logement pour
tous, en équipements, ...)



Zone UB

Favoriser le renouvellement urbain de la 1^{ère} couronne



Caractère :

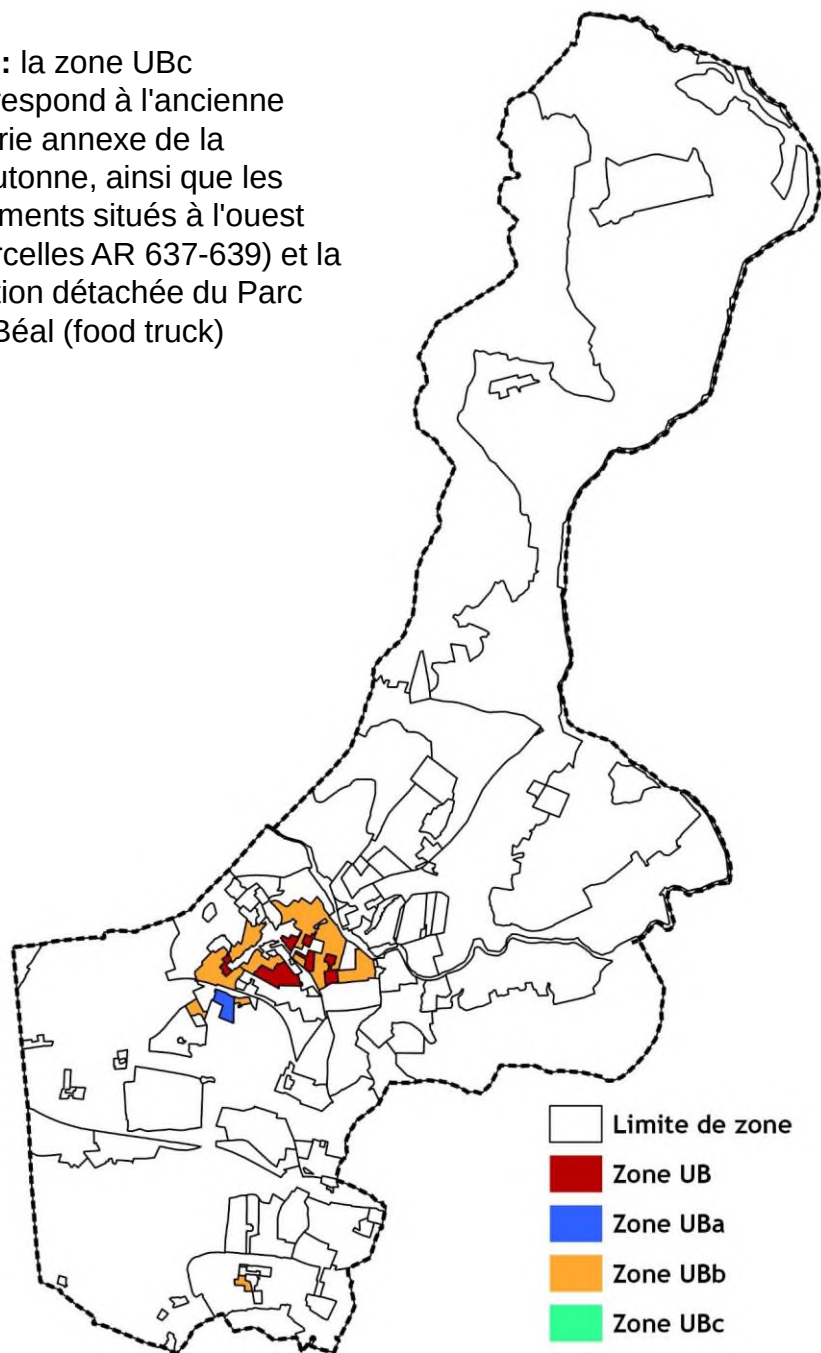
La zone UB correspond aux secteurs de première couronne autour du village.

Zone de mixité des fonctions urbaines / habitat.

La zone UB comprend :

- Un secteur **UBa** : entrée de ville sud-ouest
- Un secteur **UBb** : hauteurs plus limitées, à La Crau et à La Moutonne
- Un secteur **UBc** : Favoriser le renouvellement commercial

NB : la zone UBc correspond à l'ancienne mairie annexe de la moutonne, ainsi que les bâtiments situés à l'ouest (parcelles AR 637-639) et la portion détachée du Parc du Béal (food truck)



Zone UB Situation



Récapitulatif des dispositions règlementaires

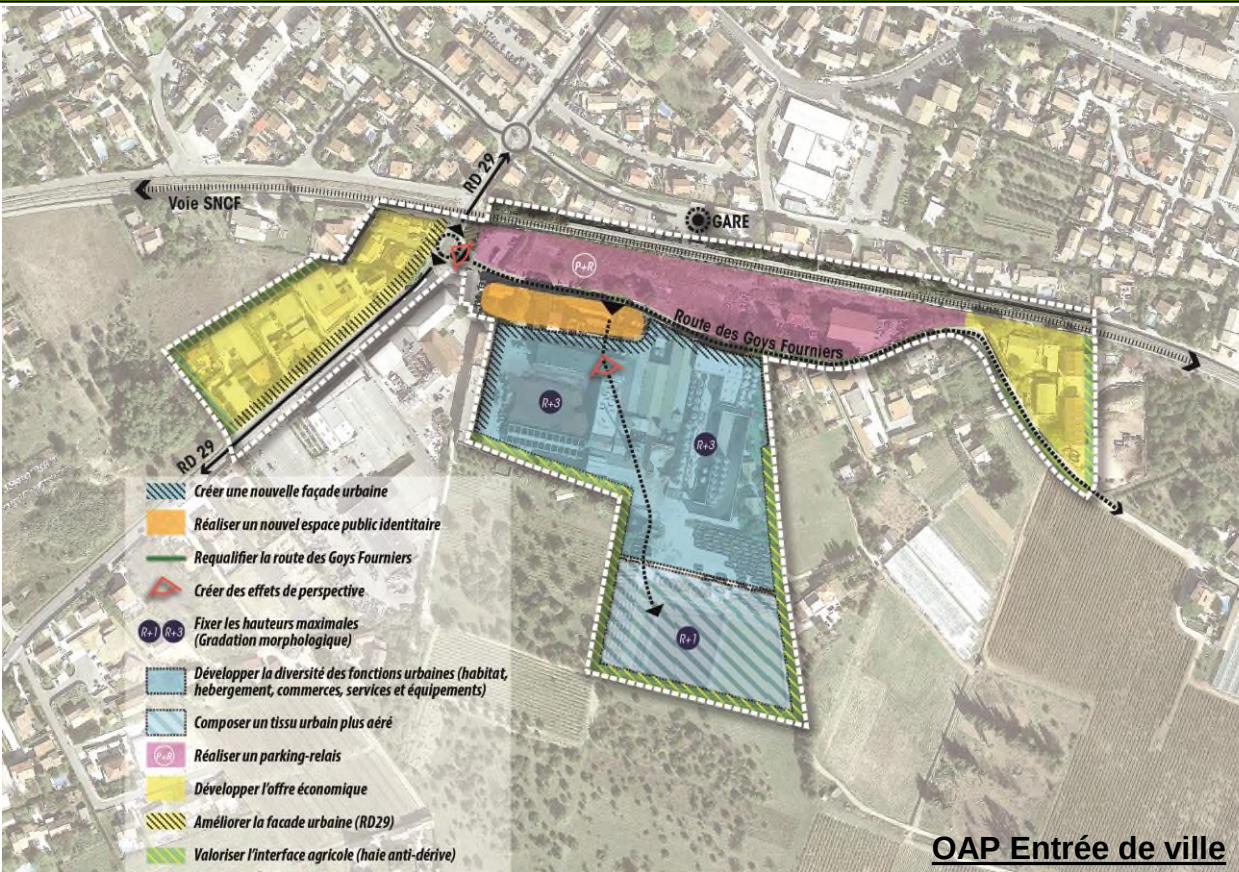
Zones UA & UB à vocation mixte ou résidentielle

		UA (centre-ville)	UB (première couronne autour du centre- ville)	UBa (entrée de ville ouest) Existence d'une OAP	UBb (zones résidentielles autour centre-ville)	UBc (redynamisation commerciale à La Moutonne)
Destinations autorisées	Habitation	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis
	Commerce et activités de services	✓ Artisanat et commerces de détails, restauration, services, Hôtels, cinémas	✓ Artisanat et commerces de détails compatibles avec une fonction résidentielle, services, hôtels, cinémas ✓ Restaurants admis en UBa et UBc			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (EIC)	✓ Admis	✓ Admis	NB : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existe en zone UBa « Entrée de ville » (voir page 17)		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✓ Bureaux	✓ Bureaux			
	Exploitation agricole et forestière	X non autorisées	X non autorisées			
Hauteur maximale autorisée (hors EIC)		15m	12m	7/12/15m (selon OAP)	7m	7m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		Non règlementée	25%	30%	35% sauf artisanat et commerce (15%)	Non règlementée, sauf habitation (35%)
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		Non réglementé	30%	10%	30%	10%

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

Zone UB : OAP « Entrée de ville »

Un projet de renouvellement urbain en entrée de ville



Le PLU prévoit une opération immobilière en entrée de ville ouest (avenue de Toulon) avant le passage à niveau (en bleu sur le plan). Le cœur de l'opération est situé sur le site de la distillerie et prévoit un programme d'hébergement (résidences seniors) et de villas sur environ 14 000m² de surface de plancher, soit 190 hébergements dans des résidences « senior-services », 40 appartements et une vingtaine de villas.

Sur ce même site est également envisagé un programme de bureaux, activités et services sur 5000m² de surface de plancher avec un cabinet médical, une crèche, une salle de sport et un espace de « coworking ».

Par ailleurs, un parking relais est prévu en face de la gare (en rose sur le plan). Les secteurs périphériques (en jaune) correspondent aux activités économiques existantes qui seront préservées.

Objectifs :

- Créer une nouvelle façade urbaine,
- Fixer des hauteurs maximales entre 7 et 15 m en fonction des ilots
- Améliorer l'offre d'hébergement pour les seniors
- Prévoir un espace de convivialité et l'implantation de commerces, bureaux, services et équipements
- Réaliser un parking relais pour la gare
- Améliorer la façade urbaine - valoriser l'interface agricole

Zone UC

La reconnaissance des quartiers à forte dominante pavillonnaire



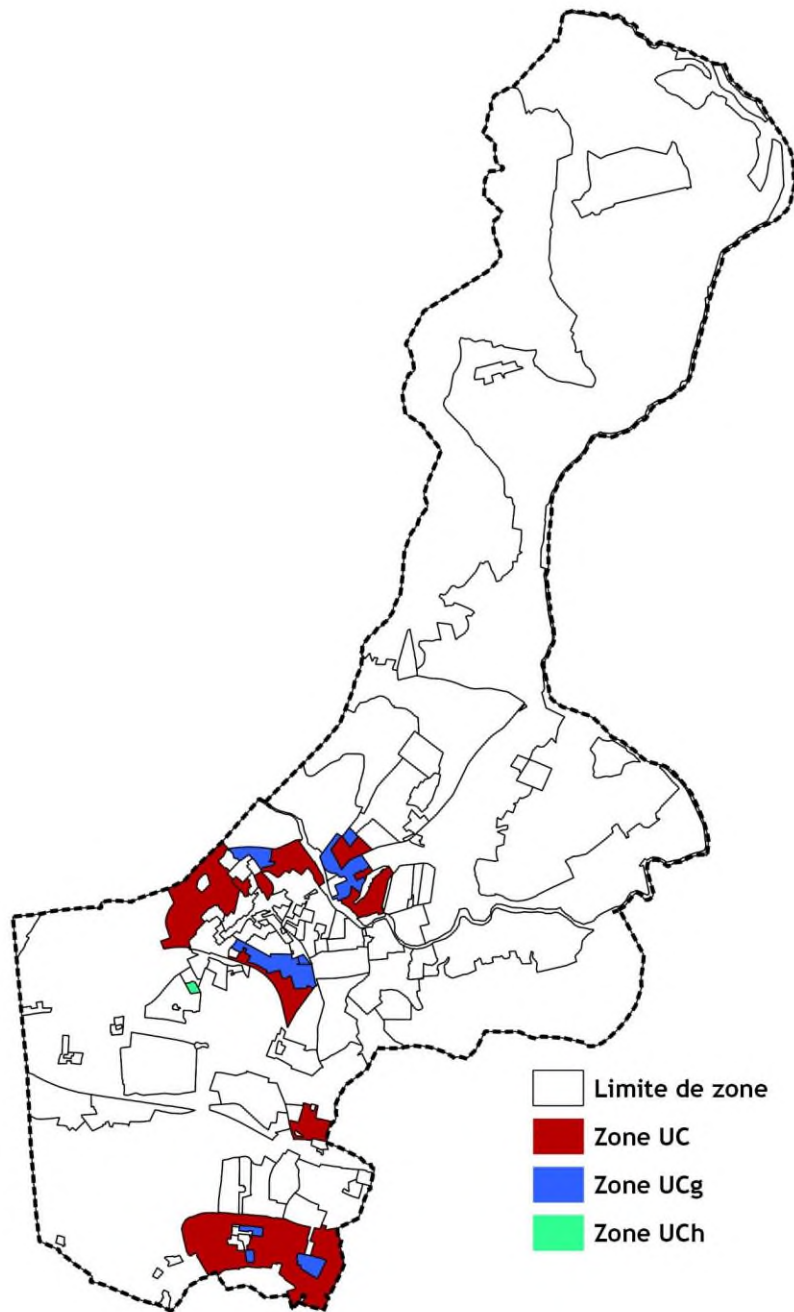
Caractère :

La zone UC, à La Crau et à La Moutonne, correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire
Densité moyenne.

La zone UC comprend :

- Un secteur **UCg** : opérations d'habitat groupé, à La Crau et à La Moutonne
 - Un secteur **UCh** : zone d'hébergement (maison de retraite, résidence séniors, ...)

Zone UC Situation



Zone UD

Le maintien des tissus urbains les plus aérés



Caractère :

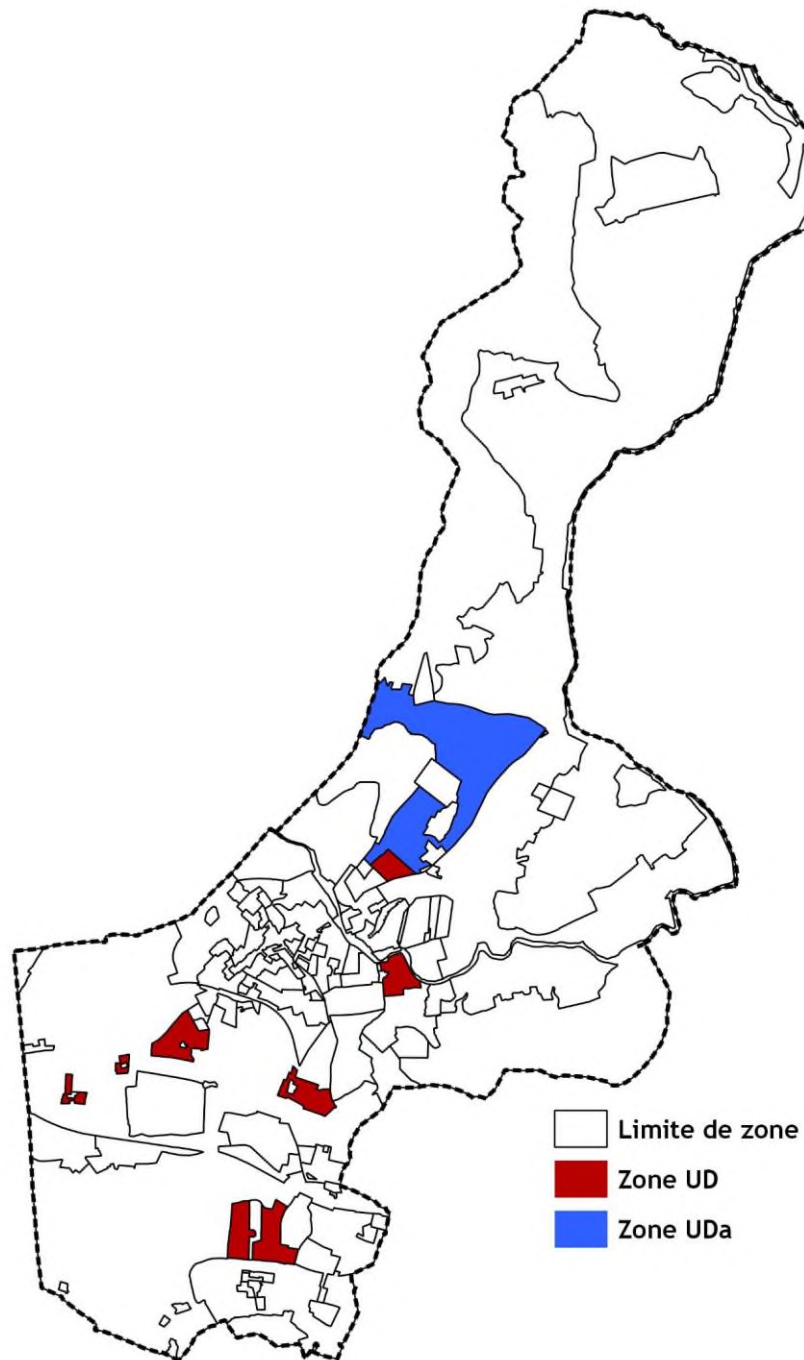
La zone UD, à La Crau et à La Moutonne, correspond à une zone majoritairement résidentielle
Sensibilités paysagère et/ou environnementale justifiant le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone UD comprend :

- Un secteur **UDa** : Sensibilité paysagère + forte
Les Maravals, Les Martins, Le Collet Long



Zone UD Situation



Récapitulatif des dispositions règlementaires

Zones UC & UD à vocation mixte ou résidentielle

		UC (dominante pavillonnaire)	UCg (habitat groupé)	UCh (secteur dévolu à l'hébergement)	UD (zone résidentielle)	UDa (secteur Collet Long/ Martins / Maraval)
Destinations autorisées	Habitation	✓ Admis	✓ Admis	✓ Hébergement uniquement	✓ Admis	✓ Admis
	Commerce et activités de services	✓ Artisanat et commerces de détails < 150m ² , services, hôtels		✗ non autorisés	✓ Services si intégrés au logement, hôtels	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✓ Bureaux	✓ Bureaux	✗ non autorisées	✓ Bureaux si intégrés au logement	
	Exploitation agricole et forestière	✗ non autorisées	✗ non autorisées	✗ non autorisées	✗ non autorisées	✗ non autorisées
Hauteur autorisée (hors EIC)		7m	7m	8m	7m	7m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		30%	45%	60%	12%	8%
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		30%	10%	20%	80%	80%

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

Deuxième partie

Les zones urbaines spécifiques (hameaux, campings)

Quartier des Longues (zone AU à vocation d'habitat)

NB : cartes et superficies présentées ci-après encore susceptibles d'évoluer.

Zone UH

La préservation des hameaux craurois



Les Goys Fourniers

Caractère :

La zone UH correspond aux différents hameaux historiques de la commune.

La zone UH comprend :

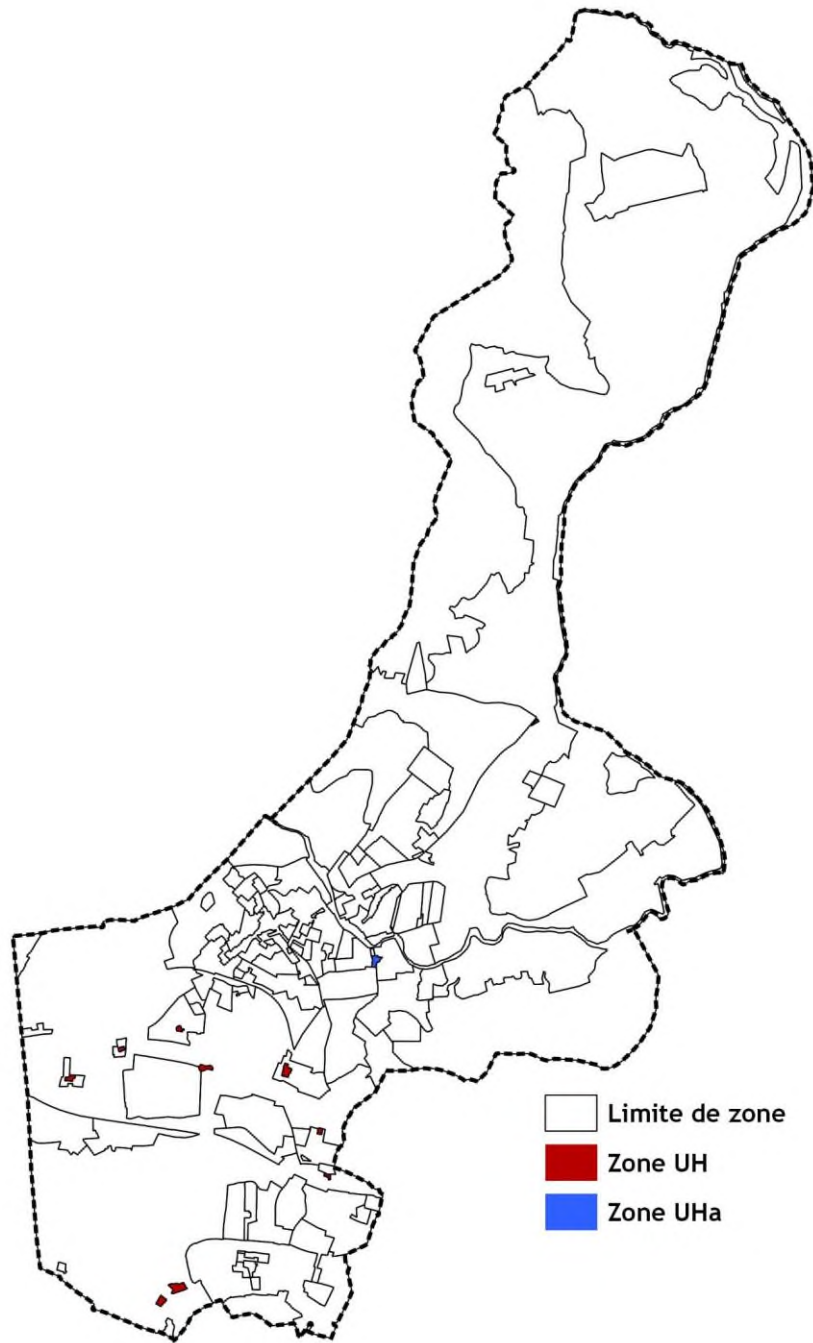
- Un secteur **UH_a** : Hameau de Notre Dame



Hameau de Notre Dame

Zone UH

Situation



Zone UL

La reconduction des hébergements touristiques



Caractère :

La zone UL correspond
à une zone
d'hébergement touristique.

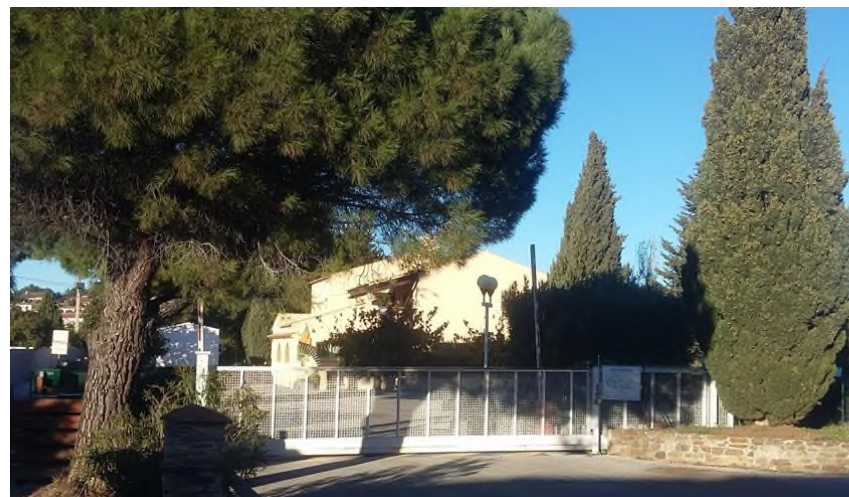
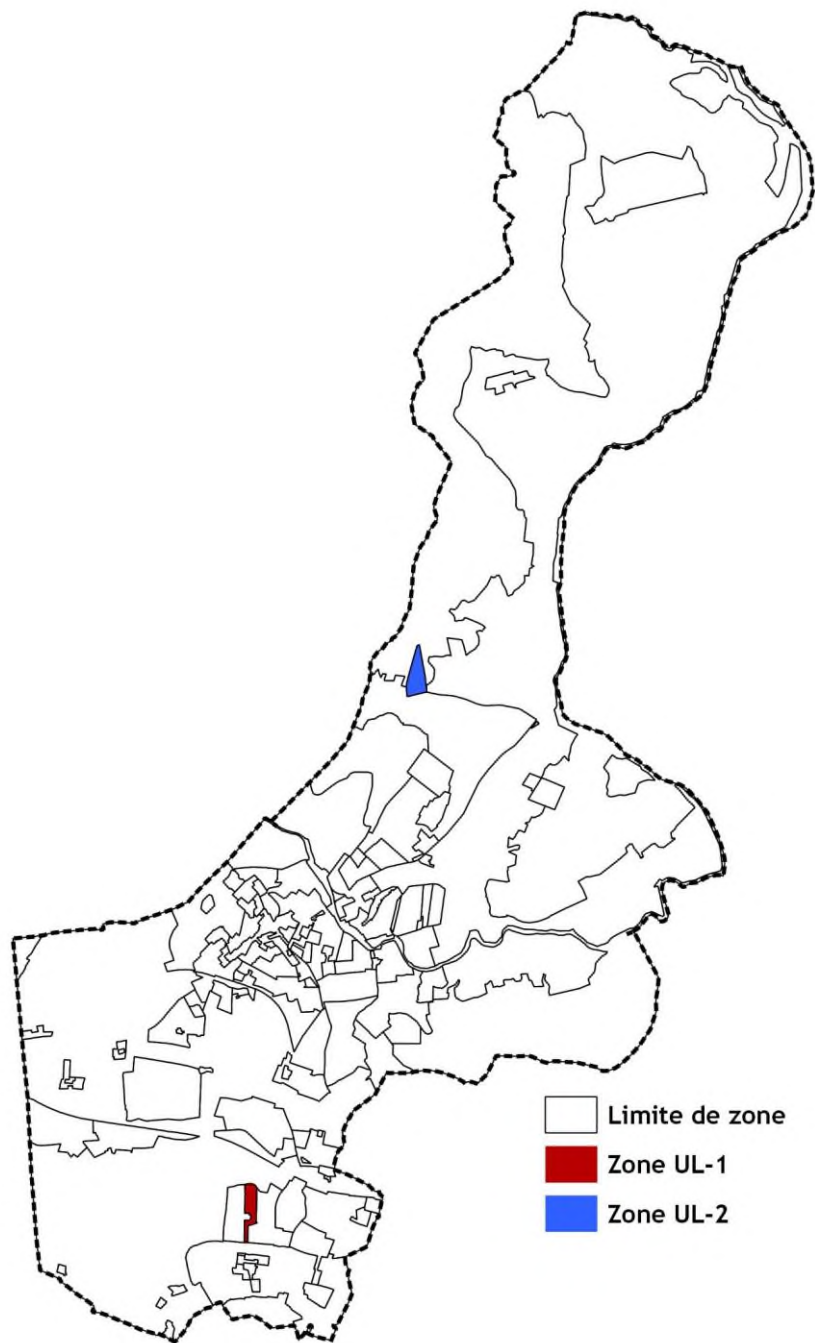
La zone UL comprend :

- Un secteur **UL1** :
Camping Holiday Giavis
(La Moutonne)



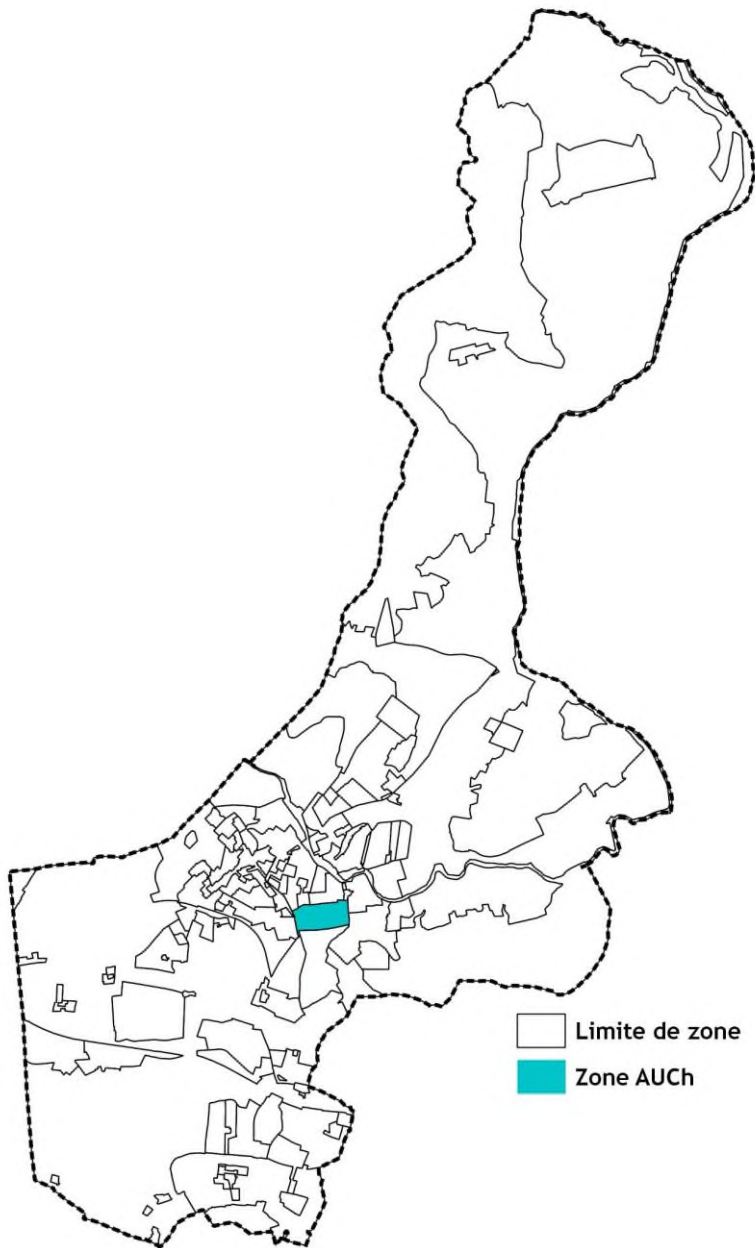
- Un secteur **UL2** :
PRL du Pinédou
(Les Maravals)

Zone UL Situation



Zone AUCh

Situation



Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zones UH, UL & AUCh

		UH (Hameaux)	UL (Campings)	AUCh (Logement / Les Longues) Existence d'une OAP
Destinations autorisées	Habitation	✓ Admis	✗ non autorisés	✓ Admis
	Commerce et activités de services	✗ non autorisés	✓ Hébergement touristique	✓ Hôtels
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✗ non autorisées	✗ non autorisées	✓ Bureaux
	Exploitation agricole et forestière	✗ non autorisées	✗ non autorisées	✗ non autorisées
Hauteur autorisée (hors EIC)		Dans la limite de l'existant	6m	Entre 4 et 9m (selon OAP) NB : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existe en zone AUCh « Les Longues » (voir page 30)
Emprise au sol maximale (hors EIC)		Annexes 30m ² max	Entre 15 et 20%	30%
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		Annexes 30m ² max	30%	30%

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

Zone AUCh : OAP « Les Longues »

Les Longues : une réponse adaptée aux besoins d'habitat



Caractère :

La zone **AUCh** est destinée à un aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, après mise à niveau des équipements publics et collectifs. [OAP en cours de rédaction](#)



Troisième partie

Les zones d'activités existantes et futures

NB : cartes et superficies présentées ci-après encore susceptibles d'évoluer.

Zone UZ

La dynamisation des activités économiques et des équipements publics



Caractère :

La zone UZ correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques et de services.

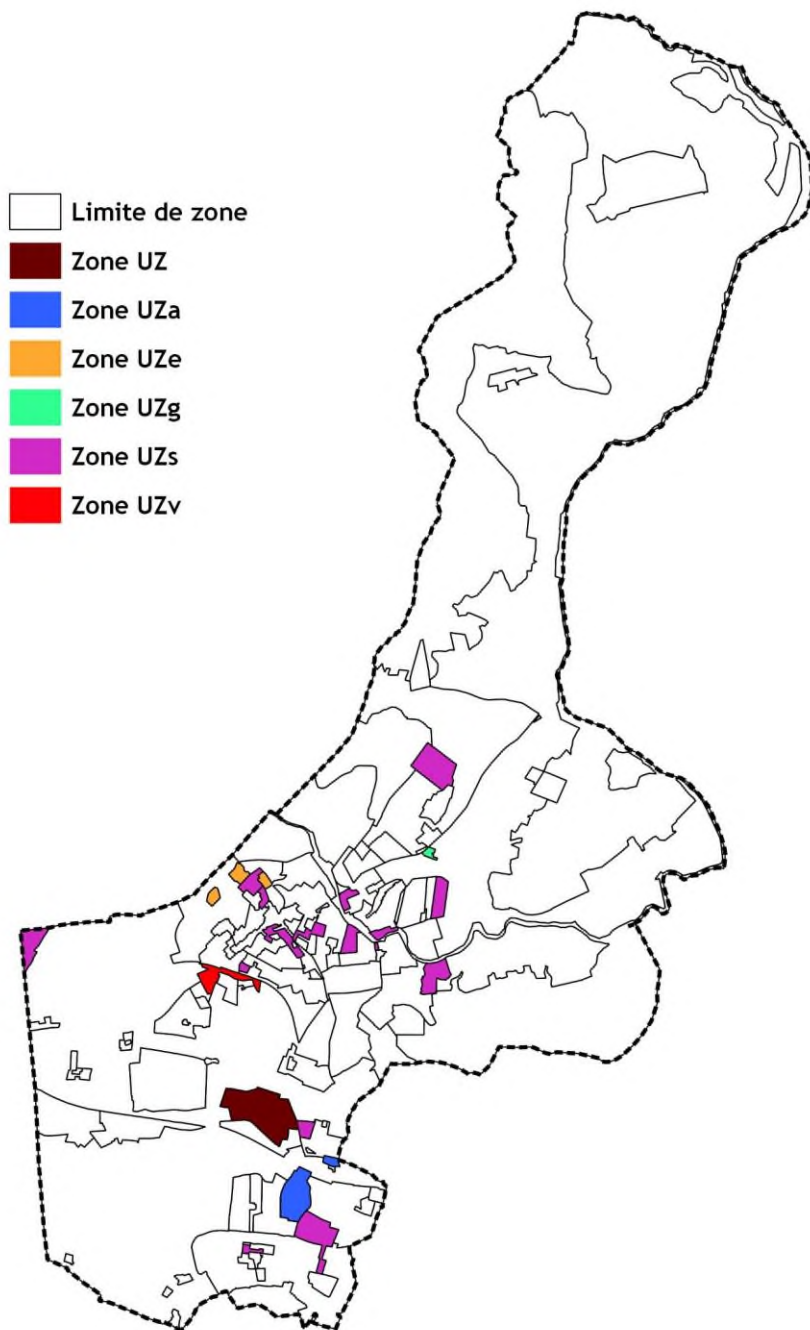


La zone UZ comprend :

- La zone **UZ** : Gavary
- Un secteur **UZa** : L'Estagnol
- Un secteur **UZe** : 3 Supermarchés
Lidl / Carrefour / Futur Leclerc
- Un secteur **UZg** : Canal de Provence
- Un secteur **UZv** : Entrée de ville Ouest
La Varoise et autres activités
- Un secteur **UZs** : Equipements d'intérêt collectif et services publics (CDG-Gendarmerie ; CTM ; etc.)



Zone UZ Situation



Récapitulatif des dispositions règlementaires

NB : des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont prévues en zone UZ « Gavary - Giavy » (voir page 37) mais également en zone UZv « Entrée de ville » (voir page 17)

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

		UZ (artisanat et industrie) <i>Existence d'une OAP</i>	UZa (dominante artisanale)	UZe (dominante économique et tertiaire)	UZg (Canal de Provence)	UZv (entrée de ville) <i>Existence d'une OAP</i>	UZs (service public)
Destinations autorisées	Habitation	X non autorisés	X non autorisés	X non autorisés	✓ Logements de fonction	X non autorisés	✓ Logements de fonction
	Commerce et activités de services	✓ Artisanat, commerces < 150m², restauration, commerces de gros, services	✓ Artisanat, commerces, restauration, commerces de gros, services, hôtels, cinémas	✓ Artisanat, commerces, restauration, services, hôtels, cinémas	✓ Artisanat, commerces, commerces de gros, services	✓ Artisanat, commerces, restauration, commerces de gros, services, hôtels, cinémas	✓ Artisanat, commerces, restauration, services, hôtels
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✓ Industries, entrepôts, bureaux	✓ Entrepôts, bureaux	✓ Entrepôts, bureaux	✓ Entrepôts	✓ Entrepôts, bureaux	✓ Bureaux
	Exploitation agricole et forestière	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées
Hauteur autorisée (hors EIC)		15m	12m	12m	9m (7m pour les logements)	12m	15m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		70%	60%	70%	60%	60%	60%
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		10%	10%	10%	10%	10%	10%

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

Zone AUCa

St Augustin - Le Chemin Long - La Giavy – Gavary Sud-est :
une réponse adaptée aux besoins économiques

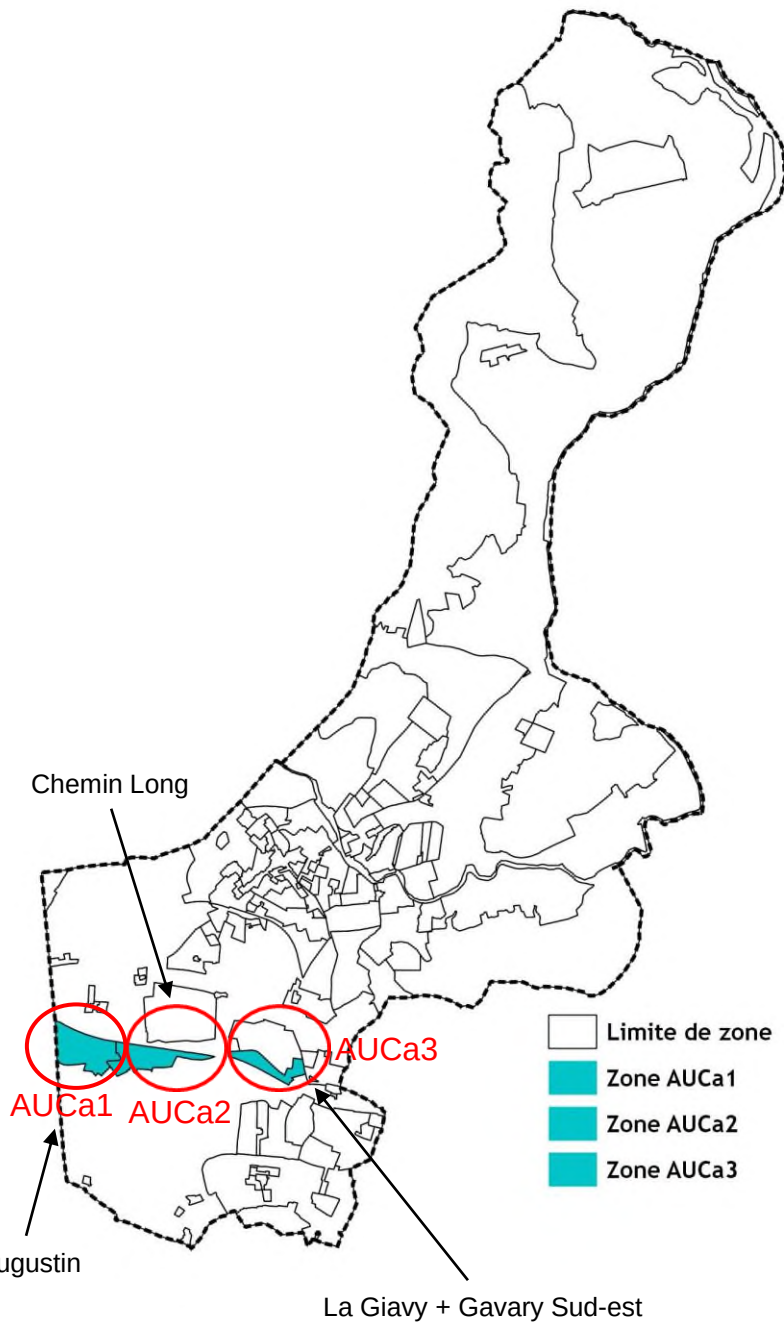


Caractère :

La zone **AUCa** est destinée à un aménagement d'ensemble à dominante d'activités économique, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements à forte valeur ajoutée, après mise à niveau des voiries et réseaux publics et collectifs. Respect des OAP (compatibilité)



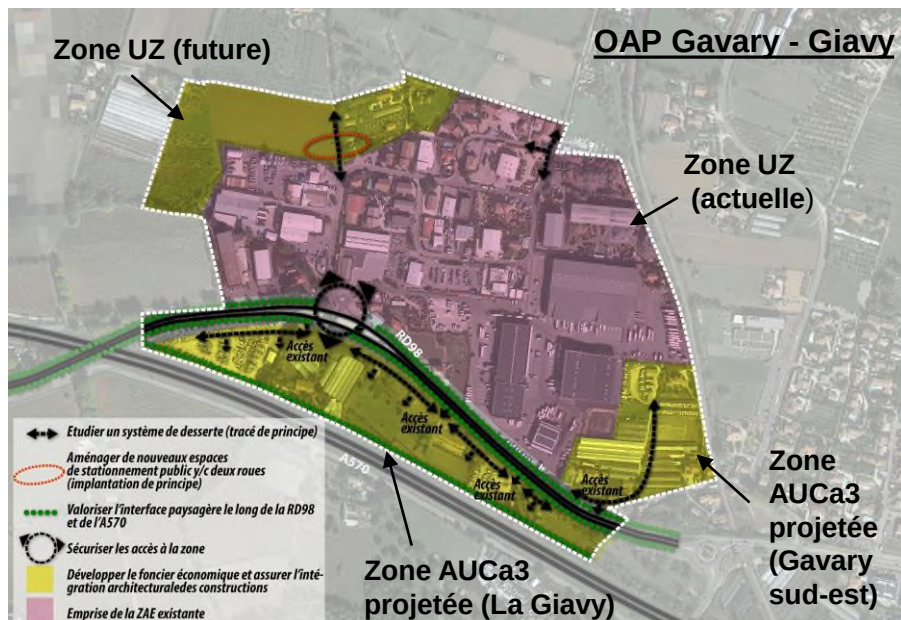
Zone AUCa Situation



Zones UZ et AUCa :

OAP « Gavary - Giavy » et « St Augustin - Chemin Long »

Développer les activités économiques

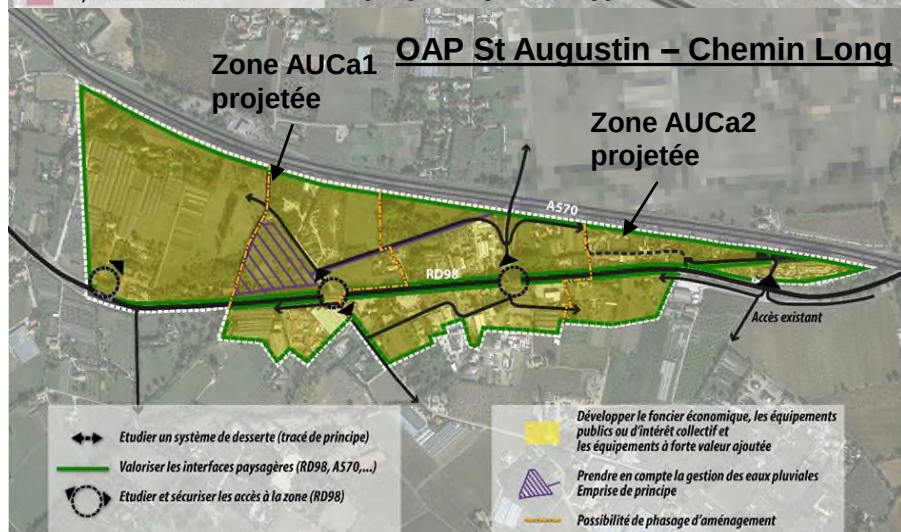


Développement de la zone d'activité de Gavary

La zone d'activité de Gavary est étendue au nord (nouvelle zone UZ) et au sud-est (zone AUCa3) sur la zone agricole (5,9 ha).

Objectifs

- Aménager de nouveaux espaces de stationnement public
- Autoriser de nouvelles activités économiques, artisanales ou industrielles
- Recentrer la zone sur son objectif économique en interdisant les nouveaux logements de fonction
- Assurer l'intégration architecturale des futures constructions
- Sécuriser les accès à la zone
- Valoriser l'interface paysagère le long de la RD98



Développement de la zone d'activité de St Augustin / Chemin Long / La Giavy.

Cette zone d'activité nouvelle présente une superficie de 40 hectares. Elle est classée en zones AUCa1 (St Augustin), AUCa2 (Chemin Long) et AUCa3 (La Giavy)

Objectifs

- Développer le foncier économique et les équipements à forte valeur ajoutée
- Etudier un système de desserte
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales
- Valoriser les interfaces paysagères (RD98, A570, zones agricole)
- Possibilité de phasage d'aménagement

Zones AUCs

La Bastidette : Equipements publics ou d'intérêt collectif et services



Caractère :

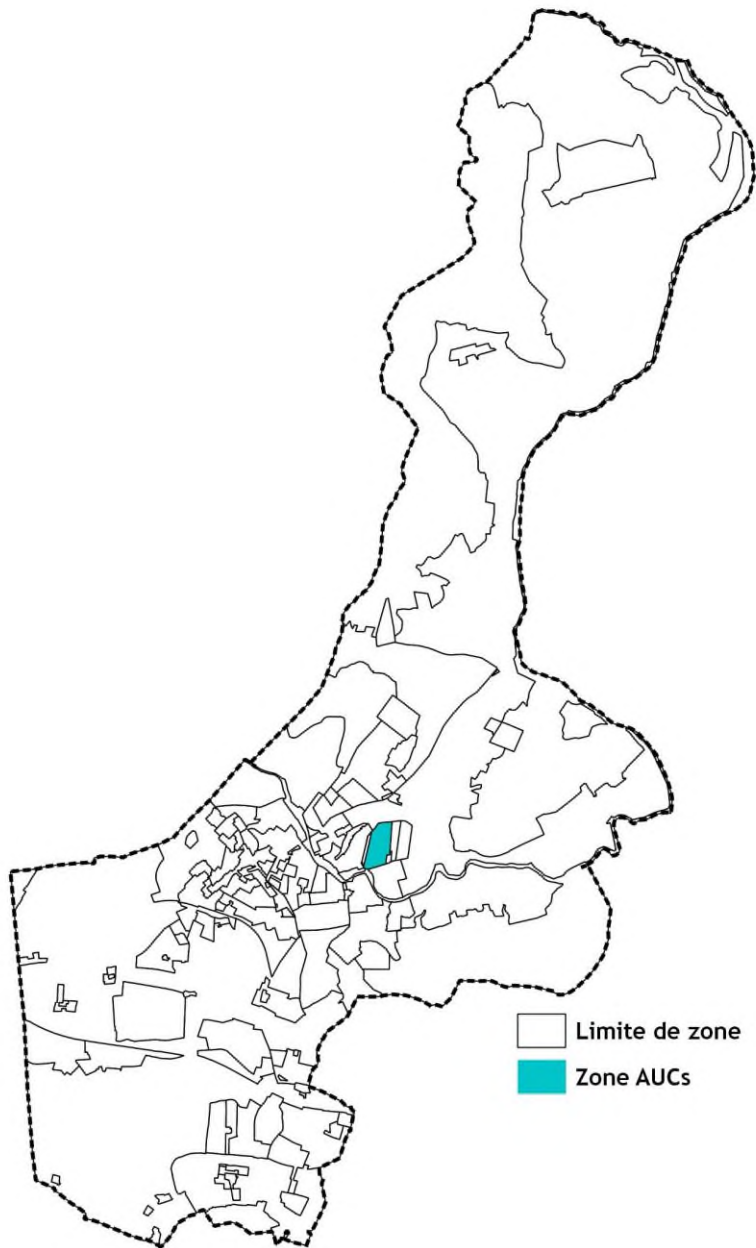
La zone **AUCs** est destinée à un aménagement d'ensemble à vocation notamment d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de services, après mise à niveau des voiries et réseaux publics et collectifs. Respect des OAP (compatibilité)



Procédure spécifique en cours
(partie sud, contre le chemin du Moulin 1^{er})
Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une
déclaration de projet – La Bastidette

***Anticipation d'une zone à urbaniser pour
réalisation d'un équipement d'intérêt collectif
(CDE ou MECS)***

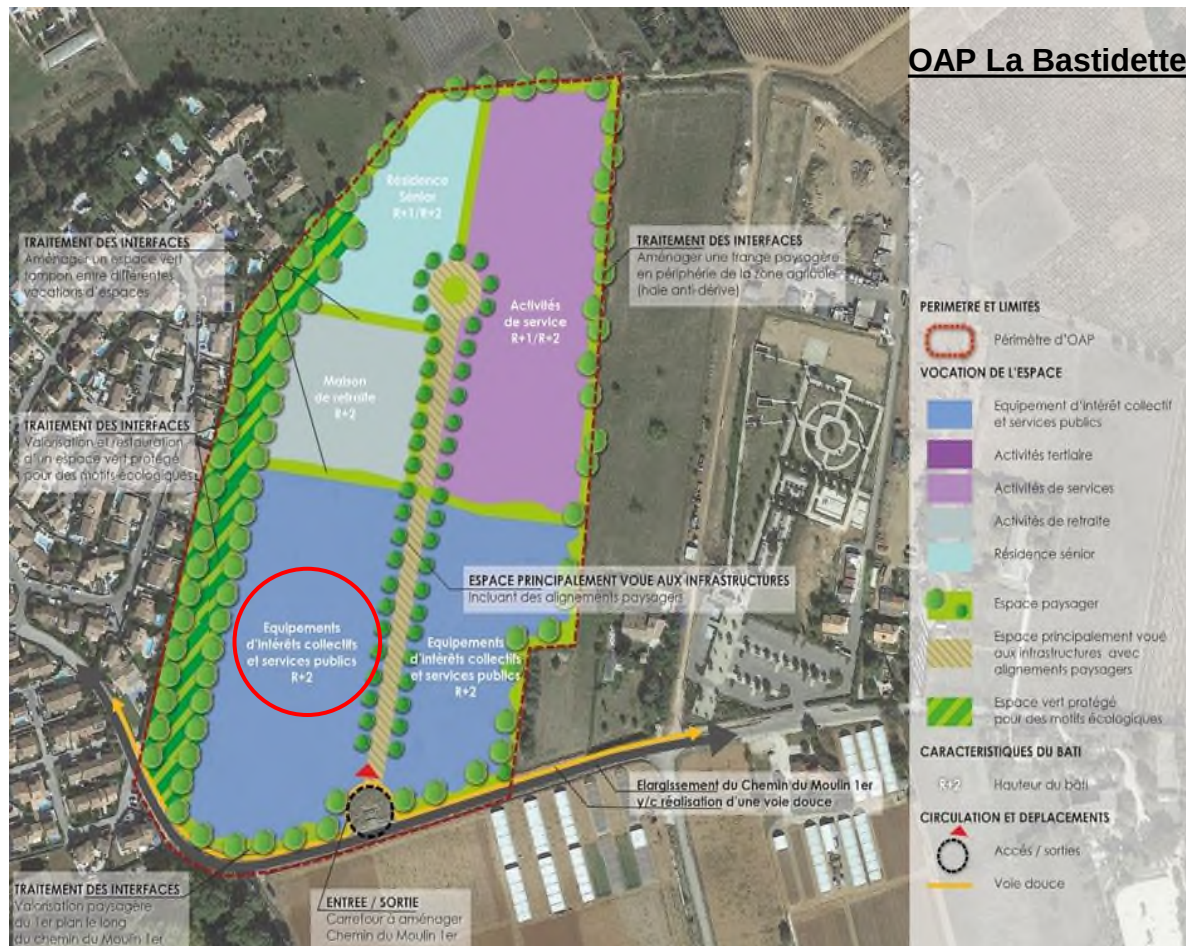
Zone AUCs Situation



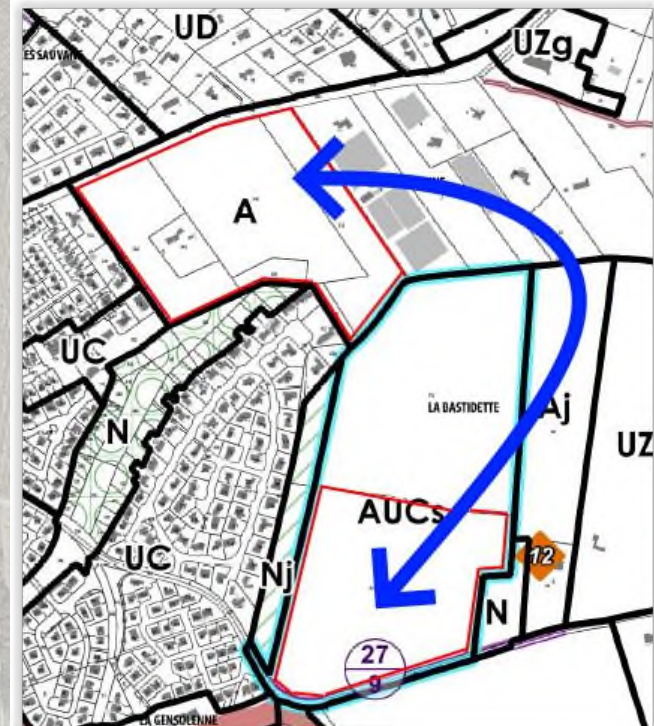
Zone AUCs : OAP « La Bastidette »

Un projet de développement urbain futur

Site dévolu à l'implantation du futur centre départemental de l'enfance (ou une maison d'enfant à caractère social)



La zone agricole de la Bastidette est reclassée en zone à urbaniser. En contrepartie les terrains communaux (constructibles) de La Gensolenne sont reclassés en zone agricole. Ils seront plantés en vigne.



Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zones AU à usage d'activités et d'équipements

NB : deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existent en zones AUCa1 et AUCa2 « St- Augustin - *Chemin Long* » et en zone AUCa3 « Gavary -*La Giavy* » (voir page 37)

		AUCa1 (St Augustin) Existence d'une OAP	AUCa2 et 3 (Chemin Long / La Giavy) Existence d'une OAP	AUCs (La Bastidette – La Gensolenne) Existence d'une OAP
Destinations autorisées	Habitation	✓ Hébergement uniquement	X non autorisées	✓ Hébergement uniquement
	Commerce et activités de services	✓ Commerces < 200m², artisanat, restaurants, commerces de gros, services	✓ Artisanat, restaurants, commerces de gros, services	✓ Services, hôtels
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓ Admis	✓ Admis	✓ Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	✓ Entrepôts et bureaux	✓ Entrepôts et bureaux	X non autorisées
	Exploitation agricole et forestière	X non autorisées	X non autorisées	X non autorisées
Hauteur autorisée (hors EIC)		Non réglementée	Non réglementée	7/9m (selon OAP)
Emprise au sol maximale (hors EIC)		70%	70%	40%
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		15%	10%	30%

NB : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existe en zones AUCs « La Bastidette » (voir page 40)

Quatrième partie

Les zones agricoles

NB : cartes et superficies présentées ci-après encore susceptibles d'évoluer.

Zone A

Pérennisation, protection et développement des activités agricoles



Caractère :

La zone A comprend les terrains protégés pour leur valeur et potentiel agronomique, biologique et économique.

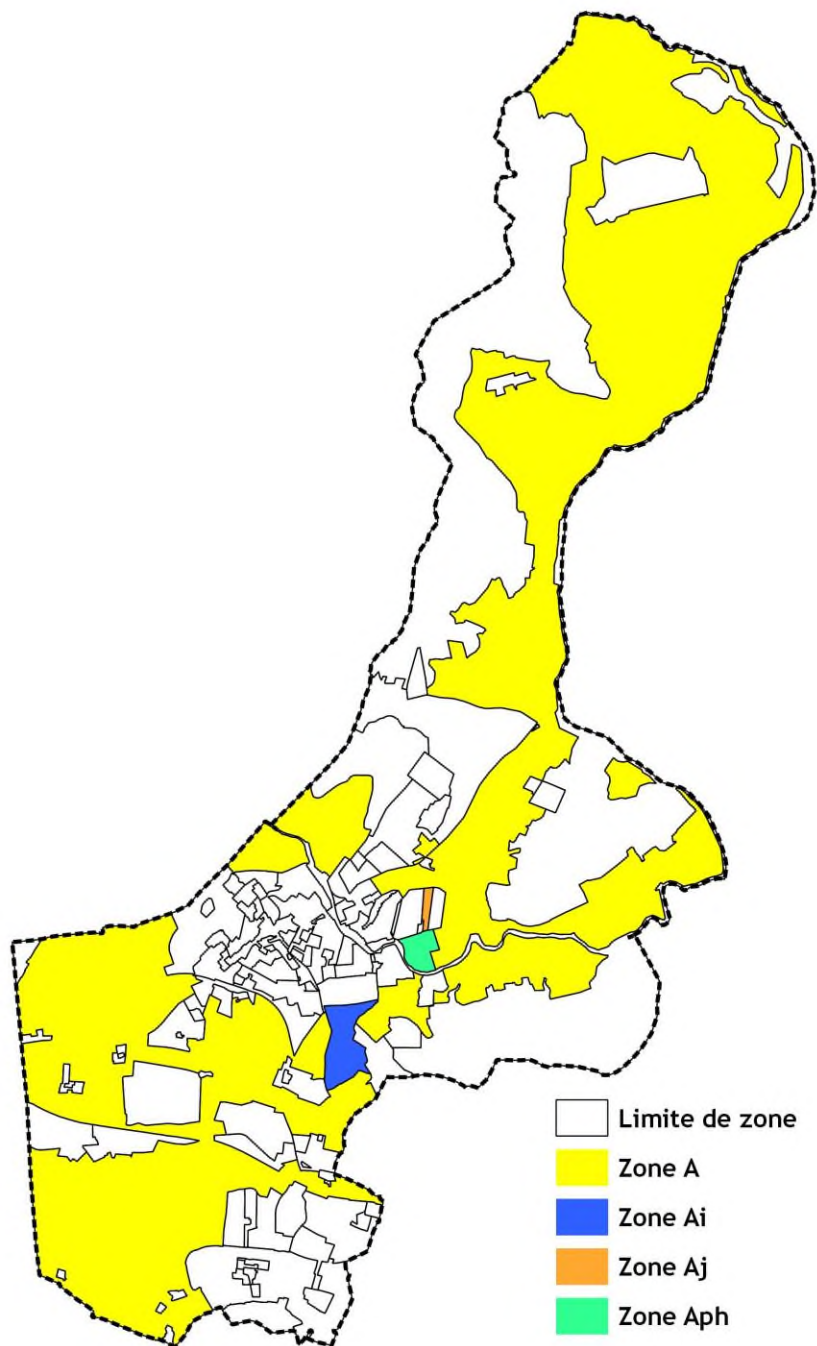
Destination : Activité agricole / constructions et installations nécessaires à l'exploitation / celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (sous conditions).

La zone A comprend :

- Un secteur **Ai** : zone agricole inconstructible, Préservation du cône de vue du Fenouillet (sensibilité paysagère)
 - Un secteur **Aj** : jardins familiaux, La Bastidette
 - Un secteur **Aph** : pôle horticole existant, La Bastidette/Sud,



Zone A Situation



Récapitulatif des dispositions règlementaires

Zones A

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

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

Cinquième partie

Les zones naturelles

NB : cartes et superficies présentées ci-après encore susceptibles d'évoluer.

Zone N

La protection des milieux naturels et des boisements



Caractère :

La zone N recouvre les espaces naturels

Destination : Activité agricole, pastorale ou forestière / équipements collectifs (sous conditions) / Pas d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

La zone N comprend :

- **Ni1** : L'Estagnol (zone humide), inconstructible / accueil du public
- **Ni2** : Pied du Fenouillet, inconstructible / accueil du public
- **Nj** : jardins urbains ou espaces verts (Parc du Béal et autres parcelles au bord du Gapeau)
 - **Nv** : Stationnement / véhicules (Les Avocats)
 - **Nm** : Domaine militaire (La Ruytèle)



Secteurs N et STECAL

La prise en compte de spécificités locales



Les « STECAL » en zone N :

- Caractère exceptionnel
- Assurer l'insertion dans l'environnement
- Compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
 - Avis de la CDPENAF

STECAL (CU, art. L151-13) = Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Secteurs délimités exceptionnellement au sein des zones A et N et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire et sous conditions.



Les « STECAL » délimités :

- **Nsf** : La Navarre (formation, cave, hébergement, etc.)
- **Nse** : Gens du voyage (aire gd. passage)
- **Nsl** : Activ. sportives & événementielles
 - **Nsa** : Activ. de dépôts
- **Nst1** : Camping Mont Redon
- **Nst2** : Extension Camping Mont redon
- **Nst3** : La Tourrisse (projet touristique)
- **Nst4** : Terrimas (projet touristique)

Secteur Nm

La prise en compte du domaine militaire de La Ruytèle



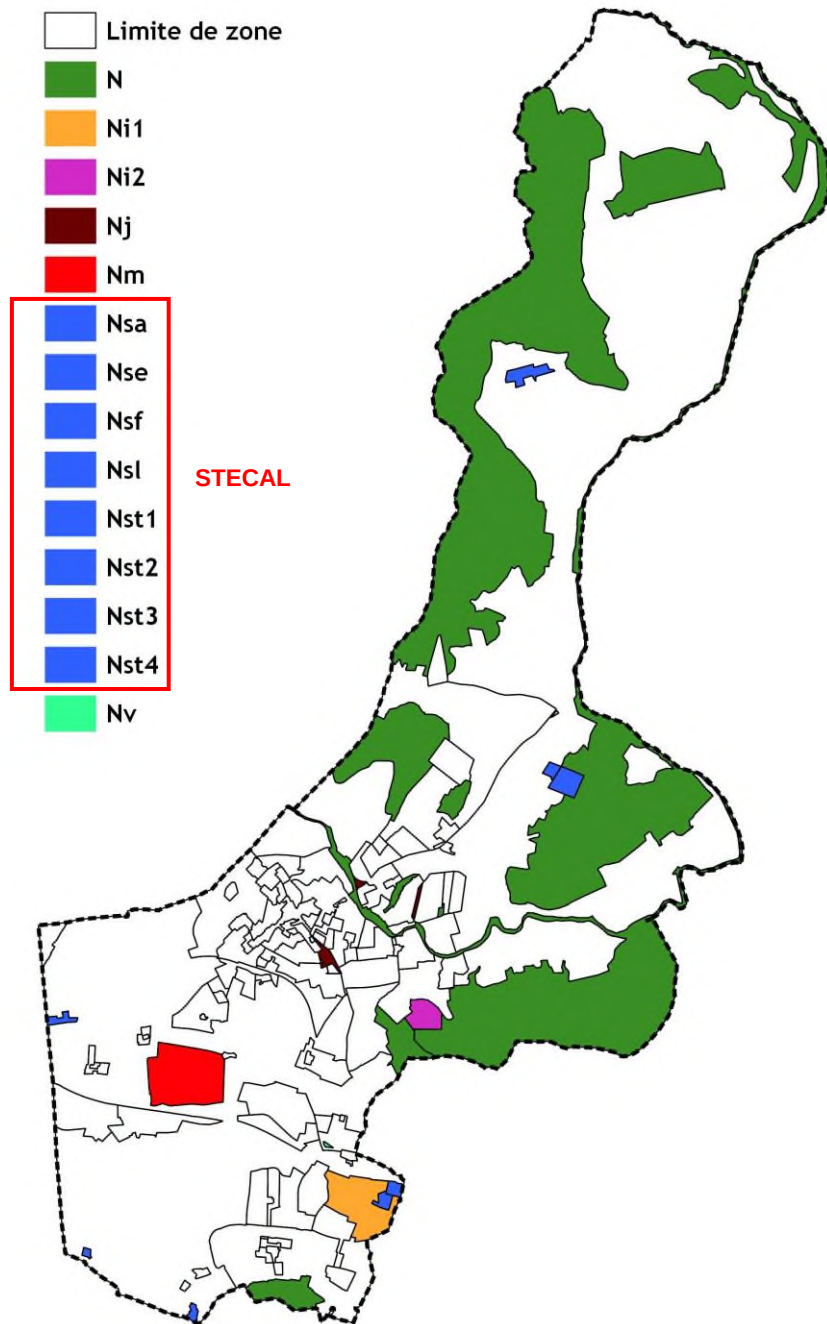
Caractère / Spécificité :

Zone N, autorisant les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Superficie 39 ha

Occupations & utilisations du sol :

Liées à la défense nationale
Règlementation adaptée

Zone N Situation



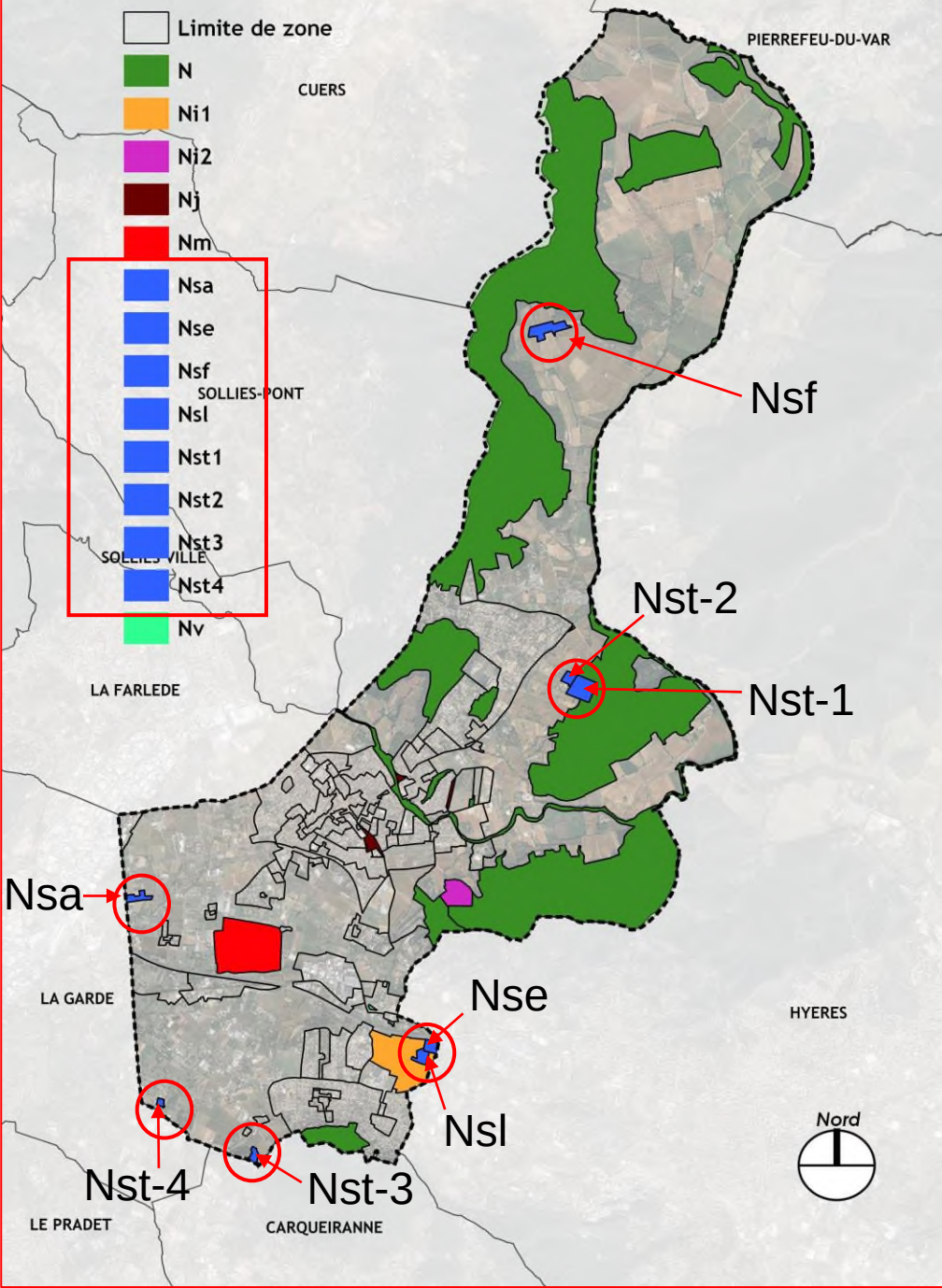
Zone N

Zoom sur les STECAL

Les STECAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, délimités exceptionnellement au sein des zones agricoles ou naturelles et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire et sous conditions.

Les « STECAL » délimités :

- **Nsf** : Collège et domaine de La Navarre (formation, cave, hébergement, etc.)
- **Nse** : Aire de grand passage des gens du voyage, quartier les Peupliers (aire déjà existante)
- **Nsl** : Ancien tennis des Peupliers - Activités sportives & événementielles
- **Nsa** : Quartier des Pioux - Activités de dépôts et de commerce de gros
- **Nst1** : Camping Mont Redon existant
- **Nst2** : Mont Redon (projet touristique)
- **Nst3** : La Tourrisse (projet touristique)
- **Nst4** : Terrimas (projet touristique)



Récapitulatif des dispositions règlementaires

Zones N

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

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

Récapitulatif des dispositions règlementaires

Zones « STECAL » Ns

		Nst1 à 4 Nst1 : Camping Mont Redon Nst2 : extension Mont Redon Nst3 : PRL La Tulipe Noire Nst4 : Camping domaine du Tian	Nsl (L'Estalle)	Nsf (La Navarre)	Nse (Aire de grand passage)	Nsa (zone d'activités des Pioux)
	Destinations autorisées	Nst1 : réfection et entretien existant Nst2 à 4 : Création nouveaux campings	Activités de réception de spectacle de petites restaurations PRL max 6 lots	Activités d'enseignement de formation d'hébergement, équipement sportif, Construction nécessaire aux conditionnements et à la commercialisation de produits agricoles	Installations et équipements nécessaires pour l'aire de grand passage	Entrepôts, commerces de gros et artisanat
Hauteur autorisée (hors EIC)		3m HLL /7m autres constructions	4m	10m	5m	7m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		Nst1 : 30m ² Nst2 : 800m ² (existant + extension) Nst3 : 600m ² (existant + extension) Nst4 : 360m ² (existant + extension)	400m ²	1200m ²	200m ²	500m ²
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé



Ce document a été établi par les services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée au titre de la concertation du public.
Les différentes cartes et données chiffrées sont encore susceptibles d'évolution.

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

