

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU PLAN LOCAL D'URBANISME



**Jean-Pierre EMERIC**  
Adjoint au Maire  
et Conseiller Métropolitain  
en charge de l'Aménagement  
du Territoire

### Poursuite et finalisation de la procédure de révision du PLU communal : Rappel sur la procédure

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de La Crau se poursuit activement. La concertation avec le public touchera bientôt à sa fin.

La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sera proposée au vote du conseil municipal et du conseil métropolitain de Toulon Provence Méditerranée au mois de février 2025.

**Une dernière réunion publique se tiendra à l'Espace Culturel Maurric le 10 mars 2025 à 19h.**

**La concertation avec le public se terminera fin avril 2025.**

L'arrêt du PLU est prévu par la Métropole TPM au mois d'avril 2025. Le dossier de PLU arrêté sera par la suite transmis aux personnes publiques associées qui disposeront de trois mois pour donner leur avis.

**Une enquête publique est prévue pour la fin de l'été – septembre 2025.**

Vous aurez la possibilité de rencontrer un commissaire enquêteur, afin de présenter vos observations sur le projet de PLU arrêté.

L'approbation du PLU est prévue par la Métropole pour le mois de décembre 2025.

### Evolution du zonage réglementaire

Vous avez la possibilité de télécharger sur le site internet de la ville (<https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>) le document de zonage réglementaire édité en janvier 2024. Ce projet de cartographie permet de distinguer les zones urbaines (zones U), les zones agricoles (A), naturelles (N) et les zones à urbaniser (AU).

Un travail a été réalisé par les services de la Métropole en lien avec la Commune, notamment sur :

- ✓ La redéfinition des limites de la zone UA (centre-ville) et UB (périphérie du centre-ville), afin de mieux adapter le zonage au tissu urbain, par rapport au PLU en vigueur
  - ✓ L'extension des zones UC (zones résidentielles de moyenne densité) permettant de densifier certains secteurs UD (zones résidentielles de faible densité), notamment dans les quartiers des Avocats ou des Tassys
  - ✓ Des modifications de zonage au quartier du Collet-Long (emprise au sol augmentée dans certains secteurs, retour en zone agricole de terres cultivées)
  - ✓ L'ouverture à l'urbanisation du quartier des Cougourdons (ouverture de la zone « à urbaniser » en zone UD)
  - ✓ L'ouverture à l'urbanisation du quartier des Longues destinée à un programme de logements
  - ✓ L'ouverture à l'urbanisation du quartier de St-Augustin pour la réalisation d'activités
  - ✓ La permutation des quartiers La Gensolette/La Bastidette : retour du secteur de la Gensolette en zone agricole, déclassement du secteur de la Bastidette pour la réalisation d'activités de services
  - ✓ L'extension prévisionnelle de la zone d'activité de Gavary, l'ouverture prévisionnelle des zones d'activités de Chemin Long – La Giavy
  - ✓ Un travail réalisé sur les hameaux (zones UH) et les secteurs de tailles et de capacité limitée (STECAL), classés Ns dans les zones naturelles
  - ✓ La définition de sous-secteurs spécifiques dans les zones agricoles, pour le pôle horticole (Aph), la création de jardins familiaux (Aj)
- Un projet de règlement sera prochainement disponible sur le site internet de la ville.

### Information en continu Concertation publique liée à la révision générale du PLU de La Crau

La concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se poursuit.

Retrouvez toutes les informations :

- ✓ sur la page internet dédiée, via le lien : [http://www.villedelacrau.fr/laville\\_PLU\\_revision.html](http://www.villedelacrau.fr/laville_PLU_revision.html)
- ✓ en Mairie (Hôtel de Ville, Boulevard de la République, 83260 La Crau), auprès du Service de l'Urbanisme, téléphone : 04.94.01.56.84.

Le dossier est également tenu à la disposition du public à la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Faites parvenir à la Métropole vos requêtes ou observations, le cas échéant, par l'un des moyens suivants :

- ✓ Sur le registre mis à disposition en Mairie de La Crau (Service de l'Urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- ✓ Par courrier postal (à Monsieur le Président de la Métropole TPM à l'adresse de la Mairie de La Crau, Boulevard de la République, 83260 La Crau) ou par courriel ([mtpm.plu@metropoletpm.fr](mailto:mtpm.plu@metropoletpm.fr)), en précisant l'objet : « Révision du PLU de La Crau ».

## Orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment les ambitions et la stratégie de la Métropole TPM et de la ville en termes d'aménagement du territoire. Pour rappel, la mise en œuvre du plan local d'urbanisme se déroulera en plusieurs phases : une première phase dès l'approbation du PLU (2026) et une seconde après 2031, conformément à la loi Climat et Résilience (cf. notre article du mois précédent).

Vous pouvez télécharger sur le site internet de la ville (<https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>) les OAP suivantes :

### Les Longues (vocation principale d'habitat)

D'une superficie de 14,68 hectares, la zone à urbaniser des Longues constitue la principale entité foncière ayant une vocation résidentielle dans le PLU. Elle est le réservoir majeur pour répondre aux besoins en habitat des dix à quinze prochaines années (à compter de la révision du PLU).

Les enjeux majeurs de cette opération sont notamment :

- ✓ Produire du logement neuf pour répondre aux besoins en habitat des dix à quinze prochaines années (à compter de la révision du PLU), de l'ordre de 500 logements.

- ✓ Contribuer à la mixité :

- Des formes urbaines : production d'appartements en immeubles collectifs, en immeubles semi-collectifs, et de maisons individuelles
- Sociale : 40% des logements produits seront des logements sociaux, dont au minimum 10% seront proposés en « accession à prix maîtrisé » ou en « accession aidée »
- Des fonctions : prévoir une offre de services

- ✓ Préserver la qualité urbaine, paysagère et architecturale, et notamment, conserver les vues vers le Fenouillet :

- En inscrivant un espace de nature en ville à l'entrée de l'opération (maintien du cône de perception depuis le rond-point d'accès)
- En préservant les cônes de perception secondaires à l'intérieur de l'opération
- En maîtrisant la hauteur des bâtiments, en particulier concernant les constructions situées en partie sud de l'opération, afin de ne pas bloquer les vues vers le Fenouillet.

**La mise en œuvre de cette OAP est envisagée dès 2026.**



	Préserver les vues sur le Fenouillet		Gérer les eaux pluviales (noues paysagères, bassin de rétention)		Sécuriser l'accès à la zone (RD554)
	Voies de desserte interne (tracé de principe)		Arbres remarquables à conserver		Délimitation de la zone à urbaniser et de la servitude de mixité sociale (SMS)
	Concevoir une entrée de ville paysagée (nature en ville)		Fixer les hauteurs maximales		Localisation préférentielle de l'offre en logement social & aidé, et de l'offre de service
	Inscrire la trame verte et bleue (biodiversité, gestion des EP, îlots de fraîcheur, mobilité douce)		Créer une interface agricole (haie anti-dérive)		Développer un maillage de circulations "douces"

## Gavary-La Giavy (vocation principale économique)

Le pôle économique de Gavary bénéficie d'une situation privilégiée en bordure de la voie départementale RD98. Il est desservi par cet axe majeur de communication et concentre une part importante des activités économiques de la commune, notamment artisanales, logistiques et industrielles. L'OAP prévoit son extension au Nord-Ouest, au Sud-Est et au Sud (lieudit La Giavy).

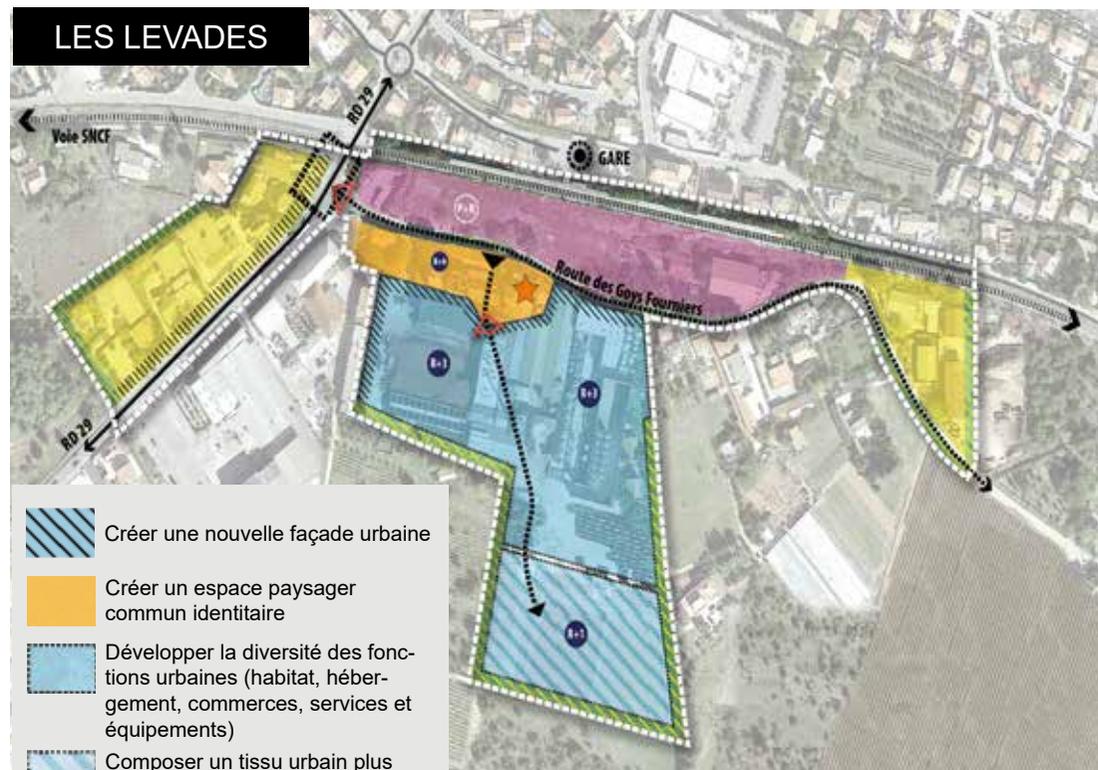
Les enjeux majeurs de cette opération sont notamment :

- ✓ Offrir de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises, notamment artisanales et de service
- ✓ Maîtriser les futures occupations du sol dans la zone en interdisant certaines destinations :
  - Proscrire les commerces alimentaires et grandes surfaces commerciales, afin de protéger le tissu commercial des centres-villes de La Crau et de La Moutonne et d'éviter de concurrencer les zones commerciales voisines
  - Interdire le logement, incompatible avec la proximité de l'artisanat et de l'industrie, afin d'éviter les conflits d'usage
- ✓ Organiser des dessertes fonctionnelles et sécurisées et des espaces dédiés au stationnement public ou collectif dans les sites d'extension

**La mise en œuvre de cette OAP est envisagée à compter de 2031 (seconde phase du PLU)**



LA GIAVY



LES LEVADES

- Etudier un système de desserte (tracé de principe)
- Valoriser l'interface paysagère le long de la RD98 et de l'A570
- Sécuriser les accès à la zone
- Prendre en compte la TVB (l'Eygoutier)

- Développer le foncier économique et assurer l'intégration architecturale des constructions
- Permettre l'évolution ou le renouvellement des établissements à vocation économique
- Créer une interface agricole (haie anti-dérive)

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

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

## Secteur entrée de ville Ouest - Les Levades (vocation tertiaire et habitat)

D'une superficie de 7,53 hectares, ce secteur porte sur les espaces de l'entrée de ville Ouest (lieudit Les Levades), accessibles via l'avenue de Toulon (RD29). Ce site est occupé depuis plusieurs décennies par la distillerie coopérative « La Varoise » (appelée à disparaître), par la coopérative vinicole La Travailleuse (qui demeurera), par la jardinerie Coopazur-Jardica et par un tissu urbain hétéroclite à dominante de commerces et d'activités tertiaires.

Le 18 février 2022, le Préfet du Var informait le Maire de La Crau de l'arrêt définitif des activités de la distillerie, au 1<sup>er</sup> mai 2022, sur la demande de sa société gestionnaire GRAP'SUD. A la suite de cet arrêt, la mutation de ce site très proche du centre-ville (600 à 700 mètres) est envisagée.

Ce secteur est voué à devenir un quartier mixte comportant des services, des commerces, des activités tertiaires, du logement et de l'hébergement. Il intègre également la friche SNCF localisée quartier de La Gare, au sud de la voie ferrée.

Les enjeux de cette opération sont notamment :

✓ Réaliser une opération de renouvellement urbain, en profitant du départ de la Distillerie « La Varoise »

✓ Améliorer l'entrée de ville Sud

✓ Constituer progressivement un quartier urbain mixte dans le cadre du renouvellement urbain :

- Production de locaux tertiaires, de locaux commerciaux, d'hébergements, d'appartements et de maisons individuelles dans le cadre du renouvellement urbain
- Un parking public à créer, lié à l'activité de la halte gare de La Crau

✓ Mixité sociale, dans la zone UBa du PLU :

- Production de logements sociaux en accession (BRS ou PSLA) ;
- Production d'hébergements locatifs sociaux destinés aux seniors
- Production de logements en accession libre

**La mise en œuvre de cette OAP est envisagée dès 2026.**

## La Bastidette (vocation services publics et activités tertiaires)

Il s'agit de l'espace situé au Nord du chemin du Moulin 1<sup>er</sup>, en face du pôle horticole.

Ce secteur est voué à devenir un quartier d'activités tertiaires comportant des équipements d'intérêt collectif et services publics (avec notamment un projet d'implantation d'un centre départemental de l'enfance ou d'une maison d'enfants à caractère social), des activités de services, de l'hébergement et de l'hôtellerie.

Les enjeux de cette opération sont notamment :

✓ Compléter l'enveloppe urbaine, afin d'offrir des capacités foncières pour des activités tertiaires, dont des équipements d'intérêt collectif et des activités de service

✓ Inscrire la trame verte et bleue (TVB) en préservant le corridor situé en partie Ouest (entre les lotissements existants et les terrains urbanisables).

**La mise en œuvre de cette OAP est envisagée en deux temps, une première partie dès 2026 et une seconde partie à compter de 2031 (seconde phase du PLU).**



-  Vocation d'équipements d'intérêts collectifs et services publics, d'hébergements et services
-  Espace paysager
-  Espace principalement voué aux infrastructures avec alignements paysagers
-  Espace vert protégé pour des motifs écologiques
-  Aménager les accès et les flux
-  Voie douce

NB : La révision du PLU se poursuit. Tous les éléments présentés dans cet article (notamment les cartographies) sont encore à l'étude. En conséquence, ils sont encore susceptibles d'être modifiés.