

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA CRAU

Délibérations du Conseil Municipal du 9 novembre 2017
et du Conseil Métropolitain du 16 février 2021

Concertation publique : mars 2025



ZONAGE, RÈGLEMENT
ET ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération du conseil municipal en date du 9 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 actuellement en vigueur. La délibération communale a été complétée par la délibération du Conseil Métropolitain du 16 février 2021.

Les objectifs généraux suivants ont notamment été retenus par la commune :

■ **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 Cougourdons**

■ 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**

A la suite de la création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la procédure a été transférée à la Métropole par délibération du conseil métropolitain le 13 février 2018. Les modalités de la concertation ont été complétées par délibération de ce même conseil le 16 février 2021.

Trois réunions publiques ont déjà été organisées par la métropole en 2021 et 2022.

Une dernière réunion publique est programmée le 10 mars 2025 à 19h, Espace Culturel Maurric.

RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - DÉBAT INITIAL DE 2021

Le Conseil Métropolitain a débattu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de La Crau, lors de la séance 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.). Le Conseil Municipal avait débattu lors de la séance du 19 octobre 2021.

VILLE RURALE	VILLE ACTIVE	VILLE SOLIDAIRE
<p>1 - PRÉSERVER L'HÉRITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL, GARANTS DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITÉ</p> <p><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</p>	<p>2 - CONFORTER L'ÉCONOMIE TRADITIONNELLE ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS À HAUTE VALEUR AJOUTÉE</p> <p><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</p>	<p>3 - AMÉLIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET RÉUNIR LES CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE</p> <p><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</p>

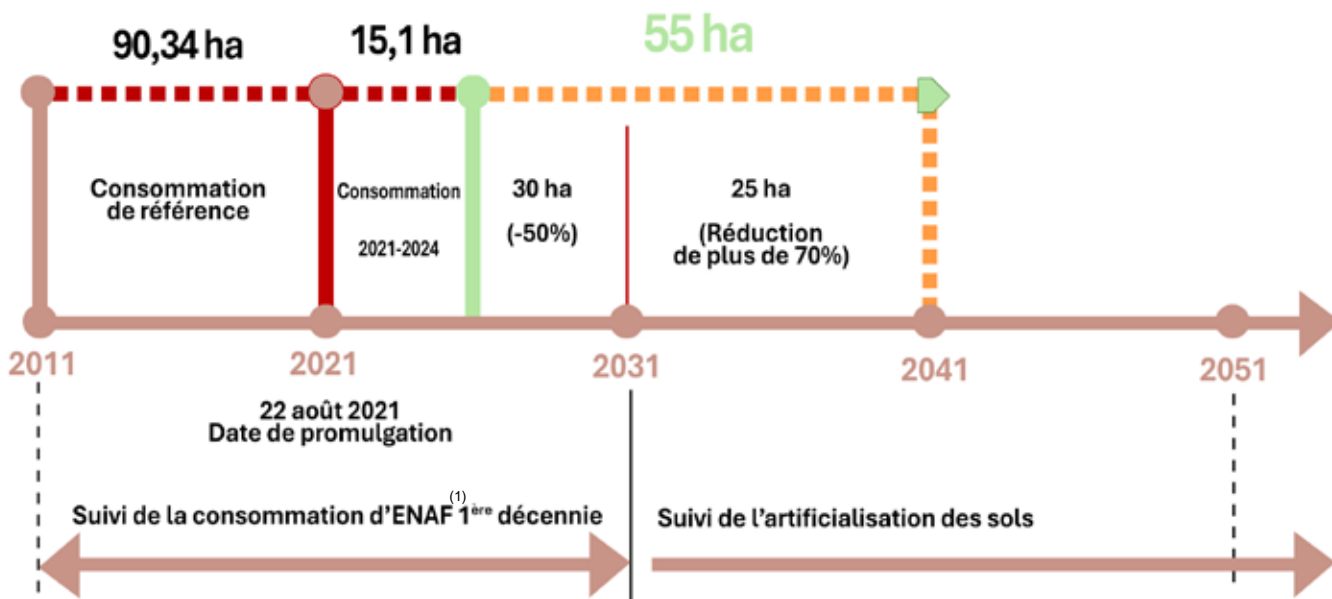
RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DÉBAT COMPLÉMENTAIRE EN 2025

La Ville de La Crau a procédé à un débat complémentaire sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) lors de la séance du Conseil municipal du 3 février 2025. la Métropole Toulon Provence Méditerranée a également débattu lors d'un Conseil Métropolitain le 27 février 2025.

Le débat complémentaire a notamment porté sur la prise en compte du « zéro artificialisation nette » (ZAN). En effet, la loi « Climat et résilience » rend obligatoire de diviser par deux la consommation d'espace entre 2021 et 2031, par rapport à celle observée sur une période de référence (2011-2021), puis de réduire encore cette consommation pour atteindre zéro artificialisation en 2050. La prise en compte de cette réforme entraîne deux « phases » au niveau du PLU :

- Une première phase entre 2026 et 2031 : 30 hectares qui peuvent être ouverts à l'urbanisation
- Une seconde phase entre 2031 et 2041 : 25 hectares qui peuvent être ouverts à l'urbanisation

L'objectif de développement démographique de la commune a été ajusté à un objectif de l'ordre de 22 000 habitants (contre 21 000 sur le PADD initial débattu en 2021), pour tenir compte des projets du PLU, développés dans ce document.



(*) La consommation 2021-2031 sera égale à la moitié (50%) de la consommation de référence 2011-2021, soit $90,34/2 = 45,1$ hectares. Les 15,1 hectares déjà consommés entre 2021 et 2024 sont retranchés. Il reste donc 30 hectares sur la période 2021-2031.

(1) ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Zonage général du PLU

Typologie des zones

Un projet de territoire équilibré et durable

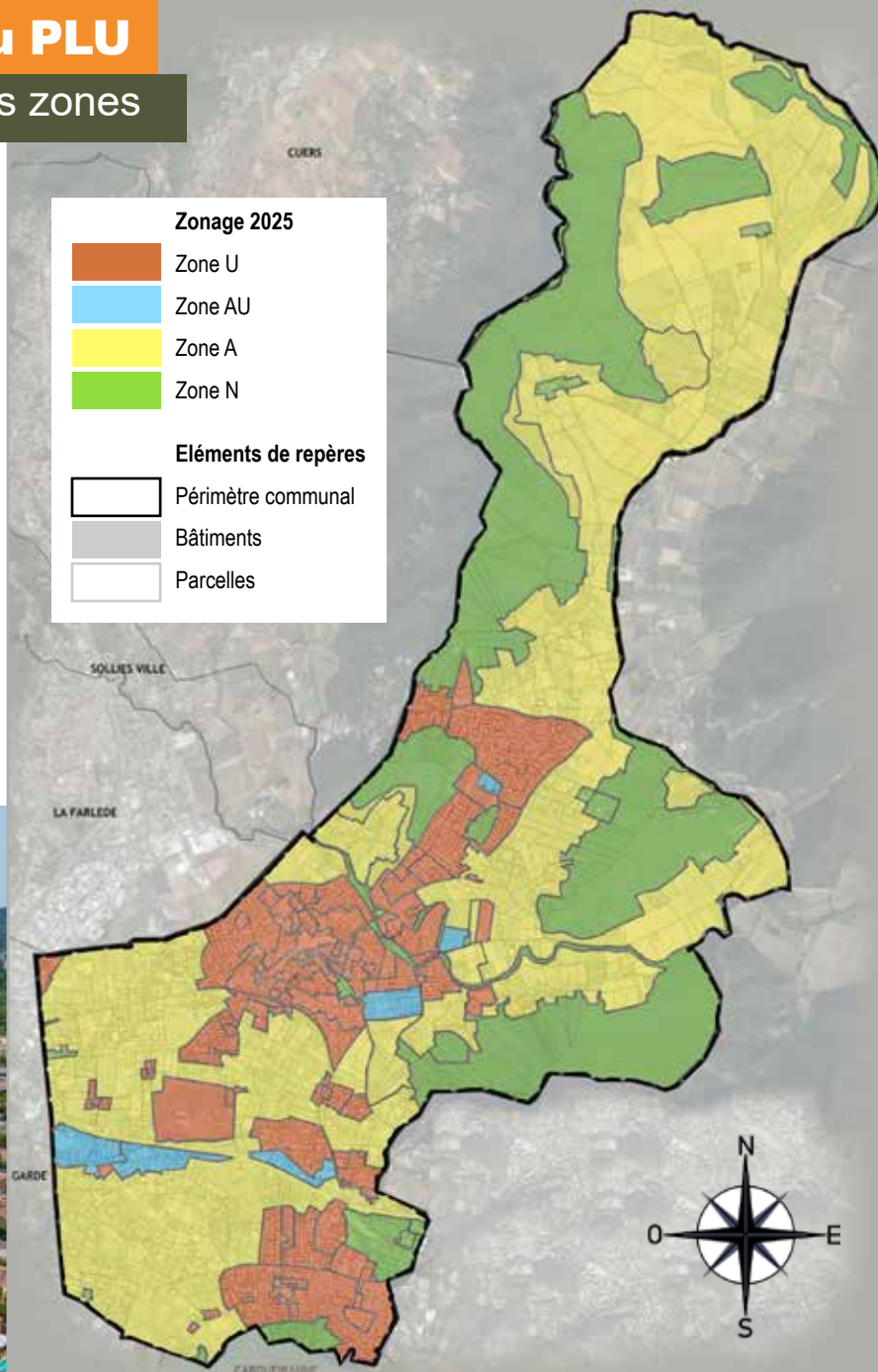
Le projet de PLU découpe le territoire communal en 4 zones :

■ les zones urbaines constructibles (en marron) « U », divisées en plusieurs sous-secteurs (UA, UB etc...) en très grande partie déjà urbanisées. Elles représentent 17,38% du territoire.

■ les zones à urbaniser « AU » (en bleu) qui vont faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation progressive. Elles représentent 1,84% du territoire.

■ les zones agricoles « A » (en jaune, 52,31% du territoire)

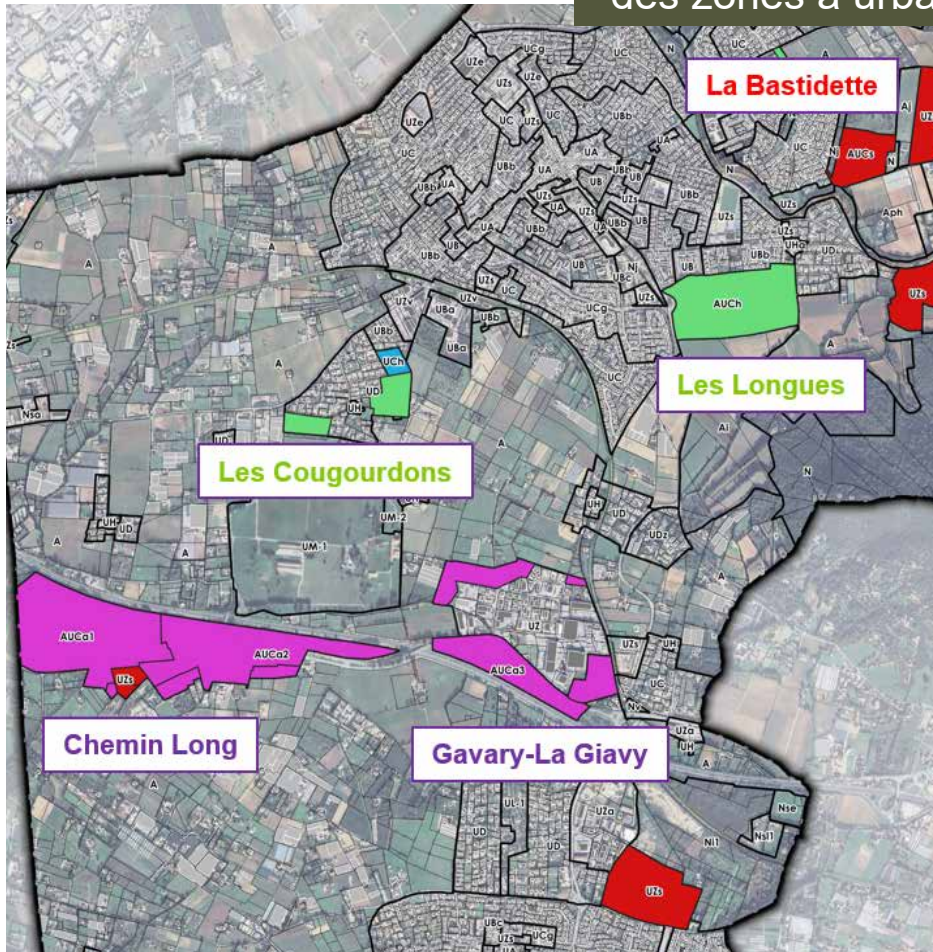
■ les zones naturelles « N » (en vert, 28,47% du territoire)



Evolutions de zonage

Les OAP peuvent être intégralement consultées depuis l'adresse :
<https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>

Ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser



Le projet de plan local d'urbanisme révisé prévoit des ouvertures à l'urbanisation, majoritairement dans des secteurs classés « à urbaniser » au PLU actuel. Certaines font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui organisent le développement de ces secteurs.

■ Vocation d'activités économiques :

Ouverture à l'urbanisation du Chemin Long (environ 38 ha), du secteur de La Giavy (Sud et Est de Gavary) (environ 11 ha) et extension de la zone d'activité de Gavary (environ 4 ha)

■ Vocation d'habitat et logements :

Ouverture à l'urbanisation du quartier des Longues (environ 14 ha) et des Cougourdon (environ 4 ha)





■ Vocation d'équipement public, services :

La Bastidette (environ 5 ha)





■ Vocation d'hébergement (maison de retraite, résidence senior...)

Les Cougourdon (environ 1 ha)

Evolution des ouvertures à l'Urbanisation

-  Vocation activités économiques
-  Vocation équipement public ou intérêt collectif
-  Vocation habitat
-  Vocation hébergement

Éléments de repères

-  Périmètre communal
-  Bâtiments
-  Parcelles
-  Zonage du PLU révisé

Orientation d'Aménagement et de Programmation

« Entrée de Ville Ouest - Les Levades »

Un projet de renouvellement urbain en entrée de ville



Le PLU prévoit une opération en entrée de ville ouest, quartier des Levades, avenue de Toulon (au Sud du passage à niveau).

Le site est occupé depuis plusieurs décennies par la distillerie coopérative et par un tissu urbain hétéroclite à dominante de commerces et d'activités tertiaires.

Le PLU prévoit la production de locaux tertiaires, de locaux commerciaux, d'hébergements (type résidence sénior), d'appartements et de maisons individuelles ainsi que la création d'un parking public lié à l'activité de la halte-gare de La Crau.

Mixité sociale

L'opération comprendra 40% de logements sociaux (dont une partie en accession sociale et une autre partie en logement social dédié aux séniors).

Renouvellement urbain possible à compter de 2026.



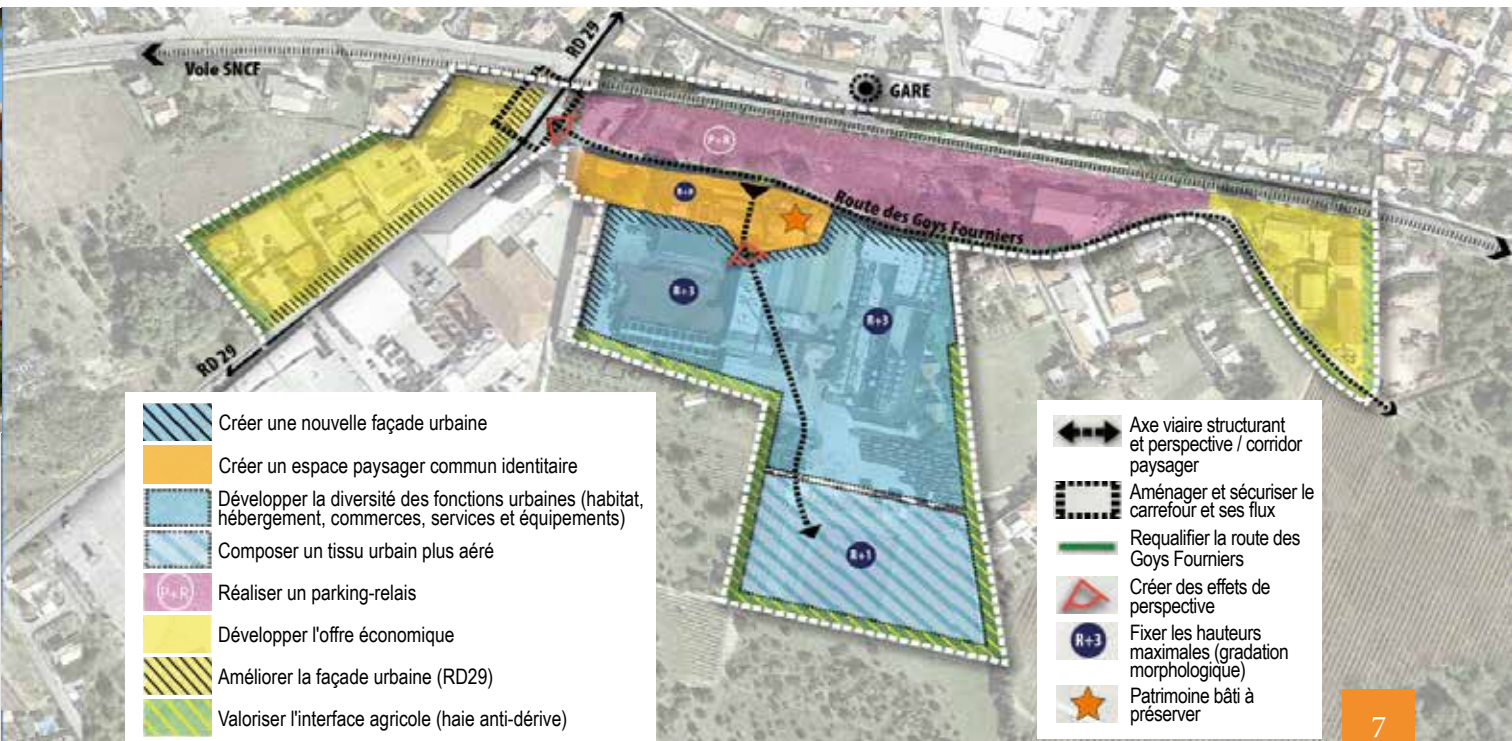
Zoom sur le nouvel espace de convivialité ou place urbaine paysagée (principe) au droit de la route des Goys Fourniers. La cheminée d'usine en brique existante est conservée, comme élément de mémoire.





Affectation	% approximatif de la SDP
Structure médicale ou paramédicale	10%
Bureaux et Coworking	25%
Crèche	2%
Commerces	5%
Salle de Sports	4%
Logements BRS	12%
Hébergements Résidence sénior	28%
Hébergements Résidence sénior sociale	6%
Maisons	8%
Total %	100%
Surface de plancher (SDP) totale max.	21 000

Surface de plancher maximum autorisée : 21000m²



Orientation d'Aménagement et de Programmation

« Les Longues »

Les Longues : une réponse adaptée aux besoins d'habitat



La zone AUCh – Les Longues est destinée à un aménagement d'ensemble à dominante d'habitat.

D'une superficie d'environ 14 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.

Elle est directement accessible par la route d'Hyères (rond-point existant sur la RD 554, à la sortie de la ville)

Le projet porte sur une opération de l'ordre de 500 logements (environ 35 logements / hectares). Elle comprendra des appartements en immeubles collectifs, semi-collectifs et des maisons individuelles. Afin de préserver la qualité urbaine, paysagère et architecturale, un espace de nature en ville est inscrit à l'entrée de l'opération, ainsi que le maintien d'un cône de perception pour conserver la vue sur le Fenouillet.

A cet effet, le projet prévoit un dégradé des épannelages depuis le Nord vers l'espace agricole au Sud en mixant des bâtiments de diverses hauteurs (du R+3 au R+0).

Ouverture à l'urbanisation prévue à compter de 2026. Aménagement progressif sur 10 à 15 ans.



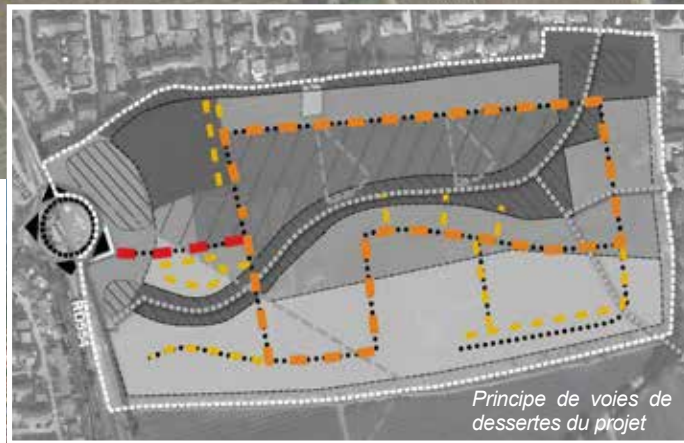
Mail situé à l'entrée de l'opération d'aménagement (simulation)

Mixité sociale













L'opération comprendra 40% de logements sociaux (dont une partie en accession sociale, type Bail Réel Solidaire ou Prêt Social Location-Accession)



Cône de vue
sur le Fenouillet



Principe de voies de
dessertes du projet

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



Orientation d'Aménagement et de Programmation

« St Augustin - Le Chemin Long »

Développer les activités économiques




Le pôle économique projeté de St Augustin - Le Chemin Long bénéficie d'une situation privilégiée en bordure de la voie départementale RD98. Desservi par cet axe majeur de communication, il représente une superficie de l'ordre de 38 hectares.





Cette zone d'activité a pour objectif d'offrir de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises (notamment artisanales et de services) et de diversifier les activités économiques. Les grandes surfaces commerciales n'y seront toutefois pas autorisées, afin d'éviter de concurrencer les zones commerciales voisines et les commerces des centres-villes de La Crau et de La Moutonne.





PHASE	SUPERFICIE (de l'ordre de)
PHASE 1	12,38 ha
PHASE 2	7,86 ha
PHASE 3	11,63 ha
PHASE 4	5,84 ha
Total	37,71 ha

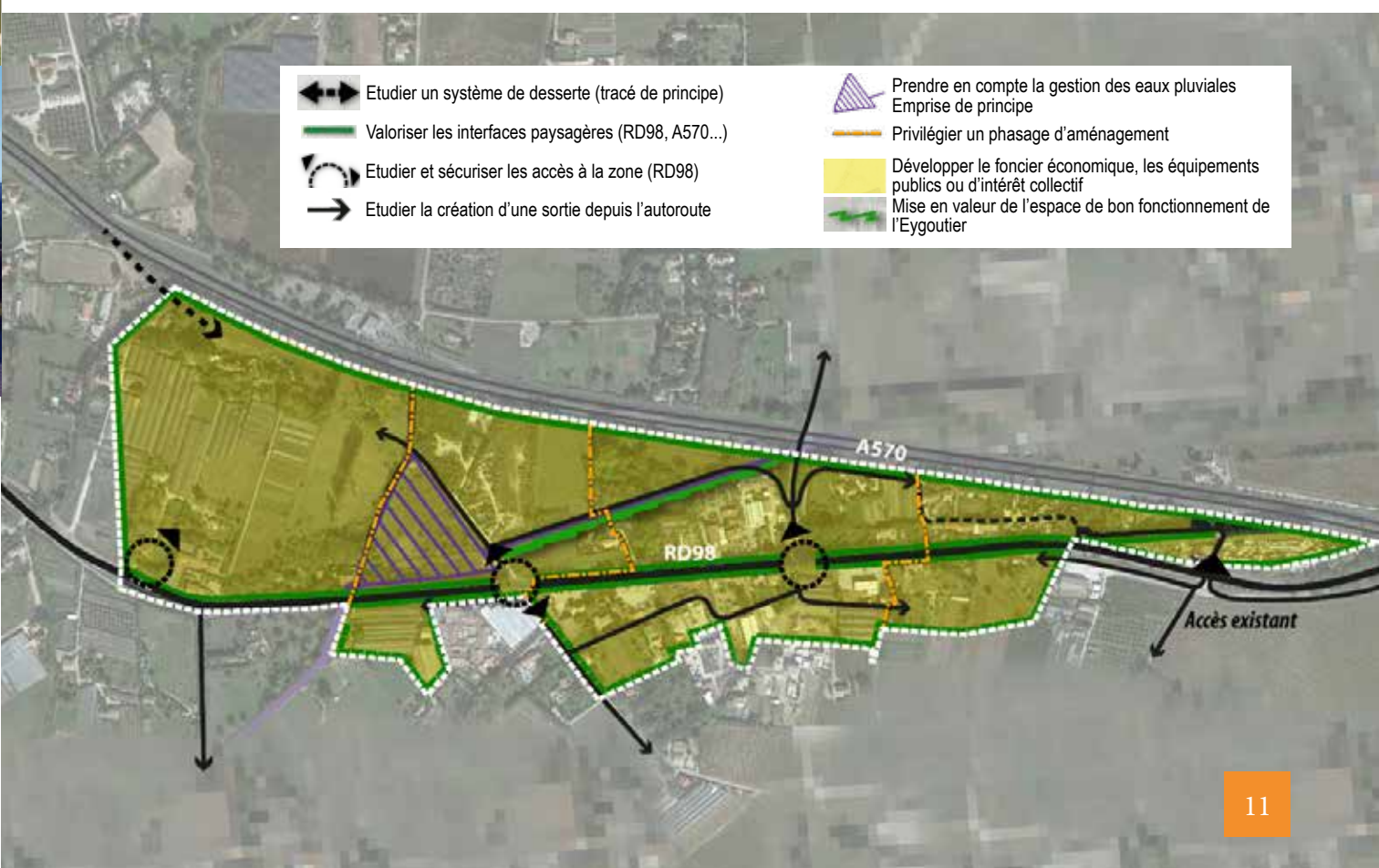
Ouverture à l'urbanisation prévue à compter de 2026 pour la tranche n°1 et 2031 pour les autres tranches

 Tranches opérationnelles



-  Etudier un système de desserte (tracé de principe)
-  Valoriser les interfaces paysagères (RD98, A570...)
-  Etudier et sécuriser les accès à la zone (RD98)
-  Etudier la création d'une sortie depuis l'autoroute

-  Prendre en compte la gestion des eaux pluviales
Emprise de principe
-  Privilégier un phasage d'aménagement
-  Développer le foncier économique, les équipements publics ou d'intérêt collectif
-  Mise en valeur de l'espace de bon fonctionnement de l'Eygoutier



Orientation d'Aménagement et de Programmation

« Gavary - La Giavy »

Développer les activités économiques



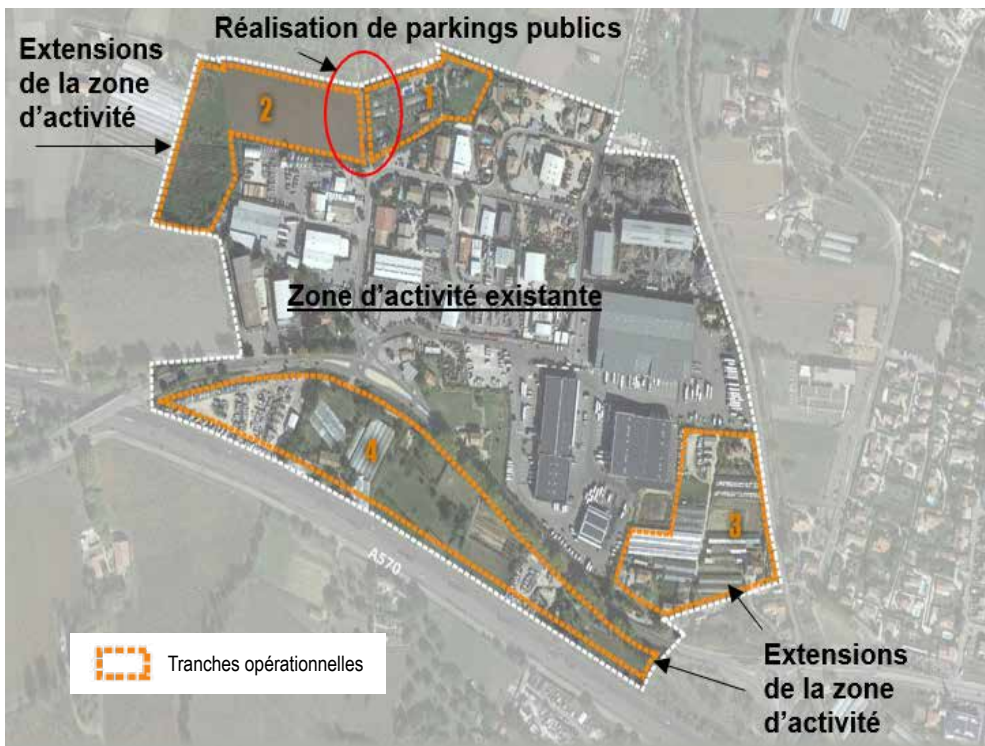
Le pôle économique de Gavary bénéficie d'une situation privilégiée en bordure de la voie départementale RD98. Il est desservi par cet axe majeur de communication et concentre une part importante des activités économiques de la commune, notamment artisanales, logistiques et industrielles.

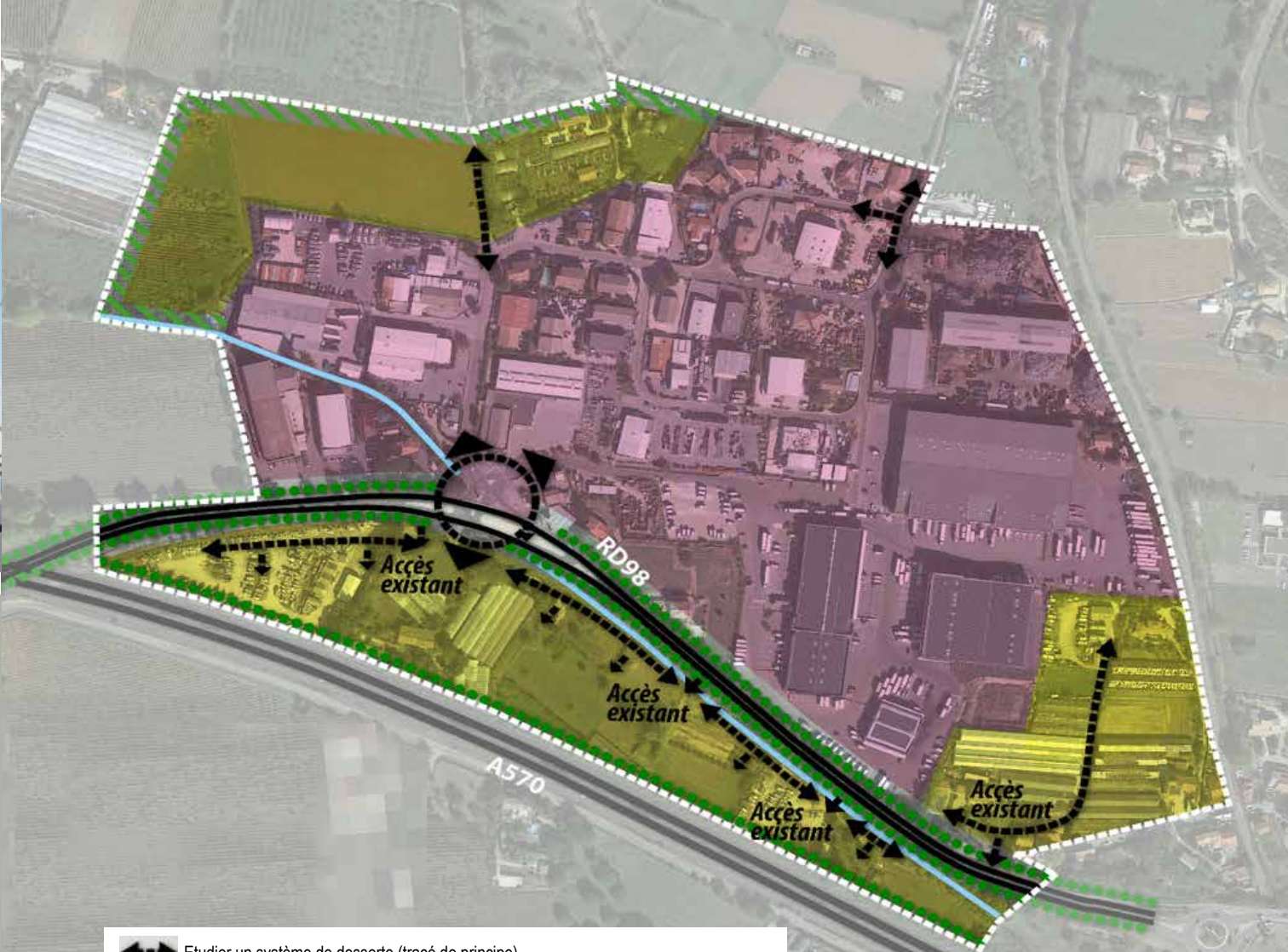
Le PLU prévoit son extension au Nord-Ouest, au Sud-Est et au Sud (lieudit La Giavy).








La superficie de ces extensions totalise environ 15 hectares sur 4 tranches opérationnelles.

Les objectifs sont d'aménager de nouveaux espaces de stationnement public, d'autoriser de nouvelles activités économiques, artisanales ou industrielles et de recentrer la zone sur son objectif économique en interdisant les nouveaux logements de fonction.

Ouverture à l'urbanisation prévue sur la phase 2 du PLU (à compter de 2031)





-  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)

Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Bastidette »

Développer les activités tertiaires et le service public









Ce secteur, situé à la Bastidette, le long du chemin du Moulin 1^{er}, est voué à devenir un quartier d'activités tertiaires comportant des équipements d'intérêt collectif et services publics, des activités de services, de l'hébergement et/ou de l'hôtellerie.

Une procédure de mise en compatibilité du PLU de La Crau (approuvée en décembre 2023), dans le cadre d'une déclaration de projet, a déjà ouvert à l'urbanisation la partie Ouest du site (tranche n°1, environ 3 hectares), afin de permettre la création d'un établissement de protection de l'enfance avec hébergement, projet porté par le Département du Var.

Ouverture à l'urbanisation prévue en deux temps (2026 pour la tranche 1, dans la continuité du PLU existant ; 2031 pour la tranche 2)





-  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

LE ZONAGE DU PLU

Les zones UA

Coeur des centres-villes de La Crau et de La Moutonne

La zone **UA** correspond au centre-ville de La Crau et au centre-ville de la Moutonne. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone **UA** comprend également des voies sur lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.



Rappel : la cartographie peut être téléchargée sur <https://villede lacrau.fr/revisionplu.html>



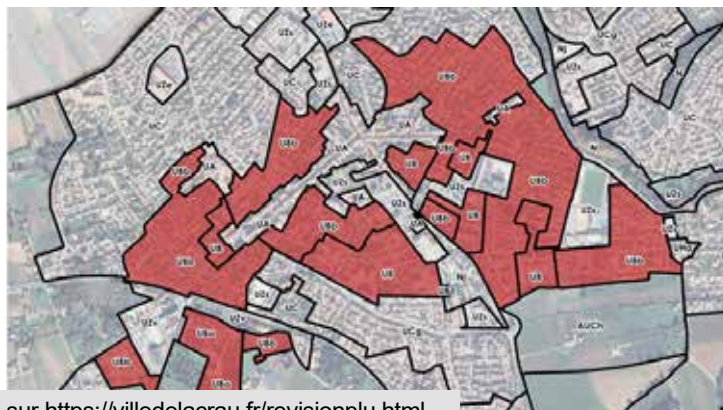
Les zones UB

Périphérie du centre-ville

La zone **UB** correspond aux secteurs de première couronne autour des centres-villes de La Crau et de la Moutonne, où est favorisée une dynamique de renouvellement urbain. Cette zone privilégie une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat.

La zone **UB** comprend, outre le secteur UB lui-même :

- un sous-secteur **UBa**, relatif à un espace de renouvellement urbain
- un sous-secteur **UBb**, relatif à des espaces où les hauteurs sont limitées
- un sous-secteur **UBc**, correspondant à un secteur de redynamisation commerciale



Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zones UA et 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 (secteur de redynamisation commerciale)
DESTINATIONS AUTORISÉES	Habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<input checked="" type="checkbox"/> Admis
	Commerce et activités de service	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat et commerces de détails, restauration, services, hôtels, cinémas	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat et commerces de détail compatibles avec une fonction résidentielle, services, hôtels, cinémas <input checked="" type="checkbox"/> Restaurants admis en UBa et UBc			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (EIC)	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<div style="background-color: orange; padding: 5px; transform: rotate(-5deg); display: inline-block;"> NB : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existe en zone UBa « Entrée de ville Ouest – Les Levades » </div>		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<input checked="" type="checkbox"/> Bureaux	<input checked="" type="checkbox"/> Bureaux			
	Exploitation agricole et forestière	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé			
Hauteur maximale autorisée (hors EIC)	15m	12m	13m	7m	7m	
Emprise au sol maximale (hors EIC)	Non réglementé	25%	30%	35% sauf artisanat et commerce (15%)	Non réglementé, sauf habitation (35%)	
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)	Non réglementé					

NB : le projet de PLU est toujours à l'étude. Il est encore susceptible d'évolutions.
Le règlement complet peut être téléchargé : <https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>

Les zones UC

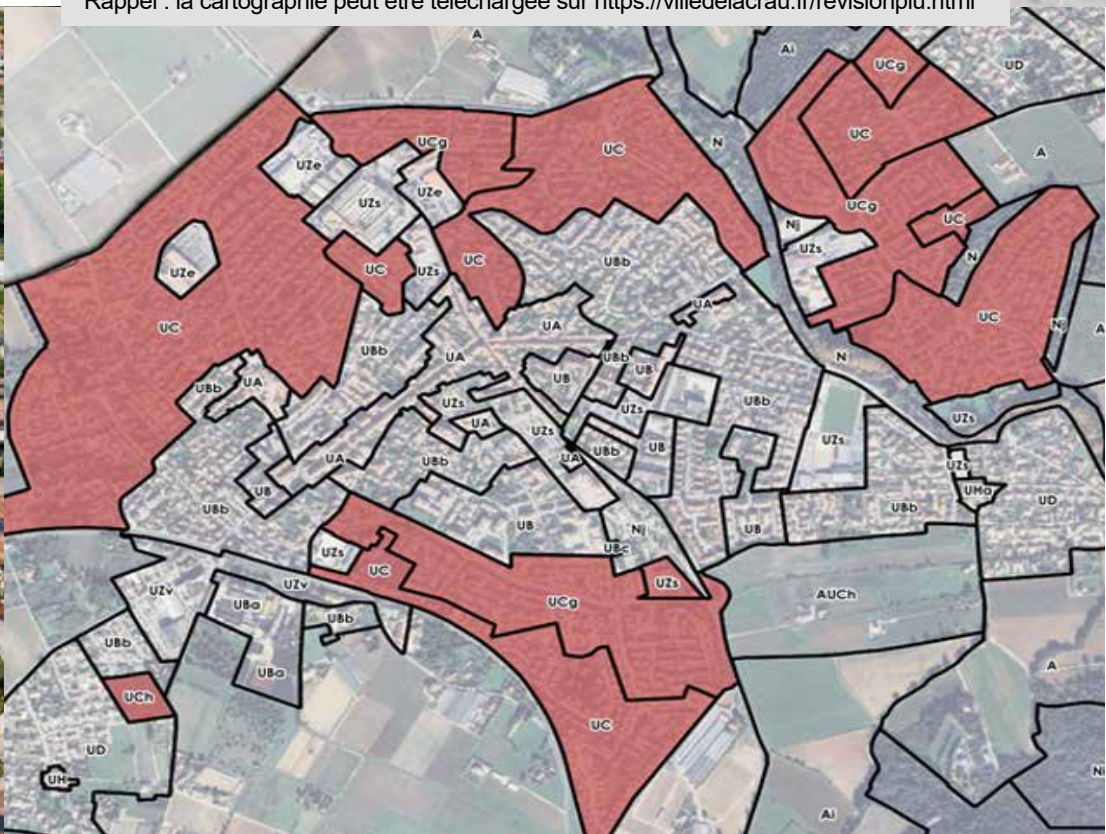
Les quartiers pavillonnaires de densité moyenne

La zone **UC** correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité. La zone **UC** comprend, outre le secteur UC lui-même :

- un sous-secteur **UCg** relatif aux opérations de type habitat groupé
- un sous-secteur **UCh**, relatif à une zone d'hébergement (maison de retraite, résidences séniors...)



Rappel : la cartographie peut être téléchargée sur <https://villeladelacrau.fr/revisionplu.html>



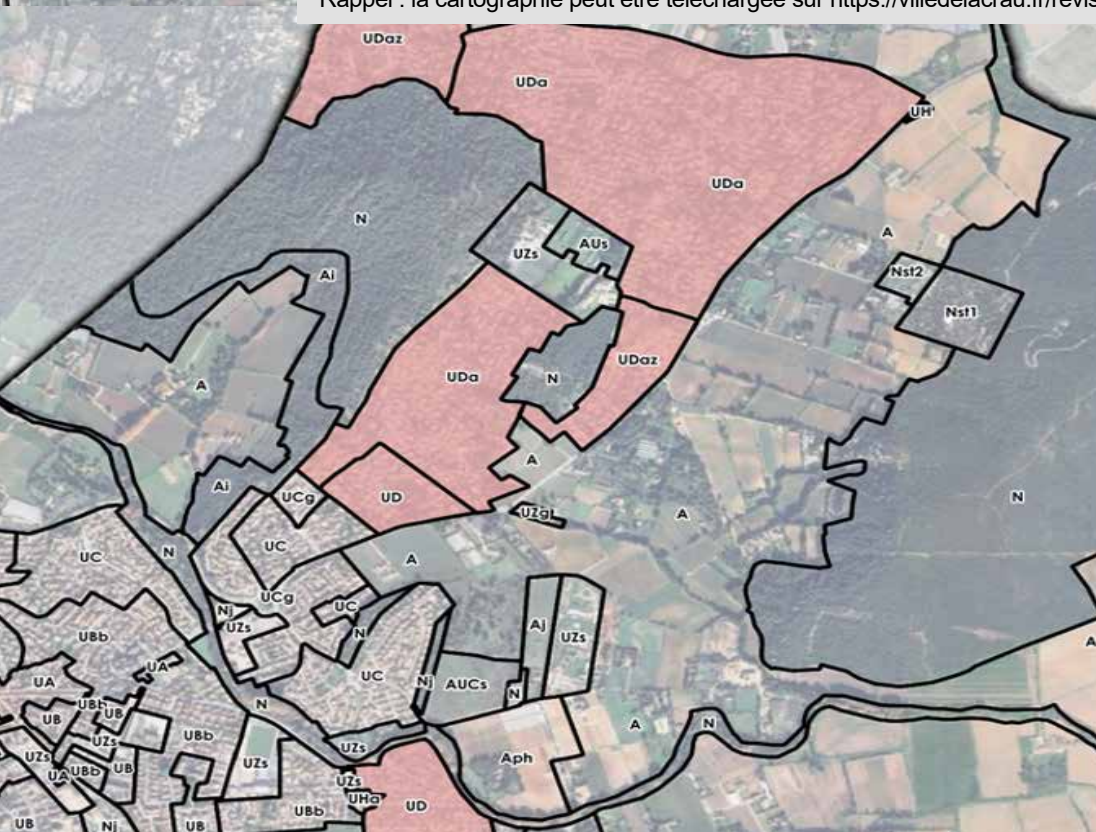
Les zones UD

Les quartiers pavillonnaires de faible densité

La zone **UD** correspond à une zone majoritairement résidentielle, dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré (emprise limitée à 12%).

La zone **UD** comprend un sous-secteur **UDa** moins dense (emprise limitée à 8%), et deux secteurs **UDz** et **UDaz** correspondant à des secteurs de maîtrise de l'urbanisation, qui n'autorisent pas les nouvelles constructions.

Rappel : la cartographie peut être téléchargée sur <https://villeelacrau.fr/revisionplu.html>



Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zones UC et UD à vocation mixte ou résidentielle

	UC (dominante pavillonnaire)	UCg (habitat groupé)	UCh (secteur dévolu à l'hébergement)	UD (zone résidentielle)	UDa (zone résidentielle de faible densité)	
DESTINATIONS AUTORISÉES	Habitation	☑ Admis	☑ Admis	☑ Hébergement uniquement	☑ Admis	
	Commerce et activités de service	☑ Artisanat et commerces de détail < 150m ² , services, hôtels		☒ Non autorisé (sauf restaurants)	☑ Services si intégrés au logement, hôtels	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (EIC)	☑ Admis	☑ Admis	☑ Admis	☑ Admis	☑ Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	☑ Bureaux	☑ Bureaux	☒ Non autorisé	☑ Bureaux si intégrés au logement	
	Exploitation agricole et forestière	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé
Hauteur maximale 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%	Non réglementé	20%	80%	80%	

NB : le projet de PLU est toujours à l'étude. Il est encore susceptible d'évolutions.
Le règlement complet peut être téléchargé : <https://ville.delacrau.fr/revisionplu.html>

Les zones UH

Les hameaux de la commune

La zone **UH** correspond aux différents hameaux de la commune. La zone **UH** comprend un sous-secteur **UH_a** qui correspond au hameau de Notre-Dame.



Rappel : la cartographie peut être téléchargée sur <https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>

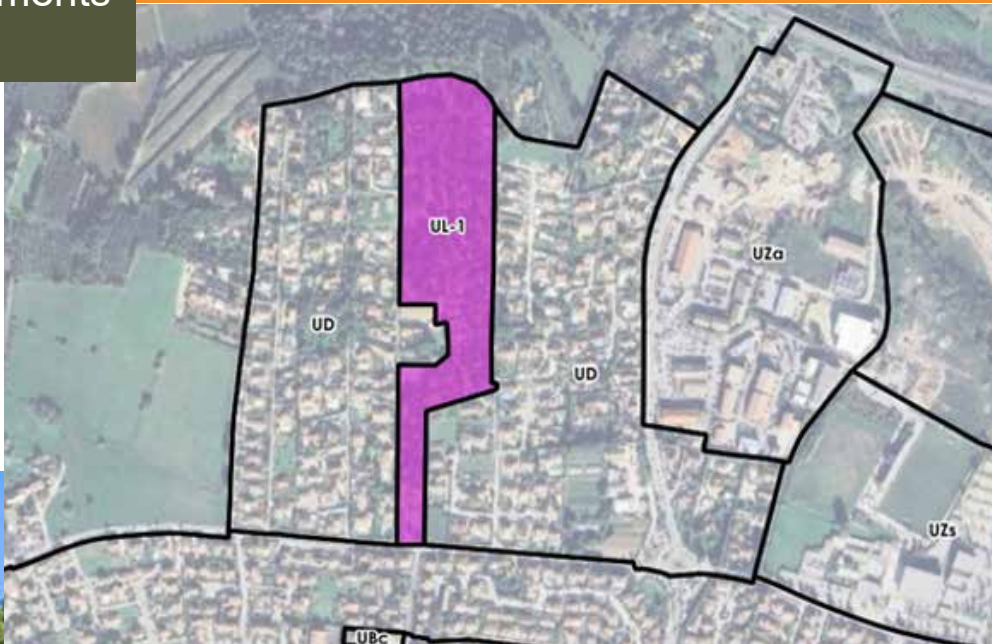


Les zones UL

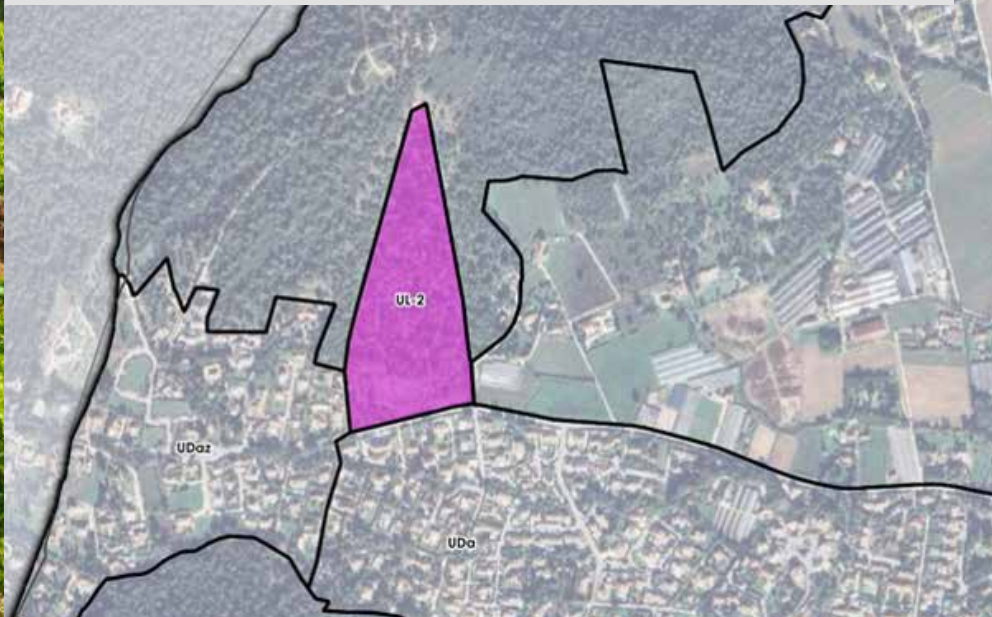
Les zones d'hébergements touristiques

La zone **UL** correspond à une zone d'hébergement touristique. Elle est décomposée en deux secteurs :

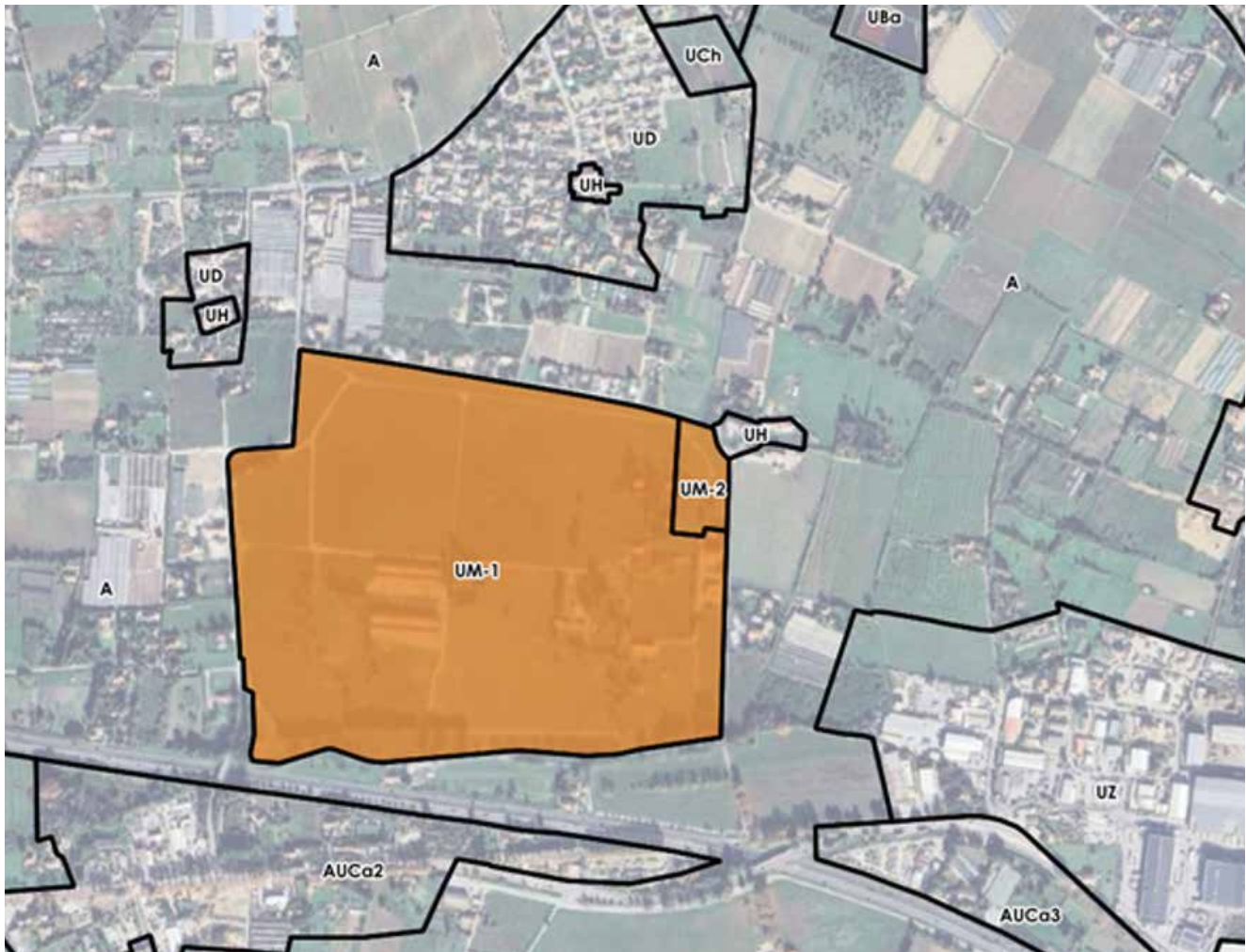
- le secteur **UL-1** relatif au camping de la Moutonne
- le secteur **UL-2** relatif au parc résidentiel de loisirs (PRL) du Pinédou



Rappel : la cartographie peut être téléchargée sur <https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>



La zone **UM** correspond au domaine militaire des Cyprés.
Elle se décompose en deux sous-secteurs UM-1 et UM-2.



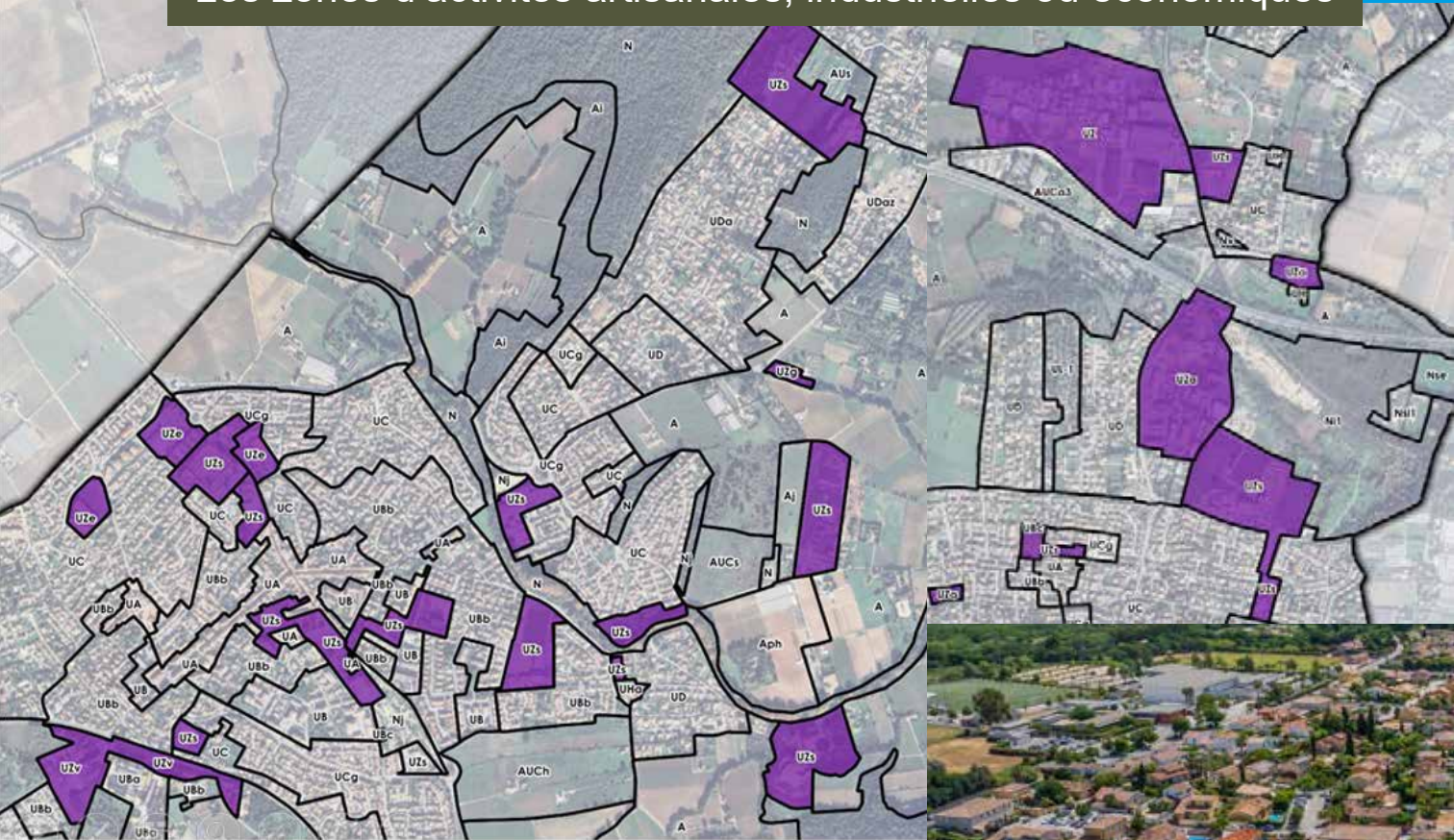
Rappel : la cartographie peut être téléchargée sur <https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>

Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zones urbaines spécifiques : UH, UL, UM et UD(z)a

		UH et UHa (Hameaux) (UHa = Notre Dame)	UL-1 et UL-2 (Campings / PRL)	UM-1 et UM-2 (domaine militaire)	UDz (zone pavillonnaire de maîtrise de l'urbanisation)	UDza (zone pavillonnaire de maîtrise de l'urbanisation)
DESTINATIONS AUTORISÉES	Habitation	☑ Admis	☒ Non autorisé	☑ UM-1 : Admis si lié et nécessaire à l'activité militaire ☑ UM-2 : admis si lié à l'activité militaire	☑ Admis (extension uniquement)	☑ Admis (extension uniquement)
	Commerce et activités de service	☒ Non autorisé	☑ Hébergement touristique	☑ Admis si lié à l'activité militaire	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (EIC)	☑ Admis	☑ Admis	☑ Admis si lié à l'activité militaire	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé	☑ Admis si lié à l'activité militaire	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé
	Exploitation agricole et forestière	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé	☒ Non autorisé
Hauteur autorisée (hors EIC)	Dans la limite de l'existant	7m (3m pour les HLL)	UM-1 : non réglementé UM-2 : 9m	7m	7m	
Emprise au sol maximale (hors EIC)	Annexes 30m ² max (sauf UHa)	UL-1 : 15% UL-2 : pas d'emprise au sol nouvelle autorisée	UM-1 : non réglementé UM-2 : 10%	12% dans la limite de 30m ²	8% dans la limite de 30m ²	
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)	Annexes 30m ² max (sauf UHa)	30%	Non réglementé	80%	80%	

Les zones d'activités artisanales, industrielles ou économiques



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

La zone **UZ** comprend les sous-secteurs suivants, outre le secteur UZ lui-même :

- un secteur **UZa**, correspondant à une dominante tertiaire
- un secteur **UZe**, correspondant à une dominante économique et tertiaire
- un secteur **UZg**, correspondant à une dominante de commerce de gros
- un secteur **UZv**, correspondant à une dominante économique et tertiaire située en entrée de ville
- un secteur **UZs**, correspondant à une dominante d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Récapitulatif des dispositions réglementaires

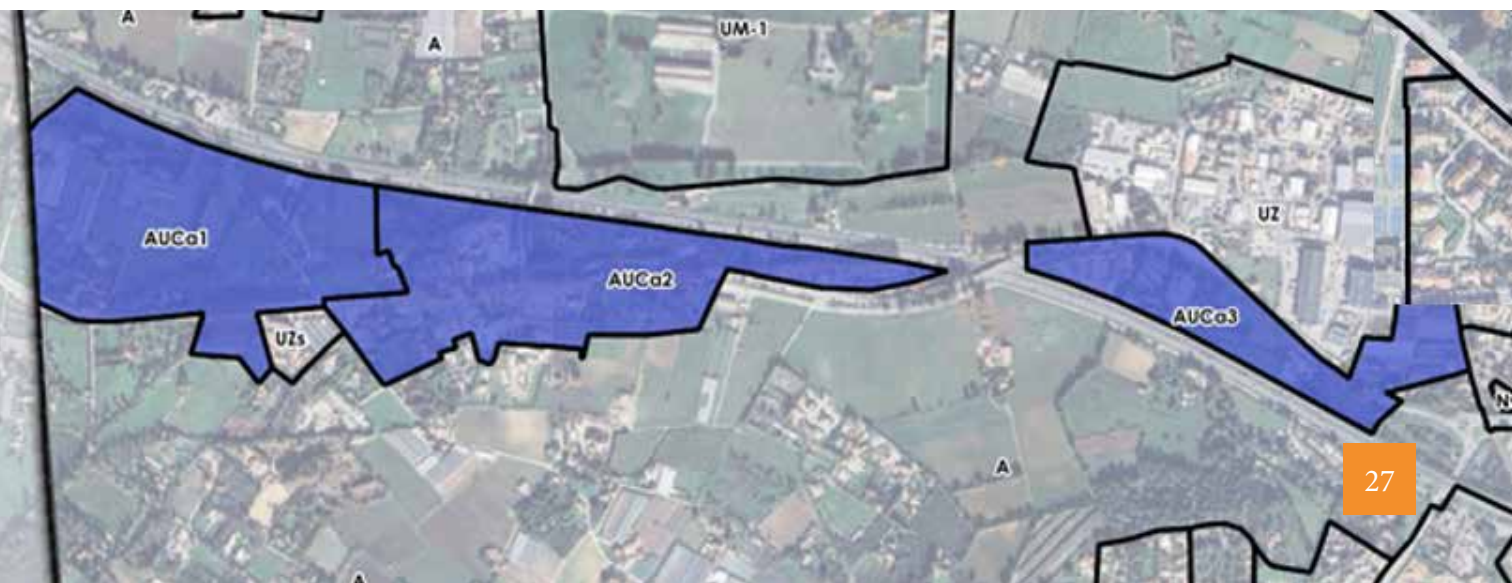
Zones UZ à usage d'activités et équipements publics

		UZ (artisanat et industrie) Existence d'une OAP	UZa (dominante artisanale)	UZe (dominante économique et tertiaire)	UZg (Canal de Provence)	UZv (entrée de ville ouest) Existence d'une OAP	UZs (service public)
DESTINATIONS AUTORISÉES	Habitation	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Logements de fonction	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Logements de fonction
	Commerce et activités de service	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat, commerces < 150m ² , restauration, commerces de gros, services	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat, commerces, restauration, commerces de gros, services, hôtels, cinémas	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat, commerces, restauration, services, hôtels, cinémas	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat, commerces, commerces de gros, services	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat, commerces, restauration, commerces de gros, services, hôtels, cinémas	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat, commerces, restauration, services, hôtels
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (EIC)	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<input checked="" type="checkbox"/> Admis	<input checked="" type="checkbox"/> Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<input checked="" type="checkbox"/> Industries, entrepôts, bureaux	<input checked="" type="checkbox"/> Entrepôts, bureaux	<input checked="" type="checkbox"/> Entrepôts, bureaux	<input checked="" type="checkbox"/> Entrepôts	<input checked="" type="checkbox"/> Entrepôts, bureaux	<input checked="" type="checkbox"/> Bureaux
	Exploitation agricole et forestière	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé
Hauteur autorisée (hors EIC)	15m	12m	12m	9m (7m pour les logements)	12m	15m	
Emprise au sol maximale (hors EIC)	70%	60%	50%	60%	60%	60%	
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)	10% (extension de Gavary)	10% en cas de requalification significative de l'unité foncière					

Les zones à urbaniser

Les Longues, Le Chemin Long, La Bastidette

Il s'agit des zones **AUCh** (Les Longues), **AUCa1, 2 et 3** (St Augustin - Chemin Long) et **AUCs** (La Bastidette) qui font l'objet des orientations d'aménagement et de programmation présentées au début de ce document.



Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zone AU à usage de logement

Zone AU à usage d'activités et d'équipements

		AUCh (Les Longues) Existence d'une OAP
DESTINATIONS AUTORISÉES	Habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Admis
	Commerce et activités de service	<input checked="" type="checkbox"/> Services admis sur une partie du programme
	Équipements d'intérêt collectif et services publics (EIC)	<input checked="" type="checkbox"/> Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<input checked="" type="checkbox"/> Bureaux admis sur une partie du programme
	Exploitation agricole et forestière	<input type="checkbox"/> Non autorisé
Hauteur autorisée (hors EIC)	4/7/10/13m en fonction des ilots Étages autorisés en partie sur les secteurs R+0	
Emprise au sol maximale (hors EIC)	25%	
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)	40%	

NB : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existe en zone AUCh « Les Longues »

		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	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé
	Commerce et activités de service	<input checked="" type="checkbox"/> Commerces < 200m ² , artisanat, restaurants, commerces de gros, services	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat, restaurants, commerces de gros, services	<input checked="" type="checkbox"/> Services, hôtels
	Équipements d'intérêt collectif et services publics (EIC)	<input checked="" type="checkbox"/> Admis sauf établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<input checked="" type="checkbox"/> Admis sauf établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<input checked="" type="checkbox"/> Admis
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<input checked="" type="checkbox"/> Entrepôts et bureaux	<input checked="" type="checkbox"/> Entrepôts	<input type="checkbox"/> Non autorisé
	Exploitation agricole et forestière	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé	<input type="checkbox"/> Non autorisé
	Hauteur autorisée (hors EIC)	20m	20m	9m
Emprise au sol maximale (hors EIC)	70%	70%	40%	
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)	15%	10%	30%	

NB : deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existent en zones UCa1 et AUCa2 « St Augustin - Chemin Long » et en zone AUCa3 « Gavary - La Giavy »

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

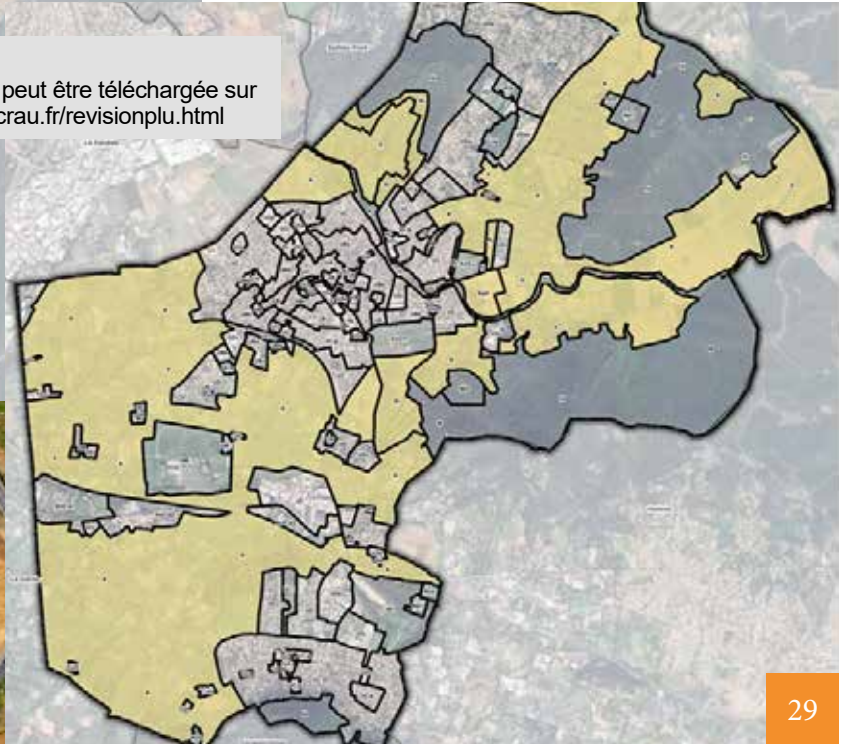
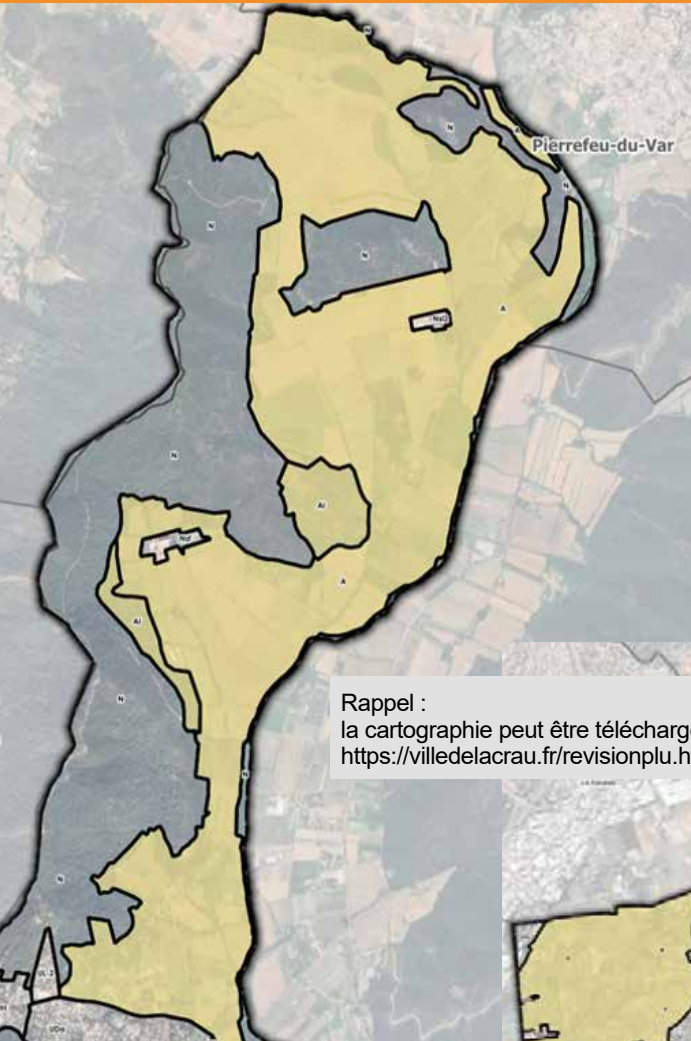
Les zones agricoles A

Les zones agricoles **A** correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs compatibles avec l'activité agricole sont seules autorisées.

La zone A comprend :

- un secteur **Ai**, agricole préservé strictement inconstrucible, correspondant à la zone agricole du secteur Sud du Fenouillet présentant une sensibilité paysagère
- un secteur **Aph** correspondant au pôle horticole de la Bastidette
- un secteur **Aj** correspondant à un secteur pour des jardins familiaux

Rappel :
la cartographie peut être téléchargée sur
<https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>



Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zones A

		Ai (inconstructible)	A (zone agricole)	Aph (pôle horticole)	Aj (jardins familiaux)
DESTINATIONS AUTORISÉES	Habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Extensions limitées		
	Commerce et activités de service	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (EIC)	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé, sauf ouvrages techniques		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé		
	Exploitation agricole et forestière	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Ce qui est autorisé en A + bâtiments d'exploitation, installations nécessaires à la production agricole dans le cadre du pôle horticole de la Bastidette	<input checked="" type="checkbox"/> Ce qui est autorisé en A + ouvrages techniques et cabanes à outils nécessaires au bon fonctionnement de jardins familiaux
Hauteur autorisée (hors EIC)		Sans objet	7m, dérogations possibles	7m, dérogations possibles	7m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		Sans objet	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)		Sans objet	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

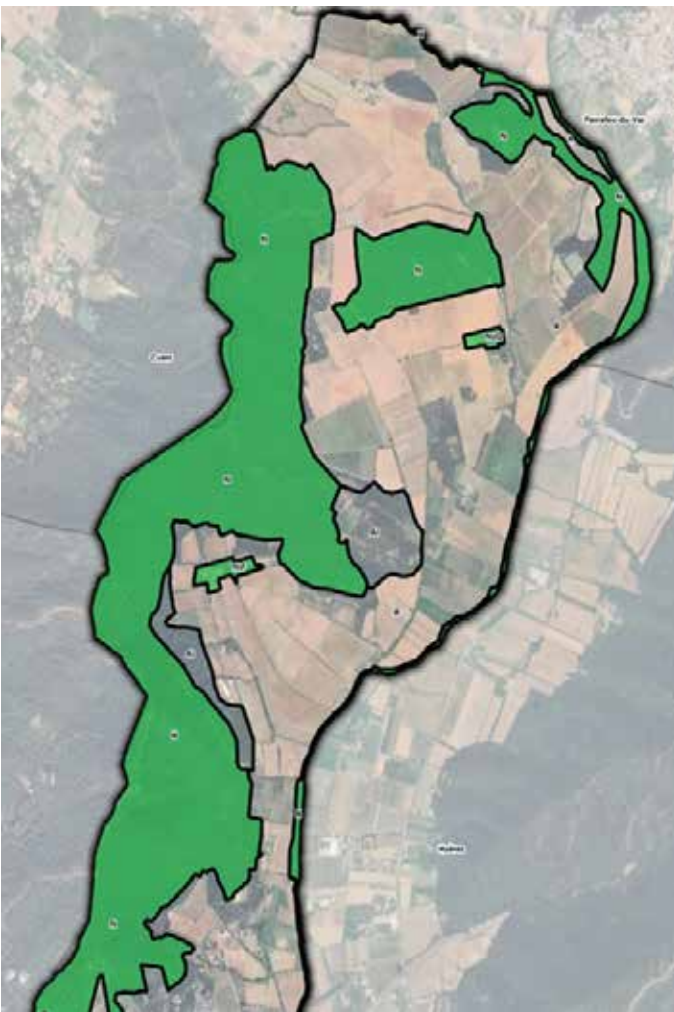
NB : le projet de PLU est toujours à l'étude. Il est encore susceptible d'évolutions.
Le règlement complet peut être téléchargé : <https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>

Les zones naturelles N

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel.

La zone N comprend :

- un secteur **Ni** de mise en valeur des espaces naturels comprenant le sous-secteur **Ni1** de l'Estagnol et **Ni2** du Fenouillet
- un secteur **Nj** relatif à des jardins urbains ou espaces verts
- un secteur **Nv** relatif à des espaces de stationnement

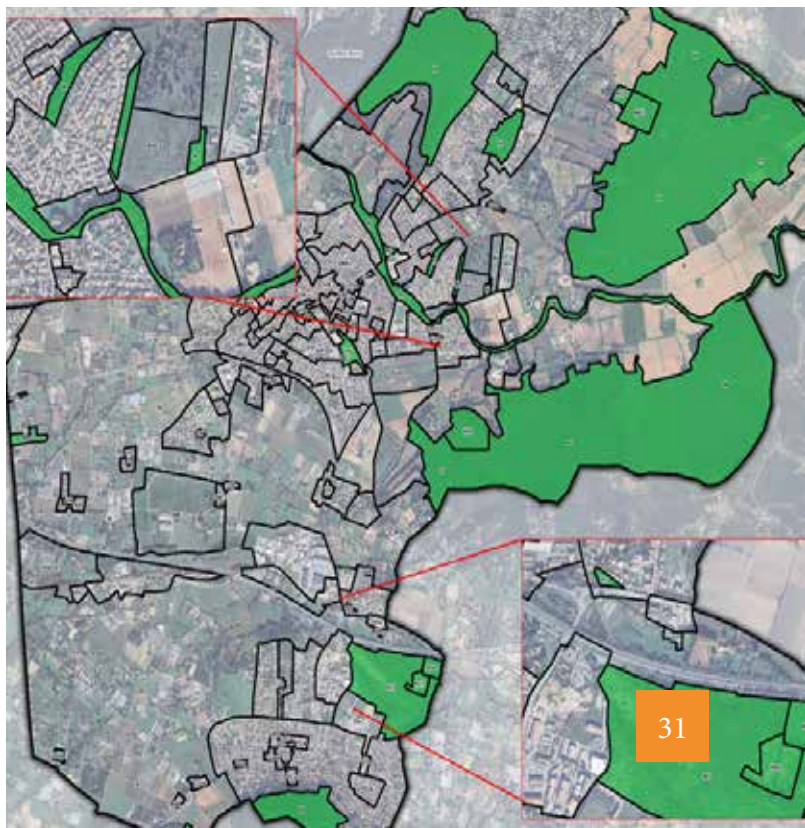


Les secteurs de taille et de capacité limitée Ns

La zone naturelle comprend également les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivants :

- Un secteur **Nse** relatif à une aire de grand passage pour les gens du voyage
- un secteur **Nst** relatif à des espaces d'hébergement touristique de taille et de capacité limitées. Il comprend 4 sous-secteurs dénommés **Nst1** à **Nst4**
- Un secteur **Nsf** relatif au site existant de la Fondation La Navarre
- Un secteur **Nsl1** relatif à l'accueil d'activités sportives et événementielles et **Nsl2** relatif à des activités événementielles
- Un secteur **Nsa** relatif à des activités de dépôts

Rappel : la cartographie peut être téléchargée sur <https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>



Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zones N

		N et Nv (zone naturelle)	Ni1 et Ni2 (mise en valeur des espaces naturels)	Nj (jardins urbains)
DESTINATIONS AUTORISÉES	Habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Extensions limitées	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Extensions limitées
	Commerce et activités de service	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé
	Equipements d'intérêt collec- tif et services publics (EIC)	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé, sauf ouvrages techniques + stationnements en zone Nv		<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé, sauf ouvrages techniques
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé	<input checked="" type="checkbox"/> Non autorisé
	Exploitation agricole et forestière	<input checked="" type="checkbox"/> Installations né- cessaires à l'explo- itation forestière ou liées à l'exercice du sylvopastoralisme	<input checked="" type="checkbox"/> Aménagements légers pour l'infor- mation du public et la mise en valeur des espaces natu- rels	<input checked="" type="checkbox"/> Aménagements légers, points d'ac- cueils, sanitaires pour l'accueil du public
Hauteur autorisée (hors EIC)		7m	7m	5m
Emprise au sol maximale (hors EIC)		Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Surface d'espaces non imper- méabilisés (hors EIC)		Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

NB : le projet de PLU est toujours à l'étude. Il est encore susceptible d'évolutions.
Le règlement complet peut être téléchargé : <https://villeделacrau.fr/revisionplu.html>

Récapitulatif des dispositions réglementaires

Zones «STECAL» Ns

<p>NB : prise en compte du risque « feu de forêt » dans les secteurs Nst3, Nsf par une orientation d'aménagement</p>	<p>Nst1 à 4 Nst1 : Camping Mont Redon Nst2 : extension Mont Redon Nst3 : PRL La Tulipe Noire Nst4 : Camping domaine du Tian</p>	<p>Nsl1 et 2 Nsl1 : L'Estalle Nsl2 : Domaine de Sigaloux</p>	<p>Nsf (La Navarre)</p>	<p>Nse (Aire de grand passage)</p>	<p>Nsa (zone d'activités des Pioux)</p>
<p>DESTINATIONS AUTORISÉES</p>	<p>Nst1 : réfection et entretien existant Nst2 à 4 : Création nouveaux campings</p>	<p>Nsl1: Activités de réception de spectacle de petites restaurations PRL max 6 lots NSI2 : changements de destination</p>	<p>Activités d'enseignement de formation d'hébergement, équipement sportif, Construction nécessaire aux conditionnements et à la commercialisation de produits agricoles</p>	<p>Installations et équipements nécessaires pour l'aire de grand passage</p>	<p>Entrepôts, commerces de gros et artisanat</p>
<p>Hauteur autorisée (hors EIC)</p>	<p>3m HLL /7m autres constructions</p>	<p>4m</p>	<p>10m</p>	<p>5m</p>	<p>7m</p>
<p>Emprise au sol maximale (hors EIC)</p>	<p>Nst1 : pas de droits à bâtir Nst2 : 800m² (existant + extension) Nst3 : 600m² (existant + extension) Nst4 : 360m² (existant + extension)</p>	<p>Nsl1 : 500m² Nsl2: 400m²</p>	<p>1200m²</p>	<p>200m²</p>	<p>500m²</p>
<p>Surface d'espaces non imperméabilisés (hors EIC)</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>

NB : le projet de PLU est toujours à l'étude. Il est encore susceptible d'évolutions.
Le règlement complet peut être téléchargé : <https://villedelacrau.fr/revisiopl.html>

Risque d'incendie

Principes d'urbanisation

Une étude a été réalisée par la Métropole 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

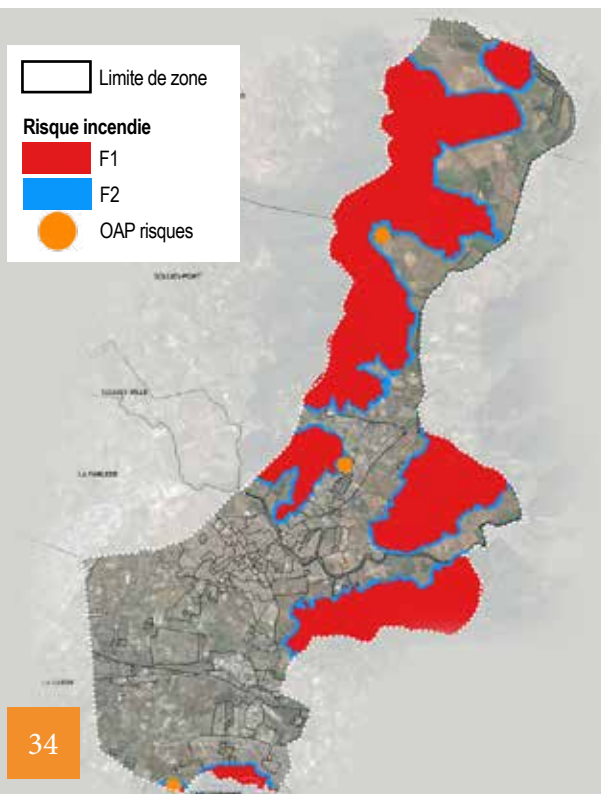
Possibilité de densifier l'urbanisation existante

OAP* « Risque » (en jaune)

3 secteurs identifiés

La Navarre / La Tourisse / Vallon du Soleil

Prescriptions particulières d'évolution future



Environnement

Trame verte et bleue

Une étude a été réalisée sur la prise en compte de la trame verte et bleue (TVB).

Préserver les réservoirs de biodiversité

Ils doivent rester agricoles ou naturels.

Préserver les cours d'eau

Des bandes tampons doivent être conservées.

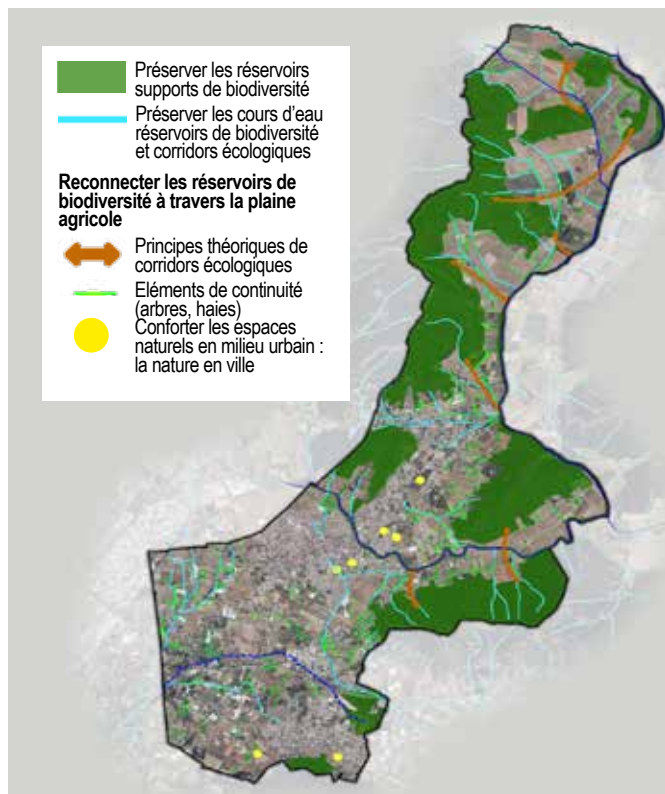
Protéger les éléments de continuité

Des haies et des arbres identifiés doivent être conservés.

Conforter les espaces de nature en ville

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées.

Mais également création de haies « anti-dérives » pour séparer physiquement les zones agricoles et constructibles, prise en compte de la trame noire (éclairage nocturne)...



Orientation d'Aménagement et de Programmation

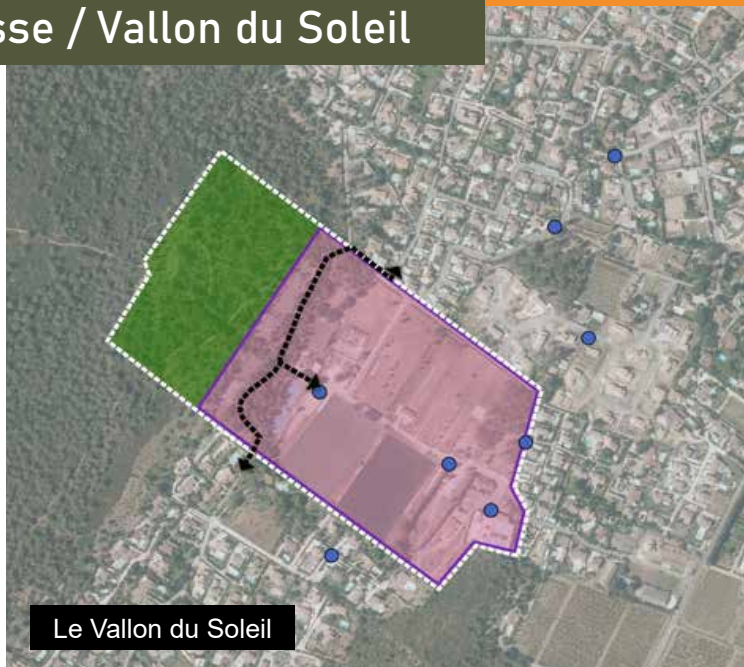
« Prise en compte du risque feu de forêt »

La Navarre / La Tourisse / Vallon du Soleil

Trois secteurs « à projet » ont été identifiés dans des zones soumises à un aléa feu de forêt. Ils font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

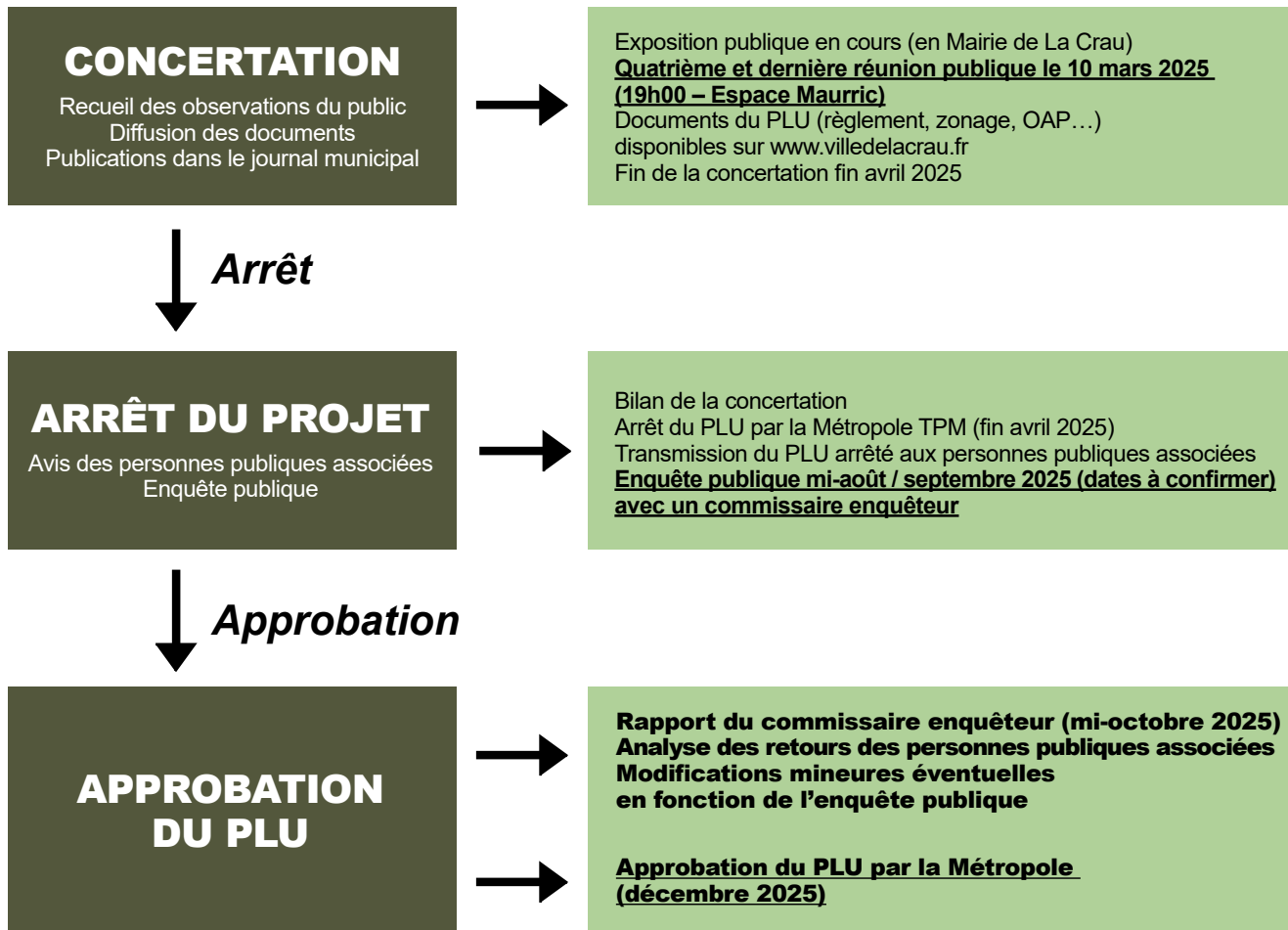
Les prescriptions formulées dans les OAP « risque feu de forêt » sont de nature à réduire la probabilité d'incendie et d'améliorer la défendabilité du secteur. Elles portent principalement sur la création de secteur « tampons » de débroussaillage et/ou de mise en culture, la création d'accès ou de voirie nouvelle.

- ◄—► Etudier un système de desserte (tracé de principe)
- Point d'eau existant
- Créer des points d'eau incendie (implantation de principe)
- Mettre en culture les espaces de recul stratégique
- Permettre l'urbanisation de ces espaces
- Espaces protégés du risque incendie
- Débroussailler les espaces boisés



LES GRANDES ÉTAPES À VENIR

Enquête publique à partir de la mi-août 2025
Une procédure qui devrait s'achever fin 2025



Ce document a été établi par les services de la Ville de La Crau et 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 : <https://villedelacrau.fr/revisionplu.html>. Ils sont également disponibles en Mairie de La Crau – Hôtel de Ville – bd de la République – 2^{ème} étage, en format papier, durant les horaires d'ouverture de la Mairie. Adresse de contact : mtpm.plu@metropoletpm.fr