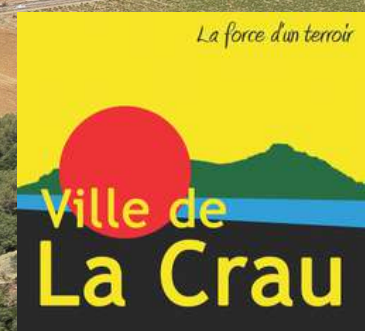


# RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA CRAU

**RÉUNION PUBLIQUE**

**LUNDI 10 MARS 2025**



PRÉAMBULE  
PANORAMA  
ZONAGE  
PROJETS  
CALENDRIER  
QUESTIONS

# PRÉAMBULE



# LES PRINCIPALES DYNAMIQUES DE LA COMMUNE

## DONNÉES GÉNÉRALES source : INSEE

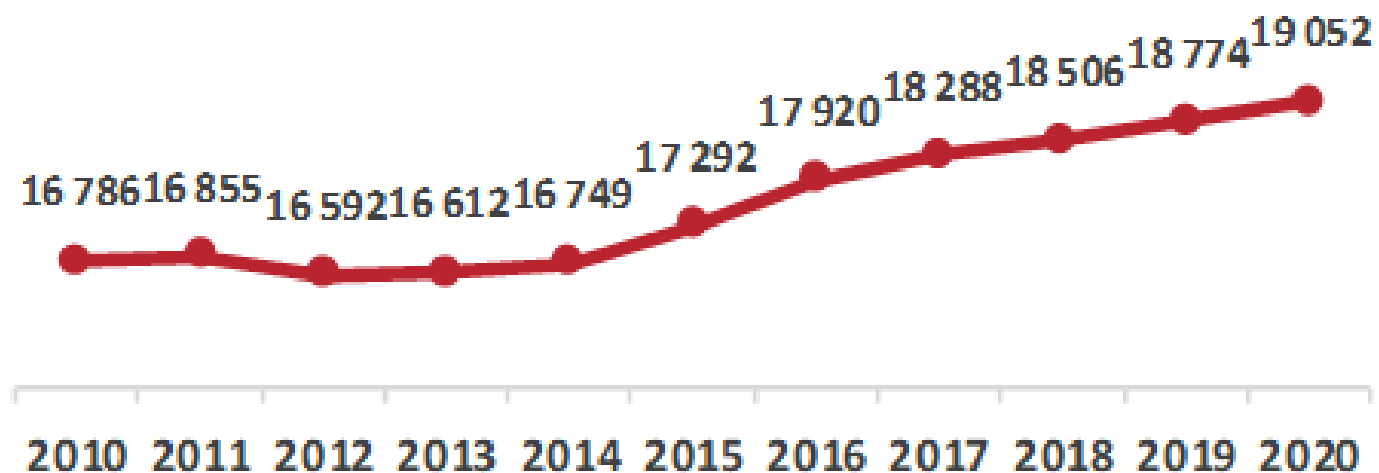
### Population légale au 1er janvier 2023

Population municipale : 19 052 hab  
Population comptée à part : 429 hab  
Population totale : 19 481 hab  
Superficie : 37,9 km<sup>2</sup>  
Densité de population au km<sup>2</sup> : 503 hab

**Au 1er janvier 2025, La Crau accueille 19 416 habitants selon les dernières estimations de l'INSEE**

## EVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DEPUIS 2010

source : INSEE



De 2010 à 2020, la population du territoire est passée de 16 786 à 19 052 habitants, soit une évolution de +13% sur la période

## EVOLUTION DE LA POPULATION DE 1968 À 2020

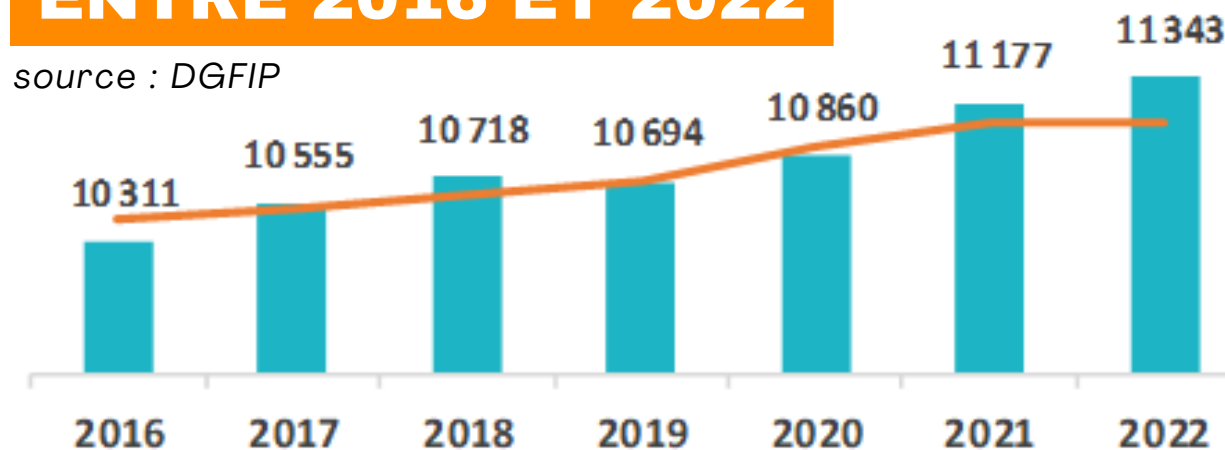
source : INSEE



En 1982, la population était de 8 877 habitants

## EVOLUTION DU NOMBRE DE FOYERS FISCAUX ENTRE 2016 ET 2022

source : DGFIP



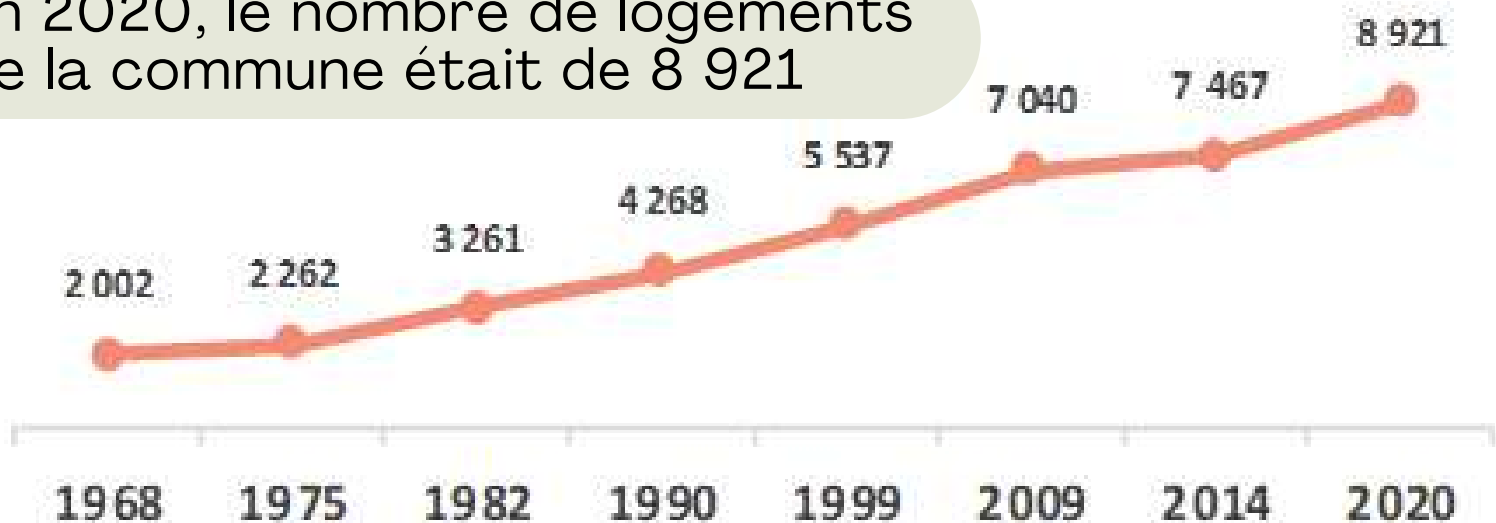
Pour La Crau, le nombre de foyers fiscaux est passé de 10 311 à 11 343 entre 2016 et 2022, soit une évolution de 10%

# LA TYPOLOGIE DU PARC ACTUEL DE LOGEMENTS

## EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DE 1968 À 2020

source : INSEE RGP

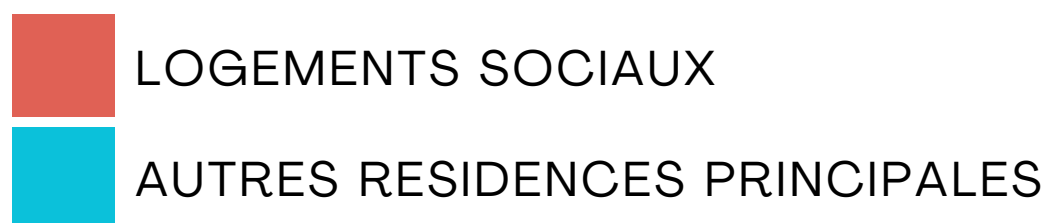
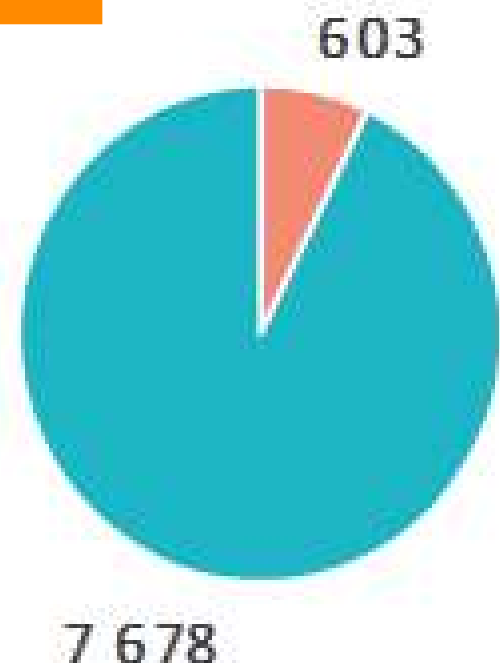
En 2020, le nombre de logements de la commune était de 8 921



## PART DES LOGEMENTS SOCIAUX PARMIS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

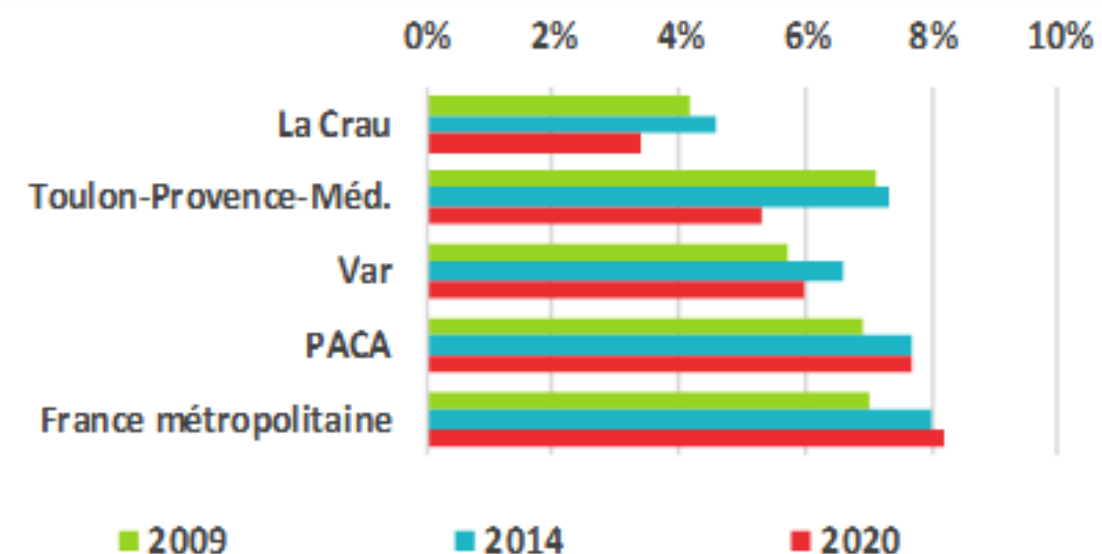
source : IRPLS

En 2021, le nombre de logements sociaux comptabilisés pour La Crau était de 603, soit 7% des logements



## TAUX DE VACANCE

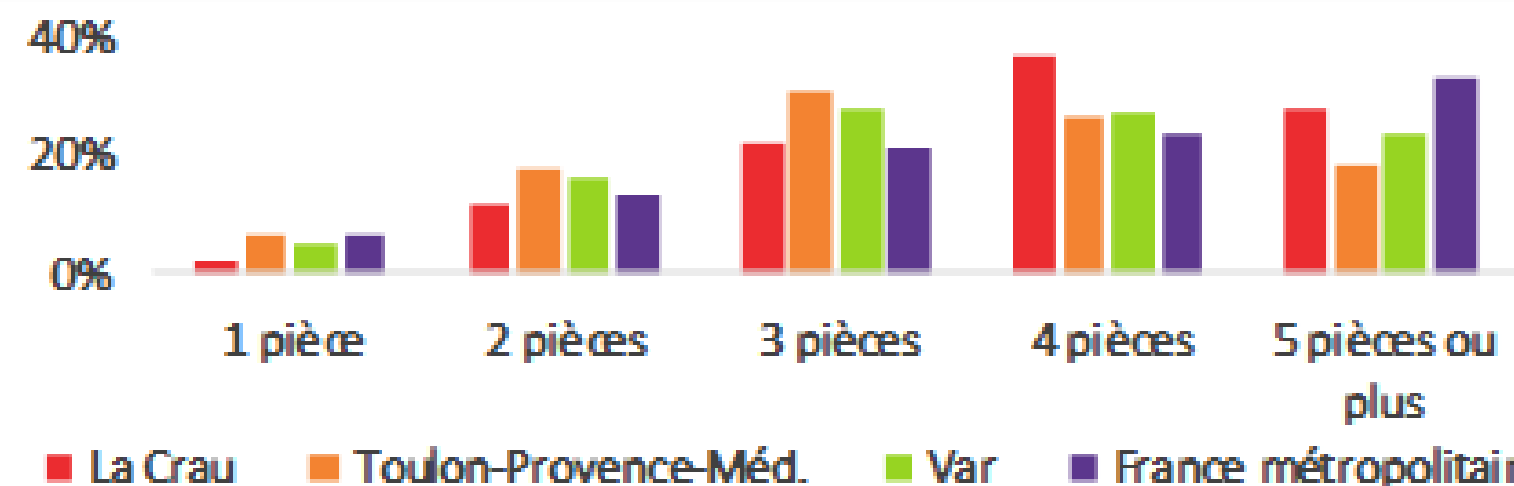
source : INSEE



En 2020, La Crau avait un taux de vacance de 3,4%, contre 4,2% en 2009

## RESIDENCES PRINCIPALES PAR NOMBRE DE PIÈCES

source : INSEE



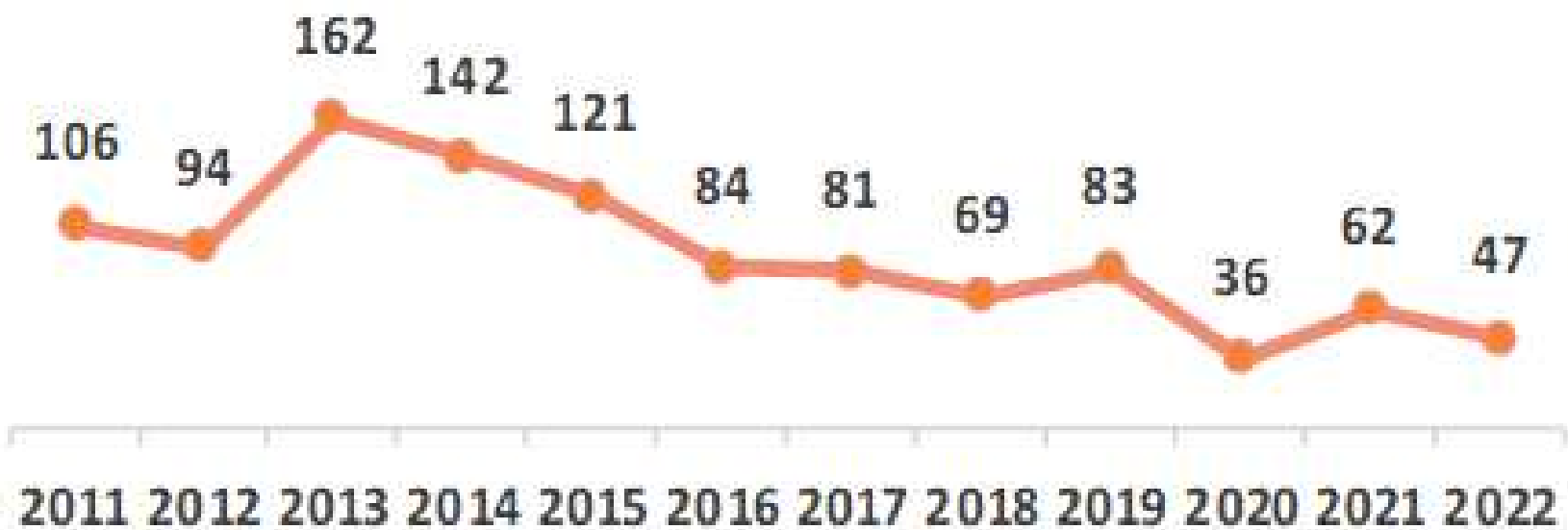
En 2020 : total maisons : 6 066 - total appartements : 2 162

En 2020, 28% des logements de la commune avaient 5 pièces ou plus, contre 33% pour la France métropolitaine

# L'EVOLUTION DU NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET LOGEMENTS AUTORISES

## EVOLUTION DU NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE 2011 À 2022

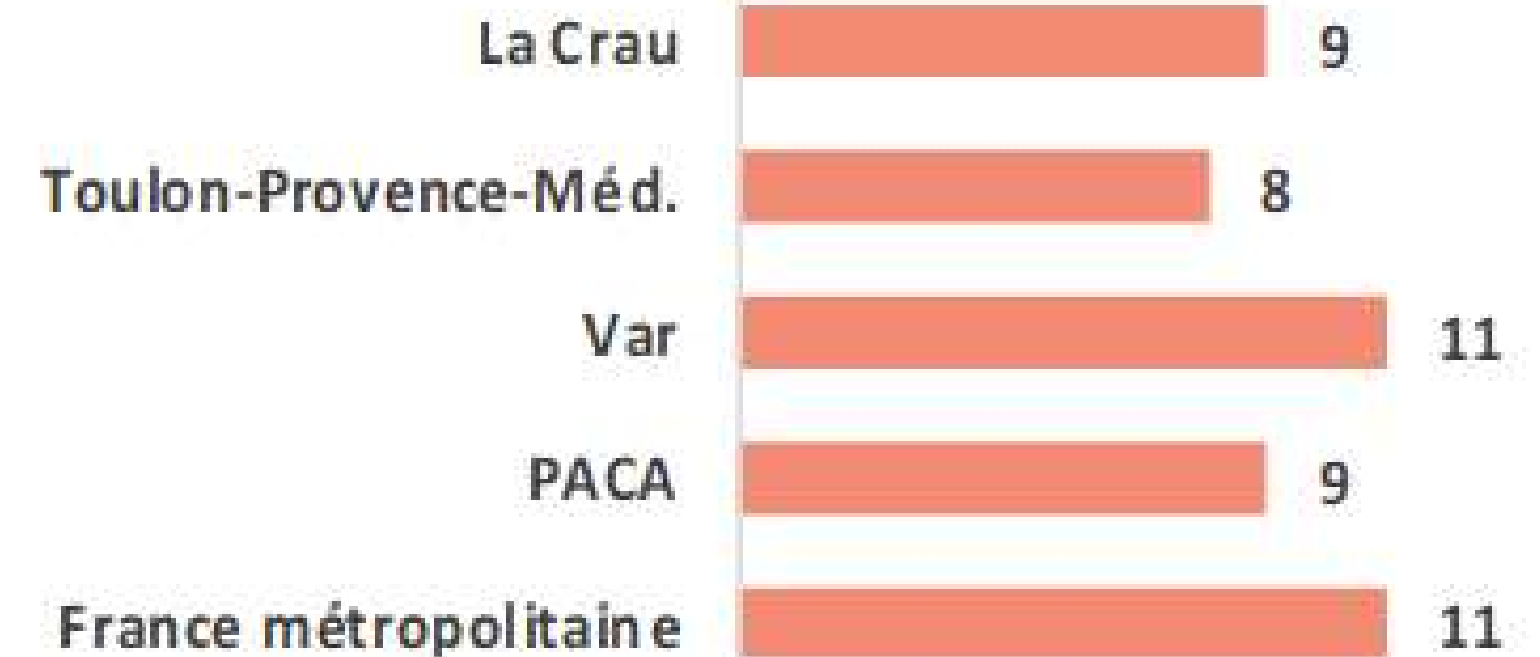
source : Base sit@del2



En 2022, 47 permis de construire ont été enregistrés au sein de la base Sit@Del2 pour La Crau, contre 62 en 2021

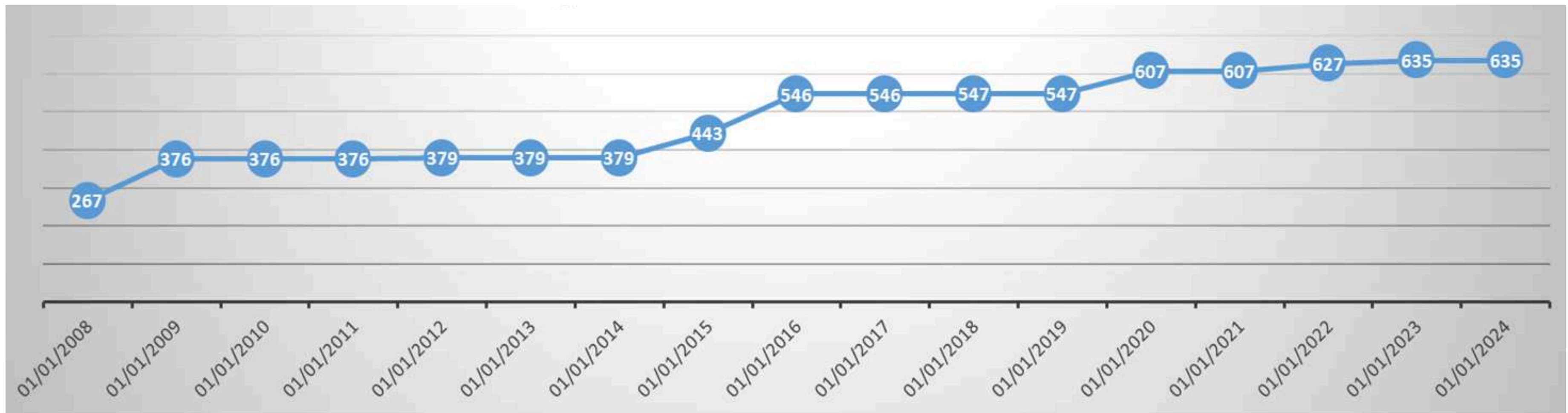
## LOGEMENTS AUTORISÉS EN MOYENNE CHAQUE ANNÉE POUR 1000 LOGEMENTS (2019-2022)

source : Base sit@del2



Sur la période 2019-2022, le nombre de logements autorisés en moyenne chaque année était de 9 pour 1 000 logements existants

# L'EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX



# LA CAPACITE A INVESTIR DE LA COMMUNE

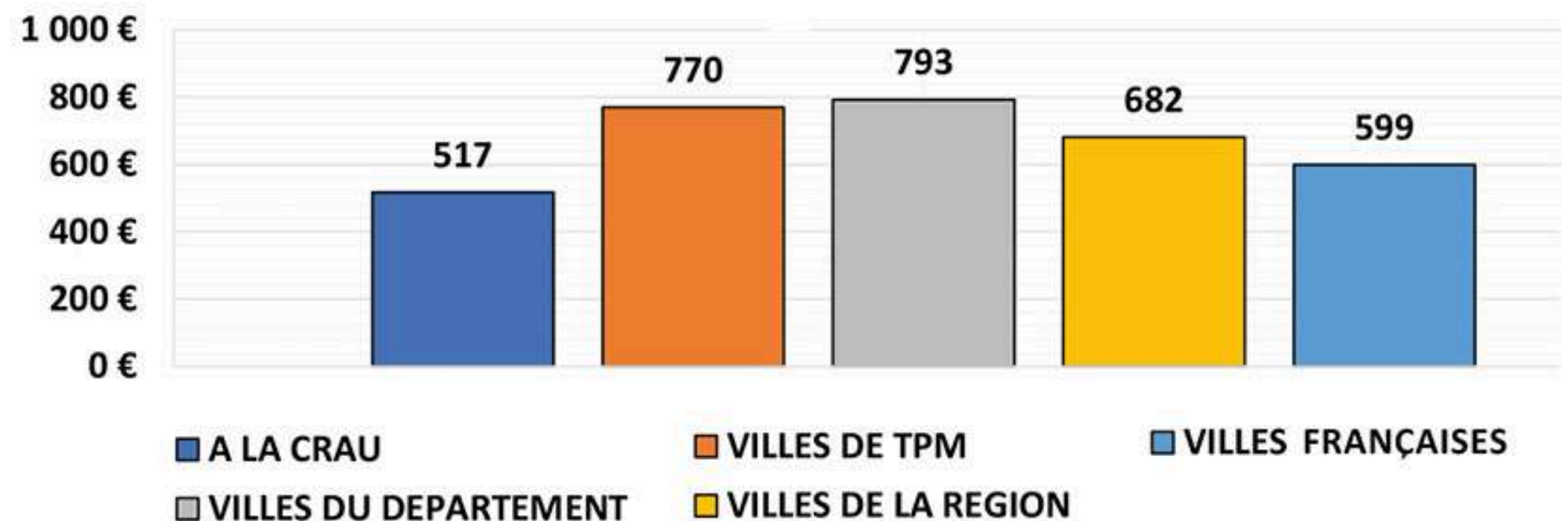
En 2024, pour fonctionner et offrir des services de qualité aux Crauroises et aux Craurois, la ville :

- a dépensé 905 Euros par habitant
- a encaissé 1 074 Euros par habitant

Ainsi, la Ville a dégagé seulement 169 Euros par habitant pour investir dans des équipements

*Une tendance inverse signifierait une absence d'épargne pour l'investissement, voire une situation de déficit*

**LE MONTANT MOYEN PAR HABITANT DE LA TAXE FONCIÈRE À LA CRAU EST INFÉRIEUR DE 35% À CELUI DES COMMUNES DU DÉPARTEMENT DU VAR**



# LES PETITS CRAUROIS DE MOINS DE 3 ANS

## PART DES MOINS DE 3 ANS AU SEIN DE LA POPULATION

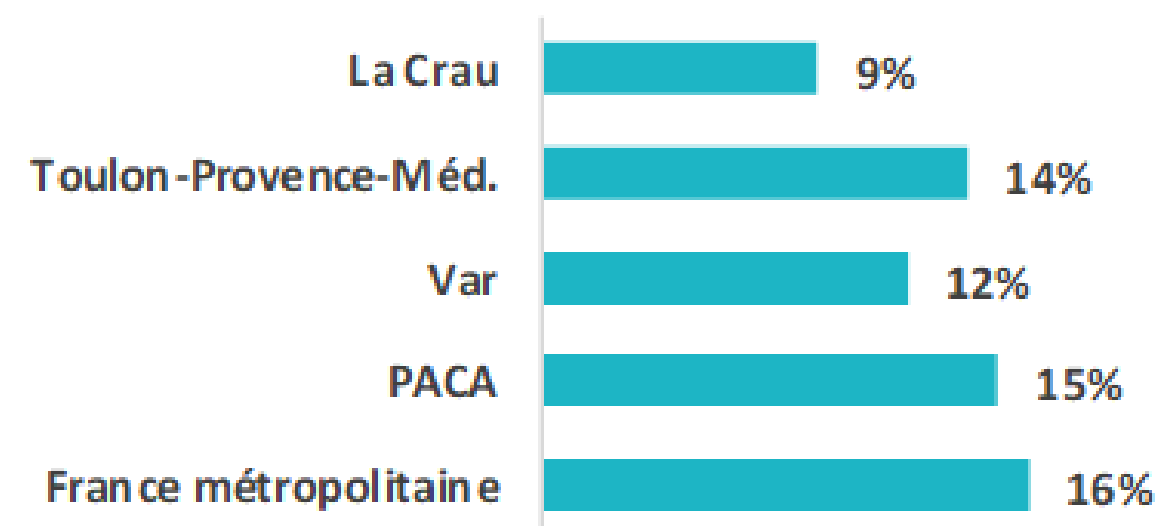
source : INSEE

	2009	2014	2020
La Crau	2,8%	2,6%	2,8%
Toulon-Provence-Méd.	3,1%	3,1%	2,8%
Var	3,0%	3,0%	2,7%
PACA	3,4%	3,4%	3,1%
France métropolitaine	3,7%	3,6%	3,2%

En 2020, les moins de 3 ans représentent 2,8% de la population pour La Crau, contre 2,8% en 2009

## PART DES 2 ANS SCOLARISÉS

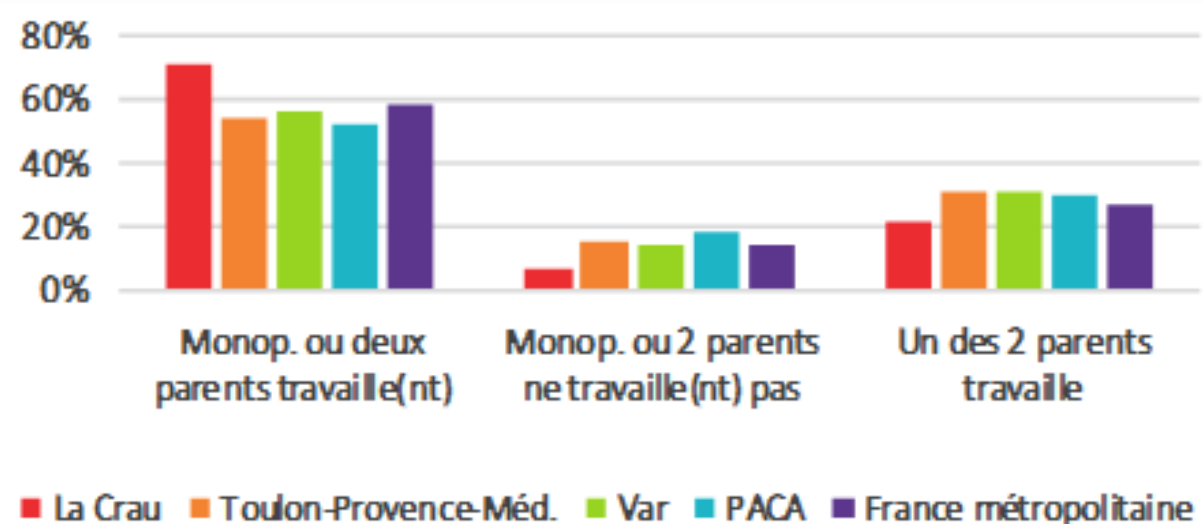
source : INSEE



En 2020, la part des deux ans scolarisés était de 9% pour La Crau, alors qu'elle était de 16% pour la France Métropolitaine

## MOINS DE 3 ANS PAR SITUATION D'EMPLOI DU MONOPARENT OU DES DEUX PARENTS

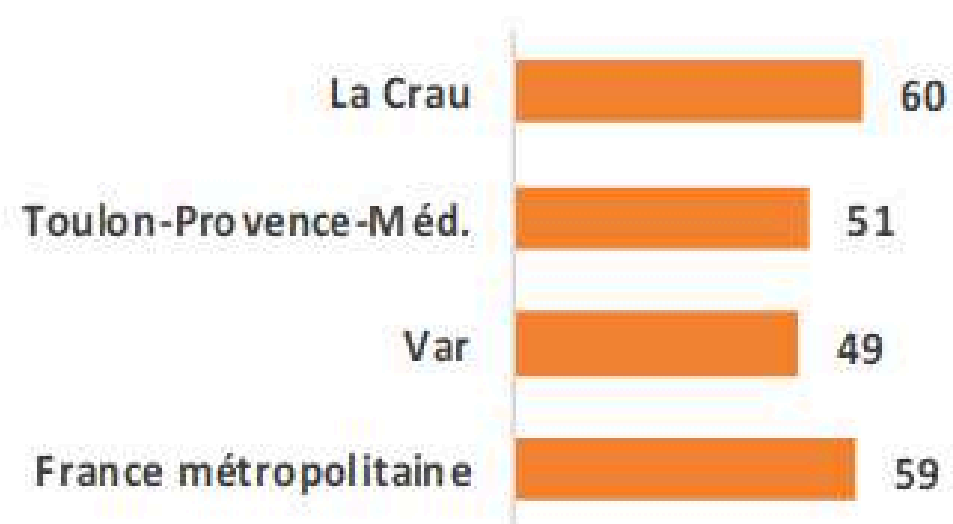
source : INSEE



En 2020, la part des moins de 3 ans de la commune dont le ou les parent(s) ne travaille(nt) pas était de 7%

## NOMBRE DE PLACES D'ACCUEIL (TOUS MODES DE GARDE CONFONDUS) POUR 100 ENFANTS DE MOINS DE 3 ANS

source : INSEE



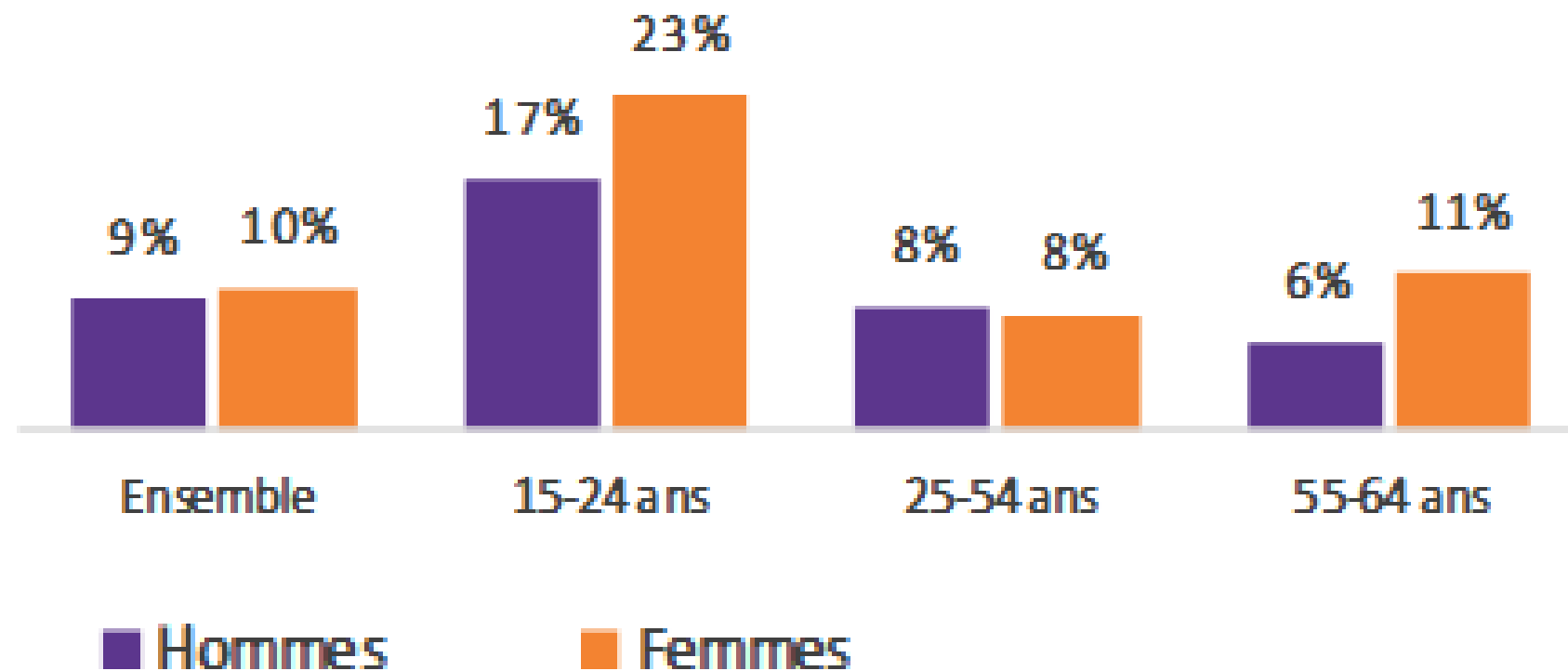
En 2020, le taux de couverture global de l'offre d'accueil du jeune enfant de la commune était de 60 pour 100 enfants de moins de 3 ans



# L'EMPLOI DES CRAUROISES ET DES CRAUROI

## TAUX DE CHÔMAGE PAR TRANCHE D'ÂGE

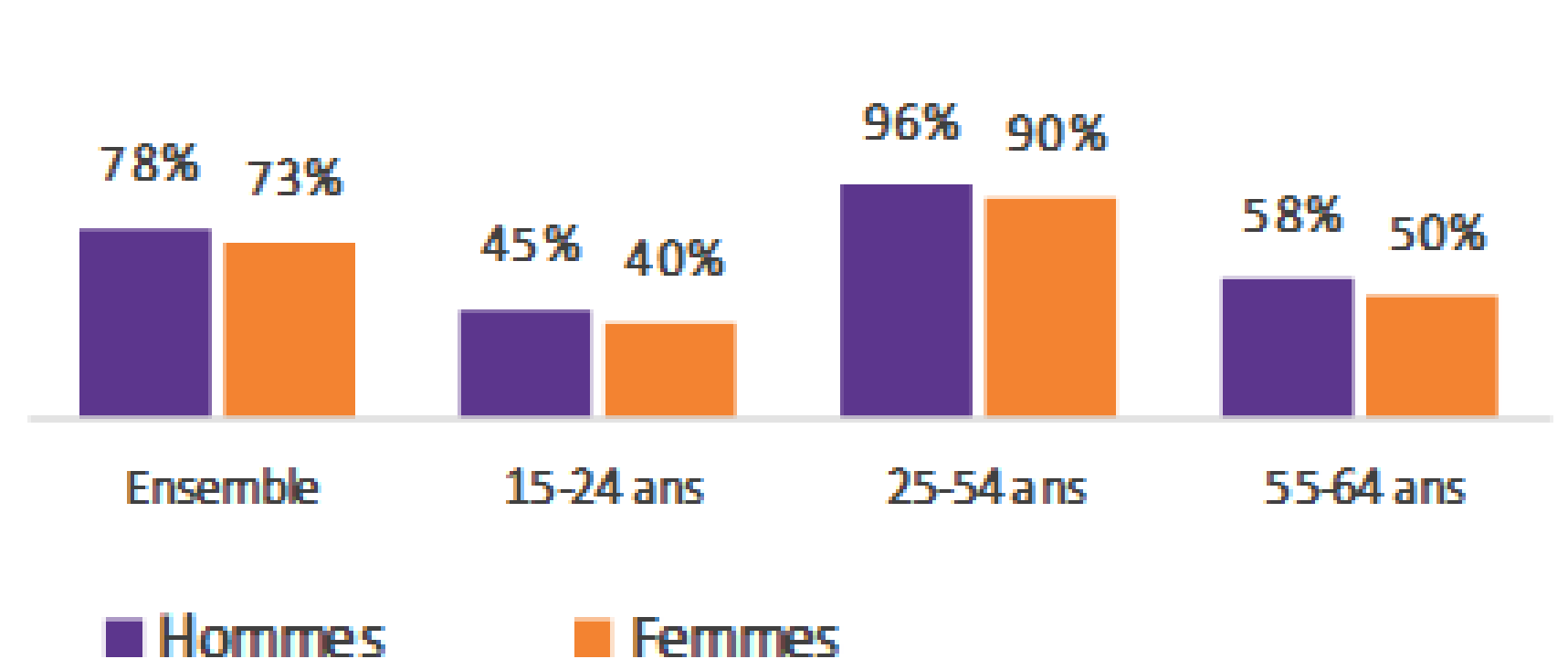
source : INSEE



En 2020, le taux de chômage des femmes était de 10%, contre 9% pour les hommes de la commune

## TAUX D'ACTIVITÉ PAR TRANCHE D'ÂGE

source : INSEE



En 2020, le taux d'activité des femmes de 55-64 ans était de 50%, contre 58% pour les hommes du même âge de la commune

# **PANORAMA GENERAL DU FUTUR PLU**



## **CADRE RÉGLEMENTAIRE**

La révision générale du PLU a été initiée par le Conseil Municipal du 9 novembre 2017.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée a été créée le 1er janvier 2018.

L'urbanisme faisant partie de ses compétences, elle a pris la suite de la procédure par une délibération du Conseil Métropolitain du 13 février 2018.

Les objectifs de la révision ainsi que les modalités de la concertation publique ont été fixés par la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2017, complétée par la délibération du Conseil Métropolitain du 16 février 2021.



## OBJECTIFS DU NOUVEAU PLU






- ✓ Favoriser l'installation de nouvelles activités économiques et la création d'emplois
- ✓ Pérenniser le niveau de l'activité des commerces dans nos deux centres-villes
- ✓ Fixer le devenir des zones à urbaniser : Les Longues, le Chemin Long et les Cougourdon
- ✓ Anticiper les besoins de la population, notamment l'accueil des seniors
- ✓ Conduire une réflexion sur le centre-ville de La Crau



## OBJECTIFS DU NOUVEAU PLU

- ✓ Réviser le classement des terrains communaux de La Gensolesse et de La Bastidette
- ✓ Développer le cadre de vie du centre-ville de La Moutonne, en renforçant sa position de centralité secondaire
- ✓ Promouvoir l'agriculture
- ✓ Intégrer toutes les dispositions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU en vigueur
- ✓ Rendre le PLU compatible avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

-  Débattu lors des Conseils Municipaux des 19 octobre 2021 et 3 février 2025, et lors des Conseils Métropolitains des 16 décembre 2021 et 27 février 2025
-  Fait partie intégrante du PLU
-  C'est sa colonne vertébrale
-  Détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic
-  Recouvre 3 orientations pour lesquelles 3 à 4 objectifs sont fixés et déclinés

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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

# LOI "CLIMAT ET RÉSILIENCE"

Le PADD s'inscrit dans cette loi

L'espace maximal qui pourra être consommé pour la période 2021-2031, ne devra pas dépasser 50% de l'espace consommé entre 2011 et 2021

En 2050, plus aucun espace supplémentaire ne pourra être artificialisé : C'EST LE ZAN (Zéro Artificialisation Nette)

Deux phases sont à retenir dans le cadre de l'application du futur PLU :

## **1ère phase**

**entre 2026 et 2031 :**

30 hectares pourront être ouverts à l'urbanisation (*habitat, services ou activités*)

## **Seconde phase**

**entre 2031 et 2041 :**

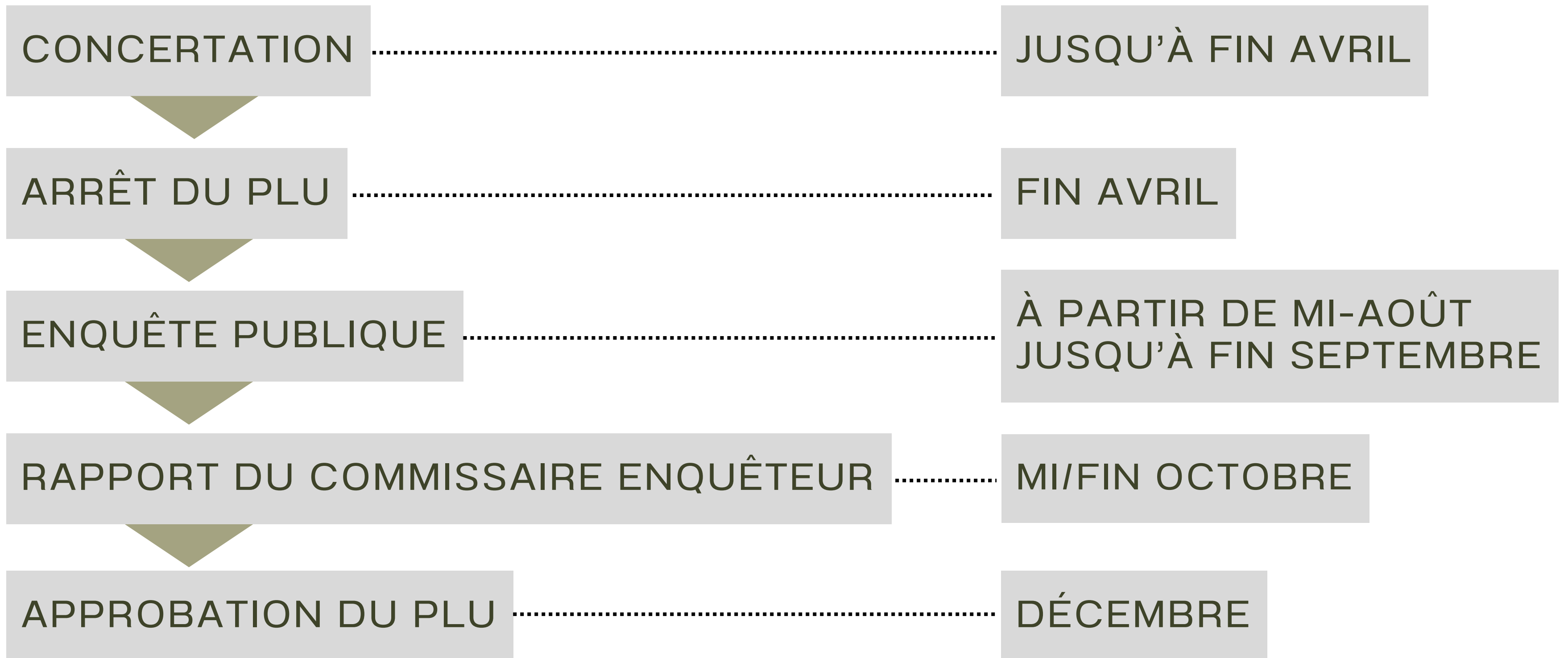
25 hectares pourront être ouverts à l'urbanisation (*habitat, services ou activités*) sur 27 hectares possibles



# ÉVOLUTION DES CAPACITES EN TERMES D'HABITAT

- ✓ Le PLU proposé possède une capacité de l'ordre de 950 nouveaux logements ou hébergements :
  - 800 issus de grands projets
  - 150 dans le cadre de divisions de parcelles ou nouveaux lotissements
- ✓ A l'échéance du PLU en 2041, cela représentera une population supplémentaire estimée à 2840 habitants (incluant les logements en cours de recensement)
- ✓ Additionnés aux 19180 habitants recensés par l'INSEE en 2021, la population de la commune avoisinera donc 22000 habitants

# LE CALENDRIER DE LA RÉVISION DU PLU



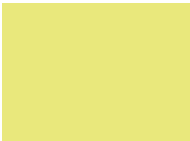



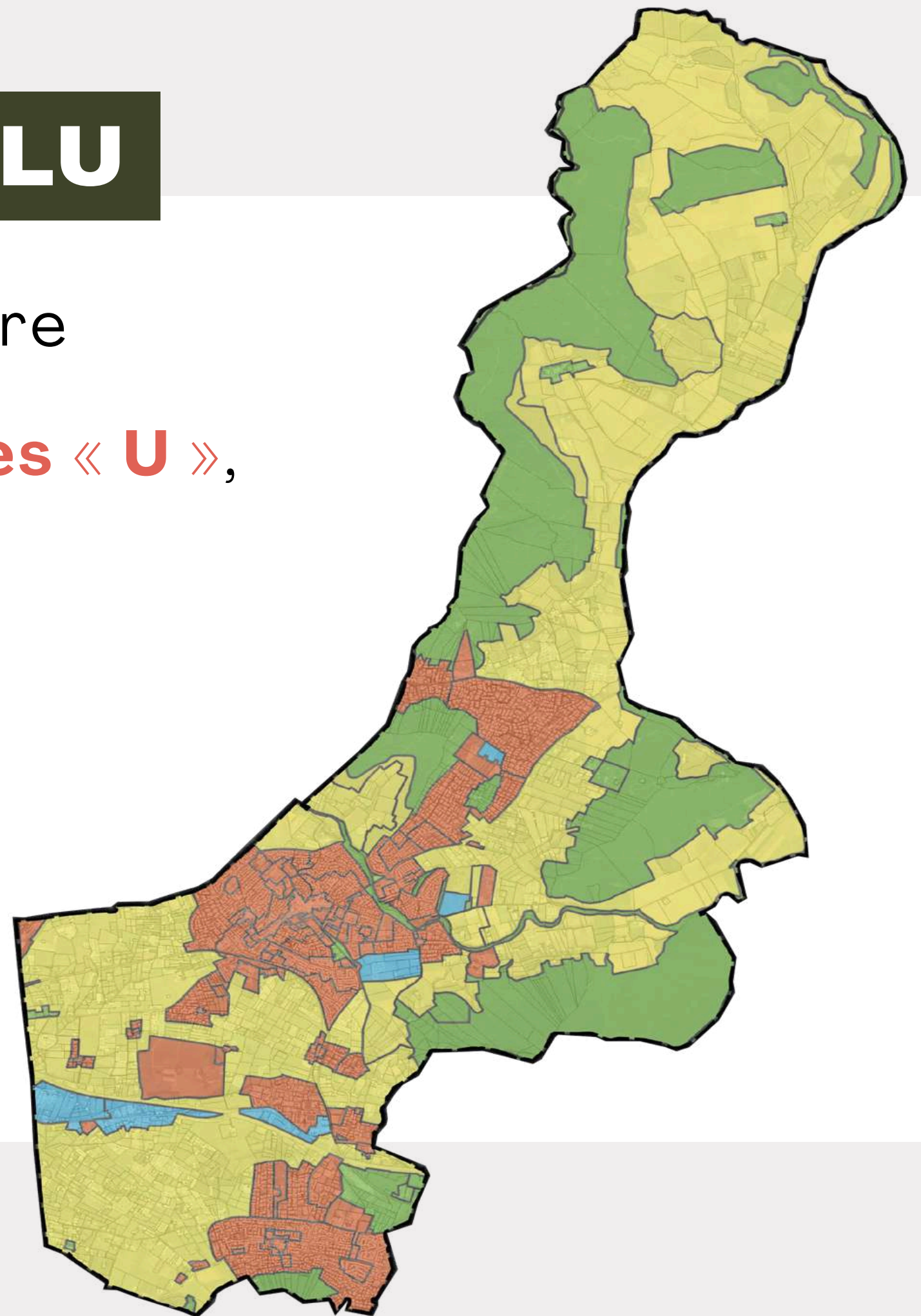
# ZONAGE DU FUTUR PLU



# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

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

-  **1. Les zones urbaines constructibles « U »**,  
représentant 17,38% du territoire
-  **2. Les zones à urbaniser « AU »**  
qui feront l'objet d'une urbanisation progressive, représentant 1,84% du territoire
-  **3. Les zones agricoles « A »**,  
représentant 52,31% du territoire
-  **4. Les zones naturelles « N »**,  
représentant 28,47% du territoire



# REPERAGE GLOBAL

Superficie 37.87 km<sup>2</sup>

Limitrophe avec 8 communes

Traversée de l'A570, du Gapeau et de la ligne ferroviaire La Pauline-Hyères



**ZONE UA**

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

**ZONE UA**

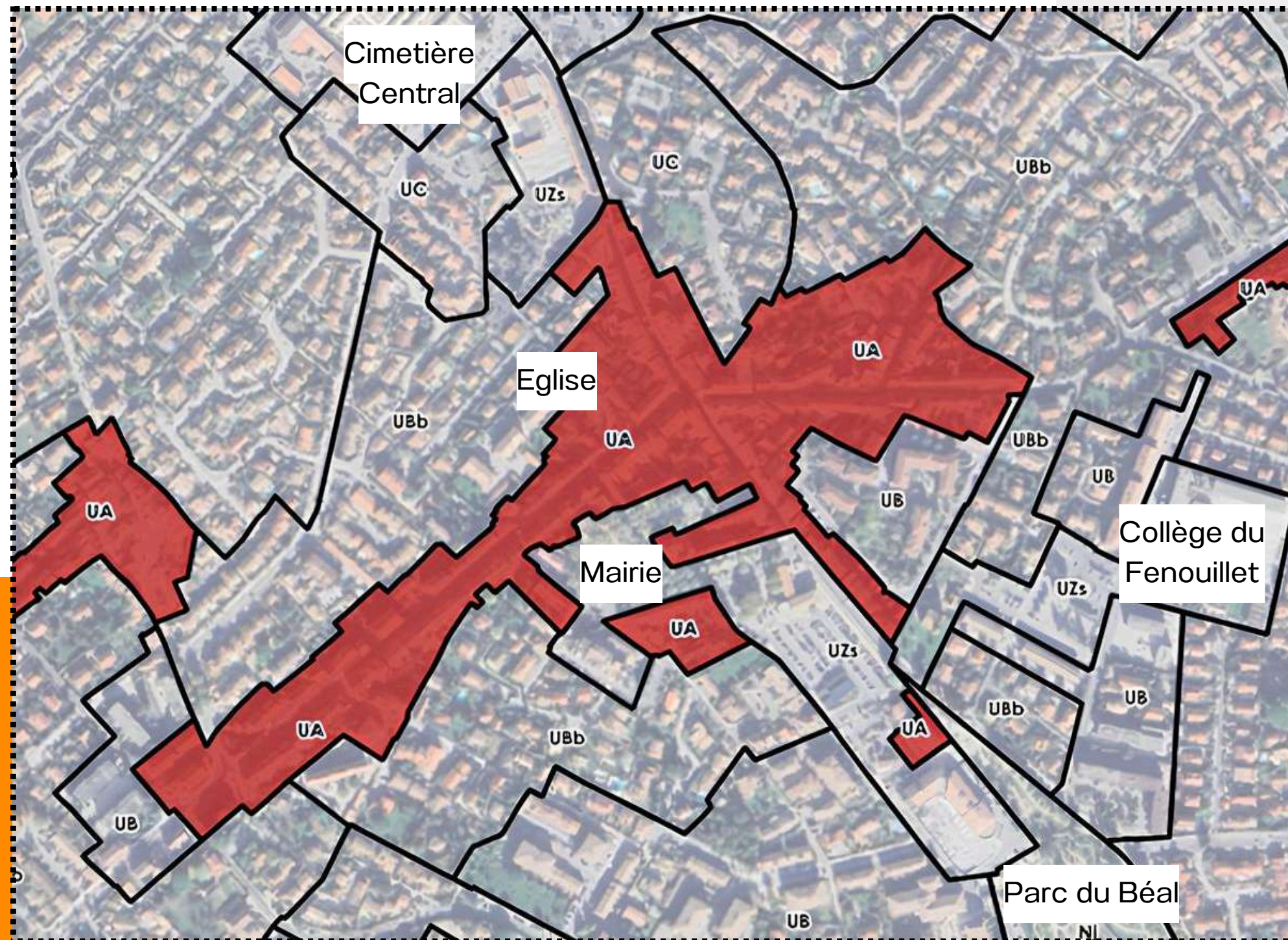
- Centre-ville de La Crau
- Les Escudiers
- Le Hameau des Pourpres
- Les Faurys
- Centre-ville de La Moutonne

## Caractère de la zone

- Zonage du centre-ville
- Implantation dense et continue le long des voies
- Respect de la typologie traditionnelle des bâtiments
- Voirie permettant de préserver la diversité des commerces de proximité

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UA



### Admis :

- Logements
- Artisanat
- Commerces de détails
- Restaurants
- Services
- Hôtels
- Cinémas
- la plupart des équipements d'intérêt collectif et services publics, et les bureaux

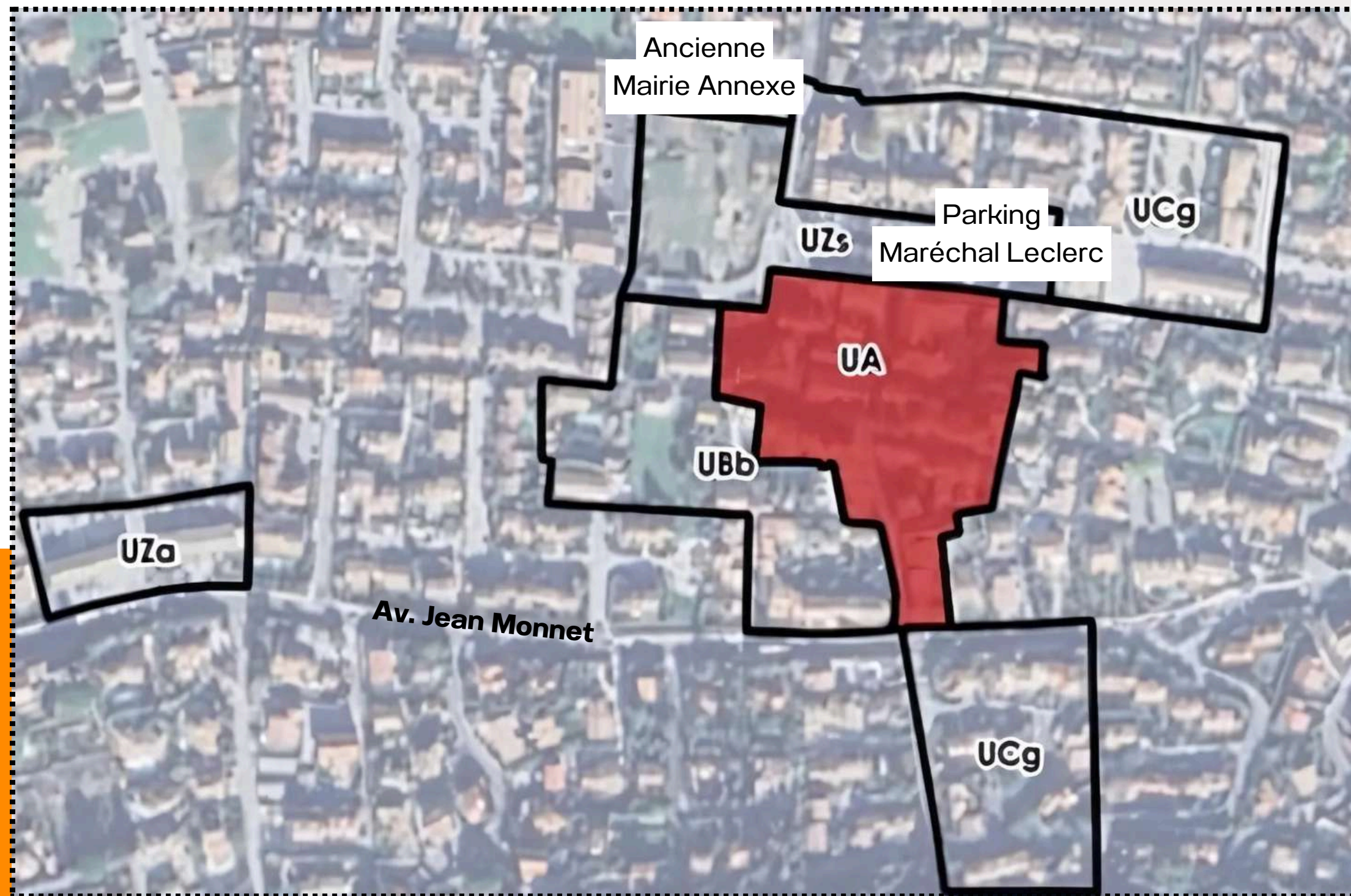
*Emprise au sol non réglementée*

*Hauteur maximale autorisée 12 m(R+3)*

*Possibilité de créer un étage supplémentaire en retrait (soit jusqu'à 15 m)*

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UA



Stationnements non réglementés pour commerces et services de moins de 200 m<sup>2</sup>

Interdiction de transformer les rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux en une autre catégorie de construction

*Libération, Jean Toucas, 8 mai  
République, Victor Hugo, De Gaulle  
Edouard Aiguier, Maréchal Leclerc*



ZONE UB

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

**ZONE UB**

## Zone UB

- Les Maunières
- La Mondrive
- Les résidences du Château

## Zone UBa

*(Renouvellement urbain)*

Ancienne distillerie La Varoise

## Zone UBb

*(Hauteur limitée)*

- Les Poupres
- Périphérie du centre-ville
- Les Escudiers
- Partie ouest du centre-ville de La Moutonne (Impasse E. Aiguier)

## Zone UBc

*(Redynamisation commerciale)*

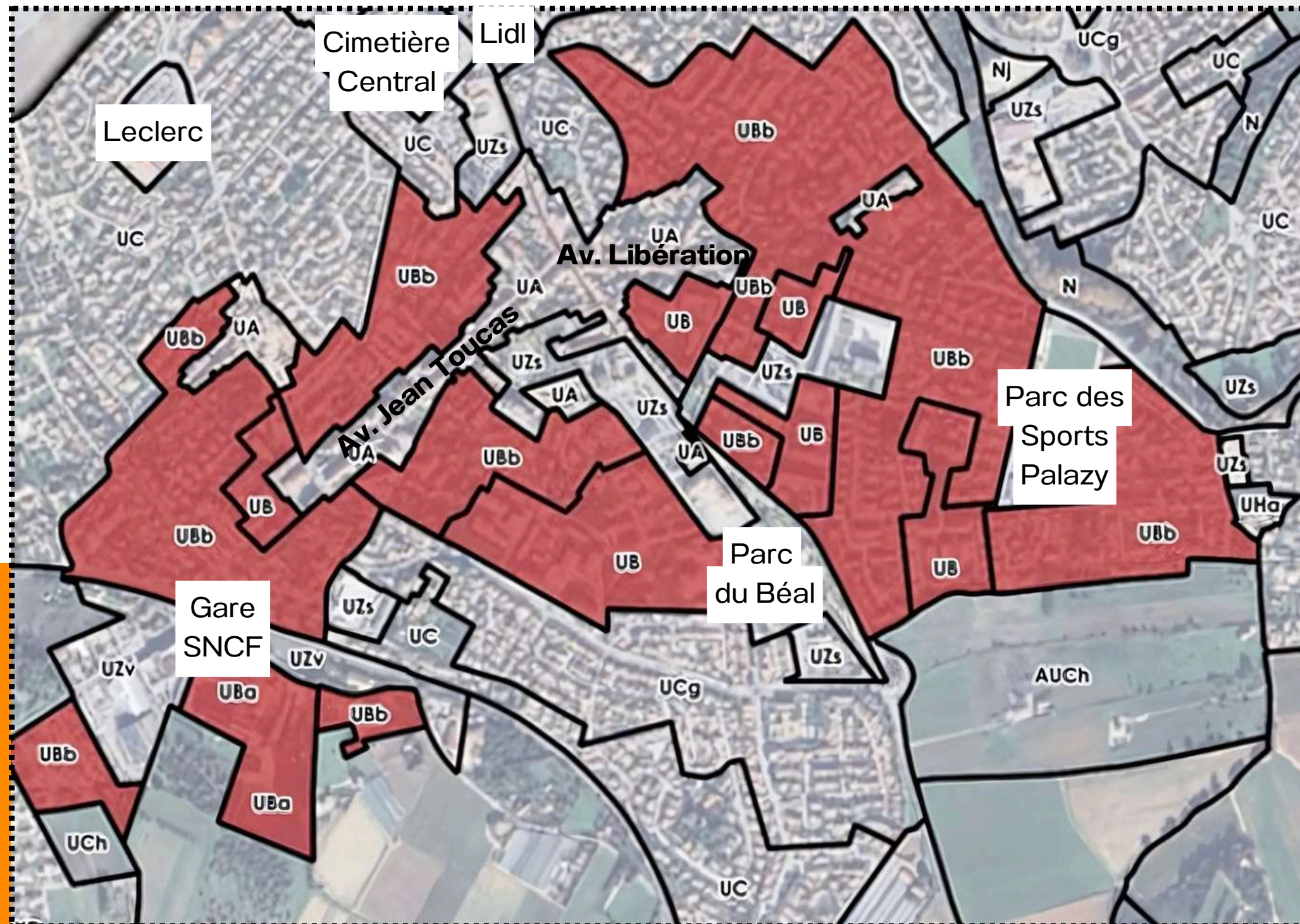
- Parc du Béal (restauration)
- Ancienne mairie annexe de La Moutonne

## Caractère de la zone

- Périphérie des centres-villes de La Crau et La Moutonne
- Dynamique de renouvellement urbain
- Mixité des fonctions urbaines et d'habitat

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UB



### Admis :

- Habitations
- Artisanat
- Commerces de détails
- Services
- Hôtels
- Cinémas
- La plupart des équipements d'intérêt collectif et services publics, et bureaux

Hauteur max 12 m

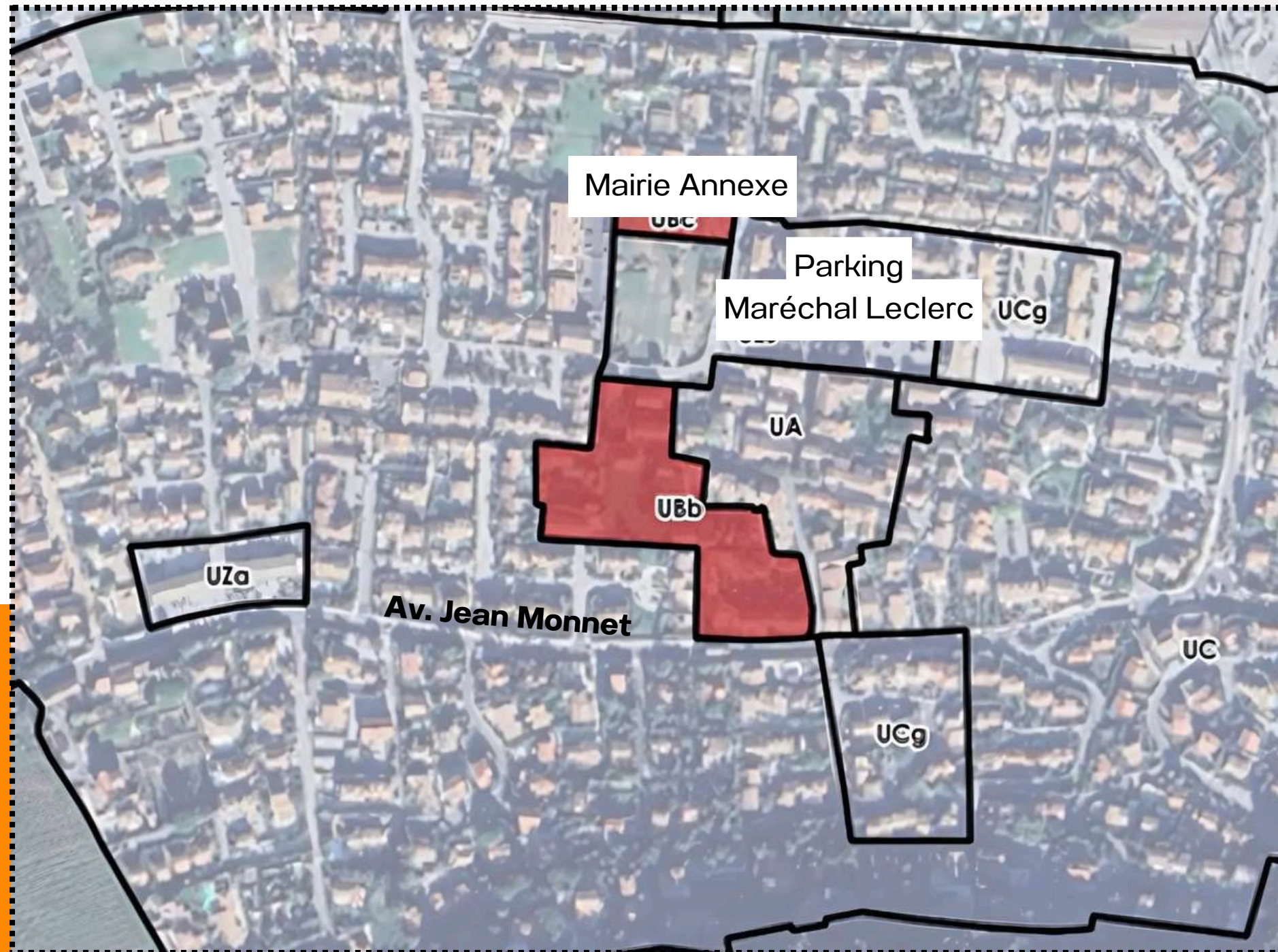
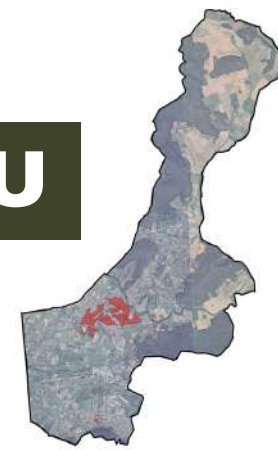
Emprise au sol max 25%

### UBa :

- Zone plus dense
- Restaurants admis
- Hauteur max 13m
- Emprise au sol max 30%

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UB



### UBb :

- Vocation plus résidentielle
- Hauteur max 7m
- Emprise au sol max 35%  
(commerces et artisanat 15%)

### UBc :

- Vocation commerciale
- Restaurants admis
- Hauteur max 7m
- Emprise au sol max 35%

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## Zone UC

- Les Meissonniers
- Le Patrimoine
- Les sauvans
- La ZAC de La
- Gensolette
- Les Bartavalles
- Les Avocats
- La Tourisse
- La Pie
- La Durande

## Zone UCg

*(Habitat groupé)*

- Les Arquets
- Les Mas de Jolibert
- Les Tournesols
- Le Parc du Soleil
- Les Hauts de la Moutonne
- La Roseraie

## ZONE UC

## Zone UCh

*(Hébergement)*

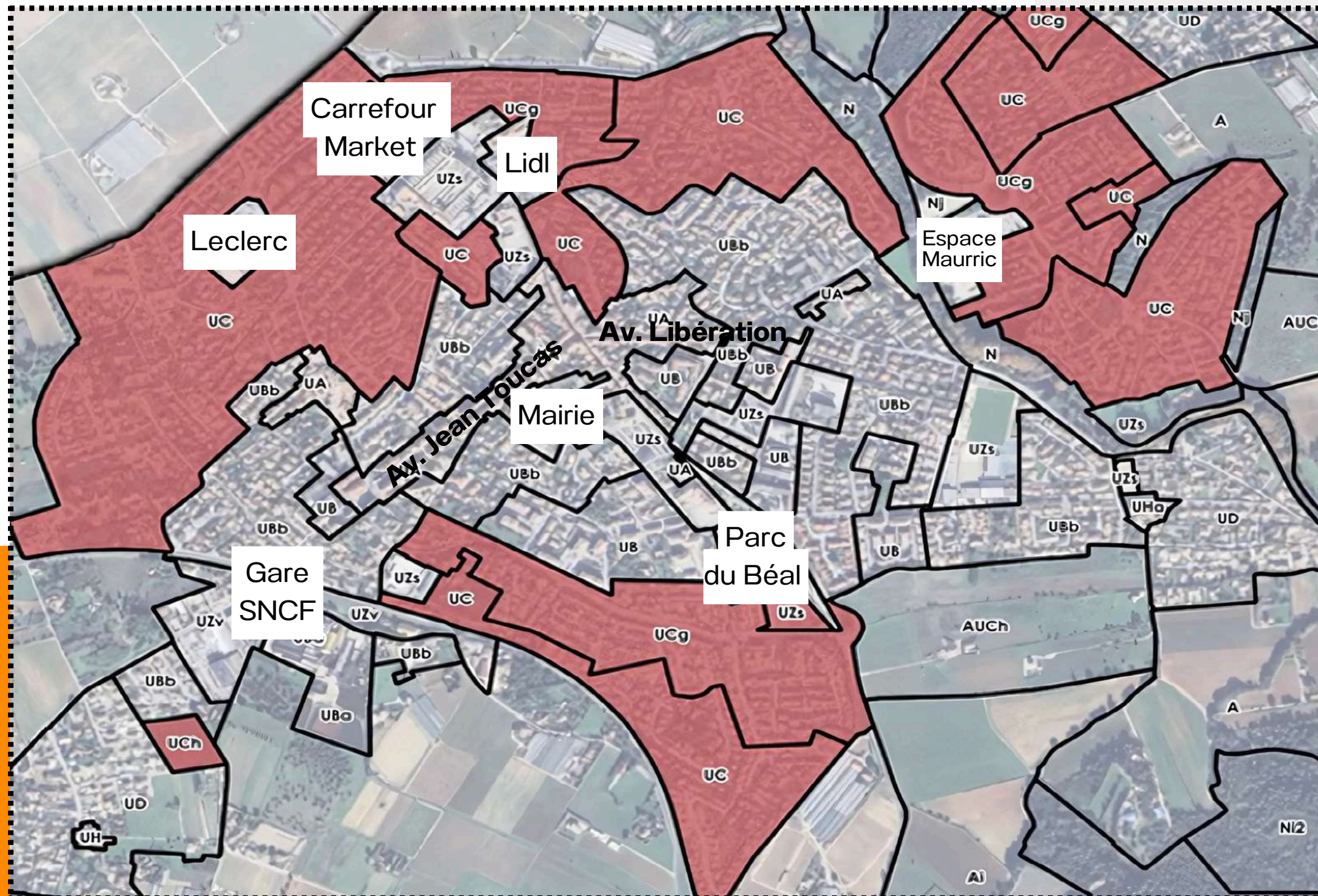
Les Cougourdons (futur EHPAD)

## Caractère de la zone

- Périphérie des centre-villes de La Crau et La Moutonne
- Mixité des fonctions urbaines et d'habitat

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UC



### Admis :

- Habitations
- Artisanat
- Commerces de détails (max 150m<sup>2</sup>)
- Services
- Hôtels
- la plupart des équipements d'intérêt collectif et services publics, et bureaux

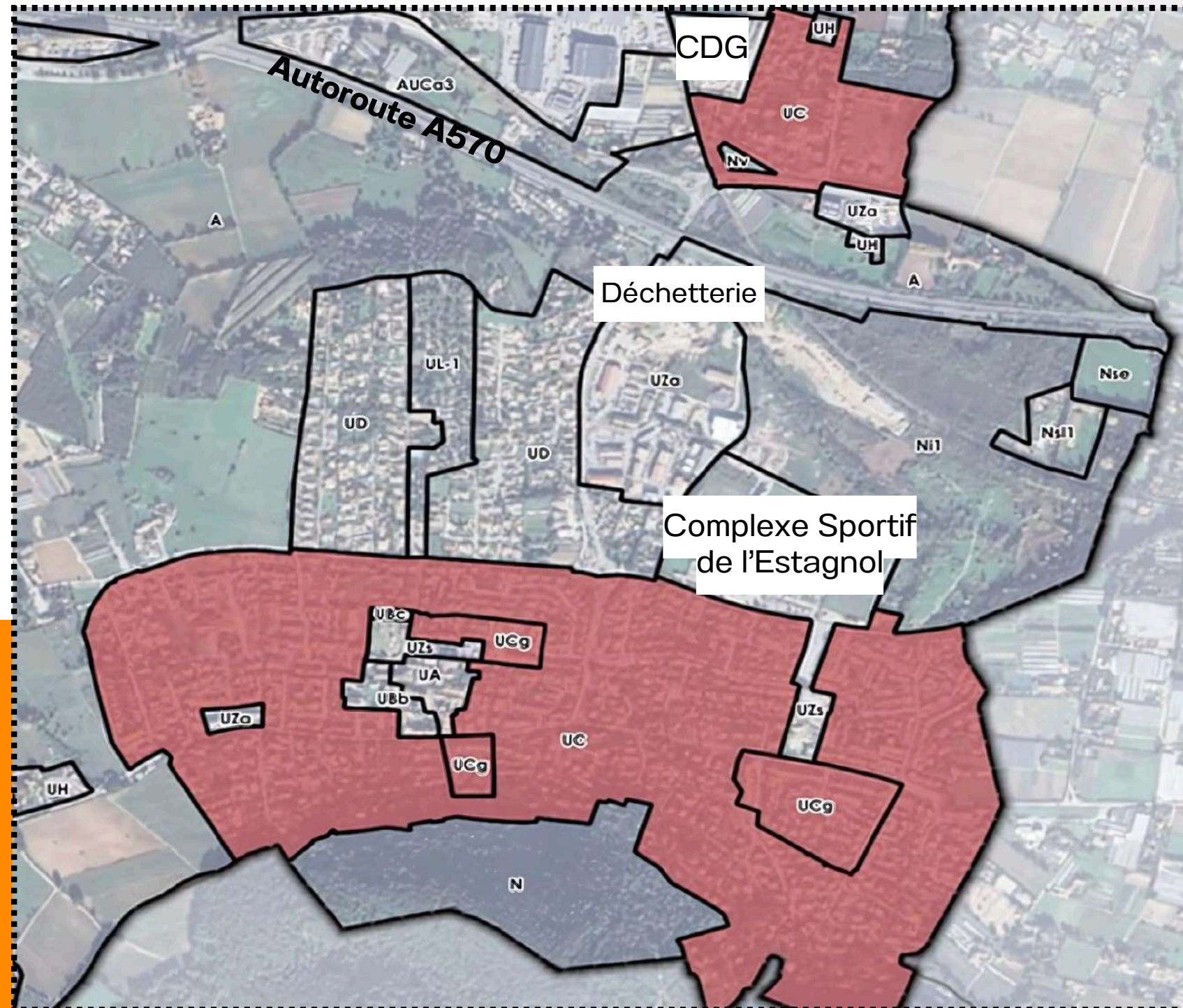
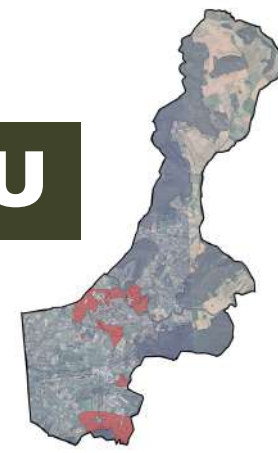
Hauteur max 7m

Emprise au sol max 30%

Espaces verts = 30% de l'espace libre

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UC



### UCg :

- Programmes plus denses
- Emprise au sol augmentée à 45%
- Coefficient d'espaces verts non réglementé

### UCh :

- Hébergements
- Restaurants
- Certains équipements d'intérêt collectif

Hauteur max 8m

Emprise au sol max 60%

Coefficient d'espaces  
verts = 20%

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UD

### Zone UD

- Collet Long (partie Ouest)
- Les Goys Fourniers
- Les Cougourdon  
Tamagnon / Ruytele  
(autour des hameaux)
- Nord de la Moutonne  
(Nord du chemin de  
Terrimas)

### Zone UDaz

(Maîtrise de l'artificialisation)

- Maraval (partie Ouest en  
limite de Sollies-Pont)
- Les Martins (entre les  
Arbousiers et Les  
Genevriers)

### Zone UDa

(Secteur de faible densité)

- Collet Long
- Les Martins
- Maraval

### Zone UDz

(Maîtrise de l'artificialisation)

Les Goys Fourniers (partie  
Est de la route des Avocats)

### Caractère de la zone

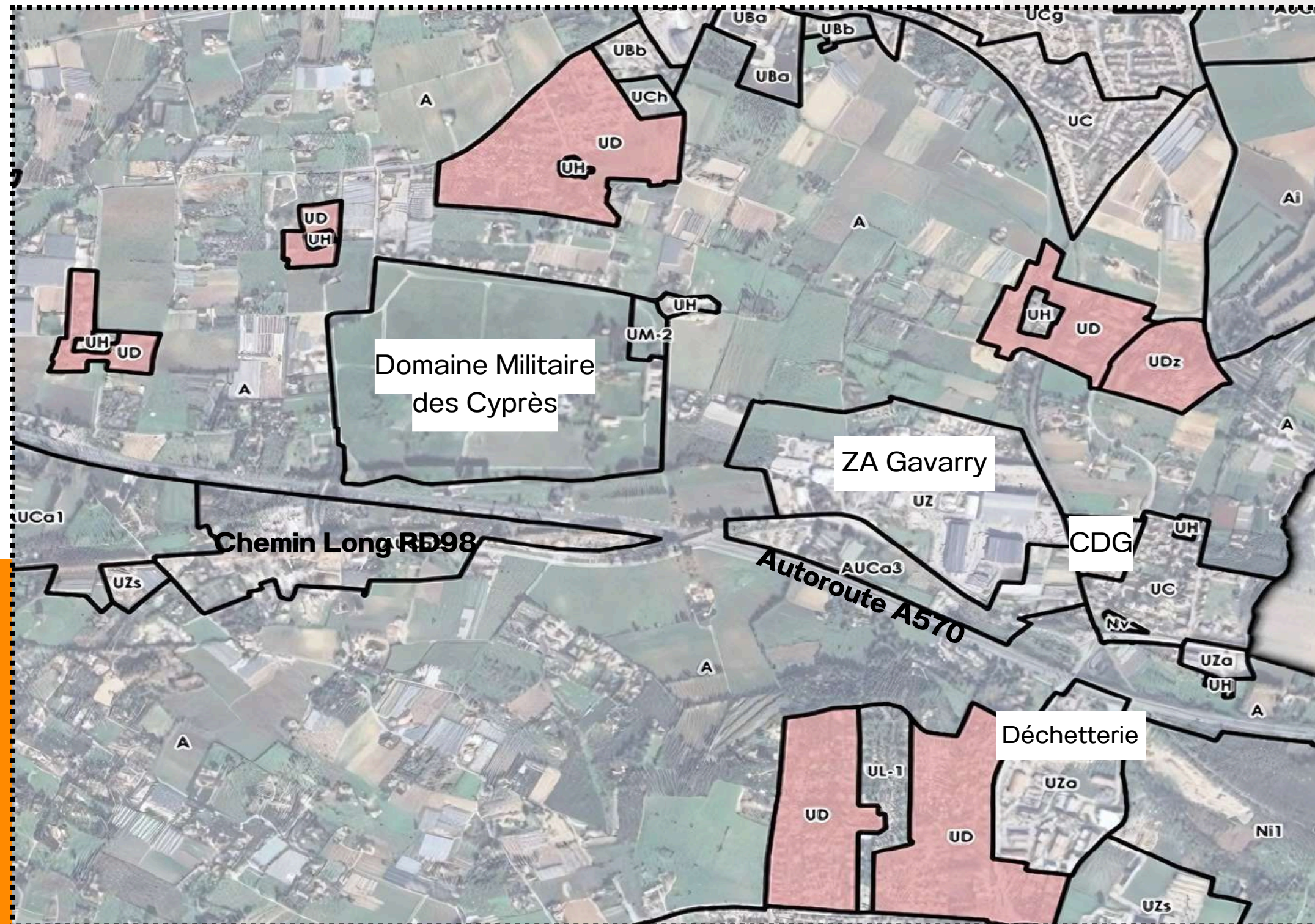
- Zone résidentielle
- Tissu urbain aéré





# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UD



Zones **UDz** et **UDaz** correspondent aux espaces de maîtrise de l'urbanisation

Constructions nouvelles interdites

Extension limitée possible

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UH

### Zone UH

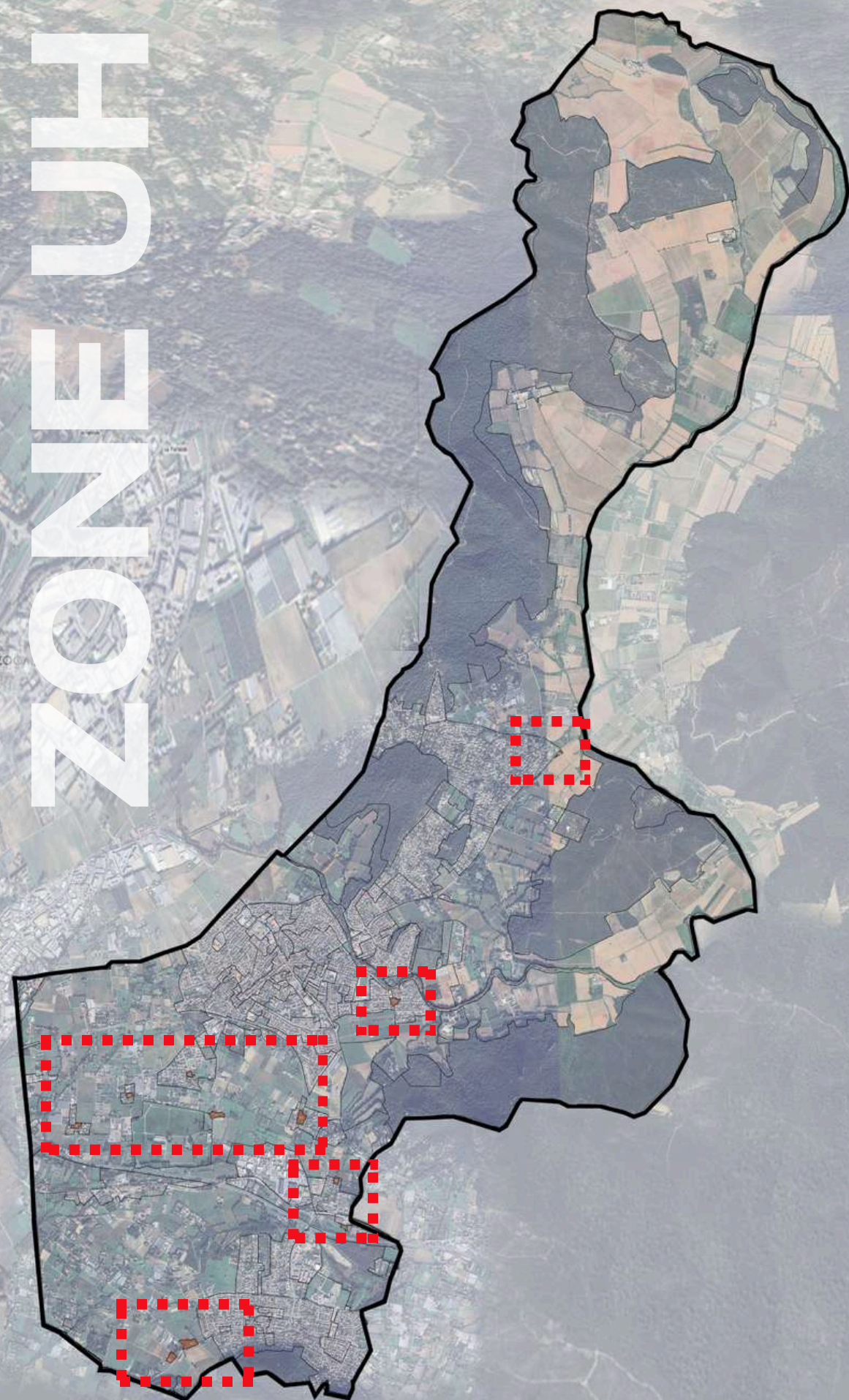
- Hameau des Cougourdons
- Hameau de Clairval
- Hameau de la Ruytèle
- Hameau de Tamagnon
- Hameau des Goys  
Fourniers
- Hameau des Martins
- Hameau des Avocats
- Hameau des Bernards
- Hameau de la Bouisse
- Hameau de la Capite

### Caractère de la zone

- Correspond aux différents hameaux de la commune
- Architecture traditionnelle des hameaux
- Comprend un sous-secteur spécifique pour le hameau de Notre Dame

### Zone UHa

Hameau de Notre Dame





ZONE UL

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

**ZONE UL**

## **Zone UL-1**

Camping de La Moutonne (le domaine des Pins)

## **Zone UL-2**

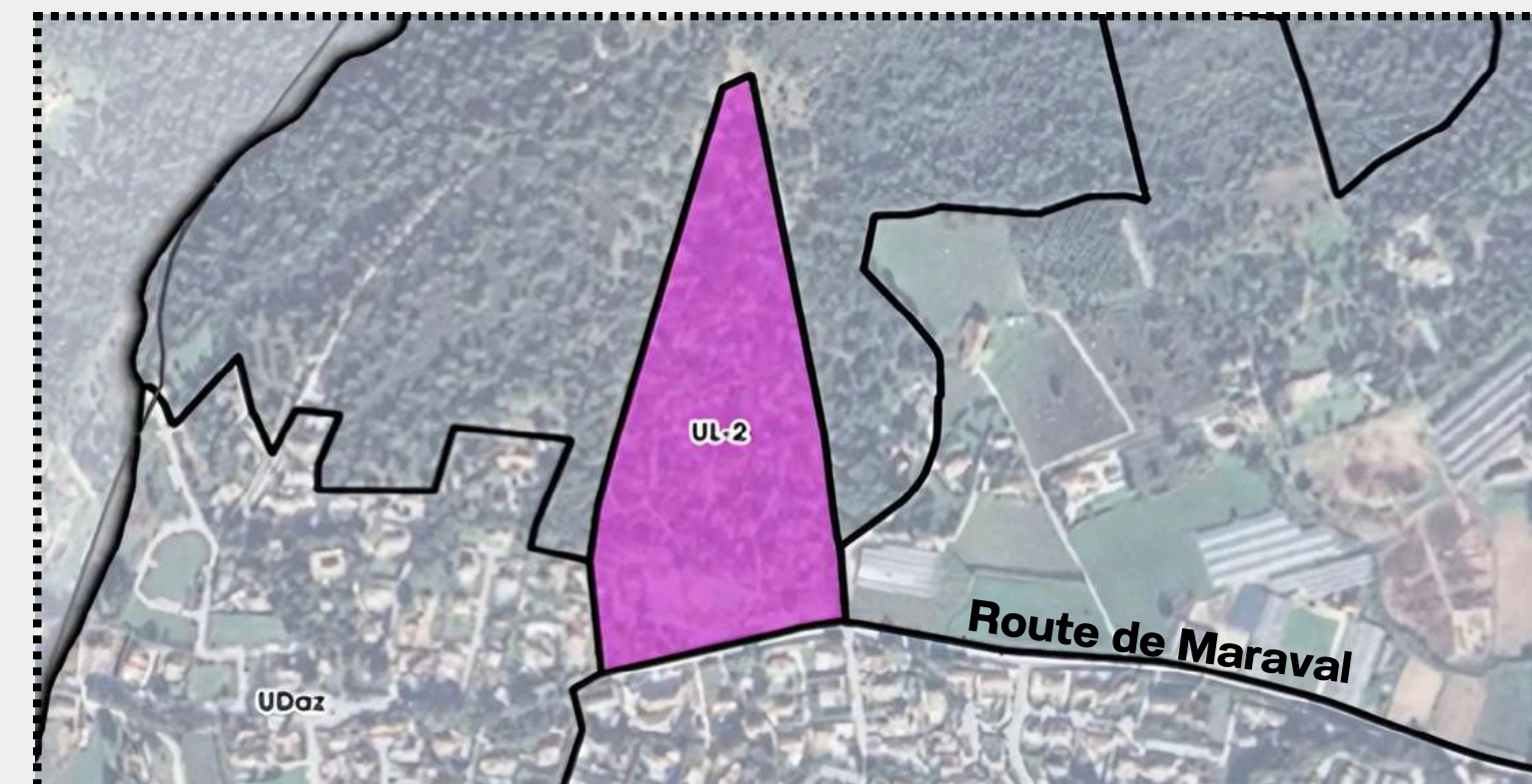
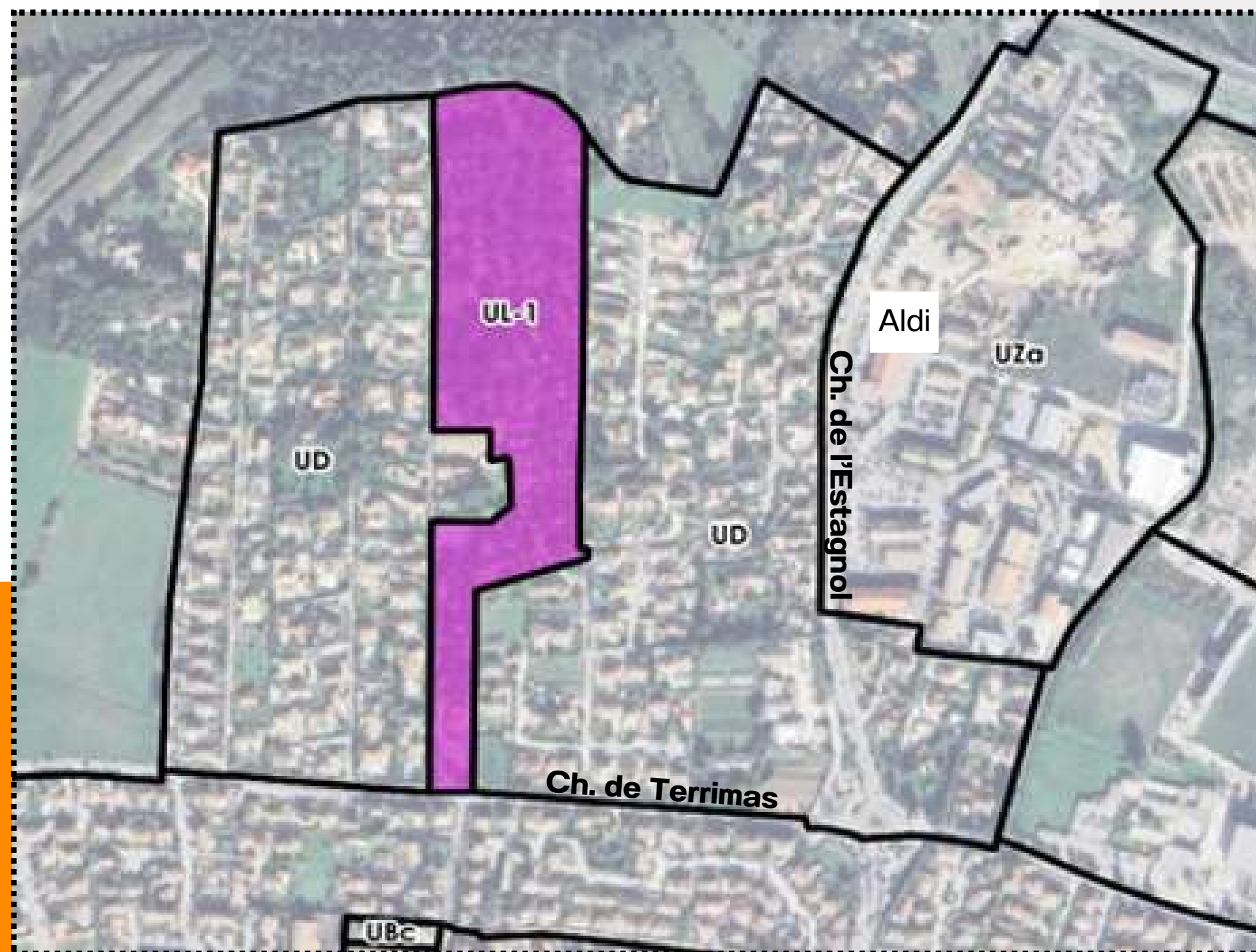
PRL Le Pinedou

## **Caractère de la zone**

Zone dédiée aux hébergements touristiques  
(campings, PRL,...)

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UL



### Admis :

- Campings
- Villages vacances
- Parcs Résidentiels de Loisirs
- Equipements associés

Emprise au sol max 15% en zone  
**UL-1**

Plus de droits à bâtir en zone  
**UL-2**

**ZONE UM**

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

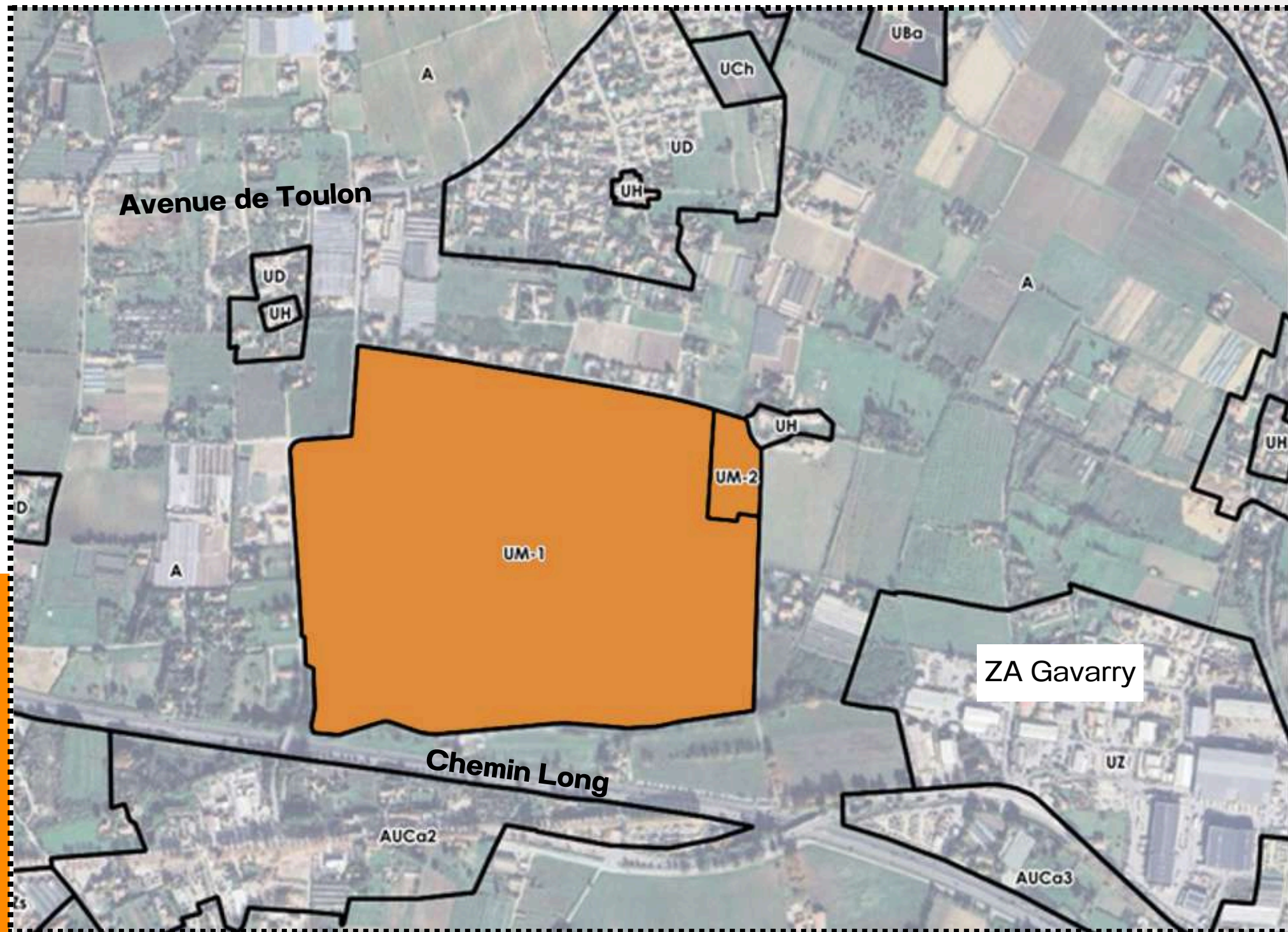
**ZONE UM**

Les Cyprès

**Caractère de la zone**  
Domaine militaire des Cyprès

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UM



Constructions et aménagements autorisés si nécessaires aux activités de la défense nationale

Ne sont pas règlementés

Zone **UM-2** pensée initialement pour création de logements pour militaires, sans lien avec les activités présentes sur le site (projet abandonné)

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UZ

**Zone UZ**  
Gavary

**Zone UZa**  
(Activités artisanales)  
• L'Estagnol  
• Les Bernards

**Zone UZe**  
(Activités économiques  
et tertiaires)  
Carrefour / Lidl /  
Leclerc

**Zone UZg**  
(Commerce de gros)  
Centre d'exploitation  
du Canal de Provence,  
quartier du Mont  
Redon

**Zone UZv**  
Entrée de ville Ouest  
(Les Levades)

**Zone UZs**

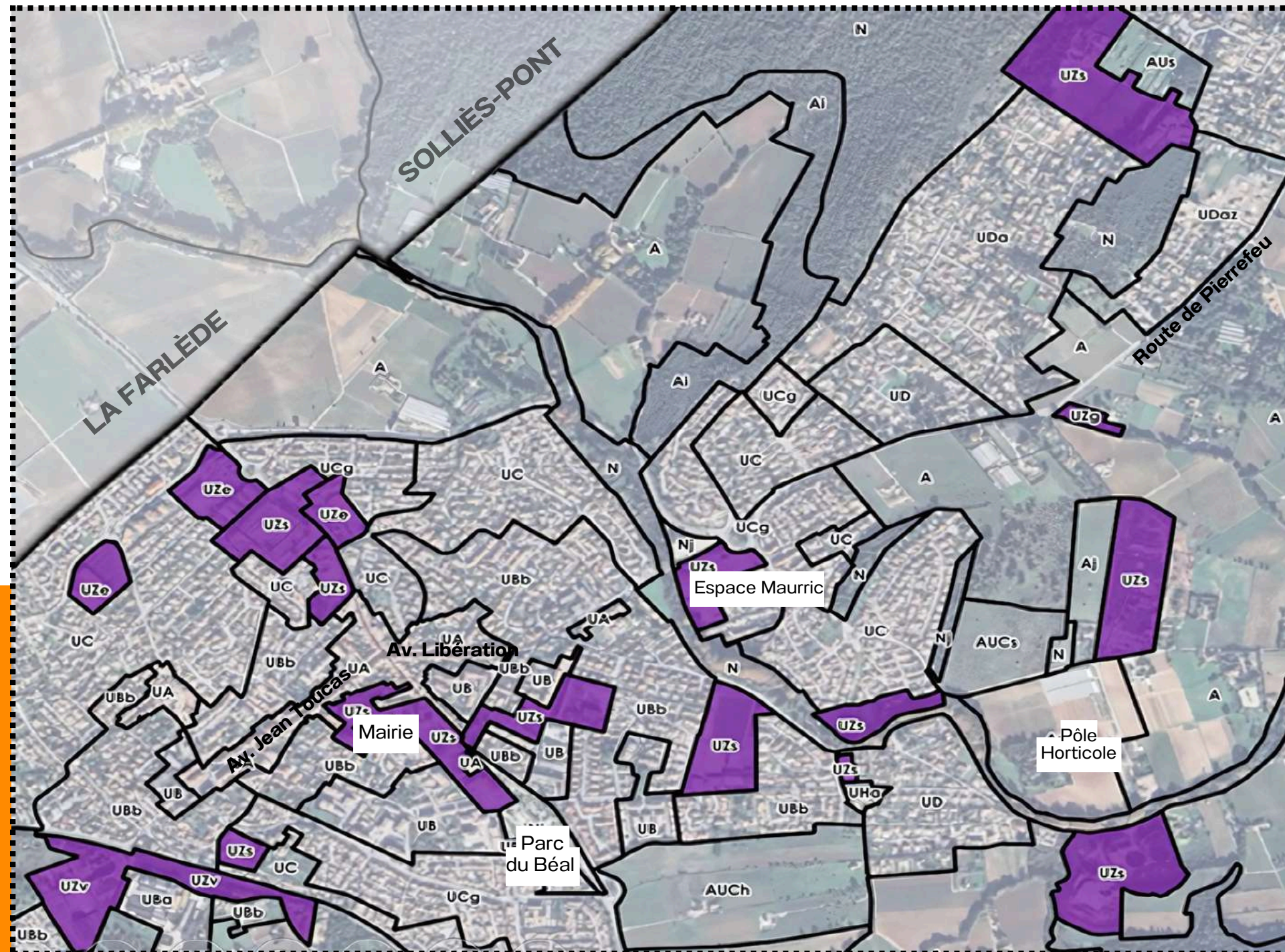
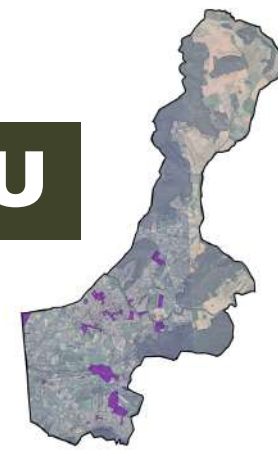
(Services publics)  
• Sites publics ou d'intérêt  
général (écoles, mairie,  
stades, cimetières, station  
d'épuration)  
• La Grande Tourrache  
• Vallon du Soleil (en partie)  
• Site de la  
Gendarmerie/CDG aux  
Avocats

**Caractère de la zone**  
Correspond à des terrains  
dédiés pour accueillir des  
constructions et installations  
à usage économique,  
industrielle et commerciale



# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UZ



### Admis

- Artisanat
- Restaurants,
- Commerce de gros
- Commerces de moins de 150m<sup>2</sup> et activités industrielles
- Services
- Plupart des équipements d'intérêt collectif et services publics, entrepôts, et bureaux

### UZa et UZv :

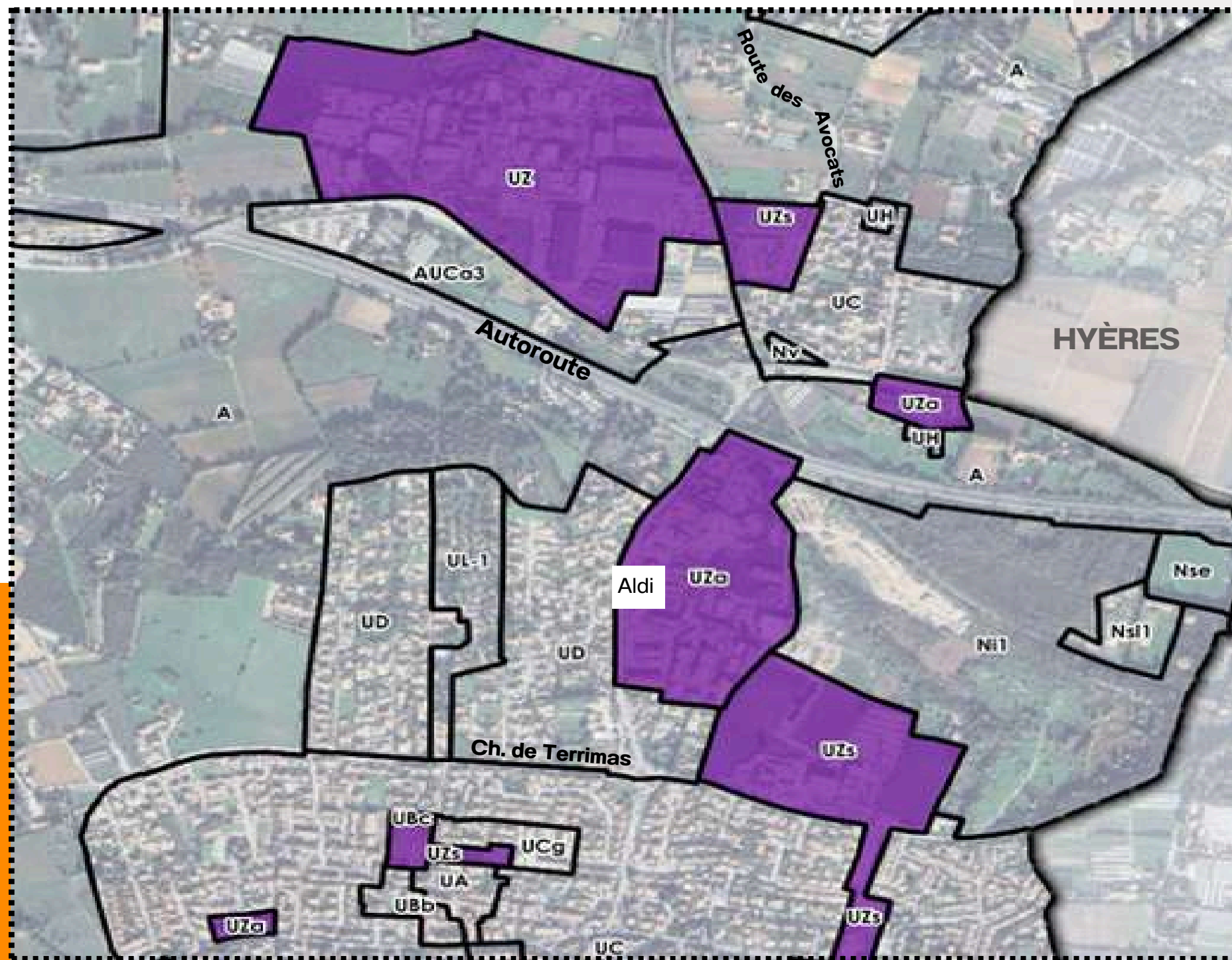
- Dominante tertiaire
- Commerces sans limite de surface
- Hôtels
- Cinémas

### UZv :

Fait l'objet de prescriptions architecturales plus poussées

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE UZ



### UZe :

- Spécifique pour les établissements commerciaux
- Mêmes destinations que les zones UZa et UZv, sauf commerces de gros

### UZg :

Spécifique pour le centre d'exploitation du Canal de Provence

### UZs :

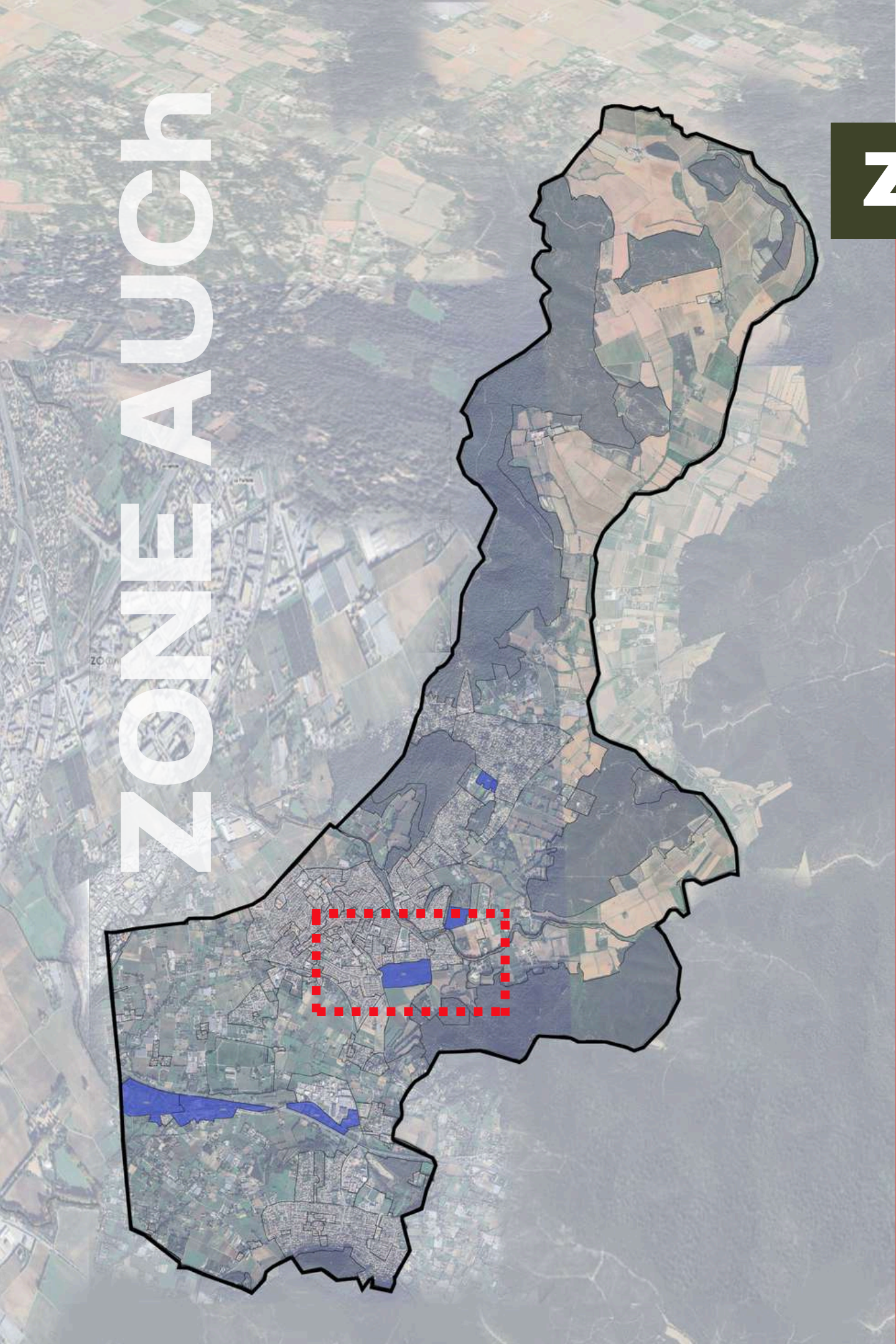
- Dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Logements de fonction interdits sauf en zones UZg et UZs
- Hauteurs max entre 9 et 15m
- Emprise au sol max entre 50 et 70%

**ZONE AUCh**

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

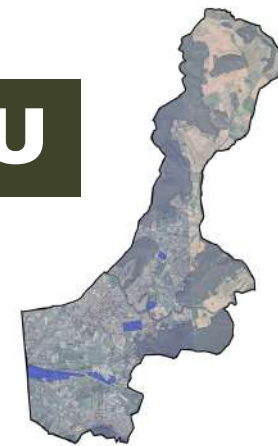
**ZONE AUCh**

**Quartier Les Longues  
(à l'Est de la route de  
Hyères)**



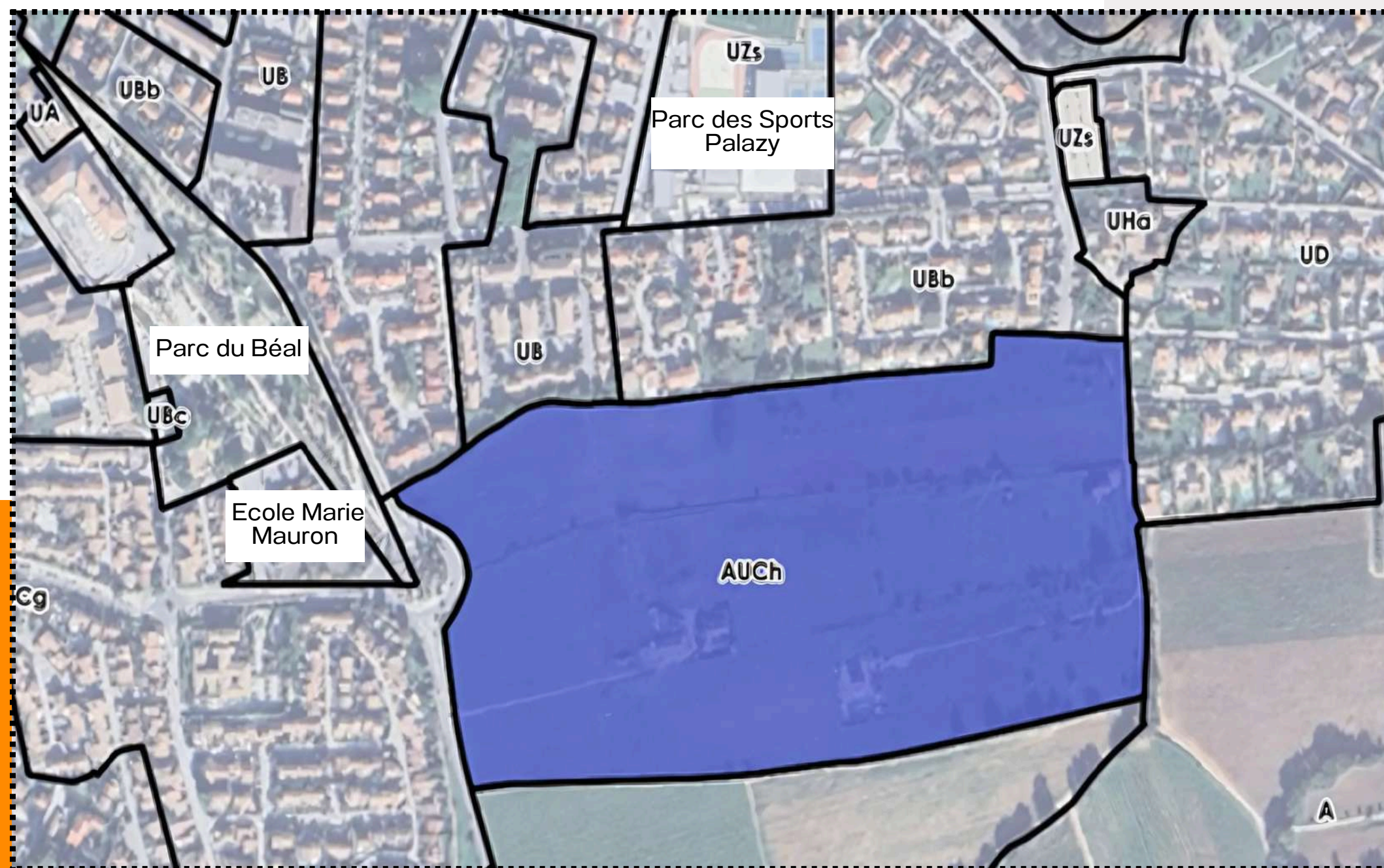
**ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU**

**ZONE AUCh**



Zone inscrite dans le 1er POS  
approuvé par arrêté préfectoral  
du 5 janvier 1976

**HABITAT**



Fait l'objet  
d'une  
Orientation  
d'Aménagement  
et de  
Programmation  
(OAP)

**ZONE AUCA**

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

**ZONE AUCA**

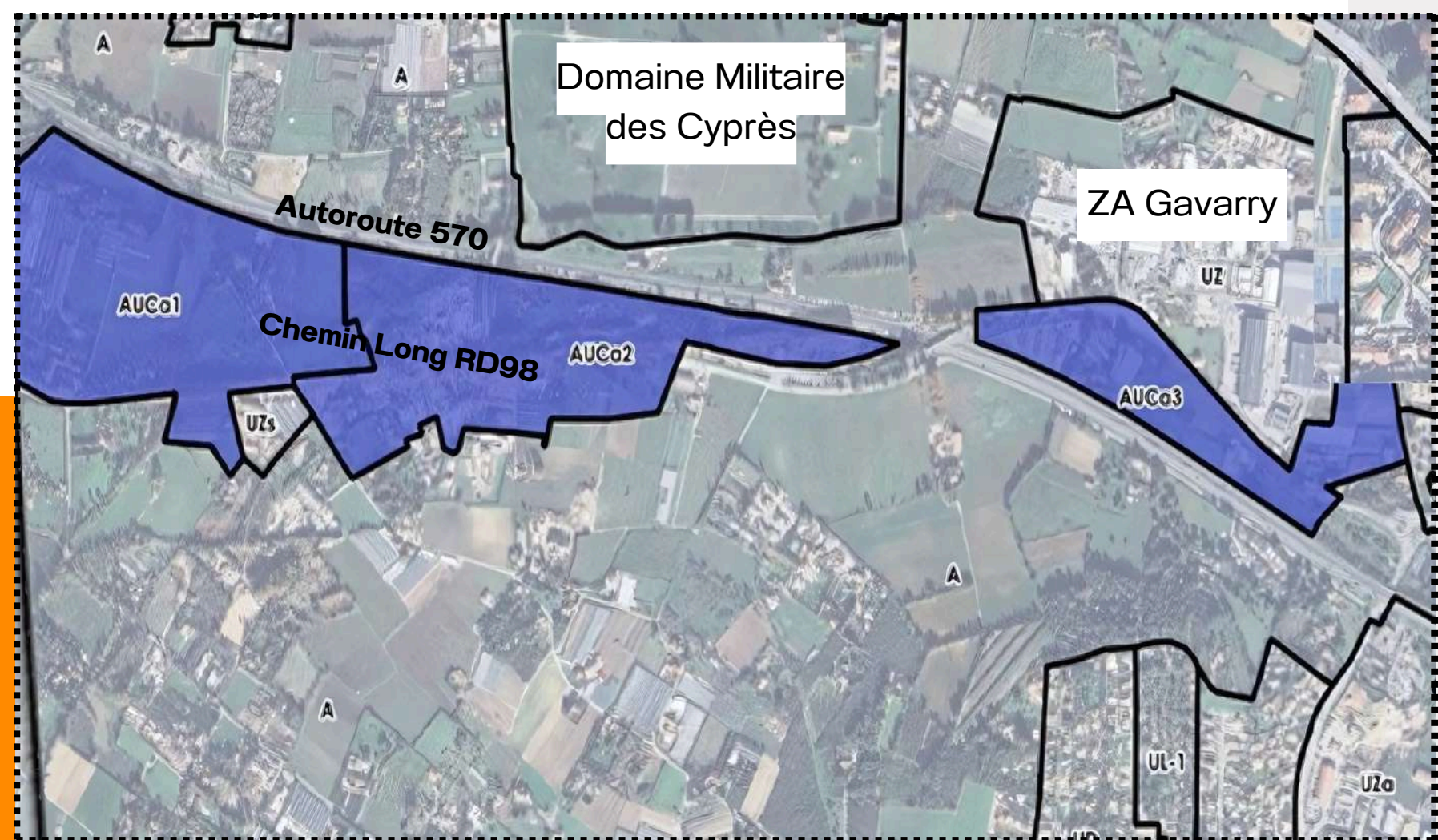
- St Augustin
- Le Chemin Long
- La Giavy (Nord)

## ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

### ZONE AUca



# ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Zones inscrites dans le PLU approuvé par le Conseil Municipal :

- Pour Saint-Augustin le 26 septembre 2007
- Pour Le Chemin Long le 2 février 2000
- Pour La Giavy le 21 décembre 2012

Fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

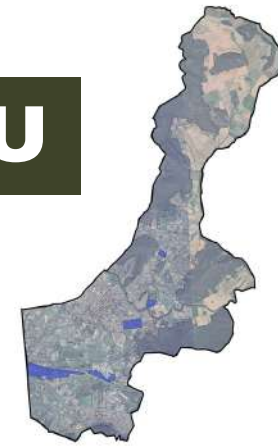
Trois sous-secteurs **AUCa1, 2 et 3**

**Admis :**

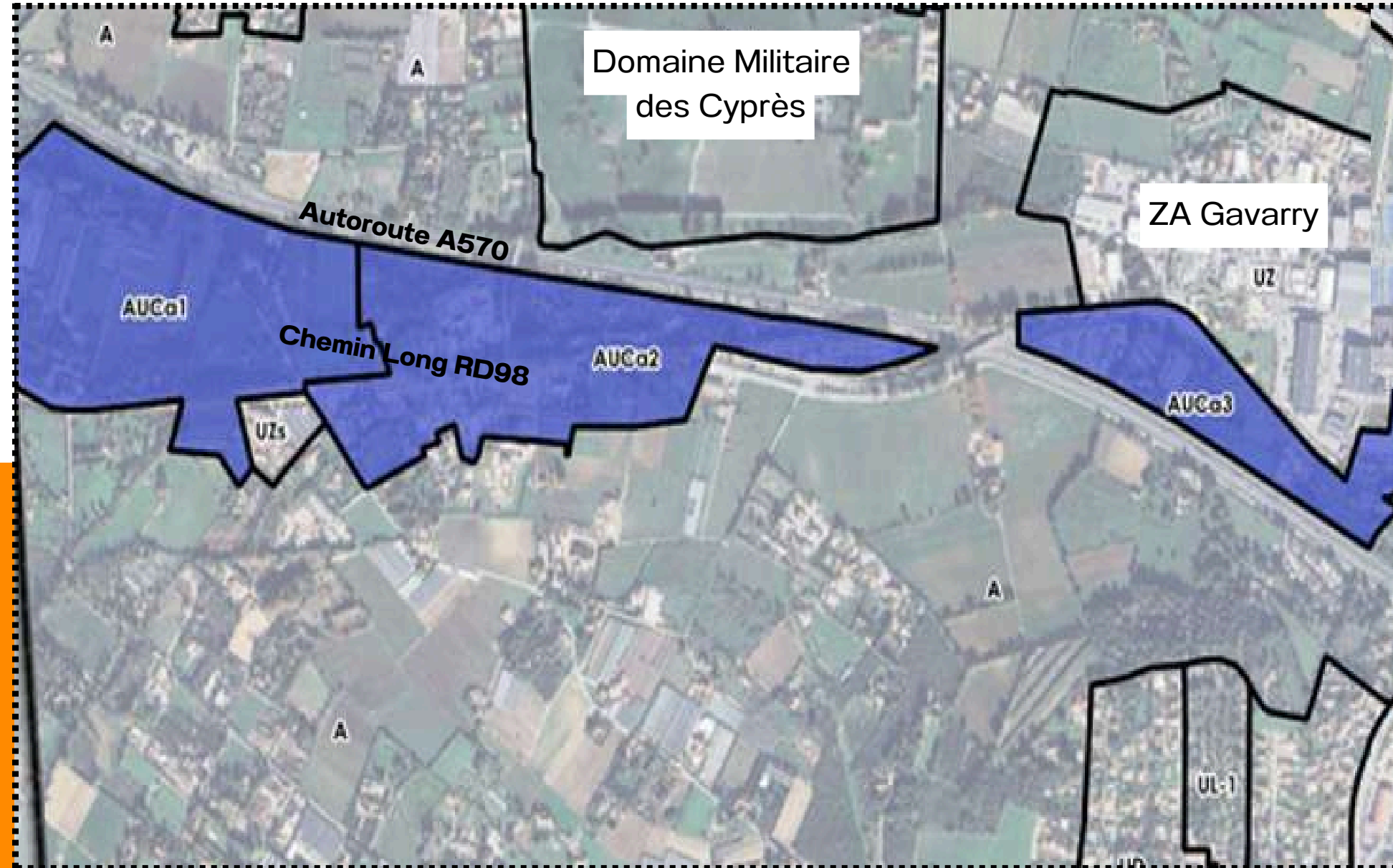
- Artisanat
- Restaurants
- Commerce de gros
- Services
- Entrepôts
- La plupart des équipements d'intérêt collectif et services public (sauf établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale)

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE AUCa



# ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



### Admis :

- Commerces max 200 m<sup>2</sup>
- Bureaux en zone AUCa1

### Interdit :

Logements de fonction

Hauteur max 20m

Emprise au sol max 70%

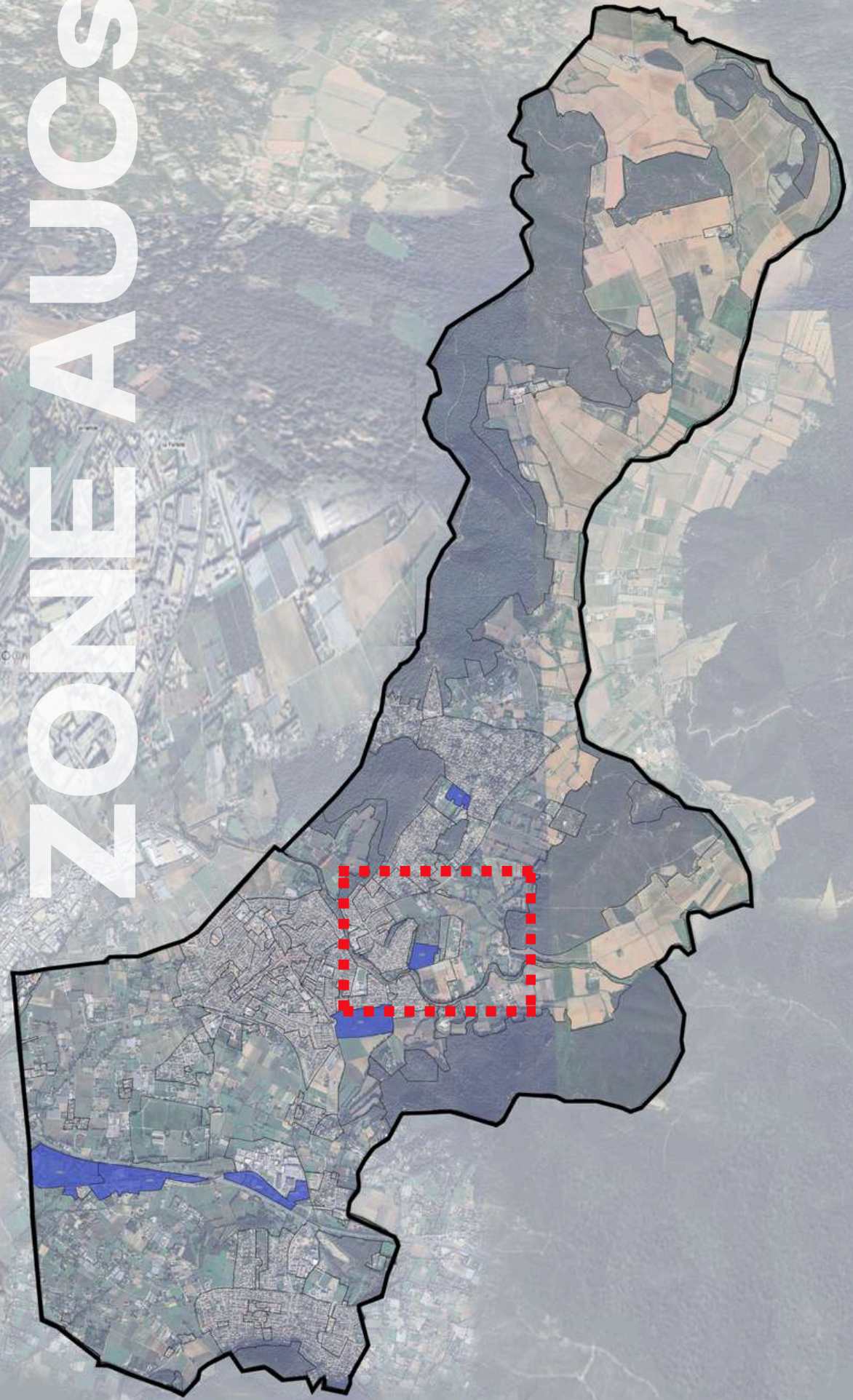
Espaces verts = 10 à 15%  
des aménagements

**ZONE AUCS**

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

**ZONE AUCS**

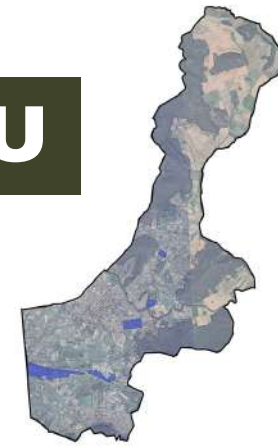
**La Bastidette  
(Chemin du Moulin 1er, en face  
du pôle horticole)**



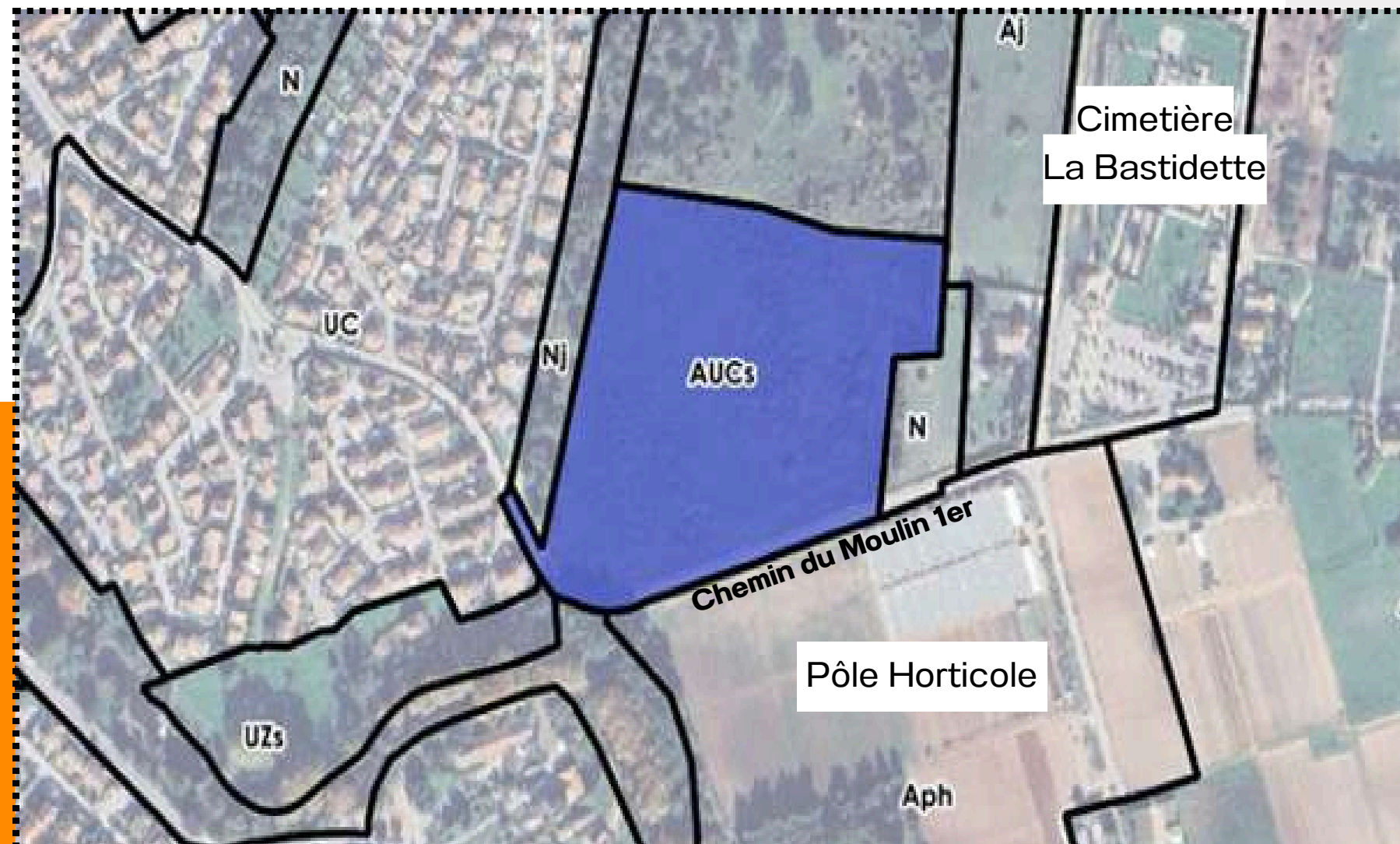


## ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

### ZONE AUCs



# SERVICES



Zone inscrite (au 2/3) dans le PLU  
approuvé par le Conseil Métropolitain  
le 21 décembre 2023

Fait l'objet d'une Orientation  
d'Aménagement et de  
Programmation

### Admis :

- Services
- Hôtels
- La plupart des équipements d'intérêt collectif et services publics

Hauteur max 9m

Emprise au sol max 40%

Espaces verts = 30% de l'espace libre

ZONE A

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

ZONE A

## Zone A

- La Tour St Anne
- Sigaloux
- La Mayonette
- La Navarre
- Montbel
- La Monache
- Les Mesclans
- Les Tourraches
- Les Belles Mœurs
- Tamagnon
- La Ruytele
- La terre Noire
- Les Vannes
- Terrimas
- La Capite
- La Bouisse
- La Giavy

## Zone Ai

- Bon Pin
- Réservoirs de biodiversités à la Navarre

## Zone Aph

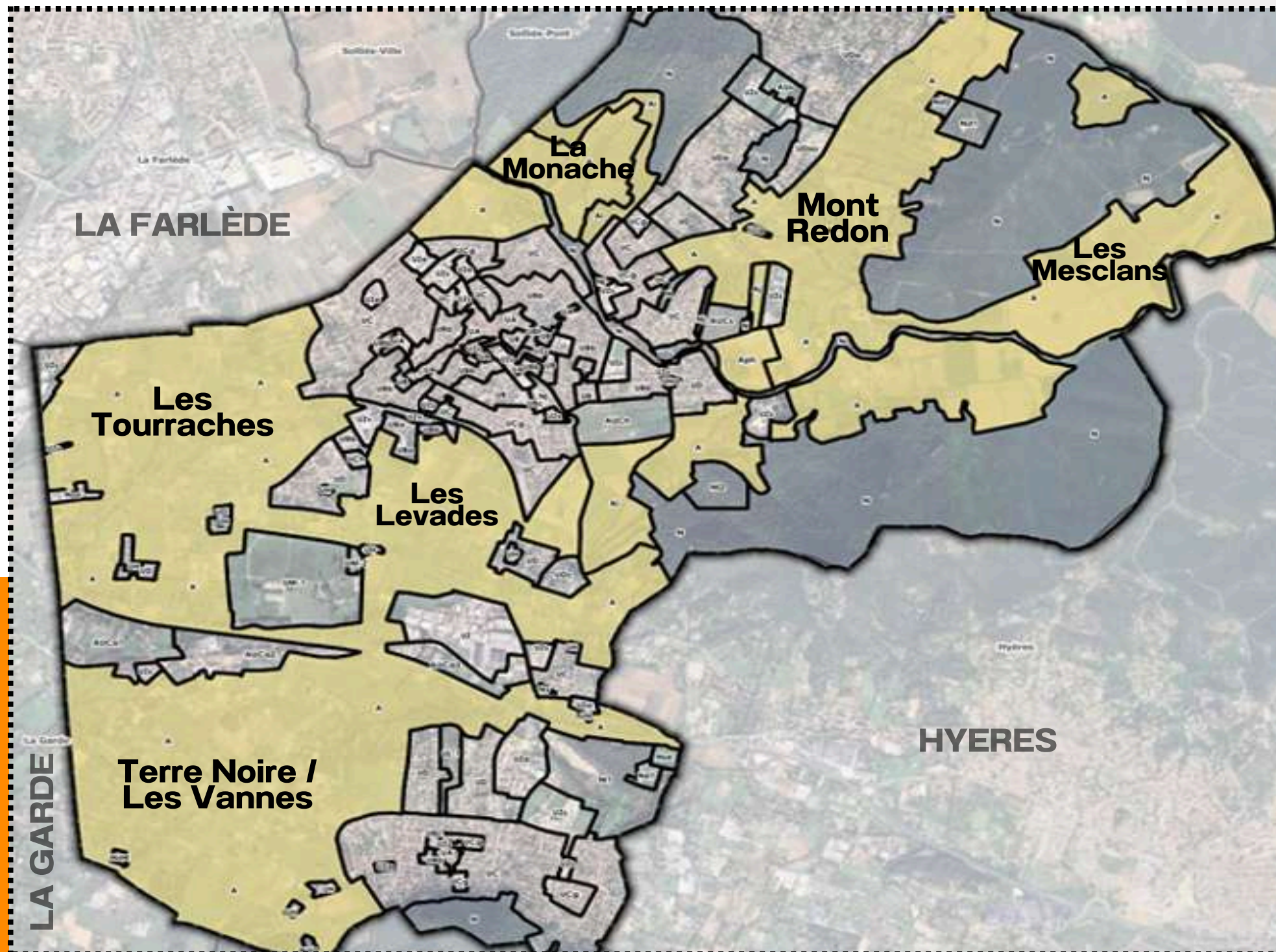
Pôle horticole de la Bastidette

## Zone Aj

Projet de jardins familiaux à La Bastidette

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE A



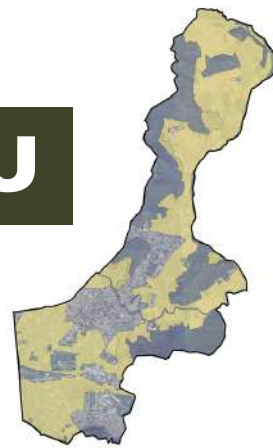
Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles

Comprend trois sous-secteurs :

- 1. Ai** correspondant à des zones préservées et strictement inconstructibles (Sud du Fenouillet, et réservoirs de biodiversité)
- 2. Aph** correspondant au pôle horticole de La Bastidette
- 3. Aj** qui est un secteur dédié aux jardins familiaux

## ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

### ZONE A



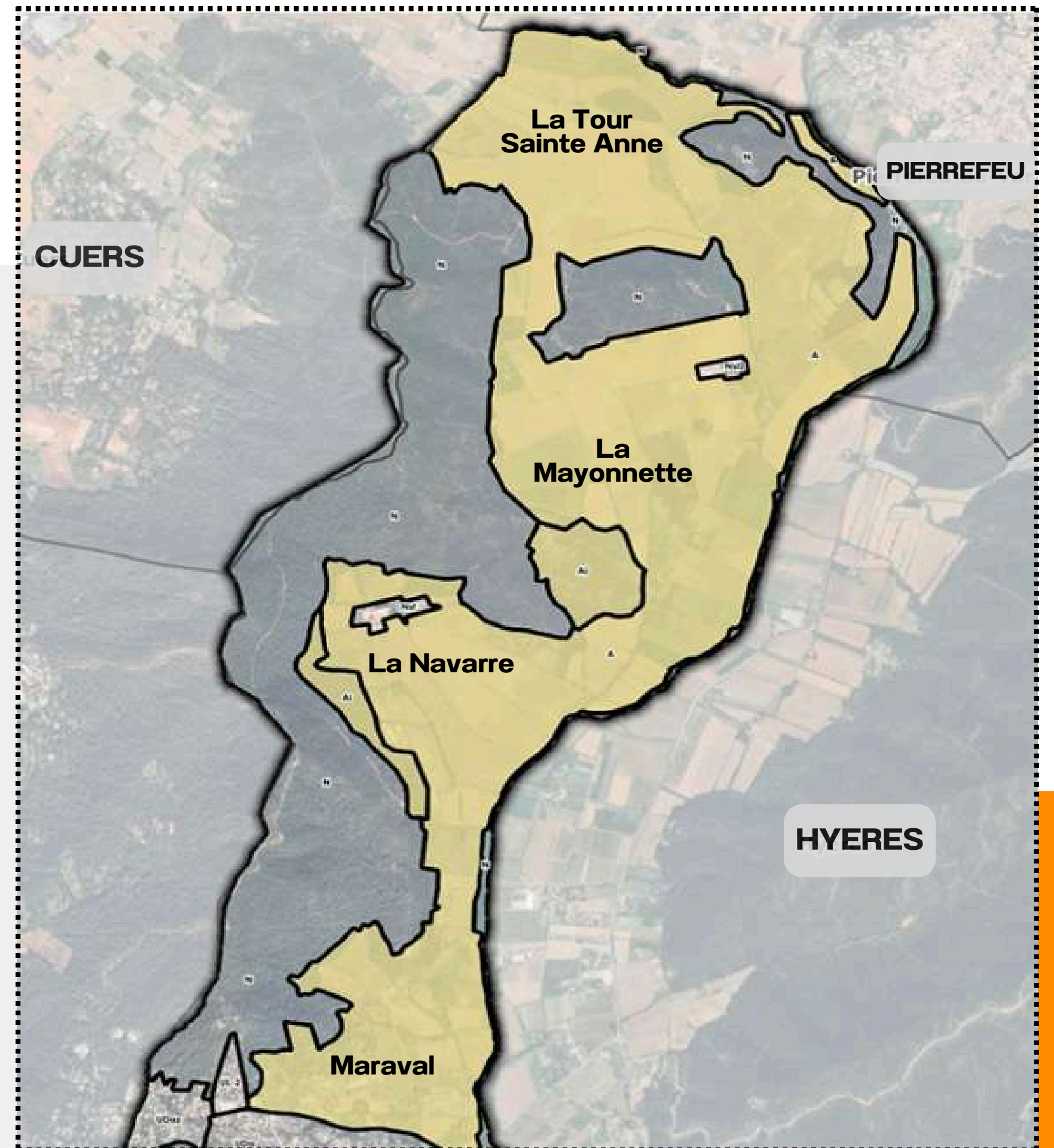
#### Admis :

- Constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole
- Changements de destination des bâtis identifiés
- Extension des bâtiments d'habitation existants

#### Aj :

Implantation de cabanes à outils

Hauteur max 7m (peut être dépassée pour raisons techniques)



**ZONE N**

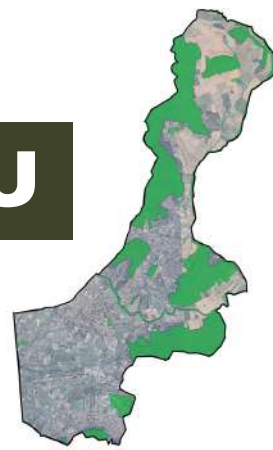
# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

**ZONE N**

- Secteurs naturels à la Tour St Anne, La Navarre, Montbel, Maraval
- Mont Redon
- Le Fenouillet
- Les Bois du Collet Long et de la Gensolenne
- L'Estalle et l'Estagnol
- Sud de La Tourisse, La Pie et La Haute Durande
- Les grands espaces verts : Le Parc du Béal, boulodrome des Sauvans...

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE N



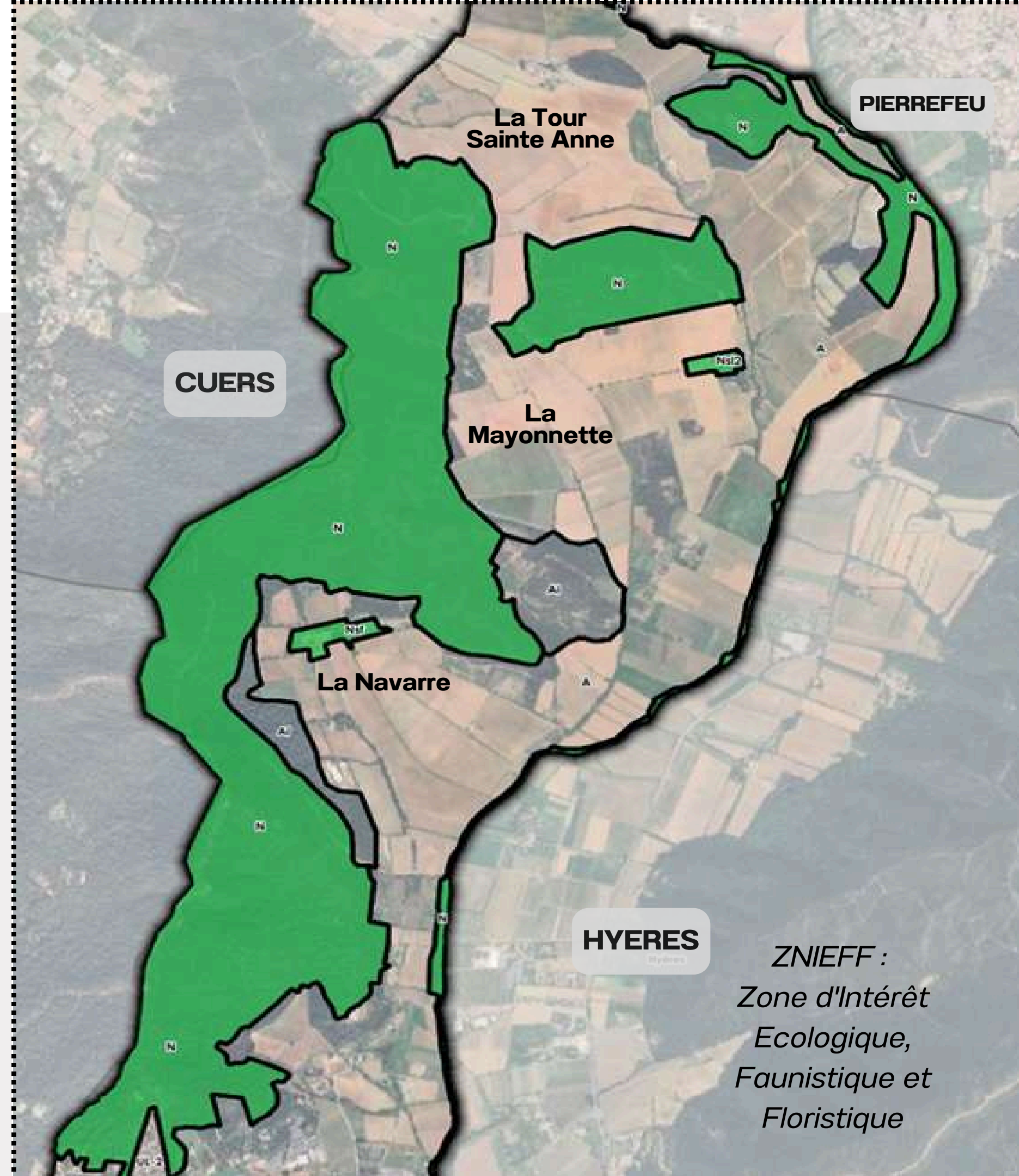
Espaces à dominante naturelle

Trois sous-secteurs :

**1. Ni** secteur de mise en valeur comprenant L'Estagnol (Ni1, concerné par la ZNIEFF "L'Estagnol") et le Fenouillet (Ni2, concerné par la ZNIEFF "Maurettes - Le Fenouillet - Le Mont Redon")

**2. Nj** dédié aux jardins urbains ou espaces verts

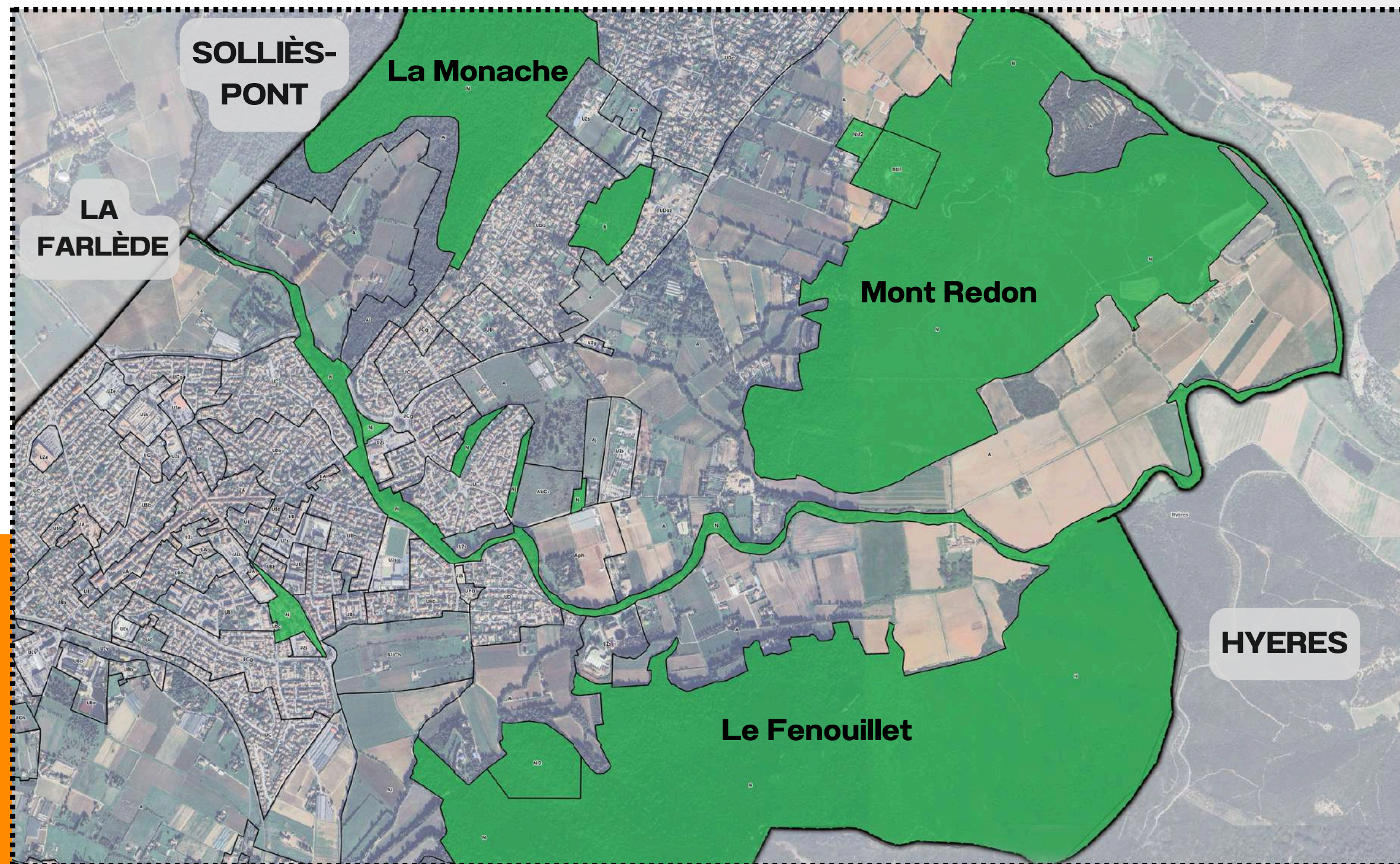
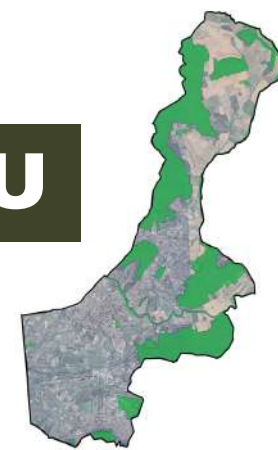
**3. Nv** correspondant à des espaces de stationnement non imperméabilisés.



ZNIEFF :  
Zone d'Intérêt  
Ecologique,  
Faunistique et  
Floristique

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE N

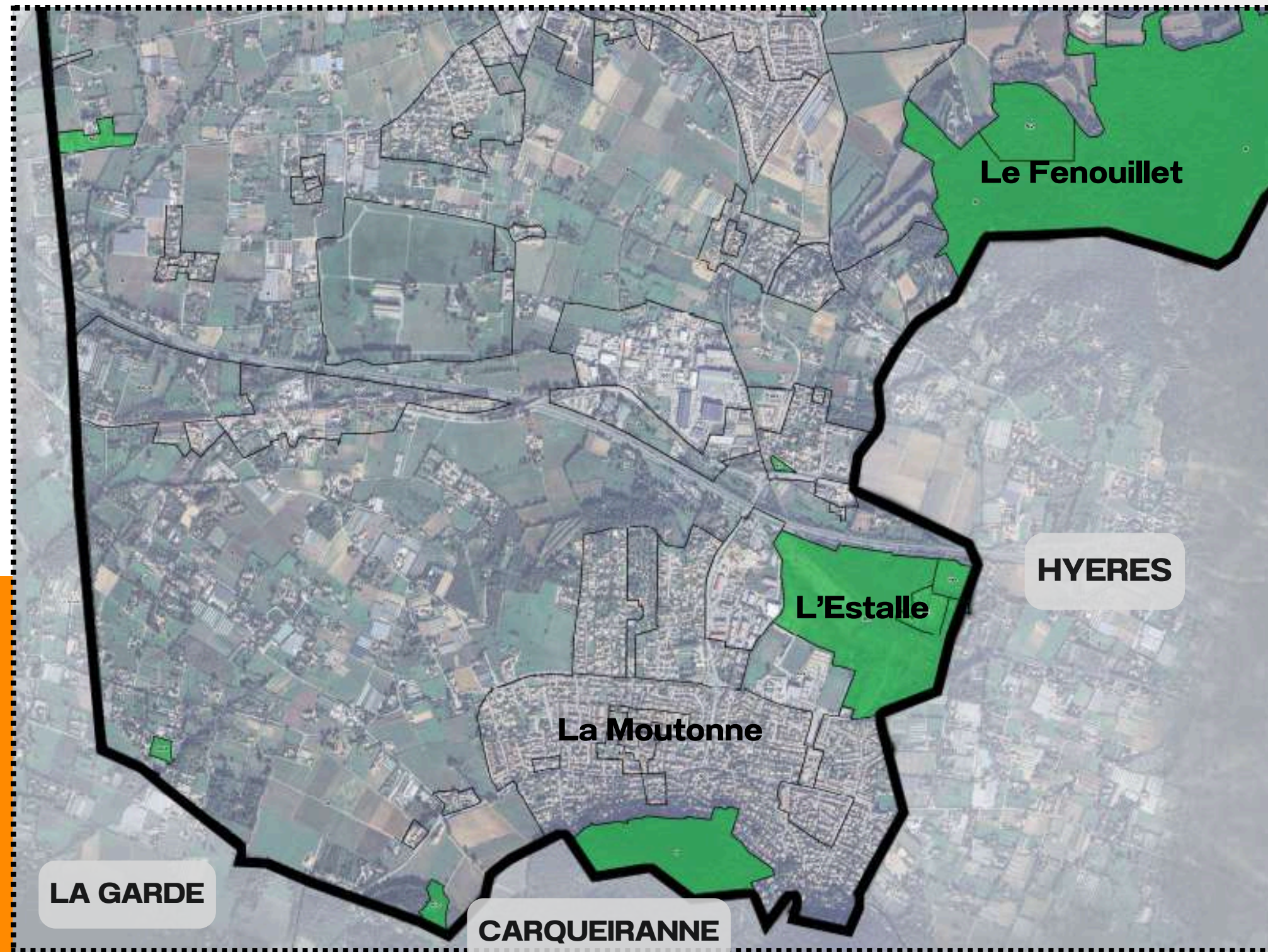
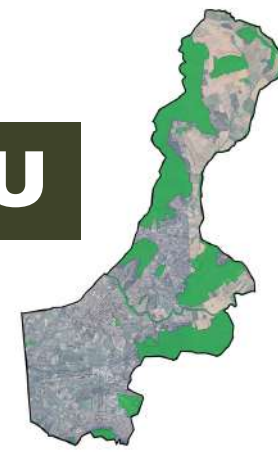


### Admis :

- Installations nécessaires aux exploitations forestières, pastorales ou sylvopastorales
- Extension des constructions d'habitations existantes

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

## ZONE N



### Admis :

- Aménagements et travaux visant la mise en valeur ou la restauration des milieux naturels (Le Fenouillet, L'Estalle)
- Aménagements ou travaux spécifiques destinés à des sites particuliers (campings, événementiel... -> STECAL) et dans lesquels il existe un règlement spécifique



# ZONENs

CUERS

SOLLIES-  
PONT

HYERES

LA GARDE

## ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

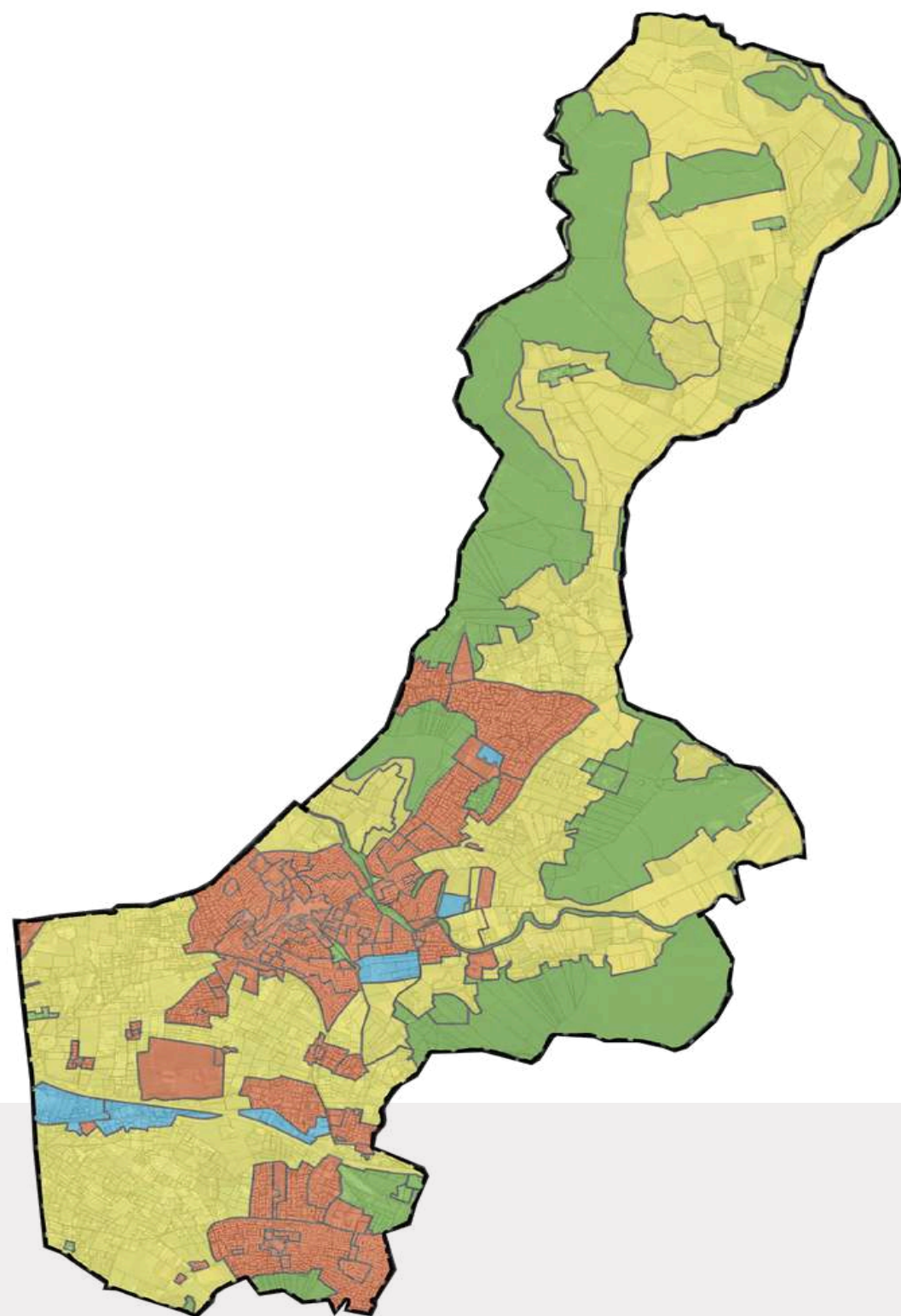
**ZONE Ns**

Correspond à des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Cinq sous-secteurs :

1. Nse relatif à l'aire de grand passage des gens du voyage
2. Nst relatif à des espaces d'hébergement touristique, répartis en Nst1 et Nst4
3. Nsf relatif au site de la fondation La Navarre
4. Nsl1 relatif à l'accueil d'activités sportives et événementielles et Nsl2 relatif à des activités événementielles
5. Nsa relatif à des activités de dépôts

# ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU



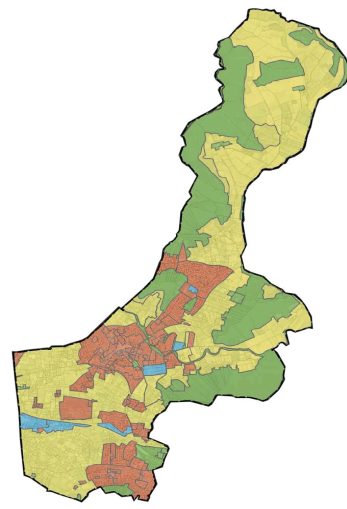
## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Servitudes instituées en vue de permettre la réalisation future de projets publics (voies, équipements,...)

Certains des ER figurent déjà dans le PLU en vigueur. Il sont repris et parfois adaptés.

## ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

# EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

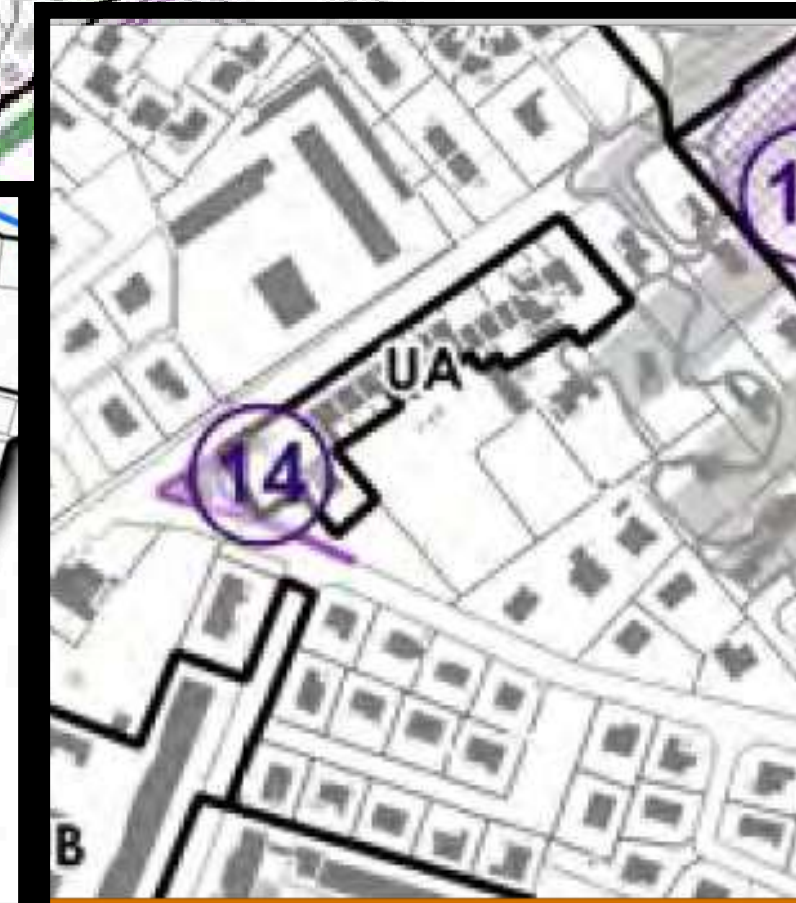
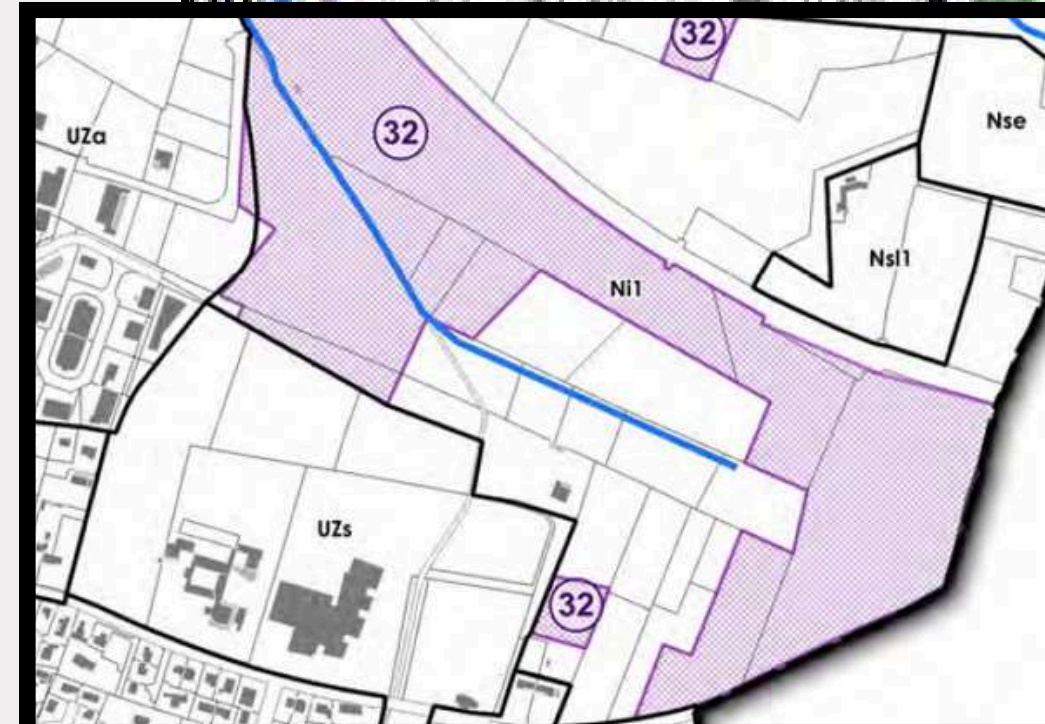
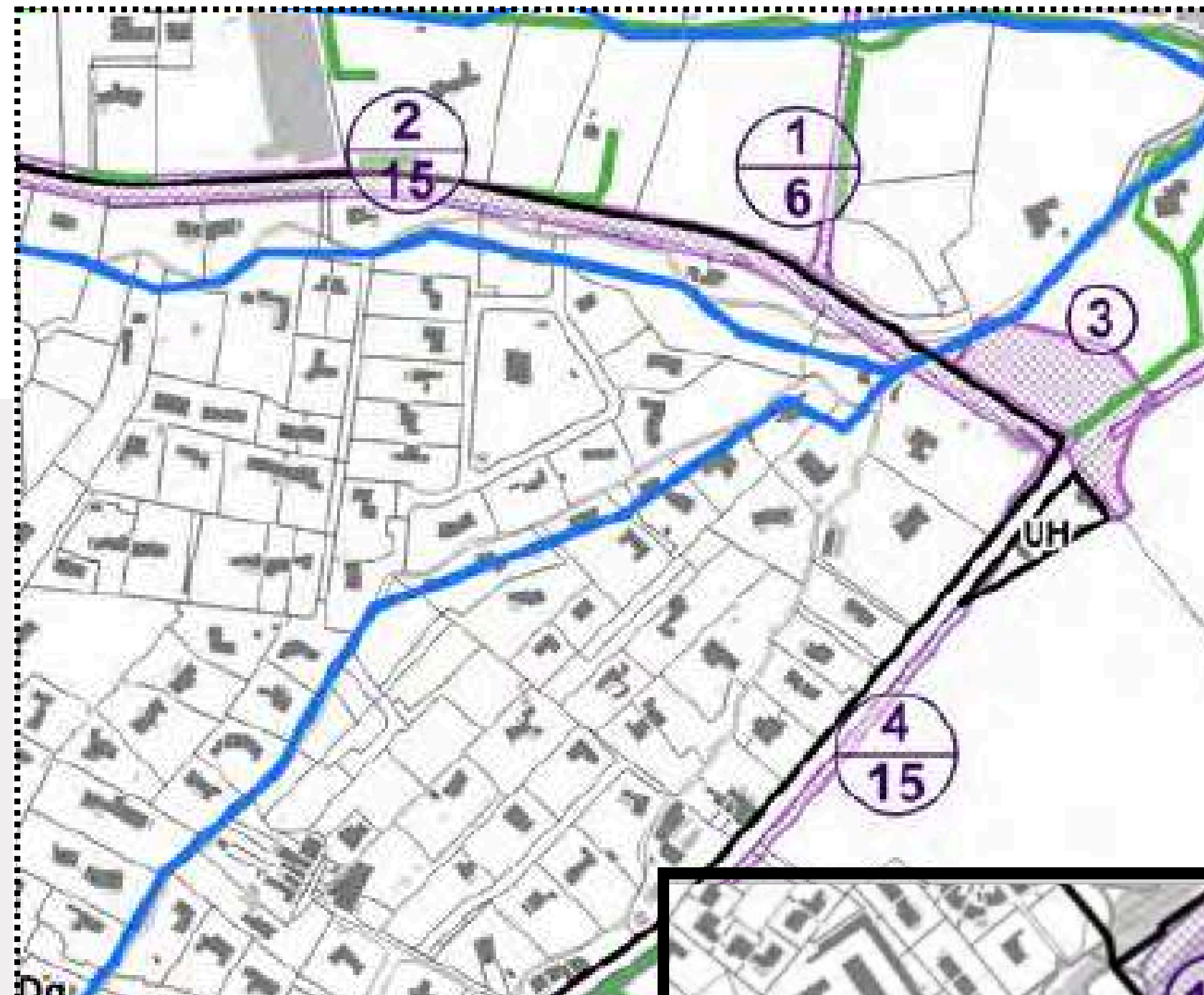


Les ER sont dessinés sur le plan de zonage (quadrillage avec un numéro qui renvoie à la liste)

**ER Voiries publiques** : création, élargissement, cheminements doux (piétons, vélos), ...

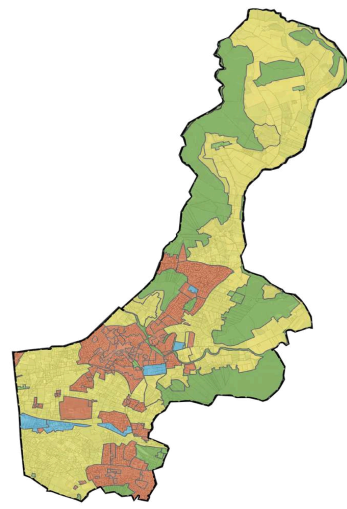
**ER Equipements et ouvrages publics** : création ou aménagement de carrefours, espaces publics, aires de stationnement, ...

**ER Environnement, risques** : travaux pour amélioration de l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau,...



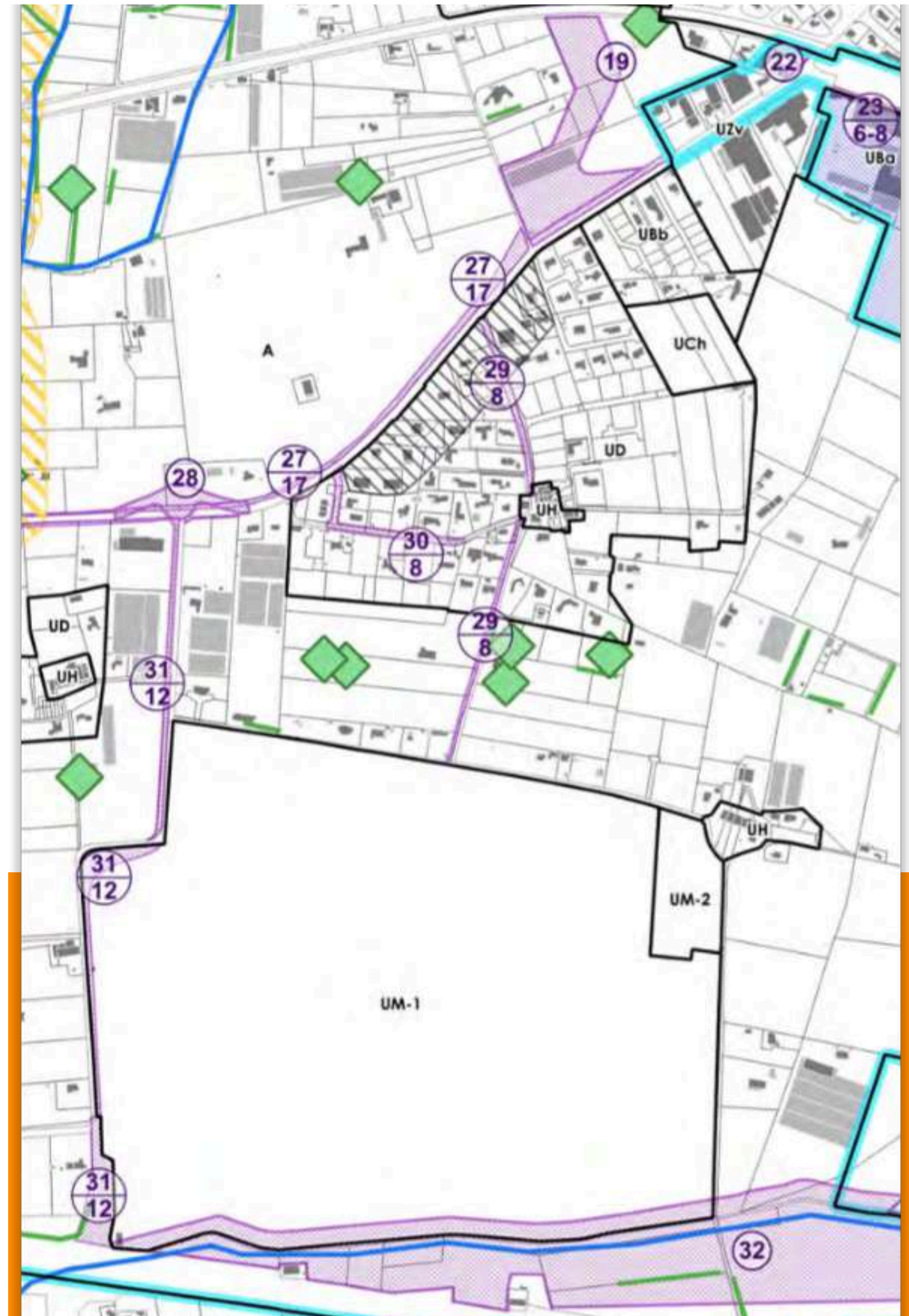
## ZONAGE GÉNÉRAL DU PLU

# EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



### Exemples :

- ER n°4 : poursuite de l'élargissement de la route de Pierrefeu (création d'une piste piétons - vélos)
- ER n°14 : aménagement et sécurisation du carrefour avenue des Faurys (D29) / avenue Pasteur
- ER n°19, 27, 28 et 31 : liaison entre la rocade de l'Europe, l'avenue de Toulon et Le Chemin Long (via La Ruytèle)
- ER n°32 : restauration de l'Eygoutier et de la zone humide de l'Estagnol



**LES PROJETS**

**DANS LE FUTUR PLU**



# PROJET



A PARTIR  
DE 2026

## REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA DISTILLERIE (entrée de ville Ouest)

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



# PROJET

## REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA DISTILLERIE (entrée de ville Ouest)

*Perspective illustrative du projet*



*Perspective illustrative du projet*



Projet de renouvellement urbain en entrée de ville

Il comprend :

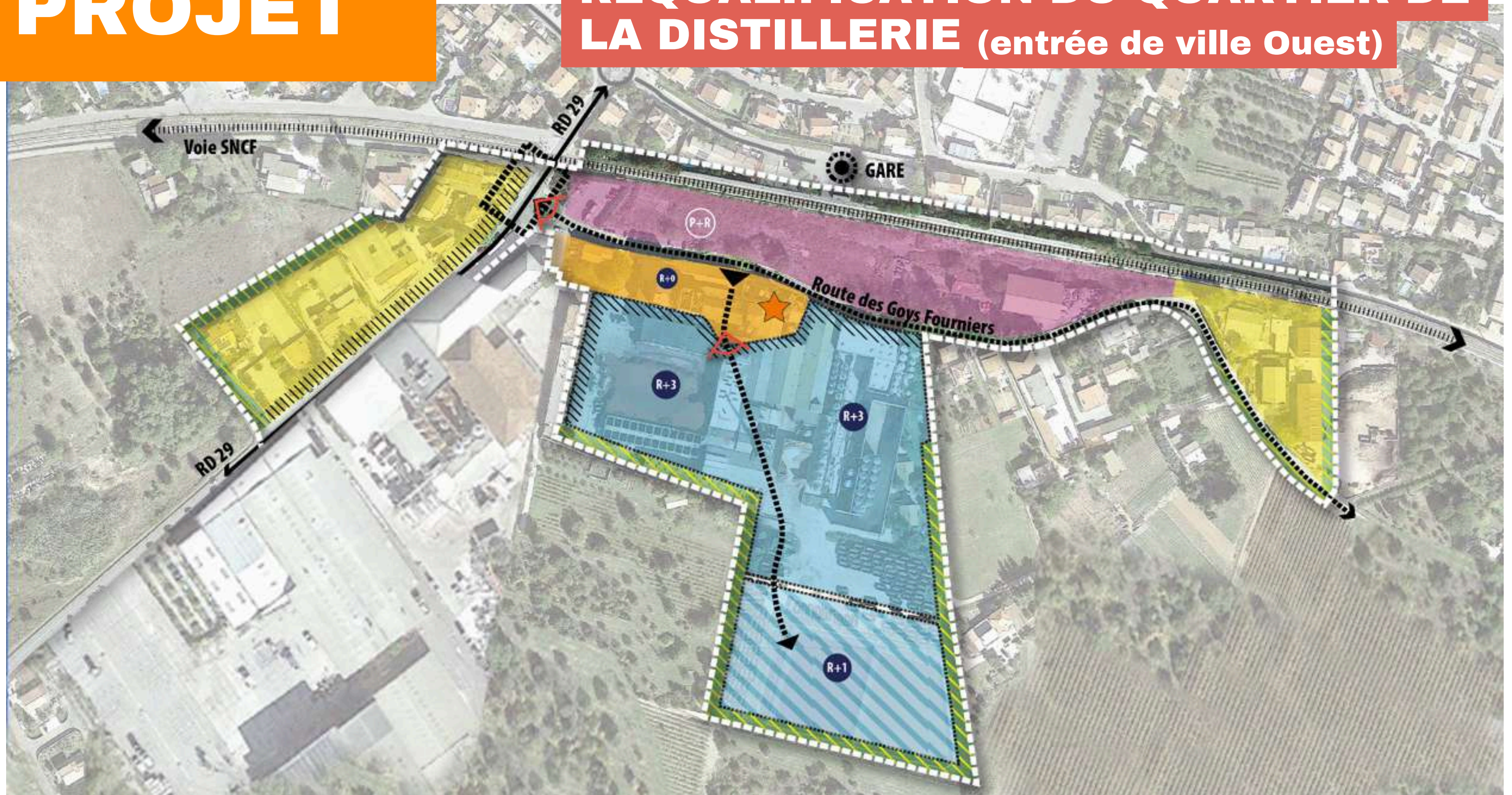
**1.** Un nouvel espace de convivialité ou place urbaine paysagée, qui conservera la cheminée en brique existante, comme élément de mémoire

**2.** La production de locaux tertiaires, commerciaux, d'hébergements pour séniors, d'appartements, de maisons individuelles, et la création d'un parking public lié à l'activité de la halte-gare de La Crau

**3.** 40% de logements sociaux (dont accession et séniors)

# PROJET

## REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA DISTILLERIE (entrée de ville Ouest)





# PROJET

# AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES LONGUES (entrée de ville Sud)



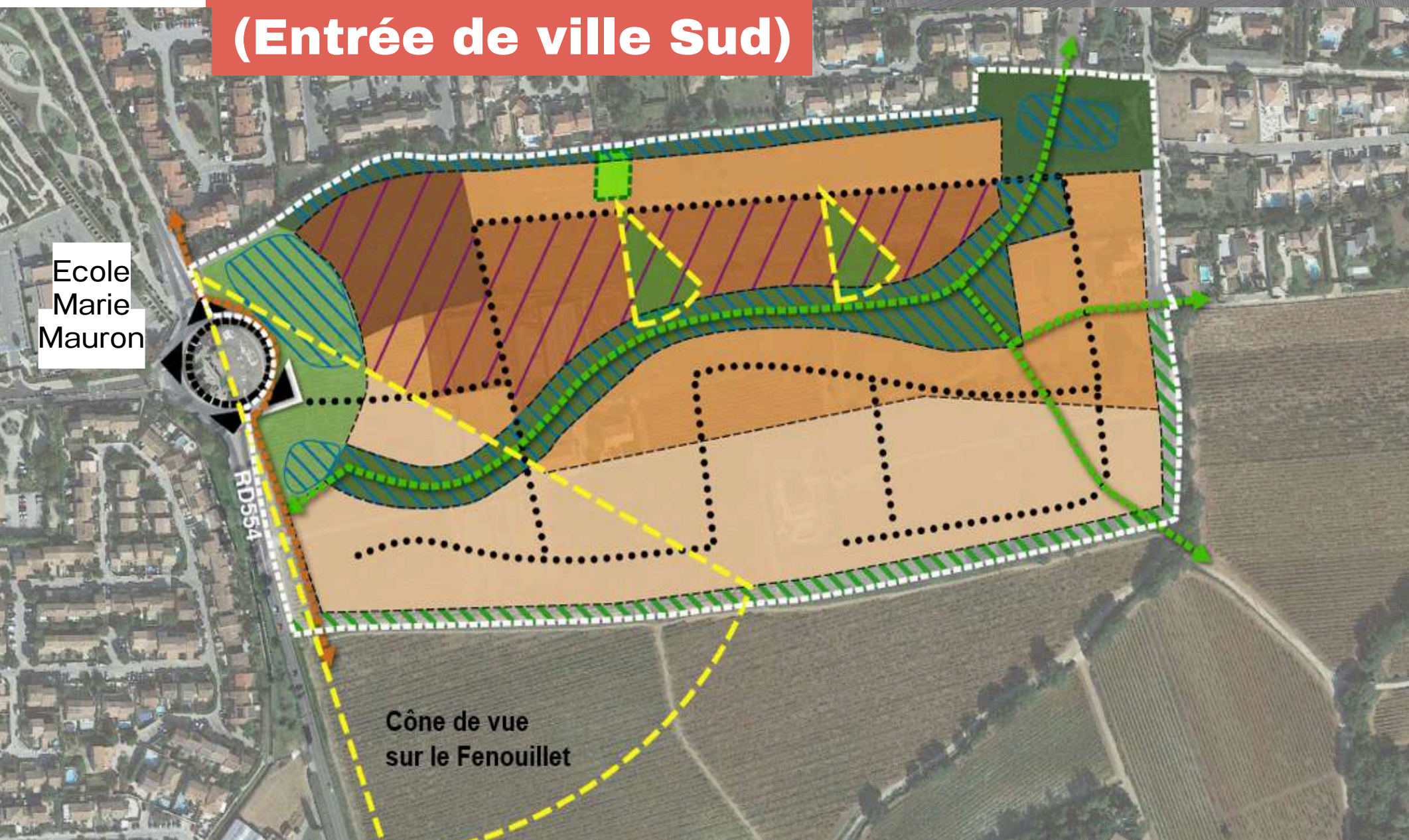
**11,76 HECTARES ENTRE 2026 ET 2031**  
**2,94 HECTARES ENTRE 2031 ET 2041**

*Perspective illustrative : entrée du projet  
vue Est-Ouest*



# PROJET

## AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES LONGUES (Entrée de ville Sud)



- 14 hectares
- Répond aux besoins d'habitat pour les quinze prochaines années
- Principale entité foncière à vocation résidentielle dans le projet de PLU
- 35 logements à l'hectare, soit 500 logements
- Comprend des appartements en immeubles collectifs ou semi-collectifs, et des maisons individuelles
- 40% de logements sociaux, dont 10% dédiés à l'accession sociale
- Cône de vue permettant de conserver la vue sur le Fenouillet



**PROJET**

**DÉVELOPPEMENT  
DES QUARTIERS  
SAINT-AUGUSTIN  
ET DU CHEMIN  
LONG**

Zone de 38 hectares  
(dont 18 ha non arti-  
ficialisés à ce jour)

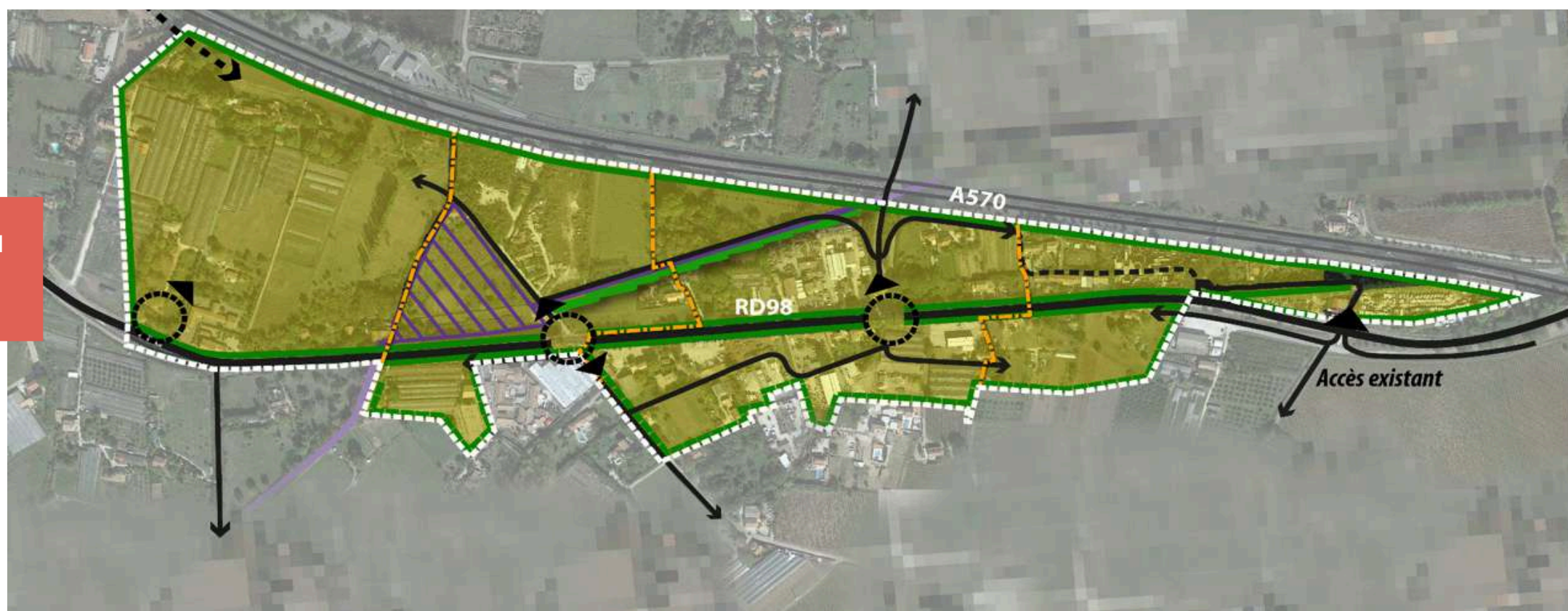
Offrir de nouvelles  
capacités d'accueil  
d'entreprises, notam-  
ment artisanales et  
de services

Pas de surface de  
grande distribution  
autorisée

# PROJET



# DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS SAINT-AUGUSTIN ET DU CHEMIN LONG



# PROJET

## EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE GAVARRY ET DE LA GIAVY

Extension au Nord-Ouest,  
au Sud-Est, et au Sud (7,59  
Ha non artificialisés à ce  
jour)

Phasage en 4 tranches

Nouveaux espaces de  
stationnement et  
nouvelles activités  
économiques, artisanales,  
et industrielles

Pas de nouveaux  
logements de fonction



# PROJET

## EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE GAVARRY ET DE LA GIAVY



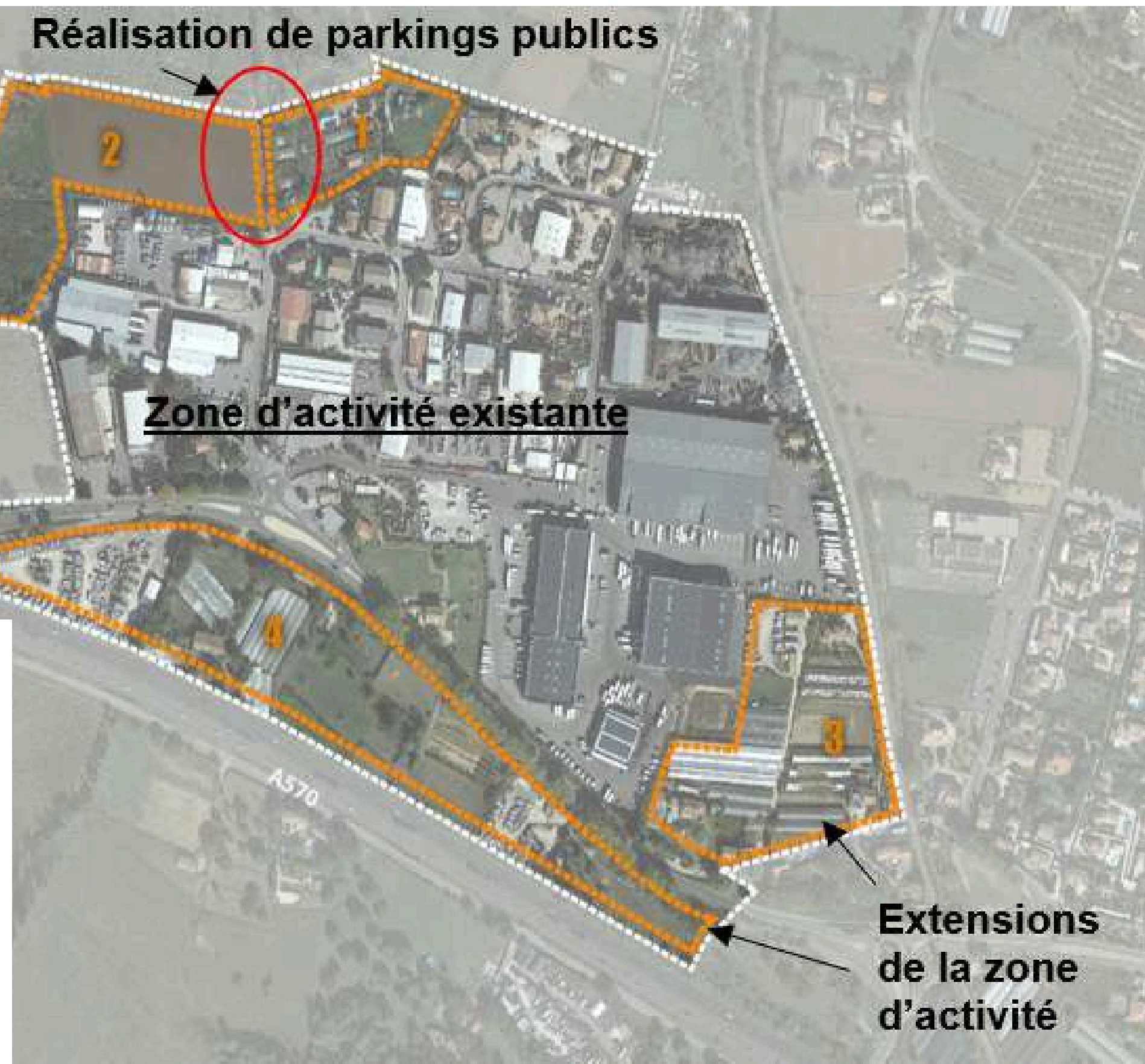
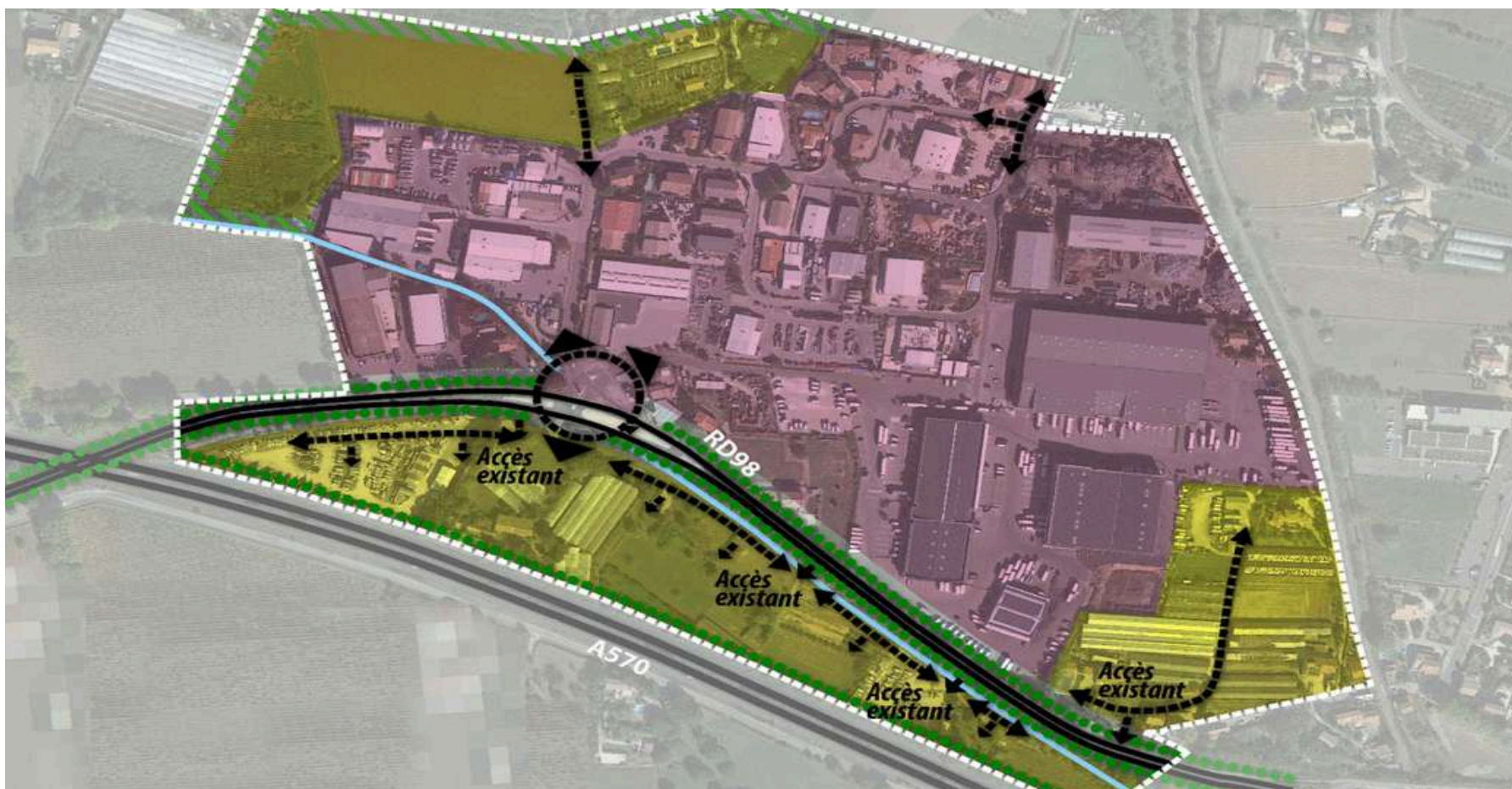
**A COMPTER  
DE 2031**

Extensions  
de la zone  
d'activité

Réalisation de parkings publics

Zone d'activité existante

Extensions  
de la zone  
d'activité



**PROJET**

**AMÉNAGEMENT  
DU QUARTIER  
LA BASTIDETTE**

Vocation d'activités  
tertiaires

Avec équipements  
d'intérêt collectif et  
services publics, activités  
de services,  
hébergement,  
et hôtellerie



# PROJET

## AMÉNAGEMENT DU QUARTIER LA BASTIDETTE



**2,74 HECTARES ENTRE 2026 ET 2031**  
**1,62 HECTARES ENTRE 2031 ET 2041**

Partie Ouest (1) déjà ouverte à l'urbanisation pour la création d'un établissement de protection de l'enfance avec hébergement





# PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

## Secteur F1 (rouge)

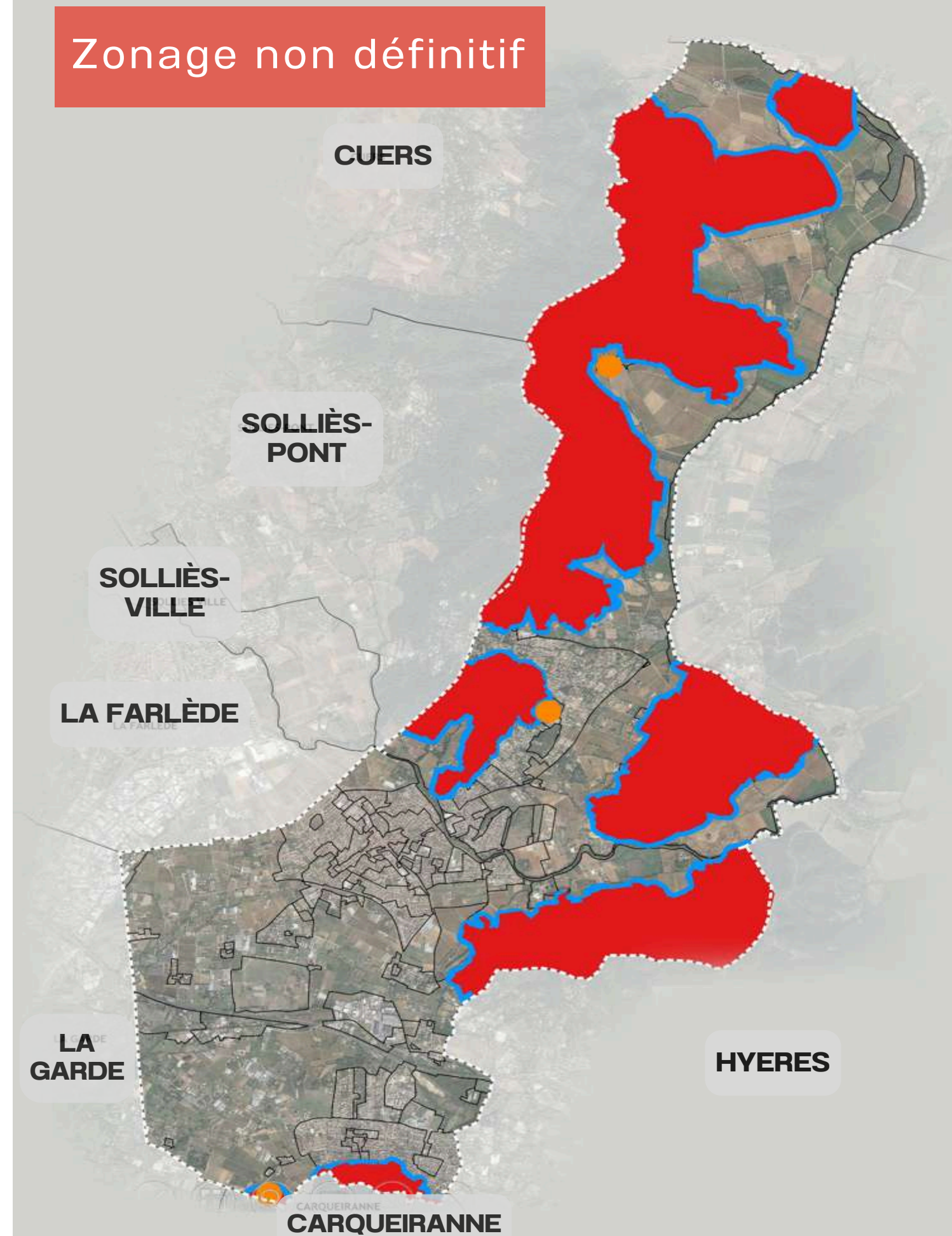
- Nouvelles constructions interdites
- Extensions réduites
- Aménagements limités

## Secteur F2 (bleu)

Possibilité de densifier l'urbanisation existante

## Orientation d'Aménagement et de Programmation « risque » (orange):

La Navarre, la Tourisse, et le Vallon du Soleil  
Prescriptions particulières d'évolution future

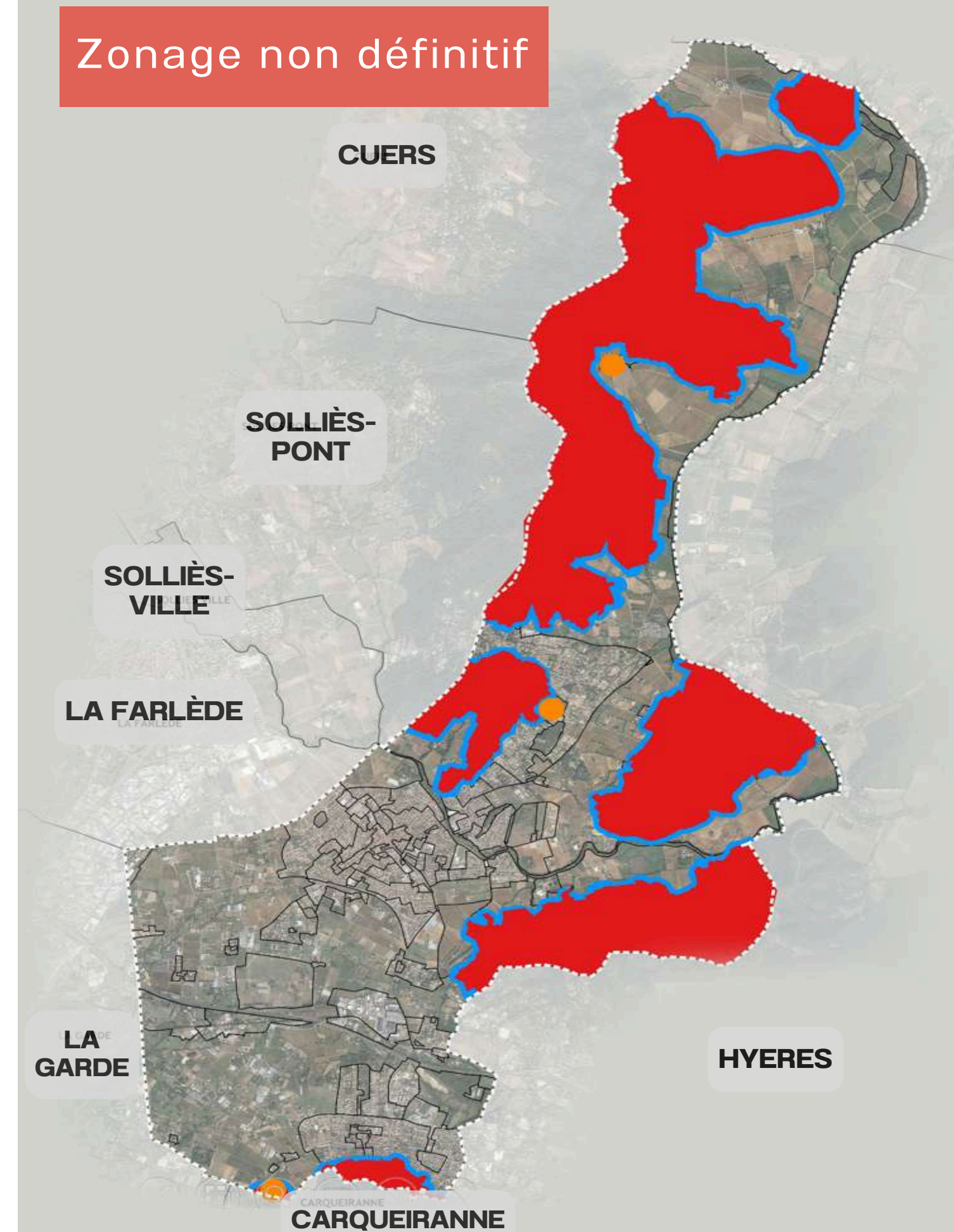


# PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

La Navarre, la Tourisse, et le Vallon du Soleil ont été identifiés comme zones soumises à l'aléa feu de forêt

Les prescriptions sont de nature à réduire le risque et d'améliorer la défendabilité du secteur

Elles portent principalement sur la création de zones tampons de débroussaillage, de mise en culture, et sur la création d'accès



# PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

## 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

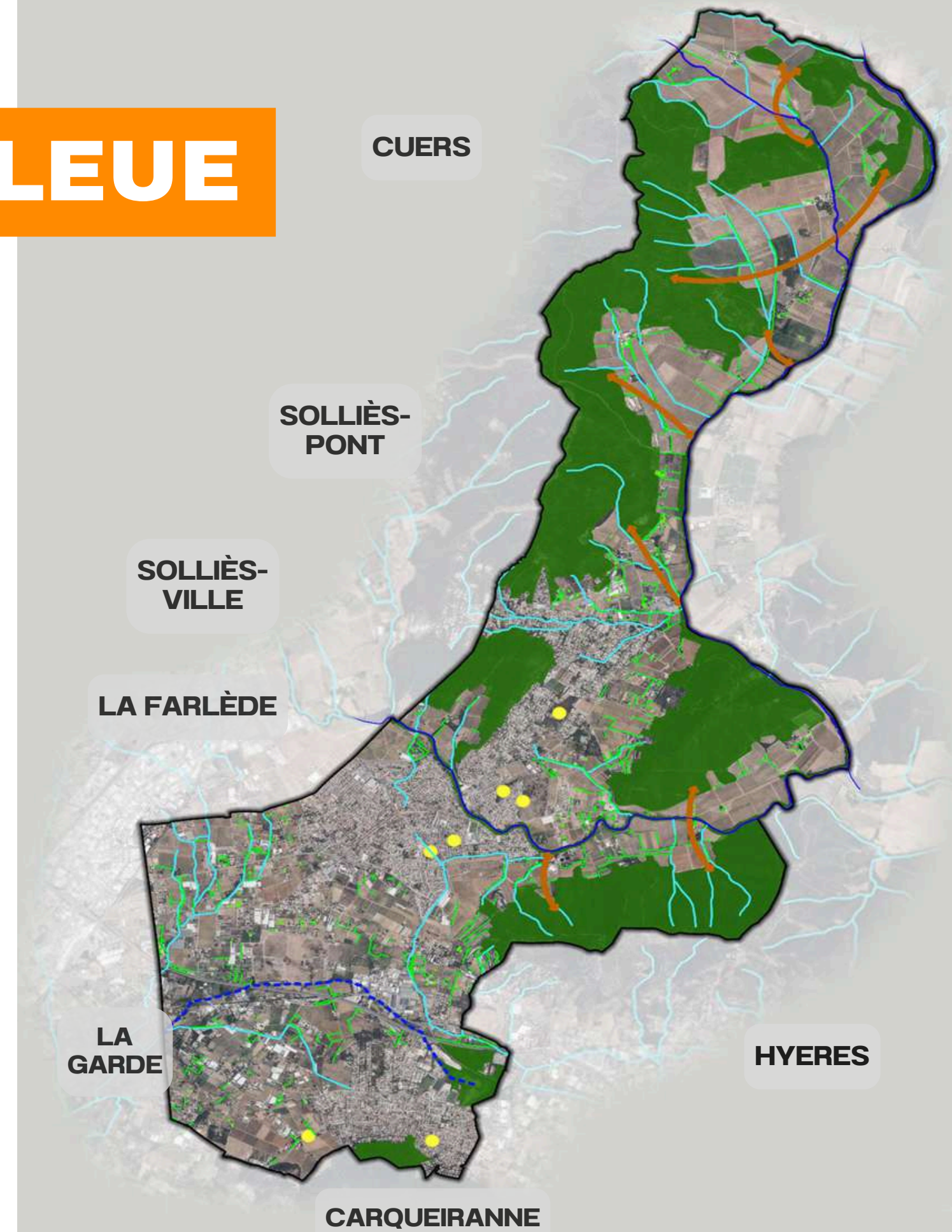
Des haies et des arbres identifiés doivent être conservés

## Conforter les espaces de nature en ville

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées

## Création de haies « antidérive »

Pour séparer physiquement les zones agricoles et constructibles, pris en compte de la trame noire (éclairage nocturne)



# **CALENDRIER DE PHASAGE DES OPÉRATIONS**



# CALENDRIER DE PHASAGE DES OPÉRATIONS

QUARTIERS	NATURE DE L'URBANISATION	SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION EN Ha			TOTAL
		2026-2031		2031-2041	
<b>Les Longues</b>	<i>Habitat</i>	8,5		2,13	10,63
<b>Les Cougourdons</b>	<i>Habitat</i>	3,02		0	3,02
<b>Chemin Long ( phase 1 )</b>	<i>Activités</i>	9,3		0	18,31
<b>Chemin Long ( phase 2 )</b>	<i>Activités</i>	0		4,24	
<b>Chemin Long ( phase 3 )</b>	<i>Activités</i>	0		3,24	
<b>Chemin Long ( phase 4 )</b>	<i>Activités</i>	0		1,53	
<b>Gavary et La Giavy</b>	<i>Activités</i>	0		7,59	7,59
<b>La Bastidette Sud</b>		2,74		1,62	4,36
<b>STECAL</b>		0,93		0	0,93
<b>Vallon du Soleil</b>		0,53		3	3,53
<b>Parcelles vierges</b>	<i>Habitat et activités</i>	2,67		0,67	3,34
<b>Extension de l'urbanisation</b>	<i>Habitat</i>	2,43		0,95	3,38
<b>TOTAL</b>		<b>30,12</b>		<b>24,97</b>	<b>55,09</b>

# QUESTIONS & REMARQUES

