

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



Concertation publique

Grandes caractéristiques du zonage,
du règlement et des orientations
d'aménagement et de programmation (OAP)

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

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

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

- Favoriser l'installation de nouvelles activités économiques et promouvoir la création d'emplois; pérenniser le niveau de l'activité économique dans le centre-ville.
- Réfléchir sur les zones à urbaniser, dont certaines existent depuis plusieurs années : Les Longues, le Chemin Long, les Cougourdons;
- Anticiper les besoins des habitants, notamment

en termes d'accueil de personnes âgées par la mise en place de structures adaptées;

- Réviser le zonage des terrains communaux de La Gensolenne et de la Bastidette
- Envisager l'avenir du centre-ville de la Moutonne, en privilégiant le cadre de vie pour renforcer son rôle de centralité secondaire.
- Soutenir l'agriculture

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

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



Rappel du **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable

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

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



La Crau :

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

Une concertation avancée mais toujours en cours

La concertation publique se poursuit jusqu'à l'arrêt du PLU

Informations régulières dans le mensuel municipal et sur la page internet dédiée :

http://www.villedelacrau.fr/laville_PLU_revision.html

Vous avez la possibilité de télécharger la cartographie complète et un tableau récapitulatif du futur règlement.

Les habitants sont invités à faire parvenir leurs observations ou requêtes par l'un des moyens à leur disposition.

Quels outils d'information ? Comment transmettre des observations et propositions ?		
Modalités dédiées à la révision n°1 du PLU	Lieu ou moyen	
Publication d'articles	Mensuel municipal d'information de La Crau (rubrique réservée à la communication de la métropole)	- Site de la ville (www.villedelacrau.fr) - Relai sur le site internet de la métropole (metropoletpm.fr/grands-projets/proxy/plans-locaux-d-urbanisme)
Information permanente		
Publication d'un questionnaire		
Mise à disposition des documents validés	En mairie de La Crau, aux jours et heures habituels d'ouverture	- Site de la ville (www.villedelacrau.fr) - Relai sur le site internet de la métropole (metropoletpm.fr/grands-projets/proxy/plans-locaux-d-urbanisme)
Réunions publiques	En mairie de La Crau (ou salle des fêtes JP. Maurric)	
Exposition publique		
Possibilité d'écrire (observations, propositions)	Sur le registre mis à disposition en mairie de La Crau, aux jours et heures habituels d'ouverture	Par courrier postal ⁽¹⁾ ou par courriel (mtpm.plu@metropoletpm.fr), en précisant l'objet: « Révision du PLU de La Crau »

⁽¹⁾ A Monsieur le Président de la Métropole TPM à l'adresse postale de la Mairie de La Crau, Boulevard de la République, 83260 La Crau.

Le projet de PLU : document évolutif jusqu'à son «arrêt» par le Conseil métropolitain

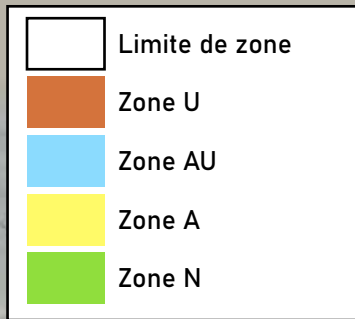
Les éléments de projet présentés à ce jour sont susceptibles d'évolutions, la révision du PLU étant toujours en phase d'étude. Les évolutions peuvent être justifiées par :

- Les observations de la population
- Les remarques des personnes publiques associées (PPA) à la révision (Etat, Région, Département, ...)
- Des actualisations, compléments ou évolutions du projet

Tous les éléments présentés sont encore susceptibles d'évolutions.

Zonage général du PLU

Typologie des zones



Un projet de territoire équilibré et durable

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

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



Evolutions de zonage

Ouvertures à l'urbanisation des zones AU

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

1 Vocation d'activités économiques :

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

2 Vocation d'habitat et logements:






Ouverture à l'urbanisation du quartier des Longues (13,48 ha) et des Cougourdons (3,9 ha)

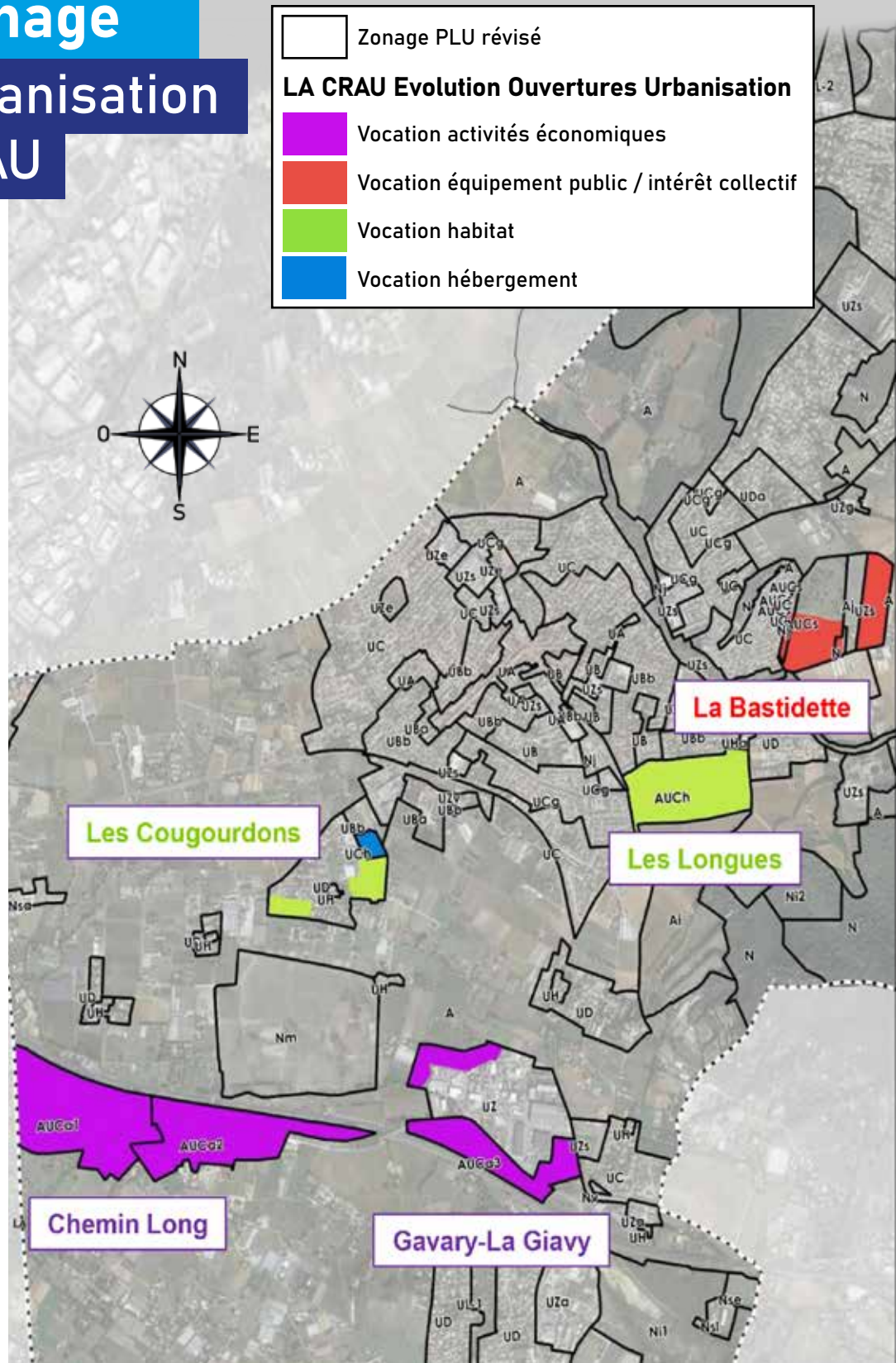
3 Vocation d'équipement public, services :

La Bastidette (10 ha)

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

Les cougourdons (1 ha)

	Zonage PLU révisé
	Vocation activités économiques
	Vocation équipement public / intérêt collectif
	Vocation habitat
	Vocation hébergement



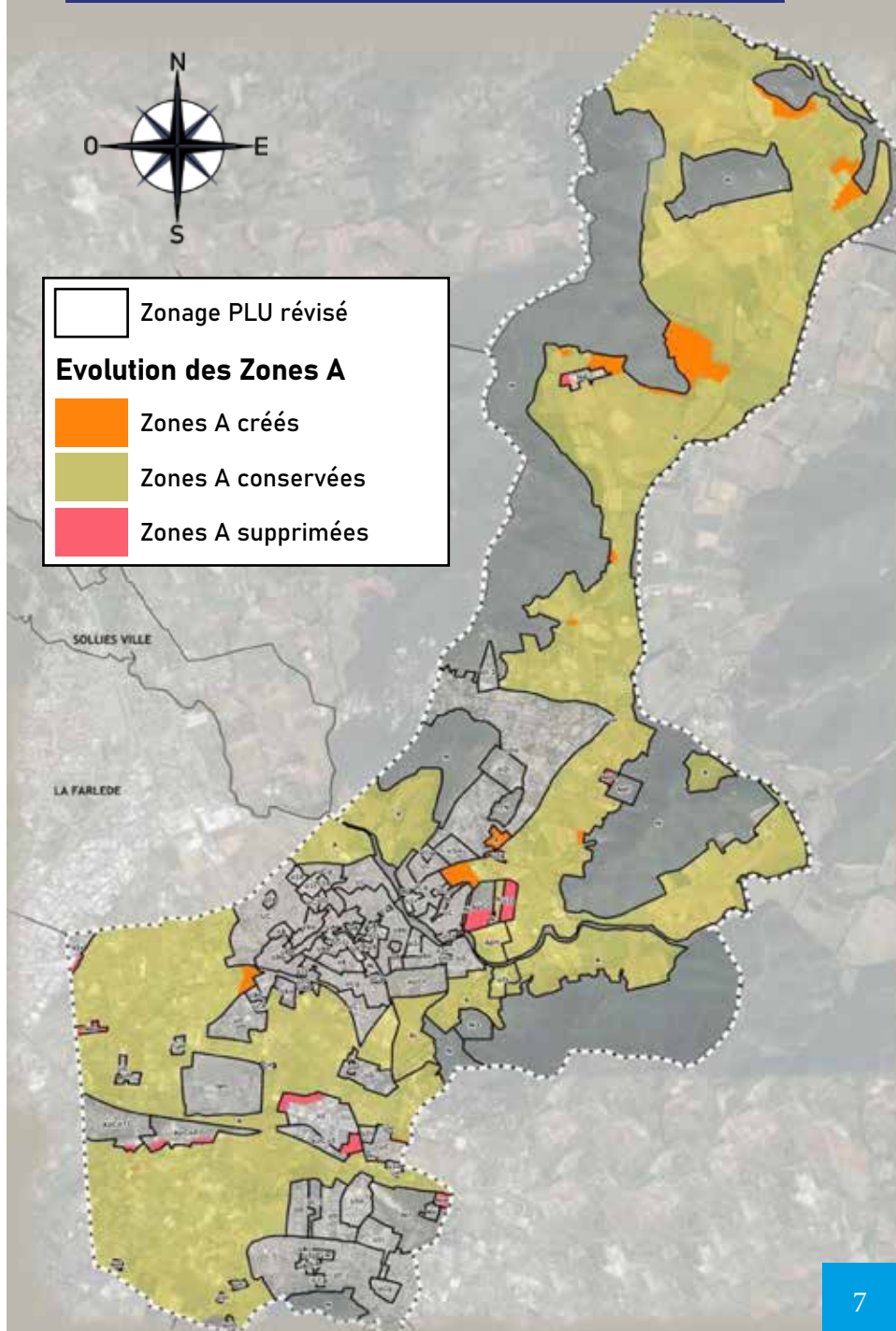
Une zone agricole pérennisée et amplifiée :

52,27% des terrains de la commune sont classés agricoles, pour un total de 1913 hectares :

- environ 30 hectares de terrains agricoles seront reclassés en zone urbaine, notamment à Gavary et au Chemin Long dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs. Le cimetière de la Bastidette et les terrains communaux de la Bastidette, dévolu au futur centre départemental de l'enfance (ou Maison d'Enfants à Caractère Social), sont également reclassés en zone urbaine.

- en contrepartie, environ 57 hectares de zones naturelles, urbaines ou à urbaniser sont reclassées en zone agricole (notamment les terrains communaux de La Gensolenne), pour un gain total de 27 hectares au bénéfice de la zone agricole.

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



Evolution des zonages

Bilan de l'évolution des zonages

Zones du PLU 2012	Superficie des zones (ha)	« Poids » des zones (%)	Zones du PLU révisé (2022)	Superficie des zones (ha)	« Poids » des zones (%)
U	613,67	16,27 %	U	616,09	16,34 %
AU	85,55	2,27 %	AU	73,91	1,96 %
TOTAL U + AU	699,22	18,54 %	TOTAL U + AU	690,00	18,30 %
A	1 944,77	51,58 %	A	1 970,82	52,27 %
N	1 126,66	29,88 %	N	1 109,83	29,43 %
TOTAL A + N	3 071,43	81,46 %	TOTAL A + N	3 080,65	81,70 %
TOTAL COMMUNE	3 770,65	100,00 %	TOTAL COMMUNE	3 770,65	100,00 %

La zone « urbaine » U évolue avec la prise en compte de sites spécifiques comme le Vallon du Soleil , le cimetière de la Bastidette, mais en contrepartie la réintégration des terrains militaires des Cyprés en zone naturelle.

Les zones « à urbaniser » (AU) ont été réduites de 13 hectares. Le quartier AU des Avocats (site de la future gendarmerie) a été reclassé en zone urbaine, de même que l'ensemble du quartier des Cougourdons.

Les autres zones AU sont reconduites étant précisé qu'elles étaient inscrites dans le PLU (parfois les anciens plans d'occupation des sols) depuis de nombreuses années.

La majeure partie du zonage agricole (A) existant à ce jour est reconduit, hormis le long des zones d'activités existantes (Gavary) ou futures (Chemin Long) qui ont été agrandies. Une partie de la zone naturelle (N) est reclassée en zone agricole, au titre de la reconquête agricole.





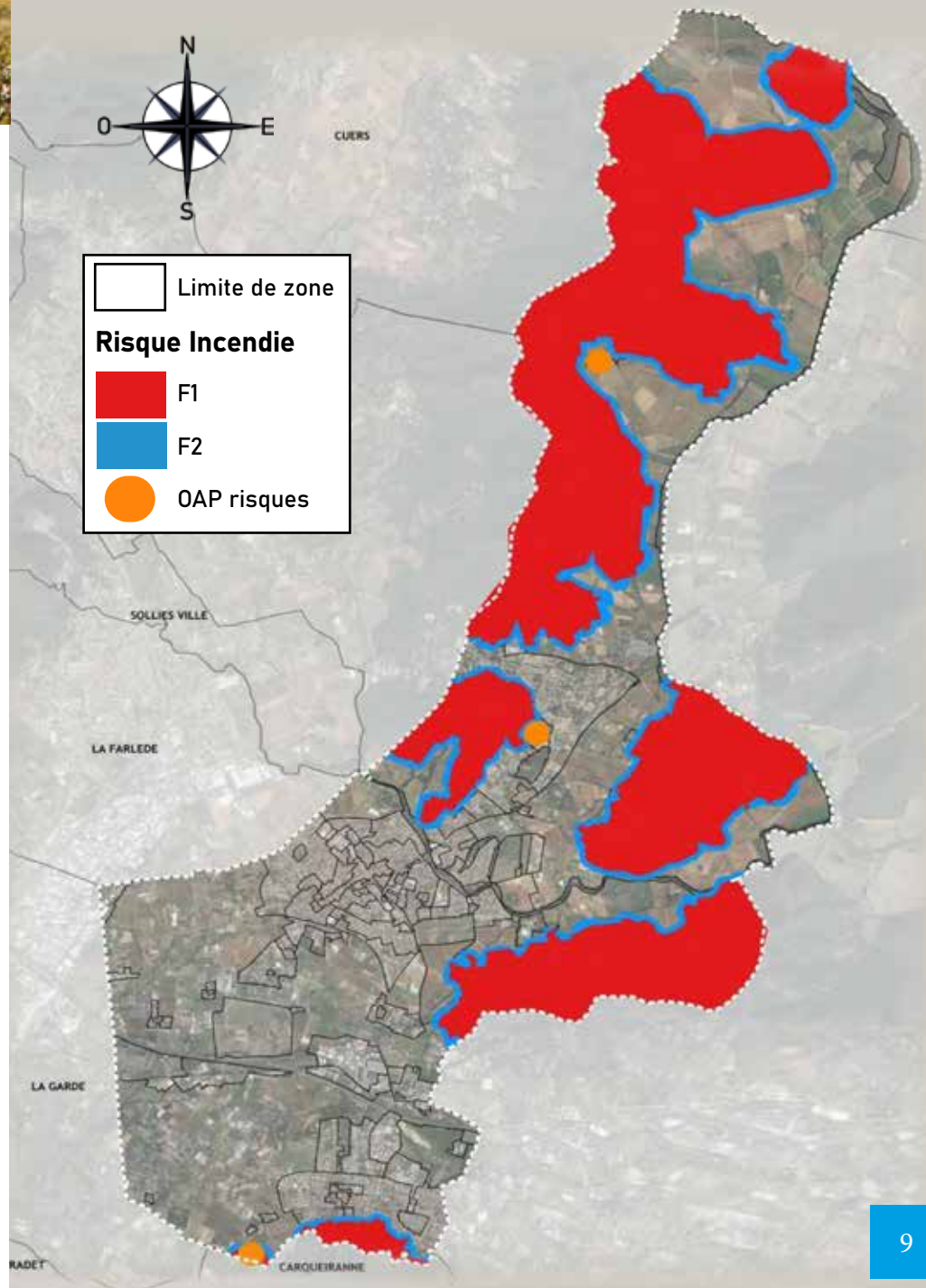
Risque d'incendie

Principes d'urbanisation

Afin de tenir compte de l'aléa feu de forêt,

la Métropole a réalisé une étude sur le territoire de la commune qui a conduit à la création de trois secteurs dans lesquels le risque doit être pris en compte :

- le secteur F1 (en rouge), dans lequel les nouvelles constructions sont interdites, les possibilités d'extensions réduites et les aménagements limités
- le secteur F2 (en bleu) qui correspond à une zone tampon de 50 mètres par rapport à la zone F1 dans lequel il est possible de densifier l'urbanisation existante
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « risque » qui correspond à trois secteurs de projets identifiés (La Navarre, le Vallon du Soleil et la Tourisse) pour lesquels l'urbanisation est conditionnée au respect de prescriptions spécifiques



Zone UA

Situation

La zone UA correspond au village de La Crau, au quartier des Pourpres et à la centralité de La Moutonne.

Objectif :

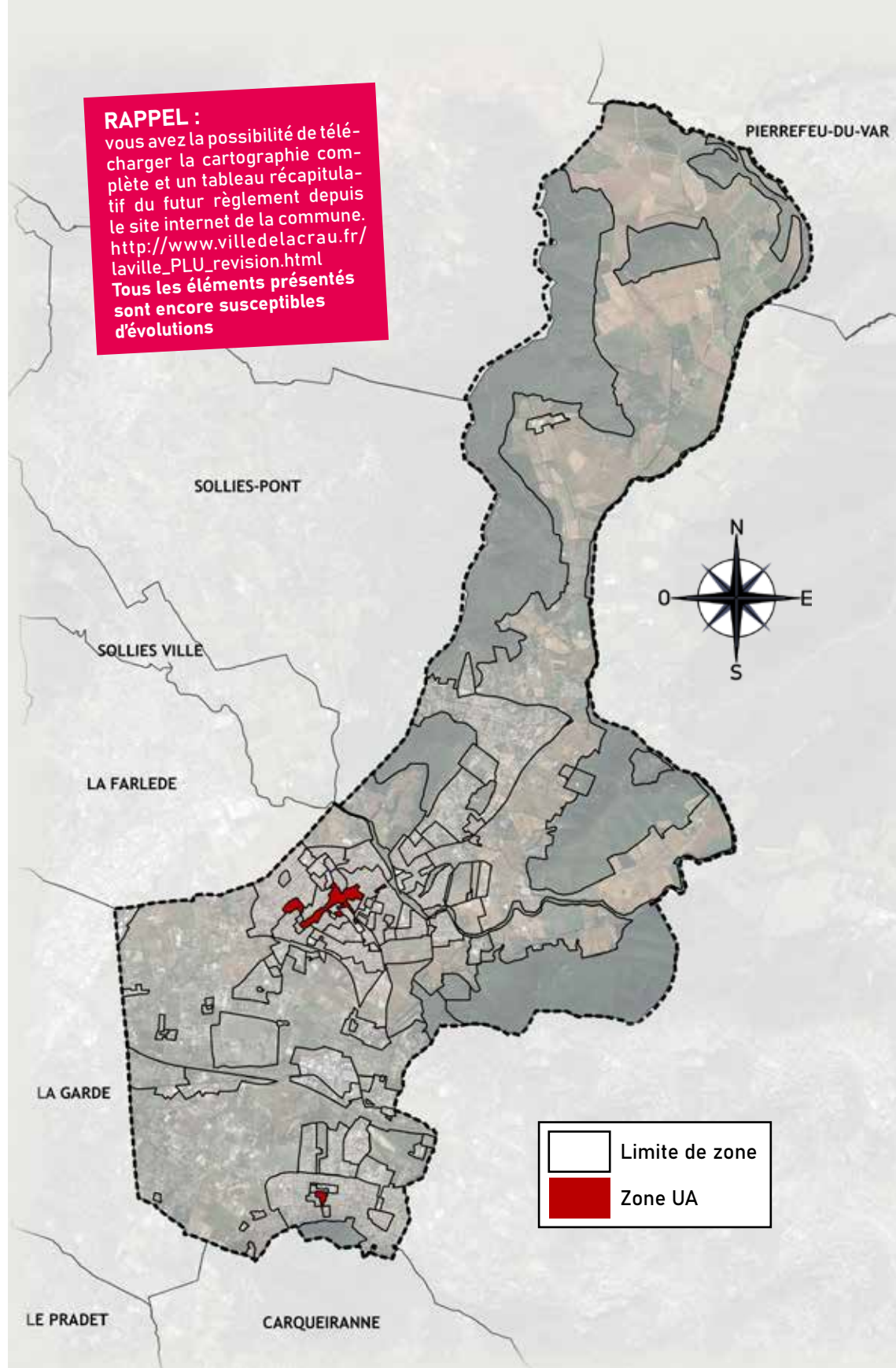
respecter la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments (architecture provençale).

Le périmètre de la zone UA a été revu à la baisse afin de s'adapter au tissu existant.

La zone UA est dévolu à l'habitat, le commerce, les services, les bureaux.

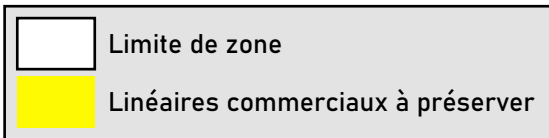
La hauteur maximale autorisée en zone UA est de 15 mètres à l'égout du toit.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit sur les linéaires commerciaux identifiés par le PLU.

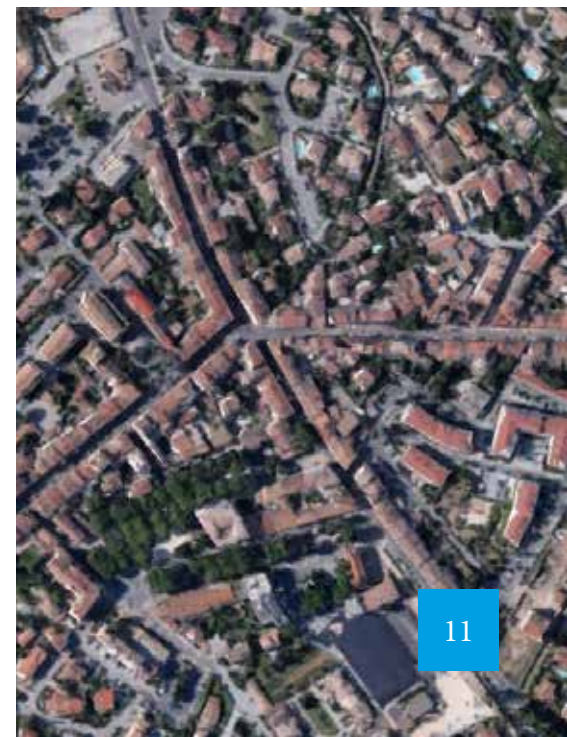
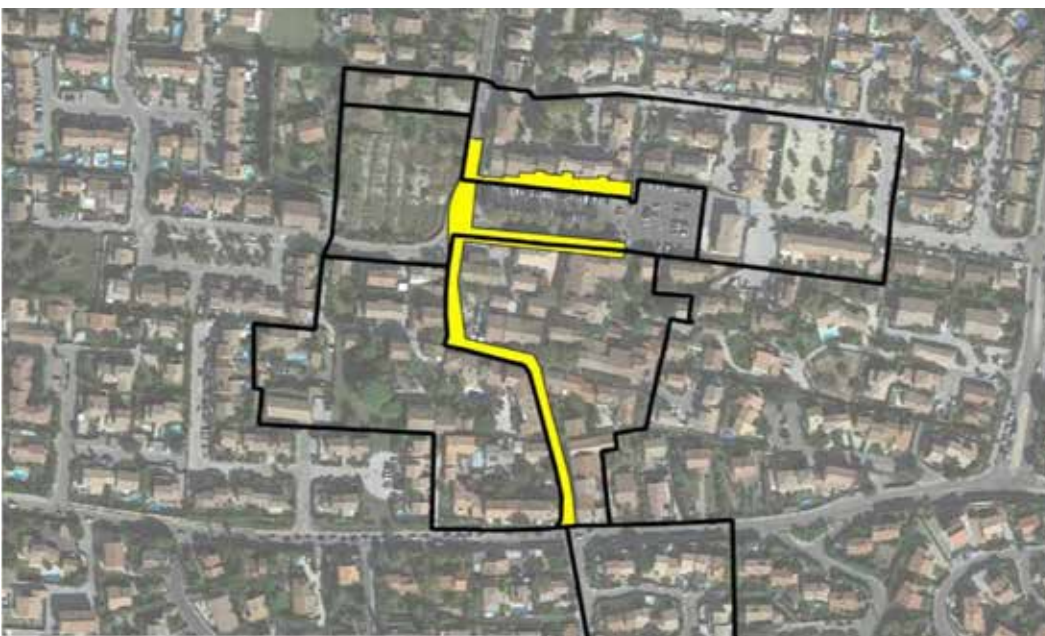


Zone UA

Linéaires commerciaux à préserver



Dans les périmètres figurant en jaune, situés au centre-ville de La Crau (avenue Jean Toucas, de la Libération, bd de la République, place de l'Eglise...) et de la Moutonne (avenue Edouard Aiguier, place Maréchal Leclerc...) les rez-de-chaussée des bâtiments existants ou futurs ne peuvent pas être transformés en logements ou en garages, afin de préserver les commerces, services et bureaux.

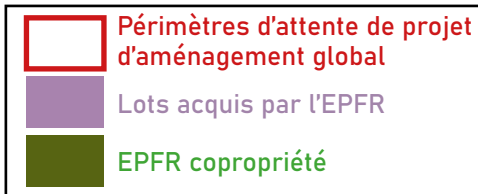


Zone UA

Un projet de renouvellement urbain futur

Le PLU identifie quatre périmètres de projets au niveau de l'avenue de la Libération qui font déjà l'objet de quelques acquisitions par la commune ou l'Établissement Public foncier PACA en lien avec la Métropole. Ces secteurs feront l'objet d'une réflexion approfondie, mais après l'approbation du futur PLU. Une opération de renouvellement urbain comprenant des logements et des commerces est envisagée.

Dans l'attente, le futur PLU grève ces terrains d'une servitude de «périmètre d'attente de projet d'aménagement global» qui gèle l'urbanisation (périmètre en rouge)



Centre-Ville :
Réflexion sur les périmètres pré-opérationnels
Ilots pré-opérationnels carrefour ancienne Mairie et avenue de la Libération

Zone UB

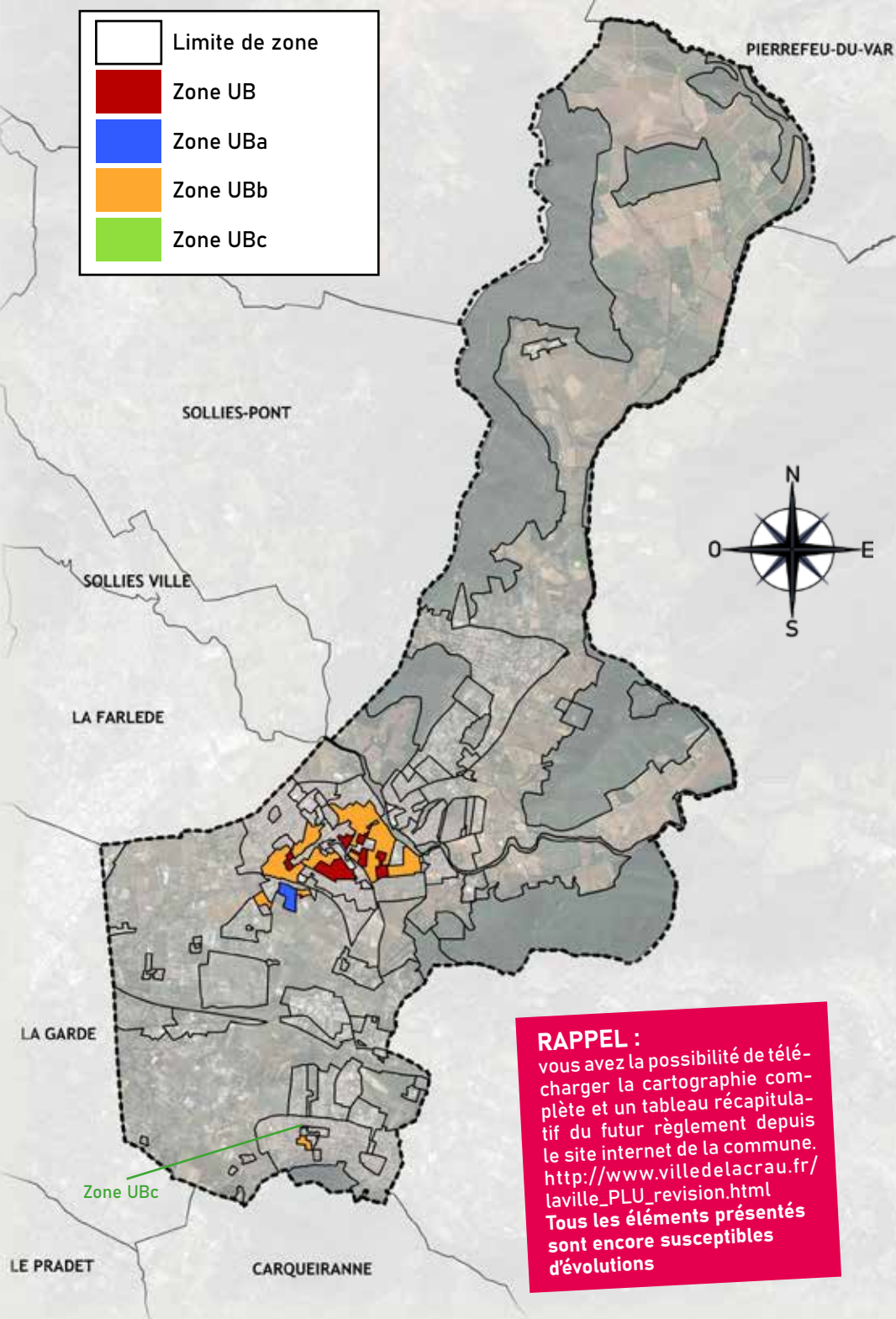
Situation

La zone UB correspond aux secteurs de première couronne autour du village et plus particulièrement les quartiers denses (Les Maunières, Les Résidences du Château, le Parc de la Mondrive etc) Il s'agit de zones destinées à l'habitation, les commerces, les services et les bureaux. Les droits à bâtir sont importants (hauteur maximum 15 mètres, emprise au sol comprise entre 25% et 35% du terrain).

Une partie de la zone UA actuelle a été reclassée en zone UB ou UBb, ces zonages étant parfois plus adaptés dans les quartiers pavillonnaires.

La zone UB comprend trois sous-secteurs :

- Un secteur **UBa** qui correspond à l'entrée de ville ouest (site de la Distillerie) qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain
- Un secteur **UBb** qui correspond à des secteurs résidentiels avec une hauteur plus limitée (7 mètres)
- Un secteur **UBc** qui correspond à un secteur de redynamisation commerciale à la Moutonne (ancienne mairie annexe)



RAPPEL :

vous avez la possibilité de télécharger la cartographie complète et un tableau récapitulatif du futur règlement depuis le site internet de la commune. http://www.villedelacrau.fr/laville_PLU_revision.html
Tous les éléments présentés sont encore susceptibles d'évolutions

Zone UB

Un projet de renouvellement urbain en entrée de ville

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

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

Par ailleurs, un parking relai est prévu en face de la gare (en rose sur le plan). Les secteurs périphé-

riques (en jaune) correspondent aux activités économiques existantes qui seront préservées.

Objectifs :

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



- Créer une nouvelle façade urbaine
- Réaliser un nouvel espace public identitaire
- Requalifier la route des Goys Fournier
- Créer des effets de perspective
- Fixer les hauteurs maximales (gradation morphologique)
- 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)

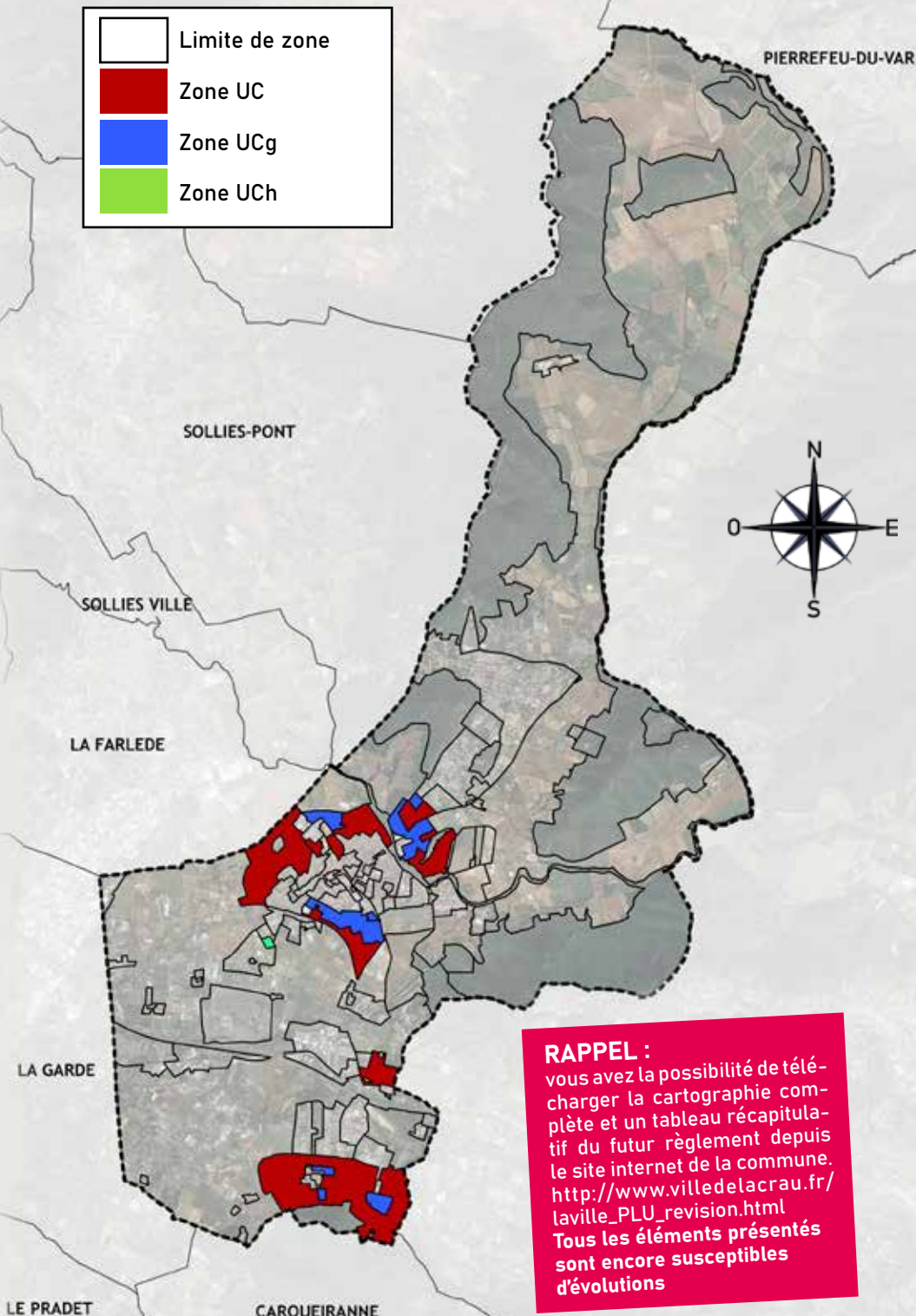
La zone UC, à La Crau et à La Moutonne, correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire, de densité moyenne.

Il s'agit de zones destinées à l'habitation, les commerces de proximité, les services et les bureaux. Les droits à bâtir sont adaptés au tissu pavillonnaire (hauteur maximum 7 mètres à l'égout du toit, emprise au sol limitée à 30% du terrain),

Les quartier des Avocats et de la Tourisse, actuellement classés en zone UD font l'objet d'un reclassement en zone UC.

La zone UC comprend deux sous-secteurs :

- Un secteur **UCg** qui correspond aux opérations d'habitat groupés (Les Arquets, Les Mas de Jolibert, la Roseraie...) qui dispose d'une emprise au sol plus importante (45%)
- Un secteur **UCh** aux Cougourdon qui correspond à une zone d'hébergement destinée à la réalisation d'une maison de retraite et d'une résidence «services» pour les séniors, avec une emprise au sol maximum de 60% et une hauteur maximale portée à 8 mètres à l'égout du toit.



RAPPEL :

vous avez la possibilité de télécharger la cartographie complète et un tableau récapitulatif du futur règlement depuis le site internet de la commune. http://www.villedelacrau.fr/laville_PLU_revision.html
Tous les éléments présentés sont encore susceptibles d'évolutions

Zone UD

Situation

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

Cette zone est exclusivement destinée à l'habitat.

Toutefois, le nouveau PLU prévoit d'autoriser les bureaux et services sur une partie du terrain afin de s'adapter aux nouveaux modes de vie professionnels (télétravail, professions libérales ou paramédicales...)

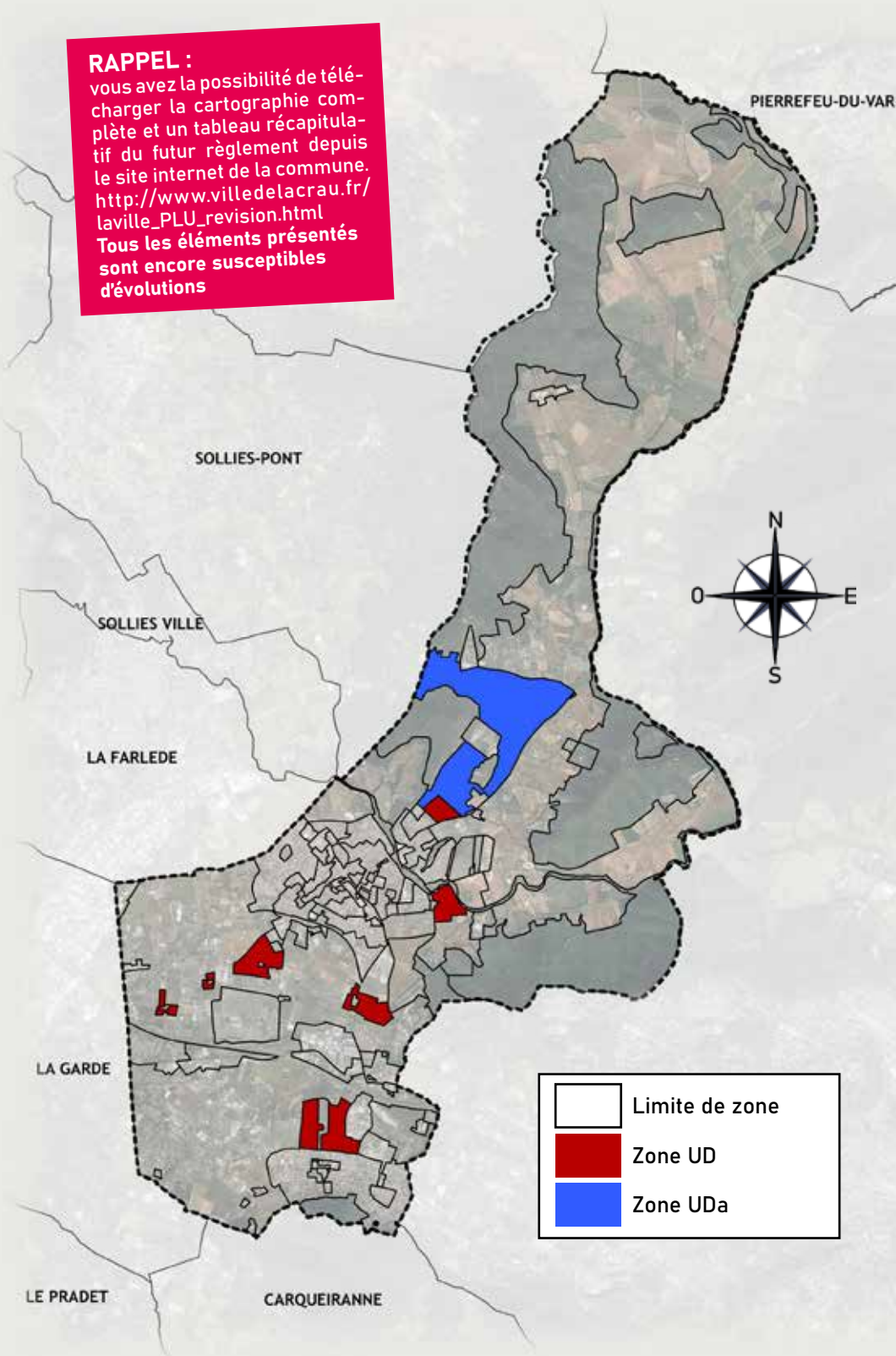
Les droits à bâtir sont limités à 12% de l'emprise au sol avec une hauteur maximale de 7 mètres.

La zone UD comprend également un sous-secteur UDa qui correspond à des quartiers présentant une sensibilité paysagère plus forte (Les Maravals, Les Martins, Le Collet Long) dans lesquels l'emprise au sol reste limitée à 8%.

Une partie du Collet Long, actuellement classé UDa sera désormais classé UD.

80% des espaces doivent être traités en espace non imperméabilisé.

RAPPEL :
vous avez la possibilité de télécharger la cartographie complète et un tableau récapitulatif du futur règlement depuis le site internet de la commune.
http://www.villedelacrau.fr/laville_PLU_revision.html
Tous les éléments présentés sont encore susceptibles d'évolutions



Zone UH

Situation

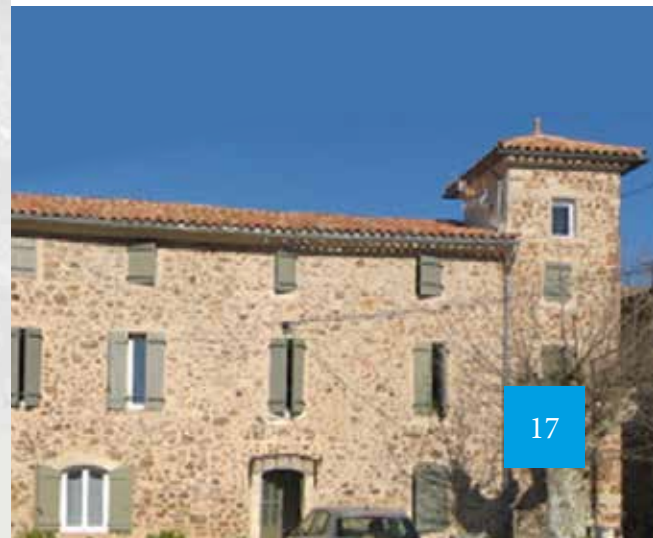
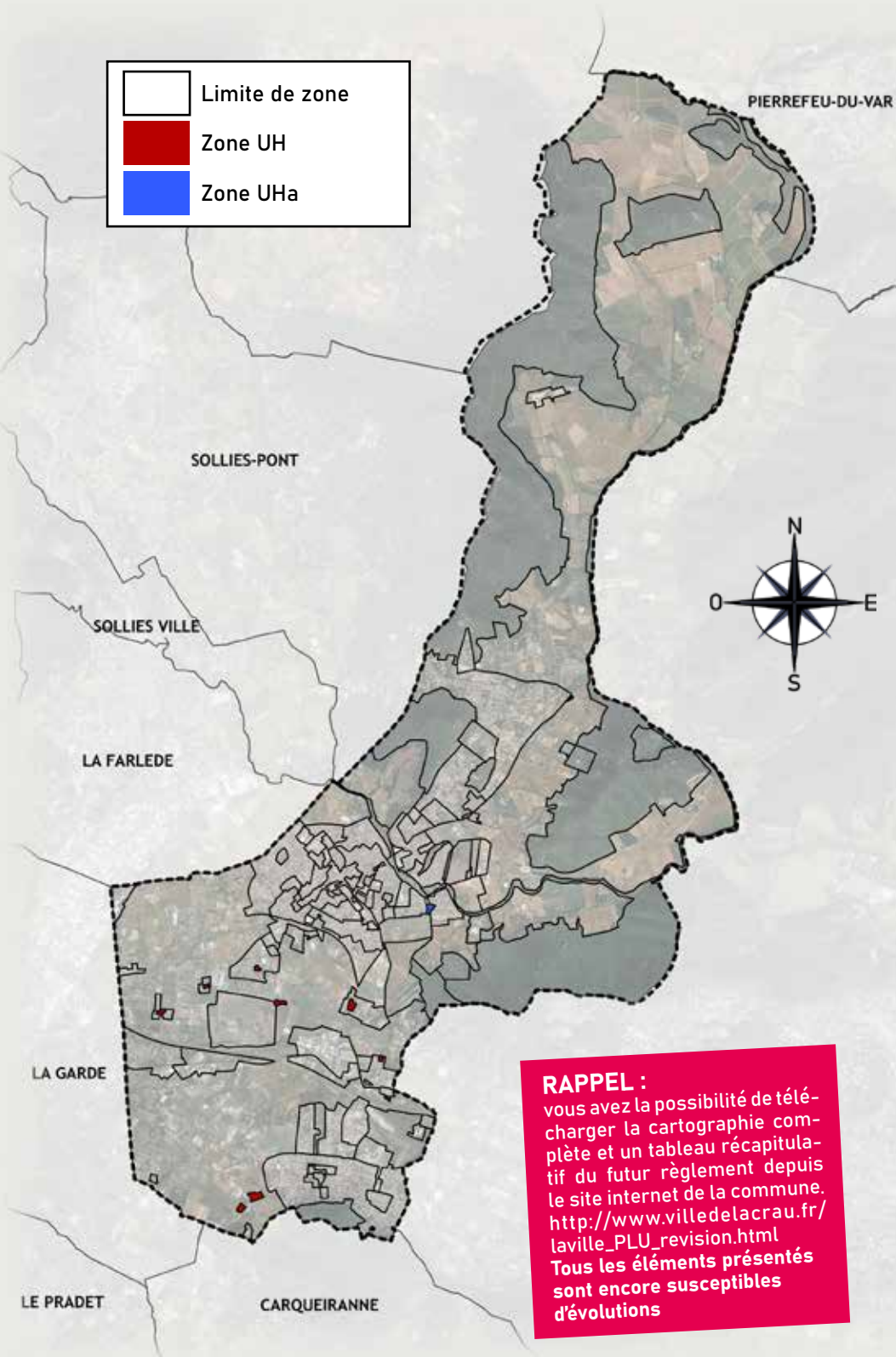
La zone UH correspond aux différents hameaux historiques de la commune : Tamagnon, La Ruytele, Les Cougourdon, Clairval, Les Goys Fourniers, les Avocats, les Bernards, la Bouisse, La Capite, qui font l'objet d'une protection patrimoniale particulière.

Ces hameaux sont exclusivement destinés au logement. Seul l'aménagement des locaux existants sont autorisés.

La zone UH comprend un sous-secteur UHa qui correspond au hameau de Notre Dame qui fait l'objet d'une protection renforcée avec des prescriptions architecturales plus poussées.

RAPPEL :

vous avez la possibilité de télécharger la cartographie complète et un tableau récapitulatif du futur règlement depuis le site internet de la commune.
http://www.villedelacrau.fr/laville_PLU_revision.html
Tous les éléments présentés sont encore susceptibles d'évolutions



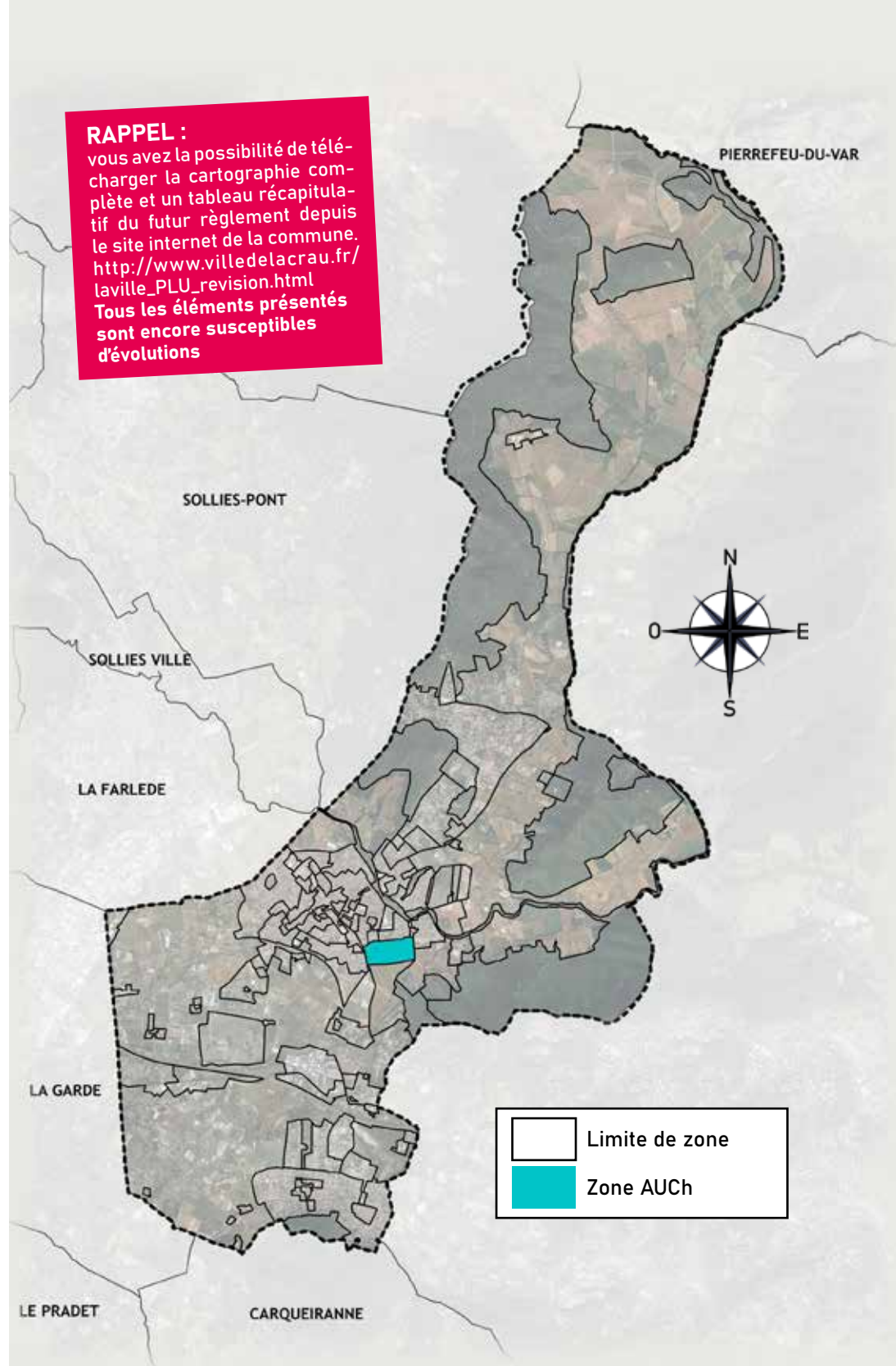
Zone AUCh

Situation

La zone AUCh correspond au quartier des Longues, situé à l'est du giratoire des Arquets. Elle est destinée à un aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, après mise à niveau des équipements publics et collectifs. Le quartier présente une superficie de 14 hectares. Le nombre de logements de l'opération est encore en cours de discussion. Cette opération fera l'objet d'une communication dans un prochain numéro du mensuel municipal.

La hauteur maximale envisagée est de 9 mètres pour les immeubles collectifs et 7 mètres à l'égoût du toit pour les villas. Afin de conserver un cône de vue sur le Fenouillet, depuis la RD 554 (route de Hyères) et le parc du Béal, certaines constructions seront limitées à un rez-de-chaussée.

Une orientation d'aménagement, en cours de finalisation permettra d'organiser les accès à ce quartier (exclusivement depuis le giratoire des Arquets) et les hauteurs maximales par ilots afin d'être le moins impactant possible.



Zone UZ

Situation

La zone UZ correspond aux zones d'activités, zones artisanales et économiques de La Crau.

La zone UZ comprend :

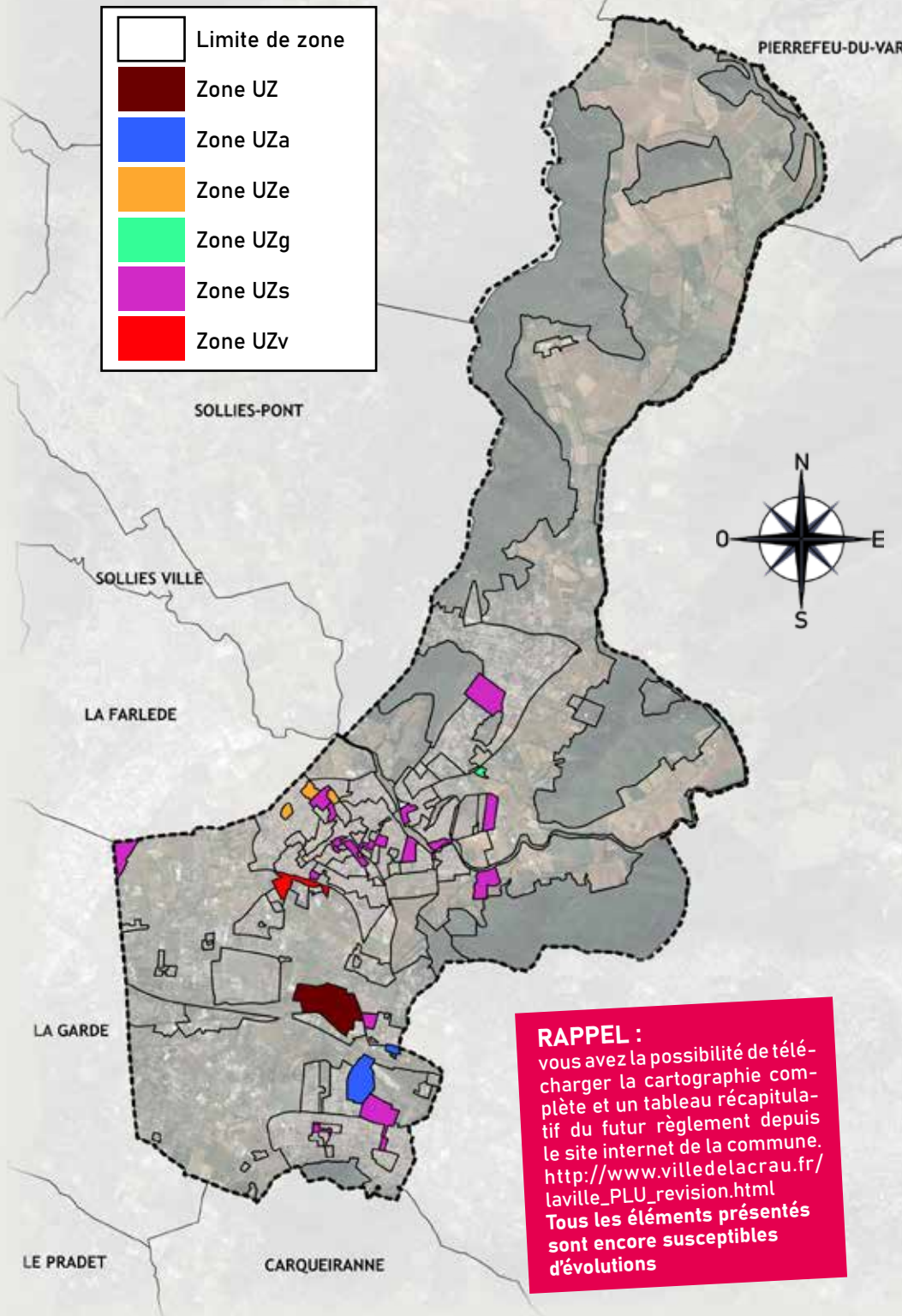
- La zone **UZ** qui correspond à la zone d'activité de Gavary, qui est étendu au nord. Il s'agit d'une zone artisanale et industrielle
- Un secteur **Uza** qui correspond à la zone artisanale et commerciale de L'Estagnol
- Un secteur **UZe** couvre les trois supermarchés dans les quartiers du patrimoine et des Meissonniers
- Un secteur **UZv** en entrée de ville Ouest (route de Toulon) pour des activités commerciales avec des prescriptions architecturales renforcées
- Un secteur **UZs** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (CDG-Gendarmerie, Mairie, CTM, écoles...)

Un secteur spécifique **UZg** dévolu au commerce de gros est créé au niveau des locaux du Canal de Provence.

Dans ces secteurs, l'emprise au sol varie entre 60 et 70% pour des hauteurs comprises entre 12 et 15 mètres (9m dans le secteur UZg)

RAPPEL :

vous avez la possibilité de télécharger la cartographie complète et un tableau récapitulatif du futur règlement depuis le site internet de la commune.
http://www.villedelacrau.fr/laville_PLU_revision.html
Tous les éléments présentés sont encore susceptibles d'évolutions



Zone AUCa

Situation

La zone AUCa à St Augustin, Chemin Long et La Giavy située le long de la RD98 est destinée à un aménagement d'ensemble à dominante d'activités économique, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements à forte valeur ajoutée, après mise à niveau des voiries et réseaux publics et collectifs.

Le site présente une superficie de 35 ha :

AUCa1 : quartier de St Augustin

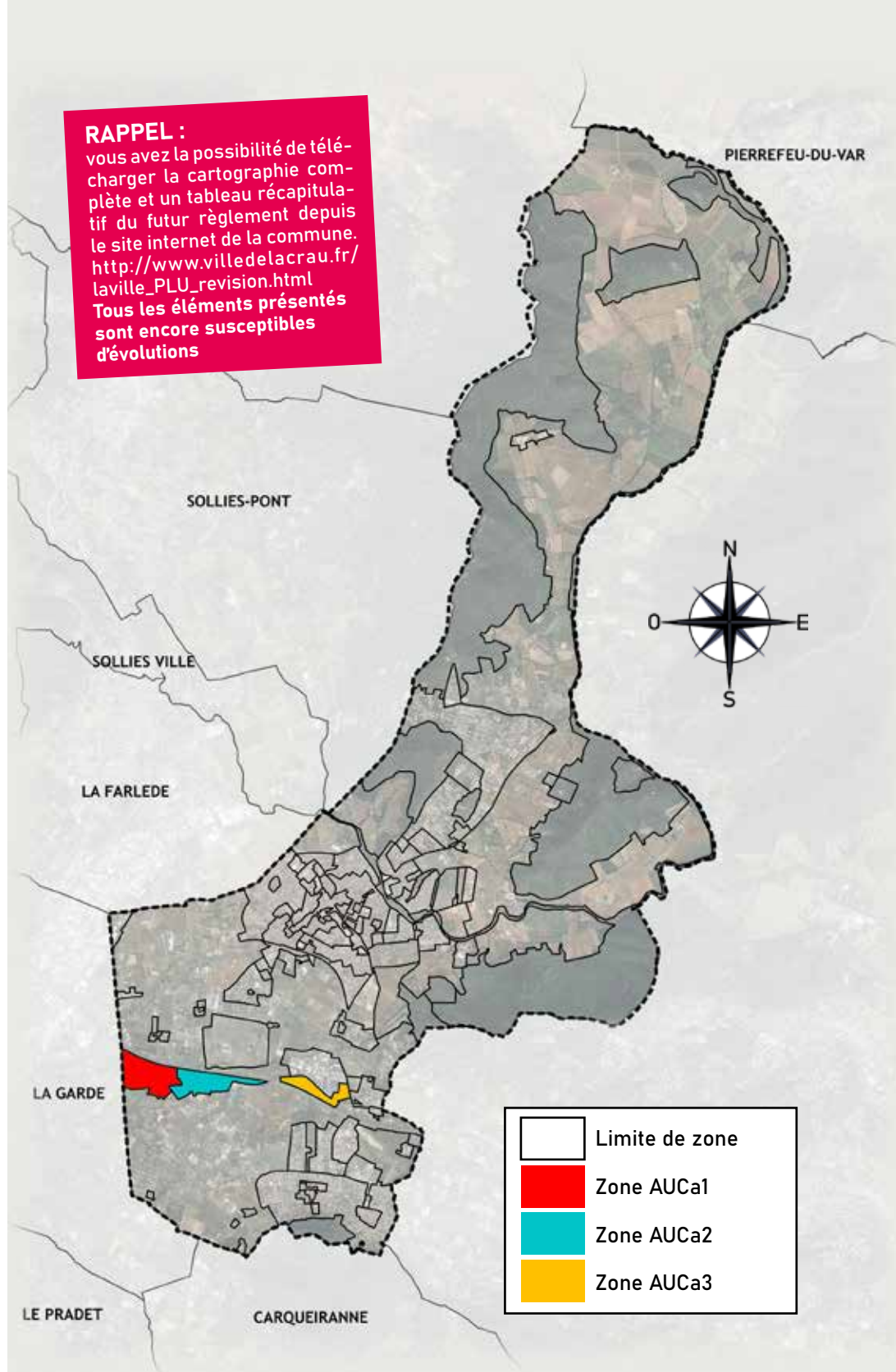
AUCa2 : quartier du Chemin Long

Le projet se poursuit plus à l'est au sud de Gavary sur 5,5 ha :

AUCa3 : La Giavy

Le PLU prévoit un phasage de l'opération en trois étapes.

Dans ces secteurs seront autorisés l'artisanat, le commerce de gros, les bureaux et services, les entrepôts, les équipements d'intérêt collectif. Dans la zone AUCa1, les petits commerces et l'hébergement (maison de retraite, résidences seniors...) seront également autorisés.



Développement de la zone d'activité de Gavary

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

Objectifs :

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

Zones UZ et AUCa

Développer les activités économiques

- ↔ Etudier un système de desserte (*tracé de principe*)
- Aménager de nouveaux espaces de stationnement public y/c deux roues (*implantation de principe*)
- Valoriser l'interface paysagère le long de la RD98 et de l'A570
- ⊙ Sécuriser les accès à la zone (*gradation morphologique*)
- Développer le foncier économique et assurer l'intégration architecturale des constructions
- Emprise de la ZAE existante



Zones UZ et AUCa

Développer les activités économiques

- ↔ Etudier un système de desserte (tracé de principe)
- Valoriser l'interface paysagère (RD98, A570,...)
- ⊙ Etudier et sécuriser les accès à la zone (RD98)
- Développer le foncier économique, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements à forte valeur ajoutée
- ▨ Prendre en compte la gestion des eaux pluviales Emprise de principe
- Possibilité de phasage d'aménagement

Développement de la zone d'activité de St Augustin / Chemin Long / La Giavy (Gavary sud)

Cette zone d'activité nouvelle présente une superficie de 40 hectares.

Objectifs :

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

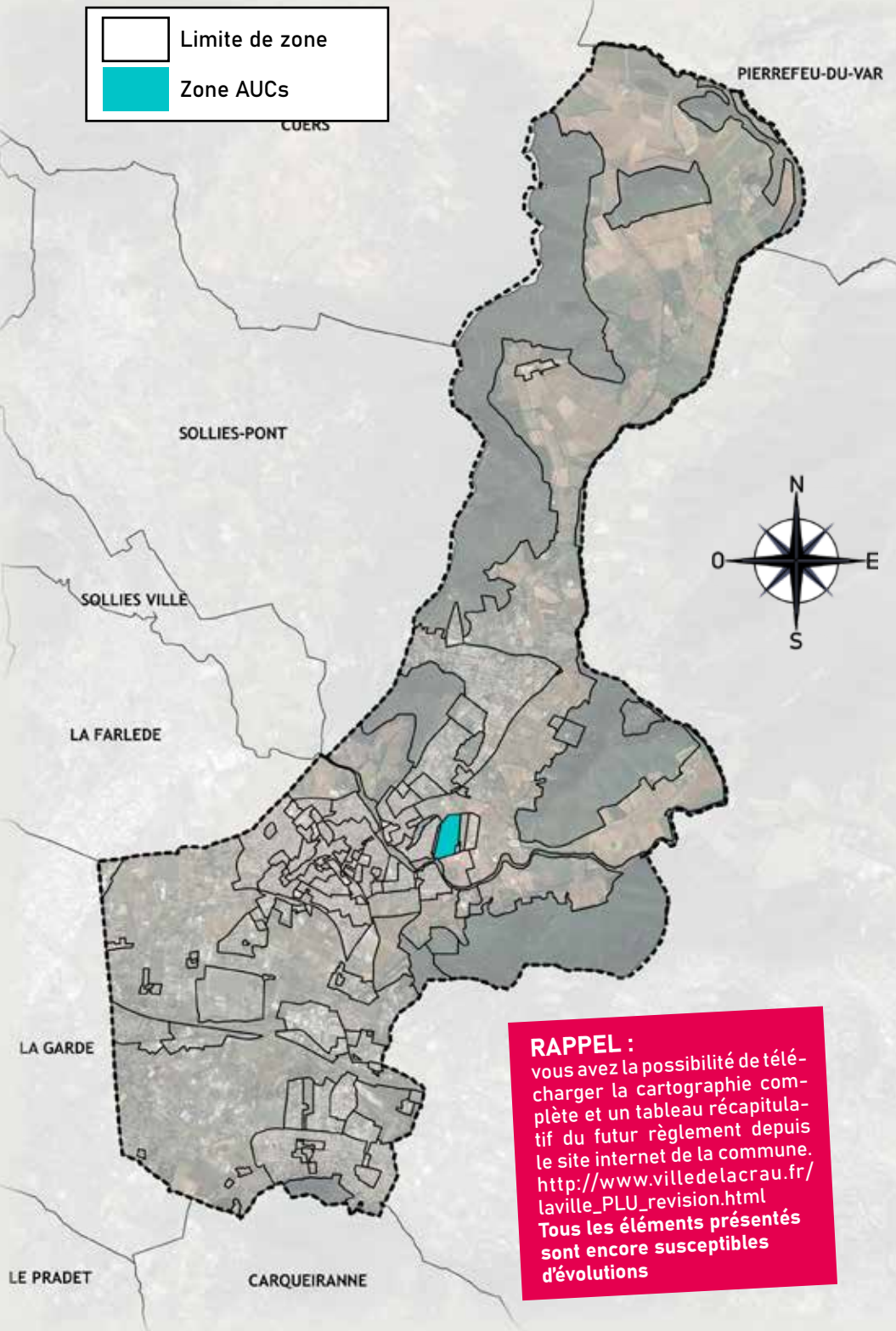


La zone AUCs de la Bastidette, située à l'ouest du cimetière de la Bastidette est destinée à un aménagement d'ensemble à vocation d'équipements publics, de services et d'hébergement, avec une hauteur maximale de 9m à l'égout du toit et une emprise au sol de 40%.

Un espace paysager est imposé à l'ouest en limite du quartier du Petit Nice.

Le PLU tient compte de la procédure de déclaration de projet en cours, au bénéfice du futur centre départemental de l'enfance (ou Maison d'Enfants à Caractère Social - MECS) qui se situera dans cette opération.

En parallèle, les terrains communaux de la Gensolenne (5 ha) sont reclassés en zone agricole. La commune poursuit un projet de plantation de vignes.



RAPPEL :

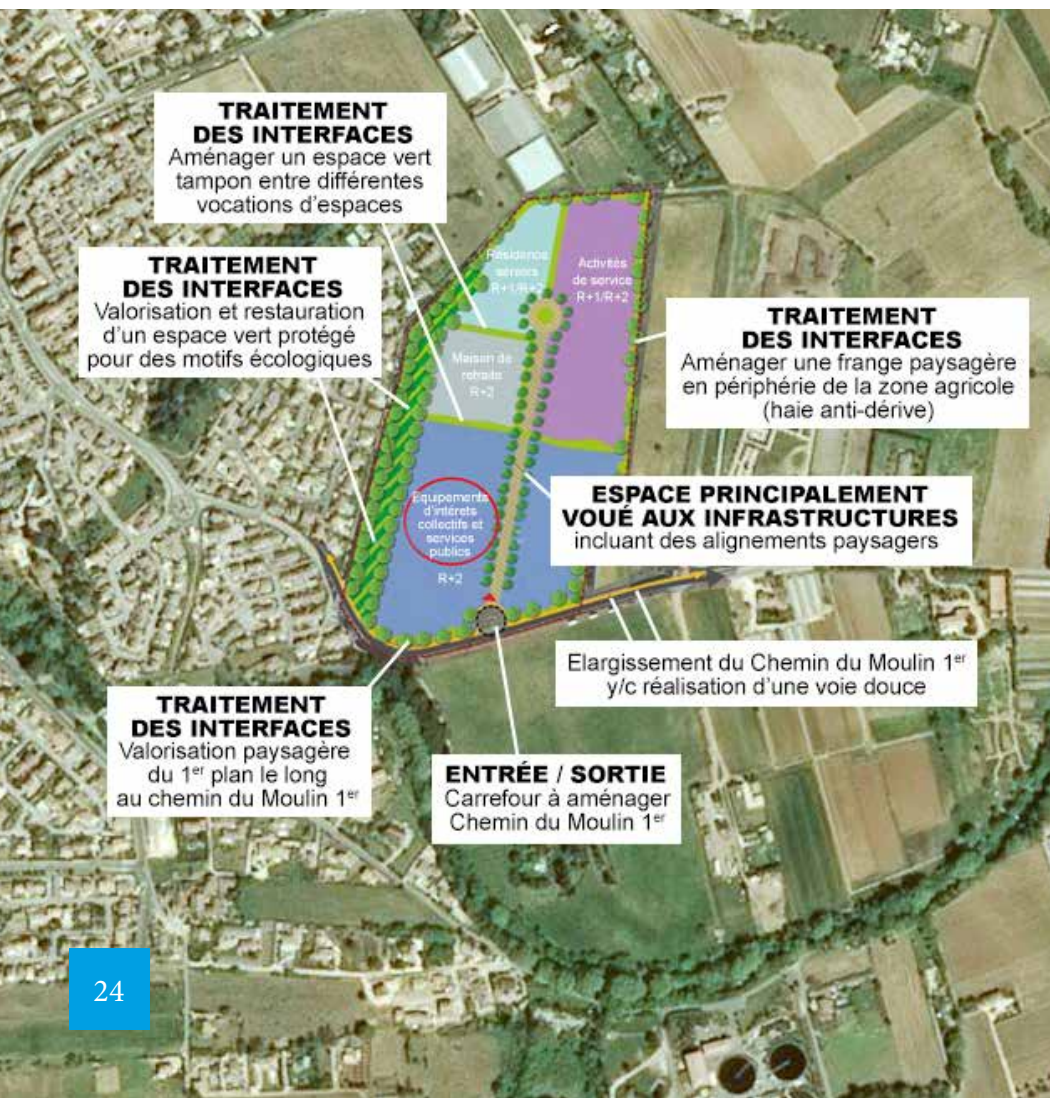
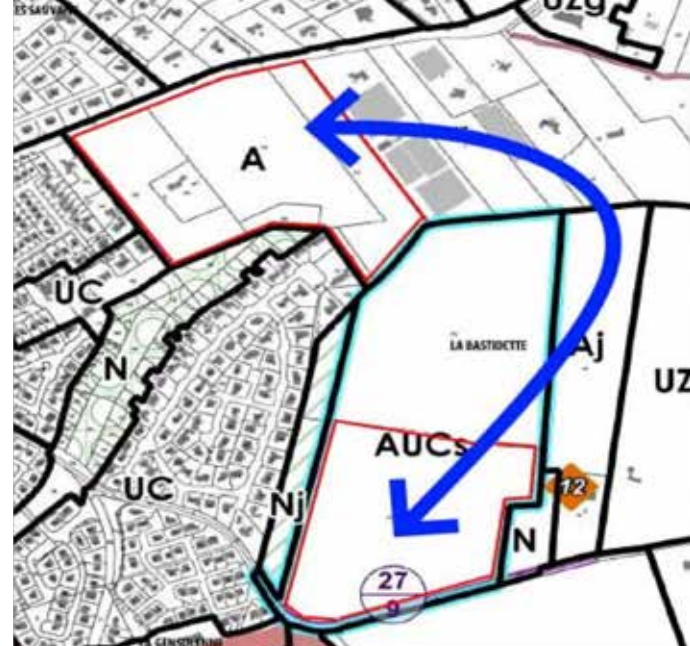
vous avez la possibilité de télécharger la cartographie complète et un tableau récapitulatif du futur règlement depuis le site internet de la commune.
http://www.villedelacrau.fr/laville_PLU_revision.html
Tous les éléments présentés sont encore susceptibles d'évolutions

Zone AUCs

Un projet de renouvellement urbain futur

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

 Site dévolu à l'implantation du futur Centre départemental de l'enfance ou MECS



PERIMETRE ET LIMITES

 Périmètre d'OAP



VOCATION DE L'ESPACE

-  Equipement d'intérêt collectif et services publics
-  Activités tertiaire
-  Activités de services
-  Activités de retraite
-  Résidence sénior
-  Espace paysager
-  Espace principalement voué aux infrastructures avec alignements paysagers
-  Espace vert protégé pour des motifs écologiques

CARACTERISTIQUES DU BATI

 R+2 Hauteur du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Accès / sorties
-  Voie douce

Zone A

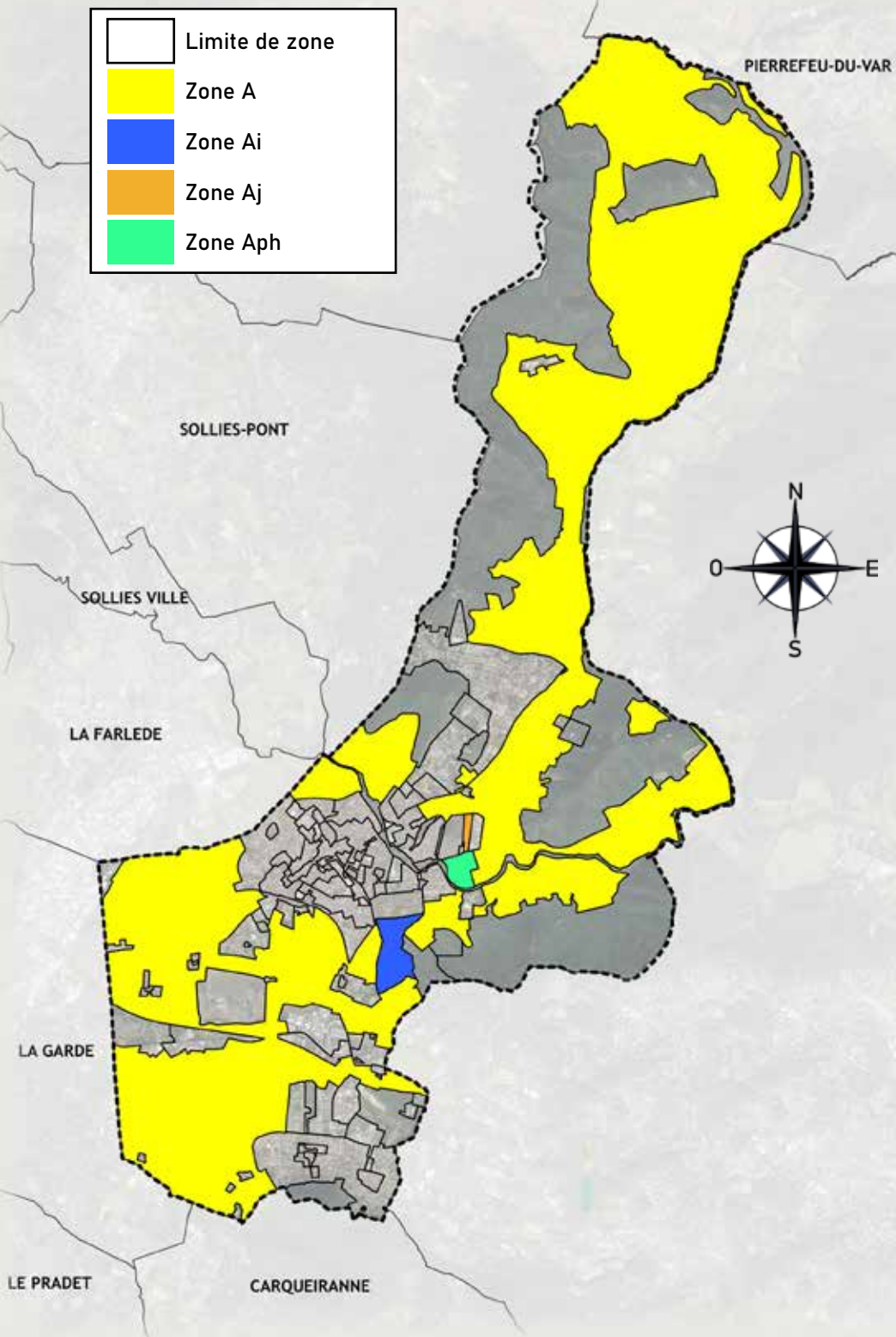
Situation

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

La zone agricole est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles. Sont également autorisés, sous conditions, les locaux destinés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

La zone A comprend :

- Un secteur Ai correspond à une zone agricole inconstructible, afin de préserver un cône de vue sur le Fenouillet
- Un secteur Aj correspondant à un projet de jardins familiaux sur des terrains communaux de La Bastidette
- Un secteur Aph pour le pôle horticole existant, quartier sud de La Bastidette.



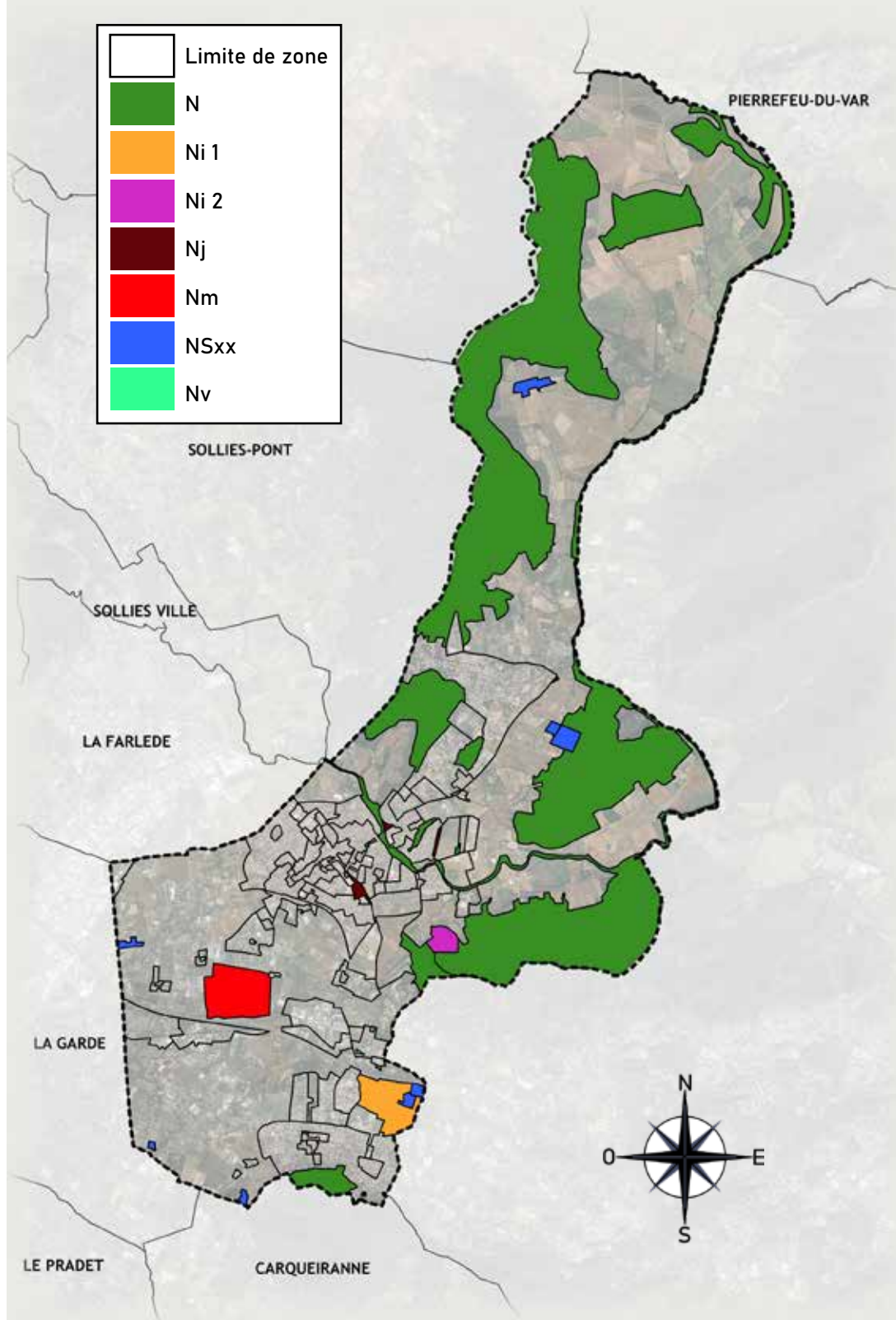
Zone N

Situation

La zone naturelle N recouvre les espaces naturels. Sont autorisés les activités pastorales ou forestières ou certains équipements collectifs.

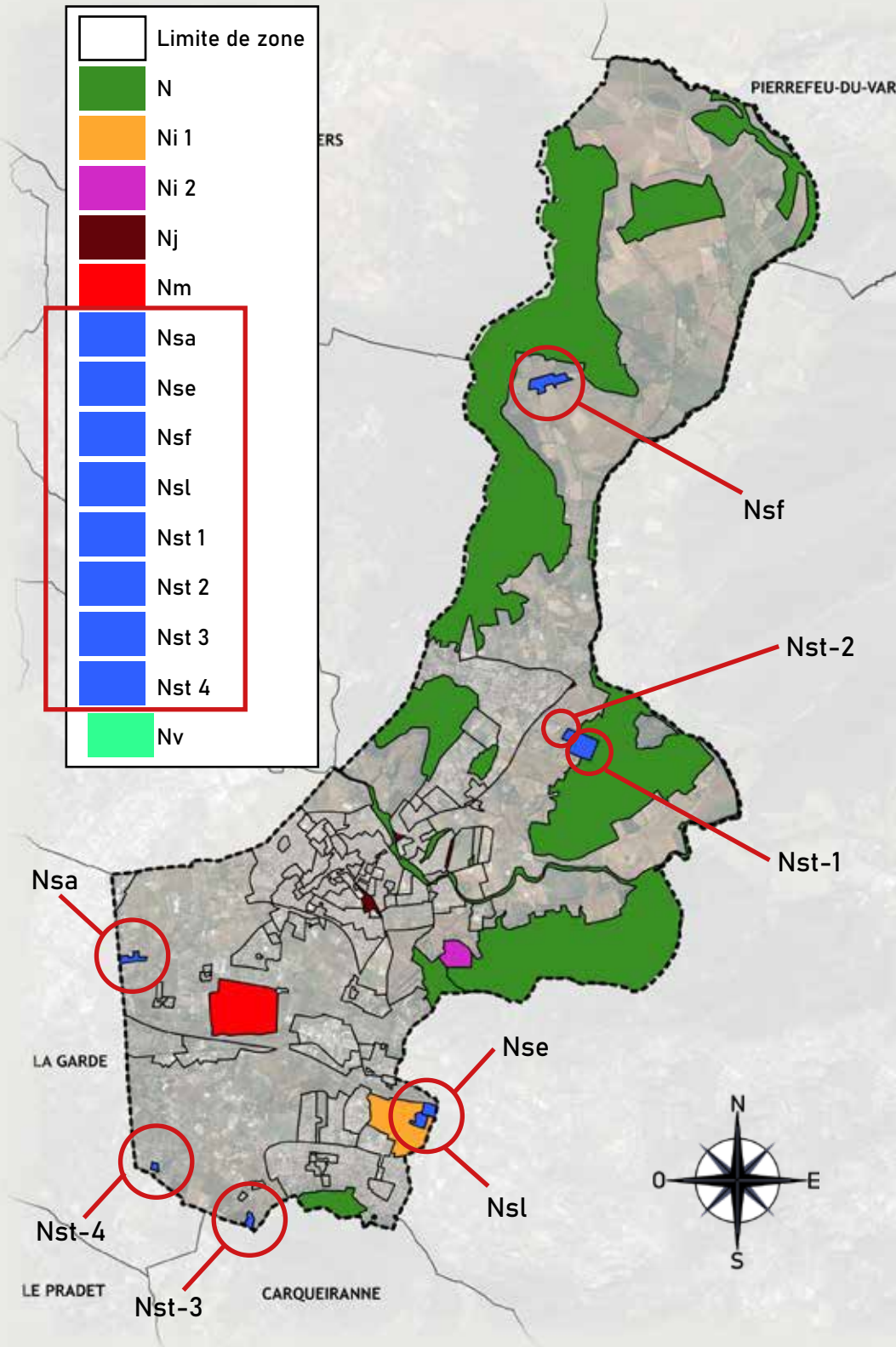
La zone N comprend :

- Ni1 : L'Estagnol (zone humide), inconstructible, avec possibilité d'aménagement pour accueil du public
- Ni2 : Pied du Fenouillet, inconstructible, avec possibilité d'aménagement pour l'accueil du public
- Nj : jardins urbains ou espaces verts (Parc du Béal et autres parcelles au bord du Gapeau)
- Nv : Stationnement de véhicules (quartier Les Avocats)
- Nm : Domaine militaire (La Ruytèle)
- NSxx : STECAL (voir page suivante)



Zone N

Zoom sur les STECAL



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

Les «STECAL» délimités :

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

Planning Prévisionnel

Avancement et finalisation de la procédure

Prochaines étapes :

(calendrier prévisionnel)

Deux réunions de **consultation des personnes publiques associées (préfecture, département, région, SCOT...)** se sont tenues le 10 septembre 2021 et le 05 septembre 2022. Une troisième réunion de consultation aura lieu avant l'arrêt du projet, début 2024.

La concertation publique est menée parallèlement, avec notamment 3 réunions qui se sont tenues les 20 septembre, 18 octobre 2021 et 02 mai 2022. Une quatrième réunion est prévue afin de présenter le règlement et le zonage. Elle aura lieu prochainement.

L'**arrêt du projet** est envisagé pour le premier trimestre 2024.

L'enquête publique qui suivra pourrait se dérouler entre juillet et septembre 2024. Elle permettra à la population de s'exprimer sur le projet.

Après la prise en compte des avis des personnes publiques associées (PPA) et des résultats de l'enquête publique, le **PLU** pourra être proposé à l'approbation du Conseil métropolitain pour la **fin 2024**.



MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE



Ce document a été établi par les services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée au titre de la concertation du public.

Les différentes cartes et données chiffrées sont encore susceptibles d'évolution.

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

mtpm.plu@metropoletpm.fr