

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :  
083-248300543-20220324-lmc1165692-DE-1-1  
Date de validation par la préfecture : mardi 29 mars 2022  
Date d'affichage : 28/03/2022

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
JEUDI 24 MARS 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 24 mars 2022, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Anaïs DIR

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
59	20	2

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/03/054**

**VILLE DE LA CRAU -  
DEFINITION DES OBJECTIFS  
POURSUIVIS ET DES  
MODALITES DE LA  
CONCERTATION RELATIVE A  
LA DECLARATION DE  
PROJET LA BASTIDETTE  
VALANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLU**

**PRESENTS :**

Mme Josée MASSI, Mme Basma BOUCHKARA, M. Amaury CHARRETON, M. Philippe LEROY, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Edwige MARINO, M. Jean-Louis MASSON, M. Hervé STASSINOS, M. Robert BENEVENTI, Mme Valérie RIALLAND, M. Yann TAINGUY, M. Yannick CHENEVAR, M. Gilles VINCENT, Mme Béatrice BROTONS, M. Christophe MORENO, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Valérie MONDONE, M. Robert CAVANNA, M. François CARRASSAN, M. Jean-Pierre EMERIC, M. Mohamed MAHALI, M. Christian SIMON, M. Thierry ALBERTINI, Mme Nathalie BICAIS, Mme Chantal PORTUESE, M. Bernard ROUX, Mme Delphine GROSSO, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Patrice CAZAUX, Mme Josy CHAMBON, Mme Amandine LAYEC, M. Erick MASCARO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Magali TURBATTE, M. Pierre BONNEFOY, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, Mme Pascale JANVIER, Mme Corinne JOUVE, M. Franck CHOUQUET, Mme Isabelle MONFORT, M. Bruno ROURE, Mme Kristelle VINCENT, Mme Sandra TORRES, Mme Christine SINQUIN, M. Cheikh MANSOUR, Mme Corinne CHENET, M. Guillaume CAPOBIANCO, Mme Hélène BILL, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Michel DURBANO, Mme Valérie BATESTTI, M. Laurent CUNEO, M. Arnaud LATIL, Mme Sylvie LAPORTE, M. Laurent BONNET, M. Hubert FALCO.

**REPRESENTES :**

M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, Mme Brigitte GENETELLI ayant donné pouvoir à Mme Josy CHAMBON, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Geneviève LEVY ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Frédéric BOCCALETTI ayant donné pouvoir à M. Amaury NAVARRANNE, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, M. Jean-Pierre COLIN ayant donné pouvoir à Mme Nathalie BICAIS, M. Ange MUSSO ayant donné pouvoir à M. Hubert FALCO, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Josée MASSI, M. Francis ROUX ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à M. Bruno ROURE, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à M. Erick MASCARO, M. Albert TANGUY ayant donné pouvoir à M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à Mme Corinne JOUVE, Mme Nadine ESPINASSE ayant donné pouvoir à Mme Béatrice BROTONS, M. Joël TONELLI ayant donné pouvoir à M. Gilles VINCENT, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGOLAS ayant donné pouvoir à Mme Christine SINQUIN, M. Joseph MINNITI ayant donné pouvoir à Mme Corinne CHENET, M. Philippe BERNARDI ayant donné pouvoir à Mme Valérie BATESTTI, M. Jean-David MARION ayant donné pouvoir à Mme Cécile MUSCHOTTI.

**ABSENTS :**

Mme Rachel ROUSSEL, M. Emilien LEONI.

## **Séance Publique du 24 mars 2022**

**N° D'ORDRE : 22/03/054**

**OBJET : VILLE DE LA CRAU - DEFINITION DES OBJECTIFS  
POURSUIVIS ET DES MODALITES DE LA  
CONCERTATION RELATIVE A LA DECLARATION DE  
PROJET LA BASTIDETTE VALANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLU**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** la Loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-3 et suivants,

**VU** le Code de l'Environnement,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles,

**VU** les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) opposable, approuvé par délibération du Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée du 6 septembre 2019,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Crau opposable,

**VU** l'arrêté du Président de la Métropole n° AP21/141 en date du 1<sup>er</sup> décembre 2021 ayant prescrit la procédure de mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable de la commune de La Crau, dans le cadre d'une déclaration de projet,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 28 février 2022,

**CONSIDERANT** l'objectif d'accueil sur le territoire de La Crau d'un des trois Centres Départementaux de l'Enfance (CDE) déployés sur le Var, projet porté par le Département du Var dans le cadre de l'opération de restructuration/rénovation/optimisation de l'ensemble des locaux du CDE,

**CONSIDERANT** les objectifs de la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Crau, à savoir :

- L'évolution de la zone agricole (A) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur au lieudit La Bastidette, vers une zone urbaine ou à urbaniser (U ou AU) permettant l'implantation d'un Centre Départemental de l'Enfance (CDE) à La Crau,
- L'écriture d'un règlement adapté à la nouvelle zone et à cette implantation,
- Toute adaptation des autres pièces du PLU qui serait rendue nécessaire dans le cadre de l'évolution du règlement susvisée,

**CONSIDERANT** qu'une concertation publique préalable est obligatoire en vertu des dispositions du « c » de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, étant donné que la présente mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale par les effets du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles,

**CONSIDERANT** que l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité, à savoir le Conseil Métropolitain,

**CONSIDERANT** qu'au regard de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme, il convient de fixer les modalités de la concertation permettant de garantir une bonne information du public et d'assurer les conditions lui permettant de formuler des observations, les modalités suivantes sont proposées :

Les moyens d'information mis en place sont les suivants :

- L'information de la population est effectuée par voie de presse (mensuel municipal de La Crau), par voie d'affichage à l'Hôtel de la Métropole et en mairie de La Crau,
- L'information concernant la procédure est consultable sur le site internet de la Métropole ([metropoletpm.fr/grands-projets/proxy/plans-locaux-d-urbanisme](http://metropoletpm.fr/grands-projets/proxy/plans-locaux-d-urbanisme)) et de la ville de La Crau ([www.villedelacrau.fr](http://www.villedelacrau.fr)),
- Les documents validés au fur et à mesure des étapes de la procédure d'Urbanisme seront consultables et téléchargeables sur le site Internet de la Métropole ([metropoletpm.fr/grands-projets/proxy/plans-locaux-d-urbanisme](http://metropoletpm.fr/grands-projets/proxy/plans-locaux-d-urbanisme)) et de la ville de La Crau ([www.villedelacrau.fr](http://www.villedelacrau.fr)) ainsi qu'en Mairie de La Crau, au 2<sup>ème</sup> étage (Service de l'Urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les moyens d'expression mis en place sont les suivants :

- La mise à disposition du public d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées. Ce registre sera mis à disposition de la population, en Mairie de La Crau, au 2<sup>ème</sup> étage (Service de l'Urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Chacun pourra faire part de ses observations par courrier à l'intention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'adresse postale de la Mairie de La Crau (Boulevard de la République, 83260 La Crau) ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [mtpm.plu@metropoletpm.fr](mailto:mtpm.plu@metropoletpm.fr) en précisant en objet : « Mise en compatibilité n°1 DP La Bastidette - PLU de La Crau »

Et en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**DE PROCEDER**, par la présente délibération, à la définition des objectifs poursuivis ainsi qu'à la concertation obligatoire de la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de La Crau relative au projet du Centre Départemental de l'Enfance à la Bastidette, telle que développée ci-dessus.

### **ARTICLE 2**

**D'APPROUVER** les modalités de la concertation publique dédiées à la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Crau, dans le cadre d'une déclaration de projet comme exposées ci-dessus.

### **ARTICLE 3**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole à prendre toute disposition et à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette délibération.

### **ARTICLE 4**

**DE DIRE** qu'à l'issue de cette concertation publique, un bilan sera présenté devant le Conseil Métropolitain pour être arrêté et le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

## **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que la présente délibération devra faire l'objet de mesures de publicité réglementaires visées notamment par l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 24 mars 2022



Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

POUR 78

CONTRE 0

ABSTENTION 1

Madame Basma BOUCHKARA.

---

MISE EN COMPATIBILITE  
DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET  
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Crau

Insee 83047 | CP 83260

LIEUDIT LA BASTIDETTE

**1. NOTICE DE PRESENTATION**

**Motifs et considérations justifiant  
le caractère d'intérêt général de l'opération**

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>SITUATION ET DONNEES DU CADASTRE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OBJET ET CONTEXTE DE L'OPERATION .....</b>	<b>3</b>
2.1	L'EVOLUTION DU CENTRE DEPARTEMENTAL DE L'ENFANCE .....	3
2.2	ETAT DES LIEUX DU SITE DE PROJET .....	4
2.3	SITUATION DANS LES DOCUMENTS CADRES TERRITORIAUX.....	5
2.3.1	SCHEMAS, PLANS ET PROGRAMMES STRUCTURANTS.....	5
2.3.2	LE SCOT PROVENCE MEDITERRANEE .....	6
2.3.3	LES RISQUES NATURELS .....	7
2.3.4	LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA CRAU .....	9
2.4	PROJET NON SOUMIS A COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE.....	12
<b>3</b>	<b>MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET.....</b>	<b>12</b>
3.1	MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION : UNE NECESSITE POUR LE DEPARTEMENT .....	12
3.2	AVANTAGES ET INCONVENIENTS ATTENDUS.....	15
3.2.1	CRITERES DE CHOIX DU SITE .....	15
3.2.2	FONCTIONNALITES DU CDE AMELIOREES .....	16
3.2.3	ABSENCE D'ATTEINTE A LA PROPRIETE PRIVEE .....	16
3.2.4	COUT FINANCIER POUR LES COLLECTIVITES.....	16
3.3	BILAN COUTS-BENEFICES .....	17
3.4	IMPACTS ET MESURES VISANT A REDUIRE ET EVITER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT .....	17
<b>4</b>	<b>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET.....</b>	<b>20</b>
4.1	PROGRAMME FONCTIONNEL.....	20
4.1.1	LES BESOINS EXISTANTS ET FUTURS .....	20
4.1.2	LES EFFECTIFS.....	23
4.1.3	PROGRAMME FONCTIONNEL.....	24
4.1.4	FONCTIONNALITE DETAILLEE.....	28
4.2	L'ACCESSIBILITE ET LES DESSERTES (VRD) .....	31
4.2.1	LES ACCES ET CIRCULATIONS .....	31
4.2.2	LES RESEAUX HUMIDES.....	33
4.2.3	LES RESEAUX SECS .....	33
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>LEXIQUE DES ABREVIATIONS.....</b>	<b>37</b>

### TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1-	Situation en continuité du centre-ville de La Crau .....	3
Figure 2-	Plan cadastral (source : Direction générale des finances publiques) .....	3
Figure 3-	Vue aérienne : le site et son environnement – Source : orthophoto 2020 (IGN).....	5
Figure 4-	Schéma illustratif du réseau Vert, Bleu et Jaune dans l'aire du SCOT Provence Méditerranée.....	6
Figure 5-	SCOT Provence Méditerranée 06/09/2019 - DOO carte p4 - Schéma illustratif de l'accueil du développement futur.....	7
Figure 6-	PPRi - Zonage règlementaire (projet de révision, oct. 2021) - Source : DDTM Var, SPP, Pôle Risques .....	8
Figure 7-	Localisation de la compensation géographique « agricole » prévue dans la révision générale du PLU.....	10
Figure 8-	Zonage du PLU de La Crau opposable, avant mise en compatibilité – Extrait.....	11
Figure 9-	Vues du site. A gauche : Le Mont Fenouillet au sud - A droite : la ligne de l'espace vert à l'ouest (protégé au PLU).....	15
Figure 10-	L'environnement de qualité de l'opération.....	15
Figure 11-	Etat des lieux - Habitats naturels (source : BE MTDA 2021).....	18
Figure 12-	Schéma général de fonctionnement (Source : CD83 - CDE, La Crau, Programme fonctionnel, Août 2021, SAMOP PACA).....	28
Figure 13-	Etat des lieux : chemin du Moulin 1er au droit de la parcelle objet du projet.....	32
Figure 14-	Etat des lieux : chemin du Moulin 1er au droit du nouveau cimetière à l'Est.....	32
Figure 15-	Les réseaux (secs et humides) existants au droit du chemin du Moulin 1er.....	34
Tableau 1-	Etat cadastral (source : Direction générale des finances publiques) .....	3
Tableau 2-	Synthèse des besoins existants et futurs du CDE - Source : d'après CD83, « Etudes de faisabilité (...) du centre départemental de l'enfant -révision 3 du 13/02/2020 » et « CDE - La Crau - Programme fonctionnel - Août 2021 SAMOP-PACA ».....	22
Tableau 3-	Récapitulatif des surfaces - Source : CD83, CDE - La Crau - Programme fonctionnel - Août 2021 SAMOP - PACA.....	25
Tableau 4-	Les unités d'accueil (Source : CD83 - CDE, La Crau, Programme fonctionnel – Août 2021, SAMOP PACA).....	31

# NOTICE

## 1 SITUATION ET DONNEES DU CADASTRE

L'opération se situe à l'Est du centre-ville de LA CRAU, au lieudit « La Bastidette ». Le site se trouve encadré par un lotissement d'habitations à l'ouest, un espace à vocation d'urbanisation future au nord, le nouveau cimetière à l'Est et le chemin du Moulin 1<sup>er</sup> et un pôle horticole au Sud.

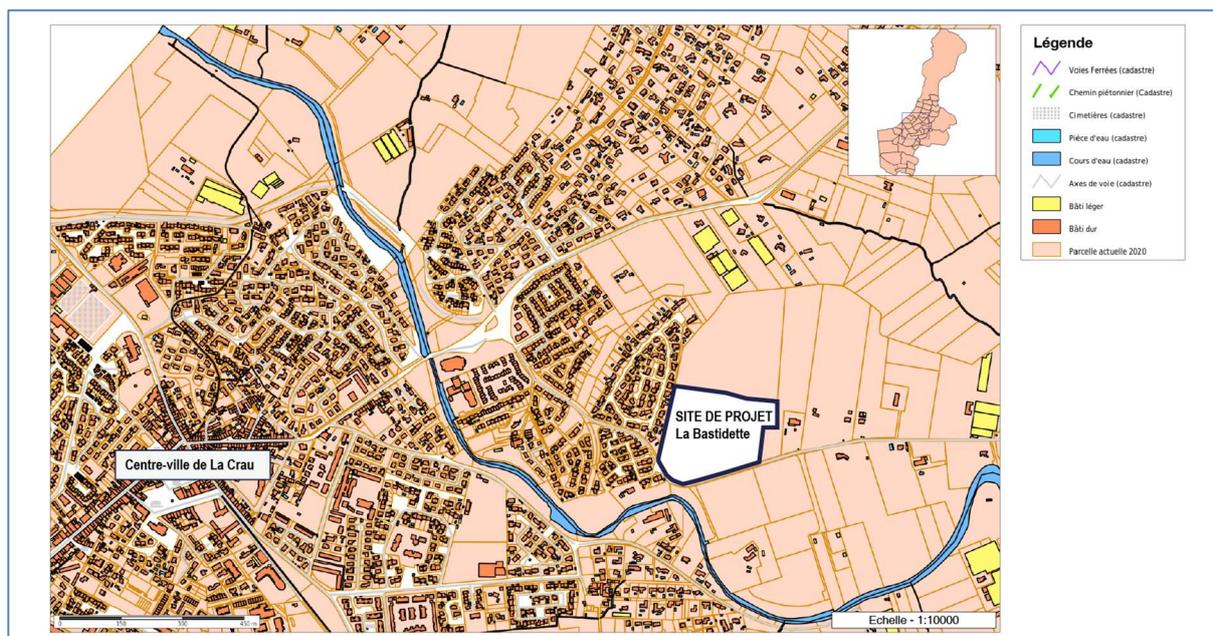


Figure 1- Situation en continuité du centre-ville de La Crau

L'assiette foncière objet de la présente mise en compatibilité totalise un peu plus de 5 hectares.

Section et numéro de parcelle	Propriétaire	Contenance cadastrale
BH 89	Commune de LA CRAU	50 738 m <sup>2</sup>
Total		50 738 m <sup>2</sup>

Tableau 1- Etat cadastral (source : Direction générale des finances publiques)

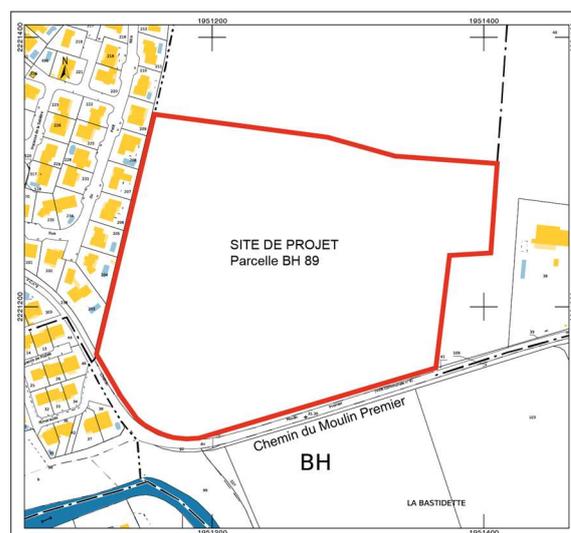


Figure 2- Plan cadastral (source : Direction générale des finances publiques)

## 2 OBJET ET CONTEXTE DE L'OPERATION

La procédure vise à permettre la création d'un établissement du Centre Départemental de l'Enfance (CDE) à La Crau, dans le cadre de l'opération de restructuration, rénovation et optimisation de l'ensemble des locaux du CDE du Département du Var.

Ce nouvel établissement du CDE intégrera une unité Résidence Mères-Enfants (RME).

Les objectifs de la présente mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet sont :

- L'évolution de la zone agricole (A) du PLU en vigueur située au lieudit La Bastidette, en zone à urbaniser réglementée (1AU) permettant l'implantation du nouveau Centre Départemental de l'Enfance (CDE) à La Crau ;
- L'écriture d'un règlement adapté à la nouvelle zone et à cette implantation ;
- Toute adaptation des autres pièces du PLU qui serait rendue nécessaire dans le cadre de l'évolution du règlement susvisée.

### 2.1 L'EVOLUTION DU CENTRE DEPARTEMENTAL DE L'ENFANCE

Le Centre Départemental de l'Enfance (CDE) à La Crau est un projet porté par le Département du Var dans le cadre de l'opération de restructuration, rénovation et optimisation de l'ensemble des locaux du CDE.

Il s'agit de la création d'un établissement majeur, répondant aux besoins du CDE tels que définis dans le diagnostic de l'existant et le schéma directeur, établis par le Département sur l'ensemble des établissements du CDE du Var (*Etudes de faisabilité architecturale, technique, urbanistique, organisationnelle, fonctionnelle et financière du centre départemental de l'enfance - révision 3 du 13/02/2020*).

Le Département en effet a décidé de redéployer les places d'hébergement (aujourd'hui installées à Draguignan et au Pradet) sur 3 sites, **dont celui de La Crau pour l'aire toulonnaise**.

Actuellement deux entités existent, regroupant chacune plusieurs établissements :

- L'entité Sud-Var regroupe les sites du Pradet, de Solliès-Pont, de Toulon et de La Garde ;
- L'entité Haut-Var regroupe les bâtiments de Draguignan.

Au sein de l'entité Sud-Var, le site principal se trouve au Pradet. Il apparaît en retrait par rapport à la centralité toulonnaise et, de fait, se trouve éloigné malgré un rôle prépondérant dans l'organisation fonctionnelle. Les trois sites annexes sont implantés sur les axes de circulations principaux.

Au sein de l'entité Haut-Var, les bâtiments sont tous situés à Draguignan. Le centre Malmont est la structure de référence. Elle se situe légèrement en retrait du centre-ville, sur les hauteurs et regroupe de nombreux services. Deux annexes sont situées dans la partie centrale de la ville.

Les sites existants dans l'entité Sud-Var sont relativement figés :

- Du fait du contexte du droit des sols au Pradet (zone naturelle et espaces boisés classés au PLU, diverses protections environnementales) ;
- Du fait du PPRi (plan de prévention du risque inondation) qui impacte le site de Solliès-Pont ;
- Du fait de son éloignement des autres structures et de l'enclavement en matière de transports en communs à Toulon.

En revanche, l'entité Haut-Var à Draguignan peut évoluer au regard de la situation des sites et des dispositions relatives dans le plan local d'urbanisme (PLU).

Le Département a la volonté de disposer de trois sites dans ce projet. En outre, des particularités de fonctionnement sont à prendre en compte dans le développement et l'accompagnement des enfants.

Deux scénarios ont été élaborés dans le cadre du schéma directeur du Département :

1. Valorisation de l'existant, réhabilitation partielle de certains bâtiments, création de nouvelles entités et suppression d'autres.

Ce scénario n°1 intègre :

- Restructuration-valorisation-réhabilitation au Pradet et sur les sites existants de l'agglomération toulonnaise ;
- Restructuration-valorisation-réhabilitation à Draguignan ;
- Création d'une troisième entité sur l'aire brignolaise (améliorer le traitement de l'accueil sur un secteur géographique isolé).

2. Création de deux nouveaux sites et valorisation de l'existant avec réhabilitation partielle de certains bâtiments et suppression de sites existants.

Ce scénario n°2 prévoit :

- Création d'un nouveau site au niveau de l'agglomération toulonnaise -**celui de LA CRAU**- et abandon des sites du Pradet, de Solliès-Pont, de Toulon et de La Garde ;
- Réaménagement du centre Malmont à Draguignan (dito scénario 1) ;
- Création d'une troisième entité sur l'aire brignolaise (dito scénario1).

**Le CDE à La Crau** est au centre du dispositif décrit dans le scénario 2, **retenu du fait de ses nombreux avantages structurels et fonctionnels.**

## 2.2 ETAT DES LIEUX DU SITE DE PROJET

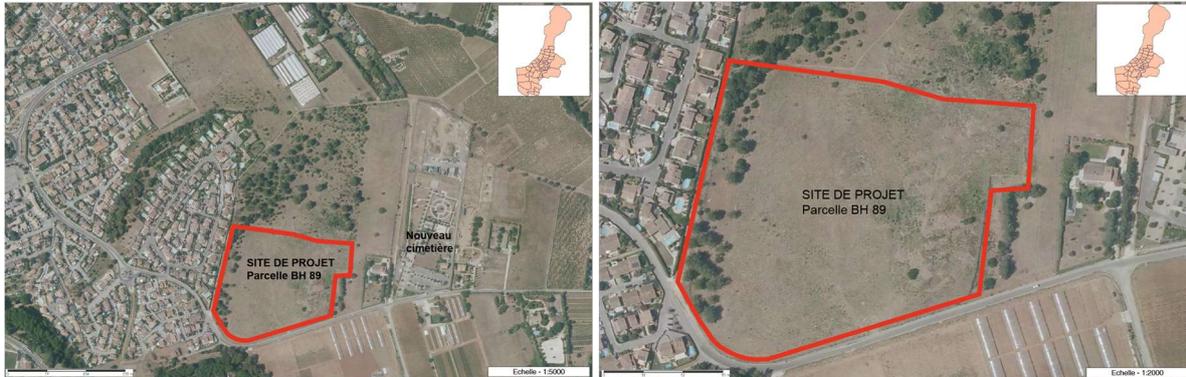
Le site objet de la présente mise en compatibilité, localisé à l'Est du centre-ville de La Crau, au lieudit La Bastidette, se trouve en continuité du cœur urbain de La Crau et en frange de la plaine agricole Est.

Le site est principalement une friche thermophile, ancien espace agricole remblayé il y a plusieurs années par l'étalement de déchets anthropiques principalement inertes. Il s'agit d'un milieu ouvert (végétation herbacée colonisant les remblais anthropiques), sauf en frange ouest où une haie-lisière clairsemée fait tampon avec les habitations du lotissement limitrophe.

Le site est desservi par le chemin du Moulin Premier qui le borde au sud. Ledit chemin est lui-même desservi par la RD29 bien dimensionnée (correspondant à l'avenue des Faurys puis dans son prolongement, à la route de Pierrefeu) qui a récemment fait l'objet de travaux d'aménagement conséquents incluant une piste cyclable.

Le site est actuellement clôturé.

Le paysage est celui d'un espace à l'interface entre les milieux urbain et agricole. Depuis l'ouest, le site s'appuie sur un paysage résidentiel (lotissements d'habitation) et, depuis l'Est, la plaine agricole relais de la trame verte et bleue cède peu à peu la place à des constructions éparses situées de part et d'autre du chemin du Moulin Premier, puis au nouveau cimetière implanté tout près du site.



*Figure 3- Vue aérienne : le site et son environnement – Source : orthophoto 2020 (IGN)*

## 2.3 SITUATION DANS LES DOCUMENTS CADRES TERRITORIAUX

### 2.3.1 SCHEMAS, PLANS ET PROGRAMMES STRUCTURANTS

Le territoire craurois appartient à la Métropole Toulon Provence Méditerranée (La Crau a intégré cette intercommunalité en juillet 2009). Il est couvert par :

=>Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, approuvé par le préfet de région le 15 octobre 2019. Le SRADDET porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. A cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région, notamment en matière d'énergie.

=>Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de la Région Sud PACA, projet territorial de développement durable. A la fois stratégique et opérationnel, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie. Le PCAET de la Métropole TPM est en cours d'élaboration.

=>Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 (adopté le 20 novembre 2015). Ce document intègre un rapport d'évaluation environnementale. Les travaux d'élaboration du SDAGE 2022-2027 sont engagés sur le bassin depuis juillet 2018.

=>Le SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) du bassin versant du Gapeau : projet soumis au Comité d'agrément du 13/06/2019 (en phase de consultation). L'évaluation environnementale du SAGE est en cours.

=>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée, approuvé le 06/09/2019. Ce schéma a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

=>Le PDU : Plan de Déplacements Urbains de Toulon Provence Méditerranée 2015-2025 approuvé le 16/12/2016. Ce plan a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

### 2.3.2 LE SCOT PROVENCE MEDITERRANEE

Le territoire craurois est inclus dans le périmètre du Schéma de Cohérence (SCoT) Provence Méditerranée. Le Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée a approuvé ce document par délibération du 06 Septembre 2019.

Le secteur objet de la présente mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet appartient aux secteurs d'extension urbaine identifiés par ledit SCoT, en continuité du cœur de ville.

La déclaration de projet est compatible avec ledit SCOT notamment au regard des critères suivants :

- Le projet envisagé s'inscrit bien dans l'espace urbanisable du SCoT (orientations 3 et 4 du Document d'orientations et d'objectifs -DOO) et respecte le réseau Vert, Bleu et Jaune de l'aire du SCoT (orientations 1 et 2 du DOO).
- Le choix d'implantation du Centre Départemental de l'Enfance à La Crau est cohérent avec les objectifs du SCoT, dans la mesure où il s'appuie sur la recherche d'un meilleur maillage territorial en développant les sites de La Crau et de Brignoles et en améliorant le site de Draguignan. Dans cette optique, le choix de La Crau s'inscrit dans un rôle de desserte du bassin de vie et est compatible avec l'orientation 12 du DOO (localisation préférentielle des équipements publics et des équipements de services dans les centres-villes).

En outre, le classement d'un site de surface équivalente en zone agricole dans la révision du PLU en cours (La Gensolenne) renforcera la préservation et la valorisation de l'agriculture dans l'esprit des orientations 1, 2 et 6 du DOO du SCoT. Cet objectif est d'ores et déjà inscrit dans le projet de PADD du PLU révisé, débattu en Conseil Municipal de La Crau le 19 octobre 2021 (délibération 2021/082/5) et en Conseil Métropolitain de TPM le 16 décembre 2021 (délibération 21/12/70).

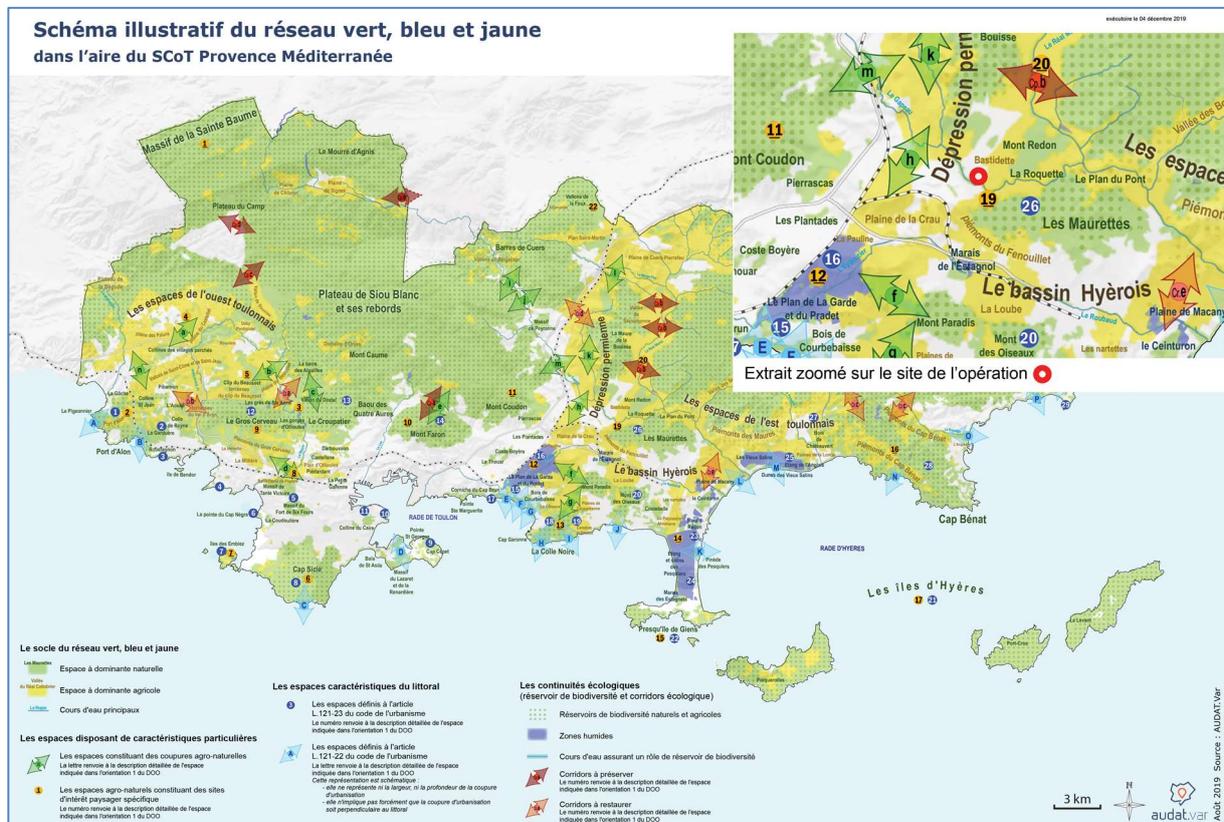


Figure 4- Schéma illustratif du réseau Vert, Bleu et Jaune dans l'aire du SCoT Provence Méditerranée

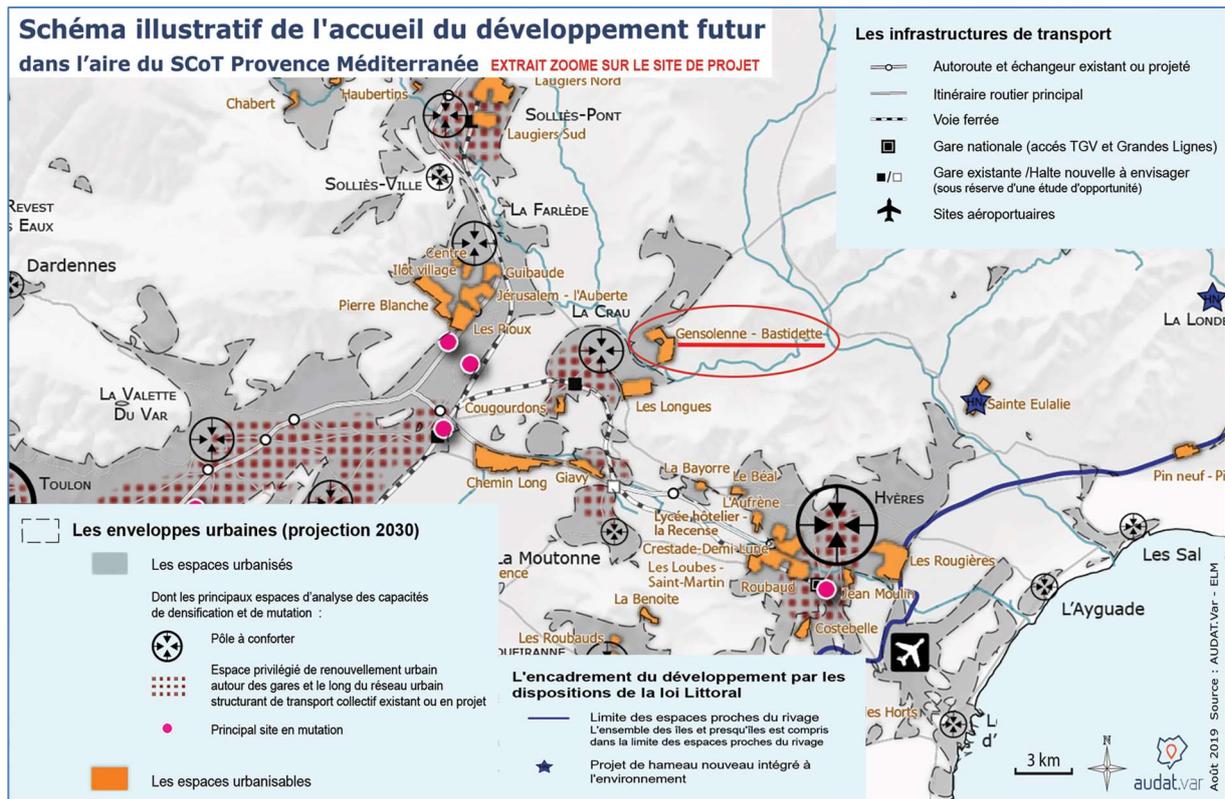


Figure 5- SCOT Provence Méditerranée 06/09/2019 - DOO carte p4 - Schéma illustratif de l'accueil du développement futur

### 2.3.3 LES RISQUES NATURELS

=>Le PPRi lié au Gapeau

Le territoire de la commune de La Crau est couvert par un plan de prévention du risque naturel d'inondation (PPRi) prescrit le 26/11/2014 dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables le 30/05/2016. Ce PPRi concerne le fleuve Gapeau.

Le PPRi lié au Gapeau et à ses principaux affluents est en cours de révision. Il inclut notamment Le Réal Martin. Le projet a été présenté en réunion d'association des communes en mairie de La Crau le 20 novembre 2020.

Le secteur impacté par le présent projet n'est pas directement concerné par les prescriptions dudit PPRi.

Un coude du Gapeau est proche en vue aérienne, cependant sur le terrain le cours d'eau est situé très en contrebas du site de l'opération. Au niveau de ce coude, la côte de crue répertoriée sur le zonage règlementaire du PPRi est située à 33,4 m NGF. Le site de l'opération :

- Est séparé dudit coude du Gapeau par le chemin du Moulin Premier ;
- Présente une altimétrie moyenne de l'ordre de 36 mètres (source : plan topographique, Cabinet ARRAGON, géomètre expert, réf. 40945-Topo-Ind B, 12/12/2019).

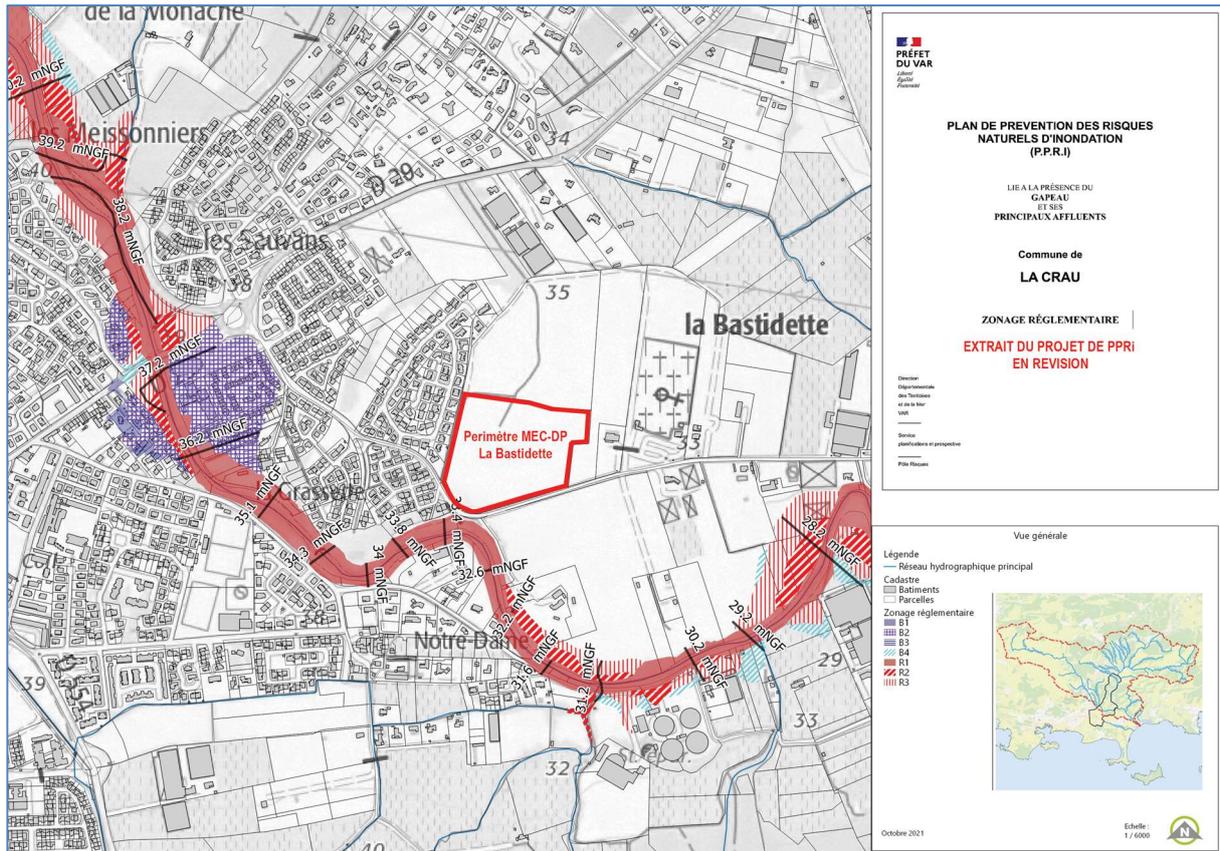


Figure 6- PPRI - Zonage règlementaire (projet de révision, oct. 2021) - Source : DDTM Var, SPP, Pôle Risques

=>Autres risques naturels recensés, hors plans de prévention des risques naturels prévisibles -PPRN (source : Géorisques / BRGM, Ministère en charge de l'environnement).

La commune de La Crau est dotée d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

- La commune est exposée à un territoire à risque important d'inondation (TRI Toulon – Hyères, Inondation par submersion marine, par crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau : La Reppe, Le Gapeau, Le Las, Le Roubaud, L'Eygoutier. Arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 12/12/2012). La Commune fait l'objet d'un programme de prévention (PAPI Gapeau, signé le 18/12/2020)
- La commune est exposée aux retrait-gonflements des sols argileux (exposition moyenne pour le site de l'opération).
- Des mouvements de terrain sont recensés dans la commune (ils ne concernent pas le site de l'opération).
- Des cavités sont recensées dans la commune (elles ne concernent pas le site de l'opération).
- L'exposition sismique de la Commune est de niveau 2 – FAIBLE.
- Un site pollué ou potentiellement pollué est recensé sur le commune (il ne concerne pas le site de l'opération). Ce site fait l'objet d'un SIS (Secteurs d'Informations sur les Sol).
- 21 anciens sites industriels et activités de service sont recensés dans la commune (base de données BASIAS ; ils ne concernent pas le site de l'opération).
- 6 installations industrielles ou d'activité sont présentes dans la commune, réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Aucune n'est identifiée SEVESO. Elles n'impactent pas le site de l'opération.

- 2 installations industrielles implantées sur la commune rejettent des polluants atmosphériques.
- Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel (elle ne concerne pas le site de l'opération).
- Aucune installation nucléaire n'est identifiée à moins de 20 km de la commune.
- Le potentiel radon de la commune est qualifié de fort (niveau de risque relatif de catégorie 3, source : IRSN).

#### 2.3.4 LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA CRAU

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de La Crau en vigueur a été approuvé le 21/12/2012 puis a fait l'objet de deux modifications de droit commun (2016 et 2019) et d'une modification simplifiée approuvée par délibération n°21/09/313 du conseil métropolitain de Toulon Provence Méditerranée (TPM) le 30 septembre 2021.

Dans les documents qui constituent ledit PLU, la situation du site de projet est relatée ci-après.

- Compatibilité de l'opération avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD du PLU) :

Le PADD du PLU de la ville de La Crau approuvé le 21/12/2012 ambitionnait de contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés notamment par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Provence Méditerranée (approuvé par délibération du Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée du 06 Septembre 2019) et, également, d'optimiser le foncier résiduel en « dents creuses » dans les enveloppes urbaines déjà constituées. Les objectifs dudit PADD sont les suivants :

- =>Préserver l'héritage agricole et l'environnement naturel, garant du cadre de vie et de l'identité ;
- =>Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse ;
- =>Conforter l'économie traditionnelle et favoriser une diversification à haute valeur.

La présente mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet n'a pas d'incidence sur les orientations générales définies dans le PADD du PLU approuvé en 2012.

D'une part, le secteur de projet est inclus dans les secteurs de développement urbain identifiés notamment par le SCOT Provence Méditerranée, ainsi que le montre le schéma ci-dessous extrait du document d'orientations et d'objectifs (DOO) dudit SCOT, ce qui assure la compatibilité du projet avec le 3<sup>ème</sup> point de l'objectif 1 de l'orientation 2, à savoir « Contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés notamment par le SCoT ».

D'autre part, le secteur concerné par le projet est localisé parmi les pôles de diversification de l'offre en équipements au regard de l'objectif 3 de l'orientation 2 du PADD du PLU.

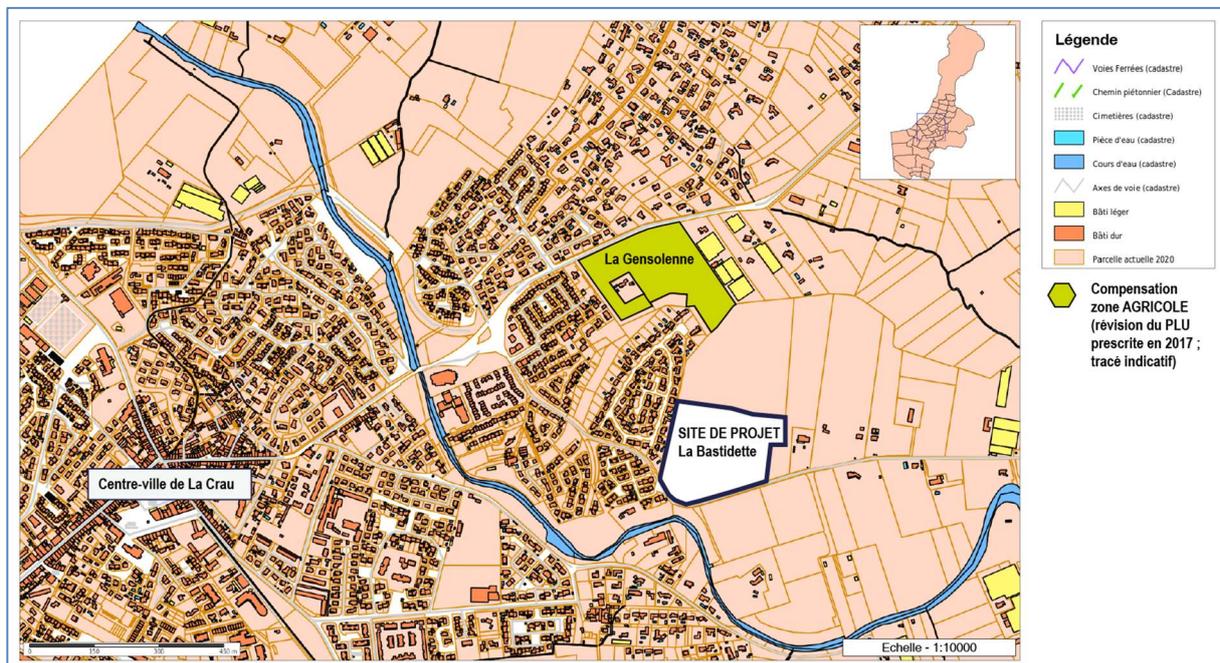
- Règlement graphique ou zonage :

La présente mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet emprunte 5,07 hectares de zone agricole (A) [exactement 50 738 m<sup>2</sup> de surface cadastrée] pour les ouvrir à l'urbanisation et permettre l'implantation du nouveau Centre Départemental de l'Enfance.

En outre, un espace vert protégé (au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) est inscrit en frange ouest du site de projet pour environ 1,5 hectare.

L'espace vert protégé (au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) inscrit en frange ouest représente environ 6 200 m<sup>2</sup>. Cette protection est conservée dans la présente mise en compatibilité.  
=>L'incidence sur le terrain anciennement agricole concerne la différence, soit de l'ordre de 44 500 m<sup>2</sup> (4ha45a).

Dans le cadre de la révision n°1 du PLU, qui est en cours parallèlement à la présente mise en compatibilité (révision générale prescrite par délibération conseil municipal n°2017/093/5 du 09 novembre 2017 ; reprise par délibération du conseil métropolitain de Toulon Provence Méditerranée (TPM) n°18/02/13 du 13 février 2018<sup>1</sup>), il est prévu de compenser géographiquement l'emprunt précité en zone agricole, dans le même quartier, juste un peu plus au nord (au lieudit La Gensolenne), pour une superficie de 4,5 hectares au moins.



Un emplacement réservé n°27 figure sur le chemin du Moulin Premier, pour l'élargissement de la voie (au bénéfice de la Commune pour une plateforme de 9m). Les emprises concernées situées au droit du site, au nord comme au sud, ont été acquises par la collectivité.

- Règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le règlement applicable à la zone de projet est celui de la zone agricole. Le site de projet ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Cependant, la zone 1AUs contiguë au nord est couverte par une orientation d'aménagement dite « Quartier de la Bastidette ». Il y a lieu de mettre en cohérence certains éléments de cette OAP, notamment concernant les principes d'accès et de desserte, sans en changer le fond.

<sup>1</sup> Dans le cadre du transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu » à la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM), intervenu le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

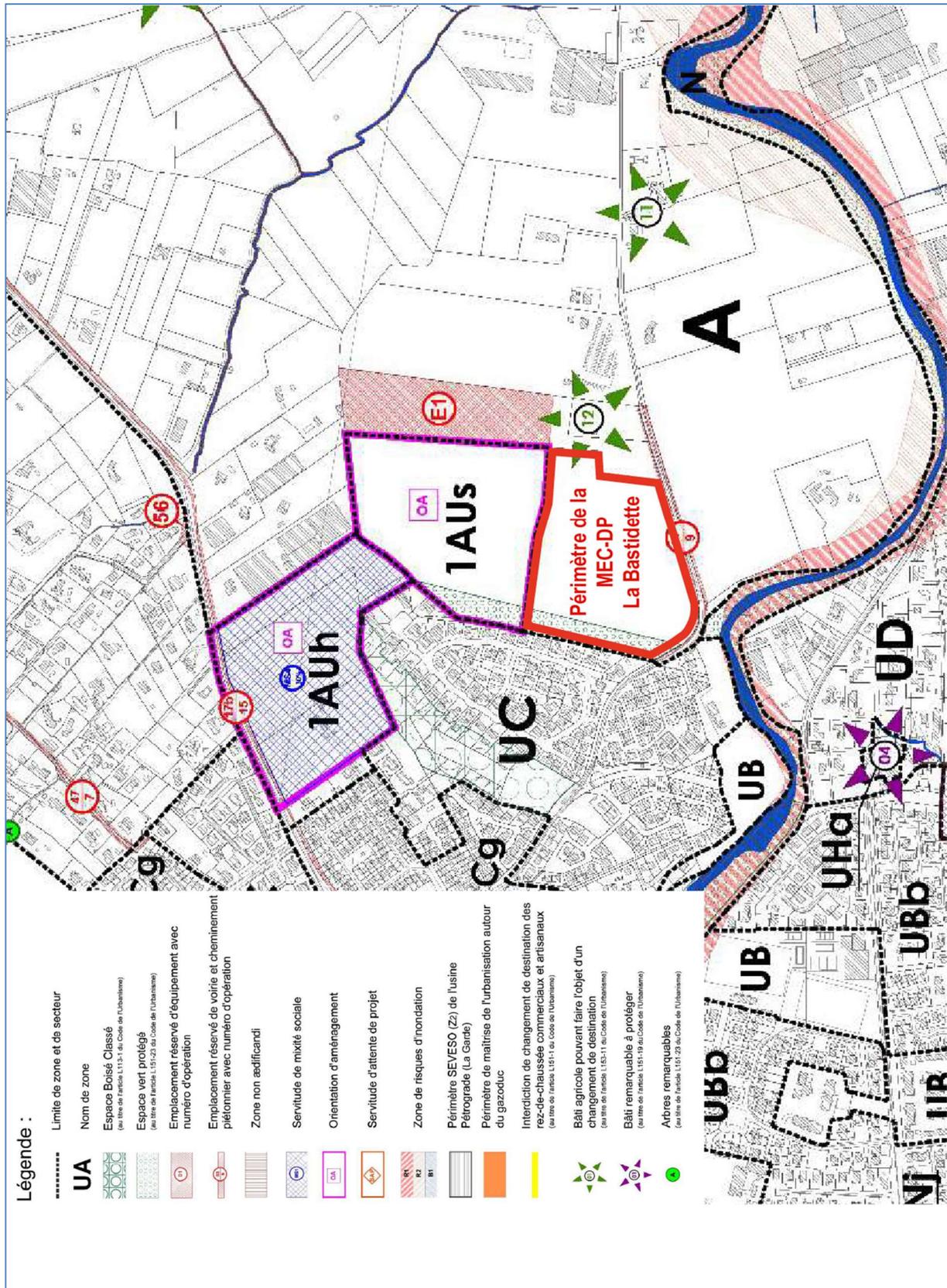


Figure 8- Zonage du PLU de La Crau opposable, avant mise en compatibilité – Extrait

## 2.4 PROJET NON SOUMIS A COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE

La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a créé un dispositif d'étude préalable et de compensation collective agricole, précisé par le décret d'application n°2016-1190 du 31 août 2016. Ce dispositif s'applique aux projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'entraîner des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole.

Les projets concernés doivent répondre à trois conditions cumulatives. Le projet objet des présentes ne coche pas les trois conditions cumulatives :

1. Les projets doivent être soumis à une étude d'impact systématique dans les conditions prévues à l'article R.122-2 du code de l'environnement. C'est le cas (évaluation environnementale nécessaire, cf. décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021).
2. L'emprise définitive doit être située en tout ou partie sur des espaces affectés ou ayant connu une activité agricole dans les 5 dernières années (ou 3 dernières années en zone AU). **Ce n'est pas le cas** (le terrain n'est plus en activité agricole depuis de nombreuses années, au moins depuis 2008).
3. La surface prélevée de manière définitive est supérieure ou égale à 1 hectare, seuil fixé par arrêté préfectoral du Var en date du 13 novembre 2017 (à la suite de l'avis de la CDPENAF du 28 juin 2017). C'est le cas (environ 4,5 ha après déduction de l'espace vert protégé).

La condition n°2 n'est pas remplie. En conséquence, le projet n'est pas soumis au dispositif d'étude préalable et de compensation collective agricole.

## 3 MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET

### 3.1 MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION : UNE NECESSITE POUR LE DEPARTEMENT

La loi du 5 mars 2007 confie au Président du Conseil général le rôle de garant de la continuité et de la cohérence des parcours des enfants accompagnés au titre de la protection de l'enfance. Il s'agit de concevoir chaque mesure d'aide sociale à l'enfance comme une étape dans le parcours de vie de l'enfant, et de garantir l'articulation des différentes étapes entre elles.

Ces parcours doivent être facilités par la diversité des réponses mobilisables dans le Département.

La création d'un établissement du centre départemental de l'enfance à La Crau (CDE) répond à une nécessité d'intérêt général qui vise à doter le territoire de structures adaptées. En outre, les enfants et adolescents bénéficieront d'un cadre de vie de qualité (proximité du centre-ville, proximité des écoles et du collège, cadre de vie calme dans une ville à la campagne).

**Le CDE à La Crau** est au centre du dispositif décrit dans le **scénario retenu par le Conseil Départemental du Var du fait de ses nombreux avantages structurels et fonctionnels** (cf. §2.1 - Evolution du centre départemental de l'enfance).

L'établissement est à caractère social et d'intérêt général dans ses missions, dans la mesure où il accueillera les enfants de 0 à 18 ans dans le cadre de situations d'urgence, ses missions étant principalement dévolues à :

- L'observation, l'évaluation, l'orientation vers un mode d'accueil adapté à la situation de l'enfant (famille d'accueil, maison d'enfants à caractère social ou autres) ;
- L'accueil en long séjour avec hébergement (Maison d'Enfants à Caractère Sociale - MECS) ;
- L'accueil en moyen/long séjour avec hébergement des femmes enceintes (majeures ou mineures) et des mères avec enfant(s), dont un de moins de trois ans, relevant de l'ASE (Résidence Mère Enfants - RME) ;
- Le suivi à domicile de mineurs confiés à l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance) au travers d'actions de prévention au placement (AERD, Action éducative renforcée à domicile + VSE, Veille sociale éducative) ;
- Des visites médiatisées (parents- mineurs accueillis au CDE).

L'établissement de La Crau s'intégrera au sein de l'entité Sud-Var du CDE qui à ce jour regroupe les sites du Pradet, de Solliès-Pont, de Toulon et de La Garde.

La synthèse générale montre que les possibilités en termes de droit du sol sont limitées concernant les sites existants dans l'entité Sud-Var :

- Au Pradet, site principal : Possibilité de constructions dans les cadres restreints de la zone EBC. Par ailleurs, le site est actuellement composé de 15 bâtiments répartis sur l'unité foncière ainsi que de plusieurs emprises aménagées pour du sport et du stationnement. En ce lieu, le CDE regroupe à la fois les institutions ainsi que les instances de gestions techniques et de restauration, et des services d'accueil pour l'enfance. L'état actuel des bâtiments présents sur site nécessitent d'importants travaux de mises aux normes notamment en termes de déperditions énergétiques. Les locaux représentent au global 4 450m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- A Solliès-Pont : Aucune possibilité de construction en raison du PPRI. Le lieu est composé de deux 2 bâtiments (le Clos Saint Nicolas et le Figaou), soit une emprise au sol totale de l'ordre de 550 m<sup>2</sup>. L'état actuel des bâtiments ne montre pas de dysfonctionnements importants. Une isolation par l'extérieur est à prévoir si le site est maintenu.
- A Toulon : Possibilité de construction mais lieu excentré. Les bâtiments sont au nombre de trois. L'état actuel des bâtiments ne montre pas de dysfonctionnements importants. Une isolation par l'extérieur est à envisager si le site est maintenu.
- A Draguignan : Structures périphériques bien intégrées et centre Malmont susceptible de recevoir des structures supplémentaires. L'état actuel des bâtiments ne montre pas de dysfonctionnements importants. Une isolation par l'extérieur est à envisager si le site est maintenu, pour le bâtiment foyer. Un bâtiment « le Pavillon » présent sur le site du Malmont n'est pas exploité (réserve foncière) pour lequel des travaux seront à prévoir (mise aux normes PMR ; déperdition énergétique ; mise aux normes techniques CFO/Cfa).

Face au constat, deux scénarios ont été élaborés dans le cadre du schéma directeur du Département (cf. §2.1 - Evolution du centre départemental de l'enfance). L'analyse des avantages et des inconvénients structurels et fonctionnels de chacun des scénarios a favorisé le choix du scénario n°2.

L'exposé du bilan des avantages et inconvénients est présenté à la suite.

- Scénario n°1- Valorisation de l'existant : réhabilitation partielle de certains bâtiments, création de nouvelles entités et suppression d'autres. Ce scénario n°1 montre davantage d'inconvénients structurels et fonctionnels que d'avantages.

SCENARIO 1	
Avantages structurels / fonctionnels	Inconvénients structurels / fonctionnels
Mise en place de 3 structures homogènes	Création de nouveaux services supports pour le 3ème site (restauration, transport, buanderie/lingerie, etc.)
Augmentation des effectifs et de la surcapacité	Conservation du site de Solliès-Pont (située en zone inondable)
Réaménagement + Extension du site de Draguignan	Conservation du site de Toulon-La Valette (éloigné des centres d'activités)
	Réduction de surfaces pour la Résidence Mères-Enfants
	Augmentation de la surface projetée

*Source : CD83, Etudes de faisabilité architecturale, technique, urbanistique, organisationnelle, fonctionnelle et financière du centre départemental de l'enfance - révision 3 du 13/02/2020*

- Scénario n°2- Création de deux nouveaux sites et valorisation de l'existant : avec réhabilitation partielle de certains bâtiments et suppression de sites existants. Ce second scénario présente de nombreux avantages structurels / fonctionnels et, à ce titre, a été retenu. Pour rappel, il intègre :
  - La création d'un nouveau site au niveau de l'agglomération toulonnaise **-celui de LA CRAU-** et abandon des sites du Pradet, de Solliès-Pont, de Toulon et de La Garde ;
  - Le réaménagement du centre Malmont à Draguignan (dito scénario 1) ;
  - La création d'une troisième entité sur l'aire brignolaise (dito scénario1).

Les avantages structurels et fonctionnels de ce second scénario sont les suivants :

SCENARIO 2	
Avantages structurels / fonctionnels	Inconvénients structurels / fonctionnels
Création d'un site majeur répondant aux besoins spécifiques du CDE -LA CRAU-	Néant
Regroupement de l'ensemble des structures de l'agglomération toulonnaise sur un site -LA CRAU-	
Les 3 structures majeures sont neuves ou revalorisées (Région toulonnaise, Brignoles, Draguignan)	
Période de travaux sur une durée maximale de 6 ans	
Coûts de maintenance sur les sites neufs et revalorisés (cf. scénario 2) inférieurs aux coûts d'exploitation des sites existants maintenus (cf. scénario 1)	

*Source : CD83, Etudes de faisabilité architecturale, technique, urbanistique, organisationnelle, fonctionnelle et financière du centre départemental de l'enfance - révision 3 du 13/02/2020*

## 3.2 AVANTAGES ET INCONVENIENTS ATTENDUS

### 3.2.1 CRITERES DE CHOIX DU SITE

Le Département recherchait un site facilement accessible et bien desservi, de taille suffisante pour regrouper l'ensemble des structures de l'agglomération toulonnaise en un seul lieu.

Le site choisi offre en outre un cadre de vie de qualité pour l'accueil des enfants. En effet, tout en étant inscrit dans le prolongement du centre-ville de La Crau (offrant ainsi la proximité des équipements publics et des services locaux), il offre la qualité d'une ville à la campagne et une vue directe en direction d'éléments paysagers d'intérêt patrimonial :

- Le Mont Fenouillet au sud.
- La ripisylve du Gapeau (végétation qui borde le cours d'eau).

Enfin, le site de l'opération est vierge de tout aménagement et de toute construction, ce qui permet d'organiser le futur établissement pour un cadre de vie et un fonctionnement optimisés.



Figure 9- Vues du site. A gauche : Le Mont Fenouillet au sud - A droite : la ligne de l'espace vert à l'ouest (protégé au PLU)



Figure 10- L'environnement de qualité de l'opération

### 3.2.2 FONCTIONNALITES DU CDE AMELIOREES

La création d'un site majeur répondant aux besoins spécifiques du CDE à LA CRAU permet le regroupement de l'ensemble des structures de l'agglomération toulonnaise en un seul lieu.

Ainsi, dans le scénario retenu, les trois structures majeures seront neuves ou revalorisées (Région toulonnaise, Brignoles, Draguignan).

Enfin, les coûts de maintenance sur les sites neufs et revalorisés (scénario 2 retenu) seront inférieurs aux coûts d'exploitation des sites existants dans l'hypothèse où ils aient été maintenus (cf. scénario 1).

### 3.2.3 ABSENCE D'ATTEINTE A LA PROPRIETE PRIVEE

Le site de l'opération est cadastré section BH n°89. Il est propriété de la ville de La Crau. A ce titre, aucune expropriation n'est nécessaire pour permettre la réalisation du projet.

Les emprises nécessaires pour élargir le chemin du Moulin Premier sont également propriété de la ville de La Crau.

### 3.2.4 COUT FINANCIER POUR LES COLLECTIVITES

Deux collectivités sont concernées par les investissements à réaliser pour mener à bien le projet.

- Les coûts d'aménagement du site : Métropole TPM / Ville de La Crau

La Métropole TPM et la Ville de La Crau, en fonction de leurs compétences respectives, auront à charge l'équipement en voirie et réseaux divers (VRD) pour finaliser la desserte de la parcelle. Une voie publique et tous les réseaux sont présents au droit du site, cependant l'élargissement du chemin du Moulin Premier est à prévoir, des renforcements de réseaux peuvent être nécessaires et l'aménagement VRD interne de la parcelle est à prévoir.

Un outil de participation aux coûts d'aménagement du site est susceptible d'être mis en place par la collectivité.

- L'acquisition du foncier et les travaux de construction du CDE : Département du Var

L'investissement (acquisition et travaux) sera à la charge du Département, en sa qualité de porteur de projet. Il est programmé dans le cadre de ses missions et au regard du schéma de réorganisation de l'accueil des enfants au niveau du CDE.

A noter qu'après la mise en service du CDE, les coûts de fonctionnement seront également à la charge du Département.

L'investissement public va bénéficier à l'accueil des enfants nécessitant une aide sociale ou se trouvant dans une situation d'urgence.

### 3.3 BILAN COUTS-BENEFICES

L'opération présente un avantage majeur : celui de l'amélioration de l'accueil d'enfants nécessitant une aide sociale ou se trouvant dans des situations d'urgence.

- LES AVANTAGES DE L'OPERATION :
  - Création d'un nouveau site pour le CDE, établissement public d'aide sociale à l'enfance, présentant de nombreux avantages structurels / fonctionnels.
  - Conduite de l'opération maîtrisée par les collectivités, en fonction de leurs compétences respectives.
  - Absence d'atteinte à la propriété privée.
  - Avantages structurels et fonctionnels pour le CDE :
    - Création d'un site majeur à La Crau répondant aux besoins spécifiques du CDE ;
    - Regroupement de l'ensemble des structures du CDE de l'agglomération toulonnaise sur le site de La Crau ;
    - Les 3 structures majeures sont neuves ou revalorisées (Région toulonnaise, Brignoles, Draguignan) ;
    - Période de travaux réduite sur une durée maximale de 6 ans ;
    - Coûts de maintenance estimés sur les sites neufs et revalorisés (scénario 2 retenu) inférieurs aux coûts d'exploitation des sites existants maintenus (scénario 1).
  - Cadre de qualité pour l'accueil des enfants.
  - Site bien desservi et proche des équipements, services et commodités du centre-ville de La Crau.
  
- LES INCONVENIENTS DE L'OPERATION :
  - Absence d'inconvénients structurels et fonctionnels pour le CDE dans ce scénario 2 retenu.
  - Consommation d'un espace zoné agricole au PLU de La Crau (toutefois compensé géographiquement dans la révision du PLU en cours).
  - Coûts d'aménagement à intégrer.
  - Nuisances en phase travaux (toutefois, elles feront l'objet de mesure de réduction et/ou d'évitement durant les travaux).

### 3.4 IMPACTS ET MESURES VISANT A REDUIRE ET EVITER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

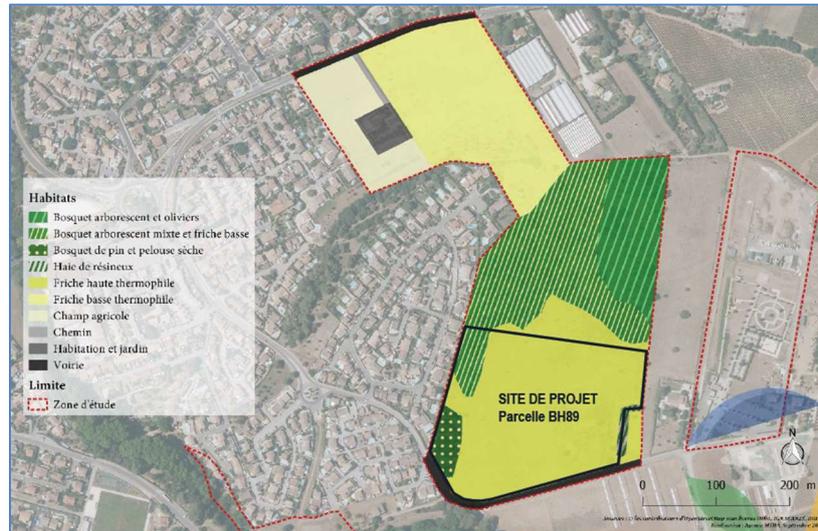
- EXPOSE DES PRINCIPALES INCIDENCES :
  - Sur les espaces agricoles :

La parcelle est en zone agricole du PLU actuel. Cependant elle a perdu son potentiel agricole du fait de dépôts de remblais d'origine anthropique par le passé. En outre elle est séparée de la plaine agricole par une bande de terrain à vocation de jardins familiaux et par une seconde bande de terrains sur laquelle le nouveau cimetière et le centre technique de l'antenne métropolitaine de la direction des services techniques sont implantés.

- Sur les espaces naturels ou forestiers :

L'expertise naturaliste sur site a permis de définir les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité. Le site n'appartient pas aux espaces forestiers (il est contigu de la zone urbaine à l'ouest et, plus à l'Est se trouve la plaine agricole).

Le site de projet est principalement une friche haute thermophile, friche qui s'est installée sur les dépôts de remblais d'origine anthropique, étalés sur la parcelle par le passé. L'enjeu sur les milieux naturels et sur la biodiversité est qualifié de moyen au stade de l'état des lieux.



- En matière de desserte, transport, équipement :

La desserte principale (véhicules et modes doux) depuis la route départementale 29 est aménagée (rond-point et voiries adaptés). Seule la portion du chemin du Moulin Premier, au droit du site, devra être élargie et un accès au site devra être créé.

En matière de transports en commun (TC), la possibilité d'implantation d'un nouvel arrêt de bus (au droit du site ou non loin) sera mise à l'étude. L'objectif est de rapprocher l'accès aux TC pour les futurs usagers. En outre, les enfant et adolescents accueillis au CDE et scolarisés dans les équipements crauois seront pris en charge par les transports scolaires.

En matière de réseaux divers, ils sont présents au droit du site (au sud). Le cas échéant, des renforcements de réseaux seront programmés.

- PRINCIPALES MESURES A INTEGRER :

- Sur les espaces agricoles :

La compensation de la consommation d'espace zoné agricole (bien qu'ayant perdu son potentiel du fait de son remblaiement) se fera plus au nord, où une parcelle actuellement en zone AU (vocation habitat) deviendra une zone A (agricole) dans le cadre de la révision du PLU de La Crau actuellement à

l'étude. La surface sera quasiment équivalente (cf. §2.3.4 de la présente notice ; cf. §3.1 de l'exposé des motifs des changements apportés).

L'enjeu résiduel peut être qualifié de faible.

- Sur les espaces naturels ou forestiers (source : BE MTD, 2021) :

Les bosquets sont les milieux les plus favorables à la biodiversité sur la zone, ils devront être préservés de l'urbanisation autant que possible. Ils se situent en frange ouest du site objet du projet et leur préservation est déjà assurée par une prescription du PLU de La Crau en vigueur.

L'enjeu sur les milieux naturels et sur la biodiversité est qualifié de faible après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des impacts.

- Sur la pollution (remblais d'origine anthropique - source : EKOS Ingénierie, Diagnostic de la qualité du sous-sol 2021, juillet et novembre 2021, parcelle cadastrale 89 section BH Chemin du Moulin Premier à La Crau) :

Deux études-diagnostic de la qualité de sols ont été diligentées en 2021 (par le Département et par Ville), réalisées par le bureau d'études EKOS Ingénierie. Ces études avaient pour but de vérifier la qualité générale des terres amenées à rester en place mais également de caractériser l'ensemble des remblais du site.

Les campagnes d'investigations sur les sols menées au cours de l'année 2021 par EKOS Ingénierie ont mis en évidence les points suivants :

- La présence de matériaux remblayés anthropiques comportant des déchets mélangés à la fraction terreuse entre 0,2 à 1,2 m sur l'ensemble de la surface du site.
- Les remblais présentent un impact diffus et une qualité chimique médiocre reflétant leur origine anthropique.
- La présence d'une forte concentration en Arsenic entre 1,1 et 1,7 m de profondeur sur un spot (au Sud-Est du site) et de faibles anomalies ponctuelles en métaux (Mercure, Plomb et Zinc) principalement entre 0 et 1 m de profondeur ;
- Le caractère inerte d'une majeure partie des remblais vis-à-vis des paramètres fixés dans l'Arrêté Ministériel du 12/12/14.
- Le caractère non inerte d'une partie des remblais en raison du dépassement des valeurs seuils fixées dans l'Arrêté Ministériel du 12/12/14 en Fraction Soluble et en Sulfates.

En matière d'enjeux sanitaires et en dehors du spot identifié en profondeur en Arsenic, les sols présentant des anomalies faibles en métaux (Mercure, Plomb et Zinc) mises en évidence dans les sols principalement dans les remblais entre 0 et 2,3 m de profondeur présentent un risque faible pour les futurs usagers du site (par inhalation, ingestion ou contact direct), s'ils venaient à rester en surface dans une zone non recouverte (espace vert ou jardin potager par exemple).

Ainsi, ces matériaux peuvent être conservés sur site sous réserve :

- De la compatibilité de leurs propriétés mécaniques avec le projet futur qui devra être vérifiée par la réalisation d'une étude géotechnique ;
- De respecter les contraintes d'aménagement suivantes :
  - Ne pas planter d'arbres fruitiers et ne pas prévoir de potager et plus largement d'espaces verts, au droit des remblais en place ;

- Dans le cas contraire, si nécessaire, les remblais doivent être remplacés par des terres saines sur une profondeur minimale de 50 cm au droit des potagers et de 30 cm au droit des espaces verts.

Le cadre réglementaire qui s'applique est le suivant : note en date du 19 Avril 2017 relative aux sites et sols pollués (Mise à jour des textes méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007), complétée par les textes suivants : « Introduction à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués » et « Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués », principe de spécificité rappelant que l'examen des pollutions des sols porte sur la gestion des risques au cas par cas suivant l'usage des milieux et ne s'apprécie pas en fonction de niveaux de dépollution définis a priori.

De ce fait, il conviendra de vérifier la compatibilité sanitaire et environnementale des sols vis-à-vis de l'usage futur envisagé. En l'occurrence, il s'agira de vérifier l'absence d'un risque inacceptable pour un public sensible (c'est le cas du futur centre départemental de l'enfance) en fonction de chaque zone d'aménagement, par la réalisation d'une étude de sol complémentaire sur les zones de jardins ou d'aires de jeu, lorsque le projet sera plus abouti.

A ce stade d'avancement du projet, au vu des enjeux économiques qu'engendrent les hypothèses qui pourraient être retenues dans le cadre des mesures de gestion des matériaux du site, il convient de réaliser un diagnostic de pollution des sols afin de délimiter l'impact identifié en Arsenic en profondeur dans les sols (un seul spot).

- Sur la portance des sols (remblais d'origine anthropique - source : EKOS Ingénierie, Note de synthèse d'études, février 2021, parcelle cadastrale 89 section BH Chemin du Moulin Premier à La Crau) :

Afin de définir si les sols, dont les remblais, sont compatibles d'un point de vue géotechnique et peuvent être conservés sur site, il est nécessaire de vérifier leurs propriétés mécaniques par la réalisation d'une étude géotechnique, en tenant compte des contraintes d'aménagement à prévoir dans le cadre du projet d'aménagement futur.

Les conclusions de ces études serviront de données d'entrée à la réalisation d'un plan de gestion cohérent et adapté à un projet davantage défini, avec des zones d'aménagement différenciées, afin de définir des mesures de gestion pertinentes visant à garantir la compatibilité des différentes parties du site avec son usage.

## 4 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

### 4.1 PROGRAMME FONCTIONNEL

#### 4.1.1 LES BESOINS EXISTANTS ET FUTURS

L'objectif d'accueil d'un Centre Départemental de l'Enfance (CDE) à La Crau est un projet porté par le Département du Var dans le cadre de l'opération de restructuration, rénovation et optimisation de l'ensemble des locaux du CDE.

Il s'agit de la création d'un établissement majeur, répondant aux besoins du CDE tels que définis dans le diagnostic de l'existant et le schéma directeur établis par le Département sur l'ensemble des établissements du CDE du Var (*Etudes de faisabilité architecturale, technique, urbanistique, organisationnelle, fonctionnelle et financière du centre départemental de l'enfance - révision 3 du 13/02/2020*).

Le Département en effet a décidé de redéployer les places d'hébergement (aujourd'hui installées à Draguignan et au Pradet) sur 3 sites, dont celui de La Crau pour l'aire toulonnaise. Les besoins existants et futurs sont présentés dans le tableau qui suit.

SERVICES	LOCAUX	DETAILS
Services d'urgence	<b>Pouponnière (5jours/18 mois et 18mois/3ans)</b>  Total surfaces dans œuvre : 962 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 895 m <sup>2</sup>	Accueil / Administration
		Espaces de vie des enfants (deux unités : 5jours/18 mois et 18mois/3ans)
		Sanitaires des enfants (deux unités : 5jours/18 mois et 18mois/3ans)
		Espace santé
		Locaux logistiques
		Espaces extérieurs
	<b>Jardin d'Enfants (3 ans / 6 ans)</b>  Total surfaces dans œuvre : 366 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 495 m <sup>2</sup>	Accueil / Administration
		Espaces de vie des enfants
		Sanitaires des enfants
		Locaux logistiques
		Espaces extérieurs
	<b>Foyer des Moyens (6/11ans)</b>  Total surfaces dans œuvre : 562 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 735 m <sup>2</sup>	Accueil / Administration
		Espaces de vie des enfants
		Sanitaires des enfants
		Locaux logistiques
		Espaces extérieurs
	<b>Foyer des Grands (12/15ans)</b>  Total surfaces dans œuvre : 523 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 735 m <sup>2</sup>	Accueil / Administration
		Espaces de vie des enfants
		Sanitaires des enfants
		Locaux logistiques
		Espaces extérieurs
<b>Mutualisation foyer des moyens et des grands</b>  Total surfaces dans œuvre : 1 019 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 960 m <sup>2</sup>	Accueil / Administration (trois unités : 6/11ans, 12/15ans et espaces communs)	
	Espaces de vie des enfants (deux unités : 6/11ans et 12/15ans)	
	Sanitaires des enfants (deux unités : 6/11ans et 12/15ans)	
	Locaux logistiques	
	Espaces extérieurs	
<b>Foyer des Adolescents</b>  Total surfaces dans œuvre : 544 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 830 m <sup>2</sup>	Accueil / Administration	
	Espaces de vie des enfants	
	Sanitaires des enfants	
	Locaux logistiques	
	Espaces extérieurs	
<b>Service de moyens séjours</b>	<b>Résidence Mères Enfants</b>  Total surfaces dans œuvre : 677 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 385 m <sup>2</sup>	Accueil / Administration
		Espaces de vie
		Locaux logistiques
		Espaces extérieurs
<b>Service sans hébergement</b>	<b>Espace parents-enfants</b>  Total surfaces dans œuvre : 217 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 295 m <sup>2</sup>	Espace parents-enfants / VM (visites médiatisées)
		Espaces extérieurs
<b>Services transversaux</b>	<b>Espace SAJ (service activités de jour)</b>  Total surfaces dans œuvre : 334 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 100 m <sup>2</sup>	Salle de sports modulable
		Bureau SAJ (sur site principal)
		Espaces extérieurs

	<b>Espace salle d'activité</b>	Salle d'activités modulable
	Total surfaces dans œuvre : 106 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 25 m <sup>2</sup>	Espaces extérieurs
	<b>Espace santé</b>	Espace santé principal
	Total surfaces dans œuvre : 365 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 250 m <sup>2</sup>	Locaux logistiques Espaces extérieurs
<b>Espace code du travail</b>	<b>Service d'appuis ou d'intervention en milieu familial</b>	Locaux AERD (Action Educative Renforcée à Domicile) + VSE (Veille sociale éducative)
	Total surfaces dans œuvre : 210 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 325 m <sup>2</sup>	Espaces extérieurs
	<b>Services supports</b>	Service technique
	Total surfaces dans œuvre :	Espaces extérieurs S <sup>ce</sup> tech.
	->S <sup>ce</sup> tech. 421 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 460 m <sup>2</sup>	Service administratif
	->S <sup>ce</sup> admin. 516 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 400 m <sup>2</sup>	Locaux annexes S <sup>ce</sup> admin.
	->S <sup>ce</sup> transp. 230 m <sup>2</sup> + espaces extérieurs 200 m <sup>2</sup>	Espaces extérieurs S <sup>ce</sup> admin. Service transport Espaces extérieurs S <sup>ce</sup> transp.

*Tableau 2- Synthèse des besoins existants et futurs du CDE - Source : d'après CD83, « Etudes de faisabilité (...) du centre départemental de l'enfance -révision 3 du 13/02/2020 » et « CDE - La Crau - Programme fonctionnel - Août 2021 SAMOP-PACA »*

Le Département souhaite développer un projet de restructuration patrimoniale pour le CDE, avec un objectif se situant sur une période de moyen terme au niveau de l'aménagement immobilier.

Les principaux objectifs du Département pour ce projet sont les suivants :

- Répondre au maximum aux demandes identifiées ou les intégrer dans un phasage ;
- Assurer le confort pour l'ensemble des usagers ;
- Résoudre les problèmes d'état d'usage des bâtiments ;
- Regrouper les espaces communs ;
- S'assurer de la faisabilité technico-économique du projet.

L'amélioration énergétique des bâtiments figure aussi parmi les objectifs.

Le Département a la volonté de disposer de trois sites dans ce projet, qui devront comprendre les spécificités suivantes :

- Accueillir entre 30 et 40 enfants ;
- Harmoniser les tranches d'âges par site ;
- Proposer l'implantation d'un nouveau site, parmi les trois, situé en fonction des bassins de populations ;
- Mettre en accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite) tous les sites ;
- Améliorer les conditions de sécurité pour le personnel.

Ces précisions supposent donc des réductions et des augmentations de surfaces suivant les sites.

En outre, l'accueil d'urgence ou la surcapacité, sur chaque service, doit permettre d'avoir la possibilité de proposer des solutions d'aménagement modulaires au niveau des chambres, notamment lors d'accueil de fratrie.

En termes d'évolutions du site, des particularités de fonctionnement sont à prendre en compte dans le développement et l'accompagnement des enfants. Il s'agit de répertorier les observations du CDE en phase d'exploitation. Cela comprend les aspects suivants :

- Rapprocher les fratries ;
- Ne pas implanter de foyer d'adolescents au Pradet et à Draguignan ;
- Favoriser l'intégration de la Résidence Mère Enfants (RME) du Pradet vers l'agglomération toulonnaise ;
- Disposer d'un espace de vie médiatisée situé plus en limite de propriété ;
- Intégrer dans la pouponnière le service 18 mois à 3 ans situé au JDE (jardin d'enfants) à ce jour ;
- Ne pas regrouper le foyer des adolescents (garçons et filles) sur un même site.

Ces aspects d'ordres techniques sont aussi des repères et des garants dans la gestion future des centres.

Les sites de Toulon et de Solliès-Pont/La Garde n'ont pas pour objectif de rester dans le CDE restructuré.

#### 4.1.2 LES EFFECTIFS

L'établissement est à caractère social et d'intérêt général dans ses missions, dans la mesure où il accueillera les enfants de 0 à 18 ans dans le cadre de situations d'urgence, ses missions étant principalement dévolues à :

- L'observation, l'évaluation, l'orientation vers un mode d'accueil adapté à la situation de l'enfant (famille d'accueil, maison d'enfants à caractère social ou autres) ;
- L'accueil en long séjour avec hébergement (Maison d'Enfants à Caractère Sociale - MECS) ;
- L'accueil en moyen/long séjour avec hébergement des femmes enceintes (majeures ou mineures) et des mères avec enfant(s), dont un de moins de trois ans, relevant de l'ASE (Résidence Mère Enfants - RME) ;
- Le suivi à domicile de mineurs confiés à l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance) au travers d'actions de prévention au placement (AERD, Action éducative renforcée à domicile + VSE, Veille sociale éducative) ;
- Des visites médiatisées (parents- mineurs accueillis au CDE) ;

Le projet de nouveau Centre Départemental de l'Enfance (CDE) n'intègre pas de logements. En revanche, il intègre les fonctions d'hébergement suivantes :

- L'accueil en long séjour avec hébergement des enfants (Maison d'Enfants à Caractère Sociale – MECS) ;
- L'accueil en moyen/long séjour avec hébergement des femmes enceintes (majeures ou mineures) et des mères avec enfant(s), dont un enfant de moins de trois ans, relevant de l'ASE, Aide Sociale à l'Enfance (Résidence Mère Enfants – RME).

L'effectif total potentiel est de de 310 personnes (d'après les éléments de programme), dont :

- Effectifs Enfants logés (internes) = 77.
- Effectifs logés Résidence Mères Enfants = 36.
- Effectifs Agents, présents la journée = 177.
- Effectifs Externes, présents la journée = 20.

#### 4.1.3 PROGRAMME FONCTIONNEL

Les unités fonctionnelles qui constitueront l'établissement de La Crau sont les suivantes :

- Service d'urgence :
  - La Pouponnière qui accueille les enfants de moins de 36 mois ;
  - Le jardin d'enfants qui accueille les enfants de 3 ans à 6 ans ;
  - Le foyer des moyens, qui accueille les enfants de 6 ans à 11 ans ;
  - Le foyer des grands, qui accueille les enfants de 12 ans à 15 ans ;
  - Le foyer des adolescents qui accueille les enfants de 16 ans à 18 ans. Le projet prévoit la création d'un foyer filles et d'un foyer garçons.
- Service de moyen séjour :
  - Résidence Mère Enfants.
- Service sans hébergement :
  - Espace Parents Enfants, Vie Médiatisée.
- Services transversaux :
  - Service Activités de Jour (SAJ) ;
  - Salle d'activité ;
  - Espace santé.
- Service d'appui ou d'intervention en milieu familial :
  - Vieille Sociale Educative (VSE) ;
  - Action Educative Renforcée à Domicile (AERD).
- Services supports :
  - Service accueil sécurité ;
  - Service administratif ;
  - Cuisine ;
  - Service technique ;
  - Service transport ;
  - Economat ;
  - Lingerie.

Les surfaces exprimées sont des surfaces utiles fonctionnelles, établies en concertation avec les utilisateurs. Elles peuvent donc être adaptées à la marge, tant que :

- Elles permettent de répondre à la fonctionnalité par ailleurs décrite dans le document
- Elles sont respectées au global (maîtrise des surfaces construites)
- Le ratio SDP/SU est optimisé.

Les locaux prévus permettent de répondre aux besoins de prise en charge des publics hébergés et aux exigences de confort et de soins des utilisateurs et des usagers.

Les surfaces utiles ne comprennent pas :

- Les espaces de dégagement,
- Les circulations générales (escaliers, ascenseurs, couloirs et paliers d'étage),
- L'encombrement de la construction (surface de l'emprise des murs, voiles, cloisons, poteaux et gaines techniques),
- Les locaux et gaines techniques propres au fonctionnement du site.

Concernant les locaux de maintenance et les locaux techniques du bâtiment, la surface nécessaire à l'implantation et au fonctionnement des installations techniques tels que ventilation, traitement d'air, chauffage... ne fait pas partie de la surface utile.

NOTICE DE PRESENTATION  
MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

Les surfaces extérieures ne sont qu'indicatives, elles dépendent du projet et doivent permettre de répondre aux exigences fonctionnelles précisées par ailleurs dans le programme.

Le tableau ci-après est le tableau récapitulatif des surfaces indicatives à ce stade. Il précise les surfaces utiles par unité puis, globalement, la surface de plancher (SDP) et les surfaces extérieures indicatives.

		SU	SDO	
<b>Service d'urgence</b>				
A	Pouponnière 0/3ans	820 m <sup>2</sup>	1 107 m <sup>2</sup>	Capacité d'accueil : 22 + 4 enfants en surcapacité
B	Jardin d'enfants 3/6 ans	320 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>	Capacité d'accueil : 6 enfants + 2 en surcapacité
C	Foyer des moyens 6/11 ans	437 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	Capacité d'accueil : 10 enfants + 2/4 en surcapacité
D	Foyer des grands 12/15 ans	330 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	Capacité d'accueil : 7 enfants + 2 en surcapacité
E	Foyer des ados garçons 16/18 ans	394 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>	Capacité d'accueil : 8 enfants + 2 en surcapacité
E	Foyer des ados filles 16/18 ans	394 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>	Capacité d'accueil : 8 enfants + 2 en surcapacité
<b>Services de moyens séjours</b>				
F	Résidence mère-enfant (RME)	571 m <sup>2</sup>	771 m <sup>2</sup>	
<b>Services sans hébergement</b>				
G	Espace parents-enfants / vie médiatisée	198 m <sup>2</sup>	267 m <sup>2</sup>	
<b>Services transversaux</b>				
H	Espace SAJ	293 m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup>	
I	Salle d'activité	94 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	
J	Espace Santé	274 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	
<b>Services d'appui en milieu familial</b>				
K	AERD + VSE	225 m <sup>2</sup>	304 m <sup>2</sup>	
<b>Services Support</b>				
L	Services techniques	284 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	
M	Service administratif	446 m <sup>2</sup>	602 m <sup>2</sup>	
N	Cuisine	205 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	
O	Service transport	217 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	
P	Buanderie - lingerie	234 m <sup>2</sup>	293 m <sup>2</sup>	
Q	Economat	178 m <sup>2</sup>	223 m <sup>2</sup>	
R	Accueil / sécurité	48 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	
S	Déchets	40 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL SURFACES UTILES</b>		<b>6 002 m<sup>2</sup></b>	<b>7 903 m<sup>2</sup></b>	
		<b>Surface ext</b>		
<b>Espaces extérieurs</b>				
A	Stationnements	5 450 m <sup>2</sup>		218 places
B	Jardins et aires de jeux	3 505 m <sup>2</sup>		
C	City Stade / Skate park	600 m <sup>2</sup>		300 m <sup>2</sup> +300 m <sup>2</sup>
D	Piscine (y compris vestiaires)	600 m <sup>2</sup>		Bassin 25*10
<b>TOTAL SURFACES EXTERIEURES</b>		<b>10 155 m<sup>2</sup></b>		

Tableau 3- Récapitulatif des surfaces - Source : CD83, CDE - La Crau - Programme fonctionnel - Août 2021 SAMOP - PACA

Le projet doit s'adapter aux contraintes topographiques du terrain et répondre aux principes fonctionnels suivants :

- Qualité des espaces de vie des enfants

Le projet doit permettre de mettre en place un cadre de vie et une organisation logistique adaptés à la prise en charge des enfants en permettant de personnaliser l'accompagnement dans les gestes du quotidien.

Quelques principes à prendre en compte, même si certains n'impactent pas directement la conception (par exemple les équipements non dus au titre du marché...) :

- L'établissement est le lieu de vie des enfants pour des durées plus ou moins longues. Ainsi, même si les enfants sont pris en charge par le CDE, ils sont avant tout chez eux. Le projet devra donc concilier les exigences de confort, de personnalisation des lieux, d'intimité de chacun, de respect de l'autre, de distance ET de surveillance, de vie en collectivité, de respect des règles communes... Le concepteur

travaillera à rendre le cadre de vie chaleureux au travers de la décoration en étant attentif au choix des couleurs et à la lumière, tout en tenant compte de la sécurité (risque de se blesser en cassant des objets, de mettre à la bouche des objets non comestibles, etc.) et de la nécessité de la vie en collectivité et de surveillance des enfants (présence d'éducateurs, visibilité des espaces...).

- L'arrivée des enfants dans le CDE est parfois, voire souvent brutale et soudaine. Pour cela, les lieux d'accueil et de premier contact doivent être rassurants ; la conception des lieux permettra au personnel sur un temps plus ou moins long d'échanger avec l'enfant, de l'observer, de l'écouter. L'enfant devra y trouver une atmosphère sereine et chaleureuse ; la conception, l'aménagement des espaces, les circuits d'arrivée devront participer à cette prise en charge et à cet accueil progressif et personnalisé de l'enfant depuis l'extérieur du site jusqu'à sa chambre (étapes intermédiaires, voir ci-dessous).

- Les enfants, et en particulier les plus grands, peuvent parfois exprimer leur mal être ou leur histoire de façon violente ou dangereuse pour eux ou pour autrui. Le projet devra donc concilier confort et robustesse et éviter les matériaux ou mises en œuvre susceptibles de permettre de détourner un élément en objet dangereux. Les revêtements seront robustes et faciles à maintenir, les éléments de « décoration » seront intégrés à la structure plutôt que rapportés, des protections de portes et d'angles seront prévues et pensées de façon à éviter leur arrachement... les éléments seront aussi choisis pour leurs qualités « communes » et donc faciles à remplacer par des produits du commerce le cas échéant (éviter les éléments sur mesure...).

- Dans les locaux fréquentés par les enfants au quotidien, les matériaux et divers appareils (robinetterie par exemple) devront être résistants et justifier d'une constitution spécifique pour répondre aux dégradations intentionnelles.

- Pour éviter les fugues ou les intrusions, et permettre une surveillance du site, celui-ci sera clôturé et sécurisé. Les choix retenus éviteront d'assimiler le site à l'enfermement, les enfants y vivent, ils n'y sont pas enfermés, même s'ils doivent être surveillés et en sécurité. Ainsi, les espaces extérieurs en particulier et leur surveillance seront pensés de façon à offrir à tout enfant (et au personnel) des espaces de qualité et sécurisés. Un système anti-intrusion sera mis en place. Il sera reporté au PC sécurité.

- Travail des personnels et prise en charge des enfants

L'organisation générale du CDE doit également faciliter le travail des personnels et leur permettre de concilier prise en charge, surveillance et accompagnement des enfants.

- Les espaces seront tant que possibles clairement identifiés et identifiables afin de permettre aux enfants de se repérer et d'adapter leur comportement au lieu (fonction) où ils se trouvent : un lieu de travail (études, devoirs) doit inviter au calme et au silence, au respect du travail de l'autre ; le lieu du repas doit les inviter à participer à la vie en collectivité, à se tenir correctement...

- Les lieux de travail des personnels seront adaptés à leur besoin et localisés de façon à faciliter la surveillance à tout moment des enfants (tout en leur permettant de préserver leur intimité). En particulier, l'implantation des bureaux éducateurs dans le service est essentielle pour leur permettre d'avoir un aperçu, à tout moment, de qui est où et des activités en cours.

- Les lieux de détente du personnel sont aménagés de façon à rendre agréable le temps de pause du personnel.

- Flux et accessibilité :

L'ensemble immobilier bénéficie de plusieurs accès :

- Un accès public piéton
- Un accès véhicules du personnel (VL, deux roues)

- Un accès technique (VL, 2 roues, PL)

Un contrôle sera mis en place pour chacun de ces accès.

Un accès piéton devra permettre l'accès de plain-pied depuis les places de stationnement du public qui seront situées au plus près de l'entrée du CDE.

Le parking du personnel est localisé dans l'enceinte de l'établissement.

L'accès technique est bien distinct de l'accès véhicule du personnel.

Au sein du site, les repas seront livrés par véhicule directement aux offices des unités d'hébergement. Le linge sale sera collecté au niveau des unités d'hébergement pour être acheminé par véhicule vers la laverie. Le linge propre sera livré aux unités d'hébergement par véhicule.

Au niveau des flux, les principes suivants sont à respecter impérativement :

- Les familles d'accueil ne peuvent en aucun cas croiser les parents
- Les parents et les familles d'accueil n'ont pas accès aux unités de vie des enfants
- Les visiteurs extérieurs au CDE (fournisseurs, ...) ne doivent pas avoir la possibilité de croiser les enfants hébergés et les parents.

- Positionnement des locaux

Les locaux sont positionnés de façon judicieuse pour bénéficier au maximum de l'éclairage naturel. Ils sont répartis de manière rationnelle pour faciliter la prise en charge et les déplacements des enfants et du personnel.

Chaque unité d'hébergement est indépendante et dispose d'un espace extérieur dédié accessible de plain-pied.

Les locaux de vie sont prévus à chaque niveau d'hébergement (salle à manger, salle d'activité, espace de vie polyvalent). L'objectif est d'assurer les activités éducatives, de pouvoir regrouper les jeunes aux heures des repas, avec une possibilité d'isoler un jeune si nécessaire.

L'espace Santé doit être facilement et rapidement accessible depuis les unités d'hébergement. En effet, il doit permettre la prise en charge rapide d'un jeune souffrant, ou pour les thérapies.

Les locaux purement administratifs sont adaptés aux nombres de postes de travail prévus.

Les locaux logistiques sont dimensionnés au plus juste et adaptés aux principes organisationnels retenus (service technique, service transport, cuisine, buanderie...). Ils sont situés dans une zone dite technique à l'écart des unités d'hébergement et des services transversaux mais facilement accessibles en particulier pour le transport des repas et du linge.

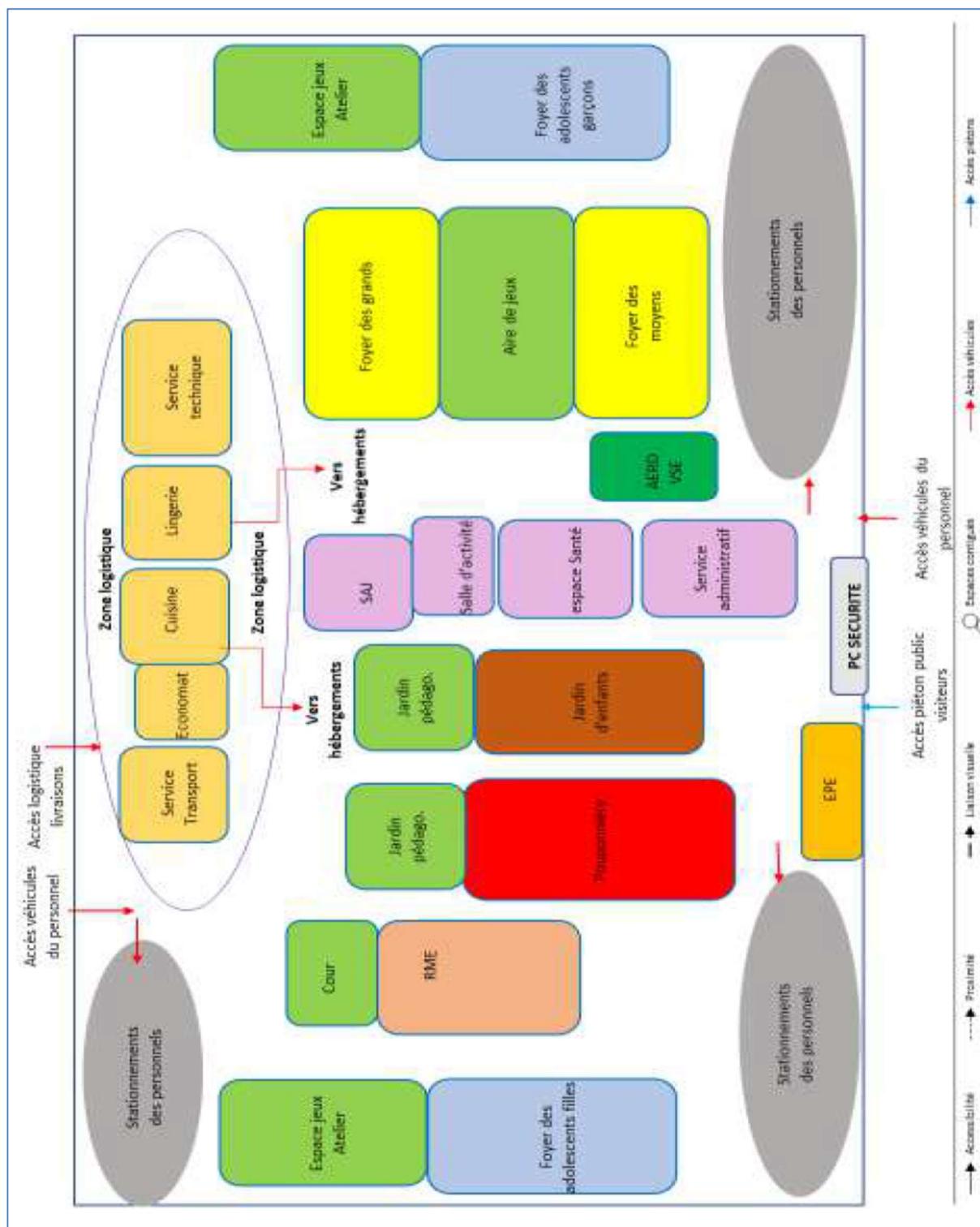


Figure 12- Schéma général de fonctionnement (Source : CD83 - CDE, La Crau, Programme fonctionnel, Août 2021, SAMOP PACA)

#### 4.1.4 FONCTIONNALITE DETAILLEE

De manière plus détaillée, le programme du centre départemental de l'enfance (CDE) de LA CRAU comporte les différentes unités suivantes, dont les principales fonctions sont :

- L'hébergement des enfants

- La prise de repas des enfants
- Les activités éducatives
- Les soins des enfants. :

En outre, un contrôle d'accès sera mis en place à l'entrée de chaque unité et pour les locaux de la zone logistique.

Unités	Objectifs	Principes d'organisation des locaux
Pouponnière	La pouponnière est une unité d'hébergement. Elle a pour mission de garder jour et nuit des enfants de moins de trois ans qui ne peuvent ni rester au sein de leur famille, ni bénéficier d'un placement familial surveillé et dont l'état de santé ne nécessite pas de soins médicaux.	L'unité se compose d'une zone administration, d'un secteur espace de vie pour les enfants de moins de 18 mois, d'un secteur espace de vie pour les enfants de moins 18 mois à 36 mois, d'un espace santé et de locaux logistiques. Les espaces doivent être adaptés à l'âge des enfants (dimensions, mobilier, protections, équipements (baignoire...) et conçus de façon à faciliter le travail du personnel (hauteur des baignoires, accès aux lits, visibilité permanente des enfants...).
Jardin d'Enfants	Le jardin d'enfants a pour mission de garder jour et nuit des enfants de 3 ans à 6 ans qui ne peuvent ni rester au sein de leur famille, ni bénéficier d'un placement familial surveillé et dont l'état de santé ne nécessite pas de soins médicaux.	Le service est constitué d'un pôle administratif localisé en amont de l'unité. L'accès aux espaces de vie des enfants et aux locaux de logistique se fait au moyen de circulations simples et lisibles. Les espaces extérieurs sont constitués d'une aire de jeu, au sein de laquelle est aménagé un jardin pédagogique, d'espaces de rangement et de stationnements.
Foyer des moyens	Le foyer des moyens a pour mission de garder jour et nuit des enfants de 6 ans à 11 ans qui ne peuvent ni rester au sein de leur famille, ni bénéficier d'un placement familial surveillé et dont l'état de santé ne nécessite pas de soins médicaux.	Le service est constitué d'un pôle administratif localisé en amont de l'unité. L'accès aux espaces de vie des enfants et aux locaux de logistique se fait au moyen de circulations simples et lisibles. Les espaces extérieurs sont constitués d'une aire de jeu, d'espaces de rangement et de stationnements.
Foyer des Grands	Le foyer des grands a pour mission de garder jour et nuit des enfants de 12 ans à 15 ans qui ne peuvent ni rester au sein de leur famille, ni bénéficier d'un placement familial surveillé, et dont l'état de santé ne nécessite pas de soins médicaux.	Dito « foyer des moyens ».
Foyer des Adolescents	Le foyer des grands a pour mission de garder jour et nuit des enfants de 16 ans à 18 ans qui ne peuvent ni rester au sein de leur famille, ni bénéficier d'un placement familial surveillé, et dont l'état de santé ne nécessite pas de soins médicaux. Le projet prévoit un foyer garçon et un foyer filles, qui seront séparés physiquement et géographiquement.	Dito « foyer des moyens ».
Résidence Mères Enfants	La Résidence Mère Enfant s'adresse aux mères isolées avec un enfant de moins de 3 ans qui ont besoin d'un soutien matériel et psychologique. Essentiellement : mission d'hébergement et de soutien à l'enfant. Plus précisément, la RME a pour vocation de : -favoriser le lien entre la mère et l'enfant -assurer l'accompagnement éducatif de l'enfant	Le service est constitué d'un pôle administratif localisé en amont de l'unité. L'accès aux espaces de vie mamans / enfants et aux locaux de logistique se fait au moyen de circulations simples et lisibles. Les espaces extérieurs se composent d'une aire de jeu, au sein de laquelle est aménagé un jardin pédagogique, d'espaces de rangement et de stationnements.

NOTICE DE PRESENTATION  
MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

	<p>-aider la mère dans la gestion matérielle et dans l'organisation de la vie quotidienne, dans les soins donnés à l'enfant</p> <p>-favoriser les relations familiales, avec le père notamment</p> <p>-aider à l'accès au logement, à l'emploi, à la formation, à l'insertion sociale et professionnelle.</p>	Unité particulièrement sécurisée car hébergeant un public très fragile.
Espace Parents Enfants	L'EPE est un service dont l'objet est de permettre des rencontres parents - enfants. Ces rencontres sont « médiatisées », ce qui signifie qu'elles ont lieu en présence d'un éducateur.	<p>Le service est constitué d'un pôle administratif localisé en amont de l'unité. L'accès aux espaces de vie parents / enfants et aux locaux de logistique se fait au moyen de circulations simples et lisibles.</p> <p>Les espaces extérieurs se composent de terrasses et de stationnements.</p> <p>L'EPE est localisé à l'écart des autres unités, à l'entrée du site. Accès direct après passage par le poste de sécurité, sans traverser d'autres services. Les parents doivent s'annoncer par interphone (après passage par le PC sécurité), puis attendre qu'un éducateur vienne les chercher.</p>
Service Activités de jour / Salle d'activités	<p>Le SAJ est un service dont les principales missions sont de proposer et de mettre en place des activités (sur site) et d'organiser des séjours externalisés (séjours au ski, bivouacs...).</p> <p>Le SAJ propose également aux enfants une assistance pour la rédaction de CV, lettres de motivation et recherche de stages.</p>	<p>Le SAJ et la salle d'activité doivent être localisés au cœur du site et facilement accessibles depuis les unités d'hébergement.</p> <p>Le SAJ est constitué d'un espace dédié aux sports, type gymnase (équipé pour des projections de films, documentaires), avec vestiaires / douches et sanitaires, d'un pôle administratif (bureaux éducateurs), d'un local ménage, d'un atelier (réparation vélos, trottinettes utilisé par les enfants) et d'aires extérieures.</p> <p>La salle polyvalente est une salle type foyer, utilisée par les enfants sous la surveillance d'un éducateur du SAJ (activités « bruyantes », type ping-pong, baby-foot et activités « calmes », type lecture -coin bibliothèque-, dessin, peinture...).</p>
Espace Santé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultations médicales</li> <li>- Consultations paramédicales</li> <li>- Soins</li> <li>- Pharmacie.</li> </ul>	Le service est constitué d'un pôle consultations / administration et d'un pôle logistique. Cette unité est dédiée à l'ensemble des usagers, donc positionnée au cœur de l'établissement.
AERD / VSE	<p>Action Educative Renforcée à Domicile (AERD) = accompagnement dans le cadre de la protection de l'enfance. Soutien éducatif, matériel et psychologique proposé aux parents confrontés à d'importantes difficultés (situations de carence éducative, de difficultés relationnelles, conditions de vie compromettant la santé de l'enfant...).</p> <p>Veille Sociale Educative (VSE) = service qui évalue les conditions d'hébergement et vérifie si les mesures mise en place dans le cadre de l'accompagnement des familles et de la protection de l'enfant sont respectées.</p> <p>Interventions au domicile de l'enfant, mais les agents de l'AERD et de la VSE ont besoin de locaux. Ces services sont regroupés en un pôle dit « service d'appuis ou d'intervention en milieu familial ».</p>	<p>Flux et accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Administration : Personnels (secrétariat, cadre, psychologue, éducateurs), enfants (salle d'accueil des enfants, espace chaleureux et confortable), sanitaires</li> <li>-Locaux logistiques et du personnel.</li> </ul> <p>Ces services ne reçoivent quasiment pas de public.</p>

NOTICE DE PRESENTATION  
MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

Services techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réparations du mobilier, du matériel et des équipements du CDE</li> <li>- Entretien courant des bâtiments</li> <li>- Entretien des espaces extérieurs.</li> </ul>	<p>Le service est constitué d'un vaste atelier, autour duquel viennent se positionner un espace administratif, des locaux pour le personnel et des locaux logistique.</p> <p>Les espaces extérieurs se composent d'une aire de livraison, d'un local de stockage et de stationnements.</p>
Services administratifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Direction administrative du CDE</li> <li>- Gestion administrative du CDE</li> <li>- Comptabilité / finances</li> <li>- Mise en place et gestion des marchés</li> <li>- Gestion des ressources humaines</li> <li>- Formation</li> <li>- Activité syndicale.</li> </ul>	<p>Service utilisée par l'ensemble des utilisateurs et des usagers est essentiellement constitué de bureaux, de locaux dédiés au personnel et de locaux logistiques, ainsi que des locaux pour les syndicats. Unité positionnée au cœur de l'établissement.</p>
Cuisine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cuisine fonctionnant en mode liaison chaude</li> <li>- Préparation sur place pour les unités d'hébergement : préparations froides, pâtisseries</li> <li>- Maintien en température des plats chaudes.</li> </ul>	<p>Deux cuisines sont prévues : la cuisine principale et une cuisine dédiée pour les personnels.</p> <p>Flux et accessibilité : personnels, fournisseurs (bureaux et zone cuisine).</p> <p>L'accès depuis la cuisine aux unités d'hébergement doit être facile.</p>
Service Transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réparation des véhicules de service</li> <li>- Entretien des véhicules de service</li> <li>- Organisation du transport collectif des enfants</li> <li>- Pause pour les chauffeurs.</li> </ul>	<p>Le service est constitué d'un vaste atelier / garage, autour duquel viennent se positionner les locaux pour le personnel et des locaux logistique.</p> <p>Les espaces extérieurs se composent d'une aire de livraison, d'une aire de lavage et de stationnements</p>
Lingerie - Buanderie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réception linge sale</li> <li>- Tri du linge sale</li> <li>- Lavage et séchage du linge</li> <li>- Repassage du linge</li> <li>- Livraison du linge.</li> </ul>	<p>La lingerie est positionnée dans la zone logistique, aisément accessible depuis les unités d'hébergement.</p> <p>Elle est constituée d'un pôle administratif et de locaux pour le personnel ainsi que d'un espace traitement du linge.</p>
ECONOMAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vérification de l'état des stocks</li> <li>- Préparation des commandes</li> <li>- Réception des commandes</li> <li>- Contrôler la qualité et la quantité des marchandises réceptionnées</li> <li>- Déconditionnement des produits</li> <li>- Stockage des produits</li> <li>- Distribution des produits dans les services concernés.</li> </ul>	<p>L'Economat est positionné au plus près de l'entrée secondaire du site (accès technique) afin de limiter les flux générés par les livraisons.</p> <p>Depuis l'Economat, on doit pouvoir accéder facilement à la cuisine, aux services techniques.</p> <p>Il est constitué d'un pôle administratif (bureaux + tisanerie / réunion), d'un espace de réception des livraisons et d'une zone de stockage.</p>
Service Accueil Sécurité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôle d'accès</li> <li>- Surveillance des accès public, personnel et technique</li> <li>- Accueil du public, des familles, des fournisseurs</li> <li>- Orientation du public, des familles, des fournisseurs.</li> </ul>	<p>Le PC sécurité est composé d'un espace bureau / surveillance donnant directement sur l'accès principal du site, d'un espace détente / restauration et d'un sanitaire dédié.</p>

*Tableau 4- Les unités d'accueil (Source : CD83 - CDE, La Crau, Programme fonctionnel – Août 2021, SAMOP PACA)*

## 4.2 L'ACCESSIBILITE ET LES DESSERTES (VRD)

### 4.2.1 LES ACCES ET CIRCULATIONS

L'accès principal au CDE sera prévu au sud, à partir du chemin du Moulin 1<sup>er</sup>, via un carrefour à aménager (carrefour en « T » avec tourne à gauche ou rond-point). Cet accès principal sera constitué d'une voie publique, éventuellement amenée à se prolonger vers le nord dans le futur.

Des accès secondaires seront déployés à partir de cette voie, afin de desservir les différents éléments du projet. Les accès secondaires seront réservés aux usagers et aux visiteurs.

Les accès et dessertes seront dimensionnés et structurés de manière à permettre l'accès aux véhicules de secours-incendie et aux véhicules de service selon les normes en vigueur.

Les piétons et vélos pourront cheminer de manière sécurisée depuis la RD29 (déjà équipée de piste cyclable) jusqu'à l'accès du CDE. L'ensemble des cheminements pour piétons respectera les normes d'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Le chemin du Moulin 1<sup>er</sup> sera élargi au droit de l'opération, selon un profil déjà mis en œuvre en amont et en aval, c'est-à-dire au droit des lotissements côté ouest et du nouveau cimetière côté Est.



*Figure 13- Etat des lieux : chemin du Moulin 1er au droit de la parcelle objet du projet*



*Figure 14- Etat des lieux : chemin du Moulin 1er au droit du nouveau cimetière à l'Est*

#### 4.2.2 LES RESEAUX HUMIDES

L'ensemble des réseaux publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte de la parcelle BH89 est présent sous le chemin du Moulin 1<sup>er</sup>, qui borde le terrain d'assiette du projet au sud.

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable interviendra sur le réseau public existant.

L'opération est traversée par le réseau d'eau brute géré par la Société du Canal de Provence (SCP). Elle pourrait s'y raccorder afin d'alimenter le réseau d'arrosage et le réseau de défense incendie (DECI), sous réserve d'une étude de la faisabilité technique et des accords des parties prenantes.

La défense extérieure contre l'incendie (DECI) se définit comme l'ensemble des aménagements fixes, publics ou privés, susceptibles d'être employés pour alimenter en eau les moyens de lutte contre l'incendie. Le site étudié est encadré par les canalisations de la Société du Canal de Provence (comme indiqué ci-dessus) et un réseau de poteaux incendie disponible et conforme est présent immédiatement à l'ouest (en limite de la zone urbanisée contiguë au site de l'opération).

Le réseau d'assainissement des eaux usées se raccordera au réseau public qui transite sous le chemin du Moulin 1<sup>er</sup>, avant de bifurquer plus à l'Est en direction de la station d'épuration de la CCVG<sup>2</sup>.

Les eaux pluviales transiteront en gravitaire (via des noues, fossés, caniveaux et/ou canalisations) vers l'exutoire naturel le plus adapté.

Au besoin, des ouvrages séparatifs d'hydrocarbures seront mis en place selon les normes en vigueur avant le point de rejet dans le réseau existant. Une rétention compensatrice des imperméabilisations et des mouvements de sol sera mise en œuvre.

Le projet est notamment concerné par la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature définie en annexe de l'article L214-1 du code de l'environnement, à savoir : le rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles et dans le sous-sol (superficie considérée supérieure à 1 hectare mais inférieure à 20 hectares). A ce titre, l'opération est à minima soumise à déclaration au titre de la « Loi sur l'eau », articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement.

#### 4.2.3 LES RESEAUX SECS

Le raccordement au réseau de télécommunication sera réalisé via le réseau présent sous le chemin du Moulin 1<sup>er</sup>, qui borde le terrain d'assiette du projet au sud.

Le raccordement électrique basse tension sera implanté via un poste de transformation spécifique à l'opération.

Un réseau de distribution de gaz sera installé afin d'alimenter le CDE.

L'éclairage extérieur desservira les voies, chemins et accès et sera mis en œuvre de manière à lutter contre la pollution lumineuse.

Les fourreaux et réseaux spécifiques de type ouverture de portail à distance, surveillance vidéo et sonorisation seront également installés.

---

<sup>2</sup> CCVG : Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau.

NOTICE DE PRESENTATION  
MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION



Figure 15- Les réseaux (secs et humides) existants au droit du chemin du Moulin 1er

## 5 INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

La procédure de mise en compatibilité du PLU de La Crau dans le cadre d'une déclaration de projet concernant le lieudit « La Bastidette » a été prescrite par arrêté du président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée n° AP 21/141 du 1<sup>er</sup> décembre 2021.

Les objectifs de cette procédure sont :

- L'évolution de la zone agricole {A} du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur au lieudit La Bastidette, vers une zone urbaine ou à urbaniser (U ou AU) permettant l'implantation d'un des trois Centres Départementaux de l'Enfance (CDE) à La Crau ;
- L'écriture d'un règlement adapté à la nouvelle zone et à cette implantation ;
- Toute adaptation des autres pièces du PLU qui serait rendue nécessaire dans le cadre de l'évolution du règlement susvisée.

En effet, l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme dispose que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du Livre III du Code de l'Urbanisme (Aménagement foncier, articles L300-1 à L350-7) ou de la réalisation d'un programme de construction. L'enquête publique relative au projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Crau dans le cadre d'une déclaration de projet portera à la fois :

- Sur l'intérêt général de l'opération
- Et sur la mise en compatibilité du plan (PLU) qui en est la conséquence.

Lorsque la réalisation d'un projet public de construction ou d'une opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général nécessite une mise en compatibilité d'un document d'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer cette mise en compatibilité font l'objet d'un examen conjoint, avant l'ouverture de l'enquête publique, de l'Etat et des autres personnes publiques associées.

### TEXTES APPLICABLES - EXTRAITS

#### Déclaration de projet au sens du Livre III du code de l'urbanisme

**Article L300-6 du code de l'urbanisme** (modifié par Ordonnance n°2019-1170 du 13 novembre 2019 - art. 6)  
(...), les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.  
(...).

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Les articles L153-54 à L153-59 sont applicables dans le cas d'un PLU (plan local d'urbanisme).

**TEXTES APPLICABLES - EXTRAITS (SUITE)**  
**Déclaration de projet au sens du Livre III du code de l'urbanisme**

**Article L153-54 du code de l'urbanisme** (création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Une opération faisant l'objet (...), d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
  - 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
- Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

**Article L153-55 du code de l'urbanisme** (création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

- 1° (...);
- 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

**Article L153-57 du code de l'urbanisme** (création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

- 1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

**Article L153-58 du code de l'urbanisme** (création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1° (...);
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 3° (...);
- 4° (...).

**Article L153-59 du code de l'urbanisme** (création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

(...).

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

## 6 LEXIQUE DES ABREVIATIONS

ASE	Aide Sociale à l'Enfance
DP	Déclaration de projet
CDE	Centre Départemental de l'Enfance
CD83	Conseil Département du Var
DOO	Document d'orientation et d'objectifs [ <i>du SCOT</i> ]
MEC	Mise en compatibilité [ <i>du PLU</i> ]
MEC-DP	Mise en compatibilité [ <i>du PLU</i> ] dans le cadre d'une déclaration de projet
MECS	Maison d'Enfants à Caractère Social
MTPM	Métropole Toulon Provence Méditerranée
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPRi	Plan de prévention du risque inondation
RME	Résidence Mère Enfants
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale [ <i>Provence Méditerranée</i> ]
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
VSE	Veille Sociale Enfance

---

MISE EN COMPATIBILITE  
DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET  
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Crau

Insee 83047 | CP 83260

LIEUDIT LA BASTIDETTE

**2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS  
APPORTES**

Mise en compatibilité du PLU

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>SITUATION AU PLU AVANT MISE EN COMPATIBILITE</b> .....	<b>4</b>
2.1	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) .....	5
2.2	REGLEMENT GRAPHIQUE OU ZONAGE .....	7
2.3	REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	8
2.4	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	8
<b>3</b>	<b>MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b> .....	<b>9</b>
3.1	MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT GRAPHIQUE OU ZONAGE .....	9
3.2	MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT, PARTIE ECRITE .....	13
3.3	MISE EN COMPATIBILITE DES OAP DU PLU .....	13
<b>4</b>	<b>MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES DANS LE PLU</b> .....	<b>14</b>
1.1.	INTERET GENERAL DE LA MISSION DE SERVICE PUBLIC .....	14
4.1	SITUATION ET MAITRISE FONCIERE FAVORABLES.....	15
4.1.1	MAITRISE FONCIERE PAR LA COLLECTIVITE .....	15
4.1.2	SITE DESSERVI EN VOIRIE ET RESEAUX DIVERS.....	15
4.2	CADRE DE VIE ET PROXIMITE VILLE, EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	15
4.3	REALITE DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	17
4.3.1	POTENTIEL AGRICOLE PERDU .....	17
4.3.2	INVERSER LE ZONAGE ENTRE URBANISATION ET AGRICULTURE.....	17
<b>5</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE CADRE SUPRA-COMMUNAL</b> .....	<b>18</b>
5.1	LE SCOT PROVENCE MEDITERRANEE .....	18
5.2	LA GESTION DES RISQUES NATURELS .....	18
<b>6</b>	<b>LEXIQUE DES ABREVIATIONS</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>ANNEXES :</b> .....	<b>20</b>
7.1	REGLEMENT DE LA NOUVELLE ZONE 1AUe1 DU PLU.....	20
7.2	EXTRAIT DE LA LISTE DES EMBLEMES RESERVES DU PLU.....	27

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1-	Situation en continuité du centre-ville de La Crau .....	4
Figure 2-	SCOT Provence Méditerranée 06/09/2019 - DOO carte p4 - Schéma illustratif de l'accueil du développement futur.....	6
Figure 3-	Zonage avant mise en compatibilité - Extrait du PLU de La Crau opposable au 30 septembre 2021.....	7
Figure 4-	Orientation d'aménagement opposable au 30 septembre 2021 - Terrain contigu au nord (zone 1AUs) .....	8
Figure 5-	Extrait du plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU opposable.....	9
Figure 6-	Localisation de la compensation agricole prévue dans la révision générale du PLU.....	10
Figure 7-	Zonage après mise en compatibilité - Extrait du PLU de La Crau .....	12
Figure 8-	Proximité du site objet de la MEC-DP avec le centre-ville (commerces-services) et les équipements publics .....	16
Tableau 1-	Orientations générales du PADD du PLU de La Crau approuvé le 21/12/2012 .....	5
Tableau 2-	Calendrier prévisionnel des procédures.....	10

## EXPOSE

### 1 PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de La Crau en vigueur a été approuvé le 21/12/2012 puis a fait l'objet de deux modifications de droit commun (2016 et 2019) et d'une modification simplifiée approuvée par délibération n°21/09/313 du conseil métropolitain de Toulon Provence Méditerranée (TPM) le 30 septembre 2021.

Depuis la loi n°2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les collectivités qui réalisent des opérations d'aménagement disposent d'une procédure de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération.

Ainsi, l'article L300-6 du code de l'urbanisme (*modification Ordonnance n°2019-1170 du 13 novembre 2019 - art. 6*) stipule que « (...) les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. (...) ».

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L143-44 à L143-50 et L153-54 à L153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

L'article L153-54 du code de l'urbanisme (*création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*) décrit la procédure adaptée dans le cadre des présentes. Cet article dispose en effet qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme (PLU) ne peut intervenir que si :

1. L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

La création d'un centre départemental de l'enfance à La Crau (CDE), objet de la présente mise en compatibilité du PLU répond à une nécessité d'intérêt général qui vise à doter le territoire de structures adaptées. Le projet de CDE est porté par le Département du Var dans le cadre de l'opération de restructuration, rénovation et optimisation de l'ensemble des locaux du CDE.

En outre, la loi du 5 mars 2007 a confié au Président du Conseil Général le rôle de garant de la continuité et de la cohérence des parcours des enfants accompagnés au titre de la protection de l'enfance.

Le projet de CDE correspond au redéploiement d'un établissement majeur, répondant aux besoins définis dans le diagnostic de l'existant et le schéma directeur établi par le Département sur l'ensemble des établissements du CDE du Var (*Etudes de faisabilité architecturale, technique, urbanistique, organisationnelle, fonctionnelle et financière du centre départemental de l'enfance - révision 3 du 13/02/2020*).

Le futur établissement de La Crau est à caractère social et d'intérêt général dans ses missions :

- Accueil d'enfants de 0 à 18 ans dans le cadre de situations d'urgence et en moyen/long séjour.
- Accueil en résidence mères-enfants (moyen/long séjour) de femmes enceintes (majeures ou mineures) et de mères avec enfant(s) dont un de moins de trois ans relevant de l'ASE.
- Diverses missions dans l'intérêt d'enfants mineurs : suivi à domicile d'enfants confiés à l'aide sociale à l'enfance) ; organisation de visites médiatisées (rencontres parent-enfant en présence d'un tiers) pour les enfants accueillis au CDE.

## 2 SITUATION AU PLU AVANT MISE EN COMPATIBILITE

Pour rappel, l'opération se situe à l'Est du centre-ville de LA CRAU, au lieudit « La Bastidette ». Le site se trouve encadré par un lotissement d'habitations à l'ouest, un espace à vocation d'urbanisation future au nord, le nouveau cimetière à l'Est et le chemin du Moulin 1<sup>er</sup> et un pôle horticole au Sud.

Le périmètre objet de la présente mise en compatibilité du PLU est cadastré section BH et numéro de parcelle 89. Il dispose d'une contenance cadastrale 50 738 m<sup>2</sup>

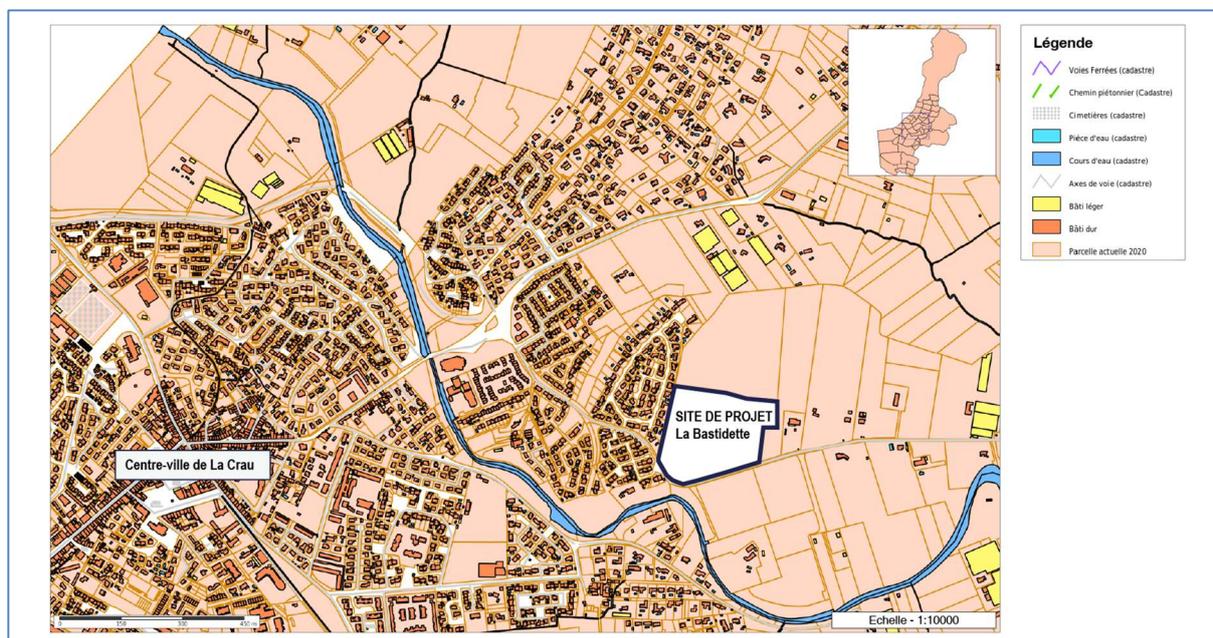


Figure 1- Situation en continuité du centre-ville de La Crau

## 2.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD du PLU de la ville de La Crau approuvé le 21/12/2012 ambitionnait de contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés notamment par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée (approuvé par délibération du Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée du 06 Septembre 2019) et, également, d'optimiser le foncier résiduel en « dents creuses » dans les enveloppes urbaines déjà constituées.

Le projet est compatible avec les orientations générales définies dans le PADD du PLU approuvé le 21/12/2012, en particulier avec l'orientation générale n°2.

Pour rappel, les orientations générales du PADD dudit PLU approuvé le 21/12/2012 sont les suivantes :

LA CRAU,		
ORIENTATION 1 VILLE RURALE	ORIENTATION 2 VILLE SOLIDAIRE	ORIENTATION 3 VILLE ACTIVE
PRESERVER L'HERITAGE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL, GARANT DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITE	AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE ET REUNIR LES CONDITIONS D'UNE VIE SOCIALE HARMONIEUSE	CONFORTER L'ECONOMIE TRADITIONNELLE ET FAVORISER UNE DIVERSIFICATION A HAUTE VALEUR AJOUTEE
Les paysages agricoles à fort contenu identitaire et les richesses écologiques qui prospèrent sur les milieux naturels variés parcourant la commune forgent la personnalité du territoire Craurois. Cette toile de fond paysagère et ses composantes environnementales reconnues par diverses protections réglementaires sont les principaux attributs de la qualité de vie dont bénéficient ses habitants. L'héritage agricole et l'environnement naturel craurois sont aussi les garants de l'attractivité résidentielle et touristique communale.	La Crau est au cœur de l'essor démographique dont l'Agglomération Toulonnaise est le théâtre depuis plusieurs années. Excellence de la desserte, prix immobiliers légèrement inférieurs au marché toulonnais... La démographie communale ne manque pas de ressorts pour assurer sa vitalité. Cette croissance alimente un développement urbain dont la maîtrise se profile comme un des enjeux majeurs du PLU. La réalisation de cet objectif est conditionnée par un usage optimal du foncier et une adaptation des équipements au scénario de croissance choisi. Cette maîtrise du développement urbain doit s'accompagner d'efforts tournés vers la recherche d'un meilleur équilibre du parc de logements en faveur des jeunes actifs.	La vie économique communale est marquée par une solide dynamique endogène. Celle-ci repose principalement sur deux forces : les zones d'activités et les terroirs agricoles. L'aménagement et l'extension des zones d'activités vouées à l'artisanat, à l'économie résidentielle et aux activités à haute valeur ajoutée ainsi que la valorisation et la diversification des activités agricoles sont les orientations les plus adaptées au maintien et au dynamisme économique craurois. Un tel scénario de développement forme également le modèle économique adapté pour préserver la vocation résidentielle de la Crau.

Tableau 1- Orientations générales du PADD du PLU de La Crau approuvé le 21/12/2012

D'une part, le secteur de projet est inclus dans les secteurs de développement urbain identifiés notamment par le SCOT Provence Méditerranée, ainsi que le montre le schéma ci-dessous extrait du document d'orientations et d'objectifs (DOO) dudit SCOT, ce qui assure la compatibilité du projet avec le 3<sup>ème</sup> point de l'objectif 1 de l'orientation 2, à savoir « Contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés notamment par le SCoT ».

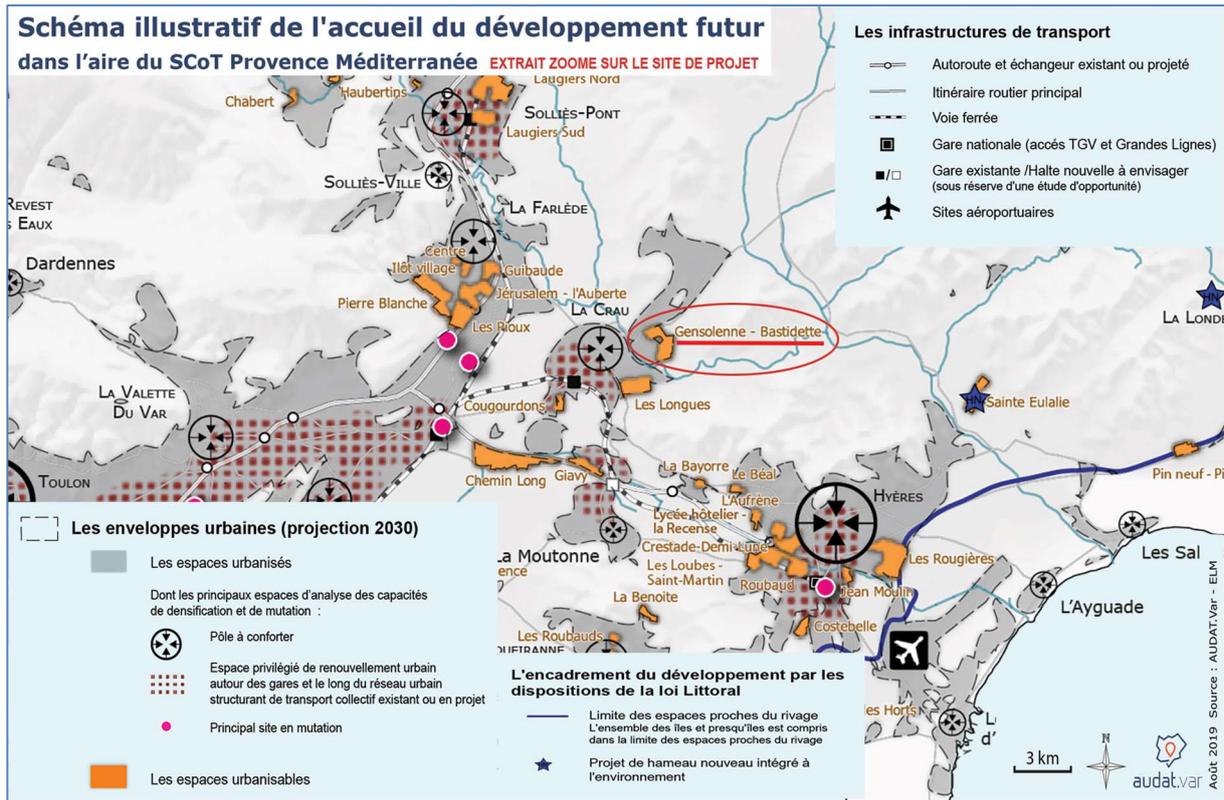


Figure 2- SCOT Provence Méditerranée 06/09/2019 - DOO carte p4 - Schéma illustratif de l'accueil du développement futur

En termes d'enjeux, le secteur concerné par le projet appartient aux pôles de diversification de l'offre en logements et en équipements (en extension à l'Est du pôle du centre-ville), selon la carte à la page 9 du PADD du PLU.

D'autre part, le secteur concerné par le projet est localisé parmi les pôle de diversification de l'offre en équipements au regard de l'objectif 3 de l'orientation 2 (cf. pages 20 et 22 du PADD du PLU).

Page	Éléments de compatibilité du projet avec le PADD du PLU approuvé le 21/12/2012
p.9	<u>Enjeux développement urbain et économique</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carte, légende « L'équilibre du développement urbain », « diversification de l'offre en logements et équipements »</li> </ul>
p.18	<u>Orientation 2 [Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse], objectif 1 [Soutenir la croissance démographique de manière maîtrisée],</u> cadre « Mise en œuvre » : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3<sup>ème</sup> point : « Contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés notamment par le SCOT ».</li> </ul>
p.20	<u>Orientation 2 [Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse], objectif 3 [Améliorer et diversifier les équipements],</u> cadre « Mise en œuvre » : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1<sup>er</sup> point : « Adapter les équipements d'infrastructures et de superstructures au développement de l'urbanisation ».</li> </ul>
p.22	<u>Orientation 2 [Améliorer la vie quotidienne et réunir les conditions d'une vie sociale harmonieuse]</u> » : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carte, légende « Diversifier l'offre en équipements ».</li> </ul>

## 2.2 REGLEMENT GRAPHIQUE OU ZONAGE

La présente mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet concerne 5,07 hectares de zone agricole (A) du PLU de La Crau approuvé.

Un espace vert protégé (au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) est inscrit en frange ouest du site de projet pour environ 1,5 hectare.

Un emplacement réservé n°27 figure sur le chemin du Moulin Premier, pour l'élargissement de la voie (au bénéfice de la Commune pour une plateforme de 9m). Les emprises concernées situées au droit du site, au nord comme au sud, ont été acquises par la collectivité.

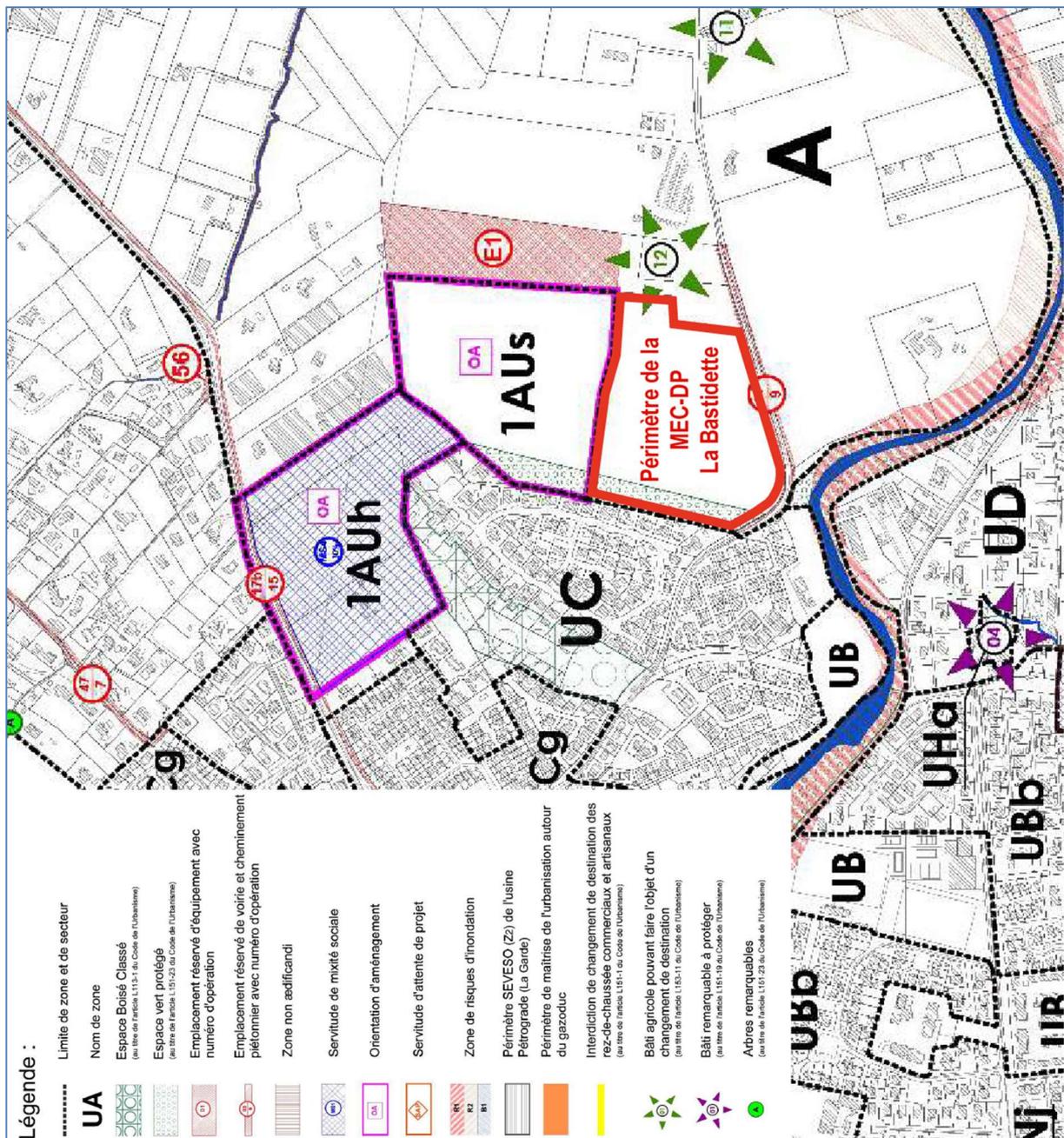


Figure 3- Zonage avant mise en compatibilité - Extrait du PLU de La Crau opposable au 30 septembre 2021

## 2.3 REGLEMENT ECRIT ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le règlement applicable à la zone de projet est celui de la zone agricole.

Rappel du caractère de la zone agricole (extrait du règlement du PLU opposable au 30 septembre 2021) :

« La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. »

Le site objet de la présente mise en compatibilité (MEC-DP) ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU opposable.

En revanche, la zone 1AUs contiguë au nord est couverte par une orientation d'aménagement dite « Quartier de la Bastidette ».

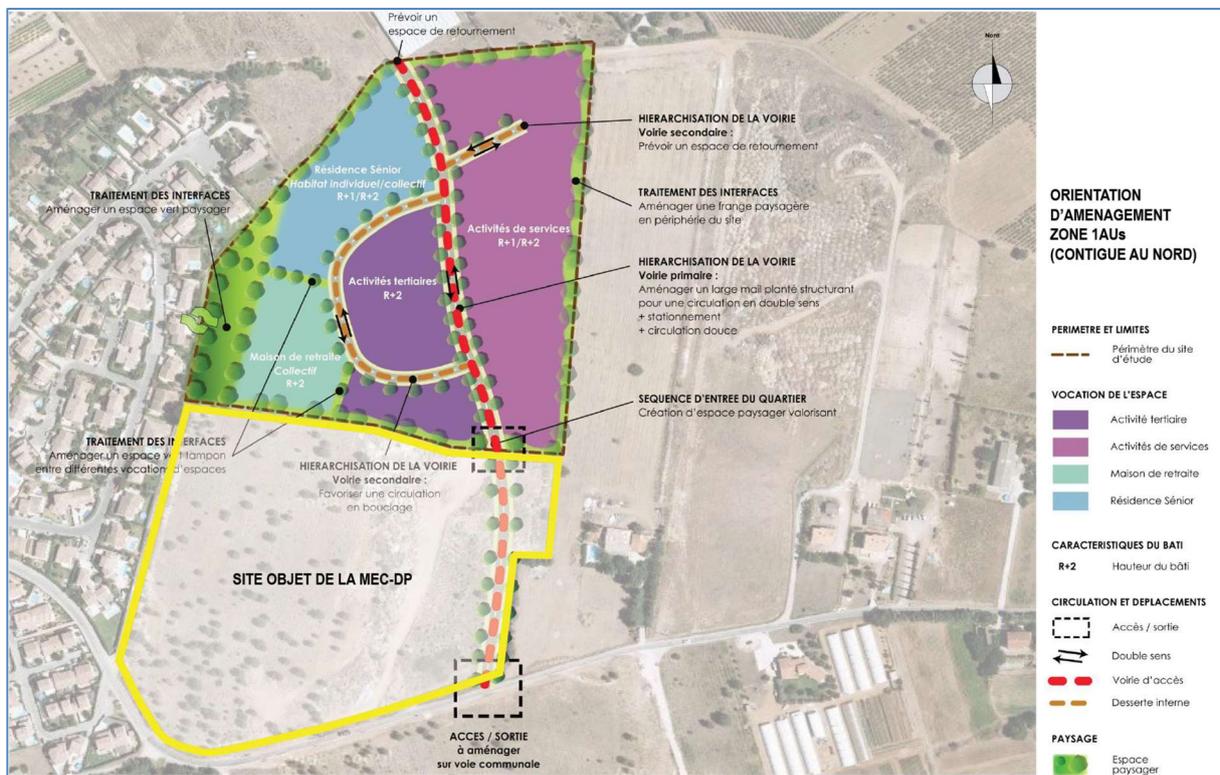


Figure 4- Orientation d'aménagement opposable au 30 septembre 2021 - Terrain contigu au nord (zone 1AUs)

## 2.4 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le site étudié est concerné uniquement par des servitudes de type A2, SERVITUDES DE PASSAGE DES CONDUITES SOUTERRAINES D'IRRIGATION. Il s'agit de canalisations souterraines du Canal de Provence. Ces servitudes se situent en bordure ouest du terrain étudié (cf. figure qui suit).

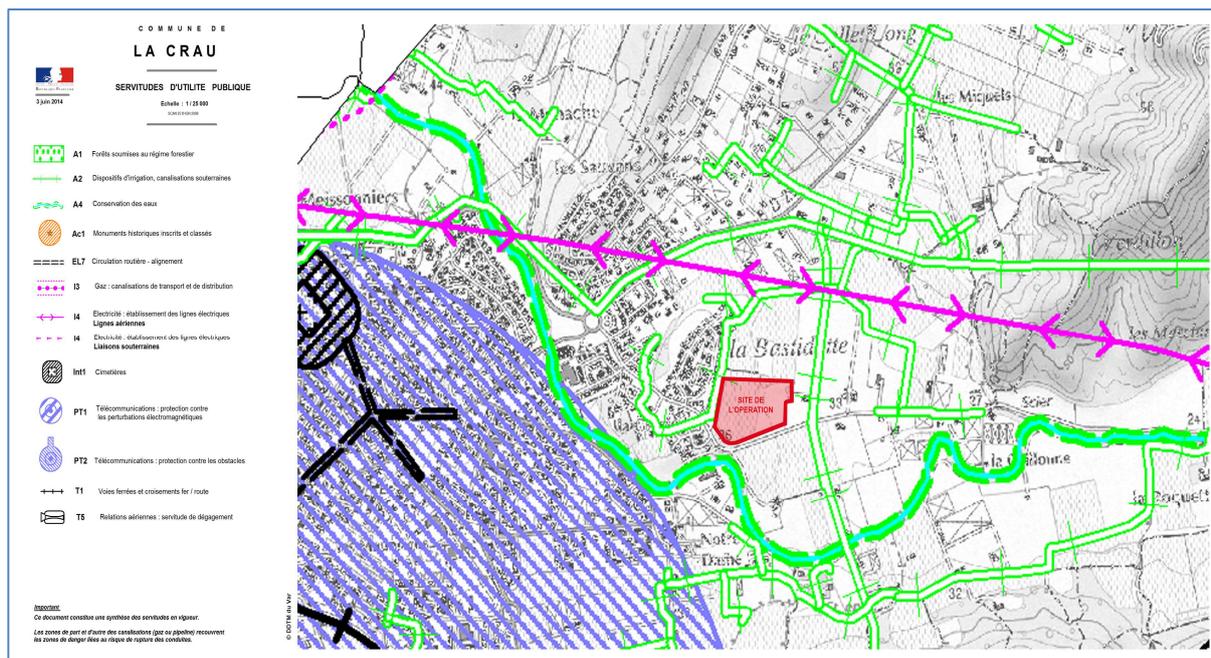


Figure 5- Extrait du plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU opposable

## 3 MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3.1 MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT GRAPHIQUE OU ZONAGE

La présente mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet emprunte 5,07 hectares de zone agricole (A) pour les ouvrir à l'urbanisation et permettre l'implantation du nouveau Centre Départemental de l'Enfance.

La présente mise en compatibilité crée une nouvelle zone à urbaniser : la zone 1AUe1 qui correspond à la zone à urbaniser dite de La Bastidette, destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et qui comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La superficie de la zone 1AUe1 totalise : 50 738 m<sup>2</sup> de surface cadastrée.

Cependant, l'espace vert protégé (au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) inscrit en frange ouest représente environ 6 200 m<sup>2</sup>. Cette protection est conservée dans la présente mise en compatibilité.

**=>L'incidence sur le terrain anciennement agricole concerne la différence, soit de l'ordre de 44 500 m<sup>2</sup> (4ha45a).**

Dans le cadre de la révision n°1 du PLU, qui est en cours parallèlement à la présente mise en compatibilité (révision générale prescrite par délibération conseil municipal n°2017/093/5 du 09 novembre 2017 ; reprise par délibération du conseil métropolitain de Toulon Provence Méditerranée (TPM) n°18/02/13 du 13 février 2018<sup>1</sup>), il est prévu de compenser géographiquement l'emprunt

<sup>1</sup> Dans le cadre du transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu » à la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM), intervenu le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

précité en zone agricole, dans le même quartier, juste un peu plus au nord (au lieudit La Gensolenne), pour une superficie de 4,5 hectares au moins.

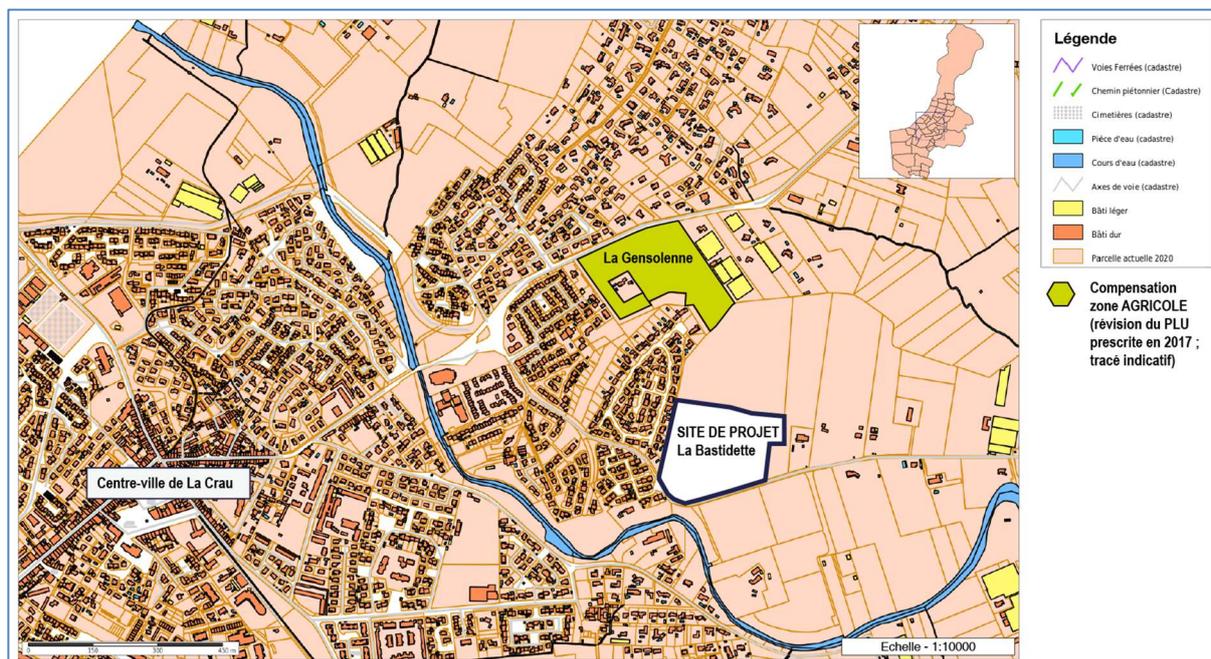


Figure 6- Localisation de la compensation agricole prévue dans la révision générale du PLU

Le calendrier prévisionnel ci-dessous montre l’articulation entre les deux procédures (la présente mise en compatibilité du PLU dans le cadre d’une déclaration de projet -MEC-DP- et la révision générale du PLU à l’étude en parallèle) et précise notamment que l’arrêt de la révision générale du PLU qui inscrira la nouvelle zone agricole à La Gensolenne suivra directement l’approbation de la présente MEC-DP.

ETAPES	DATE PREVISIONNELLE
Approbation de la présente MEC-DP	Février 2023
Arrêt du projet de révision générale du PLU	Mars 2023
Approbation de la révision générale du PLU	Mars 2024

Tableau 2- Calendrier prévisionnel des procédures

D’ores et déjà, le projet de PADD du PLU révisé, débattu en Conseil Municipal de La Crau le 19 octobre 2021 (délibération 2021/082/5) et en Conseil Métropolitain de TPM le 16 décembre 2021 (délibération 21/12/70) confirme cet engagement.

En effet, l’orientation 2 du projet de PADD révisé affiche pour le secteur de La Gensolenne, dans son 2<sup>ème</sup> objectif (*Affirmer, dynamiser et pérenniser la vocation agricole*) : « Prévoir la création d’un pôle agricole, agissant comme un nouveau témoignage de la richesse et la diversité de l’agriculture crauroise ».

Enfin, l’emplacement réservé n°27 qui figurait sur le chemin du Moulin Premier, pour l’élargissement de la voie, est supprimé car les emprises situées au droit du site ont été acquises par la collectivité. La liste des emplacements réservés modifiée est annexée au présent exposé.

Récapitulatif de la mise en compatibilité du règlement du PLU :

Objet	Éléments du zonage opposables AVANT mise en compatibilité	<u>Mise en compatibilité</u>	Motifs
Zone	→Secteur de projet inscrit en zone agricole, « A »	<p><u>Evolution</u> : inscription d'une nouvelle zone à urbaniser réglementée, « 1AUe1 »</p> <p>+ mention d'une OAP sur cette zone (orientation d'aménagement et de programmation)</p>	<p>Les enjeux d'implantation du centre départemental de l'enfance et la compatibilité avec la localisation dans le DOO du SCOT-PM d'une enveloppe de développement futur sur le site, motivent à la création de cette nouvelle zone.</p> <p>-A noter que l'ensemble des VRD est présent et suffisant à proximité de la zone, ce qui permet l'inscription d'une zone AU réglementée.</p> <p>-A noter également : l'impact sur le zonage agricole est compensé dans la révision n°1 du PLU (en cours parallèlement à la présente mise en compatibilité).</p>
Espace vert protégé	→Espace vert protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (frange ouest du site)	<p><u>Evolution</u> : néant.</p> <p>L'espace vert est conservé</p>	L'espace vert est conservé. Déjà inscrit au PLU opposable avant mise en compatibilité, car il joue un rôle de corridor écologique.
Emplacement réservé	→ER n°27, élargissement du chemin du Moulin Premier (bénéficiaire : Commune ; plateforme de 9m)	<p><u>Evolution</u> : suppression</p>	Les emprises concernées situées au droit du site, au nord comme au sud, ont été acquises par la collectivité.

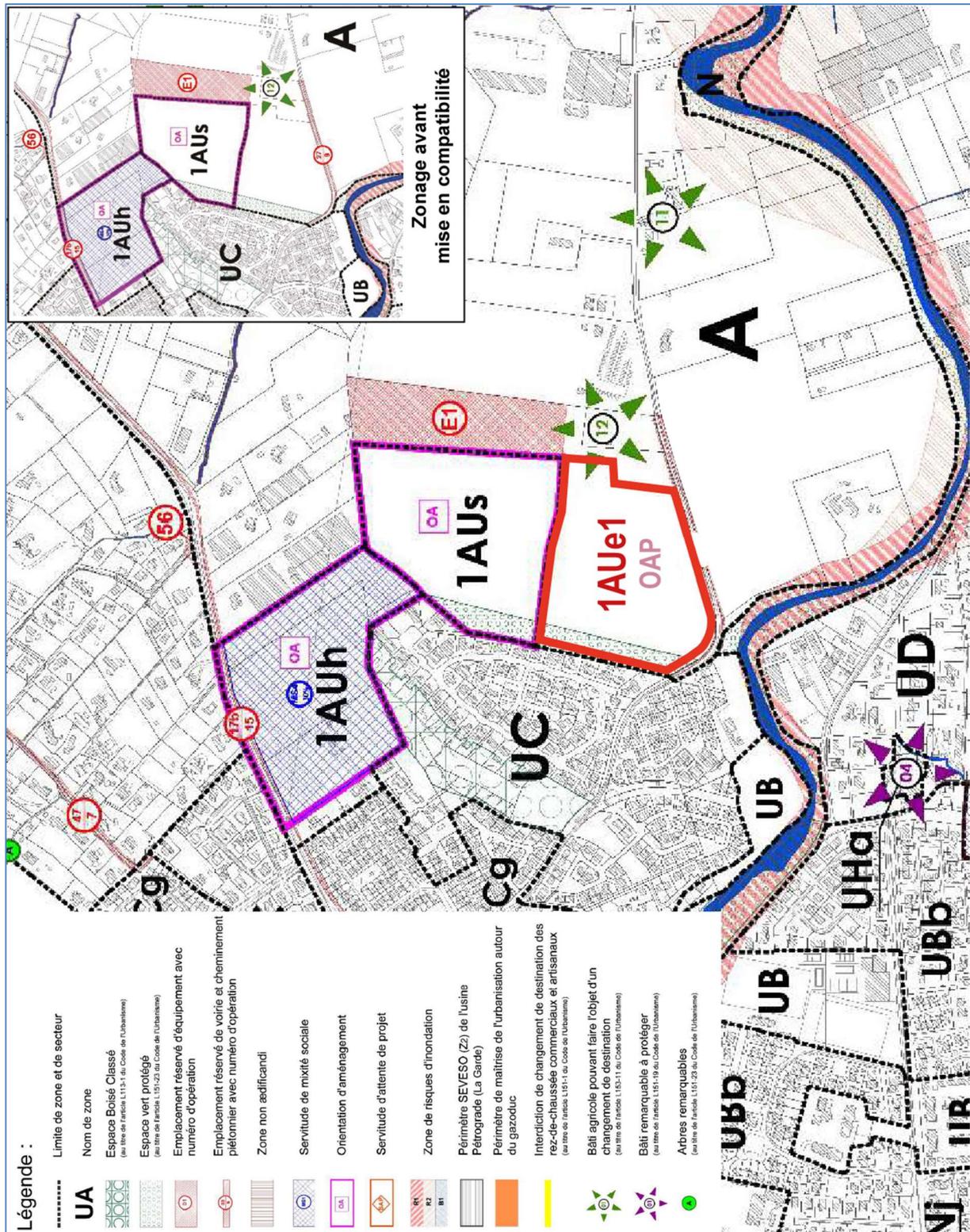


Figure 7- Zonage après mise en compatibilité - Extrait du PLU de La Crau

### 3.2 MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT, PARTIE ECRITE

Le règlement applicable au secteur de projet sera celui de la nouvelle zone 1AUe1 qui correspond à une nouvelle zone à urbaniser règlementée, au lieudit La Bastidette, destinée à accueillir des **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

Toute autre destination sera interdite dans cette zone, à l'exception des logements de fonction, hébergement, restauration (et les ICPE le cas échéant) mais seulement dans le cadre des fonctions intégrées aux services publics ou d'intérêt collectif accueillis dans la zone.

A titre d'exemple, le Centre Départemental de l'Enfance, principal objet de la déclaration de projet, inclut dans son programme l'hébergement d'urgence d'enfants en internat ou encore une résidence mères-enfants.

L'emprise au sol ne sera pas règlementée et les reculs par rapport aux voies et limites seront réduits autant que possible, s'agissant de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, le choix d'une zone peu règlementée, à l'intérieur d'un cadre inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vise à permettre aux concepteurs, lors du concours d'architecture, d'imaginer des espaces et bâtiments adaptés à leurs fonctions et aux qualités du site.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate de la zone 1AUe1 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement et d'équipement du site. Ainsi, les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les documents précités (règlement et OAP).

Le règlement intégral de la nouvelle zone 1AUe1 figure en annexe du présent exposé.

### 3.3 MISE EN COMPATIBILITE DES OAP DU PLU

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée à l'occasion de la présente mise en compatibilité. Elle définit les conditions d'aménagement et d'équipement du site et notamment :

- Le maintien de l'espace vert protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (corridor écologique) ;
- L'élargissement du chemin du Moulin Premier ;
- Le principe d'accès à la nouvelle zone 1AUe1, via un carrefour à aménager sur le chemin du Moulin Premier ;
- Le principe d'une desserte unique à partir dudit chemin, par une voie nouvelle plus ou moins axiale, desservant un îlot Est et un îlot ouest, ce qui optimise le potentiel foncier ;
- La notion d'aire de retournement à l'extrémité nord de la parcelle et de préservation du futur (en permettant à terme le désenclavement de la parcelle contiguë au nord, inscrite en zone 1AUs dans le PLU opposable).

Comme indiqué précédemment, la zone 1AUs contiguë au nord est couverte par une orientation d'aménagement dite « Quartier de la Bastidette ». Il y a lieu de mettre en cohérence certains éléments de cette OAP, notamment concernant les principes d'accès et de desserte.

Ainsi, il y a lieu d'adapter la position des voies d'accès et de circulation inscrites dans cette OAP, afin de mettre en cohérence la continuité de la desserte depuis le chemin du Moulin Premier. Le fond même de l'OAP de cette zone 1AUs (vocation de l'espace notamment) n'est pas modifié par la présente mise en compatibilité.

## 4 MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES DANS LE PLU

### 1.1. INTERET GENERAL DE LA MISSION DE SERVICE PUBLIC

La loi du 5 mars 2007 confie au Président du Conseil général le rôle de garant de la continuité et de la cohérence des parcours des enfants accompagnés au titre de la protection de l'enfance. La création d'un centre départemental de l'enfance à La Crau (CDE) répond à une nécessité d'intérêt général qui vise à doter le territoire de structures adaptées.

Le Centre Départemental de l'Enfance (CDE) à La Crau est un projet porté par le Département du Var dans le cadre de l'opération de restructuration, rénovation et optimisation de l'ensemble des locaux du CDE.

Il s'agit du redéploiement d'un établissement majeur, répondant aux besoins du CDE tels que définis dans le diagnostic de l'existant et le schéma directeur établi par le Département sur l'ensemble des établissements du CDE du Var (*Etudes de faisabilité architecturale, technique, urbanistique, organisationnelle, fonctionnelle et financière du centre départemental de l'enfance - révision 3 du 13/02/2020*).

Le CDE à La Crau est au centre du dispositif décrit dans le scénario retenu par le Département du fait de ses nombreux avantages structurels et fonctionnels.

L'établissement est à caractère social et d'intérêt général dans ses missions, dans la mesure où il accueillera les enfants de 0 à 18 ans dans le cadre de situations d'urgence, ses missions étant principalement dévolues à :

- L'observation, l'évaluation, l'orientation vers un mode d'accueil adapté à la situation de l'enfant (famille d'accueil, maison d'enfants à caractère social ou autres) ;
- L'accueil en long séjour avec hébergement (Maison d'Enfants à Caractère Sociale - MECS) ;
- L'accueil en moyen/long séjour avec hébergement des femmes enceintes (majeures ou mineures) et des mères avec enfant(s), dont un de moins de trois ans, relevant de l'ASE (Résidence Mère Enfants - RME) ;
- Le suivi à domicile de mineurs confiés à l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance) au travers d'actions de prévention au placement (AERD, Action éducative renforcée à domicile + VSE, Veille sociale éducative) ;
- Des visites médiatisées (parents- mineurs accueillis au CDE).

La notice de présentation (pièce n°1 du présent dossier) détaille les motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général de l'opération (*se référer à cette notice*).

## 4.1 SITUATION ET MAITRISE FONCIERE FAVORABLES

### 4.1.1 MAITRISE FONCIERE PAR LA COLLECTIVITE

Le site retenu pour l'opération, après étude des variantes possibles par le Département, à l'occasion du schéma directeur précédemment cité (*Etudes de faisabilité architecturale, technique, urbanistique, organisationnelle, fonctionnelle et financière du centre départemental de l'enfance - révision 3 du 13/02/2020*)., appartient à la Ville de La Crau depuis plusieurs années. A ce titre, aucune expropriation n'est nécessaire pour permettre la réalisation du projet.

Les emprises nécessaires pour élargir le chemin du Moulin Premier, voie qui dessert le site de l'opération, sont également propriété de la ville de La Crau.

Un telle maîtrise foncière simplifie les procédures, représente notamment un gain de temps à ce sujet et réduit les coûts d'opération pour les collectivités.

### 4.1.2 SITE DESSERVI EN VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Le site retenu pour l'opération, situé en continuité de l'urbanisation existante à l'Est du centre-ville de La Crau, est d'ores et déjà équipé.

L'accès au site se fait à partir du chemin du Moulin 1<sup>er</sup>, via un réseau de voies et carrefours de niveau primaire aux caractéristiques suffisantes, à partir de la RD29 (route de Pierrefeu).

L'ensemble des réseaux publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte de la parcelle objet de l'opération est présent sous le chemin du Moulin 1<sup>er</sup>, qui borde le terrain d'assiette du projet au sud.

La défense extérieure contre l'incendie (DECI) se définit comme l'ensemble des aménagements fixes, publics ou privés, susceptibles d'être employés pour alimenter en eau les moyens de lutte contre l'incendie. Le site étudié est encadré par les canalisations de la Société du Canal de Provence et un réseau de poteaux incendie disponible et conforme est présent immédiatement à l'ouest (en limite de la zone urbanisée contiguë au site de l'opération).

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, ce qui justifie le choix d'une zone à urbaniser immédiatement ouverte avec mise en œuvre des conditions d'aménagement et d'équipement du site définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ainsi, les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les documents précités (règlement et OAP).

## 4.2 CADRE DE VIE ET PROXIMITE VILLE, EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le scénario 2 du Département a été retenu. Pour rappel, il prévoit la création de deux nouveaux sites et la valorisation de l'existant avec réhabilitation partielle de certains bâtiments et suppression de sites existants.

Ce scénario 2 intègre :

- Création d'un nouveau site au niveau de l'agglomération toulonnaise -celui de LA CRAU- et abandon des sites du Pradet, de Solliès-Pont, de Toulon et de La Garde ;
- Réaménagement du centre Malmont à Draguignan (dito scénario 1) ;
- Création d'une troisième entité sur l'aire brignolaise (dito scénario1).

Les avantages structurels et fonctionnels de ce second scénario sont les suivants :

SCENARIO 2	
Avantages structurels / fonctionnels	Inconvénients structurels / fonctionnels
Création d'un site majeur répondant aux besoins spécifiques du CDE -LA CRAU-	Néant
Regroupement de l'ensemble des structures de l'agglomération toulonnaise sur un site -LA CRAU-	
Les 3 structures majeures sont neuves ou revalorisées (Région toulonnaise, Brignoles, Draguignan)	
Période de travaux sur une durée maximale de 6 ans	
Coûts de maintenance sur les sites neufs et revalorisés (cf. Sc. 2) inférieurs aux coûts d'exploitation des sites existants maintenus (cf. Sc. 1)	

Les enfants et adolescents bénéficieront d'un cadre de vie de qualité (proximité du centre-ville, proximité des écoles, du collège, du complexe sportif, ...). Ce critère est important pour contribuer aux bonnes conditions de vie et de réussite pour les futurs résidents.

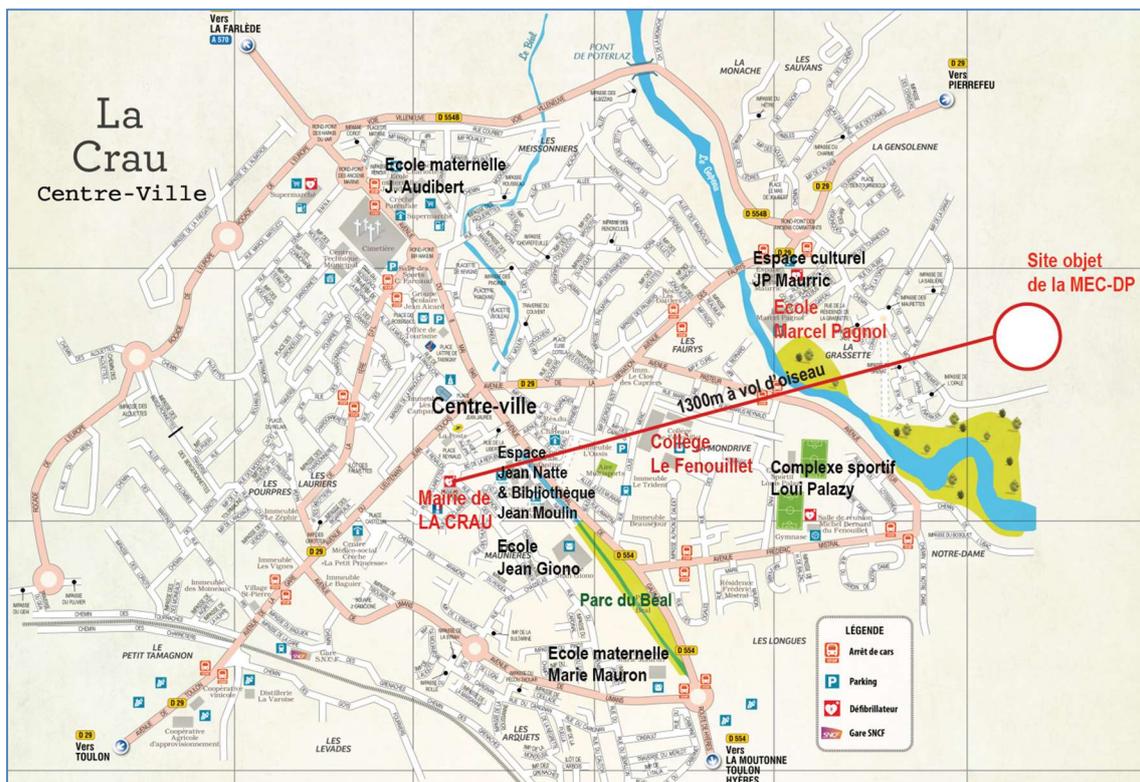


Figure 8- Proximité du site objet de la MEC-DP avec le centre-ville (commerces-services) et les équipements publics

## 4.3 REALITE DE L'OCCUPATION DES SOLS

### 4.3.1 POTENTIEL AGRICOLE PERDU

Le site de l'opération n'est plus agricole depuis de nombreuses années. Avant son acquisition par la Collectivité, il a perdu son potentiel agronomique car il a fait l'objet de dépôts de déchets inertes.

Le site est aujourd'hui principalement une friche thermophile, ancien espace agricole remblayé il y a plusieurs années par l'étalement de déchets anthropiques principalement inertes. Il s'agit d'un milieu ouvert (végétation herbacée colonisant les remblais anthropiques), sauf en frange ouest où une haie-lisière clairsemée fait tampon avec les habitations du lotissement limitrophe.

En outre, le site est séparé de la plaine agricole par une bande de terrain à vocation de jardins familiaux et une seconde bande où sont implantés le nouveau cimetière et le centre technique de l'antenne métropolitaine de la direction des services techniques.

### 4.3.2 INVERSER LE ZONAGE ENTRE URBANISATION ET AGRICULTURE

L'étude d'un périmètre de réflexion élargi a mis à jour que la zone 1AUh située un peu plus au nord, au lieudit La Gensolenne, était envisagée pour l'urbanisation alors qu'elle possède toujours un potentiel agricole. Cette zone était encore cultivée il y a peu.

Ce secteur est en continuité par l'Est avec la plaine agricole.

Enfin, sa position en entrée de ville par la route de Pierrefeu, en fait un point stratégique pour qualifier l'identité crauroise.

Ces réflexions et l'ambition de créer un pôle agricole pour remettre en culture ce site a conduit les collectivités à envisager d'inverser le « zonage » du quartier, afin de :

- Retrouver une zone agricole au nord, où le potentiel est toujours présent (La Gensolenne) ;
- Basculer la capacité d'aménagement au sud, où le potentiel agricole a été mis à mal (La Bastidette).

L'échange est justifié par une surface équivalente (environ 4,5 hectares pour chacun des secteurs nord et sud).

Dans le cadre de la révision n°1 du PLU qui est en cours, il est ainsi envisagé de compenser géographiquement l'emprunt précité en zone agricole, dans le même quartier au nord (au lieudit La Gensolenne), pour une superficie de 4,5 hectares au moins.

La nouvelle zone agricole est localisée sur le plan figurant au §3.1 qui précède, où est également présenté le calendrier prévisionnel montrant l'articulation entre les deux procédures (la présente mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet -MEC-DP- et la révision générale du PLU à l'étude en parallèle).

## 5 COMPATIBILITE AVEC LE CADRE SUPRA-COMMUNAL

### 5.1 LE SCOT PROVENCE MEDITERRANEE

Le territoire craurois est inclus dans le périmètre du Schéma de Cohérence (SCoT) Provence Méditerranée. Le Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée a approuvé ce document par délibération du 06 Septembre 2019. Le secteur objet de la présente mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet appartient aux secteurs d'extension urbaine identifiés par ledit SCoT, en continuité du cœur de ville.

Le secteur de projet est bien inclus dans les secteurs identifiés par le DOO du SCOT (*se référer à la figure 2 du présent exposé : SCOT Provence Méditerranée - DOO carte p4 - Schéma illustratif de l'accueil du développement futur*) et respecte les trames jaunes, vertes et bleues dudit SCOT.

Au regard du secteur d'extension urbaine de La Bastidette-La Gensolenne identifié par le SCoT, le reclassement futur d'une partie de cette enveloppe en zone agricole (tel qu'expliqué au §3.1 ci-avant) renforcera la préservation et la valorisation de l'agriculture dans l'esprit des orientations 1, 2 et 6 du SCoT.

Au regard de la compatibilité avec le SCoT, le Département projette un meilleur maillage territorial dans ses choix pour l'implantation du CDE (Centre Départemental de l'Enfance) en s'appuyant sur le développement de deux sites : La Crau et Brignoles.

La notice de présentation (pièce n°1 du présent dossier) détaille la situation du projet dans les documents cadres territoriaux (*se référer à cette notice*).

### 5.2 LA GESTION DES RISQUES NATURELS

Le territoire de la commune de La Crau est couvert par un plan de prévention du risque naturel d'inondation (PPRI) prescrit le 26/11/2014 dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables le 30/05/2016. Ce PPRI concerne le fleuve Gapeau.

Le secteur impacté par le présent projet n'est pas directement concerné par le zonage réglementaire (zones rouge et bleue) dudit PPRI en cours de révision. En termes d'aléas, il est présenté parmi les « zones basses hydrographiques », à savoir le lit majeur exceptionnel.

La commune de La Crau est soumise au risque sismique. L'ensemble du territoire communal est classé en zone de sismicité de niveau 2 « Sismicité faible ».

La commune est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrain provenant de :

- Glissement de terrain,
- Effondrement d'anciennes carrières souterraines.
- Coulées boueuses et torrentielles,
- Retrait/gonflement des argiles (aléa moyen pour le secteur objet de l'opération).

La commune ne dispose actuellement d'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) mouvements de terrain. Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles.

Le risque « feu de forêt » ne concerne pas le site étudié. Les risques à La Crau se situent principalement à l'Est sur la colline du Fenouillet et le mont Redon, au Sud sur le mont Paradis et au Nord sur les versants de la Monache, de Maraval, des Pousselons et de la Bouisse. La commune ne dispose actuellement d'aucun Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF).

La notice de présentation (pièce n°1 du présent dossier) détaille la situation du projet au regard des risques naturels (*se référer à cette notice*).

## 6 LEXIQUE DES ABREVIATIONS

ASE	Aide Sociale à l'Enfance
DP	Déclaration de projet
CDE	Centre Départemental de l'Enfance
CD83	Conseil Département du Var
DOO	Document d'orientation et d'objectifs <i>[du SCOT]</i>
MEC	Mise en compatibilité <i>[du PLU]</i>
MEC-DP	Mise en compatibilité <i>[du PLU]</i> dans le cadre d'une déclaration de projet
MECS	Maison d'Enfants à Caractère Social
MTPM	Métropole Toulon Provence Méditerranée
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPRi	Plan de prévention du risque inondation
RME	Résidence Mère Enfants
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale <i>[Provence Méditerranée]</i>
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
VSE	Veille Sociale Enfance

## 7 ANNEXES :

### 7.1 REGLEMENT DE LA NOUVELLE ZONE 1AUe1 DU PLU

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe1**

##### Caractère de la zone

La zone **1AUe1** correspond à la zone à urbaniser dite de La Bastidette, destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et comprend une Orientation d'Aménagement.

##### **ARTICLE 1AUe1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de commerce ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUe1-2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

##### **ARTICLE 1AUe1-2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUe1-1 à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées ou les logements de service liés à l'exercice d'un service public à condition que ces logements soient édifiés sur le même terrain que l'activité autorisée et dans la limite de 130m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement. Les logements de fonction ou de service ne pourront pas être annexés d'une piscine.

L'hébergement, la restauration et les ICPE, dans le cadre des fonctions intégrées aux services publics ou d'intérêt collectif accueillis dans la zone.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances :

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, ...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE 1AUe1-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

#### Conditions de desserte :

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6,50 mètres de largeur de plate-forme dont 1,40 m de trottoir.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

#### Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès sera admis sur le Chemin du Moulin Premier pour la desserte de la zone, en compatibilité avec les principes d'aménagement définis pour ce secteur dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE 1AUe1-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Cette formule pourra être adaptée en fonction des études hydrauliques réalisées sur le terrain, notamment au titre de la loi sur l'eau.

La création de cet ouvrage n'est pas obligatoire :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ayant fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau ;
- pour des travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation de la dernière procédure d'évolution du PLU ;
- pour les piscines non couvertes.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En cas d'insuffisance du réseau pluvial, le projet pourra être refusé.

### **4.3 - Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

## **ARTICLE 1AUe1-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE 1AUe1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

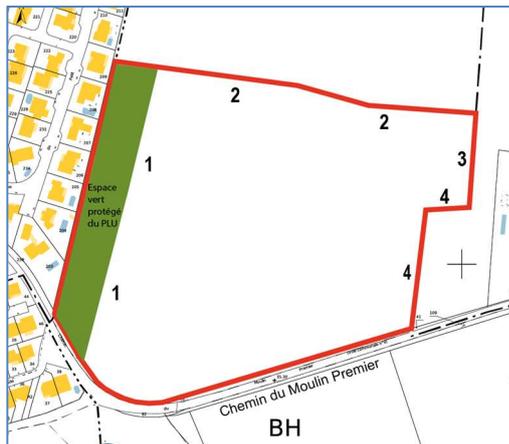
Les constructions doivent être implantés à :

- 15m minimum de l'axe des routes départementales ;
- 4m minimum de l'alignement du Chemin du Moulin Premier ;

- A l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques internes à la zone 1AUe1.

### **ARTICLE 1AUe1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter les distances minimales indiquées sur le croquis qui suit par rapport aux limites séparatives :



Espace vert protégé du PLU : au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme (l'emprise portée au document graphique fait foi).

Limite 1 : implantation en limite ou en retrait par rapport à la limite Est de l'espace vert protégé.

Limites 2 et 3 : implantation à 4m minimum de la limite séparative.

Limite 4 : implantation possible en limite ou en retrait par rapport à la limite séparative.

### **ARTICLE 1AUe1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

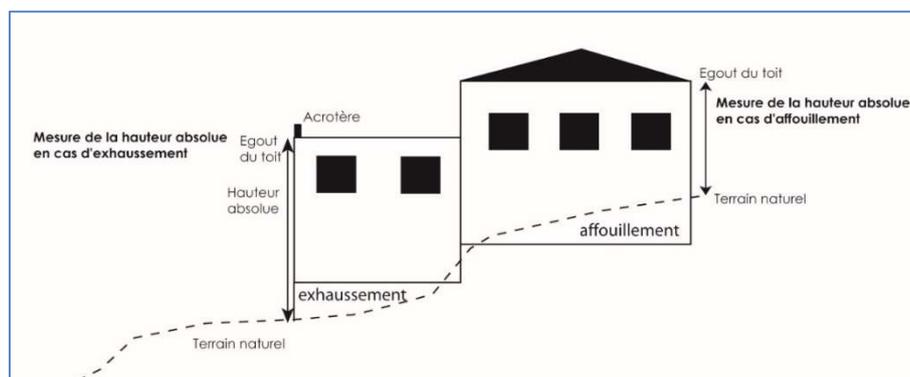
Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUe1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

### **ARTICLE 1AUe1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La **hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



**La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 9 m de hauteur absolue.**

## **ARTICLE 1AUe1-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les vérandas sont autorisées. Les dispositions réglementaires de l'article 11 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas à ce type de construction dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

### Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...).

### Couvertures

Les toitures à pans comprendront des pentes comprises entre 27 % et 35 %. Dans ce cas, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes présentant un aspect vieilli. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou de pente faible doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter ou à intégrer par un acrotère.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visibles à partir de la voirie. Les antennes de télévision seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire. Dans ce cas, une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

### Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin.

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur.

#### Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions.

Les murs de soutènement avant travaux rendus nécessaires par la configuration du terrain devront être construits dans les règles de l'art.

#### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

### **ARTICLE 1AUe1-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUe1-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques**

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques, notamment au droit du Chemin du Moulin Premier, doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- Haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades ;
- Haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

#### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement en aérien de 10 places et plus devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

#### **Traitement de l'interface avec la zone agricole**

La zone d'interface en limite parcellaire contiguë d'une zone agricole, doit être plantée d'une haie anti dérives aux caractéristiques suivantes :

- Haie constituée d'espèces persistantes ou précoces (afin de limiter la dérives dès les premières applications printanières de traitements phyto agricoles) ;
- Haie d'une largeur minimale de 5 mètres ou pouvant être inférieure à 5 mètres si sa hauteur

est supérieure à celle de la culture en place ou des équipements de pulvérisation des traitements ;

- Haie continue et homogène en termes de hauteur, largeur et densité du feuillage.

**ARTICLE 1AUe1-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## 7.2 EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

Plan Local d'Urbanisme de La Crau

N° ER	DESTINATION	BENEFICIAIRE	CARACTERISTIQUES
1	Aménagement de voirie	Commune	861 m <sup>2</sup>
2	Liaisonnement piéton entre le Chemin du Collet long et le chemin des Genévriers	Commune	3 m
3	Réalisation d'une aire de stationnement	Commune	469 m <sup>2</sup>
4	Elargissement de la Rue Louis Augias	Commune	8m
5	Création voirie en prolongement de la rue du Patrimoine	Commune	8m
6	Aménagement d'une liaison douce	Commune	4 m
7	Création d'une voirie sur le chemin des Aramons entre la Place Castellin et la zone AU	Commune	5m
8	Jonction entre le chemin de Terrimas et le chemin de la Bouisse	Commune	1300 m <sup>2</sup>
9	Aménagement d'un carrefour entre la D29 et avenue Dfl	Commune	96 m <sup>2</sup>
10	Elargissement voie Ouest – accès ZAC Arquets	Commune	12m - 1416 m <sup>2</sup>
11	Elargissement Chemin des Goys Fourniers	Commune	6 - 8 m
12	Elargissement du passage entre les parcelles AK 260 et AK 269	Commune	20 m <sup>2</sup>
13a	Desserte des quartiers Ouest et Nord de La Crau	Commune	12,5 m
13b	Desserte des quartiers Ouest et Nord de La Crau et giratoire	Département	12 m
14	Elargissement chemin des Cougourdon	Commune	8m
15	Elargissement Chemin Ruytèle entre RD29 et RD 98	Département	12 m
16	Elargissement de la rue des Chasselas (voie de liaison avec zone AU)	Commune	8m
17a	Elargissement RD 29	Département	15m/17m
17b	Elargissement RD 29	Département	15m dont 9 m pour la plateforme
18	Elargissement RD 554 et aménagements carrefours	Département	15m/18m
19	Elargissement RD 58	Département	15 m dont 9 m pour la plateforme
20	Elargissement et redressement de virage – RD276	Département	3,5 m
21	Elargissement Chemin de la Tourisse	Commune	5 m
22	Création d'un giratoire entre le chemin de la Ruytèle et la D29	Commune	706 m <sup>2</sup>
23	Création voie de désenclavement Belles Mœurs	Commune	6 m
24	Elargissement chemin de Terrimas de la RD76 au Chemin de la Bouisse	TPM	12m
25	Elargissement du chemin de la Bouisse	Commune	12 m
26	Elargissement Chemin des Alouettes de la Rue du Patrimoine à la limite de La Farlède	Commune	8m
27	Supprimé [Elargissement du chemin du Moulin Premier (voie d'accès au futur cimetière)]	Commune	9m
28	Elargissement du Chemin des Tourraches	TPM	7m

MEC-DP La Bastidette – Liste des emplacements réservés - Page 2 sur 4