
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

**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Zone 1AUe1

PHASE APPROBATION

SOMMAIRE

1	CONTEXTE.....	3
2	PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	5
2.1	IMPLANTER UN NOUVEL EQUIPEMENT PUBLIC MAJEUR.....	5
2.2	SECURISER ET VALORISER LA DESSERTE DE LA ZONE A PARTIR DU CHEMIN DU MOULIN 1ER.....	5
2.3	VALORISER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT.....	6
2.3.1	VALORISER LE PREMIER PLAN LE LONG DU CHEMIN DU MOULIN 1ER.....	6
2.3.2	VALORISER LES INTERFACES ENTRE LES ESPACES AGRICOLES ET LES FRANGES URBAINES.....	6
2.3.3	PRESERVER ET RESTAURER UN ELEMENT DU PATRIMOINE PAYSAGER COMMUNAL.....	7
2.3.4	SYNTHESE DE LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	9
2.3.5	MESURES PAYSAGERES DE PRESERVATION DES VUES.....	9
2.3.6	ARTICULATION DES MESURES D'INSERTION PAYSAGERE AVEC LA REGLEMENTATION DES OLD ET MESURES DE DEFENSE INCENDIE.....	9
2.4	PRENDRE DES MESURES SANITAIRES ADAPTEES EN MATIERE DE QUALITE DES SOLS.....	10
3	SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DE L'OAP DE LA ZONE 1AUe1.....	12

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1-	Plan de situation.....	3
Figure 2-	Vue de la zone de la Bastidette, à partir du chemin du Moulin 1 ^{er}	4
Figure 3-	Principes viaires étudiés dans les OAP de la révision du PLU.....	6
Figure 4-	Exemples de haies « anti-dérive ».....	7
Figure 5-	Principes pour le choix des candélabres (source NOVACERT Groupe, 2015. Label de la biodiversité - Effinature référentiel 2015).....	8
Figure 6-	Plan de localisation des investigations sur la zone d'étude (source : EKOS Ingénierie).....	11
Figure 7-	Synthèse cartographique de l'OAP de la zone 1AUe1.....	12

1 CONTEXTE

La zone de La Bastidette est située à l'Est du centre-ville de La Crau. Elle est encadrée par un lotissement d'habitations à l'Ouest, un espace à vocation d'urbanisation future au Nord, une zone agricole et le nouveau cimetière à l'Est, le chemin du Moulin 1^{er} ainsi qu'un pôle horticole au Sud. Son assiette foncière totalise **un peu plus de 3 hectares (3,34 ha)**.

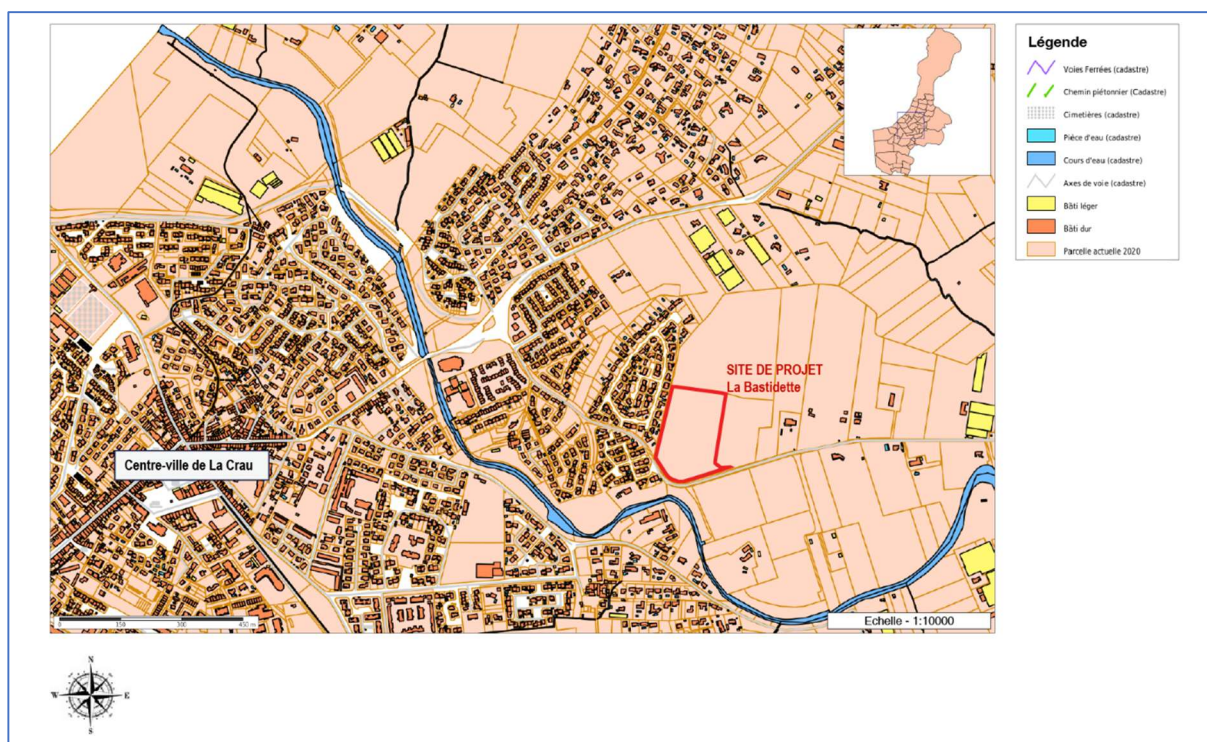


Figure 1- Plan de situation

Cette situation attractive la destine à recevoir un établissement de protection de l'enfance avec hébergement, porté par le Département du Var, dans le cadre de l'opération de restructuration, rénovation et optimisation de l'ensemble de ses locaux dédiés à la protection de l'enfance.

Le parc bâtementaire utilisé par le Centre départemental de l'enfance (CDE) pose des difficultés globales et certains sites sont particulièrement problématiques. Le projet initial de modernisation du CDE visait à répondre à ces difficultés, sur la base d'une évaluation des besoins de la protection de l'enfance conduite en 2019. Il prévoyait notamment une cession du site historique du Pradet et le regroupement des trois sites de l'aire toulonnaise sur le site de La Crau.

Or, une augmentation considérable des besoins de protection des enfants victimes ou en danger est constatée depuis deux ans. Au niveau national comme dans le Var, les besoins de protection des enfants en danger ont considérablement augmenté ces dernières années.

Au-delà de la mission d'accueil d'urgence du Centre départemental de l'enfance (CDE), c'est l'ensemble du dispositif de prise en charge des enfants en danger qui est saturé : le nombre d'enfants confiés au Département du Var par décision de justice est passé en deux ans de 1 200 à 1 400 enfants

(sans compter les Mineurs non accompagnés). Par manque de places « en aval » (c'est-à-dire après l'accueil d'urgence), le CDE est amené à accueillir certains enfants sur des durées longues, en contradiction avec sa mission centrée sur l'accueil d'urgence.

Il est donc impératif de créer des nouvelles places de prise en charge des enfants confiés au Département du Var, au-delà du CDE, dans un contexte de rareté du foncier disponible.

Le projet initial permettait d'améliorer considérablement les conditions d'accueil des enfants pris en charge par le CDE, mais ne répondait pas à la situation nouvelle de saturation des dispositifs de prise en charge des enfants confiés, souvent durablement, au Département. Dans ce contexte, la cession des sites du Pradet et de Solliès-Pont est apparue inappropriée.

Une analyse, conduite par le Département au premier trimestre 2023 avec le soutien du Cabinet SPQR, a permis d'améliorer le projet initial. Le nouveau projet envisage les évolutions suivantes :

- Réhabilitation du site de Draguignan, comme prévu dans le projet initial (sans création de nouvelles places) ;
- Réalisation d'un établissement du CDE à Brignoles, comme prévu dans le projet initial, afin d'augmenter le nombre de places et de répondre aux besoins du centre-Var ;
- Réhabilitation des sites du Pradet et de Solliès-Pont, qui répondront aux besoins de placement d'urgence de l'agglomération toulonnaise et réduction du nombre de places d'hébergement d'urgence de ces deux sites (grâce aux places créées à Brignoles) ;
- Réalisation d'un établissement de type « Maison d'enfants à Caractère social » à La Crau, afin d'accroître le nombre de place « en aval » du placement d'urgence.

L'ensemble des améliorations indiquées ci-dessus ne modifie pas le projet d'implantation pour La Crau, puisqu'il est toujours prévu de construire un établissement de protection de l'enfance avec hébergement, qu'il soit de type foyer de l'enfance (prise en charge des situations urgentes) ou Maison d'enfant à caractère social.

Pour les sites du Pradet et de Solliès-Pont, les améliorations suppriment l'impact des fermetures envisagées dans le projet initial, puisqu'il est dorénavant prévu la réhabilitation de ces sites assortie d'une réduction du nombre de places.

Initialement classé en zone agricole (« A »), le site de projet doit évoluer vers une nouvelle zone à urbaniser (« AU ») pour permettre l'installation du programme susvisé. A ce titre, il est intégré en tant que zone « 1AUe1 » dans le PLU. Cette évolution est le fruit de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, notamment justifiée par le caractère d'intérêt général des missions liées à la protection de l'enfance.



Figure 2- Vue de la zone de la Bastidette, à partir du chemin du Moulin 1^{er}

2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1 IMPLANTER UN NOUVEL EQUIPEMENT PUBLIC MAJEUR

La création, sur la Commune de La Crau, d'un établissement de protection de l'enfance avec hébergement remplit une vocation de service public et vise à doter le territoire de structures adaptées à l'accueil d'enfants nécessitant une aide sociale. Le Conseil Départemental a fait ce choix en tenant compte de ses nombreux avantages structurels et fonctionnels mis à jour dans le cadre de l'opération de restructuration, rénovation et optimisation de l'ensemble de ses locaux dédiés à la protection de l'enfance.

Cet établissement est à caractère social et d'intérêt général dans ses missions, dans la mesure où il est destiné à accueillir un établissement de protection de l'enfance avec hébergement, qu'il soit de type foyer de l'enfance (prise en charge des situations urgentes) ou Maison d'enfant à caractère social.

2.2 SECURISER ET VALORISER LA DESSERTE DE LA ZONE A PARTIR DU CHEMIN DU MOULIN 1ER

La desserte de la zone 1AUe1 va s'effectuer à partir d'un élargissement du chemin du Moulin 1^{er} 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). Une fois cet élargissement réalisé, l'accès à la zone se fera par l'intermédiaire d'un carrefour sécurisé (en « T » avec tourne à gauche, ou sous forme de rond-point) sur lequel se connectera la future voie primaire de la zone. Cette voie primaire comprendra un mail planté et son emprise permettra une circulation en double sens et des stationnements.

A noter que l'élargissement du chemin du Moulin 1^{er} sera également l'occasion d'y inclure une voie « douce » (piéton et cyclable) qui permettra aux piétons et aux vélos de cheminer de manière sécurisée depuis la RD29 (déjà équipée d'une piste cyclable) jusqu'à l'établissement de protection de l'enfance avec hébergement. Le tracé de cette nouvelle voie « douce » se prolongera à l'intérieur de la zone 1AUe1, le long de la voie primaire.

Une réflexion d'aménagement de l'ensemble du futur secteur à urbaniser est en cours d'étude dans la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de La Crau. Cette réflexion prévoit une voie unique qui permettra la desserte d'ensemble en évitant la multiplication des accès, via le carrefour unique à créer sur le Chemin du Moulin 1^{er}.



Figure 3- Principes viaires étudiés dans les OAP de la révision du PLU

La révision générale du PLU harmonisera l'OAP du présent projet avec celle portant sur les terrains directement contigus au Nord et à l'Est, notamment en matière de desserte et de fonctionnalités, mais aussi de mise en œuvre de l'interface agricole, de vocabulaire paysager et de préservation du corridor écologique.

2.3 VALORISER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT

2.3.1 VALORISER LE PREMIER PLAN LE LONG DU CHEMIN DU MOULIN 1ER

De manière complémentaire, la façade sud de la parcelle bordant le chemin du Moulin 1^{er} fera l'objet d'un traitement paysager qui valorisera cette façade urbaine. Les dispositions particulières suivantes sont ainsi prescrites au titre de la présente OAP :

- Création d'un alignement d'arbres de haute tige permettant, notamment, de participer à la mise en valeur des façades des bâtiments visibles depuis la voie ;
- Création d'une haie végétale d'espèces persistantes, permettant de masquer, le cas échéant, les dépôts et les citernes nécessaires au fonctionnement des constructions concernées.

2.3.2 VALORISER LES INTERFACES ENTRE LES ESPACES AGRICOLES ET LES FRANGES URBAINES

Les interfaces entre les tissus urbanisés et les zones agricoles doivent être traitées de façon soignée, notamment en considérant leur rôle :

- Dans la protection des habitants et la réduction de la pollution liée aux traitements agricoles, le cas échéant (produits phytosanitaires) ;
- Ecologique, en participant à l'amélioration des continuités écologiques entre les milieux urbains et agricoles ;
- Paysager, en tant que transition entre deux espaces de nature éminemment différente.

A cet effet, les dispositions particulières suivantes sont prescrites au titre de la présente OAP :

- Les limites parcellaires situées à l'interface avec la zone agricole, à savoir les parcelles longeant la limite Est et la limite Sud de la zone, devront être plantées de haies « anti-dérive » continues,

afin de limiter la dérive des produits phyto-agricoles lors des applications ou pulvérisation de traitements. Les caractéristiques et les dimensions de ces haies devront être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 (ou tout texte s'y substituant). A ce titre, cet arrêté dispose au point 3 de son article 3 que toute haie anti-dérive continue :

- Soit implantée sur une zone d'une largeur minimale de 5 mètres.
 - La largeur peut être inférieure à 5 mètres, sa hauteur doit être supérieure à celle de la culture en place ou des équipements de pulvérisation distribuant le produit phytopharmaceutique.
 - La précocité de la végétation de la haie doit permettre de limiter la dérive dès les premières applications.
 - L'homogénéité de la haie (hauteur, largeur, densité du feuillage) et l'absence de trous dans la végétation doivent être effectives.
- Toutefois, si la zone d'interface en limite parcellaire contiguë d'une zone agricole est occupée par des infrastructures (voies, stationnement, ...), ces infrastructures constitueront alors l'interface et, à ce titre, devront être bordées en limite de zone agricole d'arbres et de haies « anti-dérive » constitués conformément au point 3 de l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 précité (ou tout texte s'y substituant).

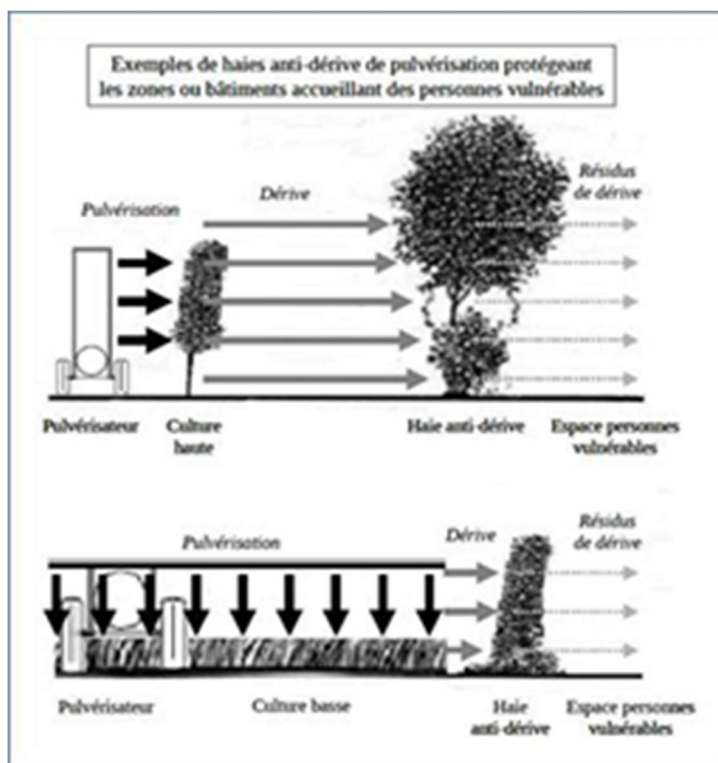


Figure 4- Exemples de haies « anti-dérive »

2.3.3 PRESERVER ET RESTAURER UN ELEMENT DU PATRIMOINE PAYSAGER COMMUNAL

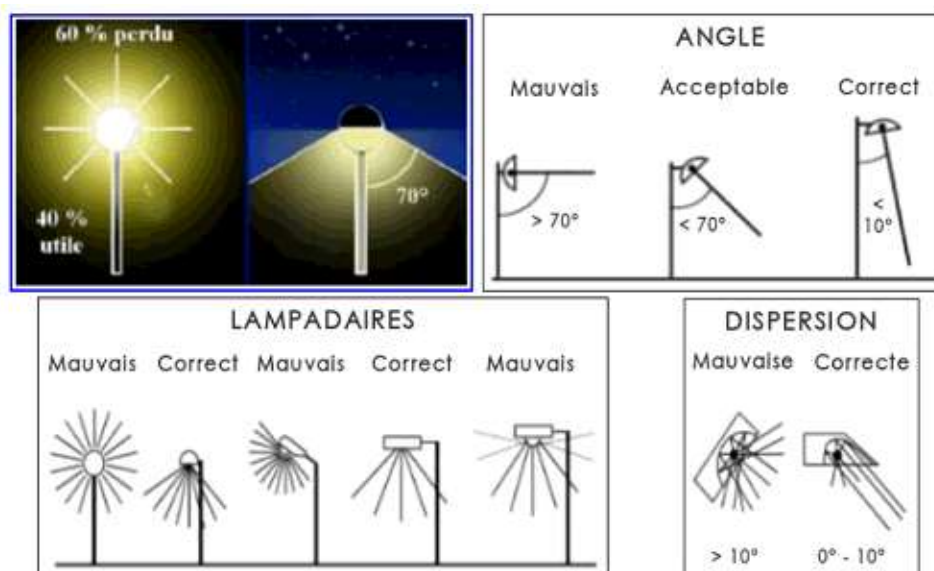
L'aménagement de la zone prévoit de préserver sa frange Ouest, où une haie-lisière clairsemée fait office d'espace naturel tampon avec les habitations du lotissement limitrophe. L'importance de cet espace de « nature en ville », sa surface, sa situation, son linéaire et son couvert végétal justifient qu'il soit maintenu comme espace vert protégé du PLU, en sa qualité d'élément du patrimoine paysager à protéger pour des motifs écologiques, conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le confortement de cet espace de « nature en ville » va ainsi permettre de :

- Préserver la biodiversité en milieu urbain, notamment à travers la gestion et l'entretien de cet espace vert et de ses plantations ;
- Participer à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- Contribuer à limiter le ruissellement urbain, en interdisant que sa surface puisse être imperméabilisée.
- Valoriser et pérenniser un corridor appartenant aux continuités écologiques.
- Tenir compte des enjeux liés à la « trame noire »¹ (cf. ci-dessous).

L'éclairage public du Chemin du Moulin 1^{er} impactera en particulier l'espace vert protégé du PLU. Afin de limiter autant que possible ces incidences négatives (dérangement de la biodiversité), des mesures préventives sont exprimées par les mesures de réduction suivantes, relatives à la prise en compte de la trame noire lors de la mise en place de l'éclairage extérieur public ou privé :

- Mise en place de minuteurs ou de systèmes de déclenchement automatique (système plus écologique et plus économe) ;
- Mise en place d'éclairages au sodium à basse pression ;
- Concernant les candélabres :
 - Orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;
 - L'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant (des exemples de matériels adaptés sont cités dans les documentations de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel Nocturne -ANPCN) ;
 - Moins de 5% de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale (voir schémas ci-après) ;
- Minimiser les éclairages inutiles, notamment en bordure d'espaces agricoles ou naturels afin de limiter l'impact sur les populations végétales et animales limitrophes à la zone.



*Figure 5- Principes pour le choix des candélabres
(source NOVACERT Groupe, 2015. Label de la biodiversité - Effinature référentiel 2015)*

¹ La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

2.3.4 SYNTHESE DE LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les aménagements prévus, tels que précités, prennent en compte la mise en valeur des continuités écologiques². En effet :

- La préservation et/ou l'aménagement d'éléments paysagers structurels permet de favoriser les déplacements des espèces de la faune et de la flore en milieu urbain et incluent, notamment, la préservation de l'espace vert protégé du PLU en frange Ouest du site.
- La création d'une haie antidérive à l'interface avec les espaces agricoles à l'Est jouera également un rôle de transition et constituera un refuge pour les espèces animales et végétales de la zone agricole.
- La réalisation d'un premier plan arboré le long du chemin du Moulin 1^{er} viendra compléter l'écriture paysagère du site et constituera une composante majeure de son aménagement. Cet aménagement participera à la structure des continuités écologiques.

2.3.5 MESURES PAYSAGERES DE PRESERVATION DES VUES

L'OAP met un accent particulièrement important sur l'enjeu de préservation du cadre de vie, notamment quand elle affiche les objectifs de :

- Valoriser le 1^{er} plan le long du chemin du Moulin 1^{er} ;
- Valoriser les interfaces entre les espaces agricoles et les franges urbaines ;
- Préserver et restaurer un élément du patrimoine paysager communal ;
- Mettre en valeur des continuités écologiques.

L'ensemble de ces principes d'aménagement constituent des lignes directrices pour l'insertion du futur projet dans son environnement. Par ailleurs, le projet est soumis à un concours de maîtrise d'œuvre. Les concepteurs pourront ainsi proposer des axes de composition qui permettront de tirer parti des vues qualitatives majeures vers la ripisylve du Gapeau (vue proche) et vers le mont Fenouillet (vue lointaine).

2.3.6 ARTICULATION DES MESURES D'INSERTION PAYSAGERE AVEC LA REGLEMENTATION DES OLD ET MESURES DE DEFENSE INCENDIE

La parcelle faisant l'objet du projet est incluse dans le périmètre d'application des obligations légales de débroussaillage (OLD), au titre de l'article 4 de l'arrêté du préfet du Var du 30/03/2015, ce qui rend obligatoire le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, et imposant, notamment dans un rayon de 50 mètres autour des constructions :

- La mise à distance des arbres par rapport aux constructions (les feuillages doivent être à une distance minimale de 3 mètres de tout point des constructions) ;
- La coupe et l'élimination des arbres et arbustes morts, malades ou dominés ;

² La Trame Verte et Bleue s'intéresse tant à la biodiversité considérée comme « ordinaire » qu'aux espèces et milieux considérés comme remarquables. Elle est constituée de l'ensemble des continuités écologiques (terrestres et/ou aquatiques), qui correspondent au cumul des « réservoirs de biodiversité » et des « corridors écologiques ». Ces derniers permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux réservoirs.

Réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...). Équivalents d'usage : cœur de nature, zones noyaux, zones sources, zones nodales...

Corridors écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Équivalents d'usage : corridors biologiques, biocorridors...

Les cours d'eau et canaux peuvent jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors écologiques.

- La mise à distance des arbres entre eux (3 mètres minimum entre les feuillages) ;
- L'élagage des arbres, afin que l'extrémité des plus basses branches se trouve à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol ;
- La suppression des arbustes en sous-étages des arbres maintenus, sauf exceptions (cf. arrêté précité) ;
- La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse ;
- Etc. (cf. arrêté préfectoral en vigueur).

La conservation des fonctionnalités écologiques de l'espace vert protégé impose :

- D'effectuer le débroussaillage en bouquet (préservation de bouquets d'arbres et d'arbres isolés) ;
- D'effectuer un débroussaillage manuel ;
- De recommander de débroussailler en dehors des principales périodes de sensibilités de la faune sauvage (mars à août à éviter).

Bien que la parcelle faisant l'objet du projet soit incluse dans le périmètre d'application des OLD en vigueur au jour de la rédaction des présentes, son environnement n'est pas sensible ni vecteur d'incendie de forêt. La zone de projet est située au sein d'une ancienne zone agricole, plane et en continuité d'une zone urbanisée. La probabilité d'incendie est très faible. Le niveau de risque est compatible avec l'urbanisation de la zone sous réserve qu'une défendabilité adéquate soit mise en œuvre faible (source : étude MTDA, prise en compte du risque d'incendie de forêt dans la révision générale du PLU de la commune de La Crau, octobre 2023) :

- voies au gabarit,
- point d'eau incendie normé,
- débroussaillage réglementaire.

2.4 PRENDRE DES MESURES SANITAIRES ADAPTEES EN MATIERE DE QUALITE DES SOLS

La présence d'anciens remblais comportant des déchets mélangés dans le sol a été constatée. Ces matériaux de remblais d'origine anthropique et majoritairement inertes pourront être conservés sur le site, sous réserve :

- Qu'une étude de sol complémentaire soit réalisée, portant sur les **futurs** zones d'espaces verts au droit des remblais (plantations d'arbres fruitiers, de potagers, création de jardins, d'aires de jeux), lorsque le plan masse du projet aura été définitivement validé. Cette étude devra déterminer la nécessité ou pas d'un traitement particulier visant à ce que le sol initial soit remplacé par des terres saines d'au moins 50 centimètres d'épaisseur sur l'emprise des potagers et 30 centimètres pour les autres espaces verts.

A noter que le site de La Bastidette a été dépollué en ce qui concerne l'arsenic, conformément aux études précédemment diligentées par le Département et par la Commune. Les travaux d'évacuation des terres polluées se sont déroulés durant l'été 2023. Le rapport de contrôle de l'exécution des travaux de dépollution (SOCOTEC, 14/09/2023), contenant en annexe le dossier des ouvrages exécutés (DOE) de l'entreprise SARPI REMEDIATION qui a réalisé l'intervention, conclue que la « maille » impactée en arsenic (pollution ponctuelle à l'arsenic identifiée au droit du sondage numéroté S10 sur le plan de localisation ci-dessous, à partir de 1,10 mètres de profondeur) a bien été dépolluée et, concernant le DOE précité, que la méthodologie, la filière d'évacuation et les tonnages sont conformes.



Figure 6- Plan de localisation des investigations sur la zone d'étude (source : EKOS Ingénierie)

3 SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DE L'OAP DE LA ZONE 1AUe1



Figure 7- Synthèse cartographique de l'OAP de la zone 1AUe1