

- 1. La démarche de révision allégée**
- 2. Le projet**
- 3. L'évaluation environnementale du projet**
- 4. Le calendrier**

1- LA DEMARCHE DE REVISION ALLEGEE

La procédure de révision allégée, pourquoi ?

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de révision dite «allégée» pour :

- **réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**, un espace boisé classé,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

>> La procédure de révision allégée **ne peut pas changer les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

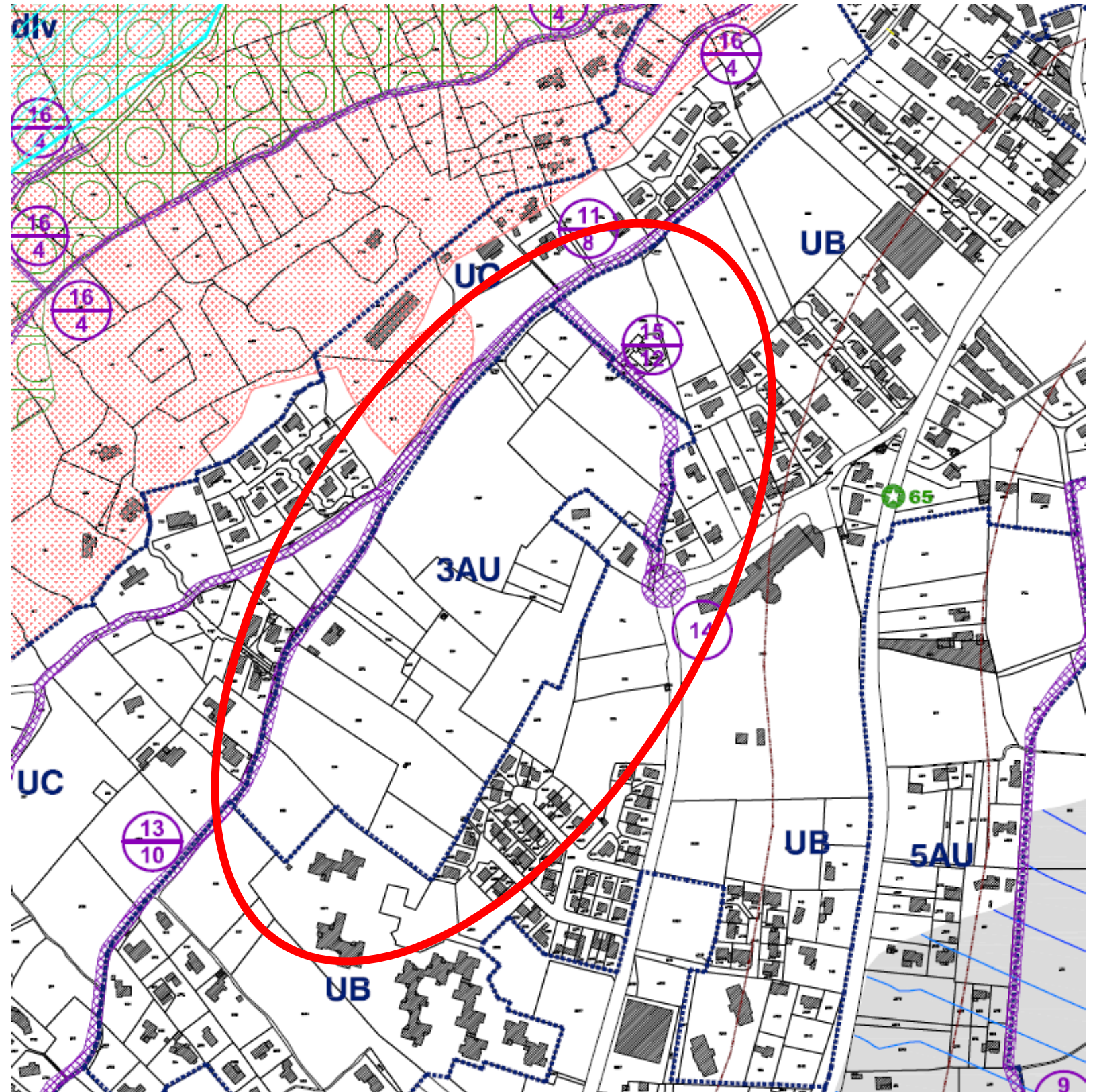
>> La révision allégée est **une procédure en parallèle de la révision générale en cours**

L'objet de la procédure de révision allégée

>> Le PLU en vigueur comporte **une zone 3AU dite zone à urbaniser** sous condition d'évolution du PLU

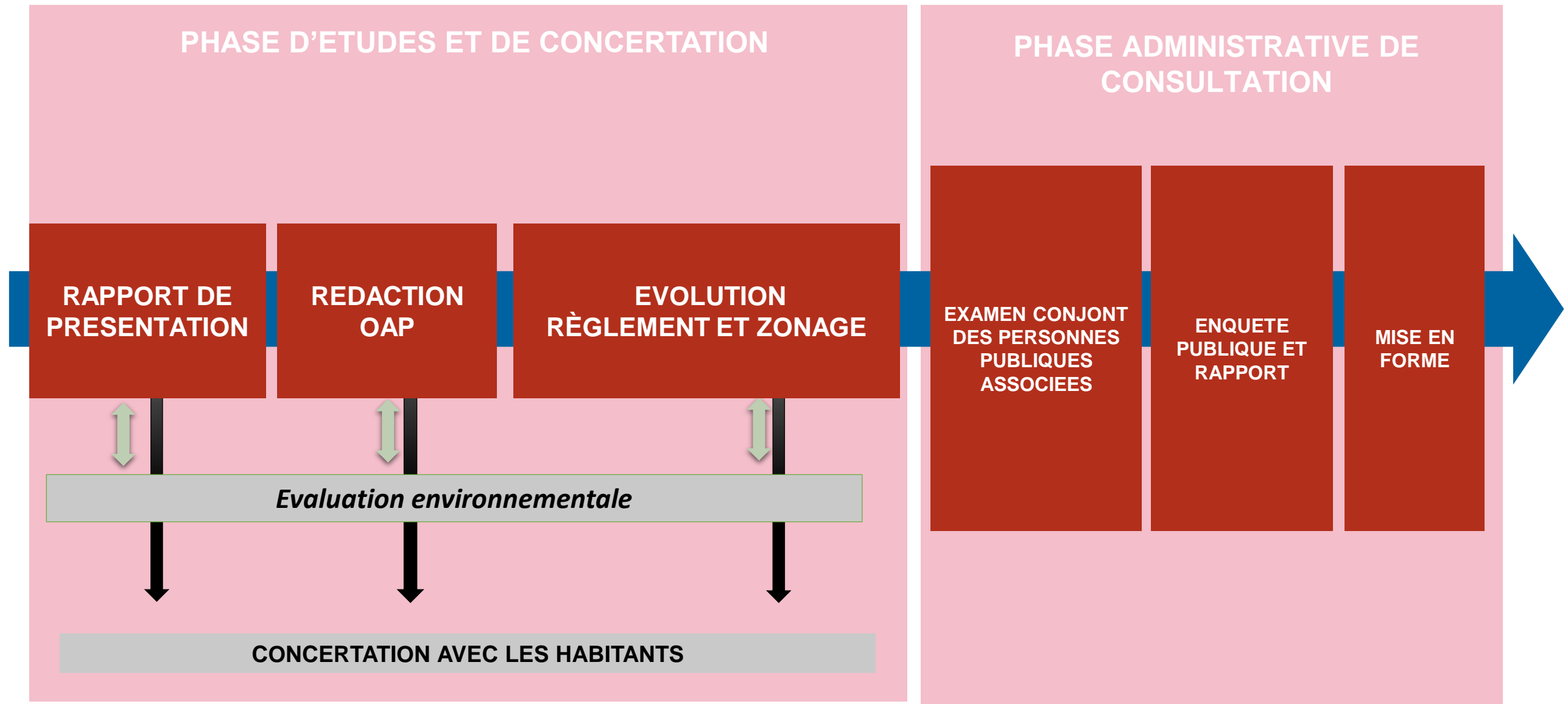
>> La zone est destinée à **accueillir des vocations mixtes** (habitat, équipements, ...)

>> La révision allégée a pour **objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU** (délai dépassé pour la procédure de modification)



Extrait zonage PLU en vigueur

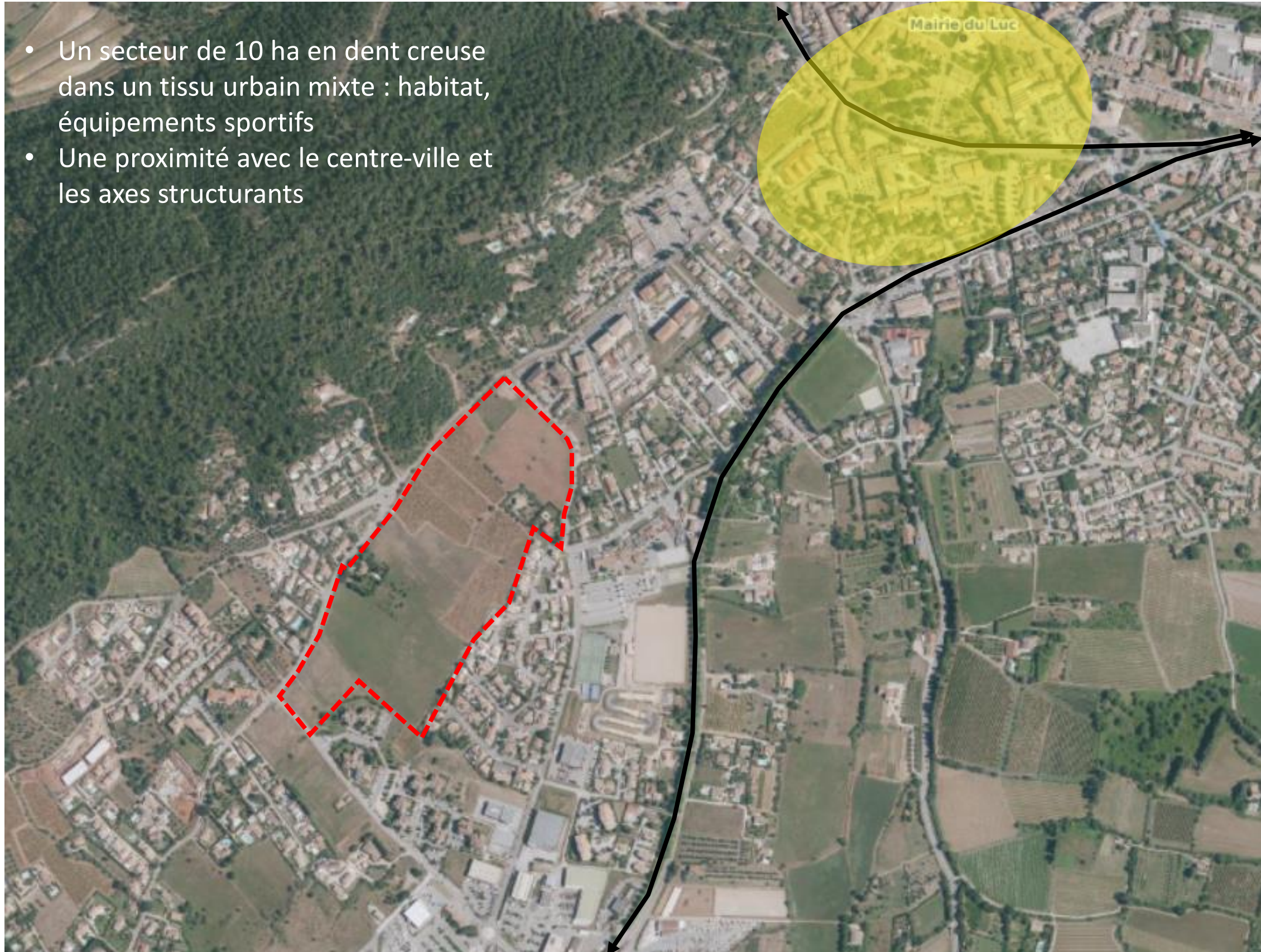
Le process de la révision allégée



2- LE PROJET

Le secteur du Fanguet

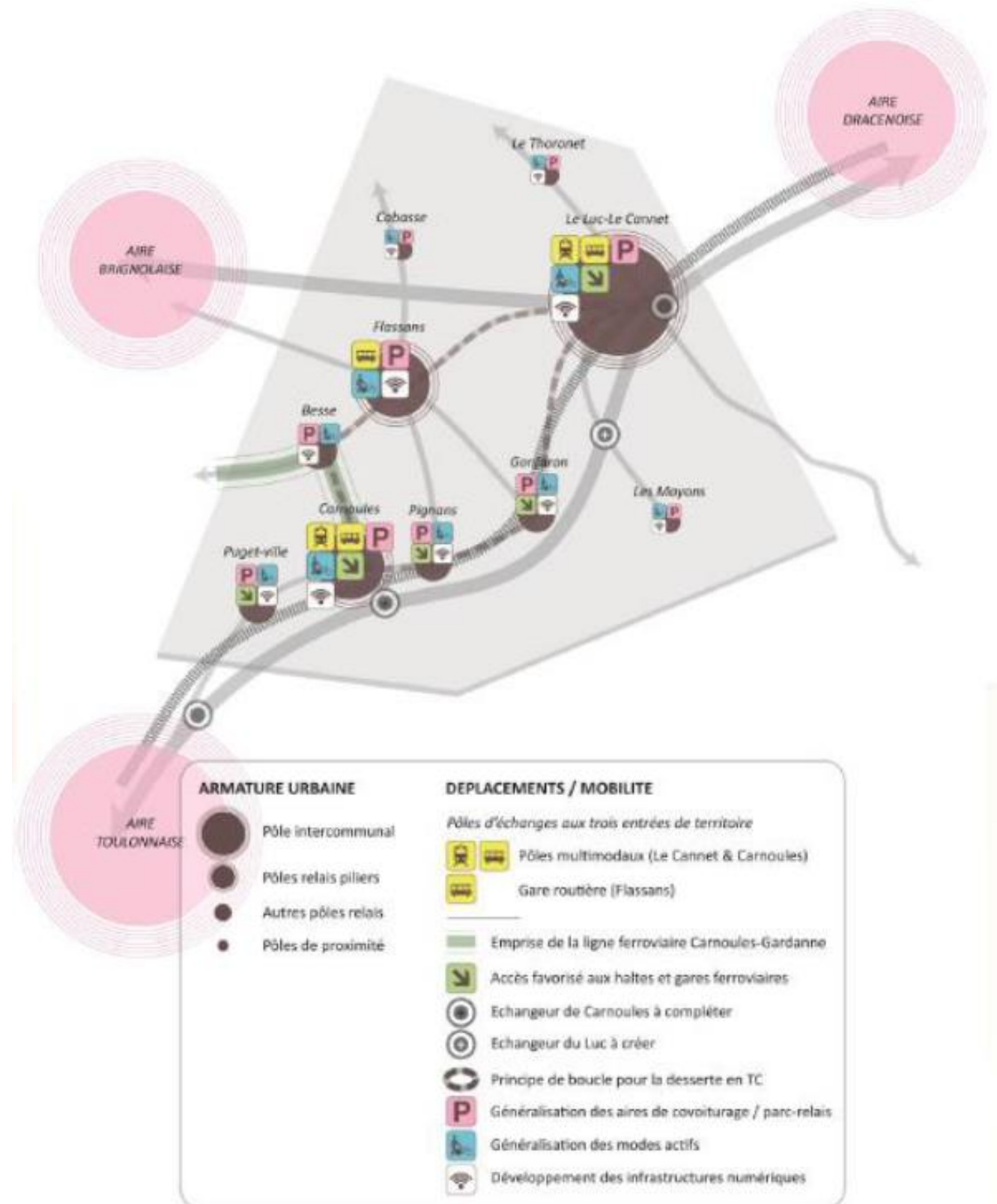
- Un secteur de 10 ha en dent creuse dans un tissu urbain mixte : habitat, équipements sportifs
- Une proximité avec le centre-ville et les axes structurants



Une réponse à des besoins pour le territoire

> Le Luc : une ville centre

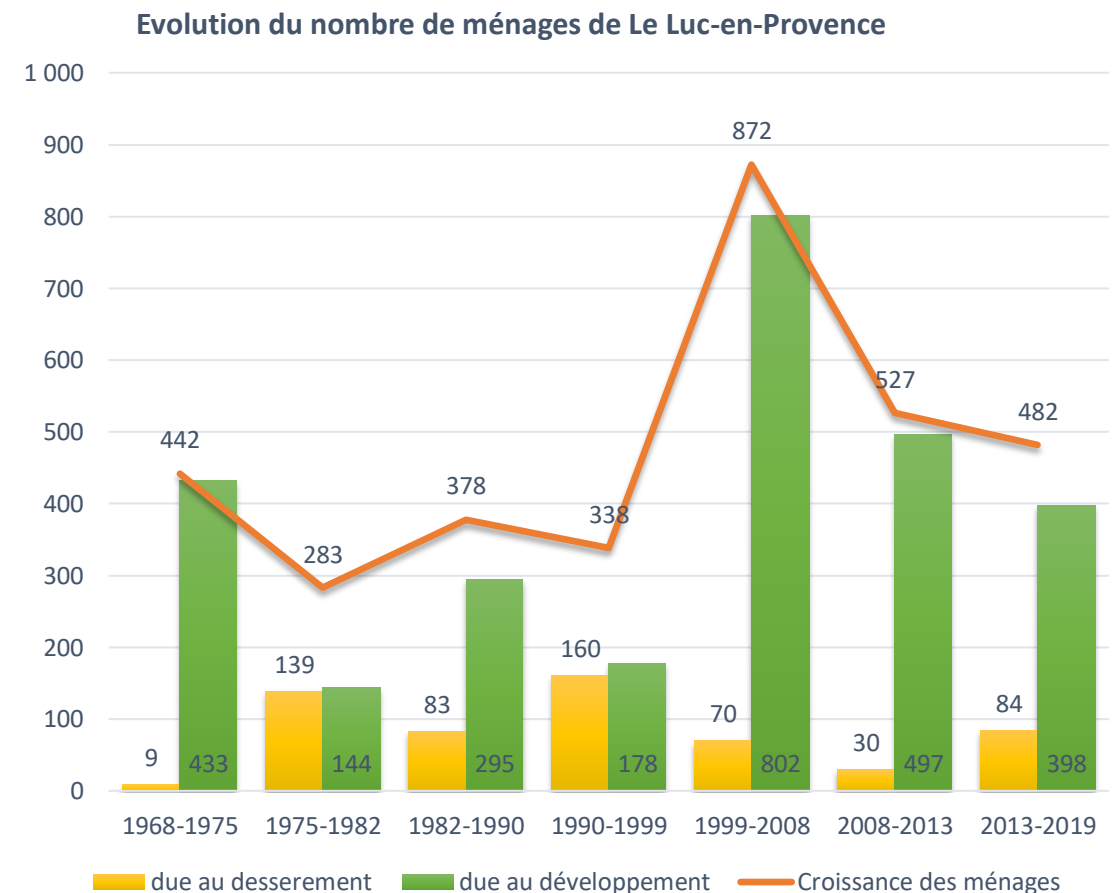
- Identifié au SCoT comme pôle principal du bassin de vie (avec Le Cannet)
- Le SCoT donne des objectifs en termes de logements : **164 logements/an à produire** (38% des objectifs) dont **30% en locatif abordable**
- Concentre près **1/3 des emplois de Cœur de Var** et une **croissance des emplois continue** : des besoins de logements pour les actifs
- Rassemble des **équipements structurants à l'échelle de l'intercommunalité** (collège, piscine, ...)
- Une **commune au carrefour de voies structurantes** (RD et Autoroutes) : des flux pendulaires très importants



Une réponse à des besoins pour le territoire

> Le Luc : une commune attractive et dynamique

- Une croissance démographique haute (1,44%/an) et une croissance portée par le solde migratoire
- Une commune qui concentre les jeunes : 24,4 % de la population à moins de 20 ans et 29,2% de la population a entre 20 et 44 ans
- Une taille des ménages de type familiale (2,29 personnes/ménage) et une croissance des ménages sur la commune qui induit des besoins en offre de logements
- Les nouveaux ménages sont jeunes, actifs et s'installent en appartement
- Une augmentation du desserrement des ménages (notamment les familles monoparentales)

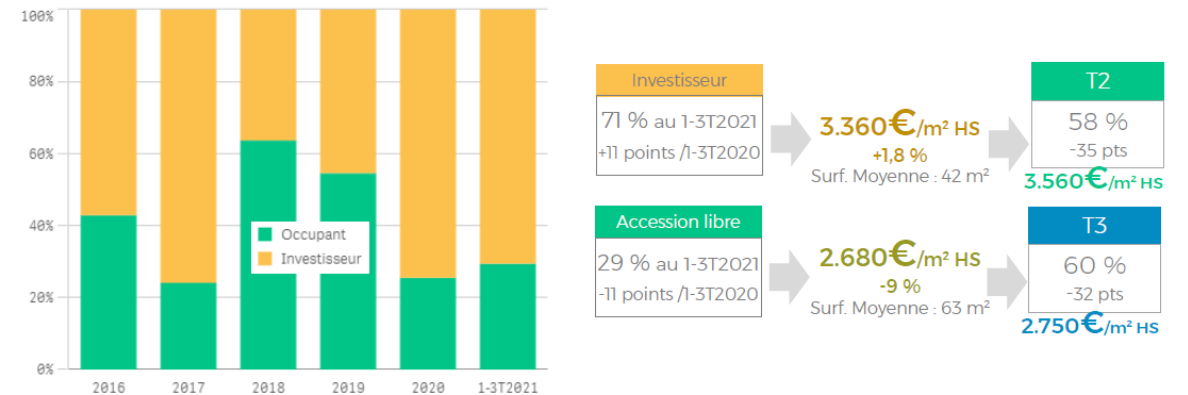


Une réponse à des besoins pour le territoire

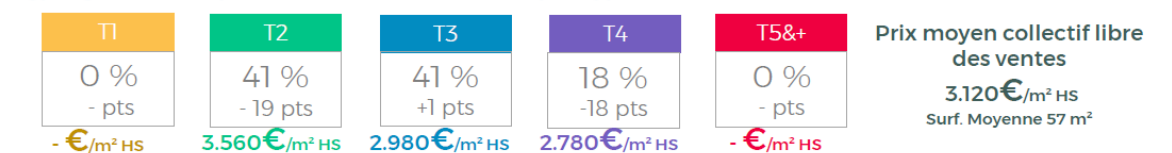
> Le Luc : un besoin de maîtrise de l'urbanisation

- Une croissance des logements sans maîtrise de la qualité urbaine
- 70% des nouveaux logements sont des collectifs
- 50% des logements de la commune sont de type T4 et plus
- Un parc de logements vieillissant
- Un parc de logement avec peu de locatif : difficulté pour les jeunes de se loger en début de parcours résidentiel
- Des prix de l'immobilier en augmentation : un marché immobilier qui se tend (3200 €/m² environ)

Répartition des ventes par destination - Le Luc-en-Provence



Typologie des ventes par destination au 1-3T 2021 / évol. par rapport à 1-3T 2020



Source : Observatoire FI 83 Est - Traitement Adéquation
© ADEQUATION Etude de faisabilité « Les Jardins de Tonin » - Le Luc en Provence (83) - EPF PACA - Janvier 2022

Budgets des différents profils de ménages de la CC Cœur du Var

	Décohabitants < 30 ans Primo-accession	Nouveaux ménages 30-39 ans Primo-accession	Jeunes familles 40-49 ans Secundo-accession	Ménages familiaux 50-59 ans Secundo-accession	Jeunes seniors 60 - 75 ans Secundo-accession	Séniors > 75 ans Secundo-accession
Besoin	T1 bis / T2	T3 / T4	T4 et +	T4 et +	T3	T2 / T3
9^{ème} décile	270 K€	360 K€	405 K€	605 K€	545 K€	450 K€
8^{ème} décile	215 K€	300 K€	340 K€	475 K€	440 K€	355 K€
7^{ème} décile	175 K€	260 K€	295 K€	390 K€	375 K€	300 K€
6^{ème} décile	145 K€	230 K€	255 K€	330 K€	325 K€	255 K€
5^{ème} décile	125 K€	195 K€	215 K€	280 K€	280 K€	220 K€
4^{ème} décile	110 K€	160 K€	180 K€	235 K€	235 K€	190 K€
3^{ème} décile	85 K€	135 K€	155 K€	185 K€	200 K€	160 K€
2^{ème} décile	60 K€	105 K€	120 K€	140 K€	160 K€	135 K€

Source : ALOSOP 2015, traitement ADEQUATION.
* Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : PRIMO-ACCESSION un taux d'intérêt de 2% assurance comprise, sur 25 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (4,0%) SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 2% assurance comprise, sur 25 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40-59 ans et 30% pour les plus de 60 ans.

Une réponse à des besoins pour le territoire

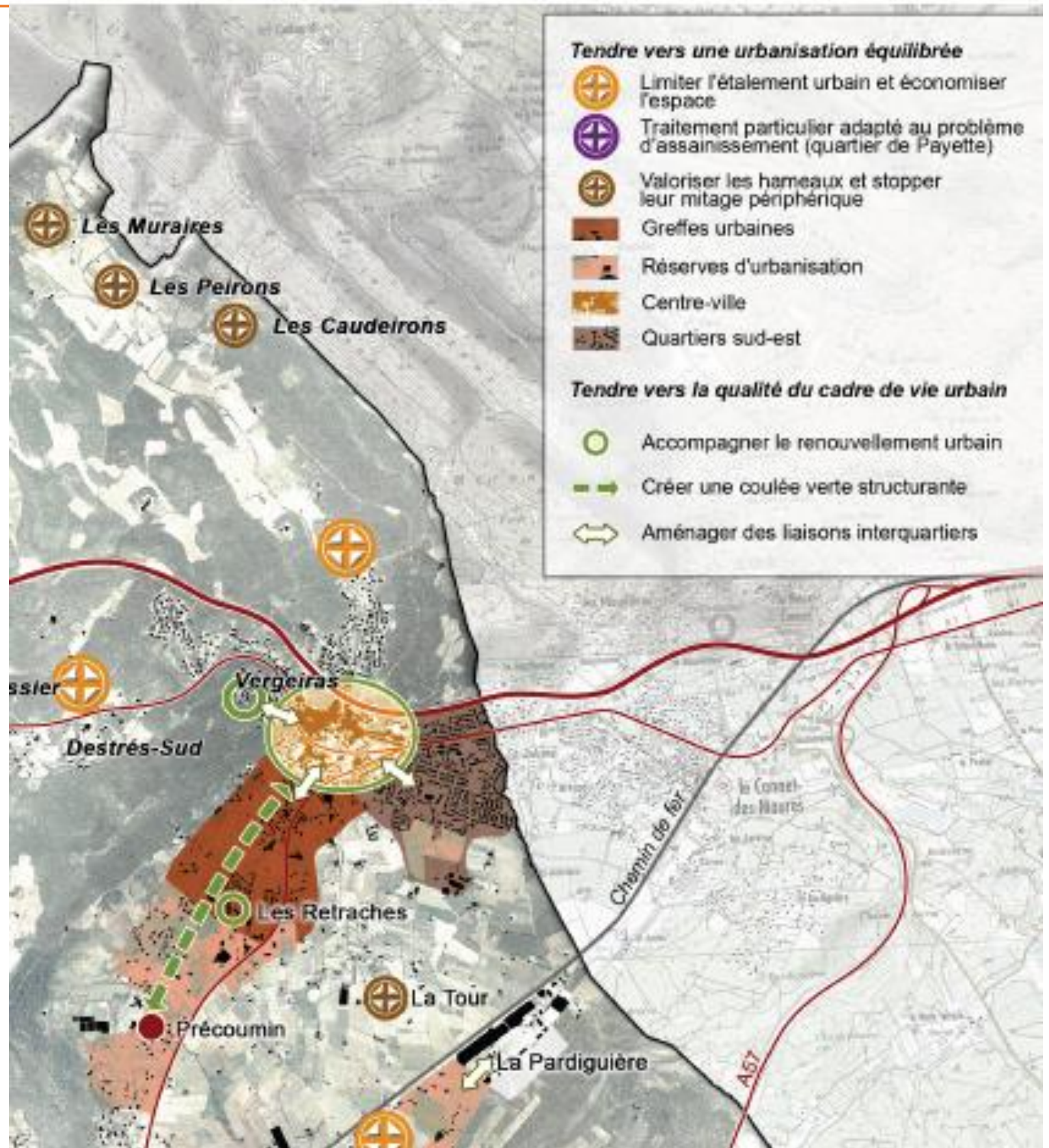
L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Fanguet permet de répondre aux enjeux suivants :

- Création de nouveaux logements pour le **maintien de l'attractivité** démographique, le desserrement des ménages
- **Développer l'offre** locative, des logements abordables, diversifier la taille des logements pour favoriser le parcours résidentiel complet
- **Limiter les déplacements** domicile/travail pour une meilleure qualité de vie sur la commune
- **Maitriser la qualité** urbaine des opérations et diversifier les formes urbaines
- **Améliorer le fonctionnement urbain** de la commune (stationnements, cheminements doux, espace public)

Un projet en cohérence avec le PADD

Les orientations du PADD en vigueur liées au projet :

- Un secteur fléché dans le PADD comme greffe urbaine avec un écoquartier



Un projet en cohérence avec le PADD

Les orientations du PADD en vigueur liées au projet :

- Un secteur fléché dans le PADD pour le renforcement des équipements scolaires



Le projet global : la programmation

□ Lycée :

- Capacité : 1000 élèves

□ Jardins de Tonins:

- Programmation : 400 logements environ dont 40 % aidés et abordables



Le projet global : le projet d'OAP

Composition urbaine, paysagère

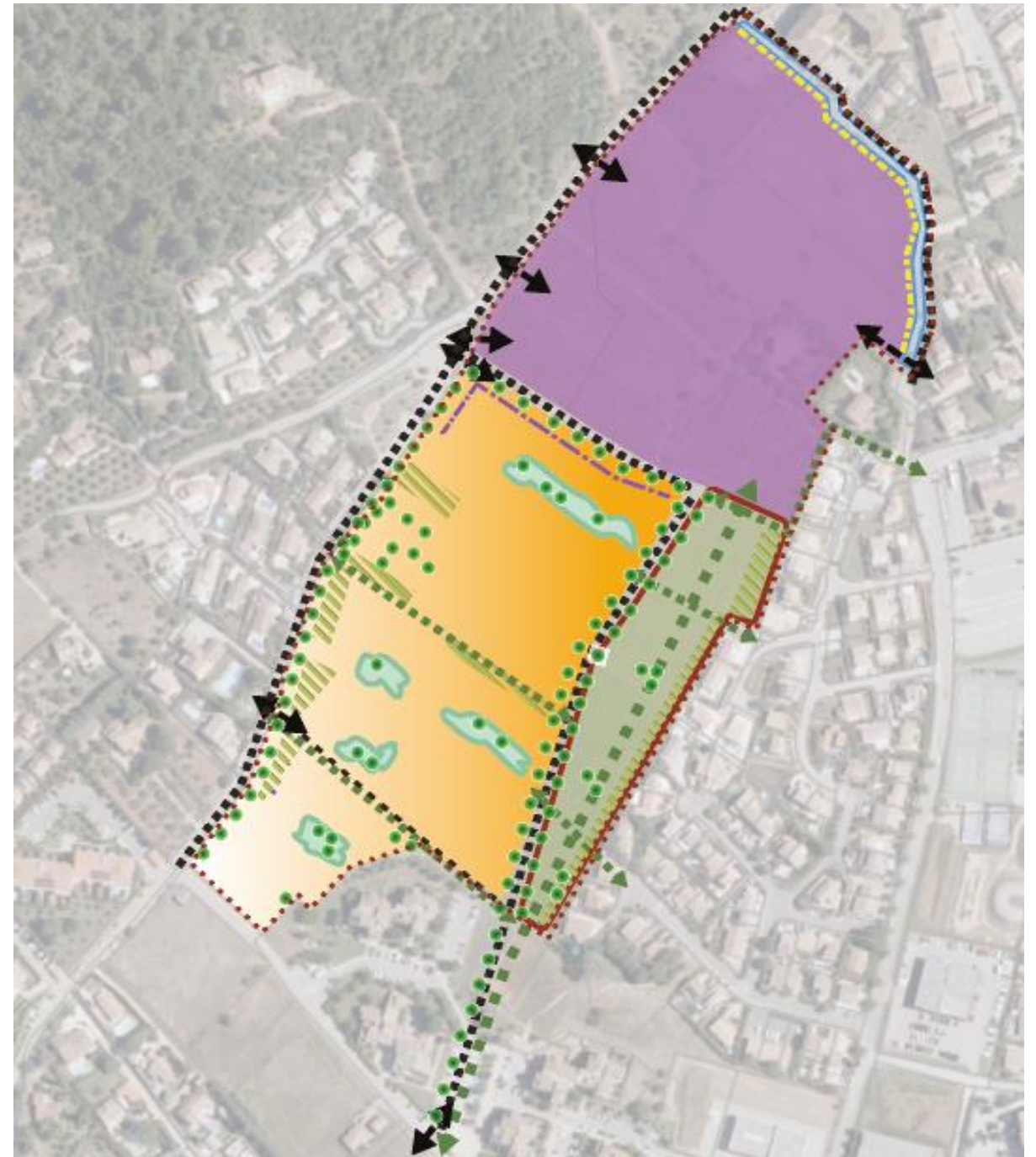
- Des formes urbaines diversifiées pour l'habitat : collectif, habitat superposé, habitat individuel
- Une hauteur différenciée : du R+1 au R+3 pour l'habitat et R+4 pour le lycée
- Création d'un espace public de centralité de quartier
- Création d'une trame paysagère avec des cœurs végétalisés dans les ilots bâtis

Desserte, stationnement

- Requalification des voies structurantes
- Implantation de stationnements publics rue Parengo
- Création d'un maillage mode doux
- Stationnement sous-terrain prioritaire sur la partie habitat
- Stationnements perméables et végétalisés

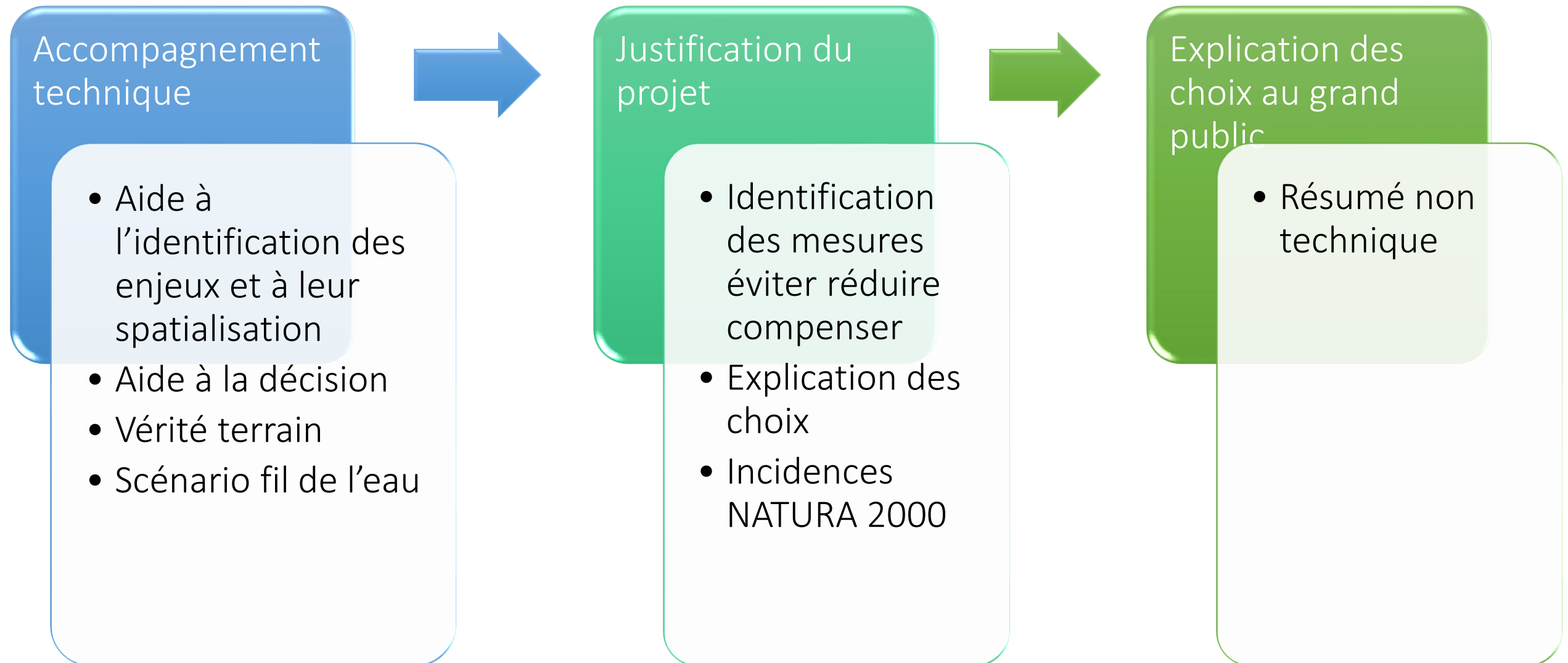
Qualité environnementale

- Labellisation visée pour le lycée et les Jardins de Tonins



3- L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

L'évaluation environnementale : c'est quoi ?



L'évaluation environnementale : déroulé global

Etat Initial de l'environnement

RISQUES, RESSOURCES, BIODIVERSITE, CLIMAT AIR ENERGIE, POLLUTIONS,...

Définition des enjeux

Evaluation itérative des documents

- règlement
- Zonage
- OAP

Notes itératives

Qualitatives
Quantitatives

Intégration par
les rédacteurs

Passage à
la version
2, 3...

PADD, règlement,
zonage
Version 1

Note aux
rédacteurs du
PADD

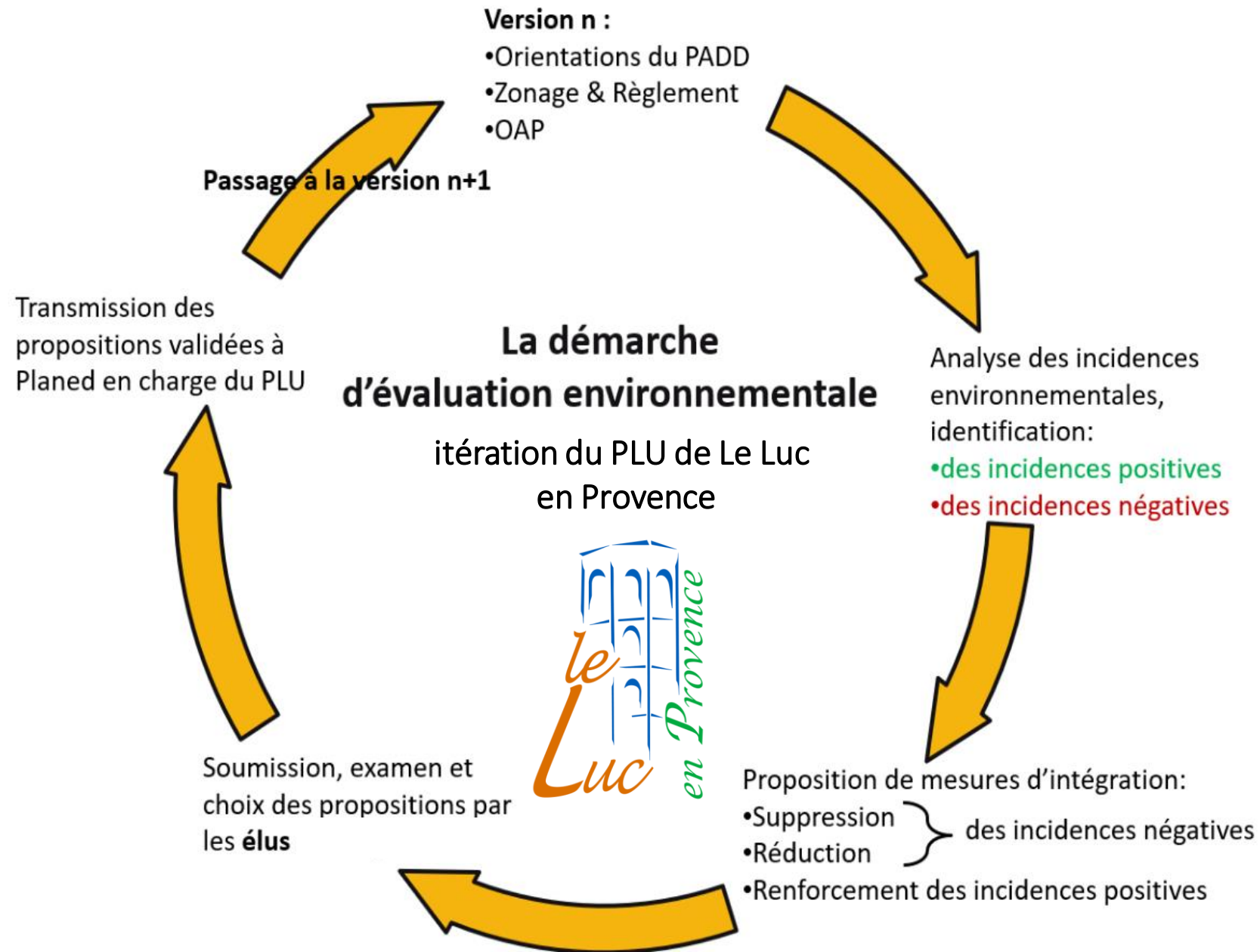
Evaluation des
incidences

Définition des
mesures d'évaluation,
d'intégration, de
compensation

Formalisation du rapport
environnemental

Une évaluation environnementale ITERATIVE

Une démarche itérative sur l'ensemble des pièces, conduisant à la solution de moindre impact, facilitant la justification des choix



L'évaluation environnementale : c'est quoi ?

Définition

- Identification des caractéristiques environnementales du territoire

Thèmes

Réponses à apporter



- Biodiversité et milieux naturels



- Climat Air



- Energie



- Ressource en eau



- Pollutions



- Risques naturels



- Risques technologiques



- Déchets, nuisances

Capacité d'accueil du territoire

- Ressource en eau
- Risques naturels

Adaptation aux modifications climatiques

- Résilience des villes
- Préservation des milieux naturels
- Stockage carbone

Sobriété foncière

- ZAN
- Formes urbaines

Une évaluation environnementale ITERATIVE

Base de travail : une hiérarchisation des enjeux pour le PLU du Luc

Thématiques de l'EE	Levier d'action d'un PLU	Enjeu pour la commune	Niveau retenu pour le PLU
Biodiversité	Fort	Fort	Fort
Consommation d'espace	Fort	Fort	Fort
Risques (naturels, techno, sanitaires)	Fort	Fort	Fort
Énergie / GES / air	Modéré (indirect)	Fort	Fort
Ressource en Eau / assainissement/	Moyen (indirect)	Fort	Moyen
Nuisances sonores	Faible	Moyen	Moyen
Sites et sols pollués	Faible	Moyen	Faible
Déchets	Faible	Moyen	Faible
Ressources minérales	Faible	Faible	Faible

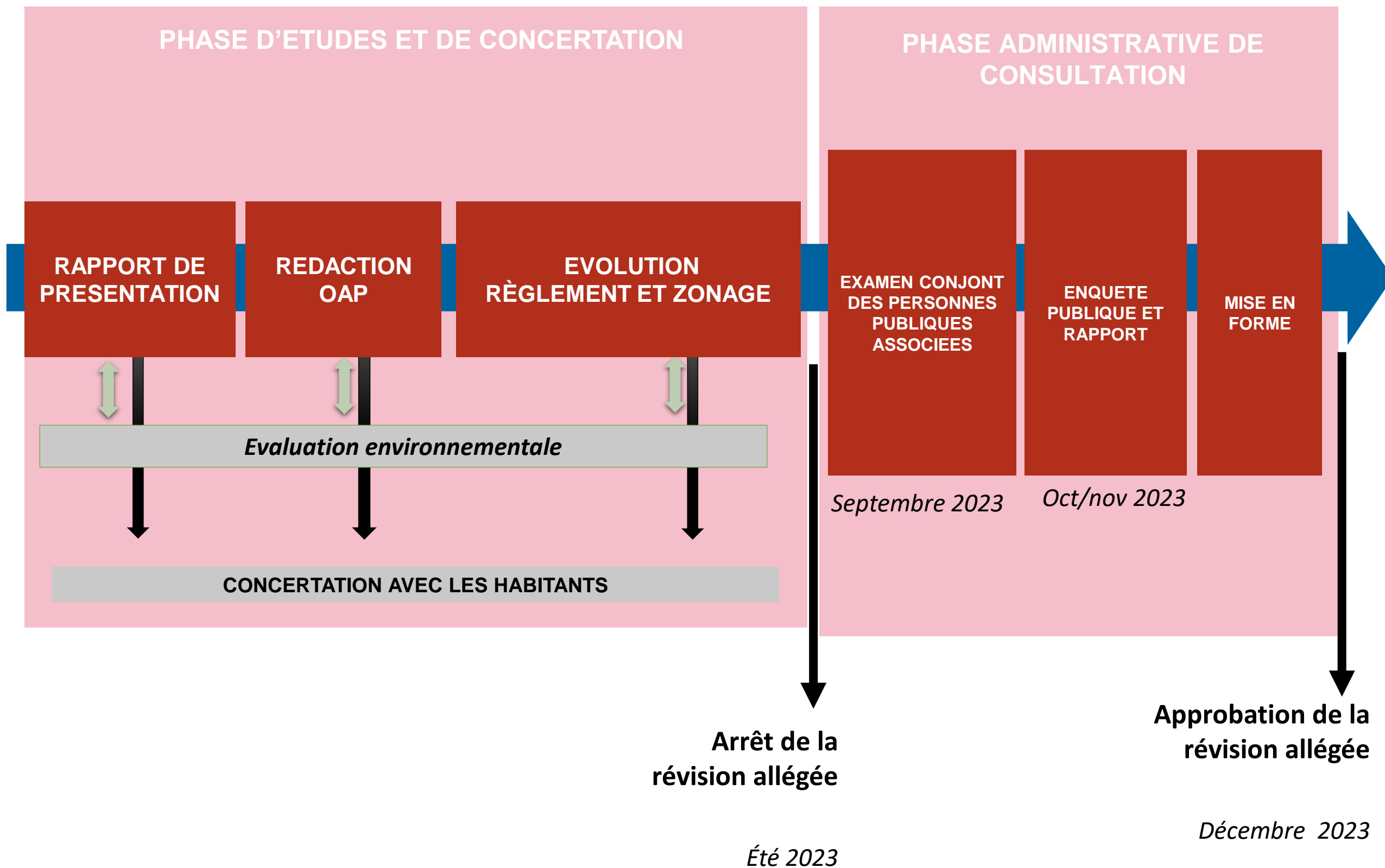
Synthèse de l'évaluation environnementale du projet

Une analyse qui se concentre sur la zone de projet

- Une zone principalement dédiée à la vigne ou à des prairies mésoclimats entretenues ne présentant pas d'enjeu majeur pour la biodiversité
- Secteur situé dans l'atlas des zones inondables mais hors des Plans de préventions risques => enjeu résiduel
- Secteur présentant peu de co-visibilité proches
- Consommation d'espace impliquant une perte de terres agricoles productives

4- CALENDRIER

Le calendrier



Merci pour votre attention



Elody Boudon / PLANED – e.boudon@planed.fr