

Département du Var

ENQUÊTE PUBLIQUE

Réalisée du 2 octobre au 31 octobre 2023

Objet :

Révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme

Demandeur :

M. le Maire de Le LUC en PROVENCE

CONCLUSIONS MOTIVEES

CONCLUSIONS MOTIVEES

De Marie-Christine RAVIART-BERNARD
Commissaire enquêteur

Objet : Révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme.

*
* *

Préambule

L'enquête publique, prescrite par arrêté municipal de monsieur le Maire du Luc en Provence, en date du 11 septembre 2023 en application des articles L. 153-31 et L. 153-34 du Code de l'urbanisme, a pour objet la révision allégée N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Luc.

Engagé depuis le 23 mars 2023, le processus de cette révision allégée a pour but d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU (« secteur Fanguet »).

Par délibération n°20-460 du 9 octobre 2020, la Région décide de créer un lycée d'enseignement général et technologique sur le bassin d'éducation situé entre Brignoles et Draguignan pour répondre aux besoins des communes situées au cœur du département du Var et de retenir la commune du Luc en Provence comme site d'implantation pour ce nouvel établissement.

Le site 3AU a été retenu dans le cadre d'un travail partenarial entre la commune et la Région pour accueillir cet équipement.

Le projet d'urbanisation de ce secteur de 10,2 ha est compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Maîtriser et équilibrer le développement urbain ;
- Développer et diversifier les services à la population en adaptant ou créant des équipements induits par la croissance démographique ;

*
* *

Au terme de l'enquête, après avoir étudié le dossier de projet de PLU, tenu 5 permanences en mairie, entendu le public, avoir fait plusieurs visites sur le terrain, recueilli et analysé le mémoire en réponse du pétitionnaire, les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

○ **Sur la forme**

- *Conformément à la réglementation en vigueur le projet de révision allégée N°2 du PLU a fait l'objet d'une concertation auprès du public par des articles dans le bulletin municipal, des publications dans la presse et sur le site de la mairie. Un registre de concertation a été mis à la disposition du public et une réunion publique a été organisée.*
- *La notification aux PPA a effectivement été faite avant le début de l'enquête comme en témoignent les pièces jointes au dossier.*
- *Le dossier mis à la disposition du public a été réglementairement constitué et a été totalement téléchargeable, gratuitement, sur le site de la mairie.*

- *L'information du public a été conforme à la législation : de nombreuses affiches ont été placées sur le site, à proximité immédiate de la zone 3AU, des écoles et collège. Le site de la mairie présentait, dès l'ouverture de la page, l'information et le lien permettait d'ouvrir sans problème le dossier. Il a fait l'objet de deux parutions dans deux journaux : la Marseillaise et Var Matin. Ce dossier a été consultable aux heures ouvrables de la mairie pendant toute la durée de l'enquête publique.*

Toutes les conditions prévues en la matière par la réglementation ont donc été respectées et ont permis à tout un chacun de s'exprimer et de faire valoir son avis sur le projet.

*

Conclusion partielle

La réglementation a été respectée tant pour le projet de PLU que pour la constitution du dossier afférant. L'information du public a été dispensée conformément aux textes en vigueur.

*

* *

○ Sur le fond

- *Le projet de révision allégée du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU. Ce secteur se situe à 15 minutes à pied du centre-ville ainsi que de la zone commerciale, dans une zone en grande partie urbanisée et le site a été choisi du fait de ces particularités. La commune compte trois écoles maternelles et deux écoles primaires ainsi qu'un collège.*

La région a identifié un besoin « crucial » de lycée en Centre Var. En effet, actuellement, les élèves doivent poursuivre leur scolarité à Brignoles, Draguignan ou Lorgues, avec de grosses contraintes de transport.

Le lycée d'enseignement général et technologique, avec un internat, est prévu pour 1000 élèves venant du Luc mais aussi des villes et villages proches, il dispensera aussi des enseignements post-baccalauréat.

- *Au règlement du PLU en vigueur, cette zone 3AU, qui ne comporte ni zone A ni zone N, a été identifiée comme devant être urbanisée sous forme d'un aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics et 30% des logements à usage locatif social. L'ajout de trois parcelles classées en zone Ub au PLU actuel a été rendu nécessaire pour assurer la cohérence de l'ensemble et l'insertion dans le contexte urbain environnant.*

L'OAP répond donc aux préconisations du PLU actuel pour de la ZONE 3AU et aux besoins de la commune tant pour le projet de lycée que pour la constructions de logements dont 40% seront à vocation sociale (locatifs mais aussi achat par des primo-accédants). Elle semble réunir les conditions pour une bonne intégration paysagère, avec des limitations de hauteur et de surface au sol pour les constructions. L'ambition du projet est d'obtenir la labellisation « quartier durable ».

- *La ville du Luc connaît un fort essor démographique, le lycée et les 400 logements prévus pour les « Jardins de Tonin » répondent donc aux besoins de la commune et aux objectifs du SCoT du Centre VAR.*

- *Les observations et réserves émises par les PPA seront prises en compte lors de la phase de validation par la municipalité.*

- *D'autres remarques relevant d'erreurs matérielles, ou demandent l'ajout de précisions dans le règlement, le rapport de présentation et l'OAP seront également prises en compte dans la phase de validation du projet.*

- *Les demandes du public portent sur les problématiques de manque d'eau dans la région, de circulation, de stationnement, de ruissellements et une demande concerne un petit changement d'emplacement de l'ER 14*

- *Les possibilités d'approvisionnement en eau potable montrent une valeur résiduelle de 2135 habitants, ce qui semble suffisant pour l'approvisionnement du lycée et du futur quartier.*

- *La traversée du Luc en voiture est, certes, difficile actuellement aux heures de pointe et l'apport des 400 logements et du lycée n'améliorera pas la situation. Mais il faut prendre en compte qu'actuellement les bus scolaires transportant les enfants du Luc et des villes du Centre Var circulent déjà, et que des personnes venant au Luc pour travailler trouveront peut-être un logement dans le nouveau quartier. De plus, une partie des nouveaux habitants se dirigeront vers Toulon, ce qui n'aggraverait pas la circulation dans Le Luc. Dans son mémoire en réponse, la commune considère que l'impact sur le réseau viaire est estimé à +15%, ce qui reste modéré.*

- *Pour la circulation dans le nouveau quartier il est prévu : - une requalification de l'avenue Perengo afin d'intégrer davantage de stationnements (environ 80), le passage des bus scolaires et un cheminement doux, - un élargissement du boulevard Chavaroche et du chemin de Vaulongue, - la création d'une contre-allée pour la circulation des bus scolaires et la création d'une voie de desserte pour les Jardins de Tonin.*

- *Les stationnements prévus au projet sont de 120 places dans l'emprise du lycée et de 80 places avenue Perengo. Pour les logements, conformément à la loi, il est prévu deux places de stationnement voiture, préférentiellement en sous-sol, ou garages par logement libre et une place pour les logements à vocation sociale avec, en plus, une place visiteur pour trois logements, une place vélo par logement et une place deux roues motorisées pour 5 places voiture. Le projet ne devrait donc pas engendrer de problèmes stationnement dans le quartier.*

- *Actuellement les ruissellements sont importants lors des très fortes pluies sur l'avenue Mendès France en aval de la zone du projet, ce qui inquiète les riverains. Il est précisé, dans la pièce OAP du projet, que « la gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions sera réalisée à l'opération et impliquera une transparence hydraulique totale amont-aval ». Dans son mémoire en réponse au procès-verbal des observations la commune précise qu'il est prévu « une rétention pour le projet lycée et une rétention pour le quartier durable. Le dimensionnement de la rétention pluviale tient compte du bassin versant. L'amélioration de la gestion hydraulique au niveau du quartier sera traitée dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales en 2024 ». Les exigences de transparence hydraulique totale amont-aval du projet ne devraient donc pas aggraver les ruissellements lors des très fortes pluies.*

- *La commune a répondu favorablement à la demande de légère modification de l'emplacement de l'ER 14 afin d'impacter le moins possible la parcelle E2424.*

*

Conclusion

Le projet de révision allégée N°2 du PLU est bien conforme aux objectifs déclinés dans le PADD. Les problèmes de circulation, stationnement et ruissellements ne devraient pas être considérablement aggravés par la réalisation du projet. Les réserves ou observations émises par les particuliers et les PPA seront traitées dans la phase suivante d'approbation du projet.

*
* *

Au terme de cette enquête, l'avis rendu par le CE est donc le suivant.

Avis

1- Le projet de révision allégée du PLU ayant été déposé par monsieur le maire de Le Luc en Provence en application de la loi.

2- Le projet de révision allégée du PLU s'inscrivant dans le respect des textes de niveau supérieur (PADD, SCOT).

3- Les personnes publiques associées ayant été informées en temps utile du projet.

4- Le public ayant été informé de cette enquête par l'ensemble des voies et moyens prévus par la réglementation.

5- Le maire du Luc en Provence ayant dans son mémoire en réponse :

- Confirmé la prise en compte des remarques des PPA,***
- Répondu de manière adaptée aux quelques inquiétudes exprimées par les particuliers.***

En conséquence, l'avis rendu est FAVORABLE.

Fait à TRANS en PROVENCE, le 20 novembre 2023
Marie-Christine RAVIART- BERNARD

