



## REVISION ALLEGEE DU PLU VISANT A OUVRIR A L'URBANISATION LA ZONE 3AU

Présents :		
Emmanuelle LAN	Chambre d'agriculture	<a href="mailto:emmanuelle.lan@var.chambagri.fr">emmanuelle.lan@var.chambagri.fr</a>
Olivier CHOQUET	INAO	<a href="mailto:o.choquet@inao.gouv.fr">o.choquet@inao.gouv.fr</a>
Pierre MARTOS	Mairie du Cannet des Maures	<a href="mailto:p.martos@lecannetdesmaures.com">p.martos@lecannetdesmaures.com</a>
Guillaume LAFORGE	DDTM	<a href="mailto:guillaume.laforge@var.gouv.fr">guillaume.laforge@var.gouv.fr</a>
Nina PANIER	SDIS83	<a href="mailto:nina.panier@sdis83.fr">nina.panier@sdis83.fr</a>
Matthis DOS SANTOS	SDIS83	<a href="mailto:Matthis.dossantos@sdis83.fr">Matthis.dossantos@sdis83.fr</a>
Pierre BEDRANE	Syndicat Mixte de la base de loisirs du circuit automobile du Var	
Dominique LAIN	Maire du Luc	
Loïc POTHONIER	Mairie du Luc, 6 <sup>ème</sup> adjoint délégué au sport et à la jeunesse	
Roland LE JOLIFF	Mairie du Luc	
Camille LEFLOCH	PLANED	<a href="mailto:c.lefloch@planed.fr">c.lefloch@planed.fr</a>
Fabrice ROBINET	Mairie du Luc	

### Objet :

- **EXAMEN CONJOINT : PROCES VERBAL**

M. Le Maire introduit la séance et rappelle en préambule le calendrier contraint de la présente révision allégée ; le montage du projet avec l'Etablissement Public Foncier (EPF PACA) a abouti à des promesses de ventes conditionnées notamment à l'approbation de la révision du PLU en décembre 2023. Le non-respect de cette condition suspensive pourrait remettre en cause la maîtrise foncière du site et en conséquence le Lycée.

La zone 3AU objet de la présente révision représente une dent creuse de 10 ha environ intégrée au sein de zones urbanisées. Son aménagement et l'implantation du lycée répondent à un objectif de densification avec un quartier durable et un équipement situés à proximité du centre ancien, d'équipements sportifs, de zone commerciale et d'axes structurants.

Par ailleurs maîtriser le foncier de toute la zone AU permet d'en contrôler l'aménagement et de réaliser en sus du Lycée un quartier durable comprenant 400 logements évitant ainsi un aménagement anarchique d'un potentiel de plus de 1200 logements.

C. LE FLOCH, directrice d'études BE PLANED, présente les points clés du projet et de la procédure sur la base du diaporama joint au présent procès-verbal. Elle rappelle que ce procès-verbal vaut avis des personnes publiques associées (PPA) et sera joint au dossier d'enquête publique.

Elle indique que l'avis de l'ARS a été réceptionné.

### Echanges avec les personnes publiques associées :

**Le SDIS 83** indique que le projet ne présente pas de problématique particulière et rappelle la nécessité d'intégrer le règlement et la cartographie de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) et d'intégrer les poteaux incendie dans le PLU. Par ailleurs les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devront être respectées et le porter à connaissance feux de forêts avec la question des dessertes devra également être pris en compte. Il est également fait état des flux de circulation et de l'importance de ne pas entraver la sortie des engins de secours.



## REVISION ALLEGEE DU PLU VISANT A OUVRIR A L'URBANISATION LA ZONE 3AU

Monsieur le Maire rappelle l'implication et la vigilance de la mairie sur les OLD et les difficultés rencontrés avec les administrés sur cette réglementation. Le tronçon au nord est le plus impacté par les OLD, les autres franges du projet sont urbanisées. La mairie s'attache à faire respecter les OLD sur la commune et notamment sur la zone.

Il rappelle également que la caserne de pompier dispose de deux accès avec une sortie sur la route départementale et pas sur les voies de desserte. Les conditions sont réunies pour assurer la défendabilité et le problème est plutôt sur le rond-point Beltrame. La problématique est à plus grand échelle avec un besoin de déviation et double échangeur. La réalisation d'un contournement du village, souhaitée par la municipalité, s'avère particulièrement complexe à mettre en œuvre au regard des enjeux environnementaux. La circulation sur cette voie de transit est déjà impactée par le développement des communes voisines et alentour

M LAFORGE de la **DDTM83** indique ne pas avoir de remarques sur le fond du projet. Quelques compléments sont nécessaires dans le rapport de présentation. Il convient de préciser la consommation d'espace par projet (lycée et quartier) car des discussions sont en cours sur l'application de la loi ZAN pour que les lycées passent d'intérêt communautaire avec la consommation d'espace liée. Le volet risque (gonflement d'argile, sismique, incendie, etc.) ainsi que celui sur la capacité des réseaux méritent d'être complétés. La notion de logement « abordable » doit être définie pour éviter tout risque de confusion. En page 25 du rapport il est indiqué 30% de logements sociaux il convient de le corriger (40%) ainsi que le code de l'habitat qui est le code de la construction et de l'habitation. Dans l'OAP les mesures d'évitement chantier Tortues d'Hermann doivent être intégrées, et le secteur de mixité sociale doit apparaître clairement sur les documents graphiques.

Par ailleurs il s'interroge sur d'éventuelle demande de dérogation d'espèces protégées au titre du code de l'environnement.

Sur ce dernier point il est précisé que ces demandes se feraient au niveau projet le cas échéant. En termes de réseaux, M. le Maire précise que les schémas directeurs d'AEP et d'assainissement sont en cours d'études et des travaux de renforcement sont programmés.

La **Ville du Cannet des Maures** donne un avis très favorable au projet et félicite la municipalité pour la maîtrise du foncier et la mise en place d'une OAP. Le comptage de la consommation d'espace du lycée ne doit pénaliser la ville du Luc. Par ailleurs, si le projet consomme des terres agricoles, les conditions de l'urbanisation peuvent améliorer les enjeux et le développement de la biodiversité (parc urbain, voies douces, etc.). M Martos précise que le lycée est un besoin pour l'ensemble du territoire allant au-delà de la commune du Luc en Provence.

**L'INAO** rappelle sa vigilance sur la consommation de terres agricoles en AOP mais au regard de la cohérence du projet, il n'a pas de remarques de fond sur le projet. Il convient néanmoins de compléter le rapport de présentation en développant le volet agriculture. La question du devenir des vignes exploitées et des exploitants se pose.

M le Maire indique que les propriétaires actuels des terrains envisagent depuis longtemps la cessation de l'activité agricole.

**La Chambre d'Agriculture** précise que Madame Amandine Arnaud dispose d'un fermage sur les parcelles en activité depuis 4 ans. Il convient de compléter le rapport de présentation notamment sur l'exploitation actuelle des 3,3 ha de vignes AOP (conditions d'exploitations actuelles, fermage, pâturage, activités qui relèvent de la politique agricole commune, etc.). Un accompagnement de l'exploitant fermier, qui n'est pas propriétaire devra être mis en place. Par ailleurs, il est rappelé que depuis 2016 et par décret une étude préalable agricole est nécessaire au moment de la mise en place du projet. Il conviendra de vérifier si cette étude est nécessaire et de le rappeler dans le rapport de présentation pour les porteurs de projets ; 3 critères rendent cette étude obligatoire :

- Etude environnementale nécessaire
- Consommation de plus d'un hectare de terre agricole
- Exploitation dans les 3 ou 5 ans avant le projet

Un avis favorable avec les réserves suivantes est donc émis :

- Mener un accompagnement des exploitants
- Appliquer le guide de la CA en identifiant les secteurs sur lequel de nouveaux espaces pourraient être mis en culture
- Travail des limites d'urbanisation avec les autres zones AU, vigilance forte des futures zones AU du PLU en cours de révision générale
- Inscire l'étude agricole le plus en amont possible par le porteur de projet
- Risque de sur-inondation de parcelles agricoles : attention à la rétention en amont pour les terrains en aval.

M le Maire précise que la zone ne comprend que des secteurs urbanisés en aval du site de la 3AU. Par ailleurs, chacun des deux projets (lycée et quartier) devront traiter les eaux pluviales au travers de bassins de rétention notamment et rappelle qu'un parc urbain d'une surface se mesurant en hectare servira également de bassin de rétention. La mairie est vigilante sur cette problématique de gestion des eaux pluviales.

**Monsieur le Président du circuit** précise que ce projet est très important pour le territoire et est favorable au projet.

**M POTHONIER** indique que ce lycée est indispensable pour les jeunes et pour les lucois notamment au regard des contraintes de mobilité actuelles des jeunes pour se rendre dans les lycées de la région (Bus avec 45 min aller et retour). Son positionnement est idéal, proche des équipements sportifs, dans un quartier agréable pour étudier avec un accès au centre-ville et à la zone commerciale facilité. Il permettra de fédérer les lucois et de développer la commune en offrant une offre de formation inexistante sur le territoire et de l'emploi.

**M le Maire** précise que la commune qui souffre également de son positionnement stratégique par manque d'organisation et de maîtrise (produits logements défiscalisation : petits logements T2, ...) devient une ville dortoir. Pour preuve, malgré l'augmentation de la population les effectifs des écoles diminuent. Il importe d'enrayer ce phénomène ; la venue du lycée et la réalisation d'un quartier durable maîtrisé permettra de renforcer l'attractivité et le développement de la commune.

Le Maire remercie les présents et clôt la séance à 11h30.



**REVISION ALLEGEE DU PLU VISANT A OUVRIRE A L'URBANISATION  
LA ZONE 3AU**

--