

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

RAPPORT

De Marie-Christine RAVIART-BERNARD
Commissaire enquêteur

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

Pièces jointes en annexes :

- 1/ PV de synthèse des observations
- 2/ Mémoire en réponse du pétitionnaire

1. / GENERALITES

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 ;
- Conforter les activités existantes ;
- Fluidifier et sécuriser la circulation ;
- Protéger l'environnement, les paysages et le patrimoine.

2. / ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 / Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du président du tribunal administratif (TA) de TOULON le 18/08/2023, Mme Marie-Christine RAVIART-BERNARD a été désignée en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique demandée.

2.2 / Préparation et modalités de l'enquête

- Prise de contact téléphonique avec M. ROBINET, directeur de l'urbanisme de la mairie du Luc en Provence le 31 août 2023, un rendez-vous est pris pour le 5 septembre 2023.
- Lors de ce rendez-vous, Monsieur ROBINET, chargé de l'urbanisme à la mairie présente à grands traits les objectifs de l'enquête et remet au CE le dossier d'enquête. Le dossier est complet et lisible tant pour les textes que pour la numérotation des parcelles sur les plans du règlement graphique.
- Le CE précise qu'une adresse internet dédiée à l'enquête doit être créée par les services de la mairie afin de permettre une meilleure participation des habitants.
- Le calendrier de l'enquête publique est fixé ainsi que les jours de parution dans deux journaux et les conditions d'affichage dans la commune.
- Calendrier des permanences du CE en mairie du Luc

DATES	HEURES
Mardi 3 octobre 2023	de 13H30 à 16H30
Lundi 9 octobre 2023	de 9H30 à 12H30
Mercredi 18 octobre 2023	de 13H30 à 16H30
jeudi 26 octobre 2023	de 9H30 à 12H30
Mardi 31 octobre 2023	de 13H30 à 16H30

➤ Information effective du public

- **Contrôle de l'affichage**

Outre l'affichage en mairie, le CE a constaté les 21 et 25 septembre, que l'affichage, conforme dans la forme comme dans le fond, était en place à différents lieux de la commune et sur le site internet de la mairie.

Affiches aux environs immédiats de la zone 3AU et en ville





Sur le site de la mairie (un texte décrivant le projet est accessible dès l'ouverture de la page)

VISION ALLÉGÉE DU PLU

Service Urbanisme
3 place de la Liberté
Téléphone : 04 94 50 01 06
Fax : 04 94 50 01 16
urbanisme@mairie-leluc.fr

La démarche de révision allégée (.pdf)

Révision allégée du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU portant sur le lycée et les jardins de Tonin.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE (DU 2 AU 31 OCTOBRE 2023)

Une enquête publique portant sur la révision allégée du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU se déroulera du 2 au 31 octobre 2023 inclus. Renseignements auprès de [...]

otre commune est en plein essor démographique. Elle démontre son dynamisme et son attractivité grâce à ne croissance soutenue de sa population et à la concentration d'un nombre important d'emplois. Dans ce contexte favorable, la région a identifié un besoin crucial : la création d'un lycée d'enseignement général et technologique d'une capacité de 1 000 élèves, entre Brignoles et Draguignan. Parmi les différentes communes étudiées, Le Luc en Provence a été sélectionnée pour accueillir cet établissement d'enseignement qui ouvrira ses portes en septembre 2026, en fonction de l'avancement des travaux.

ependant, pour concrétiser ce projet, il est nécessaire de procéder à une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, plus précisément pour ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU du secteur « Fanguet ». Cette zone, d'une superficie d'environ 10,2 hectares, est idéalement située à seulement 15 minutes à [pieds](#) du centre-ville, faisant de cet emplacement un lieu privilégié pour l'implantation du lycée.

Le dossier est entièrement consultable et téléchargeable sur le site de la mairie

Les parutions dans la presse ont été effectuées conformément à la réglementation, dans deux journaux différents :

- Var-matin du vendredi 15 septembre et samedi 7 octobre 2023
- La Marseillaise du vendredi 15 septembre et du samedi 7 octobre 2023.

2.3 / Dossier d'enquête

2.3.1 Composition du dossier d'enquête révision allégée N°2 du PLU

- Bilan de la concertation.
- Rapport de présentation avec évaluation environnementale.
- Complément technique de l'analyse des incidences de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU sur l'environnement : le Résumé Non Technique.
- Complément technique de l'analyse des incidences de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU sur l'environnement : Dispositif de suivi et indicateurs.
- Règlement écrit intégrant les modifications pour la zone 3AU.
- Règlement graphique constitué de 3 planches graphiques :

- Vue globale ;
- Zoom sur le bourg ;
- Zoom sur les emplacements réservés.
- Orientation d'aménagement et de programmation(OAP).
- Liste des emplacements réservés.
- Lettre d'invitation à la réunion d'examen conjoint du 8 septembre de M. le Maire aux PPA (28 destinataires).
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 8 septembre.
- Contribution à l'avis de la MRAe sur l'Evaluation Environnementale (ARS).
- Contribution RTE.
- Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe).
- Réponses de la commune aux remarques de la MRAe.

2.3.2 Pièces administratives relatives à l'enquête

- DCM 23/37 du 23 mars 2023 prescrivant la révision allégée du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU .
- DCM 23/56 du 27 juin 2023 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de révision allégée du PLU.
- Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Toulon du 01 septembre 2023.
- Arrêté 23/41 de Monsieur le Maire du 11 septembre 2023 portant sur l'organisation de l'enquête publique.
- Journaux :
 - Var-matin du vendredi 15 septembre et samedi 7 octobre 2023 ;
 - La Marseillaise du vendredi 15 septembre et du samedi 7 octobre 2023.
- Attestations de publicité signées de Monsieur le Maire les 20 septembre, 20 octobre et 8 novembre 2023, accompagnées de la liste des emplacements où ont été placées les affiches et de 15 photos.
- L'affiche d'Avis d'enquête publique avec une adresse internet pour les courriels.

2.4 / Analyse du dossier d'enquête

Le Bilan de la concertation est conforme à la réglementation :

- Le dossier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie et un registre papier a été ouvert le 27 mars, sans qu'aucune observation n'ait été inscrite ;
- le dossier avec un article présentant le projet a été consultable sur le site de la mairie ;
- une réunion publique a été organisée le 22 mai, environ 20 personnes étaient présentes. Les questions des participants portaient, en particulier, sur la circulation et le stationnement.
- Le 25 mai, un article présentant le projet a été publié dans le journal Var-matin ;
- La DCM du 27 juin a arrêté le bilan de la concertation et le projet de révision allégée.

Commentaire CE

La concertation a été en tous points conforme à la législation, le site de la mairie a été enrichi d'un texte justifiant et décrivant le projet : ...« Notre commune est en plein essor démographique. Elle démontre son dynamisme et son attractivité grâce à une croissance soutenue de sa population et à la concentration d'un nombre important d'emplois. Dans ce contexte favorable, la région a identifié un besoin crucial : la création d'un lycée

d'enseignement général et technologique d'une capacité de 1 000 élèves, entre Brignoles et Draguignan. Parmi les différentes communes étudiées, Le Luc en Provence a été sélectionnée pour accueillir cet établissement d'enseignement qui ouvrira ses portes en septembre 2026, en fonction de l'avancement des travaux. »...

Rapport de présentation avec évaluation environnementale

La première partie présente :

- le choix de la procédure et sa justification avec mention des textes de loi régissant la procédure de révision du PLU ;
- la description succincte du projet : ouverture à l'urbanisation de 10,2 ha, classés 3AU pour la création d'un lycée régional d'une capacité d'accueil de 1000 élèves et d'un quartier « durable » de 400 logements dont au moins 40% à vocation sociale ;
- Les constats et enjeux communaux sont ensuite abordés avec le rappel du SCoT qui vise, pour la commune, une croissance démographique avec la production de 164 logements par an et d'une densité de 25 logements par hectare.
- Les enjeux sociodémographiques sont rappelés :
 - maîtriser la croissance démographique ;
 - renforcer l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages afin qu'ils effectuent leur parcours résidentiel et trouvent du travail dans la commune ;
 - accueillir des CSP+ afin de diversifier la population et favoriser la mixité sociale ;
 - anticiper les besoins en école pour faire face à l'afflux de population à venir ;
 - créer un pôle sportif en lien avec les équipements existants ;
 - renforcer l'attractivité économique pour créer de l'emploi local ;
 - accroître l'attractivité du centre-ville en redynamisant les commerces et services.
- les justifications d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU, identifiée comme un potentiel majeur en « dent creuse » dans le tissu urbain ;
- l'articulation avec les autres documents d'urbanisme : SCoT Cœur de VAR, PADD, PLU actuel et zonage actuel ;
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La deuxième partie est l'**évaluation environnementale** présentant la description du projet, la justification du recours à la procédure de révision allégée et le déroulé de la procédure administrative.

L'analyse des incidences du projet sur l'environnement montre que le niveau d'Enjeu est principalement de faible à moyen mis à part le risque inondation et incendie estimé de moyen à fort. Les incidences environnementales sont détaillées et accompagnées de préconisations. Des mesures d'évitement et de réduction sont prévues afin de réduire l'impact sur l'environnement de l'ouverture à l'urbanisation.

La troisième partie est le **dispositif de suivi et indicateurs**.

La quatrième est le **résumé non technique**.

Commentaire CE

Le rapport de présentation est dans l'ensemble clair, bien illustré et compréhensible pour les personnes désireuses de s'informer sur le projet.

*Il comprend une **évaluation environnementale** conformément à la réglementation. La révision allégée concerne une zone de 10,2 ha en zone 3AU au PLU actuel et n'implique pas de réduction de zones N ou A sur la commune. Les incidences négatives sont relativement limitées et l'OAP prévoit des mesures d'évitement et de réduction adaptées ainsi que des îlots de verdure et deux zones de sensibilité « écologique » à préserver.*

*Le **résumé non technique** permet, en 5 pages, de comprendre le projet. Il est cependant regrettable qu'il n'ait pas été mis à part dans le dossier car, ainsi, il aurait été plus facilement accessible au public.*

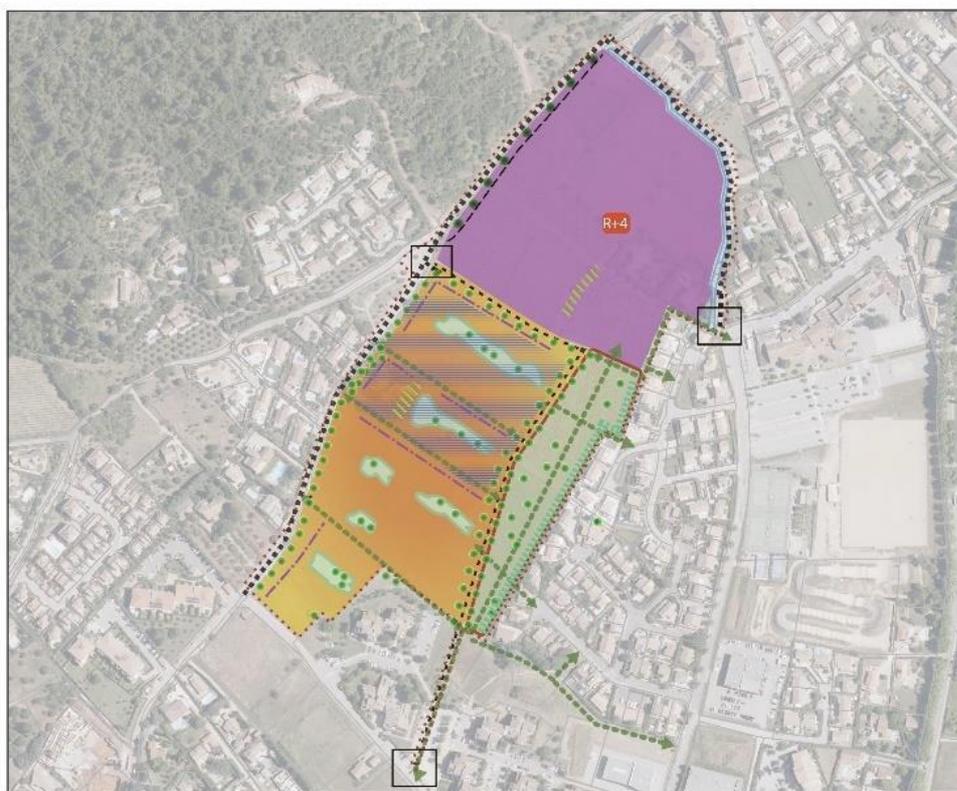
*Le **règlement** écrit du PLU a été modifié pour les seules pages concernant la zone 3AU et le règlement graphique, constitué de 3 planches permet une bonne visualisation du projet.*

L' Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP est présentée en quelques pages avec des contraintes de hauteur et d'implantation pour les constructions. Des îlots de verdure, deux zones de sensibilité écologique à préserver et un parc paysager sont prévus afin d'intégrer l'ensemble dans le paysage.

Commune du Luc-en-Provence

OAP - Secteur Fanguet



- ⋯⋯⋯ Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement
- ⋯⋯⋯ Requalification de la voirie
- - - - - Principe de voie de desserte à créer
- - - - - Principe contre-allée à créer
- ⋯⋯⋯ Maillage mode doux végétalisé à créer
- Organisation du carrefour
- Stationnements publics à créer
- Vocation et composition urbaine
- Vocation équipement public
- Vocation d'habitat avec gradation de la hauteur
- Vocation mixte (habitat, services)
- Parc urbain végétalisé à créer
- R+X Hauteur maximale des constructions
- - - - - Principe d'orientation des constructions
- Composition paysagère et environnementale
- Coeur d'îlot végétalisé à créer
- Frange végétale dense à créer
- Trame arborée à créer, conforter
- Zone de sensibilité écologique à préserver

Le projet 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 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.

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 comportera 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 à la zone 3AU initiale 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 avec le projet de lycée et de logements dont 40% de logements à vocation sociale.

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 PADD et du SCoT du Centre VAR.

Dans son volet « accessibilité, trame viaire, mode doux » il est prévu une requalification de la rue Pérengo, une contre allée pour desservir le lycée et l'élargissement du boulevard Chavaroche. Une voie de desserte sera aussi créée pour desservir la partie logements. Le cheminement doux sera assuré par un maillage végétalisé. Les stationnements seront préférentiellement prévus en souterrain pour les logements collectifs et en garages pour les maisons.

Dans son volet « composition urbaine », le Règlement de l'OAP impose des hauteurs maximales(12m pour la partie logements et 15 m pour le lycée), une orientation Sud pour les logements et chaque logement devra disposer d'au moins un espace privatif en extérieur. L'emprise au sol des logements ne pourra excéder 50% de l'unité foncière. L'ambition du projet est d'obtenir la labellisation « quartier durable ».

Dans son volet « composition paysagère et environnementale », l'OAP prévoit la préservation de deux petites zones de sensibilité écologique, la création d'ilots de fraîcheur et d'un parc urbain de 1 ha qui servira également d'équipement pour la gestion des eaux pluviales et qui permettra une transparence hydraulique totale amont-aval.

Dans son volet « modalités d'ouverture à l'urbanisation » le secteur de l'OAP est soumis à deux opérations, une sur la partie NORD à vocation d'équipement public et le quartier durable au SUD afin de garantir la cohérence du projet, chaque opération devra porter sur la totalité des périmètres identifiés.

L'OAP est conforme au règlement de la ZONE 3AU et répond aux besoins de la commune tant pour le projet de lycée que pour la constructions de logements dont 40% seront à vocation sociale . Elle semble réunir les conditions pour une bonne intégration paysagère.

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. Ce dossier a été consultable aux heures ouvrables de la mairie pendant toute la durée de l'enquête publique.

Les avis des PPA émis sur le projet et les réponses de la mairie.

Commentaire du CE

Le dossier regroupant les avis des PPA a été mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique ainsi que la réponse de la commune aux remarques de la MRAe .

Le procès-verbal de l'examen conjoint du projet a également été joint au dossier.

La plupart des nombreuses observations, recommandations et/ou prescriptions ont été suivies par la commune et feront l'objet de modifications au projet de révision allégée du PLU dans la phase suivante de validation.

2.5 Déroulement de l'enquête¹

Durant toute la durée de l'enquête le dossier d'enquête publique, le registre ainsi qu'un poste informatique avec accès à internet ont été, conformément à la réglementation, à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

Permanence du 3 octobre 2023

Aucun visiteur.

Permanence du 9 octobre 2023

Visite de M. ALARAZ, propriétaire de la parcelle E 2424, impactée par l'Emplacement Réserve 14 (ER 14) qui, sur le plan, empiète sur son terrain jusqu'à la limite de sa maison. Il demande que l'ER soit légèrement déplacé afin de ne pas réduire son terrain.

Permanence du 18 octobre 2023

Mme RIDOUX prend note de la création d'un bassin de rétention et se demande comment le problème des eaux de ruissellement du parking et du haut du village sera pris en compte.

M et Mme. GOTTINI s'inquiètent de l'augmentation de la fréquentation dans le quartier à cause des problèmes de stationnement et de propreté des lieux. En effet, ils ont constaté des désordres : abandon de cannettes et de bouteilles de boisson par des jeunes, en été surtout, dans l'environnement du quartier de L'Annonciade.

Entre les permanences du 18 et 26 octobre, une observation a été déposée sur le registre par une personne anonyme qui s'inquiète des problèmes actuels de circulation qui seront, à son avis, augmentés par la construction du lycée et des 400 logements.

Permanence du 26 octobre 2023

M et Mme NOSETTI sont venus dire leur inquiétude concernant les problèmes de circulation et se demandent s'il est bien raisonnable de construire autant de logements alors que des gros problèmes d'approvisionnement en eau potable affectent tout le département.

Mme de TROY est venue aussi faire part de ses remarques sur le projet : elle se demande si l'implantation d'un lycée et de 400 logements dans ce secteur « enchâssé entre la départementale encombrée et la colline », ne va pas augmenter les gros problèmes de circulation et de gestion des eaux pluviales dans ce secteur.

Réception de deux courriels les 30 et 31 octobre :

¹ Ce chapitre dresse le catalogue des observations du public. Les commentaires, remarques, et propositions du CE sont pour ce qui les concerne incluses dans le PV joint en annexe I.

Mme BELLEBOUCHE demande des informations sur le projet car sa grand-mère réside dans la maison incluse dans l'OAP. M. ROBINET, directeur de l'urbanisme, a pris contact et lui a communiqué les coordonnées de l'Etablissement Public Foncier du Var.

Mme Marie COLONNA et M. Laurent BAILLET, habitant le lotissement des jardins de l'Oppidum depuis 2013, ont constaté que « l'avenue Pierre Mendès France pouvait se transformer en rivière lors des fortes pluies » et que le lotissement a subi 4 dégâts des eaux en 10 ans dont trois les 5 dernières années. Ils sont donc opposés à de nouvelles constructions dans la zone du Fanguet. Ils signalent également les problèmes de circulation dans le secteur aux heures de pointe.

Permanence du 31 octobre 2023

Mmes LEBEAUX et PRADIER sont venues pour s'informer sur le projet et regrettent que le parc prévu ne soit pas plus étendu.

Au total 6 observations ont été déposées dans le registre ainsi que les deux courriels reçus durant la période de l'enquête.

*
* *

Le 3 novembre, le procès-verbal des observations du public et des PPA assorti des commentaires, questions du CE (cf. annexe 1), a été remis à Monsieur le Maire du Luc.

Le 14 novembre 2023, Monsieur le Maire a envoyé sa réponse par courriel (annexe 2).

Analyse de la réponse de Monsieur le Maire

La commune a répondu aux inquiétudes des particuliers et apporté les précisions demandées dans le mémoire en réponse :

- Pour l'approvisionnement en eau potable, la capacité actuelle comporte un reliquat de 117000 m³ correspondant à 2135 habitants ;
- Concernant les problèmes de ruissellement du parking et du haut du village, 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 ;
- Pour l'impact sur les flux de circulation, aux heures de pointe, il est estimé à + 15% au giratoire Beltrame pour le lycée et le quartier durable, ce qui apparaît modéré sur le réseau viaire existant ;
- Les stationnements prévus sont de 120 places pour le lycée et de 80 places le long de l'avenue Pérengo. Dans l'OAP, il est prévu 2 places de stationnement pour les logements libres, une pour les logements à vocation sociale ainsi qu'une place visiteur pour 3 logements ;
- L'emprise de l'ER 14 sera modifiée pour impacter le moins possible la parcelle E2424 ;
- Ce secteur a été choisi pour l'implantation du lycée en raison de sa proximité avec le centre urbain et avec les axes de flux intercommunaux afin d'accueillir les étudiants du centre Var.

La commune a aussi précisé de nombreux points sur les avis émis par les PPA lors de l'examen conjoint sur les thématiques : - sanitaire, -réseaux, -risques naturels , - consommation d'espace et densité, - mobilité, - logement social, -écologie, -énergie,- agriculture, - paysages.

M. le Maire précise dans sa lettre accompagnant le mémoire en réponse que le rapport de présentation sera complété au regard des avis émis. Les règlements écrit et graphique ainsi que l'OAP seront davantage détaillés et intégreront les remarques émises.

Les réponses apportées aux particuliers et aux avis des PPA sont cohérentes et le dossier sera complété. Des études complémentaires seront réalisées lors de la réalisation des projets. Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable est en cours d'élaboration et le Schéma Directeur des Eaux Pluviales doit être lancé en 2024.

Conclusion

Les contacts, confiants et cordiaux, avec monsieur Robinet et le personnel de la mairie ont permis à l'enquête de se dérouler dans un climat serein et propice à l'étude du dossier.

Les conditions de travail et d'installation du CE, grâce au sens de l'hospitalité de l'équipe municipale, sont ainsi apparues optimales.

Les réponses apportées par Monsieur le Maire du Luc en Provence ont été prises en compte par le CE pour conduire son analyse, lui permettant ainsi de rendre ses « Avis et conclusions motivées » en toute connaissance de cause.

Ces documents finaux sont joints à ce rapport en application de la réglementation relative aux enquêtes publiques.

*
* *

A Trans-en-Provence, le 20 novembre 2023
Marie-Christine RAVIART- BERNARD
Commissaire enquêteur



ANNEXE 1

Enquête publique : Projet de révision allégée N°2 du PLU de la commune du Luc en Provence

PROCES VERBAL SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Remis le 3 novembre 2023
A Monsieur Dominique LAIN, Maire de LE LUC

L'enquête publique a été organisée du 2 octobre au 31 octobre 2023 dans le cadre de la demande de révision allégée N°2 du PLU déposée par M. le Maire de LE LUC

Cette synthèse, remise au pétitionnaire dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, rend compte de manière exhaustive des différentes interventions du public, qu'elles soient écrites ou orales et des remarques des Personnes Publiques Associées.

Il appartient au pétitionnaire de prendre connaissance de ces observations/questions et d'y apporter les réponses qu'il souhaitera dans le délai de quinze jours qui suit la date de remise de ce PV, afin que l'avis et les conclusions du CE puissent être rédigés en toute connaissance de cause.

*
* *

A. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Peu de personnes (10) se sont déplacées en mairie lors des permanences pour cette enquête, six personnes ou groupes de personnes ont noté leurs observations sur le registre. Quelques personnes sont venues pendant les heures d'ouverture de la mairie pour consulter le dossier sans rien écrire sur le registre des observations et deux courriels ont été reçus durant la période d'enquête.

Les sujets évoqués concernent :

- Le problème de l'**approvisionnement en eau potable** dans cette région connaissant des restrictions d'eau en été ;
- Le problème des **eaux de ruissellement** lors des fortes pluies, qui risque d'être aggravé par de nouvelles imperméabilisations des sols. En effet, l'avenue Mendès France se transformant en « rivière » lors des fortes intempéries avec des dégâts des eaux dans le lotissement des jardins de l'Oppidum et le long de cette avenue.
- La gestion de la **circulation** dans Le Luc : la circulation est déjà très compliquée en particulier sur la RD 97, ce qui sera aggravé par le transport des 1000 élèves, du personnel Education Nationale et des personnes du nouveau quartier « les Jardins de Tonin » avec 400 nouveaux logements. De plus, cette augmentation de la circulation

entraînera également pour les riverains de la zone 3AU davantage de pollution de l'air et de pollution sonore.

- Le problème du **stationnement des véhicules** a été évoqué à plusieurs reprises par les visiteurs, ils craignent que les stationnements prévus soient insuffisants du fait des 400 logements, des 1000 élèves et du personnel de l'Education Nationale.
- Une personne, propriétaire de la parcelle E2424 impactée par l'emplacement réservé N° 14, souhaite que la création du giratoire entre l'avenue Pierre Mendès France et la rue Elie Perengo, se fasse à la limite de son terrain et non pas au ras de sa maison comme indiqué sur le plan. Et demande que l'emprise de l'ER 14 soit légèrement décalée.
- Une personne considère que la zone d'implantation du lycée est très mal choisie car il sera « enchâssé dans une zone étroite entre la colline et la départementale encombrée ».
- Deux personnes sont venues se renseigner et espéraient que cette zone serait en grande partie transformée en parc urbain.

Question du commissaire enquêteur

Quelles sont les propositions de la commune en réponse à ces différentes requêtes ?

B. Avis des PPA

- **L'ARS** dans son avis du 22 août 2023 remarque que les **impacts sanitaires sont absents du dossier d'évaluation environnementale**, alors qu'ils sont obligatoires :
 - demande de compléter l'article 13 du règlement des zones U et AU afin de prendre en compte le **risque allergique** et de privilégier les espèces non allergisantes ;
 - pense qu'il faudrait que le règlement évolue pour ce qui concerne les eaux pluviales. En effet, il permet les toitures-terrasses végétalisées et doit imposer des règles empêchant la **stagnation des eaux de pluies** (pentes, pissettes au ras du sol, gouttières, bassin de rétention ou cuves de récupération des eaux pluviales) ;
 - pense qu'il serait souhaitable que le règlement de la zone 3AU prenne en compte du risque « **exposition au radon** » ;
 - évoque **l'alimentation en eau potable** (sujet repris par la MRAe)
 - et demande de compléter l'article 4.2 du titre II du règlement afin de préciser les modalités réglementaires relatives aux forages et à la ressource privée d'alimentation en eau potable.

Question du commissaire enquêteur

De quelle manière la commune compte-t-elle faire évoluer le dossier et prendre en compte les demandes de l'ARS concernant les effets sur la santé (positifs et négatifs) ?

Lors de la réunion du 8 septembre avec les personnes publiques associées (PPA) différents points ont été soulevés :

- **Le SDIS** rappelle la nécessité d'intégrer le règlement et la cartographie de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) mais aussi les poteaux « incendie » dans le PLU.
- **Le représentant de la DDTM83**

- **souhaite que des compléments soient apportés**
 - au rapport de présentation concernant la consommation d'espace par projet (lycée et quartier) ;
 - au volet risque (retrait/gonflement des argiles, sismique, incendie, inondation et ruissellement) ;
 - Au volet capacité des réseaux.

- **Constate qu' « aucune donnée concernant les risques naturels n'est donnée dans le rapport de présentation et qu'aucune recommandation liée à ces risques naturels ne transparaît dans l'OAP » et souhaite que :**
 - des règles particulières de construction soient intégrées en fonction des risques
 - que la connaissance du risque inondation soit affinée et que le projet soit adapté en fonction de la nouvelle connaissance de l'aléa ;
 - la correction en 40% de logements sociaux (p 25 du RP) ;
 - que la notion de logement « abordable » soit définie ;
 - que soient intégrées dans l'OAP les mesures d'évitement chantier Tortues d'Hermann ;
 - et que le secteur de mixité sociale apparaisse clairement sur les documents graphiques.

- **L'INAO demande que le volet agriculture soit développé dans le rapport de présentation.**

- **La chambre d'agriculture précise qu'actuellement 3,3 ha de vignes AOP sont en fermage et que des mesures d'accompagnement du fermier doivent être mises en place.**

Questions du commissaire enquêteur

La commune pense-t-elle faire évoluer le dossier pour intégrer les réponses aux remarques des PPA ? Quelles sont les propositions de la commune en réponse à ces différents avis ?

- **La Mission Régionale d'Autorité environnementale(MRAe) a exprimé ses remarques et la réponse de la mairie par l'intermédiaire de la société Ecovia a été jointe au dossier mis à la disposition du public.**

Cependant quelques précisions seront à apporter à cette réponse :

Questions du commissaire enquêteur :

- **Sur la capacité en eau potable, en effet, page 1 la population du LUC est de 11058 habitants et p 2 « Le Luc comporte 15280 habitants desservis par le service public ». De plus, il est dit que « la commune a exporté 234 358 m³ ». La différence sur le nombre d'habitants est importante, s'agit-il simplement du calcul du nombre d'habitants en fonction du nombre d'abonnés et du nombre théorique d'habitants par abonné ($4719 * 3,24 = 15289$) ? Vers quelle commune est exportée ce surplus et cela ne risque-t-il pas de rompre pour elle l'équilibre de l'alimentation en eau sans cet apport ?**

- **Sur le PPRI, la commune pense-t-elle compléter le dossier avec le PPRI inondation ?**

Les bassins de rétention prévus pour le lycée et au sein du parc urbain végétalisé permettront-ils l'absorption des eaux pluviales de la zone 3AU ou sont-ils prévus pour absorber également les eaux de ruissellement impactant fortement l'avenue Mendès France et les constructions en aval lors des fortes pluies ?

- *Quels compléments seront apportés à la partie diagnostic du rapport de présentation sur les thèmes paysages, urbanisme, transports, gaz à effet de serre et sur l'offre de mobilité existante ?*
- ***RTE** dans son courrier du 17 octobre précise que les ouvrages Rte ne sont pas concernés par la révision allégée objet de cette enquête mais note des incohérences règlementaires qui devront être prises en compte lors de la révision générale du PLU.*

Questions du commissaire enquêteur sur le dossier

- *Comment a été calculé les flux de véhicules p. 13 du rapport de présentation ? En effet, pour le lycée, **90 véhicules en heure de pointe** semblent peu cohérents avec le nombre d'élèves, de professeurs et de personnels administratifs. L'ensemble des personnes arrivant en grande partie en même temps le matin.*
- *Quelle sera la densité en logements par hectare pour le volet logement du projet ?*
- *Page 28 du rapport de présentation RP il est dit que la zone 3AU borde plusieurs zones à forte sensibilité écologique (ZNIEFF, Nature 2000, Réservoir de biodiversité...) et que plusieurs études écologiques ont été réalisées, l'une en octobre 2022 et l'autre en Mai 2023. Cela semble peu eu égard aux enjeux, y a-t-il eu d'autres études couvrant une plus large période ?*
- *Page 30 du RP il est précisé « ce secteur est soumis à un fort enjeu hydraulique lié au ruissellement, il possède un bassin de rétention au Sud de son périmètre » : où se situe ce bassin, est-ce à l'emplacement du futur parc urbain ?*
- *Le bassin de rétention prévu pour l'aménagement de ce secteur suffira-t-il pour retenir les eaux de ruissellement venant de l'amont de la zone qui sont déjà très importantes actuellement ?*

*

* *

Le 2 novembre 2023
Marie-Christine RAVIART-BERNARD
Commissaire Enquêteur



ANNEXE 2



République Française – Département du Var.

Ville de Le Luc en Provence

Pôle Aménagement du Territoire

Service Urbanisme

Tél : 04.94.50.01.06

Mail : urbanisme@mairie-leluc.fr

Monsieur Dominique LAIN

Maire du Luc en Provence

**Vice-Président du conseil départemental
du Var**

à

**Madame RAVIART-BERNARD Marie-
Christine**

Villa LAURISAUD

1524 chemin du Peybert

83720 Trans en Provence

Le Luc, le 14 NOV. 2023

Nos réf : DL/VB/NS/FR/ N°

OBJET : Révision du PLU – réponses au procès-verbal d'enquête

PJ : mémoire en réponse au procès verbal

Madame la commissaire enquêteur,

En réponse au procès-verbal d'enquête, je vous prie de bien vouloir trouver joint au présent courrier un mémoire qui détaille d'une part les compléments qui seront apportés au dossier de révision allégée à compléter et d'autre part les modifications suites aux avis émis par la population et les personnes publiques associées.

Le rapport de présentation sera complété au regard des avis émis et le règlement écrit et graphique ainsi que l'OAP seront davantage détaillés et intégreront les remarques émises.

Je tenais tout particulièrement à vous remercier pour la qualité des échanges et la diligence avec laquelle vous avez mené cette enquête.

République Française – Département du Var.

Ville de Le Luc en Provence

Je vous prie de croire, Madame la commissaire enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,

Vice-Président du conseil départemental du Var



Dominique LAIN



**MEMOIRE EN REPONSE
DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
ENQUETE PUBLIQUE
PORTANT SUR LE PROJET
DE REVISION ALLEGEE DU PLU**



Table des matières

1.	Présentation de l'enquête publique.....	3
1.1	Le maître d'ouvrage	3
1.2	L'objet de l'enquête	3
2.	Organisation et déroulé de l'enquête.....	3
2.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	3
2.2	Modalité d'organisation de l'enquête.....	3
	Durée de l'enquête.....	3
	Dossier mis à l'enquête	4
	Déroulé de l'enquête.....	5
3.	Le projet soumis à l'enquête publique.....	5
4.	Réponses aux requêtes de l'enquête publique.....	5
5-	Réponses aux avis PPA lors de l'examen conjoint.....	7
	Thématique sanitaire	7
	Thématique réseaux.....	7
	Thématique risques naturels.....	8
	Thématique agriculture.....	9

1. Présentation de l'enquête publique

1.1 Le maître d'ouvrage

La commune du Luc-en-Provence occupe une position centrale dans le Var. Elle fait partie de la Communauté de Communes Cœur de Var. Elle compte 11 094 habitants en 2019

À travers la révision allégée du PLU, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU en cohérence avec les orientations du PADD.

1.2 L'objet de l'enquête

L'enquête publique doit permettre à la commune du Luc-en-Provence d'être informée des observations de la population et des avis du commissaire enquêteur, avant d'amender le projet pour le présenter à l'approbation.

La commune a acté la prescription de la révision allégée par délibération en date du 23 mars 2023. La délibération du 27 juin 2023 a arrêté le bilan de concertation et le projet de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, tel que présenté à l'enquête publique. L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal le 11 septembre 2023.

2. Organisation et déroulé de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E23000035/83 du 1^{er} septembre 2023, le tribunal administratif de Toulon a désigné Madame Marie-Christine RAVIART-BERNARD en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme du Luc-en-Provence.

2.2 Modalité d'organisation de l'enquête

Durée de l'enquête

L'enquête publique dont l'avis a été publié par Monsieur le Maire s'est déroulée du lundi 2 octobre 2023 au mardi 31 octobre 2023.

Organisation des permanences

Madame la commissaire enquêteur s'est tenue à la disposition du public en mairie aux dates suivantes :

- Le mardi 3 octobre 2023 de 13h30 à 16h30
- Le lundi 9 octobre 2023 de 9h30 à 12h30

- Le mercredi 18 octobre de 13h30 à 16h30
- Le jeudi 26 octobre 2023 de 9h30 à 12h30
- Le mardi 31 octobre de 13h30 à 16h30

Publication et affichage réglementaires

AFFICHAGES LEGAUX

L'affichage légal a été réalisé par la commune. L'avis d'enquête publique était affiché de façon bien visible à la mairie.

LES PARUTIONS DANS LES JOURNAUX

Deux parutions ont été effectuées dans les conditions réglementaires. Il s'agit de Var Matin le 15 septembre 2023 et le 7 octobre 2023, dans la Marseillaise édition Var le 7 octobre 2023.

Dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique regroupe les éléments suivants :

- Rapport de présentation
- OAP
- Règlement
- Dossier complémentaire relatif à l'enquête publique (bilan de concertation, PV examen conjoint, Avis MRAE, note en réponse, ...)

Déroulé de l'enquête

6 observations ont été recueillies pendant la durée de l'enquête. Une dizaine de personnes se sont déplacées à l'enquête publique lors des permanences. Des personnes ont consulté le dossier en dehors des permanences sans inscrire d'observations dans le registre et deux courriels ont été reçus durant la période d'enquête.

Les sujets traitent des thématiques suivantes : eau de ruissellement, déplacements, eau potable. Une demande particulière a été également émise.

3. Le projet soumis à l'enquête publique

Le projet de révision allégée du PLU a été confié aux cabinets Planed (planification et développement) et Ecovia (ingénierie environnementale).

La commissaire enquêteur a analysé :

- La conformité du dossier présenté vis-à-vis de la législation en vigueur ;
- La qualité des pièces constitutives ;
- Les éléments constitutifs du dossier,
- La façon dont ont été conduites l'information du public et la concertation.

4. Réponses aux requêtes de l'enquête publique

- Le problème de l'approvisionnement en eau potable dans cette région connaissant des restrictions d'eau en été*

Réponse du maître d'ouvrage : Les données les plus à jour, issues du rapport annuel du délégataire indiquent : 989 722 m3 distribuée et 596 028 m3 consommés avec un rendement du réseau de 72,02 % (ce qui est faible et doit évoluer). Cela implique une perte annuelle de 276 924 m3 et un reliquat de 117 000 m3 soit une capacité résiduelle de 2135 habitants.

- La question est posée sur la gestion du ruissellement du parking et du haut du village vers le ruisseau du Solliès*

Réponse du maître d'ouvrage : Le dimensionnement de la rétention pluviale réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité tient compte du bassin versant et donc du ruissellement. Le schéma ci-dessous (issu de l'étude diagnostic), fait état des hypothèses de fonctionnement prises pour l'étude de faisabilité à savoir le bassin versant du val d'Issole.



Extrait étude de faisabilité, EPF PACA.

La gestion du pluvial sera réalisée à l'échelle de chaque opération. Il est donc prévu une rétention pour le projet lycée et une rétention pour le projet quartier durable. L'amélioration de la gestion hydraulique à l'échelle du quartier est un enjeu qui sera traité dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales va être lancé en 2024.

- L'afflux de circulation engendré par le lycée et le quartier durable interroge sur la gestion de la circulation du quartier et la D97.*

Réponse du maître d'ouvrage : La saturation de la D97 est un fait, ce dysfonctionnement ne pourra être réglé à court terme. La solution pérenne serait la création d'une nouvelle voie structurante pour diffuser les flux. Ce projet ne relève pas de la révision allégée. Dans le cadre de l'étude de faisabilité des deux projets (lycée et quartier durable), il a été évalué les flux de véhicules à venir (voir réponse PPA). Les flux induits par les projets sont modérés dans le réseau viaire existant.

- La problématique du stationnement engendré par les projets interroge.*

Réponse du maître d'ouvrage : Les stationnements projetés ont été calibrés suivant les vocations des projets. Il sera créé environ 120 places sur l'emprise du lycée. Les règles pour les stationnements résidentiels pour le quartier durable tiennent compte des besoins des résidents et des visiteurs. Des stationnements publics sont également prévus. (Voir réponse PPA).

- Demande de décalage de l'emplacement réservé n°14 en dehors de la parcelle E2424*

Réponse du maître d'ouvrage : Le positionnement de l'emplacement réservé n°14 n'a pas été modifié. Cependant, la commune répond favorablement à la demande particulière. L'emprise sera modifiée pour impacter le moins possible la parcelle E2424.

- *Une personne considère que la zone d'implantation du lycée est très mal choisie, car il sera « enchâssé dans une zone étroite entre la colline et la départementale encombrée ».*

Réponse du maître d'ouvrage : le secteur est favorable d'un point vu urbain et fonctionnel. Il est localisé à moins de 15 min à pied du centre-ville et est accessible facilement depuis les voies structurantes. Il est également localisé sur l'axe des flux intercommunaux. La destination du lycée est d'accueillir des étudiants du centre Var.

- *Deux personnes sont venues se renseigner et espéraient que cette zone serait en grande partie transformée en parc urbain.*

Réponse du maître d'ouvrage : le projet prévoit environ 1 ha de l'emprise à vocation de parc public et de rétention du pluvial.

5- Réponses aux avis PPA lors de l'examen conjoint

Thématique sanitaire

Le rapport de présentation sera complété dans sa partie diagnostic avec l'intégration de la carte des polluants atmosphériques transmise par l'ARS. Le projet n'est pas impacté par une exposition à la qualité de l'air dégradée de l'A57/A8 et D97 d'après la cartographie atmosud.

L'article 13 du règlement du PLU sera complété pour intégrer la recommandation de prise en compte du risque allergisant des essences à planter dans le cadre des projets.

Pour l'exposition au risque radon, la commune est située en zone 3 (risque fort) selon la cartographie IRSN. Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des projets, la recherche des solutions pour réduire l'exposition au radon sera réalisée : renforcement de l'étanchéité entre le sol et le bâtiment, favoriser le renouvellement de l'air intérieur (aération, ventilation) notamment. Ces éléments seront mentionnés en recommandation dans l'OAP.

Thématique réseaux

Le rapport de présentation sera complété dans la partie évaluation environnementale avec l'état des lieux de la ressource en eaux et les capacités de traitement des eaux usées. Les données actuelles sur la ressource en eau et la station d'épuration mettent en avant une capacité d'accueil favorable pour la révision allégée du PLU du Luc en Provence.

La station d'épuration de Payette est de 15 000 EH (mais pouvant aller jusqu'à 18 000 EH) dont dépend la zone 3AU. Pour information, la microstation du hameau des Muraires est de 180 EH. La population actuelle du Luc en Provence est de 11 058 et la projection estimée est de 13 000 personnes en intégrant les 400 nouveaux logements et les 1000 futurs élèves. Les rejets de la station sont conformes sur les années précédents. La station est en capacité actuelle de traiter les effluents urbains supplémentaires.

La commune est en cours d'élaboration d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable afin de sécuriser l'alimentation et la qualité de l'eau, mais également dans un but de sécurisation de la ressource. La commune

est alimentée par la source du Gamaton, la source d'Entraigues et le forage du Defens. Une nouvelle usine pour la source d'Entraigues sera effective en 2024 permettant d'augmenter les capacités de prélèvement. Les données seront actualisées avec le millésime 2022 dans le rapport de présentation.

Les données les plus à jour, issues du rapport annuel du délégataire indiquent : 989 722 m³ distribuée et 596 028 m³ consommés avec un rendement du réseau de 72,02 % (ce qui est faible et doit évoluer). Cela implique une perte annuelle de 276 924 m³ et un reliquat de 117 000 m³ soit une capacité résiduelle de 2135 habitants. Ces données seront développées et étayées dans la mise à jour du rapport de présentation.

En réponse à la commissaire enquêteur concernant la différence de chiffres sur le nombre d'habitants dans la note en réponse à la MRAE vient effectivement d'une erreur matérielle de calcul avec le nombre d'abonnés. Les données indiquées dans la réponse à la MRAE précisent l'exportation d'une partie de la ressource en eau. Cette eau exportée est liée à un système de production d'alimentation en eau potable en réseau. Ces exports n'ont pas d'impact sur la ressource pour la commune.

Pour la gestion du pluvial, l'OAP sera complétée pour inscrire les grands principes de gestion du pluvial en cohérence avec la directive MISEN Var. La gestion du pluvial sera réalisée à l'échelle de chaque opération. Dans le cadre de l'étude de faisabilité, le bassin de rétention paysagé a été dimensionné pour prendre en compte le bassin versant (voir réponse administré, enquête publique). Pour le projet lycée, le dimensionnement est effectué de la même manière. Concernant la gestion du pluvial à l'échelle du quartier, un bassin de rétention existe déjà sur l'emprise. Le dimensionnement tient compte de cet équipement. Un schéma directeur pluvial va être lancé en 2024 par la commune, des travaux seront prévus dans ce cadre pour améliorer la gestion pluviale globale de la commune et donc les dysfonctionnements du quartier. Le dimensionnement des ouvrages dans le cadre des projets doivent répondre aux besoins inhérents aux opérations mais n'a pas vocation à intégrer tous les dysfonctionnements du quartier.

Thématique risques naturels

Concernant le risque inondation, un PPRI est en cours d'élaboration depuis 2008. L'emprise du projet est localisée dans le lit majeur hydromorphologique d'après l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de 2008. Dans les cartographies du PPRI en cours de projet (datant de 2010) traduisant le risque inondation sur la commune, l'emprise est hors des zones inondables. La connaissance de l'aléa est portée par le PPRI. La révision allégée intègre les données mises à disposition par l'Etat. Le PPRI n'étant pas approuvé, le rapport de présentation sera complété avec la cartographie du PPRI en cours d'élaboration.

Pour le risque de ruissellement, le cartographie ExZECO identifie une zone d'aléa résiduel sur l'emprise impliquant plus une réflexion sur les zones urbaines avales que sur le projet lui-même. Un schéma directeur est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, des travaux seront programmés. Le rapport de présentation sera complété pour intégrer l'état des lieux sur le risque inondation et du ruissellement.

Concernant le risque feu de forêt, le règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) et sa cartographie, seront intégrés en annexe de la révision allégée du PLU. La commune est dotée d'un Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier, révisé en décembre 2009 et généré par la communauté de communes Cœur du Var). Ce document a permis de déterminer les équipements DFCI (Défense de la Forêt Contre les Incendies). Les obligations légales de débroussaillage seront intégrées au Nord-Ouest du projet. Aucune démarche supplémentaire ne sera nécessaire dans le cadre de la révision allégée du PLU.

Pour les risques retrait/gonflement des argiles et la sismicité, les règles de constructibilité s'appliqueront dans l'opérationnalité des projets. Aucune démarche supplémentaire ne sera nécessaire dans le cadre de la révision allégée du PLU.

Thématique écologie

L'évaluation environnementale, est proportionnelle à l'ampleur du projet, plan ou programme, et aux enjeux environnementaux du territoire d'implantation.

Les inventaires de terrain ont été réalisés dans des conditions réglementaires adaptées au projet :

- Il est précisé qu'une étude 4 saisons a été réalisée dans le cadre de l'étude de faisabilité
- Cette étude a été complétée par une étude ciblée sur l'espèce de la tortue d'hermann en mai 2023.

Ce qui représente une pression d'inventaire très largement supérieure aux évaluations environnementales. Cette pression d'inventaire s'explique notamment par la présence potentielle de la tortue d'Hermann qui présente un niveau de sensibilité majeure. Les différentes études ont démontré de la non présence avérée d'individus de tortue d'Herman sur le site, d'une grande difficulté pour celles-ci d'y accéder et d'une nature d'habitats naturels non adapté à cette dernière.

Par ailleurs, La future étude d'impact dans le cadre de la mise en œuvre des projets complétera les inventaires naturalistes, identifiera de façon très précise les mesures à prendre en compte (Evitement, réduction, le cas échéant compensation)

Les mesures d'évitement rédigées dans l'évaluation environnementale seront intégrées dans l'OAP pour une mise en œuvre dans la révision allégée du PLU.

Thématique énergie

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est compatible avec le PCAET Cœur de Var. Le projet de quartier durable vise une qualité environnementale et donc énergétique exemplaire. Dans le cas du projet du lycée, il est également visé une qualité environnementale globale. Dans le plan d'action du PCAET, par exemple l'action N°23 porte sur la sensibilisation pour l'intégration Climat Air Énergie dans les documents de planification, opération d'aménagement.

Thématique agriculture

Le rapport de présentation sera complété avec des éléments de diagnostic sur l'activité agricole dans la zone. Les éléments transmis par la Chambre d'Agriculture seront intégrés dans le rapport de présentation. Une faible superficie de l'emprise est couverte par un AOP. Le rapport de présentation sera renforcé sur ce point. Au regard de la faible superficie concernée, le projet a un impact très faible sur les surfaces AOP de la commune.

Les mesures d'accompagnement pour le fermage existant seront mis en réflexion dans le cadre du projet opérationnel.

Thématique consommation d'espace et densité

Le rapport de présentation sera complété avec la superficie consommée pour chaque projet : 6.2 ha environ pour le projet de quartier durable et 4 ha environ pour le lycée. La densité projetée pour le projet de quartier durable est de 64 logements/ha.

Thématique mobilité

La problématique de circulation au Luc est essentiellement due à la remontée de file sur la D97 en traversée de la commune. Dans le cadre de l'étude de faisabilité, l'état des lieux (dont comptage) montre que la circulation dans le quartier est fluide sauf la remontée de file sur la D97. Dans le cadre du projet, l'élargissement des voies existantes et la création d'une voie de desserte permettront de donner des conditions de circulation satisfaisantes. Dans le cadre de l'étude de faisabilité, une évaluation de la circulation induite a été effectuée. Les résultats de l'étude montrent que le projet devrait générer 195 véhicules/heure (matin) en heure de pointe pour l'opération quartier durable et un flux de 90 véhicules/heure en heure de pointe (matin) pour l'opération lycée. Les hypothèses retenues pour cette estimation de flux pour le lycée sont les suivantes :

Flux VL / Cars générés dans les deux sens de circulation en HEURES DE POINTE DU MATIN ET DU SOIR

Mode de déplacement	H.P.M. 7h45 - 8h45		H.P.S. 17h - 18h	
Voiture Particulière en tant que conducteur	30%	40	25%	34
Voiture Particulière en tant que passager (dépose minute)	30%	28	25%	23
Transports en Commun / Transport scolaire	33%	24	25%	18
Total des flux Tous Véhicules deux sens		92		75

Extrait de l'étude de circulation, étude de faisabilité

L'impact sur le réseau viaire est estimé à +15% de véhicules au giratoire Beltrame. Les projets auront un impact modéré sur les flux de la commune. Des précisions sur les flux induits seront apportées dans le rapport de présentation.

Pour le lycée, il est prévu une contre-allée dédiée aux bus permettant de desservir l'équipement depuis le bd Chavaroche. L'offre en transport en commun vers le lycée sera calibrée selon les besoins.

Les emprises dédiées aux stationnements ont été calibrées en tenant compte des besoins distincts liés au lycée et au quartier durable. Les stationnements liés au lycée sont insérés dans l'emprise du lycée. L'étude de faisabilité calibre environ 120 places au total. Pour le quartier durable, il est prévu 1 place de stationnement par logement social, deux places de stationnement par logement libre ainsi que 1 place de stationnement visiteur/3 places stationnements. Ce calibrage permet de répondre aux besoins induits par les résidents. En plus, des stationnements publics sont prévus sur l'avenue Perengo, à savoir 80 places environ, donnant des capacités supplémentaires. Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

Thématique logement social

Le rapport de présentation, l'OAP et le règlement seront complétés pour préciser la notion de logement abordable. Le projet de quartier durable prévoit à minima 40% de logement social et abordable. Le secteur de mixité sociale sera représenté plus distinctement dans le règlement graphique.

Thématique paysage

Des compléments seront apportés dans l'OAP sur le volet végétalisation du projet. L'oppidum de la Fouette est un point haut de la commune. Le projet de quartier durable prévoit des hauteurs de bâti en cohérence avec l'environnement existant (R+2) ce qui limitera les impacts paysagers dans le quartier et permettra une cohérence d'ensemble. Les formes urbaines seront également cohérentes avec l'existant, à savoir une mixité des formes urbaines. Les impacts depuis l'oppidum de la Fouette seront très limités du fait de la volonté d'insertion paysagère des projets.