



MAIRIE DE
LE LUC EN PROVENCE

**DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL
N°23/124**

Séance du 12 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 12 décembre à 18h30, Le conseil municipal du Luc-en-Provence, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle Jean-Louis Dieux, sous la présidence de Monsieur Dominique LAIN, maire, vice-président du conseil départemental du Var,

Membres en exercice :	33
Membres présents :	30
Membres représentés :	06
Nombre de votants :	30
Date de convocation du conseil municipal :	06 décembre 2023
Ordre du jour affiché le :	06 décembre 2023

PRESENTS : (24)

Dominique LAIN, Jean-Michel DRAGONE, Sandrine ROGER, Pierre BEDRANE, Véronique BOULANGER, Loïc POTHONIER, Nathalie NIVIERE, Jean-Louis ALBERTI, Catherine BARRIERE, Thierry HERMIER, Philippe ICKE, Marguerite BORSU, Marie-José ZANETTI, Richard CARCENAC, Frédéric BARRIERE, Corinne LECHAT, Sylvie SIMONDI, Frédéric BLANC, Grégory MIGNEREY, Hanane BEN YAJOU, Danièle MURAIRE, Jacques QUEIRARD, Mireille GENDROT, Jean-Luc LOUISE

PROCURATIONS : (6)

Elisabeth MARIOTTINI donne procuration à Jean-Louis ALBERTI
Henri OBADIA donne procuration à Dominique LAIN
Angélique VANBATTEN donne procuration à Richard CARCENAC
Guillaume BEAUGEY donne procuration à Frédéric BLANC
Camille LORENZO donne procuration à Catherine BARRIERE
Geoffrey DAVID donne procuration à Jacques QUEIRARD

ABSENT EXCUSE : (3)

Pierre LEFEVRE
Martine WAGNER
Angéline PANIZZI
Le quorum est atteint

Secrétaire de séance : Véronique BOULANGER

**APPROBATION DE LA REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU VISANT A L'OUVERTURE A
L'URBANISATION DE LA ZONE 3AU**

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-2, L.153-31, L.153-34 ;
- VU** le Code de l'environnement ;
- VU** la délibération du Conseil municipal du 30 avril 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune Le Luc ;
- VU** la délibération Conseil municipal du 19 décembre 2013 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune Le Luc ;
- VU** la délibération du conseil municipal du 27 octobre 2016, approuvant la modification n°2 du PLU,
- ~~**VU** les arrêtés municipaux en date des 11 juillet 2013, 12 mai 2014, 9 juillet 2014, 16 juillet 2014 et 29 octobre 2014, portant mise à jour du PLU,~~
- VU** la délibération du conseil municipal n°19/048 du 5 juin 2019 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU
- VU** la délibération du conseil municipal n°19/091 du 27 novembre 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU
- VU** le Schéma de Cohérence Territoriale Cœur du Var approuvé le 12 avril 2016,
- VU** la délibération n°19/047 du 5 juin 2019 autorisant Monsieur le Maire à prescrire la modification n°3 du PLU,
- VU** l'arrêté n°19/26 du 3 juillet 2019 prescrivant la modification n°3 du PLU,
- VU** le courrier 1A16650068154 du sous-préfet de Brignoles en date du 18 septembre 2019,
- VU** la délibération 19/090 en date du 27 novembre 2019 relative à l'abrogation de la délibération 19/047 du 5 juin 2019 autorisant Monsieur le Maire à prescrire la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et prescription de la révision allégée n°2 du PLU,
- VU** la délibération 23/123 du 12 décembre 2023 abrogeant la délibération 19/090 du 27 novembre 2019,
- VU** la convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur les sites Les jardins de Tonin et Domaine de Brigue contractée entre la commune et l'EPF Paca en date du 2 juillet 2021 ;
- VU** la délibération de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°20-460 du 9 octobre 2020 ;
- VU** la délibération n°23/37 du 23 mars 2023 prescrivant la révision allégée du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU;
- VU** la délibération n°23/56 du 27 juin 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de la révision allégée n°2 du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU ;
- VU** les avis émis par les Personnes Publiques Associées ;
- VU** l'arrêté du Maire n°23/41 en date du 11 septembre 2023 prescrivant l'enquête publique de la révision allégée n°2 du PLU du Luc en Provence visant à ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU
- VU** l'avis favorable de la commissaire enquêteur ci-annexé ;
- VU** le Plan Local de L'urbanisme de la révision allégée n° 2 du PLU de la Commune le Luc, avec son évaluation environnementale, annexé à la présente délibération intégrant les modifications exposées ci-dessous ;
- CONSIDERANT** que la révision allégée n°2 visant notamment à ouvrir la zone à urbaniser 6AU est abrogée,

CONSIDERANT que la présente révision allégée est numérotée 2,

CONSIDERANT que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et du rapport des conclusions du commissaire enquêteur ont été analysés ;

CONSIDERANT que le PLU révisé tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a prescrit la révision allégée visant à ouvrir la zone 3AU par délibération n°23/37 en date du 23 mars 2023, et en a fixé les modalités de concertation, afin notamment d'intégrer dans un cadre d'ensemble cohérent et maîtrisé le projet d'implantation du lycée et la création d'un « quartier durable » à vocation principale de logements.

Objet de la procédure de révision allégée n°2

La zone 3AU s'étend sur une superficie de 10,2 ha environ à proximité du cœur de ville et des équipements et se situe à 5 minutes du centre-ville et moins de 30 minutes des principaux pôles d'emplois du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 3AU doit conforter de manière significative le développement du territoire, en permettant notamment :

- La création d'un lycée régional d'une capacité d'accueil de 1000 élèves, avec différents aménagements y compris un gymnase. Cet équipement public structurant est nécessaire pour le bassin de vie du Luc en Provence du fait de l'importante croissance démographique en Centre Var. Le lycée qui répondra aux besoins des communes du Centre Var sera d'enseignement général et professionnel. L'objectif projeté est une ouverture pour septembre 2027. La réalisation de cet équipement a un caractère d'urgence pour la Région pour permettre la continuité de l'enseignement dans le Centre Var. La commune du Luc en Provence a été choisie pour l'implantation de cet équipement en raison de sa localisation en centralité du futur territoire desservi, de sa bonne accessibilité et de ses équipements déjà existants. Il est nécessaire de rappeler que la commune du Luc en Provence est une polarité centrale de son bassin de vie, confirmé par le SCoT. L'intérêt général porté par le projet du lycée est avéré.
- La création d'un quartier durable « les Jardins de Tonin » dont la programmation prévoit principalement la création de 400 logements environ, dont au moins 40% à vocation sociale et abordable (primo-accédant). Ce projet d'envergure s'inscrit dans les objectifs du SCoT en matière de production de logement pour le Luc en Provence qui fixe un objectif de production de 164 logements par an pour le Luc en Provence, soit 38% de la production de logement du territoire SCoT (428 logements par an). La commune du Luc en Provence est une commune carencée SRU (11,2%, soit 637 logements sociaux en 2019), la programmation de 40% de logement social porte l'intérêt général d'offrir du logement accessible aux Lucois. Le projet se veut exemplaire dans sa conception et ses aménagements avec une volonté de porter une labellisation quartier durable. Avec une densité d'environ 60 logements/ha, le projet est dense et s'inscrit dans une démarche d'optimisation du foncier. L'OAP permettra de définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Procédure de la révision allégée n°2

La révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération n°23/37 en date du 23 mars 2023. Conformément à l'article L.103.2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une concertation dont les objectifs et les modalités ont été définis dans la délibération de prescription. La concertation publique s'est déroulée conformément aux modalités définies par délibération du 23 mars 2023, à savoir :

- Mise en disposition du public en Mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture, d'un dossier présentant le projet de révision allégée du PLU, avec plans, documents et études, au fur et à mesure de son élaboration, et d'un registre destiné à accueillir des observations du public.
- Une réunion publique permettant un échange avec la population sur le projet de révision allégée.
- Publication d'un article sur le site internet et dans le bulletin municipal.

Aucune remarque n'a été inscrite dans le registre ouvert le 27 mars 2023 en Mairie et la réunion publique s'est tenue le 22 mai 2023 au cinéma du Luc-en-Provence. Une vingtaine de personnes était présente. Le compte-rendu de la réunion publique ainsi que le support de présentation du projet sont en ligne sur le site internet de la Ville. Un article a également été publié sur le site internet de la ville en juin 2023.

À l'issue, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de révision allégée du PLU par délibération n°23/56 du 27 juin 2023.

Le projet de révision allégée a fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme le 8 septembre 2023. Des observations ont été émises de la part des Personnes Publiques Associées sur le dossier de révision allégée reprises dans le procès-verbal de synthèse annexé à la présente délibération.

L'autorité environnementale (MRAE) a également émis des recommandations sur le projet de révision allégée ; l'avis est annexé à la présente délibération.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal n°23/41 du 11 septembre 2023. 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. Le dossier soumis à enquête publique a été tenu à la disposition du public en Mairie. Le public a pu s'exprimer par plusieurs moyens, notamment à l'oral en rencontrant la commissaire enquêteur, par écrit sur le registre papier de l'enquête publique, par courrier postal ou courriel.

Six 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.

La commissaire enquêteur conclut à **un avis favorable** au projet de révision allégée n°2.

Synthèse des modifications du dossier de révision allégée soumis à approbation

Les avis PPA et organismes associés sur le projet ainsi que le rapport de la commissaire enquêteur avec ses conclusions et observations du public, conduisent à apporter différentes modifications au dossier de révision allégée du PLU.

Ces modifications portent sur des précisions à apporter pour clarifier, compléter le dossier :

- Rapport de présentation :
 - Des précisions sont apportées à l'évaluation environnementale conformément au mémoire en réponse à l'enquête publique, à la réponse à l'avis de l'autorité environnementale (MRAE). Il s'agit de précisions concernant l'état initial des risques (inondation, sismicité, radon, retrait/gonflement des argiles, ...), la ressource en eau potable, l'assainissement, la qualité de l'air. Des précisions sur la méthode pour le diagnostic écologique ont aussi été ajoutées.
 - Des éléments de diagnostic sur le volet agricole ciblé sur le secteur ont été ajoutés en réponse à la demande de la Chambre d'Agriculture, ainsi que sur le volet

- paysager en particulier vu depuis l'oppidum en réponse à l'avis de l'autorité environnementale (MRAE),
- Des précisions sont apportées à la justification sur la mobilité (circulation, stationnement), la gestion hydraulique, et en termes de consommation d'espace, conformément aux avis des PPA et au mémoire en réponse à l'enquête publique,
 - L'analyse sur la compatibilité avec le SCOT Cœur de Var a été complétée et la compatibilité avec le PCAET (plan climat air énergie territorial) a été ajoutée conformément aux avis PPA,
 - Des erreurs matérielles ont été corrigées conformément aux demandes issues du rapport d'enquête publique et aux avis PPA.
- Orientation d'aménagement et de programmation :
- Des mesures environnementales ont été ajoutées dans les prescriptions de l'OAP : intégration des risques, mesures en faveur de la biodiversité notamment pour éviter tout impact significatif sur la Tortue d'Hermann,
 - Des précisions ont été apportées sur les types de plantation conformément à l'avis de l'ARS,
 - Une erreur matérielle a été corrigée sur un libellé d'article conformément aux demandes issues du rapport d'enquête publique et aux avis PPA.
- Planche graphique :
- Conformément au PV de synthèse d'examen conjoint des PPA, la servitude de mixité sociale a été graphiquement renforcée. En réponse à une observation du public, l'emplacement réservé n°14 a été modifié dans son emprise.
- Règlement écrit :
- Conformément à l'avis de l'ARS des ajouts ont été réalisés sur le volet plantation concernant les essences non allergisantes conformément à l'avis de l'ARS,
 - La notion de logement abordable a été précisée conformément aux avis PPA,
 - Une erreur matérielle a été corrigée sur un libellé d'article conformément aux demandes issues du rapport d'enquête publique et aux avis PPA.

Le dossier de révision allégée ainsi modifié répond pleinement aux objectifs poursuivis dans la délibération de prescription. L'ensemble des adaptations au projet pour tenir compte des avis PPA, du rapport d'enquête publique, des observations du public, ne modifie pas l'économie générale du projet de révision allégée tel qu'arrêté par le Conseil Municipal le 27 juin 2023 précité.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal :

DECIDE

D'APPROUVER la révision allégée n°2 du Plan Local de l'Urbanisme visant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

PRECISE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicités prévues au Code de l'Urbanisme,

PRECISE que la présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au préfet et sa publication sur le portail national de l'urbanisme, l'accomplissement des mesures de publicité,

PRECISE que le dossier de révision allégée modifié et approuvé avec examen conjoint et rapport d'enquête publique sera tenu à la disposition du public en Mairie, aux jours et heures d'ouverture du public.

Le Secrétaire de séance



Véronique BOULANGER



*Le Maire,
Vice-président du conseil départemental,*



Dominique LAIN