



## RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

### **A R R E T E N°2025 - 128**

#### **LE PRESIDENT DU CONSEIL REGIONAL**

- VU** le Code général des collectivités territoriales ;
- VU** le Code de l'environnement, et notamment les articles L.121-15-1.3, L.121-17 III, L.121-17-1.2 sur la concertation préalable du public ;
- VU** les articles L.121-18 et R.121-25 du même code définissant le contenu de la déclaration d'intention ;
- VU** les articles L.121-19, L.121-20.II, R.121-19 à 27 du même code définissant les modalités d'exercice du droit d'initiative et de concertation préalable le cas échéant ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal le 30 avril 2013, modifié par délibérations du Conseil Municipal des 19 décembre 2013 et 27 octobre 2016, révisé par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2023 ;
- VU** la délibération n°20-460 du 9 octobre 2020 par laquelle le Conseil régional a approuvé la création d'un lycée neuf et retenu le site d'implantation sur la commune du Luc-en-Provence ;
- VU** la délibération n°23-0235 de la commission permanente du Conseil régional qui approuve le programme de l'opération de construction du lycée neuf de la Commune du Luc-en-Provence (Var), d'une surface de plancher de 15 300 m<sup>2</sup> ainsi que le planning prévisionnel et l'enveloppe financière de cette opération pour un montant de 42 000 000 € HT travaux, valeur juin 2023, soit 67 500 000 € TTC bilan opération ;

#### **CONSIDERANT :**

- que le projet de construction d'un lycée public neuf sur la commune du Luc-en-Provence :
  - a un coût estimatif total des travaux et aménagement supérieur à 5 M € ;
  - ne relève pas de la rubrique 39 de la nomenclature de l'article R.122-2 du Code de l'environnement concernant les « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article L.420-1 du Code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000m<sup>2</sup> » dans la mesure où le terrain d'assiette créé une surface de plancher estimée à 13 400 m<sup>2</sup> ;

- relève néanmoins de la rubrique 39 a) de la nomenclature de l'article R.122-2 du Code de l'environnement des projets soumis à l'examen au cas par cas, et de la rubrique 39 b) en faveur d'une évaluation environnementale puisque le projet s'inscrit dans l'aménagement d'une zone plus vaste de plus de 10 ha, et relève en conséquence du champ d'application de la concertation préalable au titre du Code de l'environnement,
- que la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ne prévoit pas la mise en œuvre d'une concertation préalable avec garant ;
- que ce projet est compatible avec la révision allégée du PLU approuvée par délibération n°23-124 du 12 décembre 2023 et comprenant une OAP et réalisée avec évaluation environnementale, visant à ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU qui régit le secteur objet de la présente déclaration d'intention (4,3 ha environ) sur lequel est projeté le lycée, et plus largement, un nouveau quartier durable d'habitation (5.8 ha environ) ;
- que la procédure de déclaration d'intention est menée à l'initiative du Président de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur ;
- que la procédure de déclaration d'intention nécessite que celle-ci soit publiée :
  - sur le site internet du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, s'il ou elle dispose d'un tel site, et sur le site internet des services de l'Etat dans le département ;
  - par le biais d'un affichage dans les mairies des communes mentionnées au 3° du I de l'article L.121-18 ;
- que la délibération n°23-0235 de la Commission Permanente du conseil régional du 23 juin 2023 autorisant le Président à signer et à déposer au nom de la Région, les demandes de permis de construire, de déclaration de travaux ainsi qu'à signer tout acte administratif afférent à ces opérations ;

## **A R R E T E**

### **Article 1<sup>er</sup> : Procédure de déclaration d'intention**

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, maître d'ouvrage de l'opération, engage la procédure de déclaration d'intention relative à la construction d'un lycée public sur la Commune du Luc-en-Provence, au sens des dispositions combinées des articles L.121-17 et L.121-18 du Code de l'environnement sur la concertation préalable.

### **Article 2 : Objet**

Le présent arrêté vaut déclaration d'intention au motif qu'il contient les informations mentionnées à l'article L.121-18 du Code de l'environnement :

- **Les motivations et raisons d'être du projet :**

La déclaration d'intention concerne un projet de construction d'un lycée public qui répond au besoin de réaliser un nouvel établissement dans le centre Var identifié depuis plusieurs années sur le bassin d'éducation situé entre Brignoles et Draguignan pour répondre aux besoins des communes situées au centre du département du Var, en raison notamment de la forte augmentation démographique, du temps de déplacement des lycéens et du déficit d'équipements scolaires dans la zone.

Aussi, la Région a inscrit la construction d'un nouveau lycée Centre Var dans son Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) de 2017 et, par délibération n°20-460 du 9 octobre 2020, le Conseil régional a approuvé son implantation sur la commune du Luc-en-Provence.

Un partenariat entre la Région, la commune et l'Etablissement Public Foncier de Provence Alpes Côte d'Azur s'est mis en place afin d'assurer la maîtrise foncière public du secteur ouvert à l'urbanisation (zone 3AU) lors de la révision allégée du PLU de 2023, afin d'assurer la cohérence d'un projet d'aménagement global.

Secteur de projet :

Situé entre Nice et Marseille, la Commune du Luc-en-Provence occupe une position centrale dans le département, au carrefour d'axes routiers importants qui placent la commune à :

- 55 km de Toulon ;
- 26 km de Brignoles ;
- 30 km de Draguignan.

La commune fait partie de la Communauté de Communes « Cœur du Var » avec 10 autres communes et est couverte par un SCoT approuvé en 2016 dont les 3 axes majeurs sont :

- une organisation urbaine cohérente qui répond aux besoins des populations ;
- un développement économique créateur d'emplois sur le territoire et porteurs d'innovation ;
- un territoire qui mobilise les ressources du territoire tout en préservant le cadre de vie et les paysages remarquables.

L'armature urbaine du SCoT s'organise autour de 4 types de pôles différents. La commune du Luc-en-Provence ainsi que celle du Cannet-des-Maures forment le pôle central. Flassans et Carnoules sont eux des pôles relais piliers. Les autres communes sont réparties entre deux typologies, les autres pôles relais et les pôles de proximité.

Le SCoT vise une croissance démographique de 55 000 habitants d'ici 2030, soit 750 habitants par an. Afin de répondre aux besoins de logement, l'objectif global est de 430 logements par an dont 164 pour la commune avec une densité de 25 logements par hectare.

La population communale est concentrée dans le centre de la commune, avec une densité de 4 620 hab/km<sup>2</sup>. Elle est de 161 habitants/km<sup>2</sup> au sud et 152 au nord d'après les IRIS de l'INSEE.

Le secteur de projet du lycée couvre une surface d'environ 4,3 ha, au sein d'un secteur à urbaniser bordé d'un quartier résidentiel, d'un secteur commercial important et d'équipements scolaires et sportifs.

L'objectif de la Commune qui a ouvert ce secteur à l'urbanisation est de compléter le tissu urbain existant, de le rendre cohérent et plus accessible, dans une démarche de qualité environnementale et durable.

L'accessibilité au secteur constitue un enjeu fort car le site se situe au pied du talus des collines du Val d'Issole, en limite du centre ancien et ses ruelles étroites, à proximité d'une zone commerciale, et un front pavillonnaire relativement fermé.

Le quartier est desservi par une voie structurante, la route départementale 97 dite route de Toulon et est irrigué par la rue Nicolas Boileau et l'avenue Pierre Mendès France. La zone d'étude est accessible par la rue Boileau à l'ouest, le Boulevard Chavaroche et le chemin de Vaulongue au Nord et la rue Elie Perengo à l'Est.

Toutes les voies dans le périmètre d'étude sont à double sens, à l'exception de l'avenue Pierre Mendès France qui est à sens unique Est-Ouest dans sa section entre la Route de Toulon et le carrefour avec la voie Elie Perengo.

### Cadre réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Luc-en-Provence a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 avril 2013.

Par délibération n°23-124 du 12 décembre 2023, le conseil municipal a approuvé la révision allégée du PLU, comprenant une OAP et réalisée avec évaluation environnementale. Elle vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU qui régit le secteur objet de la présente déclaration d'intention (4,3 ha environ) sur lequel est projeté le lycée, et plus largement, un nouveau quartier durable d'habitation (5.8 ha environ).

Si le lycée et le quartier de 400 logements ont des temporalités de réalisation différentes, l'aménagement n'en n'est pas moins pensé globalement en application de l'article L.122-1 III du Code de l'environnement.

A ce titre et selon les termes de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, le projet global est soumis au processus de l'évaluation environnementale.

Aussi, l'étude d'impact sera co-construite entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, maître d'ouvrage du lycée, et la Commune dans un premier temps, en vue d'être jointe au permis de construire sur la base du projet définitif du lycée et des enjeux globaux portant sur l'ensemble du secteur ouvert à l'urbanisation.

Elle sera actualisée lors du dépôt du ou des demandes de permis de construire portant sur les logements par le(s) porteur(s) de projet.

Pour les actions ou opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme, et conformément à l'article R.122-5 du Code de l'environnement, l'étude d'impact comprendra notamment :

- une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

- une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

Le projet est soumis aux dispositions de l'article L. 214-3 du Code de l'environnement relatif aux installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Une étude hydraulique devrait permettre de déterminer les rubriques impactées dans la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement.

Par ailleurs, en application des articles L.112-13 et D.112-1-18 du Code rural et de la pêche maritime, l'aménagement de la zone est soumis à étude d'impact agricole. En effet, le projet global qui est soumis à évaluation environnementale répond aux conditions de réalisation de cette étude (emprise affectée à une activité agricole de plus d'un hectare, exploitation dans les 3 ou 5 ans précédant).

En application de l'article R.523-1 du Code du patrimoine et au regard de la zone de présomption de prescription archéologique, le projet est soumis à l'archéologie préventive. Une saisine a été déposée pour le lycée et fait l'objet d'un diagnostic par le service archéologique du Département du Var.

Enfin, dans le cadre du permis de construire, le lycée est soumis à une étude de sécurité publique au titre de l'article R.114-1 du Code de l'urbanisme.

- **Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle :**

Suite à une révision allégée du PLU approuvée en 2023, la Commune du Luc-en-Provence a ouvert à l'urbanisation un site non-urbanisé, en dent-de-crête, proche du centre bourg en vue d'un développement urbain de ce site, respectueuse de son histoire (culture de vignes) et son environnement (colline des Maures, habitat pavillonnaire, alternatif ou petits collectifs).

La Région y réalisera le nouveau lycée qui accueillera des classes de la seconde à la terminale sur des filières générales et technologiques, ainsi que des filières de CAP, bac PRO et de post-bac (BTS). La capacité d'accueil de l'équipement sera de 1000 élèves (630 en filière générale), extensible à 1300 élèves (840 en filière générale).

La Région souhaite que ce lycée soit un projet exemplaire, respectueux de l'environnement. Elle impose d'aller au-delà de la réglementation sur certains points, tels que la performance énergétique ou le pourcentage minimum de pleine terre.

L'enjeu est également d'insérer l'équipement dans son environnement paysager et urbain, et d'améliorer sa desserte et connexion avec l'existant. La localisation du site proche du centre-ville permet de valoriser l'accès piétonnier ou modes doux.

Le futur quartier des Jardins de Tonin, dans sa disposition par rapport aux voiries existantes, propose des axes suffisants pour absorber le flux généré par le projet ; cependant le reprofilage et le calibrage de l'axe boulevard Chavaroche / chemin de Vaulongue et la voie Elie Perigo

accompagneront la réalisation du lycée pour proposer la desserte de cet équipement par des cars et afin d'offrir du stationnement supplémentaire.

- **La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet :**

La sectorisation du lycée concerne les élèves de neuf communes : Le Luc, Le Cannet-des-Maures, Gonfaron, Les Mayons, Pignans, Carnoules, Besse-sur-Issole, Flassans-sur-Issole et Cabasse.

- **Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement :**

L'état initial de l'environnement réalisé lors de la révision allégée du PLU a permis d'identifier les différents enjeux du secteur, qui seront intégrés et pris en compte dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.

- Enjeux écologiques liés à la présence de la Tortue d'Hermann au niveau des coteaux boisés voisins, à la présence d'espèces floristiques protégées (l'Anémone couronnée, le Chardon à épingles) et patrimoniales (le Grand mélinet et l'Alpiste Bleuâtre), à la présence de chiroptères, à la présence de milieux humides. Plusieurs études environnementales ont été menées : un diagnostic écologique réalisé en 2022 par Biotope, une étude sur l'évaluation de la potentialité de présence de la tortue d'Hermann réalisée par Ecovia en mai 2023 et une étude spécifique sur la tortue d'Herman réalisée par ECOMED au printemps 2024. Il convient de préciser qu'aucun spécimen de tortue d'Herman n'a été identifié sur le site ; en revanche plusieurs individus ont été repérés sur un terrain privé de l'autre côté du chemin de Vaulongue.
- Enjeux paysagers et agricoles : La commune se caractérise par trois entités paysagères : la plaine des Maures, le Val d'Issole, la dépression permienne centrale. Le secteur se situe dans l'entité « dépression permienne centrale aux pieds des collines », il est marqué par une topographie plane. Une large partie du site étant libre de bâti, il offre une vue vers les quartiers résidentiels mais n'est pas visible depuis la D97. Depuis les hauteurs, le secteur crée un point d'accroche dans le paysage du fait de son occupation naturelle et agricole dans un environnement urbanisé. En termes d'insertion paysagère, les enjeux du projet sont de maintenir une cohérence d'ensemble dans les hauteurs des constructions, de ménager des motifs paysagers permettant de maintenir une structure végétale de nature en ville.

La commune du Luc-en-Provence est comprise dans la zone géographique de l'AOP « Côtes de Provence ». Ce label témoignant de la qualité de la viticulture sur le territoire concerne 1 582 hectares de la surface communale, en prenant en compte les espaces naturels, agricoles, forestiers et les espaces déjà urbanisés. Ce qui représente un peu plus d'un tiers de la superficie communale (35%). Au sein de ce vaste périmètre, ce sont 518,7 hectares de vignes qui sont classés en AOC « Côtes de Provence ».

3,3 hectares de vignes en AOC sont présents sur le secteur d'après la Chambre d'Agriculture. Ce qui représente moins de 1% de la surface de vignes labellisées sur la commune du Luc.

- Enjeux hydrauliques : le secteur est concerné par un risque significatif de ruissellement lié à la proximité des coteaux.

La distance entre le site de projet et les sites Natura 2000 ainsi que l'absence d'habitat d'intérêt communautaire sur le site de projet, permet de conclure à l'absence de toute incidence significative sur les habitats des sites Natura 2000.

- **Mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées :**

L'implantation du lycée avait été initialement envisagée sur la commune du Cannet des Maures puis sur celle de Gonfaron. En raison d'enjeux écologiques majeurs et de problématiques foncières, ces deux sites ont été successivement déclinés.

Lorsque la commune du Luc en Provence a été retenue pour accueillir le lycée, deux sites ont été identifiés :

- Site n°1 : Le site de la zone 3AU dit "les Jardins de Tonin"
- Site n°2 : Le Secteur de Pioule

Le site des Jardins de Tonin a finalement été retenu pour plusieurs raisons :

- une meilleure desserte par la voirie : il permet aux bus en provenance du sud de sortir rapidement de l'axe de la RD97 et de ne pas accentuer son encombrement ainsi que celui de la RDN7. A noter que ces axes sont déjà saturés le matin à l'heure de pointe vers le nord, et les bus en provenance du sud (Gonfaron) accusent souvent des retards (jusqu'à 20 minutes).  
De plus, les voiries desservant le site sont pour la plupart déjà aménagées et dimensionnées de manière adéquate.
- le fonctionnement du lycée et de ses équipements satellites (gymnase, salle polyvalente) est facilité par les parkings existants dans le secteur.
- la proximité du centre-ville : l'implantation du lycée à 10 minutes à pied du centre-ville participera à sa revitalisation, favorisera les déplacements en modes doux et facilitera l'insertion de l'équipement dans l'environnement urbain.
- le site étant une dent creuse au sein de quartiers urbanisés, son aménagement permettra de relier les quartiers ouest au centre-ville.

- **Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public :**

Au regard de la réglementation, la personne responsable du plan ou le maître d'ouvrage du projet peut, lorsqu'il n'est pas soumis à la concertation obligatoire tel que c'est le cas dans le cas du projet de construction du lycée, soit prendre l'initiative d'organiser une concertation préalable (article L.121-15-1 du Code de l'environnement), soit publier avant le dépôt de la demande d'autorisation une déclaration d'intention (article L.121-18 et R.121-25 du Code de l'environnement).

Il convient de noter que les différents acteurs institutionnels ainsi que les élus du territoire ont été associés aux différentes études de faisabilité du projet, sous des formats différents en fonction des étapes d'avancement du projet (comités de pilotage, réunions de travail). Compte tenu de cette collaboration avec les différents acteurs institutionnels et les élus du territoire tout au long des études de faisabilité du projet, collaboration qui se poursuivra au cours des études

de conception, la Région n'envisage pas de se recourir à la procédure de concertation préalable mais publie la présente déclaration d'intention ouvrant un droit d'initiative au public.

### **Article 3 : Exercice du droit d'initiative**

La déclaration d'intention donne lieu à l'ouverture d'un droit d'initiative, conformément aux articles susmentionnés du Code de l'environnement (droit d'initiative possible durant 2 mois, puis décision motivée du préfet rendue dans un délai d'un mois maximum, puis mise en œuvre de l'éventuelle concertation préalable).

En application des articles L. 121-19 et R. 121-26 du Code de l'environnement, le droit d'initiative peut être exercé auprès du Préfet du Var par :

- un nombre de ressortissants majeurs de l'Union européenne résidant dans le périmètre de la déclaration d'intention égal à 20 % de la population recensée dans les communes du même périmètre, ou à 10 % de la population recensée dans le ou les départements, dans la ou les régions où se trouve tout ou partie du territoire mentionné dans la déclaration d'intention ;
- un conseil régional, départemental ou municipal ou l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention ;
- une association agréée au niveau national en application de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement, ou deux associations ou une fédération d'associations agréée(s) au titre de l'article L. 141-1 dans le cadre de la région ou du département dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention.

Ce droit s'exerce au plus tard dans un délai de deux mois suivant la publication de la présente déclaration d'intention.

Il peut être exercé auprès du Préfet du Var soit par courrier électronique, soit par voie postale dans le respect des formalités prévues au II et III de l'article R.121-26 du Code de l'environnement.

Le Préfet appréciera la recevabilité de la demande, notamment au regard du territoire susceptible d'être affecté par le projet compte tenu de ses principaux impacts environnementaux et de ses retombées socio-économiques. Il décidera de l'opportunité d'organiser une concertation préalable selon les modalités des articles L. 121-16 et L.121-16-1 du Code de l'environnement.

Si le Préfet donne une suite favorable à la demande, il notifiera sa décision à la Région et à la commune et rendra sa décision publique sur le site internet des services de l'Etat.

La décision doit intervenir dans le délai maximum d'un mois à compter de la réception sa saisine

En l'absence de décision explicite dans ce délai, le Préfet est réputé avoir rejeté la demande.

### **Article 4 : Publication**

Cet arrêté valant déclaration d'intention, sera, conformément aux articles L.121-18 et R.121-25 du Code de l'environnement :

- publié sur le site internet de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, à l'adresse suivante : <https://www.maregionsud.fr>
- publié sur le site internet de la commune du Luc-en-Provence, à l'adresse suivante : <https://www.mairie-leluc.com>
- publié sur le site internet des services de l'État dans le département, à l'adresse suivante : <https://www.var.gouv.fr/Publications/Consultations-du-public/Concertation-publique>

### **Article 5 : Affichage**

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à la mairie du Luc-en-Provence pendant un délai d'un mois, et la mention de cet affichage sera publiée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

### **Article 6 : Exécution, transmission et publication**

La Directrice générale des services est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié aux intéressés, transmis au préfet de région et publié sur le site internet de la Région.

### **Article 7 : Recours**

Conformément aux dispositions des articles R.414-6 et R.421-1 du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Marseille dans le délai de deux mois à compter de sa publication sur le site de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



**Renaud MUSELIER**