Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Luc-en-Provence a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 avril 2013.
Il a ensuite fait l'objet d'une modification n°1, dont l'objet portait sur la rectification d'erreurs matérielles sur les tracés de certains emplacements réservés. Cette modification n°1 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2013.
Il a également fait l'objet d'arrêtés municipaux en date du 11 juillet 2013, du 12 mai 2014, du 9 juillet 2014, du 16 juillet 2014 et du 29 octobre 2014, portant sur des mises à jour.

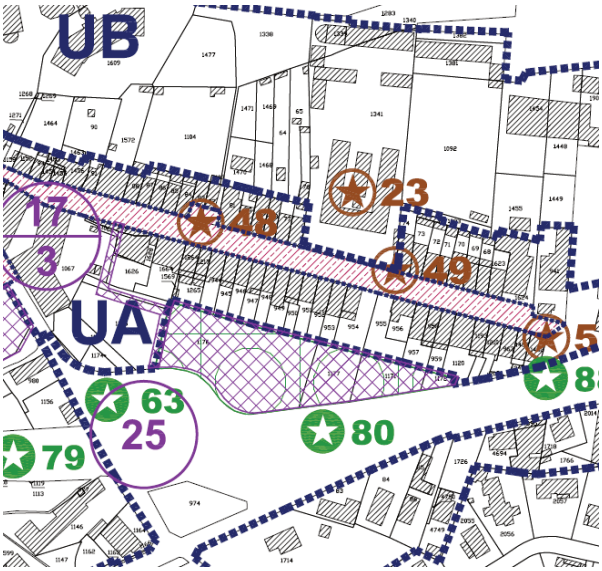
Il a ensuite fait l'objet d'une modification n°2, dont l'objet principal portait sur la prise en compte de la loi ALUR dans le règlement, ainsi que d'autres modifications mineures à apporter, y compris sur les documents graphiques et les annexes. Cette modification n°2 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 octobre 2016.

Au regard des enjeux de développement de la ville, deux procédures d'évolution du PLU sont engagées.

1- <u>Une révision allégée pour la réalisation d'un parking paysager</u>

Par délibération 19/048 du 5 juin 2019, le conseil municipal a prescrit la révision allégée n°1 du PLU. Cette révision concerne le terrain situé en entrée de ville en bordure immédiate du tissu urbain dense et de la RDN7, au niveau du rond point de l'Europe.

Ce terrain non bâti est à ce jour couvert par une servitude dite d'Espace Boisé Classé (EBC) et identifié dans l'Orientation d'Aménagement (OA) du Centre-ville comme destiné à la "*Requalification d'espaces publics structurants*". Il fait, à ce titre, également l'objet de l'Emplacement Réservé (ER) n°25, au bénéfice de la commune, afin d'y réaliser un "*parc public paysager*".



Au regard du développement de la commune, notamment du renouvellement urbain du Centre-ville, de la piétonisation et réaménagement de la place de la Liberté, et des enjeux de circulation et de stationnement induits, il y est proposé la réalisation d'un parking paysager.

Aussi, il convient de faire évoluer le PLU afin de :

- supprimer l'espace boisé classé, qui ne correspond pas à la réalité du terrain. Faiblement boisé, son couvert végétal n'est pas suffisamment significatif pour justifier d'une telle contrainte.
- faire évoluer l'orientation d'aménagement du centre-ville pour y préciser la réalisation d'un parking paysager,
- supprimer l'emplacement réservé ER 25.

Les études sont en cours et comprendront une évaluation environnementale ayant pour objet l'évaluation des éventuelles incidences de cette révision sur l'environnement.

Elles seront disponibles au service de l'urbanisme de la mairie au fur et à mesure de leur avancement.

Un registre y est également mis à disposition afin de recueillir les observations de toute personne intéressée.

1- Une modification notamment pour ouvrir à l'urbanisation la zone 6AU à vocation économique

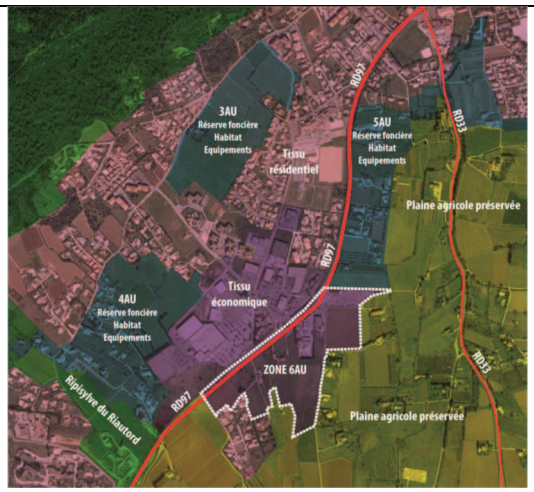
Par délibération 17/047 du 5 juin 2019, le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à prescrire la modification n°3 du PLU visant à :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 6AU;
- ajuster les normes de stationnements en zone UA ;
- intégrer les normes de stationnement des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale issues de la loi ALUR

La modification n°3 a donc été prescrite par l'Arrêté 19/26 du 3 juillet 2019.

a- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 6AU

La commune connaît un essor démographique très important depuis plusieurs décennies, avec, à titre indicatif, un doublement de sa population depuis les 50 dernières années.
A ce jour, la très grande majorité des espaces urbanisés est destinée à une vocation résidentielle et il importe donc de permettre un développement économique.
Les zones d'activités économiques de la commune ne disposant plus de foncier, l'ouverture de la zone 6AU constitue une nouvelle offre nécessaire et adaptée face au problème d'absence de foncier économique sur la commune.



La zone 6AU couvre une superficie totale de 11,14 hectares et bénéficie d'un emplacement stratégique et privilégié pour un aménagement à vocation économique : directement reliée à la RD97, intégrée dans le réseau de transport en commun avec des arrêts existants à proximité immédiate, elle fait face au quartier des Retraches qui se développe au Nord comprenant des secteurs à vocation économique et résidentiels fournissant ainsi une zone de chalandise proche et éloignée importante.
Un aménagement d'ensemble sera réalisé et prendra en compte l'aléa inondation qui l'impact en partie. Il permettra également de réduire et rationaliser les accès en réalisant un travail qualitatif d'entrée de ville

La zone 6AU est actuellement traversée par l'emplacement réservé (ER) n°9, dont la commune est bénéficiaire. Cet ER n°9 destiné à une "*voie de liaison inter-quartier reliant le quartier des Retraches à la RD33*", et à son prolongement Nord-Est avec l'élargissement "*du chemin rural au lieu-dit le Grimaudet*" apparaît irréalisable sur sa partie Ouest en raison de caractéristiques inadaptées. L'ouverture de la zone 6AU entraine ainsi la suppression de cet ER sur sa partie Ouest.

b- <u>Les normes de stationnement en zone UA : lever les dysfonctionnements</u>

Les normes de stationnements applicables dans le Centre-ville pour les habitations sont particulièrement contraignantes et induisent des difficultés qui doivent être prises en compte :

- de nombreux projets de réhabilitation de bâtiments dans le cœur du vieux-village ne peuvent voir le jour ;
- force est de constater la multiplication de logements de petite taille afin d'augmenter la valeur économique et financière des opérations de réhabilitation.

Sur ces bases, il convient de modifier le règlement, de manière à prendre en compte la morphologie spécifique du Centre-ville, en exonérant les logements de plus de 65m² à la réalisation de stationnement.
Il s'agit au travers de cette disposition, de favoriser la création de logements plus grands permettant ainsi d'accueillir des familles dans le cœur du village et de faciliter les projets de rénovation et réhabilitation de bâtiments.

c- <u>La mise en compatibilité avec la loi ALUR des normes de stationnement des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce</u>

Au regard des enjeux de consommation économe des espaces et de limitation de l'imperméabilisation des sols, et pour être en compatibilité avec la loi ALUR, il est proposé d'intégrer ce dispositif issu de la loi ALUR dans le règlement des zones du PLU susceptibles d'accueillir des commerces afin de définir des seuils de surface de stationnement à ne pas dépasser.
Ce dispositif concerne les projets commerciaux de grande ampleur (à partir de 1000m² de surface de vente) pour les zones UB, UC, UE, 2AU, 3AU, 4AU et 5AU et est intégré dans le règlement relatif à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 6AU.

Les études sont en cours et l'autorité environnementale a été saisie pour statuer sur la nécessité de mener une évaluation environnementale.

Elles seront disponibles au service de l'urbanisme de la mairie au fur et à mesure de leur avancement.

Un registre y est également mis à disposition afin de recueillir les observations de toute personne intéressée.