

AR Prefecture

083-218300739-20230628-23_55-DE
Reçu le 30/06/2023



REVISION DU PLU LE LUC-EN-PROVENCE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Version pour débat en Conseil Municipal – juin 2023



Sommaire

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	3
AXE 1 / Le Luc-en-Provence, un territoire dynamique à la croissance maîtrisée	4
1.1 Rétablir un bon fonctionnement urbain et anticiper la croissance à venir	4
1.1.1 Créer de bonnes conditions de mobilité sur le territoire.....	4
1.1.2 Améliorer, renforcer les équipements.....	6
1.2 Maintenir le rôle de centralité du Luc, le cœur d'un bassin de vie	7
1.2.1 Le Luc, une ville vivante et un pôle de vie	7
1.2.2 Diversifier les emplois locaux pour une meilleure attractivité	9
1.3 Maîtriser le développement pour favoriser la ville des proximités	11
1.3.1 Reconquérir le centre-ville et ses abords pour lui redonner une place de centralité historique active 11	
1.3.2 S'appuyer sur les caractéristiques des quartiers pour le développement du Luc.....	12
AXE 2/ Le Luc-en-Provence : vers une ville durable et exemplaire dans un esprit « village provençal »... 13	
2.1 Mieux accueillir les habitants, repositionner l'environnement dans le quotidien	13
2.1.1 Construire les projets avec l'environnement.....	13
2.1.2 Tendre vers l'exemplarité	14
2.2 Renouer avec l'esprit « village provençal ».....	15
2.2.1 Valoriser/souligner les composantes urbaines et naturelles de l'identité du Luc-en-Provence.....	15
2.2.2 Protéger et faire vivre les espaces naturels et agricoles, support de l'identité lucoise	16
Objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	18
Repérage cartographique de certaines orientations du PADD	19

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Quel territoire voulons-nous demain ? C'est à cette question centrale que le PADD répond, en proposant un projet définissant dans les grandes lignes du territoire dans lequel nous vivrons dans les années à venir et surtout tel que nous souhaitons le léguer aux générations futures.

Le PADD est ainsi la pierre angulaire du PLU, fruit d'une discussion politique et technique qui, par itérations successives, a permis de forger une vision forte sur les principes fondamentaux d'aménagement et de développement du territoire.

Le PADD met ainsi en perspective l'avenir du territoire lucois puis définit sa politique d'aménagement et de développement territorial pour **les 10 prochaines années**. Le bilan du PLU met en évidence un contexte général changeant (changement législatif et réglementaire, documents supra-communaux), mais aussi une inadéquation du PLU avec les enjeux du territoire actuels.

Le contenu du PADD est précisé par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la loi définit clairement la responsabilité du PADD dans le PLU : il porte l'ambition politique pour le territoire et la décline en orientations générales et objectifs d'aménagement et de développement. Le PADD est la pièce du PLU dans laquelle la commune identifie et exprime sa vision de l'aménagement et du développement de son territoire pour les années à venir et qui sera traduite ensuite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit et graphique.

AXE 1 / Le Luc-en-Provence, un territoire dynamique à la croissance maîtrisée

1.1 Rétablir un bon fonctionnement urbain et anticiper la croissance à venir

1.1.1 Créer de bonnes conditions de mobilité sur le territoire

Constats, enjeux :

L'autoroute A8 et l'autoroute A57 sont des atouts importants pour la commune du Luc. En effet, sa dynamique est étroitement liée à sa desserte routière. La commune étant stratégiquement localisée au carrefour d'axes de communication de première importance.

La RDN7, constituant l'entrée de ville Est de la commune, se caractérise par de nombreuses contraintes et dessine l'éventrement de la trame viaire de la commune. Elle est rejointe par la RD97 au niveau du rond-point de l'Europe. Deux axes très fréquentés en heure de pointe, saturant le centre-ville et altérant également la lisibilité de la trame viaire en cœur de ville. La déviation contournant le centre-ville par le Sud a considérablement contribué à son désengorgement.

Les routes DN7 et D97 constituent les deux entrées principales du Luc en Provence. Ces axes routiers très fréquentés, ne présentent pas de réserve de capacité. La commune compte deux entrées majeures depuis ces axes structurants. Ces axes convergent tous vers le centre-ville qui connaît une saturation des flux lors des déplacements pendulaires. Ces flux intenses sont également des facteurs de pollution et de nuisances. La traversée du centre-ville pour rallier l'échangeur sur la A8 au Cannet renforce la difficulté d'accès à la zone urbaine. Pour répondre à la problématique de congestion des axes routiers majeurs, la commune souhaite créer une voie de contournement afin de permettre un accès plus direct, pour les flux de transit, à l'échangeur A8 et à la gare du Cannet.

Du fait de son organisation urbaine, le territoire dispose d'un maillage viaire secondaire peu développé et souvent en impasse, contraignant également les déplacements interquartiers. Le renforcement et le développement du maillage viaire de la commune du Luc en Provence est un enjeu primordial pour l'optimisation de son fonctionnement et des déplacements en son sein. La réorganisation du réseau viaire doit permettre de réduire la circulation de transit en centre-ville et de mieux organiser la desserte des quartiers. L'évitement des flux dans le centre-ville passe également par une réflexion globale sur l'organisation des stationnements et la facilitation de l'accès aux parkings de délestage et de pôle d'échange multimodal aux portes du centre-ville.

En alternative à la voiture, le développement des modes doux et la mise en réseau des cheminements existants est un enjeu pour le territoire. Des aménagements existent sur une partie de la DN7, mais les ruptures d'aménagement ne facilitent pas l'usage quotidien du vélo notamment vers les équipements publics. Pour répondre à ces enjeux, le PLU prévoit la poursuite du réseau mode doux sur la commune en particulier par la mise en réseau de liaisons interquartiers.

Les orientations du PADD :

- **Fluidifier/reporter les flux de transit** qui traversent la commune :
 - Compléter la trame viaire structurante pour permettre la diffusion des flux de circulation et désengorger les axes congestionnés régulièrement (D97 notamment) ;

AR Prefecture

083-218300739-20230628-23_55-DE
Reçu le 30/06/2023

- Réaliser un contournement routier du centre-ville pour permettre des liaisons plus directes vers le Cannet ou Gonfaron notamment ;
- Créer un nouvel échangeur sur la A57 pour améliorer l'accessibilité du Luc.
- **Améliorer les liaisons interquartiers** pour diviser les flux de circulation et améliorer la circulation du quotidien notamment en créant des liaisons par le biais d'opérations d'ensemble.
- **Renforcer les circulations douces** pour les mobilités du quotidien et les liens entre le centre et la périphérie (le long des axes DN7 et D97, vers le futur lycée, du collège vers le secteur Pioule, etc.).
- **Compléter l'offre en stationnements à proximité du centre-ville** pour offrir une capacité de stationnement plus grande pour les résidents et faciliter les stationnements pour la dynamique commerciale du centre-ville.
- **Développer une zone dédiée à la multimodalité** en entrée de cœur de ville, rond-point de l'Europe.

1.1.2 Améliorer, renforcer les équipements

Constats, enjeux :

Afin d'assurer l'accueil d'habitants supplémentaires et de pérenniser sa dynamique, la commune du Luc se doit de garantir des conditions d'accueil optimales. L'alimentation en eau potable communale est réalisée via deux captages : la source du Gamaton et le forage des Défens. L'approvisionnement en eau est assuré par des eaux souterraines locales. Cette ressource en eau potable doit être protégée pour en assurer sa bonne gestion dans le temps et pour anticiper les besoins de tous et garantir un développement soutenable.

Le développement urbain au fil des années a engendré une intensification du risque ruissellement de par le développement des surfaces imperméabilisées. En parallèle, la commune est déficitaire en termes d'équipements liés à la gestion des eaux pluviales ce qui aggrave le phénomène de ruissellement. Afin de ne pas intensifier ce phénomène dans le cadre d'urbanisation nouvelle, la réalisation des équipements de gestion du pluvial est nécessaire pour toute opération nouvelle et des travaux de renforcement de réseau pluvial seront à mener au préalable d'urbanisation.

En tant que polarité du bassin de vie, la commune doit répondre à un niveau d'équipement en cohérence. Dans ce cadre, la commune a été identifiée auprès de la Région pour accueillir un lycée général à horizon court terme. D'une capacité de 1000 élèves, le lycée permettra de répondre à un besoin de desserte de grand territoire. Pour anticiper l'évolution de sa population, la commune mène en réflexion pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire pour répartir de manière homogène les établissements scolaires sur la commune. L'ambition des élus porte aussi sur le développement et l'amélioration des équipements sportifs, culturels pour l'animation de la commune. Le Luc est bien équipé dans ce domaine avec une offre qui sert à sa population, mais aussi à celle des communes voisines (Médiathèque, Luc'Eau Park, gymnase, école de musique, base de loisirs, pump track etc.).

Les orientations du PADD :

- **Renforcer le réseau eau pluviale** pour améliorer la gestion de l'existant et anticiper les besoins pour l'avenir.
- **Tendre vers l'exemplarité dans la gestion des eaux pluviales** pour tout projet d'aménagement afin de limiter le phénomène de ruissellement urbain.
- **Maintenir et restituer les continuités hydrauliques** et conserver un espace non aedificandi pour garantir l'entretien.
- **Assurer la pérennité de la ressource en eau** en protégeant les sources d'approvisionnement et en maîtrisant l'urbanisation : atteindre de bons niveaux de rendement, éviter les pertes, protéger les secteurs stratégiques de la ressource en eau (source du Gamaton notamment) et diversifier les sources d'approvisionnement.
- **Anticiper les besoins en équipement**, dont les établissements scolaires (création d'un établissement scolaire dans le quartier de Pioule, création d'un lycée dans le quartier du Fanguet par exemple).
- **Compléter les équipements sportifs et de loisirs et/ou les améliorer** notamment sur les secteurs de Pioule, du Vergeiras, gymnase Pierre Gaudin, la base de loisirs du circuit.
- **Développer les équipements en faveur de l'animation communale** (création d'évènements) en particulier sur le secteur du stade Pasteur.
- Equiper la commune **d'une déchetterie**.

1.2 Maintenir le rôle de centralité du Luc, le cœur d'un bassin de vie

1.2.1 Le Luc, une ville vivante et un pôle de vie

Constats, enjeux :

La commune du Luc-en-Provence est le pôle majeur de son bassin de vie. Avec un taux de croissance annuel moyen de 1.4 % sur la dernière période, portée principalement par le solde migratoire, la commune est confrontée à un développement démographique intense malgré une chute du taux récent de solde migratoire. En parallèle, le territoire fait face à une forte dynamique de la construction qui se répercute sur la qualité du fonctionnement urbain et des équipements publics. Ce développement insuffisamment maîtrisé et anticipé fait émerger des problématiques urbaines. Cette situation génère un déséquilibre entre l'apport de population et les capacités du territoire à les accueillir en termes de réseaux ou de service public par exemple. Un étalement urbain avec une multiplication des déplacements motorisés provoquant des congestions quotidiennes aux heures de pointe, une dégradation de la qualité et du cadre de vie.

Afin de maîtriser les dynamiques démographiques, la commune a fait le choix de changer de modèle de développement et de définir la capacité d'accueil du territoire en fonction du fonctionnement urbain, du dimensionnement des réseaux ainsi que du potentiel en densification et renouvellement urbain en priorité. Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants de manière encadrée à un rythme inférieur pour tenir compte des aptitudes du territoire.

La structure de la population sur la commune reste stable avec une plus grande part de population jeune (croissance des 20/44 ans par exemple) que de population sénior. La taille des logements est en baisse sur la commune, mais conserve un taux important avec 2.29 personnes par ménage. Les couples sans enfants et avec enfants représentent respectivement 28.7% et 27.1% en 2019. Sur le volet mixité sociale, l'enjeu est de poursuivre l'effort de production des logements sociaux, abordables, inclusifs, etc. dans un principe de solidarité territoriale. Le territoire est voué à accueillir de multiples profils de ménages avec des besoins spécifiques. L'objectif est de favoriser la constitution d'une offre résidentielle davantage adaptée à la demande et aux besoins des ménages, afin de fluidifier les parcours résidentiels et de favoriser l'accès au logement.

La réponse à ces enjeux doit passer par un élargissement de l'offre de logements (logements accessibles à tous, diversité dans la taille des logements, ...), garantir un parc de logements attractifs et adapté à tous pour assurer le desserrement des ménages la population et anticiper son renouvellement.

Les orientations du PADD :

- **Maîtriser la croissance démographique** pour prendre en compte les capacités d'accueil du territoire (mobilités, risques, sensibilités environnementales) en produisant 100 logements/an en moyenne soit environ 1000 logements supplémentaires en 10 ans.
- **Assurer une mixité sociale répartie sur le territoire** pour donner accès au logement pour tous et **attirer les jeunes** en développant une offre de logements accessibles et abordables dans des opérations d'ensemble et intégrés (accessibilité ...) À minima 30% de logements locatifs sociaux et abordables à produire sur les 10 ans du PLU.
- **Développer le secteur de Fanguet** comme secteur d'urbanisation majeur en densification pour répondre aux besoins d'implantation d'un lycée, d'accueil de population, de mixité sociale et intergénérationnelle avec une ambition de qualité urbaine/architecturale/paysagère et environnementale.
- **Consolider le pôle médico-social** constitué autour du centre hospitalier intercommunal (quartier Précoumin) pour garantir une offre performante.

AR Prefecture

083-218300739-20230628-23_55-DE
Reçu le 30/06/2023

- **Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel** : petits logements pour les jeunes, ménages sans enfants, personnes âgées ; plus grands logements pour les familles, logements spécifiques adaptés notamment pour les seniors.
- **Accompagner l'accueil de personnes âgées** dans le cadre de structure adaptée.

1.2.2 Diversifier les emplois locaux pour une meilleure attractivité

Constats, enjeux :

En tant que pôle intercommunal à l'échelle du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), le Luc joue un rôle de bassin de vie et d'emploi sur le territoire. En effet, la commune compte des grands pourvoyeurs d'emplois à l'échelle du territoire SCoT : Lecasud (400 emplois environ), l'hôpital local intercommunal (250 emplois environ), Leclerc (145 emplois environ). L'économie sur la commune est essentiellement tournée vers la sphère présentielle à savoir une économie orientée vers la production des biens et services destinés à être consommés dans la zone d'emploi. Deux secteurs d'activités dominent sur la commune : commerces/transports/services (49.3%) et santé/enseignement/administration publique (35.9%) Sur le volet artisanat, la conurbation du Luc et du Cannet constitue une locomotive du territoire SCoT avec une concentration de 37% des entreprises artisanales de Cœur de Var (chiffres issus du SCoT). Au total, la commune du Luc compte 3 860 emplois en 2019 (287 entreprises en 2020), un chiffre en croissance (+5.9% entre 2013 et 2019). L'indicateur de concentration d'emploi montre la polarité du Luc dans son bassin de vie. Avec 100.4%, la commune répond aux besoins d'emplois. Sur la population communale, 71.8% des habitants sont actifs (en légère baisse) et le taux de chômage est en légère diminution (de 15% en 2013 à 14.2% en 2019).

La commune se situe au cœur du développement économique du territoire Cœur de Var. Le projet VarEcopôle, localisé sur la commune du Cannet à proximité de l'échangeur, a vocation à devenir une nouvelle vitrine et une locomotive du territoire avec une ambition de rayonnement départementale voir régional. Le Luc est donc directement connecté à ce futur pôle économique.

En termes d'organisation urbaine, les secteurs d'emplois sont localisés principalement le long des voies structurantes ce qui permet d'assurer une bonne desserte et une visibilité favorable aux entreprises. L'axe RDN7 regroupe environ 20 entreprises (tournées vers les commerces/services) dont l'organisation des constructions s'est réalisée de manière spontanée. Cet axe constitue l'entrée de ville du Luc depuis l'échangeur A8. Le long de la D97 (secteur des Retraches) s'est implanté une polarité commerciale/services rassemblant environ 20 entreprises (dont Leclerc). Cette polarité s'est complétée par une zone artisanale sur le site des Basses Retraches. Le pôle santé constitué par l'hôpital est également situé sur cet axe. La zone d'activités des Lauves/ Pardiguière est implantée plus au sud de la commune, le long de la voie ferrée. A vocation industrielle, logistique principalement, la zone regroupe environ 15 entreprises (dont Lecasud). Dans le PLU en vigueur, 2.7 ha sont encore urbanisables. La zone étant inscrite dans un territoire sensible d'un point de vue environnemental, la qualité de l'insertion des constructions est nécessaire. En interface avec la A57, le site du circuit est également un facteur d'attractivité pour la commune. Renommé dans le domaine de l'automobile, le site constitue un potentiel de développement sur le plan économique en lien avec le futur échangeur sur la A57.

Historiquement, la commune du Luc est agricole. Le secteur agricole est principalement axé sur la viticulture et l'oléiculture. 46 exploitations sont recensées en 2020 avec une surface agricole utile de 954 ha soit +17.8% de SAU depuis 2010. La viticulture reste la culture dominante sur la commune. Une cave coopérative est d'ailleurs présente. Le territoire compte de la labellisation AOP. Dans le cadre de l'étude de reconquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture du Var, il a été identifié plusieurs secteurs favorables notamment pour de l'IGP viticulture.

La commune compte une offre en hébergement touristique faible. Elle est équipée d'un camping d'une capacité de 105 emplacements. Elle ne compte pas de résidence de tourisme, hôtellerie notamment. La part de résidence secondaire augmente (5.7% en 2019). En termes d'activité touristique, la base de loisirs, le circuit représentent une attractivité importante.

Les orientations du PADD :

- **Développer des emplois locaux plutôt tournés vers le tertiaire** et en complémentarité avec les projets intercommunaux à proximité (VarEcopôle).

- **Conforter la zone industrielle des Lauves** en intégrant une grande qualité environnementale, en garantissant la qualité paysagère en limitant les hauteurs par exemple.
- **Favoriser l'installation d'emplois dans le domaine de l'innovation dans le centre-ville** (mutation de logements vacants, réhabilitation de rez-de-chaussée commerciaux vacants par exemple).
- **Compléter l'offre économique en réalisant des extensions limitées** en continuité de la zone commerciale existante et la zone artisanale des Basses Retraches.
- **Conforter le secteur du circuit automobile et permettre la diversification des activités** sur le site avec notamment un pôle économique tourné vers la recherche et le développement.
- **Valoriser les espaces à fort potentiel de reconquête agricole** (terroir AOC), **les espaces à fort potentiel d'irrigation.**
- **Maintenir et conforter des espaces agricoles** pour développer des projets agricoles en lien avec l'identité de la commune (viticulture, oléiculture), diversifier les activités agricoles en lien avec l'oenotourisme notamment.
- **Développer une offre en hébergement touristique** de type hôtellerie, aire de camping-car.
- **Limiter l'implantation de nouveaux commerces aux abords des équipements scolaires/sportifs** (notamment rue Mendès France).

1.3 Maitriser le développement pour favoriser la ville des proximités

1.3.1 Reconquérir le centre-ville et ses abords pour lui redonner une place de centralité historique active

Constats, enjeux :

Le centre ancien du Luc possède toutes les caractéristiques du village historique provençal traditionnel (patrimoine bâti ancien, réseaux de rues, présence de l'eau, ...). Mais l'attractivité du centre-ville s'est déclinée du fait d'une offre en habitat peu qualitatif (habitat dégradé, plus adapté), d'une activité commerciale en baisse et un sentiment d'insécurité entre autres. Le centre ancien a fait l'objet d'interventions dans le cadre d'OPAH permettant d'améliorer certains logements, mais le parc de logements présente encore de nombreux besoins de réhabilitation. Le centre ancien est aussi marqué par un taux important de logements vacants ce qui impacte son attractivité.

Le centre ancien se caractérise par une présence de la voiture et une faible proportion d'espaces verts. La commune a déjà réalisé des opérations de requalification permettant de créer des espaces de convivialité (jardin d'enfants, square). Mais les espaces publics du centre gardent la vocation principale de stationnement.

Le Luc en Provence fait partie du dispositif national Petite Ville de Demain, destiné à accompagner les communes dans des projets visant à améliorer leur attractivité et la qualité de vie des habitants et concernent essentiellement des centres-villes dégradés. La commune du Luc en Provence a élaboré un plan d'action visant à agir sur plusieurs points : la rénovation de l'espace public du centre-ville (aménagement de place, rénovation des façades de bâtiment public, mise en valeur du patrimoine local), la redynamisation du commerce de centre-ville, l'amélioration de l'habitat (logements vacants, insalubrité).

Les orientations du PADD :

- **Remobiliser les logements vacants dans le centre ancien** élargi et enrayer l'habitat insalubre.
- **Redynamiser le commerce de proximité** en préservant les rez-de-chaussée commerciaux du centre ancien et en favorisant la dynamisation de l'appareil commercial avec une diversification de l'offre de proximité.
- **Améliorer les capacités de stationnement à proximité du centre ancien** pour offrir une meilleure attractivité envers les commerces et services.
- **Embellir le centre-ville** en particulier les espaces publics pour recréer des espaces de convivialité et animer le centre ancien notamment.
- **Intensifier le poids du centre-ville avec l'implantation d'un équipement** culturel de type cinéma, salle multiculturelle.

1.3.2 S'appuyer sur les caractéristiques des quartiers pour le développement du Luc

Constats, enjeux :

Le développement urbain du Luc s'est réalisé sous la forme d'extensions au coup par coup en tâche autour du centre historique et le long des axes routiers structurants. Certains hameaux agricoles historiques ont également évolué dans les écarts. La densification des dents creuses ou les extensions se sont réalisées sans toujours avoir une cohérence avec l'environnement urbain, entraînant des dysfonctionnements sur la trame viaire ou des grandes densités en frange d'espace naturel ou agricole. Des secteurs ont été identifiés dans le cadre du diagnostic comme des secteurs à enjeux, favorables à l'urbanisation et permettant d'améliorer le fonctionnement urbain. Ces secteurs peuvent être des gisements de densification, du renouvellement urbain ou de l'extension. Au travers du PLU, il s'agit de définir une stratégie d'urbanisation en fonction des tissus urbains existants, des caractéristiques propres aux quartiers et hameaux et de s'appuyer sur les secteurs à enjeux pour finaliser l'urbanisation du quartier.

Les orientations du PADD :

- **Favoriser la mixité fonctionnelle** pour promouvoir la ville de courte distance dans les quartiers favorables : à proximité des axes structurants, dans les microcentralités, à proximité des équipements, etc.
- **Réaliser des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain ciblées** dans les secteurs stratégiques pour le développement du territoire sous la forme de projet d'ensemble avec une densité maîtrisée, une mixité des typologies de bâti (route de Nice, bd Charles Gaudin, rue de l'Ormeau, Basse Retraches).
- **Organiser et encadrer la densification et/ou le renouvellement urbain qualitatif** (avec les capacités de voirie suffisantes et des réseaux, avec un faible impact paysager et sur le voisinage).
- **Accompagner l'évolution des quartiers tout en protégeant leurs identités** et promouvoir un développement urbain cohérent en fonction des densités existantes, des caractéristiques paysagères et de la composante végétale.
- **Introduire une gradation de la densité sur le territoire et définir les limites de l'urbanisation** en fonction des enjeux écologiques et des structures paysagères notamment.
- **Améliorer le cadre de vie** en aménageant des espaces récréatifs, ludiques de quartier (ancien camping route de Cabasse).

AXE 2/ Le Luc-en-Provence : vers une ville durable et exemplaire dans un esprit « village provençal »

2.1 Mieux accueillir les habitants, repositionner l'environnement dans le quotidien

2.1.1 Construire les projets avec l'environnement

Constats, enjeux :

La commune est principalement exposée aux risques inondation, feu de forêt, mouvement de terrain. Concernant le risque inondation, la commune est concernée par les risques de crues, remontée de nappe et le ruissellement pluvial. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI) couvre le territoire communal, ce document réglementaire délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. De nombreuses zones sont concernées par le risque feu de forêt sur le territoire en raison de la forte superficie de zones boisées et de leur mitage. L'aléa feu de forêt couvre les deux principaux massifs forestiers de la commune soit environ les 2/3 tiers du territoire. La commune du Luc-en-Provence est concernée par quatre types de mouvements de terrain (Chutes de blocs, glissement de terrain, érosion des berges et effondrements et affaissements de cavités souterraines) ainsi que par un aléa de retrait et/ou gonflement des argiles. Des effondrements, chutes de blocs ont d'ailleurs été recensés sur le territoire dont certains récents au nord du territoire. Les enjeux majeurs sont la préservation des personnes et des biens sur le territoire et d'éviter l'aggravation des risques en favorisant l'urbanisation dans des secteurs non impactés.

Au sein du tissu urbanisé, la trame végétale est assez hétérogène. Certains secteurs bénéficient de poches de végétation de qualité à maintenir (alignements d'arbres le long de la D97, espaces boisés aux Vergeiras, ...). Le phénomène de dégradation du confort thermique d'été est un enjeu dont les élus se saisissent afin d'anticiper les évolutions climatiques. Dans l'espace public, le besoin de confort d'été est essentiel et la place des îlots végétalisés dans les opérations est de fait importante pour la commune dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique.

Les orientations du PADD :

- **Stopper l'urbanisation dans les zones à risque fort** en particulier pour les risques inondation et mouvement de terrain (quartier Saint Honorat par exemple), **dans les fortes pentes** pour éviter les mouvements de sol (quartier Vergeiras, etc.).
- **Lutter contre les feux de forêt par le développement d'activités agro-sylvo-pastorales**, la création d'interfaces forêt/urbanisation (réhabilitation d'oliveraies sur les secteurs de Précoumin est, St Éloi, La Lauzade, la Mourignette/Coudounelle par exemple).
- **Engager une réflexion sur le recyclage des eaux** pour l'usage d'arrosage des espaces verts, de nettoyage pour les services techniques notamment.
- **Lutter contre les îlots de chaleur** en intégrant des espaces végétalisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble, en préserver des espaces de respiration au sein des quartiers existants comme le Vergeiras par exemple).

2.1.2 Tendre vers l'exemplarité

Constats, enjeux :

Au Luc-en-Provence, en 2018, le plus important poste de consommation d'énergie est le transport routier, avec 68 % du total, suivi du secteur résidentiel (17 %). 67 % de l'énergie est consommée sous forme de produits pétroliers puis sous forme d'électricité (23 %). Sur la commune du Luc-en-Provence, il existe trois sources de production d'énergie renouvelable, mais la commune ne produit moins de 3 % de l'énergie totale consommée (données 2018). Le Luc en Provence est un territoire favorable pour le développement d'énergie renouvelable. Le territoire intercommunal élabore un PCAET qui s'oriente notamment vers le développement des énergies renouvelables respectueuses des paysages, l'accompagnement de la sobriété énergétique dans les bâtiments. L'objectif de celui-ci sera d'inscrire le territoire dans une démarche de sobriété et de résilience afin de s'adapter au mieux à la transition climatique et assurer à ses habitants une qualité de vie agréable. Pour cela, il préconise notamment l'autonomie énergétique du territoire, à travers la mise en place d'actions telles que la rénovation énergétique des bâtiments, l'exemplarité des nouvelles constructions, ou encore la production d'énergie renouvelable.

Au travers du PLU, la commune s'engage dans la démarche de sobriété énergétique pour le territoire dans un objectif de participer pleinement à la transition énergétique et climatique.

Les orientations du PADD :

- **Être ambitieux quant à la qualité des opérations immobilières** (opération d'ensemble, espaces végétalisés de qualité, insertion des constructions dans le paysage, performance environnementale, etc.).
- **Développer les énergies renouvelables** sur les bâtiments existants, dans les projets urbains, mais aussi sous la forme de ferme photovoltaïque (site du circuit par exemple) en tenant compte de l'intégration paysagère.
- **Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales** des bâtiments en fonction du tissu urbain et favoriser l'installation de réseaux de chaleur dans les nouvelles opérations.
- **S'inscrire progressivement dans la transition énergétique** en développant de nouveaux programmes de logements présentant une haute performance sur le plan énergétique basée sur des besoins en énergie faibles.
- **Mettre le territoire sur une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :**
 - Flécher les espaces de renaturation et de désartificialisation en lien avec les enjeux écologiques et d'adaptation climatique du territoire et la limitation de l'artificialisation des sols ;
 - Accentuer les efforts de modération de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en faisant porter l'effort autant sur les espaces résidentiels (densité) que sur les autres espaces fonctionnels (économie, équipements...).

2.2 Renouer avec l'esprit « village provençal »

2.2.1 Valoriser/souligner les composantes urbaines et naturelles de l'identité du Luc-en-Provence

Constats, enjeux :

Trois entités paysagères sont présentes sur la commune dont la plaine des Maures est la plus renommée. En effet, la plaine des Maures couvre une partie sud du territoire communal, représenté par des espaces boisés et une faune et flore remarquables. La plaine des Maures revêt des enjeux majeurs d'un point de vue environnemental.

Le Val d'Issole couvre l'ensemble des coteaux sur l'Est et le Nord de la commune. Cet ensemble collinaire imposant façonne le paysage de la commune : paysage agricole dans le vallon de Soliès, hameaux typiques. Mais ce secteur est marqué par les autoroutes qui coupent d'ouest en est le plateau calcaire. La valorisation et la préservation de l'identité de ce secteur est important. La partie centrale de la commune fait partie de l'entité dépression Permienne où se localise le développement urbain et une plaine agricole. Les enjeux majeurs sur cette entité sont la valorisation des éléments identitaires du paysage local, le maintien de paysages agricoles.

La commune est traversée par plusieurs axes structurants, devenus support en partie pour de l'urbanisation. La qualité des entrées de ville se retrouve aujourd'hui détériorée du fait d'une urbanisation au coup par coup. La qualification des entrées de ville fait partie des points clés pour marquer l'identité du Luc en Provence, en particulier la DN7 et la D97.

Le noyau historique constitue à lui seul un ensemble patrimonial dont certains bâtis sont recensés par la DRAC. La tour hexagonale est un marqueur de la commune. Culturellement, la commune du Luc est attachée au patrimoine de l'eau. Ancienne station thermale, l'eau fait partie des richesses de la commune. Par exemple, le site de Pioule compte encore quelques vestiges et des fontaines/lavoirs sont encore bien présentes dans le centre historique. Au travers du patrimoine, il s'agit de valoriser cet héritage.

Les orientations du PADD :

- **Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire du Luc** (notamment l'oppidum de la Fouirette, la Tour Hexagonale, etc.).
- **Garder l'homogénéité des hameaux aux formes urbaines et architectures typiques** tel que le hameau des Muraires et en maîtriser le développement.
- **Protéger l'architecture traditionnelle** (cœur de ville, ancien castrum médiéval du Castellas).
- **Favoriser une architecture cohérente avec l'architecture locale** pour une bonne insertion des nouvelles constructions.
- **Structurer et réaménager les entrées de ville structurantes** : entrées de ville DN7, RD97.
- **Encadrer le développement de l'activité commerciale** en entrée de ville DN7.
- **Maintenir et valoriser les cônes de vue** sur les grands ensembles paysagers et urbains de la commune : la plaine des Maures, le massif de la Fouirette, etc.).
- **Valoriser le patrimoine en lien avec la présence de l'eau** (les fontaines, les ruisseaux de Soliès et de Riou Tort, Vallat du Coudounier).
- **Favoriser la restauration des restanques**, marqueurs du patrimoine agricole lucois.
- **Préserver les paysages agricoles** emblématiques notamment le vallon agricole de Soliès.

2.2.2 Protéger et faire vivre les espaces naturels et agricoles, support de l'identité luchoise

Constats, enjeux :

Le territoire est particulièrement riche avec des milieux d'intérêt patrimonial et un grand nombre d'espèces protégées. Les espaces naturels représentent plus de 50 % de la superficie communale et sont couverts par un nombre important d'inventaires et de mesures de protection. Les espaces naturels et agricoles représentent plus de 85 % du territoire. Si les espaces naturels présentent un fort intérêt écologique, c'est également le cas des parcelles agricoles (fonctions de voie de déplacement avec les haies, fossés, bandes enherbées, bords de cours d'eau, bordures de parcelles, fonction de refuges avec les prairies, bordures de parcelles ou encore fonction de lieux de vie). Les espèces protégées identifiées sur le territoire utilisent à la fois les zones dites naturelles et les secteurs agricoles, et ce même à proximité des zones urbanisées. Le territoire communal peut être schématiquement découpé en trois grandes entités qui ont chacune la particularité de présenter une richesse spécifique importante : les plateaux et coteaux au Nord et à l'ouest, la plaine agricole et la plaine des Maures. Plus de 50 espèces protégées (dont la tortue d'Hermann) sont recensées sur la commune dont une grande partie sont situées dans la plaine des Maures qui constitue un point majeur pour la biodiversité au niveau national. D'ailleurs, l'extrémité sud du territoire du Luc-en-Provence est concernée par une Réserve Naturelle d'intérêt national, à savoir : la réserve naturelle nationale de la Plaine des Maures. Le territoire compte également une diversité de milieux favorables dont les zones humides. La commune compte environ 225 ha de zones humides concentrées essentiellement au sud de la commune. De plus, les bords de cours d'eau et les plaines alluviales représentent des habitats de grande valeur écologique. Les principaux cours d'eau de la commune correspondent à l'Aile, au Ruisseau Riau tort, au ruisseau de Soliès et au Vallat du Coudounier.

L'armature verte et bleue correspond au maillage des espaces agricoles, naturels et forestiers associé au réseau hydrographique et aux zones humides. Support de la biodiversité et du déplacement des espèces au sein du territoire, cette trame verte et bleue joue un rôle écologique majeur, mais assure également de multiples fonctions : paysagères, agricoles, de gestion des risques naturels et de régulation du climat. La protection des zones humides qui permet notamment une meilleure résilience du territoire face au changement climatique (protection contre les inondations, soutien d'étiage, etc.), ainsi que la protection des milieux aquatiques (cours d'eau) sont des enjeux majeurs du territoire. Préserver et renforcer les milieux naturels de boisements, de milieux ouverts et semi-ouverts sont également des enjeux pour le bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Pour protéger ses atouts naturels et les paysages qui ont façonné l'identité du Luc en Provence, ces milieux devront être connectés entre eux afin de pérenniser la présence de certaines espèces sur le territoire (corridors écologiques, préservation des zones humides, protection des structures paysagères ...).

Les orientations du PADD :

- **Ouvrir les espaces urbains sur les espaces naturels** et agricoles pour créer des liens avec la nature de proximité.
- **Protéger les réservoirs de biodiversité** tout en permettant leurs mises en valeur.
- **Maintenir et préserver les espaces naturels sous tension environnementale** et autoriser la reconquête agricole sous réserve de ne pas porter atteinte aux grands équilibres paysagers et écologiques.
- **Protéger la trame verte et bleu**, regroupant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, dans et en-dehors des espaces urbanisés et s'assurer de leur fonctionnalité écologique (plaine des Maures par exemple).
- **Maintenir les coupures d'urbanisation pour assurer la continuité des fonctionnalités écologiques des milieux** et intégrer une logique de continuité écologique dans le développement urbain sur des secteurs sensibles
- **Préserver les cours d'eau, rus et milieux humides associés.**

AR Prefecture

083-218300739-20230628-23_55-DE
Reçu le 30/06/2023

- **Préserver et restaurer la fonctionnalité des cours d'eau** notamment le Riau Tort, espaces clefs du bio climatisme, en maintenant leurs fonctionnalités écologique et hydraulique et tout en permettant leur entretien, en intégrant dans les projets une marge de recul suffisante en cas d'aménagement à proximité (Ruisseau de Soliès, Riau Tort).

Objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Constats, enjeux :

La révision du PLU du Luc en Provence doit s'inscrire dans une perspective de sobriété foncière, dans la mouvance notamment de la loi Climat Résilience du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

Durant la période de référence de 2011 à 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élève à 46 hectares soit un rythme de 4.6 hectares par an. Cette consommation est en très grande majorité à destination d'habitat. En comparant l'évolution de l'urbanisation entre les enveloppes urbaines de 2011 et de 2021, 36.4 ha environ ont été consommés en extension de l'enveloppe urbaine de 2011. En termes de potentiel mobilisable, il a été identifié dans le cadre du diagnostic, 22.2 ha de potentiel de densification dans un rayon de 1000m autour des centralités (en réponse aux orientations du SCoT). Deux tènements majeurs ont été identifiés pour accueillir des opérations d'envergure dans le tissu urbain. Il a également été localisé 4.6 ha de potentiel en densification hors centralité, mais une grande part de ces potentiels sont localisés dans des secteurs défavorables à l'intensité urbaine.

L'application du principe d'équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages se retrouve dans le fait de tendre vers une réduction de la consommation d'espace. Pour accompagner cette réduction du rythme de l'artificialisation des sols, il s'agit également de définir des modes d'aménager qualitatifs d'un point de vue environnemental, paysager et patrimonial. Le Luc en Provence souhaite pleinement s'inscrire dans la trajectoire nationale fixée par la loi Climat Résilience visant la réduction de 50% de la consommation passée à horizon 2030 avant d'arriver à terme à 2050 au Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

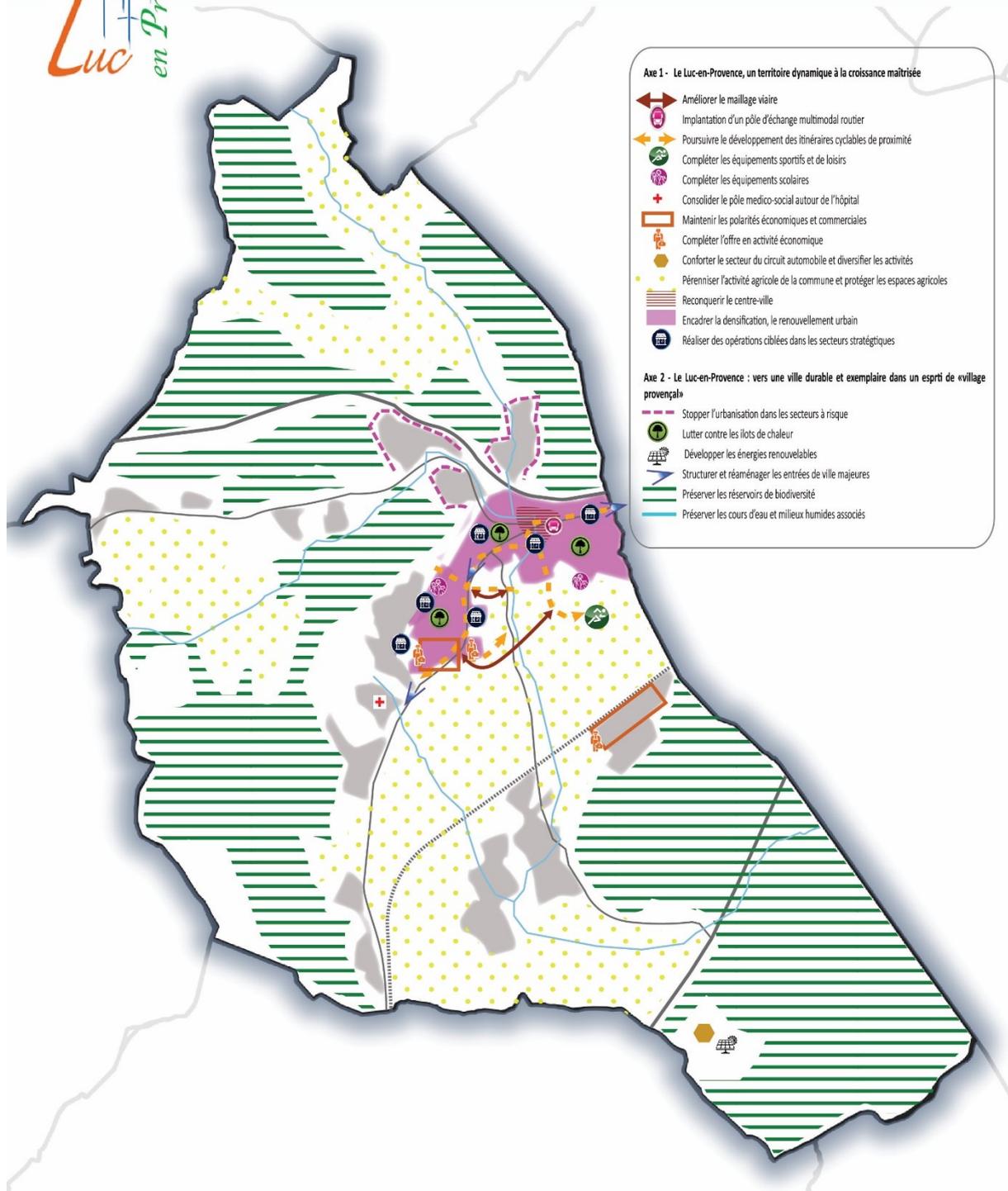
Les orientations générales du PADD :

- Réduire la consommation d'espaces prévue dans le PLU en **fixant une consommation d'espaces réduite d'au moins 50 % de la consommation passée** en extension de l'urbanisation à horizon 10 ans d'application du PLU pour les destinations habitat, équipements publics et économie.
- **Réaliser une greffe urbaine** d'environ 4 ha à vocation principale d'équipements et d'habitat sur le secteur des Basses Retraches.
- **Réaliser une extension urbaine** d'environ 2 ha à vocation d'équipement public sur le secteur de Pioule pour répondre aux besoins de la commune en équipement scolaire.
- **Travailler sur des formes urbaines mixtes** qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en répondant aux objectifs d'accueil de population. Prévoir une densité moyenne de **25 logements/ha en densification** en favorisant l'optimisation du foncier.
- **Prioriser la mobilisation des dents creuses** et **encadrer la densification** au contexte urbain, privilégier le renouvellement urbain et la remobilisation des logements vacants.

Reperage cartographique de certaines orientations du PADD



CARTE DE REPERAGE DE CERTAINES ORIENTATIONS DU PADD



1/16 000e