

**DEPARTEMENT DU VAR**

**COMMUNE DU LUC EN PROVENCE**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME REVISION  
ALLEGEE N°2**

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

**Document pour approbation : le 12 décembre 2023**

PLU approuvé par DCM du 30/04/2013

Modification n°1 approuvée par DCM du 19/12/2013

Modification n° 2 approuvée par DCM du 27/10/2016

## Préambule

### La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire

La commune du Luc en Provence vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire. Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

### La portée réglementaire de l'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports, prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

## OAP – Fanguet

### Contexte et enjeux

Le secteur « Fanguet » est situé au sud-ouest du centre-ville, il couvre une superficie de 10,2 ha. Il constitue un secteur en densification majeur dans le tissu urbain. Le site est situé à environ 1 km du centre ancien, et à proximité des transports en commun. Le site est occupé par de la friche agricole, des vignes, des jardins et une aire de stationnement. Une faible part du secteur est urbanisé par de l'habitat individuel diffus. Il est bordé par deux voiries structurantes : la rue Perengo et le boulevard Chavarache. Une partie du foncier est propriété communale. L'établissement public foncier porte le reste du foncier.

Les enjeux du secteur :

- Assurer une continuité de la trame urbaine de manière harmonieuse ;
- Adapter le maillage viaire à l'augmentation des flux à venir ;
- Intégrer les nouvelles constructions dans le contexte environnemental et paysager ;

Le site présente plusieurs enjeux environnementaux :

- Présence d'espèces floristiques protégées sur une partie du site
- Présence de chiroptères
- Présence de milieux humides sur une partie du site

Le diagnostic environnemental élargi fait également état d'un enjeu lié à la présence de la tortue d'Hermann au niveaux des coteaux boisés voisins, hors périmètre de projet.



Localisation du secteur et périmètre de l'OAP

Ces enjeux environnementaux seront pris en compte dans les orientations de l'OAP ci-après.

### Prescriptions, recommandations et orientations

#### Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat avec 400 logements environ et des équipements publics (lycée, gymnase, autres) sur la partie Nord. Le secteur proposera une densité brute moyenne de 40 logements/ha.

Le projet proposera 40% de logement social au titre de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitat et abordables (prix du logement inférieur au prix du marché).

La sous-destination commerce n'est pas autorisée sur le secteur.

## Accessibilité, trame viaire, mode doux

Le Boulevard Pierre Chavaroché et la rue Elie Perengo desserviront les futures opérations. La rue Perengo fera l'objet d'une requalification pour intégrer des stationnements et un cheminement doux. Une contre-allée sera créée pour desservir l'équipement public du lycée spécifiquement pour la circulation des bus scolaires. Cette contre-allée pourra également servir de voie douce en dehors des flux. Une voie de desserte double sens, en bouclage sur les voies existantes, sera créée afin de desservir la zone d'habitat. Aucun accès direct vers les logements ne sera possible depuis le bd Chavaroché.

Un réseau de cheminements doux desservira l'ensemble du secteur sous des formes diverses : aménagement en bordure de chaussée, de sentiers piétons, venelles. Les cheminements piétons permettront un accès sécurisé vers les équipements, vers le centre-ville et les opérations alentour.

Les places de stationnement seront préférentiellement intégrées dans un volume construit, en sous-sol pour les logements collectifs, en garages intégrés ou non à la construction pour les maisons individuelles groupées ou isolées. Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures doit réaliser un espace, destiné au stationnement des vélos, couvert et éclairé et qui se situe au rez-de-chaussée du bâtiment. Pour l'équipement public du lycée, des stationnements dédiés seront aménagés dans l'emprise du lycée permettant de répondre aux besoins des élèves et du personnel.



Principe de cheminement piéton



Illustration - Stationnement végétalisé

De manière générale, les stationnements seront perméables autant que possible et avec un accompagnement végétal. Des dispositifs d'ombrage seront réalisés (végétalisation, ombrière ...).

## Composition urbaine

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les formes urbaines proposées sont diversifiées : dense (type collectif), moyennement dense (type habitat intermédiaire, maisons superposées), peu dense (individuel). La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. Un gradient de hauteurs des constructions pourra être intégré en fonction de la typologie de bâti. Les constructions les plus denses et hautes seront en cœur de secteur et les constructions les moins denses en frange, en lien avec le tissu urbain alentour. L'équipement public du lycée aura une hauteur maximale de 15 m. Les constructions liées à cet équipement seront implantées de manière à créer un front bâti urbain côté rue Perengo.

L'implantation des nouvelles constructions à vocation d'habitat se feront avec une orientation Sud (de Sud-Est à Sud-Ouest) des façades principales est à privilégier, ceci afin de permettre un ensoleillement optimal des pièces de vie. Cette implantation des bâtiments cherchera à minimiser l'ombre portée ainsi que le vis-à-vis sur les bâtiments voisins. Chaque logement disposera d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin). Une orientation Sud des espaces extérieurs sera à privilégier. Les logements seront prioritairement traversants ou avec une double-orientation. Le cas échéant, les logements ne devront pas présenter une orientation unique vers le Nord.

## Composition paysagère et environnementale

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Au sein du quartier, les ouvertures sur le paysage, les franges naturelles seront favorisées. L'organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) permettra de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Des cœurs d'îlots de fraîcheur seront créés. Une interface végétalisée en bordure du lycée afin d'intégrer ce projet dans l'environnement. Les haies multi-strates et multi-spécifiques locales seront privilégiées pour permettre aux espèces de se déplacer et s'abriter.

Les espaces libres seront ménagés par un traitement paysager végétal de qualité. Chaque îlot bâti comptera l'aménagement d'un espace végétalisé afin de répondre à des enjeux de nature en ville (impact paysager, îlots de chaleur...). De plus chaque logement disposera d'au moins un espace extérieur privatif individuel avec autant que possible une exposition Sud. Il sera évité l'implantation d'essences fortement allergisantes telles que les cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

En interface avec les constructions existantes, un espace public de type parc urbain végétalisé sera créé au sud/est du secteur. Cet espace de respiration dans le tissu urbain servira de générateur d'îlot de fraîcheur et d'équipement de gestion des eaux pluviales pour le quartier durable.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'opération (ouvrages pour le lycée et ouvrages pour le quartier durable) et impliquera une transparence hydraulique totale amont-aval. Pour le quartier durable, un ouvrage de rétention sera réalisé pour l'opération.

Dans les espaces publics, stationnements, les revêtements perméables seront mis en place. Les revêtements naturels sont privilégiés.

L'ambition du projet porte pourra se traduire par une démarche de labellisation de type quartier durable. La mise en place d'énergie renouvelable dans les opérations est encouragée.

Les principes de constructibilité devront prendre en compte les règles spécifiques liées aux risques retrait/gonflement des argiles, au radon, à la sismicité notamment.

Le secteur présentant une sensibilité environnementale, la préservation des arbres gîte (pour les chiroptères) potentiels identifiés sera réalisée autant que possible. Une zone de sensibilité écologique est identifiée sur la partie nord du secteur, elle permettra de préserver les arbres gîtes et les espèces floristiques patrimoniales ((Anémone couronnée (protégée), Alpiste bleuâtre (patrimonial) et Grand Mélinet (patrimonial)). Une autre zone de sensibilité environnementale sera préservée sur la partie sud correspondant à une zone favorable à de nombreuses espèces (certains reptiles, oiseaux, chiroptères,...).

Dans le cadre de la mise en chantier des opérations, les mesures suivantes seront mises en place pour éviter tout impact significatif sur la Tortue d'Hermann :

- Mettre en place une barrière infranchissable pour la Tortue d'Hermann autour du secteur, au moins en marge nord-ouest (en bordure de boisement, de préférence en amont de la route afin d'éviter l'errance d'individus piégés entre la route et la barrière), et ce au moins une semaine avant le début du chantier.
- Après la mise en place de cette barrière et avant le début du chantier, prévoir un passage afin de vérifier l'absence d'individus de *Testudo hermanni* sur le secteur de projet. En cas de présence d'un individu isolé, contacter une personne habilitée afin de déplacer l'individu dans un habitat favorable et hors de danger.
- Après la phase de chantier, préserver les barrières infranchissables afin d'éviter que des individus de Tortue d'Hermann ne se retrouvent bloqués entre le nouvel aménagement et la forte pente et/ou le muret en pierre difficilement, voire non franchissables, et ainsi d'empêcher la création d'un piège écologique pouvant favoriser notamment la collision entre les véhicules et l'espèce.
- Prévoir entre la route et le boisement la mise en place d'un passage à faune permanent (sous forme de conduite ou de rampe en pente douce par exemple), permettant aux éventuels individus ayant pu se trouver sur la route ou au sud par errance de regagner le boisement.

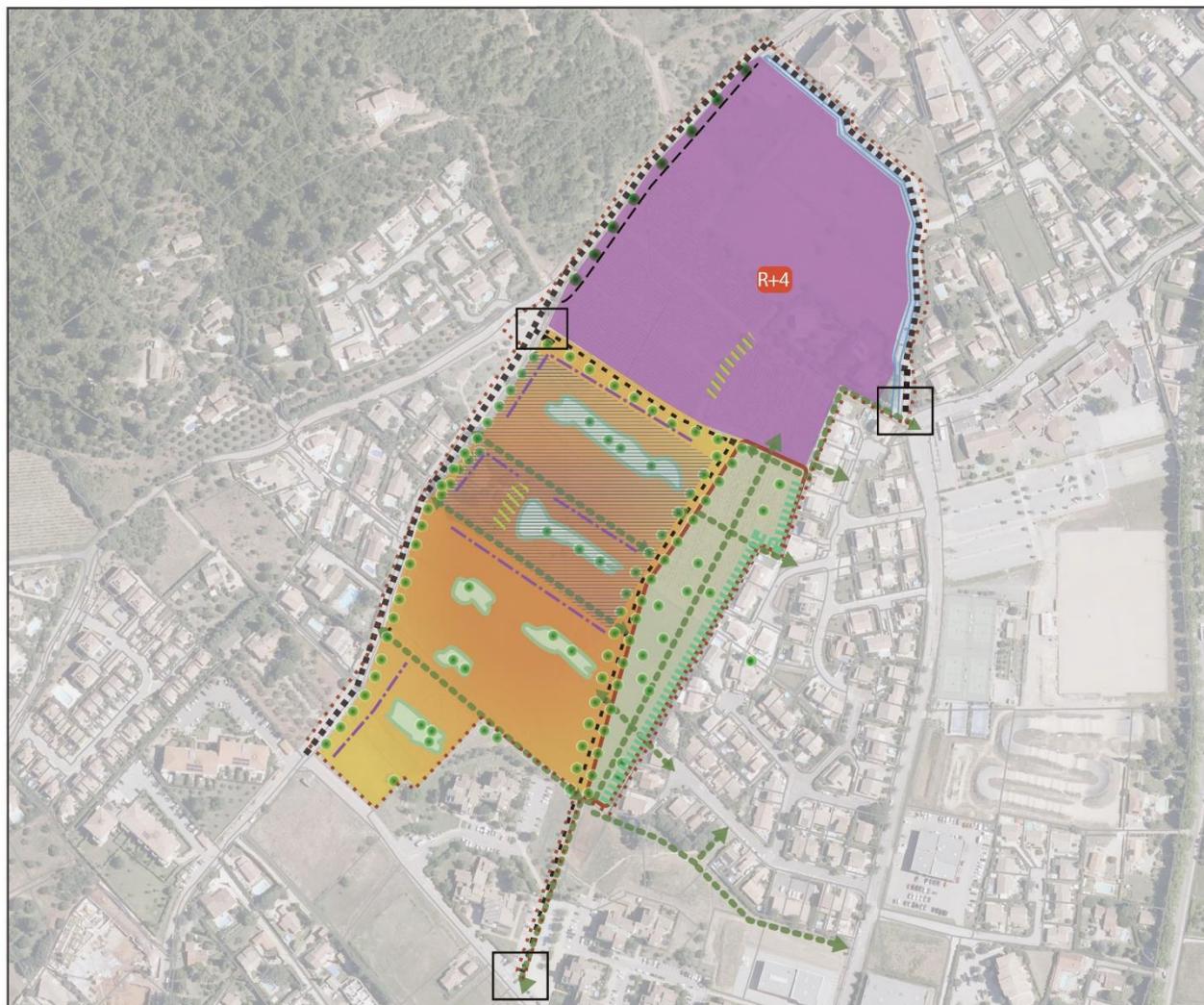
## Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à deux opérations : une sur la partie Nord à vocation d'équipement public et le quartier durable sur la partie sud. Pour garantir la cohérence de projet, chaque opération d'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains identifiés par les périmètres ci-contre.



# 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
- 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