



C_2016_173

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**

SÉANCE DU JEUDI 15 DÉCEMBRE 2016

Direction Générale des Services
Gestion des Assemblées
Aménagement Economique et
Urbain

L'an deux mille seize, le quinze décembre à dix huit heures, le *Conseil d'agglomération, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Olivier AUDIBERT-TROIN, Président.*

Nombre de Membres		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
63	63	61

**Objet de la
délibération:**

**Lorgues - Plan Local
d'Urbanisme -
Demande
d'ouverture à
l'urbanisation**

PRÉSENTS :

Olivier AUDIBERT-TROIN, Claude PIANETTI, Jacques LECOINTE, Claude ALEMAGNA, Alain PARLANTI, Bernard CHILINI, Liliane BOYER, Valérie MARCY, Gérald PIERRUGUES, Gilbert GALLIANO, Daniel MARIA, Nicole FANELLI, Richard STRAMBIO, Georges ROUVIER, Christophe CARRIERE, Sophie DUFOUR, Franck AMBROSINO, Jutta AUGUIN, Alain BOUCHER, Gilbert BOUZEREAU, Alain CAYMARIS, Stéphan CERET, Christine CHALOT-FOURNET, Brigitte DUBOUIS, Francine FIORINI, Sylvie FRANCIN, Nathalie GONZALES, Malika GUELLATI, Yves LE POULAIN, Françoise LEGRAIEN, Fabrice MAGAUD, André MENET, Jacques MICHEL, Jean-Pierre MOMBAZET, Christine NICCOLETTI, Michèle PELASSY, Thierry PESCE, Christine PREMOSELLI, Francine REGAZZETTI, Thierry RUDNIK, Jean-Daniel SANTONI, Sylvain SENES, Alain VIGIER

REPRÉSENTÉ(S) :

Raymond GRAS pouvoir à Daniel MARIA, Hugues MARTIN pouvoir à Gérald PIERRUGUES, Fabien MATRAS pouvoir à Alain PARLANTI, Serge BALDECCHI pouvoir à Nicole FANELLI, Yves BACQUET pouvoir à Georges ROUVIER, Frédéric MARCEL pouvoir à Sylvie FRANCIN, Anne-Marie AMOROSO pouvoir à Jacques LECOINTE, Bernard CHARDES pouvoir à Liliane BOYER, Caroline COLLOMBAT pouvoir à Bernard CHILINI, Anne-Marie COLOMBANI pouvoir à Jean-Daniel SANTONI, Marie-Christine GUIOL pouvoir à Christine CHALOT-FOURNET, Alain HAINAUT pouvoir à Christine PREMOSELLI, Mathilde KOUJIDECOURT pouvoir à Alain VIGIER, Florence LEROUX pouvoir à Richard STRAMBIO, Grégory LOEW pouvoir à Sophie DUFOUR, Sandrine MARY-BOUZEREAU pouvoir à Gilbert BOUZEREAU, Laure REIG pouvoir à Claude ALEMAGNA, Régis ROUX pouvoir à Thierry PESCE

ABSENT(S) :

David SONNEVILLE, Valéria VECCHIO

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Monsieur Claude PIANETTI

RAPPORTEUR : Monsieur Gérald PIERRUGUES

Transmis le : 21.DEC. 2016

Au Représentant de l'État,
conformément aux dispositions
de la loi du 2 mars 1982

Communauté d'Agglomération
Dracénoise

Affiché le 21 DEC. 2016

La Communauté d'Agglomération Dracénoise est saisie par la Commune de Lorgues d'une demande de dérogation à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, qui lui permettrait d'ouvrir à l'urbanisation certains secteurs naturels lors de l'approbation prochaine de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et jusqu'au 31 décembre 2016, il appartient à la Communauté d'Agglomération Dracénoise, dans un délai de 4 mois, de statuer sur cette demande, après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Dans ce cadre, il peut être dérogé au principe « d'urbanisation limitée » si l'ouverture à l'urbanisation :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Il convient de rappeler que le POS en vigueur de la commune de Lorgues, approuvé le 17 janvier 1994, est caractérisé par une présence très importante de zones dites « NB » ou naturelles constructibles, qui ont donné lieu au développement de nombreux quartiers d'habitat diffus en périphérie du centre-ville.

Aujourd'hui, le centre urbain (vieille ville et ses faubourgs) représente environ 164 ha alors que les zones NB couvrent environ 1 350 ha dans le document d'urbanisme actuellement en vigueur.

La demande d'ouverture à l'urbanisation, présentée par la commune porte principalement sur le reclassement de ces zones NB (actuellement bâties) :

- en zone U pour une surface d'environ 451,97 ha ;
- en zone AU pour une surface d'environ 5,05 ha.

Ainsi, sur les 1 350 ha en zone NB au POS, 893 ha seront classés en zones A ou N, donc inconstructibles au PLU.

Cette urbanisation permettrait de répondre aux besoins de développement de la commune, en garantissant un développement urbain cohérent et en permettant également le déploiement d'activités économiques sur le territoire.

La demande porte donc sur 7 grands secteurs, pour une surface totale de 457 ha :

1. Un secteur situé au Nord et Nord-Ouest du centre-ville, autour du Hameau des Salettes, le long du chemin du train des Pignes, des RD n°10 et n°50, avec une demande de classement, pour une surface d'environ **166 ha**, en zones :

- Ø UC à vocation d'habitat en périphérie du centre-ville ;
- Ø UD à vocation d'habitat pavillonnaire ;
- Ø UAh pour le hameau dense des Salettes ;

Ces zones étaient initialement situées en NB (pour 157.75 ha) et ND (pour 8.64 ha) ;

2. Un secteur constitué des extensions urbaines à l'Est du centre-ville, quartier « la Couaste et Jeu de Mai », avec une demande de classement, pour un secteur d'environ **48,9 ha**, en zone :

- Ø UD à vocation d'habitat pavillonnaire ;
 - Ø UE (pour environ 1%) pour prendre en compte l'existence d'une activité économique ;
- Ces zones étaient initialement situées en zone NB.

3. Un secteur constitué des extensions urbaines Ouest et Sud de la commune, en continuité du centre-dense avec une demande de classement d'environ **223,94 ha** en zone :

- Ø UAh sur les hameaux de Saint-Jaume et de Châteaurenard;
 - Ø UC et UD autour de la piscine communautaire (chemin de Faillant, chemin des Combes) ;
 - Ø UDa sur les secteurs Saint-Jaume, du chemin de la Martinette et de la Peyrouard;
 - Ø UDb sur les secteurs à proximité du hameau de Châteaurenard et dans le prolongement des chemins de la Martinette et de la Peyrouard,;
 - Ø 1AUb (zone à urbaniser) le secteur dit de la « Bélinarde », faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en vue de la réalisation d'une opération de 60 à 80 logements ;
- Ces zones étaient initialement situées en zones NB (pour 212,6 ha), NC (pour 9,4 ha) et ND (pour 2,27 ha).

4. Un secteur situé au hameau du Content, à proximité du centre pénitentiaire, avec une demande de classement d'environ 23.89 ha, en zones Uda et UAh, au lieu des actuelles zones NB (21,12 ha) et ND (2,77 ha).

5. Un secteur constitué du hameau des Mauniers et de ses franges, avec une demande de classement d'environ 8,26 ha, en zone UAh et UDb au lieu des zones NB (7,66 ha), NC (0,12 ha) et ND (0,48 ha).

6. Un secteur situé au hameau de Vigneaubière et Girards, avec une demande de classement pour environ **9.58 ha**, en zone UAh et UDb au lieu du zonage actuel en NB (8,75 ha), NC (0,12 ha) et ND (0,71 ha).

7. Un secteur de San-Peyre - Valmouissine, avec une demande de classement en zone 1 AUe, pour environ **8,74 ha** au lieu des zones actuelles NC (2,68 ha déclassés) et ND (6,06 ha).

Dans la majorité des secteurs, la demande de dérogation a pour objectif de prendre acte de l'urbanisation existante permise par le POS (zones NB) pour permettre un développement maîtrisé des espaces.

La CAD est favorable à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Sur l'ensemble de ces aspects, il ressort en effet, les éléments suivants :

- Le projet ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques : dans le sens où les ouvertures à l'urbanisation concernent principalement le reclassement des zones NB et quelques franges des zones agricoles et naturelles inconstructibles. Ces dernières augmentent respectivement de 725 et 149 ha lors du passage du POS au PLU. Le projet prend également en compte et conforte les périmètres de protection des espaces naturels (ZNIEFF, Natura 2000, trame verte et bleue...).
- Il ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace : Les ouvertures à

l'urbanisation tendent en effet à prendre acte de l'urbanisation de fait qui caractérise la commune dans les anciennes zones NB, sachant que le PLU rend inconstructibles près 892,8 ha de zones NB.

- Il ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements : puisque les secteurs offrant les plus grandes possibilités de densification (zones UA, UB, UC) enserrant le centre-ville, qui concentre les commerces, services et offre de déplacement alternatifs. Le développement dans les secteurs éloignés est quant à lui maîtrisé par l'instauration de règles de contenir une densification trop importante susceptible d'impacter les flux de déplacement ;
- Il ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services : Le projet conforte le développement démographique assez soutenu de la commune et permet le développement d'activités économiques dans et autour du centre (services, commerces, artisanat...) ainsi que sur le site de San-Peyre/Valmouissine, pour le desserrement de la zone d'activité existante.

La CDPENAF, lors de sa réunion du 30 novembre 2016, a émis un avis défavorable sur cette demande de dérogation.

En conséquence et au vu de l'avis favorable de la commission Urbanisme et droits des sols réunie le 24 novembre 2016, il est proposé au Conseil d'agglomération de bien vouloir :

- Accorder la dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable, à la commune de Lorgues et pour l'ensemble des secteurs visés précédemment.

Le Conseil d'agglomération, après en avoir délibéré A L'UNANIMITE, décide d'adopter cette délibération.

Fait à Draguignan, le jeudi 15 décembre 2016

Olivier AUDIBERT-TROIN



Président
Député du Var