PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECES ADMINISTRATIVES

PLU approuvé le : 12 juillet 2017
Modification n°1 approuvée le : 3 juin 2022

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la révision allégée n°1

Lorgues

COMMUNE DE LORGUES

Département du Var CANTON DE VIDAUBAN Commune de LORGUES	A. République Française COMPTE RENDU des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-trois, le dix mars, à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de LORGUES, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au Centre Culturel, sous la présidence de Monsieur ALEMAGNA Claude, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 29 Quorum : 15	date de la convocation : 2 mars 2023
PRESENTS (21)	Mmes et MM. ALEMAGNA, FIORINI, HEBREARD, DUBOIS, HERY, WECKMANN, HUMBLOT, TOSI, PELLETIER, GUINDEO, BERTRAND, MATHIAS, ACCIARI, GRIGOLI, CROGNIER, SONTOT, VAN LIMBERGHEN, TORNIOR, ROBION, CHAMBON, HOUSSAYS
ABSENTS (3)	MM. MOURADI, FORME, FAVOREL
EXCUSÉ (0)	
REPRÉSENTÉS (5)	Mmes et MM. PORLIER par HERY, GELER par ALEMAGNA, RUDEL par DUBOIS, RAMOS par TORNIOR, CAZIER par FIORINI
Secrétaire de séance	Mme FIORINI

23/11

Objet : Approbation de la révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire expose,

Vu :
- Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-34 ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2017 approuvant le plan local d'urbanisme ;
- La délibération du Conseil municipal en date du 3 juin 2022 approuvant la modification n°1 du plan local d'urbanisme ;
- La délibération en date du 25 septembre 2020 prescrivant la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme ;
- La délibération en date du 26 novembre 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- La tenue de la réunion d'examen conjoint réalisée le 22 février 2022 en présence de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre de Commerce et d'Industrie et Dracénie Provence Verdon agglomération ;
- La décision n°E22000032/83 du Président du Tribunal administratif de Toulon en date du 27 juin 2022 désignant Madame Sylvie CANAL en qualité de commissaire enquêtrice ;
- L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme en date 11 juillet 2022 ;
- L'enquête publique de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme organisée du 6 septembre 2022 au 6 octobre 2022 ;
- L'avis reçu par la DDTM le 11 février 2022 ;
- Les avis de l'Autorité Environnementale et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers reçus respectivement les 18 mars 2022 et 11 février 2022 ;
- Le rapport de la Commissaire enquêtrice et l'avis favorable émis par Madame Sylvie CANAL en date du 5 novembre 2022 ;

CONSIDÉRANT que la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Lorgues porte sur :
- Le reclassement en zone A sans EBC de terrains faisant suite à des demandes de remise en culture ;
- La création d'un STECAL afin de permettre à Intermarché de réaliser des annexes ;
- Des adaptations des limites de la zone N avec création ponctuelle d'emplacements réservés ;
- L'adaptation de certains espaces boisés classés.

CONSIDERANT que la CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve de :
- Expliciter la légalité des autorisations d'urbanisme délivrées sur les parcelles des zones Apr, reclassées en zones UD dans le cadre de la révision allégée du PLU.
  Conformément à l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, les deux permis de construire issus de cette division parcellaire ont été instruits suivants les règles du plan d'occupation des sols puisque leur instruction a bien eu lieu pendant le délai de cristallisation de 5 ans après la non-opposition à la DP.

Les parcelles bien que classées en Apr au nouveau PLU ont bénéficié des anciennes règles du plan d'occupation des sols et les permis de construire ont bien été accordés en toute légalité.

- Modifier l'intitulé de l'annexe B du règlement par « annexe au règlement des zones agricoles et naturelles ». L'intitulé de cette annexe a été modifié dans le cadre de la modification du plan local d'urbanisme approuvée le 3 juin 2022.

CONSIDERANT que la DDTM a formulé les remarques suivantes :

- Quant au reclassement en zone A : le règlement de la zone N du plan local d'urbanisme opposable autorise l'exploitation agricole. De ce fait, si le but est d'autoriser, par le reclassement en zone A, les habitations d'exploitants agricoles, il est important de rappeler qu'une habitation n'est pas systématiquement nécessaire pour une exploitation agricole, donc pas systématiquement accordée.
  En réponse, il a été ajouté dans la notice de la révision allégée du plan local d'urbanisme que le classement en zone agricole n'emporte pas l'automaticité de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme en vue de construire une habitation. Celle-ci doit bien être liée et nécessaire à l'exploitation agricole, selon les conditions définies par la jurisprudence.
- Quant au reclassement en zone A des parcelles K235-236-240-241-243-244 ex N et Npr : au regard du plan local d'urbanisme en vigueur, le secteur Npr recouvre les secteurs de la zone naturelle protégés en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique. Même si ce secteur est situé hors site Natura 2000, le modifier peut avoir un impact sur la biodiversité sur le plan local. A minima, l'état initial de l'environnement aurait dû localiser les pointages d'espèces présentes dans la base de données SILENE, faire l'objet d'un inventaire et donner de la visibilité sur les enjeux écologiques réels permettant ainsi de compléter la notice de présentation.
  En réponse, l'état initial de l'environnement a été complété dans la notice de présentation avec l'occupation du sol (pour définir les habitats présents sur les secteurs de révision), les données Silène (inventaire écologique historique) et la définition des enjeux de chaque thématique : faible, modéré et fort. De plus, une synthèse des enjeux pour chaque secteur pour chaque thématique a été réalisée à la fin de l'état initial de l'environnement. Les enjeux globaux des secteurs ont été définis et représentés sur une carte. L'analyse des incidences du projet a été précisé pour mieux argumenter le faible impact du déclassement des zones N en zone A.
- Quant au déclassement d'EBC : en page 21-22, l'argumentaire "supprimer en partie l'EBC afin de l'ajuster à la partie réellement boisée" ne semble pas très pertinent, dans la mesure où l'on voit encore bien des arbres sur l'unité foncière.
  En réponse il est précisé qu'il existe une inadéquation entre l'occupation réelle du site couvert très partiellement par un boisement peu significatif et les mesures qu'engendre le régime des EBC au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.
- Merci de communiquer les informations relatives aux 2 PC délivrés motivant le passage de zone Apr en zone UD (numéro, date de délivrance, destination des constructions) : Ces éléments ont été transmis dans le cadre du mémoire en réponse adressé à la commissaire enquêtrice et qui est joint au rapport de la commissaire enquêtrice.

CONSIDERANT que la Chambre d'agriculture propose de renvoyer le règlement des zones N du PLU à l'annexe B du règlement du PLU de la même façon que pour le règlement des zones A.
Dans le chapeau introductif des zones N et A il est donc ajouté que les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales et dans les annexes du présent règlement.

CONSIDERANT que l'Autorité environnementale recommande de :

- Compléter l'état initial par un pré-diagnostic incluant la tortue d'Hermann dans les dix secteurs de projet, procéder à une analyse étayée des effets des modifications et présenter des mesures d'évitement et de réduction des incidences.
- Présenter une carte superposant les secteurs de projet à la trame verte et bleue et analyser les incidences des modifications, justifier la compatibilité de la révision allégée avec le SRADDET (préservation des continuités écologiques) et sa cohérence avec le PADD du PLU.
  Comme indiqué dans le mémoire en réponse à cet avis et précédemment, l'état initial a été complété en ce sens avec l'occupation du sol et les données Silène. Une synthèse des enjeux pour chaque secteur pour chaque thématique a été réalisée. Les enjeux globaux ont été définis et représentés sur une carte et analyse des incidences du reclassement des zones N en A a été précisé. La compatibilité avec le SRADDET et de la cohérence avec le PADD est confirmée.

CONSIDERANT que les remarques de la population ont fait l'objet d'un mémoire en réponse à l'issue de l'enquête publique, joint en annexe. Il en ressort que seul la parcelle OK429 est reclassée en zone UD.

CONSIDÉRANT que la Commissaire enquêtrice a dans son rapport émis un avis favorable assorti des suggestions suivantes :

- Pour plus de clarté, préciser dans la notice les enjeux et les préconisations émises pour chaque secteur de modification et y faire référence pour chaque enjeu (par numérotation des sites par exemple) et corriger le nombre de parcelles agricoles classées en UD.
  Comme indiqué précédemment, l'évaluation a été complétée sur l'ensemble de ces points. Par ailleurs, il a été précisé que 3 parcelles situées en zone Apr ont été reclassées en zone UD.
- Concernant le zonage, veiller à ce que la ripisilve reste intégralement classée en EBC sur la parcelle OH1609, étudier la faisabilité du classement en zone UC de la parcelle OK949, étudier la faisabilité du classement en N de la partie de la parcelle OK429 en bordure du Real Cornu et de l'élargissement de l'EBC nouvellement créé au-delà des seules parcelles A110 et A111, et consolider la décision de non-création d'EBC au quartier Saint-Jaume au regard de tous les critères.
  En réponse, la parcelle OK429 est reclassée en zone UD et la parcelle OK949 est reclassée en zone UC du fait d'erreurs de traçage. La réduction de l'EBC sur la parcelle OH1609 est confirmée sans impact pour la ripisylve car maintenue au Sud de la parcelle à proximité directe du cours d'eau. L'élargissement de l'EBC au-delà des parcelles A110 et A111 ne se justifie pas dans la mesure où la forêt avoisinante est déjà classée en N et la parcelle A15 est déjà bâtie.

CONSIDÉRANT que l'ensemble des modifications précitées sont mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale de la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique.

CONSIDÉRANT que le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme peut dans ces circonstances être présenté au Conseil municipal pour approbation.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

Par 24 voix et 1 abstention (Mme HOUSSAYS) (M. VAN LIMBERGHEN ne prend pas part au vote)

► APPROUVE la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

FAIT et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE LORGUES 83 Var

Claude ALEMAGNA

LE MAIRE SOUSSIGNÉ CERTIFIE ET ATTESTE QUE LE PRÉSENT DOCUMENT EST EXÉCUTOIRE.

Date : 15 MARS 2023

Signature :

MAIRIE DE LORGUES 83 Var

Destinataires : - Préf. du Var - D.G.S. - Chrono - ST

Département du Var CANTON DE VIDAUBAN Commune de LORGUES		République Française COMPTE RENDU des délibérations du Conseil Municipal
L'an deux mille vingt et un, le 26 novembre, à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de LORGUES, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au Centre Culturel, sous la présidence de Monsieur ALEMAGNA Claude, Maire.		
Nombre de conseillers en exercice : 29		date de la convocation : 10/11/2021
PRESENTS (19)	Mmes et MM. ALEMAGNA, FIORINI, HEBREARD, DUBOIS, WECKMANN, TOSI, PORLIER, PELLETIER, GUINDEO, BERTRAND, MATHIAS, ACCIARI, GRIGOLI, SONTOT, VAN LIMBERGHEN, MOURADI, ROBION, CHAMBON, HOUSSAYS	
ABSENTS (2)	MM. FORME, FAVOREL	
EXCUSÉ (0)		
REPRÉSENTÉS (8)	Mmes et MM. HERY par PORLIER, HUMBLOT par VAN LIMBERGHEN, GELER par ACCIARI, RUDEL par BERTRAND, CROGNIER par DUBOIS , RAMOS par WECKMANN, CAZIER par HEBREARD, TORNIOR par FIORINI	
Secrétaire de séance	Mme PORLIER	

21/48

Objet : Bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal en date du 25/09/2020, la commune de Lorgues a prescrit la Révision « allégée » de son Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.
Pour rappel, les objectifs de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme portent sur les aspects principaux suivants :

- Reclassement en zone A sans EBC de terrains faisant suite à des demandes de remise en culture ;
- Création d'un STECAL afin de permettre à Intermarché de réaliser des annexes ;
- Adaptations des limites de la zone N avec création ponctuelle d'Emplacements Réservés ;
- Adaptation de certains Espaces Boisés Classés (ajout, suppression ou modification).

Après concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, le projet de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) n'a finalement pas été retenu dans le cadre de la procédure de révision allégée.

Conformément aux articles L103-3 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal a, lors de la délibération du 25/09/2020, défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer tout au long de la procédure les habitants de la Commune.
Les modalités de la concertation publique étaient les suivantes :

1. L'insertion sur le site internet de la mairie d'un communiqué explicitant la procédure et son contenu ;
2. la mise à disposition du dossier de révision allégée ;
3. La mise en place d'un registre consultable et disponible aux heures habituelles d'ouverture de la mairie permettant à chaque habitant de s'exprimer sur le projet de révision allégée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du Conseil Municipal :

- un article a été mis en ligne sur le site internet de la commune ;
- le dossier de révision allégée a été mis en ligne et rendu disponible au format papier au service urbanisme de la mairie ;
- un registre a été mis à la disposition du public au service urbanisme de la mairie.

L'annexe n°1 à la présente délibération illustre la mise en ligne des documents.

La population a pu prendre connaissance des éléments du dossier, notamment par la mise à disposition d'éléments d'informations en mairie et sur le site internet. Elle a également pu faire état de ses observations par la mise à disposition du public en mairie, d'un registre de concertation.

Deux observations ont été émises dans le cadre de la concertation :

- Demande de classement en zone constructible UD des parcelles L865 et L866 actuellement classées en zone A (environ 1,3 ha)

Cette demande est hors sujet avec la présente révision allégée qui porte sur des évolutions de la trame verte et bleue et non sur des ouvertures à l'urbanisation (hors correction d'erreur matérielle de classement relative à la prise en compte de constructions légalement réalisées avec des permis antérieurs au PLU). Elle ne peut donc être intégrée.

La commune prend acte de cette demande pour une future révision générale mais rappelle que la Loi Climat & Résilience, adoptée le 22 août 2021, fixe désormais des objectifs stricts de réduction de la consommation foncière (-50% sur les 10 prochaines années par rapport à la période 2011-2021) et impose l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Il convient donc de rappeler que les ouvertures à l'urbanisation seront désormais bien plus complexes et limitées à l'avenir, en particulier celles participant à la production d'habitat individuel et à l'étalement urbain.

Par ailleurs, toute ouverture à l'urbanisation doit respecter les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur qui prévoit notamment d'organiser les quartiers et la densité suivant un schéma concentrique, à partir du centre-ville et de stopper l'étalement urbain des zones à faible densité les plus éloignées du centre-ville, ainsi qu'une préservation des espaces agricoles existants et potentiels, en lien avec le plan de reconquête agricole mis en place par la chambre d'agriculture du Var.

- Demande de maintien en zone UDb de la parcelle A110

Le projet de révision allégée propose de reclasser en zone N avec EBC les parcelles A110 et A111.
Ces parcelles sont actuellement boisées. Elles font parties d'un ensemble boisé plus important situé à l'Est et déjà classé en zone N dans le PLU en vigueur. L'ensemble de ce boisement est identifié dans la carte du PADD du PLU en vigueur comme grand ensemble boisé et naturel à préserver. Le reclassement en zone N avec EBC est donc justifié.

Seule la parcelle A15, située au Nord de la parcelle A110 est maintenue en zone UDb car celle-ci a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et que la construction a été réalisée.
L'annexe 2 à la présente délibération comprend une photo aérienne récente ainsi qu'un extrait du PADD.

Ainsi il convient de tirer un bilan favorable de la concertation. Celle-ci ne remet pas en cause le dossier de révision allégée n°1.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-1, L. 101-2, L. 153-31 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25/09/2020, prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu le dossier de révision allégée n°1 mis à la disposition des conseillers municipaux, comprenant une notice explicative et les documents graphiques du règlement (plan de zonage),

Considérant la possibilité de réviser le Plan Local d'Urbanisme de façon allégée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD ;

Considérant que la concertation afférente au Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération 25/09/2020 ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques et à l'autorité environnementale ;

Considérant la nécessité de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Révision n°1 de Plan Local d'Urbanisme,

Le Conseil Municipal,
A l'unanimité,
Décide de,

► **TIRER** un bilan favorable de la concertation afférente à la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

► **ARRETER** la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lorgues tel qu'il est annexé à la présente,

► **COMMUNIQUER** pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme, en application des dispositions de l'article L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme à :

- à Monsieur le préfet du Var;
- à Monsieur le Président du Conseil Régional Provence Alpes Côtes d'Azur;
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var;
- à Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Provence Verdon Dracénie agglomération au titre de ses compétences en matière de SCoT, PLH et mobilité
- à Monsieur le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
- à Madame la présidente de la Chambre d'Agriculture du Var
- à Monsieur le président de la Chambre des Métiers du Var

Le projet sera également communiqué pour avis :

- Aux associations agréées et aux communes voisines qui en ont fait la demande au titre de l'article L.132-12 et L.153-17 du Code de l'urbanisme,
- Aux EPCI voisins compétents et aux organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune, à leur demande, en vue de l'application de l'article L.132-13 du Code de l'Urbanisme,
- En vue de l'application de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme, à Madame la Présidente de la Chambre d'agriculture du Var, Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière et à Monsieur le représentant de la section régionale de l'Institut National des Appellations d'origine contrôlée,
- En vue de l'application de l'article L.112-1-1 du Code rural, à Monsieur le Président de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- En vue de l'application de l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme, à l'Autorité Environnementale.

La délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, conformément aux dispositions de l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme.

FAIT et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE LORGUES 83 Nord

Claude LEMAGNA

LE MAIRE SOUSSIGNÉ CERTIFIE
ET ATTESTE QUE LE PRÉSENT
DOCUMENT EST EXÉCUTOIRE.

Date - 1 DEC. 2021

Signature

MAIRIE DE LORGUES 83 Nord

Destinataires : - Préf. du Var - D.G.S. - Chrono - S.T.

Annexe 1 à la délibération

La révision allégée du PLU mise en avant sur le site internet de la commune

L'article relatif à la révision allégée du PLU mis en ligne
https://www.mairiedelorgues.fr/2021/10/03/revision-plu-1/

UNE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU EST EN COURS

Qu'est ce qu'une procédure de révision allégée ?

La procédure de révision allégée est définie par l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Cette procédure de révision allégée ne doit pas être confondue avec la procédure d'élaboration ou de révision générale du PLU, qui a pour but de revoir l'intégralité du projet communal et des règles d'aménagements.

Il s'agit ici d'apporter uniquement des corrections minimes en ce qui concerne les limites des zones agricoles (A), naturelles (N) et aux Espaces Boisés Classés (EBC).

Quel est l'objet de cette procédure de révision allégée ?

La commune de Lorgues dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2017. Avec le recul lié à son l'application, il est apparu nécessaire d'ajuster certaines dispositions réglementaires relative à l'adaptation de la trame verte, bleue et jaune. Cette adaptation s'opère à travers des reclassements en zone A, N ou U et des évolutions apportées aux EBC.

La révision allégée a un impact quasi-nul sur le zonage du PLU en vigueur. Les grands équilibres entre zones constructibles, agricoles et naturelles sont maintenus (solde des suppressions et ajouts) :

- -2.3 ha de zone U ;
- +10 ha de zone A ;
- -7.7 ha de zone N.

Les zones A et représentent toujours plus de 90 % du territoire communal avec la révision allégée.

Les EBC font l'objet d'évolutions (suppressions et ajouts), permettant in fine une augmentation de 0.59 ha au total.

Où consulter le dossier de révision allégée ?

Le dossier complet de révision allégée (notice explicative & plans) est consultable :

- sur le site internet de la mairie en cliquant sur ce lien **Dossier PLU version allégée N°1**
- et en version papier au service urbanisme

Comment s'exprimer ?

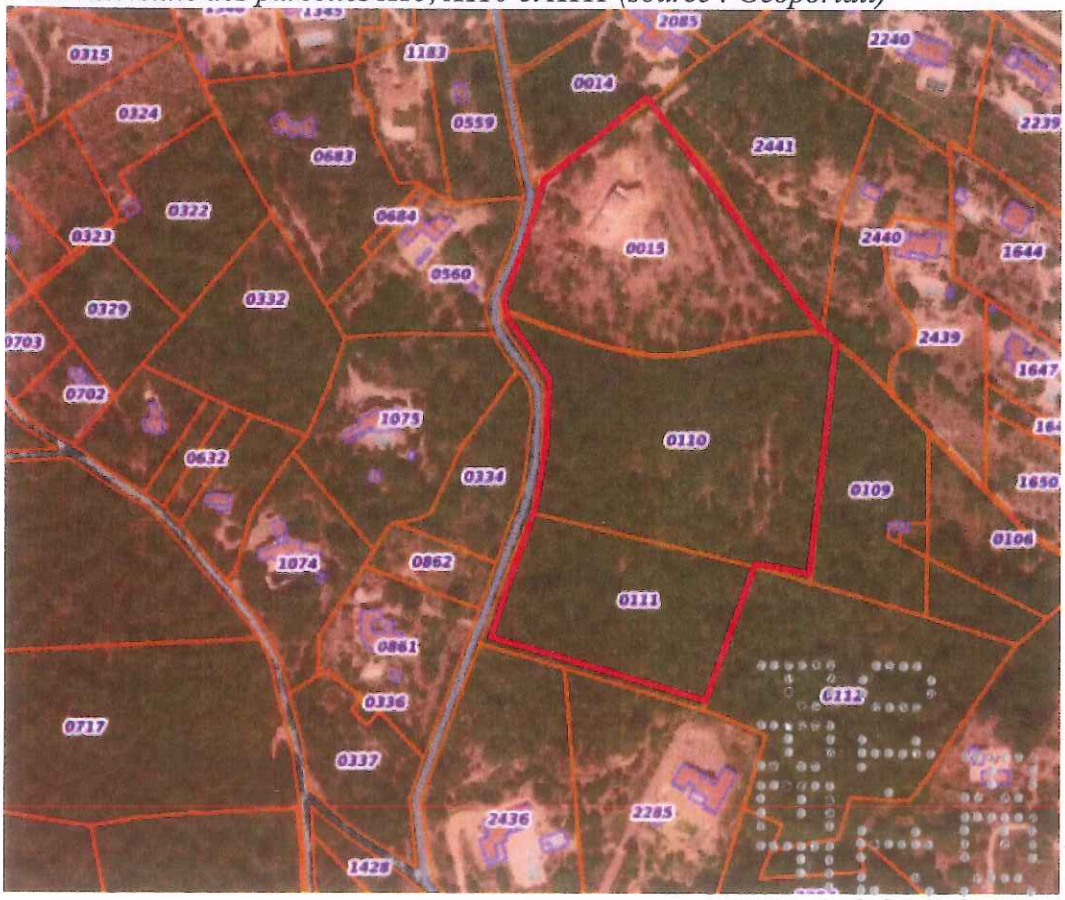
Un registre de concertation est mis à disposition du public au service urbanisme de la commune, aux horaires habituels d'ouverture. Vous pouvez également adresser un courrier ayant pour objet « Révision allégée n°1 » adressé à M. le Maire, à l'adresse de la mairie.

Postérieurement à cette phase de concertation, une enquête publique d'un mois sera organisée avec un commissaire enquêteur, dans le courant de l'année 2022. Cette enquête publique fera l'objet d'une publicité selon les formes légales imposées.

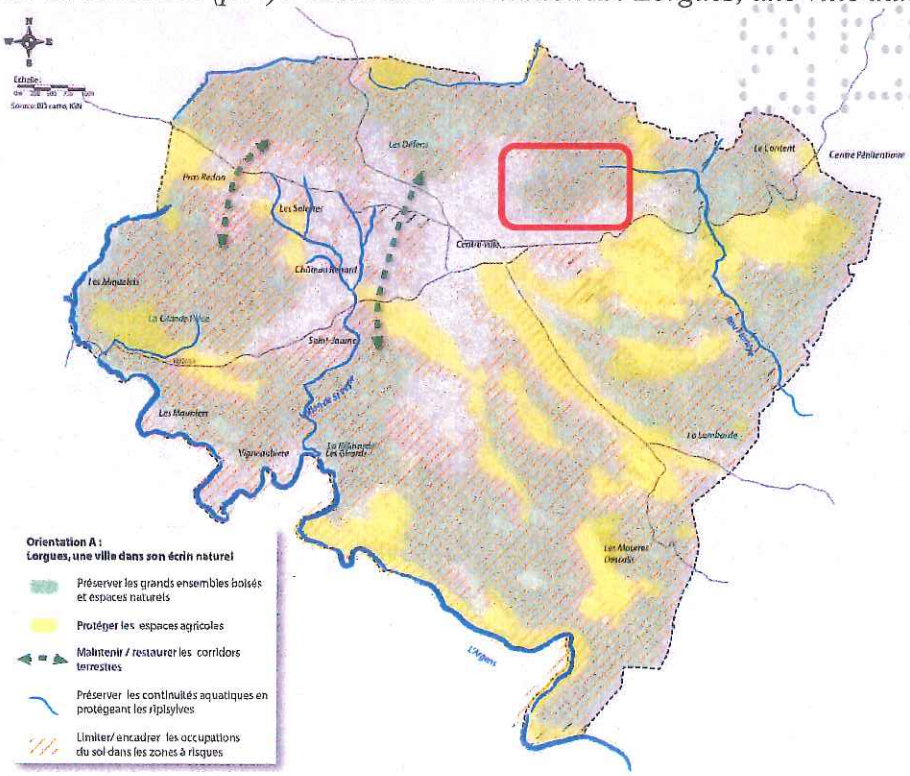
RETOUR

Annexe 2 à la délibération

Photo aérienne des parcelles A15, A110 et A111 (source : Géoportail)



Extrait du PADD (p14) / Carte de l'orientation A : Lorgues, une ville dans son écrin naturel



PLU DE LORGUES // REVISION ALLEGEE N°1
RELATIVE A L'ADAPTATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET JAUNE

PROCES-VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT

Examen conjoint tenu en présentiel le 22/02/2022 de 14h00 à 15h00. Les représentants de la DDTM se sont excusés, tout en faisant part de leurs observations par courriel.

Présents

- M. ALEMAGNA Claude, Maire de Lorgues
- M. GERARDON, Directeur Général des Services
- Mme BURGIO, Responsable du service Urbanisme
- M. DEMULE, Directeur du service occupation des sols de l'Agglomération Dracénoise
- Mme LAN, Chef de projet à la Chambre d'Agriculture
- M. SATTA, Chargé de mission à la Chambre d'Agriculture
- M. MAILHAN, Chargé de mission à la CCI du Var
- M. BELTRAN, CITADIA Conseil
- Mme HADIBI, CITADIA Conseil

Déroulé de l'examen conjoint

L'examen conjoint s'est déroulé en deux temps :

- Présentation de l'objet de la révision allégée.

  Rappel sur le PLU approuvé le 12/07/2017 :

  Une procédure complexe compte tenu des tissus urbains développés sous l'égide du POS, notamment la réduction de plus de 57% des zones constructibles, l'augmentation de 57% des zones A et une augmentation de 4% des zones N.

  Présentation des changements retenus dans le cadre de la Révision Allégée, soit des reclassements en zone A, N ou U et des évolutions apportées aux EBC :
  - Reclassement en zone A faisant suite à des demandes de remise en culture ;
  - Reclassement en zone N ;
    - Classement en zone N avec ER
    - Classement en zone N avec EBC
  - Reclassement en zone U ;
    - Classement en zone UD
  - Adaptation des EBC ;
    - Suppression EBC sur bâti existant
    - Suppression EBC en zone urbaine
- Échanges et observations émises par les personnes publiques associées.

Observations émises par les personnes publiques associées

Avis CDPENAF (courrier reçu)

Un avis favorable a été émis par la commission départementale de protection des espaces naturels agricole et forestier, après examen des projets de la révision allégée, sous réserve de :

- D'expliciter la légalité des autorisations d'urbanisme délivrées sur les parcelles des zones Apr, reclassés en zones UD dans le cadre de la révision allégée du PLU ;
- De modifier l'intitulé de l'annexe B du règlement par « annexe au règlement des zones agricoles et naturelles »

Réponse de la commune

Concernant les parcelles B 3126, B 3127, (actuellement classées en zone Apr) et la parcelle B 3128 (actuellement classée en zone UD pour partie et en zone Apr), la commune rappelle que :

- *le classement des ces parcelles à l'ancien Plan d'Occupation des Sols était de la Zone NB (Zone naturelle constructible).*
- *La division a été accordée par DP n° 08307217K0111 le 20/10/2017.*
- *La parcelle B 3127 a fait l'objet d'un permis de construire pour une maison + garage PC n° 08307218K0088 accordé le 27/11/2018 à M. GUIDO Sylvain et MME MADESCLAIR Julie*
- *La parcelle B 3126 a fait l'objet du permis de construire pour une maison + garage PC n° 08307218K0102 accordé le 15/01/2019 à M. MME BRUNET DE MONTHELIE et une piscine a fait l'objet d'une Déclaration préalable DP n° 08307220K0016 accordée le 16/03/2020.*
- *La parcelle B3128 n'a pas l'objet d'une demande de permis de construire. Elle comprend une construction existante de 31 m² située sur la partie de la parcelle en zone UD.*

La commune valide le rajout de la mention « et naturelles » à l'annexe B du règlement, afin d'encadrer l'exploitation agricole autorisée en zones à vocation naturelle.

DDTM du Var

Les observations suivantes ont été transmises par courriel :

- Reclassement en zone A : le règlement de la zone N du PLU opposable autorise l'exploitation agricole. En effet, l'article N2.2.1 précise que sont notamment autorisés dans la zone N les bâtiments techniques liés et nécessaires à une activité agricole, sylvicole ou pastorale, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des lieux. De ce fait, si le but est d'autoriser, par le reclassement en zone A, les habitations d'exploitants agricoles, il est important de rappeler qu'une habitation n'est pas systématiquement nécessaire pour une exploitation agricole, donc pas systématiquement accordée.
- Reclassement en zone A des parcelles K235-236-240-241-243-244 ex N et Npr : au regard du PLU en vigueur, le secteur Npr recouvre les secteurs de la zone naturelle protégés en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique. Même si ce secteur est situé hors site Natura 2000, le modifier peut avoir un impact sur la biodiversité sur le plan local. A minima,

l'état initial de l'environnement aurait dû localiser les pointages d'espèces présentes dans la base de données SILENE, faire l'objet d'un inventaire et donner de la visibilité sur les enjeux écologiques réels permettant ainsi de compléter la notice de présentation.

- Déclassement d'EBC : en page 21-22, l'argumentaire "supprimer en partie l'EBC afin de l'ajuster à la partie réellement boisée" ne semble pas très pertinent, dans la mesure où l'on voit encore bien des arbres sur l'unité foncière.
- Correction de zonages déjà bâtis : Merci de communiquer les informations relatives aux 2 PC délivrés motivant le passage de zone Apr en zone UD (numéro, date de délivrance, destination des constructions).

  La zone Apr concerne les espaces faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique. A noter qu'au cadastre, aucune construction n'apparaît sur les parcelles déclassées.

  Réponse de la commune

  La notice de la révision allégée du PLU rappellera que le classement en zone agricole n'emporte pas l'automaticité de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme en vue de construire une habitation. Celle-ci doit bien être liée et nécessaire à l'exploitation agricole, selon les conditions définies par la jurisprudence.

  La commune accepte de compléter l'état initial de l'environnement, dans la notice de présentation de la révision allégée. Ce complément a pour objet de préciser l'existence (ou non) d'espèces à protéger sur les parcelles concernées par la modification du zonage N et Npr, avec un inventaire et une localisation des espèces dans le cas affirmatif. La vérification sera affinée par la présentation des enjeux écologiques, découlant de la modification de la zone naturelle.

  La commune souhaite maintenir le déclassement proposé pour l'EBC relatif à la page 21-22 de la notice.

  Les références des permis de construire, délivrés sur les zones Apr, sont détaillées dans la réponse à la CDPENAF.

CA du Var

- En complément de l'observation de la DDTM, relative à la modification de l'annexe B, sous l'appellation « Annexe au règlement des zones agricoles et naturelles », il est proposé de renvoyer dans le règlement des zones N du PLU à l'annexe B de la même façon que pour le règlement des zones A.
- Bien que la transformation d'une zone naturelle en zone agricole soit possible, il est rappelé qu'il peut être nécessaire d'établir une autorisation de défrichement avant toute exploitation.
- La CA rejoint l'avis de la DDTM, notamment sur les dossiers des deux PC accordés sur les parcelles 2623 et 2624, dont un reclassement en zone UD est envisagé.
- La CA ne s'oppose pas aux évolutions apportées dans le cadre de la révision allégée.
- La CA interroge la mairie sur la manière dont les demandes d'agriculteurs ont été répertoriées et étudiées.

  Réponse de la Commune

  Le règlement de la zone N sera complété pour renvoyer à l'annexe B, de la même façon que pour le règlement des zones A.

La commune rappelle aux porteurs de projets au moment des dépôts d'autorisation d'urbanisme de la possible nécessité de devoir réaliser une demande de défrichement, avant que toute exploitation agricole ne soit accordée sur une zone N.
La commune précise que les agriculteurs ont présenté leurs demandes par écrit. Celles-ci ont été discutées autour d'une table avec le conseil municipal, afin d'en analyser la faisabilité. Une sélection des demandes pertinentes a été effectuée dans le cadre de la révision allégée du PLU.

CCI du VAR

- Un avis favorable est émis à l'égard des évolutions du PLU.
- Au regard de sa valeur ajoutée, la CCI a exprimé son soutien au projet du campus numérique, prévu sur le site de la maison des Pères de Lorgues.

Réponse de la Commune
La commune réitère l'importance du projet du campus numérique pour le territoire communal. Les terrains concernés ont nécessité la suppression partielle d'un EBC, afin de le reclasser en zone UB et en permettre la constructibilité. L'accueil d'entreprises innovantes apporte de la valeur ajoutée, en particulier sur un territoire rural, en termes d'emploi et de cadre de vie. Son positionnement au centre bourg vient conforter la vie des commerces, des restaurants et des villageois, dans un environnement agréable et connecté.

CA Dracénoise

- La communauté d'agglomération émet un avis favorable. Un soutien similaire à la CCI est apporté au projet du campus numérique, ainsi qu'aux projets agricoles.
- Une attention particulière est à accorder à la surface de la maison des Pères. Celle-ci est à comparer avec les surfaces autorisées par le règlement.

Réponse de la Commune
La surface de plancher sera vérifiée et mise en cohérence avec la notice de la révision allégée du PLU.

Avant de clore la réunion, la commune mentionne également la réception d'un courrier d'avis favorable de l'INAO, ainsi qu'un courrier de la région accusant réception du dossier de la révision allégée.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale

PLU approuvé le : le 12 juillet 2017
Modification n°1 approuvée le : 3 juin 2022
Révision allégée n°1 en cours

Lorgues

COMMUNE DE LORGUES

Recommandations de l'autorité environnementale	Réponses apportées par la commune
La MRAe recommande de justifier la compatibilité de la révision allégée avec le SRADDET PACA (volet SRCE annexé au SRADDET) et sa cohérence avec le PADD.	La compatibilité avec le SRADDET sera ajoutée dans la notice de la révision allégée ainsi que sa cohérence avec le PADD.
La MRAe recommande de compléter le dossier par la justification des choix notamment au regard de critères environnementaux.	L'état initial ainsi que les incidences sur l'environnement seront complétés afin de justifier le choix des secteurs concernés par la révision.
La MRAe recommande de compléter l'état initial par un pré-diagnostic (incluant une analyse de la tortue d'Hermann) pour les secteurs naturels reclassés en zones agricoles. Elle recommande de reprendre l'évaluation environnementale du projet de révision allégée du PLU, en hiérarchisant et spatialisant les enjeux du territoire avec les secteurs de projets.	L'état initial du document sera complété par la hiérarchisation et spatialisation des enjeux des secteurs de projets pour chaque thématique environnemental. Les secteurs naturels reclassés en zones agricoles sont tous soumis à déclaration de défrichement. Dans le cas où le projet agricole nécessite la modification des espaces actuels (coupe d'arbre notamment), l'agriculteur devra dans ce cas réaliser une demande auprès du service de défrichement de la DDTM.
La MRAe recommande de procéder à une analyse étayée des effets de la révision allégée du PLU sur l'environnement et de présenter des mesures d'évitement et de réduction.	La partie des incidences sera complétée par une analyse plus poussée suite aux compléments apportés à l'état initial et des cartes de superposition des enjeux développé dans l'état initial. Des mesures RC seront proposées.
La MRAe recommande de présenter une carte superposant les secteurs de projet aux trames vertes et bleues et d'analyser les incidences de la révision allégée sur ces dernières.	Ce travail sera ajouté à l'évaluation environnementale de la révision allégée.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Conseil Général de l'Environnement
et du Développement Durable

Avis délibéré

de la Mission régionale d'autorité environnementale

Provence-Alpes-Côte d'Azur

sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Lorgues (83)

N° MRAe
2022APACA11/3052

PRÉAMBULE

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 15 avril 2021), cet avis sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Lorgues (83) a été adopté le 18/03/22 en « collégialité électronique » par Jean-François Desbouis, Marc Challéat et Sandrine Arbizzi, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Lorgues pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 20/12/2021.

_____

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 29/12/2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 20/01/2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

SYNTHÈSE

La commune de Lorgues, située dans le département du Var, compte une population de 9 001 habitants (recensement INSEE 2018) sur une superficie de 67 km². Le plan local d'urbanisme (PLU) de Lorgues a été approuvé le 12 juillet 2017. La commune est comprise dans le SCoT de la Dracénie Provence Verdon, approuvé le 12 décembre 2019, mais dont le caractère exécutoire a été suspendu par le Préfet du Var le 25 février 2020.

La révision allégée du PLU prévoit des reclassements entre les zones agricoles, naturelles ou urbaines du PLU et des évolutions des surfaces des espaces bois classés (EBC), dans l'objectif de permettre des remises en culture, favoriser l'accueil d'entreprises et protéger la trame verte et bleue.

La révision allégée du PLU identifie ainsi 10 secteurs de projets et prévoit la création de zones à vocation agricole (10 ha), la réduction de 7,7 ha des zones naturelles et de 2,3 ha de zones ouvertes à l'urbanisation .

La MRAe constate principalement que l'état initial de l'environnement est trop sommaire et que la préservation de la trame verte et bleue reste à démontrer.

La MRAe recommande de :

- compléter l'état initial par un pré-diagnostic (incluant une analyse de la tortue d'Hermann) dans les secteurs de projet, procéder à une analyse étayée des effets de la révision allégée du PLU sur l'environnement et de présenter des mesures d'évitement et de réduction des incidences ;
- présenter une carte superposant les secteurs de projet aux trames vertes et bleues et d'analyser les incidences de la révision allégée sur ces dernières, et justifier la compatibilité de la révision allégée avec le SRADDET PACA (préservation des continuités écologiques) et sa cohérence avec le PADD du PLU.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE....2

SYNTHÈSE....3

AVIS....5

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale....5

1.1. Contexte et objectifs du plan....5

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe....6

2. Qualité de l'évaluation environnementale....6

2.1. Compatibilité de la révision allégée du PLU avec les documents d'ordre juridique supérieur : le SRADDET, le SDAGE, le PGRI et cohérence avec le PADD....6

2.2. Justification du choix des secteurs de projet....6

2.3. Qualité de la démarche....7

2.3.1. État initial et identification des enjeux....7

2.3.2. Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence ERC....8

2.3.3. Préservation des trames vertes et bleues....8

AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- plans de zonage,
- délibération du conseil municipal relative au bilan de concertation de la révision allégée n°1.

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Lorgues, située dans le département du Var, compte une population de 9 001 habitants (recensement INSEE 2018) sur une superficie de 67 km². Le plan local d'urbanisme (PLU) de Lorgues a été approuvé le 12 juillet 2017. La commune est comprise dans le SCoT de la Dracénie Provence Verdon, approuvé le 12 décembre 2019, mais dont le caractère exécutoire a été suspendu par le Préfet du Var le 25 février 2020.

D'après le dossier, la révision allégée du PLU ne modifie pas les orientations du PADD[1]. Elle a pour objet des reclassements entre des zones agricoles, naturelles ou urbaines du PLU et des évolutions des surfaces des espaces bois classés (EBC).

La révision allégée n°1 du PLU identifie 10 secteurs de projets et consiste à :

- reclasser cinq terrains situés en zone naturelle totalisant 10 ha au profit de la zone agricole, faisant suite à des demandes de remise en culture, et induisant la suppression de 0,51 ha d'EBC ;
- reclasser deux terrains situés en zone urbaine (sous-secteur urbain UD[2]) totalisant 4,24 ha, au profit de la zone naturelle, accompagné de la création d'un EBC de 2,33 ha pour protéger la trame verte existante, et de la création d'un emplacement réservé dédié à la réalisation d'aménagements légers et petit stationnement (à côté du stade municipal) ;
- reclasser un terrain situé en zone agricole Apr[3] d'une surface de 0,49 ha, au profit de la zone urbaine UD sur laquelle deux permis de construire ont été accordés avant l'approbation du PLU en vigueur ;
- réduire les surfaces de deux EBC, dont le premier est situé en zone urbaine UC[4] (1,07 ha), en vue d'accueillir une dizaine d'entreprises spécialisées dans les activités innovantes et le second est situé sur un terrain bâti où la limite sera ajustée à la partie réellement boisée (ripisylve de 0,16 ha).

1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2 Quartiers à forte dominante d'habitat pavillonnaire de faible densité

3 Espaces agricoles faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique

4 Quartiers à forte dominante d'habitat pavillonnaire en périphérie du centre

Le bilan de la consommation foncière de cette révision allégée n°1 du PLU indique la création de 10 ha de zone agricole, la fermeture à l'urbanisation de 2,3 ha et la diminution de la surface de la zone naturelle de 7,7 ha.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation du paysage.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Compatibilité de la révision allégée du PLU avec les documents d'ordre juridique supérieur : le SRADDET, le SDAGE, le PGRI et cohérence avec le PADD

Concernant le SDAGE[5] Rhône-Méditerranée, le dossier identifie les trois masses d'eau souterraines, leurs états écologiques et chimiques qui concernent la commune, et mentionne que la révision allégée ne porte pas atteinte aux objectifs établis par le SDAGE.

Concernant le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Rhône Méditerranée, le dossier mentionne que la révision allégée ne porte pas atteinte aux objectifs établis par le plan.

La MRAe constate enfin que le projet de révision ne démontre pas sa compatibilité avec le SRADDET (volet SRCE) et sa cohérence avec le PADD concernant la préservation des espaces naturels (cf. analyse du chapitre 2.3.2).

La MRAe* recommande de justifier la compatibilité de la révision allégée avec *le SRADDET PACA (volet SRCE annexé au SRADDET) et sa cohérence avec le PADD.

2.2. Justification du choix des secteurs de projet

Le dossier indique que les choix de reclasser des secteurs de projets en zones agricole et naturelles sont justifiés par l'objectif, d'une part de « *diversifier ses filières agricoles et de permettre aux agriculteurs de s'installer ou de se développer* », d'autre part d'« *améliorer les continuités écologiques entre le Nord et le Sud* » identifiées sur la commune. La révision allégée vise le « *maintient les grands équilibres entre zones constructibles, agricoles et naturelles* ». Par ailleurs, la suppression partielle de 1,74 ha d'EBC en zone urbaine UC, nécessaire pour « *améliorer la constructibilité* » du secteur urbain UB[6]/UC, est compensée par la création de 2,14 ha au niveau du quartier de la Marsanne.

La MRAe note que dossier ne présente pas de justification des choix au regard notamment d'enjeux environnementaux (présence de tortue d'Hermann par exemple) concernant le déclassement de 10 ha de zone N en zone A.

5 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

6 zone identifiant les extensions urbaines en périphérie du centre-ville

La MRAe recommande de compléter le dossier par la justification des choix notamment au regard de critères environnementaux.

2.3. Qualité de la démarche

Le dossier présente des insuffisances d'ordre méthodologique qui nécessitent de compléter la démarche d'évaluation environnementale.

2.3.1. État initial et identification des enjeux

Le dossier comporte une partie « État Initial de l'Environnement » qui présente, pour chaque thématique environnementale, un état des lieux du territoire basé sur les différents éléments de connaissance tels que les cours d'eau, les périmètres de protection et d'inventaire pour le milieu naturel (sites Natura 2000, ZNIEFF, Plan National d'Action de la tortue d'Hermann…), les entités paysagères dans lesquelles s'inscrivent la commune ou les informations sur les risques naturels[7]. Neuf enjeux environnementaux[8] sont identifiés à l'issue de l'analyse des « Atouts/Forces » et « Contraintes/Faiblesses » des trois thématiques environnementales. Le dossier indique « selon la base de données Silène, que les secteurs concernés ne recensent aucune espèce faunistique ou floristique menacée ». Il situe également les secteurs de projet en zone « moyenne à faible » par rapport au PNA tortue d'Hermann

La MRAe constate que l'état initial reste trop sommaire au niveau des zones concernées par la révision du PLU, en particulier les 10 ha déclassés de zones naturelles en zones agricoles en vue de mise en culture. En effet, le dossier ne présente aucun inventaire des habitats naturels et des espèces floristiques et faunistiques[9] sur les secteurs de projet, au moins de niveau pré-diagnostic, incluant une analyse de la présence de la tortue d'Hermann protégée par un plan national. Cela constitue un biais méthodologique pour des parcelles qui seront possiblement défrichées avec des enjeux potentiellement forts (tortue d'Hermann notamment et éventuellement autres espèces protégées), l'objet de l'évaluation du document d'urbanisme étant justement d'anticiper les éventuels impacts du document.

De plus, les neuf enjeux identifiés ne sont pas hiérarchisés (fort, moyen, ou faible…).

Par conséquent, l'état initial de l'environnement contenu dans le dossier ne remplit pas sa fonction qui est de permettre la formulation d'enjeux analysés, hiérarchisés et spatialisés.

La MRAe recommande de compléter l'état initial par un pré-diagnostic (incluant une analyse de la tortue d'Hermann) *pour* les secteurs naturels reclassés en zones agricoles. Elle recommande

7 Le plan de prévention du risque Inondation, la carte d'aléa de feu de forêt et les aléas retrait-gonflement des argiles

8 1 – Trois enjeux sont identifiés pour le thème « milieu physique et biodiversité » : *Maintenir les espaces naturels et agricoles ; Préserver les continuités écologiques au sein des vallons et l'intégrité des massifs forestiers ; Préserver la qualité des eaux souterraines et des cours d'eau*
2 – Trois enjeux sont identifiés pour le thème « Paysages et patrimoine » : *Conserver le bâti patrimonial à proximité des secteurs de révision allégée ; Préserver les visibilités sur les reliefs communaux ; Limiter la consommation d'espace agricole et naturel par l'urbanisation*.
3 – Trois enjeux sont identifiés pour le thème « Risque naturels et technologiques », nuisances : *Prendre en compte le risque inondation et feu de forêt ; Préserver la qualité des sols ; Intégrer l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les futurs projets*.

9 Pour le cas de la tortue de Hermann, la méthodologie d'inventaire nationale standardisée qui est appliquée dans le Var n'est pas explicitée.

de reprendre l'évaluation environnementale du projet de révision allégée du PLU, en hiérarchisant et spatialisant les enjeux du territoire avec les secteurs de projets.

2.3.2. Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence ERC

Le dossier comporte une partie relative à l'analyse des « incidences de la révision allégée sur l'environnement » qui repose, pour chaque thématique environnementale, sur un bref rappel de l'état initial de l'environnement suivi de l'évaluation des incidences envisagées ainsi libellées : « *les espaces naturels déclassés par la révision allégée sont tous à destination d'espaces agricoles, les incidences sont donc relativement faibles sur ces espaces* », « le *classement de nouvelles parcelles en zone Agricole prévue par la modification enrichit la composante agricole du territoire et permet de renforcer le paysage rural* », le « *reclassement en zone N permettra de préserver les alentours du cours d'eau et aura donc un impact positif sur les ressources* ».

La MRAe constate que l'évaluation des effets résultant de l'évolution du plan présente un caractère trop général et est incomplète. Elle se résume le plus souvent à une succession d'affirmations non étayées ; de plus, l'incidence de la suppression des EBC n'est pas traitée dans le dossier.

Le reclassement de zones naturelles en zone agricole, généralement suivi de défrichement et de mise en culture, peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité (présence d'espèces protégées dont la tortue de Hermann notamment), le paysage ou l'eau (produits phytosanitaires).

Au regard des lacunes relevées au paragraphe relatif à l'état initial, l'analyse des incidences de la révision allégée du PLU manque de pertinence, car elle ne repose pas sur une analyse croisée entre des 10 secteurs de projet et les secteurs à enjeux du territoire, issus notamment de l'exploitation des inventaires en ce qui concerne la biodiversité. Il manque notamment des cartes superposant les enjeux et les secteurs de projet, également utiles pour illustrer l'analyse des incidences.

Enfin, le dossier ne présente aucune mesure d'évitement et de réduction exigée par l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, alors qu'au stade de la planification, les marges de manœuvre existantes devraient permettre d'éviter ou de réduire les incidences.

La MRAe recommande de procéder à une analyse étayée des effets de la révision allégée du PLU sur l'environnement et de présenter des mesures d'évitement et de réduction.

2.3.3. Préservation des trames vertes et bleues

Selon le dossier, le reclassement d'un des deux terrains situés en sous-secteur urbain UD (2,14 ha) au profit de la zone naturelle, accompagné de la création d'un EBC de 2,33 ha, permet de protéger la trame verte existante.

La MRAe relève que l'évaluation des incidences sur les continuités écologiques est incomplète dans la mesure où elle n'indique que les distances séparant les cours d'eau des secteurs de projets. Il manque des cartes permettant de localiser les réservoirs de biodiversité, les trames vertes et bleues ainsi que les obstacles ou fragilités potentiels.

Concernant le SRADDET[10] Provence-Alpes-Côte d'Azur, le dossier analyse la compatibilité de la révision envisagée avec les orientations du schéma, notamment avec ses objectifs n° 48 : « *Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional* » et n°49 : « *Préserver le potentiel de production agricole régional* » mais pas avec le n°50 : « *Décliner la Trame Verte et Bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les*

10 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

projets du territoire ». Le dossier affirme toutefois que le déclassement des zones naturelles en zone agricole, ainsi que les modifications des surfaces d'EBC, restent compatibles avec le SRADDET.

En l'absence dans le dossier de superposition des cartes de la trame verte et bleue régionale (SRCE annexé au SRADDET, figure 2) avec les secteurs de projet (figure 1), la MRAe constate que le dossier ne démontre pas sa compatibilité au SRADDET concernant l'objectif 50 : préservation de la trame verte et bleue régionale.

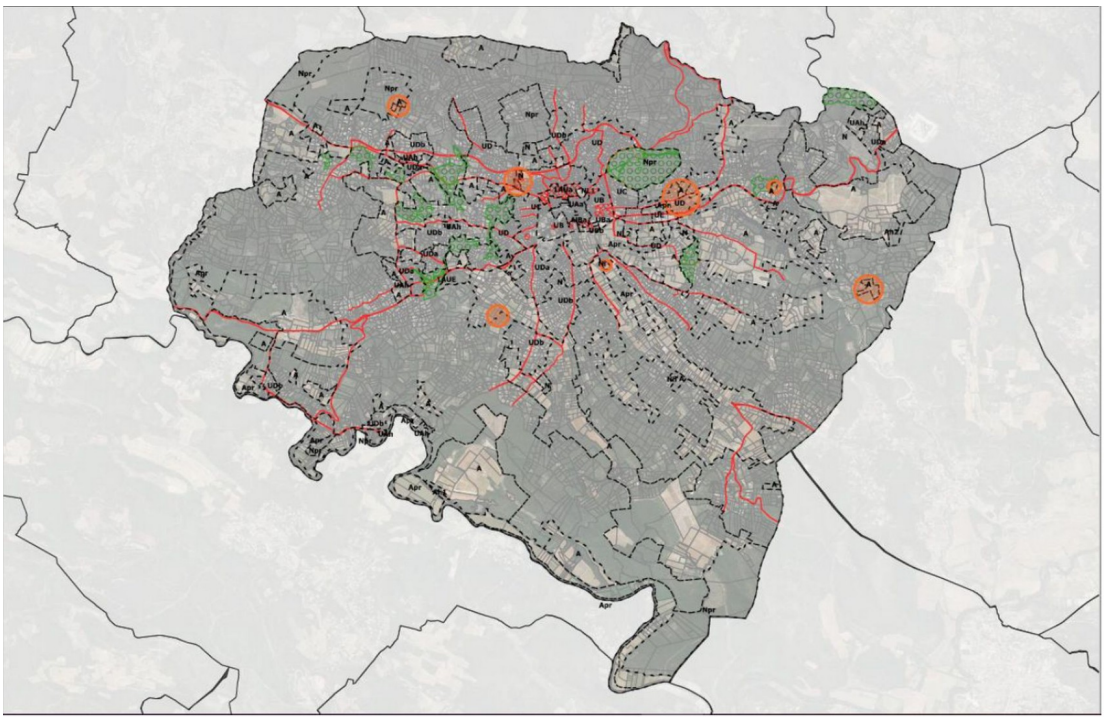


Figure 1: Localisation des modifications apportées au zonage, secteurs de projet indiqués en cercle de couleur orange, surface représentée par des cercles de couleur verte : EBC, source RP

D'autre part, pour la MRAe, certains secteurs de projets concernés par le déclassement des zones naturelles (figure 1) semblent proches ou se superposent à des objectifs de protection mentionnés dans le PADD (corridors terrestres à maintenir/préserver ; espaces naturels et grands ensembles boisés à préserver, figure 3).

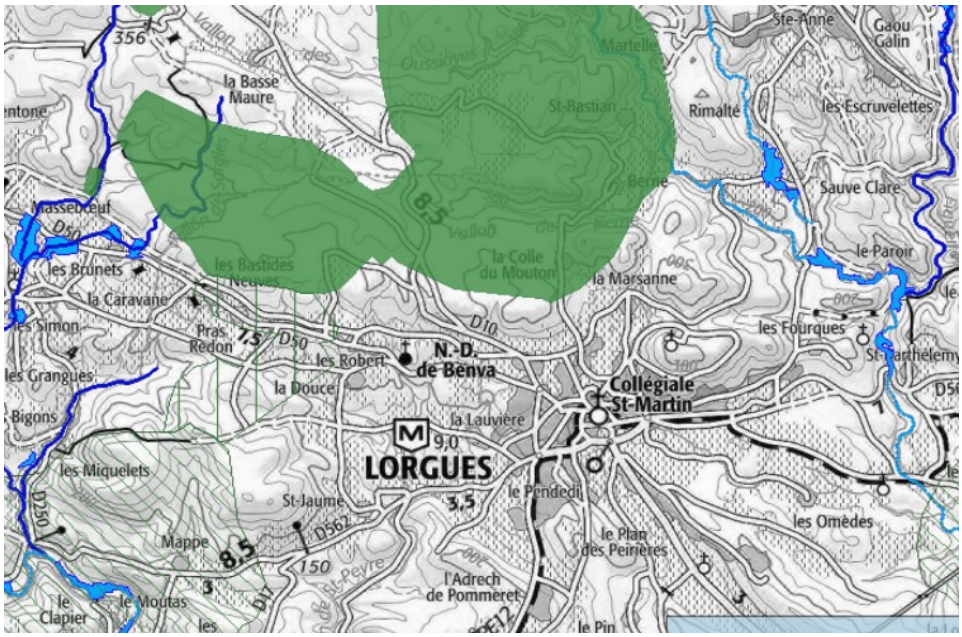


Figure 2: Extrait du SRCE PACA (source GEOIDE PACA : couleur verte : réservoir de biodiversité, hachures verticales : corridor)

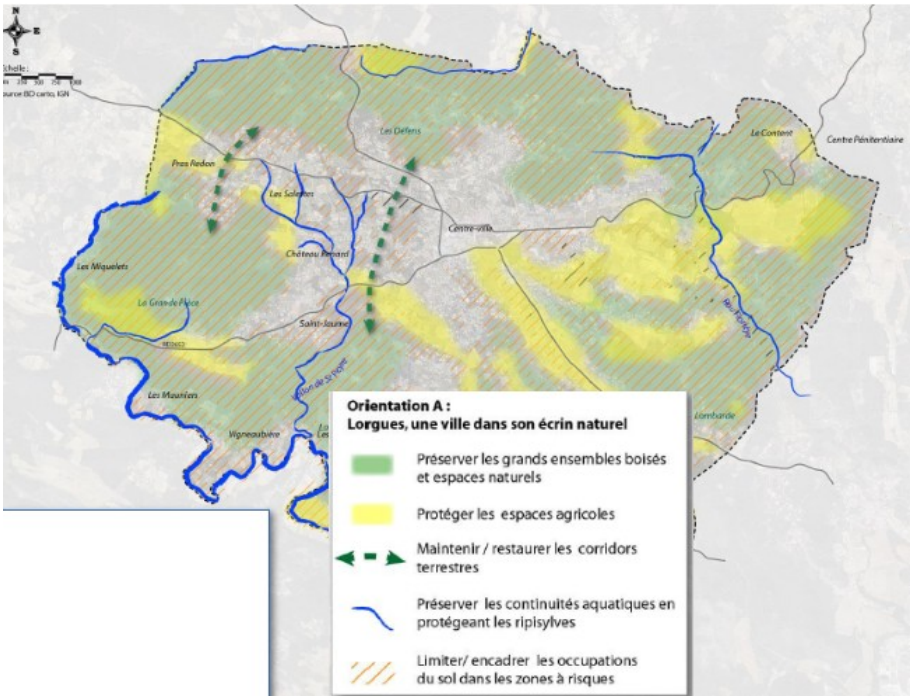


Figure 3: Extrait du PADD (Orientation A)

La MRAe recommande de présenter une carte superposant les secteurs de projet aux trames vertes et bleues et d'analyser les incidences de la révision allégée sur ces dernières.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale

PLU approuvé le : le 12 juillet 2017

Modification n°1 approuvée le : 3 juin 2022

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la révision allégée n°1

REVISION ALLEGEE N°1

Lorgues

COMMUNE DE LORGUES

Recommandation	Réponse
La MRAe recommande de justifier la compatibilité de la révision allégée avec le SRADDET PACA (volet SRCE annexé au SRADDET) et sa cohérence avec le PADD.	La compatibilité avec le SRADDET sera ajoutée dans la notice de la révision allégée ainsi que sa cohérence avec le PADD.
La MRAe recommande de compléter le dossier par la justification des choix notamment au regard de critères environnementaux.	L'état initial ainsi que les incidences sur l'environnement seront complétés afin de justifier le choix des secteurs concernés par la révision.
La MRAe recommande de compléter l'état initial par un pré-diagnostic (incluant une analyse de la tortue d'Hermann) pour les secteurs naturels reclassés en zones agricoles. Elle recommande de reprendre l'évaluation environnementale du projet de révision allégée du PLU, en hiérarchisant et spatialisant les enjeux du territoire avec les secteurs de projets.	L'état initial du document sera complété par la hiérarchisation et spatialisation des enjeux des secteurs de projets pour chaque thématique environnemental. Les secteurs naturels reclassés en zones agricoles sont tous soumis à déclaration de défrichement. Dans le cas où le projet agricole nécessite la modification des espaces actuels (coupe d'arbre notamment), l'agriculteur devra dans ce cas réaliser une demande auprès du service de défrichement de la DDTM.
La MRAe recommande de procéder à une analyse étayée des effets de la révision allégée du PLU sur l'environnement et de présenter des mesures d'évitement et de réduction.	La partie des incidences sera complétée par une analyse plus poussée suite aux compléments apportés à l'état initial et des cartes de superposition des enjeux développé dans l'état initial. Des mesures RC seront proposées.
La MRAe recommande de présenter une carte superposant les secteurs de projet aux trames vertes et bleues et d'analyser les incidences de la révision allégée sur ces dernières.	Ce travail sera ajouté à l'évaluation environnementale de la révision allégée.

PRÉFET
DU VAR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer du Var

Toulon, le 11 FEV. 2022

Service Planifications et Prospective
PAU/CDPENAF
Monique LAOT
04.94.46.80.88

Le préfet

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Cours de la république
83510 LORGUES

Objet : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Var du mercredi 26 janvier 2022 – Révision allégée n° 1 et modification n° 1 du PLU du Cannet des Maures

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Var réunie le 26 janvier 2022 a examiné les projets de révision allégée n° 1 et modification n° 1 du PLU de votre commune.

La commission émet un **avis favorable** au projet tel que présenté, **sous réserve :**

– en ce qui concerne la modification n° 1, de ramener la distance d'implantation de toutes les annexes à 20 mètres du bâtiment d'habitation principal fixée par le règlement de la zone N ;

– en ce qui concerne la révision allégée n° 1, que les autorisations d'urbanisme aient été délivrées de manière licite et régulièrement prorogées sur les parcelles de la zone Apr dont le classement en zone Ud est envisagé ;

– de modifier l'intitulé de l'annexe B du règlement en le remplaçant par "annexe au règlement des zones agricoles et naturelles", l'activité agricole étant autorisée en zone naturelle.

La DDTM est disponible pour tout complément d'information.

Pour le Préfet et par délégation,

Le directeur départemental adjoint
des Territoires et de la Mer,
Délégué à la Mer et au Littoral

Eric LEFEBVRE

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP - CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

--Message d'origine-----
De : WEILL Nadia - DDTM 83/SPP/PAU/BP <nadia.weill@var.gouv.fr>
Envoyé : vendredi 11 février 2022 09:29
À : Christine Burgio <urba@lorgues.fr>
Cc : COUDERT Laetitia (Chef de Pôle) - DDTM 83/SPP/PAU <laetitia.coudert@var.gouv.fr>; LESUEUR Eve (Chef de Bureau) - DDTM 83/SPP/PAU/BP <eve.lesueur@var.gouv.fr>
Objet : Observations Révision Allégée n°1 du PLU de LORGUES

Bonjour Madame BURGIO,

Je vous informe par ce mail que les services de la DDTM ne seront pas présents à l'examen conjoint du 22 février prochain.

Nous vous prions d'inscrire les observations ci-dessous au PV de l'examen conjoint et de nous transmettre une copie du PV dès qu'il sera rédigé :

"- reclassement en zone A : le règlement de la zone N du PLU opposable autorise l'exploitation agricole. En effet, l'article N2.2.1 précise que sont notamment autorisés dans la zone N les bâtiments techniques liés et nécessaires à une activité agricole, sylvicole ou pastorale, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des lieux. De ce fait, si le but est d'autoriser, par le reclassement en zone A, les habitations d'exploitants agricoles, il est important de rappeler qu'une habitation n'est pas systématiquement nécessaire pour une exploitation agricole, donc pas systématiquement accordée.

- reclassement en zone A des parcelles K235-236-240-241-243-244 ex N et Npr : au regard du PLU en vigueur, le secteur Npr recouvre les secteurs de la zone naturelle protégés en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique. Même si ce secteur est situé hors site natura 2000, le modifier peut avoir un impact sur la biodiversité sur le plan local. A minima, l'état initial de l'environnement aurait dû localiser les pointages d'espèces présentes dans la base de données SILENE, faire l'objet d'un inventaire et donner de la visibilité sur les enjeux écologiques réels permettant ainsi de compléter la notice de présentation.

- déclassement d'EBC : en page 21-22, l'argumentaire "supprimer en partie l'EBC afin de l'ajuster à la partie réellement boisée" ne semble pas très pertinent, dans la mesure où l'on voit encore bien des arbres sur l'unité foncière.

- correction de zonages déjà bâtis : Merci de communiquer les informations relatives aux 2 PC délivrés motivant le passage de zone Apr en zone UD (numéro, date de délivrance, destination des constructions).
La zone Apr concerne les espaces faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique. A noter qu'au cadastre, aucune construction n'apparaît sur les parcelles déclassées."

Bonne journée.
Bien cordialement.

Nadia WEILL
DDTM83
Service Planifications et Prospective - Pôle Animation et Urbanisme Chargée d'études en urbanisme
06 61 24 93 04

AR Prefecture
083-218300721-20200925-20_54-DE
Reçu le 29/09/2020
Publié le 29/09/2020

Département du Var CANTON DE VIDAUBAN Commune de LORGUES	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE COMPTE RENDU des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt, le vingt-cinq septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de LORGUES, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le hall du Centre Culturel, sous la présidence de Monsieur ALEMAGNA Claude, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 29	date de la convocation : 15 septembre 2020
PRESENTS (28)	Mmes et MM. ALEMAGNA, FIORINI, HEBREARD, DUBOIS, HERY, WECKMANN, HUMBLOT, TOSI, PORLIER, PELLETIER, GUINDEO, BERTRAND, GELER, MATHIAS, ACCIARI, GRIGOLI, CROGNIER, SONTOT, RAMOS, VAN LIMBERGHEN, CAZIER, TORNIOR, MOURADI, ROBION, CHAMBON, FORME, FAVOREL, HOUSSAYS
ABSENT (0)	
EXCUSÉ (0)	
REPRÉSENTÉS (1)	M. RUDEL par M. ALEMAGNA
Secrétaire de séance	Mme TORNIOR

20/54

Objet : Prescription de la procédure n°1 de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire expose que :

VU : - Le code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-1, L. 101-2, L. 153-31 et suivants,
- La délibération du Conseil Municipal n° 17/44 en date du 12/07/2017, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

CONSIDÉRANT la possibilité de réviser le Plan Local d'Urbanisme de façon allégée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

CONSIDÉRANT que des adaptations du Plan Local d'Urbanisme sont nécessaires pour actualiser le règlement et le zonage des zones agricoles et naturelles et des Espaces Boisés Classés (EBC) afin d'en faciliter le fonctionnement ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de fixer les objectifs principaux de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme à savoir :
1. Reclassement en zone A sans EBC de terrains faisant suite à des demandes de remise en culture ;
2. Création d'un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) afin de permettre à Intermarché de réaliser des annexes ;
3. Adaptations des limites de la zone N avec création ponctuelle d'Emplacements Réservés ;
4. Adaptation de certains Espaces Boisés Classés (ajout, suppression ou modification) ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de fixer les modalités de concertation publique associant les habitants de Lorgues à savoir :

1. L'insertion sur le site internet de la mairie d'un communiqué explicitant la procédure et son contenu ;
2. la mise à disposition du dossier de révision allégée ;
3. La mise en place d'un registre consultable et disponible aux heures habituelles d'ouverture de la mairie permettant à chaque habitant de s'exprimer sur le projet de révision allégée.

Le Conseil municipal,
OUÏ l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré,
à l'unanimité (M. VAN LIMBERGHEN ne participe pas au vote),
DECIDE :

▶ **DE PRESCRIRE** la procédure n°1 de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme ;

▶ **DE FIXER et D'APPROUVER** les objectifs de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :
1. Reclassement en zone A sans EBC de terrains faisant suite à des demandes de remise en culture ;
2. Création d'un STECAL afin de permettre à Intermarché de réaliser des annexes ;
3. Adaptations des limites de la zone N avec création ponctuelle d'Emplacements Réservés ;
4. Adaptation de certains Espaces Boisés Classés (ajout, suppression ou modification) ;

AR Prefecture
083-218300721-20200925-20_54-DE
Reçu le 29/09/2020
Publié le 29/09/2020

▶ **DE FIXER et D'APPROUVER** les modalités de concertation suivantes :

1. L'insertion sur le site internet de la mairie d'un communiqué explicitant la procédure et son contenu ;
2. La mise à disposition du dossier de révision allégée ;
3. La mise en place d'un registre consultable et disponible aux heures habituelles d'ouverture de la mairie permettant à chaque habitant de s'exprimer sur le projet de révision allégée.

▶ **DE MISSIONNER** un cabinet en matière d'urbanisme et de planification afin de préparer un dossier de révision allégée ;

▶ **DE DIRE** que cette concertation fera l'objet d'un bilan qui sera tiré par le Conseil Municipal avant l'arrêt du dossier pour la procédure de révision allégée du PLU ;

▶ **DE SOLLICITER** après l'arrêt du projet notamment l'autorité environnementale (MRAE / DREAL), la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers avant d'être présenté en examen-conjoint aux Personnes Publiques Associées ;

▶ **DE PROCEDER** à l'organisation d'une enquête publique telles que définies à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et conformément aux articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'environnement ;

▶ **DE PROCEDER** aux éventuelles modifications conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

▶ **DE DONNER** délégation à M. le Maire ou à M. Jean-François HUMBLOT, Adjoint délégué à l'urbanisme, à l'environnement et au patrimoine, pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services concernant la révision allégée du PLU ;

▶ **DE PRECISER** que les crédits destinés au financement des dépenses afférents à la révision allégée n°1 du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20 exercice 2020) ;

Par ailleurs, la présente délibération sera transmise aux personnes publiques associées tels que définies aux articles L.132-7, L.132-9 et L.132-11 du code de l'urbanisme à savoir notamment :

- M. le Préfet du Var ;
- M. le Président du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur ;
- M. le Président du Conseil Départemental du Var ;
- M. le Président de la Communauté d'agglomération Dracénie Provence Verdon Agglomération ;
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var ;
- M. le Président de la Chambre des Métiers du Var ;
- Mme. la Présidente de la Chambre d'Agriculture du Var ;
- M. le Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports ;
- M. le Président du Comité Régional Conchylicole de Méditerranée ;
- M. le Président compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ;
- M. le Président de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières (CDPENAF) ;
- M. le Directeur de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) ;
- M. le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) conformément à l'article R.123-17 du code de l'urbanisme ;
- pour information, aux communes voisines, aux EPCI voisins compétents et aux organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune, qui pourront être consultés à leur demande ;
- pour information, aux associations agréées qui peuvent être consultées à leur demande.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

FAIT et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Claude ALEMAGNA

LE MAIRE SOUSSIGNÉ CERTIFIE ET ATTESTE QUE LE PRÉSENT DOCUMENT EST EXÉCUTOIRE.

Date 29 SEP. 2020

Signature

Destinataires : - Préf. du Var - D.G.S.
- P.P.A S.T.

Département du Var CANTON DE VIDAUBAN Commune de LORGUES		République Française COMPTE RENDU des délibérations du Conseil Municipal
L'an deux mille vingt et un, le 26 novembre, à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de LORGUES, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au Centre Culturel, sous la présidence de Monsieur ALEMAGNA Claude, Maire.		
Nombre de conseillers en exercice : 29		date de la convocation : 10/11/2021
PRESENTS (19)	Mmes et MM. ALEMAGNA, FIORINI, HEBREARD, DUBOIS, WECKMANN, TOSI, PORLIER, PELLETIER, GUINDEO, BERTRAND, MATHIAS, ACCIARI, GRIGOLI, SONTOT, VAN LIMBERGHEN, MOURADI, ROBION, CHAMBON, HOUSSAYS	
ABSENTS (2)	MM. FORME, FAVOREL	
EXCUSÉ (0)		
REPRÉSENTÉS (8)	Mmes et MM. HERY par PORLIER, HUMBLOT par VAN LIMBERGHEN, GELER par ACCIARI, RUDEL par BERTRAND, CROGNIER par DUBOIS , RAMOS par WECKMANN, CAZIER par HEBREARD, TORNIOR par FIORINI	
Secrétaire de séance	Mme PORLIER	

21/48

Objet : Bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal en date du 25/09/2020, la commune de Lorgues a prescrit la Révision « allégée » de son Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.
Pour rappel, les objectifs de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme portent sur les aspects principaux suivants :

- Reclassement en zone A sans EBC de terrains faisant suite à des demandes de remise en culture ;
- Création d'un STECAL afin de permettre à Intermarché de réaliser des annexes ;
- Adaptations des limites de la zone N avec création ponctuelle d'Emplacements Réservés ;
- Adaptation de certains Espaces Boisés Classés (ajout, suppression ou modification).

Après concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, le projet de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) n'a finalement pas été retenu dans le cadre de la procédure de révision allégée.

Conformément aux articles L103-3 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal a, lors de la délibération du 25/09/2020, défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer tout au long de la procédure les habitants de la Commune.
Les modalités de la concertation publique étaient les suivantes :

1. L'insertion sur le site internet de la mairie d'un communiqué explicitant la procédure et son contenu ;
2. la mise à disposition du dossier de révision allégée ;
3. La mise en place d'un registre consultable et disponible aux heures habituelles d'ouverture de la mairie permettant à chaque habitant de s'exprimer sur le projet de révision allégée.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du Conseil Municipal :

- un article a été mis en ligne sur le site internet de la commune ;
- le dossier de révision allégée a été mis en ligne et rendu disponible au format papier au service urbanisme de la mairie ;
- un registre a été mis à la disposition du public au service urbanisme de la mairie.

L'annexe n°1 à la présente délibération illustre la mise en ligne des documents.

La population a pu prendre connaissance des éléments du dossier, notamment par la mise à disposition d'éléments d'informations en mairie et sur le site internet. Elle a également pu faire état de ses observations par la mise à disposition du public en mairie, d'un registre de concertation.

Deux observations ont été émises dans le cadre de la concertation :

- Demande de classement en zone constructible UD des parcelles L865 et L866 actuellement classées en zone A (environ 1,3 ha)

Cette demande est hors sujet avec la présente révision allégée qui porte sur des évolutions de la trame verte et bleue et non sur des ouvertures à l'urbanisation (hors correction d'erreur matérielle de classement relative à la prise en compte de constructions légalement réalisées avec des permis antérieurs au PLU). Elle ne peut donc être intégrée.

La commune prend acte de cette demande pour une future révision générale mais rappelle que la Loi Climat & Résilience, adoptée le 22 août 2021, fixe désormais des objectifs stricts de réduction de la consommation foncière (-50% sur les 10 prochaines années par rapport à la période 2011-2021) et impose l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Il convient donc de rappeler que les ouvertures à l'urbanisation seront désormais bien plus complexes et limitées à l'avenir, en particulier celles participant à la production d'habitat individuel et à l'étalement urbain.

Par ailleurs, toute ouverture à l'urbanisation doit respecter les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur qui prévoit notamment d'organiser les quartiers et la densité suivant un schéma concentrique, à partir du centre-ville et de stopper l'étalement urbain des zones à faible densité les plus éloignées du centre-ville, ainsi qu'une préservation des espaces agricoles existants et potentiels, en lien avec le plan de reconquête agricole mis en place par la chambre d'agriculture du Var.

- Demande de maintien en zone UDb de la parcelle A110

Le projet de révision allégée propose de reclasser en zone N avec EBC les parcelles A110 et A111.
Ces parcelles sont actuellement boisées. Elles font parties d'un ensemble boisé plus important situé à l'Est et déjà classé en zone N dans le PLU en vigueur. L'ensemble de ce boisement est identifié dans la carte du PADD du PLU en vigueur comme grand ensemble boisé et naturel à préserver. Le reclassement en zone N avec EBC est donc justifié.

Seule la parcelle A15, située au Nord de la parcelle A110 est maintenue en zone UDb car celle-ci a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et que la construction a été réalisée.
L'annexe 2 à la présente délibération comprend une photo aérienne récente ainsi qu'un extrait du PADD.

Ainsi il convient de tirer un bilan favorable de la concertation. Celle-ci ne remet pas en cause le dossier de révision allégée n°1.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-1, L. 101-2, L. 153-31 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25/09/2020, prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu le dossier de révision allégée n°1 mis à la disposition des conseillers municipaux, comprenant une notice explicative et les documents graphiques du règlement (plan de zonage),

Considérant la possibilité de réviser le Plan Local d'Urbanisme de façon allégée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD ;

Considérant que la concertation afférente au Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération 25/09/2020 ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques et à l'autorité environnementale ;

Considérant la nécessité de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Révision n°1 de Plan Local d'Urbanisme,

Le Conseil Municipal,
A l'unanimité,
Décide de,

► **TIRER** un bilan favorable de la concertation afférente à la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

► **ARRETER** la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lorgues tel qu'il est annexé à la présente,

► **COMMUNIQUER** pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme, en application des dispositions de l'article L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme à :

- à Monsieur le préfet du Var;
- à Monsieur le Président du Conseil Régional Provence Alpes Côtes d'Azur;
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var;
- à Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Provence Verdon Dracénie agglomération au titre de ses compétences en matière de SCoT, PLH et mobilité
- à Monsieur le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
- à Madame la présidente de la Chambre d'Agriculture du Var
- à Monsieur le président de la Chambre des Métiers du Var

Le projet sera également communiqué pour avis :

- Aux associations agréées et aux communes voisines qui en ont fait la demande au titre de l'article L.132-12 et L.153-17 du Code de l'urbanisme,
- Aux EPCI voisins compétents et aux organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune, à leur demande, en vue de l'application de l'article L.132-13 du Code de l'Urbanisme,
- En vue de l'application de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme, à Madame la Présidente de la Chambre d'agriculture du Var, Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière et à Monsieur le représentant de la section régionale de l'Institut National des Appellations d'origine contrôlée,
- En vue de l'application de l'article L.112-1-1 du Code rural, à Monsieur le Président de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- En vue de l'application de l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme, à l'Autorité Environnementale.

La délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, conformément aux dispositions de l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme.

FAIT et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE LORGUES 83 Nord

Claude LEMAGNA

LE MAIRE SOUSSIGNÉ CERTIFIE
ET ATTESTE QUE LE PRÉSENT
DOCUMENT EST EXÉCUTOIRE.

Date - 1 DEC. 2021

Signature

MAIRIE DE LORGUES 83 Nord

Destinataires : - Préf. du Var - D.G.S. - Chrono - S.T.

Annexe 1 à la délibération

La révision allégée du PLU mise en avant sur le site internet de la commune

L'article relatif à la révision allégée du PLU mis en ligne
https://www.mairiedelorgues.fr/2021/10/03/revision-plu-1/

UNE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU EST EN COURS

Qu'est ce qu'une procédure de révision allégée ?

La procédure de révision allégée est définie par l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Cette procédure de révision allégée ne doit pas être confondue avec la procédure d'élaboration ou de révision générale du PLU, qui a pour but de revoir l'intégralité du projet communal et des règles d'aménagements.

Il s'agit ici d'apporter uniquement des corrections minimes en ce qui concerne les limites des zones agricoles (A), naturelles (N) et aux Espaces Boisés Classés (EBC).

Quel est l'objet de cette procédure de révision allégée ?

La commune de Lorgues dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2017. Avec le recul lié à son l'application, il est apparu nécessaire d'ajuster certaines dispositions réglementaires relative à l'adaptation de la trame verte, bleue et jaune. Cette adaptation s'opère à travers des reclassements en zone A, N ou U et des évolutions apportées aux EBC.

La révision allégée a un impact quasi-nul sur le zonage du PLU en vigueur. Les grands équilibres entre zones constructibles, agricoles et naturelles sont maintenus (solde des suppressions et ajouts) :

- -2.3 ha de zone U ;
- +10 ha de zone A ;
- -7.7 ha de zone N.

Les zones A et représentent toujours plus de 90 % du territoire communal avec la révision allégée.

Les EBC font l'objet d'évolutions (suppressions et ajouts), permettant in fine une augmentation de 0.59 ha au total.

Où consulter le dossier de révision allégée ?

Le dossier complet de révision allégée (notice explicative & plans) est consultable :

- sur le site internet de la mairie en cliquant sur ce lien **Dossier PLU version allégée N°1**
- et en version papier au service urbanisme

Comment s'exprimer ?

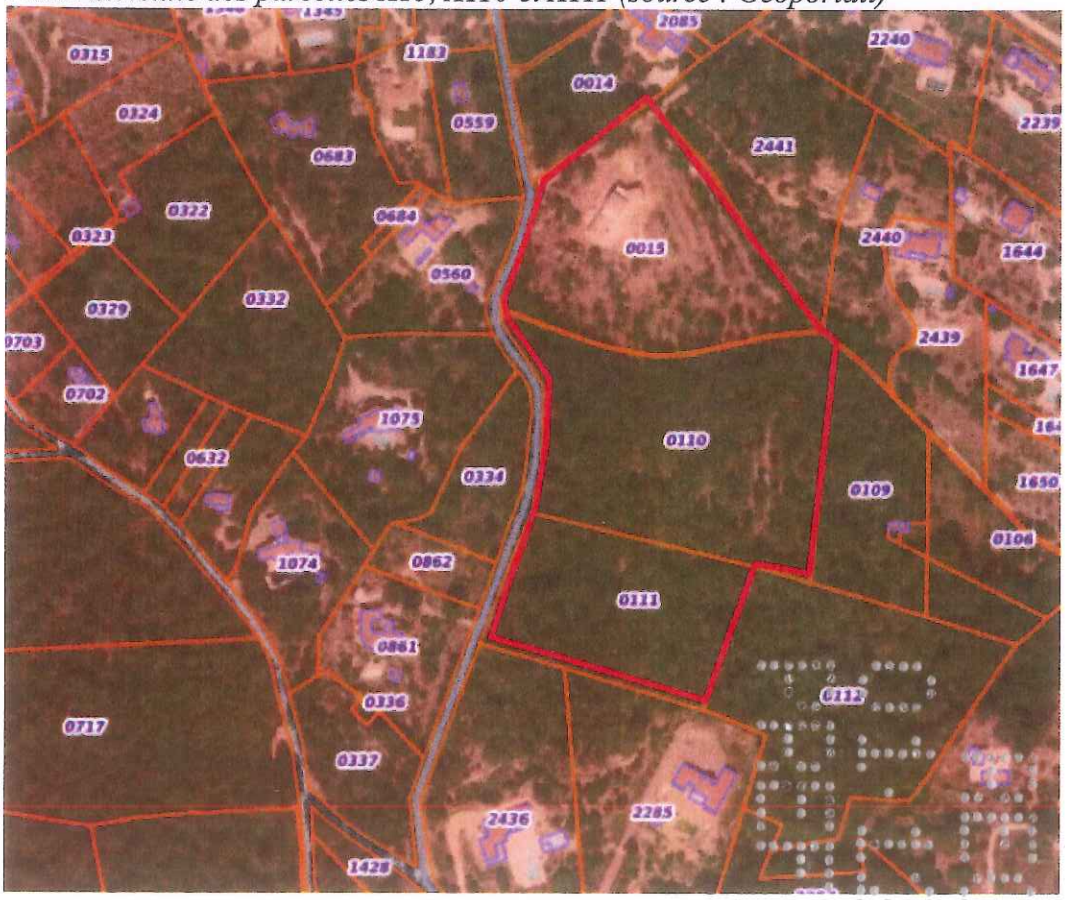
Un registre de concertation est mis à disposition du public au service urbanisme de la commune, aux horaires habituels d'ouverture. Vous pouvez également adresser un courrier ayant pour objet « Révision allégée n°1 » adressé à M. le Maire, à l'adresse de la mairie.

Postérieurement à cette phase de concertation, une enquête publique d'un mois sera organisée avec un commissaire enquêteur, dans le courant de l'année 2022. Cette enquête publique fera l'objet d'une publicité selon les formes légales imposées.

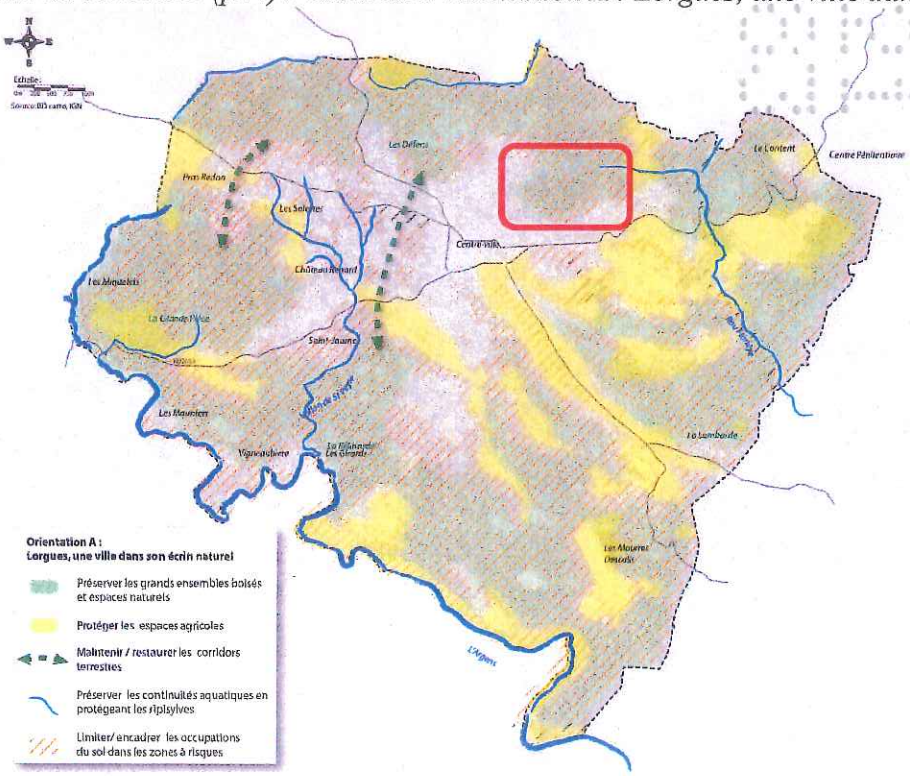
RETOUR

Annexe 2 à la délibération

Photo aérienne des parcelles A15, A110 et A111 (source : Géoportail)



Extrait du PADD (p14) / Carte de l'orientation A : Lorgues, une ville dans son écrin naturel



Département du VAR

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mardi 6 septembre 2022 à 9h00 et jusqu'au jeudi 6 octobre 2022 à 17h00

Projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lorgues

Demandeur :

Monsieur le Maire de la Commune

de Lorgues

Conclusions motivées

De Sylvie CANAL, commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES

De Sylvie CANAL
Commissaire enquêteur

Objet : Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lorgues, département du Var

PREAMBULE

Le PLU de la commune de LORGUES, prescrit le 20 septembre 2012 et arrêté le 30 septembre 2016, a été approuvé par délibération du conseil municipal du 12 juillet 2017.
Après quelques années d'expérience, il s'est avéré nécessaire de corriger quelques erreurs matérielles de zonage, d'apporter certaines précisions au règlement afin d'en simplifier l'application et de faciliter la réalisation de nouveaux projets économiques.

Ainsi, par délibérations du 25 septembre 2020, le conseil municipal de Lorgues a engagé en parallèle les procédures de modification n°1 et de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
La modification n°1 a été approuvée par délibération du 3 juin 2022.

La révision allégée n°1, objet de l'enquête, porte sur l'ajustement de certaines dispositions relatives à l'adaptation de la trame verte, bleue et jaune[1].
Le projet de création d'un STECAL[2] visant à permettre à Intermarché de réaliser des annexes a été retiré suite aux observations des PPA : la société Intermarché souhaitant créer uniquement des annexes en vue du stockage, la modification du zonage n'était pas nécessaire pour les réaliser. Ce projet n'est donc pas présenté à l'enquête publique.

Conformément aux décisions prises par la délibération du 25 septembre 2020, la concertation publique a été engagée.

[1] La notion de trame verte et bleue, crée par les Grenelles 1 et 2, a pour objectif l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et le bon état écologique des masses d'eau. La trame jaune correspond ici aux espaces agricoles.
[2] Les STECAL sont des **secteurs délimités dans des zones inconstructibles des PLU** (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (article L151-13 du code de l'urbanisme). Le caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres, selon les caractéristiques du territoire, le type d'urbanisation du secteur, la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou équipements collectifs.

Par délibération du 26 novembre 2021, le conseil municipal de Lorgues a tiré un bilan de cette concertation du public et a arrêté la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A la demande de Mr le Maire, le Magistrat en charge des Enquêtes Publiques du Tribunal Administratif de Toulon le 27 juin 2022 sous le n°E22000032/83 a désigné la commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Par arrêté municipal 11 juillet 2022, Mr le Maire de Lorgues a ensuite ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLU de Lorgues et en a précisé les modalités pratiques.

A l'issue de cette enquête publique, mardi 11 octobre 2022, la Commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations et du déroulement de la présente enquête publique à Mr le Maire au cours d'une réunion en présence de Mme BURGIO responsable du service environnement.

Mr le Maire a répondu à ce procès verbal par courriel du 26 octobre 2022 dont il a été accusé réception le même jour.

Les conclusions sur cette enquête sont développées ci-après par la Commissaire enquêteur.

I . SUR LA FORME :

I.1 Cadre juridique et réglementaire

Le cadre réglementaire est régi par les codes de l'urbanisme et de l'environnement.
La procédure de révision allégée se déroule conformément aux l'article L153-1 et suite du Code de l'Urbanisme (CU), et notamment l'article L153-4.
Ce dernier stipule que la révision allégée de droit public s'applique lorsque le porteur de projet décide de :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Créer une OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

La révision allégée porte sur un objet unique et ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le PADD.

Le projet fait l'objet d'une concertation préalable du public en application de l'article L121-15-1 du code de l'environnement, puis d'une évaluation environnementale en application des articles L104-1 à 6, R104-1 à 3 et R104-21 à 25 du code de l'urbanisme.

L'information et la participation des citoyens ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement sont régies par le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants.

Les critères pour le choix du type de procédure sont réunis dans ce projet d'évolution du PLU : objet unique, respect des orientations du PADD, projet de réduction d'EBC, de zone agricole ou naturelle, et de protection édictée en raison de la qualité d'un site.
La procédure a été respectée dans sa totalité.

I.2 Information du public

- **Concertation préalable avec la population**

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- ✓ Information de la population via le site internet de la mairie par un communiqué explicitant la procédure et son contenu,
- ✓ Mise à disposition du projet de modification auprès du public,
- ✓ Ouverture d'un livre blanc.

Deux observations ont été recueillies, auxquelles la commune a apporté des réponses argumentées, la première étant hors sujet, l'autre qui portait sur une opposition d'un point du projet reçoit un avis défavorable.
En conclusion, la municipalité retient un bilan favorable, le dossier de révision allégée n°1 n'étant pas remis en cause.

- **Le dossier d'enquête**

Le dossier soumis à enquête publique et mis à la disposition du public comprend :

- un dossier administratif constitué de 15 documents, dont la liste des PPA consultées, ajoutée le 9 septembre 2022 à la demande de la commissaire enquêteur,
- la notice de présentation de la révision allégée n°1 du PLU de Lorgues,
- la liste des Emplacements Réservés,
- les plans de zonage : planche globale, planche nord, planche sud et planche centre ville.

Le dossier répond aux exigences règlementaires et la présentation est complète même si quelques précisions auraient permis un meilleur éclairage du public :

- dans la mesure où les deux procédures, révision et modification, ont été conduites en parallèle et ont été motivées toutes les deux par le besoin de rectification d'erreurs, d'éclairage de certains points et d'actualisation, une présentation rapide des 2 procédures aurait permis au public de mieux les resituer,
- les modifications envisagées sont difficiles à repérer dans le dossier : sites de projet difficilement localisables, numéros de parcelles pas toujours identifiables, plans à grande échelle très lisibles mais sans mises en évidence des modifications envisagées,
- on note quelques incohérences,
- l'évaluation environnementale comporte des raccourcis ou insuffisances d'explications.

L'ajout de la liste des PPA consultées a permis une meilleure information du public, l'absence de réponse étant considérée comme avis favorable. Cependant la commissaire enquêteur considère que ce complément n'a pas eu d'impact sur la qualité de l'enquête.

Le dossier a été constitué de manière complète et en conformité avec la règlementation.

- **Les publications et affichages**

Mis en place près de trois semaines avant la date prévue pour le démarrage de l'enquête, l'affichage a été réalisé dans cinq lieux d'accueil du public de la commune, sur les deux panneaux numériques de la ville, sur le site internet de la ville de Lorgues et sur son profil Facebook.
Les publications dans les journaux ont été faites dans le délai réglementaire de plus de 2 semaines avant le début de l'enquête et dans les 8 jours qui ont suivi son démarrage.

En matière de communication et d'information, toutes les mesures prescrites ont donc été appliquées en stricte conformité avec la règlementation.

- **Consultation du dossier d'enquête par la population**

Le dossier a été mis à la disposition de la population au siège de l'enquête publique aux heures d'ouverture au public de la mairie de Lorgues. Il a également été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :
http://www.mairiedelorgues.fr/wp-content/uploads/Urbanisme/Revision_PLU_Allegee.zip
et sur un poste informatique en accès libre.
Durant les quatre permanences de 3h pour la première et 3h30 pour les suivantes, le public a pu échanger et consigner des observations lorsque souhaité.
Un registre d'enquête a été mis à disposition du public au siège de la mairie pour consignation des observations et propositions du public. Ces dernières pouvaient également être adressées par courrier postal à la commissaire enquêteur en mairie - ou par courriel à l'adresse : urba@lorgues.fr

En matière d'expression, toutes les mesures ont donc été prises en stricte conformité avec la règlementation.

II . SUR LE FOND :

II.1 Objet de l'enquête publique

Après quelques années d'expérience, il s'est avéré nécessaire de corriger quelques erreurs matérielles de zonage et faciliter la réalisation de nouveaux projets économiques :

- classement de zones naturelles en zone agricole pour permettre à deux exploitations agricoles de se développer, et à trois nouveaux exploitants de s'installer ;
- mise en protection de deux sites urbanisables (UD) aux abords du cours d'eau Saint-Peyre à proximité du stade Turchi avec création d'un ER en vue d'aménagements

légers avec parking naturel et de deux parcelles forestières proches d'un vallon en continuité avec la zone naturelle existante ;
- classement de deux parcelles déjà construites en zone urbanisable (suite erreur matérielle) ;
- réduction d'un EBC à la seule ripisylve sur une parcelle (suite erreur matérielle), et d'un autre en zone urbanisable afin de permettre la réalisation d'un projet économique.

Nature du projet	Nb de secteurs concernés	Surface (ha)	Modifications associées
Reclassement de zones N en A	5	10,61	
Reclassement de zones UD en N	2	4,21	Dont création ER sur 1,68 ha Création EBC* sur 2,33 ha
Reclassement de zones Apr en UD	1	0,49	
Suppression d'EBC	2	1,23	1 des secteurs anciennement UC est classé UB

* la surface du secteur concerné est de 2,14 ha, quelques m² supplémentaires sont classés en EBC

Ces aménagements nécessitent une procédure de révision de droit commun, qui dans le cas présent, peut passer en procédure allégée : un objet unique qui correspond à l'ajustement de certaines dispositions relatives à l'adaptation de la trame verte, bleue et jaune et ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD.

Le choix du type de procédure est justifié.

II.2 Fondement environnemental

Le choix des zones de projet est motivé le plus souvent par des projets économiques et des rectifications d'erreurs. Il est essentiel d'en analyser les incidences environnementales.

- ✓ Le projet n'est pas de nature à impacter directement les ressources hydrauliques et les masses d'eau souterraines : le reclassement en zone N du secteur du stade Turchi aura un impact positif sur le cours d'eau en le protégeant de toute construction ; les projets agricoles ne sont pas situés sur des zones présentant une sensibilité particulière pour cette thématique et n'ont pas d'impact significatif tant que les pratiques respectueuses de l'environnement sont respectées. La commune peut sensibiliser les exploitants agricoles concernés sur l'impact des itinéraires culturaux, au même titre que les autres exploitants agriculteurs.
- ✓ L'aléa inondation pourra être amélioré au niveau du vallon de Saint-Peyre en évitant toute imperméabilisation des berges et abords. Cela permettra en outre de préserver une zone d'expansion de crue.
- ✓ Les autres aléas ne sont pas modifiés par le projet (retrait-gonflement des argiles, pollution ou nuisances en l'absence d'augmentation de la population).
- ✓ Le projet n'a pas d'impact sur la préservation des monuments historiques et sites classés du fait de l'éloignement des sites de projet.

- ✓ Les zones de projet sont toutes éloignées d'espaces classés Natura 2000 ou de ZNIEFF.
- ✓ La biodiversité peut être modifiée localement même si les espaces naturels destinés à l'exploitation agricole ne sont pas repérés comme étant à enjeu particulier. Avant mise en culture, les exploitants devront demander une autorisation de défrichement, ce qui sera l'occasion d'investigations plus précises, notamment sur la présence de tortue d'Hermann. Des prescriptions pourront le cas échéant être appliquées. Les parcelles reclassées urbanisables sont déjà construites, l'impact est donc inchangé.
- ✓ Du fait de l'augmentation des zones agricoles, le projet a un impact positif sur le paysage rural.

Le fondement environnemental du projet peut être considéré comme acceptable.

II.3 Avis et demandes du public, des personnes publiques associées et de la commissaire enquêteur

II.3 .1 Observations du public :

Au cours des permanences, 23 visiteurs différents ont été accueillis et 15 mentions ont été portées sur le registre. De plus, un courrier postal et 6 courriels ont été réceptionnés. Compte tenu des doublons (compléments ou doubles), 18 observations différentes pour 19 propriétaires sont comptabilisées.
Il ne peut qu'être constaté que les préoccupations sont centrées autour d'intérêts personnels. Les questions environnementales ont été citées 4 fois, le plus souvent en lien avec une situation personnelle.
Les visiteurs qui n'ont pas émis d'avis écrit s'interrogeaient sur l'objet même de la présente révision allégée et sur les règles d'urbanisme applicables à leur propriété. Un visiteur a justifié au moyen de photographies le risque inondation du cours d'eau le Real Cornu en aval immédiat du stade Turchi.

Parmi les 18 observations écrites retenues :
- **3 expriment un désaccord** avec le classement en zone naturelle de parcelles urbanisables et ne se positionnent pas sur le reste du projet,
- **les autres observations ne disent pas explicitement être favorables au projet et n'expriment pas non plus de désaccord ;** deux d'entre elles expriment une satisfaction sur le projet pour les propriétés qui les concernent, 3 demandent un classement en EBC d'un **même secteur non concerné par la présente révision**, les 10 autres sont des demandes de modification de classement pour leur propriété située **en dehors des secteurs de projet** dont 7 en vue d'un classement en zone urbanisable de 8 propriétés distinctes, 2 en zone agricole et 1 suppression du caractère remarquable « pr » (protection des paysages et de l'environnement) de la zone.

En réponse, la commune reconnait une erreur graphique qui sera corrigée et répond en cela à deux observations défavorables qui portaient toutes deux sur le même secteur. Toutes les autres demandes reçoivent un avis défavorable. Ainsi les deux sites nouvellement classés en zone naturelle sont maintenus, avec un aménagement des limites pour celui proche du stade de Turchi, l'EBC au quartier Saint Jaume n'est pas envisagé ni aucune autre modification de zonage : nouvelles zones constructibles non prévues par le projet hormis la correction d'une erreur graphique, exploitation agricole possible en zone naturelle, maintien de la protection au quartier Jeu de Mai.

En conclusion, il peut être considéré que le public est **favorable** au projet, **excepté** pour l'un des deux secteurs urbanisables devant être reclassés en zone naturelle. L'objectif y est une protection accrue de la forêt en zone de pente.

II.3 .2 Avis des PPA, de la MRAe et de la commissaire enquêteur :

Les personnes publiques associées consultées dans le cadre de l'approbation initiale du dossier d'enquête, sont favorables au projet ou ne s'y opposent pas (DDTM et chambre d'agriculture).

Une réserve a été exprimée par la CDPENAF **et des recommandations et suggestions** ont été émises par l'Etat, la DPVA, la Chambre Départementale d'Agriculture et la MRAe.

La plupart des demandes est prise en compte par le pétitionnaire : certaines ont déjà été intégrées dans le dossier d'enquête au moins partiellement, notamment dans l'analyse environnementale. Les autres observations font l'objet de justifications**.**

Le détail des observations et réponses est exposé dans le rapport d'enquête et ses annexes 1 et 2. Seules les principales sont rappelées ci après.

La MRAe estimant que l'état initial de l'environnement était trop sommaire et que la préservation de la trame verte et bleue restait à démontrer, la commune a complété le dossier d'enquête avec une carte superposant les secteurs de projet aux trames vertes et bleues, analysé les incidences des modifications, et justifié la compatibilité de la révision allégée avec le SRADDET (préservation des continuités écologiques) et sa cohérence avec le PADD du PLU, complété l'état initial par un pré-diagnostic rapide incluant la tortue d'Hermann dans les dix secteurs de projet, et enfin procédé à une analyse des effets des modifications et des mesures d'évitement et de réduction des incidences qui en découlent.
La commune estime que plusieurs points réglementaires permettent de garantir la protection de l'environnement vis-à vis des évolutions ultérieures sur les points de projet :
- les secteurs naturels reclassés en zone agricole sont tous soumis à autorisation de défrichement avant modification, ce qui permettra de compléter l'analyse environnementale ;

- le règlement de la zone A du PLU limite les constructions d'habitations, ces dernières devant être nécessaires à l'exploitation agricole et regroupées autour du siège d'exploitation (leur autorisation n'est donc pas systématique) ;
- le classement en EBC de la colline surplombant le vallon de Saint-Jaume n'est pas envisagé malgré les arguments soulevés : intégration dans le paysage, présence de tortues d'Hermann, inondabilité à l'aval, la commune argumentant que des études environnementales seront nécessaire pour tout projet sur le site ;
- les services instructeurs vérifient l'absence de dangers pour la sécurité et les biens lors de projets à proximité des zones inondables, l'attention citée dans le dossier est donc relative aux modalités d'examen des dossiers de demande d'autorisation.

Concernant la justification de la légalité des permis de construire accordés en zone Apr, classée en UD par la présente révision, les éléments ont été transmis à la DDTM ainsi que demandé. Ce service peut juger de la suite à donner sachant qu'ils ont été délivrés postérieurement à l'approbation du PLU en vigueur. L'une des deux parcelles concernées a fait l'objet d'une division récente.

En conclusion, au terme de cette enquête, l'avis rendu par le commissaire enquêteur doit être formulé.

III . AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Sachant que :

1. La commune de Lorgues a la volonté de maitriser les évolutions de son environnement et également de favoriser le développement économique en facilitant les créations d'entreprise et ou leur développement,
2. Le projet de révision allégée est compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et respecte le principe d'urbanisation centrée sur les bourgs avec une densité décroissante au fur et à mesure que l'on s'en éloigne,
3. La forme prescrite pour l'organisation et la conduite de l'enquête publique requise a été respectée dans sa totalité,
4. Le public n'émet pas d'opposition au projet bien qu'un avis défavorable au reclassement de parcelles constructibles en zone naturelle ait été émis,
5. Les personnes publiques associées et la MRAe sont favorables au projet ou ne s'y opposent pas,
6. Le pétitionnaire a répondu aux suggestions et recommandations des Personnes Publiques Associées en complétant l'étude environnementale et en apportant des précisions,
7. La DDTM n'a pas invalidé les permis de construire pour lesquels ce service a émis la réserve de justification de leur légalité,

8. les impacts directs attendus sur l'environnement sont nuls ou faibles sachant que les projets ultérieurs des particuliers seront encadrés réglementairement,
9. le pétitionnaire a répondu aux questions de la commissaire enquêteur,

l'avis rendu est le suivant :

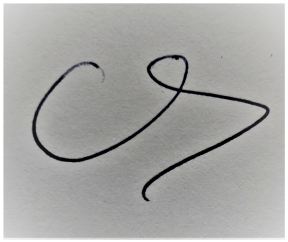
FAVORABLE

Assorti des suggestions suivantes :

- pour plus de clarté, préciser dans la notice les enjeux et les préconisations émises pour chaque secteur de modification et y faire référence pour chaque enjeu (par numérotation des sites par exemple) et corriger le nombre de parcelles agricoles classées en UD ;
- concernant le zonage, veiller à ce que la ripisilve reste intégralement classée en EBC sur la parcelle OH169, étudier la faisabilité du classement en N de la partie de la parcelle OK429 en bordure du Real Cornu et de l'élargissement de l'EBC nouvellement créé au-delà des seules parcelles A110 et A111, et consolider la décision de non création d'EBC au quartier Saint-Jaume au regard de tous les critères.

Le 5 novembre 2022,

Sylvie CANAL
Commissaire Enquêteur



Département du Var CANTON DE VIDAUBAN Commune de LORGUES	République Française COMPTE RENDU des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-deux, le 3 juin, à 18 heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de LORGUES, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au Centre Culturel, sous la présidence de Monsieur ALEMAGNA Claude, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 29	date de la convocation : 24 mai 2022
PRESENTS (19)	Mmes et MM. ALEMAGNA, FIORINI, DUBOIS, HERY, WECKMANN, HUMBLOT, TOSI, PELLETIER, GUINDEO, BERTRAND, MATHIAS, ACCIARI, CROGNIER, SONTOT, RAMOS, VAN LIMBERGHEN, TORNIOR, ROBION, HOUSSAYS
ABSENTS (2)	FORME, FAVOREL
EXCUSÉ (0)	
REPRÉSENTÉS (8)	PORLIER par HERY, CAZIER par DUBOIS, CHAMBON par ALEMAGNA, HEBREARD par FIORINI, GELER par BERTRAND, MOURADI par HUMBLOT, RUDEL par WECKMAN, GRIGOLI par ACCIARI
Secrétaire de séance	Mme WECKMAN

22/27

Objet : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle qu'une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme est actuellement en cours, en vue notamment de :

- Adapter des points règlementaires des zones UD, UE, 1AU, A et N ainsi que dans les dispositions générales ;
- Adapter des règles et servitudes relatives à la mixité sociale ;
- Procéder à des évolutions et la correction d'erreurs graphiques sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés ;
- Procéder à des évolutions règlementaires visant notamment à mieux prendre en compte les caractéristiques de certaines activités économiques ;
- Adapter le parti d'aménagement relatif au secteur de la coopérative viticole.

Conformément à la procédure, le projet de modification a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées et consultées pour avis.
Les personnes publiques associées suivantes ont émis les observations suivantes :

- La Direction départementale des territoires et de la mer du Var, dans un courrier du 20 décembre 2021, a émis les remarques suivantes :
  - Il lui semble inopportun de supprimer des périmètres de servitudes mixité sociale ;
  - Elle suggère de créer une orientation d'aménagement et de programmation spécifique pour éviter une surconcentration de logements sociaux dans certains secteurs due à la suppression de la servitude ;
  - Elle rappelle que la cave coopérative devra se faire en dehors de la zone soumise à des risques industriels ;
  - Elle recommande de limiter les extensions d'habitations exposées au risque incendie ;
  - Elle recommande certains ajouts relatifs aux surfaces de plancher pour les équipements sportifs et de loisirs ;
  - Elle recommande certaines précisions rappelant que les établissements recevant du public ne sont pas autorisés en zones N exposées au risque incendie ;
  - Elle recommande d'étendre les dispositions dérogatoires liées aux portails à certaines zones ;

- La Chambre d'Agriculture du Var, dans un courrier du 12 octobre 2021, a mentionné plusieurs remarques concernant :
  - L'élargissement de la zone d'implantation de certaines annexes par rapport au bâti en zone agricole. Celle-ci est de 20 mètres actuellement et la modification la porterait à 50 mètres ;
  - L'emplacement de la cave coopérative jugé trop proche du voisinage.

- La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans un courrier du 11 février 2022, a émis une remarque concernant l'élargissement de la zone d'implantation de certaines annexes par rapport au bâti.

- L'Institut national de l'origine et de la qualité, par un courrier du 5 novembre 2021, n'a pas formulé d'opposition.

- La Mission régionale de l'autorité environnementale, par une décision du 9 septembre 2021, n'a pas soumis à évaluation environnementale le dossier de modification.

- L'Unité départementale de l'Architecture et du patrimoine du Var a, dans son avis du 25 octobre 2021, souhaité que soit :
  - Complété le repérage du patrimoine local à conserver ;
  - Modifié le projet de créer un parking silo qui ne serait pas cohérent dans ce secteur ;
  - Reclassées certaines parcelles en zone naturelle.

- La région Provence-Alpes-Côte d'Azur a, dans un courrier non daté, acté de la réception du dossier.

- La Direction départementale des services d'incendie et de secours du Var, dans un courrier du 17 novembre 2021, n'a pas formulé d'oppositions.

- La commune du Thoronet a, dans un courrier du 24 novembre 2021, émis un avis favorable.

- Dracénie Provence Verdon agglomération a, dans un courrier du 7 décembre 2021, émis un avis favorable.

Par une décision du Tribunal administratif de Toulon en date du 5 novembre 2021, Monsieur François BOUSSARD a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur, en charge de l'enquête publique afférente à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lorgues.

Par un arrêté municipal du 21 janvier 2022, Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, laquelle s'est déroulée du 21 février 2022 au 23 mars 2022 inclus.

Quatre permanences ont été organisées en présence du Commissaire enquêteur les :
- Lundi 21 février 2022 de 14 h à 17 h
- Mardi 1er mars 2022 de 9 h à 12 h
- Jeudi 10 mars 2022 de 9 h à 12 h
- Mercredi 23 mars 2022 de 14 h à 17 h

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Boussard, a rendu son rapport le 20 avril 2022 avec un avis favorable avec réserves au projet de modification n°1. Ses réserves portaient sur :
- L'erreur matérielle dans les documents graphiques concernant un espace boisé classé non prévu par la modification ;
- La possibilité introduite par la modification n°1 d'éloigner les box à chevaux à 50 mètres des constructions dans les zones A et N.

Au regard des remarques émises par les personnes publiques associées, le commissaire-enquêteur et le public ayant participé à l'enquête, les modifications suivantes ont été apportées au dossier de modification n°1 :
- Le terme "plages" est remplacé par "margelles" dans le règlement et la notice afin d'éviter toute confusion entre la plage de la piscine et la terrasse qui l'entoure ;
- La liste du patrimoine à protéger de la commune est modifiée afin d'inscrire uniquement la façade principale de la cave coopérative ;
- Le schéma de principe du projet Avenue des Quatre Pierres est modifié pour mentionner l'existence d'un parking semi-enterré et non d'un parking silo ;
- Les périmètres de mixité sociale sont conservés mais une exception est introduite dans la zone UA afin de favoriser la rénovation du bâti ;
- Le règlement lié au secteur NL2 est complété pour autoriser les équipements sous certaines conditions liées au risque incendie ;
- Le règlement lié au secteur Nh est précisé afin d'autoriser les établissements recevant du public sous réserve qu'ils respectent les règles du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Var, y compris dans une bande de 100m autour des espaces boisés ;
- L'ancienne règle du règlement relative au cas des piscines dans le calcul de l'emprise au sol est supprimée ;

- L'espace boisé classé qui était apparu suite à une erreur graphique en lien avec la révision allégée n°1 est supprimé ;
- La distance d'éloignement de certaines annexes, initialement prévue par la modification n°1 à 50 mètres, est de nouveau portée à 20 mètres ;
- Il est rappelé dans la notice explicative que compte tenu du fait que la cave coopérative revêt un caractère d'ICPE, le futur bâtiment devra respecter les normes imposées aux ICPE (notamment les prescriptions architecturales, environnementales et de paysages) ;
- L'ajout de la mention « naturelles » au titre Annexe au règlement des zones agricoles.

Au regard des deux dernières modifications précitées, les réserves soulevées par le commissaire enquêteur ont donc bien été levées.

Les autres observations soulevées n'appellent pas à des corrections du dossier de modification. Les justifications sont traitées dans le mémoire en réponse transmis au commissaire-enquêteur et annexée au rapport du commissaire enquêteur (annexe 4 du rapport).

La prise en compte de ces remarques ne remettant pas en cause l'économie générale de la modification n°1 du plan local d'urbanisme.

La modification n°1 du plan local d'urbanisme telle qu'elle est présentée au Conseil municipal est prête à être approuvée conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2017,
Vu l'arrêté municipal du 21 janvier 2022 prescrivant l'enquête publique,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 20 avril 2022,
Vu la décision de la MRAe en date du 9 septembre 2021,
Vu l'avis de la CDPENAF en date du 11 février 2022,
Vu l'avis de la chambre d'agriculture en date du 12 octobre 2021,
Vu l'avis du Conseil régional reçu le 15 novembre 2021,
Vu l'avis de la DDSIS en date du 17 novembre 2021,
Vu l'avis de la DDTM en date du 20 décembre 2021,
Vu l'avis de DPVA en date du 7 décembre 2021,
Vu l'avis de l'INAO en date du 5 novembre 2021,
Vu l'avis de la commune du Thoronet en date du 24 novembre 2021,
Vu l'avis de l'UDAP en date du 25 octobre 2021.

CONSIDÉRANT que les propositions de modification issues des avis des personnes publiques associées, de la population et du commissaire enquêteur ont bien été prises en compte.

CONSIDÉRANT que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

CONSIDÉRANT que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme.

OUI l'expose de son rapporteur,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

► APPROUVE la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lorgues telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

► DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme et R.2121-10 du Code général des Collectivités territoriales.

► DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

► PRECISE que le dossier de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme sera tenue à la disposition du public en Mairie de Lorgues, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que dans les locaux de la Préfecture du Département.

► AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures utiles pour la mise en application de cette modification.

FAIT et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE LORGUES 83 (Var)

Claude ALEMAGNA

LE MAIRE SOUSSIGNÉ CERTIFIE
ET ATTESTE QUE LE PRÉSENT
DOCUMENT EST EXÉCUTOIRE.

Date 9 JUIN 2022

Signature

MAIRIE DE LORGUES 83 (Var)

Destinataires : - Préf. du Var - D.G.S. - Chrono - S.T.

Département du Var CANTON DE LORGUES Commune de LORGUES	République Française COMPTE RENDU des délibérations du Conseil Municipal
L'an deux mille dix-sept, le douze juillet, le Conseil Municipal de la Commune de LORGUES, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le hall du Centre Culturel, sous la présidence de Monsieur ALEMAGNA Claude, Maire.	
Nombre de conseillers en exercice : 29	date de la convocation : 30 juin 2017
PRESENTS (20)	Mmes et MM. ALEMAGNA, GROUILLER, MENET, MICHEL, FIORINI, AUGUIN, VIGNAL, KHATCHIKIAN, WECKMANN, BERTEAS, DUBOIS, PELLETIER, FAVARD, HERY, LOUSSIF, RIBARIC, MEYER, AUGUSTE, GALLET, DEBEDA
ABSENT (1)	FORME
EXCUSEE (1)	THUILLIER
REPRÉSENTES (7)	PORLIER par BERTEAS, TENDILLE par MENET, BERTRAND par ALEMAGNA, VERHEYDE par VIGNAL, HONTA par MICHEL, PERRIN par AUGUIN, CHAMBON par GROUILLER
Secrétaire de séance	Mme VIGNAL

PREFECTURE DU VAR
18 JUIL. 2017
Contrôle de légalité

17/44

Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2012, la Commune de Lorgues a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

Pour rappel, les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme portent sur neuf aspects principaux :

1) Mettre en conformité un document d'urbanisme ancien avec le nouveau cadre réglementaire.

2) Organiser le développement et le renouvellement urbain en respectant les grands principes suivants :
-permettre un développement harmonieux de la commune,
-privilégier la densification des « dents creuses »,
-rechercher la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
-programmer les grands équipements publics en cohérence avec le développement humain et urbain de la commune en vue de répondre aux besoins de la population
-préserver le cadre de vie

3) Améliorer la prise en compte des problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et Grenelle 2.

4) Prendre en compte le plan de prévention des risques (PPR) dans l'aménagement du territoire de la commune afin d'assurer la protection des personnes et des biens.

5) Permettre une évolution mesurée et contrôlée de la population.

6) Favoriser la protection des espaces naturels et agricoles.

7) Organiser un développement respectueux du cadre de vie, cohérent et maîtrisé du commerce, de l'artisanat, des zones d'activités, des loisirs et du tourisme.

8) Définir la ZPPAUP ou éventuellement mettre en place un plan de sauvegarde et de mise en valeur conformément à la loi.

9) Réfléchir à l'amélioration de la circulation et du stationnement et favoriser les modes de déplacement doux.

La première phase de travail préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial et environnemental de la commune destiné à dresser le portrait du territoire tout en faisant ressortir ses atouts et ses faiblesses (analyse sociodémographique, économique, environnementale et morpho-paysagère...).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est poursuivie par l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PADD s'appuie sur le diagnostic territorial et décline les 3 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme suivantes :

→ **Lorgues, une ville dans son écrin naturel**

Cette orientation se décompose en 3 objectifs :
-Maintenir, protéger et promouvoir les richesses agricoles
-Sauvegarder et valoriser les espaces naturels
-Prendre en compte et prévenir les risques naturels et technologiques

→ **Lorgues, un potentiel économique à développer, un tourisme à dynamiser**

Cette orientation se décompose en trois objectifs :
-Garantir un potentiel de croissance économique
-Renforcer l'attractivité touristique
-Assurer des déplacements fluides et sécuritaires

→ **Lorgues, un développement durable orienté vers le centre-ville**

Cette orientation se décompose en trois objectifs :
- Maîtriser organiser le développement urbain
- Diversifier l'offre en logements
- Promouvoir la qualité urbaine et ses équipements, la qualité paysagère, environnementale et numérique, et favoriser le développement des énergies renouvelables

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le PADD.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil municipal le 18 mars 2016.

Durant cette phase d'élaboration du PLU a été conduite une concertation conformément aux modalités fixées dans la délibération du 20 septembre 2012. La population a pu ainsi suivre l'évolution du dossier, notamment par le biais d'une exposition en mairie, de 6 réunions publiques et de documents mis à disposition.

Par délibération en date du 30 septembre 2016, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Personnes publiques associées et consultées :

Le projet a été transmis aux personnes publiques associées et à l'État pour avis, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Préfet du Var souligne dans son avis du 3 janvier 2017, le travail engagé dans l'élaboration du PLU tout en soulignant 4 points particuliers. GRT GAZ, STAP, DREAL/UT83, IA, ONF, ARS, ENEDIS, ORANGE, DGAC/SNIA, DEFENSE ETAT MAJOR, DDSIS) ont rendu des notes annexées à l'avis de l'Etat.

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a formulé des recommandations dans le cadre de son avis du 17 janvier 2017.

Le Département du Var, le 20 janvier 2017 a rendu un avis favorable assorti d'observations.

La commune de Draguignan, par délibération du 20 décembre 2016, et la Communauté d'Agglomération Dracénoise, par délibération du 15 décembre 2016, ont rendu un avis favorable sans observation. Il en est de même de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var le 19 janvier 2017.

Les personnes publiques associées suivantes ont rendu un avis défavorable :

- l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, le 7 décembre 2016,
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le 30 novembre 2016
- la Chambre d'Agriculture du Var, le 15 décembre 2016

La Communauté d'Agglomération Dracénoise a donné son accord, après avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aux demandes d'ouverture à l'urbanisation, par délibération du 15 décembre 2016.

Enquête publique :

Monsieur René LEESTMANS a été désigné par décision du Tribunal administratif de Toulon du 12 décembre 2016, Commissaire enquêteur titulaire, en charge de l'enquête publique afférente à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Un arrêté municipal de mise à enquête publique a été pris le 11 janvier 2017. L'enquête publique a été organisée pour une durée d'un mois, du 6 février 2017 au 10 mars 2017, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

Les permanences suivantes ont été organisées en présence du commissaire enquêteur :
- le lundi 06 février 2017, premier jour de l'enquête, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- le mardi 14 février de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- le mercredi 22 février de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à17h00,
- le jeudi 02 mars de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à17h00,
- et le vendredi 10 mars 2017, dernier jour de l'enquête, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le public s'est fortement mobilisé, environ 400 personnes se sont rendues en mairie pour consulter le dossier d'enquête.
159 mentions ont été portées sur le registre d'enquête mis à disposition. Le document joint en annexe de la présente délibération retrace l'ensemble des observations et les réponses qui leur ont été apportées.

Le rapport de l'enquête publique et l'avis motivé ont été rendus par le commissaire enquêteur le 23 mars 2017.

Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU, sans réserve. Des observations ont été formulées sur le PLU.

Réponses apportées aux principales observations
Les modifications proposées respectent les principes généraux suivants :

- Les modifications portent sur des observations formulées par le commissaire enquêteur (avis favorable aux requêtes, recommandations) ainsi que des personnes publiques associées et de la population ;
- Les choix opérés ont été dictés par la nécessité de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PLU.

Au vu de la grande diversité des requêtes émises par les Personnes Publiques Associées, ou par les citoyens lors de l'enquête publique, les principales thématiques évoquées sont identifiées et regroupées ci-après avec la manière dont elles ont été prises en compte.

Diversification de l'habitat

Des observations ont été formulées par les personnes publiques associées pour préciser et renforcer les dispositions relatives à la mixité sociale dans le PLU. Par ailleurs, des demandes de suppression de la zone 1AUb lors de l'enquête publique ont recueilli un avis favorable du commissaire enquêteur.

En réponse, il est rappelé que la commune a inscrit dans son PLU des mesures destinées à développer l'offre locative sociale afin de satisfaire au rattrapage imposé par les lois SRU et ALUR, en proposant une offre de logements diversifiée (emplacements réservés, périmètre de mixité sociale, densification des zones urbaines de centralité...). La commune souhaite continuer à identifier toutes les opportunités pour développer le logement social. Des opérations d'acquisition-réhabilitation et de conventionnement du parc privé sont d'autres pistes à explorer, notamment dans le cadre du PLH en cours de révision. Le futur PLU permettra d'affiner également les objectifs communaux ; des évolutions ultérieures du PLU, le cas échéant, pourront être conduites afin de mettre en place des mesures complémentaires.

Pour faire suite à la demande de suppression de la zone 1AUb, une compensation a été retenue par l'institution d'un emplacement réservé de mixité sociale supplémentaire sur des terrains communaux.

Prise en compte des risques

L'Etat a demandé à la commune de renforcer la prise en compte du risque incendie de forêt.

Il est rappelé que de nombreux emplacements réservés destinés à améliorer la voirie sont maintenus dans le cadre des emplacements réservés dans le cadre du PLU. Des informations et mesures complémentaires sont apportées en réponse à cette observation. Les éléments du PIDAF (Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier) de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie (en cours d'élaboration) relatifs à la commune de Lorgues sont précisés dans le rapport de présentation. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone artisanale et le règlement des secteurs Ah2 et Nh ont été complétés pour imposer un recul en lisière du couvert forestier. Les annexes sont complétées par les Obligations Légales de Débroussaillement et les préconisations du SDIS sont jointes en annexe du règlement.

Des observations de la DDTM ont porté sur la compatibilité du PLU avec le SDAGE, le PPRI et la gestion des ruissellements.

Concernant la Trame Verte et Bleue, le PADD fait bien apparaître dans sa 1ère orientation « Lorgues, une ville dans son écrin naturel », un objectif de sauvegarde et de valorisation des espaces naturels, qu'il s'agisse des boisements forestiers et des ripisylves qui constituent cette trame. Cela se traduit dans le zonage par un classement en zone naturelle ou agricole et une protection des ripisylves ainsi que des Espaces Boisés Classés protégeant certains boisements dans le tissu bâti notamment. Ainsi, les réservoirs de biodiversité de la trame verte et de la trame bleue comme le corridor à l'Ouest de la ville identifiés par le SRCE sont dans leur ensemble pris en compte et complétés dans le cadre du PADD et sa traduction réglementaire. La lisibilité de la cartographie de l'orientation 1 du PADD a été améliorée (un cours d'eau non lisible), un complément d'identification de la ripisylve a été réalisé sur le zonage, les marges de recul le long des axes d'écoulement ont été précisées dans le règlement et la doctrine MISEN du Var a été annexée au PLU.

Le rapport de présentation a été compété pour justifier ces compatibilités.

Modifications règlementaires et graphiques diverses

D'une façon générale, pour répondre aux remarques des PPA et du commissaire enquêteur, la lisibilité des éléments graphiques du zonage a été améliorée.

Des mises à jour sont également apportées aux servitudes d'utilité publique à la demande de l'Etat et du Département.

Le règlement et le zonage ont été amendés pour prendre en compte des propositions formulées par l'Architecte des bâtiments de France (article 11, report de marge de recul de la ZPPAUP, espaces verts protégés et espaces boisés classés, etc.) et un atlas photographique de l'inventaire du patrimoine bâti.

Le règlement de la zone A a été complété pour imposer des zones tampons (haies) afin d'assurer l'insertion et la protection des extensions d'habitation et annexes (remarque de la Chambre d'Agriculture). Un coefficient d'emprise au sol a été défini pour la zone 1AUe (remarque du Préfet).

Des compléments dans le rapport de présentation ont été apportés pour répondre à des recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

Les documents joints en annexe de la présente délibération reprennent l'ensemble des observations des personnes publiques associées et de l'enquête publique et leur apporte une réponse.

La prise en compte de ces remarques justifie les corrections apportées au PLU à approuver conformément à l'intérêt général. Cependant, compte tenu de leur nombre restreint et de leurs caractéristiques modestes, ces remarques ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme à approuver.

Dans ces conditions, le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.110-1, L. 153-12 à 19 ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La délibération en date du 20 septembre 2012 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du plan local d'urbanisme ;
- Le débat sur les orientations du Plan Local d'Urbanisme organisé au sein du Conseil municipal le 18 mars 2016 ;
- La délibération en date du 30 septembre 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- L'arrêté municipal en date du 11 janvier 2017 prescrivant l'enquête publique relative au plan ;
- Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 23 mars 2017;
- Le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage, le règlement et les annexes ;
- Les avis des Personnes publiques associées ou consultées ;

CONSIDÉRANT qu'ont été prises en compte des observations de l'ensemble des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT qu'aucune modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet procèdent de l'enquête publique ;

CONSIDÉRANT que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

A l'unanimité

►DÉCIDE

D'approuver la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lorgues, conformément au dossier annexé à la présente délibération.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme et R2121-10 du Code général des Collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs.
Conformément à l'article L153-24 du Code de l'urbanisme, et dans la mesure où le PLU porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

Conformément à l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie de Lorgues aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Département.

La présente délibération, accompagnée du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise au Préfet.

FAIT et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE LORGUES 83 Mont

Claude ALEMAGNA

PREFECTURE DU VAR
18 JUIL. 2017
Contrôle de légalité

Destinataires : - Préf. du VAR -S.T.
- DGS - Chrono

LE MAIRE SOUSSIGNÉ CERTIFIE ET ATTESTE QUE LE PRÉSENT DOCUMENT EST EXÉCUTOIRE.

Date . 19 JUIL. 2017

Signature .

MAIRIE DE LORGUES 83 Mont

DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LORGUES

ANNEXE N°1 Synthèse des avis et recommandations des Personnes Publiques Associées et Consultées & réponses apportées

LEXIQUE

CA	*Chambre d'Agriculture*
CDPENAF	*Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*
CD	*Conseil Départemental*
DDTM	*Direction Départementale des Territoires et de la Mer (préfecture)*
ER	*Emplacements Réservés*
MISEN	*Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature*
CAD	*Communauté d'Agglomération Dracénoise*
ABF	*Architecte des Bâtiments de France*
EBC	*Espaces Boisés Classés*
EVP	*Espaces Verts Protégés*
CES	*Coefficient d'Emprise au Sol*
CEV	*Coefficient d'Espaces Verts*
LLS	*Logements Locatifs Sociaux*
OAP	*Orientation d'Aménagement et de Programmation*
PPRmt	*Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain*
SUP	*Servitudes d'Utilité Publique*
TVB	*Trame Verte et Bleue*
STECAL	*Secteur de taille et de capacité d'accueil limité*
CINASPIC	*Construction, Installations ou Ouvrages Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif*

PPA	THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
DDTM	Justification compatibilité avec le SDAGE et le PGRI	Corridors écologiques du SRCE partiellement repris sur la carte de l'orientation A du PADD, traduction réglementaire à compléter. Mention « Lorgues est concernée par le SAGE de l'Argens » erronée. Complément de la compatibilité au SDAGE. Manque de lisibilité de la légende du plan de zonage (espace vert à protéger, aménagement paysager à créer). Recommandation : faire référence dans le règlement sur PLU aux règles de la MISEN, intégrer la compensation liée à l'imperméabilisation des sols.	Concernant la Trame Verte et Bleue, le PADD fait bien apparaître dans sa 1ère orientation « Lorgues, une ville dans son écrin naturel », un objectif de sauvegarde et de valorisation des espaces naturels, qu'il s'agisse des boisements forestiers et des ripisylves qui constituent cette trame.. Cela se traduit dans le zonage par un classement en zone naturelle ou agricole et une protection des ripisylves ainsi que des Espaces Boisés Classés protégeant certains boisements dans le tissu urbanisé. Ainsi, les réservoirs de biodiversité de la trame verte et de la trame bleue identifiées par le SRCE sont dans leur ensemble pris en compte et complétés dans le cadre du PADD et sa traduction réglementaire. L'article 15 des dispositions générales du règlement s'appuie sur la doctrine MISEN du Var. *Le rapport de présentation est complété quant à la compatibilité SDAGE et la mention relative au SAGE.* *Un complément d'identification de la ripisylve est effectué sur le zonage. La lisibilité des éléments graphiques du zonage et du PADD sont améliorés.* *La directive MISEN en annexée.*
DDTM		Evoquer le PGRI et la compatibilité du PLU. Compléter le règlement (application des marges de recul le long des cours d'eau du PPRi sur tout le territoire). Eviter le comblement, la dérivation et le busage des vallons. Maîtriser les débits et l'écoulement des des eaux (MISEN).	Le PLU intègre le PPRi qui couvre le réseau hydrographique sur le territoire communal. Par ailleurs, les zones d'expansion de crue identifiées par le Département sont également reportées et font l'objet d'une protection réglementaire (article DG4). Les marges de recul par rapport aux cours d'eau sont intégrées au PPRi, servitude d'utilité publique. De même, le comblement des vallons est interdit par le PPRi. Concernant l'obligation d'élaborer un schéma directeur pluvial, la commune s'est engagée dans sa réalisation. Il sera annexé au PLU lorsqu'il sera finalisé. Dans l'attente, le règlement du PLU intègre des mesures issues de la doctrine MISEN du Var. *Le rapport de présentation est complété quant à la compatibilité au PGRI.* *L'article DG4 du règlement est complété (recul le long des cours d'eau).*

PPA	THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
DDTM	Déplacements	Déplacements piétons traités uniquement dans les OAP de manière générale.	Les choix de contenir l'urbanisation, et notamment de renforcer en la densifiant la 1ère couronne du centre-ville regroupant équipements, commerces et services, a pour objectif de limiter les déplacements automobiles. Les déplacements doux en centre-ville reposent sur le partage de rues existantes que des aménagements pourront permettre de sécuriser. Les emplacements réservés pour élargissement de voie permettront d'intégrer ce type d'aménagement. En outre, l'OAP de la zone AU du centre-ville a été l'occasion de prévoir un maillage complémentaire. La création de parkings complémentaires pour faciliter l'accès au centre-ville répond également à de double objectif de diminution des déplacements et de développement des modes doux. Enfin, à une échelle plus large, le PLU prévoit des emplacements réservés pour les cheminements doux et la voie EUROVELO 8.
DDTM	Diversification de l'habitat	Mise en cohérence du tableau des servitudes de mixité sociale avec le zonage (article DG13 du règlement). OAP de La Muscatelle : potentiel de logement insuffisamment exploité. Superposer les SMS 4, 5 et 6 sur le schéma. Absence d'outils réglementaire de type majoration du volume constructible en faveur de la production de LLS. Compléter le PLU.	Le PLU mobilise deux types d'outils pour satisfaire à la production de logements locatifs sociaux : des emplacements réservés et un périmètre de mixité sociale dans les zones urbaines les plus denses de la commune (UA, UB et UC). Ainsi, grâce aux outils mis en place, a minima environ 40% de la production totale de logements à l'horizon du PLU contribuera à améliorer le parc social. Le PLU prévoyant une densification des zones UA, UB et UC par rapport au tissu existant et aux règles du POS, il n'a pas été prévu de majoration du volume constructible pour la production de LLS afin de ne pas aboutir à une surdensité incompatible avec le caractère de la ville. La commune souhaite continuer à identifier toutes les opportunités pour développer le logement social. Des opérations d'acquisition-réhabilitation et de conventionnement du parc privés sont d'autres pistes à explorer, notamment dans le cadre du PLH en cours de révision. Le futur PLU permettra d'affiner également les objectifs communaux ; des évolutions ultérieures du PLU le cas échéant pourront être conduites afin de mettre en place des mesures complémentaires. *La liste des SMS est mise à jour dans le règlement.*
DDTM	Diversification de l'habitat	Expliquer le chiffre retenu pour les projections démographiques.	Afin de bien prendre en compte les besoins induits par l'ensemble de la population de la commune (logements, déplacements, équipements, etc.) et la présence de plus de 20% de résidences secondaires sur le territoire que la commune souhaite conforter, outre l'estimation de la population communale correspondant aux habitants permanents du territoire, une estimation de la population totale comprenant la population des résidences principales et secondaires (RP+RS) a également été réalisée. C'est le chiffre de population totale estimée de 10 424 habitants (résidants permanents + résidants secondaires) pour 2014 qui a ainsi été retenu pour évaluer le nombre total de logements (RP+ RS) à produire.
DDTM	Bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A et N	Indiquer les critères retenus pour la désignation des bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N.	Les bâtiments pouvant changer de destination correspondent à des bâtiments anciens en pierres aujourd'hui désaffectés (cabanons, bastide, relai de chasse). *Le rapport de présentation est complété.*
CA		Identifier les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles à l'exploitation.	

PPA	THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
DDTM/ CDPENAF	Limitation de l'étalement urbain	Demande de réduction des contours des zones U notamment pour les quartiers des Salettes, La Colle du Mouton/ La Canal, Le Content, Vigneaubière. Limiter les zones UDa et UDB aux parcelles bâties, exclure les parcelles initialement classées en zone ND ou NC du POS ou concernée par un risque. Proposition de zonage N.	L'élaboration du PLU a conduit à une réduction de plus de 55% des zones constructibles U et AU par rapport à celles du POS (zones U, NA et NB). Ces espaces sont nécessaires pour atteindre les objectifs que s'est fixée la commune. En effet, les choix retenus, notamment pour satisfaire la réalisation de logements sociaux, impliquent la réalisation de près de 2 000 logements à l'horizon du PLU. Les capacités d'accueil du PLU ont été estimées en retenant des coefficients de rétention foncière faibles (10% dans les zones UC et AU et 20% dans la zone UD). La zone UD et ses secteurs correspondent à des quartiers déjà urbanisés, qui justifient leur classement en zone urbaine. Dès lors, l'accueil de nouvelles constructions au sein de quartiers déjà constitués ne peut pas être considéré comme de l'étalement urbain, d'autant plus que les limites des zones ont été réduites par aux zones NB du POS pour limiter justement les extensions urbaines. Certains choix ont également conduit à étendre de façon ponctuelle des zones UD afin de privilégier l'accueil résidentiel en continuité de la ville et des principaux hameaux, de nombreuses zones NB présentant des potentiels fonciers mais plus éloignés de la centralité et des réseaux ayant été reclassés en zone A ou N du PLU.
CA		Reclassement des terres AOP en zone A (Domaine du Pin/ Réal Cornu, La Canal Nord-Est, La Marsanne, Vigneaubière). Modification du zonage des secteurs de Vingeaubière, Peirouard, Le Content pour préserver les espaces agricoles. Reclassement en zone A ou N des secteurs de Pommaret. Densifier le secteur 1AUb de La Bélinarde.	
INAO		Opposition au classement de terres AOC en zone U.	
DDTM/ CDPENAF	Zone artisanale de Valmouissine	Prévoir une limite à la constructibilité. Mention et prendre en compte le PPRi, les risques mouvements de terrain et feux de forêt dans l'OAP. Justification du choix du secteur. Déclassement anciennes zones ND et NC du POS. Avis défavorable CDPENAF. Projet en concurrence avec les espaces naturels et forestiers, corridors.	La zone 1AUE est une zone d'équipements et artisanale de proximité d'intérêt intercommunal portée par la Communauté d'Agglomération Dracénoise visant à permettre d'une part la création d'une déchetterie et le repositionnement éventuel d'équipements d'une part, et à répondre aux demandes d'installation d'artisans sur le territoire communal en-dehors des quartiers d'habitat d'autre part. La commune ne dispose pas de sites répondant à ces enjeux. La localisation et la délimitation de la zone 1AUE ont été définies pour répondre à ces besoins. Le rapport de présentation apporte les explications de ces choix, notamment au regard de sites alternatifs impactant des AOC. La zone 1AUE fait l'objet d'une OAP qui définit notamment les principes d'aménagement de la zone. La constructibilité est par ailleurs encadrée par les dispositions réglementaires (prospects, coefficient d'espaces verts...). Concernant la trame verte et bleue, la zone 1AUE ne compromet pas la protection des éléments identifiés (zone N , EVP et EBC y compris dans les zones urbaines au Nord ; coupure préservée à l'Est...). Concernant le PPRi, il est annexé au PLU et son application est également rappelée dans le règlement. L'OAP prend également en compte cette contrainte, qui est rappelée dans le texte qui l'accompagne. Concernant les risques mouvement de terrain, la cartographie et les recommandations du BRGM sont joints en annexe. Concernant le risque feux de forêt s'appliquent les obligations légales de débroussaillement. La commune se propose de réfléchir à des mesures du type zone non aedificandi en lisière du massif. En outre, un principe de bouclage viaire a été inscrit. *L'OAP est complétée pour imposer une marge de recul de 10 mètres en lisière du massif.* *Le règlement de la zone 1AUE est complété : un coefficient d'emprise au sol est défini.*
CA		Pas d'objection.	

PPA	THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
DDTM	Zone agricole	Terrains en zone A devant présenter un potentiel agronomique. Secteurs anthropisés (zones NB) ou sans vocation agricole (zone ND). Complément du rapport de présentation.	Le zonage A a été retenu à l'issue d'un travail de concertation avec la profession agricole. Ainsi, outre le reclassement de vastes secteurs AOC, de nombreuses zones A, notamment au sein des zones N, ont été délimitées suites à des demandes d'agriculteurs souhaitant maintenir une valorisation agricole de leurs terres.
DDTM	STECAL	Avis défavorable CDPENAF. Justifier que les projets viticoles constituent un complément à l'activité agricole.	Dans le cadre du développement de l'économie touristique et agrotouristique promue par le PADD du SCoT en cours d'élaboration et déclinée dans le PADD du PLU, la municipalité a étudié les projets présentant un intérêt pour la commune. Ainsi trois projets se traduisent par des STECAL qui veillent à favoriser l'économie locale tout en l'encadrant. Le principe même des STECAL est bien de permettre la réalisation de projets situés en dehors de l'enveloppe urbaine tout en encadrant leur densité.
DDTM		STECAL Ah1 : secteur AOC, partiellement boisé. Projet en concurrence des espaces agricoles et naturels présents.	Ce STECAL est destiné à de l'habitation, de l'hôtellerie et de la restauration, en lien avec l'activité du domaine, sur des secteurs non exploités et hors zone Natura 2000. La constructibilité dans le STECAL Ah1 est encadrée (emprise au sol, hauteur...).
CA		Suppression du STECAL Ah1.	
DDTM		STECAL Ah2 : Projet en concurrence d'espaces forestiers. Consommation d'espace. Absence de dispositions réglementaires prenant en compte et établissant la compatibilité avec la servitude PT3.	Il concerne des espaces boisés du domaine viticole, hors AOC. Il a pour objet de créer un secteur d'hébergement touristique complémentaire de l'activité agricole existante. La surface se justifie par le projet-même qui consiste en la réalisation de constructions et installations à destination d'hébergement touristique (habitat insolite) ainsi que locaux nécessaires au fonctionnement du site (accueil du public, sanitaire, restauration...), constituant des activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole. La constructibilité dans le STECAL est encadrée (emprise au sol, hauteur...). Concernant la servitude PT3, le secteur, éloigné de plus de 225 mètres de la canalisation, est situé en dehors des zones de danger. Concernant le risque feu de forêt, s'appliquent les Obligations Légales de Débroussaillement. *Le règlement du secteur Ah2 est complété pour imposer une marge de recul en lisière de la zone N.*
CA		Réduction de l'emprise du STECAL Ah2 et création d'une OAP.	
DDTM		STECAL Nh : justifier la constructibilité et la limiter au regard des besoins à détailler. Secteur à délimiter au plus près des bâtis existants et projetés.	Ce STECAL concerne une activité de restauration existante dont il convient de permettre l'évolution et la diversification. Aussi, ce STECAL a pour objectif de permettre l'extension des constructions existantes avec des annexes, et la création de nouveaux bâtiments complémentaires à l'activité existante. Afin de préserver le cadre paysager et compte tenu de la qualité des équipements, la création de l'espace hôtelier et de la salle de réception sera réalisée à l'arrière du site. La création des bâtiments d'hébergement est envisagée à proximité. Les abords de la RD 10 sont ainsi protégés. Aussi le périmètre a été retenu de façon à permettre la meilleure organisation du site des différents usages existants ou prévus. Concernant le risque feu de forêt, s'appliquent les Obligations Légales de Débroussaillement. *Le règlement du secteur Nh est complété pour imposer une marge de recul en lisière de la zone N.*

PPA	THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
DDTM/ CDPENAF	Milieux naturels et forestiers/ risque feu de forêt	Etudier des emplacements réservés pour l'élargissement ou le maintien des pistes DFCI retenues au PIDAF (Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier) de la CAD.	De nombreux emplacements réservés destinés à améliorer la voirie sont maintenus dans le cadre des emplacements réservés dans le cadre du PLU qui a été arrêté. Les Obligations Légales de Débroussaillement sont annexées au PLU. Par ailleurs, la commune souhaite mettre en place une taxe d'aménagement renforcée en raison de la nécessaire amélioration des réseaux et notamment en matière de défense incendie. *Les préconisations du SDIS sont ajoutées en annexe du règlement.* *Le rapport de présentation est complété par l'évocation du projet de Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Foncier (PIDAF) de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.* Outre les emplacements réservés déjà prévus, la commune étudiera avec la CAD d'éventuels nouveaux emplacements qui pourront être intégrés au PLU au cours d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.
SDIS		Attention à porter sur les secteurs de La Colle du Mouton, l'Adrech de Pommeret et la Vigneaubière (mise à niveau préalable de la Défense extérieure contre l'incendie). Note comportant des préconisations.	
DDTM	Déchets	Prévoir, outre la déchetterie, des lieux de stockage temporaires, plateformes de tri et de valorisation des matériaux...	En dehors du projet de déchetterie, la commune ne dispose pas de site identifié pour le stockage temporaire, plateforme de tri et de valorisation, ou unité de traitement. La commune se propose d'étudier la question et d'intégrer le cas échéant de nouveaux secteurs lors d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU.
DDTM	Energies renouvelables	Propositions : préconiser dans la zone d'activités, dès la construction, l'installation de panneaux photovoltaïques sur toitures, imposer des normes pour réduire les consommations d'électricité, notion d'éco-quartier...	*Les dispositions générales du règlement est complété pour favoriser le développement du recours aux énergies renouvelables dans les nouveaux projets.*
DDTM	Risque mouvements de terrains et retrait gonflement des argiles	Modifier le projet de PLU.	Le PLU n'a pas vocation à définir des règles constructives. Le risque identifié n'entraîne pas d'inconstructibilité. Il a été pris en compte dans le rapport de présentation, la cartographie et les recommandations du BRGM ont été jointes en annexe du PLU et un rappel a été effectué dans l'article DG4 du règlement.
DDTM/ ARS/ GRT Gaz/ DREAL/ Défense/ STAP/ Département	Servitudes d'Utilité Publique/ Annexes	- Compléter servitude forage La Faou (DUP du 29/03/2010) - Supprimer SUP A1 (forêts soumises au régime forestier) - Canalisation de gaz : correction coordonnées dans la liste des SUP + annexer - Ajouter servitude PT2 - Correction/ mise à jour des servitudes AC1 et AC4 (plan et liste) - rappeler les SUP captage dans le règlement ou créer des sous-secteurs - supprimer la servitude EL7	*La liste et le plan des SUP sont mise à jour.* *La fiche sur le pipeline Méditerranée-Rhône et les DUP de captage sont ajoutés en annexe.*
DDTM	Règlement	Définir le type d'annexes autorisées en zone A et N	Les annexes autorisées en zone A et N sont toutes les annexes liées à une habitation tel que prévu par le code de l'urbanisme et précisé par le règlement.

PPA	THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
STAP	Protections patrimoniales	- Compléter la légende du zonage et faire figurer les 6 monuments historiques - Compléter la liste par des photographies et justifications dans le rapport de présentation - Améliorer la lisibilité des éléments (espaces verts protégés, zones d'expansion de crue...) - Compléter les EVP : nord de l'avenue des Quatre Pierres, parcelles M2039, M1263 et A379 - extension EBC au nord-est de la zone Npr de Saint-Ferréol - Reporter les marges de recul fixées par la ZPPAU	Les monuments historiques figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique. Afin de ne pas nuire à la lisibilité des plans de zonage, ils ne sont pas reportés sur ces derniers. *Le rapport de présentation est complété par des photographies des bâtiments identifiés par le PLU.* *La lisibilité des plans de zonage a été améliorée.* *Le zonage est également complété par des EVP et EBC et marges de recul. Les marges de recul de la ZPPAU sont ajoutées.*
STAP	Règlement	Propositions de rédaction article 11 et article 6. Chapeau de toutes les zones.	*Le règlement est modifié pour répondre aux observations du STAP.*
DREAL/ CA/GRT Gaz/DREAL	Rapport de présentation	Mises à jours, corrections diverses : - Cessation ICPE ISDI (DREAL) - Incohérences et erreurs dans le rapport de présentation (CA) - informations relatives aux canalisations de transport de gaz (DREAL/GRT Gaz) - Mise à jour de la liste des Monuments historiques	*Mise et jour et correction du rapport de présentation.*
CDPENAF	OAP	Manque de précisions relatif aux dispositions des règles des OAP.	Les OAP définissent les principes d'aménagement des zones à urbaniser.
CA	Règlement de la zone A	Complément à apporter : zones tampons (haies) à mettre en place à l'occasion de tout projet d'extension ou d'annexe.	*L'article 13 de la zone A est complété.*
CA	Emplacements réservés	Emprise des élargissements à approcher au maximum des voiries et association des agriculteurs lors de la réalisation des travaux.	Les emplacements réservés répondent aux besoins d'amélioration du réseau viaire de la commune. Les agriculteurs seront associés afin de prendre en compte les impacts éventuels de tels travaux.
MRAe		Recommandation 1 : Expliciter, notamment au regard des densités du bâti existantes, les critères de répartition des anciennes zones NB entre zones urbanisables ou non du PLU.	La justification du reclassement des zones NB fait l'objet d'une partie spécifique dans le rapport de présentation (justification des choix du zonage).
MRAe		Recommandation 2 : Limiter la constructibilité des zones d'habitat très diffus en classant davantage en zone naturelle ou agricole celles qui s'y prêtent.	Le PADD fixe l'objectifs d'instaurer des densités dégressives depuis le centre afin de respecter le paysage. Par ailleurs, l'élaboration du PLU a conduit à une réduction de plus de 55% des zones constructibles U et

PPA	THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
MRAe		Recommandation 3 : Préciser les objectifs de densification au sein des espaces bâtis, le nombre de logements potentiels que cela représenterait et les dispositions prévues pour atteindre ces objectifs.	AU par rapport à celles du POS (zones U, NA et NB). Ces espaces sont nécessaires pour atteindre les objectifs que s'est fixée la commune. En effet, les choix retenus, notamment pour satisfaire la réalisation de logements sociaux, impliquent la réalisation de près de 2 000 logements à l'horizon du PLU. Les capacités d'accueil du PLU ont été estimées en retenant des coefficients de rétention foncière particulièrement relativement faibles (10% dans les zones UC et AU et 20% dans la zone UD). La zone UD et ses secteurs correspondent à des quartiers déjà urbanisés, qui justifient leur classement en zone urbaine. Dès lors, l'accueil de nouvelles constructions au sein de quartiers déjà constitués ne peut pas être considéré comme de l'étalement urbain, d'autant plus que les limites des zones ont été réduites par aux zones NB du POS pour limiter justement les extensions urbaines. Certains choix ont également conduit à étendre de façon ponctuelle des zones UD afin de privilégier l'accueil résidentiel en continuité de la ville et des principaux hameaux, de nombreuses zones NB présentant des potentiels fonciers mais plus éloignés de la centralité et des réseaux ayant été reclassés en zone A ou N du PLU.
MRAe		Recommandation 4 : Justifier les préconisations imposant, sur des superficies importantes, de très faibles emprises au sol des constructions.	Dans les secteurs les plus sensibles paysagèrement, et au regard du besoin de limitation de l'imperméabilisation, les CES ont été fixés.
MRAe		Recommandation 5 : Justifier l'importance des superficies ouvertes à l'urbanisation au regard de solutions de substitution et d'une analyse des possibilités au sein de l'enveloppe urbaine.	Réponse commune aux recommandations 2 et 3.
MRAe		Recommandation 6 : Démontrer que le choix des zones ouvertes à l'urbanisation s'est fait au regard de leurs effets sur l'environnement.	Le choix des zones maintenues et ouverte à l'urbanisation s'est fait dan sune logique de moindre "incidence" et pour répondre aux besoins en logement de la commune.

PPA	THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
MRAe		Recommandation 7 : Justifier le périmètre des STECAL au regard des projets qui en sont à l'origine et mieux définir ces projets, par exemple par des OAP, afin d'en évaluer les impacts.	Dans le cadre du développement de l'économie touristique et agrotouristique promue par le PADD du SCoT en cours d'élaboration et déclinée dans le PADD du PLU, la municipalité a étudié les projets présentant un intérêt pour la commune. Ainsi trois projets se traduisent par des STECAL qui veillent à favoriser l'économie locale tout en l'encadrant. Le principe même des STECAL est bien de permettre la réalisation de projets situés en dehors de l'enveloppe urbaine tout en encadrant leur densité. Le STECAL Ah1 est destiné à de l'habitation, de l'hôtellerie et de la restauration, en lien avec l'activité du domaine, sur des secteurs non exploités et hors zone Natura 2000. La constructibilité dans le STECAL Ah1 est encadrée (emprise au sol, hauteur...). Le STECAL Ah2 concerne des espaces boisés du domaine viticole, hors AOC. Il a pour objet de créer un secteur d'hébergement touristique complémentaire de l'activité agricole existante. La surface se justifie par le projet-même qui consiste en la réalisation de constructions et installations à destination d'hébergement touristique (habitat insolite) ainsi que locaux nécessaires au fonctionnement du site (accueil du public, sanitaire, restauration...), constituant des activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole. La constructibilité dans le STECAL est encadrée (emprise au sol, hauteur...). Le STECAL Nh concerne une activité de restauration existante de grande renommée dont il convient de permettre l'évolution et la diversification. Aussi, ce STECAL a pour objectif de permettre l'extension des constructions existantes avec des annexes, et la création de nouveaux bâtiments complémentaires à l'activité existante. Afin de préserver le cadre paysager et compte tenu de la qualité des équipements, la création de l'espace hôtelier et de la salle de réception sera réalisée à l'arrière du site. La création des bâtiments d'hébergement est envisagée à proximité. Les abords de la RD 10 sont ainsi protégés. Aussi le périmètre a été retenu de façon à permettre la meilleure organisation du site des différents usages existants ou prévus
MRAe		Recommandation 8 : Présenter une carte de superposition de l'aléa mouvements de terrain et des zones constructibles et préciser, le cas échéant, les mesures de prévention.	Cette carte a été ajoutée dans la partie incidences sur les risques.
MRAe		Recommandation 9 : Présenter une carte de superposition de la trame verte et bleue et du zonage et compléter les mesures de préservation de cette trame par l'instauration d'une marge de recul (pertinente également au regard des risques d'inondation) par rapport aux cours d'eau et vallons.	Cette carte a été ajoutée dans la partie incidences sur la Trame vert et bleue, le PLU impose desormais des marge de recul et a instauré la protection de ripisylves supllémentaires.
MRAe		Recommandation 10 : Préciser le nombre d'habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif et présenter un bilan de la conformité aux normes des installations d'assainissement individuel ainsi qu'un échéancier de leur mise en conformité.	La commune engage actuellement un schéma directeur d'assainissement qui permettra cette quantification et définira les secteurs prioritaires de déploiement du réseau notamment au regard du présent PLU.

PPA	THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
MRAe		Recommandation 11 : Préciser les secteurs prioritaires pour le raccordement au réseau et élaborer les zonages d'assainissement (cf. article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales) en cohérence avec les projets d'urbanisation du PLU.	
MRAe		Recommandation 12 : Cartographier les emplacements réservés et évaluer les incidences cumulées des infrastructures correspondantes.	Les emplacements réservés concernent essentiellement l'élargissement de voies et la création de parking en centre-ville. La création de routes et parking sont soumis à minima à examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact. Les impacts pourront donc être mieux identifiés en stade projet. Ces aménagements ne sont pas de nature à engendrer des incidences notables sur l'environnement communal.

PPA ayant émis un avis favorable, sans observations :

- Académie de Nice
- Direction Générale de l'Aviation Civile (rappels sur les consultations)
- ENEDIS
- Conseil Régional PAC
- Communauté d'Agglomération Dracénoise
- Chambre de Commerce et d'Industrie

ANNEXE N°2 Synthèse des conclusions et de l'avis du Commissaire enquêteur & réponses apportées

THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
Toutes pièces du PLU	- Modifier pour prendre en compte les avis des PPA.	Voir réponses aux avis PPA.
Rapport de présentation	- Modifier pour prendre en compte les avis des PPA et des particuliers retenus. - Préciser que le PLU devra faire l'objet d'un débat (art. R.151-4 du code de l'urbanisme). - Prise en compte des observations du commissaire enquêteur.	Voir réponses aux avis PPA. *La mention du débat est ajoutée dans le rapport de présentation.*
PADD	- Les objectifs de modération de la consommation d'espace auraient pu faire partie des objectifs des 3 orientations. - A mettre à jour après parution du SCoT. - Absence de sommaire.	Les objectifs de modération de la consommation d'espaces sont regroupés dans un chapitre spécifique Une modification ou une révision du PLU sera engagée, si nécessaire, pour mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT lorsqu'il sera approuvé. *Création d'un sommaire au PADD.*
OAP	- Suppression de la zone 1AUb. - Approfondir le descriptif et prendre en compte les remarques des PPA pour les autres.	Voir réponses aux avis PPA.
Zonage	- Modification entraînées par les réponses. - Mise en couleur et absence de plan d'ensemble de la commune. - Amélioration de la légende.	Voir réponses aux avis PPA. Compte tenu de la superficie de la commune et des indications graphiques, un plan d'ensemble ne permettrait pas une lecture aisée du document.
Règlement	- A modifier pour prendre en compte les avis PPA. - A amender après parution du SCoT. - Intégrer un préambule avec des plans et tableau des surfaces POS/PLU	Voir réponses aux avis PPA. Une modification ou une révision du PLU sera engagée, si nécessaire, pour mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT lorsqu'il sera approuvé. Les évolutions POS/ PLU relève du rapport de présentation et non du règlement.
Règlement/ Dispositions générales	- Signaler que l'article 14 (COS) n'est plus réglementé. - Ajouter un rappel sur les règles du code de l'urbanisme et législations qui demeurent applicables (page7) - Créer une annexe pour les bâtiments et hameaux d'intérêt patrimonial - Ajouter un article pour les EBC et EVP - Ajouter un article pour les périmètres de protection - Ajouter un article pour les « panneaux photovoltaïques en toiture » et dispositions en fonction des directives urbaines et paysagères de chaque zone	Le COS n'existant plu depuis la loi ALUR, il n'y a pas lieu de le rappeler dans les dispositions générales. *Le règlement est complété en ce qui concerne le rappel des règles du code de l'urbanisme et législations qui demeurent applicables.* *Un atlas photographique a été ajouté au rapport de présentation (voir réponses à l'avis du STAP).* *Les EVP sont* traité à l'article DG5. Le terme d'Espaces Verts Protégés utilisé en légende du zonage sera précisé (espaces verts non bâtis). La réglementation des EBC est rappelée dans le règlement. *Les dispositions générales du règlement sont complétées par un article faisant référence aux périmètres de protection annexés en servitudes d'utilité publique.* Les panneaux photovoltaïques sont autorisés. Les articles 11 des différentes zones indiquent des mesures d'intégration sur le bâti.
Règlement/ Titres III, IV, V et VI	- Précéder chaque zone d'un plan et terminer par une comparaison POS/PLU	Les évolutions POS/ PLU relève du rapport de présentation et non du règlement.

THEMATIQUES	REMARQUES	REPONSES (MODIFICATIONS DU PLU EN ITALIQUE)
Règlement/ zones U	N'y aurait-il pas intérêt à unifier l'article 7 (4 m dans les zones UA, UB et UC, 5 m dans les zones UD et UE).	Les règles sont volontairement différentes pour tenir compte des typologies existantes et souhaitées (moindre densité en zone UD que dans les zones UA, UB et UC, recul plus important dans la zone d'activités UE au regard des volumétries des bâtiments...).
Zonage	Suppression de la zone 1AUb, reclassement des parcelles construites ou en construction en zone UDa et le reste en zone Apr.	*La zone 1AUb et donc l'OAP2 et le SMS10 afférents sont supprimés. Les parcelles construites ou en cours sont reclassées en zone UDa, le reste en zone A.* *Compte tenu de cette suppression et pour maintenir la capacité du PLU en termes de logements sociaux, un SMS a été ajouté sur un terrain communal.*
Nuisances sonores	Intégrer des dispositions visant à réguler ou réduire les nuisances sonores issues d'activités orientées vers les loisirs, le spectacle et/ ou l'événementiel (Règlement, titre I, article DG4).	Le PLU ne peut prévoir de prescriptions particulières en matières de nuisances sonores. Cela relève d'autres dispositions législatives ou réglementaires.
Zone N	Demande de classement des zones PNA Tortue d'Hermann en zone Npr (nord-est de la commune et le long de l'Argens).	Le PNA Tortue d'Herman identifie une sensibilité à une échelle large. Les espaces concernés sont, dans la mesure du possible (hors espaces urbanisés), classés en zone A ou N. Concernant la zone agricole, le reclassement en zone Npr serait contradictoire avec la volonté de protéger des espaces agricoles.