



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Prescription de l'élaboration du PLU : le 20 septembre 2012

Arrêt de l'élaboration du PLU : le 30 septembre 2016

Approbation du PLU :



Sommaire

Portée et contenu du PADD	5
Enjeux du projet de territoire durable	7
Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	11
Orientation A : Lorgues, une ville dans son écrin naturel	12
Orientation B : Lorgues, un potentiel économique à développer, un tourisme à dynamiser	15
Orientation C : Lorgues, un développement durable orienté vers le centre-ville	17
Objectifs de modération de la consommation foncière	19

PORTÉE ET CONTENU DU P.A.D.D.

QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Il exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 15 ans.

Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces à venir du dossier de PLU.

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune.

S'il n'est pas opposable aux permis de construire, le règlement (qui fixe les règles d'utilisation des sols), de même que les orientations d'aménagement et de programmation doivent cependant être cohérents avec lui.

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire, notamment :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) ;
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) ;
- Loi « Grenelle 2 », portant engagement national pour l'environnement (12 juillet 2010) ;
- Loi « ALUR », pour l'Accès au Logement et une Urbanisme Rénové (24 mars 2014).

Ainsi, les orientations du PADD, qui traduisent le projet de territoire de Lorgues, doivent aborder les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversification des aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

ENJEUX DU PROJET DE TERRITOIRE DURABLE

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À LORGUES

Lorgues a connu une très forte croissance démographique depuis 1968 : la population a été multipliée par 3, passant de 3 400 habitants en 1968 à plus de 9 000 en 2012 ; elle dépasse le seuil des 10 000 habitants selon les estimations les plus récentes. Au regard de ces tendances, plusieurs scénarios de développement démographique peuvent être envisagés :

- Scénario 1 - Le scénario de croissance forte est celui d'une croissance très soutenue qu'à connue la commune depuis 1968 ;
- Scénario 2 - Le scénario de croissance faible s'inscrit dans les tendances observées depuis 1999 sur le territoire ;
- Scénario 3 - Le scénario de croissance maîtrisée repose sur une croissance démographique se rapprochant du tendancieriel 1990-2012.

	Population légale	Population estimée		Taux variation annuel moyen	Population projetée à horizon		Besoins en logement pour le desserrement des ménages	Besoins en logements pour la fluidité du parc (vacance, résidences secondaires)	Besoin en logements pour la croissance démographique	Besoins totaux en logements à l'horizon 2027
	2012 ¹	Population communale	Population totale (RP+RS) ¹		2014	2027				
Ccénario 1 - Croissance forte	9 047	9 238	10 424	2,4	12 574	14 139	294	297	1686	2 277
Scénario 2 Croissance faible				0,90	10 379	11 883		132	589	1 015
scénario 3 – Croissance maîtrisée				2,00	11 950	13 534		253	1 392	1 939

¹ 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.

LES ENJEUX

La commune de Lorgues dispose d'un potentiel important, tant par la nature et la qualité de son **cadre de vie**, que par sa **situation privilégiée** au sein d'un bassin de vie et d'emploi dynamique, et d'un réseau d'infrastructures bien maillé le long d'axes structurants.

Au regard de ce potentiel, la commune connaît ces dernières années une pression extérieure et un développement importants. Toutefois, afin de préserver la qualité du cadre de vie, la production agricole et de réduire l'exposition aux risques, ce développement doit être à la fois maîtrisé et organisé.

C'est la raison pour laquelle la municipalité se fixe pour objectif, à horizon 10 ans, de ne pas dépasser le seuil de 14 000 habitants. Dans ce cadre, c'est le scénario n°3 de croissance qui a été retenu.

A l'issue du diagnostic préalable, 3 types d'enjeux ont été distingués :

Préserver

- Protéger et mettre en valeur les richesses du territoire :
 - la plaine agricole aux productions de qualité et à l'intérêt paysager fort,
 - les espaces boisés de richesse paysagère et écologique,
 - le centre-ville, lieu d'échange et de vie
 - les hameaux et le patrimoine bâti traditionnel

Structurer

- Organiser le développement urbain afin de rendre le territoire plus lisible et de favoriser l'intégration des zones habitées à densifier dans leur environnement.
- Mettre à profit le potentiel de la commune pour développer l'accueil d'activités, notamment artisanales.

Maîtriser

- Maîtriser le développement en optimisant les espaces résiduels et en favorisant des formes urbaines plus compactes, organisées en cercles concentriques à partir du centre-ville.
- Encourager le développement sur la commune d'aménagements respectueux de l'environnement.
- Prendre en compte les risques recensés sur la commune.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

ORIENTATION A : LORGUES, UNE VILLE DANS SON ÉCRIN NATUREL

OBJECTIF 1 : MAINTENIR, PROTÉGER ET PROMOUVOIR LES RICHESSES AGRICOLES

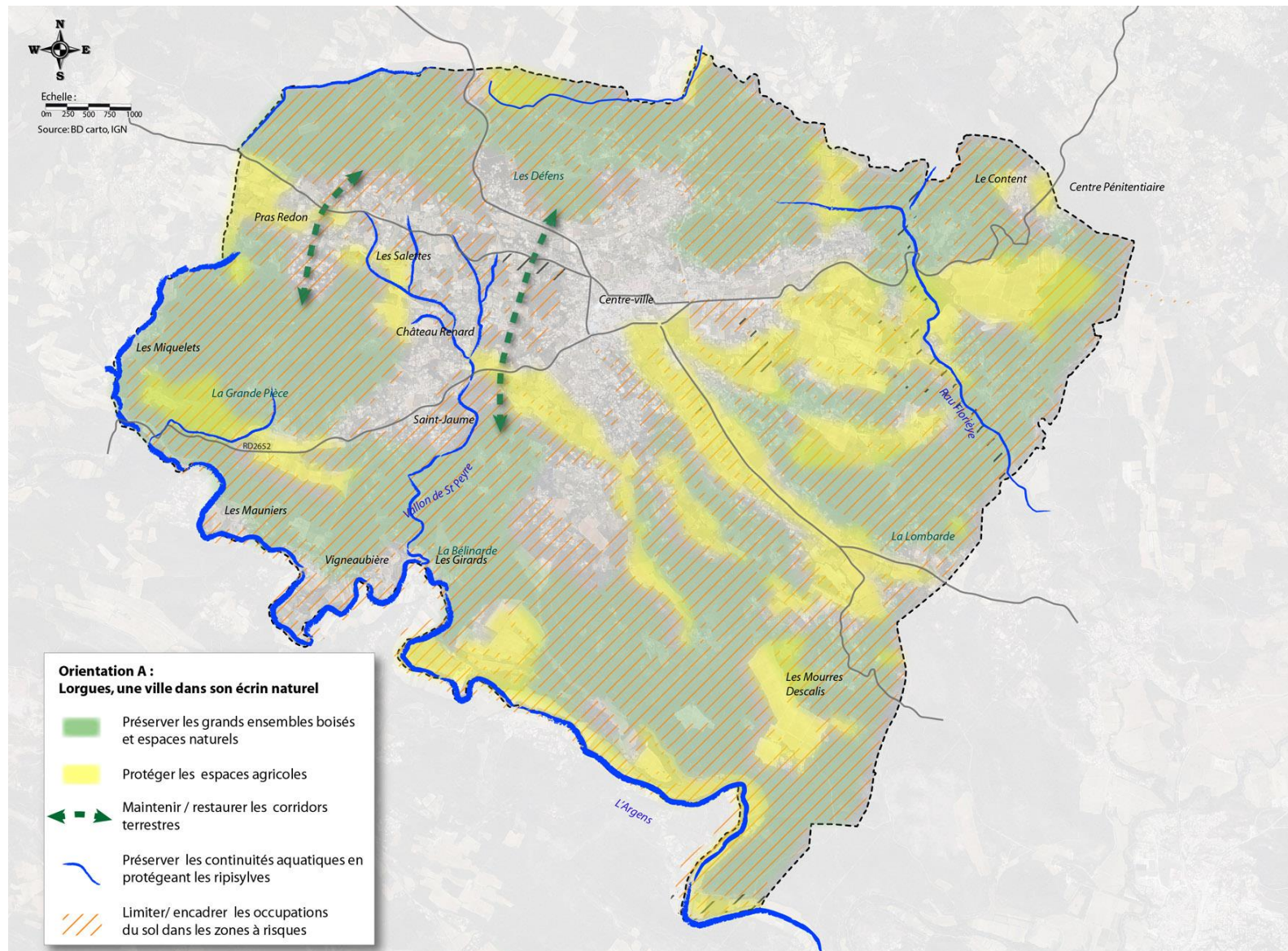
- Préserver les espaces agricoles des pressions foncières et du mitage.
- Mettre en conformité le zonage avec la réalité du terrain par le reclassement d'espaces cultivés en zone agricole.
- Permettre l'implantation de nouvelles exploitations participant à la diversification des productions agricoles, ... dans le but de mettre en place une politique agricole favorisant la production locale et la distribution en circuit court pour l'alimentation des besoins locaux (rejoint l'objectif 1 de l'orientation B).
- Permettre la reconquête agricole des espaces soumis aux risques ou dépourvus d'aménagements et créer de nouveaux espaces agricoles.
- Maintenir et développer les productions agricoles spécifiques au territoire (vignobles).
- Mettre en valeur la qualité des productions agricoles locales (notamment agriculture « bio » et AOC "Côtes de Provence" et "Huile de Provence", ou IGP "Miel de Provence").

OBJECTIF 2 : SAUVEGARDER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

- Préserver l'ensemble des boisements forestiers, pour leur richesse paysagère et écologique, notamment les Défens (au nord) ; La Grande Pièce, Bélinarde et les Combes (sud et ouest) ; La Lombarde (à l'est).
- Préserver les boisements et l'habitat du risque d'incendie par des opérations de débroussaillage et l'entretien d'espaces agricoles faisant office de coupe-feu, directement en lien avec l'objectif 1.
- Mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager par l'identification des sites notables et l'aménagement de parcours de découverte (en lien avec l'objectif 2 de l'orientation B).
- Protéger les espaces naturels de richesse écologique identifiés :
 - ZNIEFF de type II : Vallée de l'Argens,
 - Natura 2000 : SIC du Val d'Argens, périmètre de protection de la tortue d'Hermann
- Protéger et valoriser les ripisylves de l'Argens, de la Florieye et de la rivière de Saint-Peyre.

OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE ET PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- Intégrer les Plans de Prévention des Risques d'Inondation et Technologique en interdisant l'implantation de toute nouvelle construction en zone à risque fort et en encadrant les zones à risque faible ou modéré.
- Respecter le libre écoulement des eaux dans les espaces bâtis et les futurs aménagements.
- Préserver les zones naturelles d'expansion des crues (protection des Zones d'Expansion de Crue).
- Prévoir divers aménagements permettant la rétention ou la limitation du ruissellement des eaux :
 - Aménager à la parcelle, des bassins de rétentions individuels permettant la réutilisation des eaux de pluies,
 - Créer des noues et divers bassins avec traitement paysager de façon à ralentir le ruissellement par un écoulement plus lent des eaux,
- Fixer une superficie minimale d'espaces verts en compensation de l'imperméabilisation des sols.
- Prévenir les risques de feux de forêt et protéger les habitants à l'égard de ce risque, notamment en :
 - évitant la densification des secteurs à risque ;
 - assurant une défense incendie satisfaisante des quartiers d'habitat et de la zone d'activités (hydrants, accès....) ;
 - permettant la reconquête des zones d'interface habitat/forêt par des activités agricoles ou sylvo-pastorales ;
 - veillant au respect des obligations de débroussaillage.
- Intégrant la servitude liée au gazoduc



ORIENTATION B : LORGUES, UN POTENTIEL ÉCONOMIQUE À DÉVELOPPER, UN TOURISME À DYNAMISER

OBJECTIF 1 : GARANTIR UN POTENTIEL DE CROISSANCE ÉCONOMIQUE

- Consolider le rôle central du cœur de ville en y maintenant les commerces de proximité et les administrations.
- Aménager la zone artisanale de proximité communautaire à l'entrée Ouest de la commune (Valmouissine/Saint Peyre) afin de renforcer l'activité économique, en partenariat avec la CAD. Cette zone réunira les atouts indispensables :
 - desserte par les infrastructures nécessaires,
 - dimensionnement selon les besoins actuels et futurs,
 - aménagement des possibilités d'extension,
 - intégration à son environnement.
- **Soutenir l'activité agricole** (maintien, reconquête, diversification...) et encourager la distribution des productions locales en circuit court, favorisant les retombées économiques directes aux producteurs.

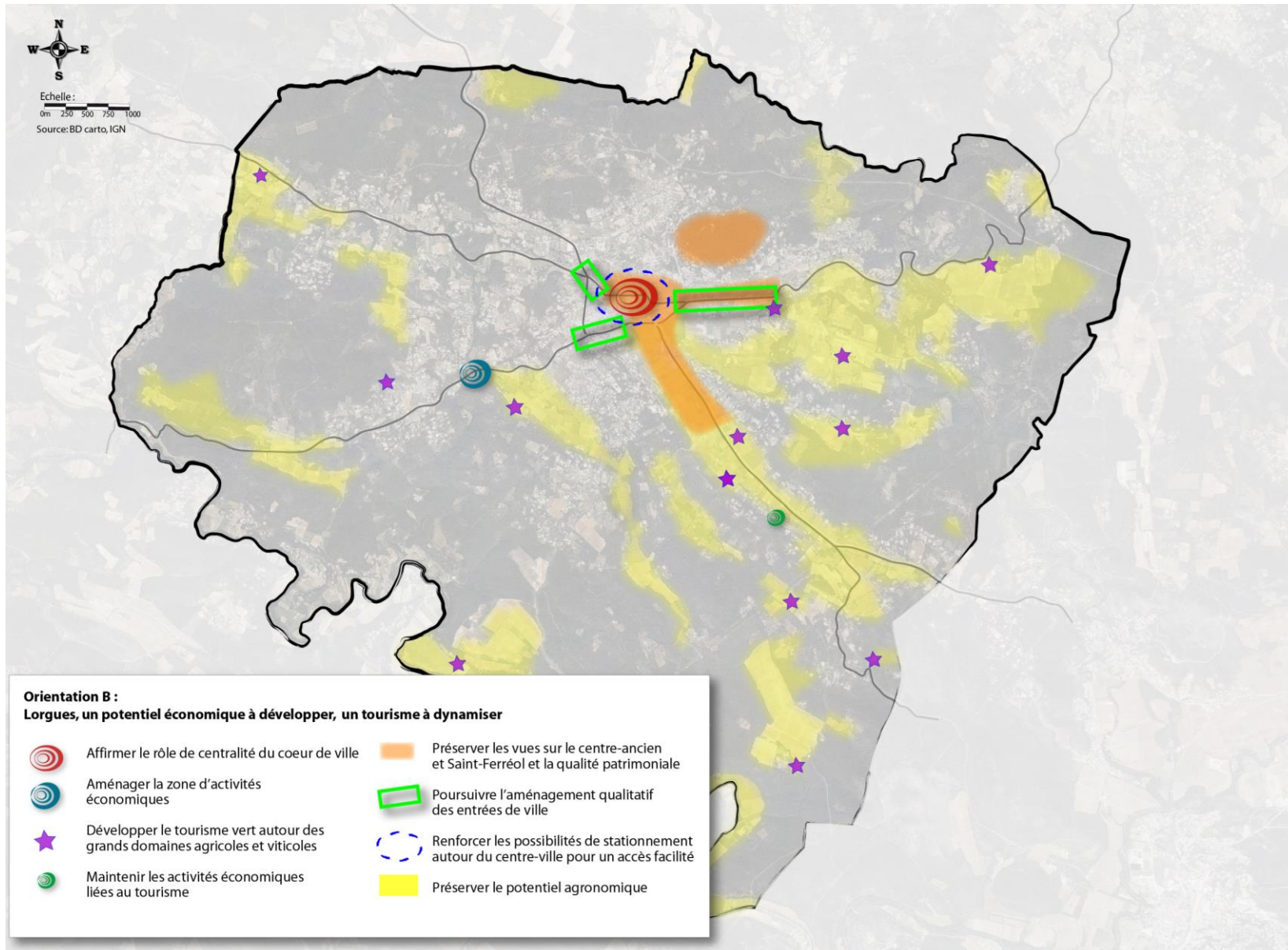
OBJECTIF 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

- Favoriser le développement de l'hébergement touristique de qualité en cœur de ville ou dans ses abords immédiats (hôtellerie d'affaire, résidences secondaires, chambres d'hôtes, ...).
- Développer le tourisme « vert » par la diversification des fonctions des bâtisses agricoles et leur requalification en site d'accueil touristique.
- Renforcer l'identité et le rôle central du cœur de ville.
- Identifier et protéger le patrimoine historique et paysager.
- Traduire les objectifs de protection de la ZPPAUP, tant que faire se peut.

- Aménager des parcours en modes doux pour permettre la découverte du patrimoine de valeur et des domaines viticoles ; accompagner la mise en place de l'itinéraire « vigne à vélo », armature urbaine du réseau cyclable en Dracéniede, connecté à l'Eurovelo 8, la « Méditerranée à vélo », itinéraire cyclable européen traversant la Dracénie d'Ouest en Est.

OBJECTIF 3 : ASSURER DES DÉPLACEMENTS FLUIDES ET SÉCURITAIRES

- Réduire les nuisances liées au trafic de transit sur la commune.
- Aménager des voies spécifiques, adaptées au tissu urbain et à la fréquentation piétonne : zone 30 matérialisée au sol, zone de rencontre dans les rues du centre....
- Améliorer la desserte des quartiers d'habitat récents par :
 - l'élargissement de la voirie,
 - le prolongement des voies en impasses,
 - l'aménagement d'aires de retournement pour les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères...
- Assurer les bonnes conditions de desserte et d'équipement des projets urbains.
- Poursuivre la sécurisation et l'aménagement des entrées de ville (aménagement de carrefours, traitement paysagers...).
- Développer les cheminements doux sécurisés autour du centre-ville.
- Améliorer et favoriser l'accès piéton au centre-ville par la création d'aires de stationnement suffisamment nombreuses.



ORIENTATION C : LORGUES, UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ORIENTÉ VERS LE CENTRE-VILLE

OBJECTIF 1 : MAÎTRISER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

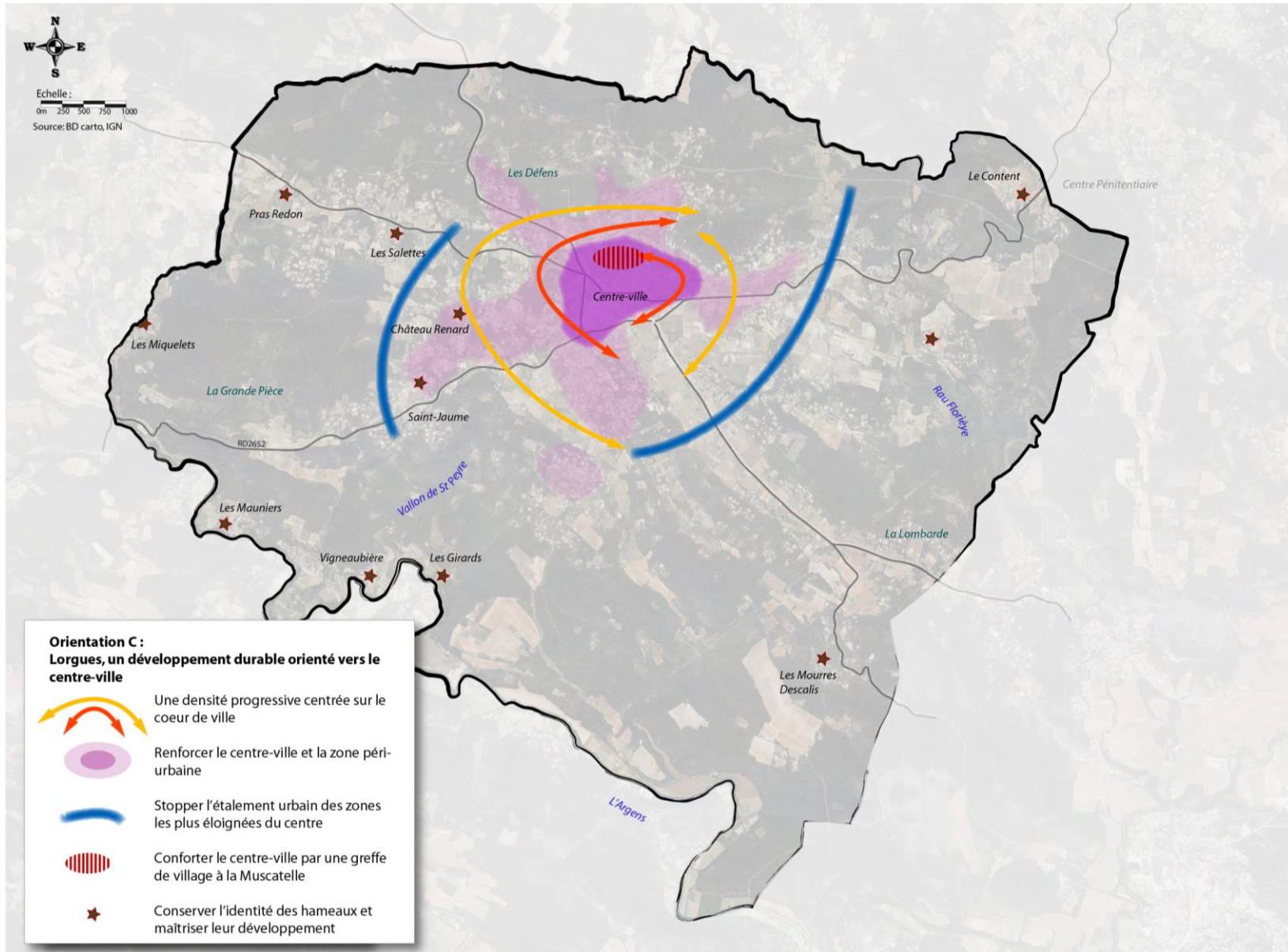
- Maîtriser la croissance démographique.
- Organiser les quartiers et la densité suivant un schéma concentrique, à partir du centre-ville.
- Stopper l'étalement urbain des zones à faible densité les plus éloignées du centre-ville.
- Favoriser le renouvellement urbain, optimiser et programmer le développement des espaces résiduels dans les secteurs déjà bâtis.
- Renforcer le centre-ville et la zone péri-urbaine desservie par les réseaux, notamment d'assainissement, ou destinée à l'être.
- Envisager un développement maîtrisé et limité au Content, à proximité du projet de centre pénitencier.
- Conserver l'identité des nombreux hameaux périphériques (les Salettes, Saint-Jaume, les Mauniers, Vignaubière, etc.).

OBJECTIF 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Poursuivre la réalisation de logements pour actifs, notamment de logements locatifs accessibles proches du cœur de ville (Réal Calamar, Sainte Auxile, Climènes...).
- Favoriser la réalisation d'opérations veillant à la mixité sociale et urbaine, à proximité immédiate du centre-ville, en lien avec le PLH.
- Adapter l'offre en logements aux besoins de la population, en développant l'habitat en petit collectif ou individuel groupé.

OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR LA QUALITÉ URBAINE ET SES ÉQUIPEMENTS, LA QUALITÉ PAYSAGÈRE, ENVIRONNEMENTALE ET NUMÉRIQUE ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLE

- Promouvoir la réalisation d'opérations alliant densité et qualité de vie (habitat intermédiaire).
- Ménager des espaces de transition vers les espaces agricoles ou naturels à forte valeur paysagère via la création de parcours, de parcs ou des traitements paysagers appropriés.
- Traiter les entrées de ville et de territoire tant en terme d'architecture que de paysage, afin de rendre plus lisibles les entrées sur le territoire lorguais.
- Soutenir la création d'une nouvelle gendarmerie.
- Porter la réalisation d'un espace de sports / loisirs au Jeu de Mai.
- Promouvoir les économies d'énergie, l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables dans la construction.
- Assurer le développement des communications numériques par une programmation en amont de la desserte très haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement.
- Permettre le développement des énergies renouvelables et notamment l'énergie solaire, en lien avec le fort potentiel dont dispose la région en veillant à l'intégration des dispositifs sur les bâtiments.



OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

La maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espace en résultant, s'entendent comme un équilibre fragile entre protection des espaces (naturels et agricoles) et nécessités liés au développement urbain.

La définition d'objectifs de modération de cette consommation s'inscrit comme un outil permettant d'arbitrer les choix établis dans le PADD et de faire cohabiter des enjeux opposés.

Pour y parvenir, deux types d'objectifs sont proposés :

- **des objectifs quantitatifs**, visant à adapter le potentiel des réserves foncières² aux besoins identifiés ;
- **des objectifs qualitatifs**, visant à préciser les orientations et les modalités de mise en œuvre des précédentes orientations.

² Les réserves foncières s'entendent comme les espaces constructibles situés dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser.

OBJECTIFS QUANTITATIFS

TEMPÉRER LA CONSOMMATION FONCIÈRE AU REGARD DES BESOINS

Les objectifs de modération de la consommation d'espace doivent être conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs et les incidences foncières induites.

Le présent PLU entend donc adapter ses réserves foncières pour répondre aux besoins suivants :

- Foncier à vocation économique

Le POS ne dispose pas d'un potentiel foncier à vocation strictement économique. Cette absence ne satisfait plus aujourd'hui au modèle de développement économique intercommunal pour répondre aux besoins en équipements et zone d'activités de proximité. Une zone, de l'ordre d'une dizaine d'hectares, à terme, est identifiée à l'entrée Ouest de la commune afin de satisfaire aux besoins en matière d'équipements (déchetterie...) et d'accueil d'activités économiques de proximité.

- Foncier à vocation résidentielle

Le scénario de croissance maîtrisé retenu nécessite une production totale de logements estimée à environ 2 000.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace repose ainsi sur :

- une moindre consommation d'espace par logement en recherchant une densité plus importante par la production de logements collectifs ou groupés de l'ordre de 40-50% de la production neuve totale dans et aux abords du centre-ville ;
- environ 5% de logements à produire le seront par la réhabilitation de logements vacants et la capacité auto-productive du parc (division de grands logements) : ces logements seront sans incidence foncière.

Malgré ces enjeux de développement résidentiel auxquels la Commune est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire. Compte tenu de l'importance des zones constructibles du POS, le projet de PLU vise donc à une réduction de façon sensible les superficies totales des zones constructibles par rapport au plan d'occupation des sols : un objectif de l'ordre de 50% peut être retenu

OBJECTIFS QUALITATIFS

La réduction des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements. La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de la dilatation de la tâche urbaine, entend d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés et le potentiel de greffe urbain et d'autre part réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine.

L'objectif étant à terme d'inscrire la commune dans une nouvelle phase de son histoire, en porte à faux de l'étalement urbain liée à la mise en œuvre du POS caractéristique de ces dernières années. Il convient pour cela de produire plus de logements mais aussi plus d'emplois et de services autour même des espaces déjà urbanisés afin d'économiser les espaces agricoles et naturels de la commune.

OPTIMISER LES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS ET LE POTENTIEL DE GREFFE URBAINE

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la commune non plus par extension de l'urbanisation mais par optimisation des espaces déjà urbanisés ou prévu de l'être dans les secteurs de développement prioritaires : le centre-ville et ses abords.

Pour ce faire, la commune entend, grâce à l'assouplissement des règles d'implantation, la suppression des superficies et des règles favorisant la rétention foncière, faire supporter aux dites zones la majorité des besoins en logements identifiés par densification, renouvellement urbain ou greffe urbaine.

En ce qui concerne le développement économique et les zones d'activités en particulier, l'objectif est d'adapter les réserves foncières aux besoins définis avec la CAD, notamment à Valmouissine/Saint Peyre.

RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE HORS DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le deuxième objectif vise à interdire la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine. Il s'agit en l'occurrence de reclasser les différentes réserves foncières dont la vocation agricole ou naturelle est clairement identifiable en zone agricole ou naturelle. Cette démarche permettra de fixer des limites d'urbanisation claires et de stopper le mitage.