



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

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de
Lorgues (83)

**N° MRAe
10290/A PP**

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 5 mars 2026 en collégialité électronique par Philippe Guillard, Sylvie Bassuel, Jacques Daligaux et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

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 sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Lorgues (83). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- notice de présentation valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 10 décembre 2025. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 16 décembre 2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 5 janvier 2026.

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

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune de Lorgues, située dans le département du Var (83), comptait une population de 9 803 habitants en 2022 (Insee) sur une superficie de 64 km². La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 12 janvier 2017. Elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Dracénie Provence Verdon agglomération approuvé le 20 février 2025.

Le présent avis porte sur le projet de modification n°2 du PLU dont les principaux points sont l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone artisanale 1AUe (modification) et de La Muscatelle 1AUa (réduction de l'emprise), l'ajout de règles concernant le STECAL Ah1 de la Martinette et la création d'emplacements réservés pour un bassin de rétention et des parkings.

L'évaluation environnementale présentée traite l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés. La MRAe souligne néanmoins, comme dans son avis de 2017 sur l'élaboration du PLU, le faible taux de pistes cyclables, ce qui ne permet pas de favoriser les mobilités douces. La création de parkings contribuant à l'artificialisation des sols et à maintenir l'utilisation de la voiture.

En ce qui concerne les risques naturels, le dossier gagnerait à expliciter le respect des dispositions du plan de prévention du risque inondation (PPRI) pour présenter ce qui est permis dans les zones concernées par l'aléa inondation (zone 1AUe, emplacement réservé 72, changement de destination d'un bâtiment). La MRAe recommande également de démontrer la prise en compte des recommandations du porter à connaissance de l'État du risque incendie de forêt dans le département du Var pour le STECAL Ah1 et la zone 1AUe.

Enfin, la démonstration de l'adéquation entre les projets d'urbanisation des OAP (zone artisanale 1AUe et 1AUa La Muscatelle) et du STECAL Ah1 et les capacités en eau et d'assainissement doit être apportée.

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.....	8
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	8
1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	8
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	8
2.1. Mobilités.....	8
2.2. Risques naturels.....	9
2.2.1. <i>Risque inondation</i>	9
2.2.2. <i>Risque incendie de forêt</i>	9
2.3. Préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs.....	9

AVIS

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, comptait une population de 9 803 habitants en 2022 (Insee) sur une superficie de 64 km². La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 janvier 2017, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 17 janvier 2017¹. Elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Dracénie Provence Verdon agglomération, approuvé le 20 février 2025².

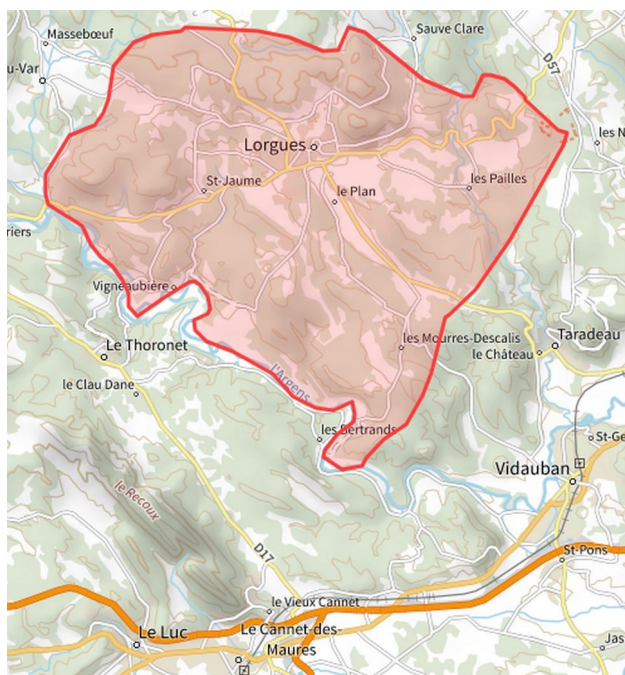


Figure 1: Localisation de la commune de Lorgues - Source : Batrame

La modification n°2 du PLU a pour objet « *de mettre en adéquation les règles d'urbanismes définies en 2017, avec les enjeux actuels et les évolutions récentes et à venir des projets qui se tiennent sur la commune* ».

La modification concerne plusieurs points, notamment :

- l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), avec des modifications apportées à :
 - l'OAP Valmouissine concernant la zone artisanale 1AUe, destinée à conforter des équipements publics (déchetterie...) et accueillir des activités artisanales de proximité : réduction de la zone réservée à la déchetterie et création d'un accès unique entrée/sortie, à

¹Avis de la MRAe PACA sur le PLU de Lorgues en date du 17 janvier 2017.

²Avis de la MRAe PACA sur le SCoT de Dracénie Provence Verdon agglomération en date du 30 avril 2024.

la place des trois accès prévus initialement, avec le prolongement de la zone *non ædificandi* en bordure de la RD562 ;

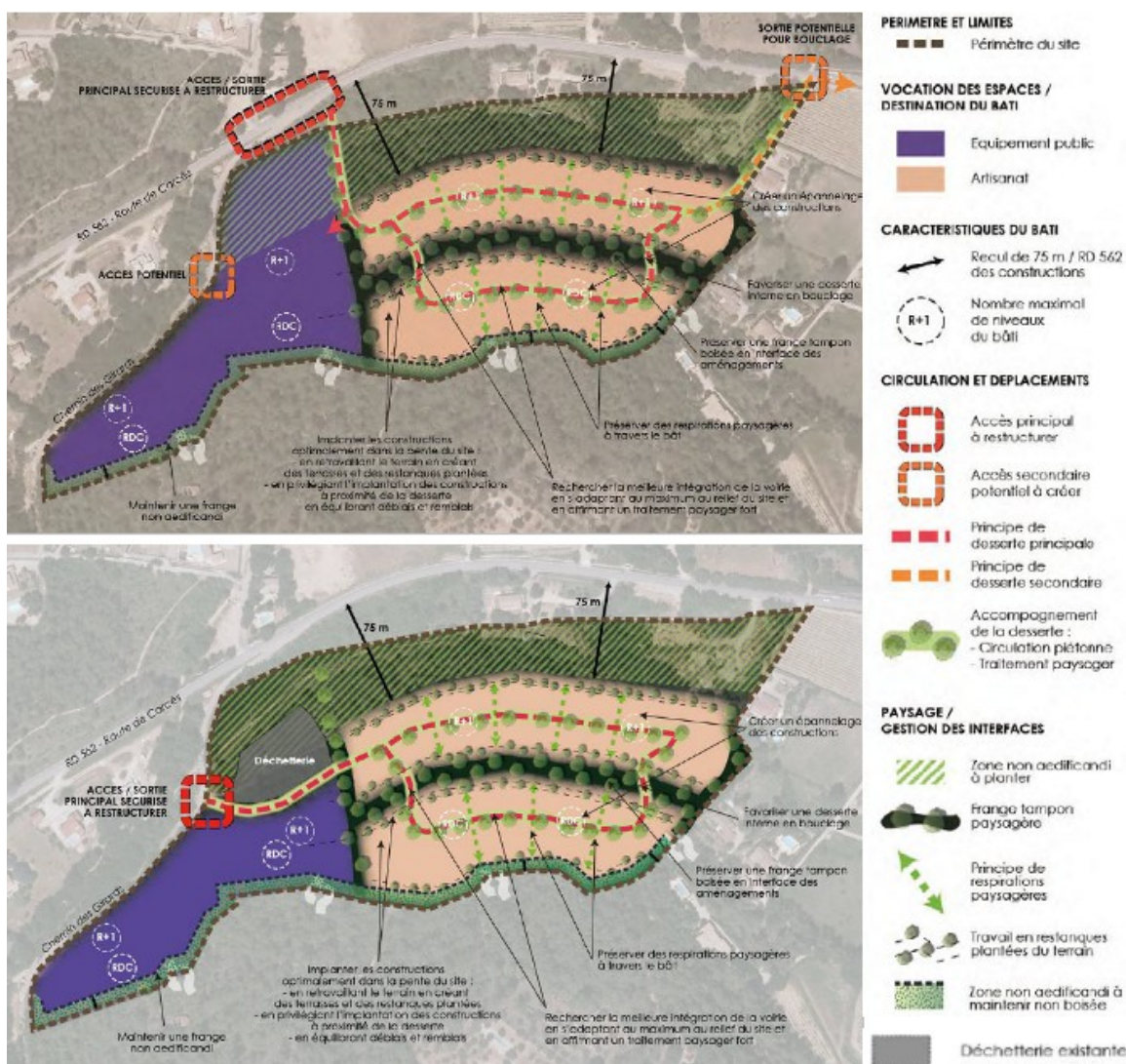


Figure 2: Extrait de l'OAP en vigueur (image du haut) extrait de l'OAP modifié (image du bas) - Source : OAP

- l'OAP 1AUa La Muscatelle, greffe urbaine destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des espaces de stationnement et d'équipements en transition du centre-ville et des quartiers pavillonnaires : réduction de l'emprise de l'OAP (suppression d'un espace de stationnement et de parcelles bâties au sud) ;

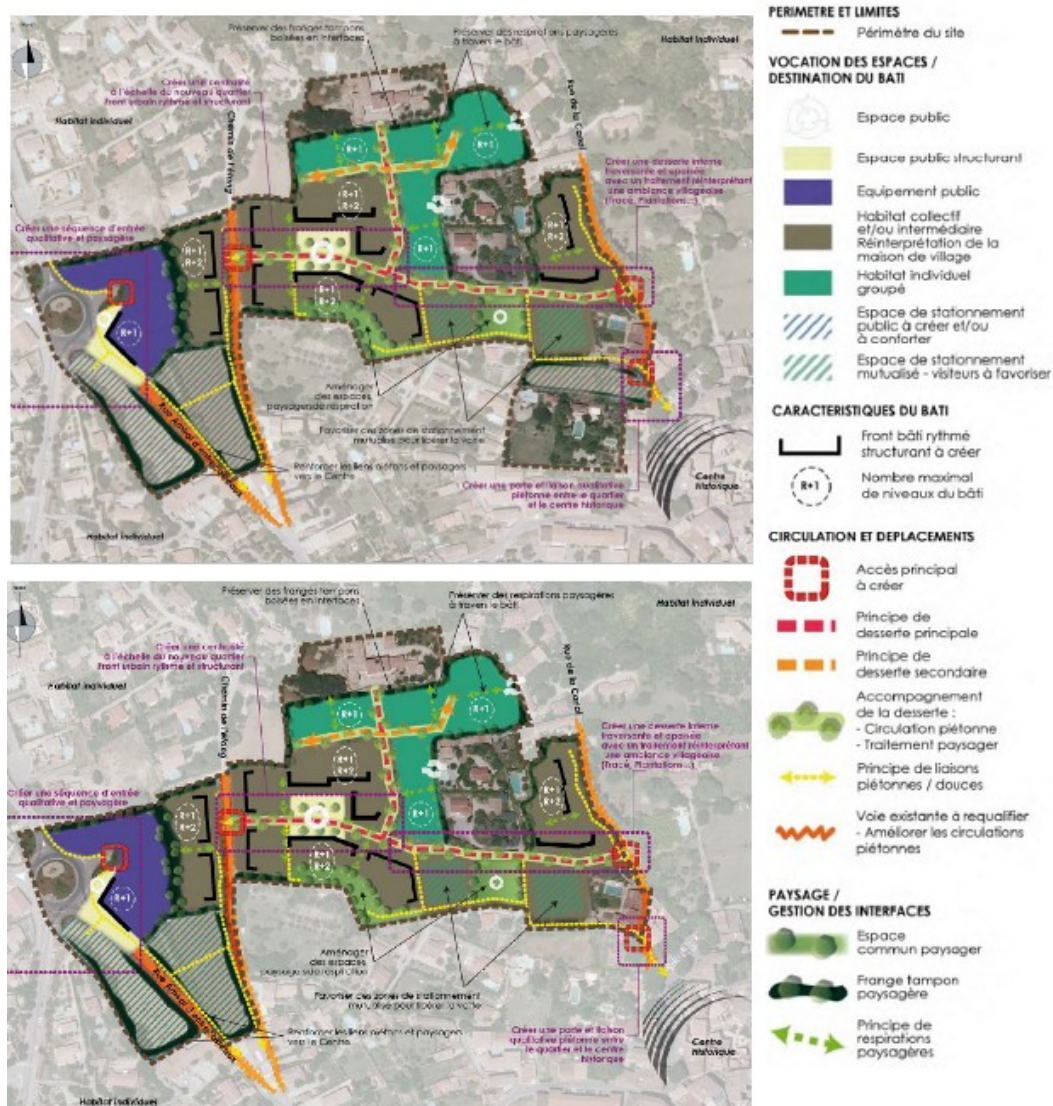


Figure 3: Extrait de l'OAP en vigueur (image du haut) extrait de l'OAP modifié (image du bas) - Source : OAP

- le règlement écrit et graphique :
 - l'ajout d'un bâtiment en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination (projet de ferme pédagogique) – Quartier le chemin de Fréjus, et l'inscription graphique ;
 - la modification de la répartition de la servitude de mixité sociale 3b ;
 - l'ajout de règles concernant le STECAL Ah1, lié au domaine viticole de la Martinette (emprises, hauteurs) pour permettre le développement hôtelier, et l'inscription graphique « Bâti d'intérêt patrimonial – P8 Château de la Martinette » (forme architecturale) ;
 - la modification de la destination des emplacements réservés ER 10 et ER 60 qui passent d'aires de stationnement, à espaces protégés (6 495 m²) ;
 - la création en zone urbaine (UB, UC, UD) des ER 67 (bassin de rétention) et 68-69-71-72 (parkings sur une surface de 10 437 m²) ;

- l'élargissement de l'ER 56 (parking pour 665 m² supplémentaires) ;
- la réduction de l'ER 65 qui concerne le périmètre de captage de la source de La Canal ;
- la création en zone urbaine (UB) d'un espace vert protégé.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, le présent avis porte sur les enjeux environnementaux suivants :

- la prise en compte des risques, (inondation, feu de forêt) ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs (assainissement).

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport de présentation contient sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le Code de l'urbanisme. Cependant, l'analyse des incidences appelle plusieurs remarques et recommandations qui sont détaillées dans le chapitre 2 du présent avis.

De plus, la MRAe note que la recommandation concernant le STECAL Ah1 « *La Martinette* », émise dans l'avis de 2017 : « *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* », n'a pas été prise en compte dans le cadre de la modification qui présente des dispositions réglementaires assouplies en termes d'emprise et de hauteur des constructions.

La MRAe réitère sa recommandation formulée dans l'avis de 2017 sur l'élaboration du PLU.

1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

L'analyse de la compatibilité de la modification n°2 du PLU avec le SCoT et le PCAET³ Dracénie Provence Verdon agglomération et de la cohérence de la modification n°2 du PLU avec le PADD est effectuée.

La MRAe n'a pas de remarques à formuler sur ces analyses.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Mobilités

La modification n°2 du PLU de Lorgues concerne de nouveaux emplacements réservés (ER) relatifs à la création de plusieurs parkings (ER 68-69-71-72) et l'élargissement d'un existant (ER 56), soit à la lecture du dossier la création de 330 places supplémentaires environ. Ces dernières s'ajoutent à celles programmées au sein de l'OAP « *La Muscatelle* » avec les ER 6 et 7. Selon le dossier, la commune connaît une augmentation de la demande de stationnement sur son territoire, notamment du fait de la création de logements sociaux et de la réhabilitation de son centre ancien, laquelle réduit le nombre de stationnements disponibles (environ 80 emplacements supprimés).

Cependant, la MRAe relève que le dossier présenté dans le cadre de la modification ne fait pas d'analyse des besoins en déplacement et en stationnement, reposant notamment sur l'inventaire des secteurs de stationnements ouverts au public (véhicules motorisés, électriques, hybrides et vélos...) l'évaluation de leur capacité d'accueil, ou les possibilités de mutualisation de ces secteurs au sein de la commune. Il ne démontre pas en quoi ces nouveaux parkings s'inscrivent dans une démarche globale d'amélioration des mobilités en termes de modes actifs de déplacement, de connexions entre les

³PCAET : plan climat air énergie territorial.

quartiers, de réduction des nuisances liées au trafic. Comme déjà indiqué dans son avis de 2017 sur l'élaboration du PLU, la MRAe souligne le faible taux de pistes cyclables, ce qui ne permet pas de favoriser les mobilités douces. La création de parkings contribue à l'artificialisation des sols et tend à maintenir l'utilisation de la voiture.

2.2. Risques naturels

2.2.1. Risque inondation

La commune est concernée par un plan de prévention du risque inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013, lié à la présence de l'Argens et du Florieye.

Certaines modifications du PLU appellent les observations suivantes :

- l'accès unique à la zone artisanale 1AUe se situe en zone rouge (R1) du PPRi. Même si celui-ci ne l'interdit pas, il conviendrait de placer cet accès qui se situe à proximité immédiate d'un axe d'écoulement, en dehors de la zone R1 et de s'assurer que l'infrastructure tienne compte des prescriptions du PPRi afin de ne pas aggraver le risque inondation ;
- le bâtiment en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination (projet de ferme pédagogique) et l'ER 72 sont impactés par le PPRi (en zone rouge (R1) et en zone bleu (B1) du PPRi). Pour la MRAe, il conviendra de s'assurer du respect des dispositions du PPRi, la zone rouge interdisant tout changement de destination dès lors que la population exposée est augmentée et n'autorisant la création de places de stationnement que pour les besoins des équipements existants.

Pour une meilleure information du public, le dossier gagnerait à expliciter le respect des dispositions du PPRi pour présenter ce qui est permis dans les zones concernées par l'aléa inondation.

2.2.2. Risque incendie de forêt

Le STECAL Ah1 de la Martinette situé au sud-ouest de la commune de Lorgues, bien qu'entouré de milieux ouverts agricoles, est constitué d'une bande de forêt vulnérable au risque incendie de forêt. Actuellement, le périmètre du STECAL ne comprend aucune construction. La vocation est la création d'une hôtellerie en continuité du château de la Martinette avec une emprise au sol maximale de 2 000 m² et une hauteur maximale de 7 mètres. Le STECAL et le château se situent dans un secteur présentant un niveau d'aléa feux de forêt fort à très fort, lié à la présence d'un grand massif boisé au nord-ouest du projet. La création d'un hébergement hôtelier en site isolé ne fera qu'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

La MRAe relève que le dossier ne démontre pas comment il répond aux conditions de prise en compte de l'aléa incendie de forêt issues du porter à connaissance (PAC) du risque incendie de forêt du 3 juillet 2024. Il en est de même concernant l'OAP zone artisanale 1AUe qui s'inscrit dans un secteur présentant un aléa très fort à moyen.

La MRAe recommande de démontrer la prise en compte des recommandations du porter à connaissance de l'État du risque incendie de forêt dans le département du Var.

2.3. Préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs

Selon le règlement, en zone Ah1, toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eaux potable et usées et, en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées devront prévoir des aménagements spécifiques conformément à la réglementation en vigueur.

Pour autant, le dossier ne fournit aucun élément quant à la desserte des réseaux, au fonctionnement des dispositifs et à la capacité des équipements.

Il en est de même concernant l'OAP zone artisanale 1AUe et l'OAP 1AUa La Muscatelle qui prévoient la création d'un équipement (installation d'une gendarmerie) ainsi qu'un programme de 180 logements et dont les incidences sur ces thématiques ne sont pas évaluées.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences des OAP zone artisanale 1AUe et 1AUa La Muscatelle et du STECAL Ah1 sur la préservation de la ressource en eau et des milieux récepteurs et de démontrer l'adéquation entre ces projets d'urbanisation et les capacités du milieu et des réseaux.