MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

NOTICE DE PRESENTATION

CITADIA

Ville de Lorgues

- PLU approuvé le 12 juillet 2017
- Modification n°1 du PLU approuvée le 3 juin 2022
- Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 10 mars 2023
- Modification n°2 du PLU approuvée le 24 septembre 2026

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

SOMMAIRE

1-PREAMBULE 3

Contexte général 4

1. Le contexte communal 4
2. Le Plan Local d'Urbanisme de Lorgues 4

Objets de la modification n°2 du PLU de Lorgues 5

Procédure de modification de droit commun 5

Pièces composant le dossier de modification n°2 du PLU 6

Clés de lecture de la notice 6

2- MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU 7

Les éléments modifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation 8

1. Modification de l'OAP 1AUe - Valmouissine 8
2. Modification de l'OAP 1AUa - Muscatelle 11

Les éléments modifiés dans le règlement écrit 13

1. Changement de destination du bâti des parcelles C44 et C2335 13
2. Modification de la répartition de la servitude de mixité sociale 3b 15
3. Ajout de règles concernant le STECAL Ah1 de la Martinette et l'inscription graphique « Bati d'intérêt patrimonial » – P8 Château de la Martinette 17
4. Changement de la destination de l'ER n°10 et l'ER n°60 21

Les éléments modifiés dans le règlement graphique 22

1. Création de l'emplacement réservé n°67 sur les parcelles A197 et A210 22
2. Création de l'emplacement réservé n°68 sur les parcelles M2146 et M2148 23
3. Elargissement de l'ER n°56 et création des ER n°69 et 71 24
4. Création de l'ER n°72 sur les parcelles A1578, A1583 et A1579 27
5. Réduction de l'ER n°65 sur les parcelles L903 et L904 28
6. Création d'un espace vert protégé sur la parcelle I1987 29

3- COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION 30

1. La compatibilité de la modification avec le PADD du PLU 31
2. La compatibilité de la modification du PLU avec les documents supérieurs 33

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

1

1-Préambule

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

CONTEXTE GENERAL

1. Le contexte communal

La commune de Lorgues est une ville du Centre Var, située entre la Méditerranée et les gorges du Verdon.

Lorgues a connu une 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. Aujourd'hui elle dépasse le seuil des 10 000 habitants selon l'INSEE. Cette dynamique génère des défis notables, notamment en matière de logement. La commune connaît donc ces dernières années des pressions extérieures et des dynamiques de consommation urbaine importante.

Des enjeux majeurs animent l'aménagement de la commune :

- Protéger et mettre en valeur les ressources du territoire (agriculture, espaces boisés, patrimoine bâti traditionnel) ;
- Structurer le développement urbain du territoire (lisibilité, densification, développement cohérent des activités économiques) ;
- Maîtriser le développement urbain du territoire (optimisation, respect de l'environnement, prise en compte des risques).

2. Le Plan Local d'Urbanisme de Lorgues

La commune de Lorgues dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le **12 juillet 2017** par le Conseil Municipal, qui exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Depuis son approbation, il a fait l'objet de **2 évolutions** :

- Modification n°1 du PLU approuvée le 3 juin 2022 ;
- Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 10 mars 2023.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini **3 orientations générales d'urbanisme** :

- Lorgues, une ville dans son écrin naturel ;
- Lorgues, un potentiel économique à développer, un tourisme à dynamiser ;
- Lorgues, un développement durable orienté vers le centre-ville.

Le projet exprimé par le PADD du PLU de Lorgues reflète un projet qui est porté sur la conservation du socle identitaire présent sur la commune : un cadre de vie qualitatif du fait de son environnement et de ses paysages, et une position privilégiée au sein d'un bassin de vie et d'emploi dynamique.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

OBJETS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LORGUES

L'objectif de la modification n°2 est 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. Le PLU est un document vivant qu'il convient de modifier à intervalles réguliers pour l'adapter aux enjeux, au contexte, etc. En effet, certains emplacements réservés doivent être modifiés pour répondre à des besoins infrastructurels, et certains zonages doivent être adaptés à l'évolution des usages. Il est en conséquence apparu nécessaire de réaliser une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme visant à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires et de zonage.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme conduit donc à :

- Pour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
  - La modification de l'OAP 1AUe Valmouissine ;
  - La modification de l'OAP 1AUa Muscatelle ;
- Pour le règlement écrit :
  - La modification de la destination du bâti sur la parcelle bâtiment C44 / C2335 – Quartier le chemin de Fréjus ;
  - La modification de la répartition de la servitude de mixité sociale 3b ;
  - L'ajout de règles concernant le STECAL Ah1 de la Martinette (emprises, hauteurs) et l'inscription graphique « Bati d'intérêt patrimonial – P8 Château de la Martinette (forme architecturale) ;
  - La modification de la destination des ER10 et 60 de parkings à espaces protégés.
- Pour le règlement graphique :
  - La création de l'emplacement réservé n°67 sur les parcelles A197 et A210 afin de créer un bassin de rétention ;
  - La création de l'emplacement réservé n°68 sur les parcelles M2146 et M2148 afin d'aménager un parking ;
  - L'élargissement de l'emplacement réservé n°56 et la création de l'emplacement réservé n°69 et de l'emplacement réservé n°71 afin de créer un parking ;
  - La création de l'emplacement réservé n°72 sur les parcelles A1578, A1583 et A1579 afin d'aménager un parking ;
  - La réduction de l'emplacement réservé n°65 sur les parcelles L903 et L904 afin de mettre à jour le périmètre de captage de la source de la Canal ;
  - La création d'un espace vert protégé sur la parcelle I1987.

PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme respecte les dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune a décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (art L.153-31 du Code de l'urbanisme).

Aucune de ces éventualités n'étant envisagée, une modification du PLU est donc opportune.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU

Le présent dossier de modification est composé des pièces suivantes :

- L'arrêté de modification n°2 ;
- La présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Elle constitue une annexe au rapport de présentation du PLU ;
- Le règlement écrit modifié et son annexe ;
- Le règlement graphique modifié ;
- Le volet OAP modifié.

CLES DE LECTURE DE LA NOTICE

Les évolutions apportées par la modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont exposées ci-après. Afin de faciliter la compréhension de ces changements, celles-ci sont présentées selon une méthodologie uniforme :

- La notice est structurée par pièce du PLU,
- Par évolution :
  - Une présentation des motifs justifiant les modifications,
  - Une présentation détaillée des modifications apportées au PLU, en rappelant la version initiale de celui-ci et en mettant en lumière les évolutions, selon ce code couleur :
    - ~~En rouge barré~~ : dispositions supprimées
    - En rouge : dispositions ajoutées

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

2

2- Modifications apportées aux pièces du PLU

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

LES ELEMENTS MODIFIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Modification de l'OAP 1AUe - Valmouissine

a) L'exposé des motifs

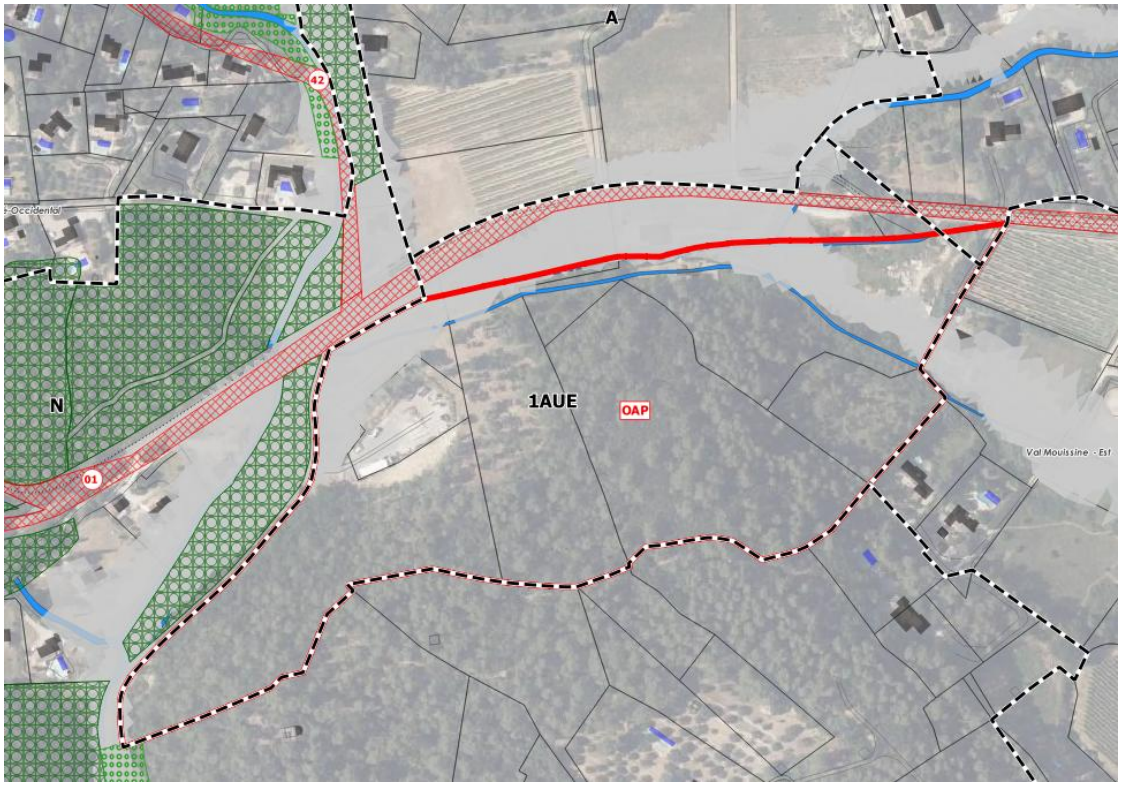
Une évolution est dessinée sur le schéma d'OAP. Il s'agit de la réduction de la zone dédiée à l'équipement au strict périmètre d'une future déchetterie dont le permis de construire a été délivré a posteriori de l'approbation du PLU et qui a été construite en 2018.

De plus, pour donner suite aux recommandations du département du Var, concernant l'accessibilité et la sécurité routière vis-à-vis de la route de Carces, l'OAP Valmouissine est modifiée afin d'éviter l'augmentation de l'accidentologie sur cet axe. Ainsi, les trois accès - 1 sur le chemin des Girards, et 2 sur la route de Carces - initialement dessinés dans le schéma d'OAP sont supprimés **et remplacés par un unique accès et une unique sortie**, tous les deux localisés au même endroit sur le chemin des Girards, aménagé dans le cadre de la création de la déchetterie et sont indiqué dans le schéma d'OAP.

Enfin, les tracés du PPRI de l'Argens et de la Florièye ont bien été pris en compte dans le schéma de l'OAP Valmouissine. En effet, des zones « non ædificandi » ont été établies et celles-ci ne pourront recevoir aucun édifice.

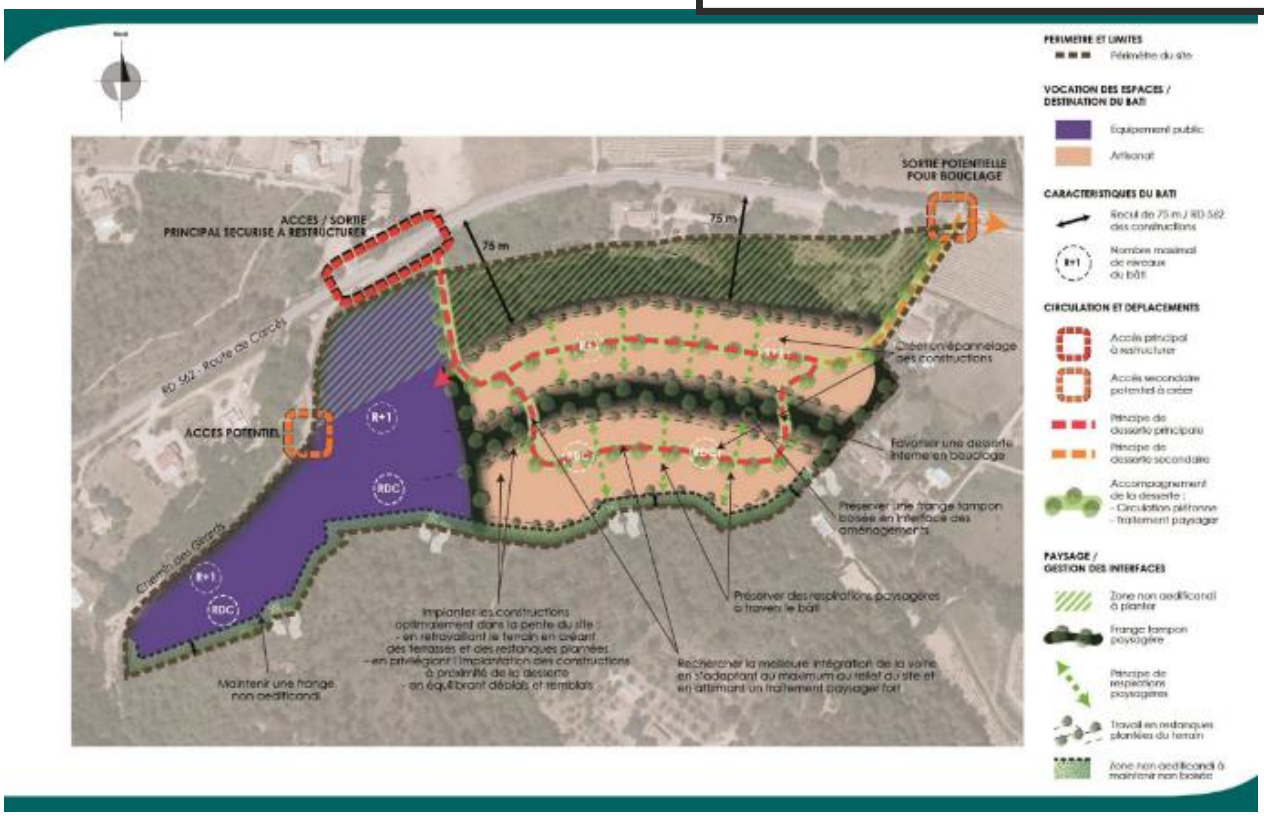
Comme indiqué dans le règlement écrit, le PPRi constitue une servitude d'utilité publique qui s'applique nonobstant les dispositions d'urbanisme du PLU. Ainsi, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRi, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du PPRi. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain. Les dispositions du PPRi peuvent conduire à l'interdiction pure et simple de tout aménagement ou construction suivant la classification de zone du ou des terrains en question.

b) Les modifications apportées dans le PLU

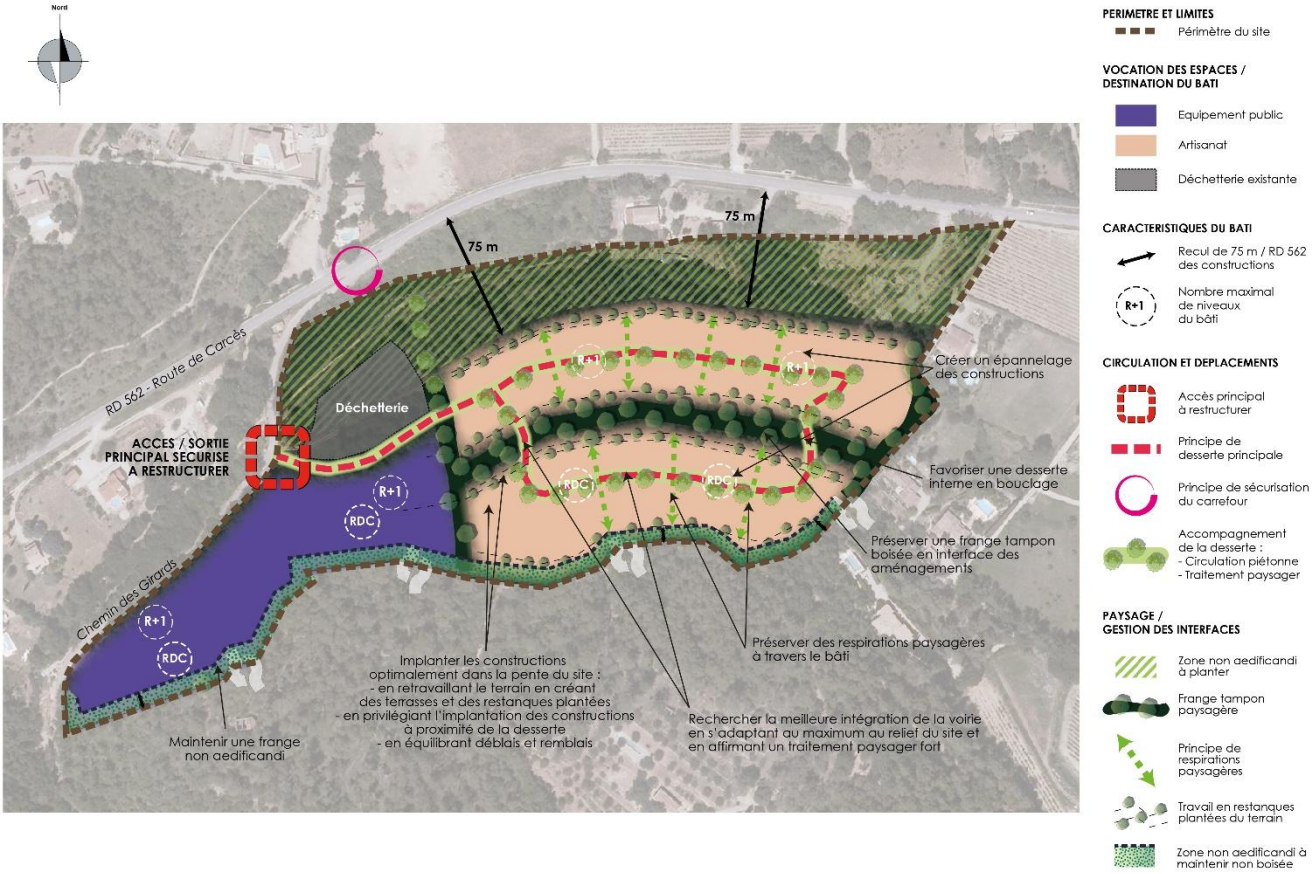


Localisation de l'OAP 1Aue - Valmouissine

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026



Extraits de l'OAP 1Aue - Valmouissine - en vigueur



Extrait de l'OAP 1Aue - Valmouissine modifiée

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Aménagement global

Située à l'entrée Ouest de la commune, la zone à urbaniser 1AUE est destinée à conforter des équipements publics (déchetterie…) et accueillir des activités artisanales de proximité.
Le parti d'aménagement doit jouer avec les caractéristiques topographiques et paysagères du site, en les respectant.
Il devra également prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui concerne le Nord du site.

Accès, circulation, déplacements

Un accès principal doit être aménagé sur la RD 562 afin d'assurer une desserte sécurisée et adaptée aux usages de la zone. La desserte et le bouclage peut s'envisager soit un seul accès, soit par deux accès, les deux pouvant être réalisés à des moments différents.
L'orientation Ouest-Est de la voie de desserte principale respecter la topographie (parallèle aux courbes de niveaux). Un accès potentiel sur le chemin des Girards peut également être envisagé pour la desserte de la partie équipements qui peut être aménagée avant le reste de la zone et la réalisation du carrefour sur la RD562.

Programmation

La partie Ouest de la zone est réservée prioritairement à des équipements publics, la partie Est à de l'artisanat.
Compte tenu de la topographie, les constructions devront s'inscrire dans la pente en limitant et équilibrant les remblais et déblais. Afin d'assurer la meilleure insertion dans le paysage et selon leur positionnement, un épannelage des constructions est prévu : les constructions seront soit en rez-de-chaussée (sur les points les plus hauts), soit en R+1 (sur les points les plus bas).
La marge de recul, non aedificandi, de 75 mètres le long de la RD 562 sera paysagée et plantée. De même, des franges tampons paysagères sont aménagées à l'intérieur afin d'assurer l'insertion paysagère du bâti. Un espace tampon d'au moins 10 mètres doit être maintenu non bâti et non boisé afin de préserver une interface entre la zone d'activité et la lisière du massif boisé.

Principes d'aménagement et programmatiques de l'OAP 1Aue - Valmouissine – en vigueur :

Aménagement global

Située à l'entrée Ouest de la commune, la zone à urbaniser 1AUE est destinée à conforter des équipements publics (déchetterie…) et accueillir des activités artisanales de proximité.
Le parti d'aménagement doit jouer avec les caractéristiques topographiques et paysagères du site, en les respectant.
Il devra également prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui concerne le Nord du site.

Accès, circulation, déplacements

~~Un accès principal doit être aménagé sur la RD 562 afin d'assurer une desserte sécurisée et adaptée aux usages de la zone. La desserte et le bouclage peut s'envisager soit un seul accès, soit par deux accès, les deux pouvant être réalisés à des moments différents.~~
~~L'orientation Ouest-Est de la voie de desserte principale respecter la topographie (parallèle aux courbes de niveaux). Un accès potentiel sur le chemin des Girards peut également être envisagé pour la desserte de la partie équipements qui peut être aménagée avant le reste de la zone et la réalisation du carrefour sur la RD562.~~

Un accès principal (entrée/sortie) doit être aménagé sur le chemin des Girards afin d'assurer une desserte sécurisée et adaptée aux usages de la zone. Aucun accès ne sera aménagé sur la RD 562 par précaution.

Dans le cadre de l'aménagement du secteur, l'intersection entre la RD 562 et le chemin des Girards sera restructurée de manière à sécuriser les deux axes routiers, notamment au regard de l'augmentation de la fréquentation du carrefour relative à l'aménagement de la zone artisanale de Valmouissine.

Programmation

La partie Ouest de la zone est réservée prioritairement à des équipements publics, la partie Est à de l'artisanat.
Compte tenu de la topographie, les constructions devront s'inscrire dans la pente en limitant et équilibrant les remblais et déblais. Afin d'assurer la meilleure insertion dans le paysage et selon leur positionnement, un épannelage des constructions est prévu : les constructions seront soit en rez-de-chaussée (sur les points les plus hauts), soit en R+1 (sur les points les plus bas).
La marge de recul, non aedificandi, de 75 mètres le long de la RD 562 sera paysagée et plantée. De même, des franges tampons paysagères sont aménagées à l'intérieur afin d'assurer l'insertion paysagère du bâti. Un espace tampon d'au moins 10 mètres doit être maintenu non bâti et non boisé afin de préserver une interface entre la zone d'activité et la lisière du massif boisé, dans un objectif de limitation de l'exposition du site vis-à-vis de l'aléa incendie de forêt.

Principes d'aménagement et programmatiques de l'OAP 1Aue - Valmouissine – modifiés

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

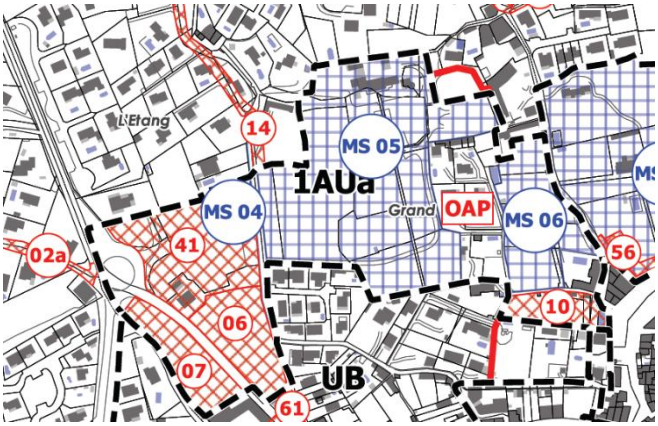
2. Modification de l'OAP 1AUa - Muscatelle

a) L'exposé des motifs

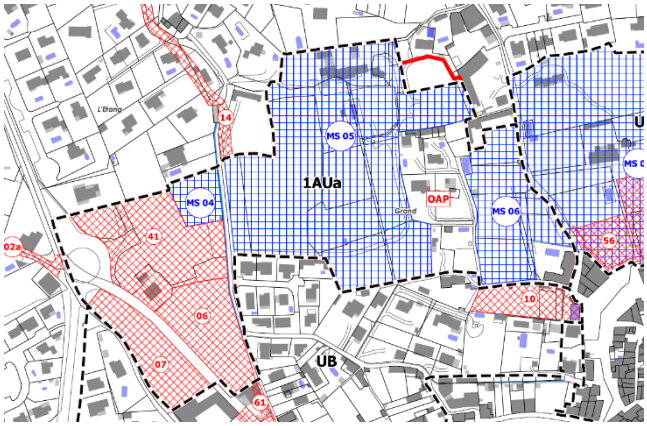
L'emplacement réservé n°10 est soustrait à la zone 1AUa, dite de la Muscatelle, car l'ambition de la commune n'est plus de le mobiliser en tant qu'aire de stationnement paysagée, mais en tant qu'espace protégé d'aménagement. Il n'est donc pas nécessaire de garder cet ER dans le périmètre de la zone 1AUa, ni de l'OAP.

Les terrains situés en dessous de l'emplacement réservé n°10, qui n'étaient pas compris dans le périmètre de la zone 1AUa, mais qui étaient repérés dans l'OAP en sont également exclus, dans la mesure où il s'agit de parcelles déjà construites, sans projet.

b) Les modifications apportées dans le PLU

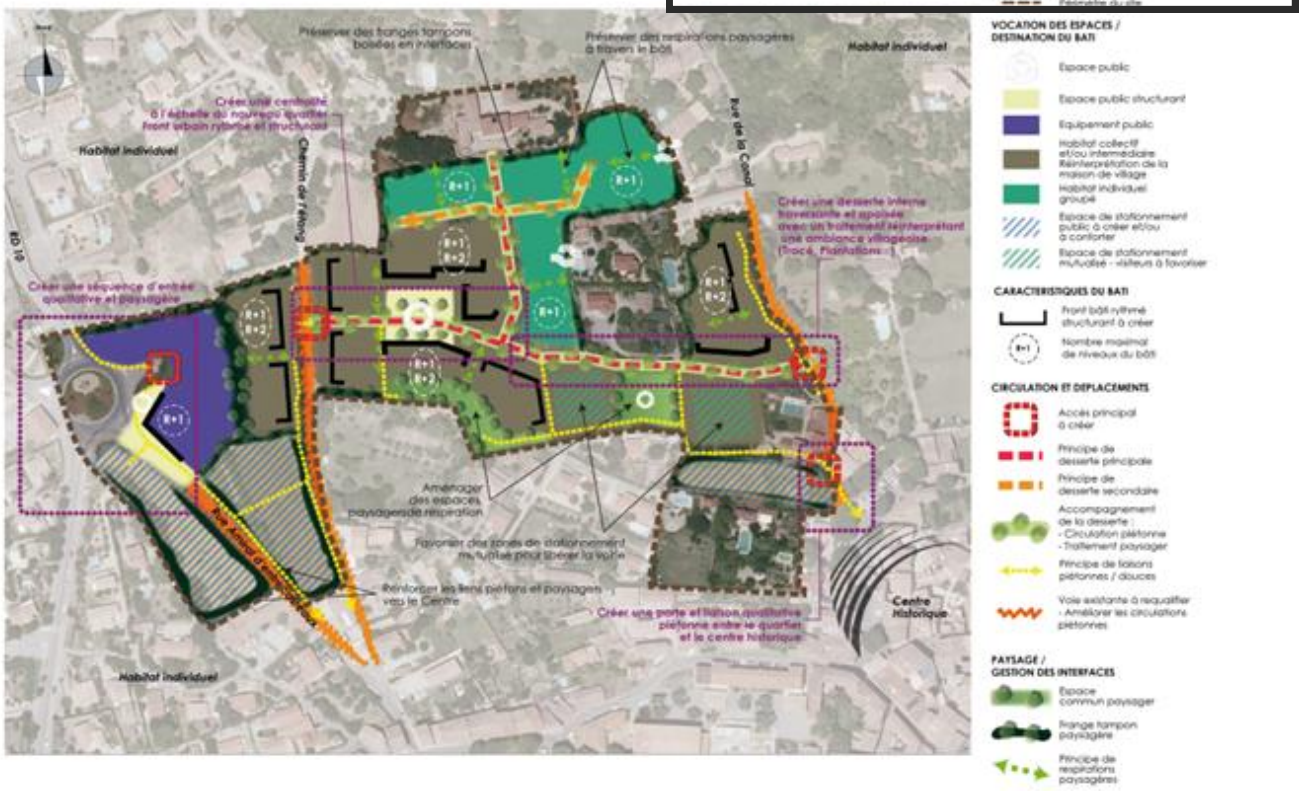


Extrait du PLU en vigueur

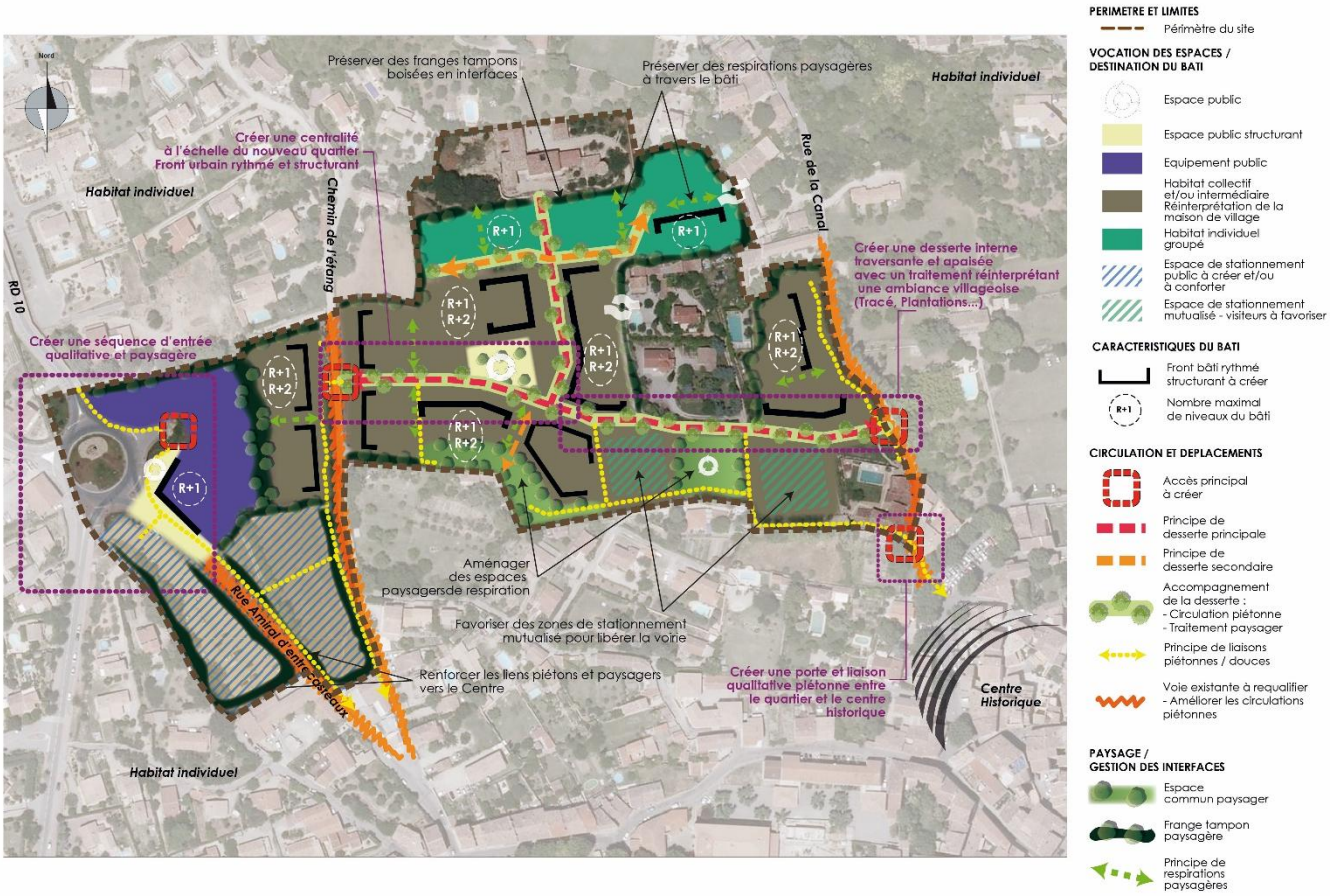


Extrait du PLU modifié

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026



Extrait de l'OAP 1AUa – Muscatelle - en vigueur



Extrait de l'OAP1AUa – Muscatelle - modifié

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT

1. Changement de destination du bâti des parcelles C44 et C2335

a) Exposé des motifs

Les bâtiments des parcelles C44 et C2335 n'ont plus vocation à accueillir une activité agricole de production. Un projet de ferme pédagogique est formulé sur ces parcelles. Un changement de destination est donc nécessaire.

Le changement de destination des bâtiments agricoles ne peut être accordé que si les bâtiments sont identifiés dans les documents graphiques du règlement. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la CDPENAF au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme (article L151-11 du Code urbanisme).

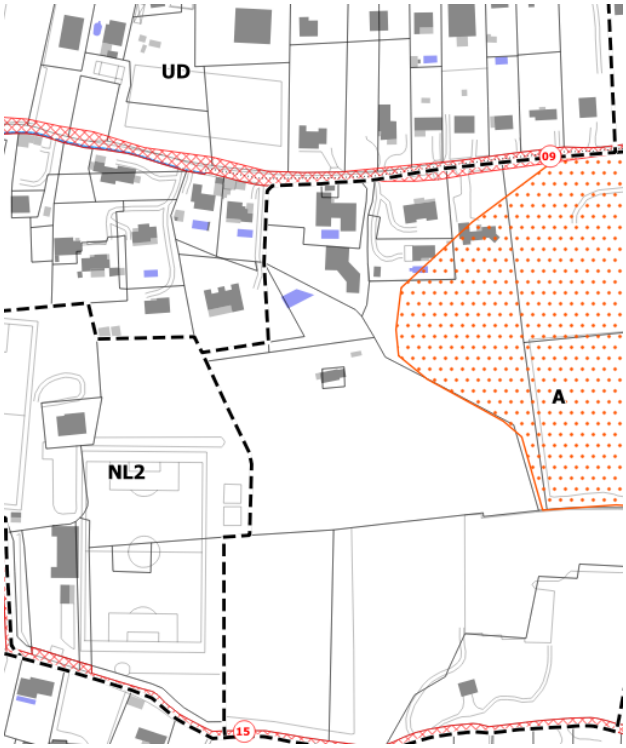
Dans les zones agricoles, le règlement du PLU peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En l'occurrence le règlement de la zone A, autorise pour 4 bâtiments désignés, le changement de destination dès lors :

- qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
- qu'il soit à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier ou touristique.

La présente modification insère donc un 5e bâtiment dans le règlement de la zone susceptible de changer de destination.

Dans la mesure où l'activité issue d'une ferme pédagogique relève de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il est ajouté la faculté de réaliser cette activité au sein de l'article 2 de la zone A.

b) Les modifications apportées au PLU



Extrait du PLU en vigueur

Extrait du PLU modifié

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

ARTICLE DG 7 – BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés par le PLU est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective. Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique.

Liste des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

N°	Description	Localisation
1	Ancien relais de chasse	La Martinette
2	Bastide du Colombier	La Martinette
3	Maisons des vignerons et des vendangeurs	La Martinette
4	Château de la Martinette	La Martinette

Extrait du règlement en vigueur – Article DG7 – Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

ARTICLE DG 7 – BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés par le PLU est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective. Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique.

Liste des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

N°	Description	Localisation
1	Ancien relais de chasse	La Martinette
2	Bastide du Colombier	La Martinette
3	Maisons des vignerons et des vendangeurs	La Martinette
4	Château de la Martinette	La Martinette
5	Bâtiment anciennement agricole	Secteur du chemin de Fréjus

Extrait du règlement modifié Article DG7 – Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

f. A condition que les bâtiments soient désignés sur le document graphique et à l'articleDG7 des Dispositions générales du présent règlement, la réhabilitation et le changement de destination est autorisé dès lors :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme:
- qu'il soit à destination d'habitat, ou d'hébergement hôtelier ou touristique.

Extrait règlement en vigueur – Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

f. A condition que les bâtiments soient désignés sur le document graphique et à l'articleDG7 des Dispositions générales du présent règlement, la réhabilitation et le changement de destination est autorisé dès lors :

- Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme:
- Qu'il soit à destination d'habitat, ~~ou~~ d'hébergement hôtelier ou touristique ou d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.

Extrait règlement modifié – Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

2. Modification de la répartition de la servitude de mixité sociale 3b

a) Exposé des motifs

Au sein du PLU en vigueur, la servitude de mixité sociale est divisée en deux sites :

- SMS 3a correspondant à l'enclos Est visant à accueillir 100 % de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- SMS 3b correspondant à l'enclos Ouest visant à accueillir 75 % de logements locatifs sociaux (LLS) et de 25 % d'accession maîtrisée à la propriété.

Extrait plan de zonage

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Ces deux servitudes de mixité sociale sont réparties comme suit :

N°	Zone du PLU	Localisation	Pourcentage de locatifs logements sociaux à réaliser
MS-01	UBa-UBb	Les Jardins / Climènes	100%
MS-02	**UB**	**Chemin des Combes**	**100%**
MS-03a	**UB**	**L'Enclos Est**	**100%**
MS-03a	**UB**	**L'Enclos Ouest**	**75 % LLS + 25 % d'accession maitrisée à la propriété**
MS-04	1AUa	L'Etang / Muscatelle	100%
MS-05	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%
MS-06	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%
MS-07	UB	Muscatelle	50%
MS-08	UB	L'Enclos	50%
MS-09	UB	Avenue de Toulon	50%
MS-12	UC	Saint-Lazare	100%

Extrait de la liste des SMS en vigueur

Une erreur matérielle est présente sur la servitude de mixité sociale n°MS-03a de l'Enclos Ouest puisqu'elle devrait s'intituler n°MS-03b. La présente modification vise donc à corriger ce point.

Par ailleurs, il est laissé le choix de pouvoir répartir de deux manières au sein de la MS-03b afin d'être plus souple pour la réalisation des programmes de logements :

- Soit 75% LLS + 25% d'accession maîtrisée à la propriété
- Soit 100% LLS

b) Les modifications apportées au PLU

Liste des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 14° du Code de l'urbanisme

N°	Zone du PLU	Localisation	Pourcentage de locatifs logements sociaux à réaliser
MS-01	UBa-UBb	Les Jardins / Climènes	100%
MS-02	UB	Chemin des Combes	100%
MS-03a	UB	L'Enclos Est	100%
MS-03b ~~MS-03a~~	UB	L'Enclos Ouest	75 % LLS + 25 % d'accession maitrisée à la propriété ou 100% LLS
MS-04	1AUa	L'Etang / Muscatelle	100%
MS-05	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%
MS-06	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%
MS-07	UB	Muscatelle	50%
MS-08	UB	L'Enclos	50%
MS-09	UB	Avenue de Toulon	50%
MS-12	UC	Saint-Lazare	100%

Extrait liste des SMS modifiée

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

3. Ajout de règles concernant le STECAL Ah1 de la Martinette et l'inscription graphique « Bati d'intérêt patrimonial » – P8 Château de la Martinette

a) L'exposé des motifs

Les règles d'urbanisme ont évolué pour le STECAL Ah1 ainsi que pour l'inscription graphique « Bâti d'intérêt patrimonial » P8 – Château de la Martinette. Ces évolutions visent à permettre le développement hôtelier prévu pour le Château de la Martinette, lequel n'était pas rendu possible ou de manière très limitée avec le règlement initialement approuvé. Ce faisant, des dispositions réglementaires assouplies seront désormais appliquées spécifiquement pour le STECAL Ah1 et le bâti P8, tout en préservant les objectifs initiaux du règlement approuvé, mais en permettant le développement hôtelier du château de la Martinette.

Les règles ayant évolué sont les suivantes :

- Sur le bâti P8, autoriser les matériaux et les styles architecturaux contemporains.
  En effet, dans le règlement approuvé, aucune mention n'était faite de la possibilité ou non d'utiliser des matériaux et des styles architecturaux contemporains, cet ajout intervient en précision, mais est gardé spécifiquement pour l'inscription graphique P8 ;
- Sur le STECAL Ah1 :
  - Préciser que les constructions et installations autorisées peuvent être à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration, sans justification que ces activités soient en lien avec l'exploitation agricole ;
  - Autoriser la création de piscines et de leurs margelles dans une limite de 150m² ;
  - Rappeler que l'emprise au sol maximale des bâtiments ne pourra excéder 2 000m² (comme dans l'article A9) ;
  - Autoriser la surélévation des bâtiments existants faisant l'objet d'une rénovation et comportant une activité d'hôtellerie, de restauration, de tourisme, ou en lien avec l'agrotourisme, dans la limite d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas la hauteur frontale du bâtiment.
- Définition de la Hauteur frontale du bâtiment dans le lexique du règlement écrit.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

b) Les modifications apportées au PLU

b. Bâti d'intérêt patrimonial

Le Plan Local d'Urbanisme identifie sur les documents graphiques :

- des bâtiments remarquables ;
- des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial.

Les bâtiments et des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial, repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- *Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés*, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- *A l'intérieur des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial,* les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage dans lequel ils s'insèrent.
- *Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables* doivent :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
  - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires.
  - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Extrait du Règlement écrit en vigueur – Bati d'intérêt patrimonial P8 – Château de la Martinette.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

b. Bâti d'intérêt patrimonial

Le Plan Local d'Urbanisme identifie sur les documents graphiques :

- des bâtiments remarquables ;
- des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial.

Les bâtiments et des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial, repérés sur le plan de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- *Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés*, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Toutefois, particulièrement pour le bâtiment remarquable « P8 – Château de la Martinette », les matériaux et les styles architecturaux contemporains sont autorisés.
- *A l'intérieur des périmètres bâtis d'intérêt patrimonial,* les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage dans lequel ils s'insèrent.
- *Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables* doivent :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
  - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires.
  - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Extrait du Règlement écrit modifié – Bati d'intérêt patrimonial P8 – Château de la Martinette.

f. A condition que les bâtiments soient désignés sur le document graphique et à l'articleDG7 des Dispositions générales du présent règlement, la réhabilitation et le changement de destination est autorisé dès lors :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme:
- qu'il soit à destination d'habitat, ou d'hébergement hôtelier ou touristique.

Extrait du Règlement écrit en vigueur – Article A 2 – Occupation et utilisations du sol admises sous conditions

f. A condition que les bâtiments soient désignés sur le document graphique et à l'articleDG7 des Dispositions générales du présent règlement, la réhabilitation et le changement de destination est autorisé dès lors :

- Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme:
- Qu'il soit à destination d'habitat, ~~ou~~ d'hébergement hôtelier ou touristique ou d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.

Extrait du Règlement écrit modifié – Article A 2 – Occupation et utilisations du sol admises sous conditions

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

2.2. Dans le secteur Ah1, sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site :

- les constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration, constituant des activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole.

Extrait du Règlement écrit en vigueur – Article A 2 – Occupation et utilisations du sol admises sous conditions

2.2. Dans le secteur Ah1, sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site :

- les constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration ~~constituant des activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole~~, ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ~~en lien avec l'activité agrotouristique et l'exploitation agricole~~ ;
- l'emprise au sol dévolue aux piscines et leurs margelles ne pourra excéder 150 m² ;
- l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 2 000m².

Extrait du Règlement écrit modifié – Article A 2 – Occupation et utilisations du sol admises sous conditions

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ah1 les conditions de mesure sont celles de la hauteur frontale du bâtiment mesurée en mètres.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Dans la zone A :
  - 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 3,50 mètres pour les annexes à l'habitation ;
  - 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage pour les bâtiments techniques ;
- Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ah1 : 7 mètres ;
- Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ah2 : 4 mètres.

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications…).
- dans le secteur de taille et de capacité limitée Ah1, dans le cas de bâtiments existants faisant l'objet d'une rénovation et comportant une activité d'hôtellerie, de restauration, de tourisme, ou en lien avec l'agrotourisme, la surélévation de bâtiment pourra être autorisée, dans la limite d'une hauteur maximale des constructions ne dépassant pas la hauteur frontale du bâtiment.

Extrait du règlement écrit modifié – Article A10 – Hauteur maximale des constructions

Hauteur frontale exprimée en mètres : la hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions en continuité du terrain naturel ou excavé, à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès à l'aire de stationnement en sous-sol. Les éléments de superstructure en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

Extrait du règlement écrit modifié – Ajout d'une nouvelle définition « Hauteur frontale exprimée en mètres »

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

4. Changement de la destination de l'ER n°10 et l'ER n°60

a) L'exposé des motifs

L'ER n°10 était initialement destiné à la création d'une aire de stationnement paysagée. La mairie souhaite changer la destination de cet emplacement réservé vers celle d'un espace protégé d'aménagement. En effet, ce changement a pour objectif de préserver la vocation naturelle du site, tout en permettant aux écoles communales de continuer à y mener des activités pédagogiques et sportives en lien avec l'environnement.

L'ER n°60 était initialement destiné à la création d'un parking. La mairie souhaite changer la destination de cet emplacement réservé vers celle d'un espace protégé d'aménagement. En effet, elle ne projette plus de créer un parking à cet emplacement, notamment en raison de la programmation de nouvelles aires de stationnement dans le cadre de la présente modification. Cette requalification permet de préserver les qualités paysagères et environnementales du site, tout en assurant la cohérence avec les besoins actualisés en matière de stationnement.

b) Les modifications apportées par le PLU

N°	Description	Bénéficiaire	Emprise	Surf (m^2)
1	Elargissement de la R.D.562	Département	11 m	108661
1a	Elargissement de la R.D.562	Commune*	14 m	13870
1e	Modification de la RD 562	Commune*		3550
2	Elargissement de la R.D.50	Département	7 m	35112
2a	Elargissement de la R.D.50	Commune*	10 m	2769
2b	Elargissement du début de la R.D.50 (Amiral Entrecasteaux)	Commune*	-	835
3	Elargissement de la R.D.48	Commune*	9 m	20597
4	Elargissement de la R.D.17	Département	7 m	18227
5	Elargissement de la R.D. 10	Département	11 m	11685
6	Création d'un parking	Commune		4350
7	Création d'un parking	Commune		3773
8	Elargissement du CVO n°6bis Réal Calamard à Sauveclare	Commune	6 m	33229
9	Elargissement du CVO n°8	Commune	6 m	6276
10	~~Création d'une aire de stationnement paysagée~~ Création d'un espace protégé	Commune		2298
59	Création d'un cheminement piéton	Commune	3 m	77
60	~~Aménagement d'un parking~~ Création d'un espace protégé	Commune		4197
61	Elargissement du CVO n°24 dit de l'Etang	Commune	8 m	271
62	Elargissement du chemin dit du tour de St Ferréol	Commune	6 m	2498

Modification des ER n°10 et n°60 dans la liste des emplacements réservés du règlement écrit

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

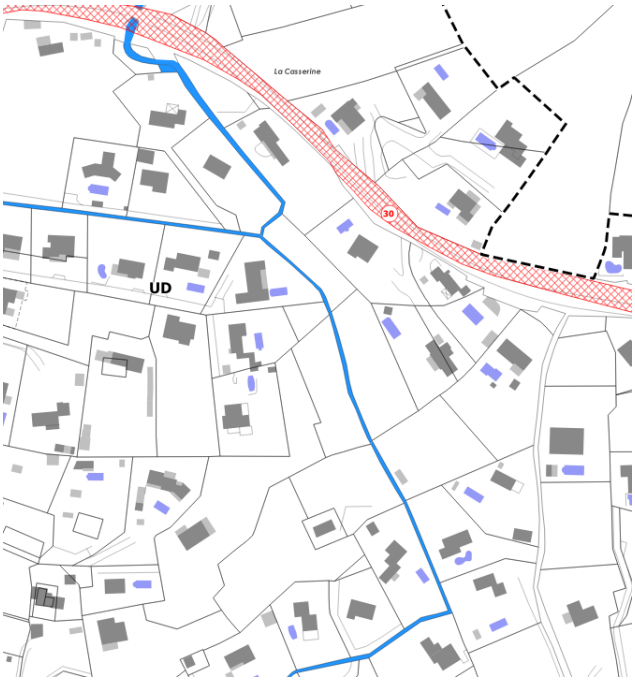
LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Création de l'emplacement réservé n°67 sur les parcelles A197 et A210

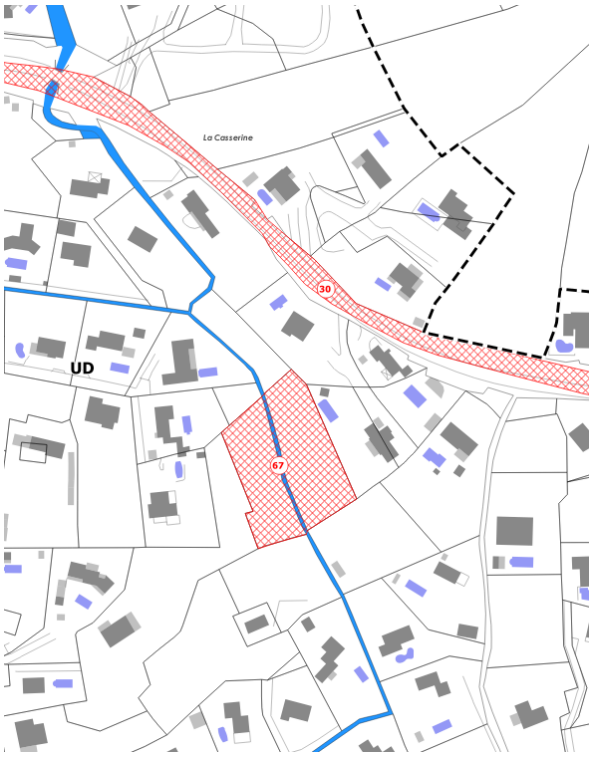
a) L'exposé des motifs

Un emplacement réservé n°67 sur les parcelles A197 et A210, d'une superficie de 3 165m² est créé en vue de la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour faire face au risque d'inondation présent sur le secteur. A la suite des inondations de 2010, des travaux de canalisation ont été réalisés dans le secteur. Toutefois, ces aménagements doivent être complétés par la création d'un bassin de rétention, afin de poursuivre la réduction de l'aléa inondation. En effet, le site demeure exposé à un risque récurrent d'inondation, justifiant la mise en œuvre d'un dispositif complémentaire de gestion des eaux pluviales.

b) Les modifications apportées au PLU



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

67	Création d'un bassin de rétention	Commune		3165

Création de l'ER n°67 dans la liste des emplacements réservés du règlement écrit

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

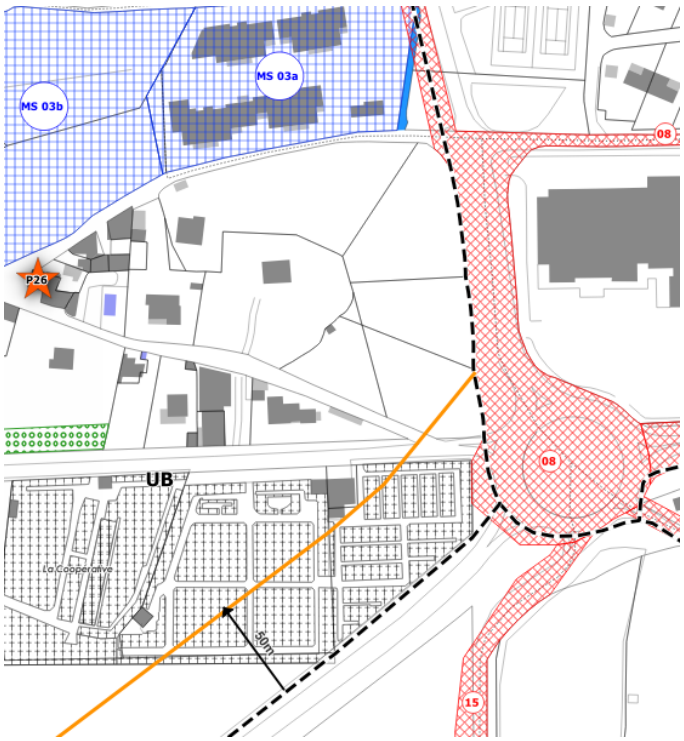
2. Création de l'emplacement réservé n°68 sur les parcelles M2146 et M2148

a) L'exposé des motifs

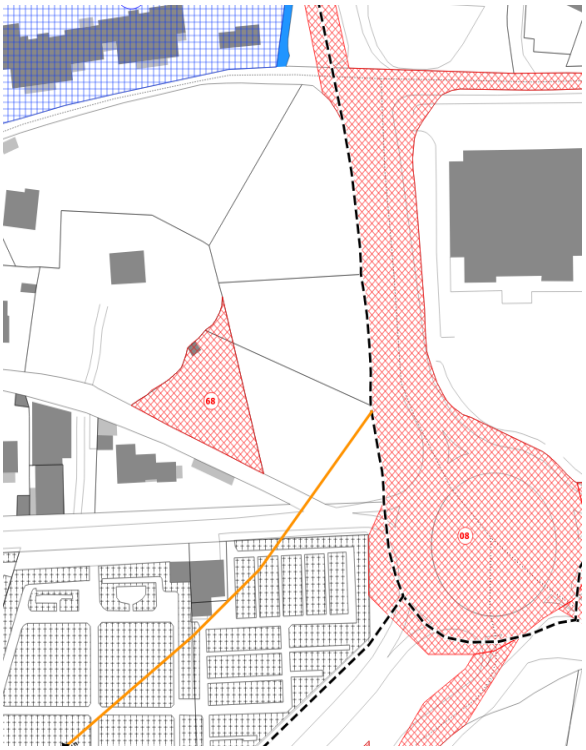
La commune a constaté une augmentation de la demande de stationnement sur son territoire, notamment du fait de la création de logements sociaux et de la réhabilitation de son centre ancien laquelle réduit le nombre de stationnements disponibles (environ quatre-vingts emplacements supprimés[1]).

Afin de répondre à ce besoin croissant, l'emplacement réservé n°68 est créé sur les parcelles M2146 et M2148 dans une surface de 831m² afin d'accueillir 33 nouveaux stationnements.

b) Les modifications apportées au PLU



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

68	Aménagement d'un parking	Commune		831

Création de l'ER n°68 dans la liste des emplacements réservés du règlement écrit

[1] Suppressions de places dans le centre de Lorgues :

- Suppression d'une quarantaine de places en Centre Ancien dans le cadre des travaux de requalification ;
- Projet de réaménagement et végétalisation du Parking des Ferrages avec suppression d'une trentaine de places ;
- Projet de piétonisation du Boulevard Clémenceau avec suppression d'une quinzaine de places ;
- Projet plus lointain de réaménagement de la Place Accarisio (le nombre de places supprimées n'est pas déterminé à ce jour)

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

3. Elargissement de l'ER n°56 et création des ER n°69 et 71

a) L'exposé des motifs

La commune a constaté 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 quatre-vingts emplacements supprimés – cf. note de bas de page n°1).

Afin de répondre à cette demande et maintenir une offre de stationnement compatible avec les besoins des habitants, des usagers et des commerces, la présente modification prévoit la création d'un parking sous la forme d'une aire de stationnement paysagère à proximité du centre-ville. Cette modification se traduit par :

- l'élargissement de l'emplacement réservé n°56 (parcelles M2144 et M2145) – 1 366m² - 200 places ;
- la création de l'emplacement réservé n°69 (parcelles M79p et M1859) – 5 769m² (32 places compatibilisées en faisant la somme avec l'ER71) ;
- la création de l'emplacement réservé n°71 (parcelle M721) – 802m² (32 places compatibilisées en faisant la somme avec l'ER69).

Donc un total de 232 places de stationnements supplémentaires malgré la suppression d'une quarantaine de places en centre-ville.

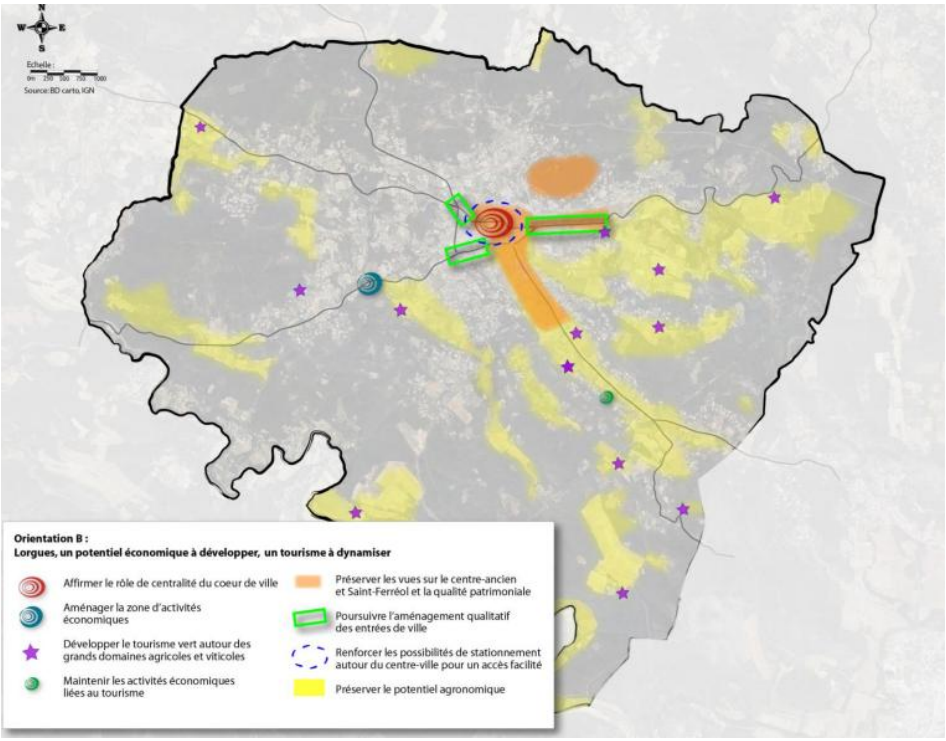
Ces parkings s'inscriront en extension du parking déjà existant public de la résidence Clos Muscatelle permettant ainsi la constitution d'un pôle de stationnement mutualisé, bien intégré dans le tissu urbain.

La réalisation de ces aires de stationnement en centre-ville s'inscrit pleinement dans les objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, en particulier dans son orientation visant à renforcer l'accessibilité au centre-ville par une offre de stationnement adaptée, qualitative et intégrée au paysage urbain.

Photographie aérienne des terrains concernés par les ER

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

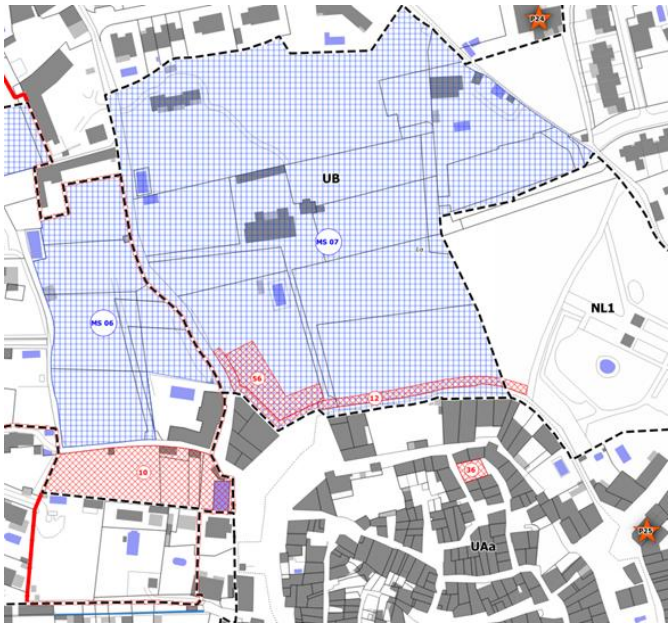
Photographie du parking prochainement étendu



Carte PADD – Lorgues, un potentiel économique à développer, un tourisme à dynamiser

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

b) Les modifications apportées au PLU



Extrait du PLU en vigueur

Extrait du PLU modifié

56	Création d'un parking	Commune		~~701~~ 1366

69	Création d'une aire de stationnement paysagée	Commune		5796
71	Aménagement d'un parking	Commune		802

Evolution de l'ER n°56 et création des ER n°69 et n°71 dans la liste des emplacements réservés du règlement écrit

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

4. Création de l'ER n°72 sur les parcelles A1578, A1583 et A1579

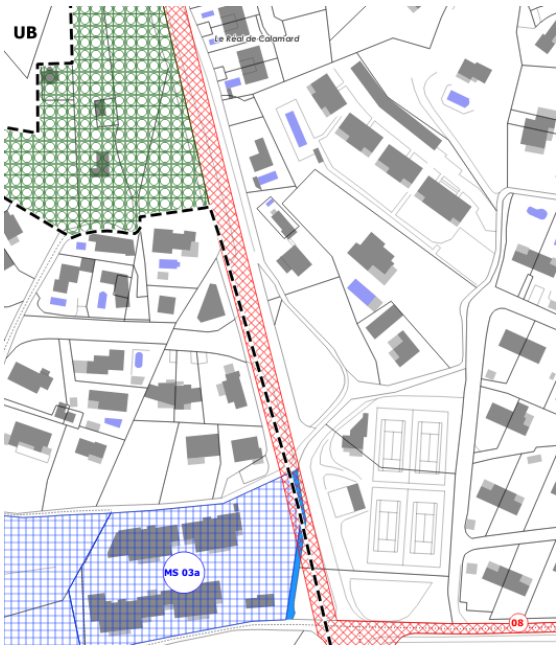
a) L'exposé des motifs

La commune a constaté 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 quatre-vingts emplacements supprimés – cf. note de bas de page n°1).

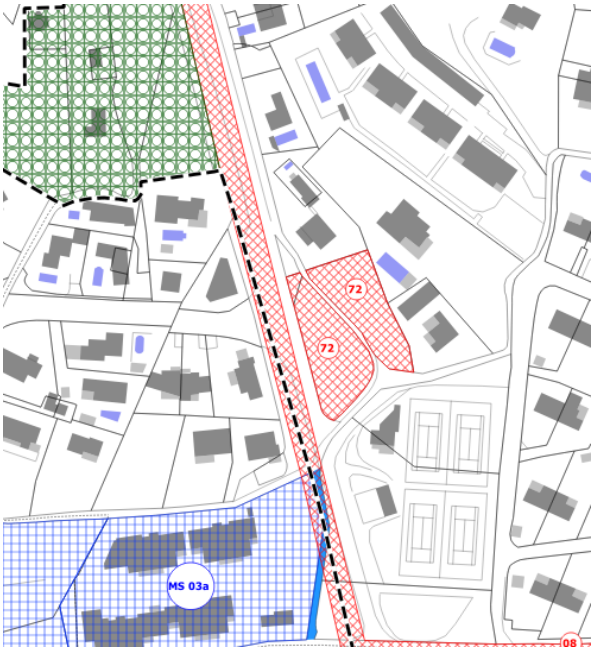
L'emplacement réservé n°72 est créé sur les parcelles A1578, A1583 et A1579, situées Boulevard Réal Calamar et sur une surface totale de 1 642m² afin d'accueillir un parking en zone UC, à proximité de terrains de tennis. Ce parking comportera 65 places de stationnement.

Photographie aérienne des parcelles concernées par l'ER

b) Les modifications apportées au PLU



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

72	Aménagement d'un parking	Commune		1642

Création de l'ER n°72 dans la liste des emplacements réservés du règlement écrit

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

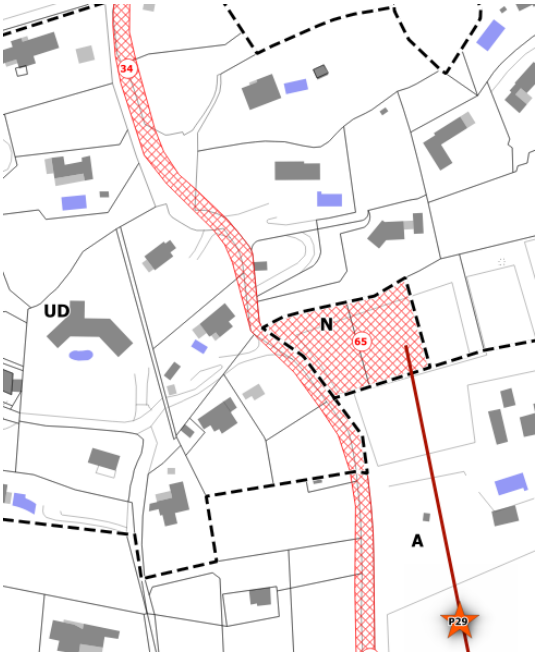
5. Réduction de l'ER n°65 sur les parcelles L903 et L904

a) L'exposé des motifs

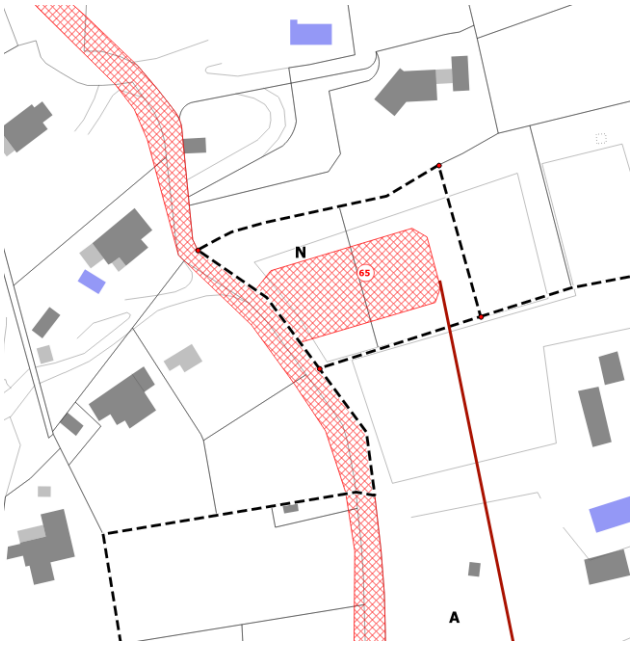
L'emplacement réservé n°65 est réduit sur les parcelles L903 et L904. En effet, à la suite d'un réexamen plus approfondi des besoins fonctionnels liés au captage de la source de la Canal, il apparaît que la superficie initialement prévue excède les nécessités réelles du projet d'ER. Cette réévaluation permet ainsi d'ajuster le périmètre de l'emplacement réservé, de manière à limiter autant que possible les contraintes d'accès et d'usage des terrains concernés. L'emplacement réservé initialement d'une superficie de 1 854 m² est ainsi réduit à 752 m².

Photographie aérienne de l'emplacement réservé

b) Les modifications apportées au PLU



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

65	Acquisition des terrains relatifs au périmètre de captage de la source de la Canal	Commune	-	~~1854~~ 752

Evolution de l'ER n°65 dans la liste des emplacements réservés du règlement écrit

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

6. Création d'un espace vert protégé sur la parcelle l1987

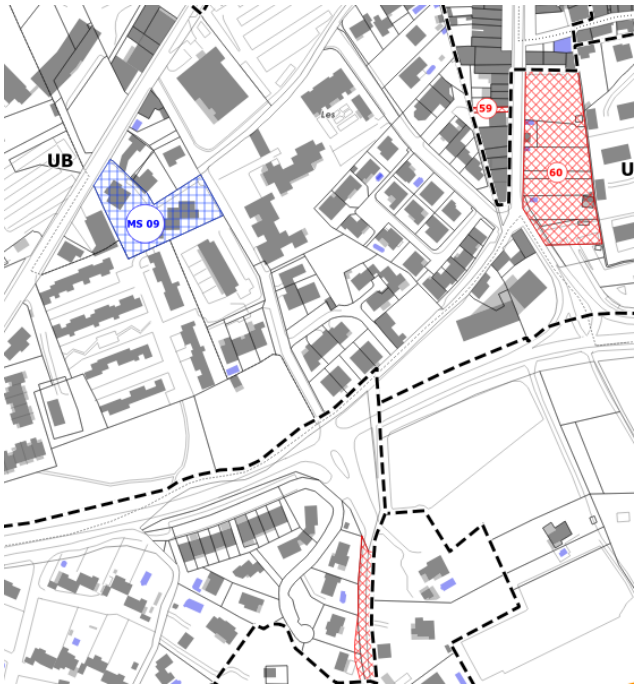
a) L'exposé des motifs

Dans le cadre de la présente modification, une inscription graphique "Espace vert protégé" est créée sur la parcelle l1987, représentant une surface de 3 153 m². Cette parcelle, aujourd'hui non bâtie et située en limite immédiate du tissu urbain dense, présente des qualités paysagères et écologiques notables. Elle constitue un relais de fraîcheur urbaine et un espace naturel de proximité pour les riverains.

Soucieuse de préserver cette entité naturelle face aux pressions foncières, la commune entend éviter toute ouverture à l'urbanisation sur ce secteur. Cette protection a également pour objet de maintenir un espace accessible à vocation écologique ou récréative à proximité du centre-ville, en cohérence avec les orientations du PADD portant sur la qualité du cadre de vie et la préservation des trames vertes.

La parcelle l1987 n'était initialement pas identifiée comme espace vert protégé, mais avec la présente modification, la parcelle l1987 est désormais inscrite en « espace vert protégé » sur une surface de 3153 m², ce qui interdit toute urbanisation et conforte sa vocation écologique.

b) Les modifications apportées au PLU



Extrait du PLU en vigueur

Extrait du PLU modifié

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

3

3- Compatibilité de la modification

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

1. La compatibilité de la modification avec le PADD du PLU

La modification du PLU s'inscrit en compatibilité avec les 3 orientations structurantes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à savoir :

- **Lorgues, une ville dans son écrin naturel**
  - 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**
  - 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**
  - Maîtriser et 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

La modification du PLU participe à l'atteinte de ces objectifs. En effet, les modifications apportées sont les suivantes et sont justifiées par :

1. **Les emplacements réservés :**
   - **Mobilité et stationnement :**

Les modifications répondent à plusieurs objectifs du PADD (objectif 3 : « assurer des déplacements fluides et sécuritaires ») en particulier ceux de l'orientation B

- En effet, la création de parkings, en particulier sur les ER n°69 et 71 rentre en continuité de la volonté de réhabilitation du centre ancien visant à réduire fortement la place de la voiture.
- Ces projets s'inscrivent dans la stratégie de réhabilitation du centre ancien, visant à réduire la place de la voiture en cœur de ville tout en offrant des solutions de stationnement en périphérie.
- Ces projets répondent également à un besoin déjà existant de stationnement, qui sera renforcé avec la réhabilitation du centre historique.
  - **La prévention des risques :**

  Les emplacements réservés répondent également à l'objectif de prise en compte et de prévention des risques naturels et technologiques, avec la création notamment d'un bassin de rétention (emplacement réservé n°67).

2. **Modifications de la destination d'un bâtiment agricole**

Cette modification s'inscrit dans l'objectif 2 : « Renforcer l'attractivité touristique (orientation B) ». Elle permet la diversification des fonctions des bâtisses agricoles en les requalifiant en hébergements touristiques (sites d'accueil) à vocation « verte », favorisant ainsi un développement touristique durable.

3. **Changement de destination des ER n010 et 60 et création d'une aire de stationnement paysagère**

Le changement de la destination des ER n°10 et n°60 ainsi que la création d'une aire de stationnement paysagère rentre pleinement dans le souhait de fixer une superficie minimale d'espaces verts en compensation de l'imperméabilisation des sols de l'objectif 3 « prendre en compte et prévenir les risques naturels et technologiques ».

4. **Modification de l'OAP de la Muscatelle**

Cette modification a pour objectif de réduire l'emprise de l'OAP de la Muscatelle :

- Suppression de l'ER n°10 du périmètre de l'OAP et de la zone à urbaniser puisque ce dernier n'a plus vocation à accueillir le parking tel que prévu initialement dans le schéma d'OAP mais sera dédié à des espaces libre d'aménagement ;
- Suppression des parcelles aménagées au Sud de l'ER n°10 du périmètre de l'OAP pour faire cohérence.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

5. Modification de l'OAP de Valmouissine

Cette modification répond à un double objectif :

- Réduction des nuisances liées au trafic de transit, via l'application du recul vis-à-vis de la voirie départementale conformément à la Loi Barnier (n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) ;
- Amélioration de la desserte et de l'équipement des futurs projets urbains, grâce à une réorganisation des accès.

La présente modification traduit concrètement à l'échelle communale, les orientations stratégiques du PADD, en conciliant développement urbain maîtrisé, attractivité touristique, mobilité durable et prévention des risques.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

2. La compatibilité de la modification du PLU avec les documents supérieurs

Conformément aux dispositions des articles L.131-4 et L131-5 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent :

- Être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale, les schémas de mise en valeur de la mer, les Plans de Déplacements Urbains, les Plan Locaux de l'Habitat et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes ;
- Prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial.

Le SCoT Dracénie Provence Verdon agglomération a été approuvé le 20 février 2025 et intègre les documents cadre d'ordre supérieur. Par conséquent la compatibilité du PLUi-H avec les documents-cadres d'ordre supérieur n'a pas à être vérifiée.

Conséquemment, le cadre de la présente modification, les documents en vigueur à considérer dans le plan local d'urbanisme de Lorgues sont les suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Dracénie Provence Verdon agglomération (DPVa) : le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations générales et les objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;
- Le territoire n'est pas concerné par un schéma de mise en valeur de la mer ;
- Le territoire n'est pas concerné par un plan de déplacement urbain ;
- Le Plan Local d'Habitat (PLH) de la communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon avec lequel le plan local d'urbanisme doit être compatible ;
- Le territoire n'est pas concerné par une zone de bruit des aérodromes ou par un plan d'exposition au bruit (PEB) ;
- Le Plan Climat Air Energie Dracénie Provence Verdon agglomération (DPVa) que le plan local d'urbanisme doit prendre en compte.

2.1. La compatibilité de modification du PLU avec le SCoT Dracénie Provence Verdon agglomération

Le SCoT Dracénie Provence Verdon agglomération a été approuvé le 20 février 2025. Il est intégrateur.

Les PLU doivent être compatibles avec les orientations de son DOO.

N° de l'Orientation	Compatibilité de la modification du PLU avec le DOO du SCoT
O1 - principe d'équilibre des usages de l'espace	Le projet de modification permet au travers de la création d'un EVP et de la reprise des OAP 1AUe et 1AUa de réduire l'imperméabilisation des sols. Néanmoins, certains ER créés à destination de parking et les règles plus permissives pour le STECAL de la Martinette (Ah1) permettront une imperméabilisation supplémentaire. Des mesures ont été ainsi définies dans l'évaluation environnementale pour limiter les effets telles que des aménagements d'espaces libres de pleine terre, des noues paysagères ou encore l'utilisation de revêtement perméable. La modification ne prévoit pas d'étendre les constructions en dehors de l'enveloppe urbaine et des STECAL définis dans le PLU en vigueur.
O2 – principe de l'équité territoriale des politiques publiques de développement et d'aménagement	La modification ne prévoit pas d'étendre les constructions en dehors de l'enveloppe urbaine et des STECAL définis dans le PLU en vigueur.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

N° de l'Orientation	Compatibilité de la modification du PLU avec le DOO du SCoT
O3 – les espaces urbains de référence : espaces urbains à densifier et espaces d'urbanisation potentielle	La modification ne prévoit pas d'étendre les constructions en dehors de l'enveloppe urbaine et des STECAL définis dans le PLU en vigueur.
O4 – les objectifs chiffrés, par secteur géographique, de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Le projet de modification permet au travers de la création d'un EVP et de la reprise des OAP 1AUe et 1AUa de réduire l'imperméabilisation des sols. Néanmoins, certains ER créés à destination de parking et les règles plus permissives pour le STECAL de la Martinette (Ah1) permettront une imperméabilisation supplémentaire. Des mesures ont été ainsi définies dans l'évaluation environnementale pour limiter les effets telles que des aménagements d'espaces libres de pleine terre, des noues paysagères ou encore l'utilisation de revêtement perméable. La modification ne prévoit pas d'étendre les constructions en dehors de l'enveloppe urbaine et des STECAL définis dans le PLU en vigueur.
O5 - les extensions urbaines potentielles - une catégorie spatiale exceptionnelle	La modification ne prévoit pas d'étendre les constructions en dehors de l'enveloppe urbaine et des STECAL définis dans le PLU en vigueur.
O6 - les lisières urbaines et entrées de ville : nature, agriculture, paysage et urbanisation	*Non concerné.*
O7 – la prévention des risques naturels	La création d'un EVP et la réduction de certains ER prévues par la présente modification permettent de diminuer l'imperméabilisation des zones naturelles et de limiter les risques d'inondation par ruissellement. La modification prévoit également la création d'un bassin de rétention afin de limiter le risque d'inondation de la commune. Enfin, concernant les ER créés à destination de parking et des nouvelles règles établies pour le STECAL Ah1, des mesures ont été présentées dans l'évaluation environnementale pour limiter le risque de ruissellement (noues paysagères, revêtements perméables, etc.). La modification des OAP 1AUe et 1AUa présente une incidence positive sur les risques naturels en cela qu'elle réduit l'imperméabilisation prévue par les schémas d'aménagement.
O8 - la protection de la ressource en eau et du sous-sol	La modification n°2 du PLU n'est pas de nature à impacter l'équilibre quantitatif de la ressource en eau, en cela qu'elle ne prévoit aucune construction de logements supplémentaires par rapport au PLU en vigueur. De plus, la modification n°2 permet de réduire l'impact potentiel des projets d'aménagement sur la ressource en eau puisqu'elle vient réduire

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

N° de l'Orientation	Compatibilité de la modification du PLU avec le DOO du SCoT
	la superficie d'implantation de l'ER n°65 dédié à un captage.
O9 - les espaces naturels et forestiers	*Non concerné.*
O10 - les espaces agricoles	*Non concerné.*
O11 - les continuités écologiques - la trame verte et bleue	*Non concerné.*
O12 - les grands projets d'équipements et de services	Les créations d'ER à destination de parking favorisent la réduction de l'utilisation de l'automobile au sein du centre ancien en cours de réhabilitation. Ils limiteront ainsi le trafic et favoriseront la marche.
O13 - la politique de l'habitat	La modification ne prévoit pas d'impacter la croissance démographique prévue par le PLU en vigueur. La modification ne prévoit pas la construction de nouveaux logements par rapport au PLU en vigueur.
O14 - la cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation - la régulation du trafic automobile	La création d'emplacements réservés destinés à des parkings vise à réduire l'usage de la voiture au sein du centre ancien en cours de réhabilitation. En offrant des solutions de stationnement en périphérie immédiate, ces aménagements permettront de limiter le trafic de transit dans le centre-ville et d'encourager les déplacements piétons, contribuant ainsi à une meilleure qualité de vie pour les habitants.
O15 - Orientation relative aux localisations préférentielles des zones d'activités économiques et des équipements commerciaux et artisanaux	*Non concerné.*

La présente modification du plan local d'urbanisme met en œuvre à l'échelle de la commune les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Dracénie Provence Verdon agglomération.

2.2. Le Programme Local de l'Habitat Dracénie Provence Verdon agglomération

La commune de Lorgues est concernée par un programme local de l'habitat élaboré par la communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon pour la période 2019-2024.

Les modifications du PLU ne vont pas à l'encontre de la compatibilité avec le PLH, étant donné qu'aucune opération d'habitat n'est impactée.

2.3. Le Plan Climat Air Energie Dracénie Provence Verdon agglomération

Le Plan Climat Air Energie de Dracénie Provence Verdon agglomération a été adopté le 25 juin 2024. Il doit être pris en compte par le PLU.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

Le territoire fixe des objectifs d'adaptation au changement climatique intégrés aux 5 axes de la stratégie :

- Axe 1 : L'humain au cœur de la transition écologique ;
- Axe 2 : Une Dracénie plus sobre, plus efficiente ;
- Axe 3 : Un territoire qui se tourne vers les énergies renouvelables ;
- Axe 4 : Vers l'adaptation des pratiques économiques ;
- Axe 5 : Des espaces sources de résilience, préservés et mieux gérés.

Les objectifs chiffrés du Plan climat à l'horizon 2030 (par rapport à 2012) sont les suivants :

- une réduction de la consommation d'énergie de 18% ;
- une multiplication par 3 de la production d'énergies renouvelables ;
- une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 29% ;
- une réduction des polluants atmosphériques de 46% pour le dioxyde d'azote et de 14% pour les particules fines PM10.

Objectif du plan climat-air-énergie territorial	Compatibilité de la modification du PLU avec le PCAET
Axe 1 : L'humain au cœur de la transition écologique	La création d'un EVP au sein du tissu urbain permet de maintenir la nature en ville existante. Concernant les ER à destination de parking et le STECAL Ah1, des mesures ont été définies pour limiter les impacts sur le paysage, la biodiversité et la résilience du territoire.
Axe 2 : Une Dracénie plus sobre, plus efficiente	
Axe 3 : Un territoire qui se tourne vers les énergies renouvelables	
Axe 4 : Vers l'adaptation des pratiques économiques	
Axe 5 : Des espaces sources de résilience, préservés et mieux gérés	

La présente modification du plan local d'urbanisme met en œuvre à l'échelle de la commune les objectifs du Plan Climat Air Energie de Dracénie Provence Verdon agglomération.

AR Prefecture
083-218300721-20260924-26_116-DE
Reçu le 28/09/2026

CITADIA

CITADIA CONSEIL · CITADIA DESIGN · EVEN CONSEIL · AIREPUBLIQUE · MERC/AT

www.citadia.com · www.citadiavision.com