



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

**Avis conforme n° 005100/KK AC PLU
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
de soumission à évaluation environnementale
relatif à la modification simplifiée n°2 du PLU
de Tourtour (83)**

N° saisine
005100/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaigoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro 005100/KK AC PLU en date du 25/08/2025, relative à la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Tourtour (83), déposée par la commune de Tourtour en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune de Tourtour, d'une superficie de 28,69 km², compte 583 habitants (INSEE 2022) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 22/03/2019, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 01/06/2018 ;

Considérant que la modification du PLU a pour objectif l'identification de bâtiments, dont leur destination actuelle est « *habitation* », du Domaine de la Baume, en vue d'autoriser leur changement de destination vers la destination « *restauration* » ou « *hébergement hôtelier* » :

- bâtiment 1 : la Bastide, bâtiment principal du Domaine, identifié au PLU approuvé au titre du L151-11 du Code de l'urbanisme¹;
- bâtiment 2 : La maison de gardien ;
- bâtiment 3 : le local électrique ;
- bâtiment 4 : l'annexe ;
- bâtiment 5 : la maison du tennis ;

Considérant que la capacité d'accueil du projet envisagée est de 40 personnes en hébergement (20 chambres) et de 70 couverts maximum en restauration ;

¹ Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent 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. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Considérant la localisation de la zone concernée par la modification :

- dans la zone Natura 2000 directive Habitats « *Sources et Tufs du Haut Var* » ;
- à proximité de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type II « *La Bresque et ses affluents* » (930020283) ;
- à proximité du vallon de l'Hôpital dont le cours d'eau est à préserver ;
- en zone aléas modérés à forts aux risques d'incendie de forêts (porter à connaissance concernant l'aléa incendie) ;
- dans les périmètres de protection éloignée de la source du Baguier à Villecroze qui bénéficie d'un arrêté de DUP du 10/05/1983 modifié en 1991 : zone de vigilance dans laquelle les prescriptions générales s'appliquent pour éviter toute pollution de la ressource ;

Considérant que le site du domaine de la Baume est situé dans un secteur isolé, à l'écart des zones urbanisées, en partie en aléa incendie fort (pour trois bâtiments) et jouxtant des zones en aléa très fort, et donc exposé au risque de feu de forêt subi ou induit ;

Considérant que le projet de changement de destination des bâtiments existants augmente la vulnérabilité du site vis-à-vis du risque incendie en raison de l'augmentation du nombre de personnes exposées qu'il permet ;

Considérant l'insuffisance des mesures de défendabilité intégrées dans le PLU au regard du niveau d'exposition au risque incendie et des besoins identifiés notamment par le dossier en la matière : implantation d'une défense extérieure contre les incendies (DECI) ; débroussaillage à 100 m ; création d'une coupure de combustible dans un vallon ; rétablissement d'un second accès ; mesures constructives adaptées au confinement en ERP ;

Considérant que le dossier conclut qu'il n'y a pas d'incidences Natura 2000, que les incidences ont été qualifiées mais non quantifiées ;

Considérant que les mesures Éviter – Réduire – Compenser (ERC) issues de l'évaluation des incidences Natura 2000 jointe au dossier ne sont pas intégrées dans le règlement écrit et graphique du PLU ou dans une OAP ;

Considérant qu'outre une étude de mise aux normes de la micro-station d'épuration existante non jointe au dossier, le manque d'informations fournies concernant l'assainissement des eaux usées (carte d'aptitude des sols, présence de nappes souterraines stratégiques...), les modalités de raccordement à l'eau potable (forage privé qui fait l'objet d'une autorisation préfectorale le 01/08/2016 dont la qualité de l'eau prélevée n'est pas contrôlée) et les mesures minimales prises par le PLU dans le cadre de cette modification pour assurer un usage économe de la ressource ne permettent pas de s'assurer de l'absence d'incidence de la modification sur la santé humaine et l'environnement ;

REND L'AVIS QUI SUIT :

La modification simplifiée n°2 du PLU de Tourtour (83) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Tourtour.

Les objectifs poursuivis par l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU de Tourtour (83) sont explicités dans la motivation du présent avis.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme la commune de Tourtour rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Tourtour (83) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#).

Fait à Marseille, le 26 octobre 2025

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

