



Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Cours de la République
83510 LORGUES

Service : Développement Territorial
Dossier suivi par : Théo SATTA
Nos Réf : SA/FA/SV/TS
Visa Direction :

Draguignan, le 26 février 2026

Objet : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lorgues - Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture du Var
Lettre R +AR

Monsieur le Maire,

Le dossier complet nous ayant été adressé le 11 décembre 2025, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois de délai, tels que mentionnés dans votre courrier de notification, pour vous adresser notre avis en qualité de Personne Publique Associée.

D'une manière générale, nous vous rappelons que la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 Juin 2015 entre les principales institutions départementales, sert à ce titre de document de référence pour l'élaboration de tous les documents d'urbanisme.

La présente modification a plusieurs objets :

- La modification des OAP 1AUe Valmouissine et 1AUa Muscatelle ;
- 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) ;

Siège
26, boulevard Jean Jaurès
CS 40203
83006 Draguignan Cedex

Antenne de Vidauban
70, avenue du président Wilson
83550 Vidauban

Antenne de Hyères
727, avenue Alfred Décugis
83400 Hyères

04 94 50 54 50
contact@var.chambagri.fr

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924



- La création et la modification d'emplacements réservés
- La création d'un espace vert protégé sur la parcelle I1987

Le dossier en l'état où il nous a été transmis, appelle de notre part, les observations suivantes sur les différentes pièces du dossier. Les pièces n'appelant pas de remarque de notre part ne sont pas citées dans le présent avis.

Règlement écrit

Concernant les changements de destination :

La modification prévoit le rajout, dans le paragraphe du règlement concernant le changement de destination, en zone A :

"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."

Une telle évolution élargit significativement le champ des destinations admises en zone agricole. Elle ne se limite plus à des activités strictement liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, mais ouvre la possibilité à l'implantation d'activités économiques variées, sans lien direct avec la vocation première de la zone.

Cette orientation est de nature à fragiliser la protection du foncier agricole en introduisant une diversification d'usages susceptible d'accroître la pression foncière, de favoriser les changements de vocation des bâtiments existants et, à terme, de banaliser l'urbanisation diffuse en secteur agricole. En outre, l'introduction d'activités de services avec accueil de clientèle, dont le périmètre demeure large et peu encadré, crée un risque d'interprétation extensive du règlement, rendant la zone plus permissive que ne le justifie son classement.

Au regard de l'objectif de préservation des espaces agricoles et du maintien de leur vocation productive, nous sollicitons en conséquence la suppression de ce rajout dans le règlement.

Nous souhaitons également que les dispositions concernant les changements de destination soient complétées.

Celles-ci doivent préciser :

- Que les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination doivent disposer d'une existence légale,



- Qu'une fiche d'information doit être jointe à la demande, celle-ci devra préciser :
 - La vocation actuelle des bâtiments ;
 - La justification que le bâtiment n'est plus utile à l'exploitation agricole ;
 - La compatibilité du projet de changement de destination avec les autres activités sur site ;
 - La compatibilité du projet avec l'agriculture environnante.

Concernant les STECAL

La présente procédure intègre une modification du règlement du STECAL Ah1 de la Martinette

Cette modification prévoit notamment de supprimer la mention selon laquelle les nouvelles constructions et installations dans le STECAL Ah1 de la Martinette doivent obligatoirement être liées à des activités agritouristiques complémentaires à l'exploitation agricole.

Les activités non agricoles de l'exploitation sont déjà très importantes, la suppression de cette mention favoriserait et encouragerait encore davantage ce constat. Par conséquent, nous demandons la conservation de la mention initiale dans l'objectif de préservation de l'agriculture à long terme.

Enfin le document propose l'ajout d'une indication sur la surface maximum d'emprise au sol des constructions dans le STECAL. Celle-ci est déjà présente dans l'article A9. Cette surface de 2 000 m² n'est pas en adéquation avec le principe de taille et de capacité d'accueil limités. En effet, cette surface permet, avec les règles de hauteur maximales des bâtiments de la zone, de construire 2 étages soit un maximum possible de 4 000 m² de surface de plancher.

Nous demandons la suppression de l'ensemble de ces ajouts et modifications.

Les documents graphiques et l'affectation des sols

Concernant les changements de destination

La modification n°2 de votre PLU prévoit l'identification de deux bâtiments sur les parcelles C44 et C2335 n'ayant plus vocation à accueillir des activités agricoles. Ce changement est motivé par un projet de ferme pédagogique.





Toutefois, le dossier ne comporte pas d'éléments suffisamment détaillés relatifs à ce projet. Comme indiqué précédemment, nous souhaitons qu'une fiche de renseignement sur le changement de destination puisse être jointe

Nous vous rappelons que les projets de changement de destination seront soumis à un examen attentif par la CDPENAF lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

La CA83 se montre particulièrement vigilante à l'égard de ce type de projet, dès lors qu'ils sont susceptibles d'introduire des activités non agricoles en zone agricole, d'en modifier progressivement la vocation et de générer, à terme, des situations de conflit avec les exploitations avoisinantes ou de compromettre d'éventuelles perspectives de reconquête agricole.

Nous n'avons pas de remarque sur les modifications des Emplacements Réservés ni des OAP.

En conclusion, sur la modification n°2 du PLU de Lorgues, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un **avis favorable sous réserves** :

- **De la modification du règlement écrit de la zone A concernant les changements de destination ;**
- **De la suppression des modifications envisagées sur le STECAL Ah1 ;**
- **D'apports d'éléments d'informations complémentaires sur le changement de destination du bâti prévu sur les parcelles C44/C2335.**

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Sylvain AUDEMARD,
Président
de la Chambre d'Agriculture du Var

