

13 JUIN 2025

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
2 place Marius Trotobas
83 190 OLLIOULES

Service : Développement Territorial
Dossier suivi par : Maëva LAPLACE
Nos Réf : SA/FA/SV/ML
Visa Direction :

Draguignan, le 2 juin 2025

Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollioules – Avis de la Chambre d'Agriculture du Var.

Monsieur le Maire,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 27 mai 2025, nous avons été rendus destinataire du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollioules.

La présente modification a pour objets :

- Adaptation de certaines dispositions règlementaires,
- Correction d'erreurs matérielles au sein du règlement,
- Précisions au sein du lexique,
- Ajouts et agrandissements d'Espaces Verts Protégés ainsi que la modification des prescriptions liées à l'inscription graphique « Espaces Verts Protégés », pour distinguer deux niveaux de protection de ces Espaces Verts Protégés,
- Création d'un secteur UFI au sud de l'avenue Jean Monnet,
- Création d'un sous-secteur UDpb dans le secteur de Châteauvallon,
- Modification des normes de stationnement dans les zones urbaines et à urbaniser,
- Ajout d'une inscription graphique « enveloppe d'implantation maximale des bâtiments », au niveau du secteur d'OAP Saint-Roch,

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



- Ajouts et modifications d'inscriptions graphiques relatives au projet du Technopôle de la Mer et ajout des intitulés dans la légende,
- Suppression d'un linéaire commercial,
- Mise à jour des emplacements réservés,
- Modification de l'OAP La Castellane,
- Reclassement de la zone 2AU de Campourri en deux parties distinctes,
- Modification et ajout d'élément de patrimoine protégé, dans le plan du patrimoine protégé, la liste et les fiches inventaires,
- Mise à jour de l'annexe relative à la carte des voies bruyantes.

En préambule, nous souhaitons porter à votre connaissance que la suggestion de règlement de la zone A issue de 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, a été révisée en mai 2024. Afin de vous aider dans la rédaction du règlement écrit de votre zone agricole, nous vous recommandons de prendre appui de ce document. Pour toutes questions ou compléments, nous vous invitons à nous contacter.

Ce projet de modification du PLU appelle à plusieurs remarques :

Reclassement de zone agricole

Nous notons avec satisfaction la suppression de la zone 2AU secteur Campourri, qui entraîne un changement de zonage : 3,6 ha sont reclassés en zone agricole (représentant 80% de l'ancienne zone 2AU) et 0,9 ha reclassé en zone urbanisée, justifiée par une artificialisation déjà présente des sols.

Le règlement

Plusieurs sous-zonages de la zone A sont prévus dans votre projet de règlement : Ah, Ap et Apr. Nous vous demandons de prévoir une définition de chacune de ces zones au début du règlement de la zone A afin de faciliter la compréhension des dispositions applicables.

Au sein des dispositions applicables à l'ensemble de la zone A, nous souhaitons que soit rajoutée l'interdiction des centrales photovoltaïques au sol. Ce type de projet artificialise les parcelles agricoles et mite tout espace qui pourrait être mis en culture.



Concernant la construction et l'éloignement des annexes aux habitations, nous souhaitons que 50m² maximum soit prévu pour les annexes seules et 80m² pour les piscines et plages comprises. De plus, nous souhaitons que la distance entre annexes et bâtiment d'habitation soit limitée à un rayon de 20 mètres et non à 30 mètres comme cela est prévu dans certains secteurs de la zone A, afin de limiter le mitage des espaces agricoles, ainsi que la consommation foncière.

Concernant « *les équipements d'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambre d'hôtes...)* », il est indiqué qu'ils sont autorisés en zone A « *à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants* ». Il est à noter que les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes ne sont pas des bâtiments à vocation agricole. Ces derniers ne peuvent être acceptés en zone agricole dans des bâtiments existants qu'en cas de changement de destination. De plus, les revenus dégagés par ce type de projet ne devront pas prendre le pas sur les revenus dégagés par l'activité de l'exploitation.

Le règlement de la zone A prévoit également l'autorisation de « *construction d'abris pour protéger les animaux domestiques ainsi que les animaux sauvages apprivoisés et tenus en captivité, sans que la superficie de ces abris ne puisse excéder la surface autorisée pour les annexes. Cette disposition n'est applicable que si le demandeur dispose sur l'unité foncière un bâtiment à usage d'habitation régulièrement édifiée* ». Ces constructions ne devront pas venir miter l'espace agricole réservé à l'exploitation et devront respecter les distances d'éloignement prescrites par le règlement.

Concernant la hauteur maximale des constructions, aucune disposition n'a été prévue concernant la hauteur des bâtiments techniques. Nous vous recommandons d'inscrire que la hauteur de ces bâtiments ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres de faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique agricole nécessite une hauteur différente.

Il est prévu que « *les clôtures en alignement ou en limite séparative sont constituées par un mur bahut surmonté d'un grillage, impérativement*



doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur ». Nous demandons que les murs bahut soient interdits au sein de la zone A dans l'objectif de ne pas miter et artificialiser davantage ces espaces. En dehors des clôtures liées et nécessaires à l'activité agricole, nous recommandons que celles-ci soient constituées de haies végétales, de grillages ou de grilles et qu'elles ne soient pas édifiées avec des structures scellées dans le sol afin de ne pas fragmenter l'espace agricole. Enfin, le règlement prévoit que *« les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune »*. Or certaines cultures nécessitent une protection contre la petite faune notamment les plantiers ou maraichage. Il est demandé la prise en compte de ce point.

Les OAP



Concernant l'OAP n°7 La Castellane, nous demandons que les franges tampons soient disposées sur les parcelles artificialisées, sur lesquelles on retrouve le bâti existant et non sur les zones agricoles limitrophes au projet, afin d'éviter tout mitage.

Au regard de l'ensemble des éléments développés précédemment, la CA83 émet **un avis favorable** sur la modification n°3 du PLU d'Ollioules **sous réserves d'intégrer les demandes de modifications énoncées ci-dessus.**

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



La terre,
un **art** à cultiver

Chambre d'Agriculture du Var
11 rue Pierre Clément
CS 40203
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

RECOMMANDE	LES ARC PPDC VAR	€ R.F. 1A POSTE
R1 AR	12-06-25 568 L1 043821 01B9 833300	007,01 HU 246318

RECOMMANDE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
n° de l'envoi: 1A 215 055 5984 8

