



**PRÉFET
DU VAR**

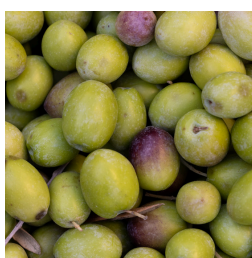
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer du Var

1ère édition - juillet 2026



Guide d'accompagnement des projets agritouristiques dans le Var



SOMMAIRE

5 Edito

7 **Introduction : contexte et objectifs du guide**

17 **I. Cadre réglementaire en matière d'urbanisme**

A. Un développement touristique possible en zones agricoles et naturelles, sous certaines conditions (p.18)

B. La planification des projets agritouristiques au sein des documents d'urbanisme (p.26)

29 **II. Analyse des projets au regard des enjeux de préservation du foncier et de la production agricole**

37 **III. Accompagnement global des projets**

41 **Conclusion**

42 Annexes

43 Glossaire

44 Partenaires

EDITO

La qualité des paysages et du cadre de vie du Var en fait l'une des premières destinations touristiques de France. L'activité agricole, qui façonne pour une large part l'identité exceptionnelle du territoire, est confrontée aujourd'hui à des aléas économiques et climatiques particulièrement aigus qui nécessitent de diversifier les revenus des exploitations.

L'agritourisme, qui regroupe l'ensemble des activités destinées aux visiteurs dans les exploitations agricoles, telles que l'hébergement, la restauration, la dégustation ou les activités de découverte, représente un potentiel particulièrement important pour notre département. Les agriculteurs du Var sont déjà pionniers dans ce domaine : 10 % des exploitations agricoles du Var proposent aujourd'hui une offre touristique pour une moyenne nationale de 5 % (source Atout France).

Cette diversification est un levier majeur pour consolider la résilience économique des exploitations, tout en soutenant le tissu agricole, garant de notre souveraineté alimentaire et de la vitalité des territoires. Les projets agritouristiques sont cependant souvent difficiles à mener, en particulier pour les exploitations de petite et de moyenne taille qui ont besoin d'un accompagnement adapté.

C'est le sens de la stratégie que nous avons mise en place en 2025 par la création d'un Comité de Pilotage « Agritourisme dans Le Var » où siègent l'Agence de Développement Touristique - ADT VAR TOURISME, la Chambre d'Agriculture du Var, les services de l'État, le CIVP - Comité Interprofessionnel des Vins de Provence, le Syndicat des vins Côtes de Provence et le Syndicat des Vins de Bandol.

Ce guide s'inscrit dans cette démarche. Rédigé avec l'ensemble des partenaires et coordonné par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, il vise à faciliter la réalisation des projets agritouristiques.

La publication du guide s'accompagne de la création d'un point de contact départemental unique pour l'accompagnement des initiatives des agriculteurs. Animé par la chambre d'agriculture, ce point de contact permet d'apporter un appui global aux exploitants, en facilitant le lien avec les services de l'État et des collectivités concernés.

Nous saluons l'engagement de chacun depuis l'origine dans cette démarche collective et souhaitons qu'elle conduise à la concrétisation de davantage de projets agritouristiques permettant de préserver et mieux faire connaître les activités agricoles de notre département.

Simon BABRE

Préfet du Var

-

Jean-Louis MASSON

Président du Conseil Départemental du Var

-

Sylvain AUDEMARD

Président de la Chambre d'Agriculture du Var

-

Guillaume DECARD

Président de VAR TOURISME

Vice-Président du Conseil Départemental du Var

Introduction :

contexte

& objectifs du guide



Objectifs du guide

L'objectif de ce guide est d'orienter le développement agritouristique qui s'opère dans le Var, pour :

1. Mieux encadrer le déploiement des projets touristiques de grande ampleur, et notamment les projets adossés à des domaines viticoles.

2. Accompagner les petits projets d'agritourisme pour toutes les filières, et en particulier les filières alimentaires pour lesquelles il existe aujourd'hui très peu d'offre (élevage, maraîchage, apiculture...) malgré un potentiel de développement et un intérêt pour consolider économiquement ces filières alimentaires.

Afin d'atteindre ces deux objectifs, ce guide vise à accompagner les porteurs de projets, les collectivités locales – notamment leurs services « urbanisme » - et les membres de la Commission de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

I. En précisant le cadre réglementaire qui s'applique aux différents projets en matière d'urbanisme

II. En définissant les critères d'analyse des projets au regard des enjeux de préservation du foncier et de la production agricole

III. En mettant en place un dispositif d'accompagnement global des projets

Qu'est-ce que l'agritourisme?

L'agritourisme est une forme de tourisme centrée sur la découverte des savoir-faire agricoles et la création d'un lien direct entre le touriste et l'agriculteur. Cela peut se traduire par des activités comme la vente directe, les dégustations, les visites guidées ou encore les restaurants de type ferme-auberge.

Mais certains projets de plus grande envergure, tels que les complexes hôteliers sur un domaine viticole, tendent plus vers du «tourisme rural» que de l'«agritourisme» et peuvent poser question dans la mesure où ils sont susceptibles de porter atteinte aux activités agricoles en place, de consommer du foncier agricole ou d'entrer en concurrence avec l'offre existante.

Pour être reconnu comme de l'agritourisme au sens strict, un projet doit donc respecter les principes suivants :

- **Primauté de l'activité agricole** : l'agriculture doit rester l'activité prépondérante de l'exploitation.
- **Lien avec la production** : les prestations proposées doivent valoriser l'activité agricole
- Elles doivent être **dirigées par le chef d'exploitation** ou un collaborateur en lien avec l'activité de production.
- Les structures d'accueil du public doivent **être situées sur l'exploitation**.

Atouts et risques du développement de l'agritourisme dans les espaces agricoles et naturels

Les activités touristiques et de loisirs en espaces agricoles et naturels peuvent présenter différents atouts :

Pour l'agriculteur :

- meilleure valorisation des produits de l'exploitation
- revenus complémentaires
- diversification des activités et soutien à la résilience économique des exploitations, notamment les plus fragiles, en particulier dans le cas d'événements climatiques touchant des exploitants en monoculture (ce qui est le cas de la majorité des domaines viticoles dans le Var)

Pour le territoire :

- valorisation des atouts agro-naturels du territoire (terroir, paysages) et des savoir-faire associés
- développement économique (attractivité touristique, création d'emplois)
- animation locale, création d'équipements touristiques complémentaires pouvant être manquants localement (hôtels, restaurants)
- valorisation/réhabilitation de patrimoine bâti vétuste ayant perdu tout usage agricole ou forestier

Pour la population et les visiteurs :

- réponse à une demande sociétale croissante pour des activités de découverte des savoir-faire agricoles et du patrimoine agro-naturel



LES PRINCIPES DE L'AGRITOURISME

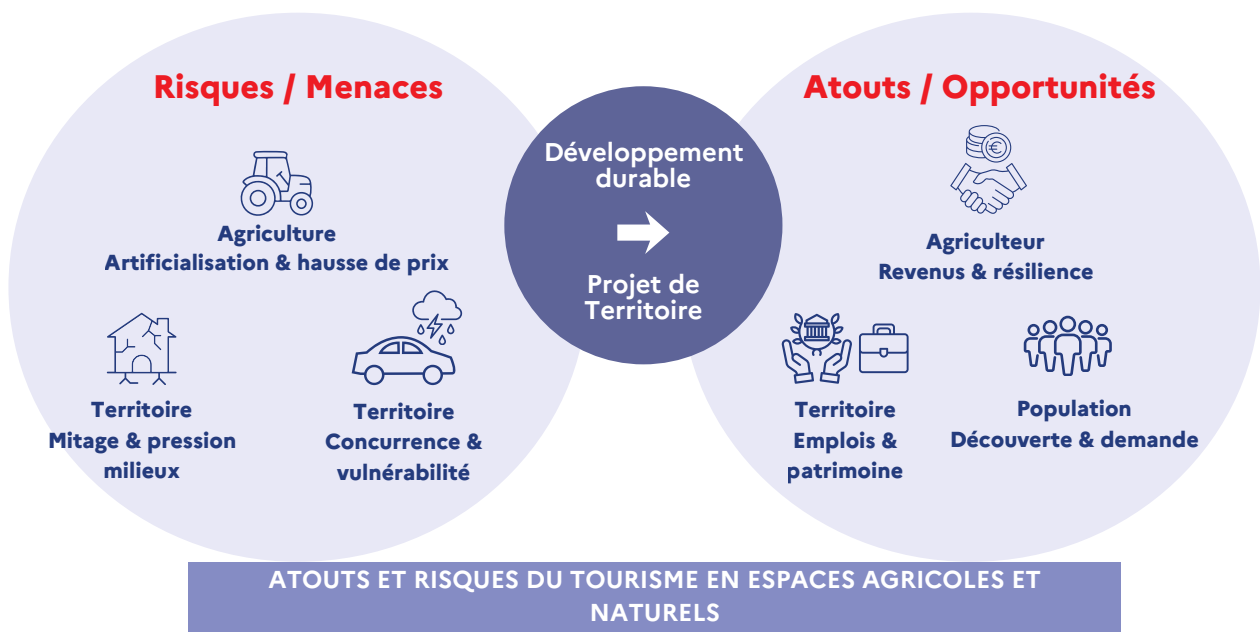
Le développement de l'agritourisme appelle aussi une vigilance pour éviter certains risques:

Pour l'agriculture :

- atteinte au maintien de l'activité agricole
- artificialisation de foncier agricole pourtant rare
- renchérissement des prix du foncier agricole entraînant une des difficultés d'accès au foncier, notamment pour les jeunes agriculteurs
- Transformation progressive d'exploitations agricoles en installations touristiques

Pour le territoire :

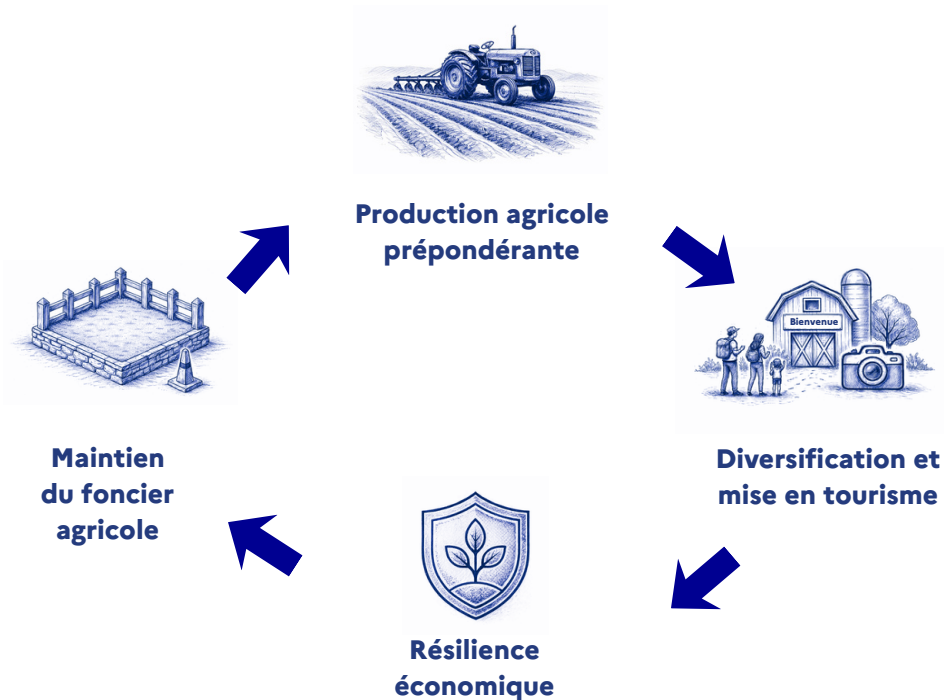
- développement d'équipements touristiques en concurrence avec les commerces et équipements existants
- participation au mitage des territoires
- pression sur les ressources locales, sur les milieux naturels et les équipements publics
- augmentation de la vulnérabilité face aux risques naturels



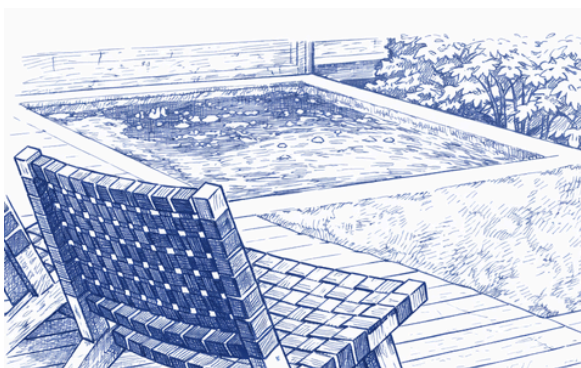
Le développement de l'agritourisme doit donc s'inscrire dans une dynamique de développement durable en étant anticipé, maîtrisé, intégré au projet des territoires, respectueux des milieux, des économies en place, des paysages et des populations.

Un enjeu majeur: la préservation du foncier agricole et de l'activité agricole

Tout projet de développement d'activité touristique en zone agricole doit être compatible avec l'activité agricole préexistante, qui doit rester prépondérante. Il ne doit en aucun cas compromettre les installations dédiées à la production, mais plutôt contribuer à la pérennité économique de l'exploitation en diversifiant les revenus, sans jamais se substituer à l'acte de production agricole.



LA DIVERSIFICATION PAR LE TOURISME COMME LEVIER POUR
LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LA MISE EN VALEUR DU
PATRIMOINE RURAL



Un potentiel important pour l'agritourisme dans le Var

Le développement du tourisme dans les espaces agricoles et naturels constitue une tendance forte en France, y compris dans le Var.

Premier département touristique de France en termes de nuitées, la destination varoise enregistre plus de 80 millions de nuitées et accueille chaque année 11 millions de touristes.

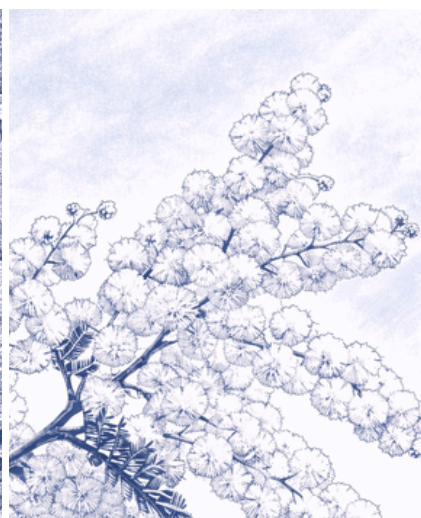
La durée moyenne de séjour est de 7 jours, avec une dépense moyenne de 66€ par jour et par personne, portée à 84 € pour la clientèle en hébergement marchand, qui représente 59 % des nuitées.

Le secteur touristique génère près de 30 000 emplois salariés en moyenne sur l'année, soit 13,1 % de l'emploi salarié (Insee 2019), confirmant son poids majeur dans l'économie locale.

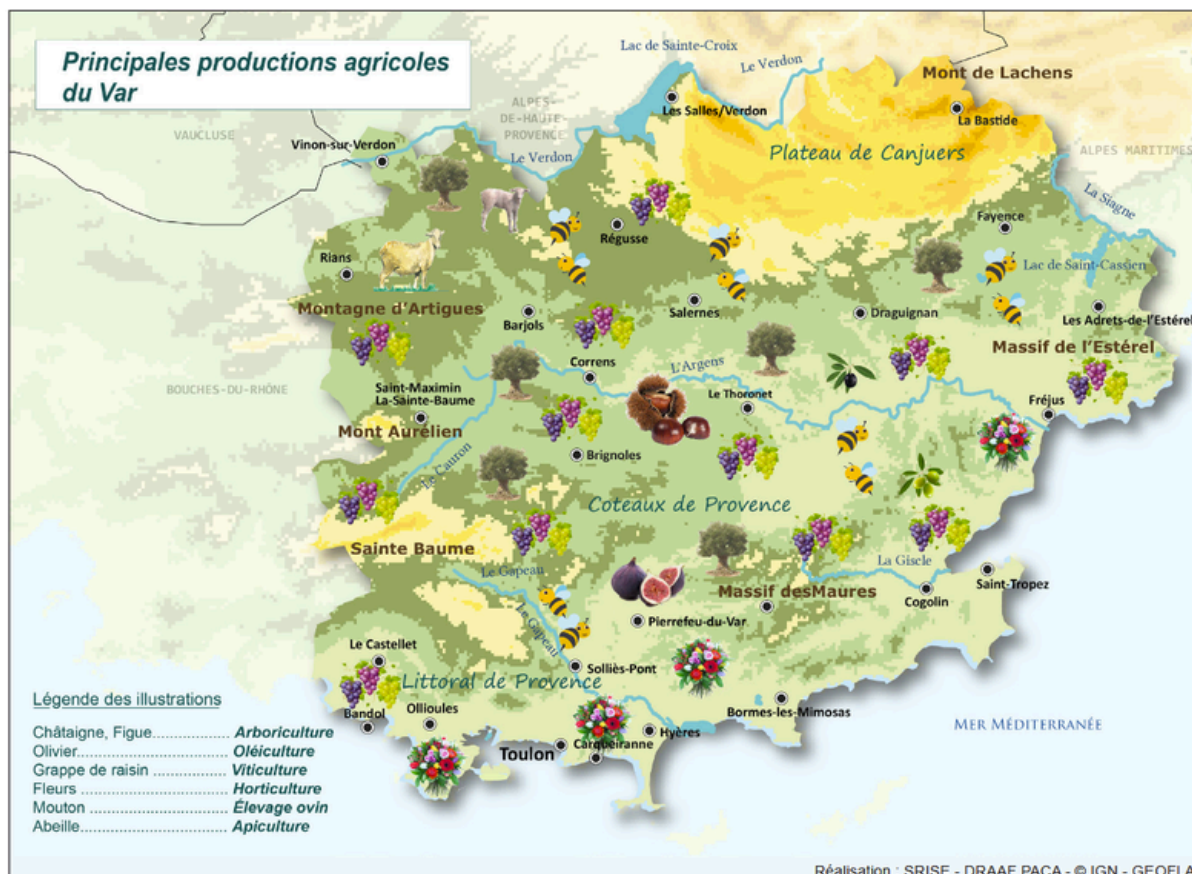
Les trois principaux marchés français en volume de nuitées sont l'Île-de-France, l'Auvergne-Rhône-Alpes et la Provence-Alpes-Côte d'Azur, tandis que les premiers marchés étrangers sont l'Allemagne, les Pays-Bas et le Royaume-Uni.



Cette dynamique touristique, particulièrement marquée dans le Var et en interaction avec le secteur agricole, souligne la nécessité de disposer d'un cadre partagé pour accompagner un développement équilibré et durable du territoire.



L'agriculture du Var est très diversifiée : production de vin rosé (le Var est le 1er producteur mondial de rosé AOP ; 59 % des 4 400 exploitations varoises sont viticoles), fleurs coupées, olives (2^e producteur national d'olives), miel, truffes, châtaignes, figues (le Var cultive l'unique figue AOP de France), agneaux...



Les paysages varois agricoles sont très riches et variés (vignes, restanques, mas, bastides provençales), ce qui constitue un patrimoine rural exceptionnel et contribue à l'attractivité des espaces agricoles.

Suivant l'enquête sur l'agritourisme réalisée en 2025 par la chambre d'agriculture du Var, près de 400 exploitations se sont diversifiées à travers une activité agritouristique (hébergement, restauration, loisirs), soit 10% des exploitations varoises (contre 5% au niveau national). La filière viticole se distingue par ses initiatives. L'œnotourisme est ainsi la forme majoritaire d'agritourisme dans le Var.

Parmi les prestations d'accueil au sein des exploitations varoises labellisées « La route des vins du Sud en PACA » et « Bienvenue à la Ferme », on compte déjà une offre d'hébergement relativement importante :

- au moins 93 exploitations proposent de l'hébergement de type chambres d'hôtes, gîtes meublés ou hôtels.
- au moins 56 exploitations proposent de la location de salles,
- au moins 47 domaines proposent de la restauration.

PARTIE 1.

Cadre réglementaire en matière d'urbanisme



A. Un développement touristique possible en zones agricoles et naturelles, sous certaines conditions

La rédaction du code de l'urbanisme permet d'envisager des développements touristiques (hébergement, restauration, loisirs, évènementiel...) selon plusieurs modalités possibles sous réserve de respecter un certain nombre de conditions.

Il existe trois cas possibles de développement touristique dans les zones A et N:



1. Projet sans construction en dur



De nombreuses activités d'accueil sont possibles en dehors de toute autorisation d'urbanisme et de toute construction nouvelle : visites guidées, événements festifs, ateliers pédagogiques.

Concernant le « camping à la ferme », la chambre d'agriculture et les services de l'Etat ont établi un règlement-type départemental pour les zones A (agricoles) des PLU. En cohérence avec les règles nationales, ce modèle de règlement propose de rendre possible dans les PLU l'accueil des campeurs, dans la limite de six emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, et pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an – en tentes, caravanes et camping-cars (à l'exclusion des mobil-homes), et sous réserve que cet accueil ne nécessite pas la construction de bâtiment nouveau nécessitant une autorisation d'urbanisme. Il faut donc avoir une solution préexistante – dans les bâtiments existants - pour le point d'eau potable, les sanitaires et la salle d'eau. Le règlement-type précise également que l'activité de camping à la ferme devra être exercée et implantée dans un rayon maximal de 500 mètres autour des bâtiments existants.

Il est ainsi indispensable de lire le règlement du PLU de la commune pour vérifier si l'installation d'un camping à la ferme est possible.

Pour toutes autres formes de camping (permanent, habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisir, caravane etc.), le pétitionnaire est soumis à des démarches administratives auprès de la mairie (permis d'aménager), sous réserve que la réglementation de la zone le permette.



Concernant **les événements organisés en extérieur**, tels que les installations de chapiteaux, tentes ou structures démontables, ils sont soumis à des règles spécifiques en zone agricole, sur la base de plusieurs critères :

- taille de la structure
- caractère démontable ou permanent de la structure
- durée d'implantation

On distingue notamment :

Les installations temporaires (≤ 3 mois) :

Les tentes, chapiteaux et structures démontables sont dispensés de demande d'autorisation d'urbanisme si :

- leur installation ne dépasse pas 3 mois consécutifs (article R. 421-5 du Code de l'urbanisme)
- ils ne s'accompagnent pas de travaux modifiant le sol (exhaussements, terrassements, affouillements)

Dans ces conditions, ces installations peuvent être autorisées en zone agricole, sous réserve de respecter le règlement de la zone A.

Les installations dont la durée d'implantation excède 3 mois :

- Déclaration préalable : obligatoire pour les installations dont la superficie est comprise entre 5 m² et 20 m²
- Permis de construire : requis pour les installations permanentes ou temporaires de grande ampleur (> 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol)



À noter que, lorsque le chapiteau ou la tente accueille du public, il s'agit alors d'un établissement recevant du public (ERP), avec une réglementation spécifique à respecter (cf. PARTIE III).



2. Projet au sein d'un bâtiment existant



Plusieurs formes d'accueil du public sont possibles dans un bâtiment existant selon la «destination» du bâtiment.

Contexte réglementaire

Les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme définissent les destinations et sous-destinations des constructions, permettant de préciser l'usage principal des bâtiments dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, etc.).

La destination d'une construction est fixée par le permis de construire ou par l'usage de la construction si celle-ci est antérieure à 1943. (année depuis laquelle le permis de construire est obligatoire). Le code de l'urbanisme identifie cinq destinations possibles, dont trois concernent les activités agritouristiques:

Destination	Sous-destinations	Exemples d'activités concernées
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	• Activités de transformation, conditionnement et commercialisation dans le prolongement de l'activité agricole • Logement de fonction agricole de l'exploitant • Ferme auberge • Ferme pédagogique dans une exploitation agricole préexistante • Magasin de produits de l'exploitation
Habitation	• Logement • Hébergement	• Chambres d'hôtes et gîte (dans la limite des seuils : 15 personnes) • Logement des salariés
Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services et accueil du public • Commerce de gros • Cinéma • Hôtels • Autres hébergements touristiques	• Chambres au-dessus du plafond des chambres d'hôtes (+15 personnes) • Salle de réception, salle de séminaire • Ferme pédagogique (si non liée à une exploitation agricole présente) • Magasin de produits fermiers autres que ceux de l'exploitation

Le logement de fonction agricole est un cas particulier au sein des destinations définies par le Code de l'Urbanisme

Contrairement aux logements classiques, les logements de fonction agricoles sont classés dans la destination «Habitation », mais dans la destination «Exploitation agricole et forestière». Cette classification s'explique par le fait que ce type de logement est indissociable de l'activité agricole elle-même : il doit répondre à un besoin impératif, comme la présence permanente sur l'exploitation, notamment pour les éleveurs ou les activités nécessitant une surveillance continue (apiculteurs faisant de l'élevage des reines abeilles, exploitations de serres chauffées, culture du safran notamment). Le logement de fonction est destiné uniquement à l'exploitant et non aux salariés agricoles.

Sur le plan réglementaire, l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, ainsi que la jurisprudence administrative, confirment que le logement de fonction agricole est considéré comme un élément constitutif de l'exploitation, et non comme une habitation indépendante. **Il s'agit donc d'un outil au service de l'activité agricole. Ainsi, les logements de fonction agricoles ne peuvent pas servir d'hébergement touristique.**

Projets possibles selon la destination du bâtiment

Un bâtiment à destination « d'exploitation agricole » en zone A ou N peut réglementairement être autorisé à accueillir les activités de transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement direct de l'acte de production. Les restaurants de type « ferme auberge » (restaurant où les produits entrant dans la composition des menus sont à plus de 51 % issus de l'exploitation) ou les espaces dédiés à la vente directe des produits de l'exploitation rentrent dans cette définition.

Un bâtiment à destination « d'habitation » en zone A ou N peut réglementairement être autorisé à accueillir des chambres d'hôtes ainsi que des « meublés de tourisme » sans prestation hôtelière (art. 261-D-4°b du Code général des impôts).



La chambre d'hôtes chez un agriculteur est définie par le code du tourisme comme un hébergement proposé au sein de l'exploitation agricole, incluant une nuitée et un petit-déjeuner, pour une capacité limitée à 5 chambres pouvant accueillir au maximum 15 personnes.

Le meublé de tourisme d'un agriculteur est défini par le code du tourisme comme un logement meublé, situé au sein ou à proximité immédiate de l'exploitation agricole, destiné à la location à une clientèle de passage pour des séjours de courte ou moyenne durée (à la journée, à la semaine ou au mois). Ce type d'hébergement ne constitue pas la résidence principale du locataire et permet de diversifier les revenus de l'exploitation tout en restant ancré dans son activité principale.

Si la destination du bâtiment existant n'est pas conforme à l'activité projetée, il est alors nécessaire de faire une **demande de changement de destination en mairie** (déclaration préalable ou permis de construire). Ce changement de destination est possible selon deux modalités:

Cas général :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ait prévu le changement de destination souhaité, conformément aux conditions fixées à l'art. L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- La demande effective de changement de destination (permis de construire ou déclaration préalable) reçoive ensuite un avis favorable conforme de la Commission de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole, ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle ;
- Le bâtiment ne doit pas être situé dans les espaces proches du rivage d'une commune concernée par la loi littoral. Les changements de destination sont interdits dans les communes relevant de la loi littoral, mais il existe une possibilité de dérogation à cette règle en dehors des espaces proches du rivage, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

Cas des bâtiments ayant perdu leur usage depuis plus de vingt ans :

La loi Huwart de simplification des règles d'urbanisme du 26 novembre 2025 permet d'obtenir à titre dérogatoire l'autorisation de changer la destination de tout type de bâtiment vers de l'habitation en zone agricole, sous réserve que le bâtiment objet de la demande de changement de destination ne soit plus affecté à un usage agricole depuis plus de vingt ans et sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF.

Le changement de destination entre l'une des destinations précitées est soumis à :

- **Déclaration préalable** (art. R. 421-17, b, du Code de l'Urbanisme) lorsque ce changement ne s'accompagne **pas de travaux** ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² (ou à 40 m² sous certaines conditions) ;
- **Permis de construire** (art. R. 421-14 du Code de l'Urbanisme) lorsque ce changement s'accompagne de **travaux** ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² (ou à 40 m² sous certaines conditions).

3. Projet par extension d'un bâtiment existant ou nécessitant une nouvelle construction



Pour rappel, la zone agricole est inconstructible par définition, car la priorité est donnée à l'activité agricole et à son bon fonctionnement.

Les constructions en zone agricole peuvent être autorisées à titre dérogatoire, sous deux conditions prévues par le code de l'urbanisme :

- L'exploitation agricole doit être réelle et avoir une activité significative
- La construction doit être nécessaire pour l'activité agricole

A. Extension d'un bâtiment existant

Le PLU constitue le principal levier d'encadrement et de maîtrise puisque c'est le règlement de zone A et de zone N qui définit les possibilités d'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions fixées par les articles R151-23, R151-25 et L151-12 du code de l'urbanisme. La CDPENAF rend un avis simple sur le règlement de la zone A, et notamment sur la partie «extensions et annexes». Par ailleurs, la CDPENAF rend également un avis simple sur les permis de construire pour extension nécessaire à la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles (selon le L. 151-11 du Code de l'Urbanisme).

Pour un bâtiment existant à destination «d'habitation», des développements touristiques limités sont envisageables, à savoir la création de chambres d'hôtes (5 chambres maximum pour une capacité maximale de 15 personnes) et/ou des «meublés de tourisme» sans prestation hôtelière.



B. Nouvelle construction

Nouvelle construction pour créer un espace de vente ou une ferme-auberge

Depuis la loi Elan de 2018, le PLU peut autoriser en zone A et N les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole (...) » (article L151-11 du Code de l'Urbanisme). Cette disposition réglementaire permet d'envisager par exemple :

- **la construction d'un espace de vente directe permettant l'accueil de public** : ce type d'espace offre l'opportunité d'être le support et le point de départ de diverses animations (agri)touristiques (dégustations, ateliers, visites guidées...) ;
- **la construction d'un restaurant de type ferme-auberge** (cf. définition cité page 18).

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits agricoles sont soumises à avis simple de la CDPENAF.

A noter que dans les communes soumises à la loi littoral, conformément à l'article L. 121-10 du code de l'Urbanisme, ces constructions ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage.

Nouvelle construction pour d'autres projets

Tout autre projet de nouvelle construction en zone A ou N (qu'il s'agisse de construction de chambres d'hôtes, meublés de tourisme, salle de réception, restaurant, complexe hôtelier) nécessite une analyse particulièrement approfondie avant l'octroi éventuel d'une dérogation qui se traduit par la délimitation au sein du PLU d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (**STECAL**) (cf. article L. 151-13 du code de l'Urbanisme).

Conformément au L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, la justification de la création d'un STECAL doit être apportée au regard de plusieurs critères :

- **Caractère exceptionnel du STECAL**, qui s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur. La création de STECAL doit ainsi s'inscrire dans une vision d'ensemble de l'aménagement du territoire, qui doit être définie par le PLU. Le caractère exceptionnel des STECAL impose que leur nombre et leur ampleur soient limités, ce qui peut nécessiter une sélection des projets.
- **Dimensionnement** : sur le plan spatial (emprise au sol), ainsi qu'en matière de fréquentation et d'ampleur économique acceptable
- **Nature de l'activité prévue et maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone**
- Existence de **réseaux** (eau et d'assainissement notamment)
- **Accès** (routes, parking) : la capacité de stationnement doit être adaptée à l'accueil du public. L'accès à l'exploitation doit être sécurisé par des voies au gabarit suffisant
- Prise en compte des **risques naturels** : afin de savoir si le projet est possible, il convient de prendre en considération les risques naturels – incendie, inondation par exemple - présents sur le site. Le cas échéant, des mesures de défendabilité pourront être nécessaires pour répondre au risque d'incendie
- **Insertion paysagère** : afin d'éviter le mitage des zones agricoles et de favoriser l'insertion paysagère des exploitations agricoles, il est recommandé de regrouper dans la mesure du possible les bâtiments autour de l'exploitation

Sur les communes soumises à la «loi littoral», la création de STECAL ne peut être autorisée qu'en continuité de l'urbanisation existante.

Sur les communes soumises à la «loi Montagne», l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme permet de déroger au principe de continuité de l'urbanisation existante par la création de zones urbaines futures de taille et de capacité d'accueil limitée (ZUFTECAL).

Un STECAL peut donc potentiellement donner lieu à des aménagements touristiques de nature très diverses (hôtels, aires de camping, restaurants).

En matière d'encadrement et de maîtrise de cet outil « STECAL » :

- Le PLU encadre et justifie le recours au STECAL, qu'il inscrit au plan de zonage et dans le règlement de zone A ou N. Le PLU peut également préciser les principes d'aménagement du STECAL au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cet outil permet de déterminer un schéma d'aménagement et de préciser davantage le projet et ses principes d'aménagement (prise en compte des risques naturels, intégration paysagère, type de projet, dimension...)
- La CDPENAF émet un avis simple sur le règlement du PLU sous 3 mois
- l'État intervient à plusieurs stades de la procédure (porter à connaissance et note d'enjeux, avis, contrôle de la légalité)

B. La planification des projets agritouristiques au sein des documents d'urbanisme

Afin de faciliter les projets, il est fortement recommandé de les anticiper en les intégrant au sein des SCoT et du PLU, en particulier ceux nécessitant la création de STECAL et d'un changement de destination. L'usage des STECAL doit rester exceptionnel, ils doivent être justifiés et limités.

Ainsi, lors de l'évolution d'un document d'urbanisme (élaboration ou révision), il est préconisé de mener une réflexion sur la politique intercommunale de développement des projets agritouristiques sur le territoire. Cette réflexion devra estimer les besoins du territoire en la matière et privilégier la mutualisation.



Pour analyser le projet, il convient d'intégrer tous les éléments concernant son aménagement, et en particulier:

- **Accès** (routes, parking) : la capacité de stationnement doit être adaptée à l'accueil du public. L'accès à l'exploitation doit être sécurisé par des voies au gabarit suffisant
- **Gestion des réseaux** : gestion des réseaux d'eau et d'assainissement notamment
- **Risque sanitaire** (évacuation des eaux usées)
- **Gestion des risques naturels** : afin de savoir si le projet est possible, il convient de prendre en considération les risques naturels – incendie, inondation par exemple – présents sur le site. Le cas échéant, des mesures de défendabilité pourront être nécessaires pour répondre au risque d'incendie
- **Adaptation au changement climatique**
- **Insertion paysagère** : afin d'éviter le mitage des zones agricoles et de favoriser l'insertion paysagère des exploitations agricoles, il est recommandé de regrouper dans la mesure du possible les bâtiments autour de l'exploitation

C. Contrôle de l'application des règles d'urbanisme

Le maire exerce la police de l'urbanisme. Il est à ce titre compétent pour contrôler la légalité des constructions en zone agricole, et notamment verbaliser les infractions.

Le Var est confronté à un intense phénomène de détournement d'usages de la zone agricole, sous forme de « cabanisation ». Un contrat partenarial de lutte contre la cabanisation dans le Var a été signé le 22 avril 2025 par le Préfet, les procureurs de la République des tribunaux judiciaires de Draguignan et Toulon, le président de l'association des maires du Var et le président de l'association des maires ruraux du Var. Il s'agit de déployer une politique volontariste et partenariale qui repose sur plusieurs axes : prévention, répression et exécution des décisions de justice.

Dans ce cadre, les autorités compétentes – et en premier lieu le maire compétent pour la police de l'urbanisme- accordent une attention particulière à la légalité des constructions en zone agricole, et notamment à celles liées à des projets touristiques.

PARTIE 2.

Analyse des projets au regard des enjeux de préservation du foncier et de la production agricole



L'instruction des permis de construire, notamment en zones A et N, relève de la compétence des services "urbanisme" des communes (ou des services « urbanisme » de l'intercommunalité si la compétence a été transférée).

Comme vu en partie 1, certains permis de construire en zones A et N – notamment pour les projets agritouristiques – doivent être soumis à avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), après une première analyse effectuée par la collectivité. La CDPENAF a pour mission de veiller à préserver les terres agricoles et à maintenir une activité de production agricole significative sur l'exploitation et sur le territoire.

Ainsi, avant de transmettre une demande aux services de l'État pour avis de la CDPENAF, il est important que les services instructeurs des autorisations d'urbanisme des collectivités effectuent une analyse du dossier.

De manière générale, il n'y a pas de difficultés particulières pour autoriser les projets de construction dans le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation), notamment pour les fermes-auberges, les fermes pédagogiques et les espaces dédiés à la vente (cf. explications de la partie I).

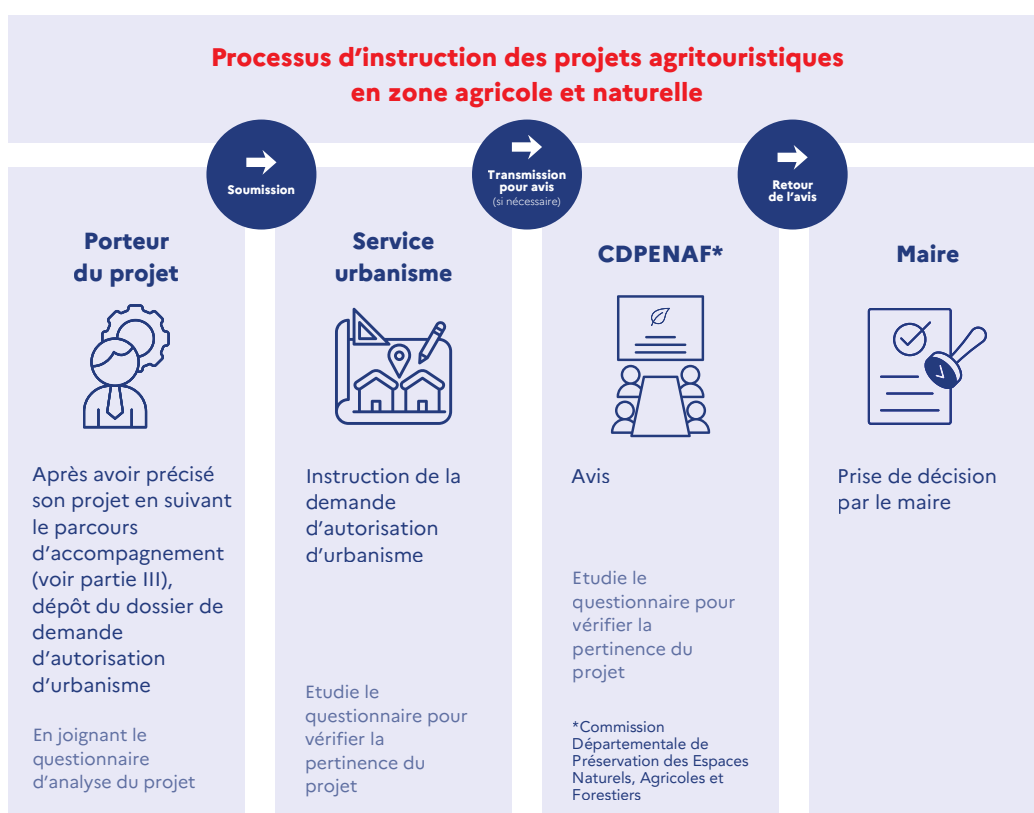
Les interrogations apparaissent lorsque le projet implique un changement de destination des bâtiments ou la création d'un STECAL. Pour ces projets, il convient de s'assurer que :

- L'activité touristique projetée apporte un bénéfice à l'agriculture et au territoire concerné
- Le projet ne compromet pas l'activité agricole préexistante
- Le projet est planifié dans une logique globale de préservation du foncier agricole, qu'il fasse l'objet d'un STECAL ou d'un changement de destination. Si un STECAL est prévu, celui-ci doit être limité à l'emprise des bâtiments projetés pour préserver au maximum le foncier agricole.



Un questionnaire d'analyse a été élaboré afin de permettre au service instructeur dans un premier temps, puis aux membres de la CDPENAF dans un second temps, **d'obtenir un faisceau d'indices suffisant pour se prononcer sur l'opportunité d'autoriser un STECAL ou un changement de destination.**

L'enjeu est donc que l'analyse des permis de construire ou des demandes de changement de destination, faite par le service « urbanisme » compétent puis par la CDPENAF, se base sur les réponses qui pourront être apportées aux questions listées ci-dessous. En termes de méthodologie, le service «urbanisme» compétent rassemblera déjà un maximum de réponses à ces questions pour une première analyse, avant transmission du dossier à la CDPENAF.



Le niveau d'exigence concernant la qualité et la précision des réponses au questionnaire doit être adapté à l'ampleur du projet. Par exemple, il n'est pas attendu le même niveau d'exigence concernant le «diagnostic du besoin» entre un projet de type «chambres d'hôtes» et un projet de complexe hôtelier. Les services instructeurs et membres de la CDPENAF adopteront une approche proportionnée dans l'instruction des dossiers.

Questionnaire d'analyse des projets agri-touristiques nécessitant une autorisation de changement de destination ou de STECAL en zone A ou N

A titre indicatif et pour faciliter la collecte des informations, le (les) partenaire(s) pressenti(s) comme détenteur(s) d'éléments de réponse à la question est (sont) indiqué(s) en crochet après chaque question.

1. Bénéfices apportés par l'activité touristique à l'agriculture et au territoire concerné

Caractéristiques du territoire

- Quelle est l'offre touristique préexistante sur la commune et l'EPCI ? [commune, EPCI, VarTourisme]
- Quel est le diagnostic du besoin en offre touristique à l'échelle de la commune, de l'EPCI (ou toute autre échelle pertinente) ? Comment l'offre touristique projetée va-t-elle s'articuler avec l'offre existante ? [commune, EPCI, VarTourisme]

Caractéristiques du projet

- Le projet fait-il l'objet d'une saisonnalité (activité en saison ou à l'année) ? [porteur de projet]
- La capacité d'accueil du projet est-elle cohérente avec le diagnostic du besoin ? [commune, EPCI, VarTourisme]
- Le projet s'inscrit-il dans une démarche touristique locale et durable (ex: circuit « vignes et découverte ») ? [porteur de projet]
- Le projet s'inscrit-il dans une démarche labellisée type « Bienvenue à la Ferme » ou « Route des vins » ? [porteur de projet]
- Le projet contribue-t-il à un projet alimentaire de territoire (PAT), ou contribue-t-il à soutenir des filières agricoles vivrières (maraîchage, élevage notamment) ? [porteur de projet, EPCI]
- Le projet adhère-t-il à un label agricole ou environnemental ? [porteur de projet]
- Le projet a-t-il des impacts positifs au niveau local (commerces des villages, création d'emplois, lien avec les commerces, structures et associations locales) ? [commune, EPCI]
- Le projet crée-t-il un lien social entre le grand public et le monde agricole ? [porteur de projet]
- L'activité touristique permet-elle de mieux faire connaître et mieux valoriser économiquement la production agricole ? [porteur de projet]

Desserte par les réseaux et équipements collectifs

- Comment s'intègre le projet dans le réseau de desserte routier ? (route, autoroute, accès en bus, vélo, stationnement, connexion au centre-ville) [porteur de projet, commune]
- Comment s'intègre le projet dans le réseau d'eau potable et d'assainissement ? [porteur de projet, commune]
- Comment s'intègre le projet dans l'urbanisation du secteur ? [porteur de projet, commune]
- Où sont logés les salariés ? [porteur de projet]

Distance entre les constructions et prévention du mitage

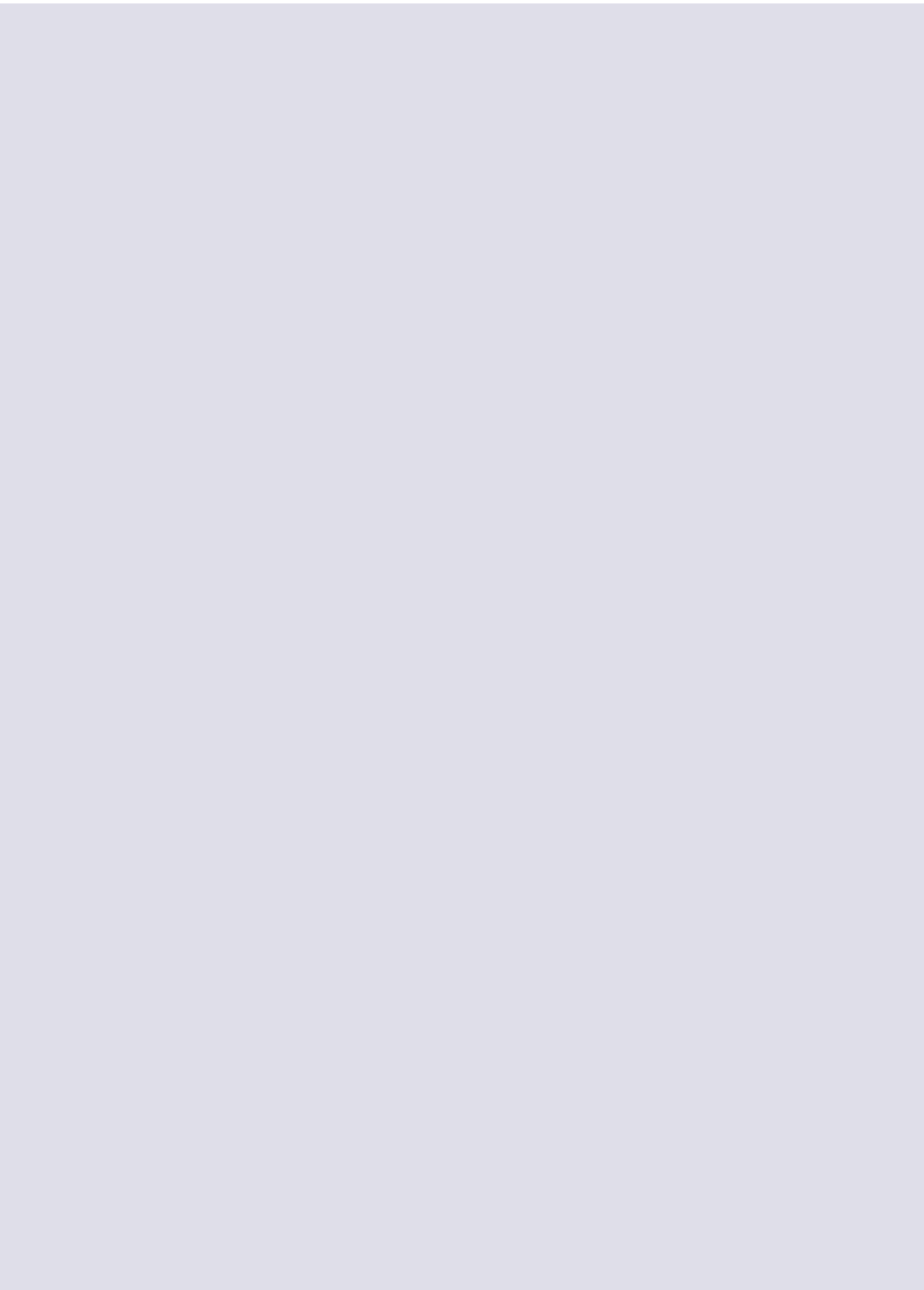
- Où se situe le projet par rapport aux bâtiments techniques agricoles (cf. enjeu de prévention du mitage) ? [porteur de projet]
- Où se situe le projet par rapport aux agriculteurs voisins ? [porteur de projet]

2. Compatibilité avec l'activité agricole préexistante

- Le projet préserve-t-il les bâtiments techniques et les surfaces agricoles nécessaires à la production (ex : cuverie pour viticulture) ? Maintient-on ainsi une activité agricole significative ? Par ailleurs, une nouvelle activité de production est-elle envisagée ? [porteur de projet]
- Le projet permet-il a minima de maintenir - voire d'augmenter - le revenu issu de la vente de la production agricole ? [porteur de projet]
- Le projet doit a minima maintenir voire augmenter le revenu issu de la vente de la production agricole. Ainsi, le revenu issu de la vente des productions agricoles doit être égal ou supérieur au revenu issu de la vente des productions agricoles avant l'implantation du projet touristique.
- Quel est le poids envisagé de l'activité touristique par rapport à l'activité agricole à terme ? [porteur de projet]
- Quels sont tous les bâtiments sur site et quelles sont leurs destinations ? Avant d'envisager la construction d'un nouveau bâtiment, des bâtiments existants ne pourraient-ils pas accueillir cette nouvelle activité ? [porteur de projet]
- Le cas échéant, quel est l'usage actuel du bâti sur lequel le changement de destination est envisagé ? Ce bâti agricole est-il encore utilisable ? [porteur de projet]
- Les agriculteurs voisins ont-ils des projets d'extension/de construction nécessaire à leur activité agricole ? [SAFER, commune, EPCI, CDA]

3. Limitation de l'artificialisation du foncier agricole

- Quelle part de la surface agricole de l'exploitation est artificialisée aujourd'hui ?
 - Et quelle part de la surface agricole sera artificialisée à terme, en incluant le projet?
 - Le projet limite-t-il au maximum l'artificialisation des sols ? [porteur de projet]
- Quelle surface a déjà été consommée sur la zone agricole à l'échelle du PLU et/ou de l'EPCI et/ou du SCoT dans les 10 dernières années ? (cf. enjeu de la vision passée de la consommation) [commune, EPCI]
- Combien de STECAL pour des projets agritouristiques sont inscrits aujourd'hui au PLU de la commune et des communes voisines ?
- Pour quelle surface et pour quels projets ? [commune, EPCI]
- Les bâtiments existants ont-ils une existence légale ? [porteur de projet, commune, EPCI]



PARTIE 3.

L'accompagnement global des projets

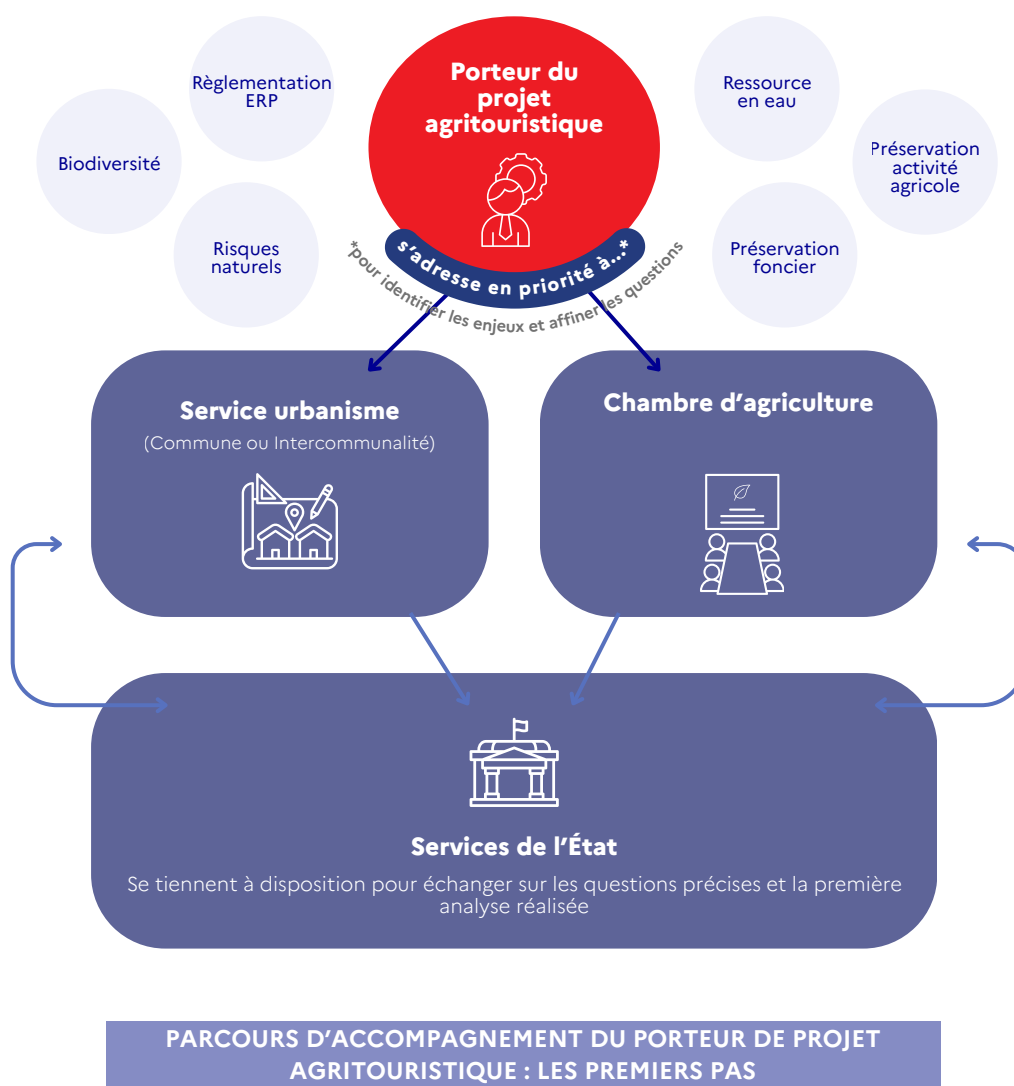


L'accompagnement global des projets

Outre l'enjeu de préservation du foncier agricole et d'une activité agricole significative, le porteur d'un projet agritouristique doit être attentif à de nombreux autres enjeux et réglementations associées, comme par exemple la réglementation pour les établissements recevant du public (ERP), la prise en compte des risques naturels, de la biodiversité, de la ressource en eau etc.

Afin de se faire accompagner sur tous ces sujets, **le porteur de projet doit commencer par s'adresser au service «urbanisme» de la commune** (ou au service «urbanisme» de l'intercommunalité si la compétence a été transférée) d'une part, **et à la Chambre d'Agriculture** d'autre part, pour affiner les questions qui se posent et préciser son projet.

Les services de l'État se tiennent à disposition du service «urbanisme» compétent et de la chambre d'agriculture pour échanger ensuite sur ces questions précises et la première analyse réalisée.



Ainsi, les points d'entrée pour le porteur de projet sont :

1. Le service « urbanisme » de la commune

Chaque commune dispose d'une adresse mail générique à laquelle le porteur de projet peut adresser sa demande, accessible au lien suivant : <https://amf83.fr/guide-des-maires/web-category/mairies/>

2. La chambre d'agriculture, qui peut être sollicitée via l'adresse mail suivante : contact@var.chambagri.fr

La chambre d'agriculture apporte un accompagnement dans les domaines suivants:

- Renseigner et qualifier le projet : Information sur la conformité réglementaire, les compétences à mobiliser, les besoins en main-d'œuvre, les axes de communication et de commercialisation, analyse du lien avec l'activité agricole existante.
- Professionnaliser l'offre : formations ciblées, construire un socle de compétences solide, structurer l'offre, sécuriser les pratiques auprès des autorités sanitaires et réglementaires.
- Accompagnement sur mesure : recueil des besoins et des manques, aide à l'orientation stratégique, suivi personnalisé du projet de la phase d'idée jusqu'au démarrage de l'activité (permis de construire, construction de l'offre, positionnement commercial en lien avec son identité et le territoire, réflexion sur la commercialisation, partenariats touristiques...).
- Mise en réseau et orientations complémentaires : diffusion des contacts partenaires (institutionnels, financeurs, réseaux professionnels), mise en relation avec les acteurs du territoire et les dispositifs d'aide mobilisables.



Outre le volet lié à l'urbanisme présenté dans ce guide, les autres thématiques suivantes doivent être étudiées:

- **Risques naturels** : la prévention des risques (inondations, incendies, etc.) est essentielle pour sécuriser l'exploitation et les visiteurs. Il est primordial d'évaluer les dangers potentiels sur le territoire, d'identifier les implantations compatibles et, le cas échéant, de mettre en place les mesures de protection adaptées. Les projets «sans construction en dur» ne permettant pas la sécurisation de leurs occupants face à un risque naturel devront faire l'objet d'une attention particulière.
- **Fiscalité et aides** : le porteur de projet devra s'interroger par rapport aux dispositifs fiscaux spécifiques à l'activité d'agritourisme, aux subventions existantes pour son projet (subventions de la Région Sud notamment) et aux aides à l'investissement.
- **Accueil du public** : pour garantir un accueil de qualité, il faudra tenir compte de :
 - La réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), à la fois concernant le volet « sécurité des personnes » d'une part, et le volet « accessibilité pour les personnes handicapées » d'autre part ;
 - la réglementation relative à l'hygiène alimentaire, aux contrôles sanitaires, à la traçabilité et aux normes HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point).
- **Biodiversité** : si le projet comporte des enjeux écologiques, il conviendra de s'assurer de leur bonne prise en compte, essentielle pour un agritourisme durable et respectueux de l'environnement.
- **Ressource en eau** : la gestion durable de l'eau est un enjeu majeur pour les projets agritouristiques.
- **Labels et qualité** : le projet peut être valorisé grâce à des labels reconnus (Accueil Paysan, Bienvenue à la Ferme, label Route des Vins du Sud en PACA etc.)
- **Juridique** : le porteur de projets devra s'interroger sur la structure juridique qui portera l'activité agritouristique. Les activités agritouristiques entreront dans la catégorie des activités ayant pour support l'exploitation et seront considérées comme juridiquement agricoles si d'une part elles sont situées sur l'exploitation mais aussi qu'elles mobilisent l'outil de production ou valorisent les produits de l'exploitation.
- **Conditions particulières** : le porteur de projets devra se renseigner sur les conditions propres à la nouvelle activité envisagée : étude technico-économique, étude de marché, cadre réglementaire, main d'oeuvre, communication, promotion, compétences à avoir.

Conclusion

À travers la description du cadre réglementaire en matière d'urbanisme et l'élaboration d'un questionnaire d'analyse des projets pour veiller à la préservation du foncier agricole et de l'activité agricole, ce guide fournit un premier niveau d'accompagnement pour les porteurs de projets agritouristiques, pour les services « urbanisme » des collectivités et pour les membres de la CDPENAF.

Au fil des dossiers qui seront analysés en CDPENAF à l'aide de ce questionnaire d'analyse, il est prévu la mise en place d'une foire aux questions (FAQ) « agritourisme et préservation du foncier et de l'activité agricole », pour capitaliser les enseignements sur des cas concrets.

Ce guide pourra faire l'objet de mises à jour, notamment pour intégrer les évolutions réglementaires et les retours d'expérience.

Annexe : présentation de 3 labels pour les projets d'agritourisme

Le projet peut adhérer à un label agricole ou environnemental. Pour encourager une montée en qualité des projets, des labels ont été mis en place, avec des cahiers des charges et des critères d'adhésion à respecter. Il existe déjà plusieurs labels auxquels les agriculteurs peuvent adhérer pour valoriser leur projet. Les projets doivent répondre et respecter les cahiers des charges pour obtenir le label :



Label Accueil Paysan

Il propose un cahier des charges en 10 points. Le projet doit être centré sur le lien entre l'exploitant et les personnes accueillies. L'accueillant doit faire connaître son métier, son exploitation, créer un lien entre l'activité agricole et l'activité d'hôte. La gestion des personnes accueillies ne peut pas être externalisée par un tiers. L'exploitant doit assurer l'origine paysanne des produits proposés. L'exploitant doit transmettre l'art de vivre du monde rural.



Label Bienvenue à la Ferme

Porté par les Chambres d'Agriculture, il valorise toutes les activités agritouristiques hébergement, restauration, loisir mais aussi les productions en vente directe. Il émet des critères d'adhésion au cahier des charges orientés en 3 ordres :

- L'activité agricole : L'objectif est de mettre les visiteurs au cœur de la réalité du monde agricole et du territoire rural. L'exploitation agricole doit avoir une activité de production animale ou végétale effective. Les visites et les activités agritouristiques doivent s'intégrer pleinement avec les cycles de productions.
- L'accueil et la découverte : L'agriculteur doit mettre en avant les prestations proposées. L'objectif des activités agritouristiques est d'observer et de découvrir les activités de l'exploitation via une activité de découverte, visite, restauration ou hébergement.
- L'aménagement, la réglementation et la sécurité : l'accès à l'exploitation doit être facilité (accès bus) et encadré (sécurité). Les règles de sécurité et sanitaires doivent être respectées (textes législatifs en vigueur) : local d'accueil.



Label "La route des vins du Sud en PACA" :

Label régional porté par la chambre régionale d'agriculture PACA et développé en partenariat entre les chambres d'agriculture 83 et 13, le Conseil Interprofessionnel des Vins de Provence (CIVP), les vins de Bandol, les appellations viticoles de la région et la Région Sud.

Il s'adresse aux domaines viticoles et caves partenaires, ouverts au public a minima pour la vente directe et la dégustation de vin, et permet ainsi une mise en réseau à l'échelle régionale pouvant servir de point d'appui à la proposition de circuits oenotouristiques thématiques.

Glossaire

CDNPS : la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) vise à concourir à la préservation de la nature, des paysages et des sites, ainsi qu'à une gestion équilibrée des ressources naturelles et de l'espace dans un souci de développement durable.

CDPENAF : la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est une instance qui émet des avis concernant la réduction des surfaces agricoles, naturelles et forestières dans les documents d'urbanisme ainsi que sur les demandes d'autorisation d'urbanisme en zone agricole et naturelle.

ERP : les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments, locaux ou enceintes dans lesquels le public a un accès gratuit ou payant, libre ou restreint (par exemple, mairie, commerce, école, parc d'attraction, lieu de culte, salle des fêtes). Un ERP doit assurer l'accès aux personnes en situation de handicap et garantir la sécurité du public. Il est classé par catégorie (selon sa capacité d'accueil) et par type (selon son activité). Le classement détermine les obligations à mettre en œuvre pour prévenir les risques.

OAP : au sein du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

PLU : le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme communal (PLU) ou intercommunal (PLUi) qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

SCoT : le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une ou plusieurs intercommunalités, détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.

STECAL : les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Il est toutefois possible de délimiter dans ces zones, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels les constructions peuvent être autorisées sous réserve de s'insérer de manière satisfaisante dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. .

Partenaires du Guide :



La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DDTM) est une direction départementale interministérielle (DDI) sous l'autorité du Préfet du Var, au service de l'aménagement durable des territoires dans toutes ses dimensions : agriculture,, forêt, mer et littoral, environnement, risques, aménagement et logement.



L'Association des Maires du Var et Présidents d'Intercommunalité (AMF83) rassemble les Maires et Présidents d'EPCI du Var pour renforcer la solidarité entre eux et les aider dans l'exercice de leurs fonctions grâce à l'information, la formation, le conseil et, si besoin, une assistance technique et administrative. Elle représente leurs intérêts, étudie les questions liées à la gestion des collectivités et facilite leurs relations avec les pouvoirs publics et les autres collectivités.



La Chambre d'Agriculture du Var exerce quatre missions : améliorer la performance économique, sociale et environnementale des exploitations et filières agricoles ; accompagner l'entrepreneuriat agricole, la création d'entreprises et l'emploi ; représenter les agriculteurs auprès des pouvoirs publics et des collectivités ; contribuer au développement durable, à la préservation des ressources naturelles et à la lutte contre le changement climatique.



L'Agence de Développement Touristique (ADT) Var Tourisme est l'organisme institutionnel en charge de la mise en œuvre de la politique touristique du Département du Var et de la promotion de la destination Le Var sur les marchés français et internationaux. Outil de développement touristique départemental au service des territoires et de ses professionnels du tourisme, Var Tourisme déploie une stratégie touristique ambitieuse et est structuré en 2 directions opérationnelles: une Direction du Développement et une Direction Marketing.



L'AUDAT, l'association loi 1901, est l'outil d'ingénierie partenariale agissant en faveur de l'aménagement et du développement durable des territoires du Var.

Guide réalisé par :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DDTM)

Directeur de la publication Simon BABRE – Préfet du Var

Coordination technique Laurent BOULET – Directeur – DDTM du Var

Rédaction DDTM du Var
Xavier PRUD'HON, Anne RABAULT, Stéphane THOLLON

Conception et mise en page ADT Var Tourisme
Martine FELIO – Directrice Générale
Valentin GROSSO – Chef de projet
Thelma SANDROCK – Chargée de communication

Contribution / expertise ADT Var Tourisme
Association des Maires du Var
Audat.var
Chambre d'Agriculture du Var
Comité Interprofessionnel des Vins de Provence
Syndicat des Vins de Bandol
Syndicat des Vins de Provence
Les membres de la commission départementale de
préservation des espaces agricoles, naturels et
forestiers (élus, syndicats agricoles, associations)

Crédits photographiques et iconographiques ADT Var Tourisme

Date de publication Juillet 2026

Contacts

DDTM du Var
98 rue Montebello
83000 TOULON
www.var.gouv.fr/Services-de-l-Etat/DDTM-Agriculture-maritime-environnement-amenagement-et-logement



La Chambre d'Agriculture du Var
26 Boulevard Jean Jaurès, CS 40203
83006 DRAGUIGNAN
<https://paca.chambres-agriculture.fr/chambre-agriculture83>
contact@var.chambagri.fr
Tél. 04 94 50 54 50





**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

