



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR**

COURRIER ARRIVÉ LE

30 SEP. 2024

Mairie de LA CROIX VALMER

**Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
102 rue Louis Martin
83 420 LA CROIX-VALMER**

**Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Stéphanie VINÇON
Nos Réf : SA/FA/SV/MA
Visa Direction :**

Draguignan, le 10 septembre 2024

**Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté - Avis de la Chambre
Départementale d'Agriculture du Var.**

Lettre R+AR

Monsieur le Maire,

Personne publique autre que l'Etat, associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal le 3 juillet 2024.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 9 juillet 2024, 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 réglementaires au titre de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, 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.

Nous tenons également à porter à votre connaissance que la suggestion de règlement de la zone A issue de cette même charte a été révisée

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



dernièrement. Nous joignons au présent courrier cette nouvelle suggestion afin que vous puissiez en tenir compte après la phase d'enquête publique.

Le dossier, en l'état où il nous a été transmis appelle de notre part des observations.

Le Rapport de Présentation

A la lecture du rapport de présentation, nous constatons avec satisfaction, que l'agriculture fait l'objet d'un diagnostic étayé. Nous regrettons que votre rapport de présentation ne mentionne et ne prenne pas en compte les objectifs et les outils (notamment la plateforme cartographique) du Plan de Reconquête Agricole Varois (PRA), visant à reconquérir des terrains en friches ou naturels disposant d'un potentiel agricole avéré, et ce pour répondre aux besoins en foncier des différentes filières varoises qui s'élèvent à 10 000 ha à l'horizon 2030 (à l'échelle départementale).

Sur le document plus politique qu'est le **PADD**, l'agriculture est mentionnée dans 2 des 3 orientations de votre document :

- Orientation 1 : « Préserver, gérer et valoriser le patrimoine identitaire », qui a pour objectif de préserver la valeur paysagère identitaire du terroir essentiellement viticole et limiter le mitage des zones agricoles en poursuivant notamment la politique de réhabilitation du terroir et des activités viticoles, et en préservant les coupe-feux agricoles dans leur rôle préventif vis-à-vis de la propagation potentielle des incendies de forêt.
- Orientation 3 : « Développer la vie économique croisienne au cœur d'un tissu urbain en devenir ». Les objectifs affichés visent à encourager une viticulture et une oléiculture innovantes, dynamiques et durables, promouvoir l'œnotourisme, préserver le terroir local et la mise en valeur du patrimoine agricole.

Nous vous rejoignons sur les objectifs affichés et vous félicitons une nouvelle fois pour la bonne prise en compte du Plan de Reconquête dans ce document.



Nous n'avons pas de remarques sur les **Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

L'annexe 1 du projet de règlement – *Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité*, doit être modifiée pour supprimer la référence à la SMI, puisque l'arrêté préfectoral sur les SMA est maintenant en vigueur. De plus, la suggestion de règlement pour la zone A a été modifiée et l'annexe des critères de définition de l'exploitation agricole a été assouplie, exigeant désormais 1 SMA au lieu de 2. Ces ajustements doivent être intégrés dans la version modifiée de l'annexe.

La zone A comprend 3 sous-zones :

- Un secteur Aa, correspondant aux espaces agricoles remarquables de la commune, situés au sein du site classé des "Trois Caps", de Tabarin, du Vallon Valmer, de Saunier et de Chausse, particulièrement sensibles sur le plan paysager.
- Un secteur Ab, correspondant à des terrains recevant des habitations, situés à l'intérieur du périmètre du site classé des "Trois Caps".
- Un secteur Ac, correspondant à des terrains recevant des constructions liées aux exploitations agricoles et à des habitations situées à l'intérieur du périmètre du site classé des "Trois Caps", aux lieux-dits de l'Huissière et de La Bastide Blanche.

Dans ces 3 sous-zones, les serres de toute nature et les hangars métalliques sont interdits. Nous comprenons ces restrictions du fait de l'aspect paysager à préserver de ces sites, mais ces 3 sous-zones représentent 87% de la zone A réglementaire de votre commune. Ces restrictions peuvent entraver considérablement le développement et la gestion des exploitations agricoles sur la grande majorité de vos espaces agricoles. Par conséquent, il serait préférable d'intégrer au règlement des mesures d'intégration paysagère des bâtiments techniques agricoles plutôt que de les interdire.



Dans les sous-zones Ab et Ac, la surface prévue pour les annexes, notamment les piscines, nous paraît excessive et non conforme à la récente recommandation de la CDPENAF. Celle-ci préconise une emprise au sol de 50 m² pour les annexes seules et de 80 m² pour les piscines, y compris les plages, contrairement aux 80 m² de bassin mentionnés dans votre projet de règlement. De plus, il convient d'encadrer la hauteur des annexes.

Nous souhaitons également que soit rajoutée une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre l'habitation du particulier édifiant une extension avec les parcelles agricoles avoisinantes dans le règlement. Nous souhaitons que cette disposition soit étendue aux annexes.

Concernant les changements de destination :

Vous indiquez dans l'article A1 de votre projet de règlement que le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, est interdit.

Or, dans les articles A.2.3 et A.2.4, vous mentionnez permettre, en sous-zones Ab et Ac, les changements de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques, en faveur de l'habitation, de l'hébergement hôtelier et touristique, ou de bureaux.

Nous ne retrouvons pas sur les documents graphiques et en annexe, la désignation de ces bâtiments ni les fiches descriptives associées.

En l'état actuel du document, il n'apparaît pas de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans le cas contraire, nous attirons votre attention sur le fait que ce type de changement de destination pourrait, à terme, fragiliser la vocation agricole des espaces concernés. Pour cette raison, nous souhaitons que les destinations prescrites puissent répondre aux critères suivants :

- Ne plus avoir d'usage agricole ;
- Être compatible avec l'activité agricole avoisinante ;
- Ne pas remettre en cause l'activité agricole de l'exploitation.

Nous vous rappelons que ces potentiels projets feront l'objet d'un examen précis en CDPENAF lors du dépôt du permis de construire. La CA83 est très vigilante à ces types de projet qui peuvent induire des activités non agricoles en zone agricole, qui repoussent les limites agricoles et peuvent être sources



de conflit avec l'agriculture avoisinante ou un éventuel projet de reconquête agricole.

Sur le sujet des **plans de zonages et de l'affectation des sols**, surfaciquement, la zone agricole représente 272,23 ha au PLU, répartie comme suit : 34,23 ha de zone A, 233,89 ha de zone Aa, 1,78 ha de zone Ab et 2,32 ha de zone Ac. Nous notons avec satisfaction que cette superficie a augmenté de 14,47 ha par rapport au PLU en vigueur en raison du reclassement en zone A de zones 2AU et 3AU sur des espaces stratégiques déconnectés de l'urbanisation existante, autour du hameau du Brost et des Gassinières, ainsi que des surfaces agricoles exploitées (classées en UBc au PLU en vigueur) situées au sein du secteur du Brost. Par ailleurs, la réintégration en zone A de terrains initialement classés en zone UC, en entrée Sud du village, le long de la RD559, et au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR), permet de préserver leur valeur agronomique, une partie d'entre eux étant encore exploitée, sur des parcelles appartenant à des AOC Côtes de Provence, pour la viticulture, et AOC pour l'huile d'Olive de Provence.

Votre projet de PLU ne prévoyant pas de consommation de zone A, nous n'avons pas de remarques sur le zonage, ni sur les reclassements en zone A que nous jugeons pertinents.

Nous n'avons pas d'observations concernant les **Espaces Boisés Classés (EBC)**, dont certaines suppressions ont été effectuées au profit de l'agriculture et n'affectent pas les zones agricoles.

Concernant les **Emplacements Réservés (ER)**, l'ER 44 prévoit, en zone agricole, la création d'une aire de stationnement avec aménagement paysager. Ce site étant déjà artificialisé et dédié à cet usage, nous n'avons pas de remarque sur ces ER ni sur les autres, qui n'impactent pas les zones agricoles.

Au regard de l'ensemble des éléments développés précédemment, la CA83 émet un **avis favorable sur le PLU arrêté sous réserves** :

- D'intégrer les demandes de modifications relatives au règlement.



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 de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

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

