

DA	2025-6333	09/10/2025
DESTINATAIRE	83 350	AT
Maire		
Adjoint		
Cabinet du maire		
Communication		
DGS - DGA - SG		
Ressources humaines		
CCAS		
Etat civil		
Affaires scolaires		
Enfance/Jeunesse		
Crèche		
Services techniques		
Urbanisme		
Finances		
Police municipale		
Service : Développement Territorial		

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
60 Boulevard du 8 mai 1945
83 350 RAMATUELLE

Service : Développement Territorial
Dossier suivi par : Stéphanie VINÇON
Nos Réf : SA/FA/SV
Visa Direction :

Draguignan, le 30 septembre 2025

Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
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 07 juillet 2025.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 15 juillet 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 réglementaires au titre de l'article L132-11 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.

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

Concernant le Diagnostic et Etat initial de l'Environnement.

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.chambre-agriculture.fr

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924



Il dresse un état des lieux sur l'agriculture communale mettant en exergue le dynamisme des exploitations présentes.

Nous apprécions que votre document mentionne et prenne en compte les objectifs du Plan de Reconquête Agricole varois, 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 y occupe une place forte.

La 1ère orientation de l'Axe 1 est entièrement consacrée à l'agriculture et s'intitule « Renforcer la place de l'agriculture ». Cette orientation vise entre autres à :

- affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables,
- reconquérir les espaces agricoles de qualité A.O.C couverts par les espaces boisés classés (EBC) ou les friches,
- permettre l'agritourisme ou toutes autres activités complémentaires de l'activité agricole et notamment l'accueil à la ferme.
- ...

L'Orientation 2 « Préserver le paysage et le cadre de vie » de l'Axe 3 prévoit :

- le maintien des espaces agricoles, à la fois pour leur intérêt paysager et pour leur rôle dans la prévention des incendies (coupures agricoles),
- la remise en culture des friches, favorisée par leur classement en zone agricole ainsi que l'interdiction des usages de type dépôts au sein du paysage agricole (notamment les activités commerciales de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge).

L'Orientation 4 « Préserver la Trame Verte et Bleue » de l'Axe 3 encourage l'agriculture de qualité, en :

- favorisant l'adaptation de l'activité et de la production viticoles et agricoles, afin qu'elles participent à la biodiversité, qu'elles permettent les continuités écologiques et que l'agriculture ramatuelloise se distingue par son respect de l'environnement,
- et en promouvant auprès des viticulteurs les démarches agroenvironnementales.

Nous souscrivons aux enjeux évoqués dans votre PADD et nous tenons à vos côtés pour vous accompagner dans ces démarches vertueuses, le cas échéant.



Votre projet de PLU prévoit 5 Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, dont deux en zone A.

Les deux OAP en zone A font l'objet d'un STECAL dans le cadre du Règlement de la Zone Agricole, STECAL qui étaient déjà présents dans le PLU en vigueur datant de 2018.

- Secteur n°1 : Domaine du Val de Rian

Le secteur se situe dans la plaine agricole du Val de Rian, en continuité du quartier des Marres. Le projet prévoit la création d'un nouveau siège d'exploitation agricole lié au domaine viticole du Château de Pampelonne, comprenant également une surface de logement pour l'exploitation.

La présentation du projet dans les documents constitutifs du PLU (OAP et justification des choix) n'était pas suffisamment explicite. Les précisions apportées par vos services lors de la CDPENAF du 30/09/2025 ont permis d'en clarifier la portée. Il ne s'agit pas de la création d'un nouveau « Domaine du Val de Rian », comme la rédaction actuelle pourrait le laisser penser, mais bien de l'exploitation du Château de Pampelonne, Val de Rian n'étant que le lieu-dit de l'implantation.

Ce STECAL (Ah1) de 5 770 m² avec une emprise au sol d'environ 1 200 m² permettra :

- la création d'un nouveau siège d'exploitation dans l'éventualité d'un problème successoral futur ;
- l'implantation de la résidence principale du chef d'exploitation.

La surface dédiée aux différents bâtiments n'est pas précisée.

Nous soulignons que cette OAP est localisée sur une surface boisée intégrée dans l'aire d'appellation AOP Côtes de Provence. Le projet est justifié par la fragilité du siège d'exploitation actuel et de la capacité de vinification du domaine en raison d'un problème successoral. Il vise donc à permettre la création d'un nouveau siège d'exploitation présenté comme « *indispensable pour assurer la continuité de l'exploitation sur le long terme* ». Toutefois, le caractère d'indispensabilité avancé doit être relativisé, puisqu'il est invoqué depuis le précédent PLU de 2018, sans que la situation n'ait évolué.

Puisque ce STECAL figurait déjà dans le PLU en vigueur en 2018, nous n'émettons pas d'opposition à sa reconduction. Nous souhaitons toutefois souligner qu'il repose sur l'hypothèse d'un éventuel problème de succession, qui pourrait ne jamais se concrétiser.



- Secteur n°2 : Domaine « Les Pradugues »

L'OAP et le STECAL dédié (Ah2 de 6 950 m²) sont situés dans la plaine agricole. L'OAP indique que le projet consiste à la création d'une cave particulière qui s'accompagne par la mise en valeur de la propriété viticole familiale. Le siège d'exploitation comporte une cave, des chais, des espaces pouvant accueillir une activité de découverte gastronomique autour du vin, des hangars, un laboratoire, des locaux administratifs et de vente en direct ainsi que d'une surface de logement pour le personnel d'exploitation.

Or, il apparaît sur les photos aériennes les plus récentes, que la cave particulière est déjà érigée. Là aussi, les explications apportées par vos services lors de la CDPENAF du 30/09/2025 ont permis de comprendre que le projet ne portait pas sur la création d'une cave particulière (déjà construite) mais sur la création de bâtiments complémentaires : hangar de stockage, logement pour le personnel saisonnier et déplacement de l'aire de stationnement.

Ce STECAL étant déjà présent dans le PLU en vigueur et les bâtiments n'ayant pas tous été construits à l'heure actuelle, nous n'émettons là aussi pas d'opposition à sa reconduction

Nous regrettons, cependant, pour ces deux projets, le manque de clarté et d'actualisation de la rédaction, qui ont entraîné des difficultés dans l'analyse des documents.

Nous n'avons pas de remarque sur les OAP situées en zone naturelle.

Concernant le Règlement de la zone A. La zone A comprend 2 sous-secteurs:

- Zone A sans spécificité,
- Secteur Ai : secteur gagné sur la forêt, où toute construction est interdite ;
- Secteur Ah : réservés aux STECAL Ah1 et Ah2.

Article A2- 4b :

Vous autorisez dans votre projet de PLU arrêté une superficie de plancher (SP) de 350 m² pour les constructions à usage d'habitation, extensions comprises. Nous souhaitons que cette SP soit réduite à 300 m², extensions et annexes comprises, comme le préconise la suggestion de règlement de la zone A annexée à la Charte Agricole.

Article A2-5 :



Cet article régleme nte notamment la distance entre les bâtiments d'habitation et les annexes, que nous souhaitons voir réduire à 20 mètres au lieu des 30 m prévus dans votre projet de rédaction.

Article A7 : Emprise au sol

Cet article régleme nte les emprises au sol des annexes. Nous apprécions l'effort de réduction des annexes dans votre projet de PLU vis-à-vis de l'actuel PLU en vigueur. Cependant, nous souhaitons que vous vous basiez sur la recommandation commune CA83/CDPENAF qui préconise les emprises au sol suivantes, dans un souci d'équité entre les communes varoises : une emprise au sol de 50m² maximum pour les annexes seules (toutes annexes confondues hors piscine) et 80m² pour les piscines (avec plage comprise).

Sur le sujet du règlement de la zone N, nous saluons la prise en compte des enjeux agricoles et sylvopastoraux dans la rédaction du règlement.

Sur le sujet des plans de zonages et de l'affectation des sols, surfaciquement, la zone agricole représente 123 1,76 ha, contre 1234,5 ha au PLU en vigueur.

Cette réduction de 2,74 ha de la zone Agricole est bien expliquée et justifiée dans votre Rapport de Présentation/justification des choix :

Déclassement de zone A :

En 2018, une zone boisée sans valeur agronomique, de 5,8ha, a été classée par erreur en zone Ah au quartier Val de Bois. Ce secteur est ainsi réintégré en zone N dans votre projet de PLU.

Reclassement de zone A :

Ce déclassement est compensé en partie par quelques reclassements, dont :

- Le reclassement en zone A d'une partie de la zone UP, dans la zone agricole des Marres. Ce secteur fait partie de l'aire AOP Côtes de Provence. Nous ne voyons donc pas d'objection à son reclassement malgré la présence d'un bâti sur une des parcelles concernées.
- Le reclassement en zone A d'une zone NL correspondant au domaine Château Volterra. Nous sommes favorables à ce reclassement, d'autant plus que ce secteur était couvert par des EBC au PLU en vigueur, qui sont déclassés dans votre projet de PLU, rendant ainsi compatible celui-ci avec la nouvelle vocation de la zone.



Nous n'avons pas de remarques particulières sur les EBC autre que celle évoquée ci-dessus et les Emplacements Réservés de votre projet de PLU.

La Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un **avis favorable sur le PLU arrêté sous réserve** des observations formulées précédemment.

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

