CHAMBRE D'AGRICULTURE
VAR

MAIRIE DE ST MAXIMIN
Reçu le
06 MARS 2025
N° D'ARRIVEE : 1067
TRANSMIS A : Urba
POUR INFO :

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
83 740 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Maëva LAPLACE
Nos Réf : SA/FA/ML/MA
Visa Direction :

Draguignan, le 27 février 2025

Objet : Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maximin-La-Sainte-Baume – 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 3 février 2025, nous avons été rendus destinataire du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maximin-La-Sainte-Baume.

La présente modification a pour objets :

- La mise à jour du règlement écrit, des emplacements réservés du règlement graphique, ainsi que les servitudes d'utilité publique ;
- De permettre le changement de destination du bâtiment de la cave de Cantarelle vers une autre activité liée à l'agriculture.

Ce projet de modification du PLU appelle à plusieurs remarques :

Le rapport de présentation

Concernant le changement de destination de la cave de Cantarelle, il est indiqué dans le rapport que seule une activité liée à l'agriculture sera autorisée, notamment la vente de produits du terroir ou pépinière. Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que toutes les pépinières ne

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

www.chambre-agriculture83.fr

sont pas des exploitations agricoles. En effet, les pépinières d'achat-revente de végétaux ne remplissent pas les critères permettant de les définir comme telle. Il est nécessaire d'avoir un acte de production.
De plus, la cave est située en zone agricole du PLU, ainsi qu'à l'intérieur du périmètre de la Zone Agricole Protégée. Outre le fait, que la cave de Cantarelle est située dans un espace à enjeux, étant en bordure de route, il s'agit également d'un espace vitrine. L'objectif est, avant tout, de maintenir la vocation agricole du bâtiment. Concernant la proposition de transformer l'ancienne cave en magasin de vente de produits du terroir. La commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume est déjà dotée de ce type du commerce sur son territoire, notamment en lien avec la cave coopérative. Il est important de veiller à structurer l'offre de vente des produits des exploitations agricoles.
A ce stade, le projet est imprécis tant sur sa finalité que sur sa compatibilité avec l'espace agricole. Nous demandons son retrait.

Concernant les dispositions relatives aux équipements d'intérêts collectifs, nous souhaiterions que la mention « qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques » soit rajoutée.

Nous demandons également que les constructions annexes soient disposées à 20m maximum de la construction existante en zone agricole et non 30m comme cela est indiqué dans le rapport de présentation. En effet, il est question ici d'éviter au maximum le mitage de la zone agricole.

Le règlement

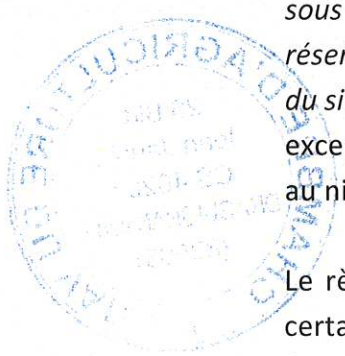
Concernant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone A du PLU, nous souhaitons que soient ajoutées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que la surface affectée à ces activités soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. En

effet, l'absence de cette disposition pourrait bloquer certains projets de développement des exploitations agricoles.

Les dispositions relatives aux constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions, précisent leur possibilité « *dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de plancher maximale totale de 300 m2 (extensions comprises)* ». Nous préconisons que soit spécifié « extensions et annexes comprises » afin d'éviter tout mitage non nécessaire en zone agricole.

Concernant l'aménagement d'un local de vente direct, nous souhaitons que soit supprimée la mention « *à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m2 de Surface de Plancher* ». Cette disposition pourrait être remplacée par « à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle aux besoins de l'exploitation agricole ».

Pour l'implantation des constructions annexes, nous demandons qu'elles soient implantées dans un rayon de 20m, au lieu des 30m prévus dans le projet de modification et que soit supprimée la mention « *En cas d'impossibilité d'implanter les annexes dans un rayon de 30m par rapport à la construction principale d'habitation pour des raisons d'ordre technique, paysager ou écologique, une implantation différente peut être autorisée sous réserve que l'annexe garde un lien fonctionnel avec l'habitation et sous réserve qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ». Tout mitage de la zone agricole doit être évité au maximum. Cette exception prévue dans le règlement pourrait entraîner des débordements au niveau des annexes des constructions à usage d'habitation.



Le règlement de la zone A autorise les changements de destination sous certaines conditions. Cependant, nous préconisons que soit réglementée l'emprise au sol des bâtiments désignés afin de limiter les extensions et éventuellement les mutations du bâti.

Enfin, concernant les panneaux photovoltaïques, nous souhaitons que soit rajoutée une disposition indiquant que les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits en zone agricole.

Annexe du règlement

Concernant la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en sus des observations suscitées, il est vivement recommandé d'indiquer la compatibilité du projet de changement de destination avec les autres activités du site, ainsi qu'avec l'agriculture environnante.

Au regard de l'ensemble des éléments développés précédemment, la CA83 émet **un avis favorable,** sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte Baume, **sous réserves d'intégrer les demandes de modifications relatives au rapport de présentation et au règlement**.

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

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

CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR
26 Bld Jean Jaurès CS 40203 DRAGUIGNAN cedex (83006)