



Draguignan, le 27 mars 2020

Monsieur Le Maire
Hôtel de ville
Place de la Liberté
83 210 LA FARLEDE

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Emmanuelle LAN
Nos Réf : FJ/EA/FA/EL/MA
Visa Chef de service :
Visa Direction :

**Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme – Projet de PLU arrêté
Avis de la Chambre d'Agriculture du Var
Courriel avec 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 de votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 19 Décembre 2019.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 14 Janvier 2020, 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 nous étant impartis pour vous adresser notre avis.

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 Foncière 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.



Le rapport de présentation

Le volet agricole du diagnostic présenté est très complet. Cependant, la carte des secteurs en AOP Côtes de Provence de la page 87 du rapport de présentation semble inexacte. En effet, une partie du secteur Pierre Blanche se situe également dans l'aire d'appellation. Ainsi, il est important que vous vous rapprochiez de l'INAO afin de procéder aux mises à jour éventuelles.

Par ailleurs, la commune est alimentée en eau potable en partie par les réseaux du Canal de Provence. Ce réseau dessert également les secteurs agricoles. Compte tenu du fait que la présence d'un tel réseau est une richesse pour le développement agricole des territoires, nous souhaitons que cet aspect irrigation soit ajouté au diagnostic agricole.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Votre PADD s'articule autour de trois orientations. Globalement toutes les composantes de l'agriculture sont prises en compte dans votre projet. Dans l'orientation n°2, vous affichez votre volonté de préserver les espaces agricoles de la pression foncière. Nous saluons cet objectif. Compte tenu de la pression urbaine à laquelle est soumis votre territoire, des outils existent pour atteindre cet objectif de protection foncière agricole renforcée. C'est le cas de la Zone Agricole Protégée (ZAP) ou du Périmètre de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). La CA83 se tient à votre disposition pour évoquer ensemble ces outils, et vous accompagner dans les démarches.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Votre projet de PLU comporte huit Orientations d'Aménagement et de Programmation. Nous n'avons pas de remarques sur ces OAP.

La traduction réglementaire du projet de PLU

Concernant la zone A

La zone A reprend en grande partie la suggestion de règlement annexée à la Charte Foncière du Var.

Le règlement de la zone A identifie 3 types de zones agricoles :

- **Zone A : 138 ha ;**
- **Zone Aa : 33,5 ha** correspondant au socle du village ;
- **Zones At 1 et At 2 : STECAL de 0,5 ha et 1,3 ha**, liés au Domaine de La Castille.



La zone A

Concernant le règlement de la zone A, comme évoqué en réunions Personnes Publiques Associées, nous souhaitons que soit repris l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme issu de la Loi ELAN, à savoir la possibilité de réaliser 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.

La zone Aa

Au sujet de la zone Aa, correspondant au socle du village, nous vous rappelons que nous ne sommes pas favorables à la réglementation très restrictive de cette zone. En effet, l'article A.2 du règlement limite toutes nouvelles constructions à vocation agricole à un maximum de 30 m² de surface de plancher, et est donc très contraignant pour l'installation de nouvelles exploitations. Malgré la faible superficie de la zone, nous souhaitons que la surface de plancher maximale soit supprimée, pour permettre la concrétisation de projets agricoles, dans ce secteur à enjeux forts de reconquête agricole.

Les zones At1 et At2

La zone Agricole comporte 2 STECAL regroupant des projets liés au Domaine de la Castille (At1 et At2). Les remarques liées à ces zonages sont développées dans la suite de l'avis.

Concernant l'annexe 1 – annexe au règlement de la zone agricole, nous souhaitons que soit repris l'article situé dans la suggestion de règlement de la zone A de notre Charte foncière, document transmis au bureau d'études en charge de votre PLU, le 12 octobre 2017. Il est à noter que la Surface Minimum d'Installation a été remplacée par la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) pour laquelle l'arrêté préfectoral est paru

Les documents graphiques et l'affectation des sols

Concernant le gain d'espaces agricoles

Le PLU compte 174 ha de zone agricole contre 139 ha au PLU précédent, soit une augmentation de 35 ha. Cette augmentation concerne le reclassement du socle du village, secteur Pierre Blanche, auparavant en zone naturelle, dont le potentiel agricole est avéré et qui a fait l'objet d'un travail d'animation foncière pour remettre en valeur les friches. Nous saluons ce reclassement qui clarifie la vocation du site et peut permettre le développement de nouvelles surfaces.



Concernant la perte d'espaces agricoles

En parallèle de la reconnaissance du secteur Pierre Blanche comme secteur agricole, votre projet prévoit le reclassement en zone 2AU de certaines parcelles issues de ce territoire. Nous ne sommes pas favorables à ce déclassement d'espaces à potentiel sur lesquels, en 2015, un travail d'animation foncière pour la remise en valeur agricole a été engagé et réalisé auprès des propriétaires du secteur. Leur basculement en zone 2AU constitue un signal envoyé aux propriétaires sur le futur constructible des terres à proximité alors même qu'entre 2015 et 2017, l'information donnée à ces mêmes propriétaires était le maintien de la vocation agricole du site. Ainsi, compte tenu de la richesse agronomique des terres et des actions mises en place pour développer l'agriculture sur ce territoire, notamment en lien avec le développement de la figue, nous souhaitons que la zone Aa reprenne à minima les contours de la zone N2 du précédent PLU. La préservation du foncier agricole est un enjeu fort pour le maintien d'une agriculture durable, et des fonctions qu'elle assure. A ce titre, compte tenu de la pression foncière qui s'exerce sur ce secteur, il est important d'envisager, comme évoqué supra, une protection à maxima de sa vocation agricole, notamment par des outils adaptés tels qu'une ZAP (Zone agricole protégée) ou un PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains).

Au sujet du STECAL At1, il s'agit de permettre l'extension des constructions existantes, ainsi que la création de nouvelles constructions à hauteur de 50% de surface de plancher supplémentaire afin de développer des activités touristiques et de loisirs. Le secteur tel qu'identifié impacte des vignes plantées autour du domaine. Nous nous interrogeons sur le manque de clarté du projet global du domaine. Compte tenu des bâtiments dont dispose déjà la Castille, nous souhaitons que les nouvelles fonctions liées au développement touristique et commercial soient réalisées dans le bâti existant du Domaine, ceci afin de ne pas impacter les cultures présentes. En l'état, nous sommes défavorables à ce STECAL.

Le STECAL At2 prévoit la création d'une cave ainsi que d'un local permettant la vente de produits issus d'exploitations agricoles. D'une part, le règlement de la zone agricole dit « classique » permet la réalisation de la cave et d'un local de vente des produits issus de l'exploitation agricole, si le besoin est justifié et nécessaire à l'exploitation agricole. Ainsi, il n'est pas utile de disposer d'un STECAL pour réaliser ces constructions en zone agricole. Seule, la construction d'un local commercial destiné à la vente des produits issus d'autres exploitations agricoles nécessiterait un STECAL. Concernant l'implantation du projet de cave, nous comprenons les contraintes qui poussent le domaine à relocaliser cet outil de production. Le projet se justifie au regard de l'actuelle cave, de son accès... Le foncier concerné est une parcelle cultivée en AOP Côtes de Provence. Ainsi, il serait utile de relocaliser le local de vente des produits non issus de l'exploitation et de réduire l'emprise du projet afin de limiter au maximum toute consommation d'espace agricole.

Concernant les emplacements réservés



La zone A est concernée par plusieurs *emplacements réservés*. Il s'agit principalement d'élargissement de voies. Nous souhaitons que l'emprise de ces emplacements réservés soit approchée au maximum des voiries existantes et que les agriculteurs impactés soient associés tout au long de la réalisation des travaux afin de prendre en compte les impacts engendrés par ces derniers sur leur activité.

En conclusion, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un **avis favorable sur le PLU arrêté, sous réserves** :

- De modifier le règlement de la zone agricole,
- De supprimer le STECAL At1 et de retravailler le projet de cave (actuellement STECAL At2 au projet PLU) via un autre outil urbanistique,
- De reclasser l'intégralité de la zone N2 Pierre Blanche en zone A afin d'assurer la pérennité de l'agriculture sur ce secteur soumis à forte pression urbaine.

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.

Fabienne JOLY

Présidente de la Chambre d'Agriculture du Var

