

MAIRIE DU PLAN DE LA TOUR	
04 NOV. 2019	
N°	5026
AGENT	ELU
TRAITÉ PAR :	NA CP
COPIE A :	FL

Draguignan, le 22 octobre 2019

Madame le Maire
Françoise LANLIARD
Place Maréchal Foch
83 120 LE PLAN DE LA TOUR

Service: Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Stéphanie VINÇON
Nos Réf : FJ/EA/FA/SV/MA
Visa Cheffe du service :
Visa Direction :

Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
Lettre R+AR

Madame 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 30 juillet 2019.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 5 août 2019, 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.

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

Le **Rapport de Présentation** dresse un état des lieux agricole complet sur l'agriculture communale. Les cartes présentées sont claires. Les données sur la socio-économie auraient cependant gagnées à être actualisées. En effet, les chiffres liés à l'évolution des exploitations et des surfaces sont issus du Recensement Général Agricole de 2010 et sont dorénavant obsolètes.

Siège Social
11, rue Pierre Clément - CS 40203
83006 DRAGUIGNAN Cedex
Tél. : 04 94 50 54 50
Fax : 04 94 50 54 51
Mél : contact@var.chambagri.fr

Antenne de VIDAUBAN
70, avenue du Président Wilson
83550 VIDAUBAN
Tél. : 04 94 99 74 00
Fax : 04 94 99 73 99
Mél : vidauban@var.chambagri.fr

Antenne de HYERES
727, avenue Alfred Décugis
83400 HYERES
Tél. : 04 94 12 32 82
Fax : 04 94 12 32 80
Mél : hyeres@var.chambagri.fr



Nous notons avec satisfaction la prise en compte des éléments du diagnostic agricole communal réalisé par la CA83 et la SAFER, ainsi que les données actualisées de l'occupation des sols de 2017.

Nous apprécions la qualité des tableaux et cartes associées au chiffrage des consommations foncières et aux évolutions de zonage.

La partie consacrée à l'identification des bâtiments dans le PLU manque de clarté. Nous souhaitons que soit décrits les projets liés aux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La CA83 partage les enjeux affichés dans le rapport de présentation, et soutient la volonté communale visant à mettre en cohérence les zones agricoles réglementaires et la réalité de terrain, ainsi que la politique volontariste portant sur le maintien des activités agricoles et leur dynamisation (reconquête de friches, installation...).

Sur les autres volets du rapport de présentation, les observations seront formulées dans la suite de l'avis en fonction des thématiques traitées.

Sur le document plus politique qu'est le **PADD**, l'agriculture y est présente.

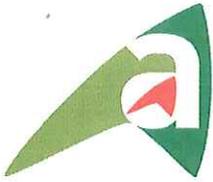
Plusieurs axes et orientations du PADD décrivent les intentions et les outils pouvant être mis en œuvre par le Plan Local d'Urbanisme pour atteindre les différents objectifs en lien avec l'activité agricole:

Orientation 1 – Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, agricole et forestier garant du cadre de vie

- Sous-orientation 1: Préserver les particularités du cadre paysager et l'identité villageoise

Vous souhaitez préserver, dans cet objectif, l'environnement naturel et agricole d'une grande richesse, qui fait la qualité du cadre de vie communal.

Cette orientation est ainsi déclinée par la volonté de proposer des zones réglementaires cohérentes avec l'occupation du sol existante. Nous vous rejoignons totalement sur ce point, que nous requerrons régulièrement auprès des communes lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme. Vous identifiez ainsi comme aboutissements de cette politique la définition de limites nettes à l'urbanisation en pourtour du village afin d'affirmer la dualité des paysages agricole



et urbain, la maîtrise de l'urbanisation en frange des hameaux et la lutte contre l'habitat diffus.

Vous souhaitez également lutter contre les friches agricoles et les reconquérir.

A ce sujet, la CA83 travaille actuellement sur un projet majeur, porté conjointement avec la Préfecture du Var, à savoir le « Plan de Conquête et Reconquête Agricoles ». Ce projet expérimental et d'avenir pour l'agriculture a pour ambition d'accentuer les démarches territoriales de lutte contre le foncier en friche et de déployer une stratégie globale de conquête et reconquête du foncier boisé à potentiel agricole.

Les objectifs étant de :

- Développer le potentiel de production agricole,
- Concilier les projets de conquête et reconquête agricoles avec les enjeux environnementaux,
- Valoriser l'agriculture dans sa multifonctionnalité,
- Mobiliser l'agriculture comme outil de lutte contre les incendies.

Soyez sûre que vous pourrez vous appuyer sur ce travail en cours, afin de revaloriser les friches de votre commune.

Orientation 2. : Organiser un développement urbain maîtrisé et durable, dans le respect du territoire et du cadre de vie

Une consommation importante de foncier a été réalisée depuis 1998, notamment sur les espaces agricoles (les espaces forestiers étant préservés par le PPRIF) au profit du développement de l'urbanisation et plus particulièrement de l'habitat diffus. Ainsi, près de 43 ha d'espace agricole (soit 8%) ont été consommés sur cette période.

Etant donné les capacités résiduelles importantes de foncier disponible sur la commune en zone urbanisable, nous serons très attentifs à l'éventualité de nouvelles consommations de foncier agricole.

Orientation 3 – Conforter le tissu économique villageois et améliorer les services

- Sous-orientation 3 : Maintenir et renforcer l'activité agricole moteur de l'économie locale

Nous apprécions votre analyse qualifiant l'activité agricole comme une activité économique de poids ainsi que votre objectif de pérennisation des espaces agricoles exploités et en reconquête, en accompagnement d'un projet de Zone Agricole Protégée (ZAP). Nous regrettons que le projet de ZAP initié sur la commune



n'ait pas abouti mais vous affichez ici votre détermination, en inscrivant la mise en œuvre de cet outil foncier dans votre PADD.

Vous inscrivez également dans cette sous-orientation, le souhait de maintenir et encourager le développement de nouvelles filières (amande) et des exploitations, notamment par la création d'un STECAL ayant pour objectif la création d'un domaine agricole. Vous revendiquez encore ici votre volonté de mettre en place une politique de reconquête des friches agricoles et de mobiliser les biens agricoles vacants et sans maître, objectifs sur lesquels vous pourrez vous adjoindre notre appui.

Vous souhaitez également mener une politique d'accompagnement et de développement de l'activité touristique par la valorisation de la pluriactivité des exploitants agricoles grâce à la création de gîtes ruraux ou d'hébergements « à la ferme ».

La CA83 partage les orientations du PADD et nous restons à la disposition de la commune pour l'accompagner dans ses démarches.

Concernant les **Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Votre projet de PLU arrêté prévoit 4 OAP :

- 1 OAP par schéma d'aménagement ;
- 3 OAP de secteur, dont une OAP agricole correspondant à la création du domaine viticole au hameau des Gastons.

Nos remarques sur les OAP sont les suivantes :

- OAP par schéma d'aménagement Nord d'Emponse et sud du hameau des Ricards, précisant l'aménagement et la programmation à court et moyen terme des différents réseaux (maillage viaire, maillage doux) tout en apportant des prescriptions paysagères sur les zones 1AU. Nous souhaitons que soit rajoutée, pour la zone 1AUb, sise en lisière de zone agricole, une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre l'habitation du particulier édifiant une extension ou une annexe avec les parcelles agricoles avoisinantes. Ainsi, il est préconisé que des zones tampons (haies) soient mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou annexe.
- L'OAP n°1 : Tennis du quartier Mouisy, sur un secteur classé A et N au PLU en vigueur, le projet consiste à conforter les équipements sportifs existants par la création d'un local lié à l'activité, abritant notamment des vestiaires, tout en garantissant une bonne insertion dans l'environnement et le



paysage et une bonne prise en compte du risque d'inondation lié au ruissellement.

Les infrastructures sportives (tennis) sont déjà présentes et ce secteur ne dispose pas de potentialités agricoles. Pour ces raisons, nous ne nous opposons pas à ce projet et au déclassement de zone A.

- OAP n°2 de secteur, domaine viticole au hameau des Gastons : le projet consiste en la création d'un nouveau siège d'exploitation pour un domaine viticole comprenant un bâtiment technique, une annexe agricole et l'habitation de l'exploitant. Un STECAL d'une superficie de 3 977 m² sera créé sur un espace laissé en friche dans un petit vallon agricole essentiellement tourné vers la viticulture. Un zonage spécifique Av est créé. Nous attirons votre attention sur le fait que l'implantation du bâti est prévue sur une surface enrichie intégrée dans l'aire d'appellation AOP Côtes de Provence. Ce projet est justifié dans votre projet de PLU par la volonté d'encourager l'installation d'exploitants sur la commune.

Nous comprenons l'intérêt et le caractère agricole de ce STECAL, et apprécions la mise en place prévue de haies tampon entre les bâtis projetés et les espaces cultivés.

- OAP n°3 : Studio d'enregistrement au hameau de Gassine : le projet consiste au développement d'un lieu de création artistique : un studio d'enregistrement musical et de postproduction cinématographique, au sein du hameau des Gassines.

Ce secteur, classé A au PLU en vigueur, fait l'objet d'un reclassement en zone Ng, dans votre projet de PLU. L'implantation des bâtis est programmée en prolongement des espaces déjà bâtis et n'entre que très peu en concurrence avec le foncier agricole. Pour ces raisons, nous ne nous opposons pas à ce projet et au déclassement de zone A.

La traduction réglementaire du projet de PLU (le **Règlement de la zone A**) appelle de notre part des observations. La zone A comprend deux sous-secteurs : Ai et Av.

- Le secteur Ai correspond au secteur d'extension agricole en milieu naturel, dans lequel seuls peuvent être autorisés les bâtiments techniques nouveaux, et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le secteur Av correspond au STECAL du hameau des Gastons.

La réglementation de la zone A (dit zone agricole classique) intègre en partie la suggestion de rédaction du règlement de zone agricole annexée à la Charte Agricole mais diffère sur plusieurs points. Des remarques sont donc formulées.



Article A2-5 :

Les changements de destination autorisés dans votre projet de règlement sont limités à une destination d'habitat. Nous n'y voyons pas d'inconvénient mais trouvons que cela va à l'encontre de votre volonté affichée dans le PADD de diversification des activités agricoles via l'agritourisme.

Article A2-6 :

Vous prescrivez que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation. Nous trouvons cette distance trop importante et génératrice de mitage. Nous préconisons une distance maximale de 20 m. De plus, nous souhaitons que soit règlementée la hauteur de ces annexes.

Par ailleurs, vous autorisez, dans le cas où l'habitation est également le siège d'une activité artisanale ou commerciale, une extension liée à l'activité sous ces conditions : l'activité doit être déclarée depuis plus de cinq ans et l'extension liée à l'activité (bureau bâtiment de stockage atelier...) ne peut dépasser 120 m² de surface de plancher.

Nous ne sommes pas favorables à cette mesure, absente de la suggestion de rédaction du règlement de la zone A, et demandons sa suppression.

Article A2-7 :

Dans le cas où l'habitation est le siège d'une activité existante de location saisonnière de meublés, l'hébergement insolite est autorisé afin de développer l'offre en matière de « tourisme vert ». Cette disposition ne nous semble pas pertinente en zone agricole car elle accentue le mitage et la pression foncière sur les zones agricoles, dont ce n'est pas la vocation. De plus, il nous apparaît indispensable que ce type d'activité soit réalisé dans le cadre d'un STECAI.

Pour ces raisons, nous demandons donc le retrait de cet article.

Article A8 :

Nous réitérons la remarque réalisée pour l'article A2-6 sur la distance maximale de 30 m entre les constructions sur une même propriété, et souhaitons voir cette distance réduite à 20m.

Article A11 :

Nous souhaitons que vous rajoutiez que l'installation des capteurs solaires au sol, pour les constructions à usage d'habitation, ne doit être réalisée en concurrence avec le foncier agricole cultivé ou cultivable.



Sur les annexes au règlement, des modifications doivent être apportées à l'annexe n°1 « Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité ». En effet, l'arrêté préfectoral sur les SMA - Surfaces Minimales d'Assujettissement- étant publié, la référence à la SMI doit être soustraite.

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

Enfin, concernant les **plans de zonages et de l'affectation des sols**, surfaciquement, la zone agricole entre le PLU approuvé de 2007 et le PLU arrêté a été étendue sur plus de 82,2 ha portant la zone agricole à 1 004,8 ha. Cette extension de zone A est liée au reclassement en zone agricole de 7 ha de zones U ou AU et 83,7 ha de zones N en raison de la reconnaissance de terrain cultivé notamment, et de la suppression d'une zone UE. En contrepartie, 1 ha de zone A a été déclassé en zone U et 7,7 ha en N.

Les EBC sont également réduits drastiquement (-1 167,7 ha, soit une réduction de 89%), ce qui favorisera les projets de reconquête agricoles éventuels.

D'une manière générale, nous nous félicitons des reclassements et élargissements de la zone A en fonction des terrains AOC actuellement cultivés.

Nos remarques en lien avec les déclassements de zone A dans le cadre des OAP ont été effectuées dans le paragraphe dédié.

Déclassement de zone A du PLU de 2007 au profit d'une zone urbaine ou à urbaniser du PLU arrêté

- Déclassement d'une zone A en zone UD sur le hameau de Vallauray. Ce secteur, d'une superficie restreinte, n'est pas classé en AOP Côtes de Provence et se situe en continuité des espaces bâtis existants. Nous ne nous opposons donc pas à ce déclassement.
- Déclassement d'une zone A en zone UC sur le quartier des Ricards. Ce secteur, là aussi d'une superficie restreinte, n'est pas classé en AOP Côtes de Provence. Cette modification de zonage est effectuée afin de favoriser l'implantation d'un jeune agriculteur à proximité de son exploitation. Dans cette optique, nous ne nous opposons pas à ce déclassement.



Déclassement de zone A du PLU de 2007 au profit d'une zone naturelle du PLU arrêté

- Création d'une zone NL pour un camping sur le quartier du Pré d'Icard. Nous aurions souhaité disposer de plus d'information sur ce déclassement et sur l'activité touristique en question, permettant de mieux appréhender cette modification de zonage sur des secteurs cultivés (dont l'activité agricole est visible en 2017 sur les photos aériennes), et faisant partie de l'aire AOP Côtes de Provence. Le projet de zone NL isole, au sud, un espace cultivé qui est conservé en zone A. Cette modification de zonage risque d'impacter les activités agricoles alentours et générer des conflits d'usage. Dans l'attente de précision et justification du projet du camping, nous sommes réservés sur ce déclassement.

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

- Des précisions à apporter sur les projets de changement de destination,
- De modifications à apporter au règlement et ses annexes,
- De précisions à apporter quant à la modification de zonage inhérente au camping, sur le quartier Pré d'Icard.

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

Fabienne JOLY
Présidente de la Chambre d'Agriculture

**ORDONNATEUR
SUPPLEANT**