




Draguignan, le 9 septembre 2019

**Monsieur Le Maire**  
**Hôtel de ville**  
**Place Urbain Sénès**  
**83 390 PIERREFEU DU VAR**

Service: Foncier Aménagement Territoires  
Dossier suivi par : Fanny ALIBERT  
Nos Réf : FA/EA/FA/MA  
Visa Chef de service :   
Visa Direction :

**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 d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal le 2 Juillet 2019.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 5 Juillet 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** comprend, en annexe, le diagnostic agricole conduit dans le cadre de l'étude d'opportunité à la mise en place de l'outil foncier ZAP. Les enjeux agricoles identifiés par le PLU portent sur la diversification agricole et le

**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](mailto: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](mailto: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](mailto:hyeres@var.chambagri.fr)



développement des réseaux d'irrigation agricole, la Chambre d'Agriculture du Var (CA83) partage ces enjeux.

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**, 2 orientations sont inscrites :

- Encadrer le développement communal et préserver le cadre de vie ;
- Accompagner le développement communal.

Les enjeux agricoles identifiés portent sur la préservation du terroir local en « poursuivant la politique de non consommation des espaces agricoles tout en soutenant les filières existantes, en encourageant les projets de développement et en protégeant les équilibres paysagers ». De manière opérationnelle, les objectifs portent sur :

- Favoriser la création de pare feux agricoles ;
- Soutenir les filières agricoles en préservant le foncier ;
- Poursuivre la concertation avec le monde agricole et renforcer les partenariats stratégiques ;
- Encourager la (re)conquête agricole ;
- Soutenir l'agritourisme ;
- Encourager le développement des circuits courts ;
- Favoriser le projet d'irrigation future de la plaine agricole.

La CA83 partage les objectifs agricoles identifiés dans le PADD. Notre structure reste à votre disposition pour vous y accompagner.

Pour éviter toutes redondances dans l'avis, les observations en lien avec les thématiques habitat, économie, tourisme... sont formulées dans la partie zonage du présent avis.

La traduction réglementaire du projet de PLU (le **Règlement de la zone A**) appelle de notre part des observations.

La réglementation de la **zone A** (dite agricole « classique ») intègre la suggestion de rédaction du règlement de zone agricole annexée à la Charte Agricole.

Concernant le changement de destination, il est demandé que les fiches figurant en Annexe 2 du règlement soient complétées :



- La justification que le bâtiment (si agricole) n'est plus utile à l'exploitation ;
- La compatibilité du projet de changement de destination avec les autres activités sur site et l'agriculture environnante.

De plus, sur les 10 bâtiments identifiés, nombre de destinations sont autorisées : habitation, hébergement hôtelier et touristique, commerces et services, bâtiment agricole... Certains bâtiments cumulent toutes ces destinations. Une même exploitation dispose de plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination sans pour autant disposer d'une vision globale du projet. Nous soutenons la démarche communale de favoriser la valorisation de certains bâtis, de permettre aux exploitants de bénéficier d'une diversification agricole et ainsi de les conforter et de valoriser le terroir... Ainsi, pour y concourir, il est demandé que les précisions suscitées soient apportées au dossier.

Au-delà des constructions agricoles, sont autorisées les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation. Sur ce sujet, différents compléments sont demandés :

- L'extension soit autorisée en une seule fois ;
- 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 est à introduire. 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.

Il est demandé la suppression de la disposition n°7 du règlement de zone agricole. En effet, l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme autorise en zone agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Il n'est rien spécifié concernant les constructions et installations liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier. La solution serait d'identifier un secteur dédié couplé à un règlement adapté.

De plus, il est demandé que soient rajoutées les nouvelles dispositions réglementaires issues de la Loi ELAN relatives aux constructions agricoles liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des productions.

Concernant l'annexe n°1 relative aux critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité, la





SMI n'existe plus et est remplacée par la SMA. Ainsi, il est demandé d'actualiser ce point.

Enfin, au sujet du risque inondation, le règlement prévoit un règlement restrictif pour les secteurs d'aléas inondation fort et de moindre importance. Ces zones concernent nombre d'hectares agricoles. A notre sens, ces règlements de zone ne prennent pas en compte la dimension agricole. Un nécessaire travail de concertation et d'association du monde agricole est à prévoir comme cela a été fait dans le cadre de l'élaboration des règlements de PPRI des communes sur l'Argens. Des sièges d'exploitation sont directement concernés par ce règlement. Le règlement tel que proposé est plus restrictif que des règlements PPRI. En l'état, la CA83 n'entérine pas ce règlement des zones inondables.

Sur le sujet des **plans de zonages et de l'affectation des sols**, surfaciquement, le PLU arrêté augmente la zone agricole d'environ 80 ha passant de 1 933 ha à 2 005 ha soit 34% du territoire communal.

La CA83 tient à saluer cette reconnaissance de l'activité agricole et d'un potentiel de développement. De manière générale, nous saluons la politique communale de préservation du foncier agricole avec une urbanisation recentrée autour du village, une plaine agricole préservée et renforcée par l'outil ZAP à venir.

Toutefois, nous notons que des demandes de (re)conquête agricole n'ont pas été prises en compte dans le zonage agricole du PLU. Le foncier concerné n'est pas couvert d'EBC et demeure en zone naturelle, ainsi un projet de reconquête agricole demeure possible sous réserve d'autorisation comme cela est également demandé en zone agricole. Lors de l'enquête publique, si d'éventuelles requêtes de porteurs de projet sont déposées, il est important d'y apporter une attention particulière quant à la reconnaissance du projet agricole pouvant aller au classement du foncier concerné en zone agricole. La CA83 reste à votre disposition pour vous apporter toute expertise sur ce sujet.

En matière de consommation de foncier agricole, il est dénombré environ 2 ha. Au préalable, il y a une incohérence de chiffre entre la page 207 du rapport de présentation, indiquant une réduction de la zone agricole au profit de la zone U ou AU de 0.5 ha contre 1.87 ha en page 240. Ces incohérences figurent également sur les évolutions entre zones A et N.

Cette consommation de foncier concerne principalement la consolidation des hameaux existants. La CA83 n'a pas d'observation à formuler.



La zone A est, par ailleurs, concernée par plusieurs *emplacements réservés*. Nous attirons votre attention sur la nécessité de veiller à ce que ces derniers impactent le moins possible l'espace agricole en termes de consommation et de fragmentation d'espace. Sur le sujet de l'ER relatif à la déviation, une étude exhaustive sur les impacts agricoles a été produite, il est demandé, lors de la mise en œuvre du projet, d'engager des mesures de compensation aux exploitants agricoles et de sécurisation de l'espace agricole.

Enfin, la zone agricole est concernée par la disposition EBC notamment le long des cours d'eau. Il est demandé que cette apposition n'empiète pas du foncier agricole exploité ou exploitable.


La CA83 émet un avis favorable sous réserves des remarques formulées précédemment, sur le PLU arrêté.

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.

**Fabienne JOLY**

Présidente de la Chambre d'Agriculture



**ORDONNATEUR  
SUPPLEANT**

