

Draguignan, le 7 Avril 2022

Monsieur Le Maire  
Hôtel de ville  
22 rue de l'Hôtel de ville  
83 560 SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER

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

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

**Siège Social**  
11 rue Pierre Clément CS 40203  
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

**Antenne de Vidauban**  
70 av. du Président Wilson  
83550 VIDAUBAN

**Antenne de Hyères**  
727 av. Alfred Décugis  
83400 HYÈRES

**Contact**  
Tél. : 04 94 50 54 50  
Mél : [contact@var.chambagri.fr](mailto:contact@var.chambagri.fr)

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 3 Février 2022.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 18 Février 2022, 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 relativement exhaustif. Nous n'avons pas de remarque complémentaire à formuler.

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**, 10 axes sont inscrits, parmi lesquels, l'axe 8 dédié à l'Agriculture : « Soutenir l'Agriculture et proposer les conditions de son développement futur ». Le PLU se fixe comme ambition de maintenir le potentiel agricole du territoire eu égard au potentiel foncier agricole (friche et boisement à potentiel agricole) et aux enjeux pastoraux. La CA83 partage ces orientations.

A ce titre, dans le cadre du Plan de Reconquête Agricole, nous avons élaboré, en concertation avec les filières agricoles départementales, des cartes du gisement boisé à potentiel agricole. Ces données, sont désormais accessibles aux collectivités et bureaux d'études en charge de l'élaboration des PLU via une plateforme cartographique dédiée ([https://geo-paca.vigifoncier.fr/reconquete\\_vpublic/index.html](https://geo-paca.vigifoncier.fr/reconquete_vpublic/index.html)) et permettent de définir des secteurs de reconquête agricole. Ces informations géographiques sont une base de travail qu'il convient d'approfondir localement avec la profession agricole. De manière plus générale, et pour répondre à vos objectifs, nous vous invitons à ne pas classer en EBC les parcelles cultivées ou à potentiel.

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.

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

Votre projet comporte 5 OAP, dont l'une concerne la zone UBa du Vallon de l'Eclou. Cette zone se situe à proximité immédiate de parcelles exploitées. Votre OAP prévoit le maintien des principaux bosquets pour assurer une transition entre le Vallon de l'Eclou et la zone agricole avoisinante. Compte tenu de la proximité de cette zone avec la zone agricole, une disposition visant



à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre la future occupation du site et les parcelles agricoles avoisinantes est à introduire. Ainsi, il est demandé de prévoir des mesures de protection physique en bordure du secteur 3. Par mesure de protection est entendue haie anti dérive implantée sur une zone d'une largeur minimum de 5 mètres. Cette disposition fait suite à l'arrêté préfectoral du 15 Mars 2017 qui fixe des dispositions en application de l'article L253-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Cette protection est à implanter dans la zone Uba et non sur la parcelle agricole.

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

*Concernant la zone agricole dite « classique »,*

La réglementation de la zone A intègre la suggestion de rédaction du règlement de zone agricole annexée à la Charte Agricole. Toutefois, pour les annexes et extensions, comme évoqué dans notre courrier du 13 décembre 2021, il est demandé que l'extension soit autorisée en une seule fois.

*Concernant le STECAL Ac,*

Le STECAL Ac porte sur la reconnaissance d'une activité artisanale existante au lieu-dit La Pelasse. Il est étendu sur 0.33 ha. Compte tenu de l'existence des activités depuis plusieurs décennies, nous comprenons le choix communal de les reconnaître. Par contre, le développement des activités tel que proposé par le PLU nous interpelle. A notre sens, il convient de figer les activités en l'état de l'activité sur site.

Sur le sujet des **plans de zonages et de l'affectation des sols**, surfaciquement, le PLU arrêté porte la zone agricole à 1 539,86 ha soit 20% du territoire.

Nous saluons le reclassement en zone agricole des secteurs que vous aviez identifiés dans votre 1<sup>er</sup> projet de PLU comme des zones de projets, à savoir les zones 2AU « Vallon de l'Eclou » et 1AUC « Les Cheyres ». Nous saluons également la réduction de la zone 1AUa « Les Jourdannes » au profit de la zone A comme demandé.



Au sujet de la zone 1AUa « Les Jourdannes », au préalable nous tenons à rappeler que la CA83 défend l'agriculture comprenant les zones et les espaces agricoles exploités ou exploitables.

Dans l'objectif de maintenir le potentiel de production agricole, la CA83 s'appuie sur la méthode Eviter – Réduire – Compenser (ERC) appliquée à l'agriculture :

- **Eviter** => Eviter tout impact sur la zone ou espace agricole en étudiant d'autres sites potentiels d'accueil (dents creuses, espaces naturels...), s'il est démontré l'impossibilité de reporter le projet hors de la zone ou espace agricole, il convient de justifier l'intérêt du projet et de ...
- **Réduire** => Réduire l'impact du projet sur l'agriculture (par son dimensionnement, aménagement...) et mesurer les effets du projet sur l'agriculture (effets directs et indirects) afin de...
- **Compenser** => Compenser les impacts du projet sur l'agriculture pour permettre :
  - o Aux exploitants impactés de poursuivre leurs activités (recherche de foncier...);
  - o Aux filières de pallier aux effets du projet ;
  - o Au territoire de maintenir son dynamisme et ses perspectives agricoles.

Il est à souligner que nous portons une attention particulière sur le foncier agricole, non actuellement exploité, qui représente un potentiel de développement important pour l'agriculture et qui est également à préserver.

A toutes fins utiles, le « Guide méthodologique pour le maintien du potentiel de production agricole<sup>1</sup>» sert d'outil de travail et permet de mettre en œuvre la démarche « éviter, réduire, compenser » pour les espaces agricoles. Il est indispensable de préciser que la procédure de compensation est un recours ultime une fois toutes les alternatives potentielles étudiées et au regard de l'intérêt du projet.

Dans le cas où vos projets ne peuvent pas être réalisés dans un secteur moins impactant, nous demandons de prendre en compte l'activité agricole exercée

---

<sup>1</sup> Ce document est issu d'un travail partenarial entre les principales institutions départementales, produit en 2012 et diffusé à l'ensemble des collectivités.



sur ce secteur ainsi que son potentiel agronomique, par des mesures qui visent à réduire les impacts et à compenser les pertes pour les agriculteurs et pour l'agriculture.

Par ailleurs, au lieu-dit « Les Cheyres », se situent des zones Nh dans lesquelles les nouvelles constructions ne sont pas autorisées sauf extensions. Pour cette raison, nous renouvelons notre demande de limitation de la zone Nh à l'Est du lieu-dit située entre Les Cheyres et La Patronne, à la route (coupure physique) afin d'afficher des limites claires à l'urbanisation.

De plus, trois Emplacements réservés impactent du foncier agricole :

- ER 5 : Aménagement d'une zone de stationnement au cimetière ;
- ER 6 : Extension du cimetière ;
- ER 19 : Aménagement d'un point d'apport volontaire.

Nous comprenons les besoins communaux. Toutefois, pour l'espace de stationnement et pour le point d'apport volontaire, des parcelles moins impactantes pour l'Agriculture pourraient être étudiées (exemple : parcelles AS58 et AX7).

Les planches graphiques précisent les arbres et haies à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Sur ces espaces, les travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers sont interdits. Ces délimitations sont en contradiction avec les engagements des exploitants agricoles au travers de la Politique Agricole Commune. En effet, les exploitants doivent identifier les haies/arbres à préserver. Ils ont possibilité, pour des raisons d'exploitation, de les détruire, s'ils les réimplantent sur un autre espace. Nous sommes donc en désaccord avec l'identification faite dans le PLU, qui ne prend pas en compte les démarches engagées, et qui n'indique pas les actions d'information et de pédagogie vis-à-vis des exploitants à mettre en place pour appliquer ces dispositions.

De plus, concernant les zones de pelouses et garrigues, le règlement du PLU indique que seules seront autorisées les activités pastorales sur ces milieux. La CA83 souhaite que soit clairement inscrit, au PLU, la possibilité d'activités agricoles. En effet, certains sites sont déjà exploités, d'autres pourraient l'être. Il est important de reconnaître les activités et le potentiel des sites.





Enfin, sur le sujet des EBC, un certain nombre sont positionnés le long des cours d'eau, il est demandé que leur délimitation ne porte pas sur du foncier exploité ou exploitable.

La CA83 émet, sur le PLU arrêté, un **avis favorable sous réserves** :

- De modifications du règlement de zone A ;
- De revoir les dispositions relatives aux éléments paysagers à préserver ;
- De prévoir des dispositions susceptibles de limiter les conflits au droit de la zone agricole sur le secteur du Vallon de l'Eclou ;
- Des précisions à apporter au STECAL Ac ;
- Pour tout préjudice sur l'activité agricole, de mettre en place les mesures visant à éviter, réduire et compenser l'impact de la zone à urbaniser des Jourdannes sur les exploitations agricoles et le foncier agricole ;
- De réduire la zone Nh Les Cheyres au droit de la route pour affirmer les limites claires à l'urbanisation ;
- D'étudier une localisation d'emplacements réservés moins impactante pour l'agriculture.

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

