



Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
Place Jean Jaurès
83 330 LE BEAUSSET

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

Draguignan, le 30 novembre 2023

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme – Le Beausset
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture du Var
Lettre R+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 du projet de révision de votre Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal le 7 septembre 2023.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 25 septembre 2023, 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.

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



En préambule, nous tenons à saluer la démarche de mise en place d'une Zone Agricole Protégée que vous avez lancée sur la commune et qui sera prochainement approuvée. Le périmètre de la ZAP jouera un rôle central dans la préservation à long terme de l'espace agricole, et donnera de la visibilité aux exploitants leur permettant, ainsi, de développer leur outil de production. Nous vous rappelons, qu'une fois approuvé, le dossier de ZAP devra être annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Le dossier de PLU, 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 incomplet. En effet, en page 62 du rapport de présentation, il est simplement cité le diagnostic agricole de 2016. Or, ce diagnostic a été élaboré par le GIE Terres et territoires dans le cadre de la présente révision du PLU. Qui plus est, ce travail a été repris et actualisé dans le cadre du dossier d'élaboration de la ZAP en 2022. Ces études apportent un éclairage sur l'économie agricole du territoire, son évolution, les projets et difficultés de la profession agricole. Nous souhaitons donc que celles-ci soient reprises dans votre diagnostic afin de compléter les enjeux agricoles sur votre territoire.

Par ailleurs, en page 195 du rapport de présentation, dans la partie « choix retenus en matière de développement économique », le document précise qu'il s'agit « d'affirmer la vocation agricole du Beausset ». Nous partageons ce choix, cependant, nous souhaitons que dans cette partie soit mentionnée la création de la Zone Agricole Protégée (ZAP) en cours. Comme indiqué en préambule, cette servitude d'utilité publique vient renforcer fortement la préservation à long terme des espaces agricoles de la commune et sera annexée au PLU.

La ZAP est évoquée en p.196, au sujet de la volonté de « permettre la reconquête des espaces agricoles ». Nous demandons qu'il soit indiqué, parmi les objectifs de la démarche de ZAP, que cet outil va permettre d'affirmer à long terme la vocation agricole des terres qui la composent.



Enfin, plusieurs chiffres semblent erronés, ce qui ne permet pas une bonne compréhension de ce qui est reclassé/déclassé de la zone A ou N. C'est le cas en page 61, où il est inscrit « 26,2 ha de zones agricoles sont reclassées en zone agricole ». Il en est de même dans le tableau en page 276, deux chiffres différents concernant la superficie de zones agricoles du territoire sont indiqués : 2151,3 ha et 1135,8 ha. Nous souhaitons que ces erreurs soient rectifiées pour une meilleure compréhension. Dans ce même tableau, il est inscrit que le déclassement de zones agricoles en zones urbaines est compensé largement par le reclassement de 148,7 ha de zone N en zone A. D'une part, comme indiqué en page 261, ces 148,7 ha sont déclassés de A vers N et non le contraire. D'autre part, à notre sens, le reclassement de zone N en zone A n'est pas une compensation. En effet, l'activité agricole est réalisable en zone naturelle, s'il n'y a pas de servitude d'espace boisé classé sur les parcelles. Il s'agit donc d'une reconnaissance d'une activité en place ou d'un potentiel pour lequel des investissements seront nécessaires pour une mise en valeur agricole. Nous souhaitons que cette phrase sur la compensation soit supprimée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Votre PADD s'articule autour de 3 orientations et 12 objectifs, dont un est consacré au maintien et au redéploiement de l'activité agricole. Toutes les composantes de l'agriculture sont bien prises en compte dans votre projet. Nous n'avons pas de remarque sur celui-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

La traduction réglementaire du projet de PLU

Le règlement de la zone A identifie 2 types d'espaces agricoles :

- **Zone A** : 594,9 ha ;
- **Zone Ap** : 541 ha.

Concernant la zone A



La zone A reprend en partie la suggestion de règlement annexée à la Charte Foncière du Var. Malgré tout, plusieurs points du règlement sont à revoir.

L'article A1 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites, doit être renforcé pour éviter toutes dérives en zone agricole incompatibles avec le caractère de la zone. Ainsi, le dernier paragraphe concernant l'interdiction des centrales photovoltaïques, des carrières et des parcs éoliens ne doit pas être limité au seul périmètre du PNR de la Ste Baume comme indiqué. En effet, ce dernier couvre seulement une partie du territoire communal. Nous demandons que cette interdiction s'applique à toute la zone agricole.

Dans l'article A2, concernant les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, nous vous rappelons que conformément à la réglementation en vigueur, seuls peuvent faire l'objet d'un changement de destination les bâtiments, désignés en annexe de votre règlement, et portés au règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Par conséquent, l'article qui concerne cette possibilité doit être supprimé en zone A comme en zone Ap.

Toujours dans cet article A.2, aucune mention n'est faite sur la possibilité de développer le camping à la ferme. Cette disposition peut être reprise, selon les modalités inscrites dans notre suggestion de règlement de la zone A, et pourrait ainsi venir appuyer l'orientation de votre PADD qui consiste à permettre la diversification et l'agrotourisme.

Par ailleurs, concernant l'extension et l'édification d'annexes pour les constructions à usage d'habitation, nous souhaitons qu'un critère soit ajouté concernant l'existence légale de l'habitation support de l'extension ou de l'annexe afin de limiter toute dérive en zone agricole.



Concernant la zone Ap

D'une manière générale, la CA83 est défavorable à ce type de zonage car il ne permet pas aux exploitations agricoles de répondre à certains projets économiques (par exemple : extension ou construction d'un bâtiment technique pour répondre à une hausse de la production agricole, ...). Ce type de zonage est également contraignant en cas d'installation d'une nouvelle exploitation.

La délimitation de la zone Ap est argumentée aux motifs de «préservation des grands paysages agricoles ». Cet argumentaire est incomplet au regard des impacts que ce classement génère sur l'activité agricole.

Ce zonage « Ap » qui couvre près de la moitié des zones agricoles de la commune est un frein au développement des exploitations en place et un frein à l'installation de nouvelles exploitations qui ne trouveront pas forcément des parcelles disponibles dans les zones « A » pour prévoir leur projet de développement agricole (constructions de bâtiments techniques). Ce règlement risque donc d'encourager le recul de l'agriculture et non de favoriser le développement agricole, comme vous le prévoyez dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ainsi, pour ne pas freiner le développement et les nouvelles installations agricoles sur le territoire et pour rééquilibrer l'espace agricole, nous souhaitons que le zonage Ap soit retravaillé à deux niveaux :

- Aller vers une diminution des secteurs classés en Ap au profit de la zone A dont le zonage et le règlement permettent les constructions et installations à usage agricole ;
- Travailler sur les articles A4 et A5 du règlement de la zone agricole pour l'insertion paysagère des constructions agricoles dans les secteurs les plus sensibles au niveau paysager.

Par ailleurs, si vous souhaitez maintenir quelques espaces en zone Ap inconstructible, un argumentaire paysager devra être réalisé et nous souhaitons qu'en cas de remarque sur cette réglementation restrictive,



soient étudiées toutes requêtes relatives à la concrétisation de projets agricoles, formulées dans le cadre de l'Enquête Publique ou d'une autre procédure, pour les intégrer au mieux dans le PLU.

Enfin, au sujet de l'annexe sur la définition de l'exploitation agricole, nous souhaitons que celle-ci soit mise à jour pour supprimer la notion de SMI. En effet, l'arrêté préfectoral concernant la SMA est paru le 30 juin 2016.

En outre, il est demandé que cette annexe soit renommée « critères de définition de l'exploitation agricole et notion de constructions directement nécessaires à son activité », en lieu et place de « annexe au règlement de la zone agricole ». En effet, au regard de l'article R. 151-25 du Code de l'Urbanisme, la zone naturelle pouvant également accueillir des activités agricoles, cette annexe doit également concerner ce zonage en cohérence avec les activités en présence et les éventuels projets.

Concernant la zone N

En ce qui concerne la zone naturelle, dans l'article N.1 concernant les occupations et utilisations du sol interdites, vous interdisez les bâtiments agricoles. La réglementation de cette zone est restrictive car elle ne permet pas la construction de bâtiments techniques ni de nouvelles habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, permettant notamment l'installation ou le développement de l'élevage. Cette restriction représente ainsi un frein non négligeable au développement de ce type d'activité, notamment au regard de la surface importante d'espaces naturels que le territoire possède et qui pourraient servir de support à une ou des installation(s) pastorale(s). Ainsi, afin d'assurer le maintien et le développement d'activités pastorales et agricoles dans les espaces naturels, nous souhaitons que cette possibilité soit inscrite dans le règlement de la zone N au même titre que la zone A, comme le prévoit l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme.



Les plans de zonages et l'affectation des sols

Concernant les espaces agricoles et leur classement

Le PLU compte 1 135,8 ha de zone agricole. Ce classement concerne principalement les espaces agricoles existants exploités et à potentiel. Nous saluons ce classement qui représente, à la fois, une reconnaissance de l'activité agricole en place mais va également permettre le développement de nouvelles surfaces agricoles dans les secteurs à potentiel. Nous saluons également le reclassement de 3,6 ha de zone AU en zone A en entrée de ville Est. Ce classement va permettre de redonner de la visibilité à l'exploitant en place dans le maintien de son parcellaire.

Dans le cadre du Plan de Reconquête Agricole, nous avons élaboré, en concertation avec les filières agricoles, des cartes du gisement boisé à potentiel agricole. Ces données, sont désormais ouvertes 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) 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.

A titre d'exemple, nous avons repéré des secteurs qui nous semblent intéressants et qui sont couverts par des EBC dans votre projet de PLU :

- Le secteur au Nord-Ouest de la Commune, situé Chemin du Puit d'Encastre, identifié dans le cadre du Plan de Reconquête comme disposant d'un potentiel agricole pour de l'AOP Côtes de Provence, est classé actuellement en zone N et EBC. Cette reconnaissance permettrait d'étendre les plantations déjà existantes sur le secteur et conforterait votre objectif de reconquête agricole ;
- Le secteur situé en limite Nord-Ouest avec la commune du Castellet, également classé en EBC et qui aurait un potentiel de développement pour de la viticulture en IGP ou en Oléiculture. Là encore ce déclassement d'EBC permettrait le développement d'un secteur agricole qui pourrait servir de pare-feu dans le cadre de la prévention du risque incendie.



D'autres secteurs pourraient être identifiés. Nous vous invitons à étudier ces données dans votre projet de PLU en concertation avec la profession agricole. Il s'agit ainsi de retenir les espaces de reconquête agricole et d'intégrer cet enjeu dans votre zonage.

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 (notamment celles incluses dans l'aire d'appellation AOP Côtes de Provence et AOP Bandol).

En outre, nous avons été contactés par deux exploitants portant des projets d'installation agricole sur le territoire communal. Parmi eux, l'un se situe au Sud-Ouest de Souviou, proche du Lieu-dit la Couchoua. Ce secteur, autrefois classé en N avec EBC, est classé dans votre projet de PLU en Ap. Bien que la zone Ap n'empêche pas l'exercice d'une activité agricole, son règlement, comme évoqué supra, empêche toutes créations nouvelles d'exploitations agricoles qui nécessiteraient des installations techniques liées et nécessaires à l'activité. Nous souhaitons que ce zonage soit revu pour permettre le développement de ce projet dans les meilleures conditions.

Notre service installation se tient à votre disposition pour vous accompagner ainsi que les porteurs de projets dans ce développement agricole.

Concernant les espaces agricoles classés en zone N

Votre projet prévoit le déclassement de 5,9 ha de zones agricoles actuellement non exploités en zone NL relative à un secteur de grandes manifestations et à l'aménagement d'activité de loisirs. Dans votre rapport de présentation en page 260, il est indiqué que ce terrain répond au Schéma d'accueil des gens du voyage en tant qu'aire d'accueil. Compte tenu du fait que, d'après le rapport de présentation de votre ZAP, ce terrain a subi de nombreux dommages qui le rend difficilement cultivable, nous n'avons pas de remarque sur ce déclassement. Cependant, compte tenu de la proximité de ce secteur d'accueil du public avec la zone agricole, une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre l'aire d'accueil et les parcelles



agricoles avoisinantes est à introduire. Ainsi, il est demandé de prévoir des mesures de protection physique en bordure de parcelles agricoles pour limiter tout conflit de voisinage. Ces mesures de protection doivent être positionnées dans la zone NL et non sur les parcelles agricoles avoisinantes. Par mesure de protection est entendue haie anti-dérive implantée sur une zone d'une largeur minimum de 5 mètres.

Nous n'avons pas d'autres remarques sur ces classements de zone A en N.

Concernant les espaces agricoles classés en zone AU, nous avons plusieurs remarques

En premier lieu, la zone 2AUp Pignet d'une superficie de 5,5 ha, située derrière le collège en dents creuses de l'urbanisation, couvre des espaces agricoles actuellement non cultivés. Dans le cas où vos projets ne peuvent pas être réalisés dans des secteurs moins impactants, nous n'émettons pas d'objection à cette zone. Cependant, nous demandons de prendre en compte le potentiel agronomique de ce secteur, par des mesures qui visent à réduire les impacts et à compenser les pertes pour l'agriculture. Dans cet objectif de maintenir le potentiel de production agricole, la CA83 s'appuie sur la méthode Eviter – Réduire – Compenser (ERC) appliquée à l'agriculture. A toutes fins utiles, le « Guide méthodologique pour le maintien du potentiel de production agricole » 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.

En second lieu, la zone 2AUm Maran, d'une superficie de 9,2 ha, située en entrée de ville Est de la commune, occupe un secteur en partie cultivé, couvert par l'aire AOP Côtes de Provence et l'Aire AOP Bandol et entièrement desservi par le réseau du Canal de Provence. Votre projet prévoit une délocalisation d'équipements publics sportifs ainsi que la réalisation de logements pour répondre à la demande de développement. Vous prévoyez également une réserve foncière pour l'accueil d'un lycée à plus ou moins long terme. Bien que votre étude de



densification indique que les espaces urbains actuels de la commune ne peuvent pas répondre à ces besoins de développement, aucun scénario alternatif à la consommation agricole n'est présenté dans votre rapport de présentation. Ce projet tel qu'il est situé, est dommageable pour la pérennité de l'espace agricole exploité constitué. Par ailleurs, nous portons à votre connaissance qu'afin de préserver le potentiel agricole régional, le SRADDET PACA fixe un objectif de zéro perte de surface agricole équipée à l'irrigation à l'horizon 2030. Au regard de tous ces éléments, et en l'absence de scénario alternatif qui permettrait d'éviter la consommation d'espaces agricoles irrigués, nous souhaitons qu'une réflexion approfondie soit mise en œuvre pour réduire la surface de cette zone et la limiter à l'accueil de projets matures et strictement nécessaires aux besoins immédiats du territoire. Ce travail de redéfinition du périmètre de la zone 2AUm est nécessaire pour préserver à long terme le parcellaire en production, et de manière plus globale l'entité agricole et l'entrée de ville.

Concernant les Emplacements Réservés (ER)

La zone A est concernée par plusieurs emplacements réservés. Il s'agit principalement d'élargissements 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 conséquences engendrées par ces derniers sur leur activité.

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

- De compléter le volet diagnostic agricole et d'apporter les modifications demandées au rapport de présentation ;
- D'apporter des modifications au règlement du PLU ;
- De prendre en compte les enjeux de reconquête agricole dans la localisation des EBC ;
- Pour tout préjudice sur l'activité agricole, de mettre en place les mesures visant à éviter, réduire et compenser l'impact des zones urbaines et à urbaniser sur le foncier agricole ;



- De réduire la zone 2AUm pour la limiter à l'accueil de projets matures et strictement nécessaires au développement immédiat du territoire.

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 du Var

ORDONNATEUR
SUPPLEANT