CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE LA CRAU
31 AOUT 2012
ARRIVEE SERVICE TECHNIQUE

8530
NF

Draguignan, le 23 Juillet 2012

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
83 260 LA CRAU

Nos réf. : CDA83/AB/FG/ACA/MA
Visa de la Direction :

MAIRIE DE LA CRAU
31 AOUT 2012
ARRIVÉE

Objet : Révision du P.L.U.
Projet de P.L.U. arrêté le 31 Mai 2012
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
Dossier reçu le 01 Juin 2012
Date limite pour avis : le 01 Septembre 2012

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 a été rendue destinataire du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 31 Mai 2012.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 01 Juin 2012, 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 » signée le 20 juin 2005 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 les observations suivantes sur les différentes pièces du dossier :

www.ca83.fr

SIÈGE : 11, rue Pierre Clément • 83300 DRAGUIGNAN • Tél. : 04 94 50 54 50 • Fax : 04 94 50 54 51 • Mél : contact@var.chambagri.fr
ANTENNE 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 HYÈRES : 727, Avenue Alfred Décugis • 83400 HYÈRES • Tél. : 04 94 12 32 82 • Fax : 04 94 12 32 80 • Mél : hyeres@var.chambagri.fr

Rapport de présentation

Nous notons avec satisfaction que la Commune de La Crau a réalisé un diagnostic agricole complet qui témoigne bien de la représentation de l'agriculture à l'échelle communale et de l'importance que vous attachez à cette filière économique identitaire. La Commune compte encore près de 50% de zones NC au POS pour un total de près de 1860 ha et présente un profil agricole marqué qu'il convient de souligner et de préserver, dans un contexte péri-urbain comme celui dans lequel se situe la commune de La Crau, aux portes de l'agglomération toulonnaise.

Le diagnostic agricole mené, tant sur le plan spatial (par l'analyse des paysages agricoles, du mode d'occupation des sols et de son évolution depuis 1972, et l'identification des espaces de reconquête potentiels, notamment en zones NB du POS et sur des secteurs classés en AOC) que sur le plan économique (par l'analyse spécifique des caractéristiques de l'activité agricole, la diversité des filières et du tissu économique agricole et de ses évolutions), témoigne de votre attachement à connaitre et comprendre les tendances locales pour adapter votre politique et votre intervention et nous vous en remercions.

Vous avez également cités les différents labels présents (AOC Côtes de Provence, AOC Figue de Solliès, AOC Huile de Provence, IGP...) qui donnent des perspectives pour le maintien et le développement de l'activité agricole communale et doivent être regardés comme des atouts essentiels à la pérennité économique des exploitations en place ou futures.

Il serait intéressant également d'ajouter la cartographie du réseau d'irrigation pour identifier plus précisément les secteurs irrigués ou irrigables, car ce type d'équipement technique constitue un atout majeur en zone agricole et permet d'envisager la mise en culture maraichère par exemple. Ces données sont disponibles sur le site Internet du Canal de Provence et sur la base de données HYDRA, gérée par la Chambre d'Agriculture Régionale Provence Alpes Côtes d'Azur.

Les principaux espaces agricoles, que vous identifiez comme des paysages d'excellence (Vallée de Sauvebonne, Plaine des Mesclans, enclave de la Monache) présentant une grande valeur paysagère, sont effectivement des espaces à préserver pour maintenir leur potentiel de production et leur homogénéité paysagère.

Il convient également de porter une attention toute particulière à la plaine agricole permienne, qui est plus sensible à la pression urbaine car elle s'insère au sein d'entités urbaines majeures, à l'interface des espaces de développement des communes de l'Est Toulonnais (La Garde, La Crau, La Farlède, Le Pradet, Carqueiranne et Hyères). Présentant une diversité culturale importante, cette plaine agricole est néanmoins entamée par le passage d'infrastructures fortement impactantes et soumise à un risque de spéculation accrue. Ainsi, la présence de friches et le développement d'activités non agricoles doivent être surveillés de près pour limiter les tendances spéculatives et affirmer votre positionnement volontariste en faveur de l'agriculture. C'est notamment tout l'intérêt de la veille foncière que vous réalisez en partenariat avec la SAFER, permettant ainsi de cibler vos interventions sur les espaces nécessitant une intervention publique appuyée.

Dans cette logique, il aurait été intéressant de mentionner quelques éléments de connaissance relatifs au marché foncier agricole local (évolution des prix, localisation des dernières ventes, taille et nature des lots mis à la vente ...), puisque vous menez une veille foncière active avec la SAFER dans le cadre de votre Convention d'Intervention Foncière. Ceci aurait permis de renforcer

notre connaissance des secteurs les plus sensibles à la spéculation, à des activités non agricoles et ainsi éclairer votre diagnostic agricole d'une approche complémentaire.

Tous ces éléments de connaissance indiquent que malgré une baisse du nombre d'actifs agricoles et les évolutions récentes en demi-teinte, l'activité économique agricole restent importante et doit être maintenue, car l'agriculture a façonné les paysages et reste indissociable de l'identité crauroise. Votre soutien volontariste pour maintenir et développer cette filière, tant en encourageant l'innovation, qu'en soutenant la diversification des exploitations, doit être reconnu et correspond à notre ambition pour l'avenir de cette profession.

Enfin, vous apportez également votre soutien à la filière horticole en identifiant précisément un site potentiel de développement, sur le secteur de La Bastidette, pour accueillir un projet de zone d'activités horticole. Nous ne pouvons que nous en réjouir, puisque ce projet collectif de filière correspond à une ambition forte de la profession horticole et des acteurs publics locaux, notamment de Toulon Provence Méditerranée et de la Chambre d'Agriculture, de faire émerger des projets ambitieux et innovants, porteurs d'avenir pour cette filière.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dans le cadre de votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable, vous affichez le souhait d'une reprise démographique visant à atteindre 21 000 à 23 000 habitants en 2020, sans toutefois que ce développement urbain se fasse aux dépends de l'identité communale et notamment des espaces agricoles emblématiques de votre commune. Votre projet mentionne, à juste titre, l'importance des espaces agricoles, tant sur le plan paysager et identitaire, que sur le plan économique et nous vous en remercions.

Nous notons avec satisfaction que vous avez bien mis en exergue l'importance de préserver les espaces agricoles comme outil de production, et notamment les espaces sous signes de qualité, qui confèrent aux productions une haute valeur ajoutée. Vous insistez également sur l'importance de la diversification et la dynamisation de l'économie traditionnelle, qui constituent des ambitions positives au regard des enjeux agricoles communaux.

Ceci se traduit par deux orientations majeures au sein de votre projet que nous soulignons :

- Orientation 1.2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti, paysager et agricole identitaire, intégrant la préservation des paysages agricoles d'excellence, l'identification et la valorisation du patrimoine agricole bâti et l'objectif de diversification pour l'agri-tourisme et tourisme vert,
- Orientation 3 : Conforter l'économie traditionnelle et privilégier la diversification des activités à haute valeur ajoutée, et notamment dans votre objectif n°2 « Affirmer et dynamiser la vocation agricole » du territoire.

Vous affirmez ainsi des limites claires à l'urbanisation, permettant de limiter la spéculation sur les espaces agricoles et notamment la plaine agricole permienne.

Ces orientations sont donc satisfaisantes, sous réserve qu'elles soient bien traduites dans les documents graphiques et dans le règlement du projet de PLU.

Documents graphiques du P.L.U.

Tout d'abord le projet tel que vous nous le soumettez pour avis prévoit une augmentation en superficie de la zone agricole de votre commune de 88 hectares par rapport au Plan d'Occupation des Sols, ce qui apparait comme très satisfaisant du point de vue quantitatif. Ce bilan quantitatif positif résulte de reclassements/déclassements que nous étudions plus particulièrement par la suite.

➢ **Reclassements de zones agricoles – espaces de reconquête**

Les reclassements en zone agricole d'espaces à fort potentiel agronomique et classés en AOC Côtes de Provence essentiellement sur le Nord de la Commune, indiquent une forte politique de reconquête agricole et permettent également de favoriser le développement d'espaces d'interfaces entre la forêt et les zones urbanisées, jouant ainsi le rôle de pare-feu dans la défense incendie. Nous notons avec satisfaction, cet effort de reconquête qui donne aux exploitations et domaines viticoles des perspectives nouvelles pour conforter l'activité viticole sur la commune. Nous relevons également que ce travail a été effectué en concertation avec les partenaires du monde agricole et exploitants eux-mêmes ce qui traduit bien la volonté de construire un projet agricole communal partagé.

Il faut également noter positivement le reclassement en zone A d'une ancienne zone NA pour 13,3 ha au Sud du centre-ville.

➢ **Déclassements de zones agricoles en faveur de zones U, 1AU et 2AU**

En revanche, nous notons plusieurs déclassements de zones agricoles, pour un total de 47 ha, dont :

- 34,3 ha de zones NC non urbanisées reclassées en zones U, 1AU et 2AU,
- 12,7 ha de zones NC urbanisées reclassées en zones U et 1AU

Ces déclassements sont étudiés ci-dessous, dans le cadre des principes de la Charte Agricole qui développe la logique suivante :

- Préserver d'abord les espaces agricoles cultivés ou cultivables, là où ils se trouvent, et faire en sorte que tout nouveau projet soit installé hors des zones agricoles,
- Si un projet d'intérêt général concerne une zone agricole, produire la démonstration qu'il ne peut pas se situer ailleurs qu'en zone agricole, en étudiant toutes les variantes possibles,
- Enfin, cette démonstration faite, mettre en œuvre le processus dit de compensation, à savoir de reconstitution préalable, pour mettre à disposition de l'Agriculture des terres exploitables à valeur agro-pédologique équivalente.

Ce principe simple réside sur une priorité qui est la reconnaissance et la gestion durable des zones agricoles cultivées ou cultivables. Nous précisons que tout projet positionné en lieu et place d'une zone cultivée peut avoir des conséquences plus ou moins directes sur les exploitations concernées (coupure d'exploitation, pertes de parcelles appartenant à une aire d'appellation d'origine contrôlée pouvant faire perdre l'appellation à l'ensemble de la propriété, perte de la qualité d'exploitant

agricole pour ceux qui mettent en valeur de petites exploitations atteignant tout juste la demie Surface Minimum d'Installation).

Ainsi, il convient de reporter dans la mesure du possible et conformément à la Charte Agricole départementale, tout projet de construction, équipement ou infrastructure, hors d'une zone agricole. Il appartient à la commune de démontrer que ledit projet public est nécessaire et d'intérêt collectif et qu'il ne peut être réalisé ailleurs, par l'étude de variantes sur le territoire communal.

Si le projet ne peut se réaliser ailleurs, sa mise en œuvre doit répondre au principe de compensation qui prévoit la reconstitution préalable du potentiel agricole impacté.

Enfin, la mise en œuvre opérationnelle des projets de ce type doit s'accompagner de la mise en place de mesures d'accompagnement de la profession agricole pour limiter les impacts sur les exploitations en place.

Ces déclassements concernent essentiellement la plaine agricole au Sud de la commune, dans les secteurs de Gavary (zone 1AUa et 2AUa), les Avocats (zone 1AUe), Chemin Long/Saint-Augustin (2AUa). Ces zones de développement sont inscrites comme « sites d'extension prioritaires à vocation d'activités économiques » dans le cadre du SCoT approuvé en 2009. Il ne s'agit donc pas de remettre en question ces projets mais bien d'évaluer le potentiel agricole consommé et les mesures de reconstitution préalable mises en œuvre.

Ces espaces ont été pour certains partiellement urbanisés à la faveur d'opérations plus ou moins anciennes, parfois de manière « spontanée » et peu structurée et également dans le cadre du précédent PLU annulé depuis. Pour celles qui sont déjà urbanisées elles ne sont effectivement plus réellement fonctionnelles pour l'agriculture.

Cependant, il faut veiller à rester vigilant sur ces espaces urbanisés et sites de développement futurs, en veillant à circonscrire ces enclaves créées en zone agricole au fur et à mesure des ans et à affirmer des limites claires et intangibles pour éviter toute spéculation sur les espaces agricoles voisins.

Nous notons également plusieurs déclassements de plus faible ampleur qui ne sont pas identifiés comme des sites majeurs de développement dans le SCoT mais correspondent à des ouvertures à l'urbanisation plus modérées d'échelle locale :

- Déclassement d'une zone NC en zone U (secteur UD des Goys Fournier, à proximité de l'ancienne zone NB reclassée en UH). Ce secteur, en partie urbanisé, est peu favorable à un retour à l'activité agricole car partiellement urbanisé et peu exploitable en l'état par les agriculteurs.

- Déclassement d'une partie de la zone NC de La Bastidette (de l'ordre de 5 ha), au profit d'une zone 1AUs, permettant la réalisation d'une résidence sénioriale, d'une maison de retraite privée et l'accueil d'activités tertiaires. Cette zone agricole a aujourd'hui perdu en grande partie sa valeur agronomique du fait de dépôt de déchets du BTP qui ont altéré cet espace. Elle est donc en grande partie dénaturée et a perdu son potentiel agronomique initial.

- Déclassements d'une partie de la zone NC sur le secteur des Cougourdons (de l'ordre de 5 ha) au profit de deux zones 2AUh, en partie cultivée et sur lequel vous envisagez également un bassin de rétention (ER E3).

Ces déclassements sont certes de faible ampleur, mais ne font pas état des exploitations en place à ce jour de manière précise et des impacts futurs des déclassements sur leur devenir. Il serait utile de compléter ces informations et indispensable par la suite d'accompagner ces exploitants lors de la mise en œuvre effective de ces projets.

Enfin, nous soulignons également la présence d'espaces encore cultivés à ce jour dans la zone 2AUm (pour près de 15 ha) initialement classée en zone 1NA au POS. Lors de la mise en œuvre du projet d'urbanisation prévu sur ce secteur il sera important d'accompagner les exploitants en place pour leur proposer des solutions de relocalisation, s'ils le souhaitent. La Chambre d'Agriculture reste votre disposition dans le cadre de cette démarche.

➢ **Création d'une zone Ap inconstructible**

La Chambre d'Agriculture n'est pas favorable à ce type de réglementation car celle-ci interdit tout développement de l'activité agricole. Ainsi, elle étudie ces propositions au cas par cas, et nuance cette position si l'intérêt paysager est démontré dans le cadre d'une étude paysagère détaillée.

Dans le cas présent, la zone Ap correspond à une superficie de 25 ha mais est relativement circonscrite puisqu'elle concerne le cône de vue sur le massif du Fenouillet, qui présente une valeur paysagère reconnue. En revanche, l'analyse paysagère est succincte et mériterait d'être croisée avec l'analyse des besoins des exploitants actuels sur ce secteur, afin de démontrer l'absence d'impact de cette règle d'inconstructibilité totale sur le développement de leur exploitation.

Dans cette logique, il sera important également dans ce secteur de réfléchir à l'intégration paysagère des futures constructions de la zone 2AUm (recommandation citée plus haut), en contact avec la zone Ap et en co-visibilité directe avec le massif du Fenouillet, pour limiter également les impacts paysagers de la future zone d'urbanisation prévue dans ce secteur.

Enfin, nous précisons que la servitude d'urbanisme liée aux espaces boisés classés telle que définie par l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, a été modifié pour prendre en compte la réalité agricole de certains espaces. En effet, elle est particulièrement pénalisante pour le développement de l'activité agricole, puisqu'elle empêche tout défrichement, et la mise en culture éventuelle de terrains potentiellement cultivables. Nous vous invitons donc à garder la possibilité de répondre favorablement à de nouvelles demandes qui pourraient être formulées par des agriculteurs, dans le sens de la suppression de cette servitude dans le cadre de projets agricoles précis, au moment de l'enquête publique. Nous restons votre partenaire pour étudier la pertinence de ce type de demande, le cas échéant.

Règlement de la zone A

Concernant le règlement de la zone A « dispositions applicables aux zones agricoles », vous avez à votre disposition une suggestion de règlement de la zone A dans la Charte Agricole départementale mise à jour en Février 2012. Nous vous rappelons que ce document est proposé aux élus des collectivités territoriales dans le seul but d'assurer une cohérence quant à l'application du droit des sols dans toutes les zones « A » par-delà les limites administratives communales.

Nous notons avec satisfaction que vous avez intégré cette nouvelle suggestion de règlement de la zone A et nous nous en réjouissons car celui-ci permet de soutenir le développement et la diversification des exploitations tout en préservant la qualité des paysages agricoles, ce qui est tout à fait compatible avec la politique agricole et le projet de PADD que vous portez.

Nous notons également que vous avez identifié le patrimoine agricole bâti et autorisé son changement de destination, mais uniquement pour un usage d'habitation, ce qui limite ainsi le développement de divers usages en zone agricole afin de garantir son homogénéité et sa pérennité dans le temps.

Pour conclure, nous soulignons positivement la forte association de notre Chambre Consulaire ainsi que de la profession agricole dans l'élaboration de votre PLU, et en particulier l'analyse des besoins des exploitants en matière de reconquête agricole que vous avez bien pris en compte. Ce travail partenarial avec les collectivités locales que nous appelons de nos vœux dans le département du Var, nous a permis d'appréhender votre projet communal bien en amont de l'avis officiel que nous avons à rendre.

Nous notons également que vous avez engagé dès 2010 un travail partenarial avec la profession agricole en sollicitant la Chambre d'Agriculture pour réaliser un diagnostic agricole partagé permettant de poser les bases d'un projet agricole communal. Ce projet agricole communal remis en Juillet 2011 a permis de dresser un ensemble de pistes d'actions que nous souhaitons vivement accompagner. Les services de la Chambre d'Agriculture se tiennent à votre disposition pour poursuivre ce travail partenarial, par le biais de réunions régulières au sein d'une commission agricole communale. Ceci permettrait de suivre l'avancement de votre projet agricole communal et la mise en œuvre des pistes d'actions identifiées dans cette étude (notamment sur les questions de l'installation de jeunes agriculteurs, la transmission des exploitations, la diversification des exploitations, l'éventuelle mise en place de bornes de lavage et remplissage pour sécuriser la manipulation des produits phytosanitaires...).

Ainsi, après avoir exposé nos remarques sur votre projet de P.L.U., nous émettons un avis favorable, sous réserve que vous apportiez les compléments et justifications que nous vous demandons relatifs aux déclassements envisagés sur les secteurs UD des Goys Fournier et 2AUh du Hameau de Cougourdons et aux compléments à l'étude paysagère de la zone Ap dans le secteur du Fenouillet.

Nous tenons à souligner la très forte ambition en matière de préservation et de soutien au développement de l'agriculture crauroise qui a accompagné votre procédure de P.L.U., dans un contexte péri-urbain complexe tel que le vôtre. Nous précisons également que les déclassements envisagés dans votre projet sont compensés par de nombreux classements de zones agricoles, qui bénéficient notamment d'A.O.C., permettant d'obtenir une valeur ajoutée pour les exploitations. Vous avez également participé très activement au soutien de la filière horticole, à l'image du travail engagé sur le projet de zone horticole du bassin hyérois. Tout ceci conforte l'activité économique en donnant un signal fort aux agriculteurs du territoire et nous vous en remercions.

Ces remarques sont émises ici 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'expression de nos sincères salutations.

Alain BACCINO
Président de la Chambre d'Agriculture du Var