



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
VAR

COURRIER ARRIVÉ

29 AOUT 2022

MAIRIE DE SOLLIES-VILLE

Draguignan, le 11 août 2022

Monsieur Le Maire  
Hôtel de ville  
9 Rue du 6<sup>e</sup> RTS

83 210 SOLLIES-VILLE

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

*Mu N°6 29/08  
Alain  
Léane*

**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 25 mai 2022.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 1<sup>er</sup> juillet 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 L.153-16 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**

Le volet agricole du diagnostic reprend les données du Recensement Général Agricole (RGA) 2010, ainsi que des données complémentaires sur l'agriculture du territoire. Cependant, certains éléments sont à compléter.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

Loi du 31/01/1924

Siret 188 300 024 00018

APE 9411Z



Dans un premier temps, dans le rapport de présentation, en page 27, il est indiqué que l'agriculture est passée de 227 ha en 2003 à 217 ha en 2014, soit une perte de 10 ha en 11 ans, environ 1 ha/an et non 9 ha/an comme indiqué dans l'analyse. Ces chiffres doivent être revus.

En page 29, vous indiquez que la commune de Solliès-Ville fait partie de l'Aire de proximité immédiate de l'AOP Côtes de Provence. Nous tenons à vous informer qu'une démarche est en cours pour le classement en AOP de certaines terres viticoles de la commune, nous vous conseillons de vous rapprocher de l'INAO pour avoir des informations complémentaires à ce sujet et actualiser les éléments.

En page 30, les données du RGA 2010 peuvent être complétées par les données du RGA 2020 qui sont en cours de publication. Ces dernières montrent une évolution du nombre d'exploitations entre 2010 et 2020 passant de 11 à 13. Cet élément doit être repris pour apporter une actualisation des données.

Toujours en page 30 du rapport de présentation, sont évoqués les différents labels de qualité qui couvrent le territoire communal. Il est à noter que la commune est couverte par l'IGP Thym de Provence. De ce fait, il est nécessaire de compléter cette liste.

Enfin, comme vous le savez, la Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture du Var ont élaboré un Plan de Reconquête Agricole varois, visant à reconquérir des terrains en friches ou naturels disposant d'un potentiel agricole avéré, et ce, pour répondre aux besoins en foncier des différentes filières varoises qui s'élèvent à 10 000 ha à l'horizon 2030 (à l'échelle départementale). Une réunion d'échange avec les communes de Vallée du Gapeau a eu lieu à ce sujet le 19 octobre 2020. Durant cette réunion, ont été évoqués les besoins en foncier des agriculteurs sur le territoire intercommunal. Ces résultats font état des éléments suivants :

- Une nécessité de 290 ha supplémentaires à 10 ans pour permettre le développement des filières agricoles ;
- Un besoin de protection renforcé du foncier agricole fortement soumis à pression à l'échelle intercommunale.

A notre sens, il est important que ces éléments soient mentionnés, et que votre analyse face-fasse ressortir les enjeux agricoles, à plusieurs niveaux :



- Protection des espaces agricoles pour les soustraire à la pression urbaine ;
- Reconquête d'espaces à potentiel pour répondre aux besoins des filières agricoles ;
- Développement agricole dans les milieux soumis aux risques naturels pour protéger le territoire et les populations.

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**, 3 orientations stratégiques sont inscrites, parmi lesquelles, une concernant le développement économique et mentionnant le souhait de préserver le foncier agricole et d'encourager la reconquête des friches. La CA83 partage cet objectif et accompagne les communes de Vallée du Gapeau dans leur projet de ZAP Intercommunale qui débutera à l'automne 2022.

Nous attirons votre attention sur l'importance d'identifier l'activité agricole comme outil de lutte contre les risques, et notamment le risque incendie. Il est essentiel d'indiquer un objectif de reconquête agricole d'espaces boisés pouvant servir de coupure de combustible dans l'orientation stratégique n°2 « Préserver l'environnement, le patrimoine et le cadre de vie ».

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

Votre projet comporte une OAP sur laquelle nous n'avons pas de remarques.

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

#### Concernant la zone A

La réglementation de la zone A reprend en partie la suggestion de rédaction du règlement de zone agricole annexée à la Charte Agricole. Certains points du règlement sont à compléter ou à revoir.



Concernant le préambule sur le « caractère de la zone A », certaines références ou annotations sont manquantes et inscrites en rouge sous la forme « XX », nous souhaitons que ces éléments soient corrigés.

Nous souhaitons que soit reprise dans l'Article A.1, la mention suivante « l'interdiction d'extraction de terres végétales, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol ».

En ce qui concerne les constructions autorisées en zone A, dans la section A.2, conformément à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme, nous demandons l'ajout de l'autorisation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

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 peut ainsi venir appuyer l'orientation de votre PADD qui consiste à permettre la diversification des exploitations agricoles.

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 sur le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Par conséquent, l'article qui concerne « la réhabilitation des constructions existantes en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme... » doit être supprimé.

Dans l'article A.2.2, la notion de « services publics » doit être supprimée car elle n'apparaît plus dans l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Concernant l'extension des constructions à usage d'habitation, dans un souci d'équité, il est demandé que l'Article A.2.1.3 soit mis en cohérence avec l'article A.2.1 en fixant une taille maximale de surface de plancher identique pour toutes les habitations (agriculteurs et non agriculteurs), à savoir 250 m<sup>2</sup> extensions et annexes comprises.



Enfin, concernant l'article A.4.1.2 sur les hauteurs des constructions, nous souhaitons que la hauteur des annexes soit réglementée et limitée à 4 m à l'égout du toit.

#### 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, nécessaires notamment à l'installation ou au développement en 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 pourrait servir de support à une installation pastorale. 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.

#### Concernant le STECAL Na Fondation de La Castille

L'emprise au sol identifié pour ce secteur est de 10% de l'emprise des bâtiments existants. En l'absence d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), il est difficile d'apprécier les impacts de ce secteur sur l'occupation du sol. Nous souhaitons que ce secteur fasse l'objet d'une OAP pour une meilleure lisibilité du projet

Sur le sujet des plans de zonages et de l'affectation des sols, surfaciquement, le PLU arrêté comporte une zone agricole de 164,19 ha soit 12% du territoire contre 164,58 ha au PLU initial.

#### Concernant les espaces agricoles et leur classement

Nous saluons le maintien en zone agricole de la quasi-totalité des secteurs classés au PLU initial. Cependant, il est à noter qu'il subsiste un secteur ayant une réalité agricole et oublié dans ce classement. Il s'agit du quartier des Selves, d'une surface de 46 ha, sur lequel on retrouve des surfaces exploitées



en arboriculture. Contrairement à ce qui est indiqué en pages 175 et 176 du rapport de présentation, ce secteur n'a pas été classé en zone A, mais en zone Nb, zone naturelle à vocation agro-sylvo-pastorale de votre projet de PLU avec une réglementation restrictive interdisant toutes constructions agricoles.

D'une part, le zonage naturel ne reconnaît pas l'activité agricole en place. D'autre part, la réglementation de cette zone est restrictive car elle ne permet pas de nouvelles constructions nécessaires, notamment, aux activités agricoles. Comme dans le reste de la zone N, cette restriction est de nature à empêcher le développement d'activités agricoles sur ce secteur, pourtant dédié à l'activité agro-sylvo-pastorale.

Ainsi, nous demandons un reclassement de ce secteur en zone agricole pour une reconnaissance de l'activité en place, ainsi que la possibilité de développer cette activité via un règlement plus adapté. En outre, sachez que par cette demande, nous anticipons également de possibles évolutions juridiques et réglementaires qui pourraient un jour s'appuyer sur le zonage des documents d'urbanisme pour réserver aux zones A un certain nombre de spécificités agricoles (baux ruraux, préemption SAFER, impôts fonciers, indemnisation des dégâts causés aux cultures...).

Par ailleurs, 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://geopaca.vigifoncier.fr/reconquete\\_vpublic/index.html](https://geopaca.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 deux secteurs qui nous semblent intéressants et qui sont couverts par des EBC dans votre projet de PLU :

- Le secteur les Colles, identifié dans le cadre du Plan de Reconquête comme disposant d'un potentiel pour l'oléiculture et la viticulture entre autres ;
- Le secteur de l'Aire de Verdun / Les Gaches, identifié en partie dans le Plan de Reconquête Agricole comme disposant d'un potentiel plantes aromatiques/oléiculture et viticulture.



Ces deux secteurs sont classés en zone N avec EBC, et font état d'enjeux environnementaux modérés. La suppression des EBC pourrait permettre la réalisation de pare-feu agricoles sur le secteur tout en apportant une réponse pour des exploitants souhaitant s'agrandir ou s'installer sur la commune.

D'autres secteurs pourraient être identifiés. Il est important d'étudier ces données dans votre projet de PLU en concertation avec la profession agricole pour intégrer cet enjeu dans votre zonage.

De manière plus générale, nous vous invitons à ne pas classer en EBC les parcelles cultivées ou à potentiel. En effet, comme indiqué supra, dans les espaces boisés sur lesquels il y a un enjeu de reconquête agricole, il y a également un enjeu de protection des massifs contre le risque incendie. Ce rôle, assuré par l'activité agricole dans le cadre de coupures de combustible, ne pourra pas être concrétisé en présence d'EBC.

#### Concernant les espaces agricoles classés en U

Votre projet de PLU conserve en zone UB une parcelle cultivée située impasse des Daix. Ce zonage, qui coupe la parcelle en deux parties, impacte et déstructure l'espace agricole constitué. Il repousse par ailleurs la limite physique de la zone UB en consommant de l'espace agricole, ce qui constitue un danger pour le reste des espaces cultivés situés à l'Est et par conséquent, un risque de voir s'exercer un report de la pression urbaine sur ces parcelles. Ainsi, pour limiter la pression et compte tenu de l'existence de la zone urbaine sur cet espace depuis le PLU initial, nous souhaitons que lors de l'élaboration du Projet de Zone Agricole Protégée, que ce secteur agricole soit entièrement intégré à la ZAP afin d'affirmer une limite claire à l'urbanisation.

#### Concernant les Emplacements Réservés (ER)

La zone A est concernée par plusieurs emplacements réservés. Il s'agit principalement d'élargissement de voies ou création de pistes cyclables. 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 impacts engendrés par ces derniers sur leur activité.



Par ailleurs, l'ER 4 pour l'aménagement d'une piste cyclable, coupe un champ d'oliviers en deux entre le Chemin de Maraval et le Chemin des Penchiers. Comme indiqué en réunion de concertation en juillet 2021, nous souhaitons que ce linéaire soit revu pour contourner la parcelle, et trouver un tracé moins impactant pour l'agriculture. La même remarque est formulée pour les ER 4, 7, 7a et 7b situés plus au Nord en zone agricole. Dans ce cas, bien que non cultivées, les parcelles impactées sont classées en A et possèdent un potentiel. Il convient donc d'étudier une solution alternative moins impactante à ces emplacements pour le potentiel agricole du territoire.

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

- De corriger et compléter le diagnostic agricole du rapport de présentation ;
- De modifier le règlement des zones A et N ;
- De classer en zone agricole les secteurs présentant une réalité agricole ;
- De prendre en compte le Plan de Reconquête Agricole à la fois dans les enjeux du territoire mais également dans le zonage ;
- D'apporter des compléments sur le STECAL Na ;
- D'affirmer les limites claires à l'urbanisation au quartier des Daix pour éviter toute augmentation de la pression urbaine sur les espaces agricoles alentours ;
- 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