



**Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place de la mairie**

83 440 CALLIAN

**Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Stéphanie VINÇON
Nos Réf : SA/FA/EL/SV/MA
Visa Direction :**

Draguignan, le 21 mars 2024

Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Callian - Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture du Var.

LR+AR n° 1A20485690152

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 Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal le 8 janvier 2024.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 26 janvier 2024, 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



Le dossier, en l'état où il nous a été transmis appelle de notre part des observations.

Concernant le Rapport de Présentation.

Nous constatons avec satisfaction, à la lecture du rapport de présentation, que l'agriculture fait l'objet d'un diagnostic étayé. La carte du Projet de Zone Agricole Protégée (ZAP) figurant dans le rapport de présentation en page 98, est cependant obsolète et devrait être remplacée par la carte figurant dans le dossier « Annexes », qui correspond au périmètre de ZAP présenté en CDOA.

Nous regrettons que votre rapport de présentation ne mentionne pas et ne prenne pas en compte les objectifs et les outils (notamment la plateforme cartographique) du Plan de Reconquête Agricole Varois (PRA), 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). En effet, la commune de Callian est bien concernée par le PRA puisque des actions d'animation foncières ont été lancées, sur votre commune, auprès des propriétaires de parcelles en friches disposant d'un potentiel alimentaire.

Sur le document plus politique qu'est le PADD, l'agriculture est présente dans 2 orientations :

- *Orientation 2 « Renforcer et développer l'activité économique, touristique et agricole » – Objectif 1 : Conforter l'agriculture*
Bien que le Plan de Reconquête Agricole ne soit pas mentionné, cet objectif vise à maintenir et reconquérir du foncier agricole, maintenir et développer les exploitations présentes et les futures installations, favoriser les diversifications économiques des exploitations et les diversifications des productions agricoles en lien avec les besoins locaux identifiés (circuits-courts).
- *Orientation 3 « La préservation et la valorisation du cadre de vie et de l'environnement »*
 - o – *Objectif 1 : Préserver la matrice écologique et paysagère*
Cet objectif cite notamment le projet de ZAP en cours, sur lequel nous vous accompagnons.



o *Objectif 6 : Préserver les ressources*

Cet objectif vise à préserver les terres agricoles de l'urbanisation et favoriser la reconquête agricole afin que votre commune demeure un territoire fertile.

Nous vous rejoignons sur ces orientations qui s'inscrivent dans les ambitions affichées du Plan de Reconquête Agricole et dans les actions en faveur de l'agriculture, menées en partenariat avec la Communauté de Communes du Pays de Fayence.

Votre projet de PLU indique 3 Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur lesquelles nous n'avons pas d'observation.

Concernant le Règlement de la zone A.

Dans l'article A1 : Constructions nouvelles et affectation des sols. Vous mentionnez, dans les conditions particulières : « *A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation* » sont autorisées : « *Les constructions de la sous-destination « hébergement » sous réserve :*

- *Qu'elles soient destinées à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;*
- *Que la surface de plancher totale et l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes incluses, n'excèdent pas 300 m² ;*
- *De l'existence d'au moins une construction de la sous-destination « exploitation agricole » régulièrement édifiée à proximité du lieu projeté. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. »*

Nous demandons le retrait total de ce paragraphe. En effet, à ce jour, le Code de l'Urbanisme ne permet la construction d'un logement que s'il résulte de la nécessité de la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ainsi les logements des salariés ne sont pas autorisés. Seules les constructions



liées à l'accueil journalier de salariés, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail, sont autorisées. De fait, tout hébergement doit être réalisé par le biais d'un changement de destination dans un bâtiment déjà édifié, et sous réserve qu'il n'ait plus d'usage agricole. Il doit ainsi être identifié comme tel dans le document graphique et faire l'objet d'une fiche descriptive.

Vous autorisez, « à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support en respectant le caractère de la zone », les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Nous vous invitons à la vigilance sur ce point et notamment le terme « artisanat » qui revêt un caractère plus large que ce qui est autorisé en zone A, à savoir « l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Nous souhaitons que soit modifié ce paragraphe afin qu'il corresponde à la rédaction de la suggestion de règlement de zone A issue de la Charte Agricole.

Nous souhaitons que soit réduite à 20 mètres (et non 30 mètres comme le prévoit votre projet de règlement) la distance entre les annexes et les bâtiments d'habitation existants, afin de ne pas contribuer à l'étalement urbain et à la consommation d'espaces agricoles.

Nous apprécions que le règlement de la zone N permette les activités agricoles et pastorales.

Sur le sujet des plans de zonages et de l'affectation des sols, surfaciquement, la zone agricole représente 527,14 ha. Elle augmente légèrement (+ 8,11 ha) par rapport au précédent PLU en vigueur datant de 2013.

Déclassements de zone A

Vous prévoyez de déclasser 2,43 ha de zone A le long de la RD562 et de la reclasser en zone 2AU afin d'y accueillir un projet de groupe scolaire.



Compte tenu des capacités résiduelles de votre PLU en zone U et AU, qui sont de 83,6 ha dans votre projet de PLU arrêté, nous regrettons qu'aucun scénario alternatif n'ait été proposé pour l'insertion de ce projet en zone U ou AU. De plus, ce déclassement de zone agricole entre en contradiction avec les objectifs du SCoT du Pays de Fayence :

- OB-A1 « s'engager pour la réduction de la consommation foncière » qui prévoit de favoriser le renouvellement urbain en mettant en œuvre 75% des capacités foncières du renouvellement urbain détecté et privilégier les projets urbains en enveloppe agglomérée en y réalisant plus de 40% de la consommation foncière admise d'ici 2035 ; et imposer la réalisation d'une démarche Eviter Réduire Compenser à l'échelle du projet dans toutes les procédures d'évolution de document d'urbanisme lorsqu'une consommation foncière significative est mise en œuvre.
- Et OR-D1 « la protection des espaces agricoles structurants ».

Par conséquent, nous nous opposons au déclassement de cette zone agricole en zone 2AU et souhaitons sa réintégration en zone agricole.

Nous n'avons pas de remarques sur le déclassement de 0,13 ha de zone A et son reclassement en zone URc sur la parcelle d'habitation et son jardin associé.

Reclassement en zone A

Nous approuvons le reclassement de la zone N en zone A, sur les parcelles boisées sur une superficie de 5,64 ha à proximité du secteur du Haut Défens, étant donné qu'elles revêtent des potentialités agricoles identifiées dans le cadre du Plan de Reconquête Agricole.

Changement de destination

Votre projet intègre la possibilité de changement de destination de deux bâtiments repérés au document graphique, en zone Agricole. Cependant, aucune information sur ces bâtiments n'est indiquée dans les autres pièces du document de PLU. Pour apprécier la compatibilité des projets de changement de destination avec les autres activités sur site et l'agriculture



environnante, il est demandé que soit réalisée une fiche par bâtiment en vue de préciser :

- La vocation actuelle des bâtiments ;
- La justification que le bâtiment n'est plus utile à l'exploitation ;
- La compatibilité du projet de changement de destination avec les autres activités sur site ;
- Le lien avec l'exploitation agricole si existant ;
- La compatibilité du projet avec l'agriculture environnante.

Ces dossiers feront l'objet d'un examen précis en CDPENAF lors du dépôt du permis de construire. La CA83 est très vigilante à ces types de projet qui induisent des activités non agricoles en zone agricole, repoussent les limites agricoles et peuvent être source de conflit avec l'agriculture avoisinante ou un éventuel projet de reconquête agricole.

Nous n'avons pas de remarques particulières sur les EBC et les Emplacements Réservés de votre projet de PLU.

La Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un **avis favorable sur le PLU arrêté sous réserves** :

- De la prise en compte des observations formulées sur le règlement de la zone A ;
- De la réintégration en zone A des parcelles projetées en zone 2AU le long de la RD562 pour l'accueil d'un groupe scolaire ;
- De la rédaction d'une fiche par bâtiment devant faire l'objet d'un changement de destination.

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.

Sylvain AUDEMARD

Président

de la Chambre d'Agriculture du Var



