



**Madame le Maire
Hôtel de ville
Pl. Général de Gaulle
83460 LES ARCS SUR ARGENS**

**Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Théo SATTÀ
Nos Réf : FJ/FA/TS/EL/MA
Visa Direction :**

Draguignan, le 20 novembre 2023

**Objet : Plan Local d'Urbanisme – Projet de modification simplifiée n°8
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
Lettre R +AR**

Madame le Maire,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 26 octobre 2023, nous avons été rendus destinataire du projet de modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire dans un délai d'un mois.

La présente modification simplifiée porte sur la modification du parti d'aménagement défini dans l'OAP du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) As du Domaine Font-du-Broc.

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

En préambule, nous tenions à rappeler que nous avons rendu un avis défavorable sur le STECAL As en réunion d'examen conjoint du 29 avril 2021, notamment aux motifs suivants :

- Un projet consommateur de foncier agricole et non proportionnel à la taille de l'exploitation ;
- La création d'une surface de plancher supplémentaire de 2 000 m².

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

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924



Concernant le présent projet de modification simplifiée n°8, le projet de STECAL As a été revu avec une diminution de surface prenant en compte notre remarque émise sur la révision allégée n°2 sur la consommation de terres agricoles AOP. Le périmètre du STECAL a été modifié afin de ne pas affecter ces parcelles agricoles en culture, nous saluons cette réduction.

Pour autant, le projet de STECAL maintient plusieurs éléments sur lesquels nous avons des remarques.

D'une part, la présente modification prévoit la possibilité de construire des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole au sein du STECAL. Nous vous rappelons que ce type de bâtiment peut être réalisé en zone agricole, si le besoin est justifié et nécessaire à l'exploitation. Ceux-ci doivent donc être sortis du STECAL car autorisés en zone A.

D'autre part, le STECAL prévoit le changement de destination de tous les bâtiments existants sur le domaine pour du développement touristique. Nous attirons votre attention sur cette mesure qui peut entraîner à terme une disparition de la vocation agricole du domaine. Ainsi, nous souhaitons que seuls les bâtiments n'ayant plus de vocation et d'utilité agricole soient identifiés. Par ailleurs, ces changements de destination peuvent être réalisés en zone agricole en dehors du STECAL, si les bâtiments sont identifiés au zonage.

Enfin, au regard de ce projet, nous avons des interrogations quant au caractère limité de ce STECAL compte tenu des possibilités de développement identifiées au sein du STECAL, à savoir :

- Projet de 1 800 m² d'emprise au sol supplémentaire sur 7 m de haut pour des bâtiments non liés et nécessaires à l'activité agricole, soit à notre sens, une possibilité de réaliser 3 600 m² de surface de plancher supplémentaire dédiés à des projets d'accueil touristiques.
- Possibilité d'un changement de destination de tous les bâtiments compris dans le périmètre du STECAL soit 5 055 m² d'emprise au sol à des fins là encore de développement touristique. Ces bâtiments pourront eux aussi faire l'objet d'un étage supplémentaire en extension puisque la modification prévoit la possibilité de monter à 7 m et donc de doubler la surface de plancher.



- Possibilité de réaliser 11 000 m² "maximale" de surface de plancher hors agricole au sein du STECAL.

Ainsi, à notre sens, cette surface n'est pas en adéquation avec le principe de capacité d'accueil limitée qui permettrait à l'activité touristique de rester complémentaire à l'activité agricole du domaine. Au regard de la dimension du projet touristique et de l'accueil d'un hôtel d'au moins 64 chambres, d'un spa et d'un restaurant en zone agricole, ce projet va prendre le pas sur l'activité viticole et par conséquent l'exploitation va perdre sa vocation agricole première. Pour cette raison, nous demandons la réduction significative de la surface de plancher possible.

En conclusion, la **CA83 émet un avis défavorable** sur la modification simplifiée n°8 du PLU au motif :

- De la perte de vocation agricole du domaine liée à la possibilité d'effectuer un changement de destination sur l'ensemble des bâtiments contenus dans le STECAL ;
- De l'augmentation significative de la surface de l'emprise au sol et de la surface de plancher qui n'est pas en adéquation avec le principe de capacité d'accueil limité induit par le STECAL.

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 d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Fabienne JOLY,
Présidente
de la Chambre d'Agriculture du Var

**ORDONNATEUR
SUPPLEANT**

