

RECUEIL
- 7 OCT. 2016
MAIRIE DE COTIGNAC

Draguignan, le 20 Septembre 2016

Monsieur le Maire
Jean Pierre VERAN
Hôtel de Ville
Place du Général Estève
83 570 COTIGNAC

Service: Foncier Aménagement Territoires

Dossier suivi par : Fanny ALIBERT

Nos Réf : AB/EA/FA/SB

Visa Responsable d'Equipe :

Visa Direction :

Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
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 (CDA83) a été rendue destinataire du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal le 28 Juin 2016.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 18 Juillet 2016, 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.

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

Siège Social
11, rue Pierre Clément - CS 40203
83006 DRAGUIGNAN Cedex
Tél. : 04 94 50 54 50
Fax : 04 94 50 54 51
Mél : contact@var.chambagri.fr

Antenne de 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 de HYERES
727, avenue Alfred Décugis
83400 HYERES
Tél. : 04 94 12 32 82
Fax : 04 94 12 32 80
Mél : hyeres@var.chambagri.fr



Le **Rapport de Présentation** dresse un état des lieux de l'agriculture principalement basé sur les données du RGA mettant en exergue le recul de l'agriculture sur la commune.

Afin de mieux appréhender les dynamiques territoriales, il aurait été utile d'étudier les évolutions de l'espace agricole entre deux échelles de temps. Cette analyse par photo-interprétation aurait permis de disposer d'informations complémentaires aux données statistiques dans l'objectif d'identifier les secteurs de recul (secteur de pression) et de gain (secteurs de reconquête) d'espace agricole, de caractériser les causes du recul de l'agriculture... Le travail réalisé sur l'analyse urbaine et foncière du territoire apporte sur ce point quelques éléments d'information notamment qu'entre 2003 et 2013, 58% (17 ha) des parcelles urbanisées sont des terres agricoles.

Le diagnostic identifie comme enjeu agricole : la préservation des espaces agricoles, enjeu que la Chambre d'Agriculture du Var (CA83) partage.

Le rapport de présentation présente une analyse des zones NB très intéressante afin de définir leur devenir. Le croisement des enjeux intègre la dimension agricole, point que nous soulignons.

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**, trois orientations sont identifiées.

L'agriculture est inscrite dans ces orientations :

- Cotignac, village durable et solidaire ;
- Cotignac, village dynamique et attractif ;
- Cotignac, village de terroir, d'histoire et de nature.

La CA83 partage les objectifs du PADD notamment en matière agricole :

- Pérenniser les espaces agricoles et de reconquête ;
- Préserver le fonctionnement des espaces agricoles ;
- Soutenir et mettre en valeur la production locale, viticole ou spécifique, comme le coing ;
- Autoriser la diversification des activités agricoles.



La traduction règlementaire du projet de PLU (le Règlement de la zone A) appelle de notre part des observations. Au sein de la zone agricole, un secteur Ap est identifié.

La zone A (dite agricole « classique » à l'exclusion de la zone Ap) s'étend sur 1 316 ha, son règlement intègre la suggestion de rédaction du règlement de zone agricole annexée à la Charte Agricole. Toutefois, des précisions sont à apporter :

- Concernant les annexes et extensions, une disposition visant à lutter contre les conflits de voisinage est à instaurer entre, d'une part, les annexes et extensions à venir, et d'autre part, les parcelles agricoles. Des haies ou autres dispositions sont préconisées dès lors qu'un pétitionnaire dépose un PC pour une extension et/ou annexe.
- Sur le sujet des annexes, il est demandé que soit précisé ce qu'est une annexe à une habitation.

Le secteur Ap est un secteur où seules sont autorisées la réhabilitation et la restauration des constructions existantes à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone

Ce secteur, dont le règlement de la zone est très restrictif, porte sur 30 ha. Il concerne des espaces agricoles à forts enjeux paysagers.

La CA83 est défavorable à ce type de règlement qui bloque le développement économique des exploitations agricoles puisque les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ne sont pas autorisées.

Compte tenu des enjeux paysager et agricole et de la superficie de la zone Ap, la CA83 ne s'oppose pas à cette zone sous réserves que :

- si des sièges d'exploitations sont présents dans la zone, soient autorisées les extensions des bâtiments d'exploitation
- soit étudiée la possibilité d'autoriser des bâtiments techniques de type serre agricole. En effet, certains secteurs à proximité des cours d'eau peuvent présenter un potentiel en cultures maraichères, aussi il convient d'étudier cette possibilité si le potentiel agricole est avéré.

Sur le sujet des **plans de zonages et de l'affectation des sols**, surfaciquement, la zone agricole a été étendue entre le POS et le PLU arrêté passant de 1 153.7 ha à 1 345.5 ha soit 30% du territoire communal.



Déclassement de zones agricoles du POS au profit de projet urbain du PLU arrêté

Il s'agit de deux secteurs, d'une part, un secteur déjà bâti reclassé en zone UCb, et d'autre part, un secteur en friche et oliveraie reclassé en zone UCb. Le déclassement total porte sur 1.2 ha. Compte tenu des caractéristiques des sites, la CA83 n'a pas d'observation à formuler.

Déclassement de zones du POS au profit de la zone A du PLU arrêté

Parallèlement, la zone agricole a été étendue sur 290 ha. Ces reclassements sont issus de différentes zones du POS :

- 18 ha de zones NA du POS ;
- 104 ha de zones NB du POS ;
- 165 ha de zones ND du POS ;
- 2.5 ha de zones U du POS.

Nous saluons le travail conduit par la collectivité permettant de mettre en adéquation une réalité de terrain ou un potentiel agricole de développement avec le zonage du document d'urbanisme.

Toutefois, il pourrait être utile dans le cas d'anciennes zones NB reclassées en zones U ou AU du PLU arrêté d'utiliser des outils urbanistiques pour préserver certaines entités agricoles structurées, principalement des oliveraies.

Déclassement de zones NC du POS au profit de la zone N du PLU arrêté

Parallèlement, la zone agricole a été réduite de 97 ha au profit de la zone naturelle du PLU arrêté. Ces reclassements ont pour motifs : la préservation du réseau hydrographique et des continuités écologiques. Ces secteurs classés en zone N, bénéficient également de la servitude Espace Boisé Classé.

Parallèlement, certains déclassements portent sur des espaces situés dans l'aire AOP Côtes de Provence. La CA83 attire l'attention de la commune sur ces déclassements et souhaite qu'ils ne comprennent pas des espaces exploités ou à potentiel agricole.

De plus, sur ce sujet, lors de l'enquête publique, il conviendra d'étudier toutes requêtes d'exploitants agricoles ayant un projet de reconquête agricole.

STECAL Na



Le PLU arrêté prévoit la mise en place d'un STECAL pour diversifier les activités agricoles d'une exploitation par de l'hébergement sous forme d'habitat insolite. La CA83 souhaite que ce projet soit strictement encadré :

- en limitant le zonage du STECAL au strict besoin du projet ;
- en ne positionnant pas le STECAL en concurrence foncière avec l'agriculture ;
- en veillant à la comptabilité entre le projet et la poursuite de l'activité agricole avoisinante ;
- en limitant le projet à de l'hébergement démontable ne nécessitant aucune construction.

Concernant les *EBC* (Espace Boisé Classé), et en complément de ce qui a été développé précédemment, nous constatons la présence d'EBC sur des zones agricoles notamment dans l'aire AOP Côtes de Provence. Le PLU compte près de 2 400 ha d'EBC sur la commune. Nous nous interrogeons sur l'utilisation importante de cet outil au motif de la trame verte et bleue qui est bloquant pour le développement de l'activité agricole.

Au regard de l'ensemble des éléments développés précédemment, la CA83 émet un **avis favorable sous réserves** notamment:

- De modifications à apporter au règlement de la zone A ;
- De dispositions à prévoir pour le STECAL Na ;
- De réétudier la localisation des EBC.

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.

Alain BACCINO
Président de la Chambre d'Agriculture