
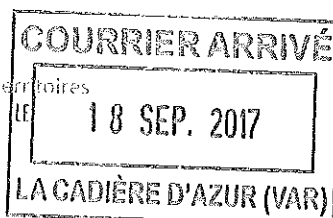


A/R

Draguignan, le 5 Septembre 2017

MAIRIE DE LA CADIÈRE D'AZUR  
 Monsieur Le Maire  
 Rue Gabriel Péri  
 83 740 LA CADIÈRE D'AZUR

Service: Foncier Aménagement Territoires  
 Dossier suivi par : Fanny ALIBERT  
 Nos Réf : AB/EA/EA/MA  
 Visa Responsable d'Équipe :   
 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 (CA83) a été rendue destinataire du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal le 30 Mai 2017.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 21 Juin 2017, 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 Foncière 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.

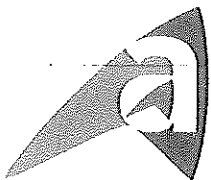
Le dossier, en l'état où il nous a été transmis appelle de notre part des observations.

Le **Rapport de Présentation** dresse un état des lieux agricole exhaustif suite à la réalisation d'un véritable diagnostic agricole de territoire. Nous vous en félicitons.

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



Ce diagnostic met en exergue la dynamique de l'activité agricole sur la commune avec 31% du territoire dédié à l'agriculture. La commune a pour projet, à horizon 2025, d'augmenter ses surfaces agricoles de 260 ha. Nous saluons cette ambition. Le PLU souhaite diminuer significativement le rythme de consommation d'espace agricole, en effet 17 ha par an d'espace agricole ou naturel ont été consommés entre 1972-2012. Il est, en effet, primordial de stopper ce rythme accéléré de consommation du foncier notamment lié aux zones NB du POS.

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 sont inscrites:

- Renforcer et préserver l'économie agricole ;
- Accompagner le développement communal ;
- Encadrer le développement communal en préservant et favorisant le cadre de vie, les paysages et le patrimoine.

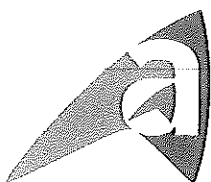
L'agriculture figure dans une orientation à part entière reconnaissant cette activité comme composante forte du territoire communal. La commune s'est fixée 4 objectifs :

- Protéger les exploitations agricoles pour assurer une sécurité alimentaire à long terme ;
- Leur garantir un avenir économique pour les générations futures ;
- Préserver les paysages ruraux de grande qualité ;
- Faire de l'agriculture le moteur de l'économie locale.

La CA83 partage les objectifs agricoles identifiés dans le PADD soulignant la vocation économique des espaces agricoles. La CA83 reste à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de cette politique agricole reposant sur la reconnaissance de l'activité viticole mais également en encourageant le sylvo-pastoralisme et la diversification culturelle vers des productions alimentaires.

Pour éviter toutes redondances dans l'avis, les observations en lien avec les thématiques habitat, économie, tourisme... sont formulées dans la partie zonage du présent avis.

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, six secteurs sont définis.



Au préalable, nous souhaiterions que soit précisée à l'article 1-A, l'interdiction des centrales photovoltaïques au sol, qui sont des projets venant en concurrence foncière avec l'agriculture.

La réglementation de la zone A (dite agricole « classique » à l'exclusion des secteurs) intègre la suggestion de rédaction du règlement de zone agricole annexée à la Charte Foncière.

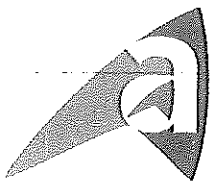
Sur le sujet des annexes et extensions, il est demandé que soit rajoutée une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre l'habitation du particulier édifiant une extension ou une annexe avec les parcelles agricoles avoisinantes. Ainsi, il est préconisé que des zones tampons (haies) soient mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou annexe. Cette remarque vaut également pour les secteurs de la zone A. De plus, pour les annexes, il est demandé que soit réglementée leur hauteur à un unique niveau.

Concernant les secteurs, nous regrettons vivement qu'aucune pièce du PLU ne précise leurs surfaces, ce qui ne permet pas de bien appréhender les enjeux relatifs à ces derniers. Pour les surfaces indiquées ci-dessous, nous les avons quantifiés sur la base des documents transmis.

Le secteur Aa (environ 150 ha) correspond à la Plaine des Paluns dans laquelle la hauteur des constructions et la surface des panneaux photovoltaïques sur toiture sont limitées par rapport à la zone A dite « classique ». La CA83 n'a pas d'observation à formuler sur cette réglementation.

Le secteur Abio (environ 485 ha) correspond aux réservoirs de biodiversité devant permettre les continuités écologiques. Sont autorisées dans ce secteur, les constructions et installations autour du siège existant nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les extensions et annexes. Le rapport de présentation indique qu'il n'y a pas de conséquence négative pour l'agriculture. Toutefois, cette réglementation peut s'avérer bloquante dans le cadre d'un projet d'installation. Aussi, compte tenu de l'étendue de la zone, il est important de prévoir une disposition permettant l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole. Ce secteur ne permet pas les affouillements et exhaussements du sol et notamment les restanques alors qu'ils concernent des espaces pentus dont des projets de reconquêtes agricoles pourraient le nécessiter. Dans ce cadre, il est demandé que la réglementation de ce secteur soit retravaillée.

Le secteur Ac (environ 2 ha) correspond à l'emprise des caves coopératives existantes devant permettre leur évolution et extension. Le règlement autorise les constructions, installations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de



la cave coopérative. La CA83 salue la reconnaissance de ces structures et la définition d'un règlement adapté.

Le secteur Ai (53 ha) correspond aux zones inondables d'aléas différenciés qui ont été identifiées au niveau de l'AZI. Ce secteur porte sur une entité agricole disposant d'un potentiel de diversification. Dans cette zone, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes. Sur ce point, nous souhaitons que des bâtiments techniques, de type serre... puissent être autorisés au regard du potentiel du site et du projet communal.

Le secteur Ap (11 ha) correspond à une zone agricole paysagère pour respecter la qualité du paysage (socle et entrée de village Sud-Est). Aucune construction n'est autorisée dans cette zone. Compte tenu des secteurs concernés et de leurs surfaces, la CA83 n'a pas d'observation à formuler.

Sur le sujet du règlement de la zone N, il est demandé que soient autorisées les constructions et installations liées aux activités sylvo-pastorales qu'ils s'agissent de bâtiments techniques et logement de fonction nécessaires à l'activité.

Sur le sujet des **plans de zonages et de l'affectation des sols**, la zone agricole est augmentée passant de 1 235 ha au POS (33% du territoire communal) à 1 670 ha au PLU arrêté (44% du territoire communal), soit une hausse de 435 ha.

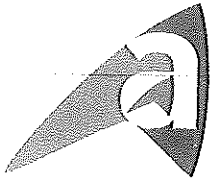
#### Réduction de zone agricole

- OAP n°3 – La Noblesse : ce secteur d'environ 1 ha accueille aujourd'hui des commerces et services. Le PLU arrêté prévoit sur cet espace un pôle d'activités commerciale et tertiaire.
- Zone UD des Capelaniers : ce secteur comprend une activité de carrosserie. La commune dans son PLU arrêté propose le déclassement de cette zone afin de reconnaître cette activité.
- Zone UD des Basses Costes : ce secteur comprend une activité de ferronnerie. La commune dans son PLU arrêté propose le déclassement de cette zone afin de reconnaître cette activité.

Compte tenu du caractère des sites, que ces activités avaient une existence légale avant l'approbation du POS, la CA83 ne s'oppose pas à ces déclassements. Toutefois, il convient de veiller à la compatibilité des activités autorisées avec les activités agricoles avoisinantes.

#### Réduction d'espace agricole (hors zone agricole du POS)

- OAP n°6 – Les Vannières : ce secteur de 30 ha au POS était une vaste zone NA localisée sur du foncier agricole exploité ou exploitable. Le PLU arrêté réduit significativement cette zone d'urbanisation avec une zone 2AUa d'environ 5 ha et



le reste de la zone NA devient zone A du PLU. La CA83 salue la réaffectation de la zone NA en zone A du PLU arrêté. Pour ce qui concerne la zone 2AUa, située sur du foncier non exploité, elle est destinée à un programme d'activités touristiques liées à la viticulture. Nous disposons de peu d'informations sur ce projet rendant complexe la compréhension de ce dernier. Il est indiqué que ce site a fait l'objet de « remblais de matériaux non définis ». La CA83 appelle à la plus grande vigilance sur ces activités illicites, néfastes pour le terroir... Compte tenu du manque d'information sur le projet, de précisions à apporter sur le potentiel agricole du site, la compatibilité du projet avec les activités avoisinantes..., la CA83 souhaite que ce projet ne soit pas retenu dans le cadre de l'actuel document d'urbanisme, et ainsi de supprimer cette zone.

- La commune comptait de nombreuses zones NB au POS. Pour partie ces zones ont été reclassées en zone UM – zone d'urbanisation maîtrisée dans laquelle aucune construction de maisons individuelles ou collectives ne sera autorisée. Certaines zones UM recouvrent des parcelles exploitées, le règlement tel que rédigé évite l'imperméabilisation de ces dernières.

Sur le sujet des OAP, en complément des éléments traités précédemment, la commune prévoit une OAP n°7/ER 34 – Jardins Familiaux. Elle porte sur 2.5 ha de foncier agricole sous exploité. Le dossier précise que la maîtrise d'ouvrage serait communale avec une gestion communale ou associative. Sur ce point, il nous semble important pour garantir le bon fonctionnement et le suivi du projet que la commune soit maître d'ouvrage.

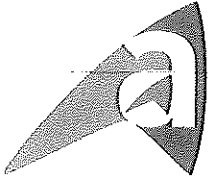
Pour les autres OAP, la CA83 n'a pas d'observation à formuler compte tenu de leur localisation, rattaché au tissu urbain...

#### Augmentation de zone agricole

La zone agricole a été largement étendue sur des zones NA, ND et NB du POS. La CA83 salue cette réaffectation reconnaissant des activités agricoles existantes, favorisant des projets agricoles et identifiant un potentiel agricole de développement.

La zone A est, par ailleurs, concernée par plusieurs *emplacements réservés*. Nous attirons votre attention sur la nécessité de veiller à ce que ces derniers impactent le moins possible l'espace agricole en termes de consommation et de fragmentation d'espace.

Enfin, la zone agricole est concernée par différentes dispositions répondant à votre application de la Trame Verte et Bleue : EBC, alignement d'arbres, liseron duveteux, arbre et bâti de gîte de chiroptères... Sur ces sujets, la CA83 souhaite que ces dispositions ne contraignent pas le bon fonctionnement des exploitations agricoles voir la reconquête d'espace agricole à potentiel.



La CA83 salue l'important travail réalisé par la commune pour élaborer son PLU, fruit d'analyses fines et d'une large concertation. Nous avons bien conscience des difficultés que vous avez rencontrées lors de l'élaboration de ce document afin de concilier les enjeux du territoire notamment en terme de préservation du foncier agricole et de production de logements sociaux... Sur ce sujet, sachez que la CA83 reste à vos côtés pour trouver une issue à cette problématique.

La CA83 émet, sur le PLU arrêté, un avis favorable sous réserve de modifications à apporter au règlement des zones agricole et naturelle et l'OAP n°6.

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