



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ALPES-MARITIMES

06 Nov 2019

COURRIER REÇU

Monsieur Joseph LE CHAPELAIN

Maire de Saint-Paul-de-Vence
Hôtel de ville
Place de la Mairie
06570 SAINT-PAUL-DE-VENCE

Nice, le 25 octobre 2019

**Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes**

M.I.N. Fleurs 17 - Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél. : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 64 04

Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

Nos réf. MD/LR/LTD - dm *LR*
13821

**Objet : avis projet PLU arrêté
de Saint-Paul-de-Vence**

*Dossier suivi par Lucas Turbet
Delof*

☎ 06.22.50.91.50

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier reçu le 1^{er} août 2019, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de votre commune. Le présent avis s'inscrit dans la continuité des observations formulées lors de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui s'est tenue le 1^{er} octobre 2019.

L'agriculture de votre commune est principalement tournée vers l'horticulture et la viticulture, et plusieurs labels nationaux et européens couvrent votre territoire :

- 2 Appellations d'Origine Protégée (« Olive de Nice » et « Huile d'Olive de Nice »)
- 7 Indications Géographiques Protégées

L'étude de votre projet de PLU nous amène à vous faire part des observations suivantes :

1. Rapport de présentation

L'analyse de l'activité et du potentiel agricole local s'appuie sur diverses études, menées par la CASA (étude foncière agricole, juillet 2014) et par la Chambre d'Agriculture (analyse du potentiel agricole de zones à reconquérir, avril 2019).

Si ces études ont pu mener à l'identification de zones agricoles à préserver et à reconquérir, nous vous invitons à nuancer la notion de « cultures mécanisables » (p.55 à 57 du rapport de présentation), au vu de la topographie et de l'accessibilité parfois limitée de certains secteurs.

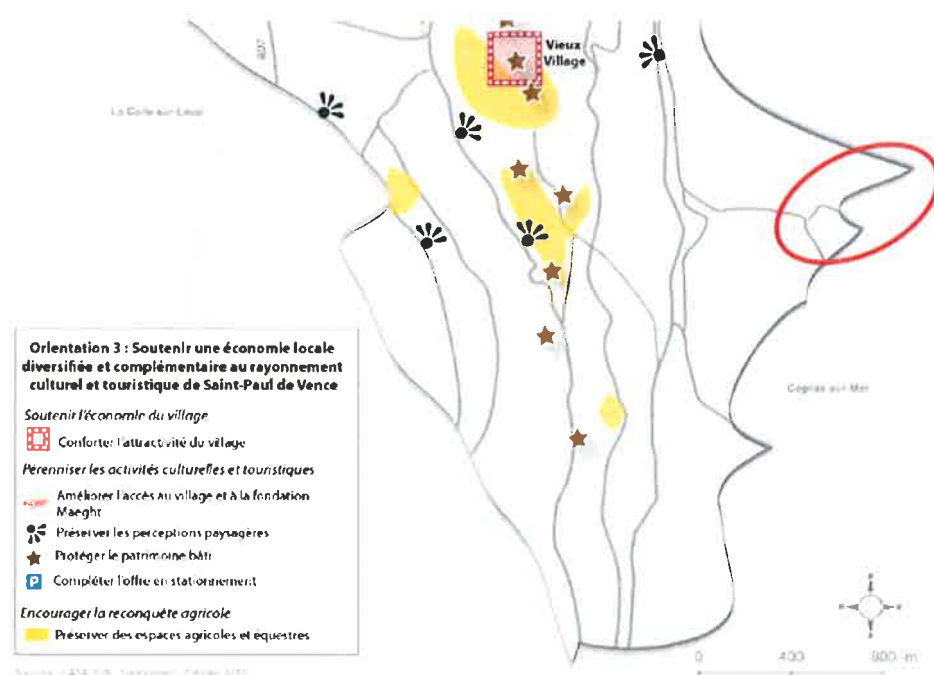
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18060002500035
APE 9411 Z

2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Les orientations annoncées et les objectifs qui en découlent affirment la volonté communale de soutien à l'agriculture : valorisation du passé agricole, reconquête de friches, etc. :

- *Orientation 1 – Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise*
 - o *Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti*
 - *Permettre la mise en valeur de restanques, témoin du passé agricole de Saint-Paul-de-Vence, identifier et préserver des restanques*
- *Orientation 3 – Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel et touristique de Saint-Paul-de-Vence*
 - o *Objectif 3 : Encourager la reconquête d'une économie agricole*

La carte de synthèse de cette orientation, en p.23, identifie les espaces agricoles et équestres à préserver. Les deux zones agricoles créées aux Espinets et à Peyre Long gagneraient à apparaître au sein de cette catégorie (d'autant plus que la zone agricole des Espinets est inscrite en tant qu'espace agricole à protéger par la DTA des Alpes-Maritimes).



Les Espinets, Peyre Long - ajout possible des deux zones agricoles créées dans le projet de PLU

Le PADD affiche également une volonté de préservation des espaces naturels et agricoles, fragilisés par le mitage et l'enfrichement, via le

chapitre 3 - Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : « *le PLU vise à ne pas augmenter les superficies dévolues aux zones constructibles et ne pas augmenter les superficies foncières constructibles* » (PADD, p.27).

3. Règlement

La Chambre d'Agriculture est globalement satisfaite des règles édictées, néanmoins une remarque peut être formulée.

Des bâtiments agricoles (serres horticoles principalement), pour la plupart inutilisés, sont observés au sein des zones naturelles (N) et urbaines (U et AU). Or le règlement de ces zones interdit les constructions à vocation agricole. En cela, le projet de PLU ne favorise pas le maintien ou la reprise d'activités agricoles au sein des zones urbaines et naturelles. Cette disposition s'avère peu adaptée aux dynamiques actuelles de reconquête des friches agricoles et de développement de l'agriculture urbaine et périurbaine.

Nous vous suggérons donc d'autoriser les constructions nécessaires aux exploitations agricoles dans ces zones, ou à minima d'y prévoir des possibilités de création d'extensions et d'annexes aux bâtiments agricoles existants.

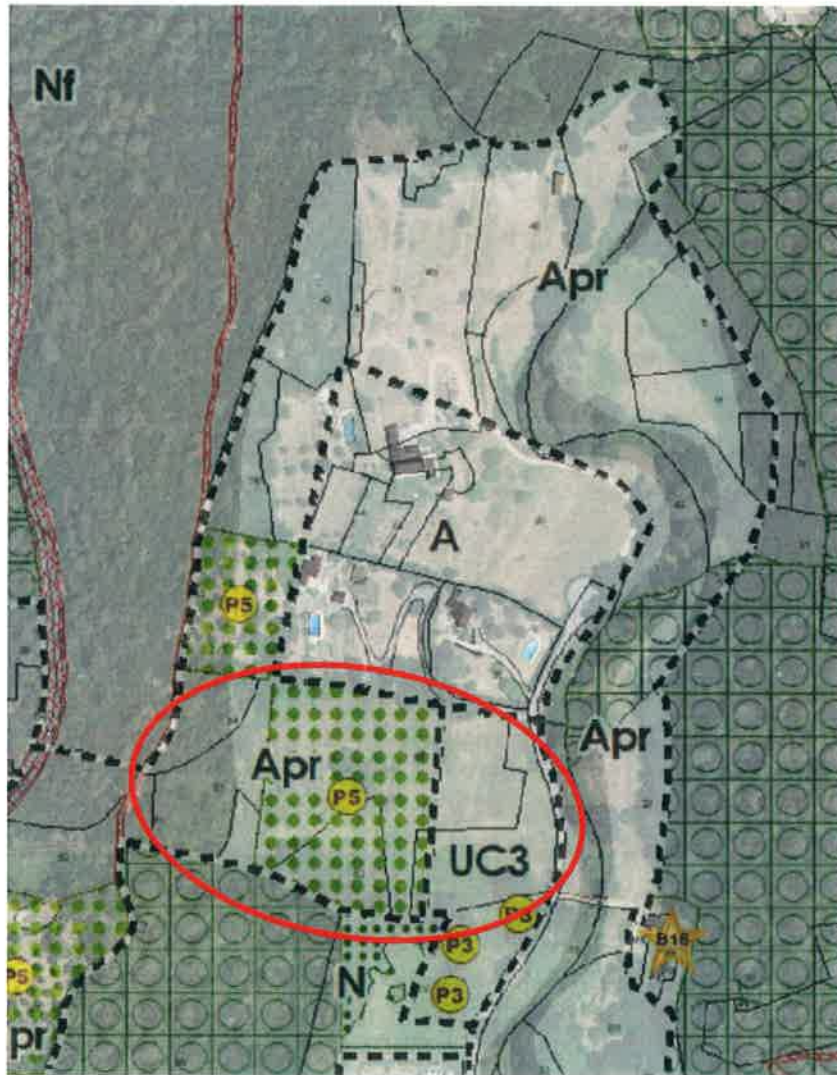
4. Plan de zonage

Le projet de plan de zonage classe 27,4 hectares en zone A (3,8% du territoire), soit une croissance de 14,1 ha par rapport au PLU en vigueur. Les zones agricoles et naturelles sont globalement cohérentes, néanmoins quelques observations peuvent être apportées.

Le classement en zone A et Apr du nord du Malvan s'appuie sur l'étude de potentiel agricole réalisée en avril 2019 par la Chambre d'Agriculture. Au sein du sous-secteur Apr « *protégé pour son intérêt paysager* » ne sont autorisés que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques. Or la construction de bâtiments agricoles est souvent facilitatrice de reconquête agricole des espaces en friches et nécessaire pour l'implantation de nouvelles exploitations (comme souhaité par l'objectif 3 de l'orientation 3 du PADD). Si les contraintes paysagères le permettent, nous vous invitons à réduire la surface du sous-secteur Apr au nord du Malvan, et ce afin de faciliter sa remise en culture.

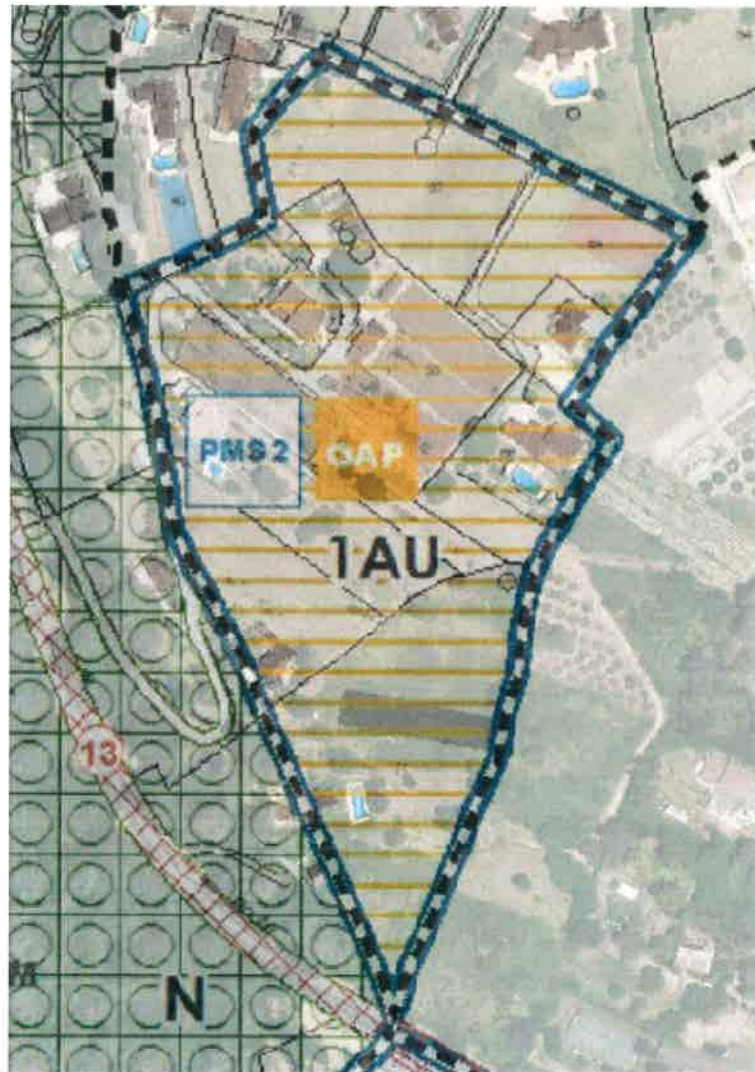
Nous attirons par ailleurs votre attention sur la nécessité d'assurer l'accessibilité aux parcelles agricoles en vue de leur exploitation. Dans

l'hypothèse d'une urbanisation des restanques en partie basse (zone UC3), la partie sud-ouest (zone Apr) ne serait plus accessible depuis le Chemin du Malvan. Pour une exploitation pérenne du site, il conviendra d'assurer l'accès à ces parcelles via un zonage adapté ou une servitude de passage.



Nord du Malvan – zone agricole dont l'accès pourrait être rendu complexe par l'urbanisation de la zone UC3

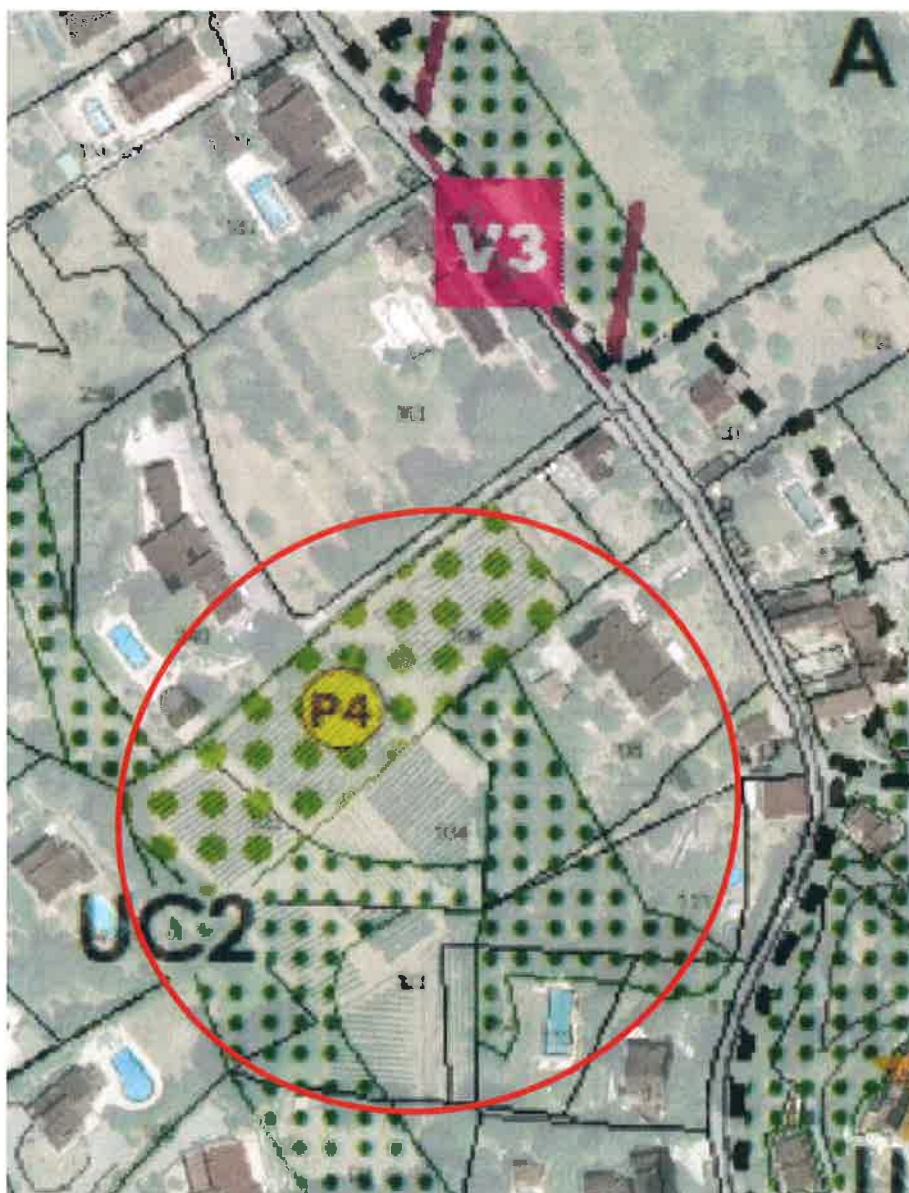
L'OAP n°2 – La Bastide Rouge – prévoit l'urbanisation « d'un secteur d'environ 3,3 ha (dont 1,9 ha disponible) [...] occupé par d'anciennes serres agricoles » (OAP, p.8). Cette zone, malgré sa surface limitée, reste cohérente et présente un potentiel agronomique. Conformément aux demandes de la CDPENAF et dans un objectif de protection et de développement agricole, il conviendra de reclasser ce secteur en zone agricole et de supprimer l'OAP.



La Bastide Rouge – reclassement possible du secteur en zone agricole

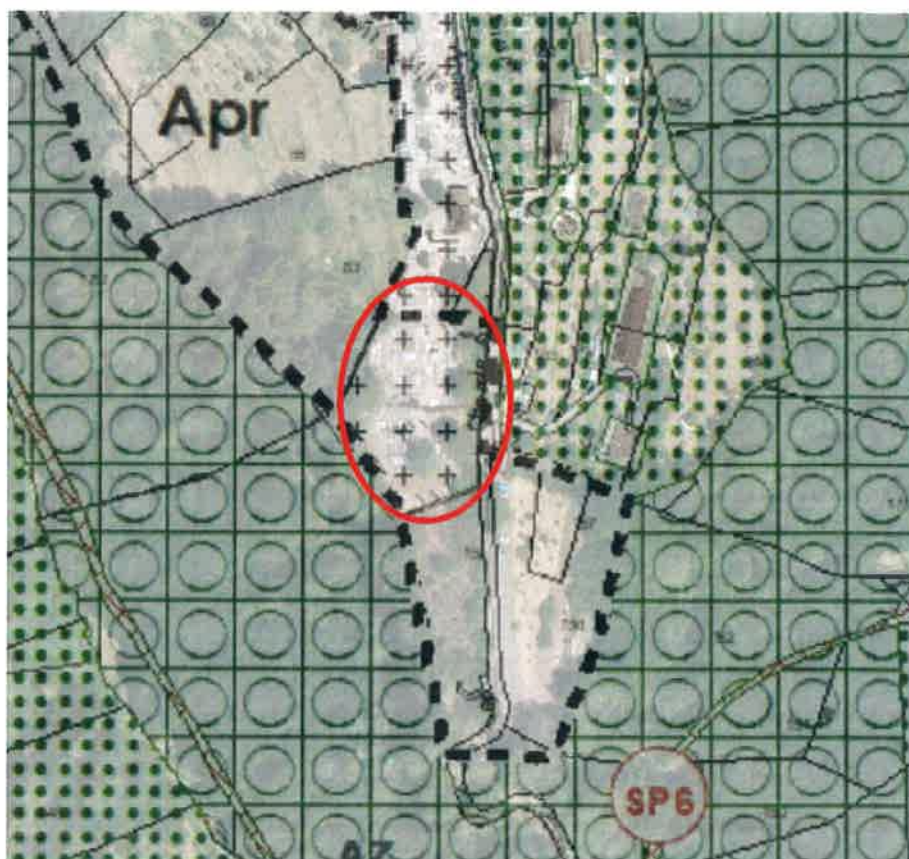
Plusieurs parcelles de vignes sont exploitées à proximité de la route des Serres. Pour assurer leur protection, le PLU identifie certaines d'entre elles au titre des « éléments patrimoniaux végétaux et paysagers ». Comme évoqué en CDPENAF, plusieurs parcelles en continuité sont également plantées de vignes et gagneraient à être protégées :

- Via un rattachement à la zone agricole voisine de l'ensemble des parcelles de vignes cultivées dans le secteur ;
- Ou via une extension vers le sud de la zone de protection du patrimoine végétal et paysager.



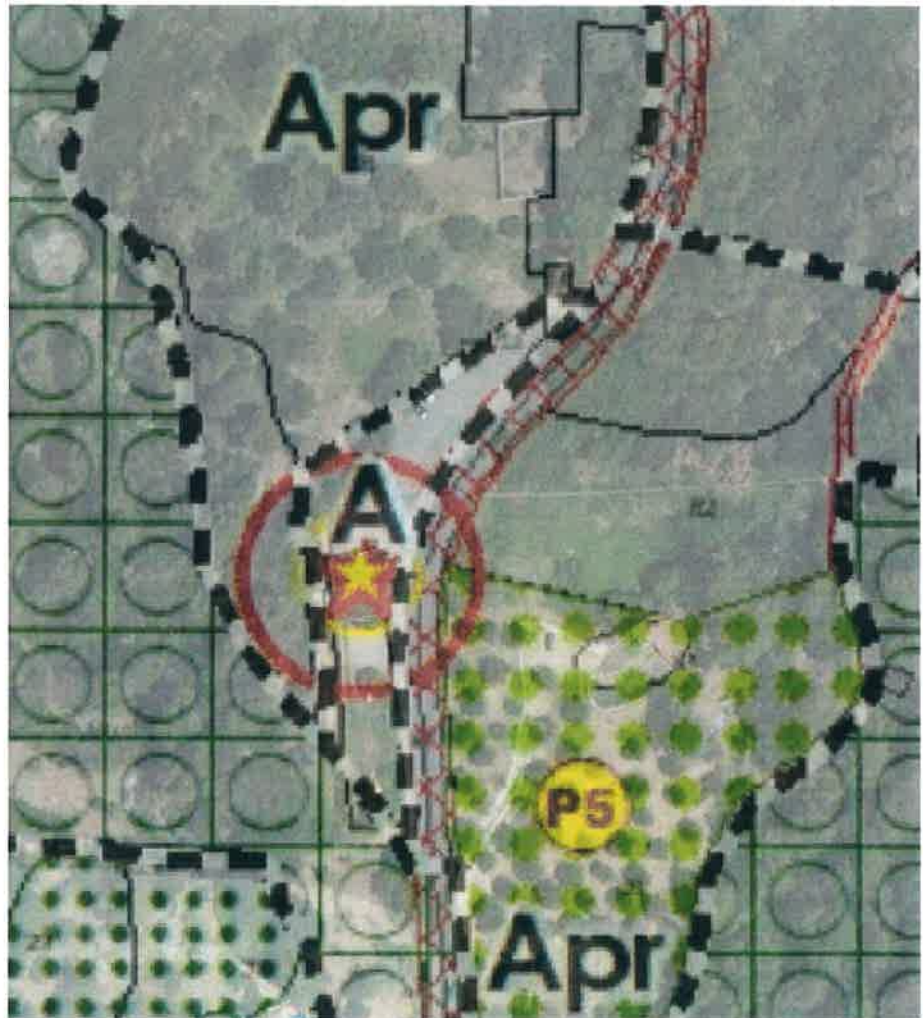
Route des Serres – la protection du « patrimoine végétal et paysager » ne couvre pas l'ensemble des parcelles de vignes exploitées

En continuité du centre ancien, l'extrémité sud du cimetière est classée en zone Apr ; nous vous invitons à la reclasser dans une zone non agricole adaptée à cet usage.



Centre ancien – extrémité sud du cimetière classée en zone Apr

Route de Vence, une zone A, d'une surface très réduite (de l'ordre de 1 600 m²) est principalement composée d'un bâtiment à usage non agricole (manufacture) et de son parking. Au vu de la nature artificialisée des sols, de la surface disponible et de la proximité de la route départementale, aucune culture ni construction de bâtiment agricole ne semble envisageable sur ce secteur. Nous nous interrogeons donc quant à la pertinence de ce zonage, et vous invitons à le justifier ou à le reclasser.



Route de Vence - bâtiment non agricole et parking classés en zone A

Au terme de l'analyse du dossier, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes vous fait part d'un **avis favorable quant au projet de PLU de la commune de Saint-Paul-de-Vence, sous réserve de prise en compte des remarques** exposées dans le présent document et résumées ci-dessous :

- Prise en compte du bâti agricole existant en zone naturelle et urbaine, via des possibilités d'évolution adaptées ;
- Nord du Malvan : reclassement, dans la limite des contraintes paysagères, de la zone Apr en zone A ;
- Bastide Rouge : reclassement de la zone 1AU en zone agricole ;
- Route des Serres : protection de l'ensemble des parcelles de vignes ;
- Cimetière : reclassement en zone non agricole ;
- Route de Vence : précision du projet agricole ou reclassement des surfaces artificialisées en zone non agricole.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,



Michel DESSUS

