



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
ALPES-MARITIMES**

18 MARS 2024

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

Monsieur Gérard SPINELLI
Maire de Beausoleil
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Nice, le

Nos réf. : MD/IPF/OA/AG

Objet : **Avis – Révision du PLU de
la commune de Beausoleil**

Dossier suivi par : Aileen GABERT
06.22.50.91.50

Monsieur le Maire,

15 MARS 2024

Vous nous avez adressé pour avis par courrier en date du 20 décembre 2023, votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté dans le cadre de la révision générale de ce document.

- **Rapport de présentation et Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

La Chambre d'Agriculture félicite la volonté de la collectivité de vouloir créer des espaces agricoles malgré les contraintes surfaciques et topographiques du territoire.

L'étude commandée par la commune à la Chambre d'Agriculture a permis d'analyser le territoire au regard de son potentiel agricole et d'aboutir à la conclusion selon laquelle « *Le potentiel d'implantation de nouvelles activités agricoles professionnelles est très restreint, à la fois en termes d'espaces disponibles et de filières de production* ».

Cependant, la commune tenait à mener une réflexion sur l'agriculture possible sur son territoire et a donc fait produire une analyse du potentiel agricole sur certains secteurs spécifiques de la commune.

La Chambre d'Agriculture ne peut qu'encourager une telle démarche car la mise en place de cultures, même à vocation non-professionnelle, permet de maintenir et préserver la vocation agricole des sols pour les générations futures.

Deux des cinq secteurs étudiés par la Chambre d'Agriculture ont été retenus comme zone agricole dans le document d'urbanisme arrêté. Il s'agit des secteurs de Grima inférieur et des Clapisses.

Pour le secteur de Grima inférieur, la conclusion de l'étude préconise que le classement en zone agricole peut éventuellement s'envisager du fait du verger déjà présent et de la superficie non exploitée encore disponible. Il est également précisé que le secteur pourrait accueillir des petites cultures hors sol ou du petit élevage volailler.

Concernant le secteur des Clapisses, le site présente un potentiel de parcours d'élevage intéressant. Au vu du faible potentiel cultural du site, un zonage en A ne paraît pas être adapté. La préconisation de la Chambre d'Agriculture suite à son étude était de conserver le site en zone naturelle, zone pouvant permettre les activités pastorales.

Au travers du rapport de présentation, il est parfois évoqué que ce secteur puisse accueillir un projet d'élevage ou un projet viticole (p. 393 de la justification des choix). Il conviendrait donc d'harmoniser le rapport de présentation afin que les informations correspondent au projet effectif de la commune. La Chambre d'Agriculture tient à souligner que l'étude qu'elle a produit ne s'est pas prononcée sur le potentiel viticole du secteur. Nous tenons à souligner qu'un projet de viticulture peut parfaitement s'envisager sur une zone naturelle.

La page 392 du rapport de présentation précise que la commune « *s'est rapprochée de la Chambre d'Agriculture qui a réalisé une étude de potentialité en juillet 2022, elle figure en annexe du dossier de PLU* ». Il conviendrait donc de faire apparaître cette « *Analyse du potentiel agricole de zone prédéfinies* » en annexe du document d'urbanisme.

A propos des dispositions réglementaires de la zone A, le rapport de présentation précise que sur le secteur de Grima, une construction est identifiée pour un changement de destination qui devra faire l'objet d'un accord par la CDPENAF.

Cependant, aucune indication n'est donnée quant à l'identification du bâtiment concerné, ce qui a motivé ce choix et la destination envisagée, en rapport avec le zonage agricole dans lequel il s'inscrit. Il conviendrait de compléter la partie de justification des choix à ce sujet.

Pour rappel, les conditions d'acceptation d'un changement de destination par cette commission sont précisées dans une lettre circulaire du 1^{er} février 2023 envoyée à l'ensemble des communes du Département.

Concernant les zones naturelles, la commune vise à encourager la remise en culture de certains terrains en laissant la possibilité aux activités agricoles de s'y implanter. La Chambre d'Agriculture félicite cette possibilité laissée aux exploitants de définir les espaces pouvant accueillir une activité productive. Celle-ci participe aux enjeux paysagers, environnementaux et de gestion des risques identifiés dans le PADD.

Les principales dispositions réglementaires de la zone N précisent que les bâtis liés aux exploitations sont autorisés, en dehors des habitations et que « *Cela s'explique du fait de la vocation agricole des zones agricoles*

qui ne nécessite pas l'habitation sur place ». Il conviendrait de clarifier la rédaction de cette phrase.

Concernant la consommation d'espace, la commune n'envisage pas d'ouvertures à l'urbanisation. Il n'y aura donc pas de consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine déjà constituée. La Chambre d'Agriculture n'a donc pas de remarques à émettre à ce titre.

Pour les erreurs matérielles, la présentation du règlement (p.269) indique que « *trois secteurs ont été classés ...* » il semblerait qu'il manque une partie de la phrase. Toutefois le plan de zonage n'en fait apparaître que deux. Il conviendrait de corriger ce paragraphe.

Pour l'évaluation environnementale, il s'agit d'un contenu élaboré pour la commune de Valbonne. Si cette partie a été réalisée pour la commune de Beausoleil, il conviendrait de le modifier.

- **Zonage**

Comme indiqué ci-dessus, les secteurs de Grima inférieur et des Clapisses ont été étudiés pour leur potentiel agricole par la Chambre d'Agriculture et retenus par la commune comme pouvant faire l'objet d'un zonage en A.

Celui-ci peut être justifié sur le secteur de Grima. En revanche, au regard du faible potentiel agronomique des sols du secteur des Clapisses et du manque de maturité du projet envisagé, un zonage naturel N est plus approprié.

Un bâtiment a été identifié au document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Au-delà de la justification demandée, il conviendrait de distinguer de manière plus contrastée les symboles d'éléments de patrimoine et de changement de destination.

- **Règlement**

Au regard des événements climatiques et notamment de sécheresse, rencontrés, il est demandé à ce qu'une disposition soit insérée dans les dispositions générales du règlement interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants. Ils pourront être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'aménagement mais devront être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité.

Il conviendra également de préciser que pour les zones agricoles et naturelles, les piscines sont considérées comme des annexes et sont donc comptabilisées dans le calcul de leurs surfaces.

Pour le règlement de la zone A.

Tout d'abord, il conviendrait de reformuler la règle liée aux exploitations agricoles.

En effet, telle que rédigée, la règle ne permet pas l'implantation de bâtiments d'élevage, puisqu'elle autorise uniquement les constructions et les installations liées au stockage et à l'entretien du matériel.

Or, l'étude de la Chambre d'Agriculture indique que le secteur de Grima pourrait accueillir un petit élevage volailler et que sur le secteur des Clapisses il s'agirait d'un projet d'élevage.

La rédaction de la règle est donc incohérente avec la vocation de la zone.

De plus, les zones agricoles doivent permettre l'implantation de l'ensemble des outils de travail nécessaires à une exploitation agricole afin d'en assurer sa viabilité et sa pérennité.

Il est donc proposé la rédaction suivante : « *Sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion de toute habitation, ou construction pouvant proposer de la diversification touristique (gîte, camping, ...).* ».

Ensuite, pour les extensions des constructions à usage d'habitation il faut également reformuler la règle.

En effet, le paragraphe introductif autorise les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées mais pas les annexes. De ce fait, les annexes n'ont pas à être citées dans les conditions.

Sur ce point, la Chambre d'Agriculture s'oppose au fait d'autoriser les annexes aux habitations sur ces secteurs. En effet, l'objectif de la commune est la reconquête agricole. Il ne s'agit donc pas de permettre aux habitations présentes à consommer des espaces supplémentaires mais bien d'optimiser les surfaces disponibles pour l'agriculture.

Il peut être envisagé d'autoriser les extensions afin de permettre une évolution mesurée des habitations existantes mais de supprimer les références aux annexes comme c'est le cas sur les zones naturelles.

Concernant les règles d'implantation des constructions, le règlement prévoit qu'elles devront se situer à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives.

Il semblerait intéressant de prévoir une disposition permettant de déroger à cette règle. En effet, en fonction de la configuration de la parcelle, une implantation à 5 mètres imposerait que la construction soit en son milieu. Ceci peut parfois s'opposer au bon fonctionnement des exploitations puisque cela peut aboutir à miter l'espace exploitable. Une disposition mériterait de prévoir que des aménagements à ces règles d'implantation pourront être examinés en cas de considérations techniques amenées à l'appui de la demande d'urbanisme.

Enfin, concernant le raccordement à l'eau potable il conviendrait d'ajouter une disposition selon laquelle en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les

constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

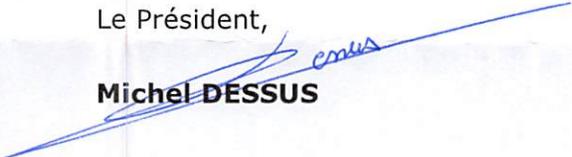
Pour le règlement de la zone N.

L'ensemble des remarques émises pour le règlement de la zone agricole sont valables et doivent être reprises pour le règlement de la zone naturelle.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la Chambre d'Agriculture soutien le projet politique de la commune de réintroduire des activités agricoles sur son territoire. Toutefois, la réglementation associée à ces espaces n'est pas adaptée aux ambitions affichées. A ce titre, la Chambre d'Agriculture émet un **avis défavorable sous réserve** de l'intégration des remarques émises sur le document d'urbanisme présenté.

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

Le Président,


Michel DESSUS



