

N. Campone
C. HONEL
M.F

Ville de Grasse		N°
21 FEV 2018		1543
Destinataire	Info.	Instruc.
Cabinet du Maire		
DGS		
DST		
DGA RRS		
DGA GRC		
DGA CEJSVA		
DGA ATU		
CAPG		

← aménagt

Monsieur Jérôme VIAUD

Maire de Grasse
Mairie Centrale
Place du Petit Puy
06130 GRASSE

V. AS

**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 : ca06@alpes-maritimes.chambagri.fr

Nice, le 19 février 2018

Monsieur le Maire,

Nos réf. MD/LR/LTD - dg 1806

**Objet : avis projet PLU arrêté
de Grasse**

Dossier suivi par Lucas Turbet
Delof

☎ 06.22.50.91.50

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier daté du 20 novembre 2017 et reçu le 22 novembre 2017, 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 6 février 2018.

L'agriculture de votre commune est majoritairement tournée vers l'oléiculture, l'horticulture et le maraîchage. La production de plantes à parfums et de plantes aromatiques constitue une spécificité de votre territoire, véritable marqueur d'identité communale, néanmoins menacé par l'urbanisation.

Plusieurs labels nationaux et européens couvrent votre territoire :

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

Malgré un phénomène d'urbanisation massif des terres agricoles (46 hectares consommés entre 2004 et 2014), particulièrement au profit de l'habitat individuel, l'agriculture reste structurante pour le territoire communal.

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

PJ : 1 Copie du courrier de M. et Mme ALARY, daté du 8 février 2018, à destination de M. le Président de Chambre d'Agriculture et copie du courrier de M. et Mme ALARY, daté du 8 février 2018, à destination de M. le Maire de Grasse ;

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18060002500035

APE 9411 Z

Agrément pour conseil à l'utilisation des produits
phytopharmaceutiques : PA 01584

www.chambre-agriculture06.fr

1. Rapport de présentation

Concernant le rapport de présentation de votre projet de PLU, la Chambre d'Agriculture note avec satisfaction la reconnaissance du rôle de l'agriculture communale, tant sur le plan économique que patrimonial, culturel et environnemental.

La volonté de Grasse de préserver et développer les espaces et activités agricoles constitue un véritable point de satisfaction, notamment au vu du risque de raréfaction des terres agricoles sur le territoire communal.

Le travail de diagnostic réalisé donne à voir d'une véritable vision stratégique communale ; il ne s'agit pas ici de simplement constater l'existence de terres agricoles menacées, mais bien d'outiller les acteurs locaux pour le redéploiement agricole.

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

Les orientations annoncées et les objectifs qui en découlent affirment le rôle de l'agriculture dans la construction du territoire communal, tant sur le plan économique qu'environnemental ou paysager.

En ce sens, trois ambitions affichent des objectifs relatifs au maintien et au développement de l'agriculture :

Axe 2 des orientations générales : « L'économie et l'accessibilité, conditions d'équilibre du territoire »

- *Objectif 4 : « L'agriculture au centre du nouveau projet de territoire »*

Ambition n°1 des orientations patrimoniales, paysagères et environnementales : « Grasse, haut lieu patrimonial et culturel »

- *Objectif 1.C : « Préserver le patrimoine rural et agricole et la nature en ville »*

Ambition n°4 des orientations urbaines, économiques et sociales : « Grasse - la Ville Pays »

- *Objectif 4.C : « Soutenir et dynamiser le regain agricole »*

En dépassant une vision muséifiée des terres agricoles, le PADD démontre sa capacité à mettre en lien les différentes composantes de la construction communale. La Chambre d'Agriculture s'accorde avec les objectifs annoncés, particulièrement sur les considérations suivantes :

- L'agriculture comme activité économique structurante du territoire communal et partie intégrante du développement économique ;
- L'agriculture comme activité porteuse de l'identité locale (tant sur les plans culturels que paysagers) ;
- L'agriculture comme garante du maintien des équilibres dans l'usage de sols (rempart contre l'étalement urbain notamment).

3. Règlement

La Chambre d'Agriculture est globalement satisfaite des règles qui y sont édictées.

Néanmoins, la zone Ap (secteurs agricoles paysagers, autorisant les installations agricoles légères) est très restrictive pour le développement agricole. Les serres et les constructions à usage agricole n'y sont admises que dans la limite de 30 mètres carrés par hectare d'exploitation. Cette contrainte constitue une barrière à l'installation et au développement de l'activité agricole, c'est pourquoi nous souhaiterions sa modification. Plus particulièrement, les tunnels et serres constituent souvent un élément primordial pour les exploitations ; nous souhaiterions donc qu'ils soient autorisés dans une plus grande mesure au sein des zones Ap.

Par ailleurs, l'autorisation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones N (à l'exception du secteur Npr) constitue un point de satisfaction pour la Chambre d'Agriculture ; cette décision affirme la perméabilité entre activités agricoles et espaces naturels, nécessaire à leurs bons fonctionnements respectifs.

A l'inverse, le règlement interdit au sein des zones U et AU les constructions destinées à l'exploitation agricole (à l'exception des sous-zones UJ et 2AU, où les serres sont autorisées). Afin de garantir le maintien et le développement des exploitations, il serait pertinent d'autoriser dans les zones U et AU qui en accueillent les constructions à usage agricole.

Enfin, nous attirons votre attention sur la présence de deux moulins en activité sur le territoire communal, en zone UJr (moulin Sainte-Anne) et UCa (moulin du Rossignol). Nous vous rappelons que ce type d'établissement est soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Or l'exploitation d'une ICPE doit obligatoirement être compatible avec le PLU, et donc autorisée au règlement ; en cela, le règlement qui s'applique aux zones concernées semble pertinent. Néanmoins, l'article DP-UAU 1

(page 48 du règlement) précise que sont interdits dans l'ensemble des zones U « *les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.* ». Nous souhaiterions nous assurer que cette restriction ne concerne pas les moulins en activité et ne pourra donc nuire à leur maintien ou développement.

4. Plan de zonage

La Chambre d'Agriculture accueille positivement la décision de la commune de conserver la grande majorité des espaces agricoles du PLU en vigueur (soit 176,5 hectares) et d'en affecter de nouveaux (744 hectares), principalement au moyen d'un rééquilibrage depuis les zones N et AU vers les zones A. Au total, les espaces agricoles représentent près de 21 % du territoire communal.

La Chambre d'Agriculture attire cependant votre attention sur le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) du domaine des Sens. Les évolutions récentes du projet porté sur ce secteur rendent inadéquat le contenu du STECAL avec la destination envisagée par le nouveau porteur de projet (culture de plantes à parfum, sans composante événementielle ni hôtelière). La suppression du STECAL et le classement du secteur en zone agricole (A) semblent donc pertinents pour le développement de ce projet nouveau.

Le présent avis est accompagné d'une demande de propriétaires privés de prise en compte du caractère agricole de leurs terrains classés en zone UJr. Au vu de la nature des parcelles évoquées et de leur exploitation par un jeune agriculteur, la Chambre d'Agriculture soutient cette requête. Nous rappelons qu'un document d'urbanisme, du point de vue de l'agriculture, se doit avant tout de conforter les exploitations en traduisant leur existence par un zonage approprié, afin de garantir la pérennité de l'activité.

Par ailleurs, nous regrettons l'importance des espaces boisés classés (EBC) sur le territoire communal. La Chambre d'Agriculture souhaite que ce classement soit utilisé avec plus de parcimonie. Le quart nord-ouest du territoire communal accueille des activités d'élevage et de pâturage (dont plusieurs bergeries); le classement en EBC complexifie grandement le maintien et le développement de ces activités. De même, certains EBC dans le reste de la commune (vallon de Saint-Christophe, vallon de Saint-Marc, etc.) sont difficilement compatibles avec l'activité agricole, en proximité directe.

Nous soulignons les risques induits par les classements généralisés des terres en EBC, classements qui mettent en péril les remises en culture des espaces en les excluant du champ d'intervention de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER). Nous préconisons le maintien d'un tel classement seulement pour des espaces ayant un caractère remarquable ou environnemental avéré, et approuvons l'idée d'un maintien de ce zonage pour des espaces dont la justification environnementale émane de documents supra-communaux.

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 Grasse, sous réserve de prise en compte des remarques exposées dans le présent document et résumées ci-dessous :

- Une modification des règles de constructibilité en zone Ap : la limite de 30 mètres carrés par hectare d'exploitation ne répond pas aux besoins des exploitations agricoles et pourrait ne pas s'appliquer aux structures réversibles ou démontables de type serre et tunnel ;
- Le reclassement en zone agricole de certains terrains cultivés classés en zone urbaine, zonage qui compromet à court ou moyen terme le maintien de l'activité agricole ;
- Une suppression du STECAL du domaine des Sens et un classement du foncier concerné en zone agricole (A), afin de permettre l'installation du nouvel exploitant et la pérennisation de son projet ;
- Un recours plus modéré au classement des espaces boisés classés (EBC), afin de ne pas contraindre les activités agricole et la remise en culture de certains espaces exploitables.

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

Le Président,



Michel DESSUS

Mme ALARY Emile et Josette

Le 8 février 2018

84 et 86 Bld Emmanuel Raouvier

06 130 GRASSE



Monsieur le Président
de la Chambre d'Agriculture
MINI Fleurs 17

Box 85

06 296 NICE Cedex 3

LR avec AIR

Monsieur le Président,

Nous habitons sur la commune de Grasse, quartier 6
Aspres à l'adresse sus-indiquée (ci-joint courrier adressé en
Daire de Grasse avec les numéros de 10 parcelles concernées) -

Nous sommes propriétaire d'une exploitation agricole
transmise de génération en génération -

Nous venons de nous rendre compte que notre terrain
a été classé, apparemment lors des derniers documents
d'urbanisme, en zone "U". Alors que nos terrains ont
toujours été entretenus et exploités.

De plus, il y a 4 ans nous avons signé un bail de
fermage pour l'exploitation des terrains ainsi qu'une
maison d'habitation à un jeune agriculteur bénéficiant
d'une DJA -

Notre volonté, à moi et à mon épouse, est que cette
propriété familiale continue à être exploitée -

...)

Nous venons d'adresser un courrier au Maire de Grane pour lui demander que, dans le nouveau PLU, notre propriété soit reclassée en zone "A", afin d'assurer une continuité à l'exploitation de nos terrains.

Nous sollicitons votre soutien dans cette démarche, afin de redonner le zonage agricole à nos terrains et permettre au jeune agriculteur installé sur nos terres de poursuivre son activité d'exploitant agricole.

Dans l'attente de vous lire, Monsieur le Président, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.



PJ: - Copie courrier
Monsieur le Maire de Grane
du 8 février 2018
- Plan de 10 parcelles
- le relevé de propriété

Mme ALARY Emile et Josette
84 et 86 Bld Emmanuel Rouquier
06 130 GRASSE

le 8 février 2018

LR avec AR

Monsieur le Maire
Jérôme VIAUD
Mairie de GRASSE
Place du Petit Puy
BP 12069
06 130 GRASSE Cédex

Monsieur le Maire,

Nous sommes propriétaires quartier les Aspres, à l'adresse sus-indiquée de dix parcelles N° 000 D2 (510, 165, 166, 170, 171, 172, 173, 271, 272, 273). La superficie totale est d'un hectare.

Cette exploitation agricole à forte valeur agronomique a toujours été exploitée de génération en génération.

Mon épouse est née sur l'exploitation.

Monsieur le Maire, je vous informe que malgré notre participation active aux multiples réunions de quartier, nous n'avons jamais été avisés, ni consultés d'un changement de zonage de nos parcelles de zone "A" en zone "U".

Il y a quatre ans nous avons signé un bail de fermage à un jeune agriculteur avec dotation de l'Etat (OJA),

dans l'objectif d'assurer une continuité de l'exploitation,
familiale à vocation agricole de nos terrains. Ce jeune agriculteur
commercialise les légumes produits en circuit court sur la propriété.
De nombreux habitants du quartier et de la commune viennent
s'approvisionner.

Monsieur le Maire, par la présente, mon épouse et moi-même
nous vous demandons de bien vouloir reclasser nos
deux parcelles en zone "A" afin de garder une vocation
agricole qui nous est chère.

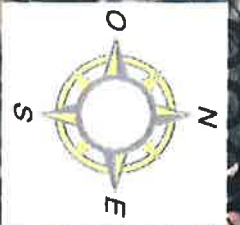
Nous adressons également un courrier au Président de
la Chambre d'Agriculture afin de l'informer de notre
démarche et d'obtenir son soutien.

Nous nous tenons à votre disposition pour un
rendez-vous.

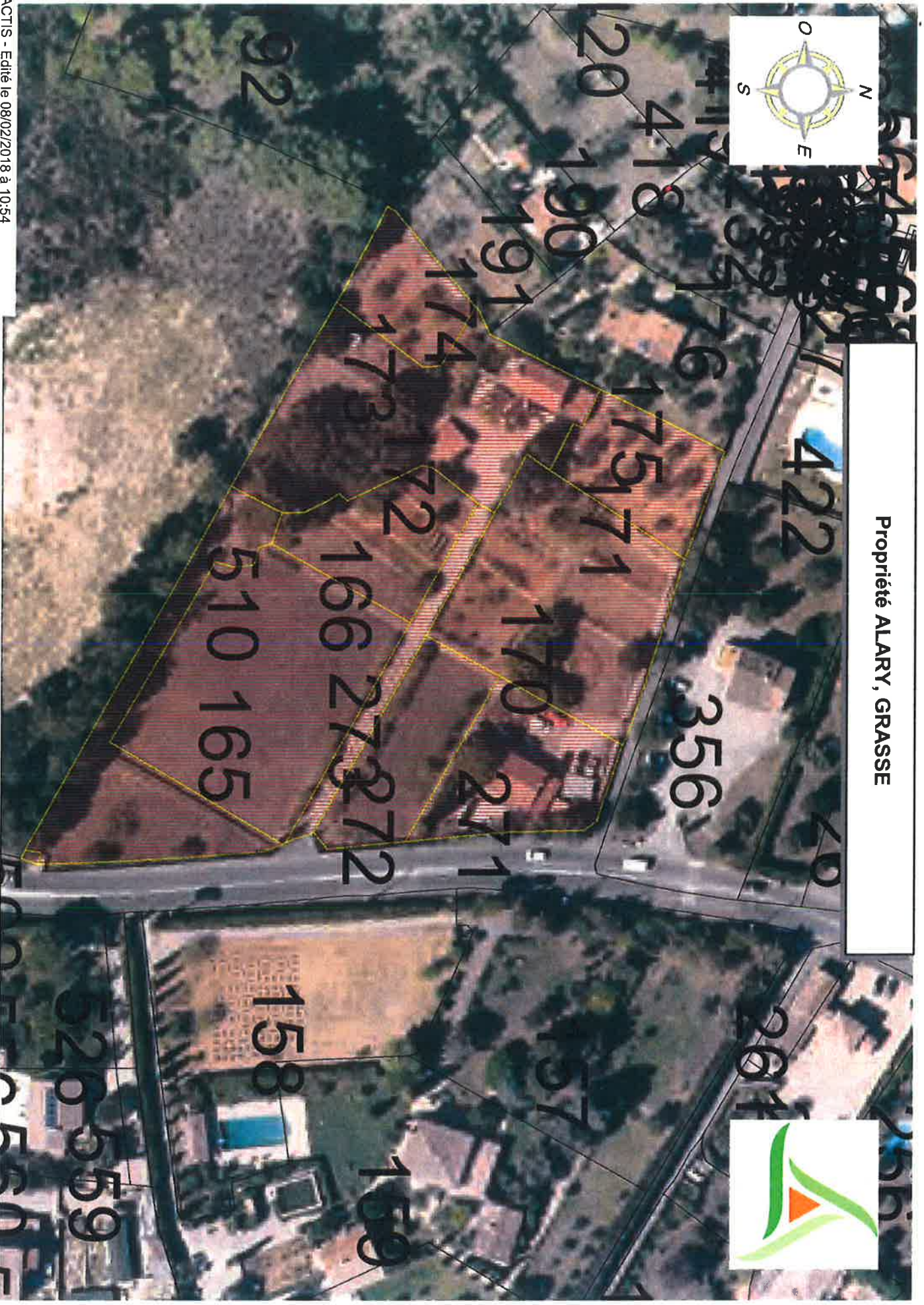
En espérant avoir retenu toute votre attention et
d'obtenir une réponse favorable à notre requête, nous
vous souhaitons, Monsieur le Maire, toutes nos plus sincères
salutations.



PJ = Plan des 10 parcelles
- le relevé de propriété



Propriété ALARY, GRASSE



0.0 m Projet 1/1 000

Année de mise à jour 2017

08/02/2018
1/1

RELEVÉ COMMUNAL DE PROPRIÉTÉ

Département ALPES MARITIMES

Commune 069

GRASSE

N° Compte Propriété

A02800

Propri / Indivi M ALARY Emile

Né(e) à 83 MONTAURoux

0086 BD EMMANUEL ROUQUIER 06130 GRASSE

Le 28 Octobre 1934

Propri / Indivi MME RISSO Josette

Né(e) à 06 GRASSE

0086 BD EMMANUEL ROUQUIER 06130 GRASSE

Le 03 Juillet 1934

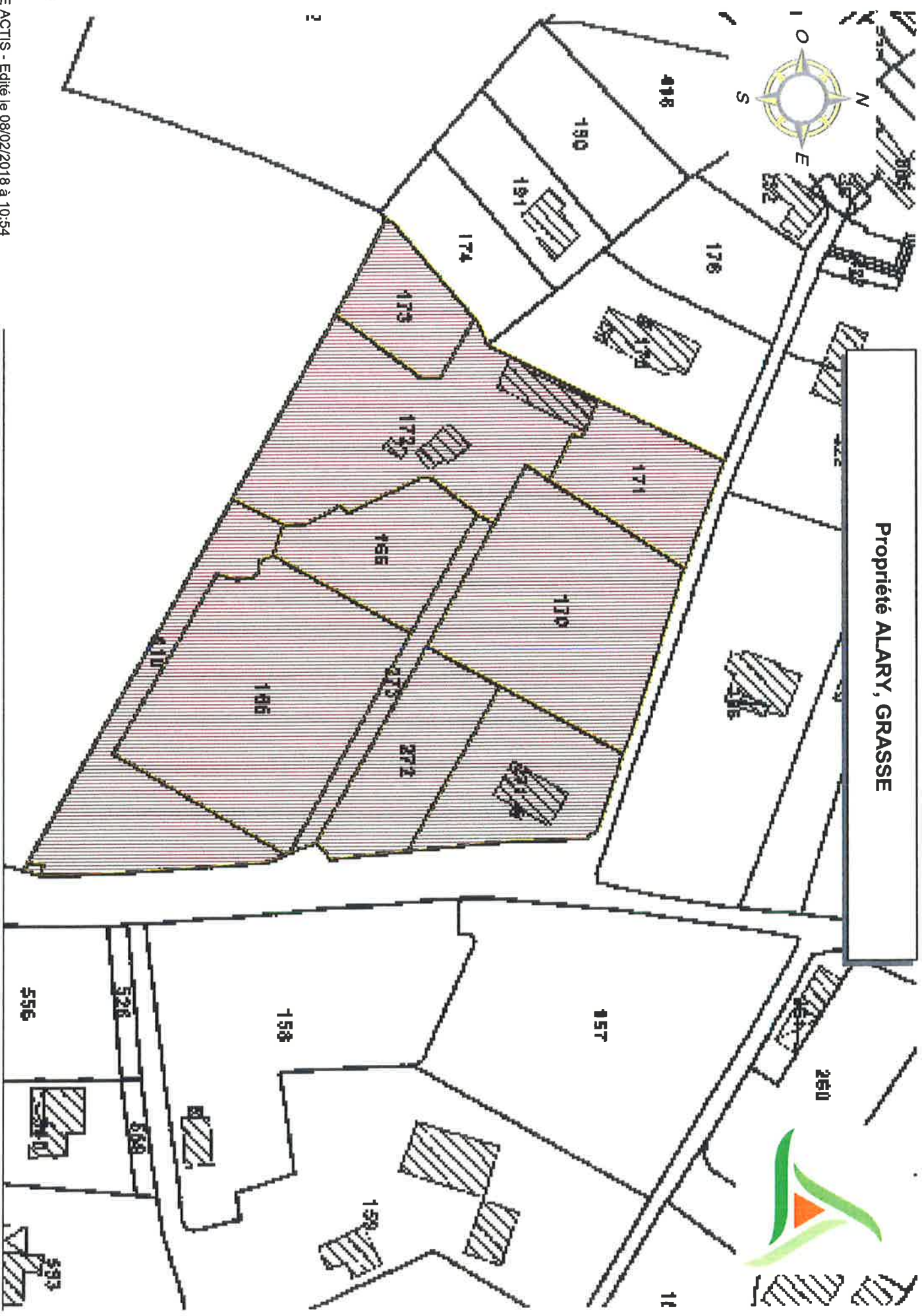
PROPRIETES BATIES

Année mutation	Section	N°Plan	Sub.	N°Prim.	Adresse	Bat.	Ent.	Niv.	N°Porte	Nature du local	Revenu cad.	Valeur locative	PROPRIETES NON BATIES				
													Surface	Nature Cadastreale	Nature Détaillée	Cl.	Revenu cad.
2011	DZ	0172			0086 BD EMMANUEL ROUQUIER	A	01	00	0100	Maison	347,00	694,00	0 ha 20 a 25 ca	Vignes		01	21,59
2011	DZ	0166			LES ASPRES					Jardins		16,14	0 ha 06 a 95 ca	Terres		06	16,14
2011	DZ	0170			LES ASPRES					Terres		14,79	0 ha 17 a 00 ca	Vignes		02	14,79
2011	DZ	0171			LES ASPRES					Sols		6,45	0 ha 06 a 05 ca	Sols		01	6,45
2011	DZ	0172			0086 BD EMMANUEL ROUQUIER					Sols		0,00	0 ha 17 a 80 ca	Vergers		01	22,39
2011	DZ	0173			LES ASPRES					Vergers		38,78	0 ha 04 a 76 ca	Vergers		01	38,78
2011	DZ	0271		0169	0086 BD EMMANUEL ROUQUIER					Vignes		7,77	0 ha 08 a 25 ca	Vignes		01	7,77
2011	DZ	0272		0169	LES ASPRES					Sols		0,00	0 ha 07 a 28 ca	Sols		01	0,00
2011	DZ	0273		0169	LES ASPRES					Prés		0,09	0 ha 02 a 98 ca	Prés		01	0,09
2011	DZ	0509		0169	LES ASPRES					Sols		0,00	0 ha 00 a 08 ca	Sols			0,00
2011	DZ	0510		0169	LES ASPRES					Sols		128	0 ha 11 a 15 ca	Sols			0,00
Surface totale											1 ha 02 a 55 ca	Revenu cadastral non bâti		128			

Revenu cadastral bâti

0,00

0,00



Propriété ALARY, GRASSE

