

**Monsieur Sébastien LEROY**  
Maire de Mandelieu-La Napoule  
Hôtel de Ville  
Avenue de la République  
06210 MANDELIEU LA NAPOULE

**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](mailto:ca06@alpes-maritimes.chambagri.fr)

Nice, le 4 juillet 2018

**LETTRE RECOMMANDEE AR**

Monsieur le Maire,

Nos réf. MD/LR/LTD - dg 

**Objet : avis projet PLU arrêté  
de Mandelieu-la-Napoule**

*Dossier suivi par Lucas Turbet  
Delof*

 06.22.50.91.50

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier daté du 10 avril 2018 et reçu le 17 avril 2018, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de votre commune.

L'agriculture de votre commune est majoritairement tournée vers le maraîchage, l'arboriculture et l'horticulture, notamment spécialisée sur la culture de mimosa et des feuillages. Le territoire communal est intégralement concerné par plusieurs labels nationaux et européens :

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

Malgré une forte déprise depuis plusieurs décennies, l'activité agricole reste structurante pour le territoire communal, principalement sur trois secteurs : la plaine de la Siagne, le domaine de Barbossi et le Tanneron.

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

## 1. Rapport de présentation

Concernant le rapport de présentation de votre projet de PLU, la Chambre d'Agriculture note avec satisfaction la reconnaissance de la valeur agronomique et biologique des terres agricoles et l'affirmation de leur rôle possible de levier du développement économique. L'agriculture reste intimement liée à l'identité communale, en particulier concernant les productions horticoles.

La volonté de Mandelieu-la-Napoule de préserver et conforter les espaces et activités agricoles constitue un point de satisfaction au vu de l'importante raréfaction des terres agricoles sur le territoire communal et d'affirmation du rôle économique et paysager de l'agriculture.

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

Les axes retenus et les objectifs qui en découlent ne rendent compte que très succinctement du rôle de l'agriculture dans la construction du territoire communal. En ce sens, seul un des six axes (projet environnemental et projet urbain confondus) évoque une volonté de développement de l'agriculture :

*Axe 2 du projet urbain : « Une ville attractive à valoriser »*

- *Objectif 1 : « Protéger et redynamiser l'agriculture communale »*

La Chambre d'Agriculture note avec regret la concision de cet item et le manque de précisions quant aux outils pouvant être mis en place au service de la redynamisation de l'agriculture.

Le rôle de l'agriculture sur le plan économique, paysager et environnemental gagnerait à être reconnu dans les axes suivants :

*Axe 1 du projet environnemental : « Une ville jardin à préserver et à protéger »*

*Axe 2 du projet environnemental : « Une ville éco-citoyenne »*

*Axe 3 du projet environnemental : « Une ville sécurisée face aux risques naturels »*

Au sein de ces axes, l'agriculture n'est citée qu'au titre de sa consommation en eau (Objectif « *Préserver la ressource en eau* »),

sans pour autant évoquer son rôle clé dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols, contre « l'enfrichement » et contre la propagation des incendies (Objectifs « *Améliorer la performance énergétique* » et « *Réduire l'exposition des personnes et des biens face aux risques* »).

En synthèse, la Chambre d'Agriculture s'accorde avec votre PADD sur sa volonté de protection et de redynamisation de l'agriculture, mais déplore les considérations suivantes :

- Peu de précisions quant au développement de l'agriculture comme activité économique à part entière ;
- Omission du rôle de l'agriculture comme activité porteuse de l'identité locale, comme outil de lutte contre l'étalement urbain, de sauvegarde des paysages et de la biodiversité ;
- Un concept de « Ville Jardin » déconnecté des enjeux de l'agriculture professionnelle et nourricière par l'importance donnée à l'approche ludique des espaces non-artificialisés.

### **3. Règlement**

La Chambre d'Agriculture relève un certain nombre d'incohérences au sein du règlement, dont voici le détail ci-dessous.

D'après l'article DP AN 1, « *Sont interdits dans l'ensemble des zones A et N [...] Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière* » (page 85 du règlement). Par la suite, l'article A 1 précise que « *sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2* » (page 91 du règlement). Or, si l'article A 2 évoque les constructions existantes et l'extension des bâtiments d'habitation, il ne cite nullement, concernant la zone A (premier paragraphe de l'article A 2), les bâtiments et constructions nécessaires à l'activité agricole. Cette imprécision laisse à douter de la possibilité de construire des bâtiments de cette nature en zone A.

La formulation utilisée pour la zone Apr (second paragraphe de l'article A2) est moins équivoque : sont autorisées « *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont les centres équestres* » (page 91 du règlement).

A cette lecture, le projet de règlement laisse supposer que la construction de bâtiments agricole est autorisée en zone protégée (Apr) et interdite en zone agricole (A). Il semble nécessaire de revoir ce paradoxe en autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones A.

Nous constatons également l'existence d'une zone non réglementée au sein du périmètre d'OAP 6, « *Les vergers de Minelle* ». En effet, la zone Np est présentée en page 9 du règlement comme « *dite d'aire de stationnement paysager* », mais n'est nullement citée par les articles du règlement de la zone naturelle.

Enfin, le règlement interdit au sein des zones urbaines et de la zone naturelle Na les constructions destinées à l'exploitation agricole. Cette interdiction constitue une contrainte au développement agricole, qui nécessite fréquemment des constructions sur des terrains classés en zone urbaine ou naturelle (dans le cas de remises en culture de friches ou d'ateliers liés à l'activité horticole par exemple).

#### **4. Plan de zonage**

Le projet de plan de zonage de la commune conserve la majorité des espaces agricoles du précédent PLU (soit 126,1 hectares sur 127,6) et en affecte de nouveaux (20,8 hectares) ; au total, les espaces agricoles couvrent 146,8 hectares, soit 4,5% du territoire communal.

Le règlement des secteurs agricoles dans les Espaces Remarquables définis par la loi Littoral (zonage Apr) affiche des contraintes fortes pour l'activité agricole communale : limitation à 50 mètres carrés de surface de plancher des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, garantie des possibilités de retour du site à l'état naturel.

Ces contraintes, fixées par la loi et la DTA, rendent complexe le développement de nouvelles exploitations sur les secteurs Apr, exploitations dont les bâtiments techniques sont soumis à de nombreuses normes. De ce fait, une extension des zones agricoles hors Espaces Remarquables permettrait de faciliter les installations de nouveaux exploitants. Les secteurs d'extension envisageables sont présentés ci-dessous.

Le rapport de présentation et le PADD, tout comme la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), identifient la Plaine de la Siagne comme l'un des trois principaux secteurs de développement agricole pour la commune. Ce potentiel est confirmé par les premiers éléments transmis par le bureau d'études de Gally, auteur d'une étude agri-urbaine sur le secteur

La Chambre d'Agriculture tient à signaler l'existence de sols fertiles dans la plaine alluviale, autrefois cultivés et aujourd'hui majoritairement en friche, classés en zone Na dans le projet de PLU. Les terrains en question, en rive droite de la Siagne, sont clairement désignés au sein du rapport de présentation : « *Les rares zones*

[agricoles] restantes se trouvent dans la vallée de la Siagne, de part et d'autre du cours d'eau » (page 135 du Tome 1). Leur classement en zone A pourrait renforcer la zone agricole déjà délimitée.

Les phénomènes évoqués au rapport de présentation (page 129 du Tome 2 : « présence prépondérante d'occupations de sol sans rapport avec l'activité agricole et en particulier d'entrepôts divers [...] terrains excavés et remblayés [...] anciennes friches ») ne sont pas suffisamment étayés pour justifier un classement en zone Na, notamment au vu de l'importance des surfaces concernées, cultivées ou cultivables.

En rive gauche de la Siagne, le projet de PLU ouvre à l'urbanisation 4,2 hectares, actuellement classés en zone naturelle. Cette évolution vise à permettre l'installation d'une entreprise de traitement des déchets verts, activité dont la Chambre d'Agriculture reconnaît l'utilité pour le territoire. Néanmoins, le choix de sa localisation présente des risques sanitaires pour les cultures voisines, sur des terres de grande qualité agronomique. Le transport et le stockage de déchets constituent en effet un facteur avéré de prolifération de parasites colonisateurs, dont la *Drosophila suzukii*, ravageur des cultures fruitières. De plus, les nuisances olfactives générées sont incompatibles avec la présence à proximité de points de vente de produits locaux.

Par ailleurs, d'autres friches agricoles sont présentes sur le quart nord-ouest du territoire communal, dans le massif du Tanneron. Un redécoupage du zonage Npr au profit de l'Apr pourrait rendre concrète la redynamisation de l'agriculture affichée par le PADD dans le collinaire communal. Par ailleurs, la présence d'Espaces Boisés Classés (EBC) en continuité des zones agricoles complexifie les projets de reconquête des friches et l'intervention de la SAFER.

Au secteur « Les Termes », un projet de remise en culture porté par un agriculteur est fortement compromis par ces contraintes. Afin de permettre l'émergence de ce projet, le déclassement des EBC sur les terrains concernés semble nécessaire, après accord de la commission départementale des sites, perspectives et paysages (CDNPS).

Outre la question des friches, la prise en compte des exploitations agricoles existantes n'est pas exhaustive au sein du projet de PLU.

L'OAP 6, qui vise au développement d'un pôle sportif à même de « démocratiser la pratique du golf » (page 19 du document d'OAP), s'inscrit sur des terrains actuellement supports d'activités équestres. La composition de l'OAP (pôle sportif et parking notamment) et le classement en zone NI et Np de ces terres historiquement exploitées

et de valeur agronomique nous surprennent et mettent en péril l'exploitation.

Le maintien et le développement d'activités équestres sur cet espace stratégique répond pourtant au double enjeu présenté par l'OAP (page 20 du document d'OAP) : la préservation de l'environnement et la pratique du sport en ville, tout en constituant une garantie de non-imperméabilisation des terres face aux risques d'inondation.

Au terme de l'analyse du dossier, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes vous fait part d'un **avis défavorable** quant au projet de PLU de la commune de Mandelieu-la-Napoule, motivé par les remarques exposées dans le présent document et résumées ci-dessous :

- Une prise en compte de l'agriculture cantonnée au rapport de présentation, insuffisamment traduite dans les orientations du PADD, le règlement et le plan de zonage ;
- Un règlement confus, qui rend complexe toute forme de développement agricole ou de remise en culture et semble interdire les constructions agricoles en zone A ;
- Un plan de zonage qui s'oppose à la reconquête d'un secteur agricole majeur (plaine de Siagne) et à la pérennisation d'activités existantes (plaine de Siagne, vergers de Minelle) ;
- Un projet d'implantation d'une usine de traitement des déchets qui représente un risque sanitaire pour les cultures environnantes, des impacts négatifs sur les productions à haute valeur ajoutée (plantes à parfum pour des parfumeurs de renommée internationale) et des nuisances olfactives pour les points de vente alentours ;
- Une OAP qui met en péril une exploitation agricole existante, sur des terres historiquement cultivées (vergers de Minelle).

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

Le Président,



Michel DESSUS