



DESTINATAIRE	ORIGINAL	COPIE
CABINET DU MAIRE-DIR. CAB		X
DGS		X
JURIDIQUE		
INFORMATIQUE		
DRH		
FINANCES - GUPH - MARCHES PUBL.		
COMMUNICATION		
EVENEMENTIEL		
MEFCO - VIE ASSO - COMMERÇANTS		
OFFICE DE TOURISME		
ETAT-CIVIL - R. CITOYEN - FUNERAIRE		
EDUC - PETITE ENFANCE - SPORTS		
JEUNESSE LOISIRS		
EAC		
URBANISME - FONCIER	X	
BAT. - VOIRIE - ESPACES VERTS		
PATRIMOINE BATI - PROJETS		
TVX INFRA - RESEAUX - RISQUES		
ENVIRONNEMENT		
POLICE MUNICIPALE		
CCAS		



**Monsieur Jean-Pierre Dermit**  
Maire de Biot  
Hôtel de ville  
CS 90339  
06906 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX

Nice, le 17 avril 2025

**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 44 04  
Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

Monsieur le maire,

Vous nous avez adressé, par courrier reçu le 27 janvier 2025, votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté dans le cadre de la révision générale de ce document.

Lors des précédentes réunions PPA, la Chambre d'Agriculture vous a fait part de remarques concernant l'insuffisance des données agricoles dans votre document. Ces éléments ont pour objectif d'identifier les enjeux agricoles de votre territoire, d'alimenter vos réflexions et vos ambitions en la matière, et de justifier les choix opérés en matière de réglementation.

Or, dans les documents que vous nous avez transmis, ces observations n'ont pas été prises en compte. En conséquence, le volet agricole n'a pas été traité dans le rapport de présentation, ce qui entraîne une absence de justification quant à la pertinence de la délimitation des zones agricoles et de la réglementation qui leur est associée.

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

### 1. Rapport de présentation

La Chambre vous rappelle, une nouvelle fois, qu'il convient de réactualiser les données présentées dans la partie diagnostic, notamment l'étude Tercia de 2014 mentionnée à la page 72 du tome 1 du rapport de présentation.

À la page 73, est indiqué que « des projets ont été initiés sur la commune : le verger communal de Saint-Eloi, le projet de zone agricole en bord de Brague : des agriculteurs intéressés pour des petites surfaces (de 3 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup> par exemple ?) ». La Chambre d'Agriculture s'interroge sur la nature de cette formulation, qui semble osciller entre question et affirmation, et rappelle que si les surfaces sont de faible superficie et inconstructibles, les possibilités de développement agricole y sont très limitées.

À la page 73, vous indiquez que des « réflexions sont en cours sur d'autres secteurs (les Aspres, l'ancienne carrière), et pourraient aboutir à des

Nos réf. :  
MD/JPF/OA/RE

Objet : **Avis révision –  
PLU de Biot**

Dossier suivi par : Rania  
EDDARIF

06.61.83.39.02

2025-00648

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Établissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 18060002500035  
APE9411 Z  
N° Déclaration d'activité: 93.06.P0003.06

Agrément pour conseil à l'utilisation des produits  
phytopharmaceutiques PA 01584  
[www.chambre-agriculture06.fr](http://www.chambre-agriculture06.fr)

*remises en culture de certains terrains* ». Il conviendrait de préciser ces réflexions ainsi que les terrains concernés.

Concernant la carte intitulée « *analyse communale 2024* » de la page 74, la présence de points d'interrogation soulève des questions quant à la valeur et à l'intérêt de la carte. Il serait nécessaire de fournir des éléments permettant de clarifier le projet envisagé, sa localisation, ainsi que les justifications associées.

La carte de la page 75, intitulée « *Synthèse des usages agricoles et zones d'enjeux* », présente les usages agricoles professionnels en précisant uniquement la filière, sans fournir d'autres informations sur ces espaces.

A ce titre, vous avez dû recevoir un courrier des services de l'État intitulé « *Recommandation CDPENAF – Mise à jour de la recommandation du 24 janvier 2017 concernant la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme* ». Votre document ne reprend aucun des éléments attendus par la Commission. L'étude se limite aux « zones à enjeux » et, même pour celles-ci, elle demeure incomplète.

La prise en compte des remarques formulées lors des précédentes réunions PPA ainsi que celles transmises par courrier aurait permis d'anticiper la publication de la doctrine de la CDPENAF relative à la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme, et aurait également contribué à enrichir votre document.

À la page 76, vous indiquez qu'une première étude a été réalisée par la Chambre d'Agriculture concernant le projet de Saint-Eloi. Il serait opportun d'en intégrer des extraits au document, afin de nourrir la réflexion et d'apporter un éclairage plus précis sur ce projet.

À la page 108, le tableau des enjeux par secteur fait état d'une volonté de « *conserver les fonctions agricoles présentes* » dans le secteur de *Bois Fleuri* ». Néanmoins, aucune information n'est fournie sur ces fonctions agricoles. Il conviendrait, comme précédemment souligné, de détailler ces fonctions existantes et de préciser la stratégie retenue en matière de conservation : s'agit-il de préserver, de soutenir ou de développer les activités agricoles en place ?

À la page 135 du diagnostic agricole, vous mentionnez l'objectif de conserver les serres « *à des fins d'agriculture urbaine, de jardins partagés* ». La Chambre s'interroge sur l'existence d'une volonté de maintenir ou de réintroduire des activités agricoles à vocation productive sur ce site. À cet égard, il convient de rappeler que, bien que les jardins partagés contribuent à la qualité de vie des habitants, ils ne constituent pas pour autant des activités agricoles.

À la page 69 du tome 2 du rapport de présentation, vous exprimez une ambition concernant le développement du pastoralisme, notamment dans l'objectif de réduction du risque incendie, initiative que la Chambre ne peut qu'encourager. Toutefois, cette orientation se heurte aux choix réglementaires retenus. En effet, une grande partie du territoire communal a été classée en Espaces Boisés Classés (EBC). Ce classement rend inenvisageable tout projet agricole ou pastoral sur les zones

concernées, compromettant ainsi la réalisation de l'objectif affiché de prévention du risque par l'activité pastorale.

La Chambre rappelle, une nouvelle fois, que le recours à l'outil EBC doit être limité et faire l'objet d'une justification précise dans le rapport de présentation. La doctrine de la *CDPENAF du 16 octobre 2017* encadre clairement l'usage de cette mesure.

Dans le tome 3 du rapport de présentation, à la page 101, l'OAP du secteur des Aspres délimite une « *zone agricole à préserver présentant des enjeux paysagers forts* ». Il conviendrait de justifier cette délimitation par des éléments concrets, ainsi que de préciser le projet de valorisation envisagé pour ce secteur.

À la page 103, est mentionnée la volonté « *d'encourager le développement d'une agriculture urbaine diversifiée, que ce soit dans les différents projets et aménagements urbains, en préconisant la création de jardins partagés, de jardins pédagogiques* ». La Chambre tient à rappeler que, si ces dispositifs présentent un réel intérêt en matière de loisirs ou d'amélioration du cadre de vie, ils ne sauraient être assimilés à une activité agricole au sens économique et professionnel du terme.

À la même page, la volonté de préserver les espaces agricoles existants « *se traduit dans le projet réglementaire du PLU par la préservation des espaces agricoles classés en zone agricole "A" au PLU de 2010, en ajoutant des espaces complémentaires sur lesquels soit des projets sont pressentis, soit le potentiel de remise en agriculture est possible* ». Il conviendrait de fournir des éléments justificatifs concernant ce classement, afin de permettre une évaluation précise de la pertinence et de la faisabilité de l'initiative agricole dans ces zones.

Dans le schéma illustratif du projet du secteur de Saint-Eloi, de la page 104, une zone constructible est identifiée. Si l'intention est de créer un espace public comprenant des bâtiments et des parkings, il conviendrait de le réaliser en zone urbaine.

À la page 105, est mentionné que « *des terrains sont reclassés de zones urbaines dans l'ancien PLU en zones agricoles et naturelles* » dans le cadre du projet de la Brague. Il conviendrait, comme déjà souligné plusieurs fois, de justifier ce reclassement et de préciser le projet de développement envisagé pour ces espaces agricoles.

À la page 222, est indiqué qu'en « *zone A et N, les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve que la production d'ENR ne vienne pas en concurrence avec les activités agricoles* ». La Chambre souhaite souligner son opposition ferme à l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terrains agricoles à haute valeur agronomique. Par conséquent, un projet de compensation agricole pourrait être envisagé.

## **2. Projet d'aménagement et de développement durables**

L'orientation A-5, qui consiste à « *favoriser une nouvelle forme d'agriculture urbaine tournée vers les habitants* », mentionne la volonté

de préserver les parcelles agricoles existantes encore en exploitation. Nous tenons à souligner que cette orientation devrait impérativement reposer sur les constats du diagnostic. Celui-ci constitue le fondement juridique des choix opérés dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En l'état actuel des documents présentés, il nous apparaît que ce dernier manque d'informations et de cohérence globale.

Par ailleurs, vous mentionnez à plusieurs reprises la volonté de développer l'agriculture urbaine de proximité. Nous nous interrogeons sur la définition exacte que vous attribuez à l'expression « *agriculture urbaine* ». Si cette démarche ne conduit pas à l'installation de nouveaux exploitants agricoles, elle semble davantage s'inscrire dans une logique de cadre de vie que dans une véritable dynamique économique agricole.

Enfin, page 23 du PADD, vous évoquez l'objectif « *d'inciter à la réinterprétation de tout ou partie du patrimoine agricole (bassin d'arrosage, serre, etc.) dans le cadre des aménagements* ». Il nous paraît essentiel de clarifier cette formulation et de préciser ce que vous entendez par « réinterprétation » dans ce contexte.

### **3. Règlement et plan de zonage**

Concernant le règlement de votre Plan Local d'Urbanisme, nous avons constaté que les constructions agricoles ne sont pas autorisées en zone N. Nous souhaiterions obtenir des précisions sur les motivations sous-jacentes à cette interdiction, car cette contrainte pourrait constituer un frein à l'installation et au développement des activités agricoles sur cette zone.

Par ailleurs, nous avons relevé que le règlement ne reprend pas les recommandations de la CDPENAF du 12 avril 2023 concernant les extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole et naturelle. Il conviendrait de modifier le règlement afin d'y préciser que la surface totale maximale, comprenant la surface existante, l'extension et les annexes, ne doit pas dépasser 180 m<sup>2</sup>, et que la hauteur maximale des extensions est de 9 mètres.

Nous attirons votre attention sur le manque de cohérence entre les cartes du rapport de présentation et le plan de zonage. Il serait pertinent d'inclure tous les espaces agricoles identifiés dans le rapport de présentation, afin de garantir une meilleure adéquation entre les documents.

La Chambre d'Agriculture accueille positivement la décision de la commune d'affecter de nouveaux espaces agricoles et naturels. Elle félicite l'augmentation des surfaces dédiées à l'agriculture qui passent de 4,8 ha à 23,8 ha soit 394,5% d'évolution.

Cependant, cette initiative devrait être accompagnée de justifications détaillées, incluant tous les éléments nécessaires pour démontrer la

faisabilité des projets agricoles sur ces nouvelles zones. À ce titre, la Chambre vous invite, encore une fois, à consulter la « *Recommandation CDPENAF - Mise à jour de la recommandation du 24 janvier 2017 concernant la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme* », que vous avez sans doute reçue.

Nous souhaitons également souligner les risques engendrés par les classements généralisés des terres en EBC, classements qui compromettent les possibilités de remise en culture des espaces en les excluant du champ d'intervention de la SAFER. Nous préconisons que ce classement soit maintenu uniquement pour des espaces présentant un caractère remarquable ou environnemental avéré, et nous approuvons l'idée de conserver ce zonage pour les espaces dont la justification environnementale provient de documents supra-communaux, tels que la DTA.

Par ailleurs, au regard des événements climatiques récents, notamment la sécheresse, il serait souhaitable qu'une disposition soit insérée dans les dispositions générales du règlement, interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants. Ces infrastructures pourront être couvertes pour des raisons techniques d'aménagement, mais leur surface et leur fonctionnalité devront être préservées.

Au regard de l'ensemble des observations exposées ci-dessus, notamment de l'insuffisance des éléments justificatifs et des données présentées dans le diagnostic agricole, la Chambre d'Agriculture se voit dans l'obligation d'émettre un avis défavorable sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

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

Le Président



**Michel DESSUS**