

DEPARTEMENT DU VAR

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A UNE DEMANDE DE

**CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP)
SUR LA COMMUNE DE PIERREFEU-DU-VAR**

Du 24 octobre 2022 au 24 novembre 2022 (inclus)

RAPPORT D'ENQUETE

Olivier VILLEDIEU DE TORCY
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné Olivier Villedieu de Torcy, consultant en sécurité maritime, ai été désigné comme commissaire enquêteur par Madame la Présidente du tribunal administratif de Toulon par décision du 19 septembre 2022 vu la demande du Directeur départemental des territoires et de la mer du 6 septembre 2022.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté préfectoral N°DDTM/SUAJ/2022/18 du 21 septembre 2022.

1 - OBJET DE L'ENQUETE – CADRE JURIDIQUE

1.1 – Objet

L'outil ZAP a pour incidence que tout changement d'affectation de terrains des zones A ou N incluses dans le périmètre de la ZAP ne pourra être autorisé que sur décision motivée du Préfet, après avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation Agricole. Ainsi les terres agricoles seront protégées de la pression foncière qui pourrait s'exprimer à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme.

La zone concernée par la future ZAP de Pierrefeu représente 57% de la surface agricole utile (SAU). Elle comprend tout l'ouest de la commune, là où la pression foncière est actuellement jugée la plus prégnante.

La commune s'est engagée à compléter l'instauration de la ZAP en l'étendant par la suite à tout l'ensemble de la SAU.

1.2 – Cadre réglementaire

Concernant la ZAP

- code rural et de la pêche maritime articles L.112-2 et R.112 -1 - 4 à 9
- délibération du CM de Pierrefeu-du-Var du 25 janvier 2022 approuvant le rapport de présentation et le périmètre de la ZAP
- Avis de la Commission départementale d'orientation agricole (CDOA), de la Chambre d'agriculture du Var, de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), du syndicat AOC Côtes de Provence

Concernant l'enquête publique

- code de l'environnement articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants
- décision de TA du 19 septembre 2022 désignant le commissaire enquêteur
- arrêté préfectoral N°DDTM/SUAJ/18 du 21 septembre 2022 prescrivant l'enquête publique.

2 - MESURES DE PUBLICITE

Préalablement à l'enquête publique les mesures de publicité ont été mises en œuvre :

- Publication de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique

L'arrêté préfectoral et l'avis d'enquête publique ont été mis en ligne sur le site internet de l'Etat dans

le Var à l'adresse [http: www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

Les deux documents ont en outre été affichés du 5 octobre 2022 au 24 novembre 2022 sur les portes de la mairie, sur les panneaux d'affichage répartis dans le village, ainsi que sur le site internet de la commune. Ces dispositions ont été attestées par un certificat établi par le maire le 5 octobre 2022 et versé au dossier d'enquête.

- Parution dans la presse écrite

L'avis d'enquête publique a été publié dans les quotidiens « VAR MATIN » et « LA MARSEILLAISE » le 10 octobre 2022 et le 31 octobre 2022. Les coupures de presse sont versées au dossier d'enquête.

3 - MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

Dès ma désignation j'ai pris contact avec Mme Morisson, Directrice du Pôle développement du territoire, de la commune de Pierrefeu. Nous avons déterminé la période de l'enquête, fixé les dates des permanences et convenu des réunions préparatoires :

Le 28 septembre 2022, réunion de calage en mairie

Le 6 novembre 2022 1ère visite des lieux

Le 15 novembre 2022 2ème visite des lieux

4 - DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Il comprend deux ensembles de dossiers

4.1 Dossier de création de la ZAP comprenant lui-même :

- le rapport de présentation, accompagné d'un plan de localisation et du plan de délimitation du périmètre
- une notice explicative sommaire
- la délibération du Conseil municipal approuvant le rapport de présentation
- les avis des personnes publiques associées (PPA) à savoir :
 - Chambre d'agriculture du Var du 23 mars 2022
 - Commission départementale d'orientation agricole du 4 avril 2022
 - Institut national de l'origine et de la qualité du 4 avril 2022
 - Organisme de défense et de gestion (ODG) de l'AOC Côtes de Provence du 6 mai 2022

4.2 Dossier relatif à l'enquête publique

- procédure de désignation du commissaire enquêteur
- arrêté préfectoral N°DDTM/SUAJ/2022/18 du 21 septembre 2022 portant ouverture et organisation de l'enquête publique
- avis d'enquête publique

- certificat d'affichage du maire de Pierrefeu du 5 octobre 2022
- publications de l'avis d'enquête publique dans la presse écrite

5 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté préfectoral régissant l'enquête, l'enquête publique s'est déroulée du 24 octobre 2022 au 24 novembre 2022 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Aucun incident n'est à signaler pendant la tenue de l'enquête.

Les pièces du dossier en exemplaire papier ainsi que le registre étaient tenus à la disposition du public en mairie de Pierrefeu aux heures d'ouverture au public. Un poste informatique était également tenu à la disposition du public en mairie pour consulter les pièces du dossier sur le site <http://www.var.gouv.fr>

L'ensemble des observations exprimées étaient de façon continue accessibles à tous, que ce soit sur le site internet de l'État, dédié à l'enquête, soit en format papier écrites, agrafées ou annexées au registre.

Le commissaire enquêteur a assuré les permanences suivantes :

Lundi 24 octobre 2022	de 9 h à 12 h
Mardi 2 novembre 2022	de 14 h à 17 h
Mercredi 9 novembre 2022	de 9 h à 12 h
Mercredi 16 novembre 2022	de 9 h à 12 h
Jeudi 24 novembre 2022	de 14 h à 17 h

6 - CLOTURE DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté préfectoral organisant l'enquête, celle-ci a été close le jeudi 24 novembre 2022 à 17h00.

Au cours des permanences que j'ai tenues j'ai rencontré 15 personnes, certaines plusieurs fois, qui ont exprimé des observations oralement ou en les consignait sur le registre. Deux observations m'ont été adressées sous forme de courrier papier et trois observations ont été exprimées par courriel. 7 observations sont consignées ou agrafées au registre.

Au bilan se sont dégagées 11 questions que j'ai transmises à la commune de Pierrefeu en vue de recueillir de sa part des éléments de réponse.

7 - REDACTION DU RAPPORT DE L'AVIS ET DES CONCLUSIONS MOTIVEES

J'ai adressé mon rapport ainsi que mes conclusions et avis motivé à la commune le 21 décembre 2022. J'ai remis ces documents en main propre, accompagnés du registre et des pièces annexes.

L'ENQUETE PUBLIQUE S'EST DEROULEE CONFORMEMENT A LA REGLEMENTATION

8- ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

8.1 LE DOSSIER

8.1.1 Rapport de présentation et ses plans annexes

L'articulation de cet ensemble de trois documents répond bien aux prescriptions de l'article R.112-1-5 du code rural et de la pêche maritime.

Le rapport de présentation lui-même analyse avec précision les caractéristiques agricoles de la zone agricole. Il mesure le potentiel de reconquête agricole en plaine et dans les zones boisées. Il reprend une étude de la SAFER sur le marché foncier qui met en évidence la pression foncière qui s'exerce pour urbaniser les terres agricoles. Le rapport décrit enfin le projet agricole communal qui consiste entre autres à sécuriser le foncier agricole grâce à l'outil ZAP et à mobiliser le foncier à potentiel agricole en luttant contre les friches et en mobilisant le foncier boisé.

Le plan de délimitation du périmètre de la ZAP est à une bonne échelle mais il n'est pas à jour de modifications du plan parcellaire et de constructions d'habitations remontant à plusieurs années.

8.1.2 Procédure de création de la ZAP

Conformément à l'article R.112-1-6 du code rural et de la pêche maritime, le dossier de présentation a été approuvé par le conseil municipal de Pierrefeu puis soumis à l'avis des personnes publiques associées.

La chambre d'agriculture est favorable à la création d'une ZAP et entend soutenir le plan d'actions de la commune. Elle exprime cependant la crainte que la pression foncière s'exerce désormais sur des secteurs agricoles non couverts par le périmètre de la ZAP. Elle souhaite qu'un point d'étape soit réalisé ultérieurement à l'approbation de la ZAP et demande que soit envisagée une extension de son périmètre.

La commission départementale d'orientation de l'agriculture s'est exprimée favorablement sur la création de la ZAP, en suggérant que l'extension de la ZAP à toute la surface agricole utile (SAU) soit entreprise sans tarder.

L'INAO et l'OGD AOC Côtes de Provence ont également émis un avis favorable.

8.1.3 Dossier enquête publique

Les dispositions de l'arrêté préfectoral sont en tous points conformes à la réglementation. Elles

proposaient un large éventail de possibilités pour formuler des observations. Les mesures de publicité liées à l'enquête publique, parutions dans la presse, publication sur le site internet de l'État et celui de la commune, affichage réglementaire attesté par le maire sont conformes à la réglementation.

**L'ENSEMBLE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE
EST CONFORME A LA REGLEMENTATION**

9- **COMPILATION DES OBSERVATIONS**

Les observations exprimées par le public ont été regroupées par thème et adressées à la commune dans un PV de synthèse deux jours après la clôture de l'enquête. En retour et dans les délais prescrits, la commune a fourni ses éléments d'appréciation pour chacune des remarques ou questions formulées. Pour chaque observation rappelée ci-dessous figure le libellé de la remarque, la réponse de la commune et mon propre avis.

Observations sur les effets de la ZAP

Q1 M. et Mme d'ARBOIS de JUBAINVILLE - demandent si les bois hors ZAP seront sanctuarisés

R1 Les espaces boisés situés en dehors de la zone agricole protégée sont des espaces boisés situés en zone naturelle du Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé en date du 04 février 2020. Le caractère même de la zone naturelle protège ces bois de toutes constructions, installations et/ou aménagements qui ne seraient pas strictement liés et nécessaires à l'activité sylvo-agro-pastorale. Certains bois sont, de plus, grevés d'un espace boisé classé.

Avis CE Les espaces boisés ont fait l'objet dans le rapport de présentation d'une étude complète sur leur potentiel de conquête ou reconquête agricole. Leur placement hors ZAP atteste d'un enjeu agricole modéré.

Observations sur le périmètre de la ZAP

Q2 M. et Mmes REVEST Thierry, Patricia, Cathy - demandent d'exclure de la ZAP les parcelles B795, B898, B899 et B292 pour des raisons de difficultés logistiques actuelles et d'évolution de leur exploitation agricole, ainsi que la parcelle B1188 et partiellement les parcelles B1188 et B1189 afin de préserver un jardin d'agrément et la possibilité d'extension d'une maison. Un argumentaire est donné en pièce jointe.

R2 Les parcelles visées par les consorts Revest sont des parcelles situées en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé en date du 04 février 2020. Le caractère de Zone

Agricole Protégée n'interfère en rien dans l'évolution des bâtiments et/ou constructions existantes ou à venir. Seul le Plan Local d'Urbanisme régit l'occupation et l'utilisation du sol eu égard à son règlement, ses pièces graphiques et ses annexes. Pour autant la commune répondra favorablement à la demande des consorts REVEST d'exclure de la ZAP les parcelles cadastrées B795-898-899-292 1188-1189.

Avis CE Les limites de la ZAP au voisinage immédiat de la zone urbanisée des hameaux revêtent un caractère sensible. Les propriétaires ont pour certains d'entre eux l'espoir que leur parcelle puisse un jour être intégrée dans la zone U. A cet égard, l'inclusion dans le périmètre de la ZAP se présente comme un obstacle supplémentaire à surmonter, d'autant qu'il relève d'un niveau supérieur au niveau local. Il reste cependant acceptable que les parcelles contiguës aux hameaux et supportant une habitation existante ne soient pas entièrement incluses dans la ZAP.

Q3 SCEA des Domaines FABRE demande que les parcelles et/ou portions de parcelles qui accueillent ses bâtiments et constructions soient placées en dehors de la ZAP afin de ne pas gêner un éventuel développement ultérieur. Les noms des bâtiments et les numéros des parcelles figurent en pièce jointe.

R3 Le caractère de Zone Agricole Protégée n'interfère en rien dans l'évolution des bâtiments et/ou constructions existantes ou à venir. Seul le Plan Local d'Urbanisme régit l'occupation et l'utilisation du sol eu égard à son règlement, ses pièces graphiques et ses annexes. Le caractère de Zone Agricole Protégée permet uniquement de préserver d'un changement de zonage afin d'éviter le passage de ces parcelles en zone urbaine ou à urbaniser et éviter ainsi la pression foncière.

Avis CE Le souci des professionnels agricoles de pouvoir développer ou moderniser leur exploitation est tout à fait légitime. L'instauration d'une ZAP est de nature à pérenniser leur activité tandis que le règlement du PLU leur garantit la possibilité d'adapter leur outil de travail.

Q4 Entreprise RAVEL demande que soient sortis de la ZAP, la parcelle B0098 où sont implantés des bâtiments, une bande de 50 m le long du chemin d'accès, ainsi que les contours de la propriété sur une largeur de 50m (B0097, B0095, B0096, B092, B0090, B107, B108).

R4 Le caractère de Zone Agricole Protégée n'interfère en rien dans l'évolution des bâtiments et/ou constructions existantes ou à venir. Seul le Plan Local d'Urbanisme régit l'occupation et l'utilisation du sol eu égard à son règlement, ses pièces graphiques et ses annexes. Le caractère de Zone Agricole Protégée permet uniquement de préserver d'un changement de zonage afin d'éviter le passage de ces parcelles en zone urbaine ou à urbaniser et éviter ainsi la pression foncière.

Avis CE idem que ci-dessus

Q5 Mme MARCEL - demande que la parcelle 1249 située au sud-ouest du hameau de Bauvais, et provenant au même titre que la 1248 de la division de la parcelle 2731, et susceptible comme sa jumelle qui en fait déjà partie d'être intégrée à la zone UHa, ne soit pas incluse dans la ZAP.

R5 La commune répondra favorablement à la demande de Mme MARCEL d'exclure de la ZAP la parcelle cadastrée B1249.

Avis CE idem question Q2

Q6 M. FARDIN – demande que la parcelle B892, actuellement en friche et qu'il n'est plus en mesure d'exploiter, soit sortie de la ZAP.

R6 La commune répondra favorablement à la demande de M. FARDIN d'exclure de la ZAP la parcelle cadastrée B892.

Avis CE La parcelle B892 est située à 200m au nord du hameau de Bauvais. Elle ne supporte pas de maison d'habitation. Auparavant en nature de vignoble, elle est devenue une friche suite à l'arrachage des plants. C'est typiquement le foncier à potentiel agricole que le projet agricole communal entend mobiliser.

La proximité des hameaux peut faire rêver certains propriétaires à une future extension des zones U sur leurs parcelles actuellement agricoles. Le risque est encore éloigné, mais sortir cette parcelle de la ZAP créerait un précédent, fâcheux à mon sens, qui ne manquerait pas de se reproduire autour des autres hameaux de la commune lors de la délimitation du périmètre de la ZAP sur toute la SAU.

Observations liées à la question de la voie de contournement du village

Q7 M. et Mme d'ARBOIS de JUBAINVILLE - La ZAP va-t-elle protéger d'une possible déviation empruntant le chemin du Plan ?

R7 La servitude de Zone Agricole Protégée n'apporte aucun changement juridique quant à la création d'une voie de contournement qui emprunterait le Chemin du Plan. Une infrastructure routière étant de nature à porter un intérêt collectif ou général.

Avis CE S/O

Q8 M. BLANC – demande :

- si le positionnement du chemin du Plan au milieu de la ZAP va conduire à écarter définitivement un éventuel projet de contournement du village empruntant ce chemin
- pour le cas où ce risque serait avéré, à ce qu'une bande d'une largeur suffisante soit située hors ZAP sur toute le long du chemin du Plan.

R8 Même réponse que pour la question Q7. Cf. la réponse R7. Pour compléter la réponse, il n'y a pas de nécessité juridique à ne pas inclure dans le périmètre de zone agricole protégée une portion de terre qui serait l'assiette nécessaire à la création, l'élargissement ou la réhabilitation d'une infrastructure routière ouverte à la circulation publique.

Avis CE S/O

Q9 Association des Riverains du Real-Martin du Pont Vieux à Pourret. M. et Mme JARTOUX, Mme GAUGAIN, Mme MATHIEU, M. PAUL, M. LOCATI- demandent que

- La ZAP s'étende jusqu'à la rive du Réal Martin au piémont du village, en raison que les terrains

actuellement exclus par le projet, dont l'ASA de Serre-Menu, sont cultivables et méritent d'être préservés en tant que terres agricoles ;

- Soit retirée du rapport de présentation (page 71), la mention d'emplacement réservé, qui n'a plus lieu d'être suite à l'annulation définitive du tracé de déviation dite « variante 3 » en juin 2021.

R9 La première demande nécessite des explications graphiques complémentaires pour pouvoir y apporter des réponses.

Concernant la seconde demande, la commune maintiendra l'emplacement réservé étant donné que celui-ci est un outil de projection d'aménagement du document d'urbanisme, il n'acte pas directement un tracé de déviation. Si l'emplacement réservé doit être levé, celui-ci étant au profit du département, ce sera au département du Var d'en faire la demande auprès de la commune.

Avis CE La mention de l'emplacement réservé demandé par le département est justifiée et il convient que cet emplacement réservé soit situé hors ZAP. Je recommande de modifier le texte page 71 du rapport de présentation pour lire ; « Au sud, il est bordé par un emplacement réservé et le cours d'eau ».

Fait à Cuers, le 21 décembre 2022

Olivier VILLEDIEU de TORCY

