

ENQUETE PUBLIQUE

relative à la demande de création
d'une zone agricole protégée (ZAP)
sur la commune de SOLLIES-VILLE

Maître d'ouvrage bénéficiaire : commune de
SOLLIES-VILLE (83210)



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

*Commissaire enquêteur : Marie Chantal NAIN
(nommée sur décision E24000053/83 du tribunal administratif de Toulon en date du 1^{er}
octobre 2024)*

SOMMAIRE

1-OBJET ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 3
1-1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 3
1-2 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA DEMANDE	page 4
1-3 ETAPES DU PROJET	page 6
1-4 CHOIX DU ZONAGE	page 8
1-5 CADRE JURIDIQUE	page 9
2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 11
2-1 PHASE PREALABLE	page 11
2-2 INFORMATION DU PUBLIC	page 12
2-3 COMPOSITION ET EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	page 14
2-4 PHASE D' ENQUETE PUBLIQUE ET DEROULEMENT	page 18
3- OBSERVATIONS DU PUBLIC	page 20
3-1 PROCES VERBAL DE SYNTHESE	page 20
3-2 TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	page 21
3-3 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE	page 25
3-4 ANALYSE DES QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE	page 42

1 – OBJET ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PREAMBULE

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a fait de la gestion économe de l'espace un pilier de sa stratégie régionale en matière d'aménagement durable et équilibré du territoire. "Réduire de moitié le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030", c'est l'ambition fixée dans le SRADDET approuvé en Octobre 2019. Les collectivités territoriales sont tenues d'intégrer cet objectif dans leurs démarches locales de planification. Cette nouvelle marche en faveur d'une meilleure efficacité et sobriété foncières est reprise dans la Loi Climat & Résilience.

Les zones agricoles protégées (ZAP) font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. A ce titre, elles sont annexées aux plans locaux d'urbanisme ainsi qu'aux cartes communales et sont opposables aux autorisations d'occupation du sol.

La ZAP est codifiée dans le Code Rural, article L.112-2 qui dispose que « *des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique, peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées* ».

Les ZAP sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition et après accord du conseil municipal des communes intéressées, ou le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale.

1 -1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, objet du présent rapport, porte sur la demande de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune de Solliès-Ville dans le Var, approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2022 (annexée au rapport de présentation).

L'enquête publique étant préalable à la décision de classement du projet de périmètre en tant que zone agricole protégée par le préfet du Var après l'avis du conseil municipal de SOLLIES-VILLE, c'est le préfet territorialement compétent qui en décide l'ouverture conformément aux dispositions de l'article L 123-3 du code de l'environnement et R 112-1-7 du code rural et de la pêche maritime.

L'arrêté préfectoral n° DDTM/SPP/PAU 2024-31 du 15 octobre 2024 a prescrit l'ouverture et l'organisation de cette enquête publique (**Annexe 1**).

La commune de SOLLIES-VILLE est le maître d'ouvrage bénéficiaire de la création de la ZAP dans le cas où sa délimitation et son classement seraient approuvés au terme de la procédure par le préfet du Var après délibération du conseil municipal.

1-2 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA DEMANDE DE CREATION D'UNE ZAP

La Zone Agricole Protégée est un outil issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 modifiée par les Lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014, codifié dans le Code Rural et de la pêche maritime (L 112-1 à L 112-3)

1-2-1 Une volonté de la Communauté de Communes Vallée du Gapeau (CCVG)

La commune de SOLLIES-VILLE fait partie de la « Communauté de Communes Vallée du Gapeau » (CCVG) qui dispose de la compétence « agriculture » et dont les espaces agricoles représentent près de 882 hectares (source RGA 2020).

L'agriculture constitue un secteur économique important notamment avec les filières arboricoles, l'oléiculture, la viticulture, le maraîchage et le pastoralisme.

La CCVG réfléchit à l'élaboration de son Plan Alimentaire de Territoire dans l'objectif de consolider sa souveraineté alimentaire.

Dans cet esprit, un travail sur la pérennisation et le développement de la filière « Figue de Solliès » a été réalisé en 2015 et 2016.

La CCVG conduit des politiques axées sur l'accompagnement, le maintien et la pérennisation de l'activité agricole.

Dans ce cadre, la CCVG a répondu à un appel à projet du FEADER de la mesure « *Stratégie locales de développement pour la préservation et la mise en valeur du foncier agricole et naturel* ».

Le projet s'intitule « *Construction d'un programme d'intervention pour la mise en place des zones agricoles protégées (ZAP) et l'élaboration d'une stratégie globale afin de favoriser la libération du foncier agricole de la Vallée du Gapeau* ».

1-2-2 Constats et objectifs de la commune de SOLLIES VILLE

Quelques constats

La commune de SOLLIES-VILLE, comme ses voisines, LA FARLEDE et SOLLIES PONT, dispose d'espaces agricoles qu'elle est soucieuse de protéger de toutes pressions foncières, en raison notamment de sa proximité avec la métropole de TOULON. L'extension de l'urbanisation peut représenter un frein au développement agricole du territoire.

Il ressort du diagnostic relevé à travers le rapport de présentation (pièce du dossier soumis à l'enquête publique) que l'emprise du parcellaire liée au logement a augmenté proportionnellement avec l'essor démographique dans la commune depuis les années 1950. Et même si la population décroît depuis 2017 à Solliès-Ville, le rythme de cette consommation d'espace ne fléchit pas (estimation 2017).

Il est constaté que la SAFER n'a signé aucune acquisition sur la commune entre 2012 et 2021. Le marché foncier est faible et les acquéreurs ne sont pas des agriculteurs.

Des objectifs ciblés

- la préservation du foncier agricole et la lutte contre les friches
- le maintien et le développement des productions alimentaires

L'outil ZAP émane de la déclinaison du Plan de Reconquête Agricole au sein du territoire.

Le projet de classement en ZAP du périmètre présenté dans le dossier d'enquête publique par la commune de SOLLIES-VILLE s'inscrit dans le premier objectif.

L'objet de la ZAP est d'ériger « la vocation agricole » de la zone concernée en « servitude d'utilité publique » afin de la soustraire aux aléas du droit des sols inhérents aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU).

Le rapport de présentation souligne que la mise en place de la ZAP a également pour objectif de permettre une sensibilisation des propriétaires de parcelles sous-exploitées ou non exploitées à la remise en culture. Aussi est-il prévu de mettre en place un programme d'actions en ce sens.

1-2-2-1 Sécuriser le foncier agricole

Comme précisé § 1-2-2, la commune a subi une forte urbanisation à la fin du XXème siècle en raison de sa proximité avec la métropole de Toulon et d'une augmentation démographique.

Les espaces agricoles et urbains se jouxtent et les espaces contigus ont un effet spéculatif/rétention foncière de la part des propriétaires fonciers.

En conséquence, la commune de Solliès-Ville souhaite sécuriser les espaces agricoles pour affirmer les limites de l'urbanisation tout en maintenant la vocation agricole sur le territoire.

1-2-2-2 Reconquérir le foncier en friche

Les friches occupent environ 31 ha soit environ 16% de l'assolement communal.

Comme il a été précisé infra, la commune souhaite lutter contre une logique spéculative. Elle a choisi d'agir sur le foncier en friche et le foncier boisé à potentiel agricole.

A cette fin, elle prévoit de lancer un travail d'animation foncière afin de permettre à des exploitants agricoles de s'installer, de conforter leur exploitation ou de la développer, après avoir localisé précisément des secteurs de reconquête ciblés. En cas d'insatisfaction du travail amiable, il sera possible de recourir à l'outil « Mise en Valeur des Terres Incultes » qui est une procédure plus coercitive que la ZAP.

1-2-2-3 Favoriser la diversification des cultures

Dans le cadre du projet intercommunal d'améliorer significativement la souveraineté alimentaire du territoire, la commune de Solliès-Ville souhaite diversifier ses cultures notamment vers des filières alimentaires tout en continuant à consolider les filières en place comme celle de la Figue de Solliès (AOP).

Les données de l'analyse spatiale par filière de production date de 2017. La diversité des espaces agricoles communaux est mise en évidence avec quelques prédominances :

- La filière viticole couvre près de 44% des espaces agricoles
- La filière figue AOP occupe 15 ha du territoire soit 8%
- La filière figue qui ne sont pas AOP recouvre plus de 16 ha soit 9%
- La filière oléicole tient une place importante avec 31 ha d'oliviers soit 17%.

Les surfaces boisées occupent environ 1 000 ha, soit 71% de la surface communale et se situent dans la zone naturelle du PLU (N).

Une étude a été conduite dans le cadre du Plan de Reconquête Agricole porté par la Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture du Var, enrichie par des échanges avec la DDTM et la DREAL, en vue d'identifier des espaces boisés à potentiel agricole selon 3 niveaux d'exigence environnementale classifiés: faible, modérée, forte.

Il est important de connaître les enjeux environnementaux afin de savoir si des études environnementales devront être conduites en cas de demande de défrichement.

Il en résulte que le foncier boisé présente un potentiel agricole pour 6 filières :

- Oléicole : 11 ha
- Viticole IGP : 21 ha
- Elevage non intensif
- : 21 ha
- Sylvopastorale : 315 ha
- Apiculture : 322 ha
- PPAM : 3 ha.

1-3 – ETAPES DU PROJET

Différentes étapes ont été mise en œuvre en préalable à l'élaboration du projet de délimitation de la ZAP de Solliès-Ville.

1-3-1 Etude et faisabilité

En 2022 un diagnostic agricole communal a été conduit afin d'identifier les problématiques et les enjeux du territoire et caractériser l'agriculture sur la commune. Il a été confié à la Chambre d'Agriculture du Var et à la SAFER PACA concernant le volet foncier :

- inventaire agricole : analyse de l'occupation du sol agricole
- analyse du potentiel agricole communal
- conduite d'une enquête auprès des professionnels agricoles du secteur.

La SAFER PACA a été mobilisée pour affiner les données du marché foncier :

- évaluation de la consommation des espaces agricoles depuis les 60 dernières années
- évaluation de la pression humaine sur l'agriculture
- analyse des dynamiques du marché foncier
- analyse de la structure foncière.

1-3-2 Echanges avec la profession agricole

1-3-2-1 Réunions d'animation organisées en 2022

- En date du 7 décembre 2022 s'est tenue une réunion à destination des exploitants agricoles qui ont été destinataires d'un courrier afin d'expliquer la démarche lancée et les inviter à remplir un questionnaire pour recueillir leur avis sur l'outil ZAP. Quinze exploitants étaient présents.

- Le 28 juin 2023 s'est déroulée une assemblée générale de l'AOP Figues de Solliès au cours de laquelle l'étude a été restituée à la trentaine d'exploitants agricoles présents.

1-3-2-2 Analyse socio-économique

Pour réaliser l'analyse socio-économique de l'agriculture communale, un travail d'enquête auprès des exploitations agricoles de la commune a été conduit en 2022 sur la base d'un listing comprenant 21 exploitants qui ont chacun reçu un questionnaire.

Les 3 réponses qui sont parvenues ont été croisées avec d'autres données émanant de la SAFER. Ces 3 répondants sont favorables à la ZAP.

La taille des exploitations est très variable. En 2010 la Surface Agricole Utile (SAU) sur la commune était de 22 ha, en 2020 elle est de 208 ha, soit une croissance de l'ordre de 847%. Le rapport de présentation du projet élaboré par la Chambre d'Agriculture précise cependant que ces données sont à nuancer car les méthodes de recensement ont évolué.

La moyenne de surface exploitée est de 16 ha, avec des valeurs extrêmes représentées par les grands domaines viticoles.

L'âge moyen des exploitants était de 55 ans en 2010, il était de 53 ans en 2020.

Le Produit Brut Standard (PBS) total des exploitations de la commune était en 2010 de 901 000 euros alors qu'il était en 2020 de 2 272 000 euros.

1-3-2-3 Des projets agricoles

Quelques projets agricoles ressortent des échanges avec les exploitants :

- Agrandissement : 2 agriculteurs recherchent du foncier agricole pour agrandir leur exploitation à moyen terme (3 à 10 ans) et 1 agriculteur l'envisage à court terme (- de 3 ans).
- Plantations supplémentaires : un exploitant cherche à augmenter ses surfaces plantées
- Transformation : projet d'investissement pour créer des infrastructures de transformation afin de mieux valoriser les productions.

1-3-2-4 Atouts, faiblesses et menaces

Il ressort des réponses des exploitants agricoles de la commune les atouts, faiblesses et menaces suivantes :

- Atouts : circuits courts, climat du territoire, présence de canaux d'irrigation (Canal de Provence, Canal des Arrosants), renommée des labels AOP/IGP et tissu coopératif.
- Faiblesses et menaces : urbanisation des terres, taux d'enfrichement, difficulté d'acquérir des terres (rétention), conflits de voisinage, accessibilité difficile à certaines parcelles.

1-3-3 Construction de la ZAP et personnes publiques consultées

La ZAP a été construite par un travail spécifique au périmètre de chacune des 3 communes. Puis le périmètre ainsi délimité a été soumis à l'INAO, à la CDOA et à la Chambre d'Agriculture du Var.

Après avoir recueilli des avis de la profession, le rapport de présentation de la ZAP a été rédigé par la Chambre d'Agriculture au cours de l'année 2023.

La commune de SOLLIES-VILLE a délibéré sur le projet de présentation en date du 28 septembre 2023 (**Annexe 2**).

Puis le dossier a été transmis à la préfecture du Var, Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) qui a de nouveau recueilli des avis par courriers (**Annexe 3**) auprès de :

- La Chambre d'Agriculture
- L'INAO
- La CDOA
- Le Syndicat de défense de la Figue de Solliès
- Le Syndicat de l'AOC Côte-de-Provence
- Le Syndicat AOP Huile d'olive.

1-4 – CHOIX DU ZONAGE

Le périmètre porte sur 163.9 ha de zones agricoles de la commune, soit 78% du total de celles-ci. Il concerne 48% de l'aire de qualité AOP Côte de Provence, soit 14.6 ha.

1-4-1 Agriculture et urbanisme

La révision du PLU de la commune a été approuvée en date du 12 juillet 2023. La Zone Agricole (A) du PLU couvre 210 ha, soit 14.9% de la superficie communale. Sur ces 210 ha, 149 ha sont des espaces agricoles identifiés au sein du zonage réglementaire du PLU et 61 ha n'ont pas été identifiés comme espaces agricoles.

35 ha d'espaces agricoles sont localisés hors de la zone agricole du PLU approuvé (Zones N, U ou AU).

1-4-2 Construction du périmètre et justifications

La priorité a été donnée à la protection des zones agricoles du PLU soumises à une pression foncière. Il s'agit de la plaine agricole au contact des communes de La Farlède et de Solliès-Pont. Un secteur a été exclu du périmètre : les Selve. Par sa localisation, ce secteur ne subit pas de pression foncière et ses conditions climatiques/agronomiques sont difficiles (gelées, manque d'eau). Le choix de ce périmètre est justifié par la volonté de la commune pour :

- lutter contre les friches
- protéger le foncier agricole irrigué, en adéquation avec les directives du SRADDET, qui représente un potentiel alimentaire
- former une continuité avec les périmètres ZAP des communes voisines
- protéger les espaces agricoles de qualité notamment ceux qui sont labellisés en AOP (Figue, vin Côte de Provence)
- préserver les espaces agricoles du SCOT Provence-Méditerranée.

1-5 – CADRE JURIDIQUE

1-5-1 Textes législatifs et réglementaires

L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 a réformé les procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Elle ouvre la possibilité pour le public d'une information et d'une participation par voie dématérialisée.

L'enquête publique préalable à la décision de classement en tant que ZAP du projet de périmètre par voie d'arrêté préfectoral est régie principalement par :

- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999
- le code rural et de la pêche maritime, modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, notamment ses articles L.112-2 et R.112-1-4 à R.112-1-10,
- Le code de l'Environnement pour les enquêtes publiques relatives aux projets ayant une incidence sur l'environnement, notamment ses articles L 123-1 à L 123-18, R 123-1 à R.123-7,
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 101-2, L.151-43, L.152-7, L.153-60 et R.151-51
- Le Code général des Collectivités Territoriales.(CGCT) notamment en ses articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants,
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement
- L'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, et de participation du public par voie électronique.

1-5-2 Normes juridiques applicables au projet

1-5-2-1 Le SRADDET PACA

Evoqué en préambule du présent rapport, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le SRADDET Région Sud, porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. C'est un schéma de planification et d'aménagement du territoire à moyen et long terme (2030-2050).

Le SRADDET permet la mise en œuvre d'une politique régionale cohérente couvrant les domaines de l'aménagement du territoire (article L 4251-1 du code général des Collectivités territoriales).

Il comprend notamment une règle (LD2-Obj49a) qui invite les collectivités locales à mettre en œuvre des démarches réglementaires de type Zones Agricoles Protégées (ZAP).

1-5-2-2 Le SCOT Provence Méditerranée

Pour rappel, le SCOT Provence Méditerranée approuvé en date du 06 septembre 2019, répond aux objectifs définis à l'article L.101-2 1°c) du code de l'urbanisme, parmi lesquels «...une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels... » et comprend certaines dispositions fondamentales que le PLU doit respecter, en termes d'articulation entre les normes juridiques.

1-5-2-3 Le Plan de Reconquête Agricole du Var

Le Plan de Reconquête Agricole est un outil qui a pour objectif la reconquête de 10 000 hectares de terres agricoles dans le Var à l'horizon 2030, soit 8% de l'espace agricole perdu depuis 1960, afin de répondre au besoin de développement des filières agricoles du Département et d'apporter des solutions aux enjeux des projets alimentaires de territoires.

1-5-2-4 Le PLU de Solliès-Ville

La commune de Solliès-ville dispose d'un PLU dont la révision a été approuvée en date du 12 juillet 2023.

Si le périmètre de la ZAP est approuvé et arrêté par décision du préfet du Var après avis du conseil municipal de la commune de Solliès-Ville, la servitude d'utilité publique ainsi créée sera annexée au PLU. La ZAP n'imposera pas de cahier des charges qui lui soit propre. C'est le règlement du PLU qui s'appliquera dans cette zone comme dans toutes les zones classées dans ce document d'urbanisme.

2 -ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 – PHASE PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE

2-1-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 1^{er} octobre 2024 n° E24000051 /83, le tribunal administratif de Toulon m'a désignée commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de création d'une ZAP sur la commune de Solliès-Ville, étant régulièrement inscrite sur la liste d'aptitude départementale pour 2024 (*Annexe 4*).

2-1-2 Préparation du dossier de l'enquête publique

J'ai pris connaissance du dossier d'enquête publique en format papier après l'avoir reçu en main propre du service Planifications et Prospective de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) en date du 7 octobre 2024.

Le dossier complet m'a été remis en double exemplaire papier (l'un pour l'enquête publique, l'autre pour moi-même) et une clé USB, le 21 novembre 2024.

A ma demande, la police de caractère des numéros de parcelles a été grossie sur le plan de délimitation du périmètre de la ZAP (ces numéros n'apparaissaient pas de manière lisible).

J'ai apporté des modifications et des compléments à l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique, ainsi que sur l'avis d'enquête publique, qui ont tous été pris en compte par la DDTM.

J'ai paraphé toutes les pièces du dossier devant être présenté au public (§ article 2-3-1 du présent rapport).

2-1-3 Concertation avec le maître d'ouvrage bénéficiaire.

La première étude du dossier m'a permis d'envisager la durée des enquêtes et le nombre de permanences que j'ai estimé nécessaires à une large information du public afin de lui permettre de s'exprimer au regard des enjeux liés à la ZAP constitutive d'une servitude d'utilité publique.

En application des dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, les dates et les heures de permanence ont été fixées en concertation avec le Maire de Solliès-Ville, M. Nicolas GERARDIN assisté de sa Secrétaire Générale, Mme Magali MERCIER, lors d'un entretien en mairie en date du 11 octobre 2024.

Au cours de cet entretien, j'ai vérifié les conditions d'accueil du public durant mes permanences et hors celles-ci, afin qu'elles répondent de manière optimale aux objectifs de l'enquête publique. J'ai ainsi pu préciser :

- la nécessité que soit présent un agent du service lors des visites du public pour consulter les dossiers d'enquêtes et consigner les observations,
- que la salle dédiée aux permanences du commissaire enquêteur et le bureau d'accueil durant les heures d'ouverture au public soient accessibles aux PMR,

- que le public dispose des commodités à proximité,
- qu'un ordinateur soit mis à la disposition du public afin de consulter le dossier sous format numérique.

J'ai également prévu les conditions d'affichage de l'avis et de l'arrêté prescrivant l'enquête publique et demandé à ce que l'affichage de l'avis soit réalisé en tous points stratégiques du territoire communal, notamment dans les quartiers compris dans le périmètre de la ZAP proposé. Ce sont 11 points d'affichage qui ont été retenus (§ article 2-2-3 du présent rapport).

Le maire de la commune de Solliès-Ville a été d'une grande disponibilité et s'est toujours montré très coopératif afin que cette enquête publique se déroule dans les meilleures conditions possibles (§ 2-1-4).

2-1-4 Durée et lieu de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Solliès-Ville à compter du lundi 02 décembre 2024 au vendredi 03 janvier 2025, soit pendant 33 jours consécutifs.

Adresse du lieu d'enquête : Hotel de Ville 9 rue du 6^{ème} RTS 83210 SOLLIES-VILLE.

2-1-5 Visite du périmètre ZAP sur le territoire de Solliès-Ville

En réponse à ma demande, le Maire de Solliès-Ville a organisé une visite sur le territoire de la commune faisant l'objet du périmètre de la ZAP afin que je puisse en appréhender les caractéristiques principales et visualiser la situation globale des parcelles concernées.

2-1-6 Ouverture du registre d'enquête publique

Préalablement à l'ouverture de ma première permanence en mairie de Solliès-Ville, soit le 02 décembre 2024 à 8 h 30, j'ai signé et paraphé le registre des observations afin qu'il soit à la disposition du public dès 9 h 00 ce jour-là.

2-2 INFORMATION DU PUBLIC

2-2-1 Parutions dans les journaux d'annonces légales (Annexe 5)

En application des dispositions réglementaires, l'avis d'enquête publique a été publié dans les conditions suivantes :

1^{ères} parutions dans 2 journaux d'annonces légales au moins 15 jours avant le début de l'enquête, soit :

- Le 16 novembre 2024 : Var Matin
- Le 16 novembre 2024 : La Marseillaise

2^{èmes} parutions dans 2 journaux d'annonces légales dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit :

- Le 09 décembre 2024 : Var Matin
- Le 09 décembre 2024 : La Marseillaise
-

2-2-2 Conditions d'affichage et certificats (Annexe 6)

La mairie de Solliès-Ville a certifié le 2 décembre 2024 que l'affichage a été réalisé au moins quinze jours avant le démarrage de l'enquête publique et qu'il sera maintenu pendant toute la durée de celle-ci soit jusqu'au 3 janvier 2025 inclus.

Un second certificat de fin d'affichage a été réalisé.

L'avis d'enquête publique a été affiché par la mairie de Solliès-Ville sur des panneaux de manière visible depuis la route dans le périmètre de la ZAP identifié.

A l'occasion de chacune de mes permanences, j'ai contrôlé visuellement sur le panneau dédié placé sur le mur extérieur à l'entrée de l'hôtel de ville l'affichage de l'avis et de l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

Deux rapports constatant l'affichage accompagnés de photos avec la légende et l'heure de la prise de vue sont produits par la mairie de Solliès-Ville.

Ce sont ainsi 11 affiches qui ont été installées sur le territoire de la commune aux endroits suivants :

- Place du Logis Neuf
- Carrefour des Montres
- Le Pont Neuf
- Le Hameau des Daix
- La Blanquette
- Les Aiguiers
- Parking des Sauvans
- Calade Sainte-Elisabeth
- Carrefour route des Selves/route des combes
- Aire du Verdan
- Hotel de Ville

J'estime que cet affichage a parfaitement concouru à la bonne information du public à propos de l'enquête publique relative à la demande de création de la ZAP sur la commune de Solliès-Ville.

2-2-3 Site internet de la préfecture du Var

L'information du public est complétée par la parution de l'avis d'enquête et de l'arrêté du 15 octobre 2024 sur le site internet de la préfecture du Var, autorité organisatrice de l'enquête, 15 jours au moins avant l'ouverture de celle-ci et pendant toute sa durée :

[http://www.var.gouv.fr/publications/enquetes_publicques/enquetes_publicques_hors_ICP/commune_de_Solliès-Ville - Zone Agricole Protégée](http://www.var.gouv.fr/publications/enquetes_publicques/enquetes_publicques_hors_ICP/commune_de_Solliès-Ville_-_Zone_Agricole_Protégée)

2-2-4 Recueil des actes administratifs

L'arrêté préfectoral du 15 octobre 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête a été publié dans le recueil des actes administratifs du Var en date du 31 octobre 2024 dont j'ai demandé la production au dossier d'enquête publique.

2-3 COMPOSITION ET EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

2-3-1 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête à la disposition du public est composé des pièces suivantes :

Dossier administratif :

- communication de la décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur en date du 01/10/2024 à la Préfecture du Var/DDTM
- arrêté préfectoral portant ouverture et organisation de l'enquête publique en date du 15/10/2024
- avis d'enquête publique
- certificat d'affichage du 02/12/2024 (§ 2-2-2 du présent rapport)
- les attestations de parution de l'avis d'enquête publique dans les 2 journaux d'annonces légales (§ 2-2-1 du présent rapport).

Dossier de présentation

- note sur la concertation publique de la mairie de Solliès-Ville en date du 25 juin 2024
- rapport de présentation du projet approuvé en date du 28 septembre 2023 et ses annexes A (questionnaire d'enquête), B (notice ZAP) et C (délibération du conseil municipal de Solliès-Ville approuvant le lancement de l'étude d'opportunité de la ZAP en date du 28 septembre 2022)
- plan de délimitation de la ZAP
- plan de situation de la ZAP
- rapport de présentation de la DDTM en date du 02 septembre 2024
- délibération du conseil municipal de Solliès-Ville en date du 28 septembre 2023
- 6 courriers adressés par la DDTM pour demande d'avis sur le projet de délimitation et de classement de la ZAP : Chambre d'Agriculture du Var, CDOA, INAO, Syndicat défense de la Figue de Solliès, Syndicat de l'AOC Côte de Provence, Syndicat AOP Huile d'olive
- 4 courriers en réponse : Chambre d'Agriculture du Var, CDOA, INAO, Syndicat défense de la Figue de Solliès.

2-3-2 Examen du dossier d'enquête publique

2-3-2-1 Sur les pièces administratives

La composition du dossier administratif est complète et ne soulève aucune remarque particulière de ma part.

2-3-2-2 Sur les avis des personnes consultées (*Annexe 7*)

Le DDTM a transmis un courrier en date du 8 janvier 2024 afin de requérir leur avis sur le projet de délimitation et de classement ZAP aux personnes publiques qui suivent.

Syndicats AOP Côte de Provence et AOP Huile d'olive

Il est à noter que le Syndicat AOC Côte de Provence et le Syndicat AOP Huile d'olive n'ont pas émis d'avis dans les deux mois à compter de la réception du courrier recommandé adressé par la DDTM le 08 janvier 2024.

Ces avis sont donc réputés favorables en application des dispositions de l'article R.112-1-6 du code rural et de la pêche maritime.

Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 22 janvier 2024

Cet avis appelle de ma part les observations suivantes.

La Chambre d'Agriculture rappelle utilement qu'il n'y aura pas d'incidence sur les autorisations d'urbanisme individuelles puisque c'est le PLU qui s'applique y compris sur les parcelles situées à l'intérieur du périmètre de la ZAP.

Elle évoque la dynamique supra-communale liée à la volonté de préserver à long terme le bassin agricole des 3 communes : Solliès-Ville, Solliès Pont et La Farlède.

Elle relève que le territoire agricole communal est desservi par la Société du Canal de Provence, ce qui représente un atout pour le développement des productions alimentaires.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le périmètre et le projet de ZAP avec une recommandation de mise à jour du rapport de présentation sur deux points :

- elle demande que soient ajoutée au rapport de présentation la présence du Canal de Provence desservant le territoire agricole communal comme un élément majeur participant à l'économie agricole de la commune.
- elle juge opportun que le travail complémentaire relatif à l'identification du potentiel agronomique des espaces en fiches afin de définir des secteurs à enjeux de reconquête et l'engagement d'une première action d'animation visant à mobiliser ces parcelles, soit intégré dans le rapport de présentation afin de bien ancrer le projet agricole du territoire.

Cette recommandation de mise à jour est souignée dans le procès-verbal de synthèse des observations (**Annexe 8**).

Avis de la CDOA, de l'INAO et du Syndicat de défense de la Figue de Solliès

La CDOA a rendu un avis favorable à l'unanimité en date du 22 janvier 2024 assorti d'une préconisation.

L'INAO fait observer en date du 06 février 2024 que la ZAP permettra de préserver efficacement le vignoble IGP et les vergers de figuiers sur la commune.

Le Syndicat de défense de la Figue de Solliès relève en date du 16 janvier 2024 que la présence du Canal de Provence est essentielle notamment au regard de l'impact de plus en plus avéré des changements climatiques au sein du bassin de production et apporte le soutien de la filière au projet de ZAP.

Ces avis n'appellent aucune observation particulière de ma part et je souscris à la préconisation de la CDAO selon laquelle *« il convient de tendre vers une intégration de la totalité des parcelles agricoles de la zone A du PLU de la commune dans le périmètre de la ZAP afin autant que faire se peut de réduire la pression foncière »*.

2-3-2-3 Sur le rapport de présentation du projet de délimitation et de classement de la ZAP

Le rapport de présentation établi par la Chambre d'Agriculture du Var en 2023 s'attache à présenter les raisons pour lesquelles le projet de délimitation et de classement d'une ZAP sur

la commune de Solliès-Ville est l'outil répondant à la volonté affirmée des élus en vue de préserver l'espace agricole.

Il s'appuie sur le constat selon lequel l'agriculture fait partie des politiques dynamiques de l'intercommunalité de la Vallée du Gapeau dont la commune de Solliès-Ville fait partie à côté de ses voisines La Farlède et Solliès-Pont.

Le dossier présente d'une part les différentes étapes de mise en place de la ZAP entre 2022 et 2023 et, d'autre part, le projet agricole communal en déclinant brièvement les 3 thèmes : sécuriser le foncier agricole, reconquérir le foncier en friches et favoriser la diversification des cultures.

Le rapport présente le contexte territorial, le marché foncier, la consommation foncière et le poids économique de l'agriculture en vue de démontrer que celle-ci représente une identité forte du territoire.

J'observe que la part des données sur les aspects fonciers est importante, le rapport de présentation y consacrant 23 pages sur 55.

Les données statistiques sont accompagnées de cartographies à petite échelle, parfois peu lisibles cependant dans le document, présentant les espaces et les modes d'occupation des sols agricoles sur la commune en 2017, année de référence ainsi que les gisements fonciers par filière.

Le marché foncier est présenté avec des données émanant de la SAFER PACA qui dispose d'une base des transactions foncières opérées en milieu rural et agricole et sur la base cadastrale de la DGFIP.

Il ressort clairement du recensement des terres que 31 ha, soit 14% des parcelles étudiées, sont des superficies en friches qui pourraient faire l'objet d'une reconquête pour une remise en culture. Des superficies vendues dans les 10 dernières années, 60% sont en friches en 2018.

La vue d'ensemble du marché foncier tel qu'il est présenté par la Chambre d'Agriculture met en lumière un marché sous influence urbaine : les ventes du segment urbain (55 ventes recensées) sont majoritaires en nombre et en valeur.

De plus, il ressort des interventions de la SAFER PACA entre 2012 et 2021 que le marché de Solliès-Ville est faible.

La Chambre d'Agriculture souligne que les conditions d'un point de vue foncier pour favoriser le regain d'une agriculture de proximité dans le contexte actuel de soutien de la souveraineté alimentaire sont loin d'être réunies pour l'instant.

Enfin la Chambre d'Agriculture présente le travail d'enquête réalisé auprès de 21 exploitants agricoles recensés sur la base d'un questionnaire accompagné d'une note explicative de l'outil ZAP le tout adressé par courrier et disponible lors de la réunion de lancement.

Sur la base des seules 3 réponses à ce questionnaire qui sont parvenues, la Chambre d'Agriculture tire un certain nombre de constats, notamment celui selon lequel la profession agricole souhaite majoritairement la mise en place de la ZAP.

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique

J'estime que le dossier d'enquête présenté au public comprend les pièces obligatoires respectant les dispositions législatives et réglementaires.

J'observe toutefois que :

- *le rapport de présentation aurait gagné en argumentation sur le choix de l'outil ZAP et sur le périmètre retenu au stade de l'enquête en ajoutant quelques éléments d'explication sur l'aspect environnemental des espaces boisés à potentiel agricole selon les 3 niveaux d'exigence environnementale classifiés « faible », « modérée », « forte ». La conclusion selon laquelle ces espaces sont classés en exigence environnementale « modérée » n'est pas explicitée.*
- *le rapport de présentation aurait pu être complété selon les recommandations de la Chambre d'Agriculture du Var dans son avis daté du 22 janvier 2024.*
- *le rapport de présentation n'évoque en aucun point le PPRI de la commune avec présence de zones inondables dans le périmètre ZAP, ou au contraire absence de risque, de manière à éclairer les exploitants potentiels.*

2-4 PHASE D'ENQUETE PUBLIQUE : DEROULEMENT

2-4-1 Durée, siège et lieu d'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 2 décembre 2024 au 3 janvier 2025 inclus, soit durant 33 jours consécutifs (samedis, dimanches et jours fériés exceptés).

Le siège de l'enquête publique est la mairie de Solliès-Ville – 9 rue du 6^{ème} RTS 83210 Solliès-Ville.

2-4-2 Réception du public hors permanences du commissaire enquêteur

Le public a pu consulter le dossier complet d'enquête publique en format papier ainsi que sur l'ordinateur mis à disposition et a pu consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet du lundi au vendredi de 8 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 16 h 30, jours et heures d'ouverture des services au public.

2-4-3 Permanences du commissaire enquêteur

Je me suis tenue à la disposition du public pour présenter le projet, répondre à ses questions et consigner ses observations écrites sur le registre lors de 5 permanences aux dates suivantes :

- Lundi 02 décembre 2024 : de 09 h 00 à 12 h 00
- Mardi 10 décembre 2024 : de 09 h 00 à 12 h 00
- Vendredi 13 décembre 2024 : de 13 h 00 à 16 h 30
- Jeudi 19 décembre 2024 : de 09 h 00 à 12 h 00
- Vendredi 03 janvier 2025 : de 13 h 00 à 16 h 30.

Le nombre et les heures de permanence se sont révélées adaptés et suffisants à l'objet de l'enquête.

Le public a pu exprimer ses inquiétudes en consignant ses observations et en posant des questions en vue de mieux comprendre les impacts potentiels de la création de la ZAP sur leurs propriétés et/ou exploitations.

2-4-4 Registre dématérialisé et boîte mail dédiée

En application de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017, le public a pu consulter le dossier complet d'enquête publique dématérialisé et déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête du 03 décembre 2024 à 0 h 00 au dernier jour le 3 janvier 2025 à 24 h 00 à l'adresse dédiée des services de l'Etat dans le Var.

La possibilité était également donnée au public d'adresser un courrier à mon attention en précisant « Mme NAIN - commissaire enquêteur – ZAP de SOLLIES-VILLE) au siège de l'enquête à la mairie de Solliès-Ville et de déposer ses observations écrites et/ou propositions par courrier électronique sur la boîte mail dédiée ouverte par la DDTM.

2-4-5 Contrôle visuel de l'affichage par le commissaire enquêteur

A l'occasion de mes 5 permanences, j'ai contrôlé l'affichage de l'avis, de l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur le panneau réglementaire à la mairie de Solliès-Ville.

L'affichage a été respecté tout au long de la procédure.

2-4-6 Climat dans lequel s'est déroulée l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident. Certains propriétaires fonciers sont venus vérifier si leur parcelle est contenue dans le périmètre ZAP projeté et d'autres, dont les parcelles sont directement concernées par le projet, sont venus me rencontrer lors des permanences en manifestant quelques inquiétudes et/ou revendications et ont consigné leurs observations dans le registre.

2-4-7 Formalités de fin d'enquête

J'ai quitté la dernière permanence en emportant avec moi le dossier d'enquête soumis au public et le registre des observations, soit le vendredi 03 janvier 2025 à 16 h 30. La fin de la permanence correspondait à la fermeture au public du service municipal.

Aucun courriel n'est parvenu postérieurement à la fin de l'enquête le 03 janvier 2025 après 0 h 00.

Après clôture du dossier d'enquête dématérialisé sur le site des services de l'Etat dans le Var et de la boîte mail dédiée sur le site de la DDTM, à 0 h 00 le 03 janvier 2025, j'ai pu signer le registre, joindre les courriers en annexes et clôturer l'enquête. J'étais en possession de tous les éléments me permettant d'établir le procès-verbal de synthèse des observations.

3- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont réparties comme suit :

- sur le Registre d'enquête publique : 12 (dont 3 ont été rédigées par mes soins pour attester des visites des personnes n'ayant pas souhaité consigner d'observations à leur issue)
- courrier postal RAR: 1
- courriers remis en main propre au commissaire enquêteur : 6
- courriel dans les délais prescrits : 2

Les observations déposées sur le registre papier l'ont toutes été durant mes permanences.

Je me suis entretenue avec chacune des personnes et leur ai réservé l'écoute attendue en répondant à leurs questions et en mesurant l'importance de leurs inquiétudes.

Les observations ayant plusieurs supports d'expression, j'ai choisi de les codifier comme suit :

- **R : observations sur le Registre d'enquête publique**
- **@ : observations par Courriel**
- **CP : Observations par Courrier Postal**
- **AR : Annexe Registre**

Si l'enquête publique a rencontré un intérêt plus affirmé que ne le laissait supposer le nombre d'exploitants (3) ayant répondu au questionnaire préalable élaboré par la Chambre d'Agriculture et présenté dans son rapport de présentation du projet, je souligne le peu de participation du public parmi les habitants de la commune à cet enjeu d'aménagement du territoire communal que représente la préservation d'une agriculture de proximité.

3-1 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS (Annexe 8)

En application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement et de l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique, j'ai pris attache avec le maire de Solliès-Ville afin de lui présenter le procès-verbal de synthèse des observations que j'ai rédigé après clôture de l'enquête dans le délai de 8 jours impartis par l'article R 123-18 du code de l'environnement.

Cette rencontre s'est déroulée le 8 janvier 2025 à la mairie de Solliès-Ville.

A cette occasion, j'ai exposé au maire de la commune les principaux thèmes sur lesquels repose le PV de synthèse.

J'ai également évoqué le climat de l'enquête et l'accueil qui a été réservé au projet par les personnes qui se sont manifestées lors des permanences et notamment un certain nombre d'inquiétudes quant aux contraintes supposées qu'induirait la ZAP.

Le maire de Solliès-Ville a répondu à ces observations et à mes questions complémentaires par courrier en date du 22 janvier 2025 soit dans le délai de 15 jours qui lui était imparti en application de l'article R 123-18 du code de l'environnement (**Annexe 9**).

3-2 TABLEAU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le tableau ci-dessous présente les observations par support d'expression.

REGISTRE D ENQUETE PUBLIQUE				
NUMERO	DATE	NOM	PARCELLE	OBSERVATION
R1	02/12/24	Mme JUILLET		Demande d'explications sur le projet. Pas d'observation écrite.
R2	10/12/24	M. et Mme ZATERRA		Demande de renseignements sur le projet. Avis favorable car conservation de la Castille entière et possibilités d'installation de jeunes agriculteurs.
R3	13/12/24	Mme OVAL		Demande d'explications sur le projet et visualisation sur la carte et sur les avantages pour de nouveaux exploitants dans ce cadre. Pas d'observation écrite.
R4	13/12/24	Famille GRISOLLE/FERRACCI/BARRAUD		Demande d'explications sur le projet et visualisation de leurs parcelles sur la carte de délimitation. Ils ont des observations à formuler mais préfèrent les rédiger à leur domicile et revenir au cours d'une prochaine permanence.
R5	19/12/24	M. NARDINI	AN15/136/138	Conteste le projet. Déjà une habitation sur AN15 occupant 75% de la surface rendant toute exploitation agricole impossible. En AN136 se trouve une dalle de béton et une marre rendant cette parcelle inexploitable en agriculture ou élevage. Sur AN138 un épandage et une micro-station de traitement des eaux usées s'avèrent nécessaires à la mise en conformité de la parcelle voisine AN15. Demande d'exclure ses 3 parcelles su périmètre de la ZAP. Demande la raison pour laquelle serait classées en ZAP la parcelle AN138 traversée par une piste cyclable et une zone réservée en tri sélectif.
R6	03/01/25	Mme CHASTAGNIER Marie France	AM005/AM007	Fait observer que ces parcelles sont occupées depuis plus de 40 ans par des locaux d'habitation.

				Demande si elle peut vendre à des particuliers qui ne seraient pas exploitants agricoles ? L'intégration en ZAP modifie-t-elle les conditions de surélévation pour lutter contre les risques inondations au-delà de la réglementation PPRI et ZAP ? Y aura-t-il une interdiction de construire un bâtiment agricole y compris un hangar afin de préserver le bon écoulement des eaux de ruissellement (crues du Gapeau) dans toute la zone concernée ? Regrette de ne pas avoir été informée en amont durant la phase de concertation de la mise en place du projet en tant que non exploitante agricole mais propriétaire foncier dans la zone concernée.
R7	03/01/25	Mme BODERE Josiane et M. Gérard RICCA	AN 39 et AN 40	Déplorent de n'avoir jamais eu l'autorisation de construire bien que leurs parcelles ne soient pas entièrement inondables et qu'ils soient entourés de constructions individuelles. Demande s'il est possible de modifier le plan de la ZAP en vue de transmettre leurs parcelles aux enfants et petits-enfants ?
R8	03/01/25	M. MAGNAVAL Laurent	AN9/10/11/158/162/163	Plusieurs questions : Pour les besoins de son exploitation peut-il habiter sur place ? Peut-il y bâtir un point de vente, un laboratoire de transformation, afin de répondre aux besoins de son exploitation ? La cartographie des espaces en friches date de 2017. Pourquoi n'est-elle pas mise à jour ? Actuellement les parcelles qu'il exploite ne sont plus en friches. Toutes les parcelles en friches font-elles partie du Plan de Reconquête Agricole ? Dans l'affirmative qu'en est-il de la préservation des îlots de biodiversité ?
R9	03/01/25	M. LANZA Lucien	AO36	Exploitant agricole sur la commune, demande si la cession des propriétés ne seront pas plus contraintes ? Le prix de vente ne sera-t-il pas plus limité ? Est-il exact que non seulement la SAFER a un droit de regard mais la chambre d'agriculture également ?

				Une personne exploitante peut-elle demander à son voisin qui a un terrain en friches de lui vendre ou louer, et même l'y obliger ? Emet un avis défavorable au projet de ZAP
R10	03/01/25	M. LANZA Daniel	AO25/28	Exploitant agricole, souscrit aux observations de son frère M. LANZA Lucien et émet un avis défavorable au projet de ZAP.
R11	03/01/25	Famille BARRAUD/VINEL	ANO160/161	Non concertés par le projet concernant leurs terres, sont opposés au projet de ZAP dans une zone urbanisée (logements sociaux, lotissements...). S'étonne car en 2007 un enquêteur du cadastre leur avait fait présager un passage en zone constructible de leurs terres. Très mécontents de n'avoir pas été consultés pour les réunions publiques. Sont opposés au passage de la totalité de leurs parcelles en ZAP mais pourraient envisager 10% en constructible. Avis défavorable à la création de la ZAP
R12	03/01/25	Mme Corinne PRANEUF + M. Gilles FERRACCI + Mme Nathalie FERRACCI +	AN157 divisée en 3 AN312/313/159 + AN310/313/155/159 + AN311/313/159	A propos de la possibilité pour le préfet d'obliger les propriétaires fonciers à remettre en culture leurs terres incultes, faut-il avoir obligatoirement le statut d'agriculteur pour remettre en culture ? Ou bien au titre de propriétaires fonciers est-il possible de remettre en culture soi-même (planter des figuiers, des oliviers...) ? Ou bien les propriétaires seront-ils obligés de vendre ou de louer à des agriculteurs qui souhaitent s'installer ? Remettre en culture implique-t-il obligatoirement de dégager des bénéfices agricoles ? Le bâti agricole existant à usage d'habitation peut-il être reconstruit à l'identique pour le même usage en cas d'incendie, de destruction partielle ou totale alors que l'occupant propriétaire n'est pas agriculteur ?
COURRIER POSTAL				

AR1 (CP1)	19/12/24	Chambre d'Agriculture		Référence à l'avis PPA en date du 22/01/24. Demande de compléter le rapport de présentation : - par une cartographie du réseau du Canal de Provence et un commentaire. - des informations sur les caractéristiques socio-économiques des exploitations agricoles. Demande de corriger une erreur matérielle : plan de situation global des 3 communes comporte une erreur sur le périmètre de la ZAP de Solliès-Pont, le secteur de Peirouard doit être rajouté conformément aux demandes de la commune.
COURRIERS REMIS EN MAIN PROPRE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR				
AR2	03/01/25	Mme GRISOLLE Mireille et M. MAGNAVAL Jean-Louis	AN 7/9/10/11/158/162/163	Complètent les observations écrites sur le registre par M. MAGNAVAL (R8). En 2007 lors d'une révision du PLU un avis favorable avait été donné pour le passage des parcelles agricoles en zone constructible mais demande refusée. La remise en culture en agroforesterie nécessite que le modèle économique des fermes puisse « tenir la route » et la ZAP met en danger ce modèle pour une petite ferme et va donc à l'encontre des souhaits de préservation de l'environnement. Combien de temps la ZAP sanctuarise-t-elle les terrains agricoles ?
AR3	03/01/25	FARNOCHIA/PICAGLIO	AM8	Arguments en défaveur de l'intégration de leur parcelle dans la ZAP : -Impact sur la valeur foncière et la qualité de vie -Accumulation disproportionnée de restrictions -Caractère résidentiel initial du terrain -Risque de pertes de protections légales -incompatibilité partielle avec une vocation agricole.
AR4	03/01/25	MARCEL Gérard et Raymonde	AM3	Arguments en défaveur de l'intégration de la parcelle dans la ZAP : identique à AR3

AR5	03/01/25	Mme CHATAGNIER Marie France	AM5/7	Arguments en défaveur de l'intégration de la parcelle dans la ZAP : identique à AR3 et AR4
AR6	03/01/25	M. Marc LEMAL	AM6	Arguments en défaveur de l'intégration de la parcelle dans la ZAP : identique à AR3, AR4 et AR5
COURRIELS				
AR7 (@1)	06/01/25	Mme GRISOLLE Mireille		En PJ : extrait du rapport du commissaire enquêteur en 2007 sur la création d'une zone 1 au quartier Vignaou.
AR8 (@2)	06/01/25	M. Laurent MAGNAVAL		Reformule par mail ses observations écrites sur le registre et s'oppose au projet ZAP.

3-3 ANALYSE DES REPONSES DU MAITRE D OUVRAGE

Pour une meilleure lisibilité des questions que suscitent les observations du public et faciliter les réponses du maître d'ouvrage, j'ai choisi de classer les observations par thèmes, comme suit :

Thème 1 : Généralités

Thème 2 : Le rapport de présentation du projet

Thème 3 : Le cas des propriétés foncières avec locaux d'habitation

Thème 4 : Les contraintes diverses liées au classement en ZAP

THEME 1 : Généralités

OBSERVATION 1

Combien de temps la ZAP « sanctuarise-t-elle » les terrains agricoles ? (AR2)

Réponse du maître d'ouvrage

La ZAP n'a pas de durée prescrite, cependant sa logique est de s'inscrire sur le temps long. Elle est applicable aussi longtemps que le préfet ne décide d'y mettre un terme. La loi ne prévoit pas de durée minimum ou maximum.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette réponse en adéquation avec la législation en vigueur.

OBSERVATION 2

Pour quelles raisons les propriétés déjà classées en zone inondable ont-elles leur place dans la ZAP alors que de nombreuses contraintes leur sont déjà appliquées ? Les restrictions supplémentaires induites par le classement en ZAP rendraient les propriétés encore plus difficiles à valoriser ou à utiliser ? (AR 3 – AR 4 - AR5 - AR6)

Réponse du maître d'ouvrage

Ces propriétés sont en zone agricole du PLU ce qui permet leur intégration dans la ZAP. Le classement en ZAP n'induit pas de contraintes nouvelles. La ZAP ne dispose pas de règlement propre, c'est le règlement du zonage du PLU qui s'applique. Elle n'apportera donc aucune contrainte réglementaire supplémentaire à celles s'imposant à ces propriétés.

Analyse du commissaire enquêteur

L'articulation entre PLU et ZAP n'est pas forcément bien compris et suscite des inquiétudes du public imaginant devoir appliquer de nouvelles contraintes en tant que propriétaires fonciers et/ou exploitants agricoles, en raison du classement ZAP.

Cette réponse en tout à fait en adéquation avec la législation en vigueur.

OBSERVATION 3

Des propriétaires fonciers non exploitants agricoles mais qui sont directement concernés par le classement en ZAP de leurs parcelles regrettent de n'avoir pas été informés personnellement en amont de la délimitation de la ZAP telle que présentée à l'enquête publique, notamment lors de la phase enquête où 21 agriculteurs ont été recensés (R6 – R11 - AR2).

Réponse du maître d'ouvrage

La procédure et la méthodologie employée se décompose en plusieurs phases, la première est l'étude d'opportunité, durant laquelle une concertation est prévue auprès des exploitants agricoles du territoire. L'outil ZAP se destine en effet en premier lieu aux exploitants agricoles, c'est pourquoi ils sont concertés au lancement de la démarche. L'objet de la présente enquête publique vise précisément à recueillir les remarques du public, propriétaires et habitants, dans son ensemble.

Analyse du commissaire enquêteur

S'il est exact et bien compris que l'outil est destiné en premier lieu aux exploitants agricoles et que leur recensement afin de leur communiquer le projet et recueillir leurs observations est indispensable, il n'en reste pas moins vrai que l'outil impacte aussi en premier lieu les propriétaires fonciers.

Nonobstant l'obligation de soumettre le projet de ZAP à enquête publique, la procédure aboutissant in fine à la délimitation d'un périmètre englobant des parcelles appartenant à des propriétaires fonciers privés gagnerait en transparence et en cohérence en élargissant la concertation et l'information à ce public plus nombreux que les exploitants et de toute évidence directement concerné.

Du reste, la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2022 évoque qu'« une large concertation avec les agriculteurs et les propriétaires concernés sera organisée ».

Cette concertation est indépendante de la procédure d'enquête publique.

OBSERVATION 4

L'intégration en ZAP risque d'augmenter potentiellement les nuisances liées à l'agriculture. En zone résidentielle, les propriétés bénéficient de protection légale contre l'usage de produits phytosanitaires. L'intégration dans la ZAP présente un risque de perte de cette protection et exposerait les résidents à des risques accrus liés à la pulvérisation de pesticides et à des nuisances olfactives.

En conséquence, cela risque d'affecter la qualité de vie et de diminuer la valeur vénale des biens.

(AR3 - AR4 - AR5 - AR6)

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement de la zone A prévue par le PLU autorise les activités agricoles, conformément à leur vocation principale. Il est important de rappeler que le classement en zone agricole vise à protéger ces espaces, contribuant ainsi à la préservation du caractère rural et productif de la commune.

Le classement en zone agricole n'a de sens que s'il garantit la possibilité pour les agriculteurs de s'y installer et d'exercer leur activité dans des conditions adaptées. De plus, les installations agricoles en zones A sont encadrées par le Code de l'urbanisme, qui veille à ce que seules des activités conformes à la destination agricole de ces terres soient autorisées.

Ainsi, il est parfaitement légitime, et même nécessaire, que des exploitants agricoles puissent s'établir sur ces zones. La création de la ZAP vient renforcer cet objectif de préservation et d'utilisation raisonnée des terres agricoles.

Le règlement de la zone agricole du PLU prévoit déjà l'installation et le développement d'activités agricoles indépendamment de la ZAP. L'inclusion dans la ZAP ne remet pas en cause l'ensemble des règles qui encadrent l'utilisation des produits phytosanitaires. La protection des propriétés riveraines demeure inchangée et n'induit pas de perte de leur valeur.

Analyse du commissaire enquêteur

Les explications fournies rappellent que les parcelles visées par le périmètre ZAP sont déjà classées en zone agricole. De facto, indépendamment du classement en ZAP l'utilisation de produits nécessaires à la production agricole est déjà possible.

Les règles qui encadrent l'utilisation de produits phytosanitaires devront être parfaitement comprises et respectées par la profession. En effet, on peut comprendre que la multiplication du nombre d'exploitations agricoles, que l'on peut supposer résulter de l'outil ZAP par les avantages de sanctuarisation qu'il représente, inquiète le voisinage. Une communication sur ce point pourrait être envisagée en concertation avec la Chambre d'Agriculture et toutes personnes publiques concernées.

OBSERVATION 5

Le classement de terrains en zone inondable, à proximité du Gapeau, rend impossible beaucoup d'activités agricoles viables. Ce classement ne s'oppose-t-il donc pas à leur intégration dans la ZAP dont l'objectif est de protéger des terres agricoles exploitables ? (AR3 - AR4 - AR5 - AR6)

Réponse du maître d'ouvrage

Si les terrains sont classés en zone agricole ou naturelle du PLU, ils sont intégrables au périmètre de la ZAP. Le caractère inondable d'une zone n'est pas incompatible avec la conduite d'activités agricoles.

Analyse du commissaire enquêteur

La destination agricole de terres inondables représente une question non dénuée de sens mais la présente enquête publique ne porte pas sur la modification ou la révision du PLU ni sur le PPRI. Le classement de zones inondables en zone agricole n'est donc pas l'objet de la présente enquête publique.

S'il est démontré une fragilité de la qualité exploitable de terres en raison du risque inondation reconnu au PPRI, il paraît légitime de supposer que l'objectif de sanctuarisation poursuivi par l'outil ZAP est lui-même fragilisé.

Cependant, puisqu'il est possible d'affirmer que le caractère inondable d'une zone n'est pas incompatible avec la conduite d'activités agricoles, il faut retenir que les terrains classés en zone A ou N sont intégrables à la ZAP.

J'ajoute que cette considération relative à l'intégration rejoint la préconisation de la CDAO (§ 2-3-2-2).

OBSERVATION 6

Au vu d'un extrait des conclusions du commissaire enquêteur, Monsieur COLAS, produit par un propriétaire foncier, le projet de PLU a été soumis à enquête publique en 2007. Peut-on en conclure qu'il y aurait contradiction et/ou incohérence avec le projet de ZAP étant donné l'avis favorable pour le passage des parcelles agricoles en zone constructible en 2007 ? (R11 -AR2 - AR7)

A l'intérieur d'une parcelle dont le classement en ZAP est prévu, est-il envisageable d'en maintenir environ 10% en zone constructible ? (R11)

Alors qu'une parcelle n'est pas classée entièrement en zone inondable et se trouve entourée de constructions individuelles, est-il envisageable que la délimitation de la ZAP soit modifiée en vue de permettre en partie la construction d'habitation et ainsi valoriser la transmission familiale de la propriété ? (R7)

Réponse du maître d'ouvrage

Les stratégies d'aménagement du territoire ne sont plus les mêmes en 2024, 17 ans après l'EP pour la révision du PLU de 2007. (Lois ALUR - SRU – ZAN). Il n'y a donc pas

de contradiction, mais plutôt une remise en cause des stratégies visant à la préservation du foncier agricole et la limitation de l'expansion des espaces urbanisés.

Le périmètre de la ZAP tel qu'il est proposé est calé sur les parcelles classées en zone Agricole, à l'issue de la procédure de révision générale du PLU, rendu applicable par DCM du 12.07.2023. Ces zones sont définies en cohérence avec les attendus du PADD. Elles n'ont pas vocation à être reclassées en zone U et doivent légitimement être incorporées au projet de ZAP. Enfin la parcelle classée AN 40 jouxte les parcelles AN 104 et AN 181, en continuité du périmètre de ZAP proposé.

Analyse du commissaire enquêteur

J'estime la réponse du maître d'ouvrage en cohérence avec les stratégies visant à limiter l'extension de l'urbanisation au profit d'une maîtrise plus responsable du foncier laissant place aux espaces agricoles destinés à favoriser la souveraineté alimentaire du territoire.

Par ailleurs le traitement particulier d'une parcelle au sein du périmètre ZAP aboutirait à favoriser une forme de « mitage » de la zone et contreviendrait à la cohérence de l'ensemble.

OBSERVATION 7

Toutes les parcelles en friches font-elles partie du Plan de Reconquête Agricole ?
Dans l'affirmative, qu'en est-il de la préservation d'ilots de biodiversité ? (R8)

Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles en friches sont intégrées dans le Plan de Reconquête Agricole (PRA). Celui-ci souhaite favoriser le redéploiement et la (re)conquête de l'agriculture sur plusieurs gisements fonciers (friches, espaces boisés à potentiel agricole, espaces boisés à potentiel agricole et enjeux de défense contre les incendies et feux de forêt). Dans le cas précis la question semble concerner les friches.

Les enjeux environnementaux sont intégrés dans le PRA. Une cartographie recensant l'ensemble des zonages environnementaux a été réalisée à travers trois niveaux d'exigence environnemental (faible, modérée et forte). Cette classification a été validée avec les services de l'Etat (DREAL). Celle-ci permet d'orienter les porteurs de projets de reconquête agricole vers les zones avec les exigences environnementales les plus faibles. Les porteurs de projets de reconquêtes sont soumis à des réglementations selon les zonages environnementaux qui pourront impliquer des études environnementales et écologiques en amont de la reconquête de la parcelle, un itinéraire technique particulier, la mise en place d'aménagements particuliers sur la parcelle...

Analyse du commissaire enquêteur

Les commentaires du maître d'ouvrage n'apportent pas de réponses précises quant à la question de la préservation d'îlots de biodiversité sur le territoire de la commune.

Certes, les enjeux environnementaux ont été pris en compte selon 3 niveaux d'exigence mais cela ne répond pas à la question de savoir s'il est judicieux d'incorporer la totalité des friches au PRA sans mesurer l'impact que leur reconquête aurait, in fine, sur la biodiversité et les écosystèmes.

La question de préserver des îlots de biodiversité est au cœur des préoccupations des acteurs de l'aménagement du territoire.

Il est donc impossible d'affirmer que cette préoccupation est prise en compte à ce stade du projet de classement ZAP.

THEME 2 : Le rapport de présentation du projet

OBSERVATION 1

La cartographie concernant les terres en friches présentée dans le rapport de présentation réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var en 2023 date de 2017. Or, certaines parcelles ont changé de nature en étant exploitées depuis cette date (AR2).

Réponse du maître d'ouvrage

Un travail de réactualisation des parcelles en friche a été réalisé en fin 2023. Cependant cela a été finalisé après l'approbation du rapport de présentation et du zonage de la ZAP en conseil municipal. Par conséquent, cela ne figure pas dans le rapport de présentation.

Analyse du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation a été approuvé par le conseil municipal en date du 28 septembre 2023. La Chambre d'Agriculture a émis des recommandations en date du 22 janvier 2024.

Le rapport de présentation réalisé par la Chambre d'Agriculture pouvait faire l'objet d'un additif pour tenir compte des demandes de ses services émetteurs de l'avis et mettre à jour certaines données telles que celles soulevées dans cette observation. Cet additif aurait pu faire l'objet d'une présentation au conseil municipal de Solliès-Ville pour approbation, l'enquête publique se déroulant plus d'une année après l'approbation du rapport de présentation.

En procédant ainsi, le public aurait été en possession des éléments à jour lors de l'enquête publique.

Du reste, cette observation rejoint l'observation suivante n°2 émanant de la Chambre d'Agriculture.

Toutefois, l'actualisation des parcelles en friches postérieure à l'approbation du rapport de présentation n'est pas de nature à vicier la procédure d'enquête publique et ne porte pas atteinte à la compréhension générale du projet de ZAP ni à sa cohérence globale.

OBSERVATION 2

Il est demandé par la Chambre d'Agriculture du Var que soient apportés au rapport de présentation qu'elle a réalisé en 2023 des compléments et corrections (AR1) :

- Afin de souligner davantage la desserte du territoire par le réseau du Canal de Provence présentée comme un véritable atout pour l'agriculture, ajouter une

cartographie du réseau avec ses canalisations et son aire d'influence avec un commentaire.

- Donner davantage d'informations sur les caractéristiques socio-économiques des exploitations agricoles présentes sur la commune suite aux résultats de l'enquête réalisée lors de l'étude d'opportunité auprès des exploitants agricoles recensés, couplés aux données du recensement général agricole.
- Corriger le plan de situation global des périmètres ZAP des 3 communes en ajoutant le secteur de la Peirouard sur celui de la ZAP de Solliès-Pont, conformément aux demandes de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage

La Chambre d'Agriculture du Var en tant que prestataire technique de l'étude procédera à une réactualisation du rapport de présentation conformément aux éléments précisés par cette observation.

Analyse du commissaire enquêteur

Voir analyse observation précédente n°2 et j'ajoute les éléments d'analyse suivants.

1° J'estime pertinente l'observation selon laquelle le desserte du territoire par le Canal de Provence est un atout notamment pour les exploitants agricoles. Aussi la cartographie du réseau, ses canalisations et son aire d'influence sont des précisions utiles à tout porteur de projet agricole.

S'il est regrettable que ces pièces n'aient pas été ajoutées au dossier d'enquête, j'émet un avis favorable à ce que ces éléments soient portés à la connaissance du public postérieurement à l'enquête publique car ils ne sont pas de nature à modifier substantiellement le projet ni les conditions d'information du public.

2° Des précisions sur l'analyse socio-économique ne sont pas des éléments de nature à exercer une influence sur le projet de délimitation et de classement ZAP mais je suis favorable à ce qu'ils soient également portés à la connaissance du public.

3° La troisième recommandation n'appelle aucune observation de ma part, étant donné qu'elle ressort de l'enquête publique du projet de ZAP de la commune de SOLLIES-PONT, indépendante de la présente enquête.

THEME 3 : le cas des propriétés foncières avec locaux d'habitation

OBSERVATION 1

Quelles sont les raisons pour lesquelles les parcelles comprenant des bâtisses à usage d'habitation, actuellement occupées, sont situées dans le périmètre de la ZAP ?

L'intégration en ZAP d'une propriété foncière comprenant une bâtisse à usage d'habitation issue de construction réalisée en toute légalité, n'est-elle pas incohérente étant donné l'usage principal qui est résidentiel, (AR3 - AR4 - AR5 - AR6) ?

En particulier qu'en est-il lorsque ce bâti couvrant 75% de la surface du terrain rend la surface restante inexploitable pour toute activité agricole ?

Ces conditions sont-elles de nature à ce que les parcelles soient exclues du périmètre de la ZAP ? (R5/R6)

Réponse du maître d'ouvrage

Ces parcelles sont en zone agricole, ce qui permet leur intégration dans la ZAP. La ZAP n'a pas de règlement propre, cela n'amène donc aucunes règles supplémentaires à celles qui s'appliquent avec le règlement de la zone agricole du PLU.

Pour des questions de cohérence du périmètre, il n'est pas souhaitable d'exclure les parcelles d'habitation dans une zone centrale de la ZAP car cela fragilise le périmètre globale (périmètre avec de nombreux trous). Comme indiqué, bien que les parcelles soient en ZAP, aucune règle supplémentaire ne s'appliquera que celle en vigueur via le règlement de la zone agricole du PLU.

Si les parcelles étaient en limite périphérique du périmètre ZAP, il aurait été envisageable d'étudier l'exclusion de ces parcelles du périmètre ZAP.

Analyse du commissaire enquêteur

J'estime que la réponse du maître d'ouvrage est en cohérence avec la réglementation en vigueur et qu'il n'y a aucune contrainte supplémentaire à appliquer sur le fondement du classement en ZAP autres que celles qui sont régulièrement inscrites au PLU approuvé.

Je rappelle que la ZAP étant une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, l'arrêté portant délimitation et approbation de la ZAP sera annexé au plan local d'urbanisme de la commune.

OBSERVATION 2

Les propriétés comprenant une bâtisse à usage d'habitation intégrées dans la ZAP peuvent-elles être cédées à des tiers qui ne sont pas exploitants agricoles ou bien au contraire ne pourront-elles être vendues ou louées qu'à des exploitants agricoles ? (R6/AR5)

Réponse du maître d'ouvrage

Le classement en ZAP n'introduit pas de réglementation spécifique. Les règles relèvent du droit de cession privé.

Analyse du commissaire enquêteur

Je partage cette analyse. C'est la législation sur la cession de la propriété privée qui s'applique sans contraintes spécifiques liées à la ZAP.

OBSERVATION 3

La mise en conformité d'une habitation nécessitant l'installation d'équipements type microstation de traitement des eaux usées et épandage sur les parcelles voisines appartenant au même propriétaire, est-elle une condition de nature à justifier que l'ensemble des parcelles soient exclu du périmètre prévisionnel de la ZAP ? (R5)

Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles sont en zone A, elles peuvent donc être intégrées dans le périmètre ZAP. Leur intégration est justifiée au regard des parcelles exploitées en limite de celles-ci. Les règles de constructibilité applicables sont définies par le règlement du PLU pour chaque type de zone.

Analyse du commissaire enquêteur

Dès lors que les parcelles sont déjà en Zone A du PLU approuvé, ce sont les règles de constructibilité propres à ce zonage qui s'appliquent et la mise en conformité évoquée devra respecter la réglementation prévue sans que le classement en ZAP desdites parcelles ne modifie la portée et l'étendue de celle-ci.

OBSERVATION 4

La réalisation d'une piste cyclable et celle d'une zone réservée au tri sélectif justifient-elles que les parcelles impactées soient classées dans le périmètre de la ZAP ? Quelles sont les raisons qui s'opposent à l'exclusion de ce périmètre ? (R5)

Réponse du maître d'ouvrage

La demande d'exclure les emplacements réservés du périmètre de la ZAP peut être envisagée favorablement. Le classement en ZAP peut constituer un obstacle à la réalisation des travaux d'aménagement. Pour autant le déclassement des emprises en zone A, ne semble pas opportun.

Analyse du commissaire enquêteur

La conclusion en réponse du maître d'ouvrage paraît ambiguë. Soit, le classement en ZAP des parcelles sur lesquelles seront réalisés des travaux pour la piste cyclable et une zone réservée au tri sélectif est incompatible avec lesdits aménagements et il convient d'exclure les parcelles concernées du périmètre ZAP ; soit ces travaux et leur destination sont compatibles et autorisés dans l'emprise ZAP et cela ne justifie pas leur déclassement de la ZAP.

Cependant, étant donné que l'intégration de ces parcelles dans la ZAP est susceptible de constituer un obstacle à la réalisation des travaux prévus, d'une part, que la nature de ces travaux n'est pas liée à l'agriculture, d'autre part, j'estime que le déclassement des parcelles visées est opportun, sauf à ce que le projet de réalisation d'une piste cyclable et d'une zone réservée au tri sélectif soit abandonné ou détourné sur d'autres parcelles.

OBSERVATION 5

L'intégration dans la ZAP d'une parcelle comprenant une bâtisse à usage d'habitation modifie-t-elle les conditions de surélévation nécessaire à la lutte contre le risque inondation présent sur ladite parcelle ? Le propriétaire pourra-t-il obtenir une autorisation de construire ladite surélévation ? (R6)

Réponse du maître d'ouvrage

Cette autorisation relève du droit de l'urbanisme et n'est pas affectée par la ZAP

Analyse du commissaire enquêteur

Réponse du maître d'ouvrage conforme à la réglementation en vigueur. L'instruction de la demande de surélévation devra répondre aux exigences réglementaires.

OBSERVATION 6

Le bâti agricole existant à l'heure actuelle à usage d'habitation pourrait-il être reconstruit à l'identique en cas d'incendie ou de catastrophe naturelle si l'occupant n'est pas agriculteur ? (R12)

Réponse du maître d'ouvrage

La ZAP n'a aucune incidence sur ce point

La vocation d'un bâti autorisé pour un usage d'habitation relié à une activité agricole doit être maintenue. Si c'est un bâtiment à vocation résidentielle sa vocation peut être maintenue.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette réponse apporte les précisions utiles. Il est important de retenir que le classement ZAP est sans incidence sur l'autorisation de reconstruire dans les circonstances évoquées. Les règles d'urbanisme et de construction s'appliquent.

THEME 4 : Contraintes diverses liées au classement en ZAP

OBSERVATION 1

Sera-t-il possible d'interdire de construire un bâtiment agricole, un hangar, sur une parcelle classée en ZAP afin de préserver le bon écoulement des eaux de ruissellement (crues du Gapeau) ? (R6)

Réponse du maître d'ouvrage

Le classement en ZAP est sans incidence sur ce point particulier. Se référer au PLU et au PPRI

Analyse du commissaire enquêteur

Ce sont en effet les règles du PLU et du PPRI approuvés qui s'appliquent.

OBSERVATION 2

Pour les besoins de son exploitation, sera-t-il possible à un exploitant agricole d'habiter sur place, sur sa parcelle si celle-ci est intégrée à la ZAP ? (R8- AR2)

Réponse du maître d'ouvrage

Le classement en ZAP est sans incidence. Les besoins d'une présence permanente sur l'exploitation dépendent de la nature de sa production. Ils sont définis par le règlement agricole en fonction de la production envisagée, si celle-ci implique une présence obligatoire et permanente sur site.

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est explicite et fait à bon droit référence aux règles de la profession agricole.

De plus, d'une manière générale, j'ajoute qu'en toute logique et équité, l'exploitation agricole qui ne justifie pas une présence permanente sur site ne saurait être le prétexte à déroger à l'interdiction de construire un bâti à usage résidentiel dans une zone agricole ou dans une ZAP.

OBSERVATION 3

Sur une parcelle classée en ZAP, sera-t-il possible de construire des locaux pour réaliser un point de vente de la production sur place, un laboratoire de transformation, afin de répondre aux besoins de l'exploitation et à son modèle économique ? (R8 – AR2 - AR8)

Réponse du maître d'ouvrage

Ces dispositions sont fixées par les règlements agricoles et le PLU et ne sont pas modifiées par le classement en ZAP.

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est explicite sur ce point.

J'ajoute que selon moi, la sanctuarisation de l'espace agricole que permet l'outil ZAP serait dénuée de sens si elle limitait les possibilités d'exploitation et de développement agricoles. L'outil les favorise au contraire, sous réserve de leur adéquation avec les règles de la profession et le respect des règlements agricoles auxquels doivent se référer les exploitants soucieux de se développer.

OBSERVATION 4

Y aura-t-il des contraintes supplémentaires à la cession des exploitations agricoles dès lors qu'elles seront classées en ZAP ? Par exemple, le prix de vente sera-t-il limité ? La Chambre d'Agriculture aura-t-elle un droit de regard en complément de celui pratiqué par la SAFER ? (R9 – R10)

Réponse du maître d'ouvrage

La ZAP n'a pas d'incidence sur les conditions de cession du foncier agricole. La ZAP n'amène aucune règle supplémentaire. La Chambre d'agriculture n'a pas de droit de regard sur la cession d'une propriété.

Analyse du commissaire enquêteur

Ces précisions apportées par le maître d'ouvrage sont utiles à la bonne compréhension de l'outil ZAP. La Chambre d'Agriculture en l'état de la législation actuelle ne dispose d'aucun droit de regard sur les cessions de propriétés agricoles, qui sont des cessions de droit privé.

OBSERVATION 5

Le classement en ZAP aura-t-il pour conséquence qu'un exploitant agricole sera autorisé à exiger de son voisin propriétaire d'un terrain en friches, d'un terrain inculte, de lui céder ou de lui louer ? (R9-R10)

Réponse du maître d'ouvrage

Non, la ZAP n'amène aucune réglementation supplémentaire à celles existantes. Cependant le code rural prévoit indépendamment de la ZAP la possibilité de recourir à la mise en valeur des terres incultes (articles L125-1 à L125-15).

Analyse du commissaire enquêteur

Comme il a déjà été dit en réponse aux observations précédentes, la ZAP n'est pas source de réglementations supplémentaires à celles existantes, notamment les règles du PLU, du PPRI, les règles des professions agricoles, les règles d'urbanisme ...

Si aucune disposition réglementaire n'autorise en droit un exploitant agricole à exiger d'un voisin qu'il lui cède ou loue une terre en friche, il est utile cependant de préciser que la mise en valeur des terres incultes est un dispositif codifié au Code rural et de la pêche maritime, issu de la loi n°2013-403 du 17 mai 2013, dont l'application est indépendante de l'outil ZAP et que chacun est bien avisé de connaître s'il possède un terrain ayant cette caractéristique.

OBSERVATION 6

A propos de la possibilité dont dispose le préfet d'obliger les propriétaires fonciers à remettre en culture les parcelles en friches classées en ZAP, est-il nécessaire d'avoir le statut d'agriculteur ? (R12)

Que signifie « remettre en culture » ? cela implique-t-il obligatoirement de dégager des bénéfices agricoles ? (R12)

Ou bien est-il possible aux propriétaires fonciers non exploitants agricoles de remettre en culture eux-mêmes (exemples : plantation de figuiers, d'oliviers ...) ? (R12)

A défaut, les propriétaires fonciers sont-ils obligés de vendre ou de louer leurs terres à des agriculteurs qui souhaitent s'installer ? (R12)

Réponse du maître d'ouvrage

Cette requête ne concerne pas la ZAP mais la mise en valeur des terres incultes (articles L125-1 à L125-15 du code rural).

Le propriétaire ne doit pas disposer du statut d'agriculteur. Si le propriétaire indique au préfet qu'il souhaite remettre en valeur le fond, il dispose d'un an pour le faire, s'il engage en ce sens il devra remettre un plan de remise en valeur (en même temps que sa réponse) au préfet. S'il n'effectue pas la remise en culture de la parcelle sous un an, le préfet prendra un arrêté de carence. Il pourra dès lors attribuer, après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture, l'autorisation d'exploiter à l'un des demandeurs ayant présenté un plan de remise en valeur.

Le préfet peut aussi provoquer l'acquisition amiable ou, à défaut et après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture, l'expropriation des fonds mentionnés au premier alinéa de l'article L. 125-6, au profit de l'Etat, des collectivités et établissements publics, afin notamment de les mettre à la disposition des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural dans le cadre des dispositions de l'article L. 142-7.

Analyse du commissaire enquêteur

Les questions soulevées se rapportant aux dispositions du code rural et de la pêche maritime relatives à la mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées, indépendamment de la ZAP, la réponse du maître d'ouvrage apporte les précisions utiles.

3-4 QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

QUESTION 1 : les propriétaires fonciers

Le foncier agricole est détenu par 252 propriétaires fonciers regroupés dans 141 comptes cadastraux (rapport de présentation p.34).

Ces propriétaires ont-ils été informés du projet de ZAP et consultés comme l'ont été les 21 exploitants recensés ? Si tel n'est pas le cas, quelle en est la raison ?

Réponse du maître d'ouvrage

Non, ils n'ont pas été informés durant l'étude d'opportunité. La procédure et la méthodologie employée se décomposent en deux phases, la première étant l'étude d'opportunité, qui prévoit la concertation des exploitants agricoles du territoire. L'outil ZAP se destine en premier lieu aux exploitants agricoles, c'est pourquoi ils ont été concertés au lancement de la démarche. Les propriétaires de parcelles en friches sur la commune ont également été informés du projet, en effet, dans le cadre d'un travail d'animation foncière auprès d'eux, une réunion a été organisée présentant le projet de ZAP et les possibilités de remise en culture du foncier en friche.

L'enquête publique intervient dans la phase administrative de l'étude et permet la concertation avec l'ensemble des propriétaires et habitants concernés ou souhaitant s'exprimer sur la démarche engagée.

Analyse du commissaire enquêteur

Voir mon commentaire sous l'observation 3 du thème 1.

La phase concertation méritait d'être étendue aux propriétaires fonciers dont les parcelles sont incorporées dans le périmètre de la ZAP présenté à l'enquête publique.

QUESTION 2 : avis de la profession agricole sur le projet

Sur 21 exploitants recensés, l'enquête réalisée en 2022 n'a obtenu que 3 réponses. Il est précisé :

- d'une part que *les exploitants enquêtés souhaitent majoritairement la mise en place de la ZAP : 2 sur 3, 1 ne souhaitant pas se prononcer*
- d'autre part que *sur les 3 répondants, 3 sont favorables à la ZAP (unanimité)*

Qu'en est-il ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'une coquille, il y a bien 3 exploitants qui ont répondu au questionnaire, ces trois exploitants sont favorables à la mise en place de la ZAP.

Analyse du commissaire enquêteur

Il est pris bonne note de cette erreur matérielle.

QUESTION 3 : la mobilisation des terres en friches

Dans son avis en date du 22 janvier 2024, la Chambre d'Agriculture du Var précise que « *la commune a défini un plan d'actions relatif au confortement et au développement de l'agriculture notamment par la mobilisation du foncier en friche.*

(...)

Dans le cadre du programme FEADER une action d'identification du potentiel agronomique des espaces en friche a été réalisée ».

La Chambre d'Agriculture estime « *opportun que ce travail complémentaire soit intégré au rapport de présentation de la ZAP* ».

La Chambre d'Agriculture en fait une recommandation de mise à jour.

La DDTM le souligne également dans son rapport de présentation.

Définir des secteurs en friche à enjeux de reconquête fait partie intégrante d'un projet de mise en place d'une ZAP.

Pour quelle raison l'identification de ces parcelles à enjeux de reconquête n'est-elle pas jointe au dossier de présentation à l'issue de cet avis afin que soit analysée finement le périmètre de la ZAP en phase d'enquête publique ?

Réponse du maître d'ouvrage

La réactualisation de la cartographie des friches a été finalisée après l'approbation du rapport de présentation et du zonage par les conseils municipaux des communes. C'est pour cette raison qu'elle n'apparaît pas dans le rapport de présentation.

Analyse du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation étant destiné à être présenté au public lors de l'enquête publique, il en constitue une pièce essentielle pour la bonne information du public. En conséquence, je réitère qu'il était possible de compléter ledit rapport par un additif qui aurait pris en compte notamment l'ensemble des recommandations jugées pertinentes par la Chambre d'Agriculture elle-même et la réactualisation de la cartographie des friches et de proposer ce document au Conseil municipal de Solliès-Ville pour approbation afin de le joindre au dossier d'enquête.

QUESTION 4 : la dimension environnementale

Le rapport de présentation du projet de délimitation de la ZAP de la commune de Solliès-Ville évoque brièvement les enjeux environnementaux liés au gisement foncier boisé à potentiel agricole et conclue qu'ils sont « modérés ».

Quelle méthode de distinction entre les trois niveaux d'exigence environnementale, « faible, modérée et forte », a permis d'arriver à cette conclusion ?

Que représente chacun de ces niveaux d'un point de vue environnemental ?

Cette classification d'exigence environnementale est-elle transposable aux terres en friches ou bien d'autres méthodes sont-elles applicables ? (Ilot de biodiversité)

Réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre du plan de reconquête, un travail a été conduit avec la DREAL pour effectuer cette classification. Celle-ci repose sur l'agrégation des différents zonages environnementaux (faible, modérée et forte) selon leurs exigences environnementales.

Ces trois niveaux d'exigence environnementale (faible, modéré et fort) s'appliquent à l'ensemble des zonages environnementaux. Ils ont été hiérarchisés dans ces trois grandes catégories au regard leurs enjeux écologiques. Chaque zone présente des caractéristiques propre. Elles induisent :

- soit une possibilité de remise en culture sous réserve de la conduite de diagnostics et d'études écologiques Un avis favorable sur le projet de reconquête peut imposer des pratiques ou des aménagements particuliers)*
- Soit une impossibilité de remise en culture de la parcelle au regard des enjeux présents.*

Le document de travail validé par la DDTM et la DREAL sous la forme d'un tableau, est joint au présent rapport.

Ce document peut être transmis aux porteurs de projets à titre informatif.

Les projets de reconquête agricole sur des parcelles à enjeux de biodiversité (îlots de biodiversité) doivent respecter la législation en vigueur. La Chambre d'Agriculture, a établi un guide en coopération avec la DDTM et la DREAL, qui permet de sensibiliser et d'informer les agriculteurs sur les règles à suivre. Le guide présente des exemples d'aménagements et de pratiques pouvant être mises en place par l'exploitant dans le cadre de son projet de reconquête agricole.

Ainsi, un projet de reconquête d'une parcelle identifiée par le Plan de Reconquête Agricole n'exonère pas le porteur du projet de suivre la légalisation inhérente aux différents zonages environnementaux. Les projets de défrichements sont soumis à autorisation des services de l'Etat. Si le site présente des enjeux environnementaux, le porteur de projet devra les prendre en compte dans sa demande d'autorisation de défrichement et la réalisation de son projet.

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est générale et n'apporte pas les précisions spécifiques sur les enjeux qualifiés de « modéré » s à propos du gisement foncier boisé à potentiel agricole de la commune de Solliès-Ville.

Cependant, il ressort que la méthodologie employée et le travail réalisé avec la DREAL fournissent des éléments sur les enjeux écologiques par zone avec leurs caractéristiques propres induisant des contraintes à respecter par les porteurs de projets le cas échéant.

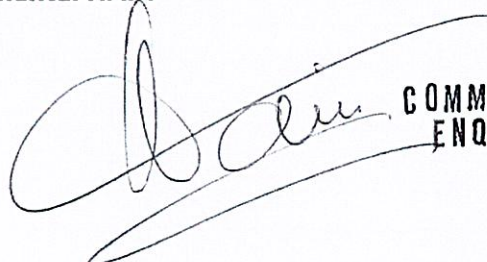
Les enjeux environnementaux font donc partie intégrante de la démarche de création de la ZAP dans la commune de Solliès-Ville et de l'analyse des projets de reconquête qui viendraient à lui être soumis.

En complément de ce rapport auquel sont reliées les annexes, mes conclusions et mon avis motivé sont présentés dans un document séparé.

Fait à Toulon, le 3 février 2025

Le commissaire enquêteur

Marie Chantal NAIN



**COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le



ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE