RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE D'OLLIOULES

Ollioules, le 28 mars 2025

Monsieur Denis Spalony
Commissaire enquêteur
Hôtel de ville – CS 40 108
83 190 Ollioules Cedex

Service Urbanisme-Aménagement
Espace Pierre Puget
2 Place Marius Trotobas
Ouvert au public du lundi au vendredi de 8h à 12h

Nos réf. (à rappeler) : RB/LG/106
Personne concernée : Laura GANDRILLE
Tel. 04 94 30 41 37
lgandrille@ollioules.fr

Objet : mémoire en réponse au Procès-verbal des observations de l'enquête publique sur la création de la ZAP

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la réception, le 14 mars 2025, de votre procès-verbal des observations formulées lors de l'enquête publique relative à la demande de création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur la commune d'Ollioules, qui s'est déroulée du 10 février 2025 au 12 mars 2025, conformément aux dispositions réglementaires, la commune dispose d'un délai de 15 jours, soit jusqu'au 28 Mars 2025 pour présenter un mémoire en réponse aux observations, remarques, questions et demandes consignées dans ce document.

Après analyse des observations portant sur des modifications du zonage mineures. Certaines parcelles actuellement incluses ne répondent plus à une vocation agricole effective, en raison de leur occupation ou de leur localisation. Les parcelles visées sont les suivantes :

1) Secteur des delphiniums :

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulées sur les parcelles BC 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 176, 190, 298, 299, 300, je donne un avis favorable en partie à leur prise en compte.
En effet, certaines parcelles actuellement incluses ne répondent plus à une vocation agricole effective, en raison de leur occupation ou de leur état.
Les parcelles visées partiellement par ces ajustements sont :
Les parcelles BC 24, 25 et 26 : Terrains utilisés pour des activités de vente de véhicules. L'emprise des terrains utilisés pour des activités non agricole représentent une superficie de 6900m² environ
La parcelle BC 30 : Terrain de karting. L'emprise du terrain utilisée pour des activités non agricole représente une superficie de 900m² environ
Les parcelles BC 31, 32 et 176 sont en continuité de zones économiques occupés par des terrains en friche et une maison d'habitation. L'emprise des terrains utilisées pour des activités non agricole représentent une superficie de 3100m² environ.

Je suis favorable à ce que ces parcelles soient retirées partiellement du projet de Zone Agricole Protégée. Certains espaces sont dédiés à des activités économiques incompatibles avec un usage agricole, il s'agit des espaces au sud des propriétés (susvisée plus haut).
A l'inverse, les parties nord de ces propriétés sont des terrains en friches, on retrouve également des terrains plantés où une activité agricole est existante. Il s'agit donc de distinguer ces deux espaces afin d'être cohérent avec des objectifs de préservations des terres agricoles.

Enfin, cette analyse s'inscrit dans la continuité du mémoire de réponse au procès-verbal des observations de l'enquête publique sur la création de la ZAP à Six-Fours-les-Plages. En effet ces terrains présentent une cohérence géographique, d'usage et de destinations identiques à celles situées sur Six-Fours-les-Plages.

2) Secteur Le vallon

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulée sur la parcelle CO 288, je donne un avis favorable
La parcelle CO 288 (5248m²) : Il s'agit d'une parcelle en restanque et en friche. La topographie est importante sur cette parcelle rendant l'accès contraignant pour y développer une activité agricole

3) Rondpoint de la Capellane

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulée sur la parcelle BS 273, je donne un avis partiellement favorable
La parcelle BS 273 (3721m²) est utilisé partiellement pour une aire de stationnement sur une superficie d'environ 1500m². L'usage partielle du terrain n'est pas adapté à une affectation agricole. L'aire de stationnement a été aménagé sur la moitié sud de la parcelle, l'autre moitié du terrain n'est pas impacté par ces aménagements. Il convient donc de distinguer ces deux parties.

4) Secteur de Piedardant

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulée sur les parcelles BD180, je donne un avis favorable
La parcelle BD 180 (1658m²) est une parcelle en friche qui a des conditions d'accès difficiles. Développer une activité agricole serait trop contraignante pour la superficie de la parcelle, pour la nature du sol (rocailleuse) et également pour l'accès. De plus, la parcelle est accolée à un Espace Boisé Classé présentant une végétation dense (sur la partie sud) contraignant d'avantage l'installation d'une activité agricole pérenne.

5) Les Côtes du Plan

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulée sur les parcelles BV 83 et BW 94, je donne un avis partiellement favorable. En effet la partie nord des deux parcelles ne présentent pas les caractéristiques suffisantes pour envisager l'installation d'une activité agricole pérenne. Les terrains sont faits en partie hautes de multiples restanques rendant difficile l'accès pour les engins agricoles. Sur le bas de la propriété, une activité agricole (présence de serres) est présente. Cet espace sera conservé en zone Agricole Protégée.
A la lecture du plan des zones agricoles protégées, la parcelle BV 79 n'est plus raccrochée à un ensemble. Cette seule parcelle BV 79 serait considérée comme du pastillage, je suis donc favorable à étudier son retrait du périmètre.

6) Secteur la Cordeille

Après analyse des observations portant sur le zonage de la parcelle CE 76 (2 113m²) et le projet mutualisé entre le Département (création d'un rondpoint conformément à l'emplacement

réservé) et le propriétaire (l'utilisation des eaux de résurgence avec l'installation de drains pour utiliser les eaux). L'utilisation de canaux d'irrigation permettront de faciliter l'installation d'un agriculteur grâce à une gestion autonome des eaux. J'émet un avis favorable à ce projet qui devra prévoir des aménagements routiers et hydrauliques.

Ces modifications représentent une surface totale inférieur à 2ha sur les 392,1ha du périmètre initialement envisagé, ne remettant pas en cause l'équilibre global du projet tout en prenant en compte les réalités locales.

Les demandes de modification du zonage dans le Plan Local d'Urbanisme seront étudiées ultérieurement.

La chambre de l'Agriculture a émis un avis en tant que Personnes Publiques Associées demandant une justification supplémentaire sur les secteurs agricoles n'ayant pas été intégrés au projet initial. Je suis favorable à étudié l'intégration des zones agricoles manquantes dans le projet de Zone Agricole Protégée dans une étape ultérieure.

Après une analyse approfondie des observations recueillies lors de l'enquête publique, la commune confirme son engagement en faveur de la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) conforme aux objectifs de préservation et de valorisation des terres agricoles.

Nous restons à votre disposition pour toute précision ou échange complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur l'expression de mes salutations respectueuses

MAIRIE D'OLLIOULES

Robert BENEVENTI
Maire d'Ollioules
Conseiller Départemental
Vice-président de T.P.M.