

Conclusions et Avis

Création d'une zone agricole protégée



Table des matières

1	PREAMBULE.....	6
1.1	Rappel du projet de création de la ZAP.....	6
	➤ Origine du projet de création de la ZAP.....	6
	➤ Objet du projet de création de la ZAP.....	6
2	L'OBJECTIF DE LA ZAP.....	7
3	SUR LA FORME DU PROJET DE ZAP.....	7
3.1	Cadre juridique et réglementaire.....	7
3.2	L'information du public.....	8
3.3	Le dossier d'enquête et son déroulement.....	8
4	Les Observations du public, la réponse de la Commune d'Ollioules et avis du CE.....	9
4.2	Les avis favorables à la création de la ZAP.....	9
4.3	Les observations défavorables sur le registre, courriers et mails au Projet de ZAP et nécessitant une modification du périmètre de la ZAP.....	10
4.4	Les observations défavorables par courriers et par mails au Projet de ZAP ou nécessitant une modification du périmètre de la ZAP.....	17
4.5	Les Observations développées dans les paragraphes 1.3 et 1.4 dans le présent PV de Synthèse et nécessitant une révision du PLU.....	21
4.6	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE.....	22
5	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	22
5.1	Commentaires du CE sur le cadre juridique et réglementaire.....	22
5.2	Commentaires du CE sur les publications et l'information du public.....	22
5.3	Commentaires du CE sur le projet de création de la ZAP.....	23

1 PREAMBULE

1.1 Rappel du projet de création de la ZAP

- **Origine du projet de création de la ZAP**

Le projet de ZAP vient renforcer les objectifs fixés par les documents d'urbanisme antérieurs et actuellement opposables des deux communes.

Les deux enjeux prioritaires sont les suivants :

- Donner de la visibilité aux producteurs sur le devenir de leur foncier et protéger les terres agricoles de la pression foncière métropolitaine,
- Préserver les paysages et le cadre de vie du territoire.

• **Objet du projet de création de la ZAP**

La Commune d'Ollioules, subissant une forte pression immobilière sur son territoire, a souhaité protéger la vocation agricole de terres manifestement menacées, et suivant en cela les recommandations de la Chambre d'agriculture du Var, il a été constitué un dossier de demande de création de ZAP, objet du dossier soumis à l'enquête publique

Pour ce faire un diagnostic agricole a été mené, en 2022, sur l'ensemble de l'espace. A partir de ces travaux et d'échanges avec la collectivité un périmètre de ZAP affiné a été retenu.

La mobilisation de l'outil ZAP est une politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole », afin de créer les conditions de la pérennité de l'agriculture.

La commune d'Ollioules a la volonté de s'engager dans un processus de pérennisation des terres agricoles, consciente aujourd'hui des enjeux socio-économiques, paysagers et environnementaux qui découlent de son territoire. Les principaux secteurs concernés par l'outil ZAP sont :

1 - Les grands tenements agricoles de la commune :

- Le secteur du Plan
- Le secteur de La Tourelle
- Le secteur La Rouvière
- Le secteur Darbousson
- Le secteur Faveyrolles
- Le Secteur Quiez
- Le Secteur Pierdadan
- Le Secteur La Capellan

De plus, la commune a motivé la prescription de la ZAP en vue de préserver les terres agricoles. Plusieurs constats justifient ce choix :

- La proximité de la commune avec la Métropole de Toulon induisant une forte pression foncière ;
- La qualité du terroir agricole ;
- La qualité des productions agricoles

2 L'OBJECTIF DE LA ZAP

La mobilisation de l'outil ZAP a été une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». La commune dispose d'une véritable dynamique économique agricole et la ZAP a pour objet de conforter cette dynamique et de contribuer à la remise en culture des terres en friche.

La Zone Agricole Protégée (ZAP) 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. La ZAP est codifiée dans le Code Rural - Article L.112-2 : « 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 ». Au regard de l'objectif de la ZAP, la commune a décidé de mettre en place cet outil.

En effet, l'objet d'une ZAP est d'ériger la « vocation agricole » d'une zone en « servitude d'utilité publique », et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes aux documents d'urbanisme tels que les SCoT et les PLU.

La ZAP a donc été confirmée comme l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins clairement identifiés et formulés par les élus. Couplée à un travail de lutte contre les friches, elle a également pour objectif de sensibiliser les propriétaires de parcelles sous-exploitées à la remise en culture de ces fonds, qui ne peuvent avoir d'autres usages qu'agricoles.

Il est important de souligner que la ZAP est une simple délimitation de zone. La commune a souhaité, sur proposition de la chambre d'agriculture 83, que ce travail soit l'occasion d'une véritable réflexion sur l'agriculture communale. C'est la raison pour laquelle, en accompagnement de la mise en place de la ZAP, a été défini un programme d'actions agricoles. Ce programme d'actions résulte de propositions de la profession agricole.

3 SUR LA FORME DU PROJET DE ZAP

3.1 Cadre juridique et réglementaire

Le dossier de ZAP a été instruit en fonction des différentes pièces du dossier d'enquête et sur le plan juridique sur les articles du code rural et de l'environnement ci-après :

- **Le Code rural et de la pêche maritime dispose dans son article L112-2, modifié par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9**

« Des zones agricoles 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. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, et après avis du conseil municipal des communes intéressées, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture et après enquête publique réalisée dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

(...)

La délimitation des zones agricoles protégées est annexée au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

- **L'article R112-1-4, créé par décret n°2001-244 du 20 mars 2001 - art. 1 JORF 23 mars 2001, précise :**

« Le préfet du département établit un projet de délimitation et de classement d'une zone agricole en tant que zone agricole protégée.

La délimitation d'une zone peut être proposée au préfet par une ou plusieurs communes intéressées. »

- **L'article L 123-1** du Code de l'environnement stipule :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

3.2 L'information du public

➤ Les publications et affichages

Les publications dans la presse locale ainsi que sur le site de la mairie ont été effectuées conformément aux prescriptions réglementaires.

L'affichage de l'avis d'enquête a été mis en place à la mairie et sur 8 sites d'affichage répartis sur le territoire de la commune dans la totalité du créneau calendaire requis, ce dont atteste le certificat d'affichage signé par M. le maire.

Par ailleurs, l'affichage, a été constaté de visu par le CE.

- **Le dossier**

Le dossier d'enquête proposé à l'attention du public, conforme aux dispositions légales et réglementaires, clair et sans aucune ambiguïté, a été mis à sa disposition à la fois en lecture papier au siège de l'enquête et sur le site de la préfecture et en mairie, sous forme numérique.

3.3 Le dossier d'enquête et son déroulement

➤ L'Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête proposé à l'attention du public tant sur le plan administratif que technique permettait une bonne compréhension de l'objectif de la création de la ZAP.

Les plans permettaient également aux administrés, surtout le format A 0 de se situer correctement dans le périmètre de la ZAP.

Ce dernier, à ma demande a été renforcé par le plan de zonage du PLU en vigueur, pour me permettre de répondre aux mieux aux préoccupations des propriétaires .

➤ L'Avis sur le déroulement de l'enquête publique

Après les différents contacts que ce soit avec la DDTM, le service d'urbanisme de la mairie d'Ollioules pour établir les modalités administratives et techniques, l'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

Le public pouvait accéder sans problème aux dossiers d'enquête publique et exposer ses remarques.

Pour recevoir le public, le Commissaire Enquêteur disposait, lors des permanences, d'une salle dans la mairie annexe, dont les conditions matérielles étaient tout à fait adéquates pour accueillir le public dans de bonnes conditions.

4 Les Observations du public, la réponse de la Commune d'Ollioules et avis du CE.

4.1 Les simples demandes de renseignements sans avis formel et propriétaires non concernés par la ZAP.

M.BUDA David 1 montée du Panerama à Ollioules (N°1 du registre)

Cet administré est venu se renseigner sur la ZAP. Toutefois après vérification le foncier lui appartenant n'est pas compris dans le périmètre de la ZAP.

Avis du Commissaire Enquêteur

Propriétaire non concerné par la ZAP

4.2 Les avis favorables à la création de la ZAP

Sur les 35 propriétaires qui sont venus en mairie et inscrits sur le registre 12 personnes sont favorables à la protection des terres agricoles

M.MARTIN - GIRARDO Dominique 8 chemin des primevères Ollioules (N°4 du registre)

M.VERRECHIA Michel, Alexandre et Fabien (N°6 du registre)

Mr et Mme GARRONE Patrick propriétaire de la parcelle BI 49 actuellement classée en zone Ap (N°25 du registre).

Mme CARTEREAU Claudie conseillère écologiste.(N° 26 du registre)

M.GORSKI Michel disposant d'une parcelle de 2.5ha limitrophe au projet de giratoire de la Cordeille

Mme GIRAUD Eliane 137 chemin des Touchous (N°28 du registre)

M.ROMA Yves 380 chemin de la POUSSRAQUE Ollioules (N° 30 du Registre)

Mme CAMPellone Jacqueline (N°33 du Registre)

M.Molinari Daniel (N°34 du Registre)

M.BERCOVICI Christian conseiller municipal 26 allée des Myosotis Ollioules (N° 35 du registre)

M.VUILLON Daniel les Olivades 172 allée de la Gicane Ollioules (N°7 du registre)

Un administré anonyme favorable à la ZAP est venu entre la permanence du 10 et 18 février. (N°2 du registre)

Réponse du maître d'Ouvrage

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

Avis du Commissaire Enquêteur

La décision prise par la commune pour la création de la ZAP est conforme aux objectifs de préservation des terres agricoles.

De plus sur le secteur de Cordeille je constate qu'après l'analyse des observations par la commune portant sur le zonage de la parcelle CE 76 (2 113m²) et le projet mutualisé entre le Département (création d'un rond-

point conformément à l'ER) et le propriétaire (pour l'utilisation des eaux de résurgence avec l'installation de drains pour utiliser les eaux),cette action de prévoir des aménagements routiers et hydrauliques permettra l'installation d'un agriculteur grâce à une gestion autonome des eaux.

4.3 Les observations défavorables sur le registre, courriers et mails au Projet de ZAP et nécessitant une modification du périmètre de la ZAP

➤ Mme CASTEL Nicole 310A montée de la Farigoulette à Ollioules (N°3 du registre)

Cette administrée après avoir consulté le dossier du projet de ZAP souhaite que les parcelles BW83 et une partie au-delà des serres de la parcelle BW94 et suivant l'enregistrement au cadastre de l'acte de donation du 15 mai 2023 soient sorties du périmètre de la ZAP pour rester en zone A non protégée.

De plus elle souhaiterait après consultation de la commission d'urbanisme et d'une révision du PLU que le zonage de ces parcelles desservies par des accès et des alimentations diverses soit modifié et pris en considération.

Réponse du maître d'Ouvrage

Après analyse des observations portant sur les mordications du zonage formulée sur les parcelles BV 83 et BW 94, la commune 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.

De plus à 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.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les arguments fournis par le propriétaire des parcelles BV 83 et BW 94 vont permettent à la commune d'affiner et de modifier le périmètre dans ce secteur les « Côtes du Plan » La modification sera donc à appliquer avant l'approbation de la ZAP avec un complément sur le retrait de la ZAP la parcelle BV79.

➤ Mr et Mme SIGNORINI Raymond.387 avenue Georges Clémenceau st André du Castellet (N°5 du registre)

Après avoir pris connaissance du projet de ZAP ils précisent qu'ils sont propriétaires de la parcelle BS 273 qui à ce jour a fait l'objet d'un bail de trois ans avec la municipalité et qui se termine fin 2025.ils posent les questions suivantes :

- L'article 8 précise un possible rachat de cette parcelle par la commune pour un montant de 179.000€.

- Qu'en est-il du foncier, du fait de son intégration dans le périmètre de la ZAP ?
- N'est-il pas préférable de le sortir de la ZAP et de le laisser comme actuellement en A du PLU de 2016 ?

Réponse du maître d'Ouvrage

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 (3721 m²) est utilisée partiellement pour une aire de stationnement sur une superficie d'environ 1500m². L'usage partiel du terrain n'est pas adapté à une affectation agricole. L'aire de stationnement a été aménagée 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

Avis du Commissaire Enquêteur

La commune fait bien le distinguo entre les parties non cultivables et celles qu'il convient de garder dans la ZAP. La modification sera donc à appliquer avant l'approbation de la ZAP

- **Mme COSMANO Patricia 817 Route du Gros Cerveau Ollioules (N°13 du registre)**

Propriétaire de la parcelle N° CP29 souhaite ne pas être intégré dans le périmètre de la ZAP

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle **CP29**.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **M.REMONDON kavin propriétaire de la parcelle N°BD180 (N°8 du registre)**

Ce propriétaire considère que sa parcelle est rocailleuse et qu'au vu de sa superficie il souhaite sortir de la ZAP et y construire ultérieurement son habitation.

Réponse du maître d'Ouvrage

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulée sur les parcelles BD180 secteur de Piedardant, 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.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis conforme au MOA

➤ **Mme MARCHETTI Valérie 201 Chemin des giroflées les Cotes du Plan Ollioules (N°17 du registre)**

Cette administrée est propriétaire de la parcelle BS12 classée en zone A mais limitrophe à la zone UDp.

Elle souhaite que sa parcelle ne soit pas intégrée dans le périmètre de la ZAP et que lors d'une révision du PLU ce foncier soit rattachée à la zone UDp .

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle **BS12**.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **Mme DEOUS Carole 104 chemin de la Rouquette Ollioules (N°16 du registre)**

Cette administrée précise qu'elle est limitrophe à une zone constructible dont l'aménagement est imminent.

Elle souhaite que sa parcelle BH84 ne soit pas intégrée à la ZAP et que lors d'une révision du PLU ce foncier soit rattachée à la zone UTb .

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle BH84.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **M. RAPHAEL DURBEC Michael 220 chemin du vallon des oliviers Ollioules (N°18 du registre)**

Ce propriétaire souhaite que son terrain CO N° 288 doit sortir de la ZAP. En effet avec le soutien de Mr Le Maire en 2017 il a été envisagé de construire une maison familiale donc d'obtenir un changement de zonage lors d'une prochaine révision.

Un courrier explicitant les raisons de la demande de constructibilité a été transmis à Mr le Maire et à Mr le Président de TPM en complétant que le terrain est équipé des réseaux secs et humides.

Réponse du maître d'Ouvrage

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulée sur la parcelle C0 288, je donne un avis favorable .La parcelle C0 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

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis conforme au MOA

➤ **M.PAQUIERO Julien 154 chemin de la Scabieuse Ollioules (N° 19 du registre)**

Ce propriétaire souhaite que son terrain BY 238 doit sortir du périmètre de la ZAP. De plus la parcelle se situe en partie en zone agricole et en zone boisée.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle **BY 238**.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **Mme LUCCINO (N° 10 du registre et courrier N°3 déposé le 12 mars 202)**

Cette propriétaire des parcelles CP 30 et CP205 ne souhaite pas être intégrée dans le périmètre de la ZAP

En effet Mme Luccino a fourni 24 photos des fonciers et considère que le terrain en restanques, rocailloux n'est pas cultivable et souhaite dans un premier temps rester en zone AU ultérieurement lors d'une révision de PLU d'avoir la possibilité d'y construire.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur ces parcelles **CP30 et CP205**.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **Mme LOPEZ FEDELE Josiane 125 avenue Jean Monnet lieu-dit CAMP CEBIER Ollioules**

(N° 21 du registre et courrier N°2 déposé le 10 mars 2025).

Après avoir exécuté à plusieurs reprises des demandes de possibilités de construire sur notre terrain N°BS 263 d'une superficie de 6321 m² il s'avère que ce dernier classé en zone A, a été inclus dans la ZAP.

Plusieurs RDV en mairie ont permis d'exposer la situation familiale.

A ce jour il est important pour la famille de rénover les constructions existantes et de jardiner une partie de l'unité foncière

Ultérieurement ,ils souhaitent construire un petit groupe d'habitation ou bureaux sur une autre partie du foncier

En conséquence elle ne souhaite pas être intégrée dans le périmètre de la ZAP.

A cet effet ,les constructions existantes peuvent-elles être rénovées en conformité avec les règles d'urbanismes de la zone A .

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **M.BARBIER Christian gérant des pépinières BARBIER 1986 Rte de SANARY Ollioules**

(N° 22 du registre et courrier N°4 déposé le 12 mars 2025).

Ce propriétaire a fourni tout un dossier précisant son activité et ses motivations pour ne pas être intégré dans le périmètre de la ZAP(parcelles BV 90,98,BT127,BT82,BT78,BT70,BT69,BS3 et BB3).

M.BARBIER Christian gérant des pépinières BARBIER 1986 Rte de SANARY Ollioules (courrier N°4 déposé le 12 mars 2025 et observation N° 22 du registre).

Ce propriétaire a fourni tout un dossier précisant son activité et ses motivations pour ne pas être intégré dans le périmètre de la ZAP (parcelles BV 90,98,BT127,BT82,BT78,BT70,BT69,BS3 et BB3)

En effet l'établissement existe depuis 85 ans (voir historique) et dans l'éventualité d'une autorisation du permis pour moderniser la pépinière cette dernière permettrait :

- d'intégrer l'ensemble de la production afin d'accroître l'offre de chalandise aux besoins de la clientèle (espèces végétales et de tailles par espèce).
- De compléter l'offre présente et repositionner l'activité face à la concurrence
- De créer 8 emplois en équivalent temps plein

En plus de la futur description du projet ce propriétaire a développé la partie essentielle des accès et de l'augmentation de la circulation

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur les parcelles ci-après :
(BV90,98,BT127,BT82,BT78,BT70,BT69,BS3 et BB3).

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP. Toutefois dans un cadre législatif et juridique cette jardinerie en zone A au PLU à vocation agricole mais aussi de ventes d'articles de jardin est tolérée Une démarche ultérieure suivant l'article ci-après (article L123-1-5 du code l'urbanisme). serait justifiée pour obtenir une entité juridique réelle.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- **M.BARBIER Geneviève propriétaire de la parcelle N°BB30 (N° 23 du registre)**
- **M.BARBIER Patrick et BARBIER Nadine 450 avenue du Pont d'ARAN Sanary sur mer (Courrier N°5 déposé le 12 mars 2025 et observation N° 15 et 22 du registre)**

Ces propriétaires de la parcelle BB 01 ne souhaitent pas être intégrés dans le périmètre de la ZAP

En effet situés en bordure de la route de Sanary , la vocation des terrains le long de cette voie c'est nettement restreint sur les productions agricoles au profit de commerce de tout type liés plus ou moins à l'agriculture cités dans le courrier avec un plan de situation à l'appui.

Compte tenu que le terrain est situé entre deux voies de circulation et toutes les activités décrites dans le courrier ils souhaitent de ne pas être pénalisés et ils réitèrent leur demande de ne pas être intégrés dans le périmètre de la ZAP.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur les parcelles **BB01 et BB30**

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **M.REYMOND Claude propriétaire des parcelles N°BS13,BT40,BT47,BT46,BT45 et REYMOND Magali BS14 (N° 24 du registre)**

Ces propriétaires veulent sortir du périmètre de la ZAP compte tenu de la proximité de la zone UDp.

De plus lors d'une révision du PLU elles souhaitent que ces parcelles changent de zonage pour être classées avec celles avoisinantes en UDp.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur les parcelles **BS13,BT40,BT47,BT46,BT45 et BS14**

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **Mr et Mme GARRONE Patrick propriétaire de la parcelle BI 49 actuellement classée en zone Ap (N°25 du registre).**

Ces propriétaires souhaitent savoir pourquoi la parcelle BI49 faisant partie de l'ancienne propriété SARDO rachetée par la métropole depuis plus de 10 ans n'a jamais été réintégrée en zone agricole contrairement aux autres parcelles de la même propriété.

Compte tenu de l'abandon du TCSP il serait judicieux de l'intégrer dans le périmètre de la ZAP .

En effet cette parcelle bénéficie d'un accès direct à la voie publique et elle permet aussi l'accès à d'autres parcelles agricoles plus à l'ouest en bordure d'autoroute (BI 50,52,53,54,55,57,58 et 60)

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

Toutefois des explications restent en suspens sur le non classement de la BI 49.

➤ M. BEURAIN JF 1052 chemin de la Tourelle Ollioules(N° 31 du registre)

Il considère que la ZAP est très contraignante pour les propriétaires (mobilisation du foncier etc...) et renferme beaucoup d'hypocrisie alors que pendant des dizaines d'années le foncier agricole a fait l'objet de spéculations immobilières cautionnées par les autorités.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse de la part du MOA à l'observation qui est un point de vue général .

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ M. BOSCA Patrick 733 chemin de Pierredardare (N° 32 du registre)

Propriétaire des parcelles BE8 et BE9, n'est pas favorable à la ZAP.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur les parcelles **BE8 et BE9**

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP

4.4 Les observations défavorables par courriers et par mails au Projet de ZAP ou nécessitant une modification du périmètre de la ZAP

Un collectif composé de 6 propriétaires ci-après (Courrier N°1) et (Mail N°5 en date du 11 mars 2025 identique au Courrier N°1 de ce même collectif) : :

- Mme Cucille Ollivier 455 chemin de la grande bastide Sanary
- Mr et Mme Pierre et Elisabeth BARBAROUX 380 chemin de Six Fours Ollioules
- Mme Mireille LIEUTAUD 262 chemin des delphiniums Ollioules
- M. Joseph LUCCISANO chemin des Volières le grand plan Ollioules
- Mr et Mme PRISETTE Philippe et Françoise 306 chemin des delphiniums Ollioules
- M. Serge KONSTANTINOV

Ces administrés sont propriétaires de parcelles cadastrées section BC :
N°23,24,25,26,27,30,31,32,33,34,176,190,298,299 et 300

Ils considèrent :

- Qu'avec la commune de SIX FOURS qui vient de terminer l'enquête publique sur son projet de ZAP qu'il est important que ces terrains forment un ensemble homogène et cohérent.
- Que le mitage actuel a fait perdre la vocation agricole de la zone.
- Qu'une approche globale aux intérêts des deux villes n'a pas été étudiée en relation avec les dispositions d'urbanisme en vigueur et environnante et en lien avec les infrastructures existantes.
- Que ces parcelles présentent une cohérence géographique.
- Que l'incorporation de ces fonciers dans le périmètre de la ZAP est une incohérence
- Qu'enfin la charge économique certaine, engendrera différents recours mais aussi des licenciements économiques.

En conséquence ces propriétaires demandent de soustraire les parcelles citées ci-dessus au périmètre de la ZAP.

Réponse du maître d'Ouvrage

Après analyse des observations portant sur les modifications du zonage formulées sur le secteur des Delphiniums et 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.

Avis du Commissaire Enquêteur

Comme je le précisais dans mes observations au PV de synthèse il aurait été opportun que l'enquête sur la ZAP soit conduite sur toutes les communes limitrophes pour avoir une uniformité sur le classement des

terres agricoles. A ce jour la commune a pris conscience que certaines parcelles actuellement incluses ne répondent plus à une vocation agricole effective, en raison de leur occupation ou de leur état.

Le Commissaire prend note des modifications qui seront apportées pour les parcelles **BC24,25,26,30,31,32 et 176** avant approbation de la ZAP

➤ **Mme LOPEZ FEDELE Josiane 125 avenue Jean Monnet lieu-dit CAMP CEBIER
Ollioules Courrier N°2 déposé le 10 mars 2025 et observation N° 21 du registre**

Après avoir exécuté à plusieurs reprises des demandes de possibilités de construire sur notre terrain N°BS 263 d'une superficie de 6321 m² il s'avère que ce dernier classé en zone A a été inclus dans la ZAP.

Plusieurs RDV en mairie ont permis d'exposer la situation familiale.

A ce jour il est important pour la famille de rénover les constructions existantes et de jardiner une partie de l'unité foncière

Ultérieurement ,ils souhaitent construire un petit groupe d'habitation ou bureaux sur une autre partie du foncier

En conséquence elle ne souhaite pas être intégrée dans le périmètre de la ZAP.

A cet effet ,les constructions existantes peuvent-elles être rénovées en conformité avec les règles d'urbanismes de la zone A .

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

➤ **Mme LUCCINO (Courrier N°3 déposé le 12 mars 202 et Observation N°10 du registre)**

Cette propriétaire des parcelles CP 30 et CP205 ne souhaite pas être intégré dans le périmètre de la ZAP

En effet Mme Luccino a fourni 24 photos des fonciers et considère que le terrain en restanques, rocailleux n'est pas cultivable et souhaite dans un premier temps rester en zone A.

Ultérieurement lors d'une révision de PLU d'avoir la possibilité d'y construire.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **M.DUNY Maurice 300 chemin des Pépinières Ollioules (par mail N° 1)**

Il est étonné qu'un grand nombre de petites parcelles soient classées en ZAP et qui de plus sont occupées ou construites avec des activités sans aucun rapport avec la Zone A .Il souhaite que le règlement de la Zone A soient respecté mais avec ses conséquences. Que vont devenir ces activités ?

De plus sa parcelle BB45 classée en A est à proximité d'un terrain sur laquelle se situe une antenne 5G.

En conséquence il souhaite que certaines parcelles certainement en périphérie de son foncier soient sorties de la ZAP car souvent de petites surfaces sont adossées à une habitation.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle BB45

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **M.TEYSSIER André Louis 561 route des gorges Ollioules (Mail N° 2)**

Il met en exergue que pendant des années les politiques ont laissé bâtir sur les meilleures terres agricoles.

Il possède des parcelles dans les gorges N°AO 556 et CX 10 sont inexploitable

Il demande pourquoi le terrain de la mairie dit verger dans les gorges N°AC 10 n'est-il pas en ZAP qui apparemment le mériterait.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur ces parcelles AO 556 et CX 10

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **Mr et Mme LEVY Rue Chanoine Berchtold 7 1950 SION SUISSE (mail N°3)**

Ces administrés sont propriétaires de la parcelle cadastrée CP 192.

Elle est très largement boisée et présente un caractère unique chemin de la tourelle et du chemin du Vallon Cros.

Ils font remarquer d'une certaine déclivité du terrain en périphérie de la maison et ils ne croient pas à l'insertion à une ZAP d'une parcelle partiellement boisée.

En conséquence ils souhaitent de voir soustraire une partie de leur propriété du périmètre de la ZAP afin qu'en cohérence et bon sens leur domicile avec ses abords immédiats ne fassent pas l'objet du futur arrêté de Mr le Préfet.(voir photos jointes au mail en date du 10 mars)

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle CP192

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

- **Mme COSMANO Patricia propriétaire de la parcelle CP 29 enclavée (mail N° 4)**

Les propos développés par ce propriétaire stipulent un terrain difficile, enclavé et sans accès

En effet ce dernier est accessible avec un échelle pour permettre de le débroussailler. Le Classement en ZAP ne changera rien sauf si la collectivité peut trouver une solution de servitude de passage.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse à l'observation de la part du MOA sur cette parcelle CP29

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

Toutefois il serait opportun de trouver une solution d'accès à la parcelle CP29 enclavée pour permettre au moins le débroussaillage.

- **M.IMBERT 138 rue de la Mirandole Six Fours les Plages (Mail N° 6 et 7 en date du 4 mars) et (N°11 du registre)**

Mme FOURMENT Marie Béatrice 15 rue de la Gypièrre à Pignan

Mme IMBERT Mireille 81 Impasse de l'Estérel Bandol

Mme FOURMENT Marie Béatrice 15 rue de la Gypièrre à Pignan

Mme IMBERT Mireille 81 Impasse de l'Estérel Bandol

Ces propriétaires considèrent que les parcelles N°89 et 90 pour une superficie totale de 4820 m² sont en friches depuis plusieurs années .

Elles sont composées de restanques rocailleuses et d'éboulis (un grand nombre de photos ont été jointes).

A plusieurs reprises, la mairie a été saisie sur l'importance lors d'une révision du PLU, de modifier le zonage pour y permettre d'y construire comme les voisins proches, qu'il a relevé sur une photo jointe à son mail.

En conséquence ils souhaitent sortir du périmètre de la ZAP.

Réponse du maître d'Ouvrage

Pas de réponse aux observations de la part du MOA.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CE considère que la commune se conforme au projet de délimitation et de classement de la ZAP.

4.5 Les Observations développées dans les paragraphes 1.3 et 1.4 dans le présent PV de Synthèse et nécessitant une révision du PLU.

Mme IMBERT Propriétaire des parcelles 89/90 (N°9 du registre)

M.REMONDON Kévin propriétaire de la parcelle N°BD180 (N°8 du registre)

Mr et Mme PRISETTE Philippe et Françoise 206 chemin des Delphiniums Ollioules (N°12 du registre)

Mme OLLIVIER Lucile 206 chemin des Delphiniums Ollioules (N°12 du registre)

Mme LIAUTAUD Mireille 262 chemin des Delphiniums Ollioules (N°12 du registre)

Mr et Mme BARBAROUX Pierre et Elisabeth 380 Chemin de Six Fours Ollioules (N°12 du registre)

Mme Castel Nicole 310A montée de la Farigoulette à Ollioules (N°3 du registre)

Mme DEOUS Carole 104 chemin de la Rouquette Ollioules (N°16 du registre)

M.REMONDON kévin propriétaire de la parcelle N°BD180 (N°8 du registre)

M. RAPHAEL DURBEC Michael 220 chemin du vallon des oliviers Ollioules (N°18 du registre)

M.REYMOND Claude propriétaire des parcelles N°BS13,BT40,BT47,BT46,BT45 et REYMOND Magali BS14 (N° 24 du registre)

Réponse du maître d'Ouvrage

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

Avis du Commissaire Enquêteur

L'objet de de la ZAP ne concerne pas les changements de zonage et seule une révision permettra d'étudier éventuellement des changements en zone à urbaniser .

4.6 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE

A ce jour de nombreuses communes établissent des projet de ZAP soumis à Enquête Publique.

En effet la SEYNE sur MER et SIX FOURS sont dans ce cas et limitrophes à votre commune mais actuellement en instruction.

Compte tenu de l'importance de préserver les terres agricoles il aurait été opportun dans un souci de cohérence de fournir un document complémentaire au dossier d'enquête, qui aurait précisé les zones inscrites dans vos ZAP.

Observations mentionnées par le collectif de six (6) propriétaires à cheval sur SIX FOURS et OLLIOULES.

Réponse du maître d'Ouvrage

Se reporter sur la réponse aux observations du collectif en 4.4 dans le secteur des Delphiniums

En effet l'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. Les terrains présentent une cohérence géographique, d'usage et de destinations identiques à celles situées sur Six-Fours-les-Plages

Avis du Commissaire Enquêteur

Dans sa réponse la commune a tenu compte des modifications qui seront apportées à la ZAP de Six Fours pour avoir cohérence géographique et une uniformité entre les deux territoires.

5 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5.1 Commentaires du CE sur le cadre juridique et réglementaire

La conduite de l'enquête a été en tout point conforme aux dispositions des articles du Code rural et la pêche maritime et du code l'environnement susmentionnés.

Le dossier d'enquête proposé à l'attention du public, conforme aux dispositions légales et réglementaires, clair et sans aucune ambiguïté, a été mis à sa disposition à la fois en lecture papier au siège de l'enquête et sur le site de la préfecture, sous forme numérique

5.2 Commentaires du CE sur les publications et l'information du public

En matière d'information, le public a donc pu disposer de la totalité des moyens d'appréciation de la réalité d'un projet constitué en application stricte de la réglementation.

Les personnes intéressées par le projet ont ainsi pu faire valoir leurs arguments et faire connaître les raisons de leur approbation ou de leurs critiques

Concernant la forme, l'enquête conclue ici s'est donc déroulée en parfaite conformité avec la réglementation.

5.3 Commentaires du CE sur le projet de création de la ZAP

Le Commissaire Enquêteur rappelle :

- **Que l'enquête publique a duré 31 jours consécutifs et que différentes phases ont été réalisées :**
 - L'étude en détail des différents documents du dossier d'enquête,
 - Les visites de plusieurs secteurs inclus dans le projet de ZAP et de son environnement,
 - L'analyse attentive des observations et propositions du public,
 - La communication au maître d'ouvrage du procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions et observations du commissaire enquêteur,
 - Les réponses consécutives, détaillées, du maître d'ouvrage et des possibles modifications sur les parcelles des propriétaires ci-après :
 - Secteur des delphiniums les parcelles BC 24,25,26,30,31,32 et 176
 - Secteur le vallon la parcelle CO288
 - Rondpoint de la Capellane la parcelle BS273
 - Secteur de Piepardant la parcelle BD180
 - Les côtes du plan les parcelles BV83,BW94 et BV79
 - Secteur la Cordeille la parcelle CE76
 - Dix-huit observations (18) ont été laissées sans réponse de la part du MOA qui considère que les parcelles sont dotées de réelles potentialités de l'activité agricole, méritant d'être protégée et doivent rester dans le périmètre de la ZAP.
- **Que sur la forme et la procédure de l'enquête publique :**
 - Le dossier d'enquête proposé au public était complet et comportait les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet de création de la ZAP,
 - La composition du dossier et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
 - La Chambre d'agriculture et le CDOA ont rendu un avis favorable au projet de création de la ZAP préalablement à l'ouverture de l'enquête,

- Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage sur les panneaux administratifs divers
- Le certificat établi par la commune d'Ollioules qui constate le dépôt du dossier et l'affichage de l'avis d'enquête,
- Les 4 permanences qui se sont déroulées dans des conditions favorables,
- Le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations et propositions sur le registre papier ainsi que par mail et par courrier.

➤ **Que sur le fond de l'enquête :**

- L'objet de l'enquête a été clairement défini dans le dossier d'enquête,
- Le projet de ZAP s'inscrit bien dans l'esprit de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole (LOA) et de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), qui posent l'objectif de modérer la consommation des espaces agricoles par l'urbanisation,
- Le rapport de présentation comprend notamment une analyse détaillée des caractéristiques agricoles, de la situation de la zone dans son environnement et précise les motifs et les objectifs de protection et de sa mise en valeur,
- L'organisation et la conduite de l'enquête publique requise ont été scrupuleusement respectées ainsi que l'application des textes et réglementations de différents niveaux étant avérée.
- Le public ayant été informé de cette enquête par l'ensemble des voies et moyens prévus par la réglementation.
- Les PPA ayant émis un avis favorable..
- A la demande de la Chambre d'agriculture, la commune est également favorable à étudier l'intégration des zones agricoles manquantes n'ayant pas été intégrés au projet initial de la Zone Agricole Protégée mais dans une étape ultérieure.
- Le projet apparaissant justifié en tout point, la zone concernée dotée de réelles potentialités de développement de l'activité agricole méritant d'être protégée.
- Le classement ZAP permettra à la commune :
 - De faire baisser la pression urbaine et ses effets délétères sur le prix du foncier et de reconquérir les friches , de sensibiliser et convaincre les propriétaires.
 - D'accompagner les exploitants en place dans la recherche de foncier agricole et d'envoyer un signal aux propriétaires sur le fait que ces secteurs vont rester agricoles à long terme.
 - D'accompagner les futures transmissions et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.
 - De limiter les conflits de voisinage.
- **Les modifications qui seront apportées en fonction des réponses du MOA au PV de Synthèse représentent une surface totale inférieure à 2ha sur les 392,1 ha du périmètre initialement envisagé, ce qui ne remet pas en cause l'équilibre global du projet tout en prenant en compte les réalités locales.**

En conséquence à la vue des éléments ci-dessus et des modifications que la commune apportera au dossier de la ZAP , j'émet un avis favorable sur le projet de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune d'Ollioules.

Le Commissaire Enquêteur le 7 avril 2025

Denis Spalony

D. Spalony

