

Département du VAR

ENQUÊTE PUBLIQUE

Réalisée du 26 août au 26 septembre 2019

**Objet :**

Projet de création d'une zone agricole protégée

**Demandeur :**

Monsieur le maire de FREJUS

CONCLUSIONS MOTIVEES

# CONCLUSIONS MOTIVEES

De Christian RAVIART,  
Commissaire enquêteur

**Objet** : Projet de création d'une zone agricole protégée (ZAP).

\*  
\* \*

## **Préambule**

Outil foncier de préservation des terres agricoles qui permet de lutter contre les pressions urbaines et de juguler la spéculation foncière les menaçant, la ZAP pose une base foncière solide pour pérenniser et développer l'activité économique agricole des territoires communaux (Source : Chambre d'agriculture du Var).

Délimitant un périmètre sécurisé, la ZAP contraint en effet tout projet de déclassement de tout ou partie de la zone ainsi définie à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA.

Ainsi, la commune de FREJUS, considérant la forte pression immobilière s'exerçant sur son territoire, et souhaitant protéger la vocation agricole de terres manifestement menacées, et suivant en cela les recommandations de la Chambre d'agriculture du Var, a constitué un dossier de demande de création de ZAP, soumis à l'enquête publique conclue ici.

\*

A l'occasion de cette enquête, le commissaire enquêteur (CE) a étudié le dossier avec attention, écouté, lu et étudié les témoignages et documents écrits des nombreuses personnes privées qui ont souhaité faire valoir leur avis ; entendu notamment la personne en charge du dossier à la chambre d'agriculture 83 ; reçu les avis et demandes de propriétaires-exploitants ou non-exploitants des parcelles concernées et des riverains intéressés.

Ses conclusions et son avis motivé sont ainsi exprimés ci-dessous.

○ **Sur la forme**

• ***Cadre juridique et réglementaire***

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 (...).»*

**Conclusion partielle :**

***L'enquête publique a été conduite conformément à ce cadre et le rapport de présentation du projet, approuvé par le conseil municipal de Fréjus, a été soumis aux avis exigés de la Chambre d'agriculture, de l'INAO, de la CDOA.***

***Le cadre juridique é donc été strictement respecté.***

• ***L'information du public***

L'étude agricole ainsi que le périmètre de la ZAP ont fait l'objet, en amont, d'une série de réunions de présentation et de concertation conduite par la CA 83 à l'intention des différents acteurs concernés : Mairie, intercommunalité, DDTM et exploitants.

L'enquête publique a fait quant à elle l'objet d'un affichage conforme à la réglementation, tant en mairie qu'in situ ou encore sur le site Web de la mairie.

➤ **Le dossier**

Complet, et conforme aux différentes rubriques requises par le Code rural ci-dessus, il a été mis en ligne sur le site de la préfecture et accessible au public pendant toute la durée de l'enquête, ainsi qu'un registre d'observations dématérialisé.

➤ **Les publications et affichages**

Toutes les conditions prévues par la réglementation ont bien été respectées.

✓ L’affichage *in situ*, apposé à 9 endroits différents conformément au plan proposé par la mairie, contrôlé par le CE, et attesté par le maire de Fréjus pour toute la durée prescrite (J - 15 du jour d’ouverture de l’enquête jusqu’au jour de clôture inclus), a été en tout point conforme aux prescriptions réglementaires.

✓ Les publications légales dans la presse ont été également effectuées conformément à la réglementation et aux prescriptions de l’arrêté préfectoral, ce qui a été vérifié par le CE qui a joint les extraits de presse au dossier.

### **Conclusion partielle :**

*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, au demeurant très nombreuses, ont ainsi pu faire valoir leurs arguments et faire connaître les raisons de leur approbation ou de leurs critiques ou demandes relatives à la mise en place de la ZAP proposée.*

#### ○ **Sur le fond**

##### ● **Fondement agricole et environnemental**

La zone concernée est enserrée dans un environnement urbain dont la pression ne fait que croître et qui freine toute initiative de type agricole.

La création d’une Zone agricole protégée constitue donc un outil de protection et de développement.

La zone retenue est dotée de réelles potentialités de développement de l’activité agricole, dont témoigne l’histoire récente et qu’attestent les experts du domaine.

Selon la Chambre d’agriculture du Var (CA 83) la zone identifiée présente en outre de réels atouts : moins soumise à l’aléa inondation que la basse vallée de l’Argens, elle bénéficie notamment grâce à la présence du réseau de la société du Canal de Provence (SCP) d’une irrigation primordiale pour les productions maraichères.

Grâce à son effet levier de développement de l’activité agricole durable, la ZAP apparaît donc de nature à aider la commune de Fréjus à relever le défi qu’elle s’est fixé avec l’aide de la SAFER et de la CA83, soit :

- 1- Baisser la pression urbaine et ses effets délétères sur le prix du foncier.
- 2- Reconquérir les friches et sensibiliser/convaincre les propriétaires.
- 3- Favoriser l’installation de jeunes agriculteurs.
- 4- Donner de la visibilité aux produits locaux, et promouvoir une identité terroir.

##### ● **Avis et demandes du public**

Les demandes du public concernant le HNIE, compréhensibles et en tout cas explicables, sont apparues irrecevables pour la raison que le projet de hameau a été validé dans le cadre d’une OAP inscrite au PLU qui a été validé le 7 juillet 2019.

L’OAP n’est donc pas soumise en tant que telle à l’appréciation du public dans le cadre de cette enquête.

Pour autant, les soucis exprimés apparaissent légitimes, notamment pour ce qui est de l'intégration paysagère des bâtiments prévus et la préservation des futaies. Confirmant la nature du projet telle que présentée dans l'OAP, la CAVEM a ainsi confirmé qu'elle attacherait l'importance qui se doit à l'intégration paysagère du projet.

Quant aux demandes d'ajustement du périmètre de la ZAP, elles ont été soumises au pétitionnaire et validées pour ce qui concerne l'anomalie d'exclusion (parcelle AP 1284 de M. et Mme BAGNIS) et l'erreur d'identification (oliveraie parcelle AK 44 de M. BONTEMPS).

Les autres demandes, pour intéressantes qu'elles soient, sont apparues soit hors périmètre<sup>1</sup>, soit en porte-à-faux avec la logique qui sous-tend le projet :

- parcelles de M. THOMAS, au potentiel agricole avéré et dont l'éventuelle contrainte sur le prix de vente ne saurait justifier leur exclusion ;
- parcelles pâturées de M. BALLESTRA d'ores et déjà protégées par leur statut « N », voire leur classement « EBC » et de surcroît peu propices à la remise en valeur agricole du fait de leur nature majoritairement pédologique ;
- parcelles proches du carrefour autoroutier de la famille BALLESTRA, dont les potentialités de remise en culture et d'irrigation sont attestées, et dont l'exclusion du périmètre de la ZAP compromettrait l'intégrité du projet.

• **Conclusion partielle :**

*La volonté communale de préservation des terres agricoles et sa politique de relance de l'activité traditionnelle de la vallée du Reyran, soumise à une pression foncière constante, apparaît à la fois légitime et nécessaire pour le bien commun.*

*L'argumentaire de fond développé dans le rapport de présentation, appuyé par une analyse objective des enjeux et des possibilités de remise en culture des friches, apparaît à la fois lucide, ambitieux et porteur d'une capacité de restitution de son potentiel de développement agricole à la vallée du Reyran.*

*Les nombreuses observations favorables déposées, plaidant même parfois pour une application de cette politique à d'autres secteurs agricoles « en danger » (basse vallée de l'Argens notamment) ont témoigné de l'intérêt manifeste du public pour cette démarche de protection de la vocation agricole de la vallée du Reyran, dont les demandes recevables d'ajustement du périmètre ont au demeurant été validées par le pétitionnaire.*

*Ainsi, la démarche entreprise par la commune en partenariat avec la CA 83, la CAVEM et la SAFER apparaît-elle à la fois légitime, nécessaire et « validée » par la population.*

\*

**En conclusion, au terme de cette enquête, l'avis rendu par le CE est donc le suivant.**

---

<sup>1</sup> Basse vallée de l'Argens, Arches de Sénéquier protégées par la DRAC, risques de conflits de voisinage préexistants mais cependant objet d'une charte en cours de rédaction par la profession.

○ **Avis**

*1 - La ville de Fréjus ayant demandé le classement de la vallée du Reyran en tant que ZAP en application de l'article L112-2 du Code rural et de la pêche maritime.*

*2 - La forme prescrite pour l'organisation et la conduite de l'enquête publique requise ayant été scrupuleusement respectée, notamment pour ce qui concerne les mesures de publicité et d'affichage, et l'application des textes et réglementations de différents niveaux étant avérée.*

*3- Le projet s'inscrivant dans un triple souci de protection des terres agricoles face à la pression foncière, de facilitation de leur remise en culture et d'installation de jeunes agriculteurs.*

*4- La consultation amont des exploitants ayant été conduite comme il se doit et les autorités consultées ayant toutes rendu un avis favorable au vu du dossier d'enquête qui leur a été soumis.*

*6 - Le public consulté, très sensibilisé par la protection des terres agricoles, ayant très largement approuvé les objectifs et la nature du projet.*

*7- Les deux demandes de rectification d'erreurs matérielles ayant été approuvées par le pétitionnaire.*

*8- les propositions d'insertion dans la ZAP des terres pastorales du piémont du massif de l'Estérel étant apparues inappropriées.*

*9- Les demandes d'exclusion des parcelles situées en limite nord de la ZAP portant en germe une atteinte à l'intégrité et à la cohérence du projet d'ensemble.*

*9- Les demandes concernant le HNIE de Saint-Pons étant apparues hors périmètre de l'enquête, mais les préoccupations concernant son intégration paysagère étant prises en compte par la CAVEM.*

*En conséquence, l'avis rendu est le suivant :*

**FAVORABLE**

Fait à TRANS en PROVENCE, le 15 octobre 2019  
Christian RAVIART  
Commissaire enquêteur

