

ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE : LE PRADET

*« Création d'une ZONE AGRICOLE PROTEGEE
sur la commune du PRADET »*



Désignation par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon

En date du 05 09 2022

SOMMAIRE DU RAPPORT

Première partie

I) Contexte et objet de l'enquête

II) Organisation et déroulement de l'enquête

III) Observations du public

IV) Procès-verbal de synthèse

Deuxième partie

Avis et conclusions du commissaire – enquêteur

Troisième partie

Annexes : pièces jointes



Première partie

I) Contexte et objet de l'enquête

La commune du Pradet a lancé en **novembre 2017**, en partenariat avec **la Chambre d'Agriculture du Var**, une étude agricole sur son territoire afin de mettre en œuvre un **périmètre de protection foncière** sur son espace agricole.

Le travail de diagnostic, réalisé par la Chambre d'Agriculture, a permis d'apporter une analyse précise de l'agriculture communale, d'en définir son occupation actuelle ainsi que ses potentialités de développement.

Riche d'un espace agricole de **180 ha** (identification sur tout le périmètre communal, hors zonage PLU), la commune du Pradet subit des **pressions urbaines très fortes** de par son positionnement périurbain de la Métropole Toulonnaise.

Les secteurs agricoles situés à proximité du centre et le long des axes routiers sont les plus fragmentés, morcelés et sur lesquels les détournements de vocation sont les plus importants. Ainsi, afin de soutenir la dynamique agricole du territoire, les exploitants agricoles et l'activité économique qu'elle engendre, les élus ont souhaité mettre en œuvre **une Zone Agricole Protégée** ainsi qu'un projet agricole à l'échelle de la commune.

La méthode utilisée pour conduire ce travail s'appuie sur un travail de terrain ainsi que des entretiens avec les agriculteurs du territoire.

1. La politique agricole communale

En **2015**, la commune a engagé la **révision générale de son Plan Local d'Urbanisme** et dans le cadre de la concertation avec les différents partenaires, il a été évoqué la possibilité de mettre en place une **Zone Agricole Protégée**, afin de protéger les secteurs à vocation agricole fortement soumis à pression. Ce projet a ainsi fait l'objet de l'étude d'opportunité suivante composée de différentes parties :

- Localisation du mode d'occupation du sol (MOS)** par type de culture : viticulture, maraichage, terres manifestement sous exploitées, ... ;

- Enquête auprès des exploitants** afin de connaître les exploitations en place, recueillir leurs projets et leurs visions du territoire communal ; localisation de ces exploitations et de leurs parcelles cultivées :

- Proposition d'intervention foncières et projet de développement économique.**

Cette action s'est construite depuis 2017. L'équipe municipale en place en Mars 2020 a décidé de poursuivre la démarche afin de concrétiser ce projet qui représente une véritable opportunité de développement pour les exploitants en place et ceux souhaitant s'installer.

2. Les étapes de mise en place de la Zone Agricole Protégée

La mise en place de la ZAP a suivi différents stades.

- ***D'abord, un temps de diagnostic agricole et de construction du périmètre ZAP.***

En 2017, la commune du Pradet et la Chambre d'Agriculture ont engagé une étude de diagnostic agricole sur l'espace agricole communal afin d'avoir une vision globale de l'agriculture.

Cette étude avait pour objectif d'analyser le foncier agricole, ses potentialités mais également d'identifier les exploitants agricoles du territoire d'étude.

- ***Puis, un temps d'échange avec la profession agricole.***

A l'automne 2017, une réunion de lancement de l'étude a eu lieu auprès de la profession agricole concernée par le périmètre d'étude afin de les informer et de les inviter à remplir un questionnaire pour participer au diagnostic socio-économique.

Cette réunion avait pour but d'expliquer l'outil ZAP, les volontés de la commune et recueillir l'avis de la profession sur cet outil.

A ces fins, un questionnaire a été remis à chaque exploitant présent et envoyé par courrier aux exploitants absents aux réunions.

Cette réunion a eu lieu le 3 Novembre 2017.

- ***Ensuite, un temps de concertation avec les partenaires techniques.***

Le 17 Mai 2018, une réunion a été organisée avec la Commune, la Métropole TPM, la DDTM et la SAFER pour présenter les résultats de l'étude de diagnostic et évoquer le périmètre de la ZAP pour avancer sur le dossier.

- ***Egalement, un temps de constitution du dossier de rapport de présentation.***

En 2020, la commune a repris son projet et permis la finalisation du périmètre de ZAP, le rapport de présentation a été finalisé fin 2021.

- ***Enfin, un temps de validation.***

Une fois l'ensemble des étapes précédentes réalisées, la commune a délibéré pour validation de la ZAP et également acté son périmètre, le **13 Décembre 2021**.

Le dossier est alors transmis à l'Etat pour enclenchement des étapes suivantes à savoir :

- **Recueil des avis** de la Chambre d'Agriculture, INAO, CDOA... ;

- **Enquête publique.**

3. Choix de l'outil ZAP

La mobilisation de cet outil ZAP est une volonté politique affirmée des élus en vue de « **Préserver l'espace agricole** ».

La commune du Pradet dispose d'une **véritable dynamique économique agricole** mais est fortement soumise à **pression urbaine**, la ZAP a pour objet de **conforter cette dynamique**, de permettre de **faire diminuer les pressions** sur les terres agricoles 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 et de la Pêche Maritime** –

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, Le Pradet a décidé de mettre en place cet outil sur les unités foncières agricoles du territoire desservies par le Canal de Provence ainsi que sur les espaces en AOP Côtes de Provence.

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.



Elle a vocation à créer les conditions de **la pérennité de l’agriculture** et elle inscrit l’usage du sol dans la durée.

Cette notion de durabilité instituée par la ZAP est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d’évolution de leur exploitation et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité.

La mise en place d’une ZAP permet ainsi d’affirmer **le zonage agricole**.

Il est important de souligner que la ZAP est une simple délimitation de zone. Dans ce cadre, la commune porte, en parallèle, des actions de soutien au développement de l’agriculture, qu’elle souhaite mener à l’échelle communale.

4. Méthode utilisée

Afin de constituer le rapport de présentation de la ZAP, la commune a missionné **la Chambre d’Agriculture du Var**. Le diagnostic agricole a servi de document de base pour la constitution de ce dossier.

Parallèlement, des questionnaires d’enquête et des entretiens individuels avec les exploitants de la commune ont été réalisés.

Ces entretiens ont permis de recueillir les données des exploitations du secteur et de relever les principales difficultés rencontrées par la profession, les freins à l’installation ainsi que l’avis sur la mise en œuvre d’un outil de protection foncière.

II) L'agriculture, composante territoriale à préserver

1. Contexte territorial

Il semble important de comprendre comment les **espaces agricoles** de la commune du Pradet ont évolué depuis 1972.

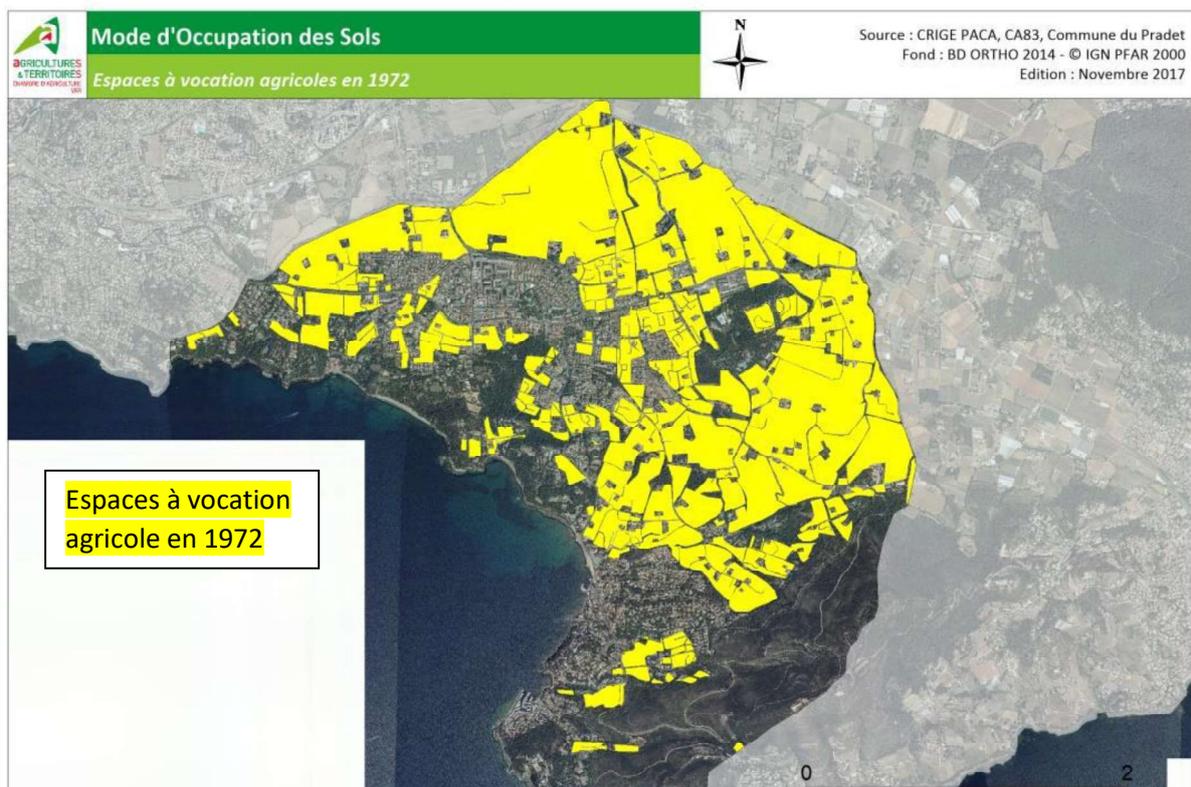
La commune du Pradet comptait 426,9 ha d'espaces à vocation agricole en 1972 contre 226,1 ha d'espaces agricoles en 2003 et 180 ha en 2017 (hors zonage PLU), soit **une diminution de 58% en 45 ans**.

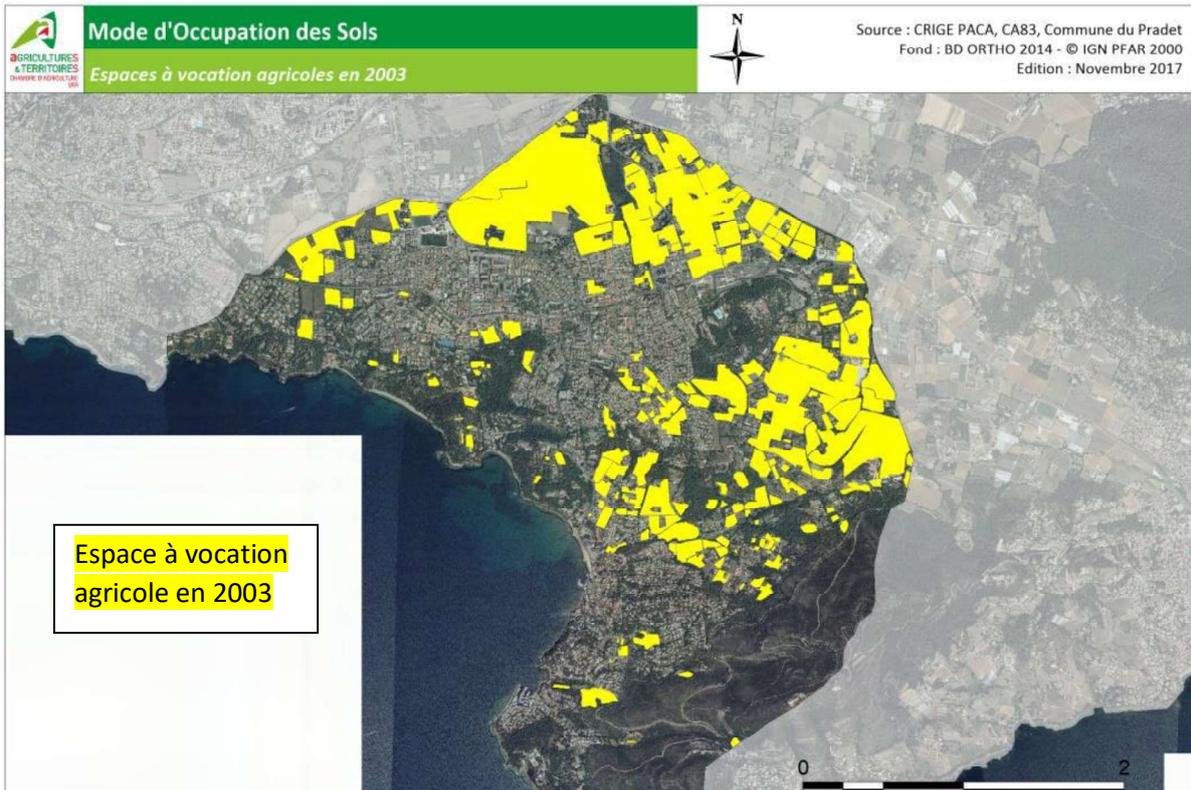
Cette disparition est notamment due à l'extension et à la diffusion de l'urbanisation le long de la RD559.

Entre 2003 et 2017, le secteur agricole du projet de Parc Nature, situé à cheval sur la commune de La Garde et du Pradet, a participé de façon importante à la réduction des espaces agricoles sur la commune.

Les conséquences de cette disparition et de la diffusion de l'urbanisation à travers les espaces agricoles communaux sont notamment le **morcellement** et le **fractionnement** des entités agricoles, pouvant entraîner des problématiques d'exploitation fortes de type difficulté d'accès aux parcelles, conflits de voisinage...

A noter que certains secteurs ont été regagnés par des boisements et espaces naturels ayant pour fondement un abandon des terres dû en grande partie à un phénomène de spéculation foncière.

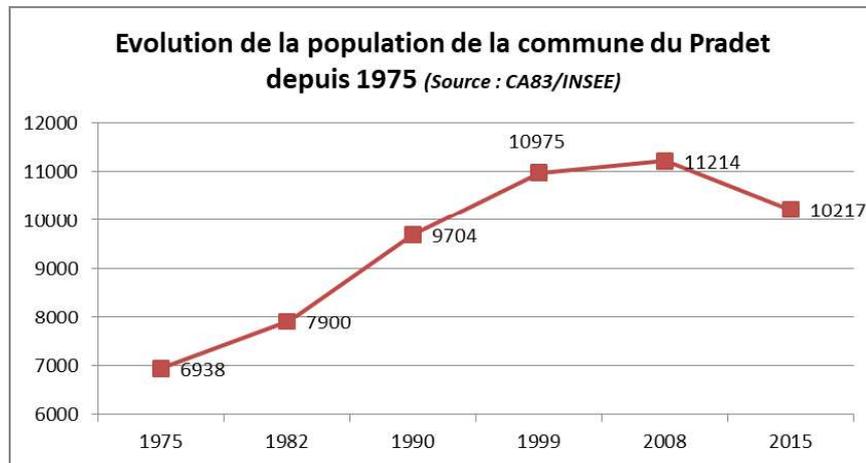




2. Agriculture et urbanisme

La SAFER a été missionnée dans le cadre de cette étude pour travailler sur le volet analyse foncière et marché des terres agricoles pour comprendre le contexte et les dynamiques foncières de la commune.

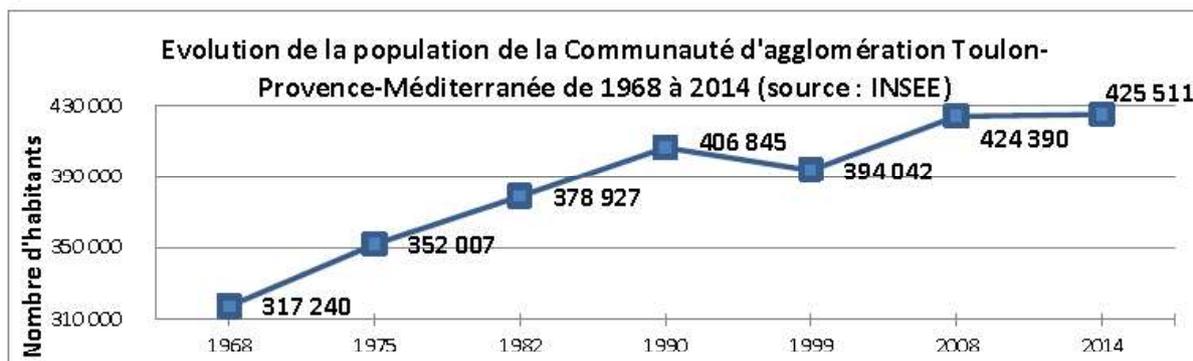
Nota : le terme « ZAP en Projet » désigne le périmètre sur lequel l'étude de préfiguration a porté, il s'agit de périmètre comprenant les espaces agricoles de la commune hors zonage du PLU.



La lecture de l'évolution démographique du Pradet confirme le développement urbain de la commune qui a vu **sa population augmenter d'1/3 depuis les années 1970**, avec un réel essor démographique dans les années 1980, puis une stabilisation : elle a connu une baisse, entre 2008 et 2014 (-8,9%).

Cependant, ce recul n'influence en aucun cas la pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles.

En effet, au niveau intercommunal, l'évolution démographique de TPM reste positive depuis bientôt vingt ans, ce qui démontre une réelle dynamique urbaine autour du Pradet.



3. Diagnostic foncier communal

Objectifs et moyens poursuivis

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs de la Commune un essentiel des clés dans la connaissance du foncier sur leur territoire.

Pour ce faire, plusieurs grands champs d'informations vont être mis en valeur :

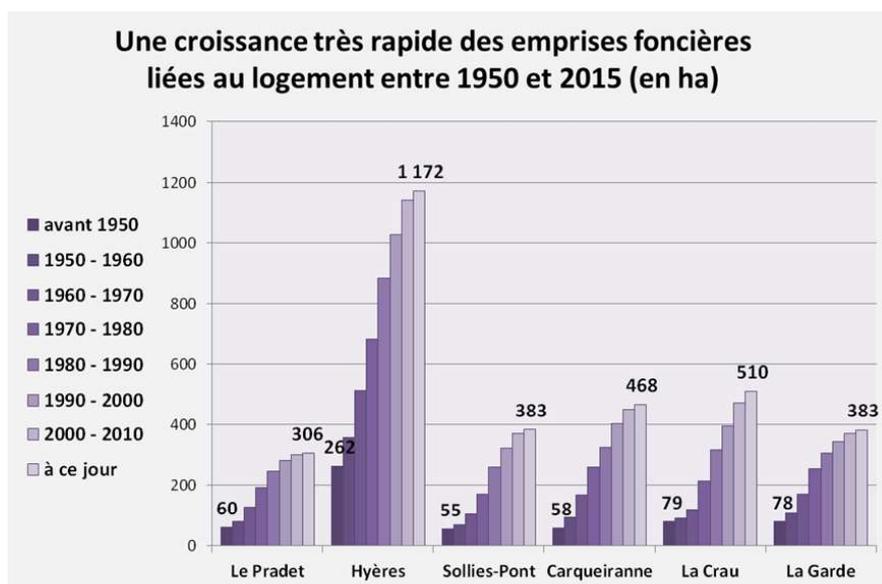
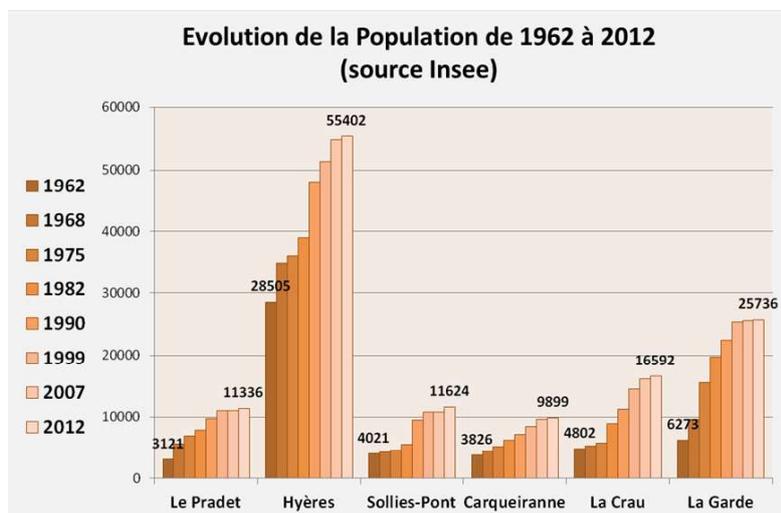
- La consommation foncière
- La structure et l'organisation du foncier
- Les dynamiques du marché foncier rural (agricole et périurbain)
- La représentation des pressions foncières sur les terres agricoles

La consommation foncière

L'attraction exercée par le département du Var, d'abord sur sa frange côtière, mais aussi dans les terres n'est plus à démontrer ! Au Pradet, la population a connu une croissance forte des années 1960 à 2000. Localisée entre Toulon et Hyères, les demandes en logements, zones d'activités, commerces, et axes routiers sont nombreuses et participent comme ailleurs aux concurrences d'usage avec l'agricole et les espaces naturels par des emprises largement renouvelées depuis plusieurs décennies. Pour inciter à freiner, au minimum, et idéalement stopper ce phénomène, dans l'optique du maintien et de la dynamisation de l'agriculture souhaitée par la Commune, il est important dès aujourd'hui de pouvoir apporter des éléments chiffrés.

Pour évaluer cela, nous avons mis en œuvre une méthode de calcul basée sur les unités foncières bâties. Celle-ci permet de mesurer l'évolution de l'emprise au sol des parcelles bâties pour un usage dédié au logement ! A défaut d'être exhaustive, elle sera un excellent indicateur pour mesurer et localiser, sur des plans, 65 ans d'urbanisation et ses effets !

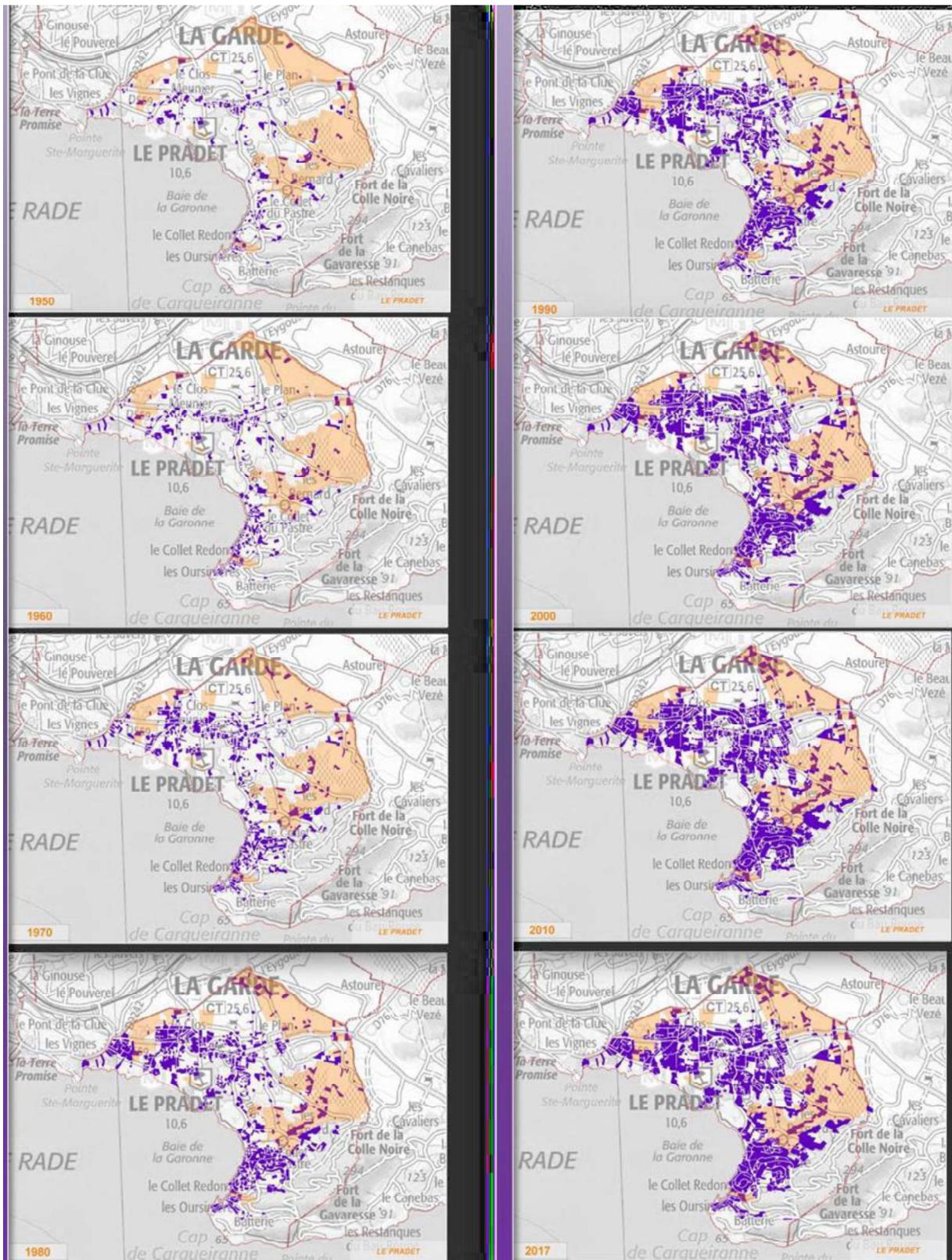
Ce phénomène d'accroissement des surfaces bâties est constant quel que soit le village ou la ville observée dans la région. Ce qui diffère, c'est le rythme de cette croissance. Pour se faire une idée, on peut donc découvrir les différences d'emprise liées au logement avec quelques communes voisines dans l'aire Toulonnaise. Pour bien faire, on met en parallèle les évolutions de population sur cinquante ans, fournis par l'INSEE, entre 1962 et 2012.



La commune du Pradet est devenue en 40 ans **une petite ville avec plus de 10.000 habitants**, tout comme nombre de ses voisins connaissant des croissances équivalentes.

Depuis le recensement de **1999**, on observe une **stabilisation** de la population qui se répercute aussi dans une stagnation des emprises liées au logement.

Mais si ce statu quo des emprises liées au logement est encourageant, il ne saurait cacher la croissance considérable qui s'est déroulée entre 1962 et 2000, laquelle a considérablement réduit le support originel de l'activité agricole et qui génère encore aujourd'hui des pratiques et des **pressions qui sont encore très vivaces sur les espaces agricoles** voisins des espaces habités, commerciaux, ou industriels, c'est-à-dire tous ceux de la commune.



Evolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2017

La structure foncière sur la Commune : la Comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés :

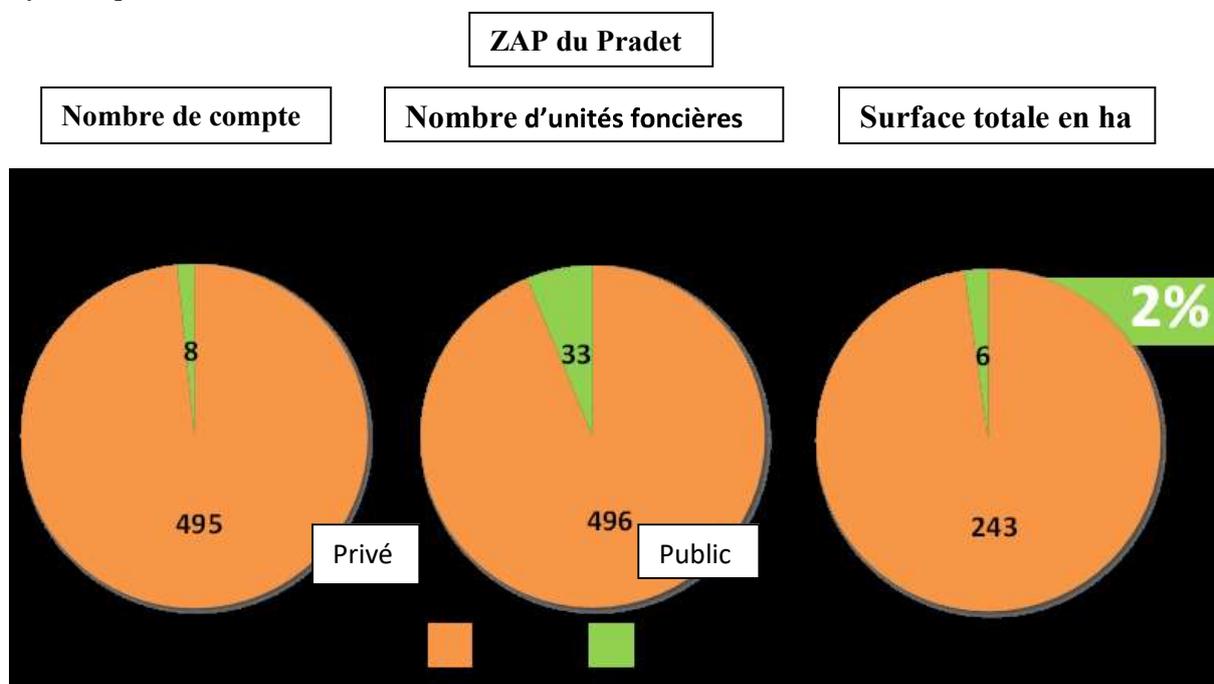
Quel foncier maîtrise **les acteurs publics** sur le périmètre préfiguré pour la ZAP ?

Avec **2% des superficies** pour seulement **8 comptes de propriétés** et **33 unités foncières**, la **propriété publique est très faiblement représentée**. Les acteurs publics totalisent donc **6 ha** sur la zone.

Ce chiffre sur un secteur agricole est conforme à ce qu'on observe dans toutes les zones agricoles de la région.

Au-delà des enjeux alimentaires et paysagers (d'intérêts collectifs), le foncier est là le support nécessaire à une activité économique gérée par des acteurs privés. Pas étonnant que ceux-ci maîtrisent leur outil de travail, et ce encore plus dans le Sud de la France où historiquement, les agriculteurs cherchent le plus souvent à détenir le foncier (les baux ruraux existent, mais ne sont pas majoritaires).

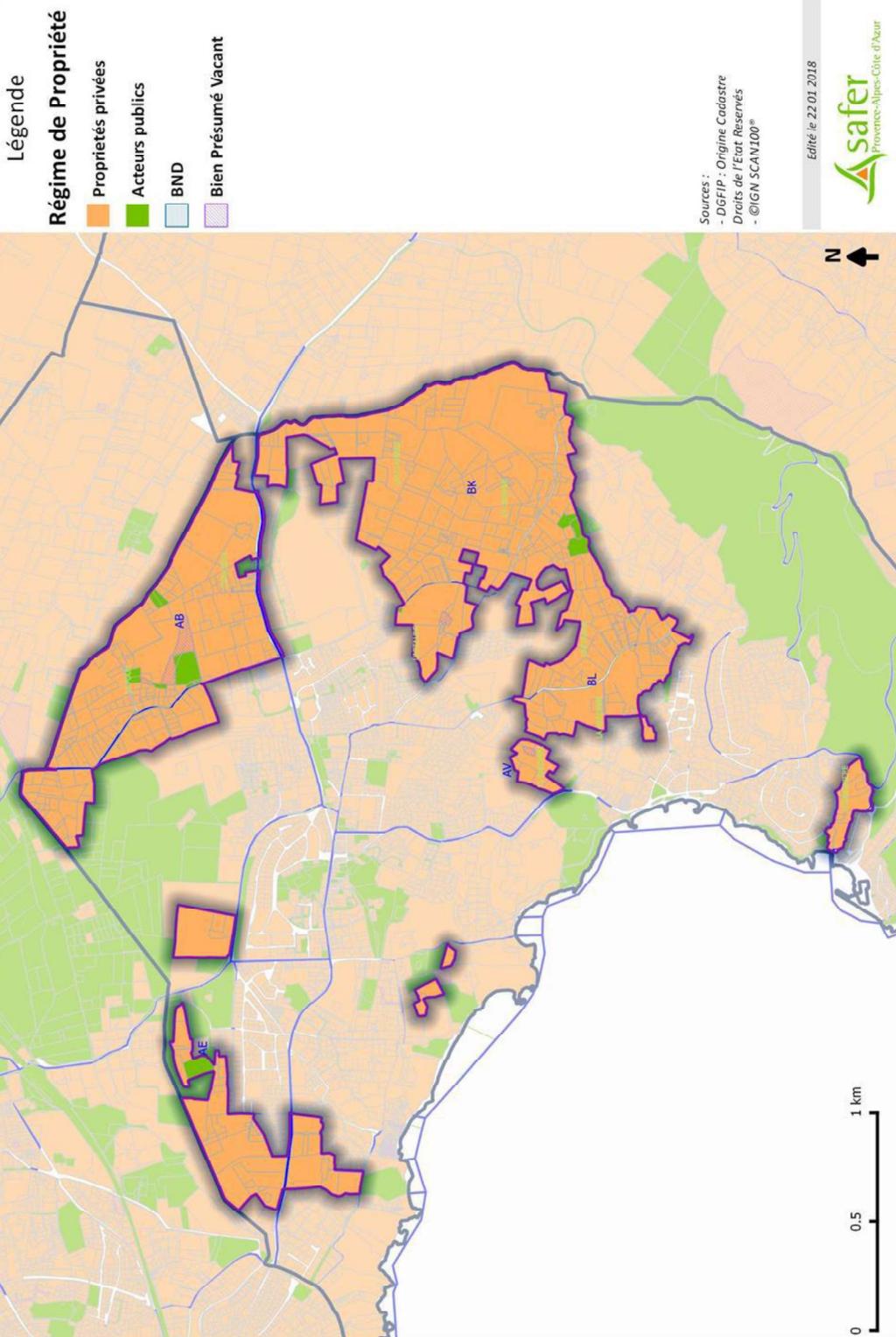
Bref, **la collectivité et la commune n'ont que peu d'emprises directes pour agir** directement sur le secteur et ce sont bien des **outils d'animations foncières** qui pourront participer à la volonté d'accompagner la croissance et la préservation d'une agriculture dynamique.

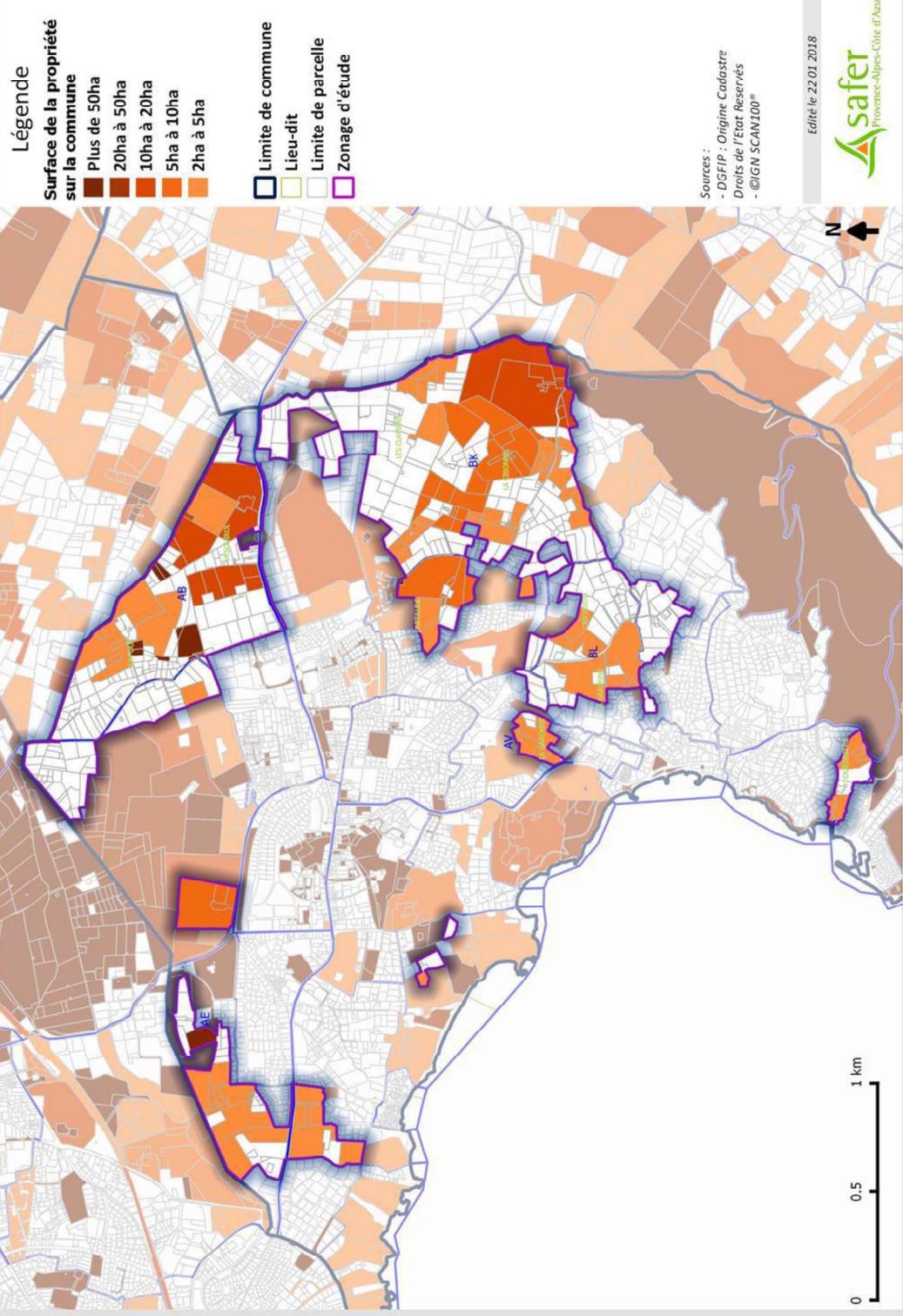


Quelle capacité de foncier (re)mobilisable par la Commune ?

Un potentiel vacant inexistant !

Les cartes des propriétés sur l'organisation foncière recèlent une deuxième information situant les parcelles présumées vacantes. Le parcellaire relevé sur la cartographie n'est pas vacant, mais, il s'agit d'une propriété communale « privée » sur 7 ha que la commune louerait à un « tenuyer » depuis 2014. Le tenuyer est une forme de fermage très peu usitée dans la région qui semble s'appliquer sur des terrains qui pourraient à terme changer d'usage. Il s'agit d'un bail à domaine congéable qui permet de cesser le bail dans certaines conditions un peu plus souples que le fermage traditionnel ! Ainsi, au final, la Municipalité détient manifestement une belle entité travaillée en zone agricole !





La répartition du foncier agricole sur la zone d'étude

Pour mieux comprendre la situation agricole en matière de foncier, il faut recroiser les fichiers du cadastre avec le périmètre étudié, afin de se faire une idée des acteurs en présence.

Rappel : sur les 249 ha de parcellaire recoupés par la ZAP, seuls 6 ha sont propriétés d'acteurs publics, le solde, soit 243 ha étant possédé par des acteurs privés. Ces propriétaires privés sur du parcellaire agricole sont au nombre de 488 et totalisent 489 unités foncières (une unité assemble toutes les parcelles adjacentes d'un même propriétaire).

9 propriétaires seront qualifiés de « grands propriétaires », dans le sens où ils possèdent **plus de 2ha**. Cela représente **2% des propriétaires**, et **23% des superficies du foncier agricole** (55ha seulement). Ce seuil de 2ha paraît être le minimum pour démarrer une activité agricole traditionnelle (maraîchage notamment).

Ainsi, ces grands propriétaires détiennent des unités de plus grande taille (4,60 ha en moyenne) mais pas plus nombreuses (1,3) que le reste des propriétaires en zone agricole. Ce chiffre des grands propriétaires est très faible.

On peut donc affirmer que le foncier agricole est réparti sur des petites unités foncières détenues (5000 m² en moyenne) par de nombreux propriétaires.

Dans un bassin horticole et maraîcher, cette situation se rencontre plus couramment, car les unités de cultures (sous serres notamment) peuvent se faire sur des microstructures. Malgré tout, cette situation crée **un morcellement extrême du foncier**.

Dans un contexte de forte pression foncière, l'émiettement amplifie les difficultés pour créer des belles unités, et on observe plus couramment des phénomènes de « **cabanisation** », c'est-à-dire de requalification **en parcelles de loisirs ou autres usages « sauvages »**, avec des tentatives plus nombreuses par les propriétaires de trouver des non agriculteurs à un bon prix pour reprendre leur parcelle.

Ces espoirs spéculatifs sont d'autant plus dommageables que la demande à l'installation agricole est là !

Avec une AOP (Appellation d'Origine Protégée) de la figue de Solliès qui s'est renforcée depuis 15 ans, une filière **AOP Côtes de Provence** bien stimulée par le succès des **rosés en local et à l'export**, et une **horticulture encore bien vive** avec le marché aux fleurs d'Hyères, la rencontre entre des agriculteurs motivés et un foncier à un coût « acceptable » est possible...



Le positionnement géographique d'un territoire permet d'avoir des clefs de lecture sur les composantes de son marché. Le contexte enclavé d'un territoire communal, va souvent de pair avec un marché foncier fermé. A l'inverse il existe des territoires dynamisés par :

- l'activité économique d'une filière agricole porteuse rattachée à un terroir particulier, (notamment la filière viticole et les Appellations de prestige qui y sont rattachées) ;
- l'importance des bassins de vie et la mixité des populations présentes sur certaines zones périphériques des villes et des grands axes.

Il y a un réel effet de taille qui joue pleinement et un rapport proportionnel entre nombre d'habitants, nombre de propriétaires et nombre d'opérations de ventes.

La dimension sociologique et « LE » propriétaire

Il existe un lien fort entre le prix du sol et l'usage qui en est fait. L'approche au foncier peut-être radicalement différente selon qu'on le considère comme un patrimoine, au sens de la valeur refuge qu'il représente, ou comme un bien productible, un bien sur lequel est rattaché un outil de production. Le marquage social qui s'y rattache est donc variable selon la nature du propriétaire et le type de valorisation que ce propriétaire entend donner à sa propriété. Indispensable à la conduite des activités humaines, le sol n'est qu'un bien intermédiaire. Il n'a de prix qu'en raison de la concurrence qui peut exister entre différents acteurs dans l'exploitation économique d'un espace.

Il arrive bien souvent que le coût d'acquisition d'une parcelle en vue de sa valorisation soit très éloigné des caractéristiques physiques d'un terrain. Ceci est valable pour des opérations d'urbanisme, on peut facilement le comprendre, mais c'est également le cas dans une logique de production économique agricole.

L'attachement culturel à la propriété

L'offre de terrain à la vente se caractérise par une rigidité qui s'explique en partie par l'attachement culturel porté à la notion de propriété du sol. Le patrimoine foncier n'est pas perçu comme un bien de consommation mais comme une réserve de valeur, un placement sûr dont la valeur ne pourrait qu'augmenter. Le propriétaire ne vendra son bien qu'en cas de nécessité (succession difficile, besoin d'argent...) ou de proposition d'achat suffisamment « alléchante ». Dès lors, le propriétaire cherchera dans la plupart des cas à maximiser son profit. Et l'attachement culturel ne pèse guère face à l'opportunité de faire une bonne opération financière. Même en zone de montagne où l'attachement à la propriété est prétendument viscéral, les propriétaires terriens s'en sont détachés. Et lorsqu'il a fallu vendre les emprises constituants les assises foncières des grands ensembles des stations de ski, ces derniers ont su participer.

En réalité, l'on est d'autant plus attaché à la propriété que son patrimoine ne vaut pas grand-chose. Car s'il valait le prix fort, l'on n'hésiterait pas trop longtemps à s'en séparer.

Intellectuellement la propriété est plus simple à vivre, à gérer ou à ne pas gérer lorsqu'elle ne vaut rien. Ainsi, beaucoup de prairies non mécanisables, correspondant aux parcours d'intersaison sont laissées à l'abandon. Il s'opère un tri sélectif, et ces espaces qui ont une valeur agronomique faible sont sacrifiés. C'est de cette façon que les paysages de certaines zones reculées se ferment.

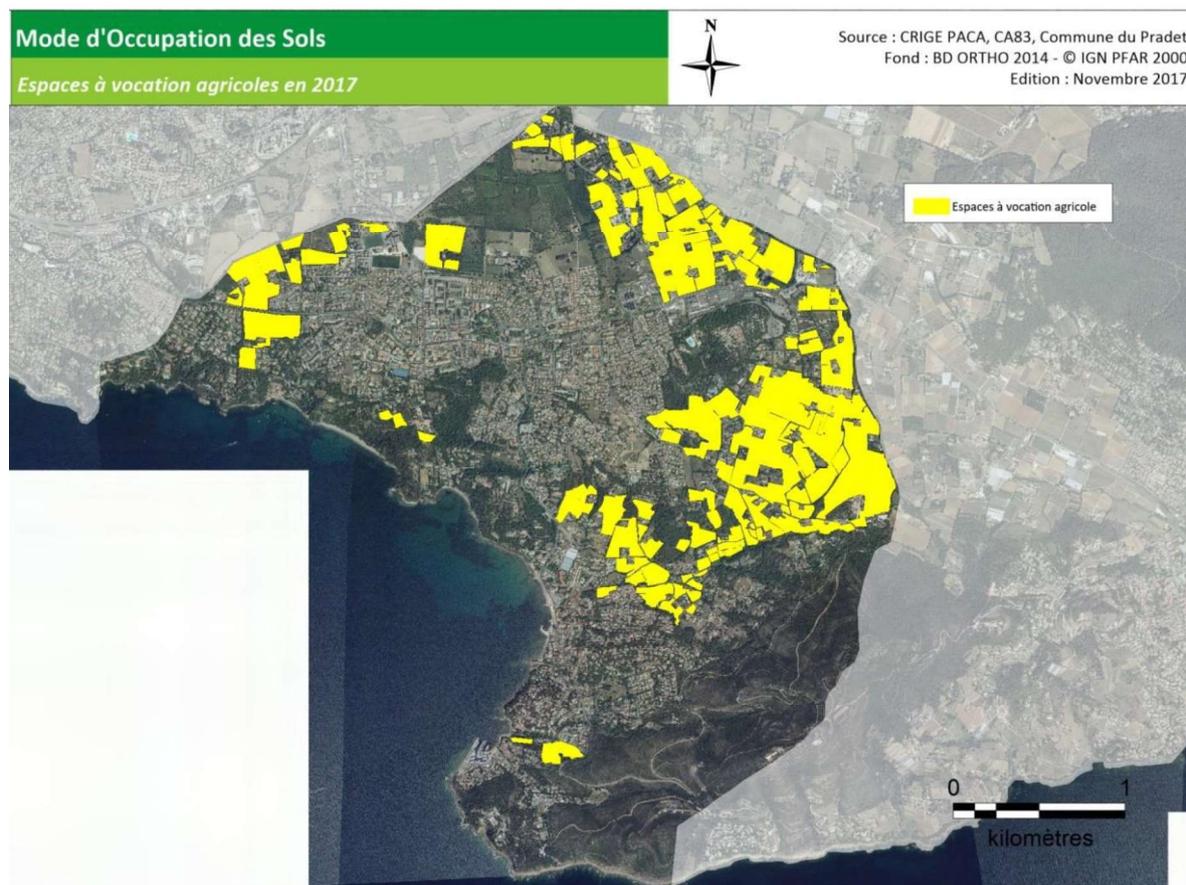
Lorsque le propriétaire sent la bonne opportunité, les choses se « compliquent ». Cette sensation est très difficile à mesurer, à appréhender. La lecture des problématiques urbaines d'un territoire à un autre est extrêmement variable. Cette interprétation, rationnelle / irrationnelle, par les propriétaires l'est tout autant.

Entre décision de vendre au bon moment, situation d'attente spéculative, gestion passive de son patrimoine, dégradation de l'outil de production par l'abandon..., énormément de terrains sont ainsi désaffectés et connaissent des situations de délaissement. L'on parle de friches.

III) Un espace de production à préserver

1. Analyse du mode d'occupation agricole des sols

Sur l'ensemble du territoire d'étude, **180 ha d'espaces ayant un caractère agricole** ont été identifiés, soit près de **18% de la surface totale de la commune**.



Sont considérés comme espaces agricoles, les espaces cultivés, mais également les secteurs enfrichés, étant donné leur potentiel agricole passé et possiblement futur.

Les espaces agricoles ont été répartis selon les catégories suivantes :

- Viticulture
- Terres arables
- Surfaces enherbées
- Arboriculture
- Horticulture, maraîchage, serriculture
- Elevage
- Jardin, potager
- Friche

L'analyse de l'occupation agricole des sols a été réalisée sur l'intégralité de la zone N et la zone A du PLU. A noter qu'un éleveur de brebis possède des parcours sur la commune, en zone A, N et ou AU du PLU. Ces parcours représentent 35 ha et ont été recensés et identifiés sur la carte d'occupation des sols.

Répartition du Mode d'Occupation des Sols sur la commune du Pradet en 2017

- Friches : 36%
- Viticulture : 17%
- Arboriculture : 15%
- Surfaces enherbées : 12%
- Horticulture, maraîchage et serriculture : 12 %
- Terres arables : 3 %
- Elevage : 3 %
- Jardin potager : 2 %

L'occupation du sol dans le secteur d'étude est dominée par les **espaces incultes ou manifestement sous-exploités**, dont la surface représente près de 65 ha, soit **36% de la surface agricole**.

Ce phénomène peut s'expliquer par la situation géographique de la commune, dans l'aire toulonnaise, secteur fortement soumis à **pression foncière**. Cette pression foncière participe fortement à la **réretention spéculative** de la part des propriétaires en attente d'une future constructibilité de leur terrain.

Avec environ 31ha, soit 17%, la **viticulture** est la seconde occupation du territoire agricole et la première production. Cette viticulture est essentiellement présente en partie Est du territoire communal, secteur situé dans l'aire **d'appellation Côtes de Provence**. Parmi cette production viticole, 28ha sont situés en **AOP**



Côtes de Provence. Le secteur agricole situé à l'Est, bien que situé en grande partie dans l'aire d'appellation Côtes de Provence, bénéficie d'une large diversité de cultures.

L'arboriculture, constituée majoritairement d'oléiculture, représente 15% de l'occupation agricole du secteur d'étude avec 26ha.

Les surfaces consacrées à **l'horticulture** ainsi qu'au **maraîchage** représentent 21 ha soit 12% de l'occupation agricole. Cette diversité et la présence de telles cultures sont en grande partie dues à la présence de **l'irrigation via le Canal de Provence**.

Les surfaces enherbées sont présentes à 12% sur le territoire agricole, soit 22ha, souvent constituées de parcelles de prairies ou servant à la rotation des cultures dans des cycles de production.

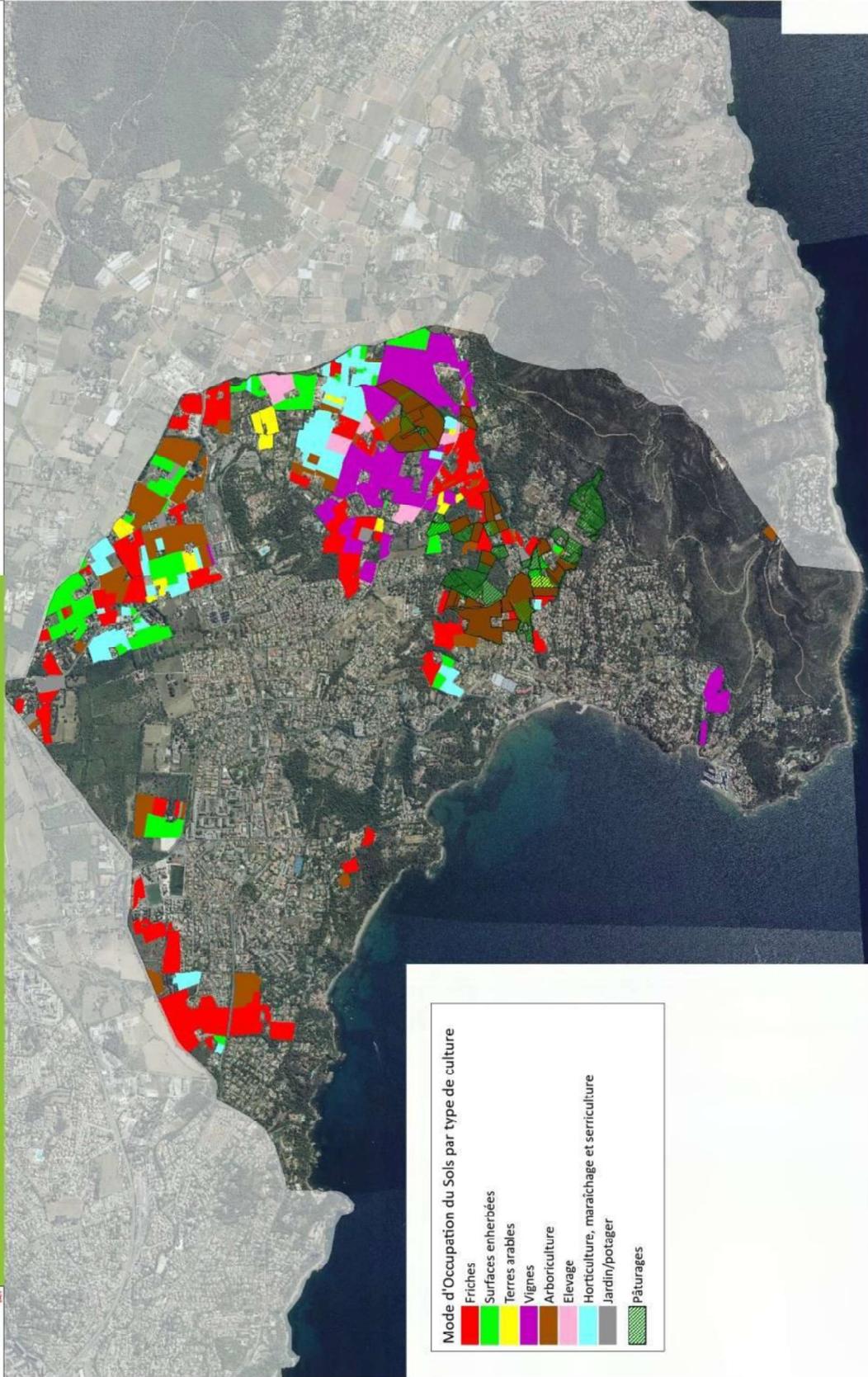
Les autres occupations du sol restent marginales, avec 5 ha de parcelles dédiées à l'élevage (escargot, chevaux...), 4,5 ha identifiés en potagers ou jardin privés et 5,5 ha de terres arables.



Mode d'Occupation des Sols Typologie des cultures - 2017



Source : CRIGE PACA, CA83, Commune du Pradet
Fond : BD ORTHO 2014 - © IGN PEAR 2000
Edition : Mars 2018



Mode d'Occupation du Sol par type de culture

■	Friches
■	Surfaces enherbées
■	Terres arables
■	Vignes
■	Arboriculture
■	Elevage
■	Horticulture, maraîchage et serriculture
■	Jardin/potager
■	Pâturages

2. Un terroir de qualité à valoriser

La commune du Pradet est recouverte par plusieurs signes d'appellations d'origine, synonyme de terroir agricole riche :

- **3 AOP (Côtes de Provence, Figue de Solliès et Huile d'Olive de Provence)**
- **IGP Vin de Méditerranée et Vin de Pays du Var, Miel de Provence.**

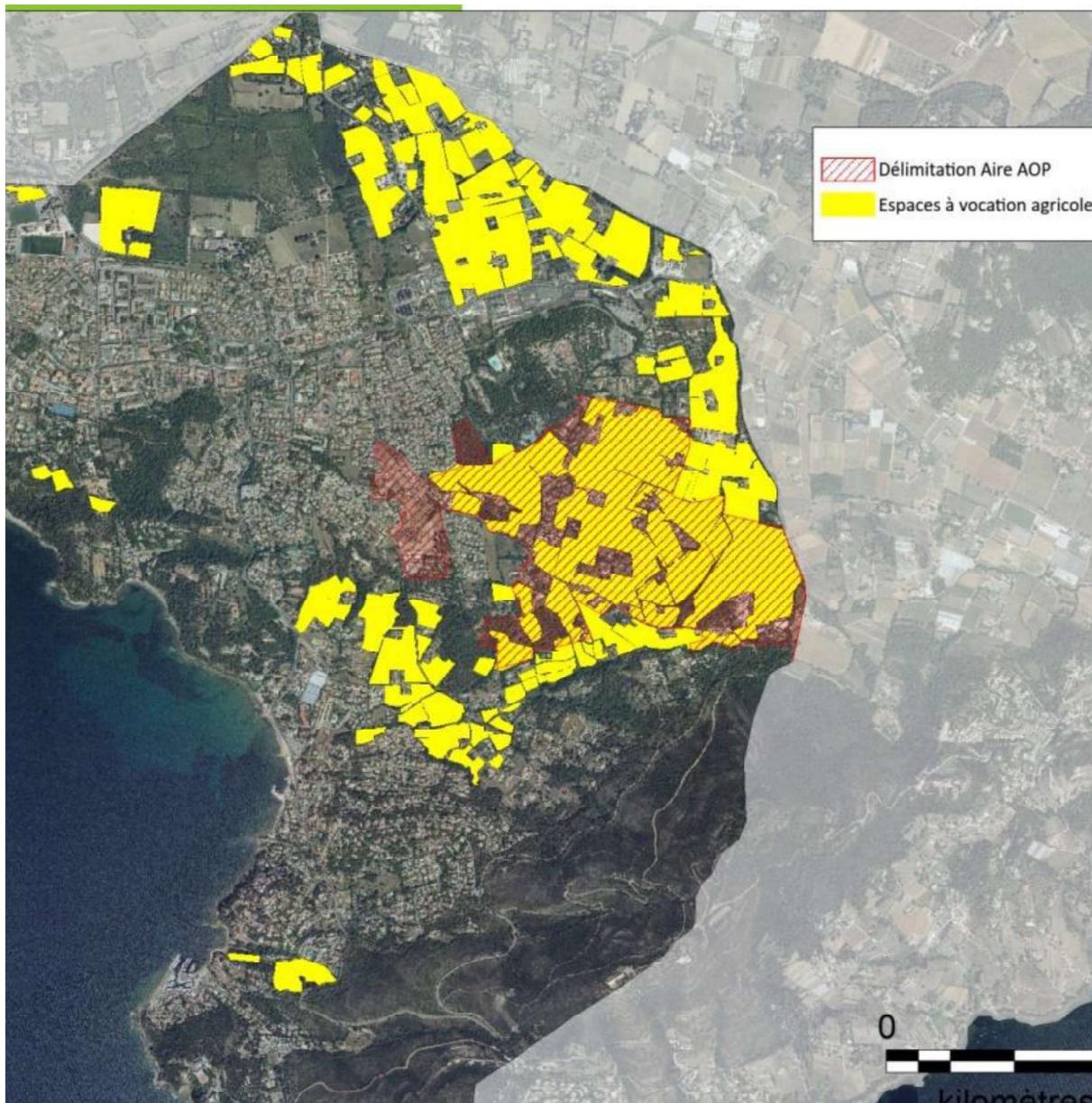
Parmi ces appellations, seule l'AOC Côtes de Provence possède une identification à la parcelle, les autres signes recouvrent l'intégralité de la commune.

Concernant l'AOP Côtes de Provence, cette appellation recouvre 96,50 ha de terres sur la commune, dont de nombreux espaces artificialisés et donc perdus pour l'agriculture.

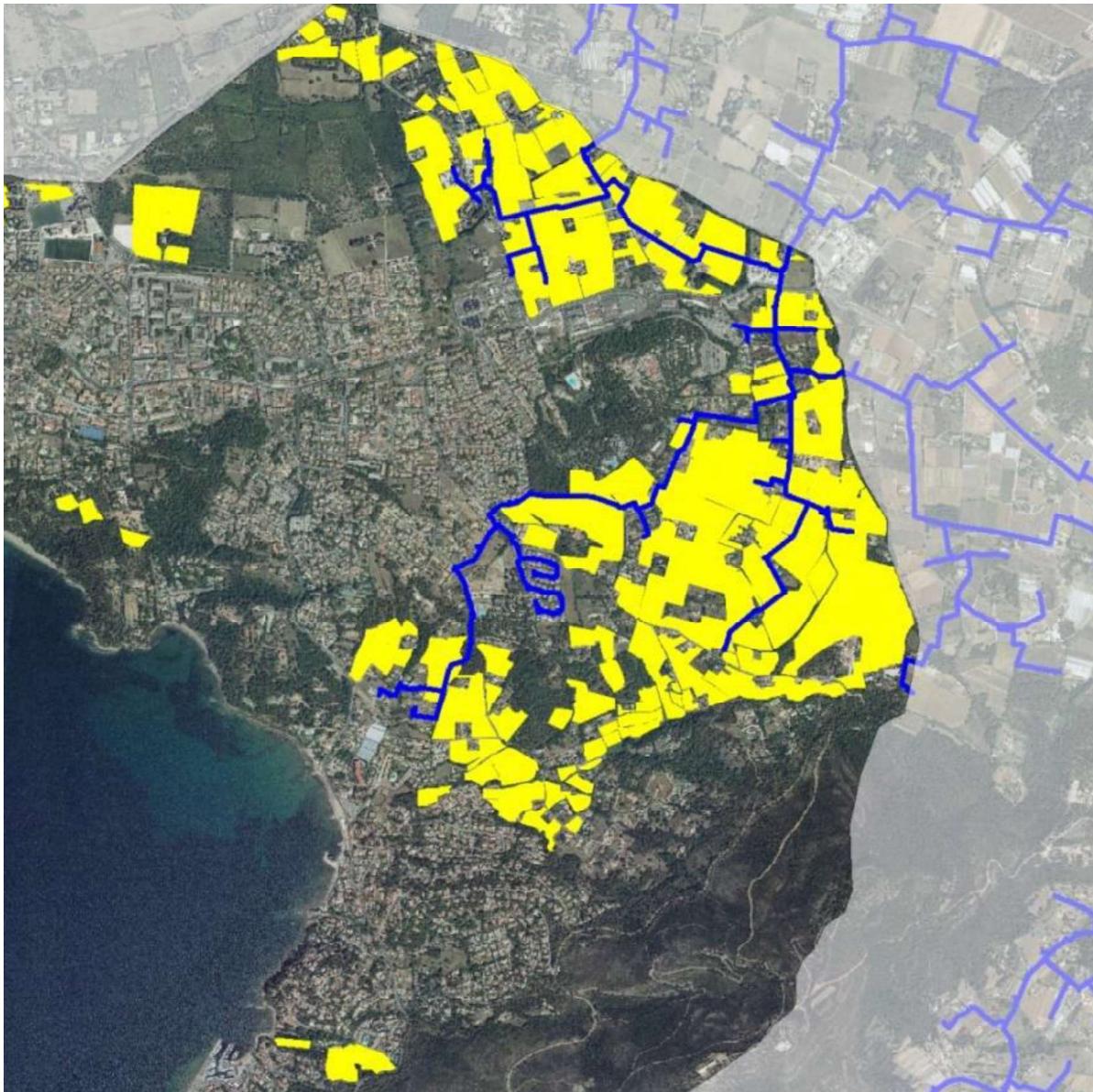
60,50 ha d'espaces agricoles sont couverts par cette AOP, dont :

- 28,2 ha de vignes

- 15 ha de terres incultes/friches qui pourraient faire l'objet d'une reconquête viticole. A noter que sur ces 15 ha, 8 ha sont actuellement pâturés par le berger de la commune.



Une grande partie des espaces agricoles de la commune du Pradet est desservie par le **réseau du Canal de Provence**. Cette desserte peut expliquer la diversité des productions sur ces secteurs ainsi que leur maintien en activité. Cette richesse et cet **équipement structurant** qu'est le Canal de Provence pour le territoire agricole communal est à protéger pour maintenir le potentiel agronomique communal.



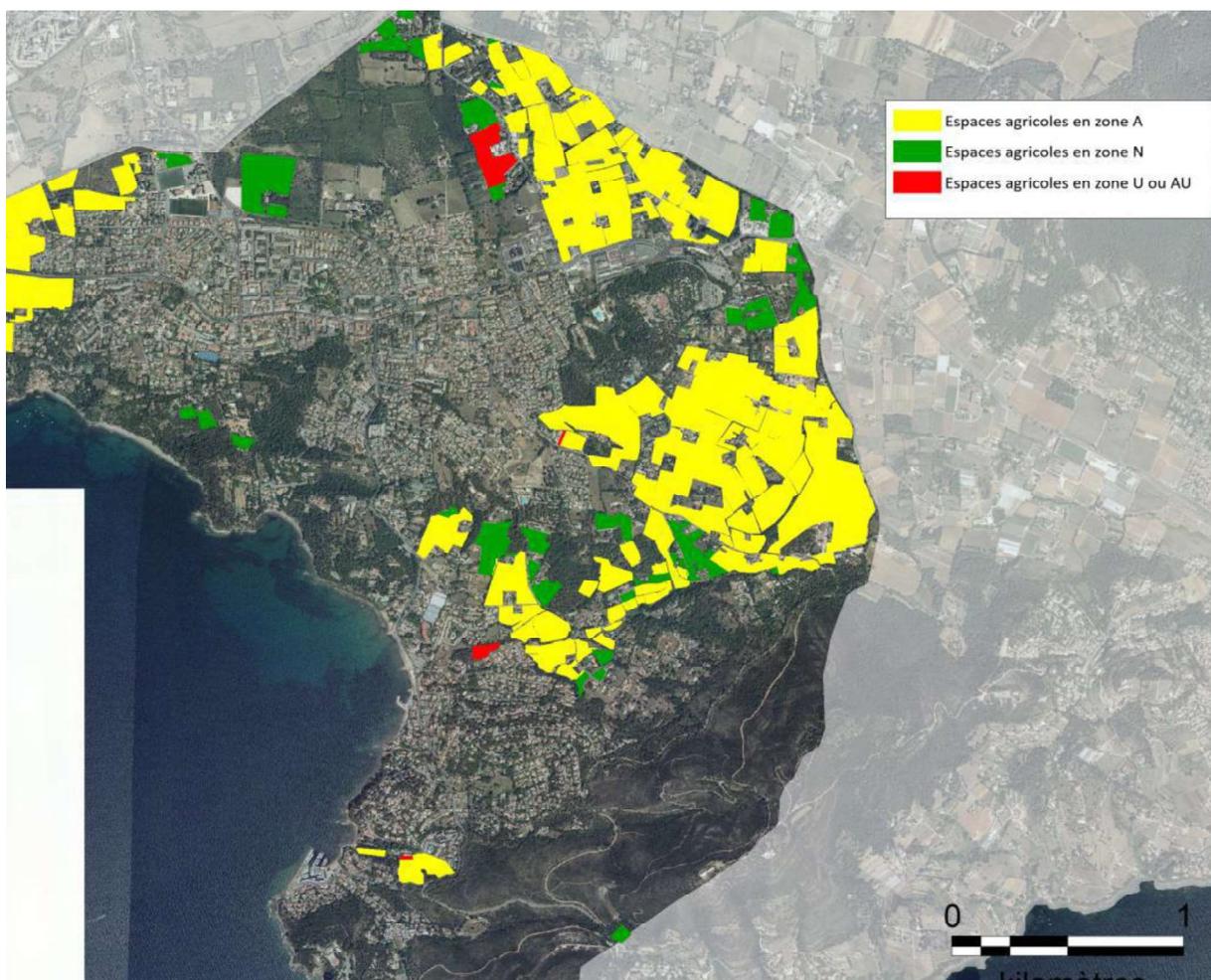
3. Composante agricole et document d'urbanisme

L'analyse du **Plan Local d'Urbanisme** de la commune du Pradet démontre que **84%** (environ 152 ha) des espaces agricoles identifiés (cultivés ou en friche) sont inscrits en **zone agricole A du PLU**.

Mais **26 ha** (soit 14 % des surfaces agricoles) sont aujourd'hui classés en **zone naturelle et forestière (N)**. Si le classement en zone N du document d'urbanisme protège assez fermement ces terres, **ce zonage est en revanche peu approprié pour l'activité agricole**. Il serait préférable de réserver le zonage naturel aux espaces sans potentiel agricole et de classer ces espaces agricoles en zone agricole.

Malgré la protection d'une grande partie de l'espace agricole par le zonage agricole du PLU, **il subsiste des secteurs amenés à disparaître alors qu'ils paraissent cultivés**. En effet, le classement de 3,4 ha de parcelle agricole en zone U ou AU, situés principalement dans les secteurs urbanisés ou en périphérie immédiate de secteurs urbanisés, sont amenés à disparaître.

Le renforcement de la protection de l'espace agricole par un périmètre de Zone Agricole Protégée est donc un enjeu majeur pour le maintien de la vocation économique agricole de la commune.



4. Identification du potentiel de foncier en friche

La réalisation du **Mode d'Occupation des Sols** a permis de localiser le **potentiel de foncier en friche**.

Trois étapes ont permis d'identifier les parcelles manifestement **sous exploitées à enjeu de reconquête agricole** :

Etape 1. Inventaire exhaustif des parcelles en friche sur le territoire.

Afin d'inventorier ce potentiel de reconquête agricole, il a été repéré, dans un premier temps, les parcelles « manifestement sous exploitées » dans l'occupation du sol agricole.

Etape 2. Sélection des parcelles en « friche » présentant **un enjeu agricole de revalorisation** puis Identification de l'état d'inculture de la friche pour être en mesure de dire si une friche sera facilement mobilisable ou pas en fonction des travaux nécessaires à sa revalorisation agricole.

Etape 3. Observation de la structure foncière des friches recensées.

La dernière étape consiste à identifier la taille des propriétés et le nombre de propriétaires détenant des terres sous exploitées. Cet indicateur permet de **mesurer le degré de morcellement des terres** : de manière générale, plus les secteurs sont morcelés (beaucoup de propriétaires pour de petites surfaces), plus le travail d'animation foncière en aval de l'étude sera volumineux.

STADE 1

**Friches herbacées à annuelles
0 à 3 ans**



STADE 2

**Friches herbacées à graminées vivaces
4 à 10 ans**



STADE 3

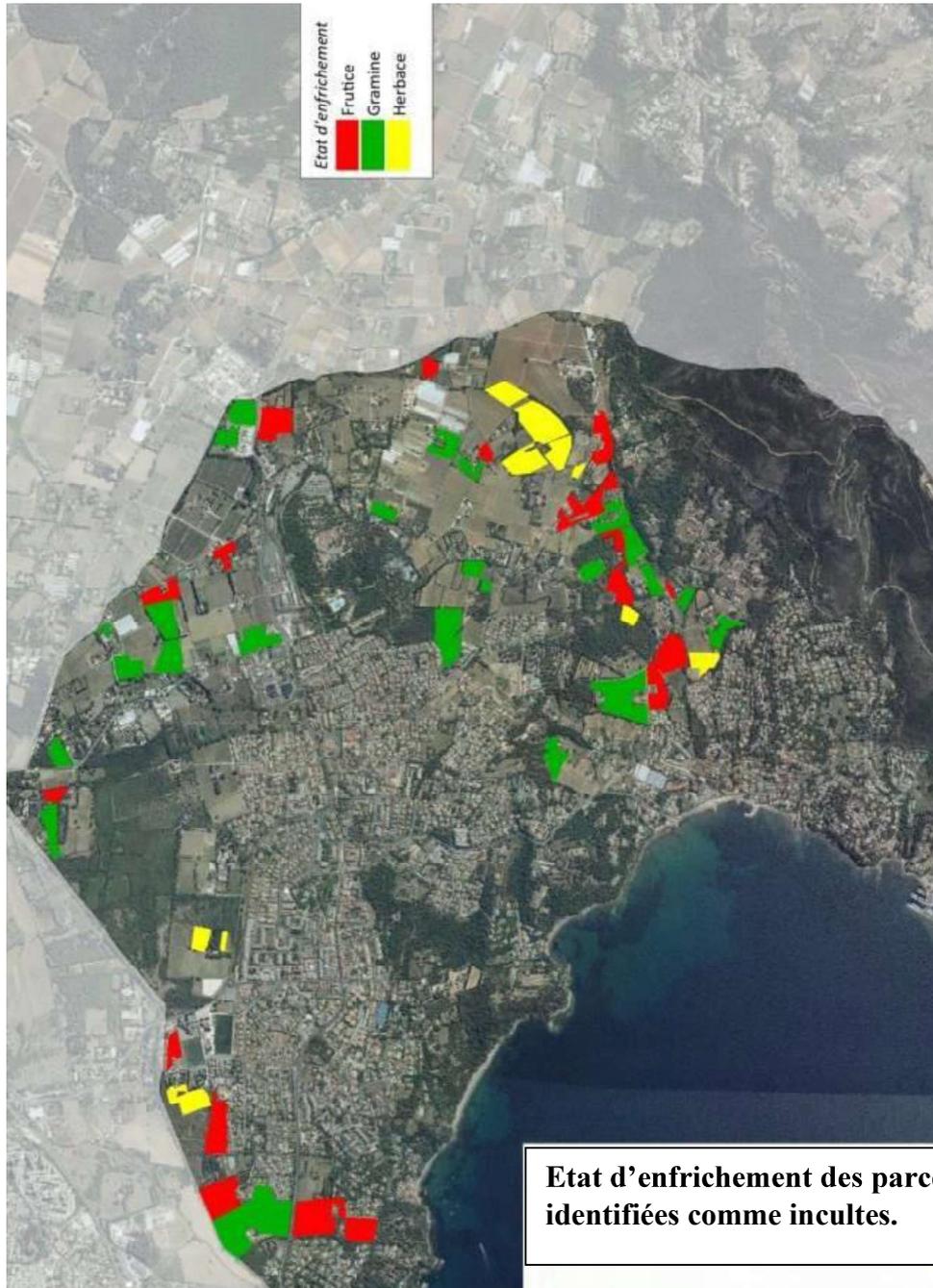
**Friches graminées vivaces à fruticée
claire Plus de 10/15 ans**

Un potentiel de foncier en friche à mobiliser

Près **d'1/3** des espaces agricoles de la commune est aujourd'hui **inculte**.

L'analyse de terrain relève que **2/3 des friches** identifiées ont un état **d'enfrichement peu important** : - Stade herbacé 17%. - Stade graminée 44%.

Ce potentiel de foncier en friche nécessite à première vue **peu de travaux de remise en état** et pourrait donc être **rapidement mobilisé** s'il fait l'objet d'une animation foncière pour sa remise en valeur. Cette déduction se fait sous réserve qu'il n'y ait pas eu de détournement de l'espace agricole (pollution des sols, dépôts de gravas, de remblais) qui empêche définitivement toute reconquête. Enfin, 25 ha soit **39%** des friches sont au stade fruticé, donc boisées à très boisées et **nécessitent de gros travaux de remise en valeur agricole**.



Un important potentiel foncier à reconquérir

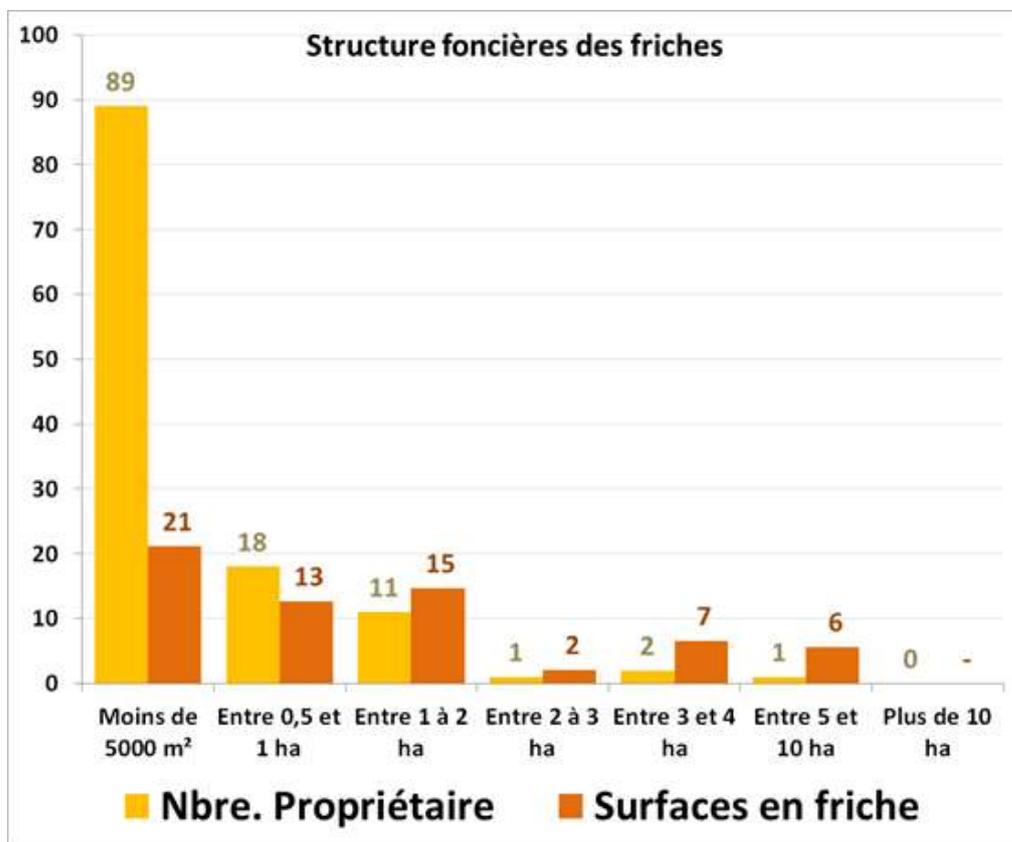
Pour comprendre l'état d'inculture des anciennes parcelles agricoles, l'étude de la structure foncière de celles-ci peut se révéler importante. En effet, **lors des successions, le grand nombre d'indivisaires peut être une des raisons qui empêche le foncier d'être libéré pour une remise en valeur agricole.** Cette étude de la structuration foncière va également permettre d'anticiper la mise en œuvre d'une animation foncière ciblée pour la revalorisation des espaces.

Les propriétaires de chaque friche ont été recensés et leurs surfaces détenues additionnées afin de disposer d'une superficie unique par propriétaire.

Sur les 64,91 ha de friches à enjeu de reconquête agricole, on compte 122 propriétés (222 propriétaires si nous comptons les indivisions). On identifie sur la commune un **important morcellement des friches** : 89 propriétaires détiennent 21 ha de parcelles de moins de 5 000 m².

De manière plus fine, on compte :

- 32% de la superficie en friche détenue par 89 propriétaires disposant de moins de 0.5 ha ;
- 20,3% de la superficie en friche détenue par 18 propriétaires disposant entre 0.5 ha à 1 ha ;
- 23,4% de la superficie en friche détenue par 11 propriétaires disposant entre 1 à 2 ha ;
- 3,1% de la superficie en friche est détenue par 1 propriétaire disposant entre 2 et 3 ha ;
- 10,9% de la superficie en friche est détenue par 2 propriétaires disposant de 3 ha à 5 ha ;
- 9,3% de la superficie en friche est détenue par 1 propriétaire disposant plus de 5 ha.



5. Analyse socio-économique de l'activité agricole sur Le Pradet

On trouve **27 exploitations agricoles** sur la commune du Pradet en novembre 2017. Chaque exploitant a été sollicité lors de la réunion de démarrage et d'information qui a eu lieu début novembre en mairie du Pradet.

Les questionnaires d'enquête auprès des exploitants ont été distribués, puis des relances ont été effectuées fin décembre 2017.

Le taux de réponses aux enquêtes est d'environ 50%, avec 13 exploitants ayant répondu au questionnaire.

Sur la base des données recueillies, un portrait de ces exploitations a pu être dressé.

- **Des exploitants jeunes et en majorité fermiers**
- **Une agriculture diversifiée et génératrice d'emplois**
- **La vente directe privilégiée par les exploitants**
- **Des exploitations dynamiques sur le territoire**
- **Des atouts présents à valoriser**
 - La présence du réseau d'irrigation (8)
 - Le développement des circuits-courts de distribution (6)
 - Le climat favorable à l'agriculture (7)
 - Le terroir présent sur la commune (6)
 - Le développement du tourisme (5).
- **Les contraintes d'un territoire périurbain**
 - L'urbanisation grandissante (11)
 - Le taux d'enfrichement (8)
 - La difficulté d'acquérir des terres agricoles (8).

Quelles actions pour aller plus loin ?

Les pistes d'actions suivantes sont issues des 13 questionnaires d'enquête reçus :

- Préserver les terres agricoles pour limiter la spéculation foncière et libérer le foncier agricole
- Promouvoir et développer les productions locales pour lesquelles il y a une forte demande
- Faciliter les nouvelles installations et pérenniser les terres agricoles communales
- Créer un lieu de vente directe des produits des exploitations locales
- Lutter contre l'enfrichement des terres en faisant payer un impôt aux propriétaires qui refusent de libérer le foncier ou qui ne le mettent pas en valeur
- Etendre le réseau du Canal de Provence sur l'ouest du territoire

IV) PROPOSITIONS D'INTERVENTION FONCIÈRE ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

1. Objectif de préservation du foncier

□ □ *Préserver les terres agricoles pour limiter la spéculation foncière et libérer le foncier agricole*

Il existe trois outils principaux pour la protection du foncier agricole

-Le Périmètre d'intervention sur les espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), à l'initiative du Conseil Départemental ou de l'intercommunalité compétente en matière d'urbanisme avec accord des communes concernées : politique de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains.

A ce jour, aucun PAEN n'a été créé dans le Var.

-La Zone Agricole Protégée (ZAP) servitude d'utilité publique ayant pour objet de soustraire de la pression urbaine des espaces agricoles à l'initiative des communes. Trois périmètres de ZAP ont été approuvés depuis 2013 sur les communes de La Roquebrussanne, La Celle et La Garde.

-La réserve foncière qui peut être constituée en vue de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement à l'initiative et de compétence communale. Une réserve foncière a été réalisée pour le projet de zone d'activités horticoles du bassin hyérois à La Crau pour laquelle un appel à candidature est en cours afin d'installer des agriculteurs sur ce secteur.

La municipalité du Pradet est très attachée ce projet de ZAP.

Elle considère que compte tenu d'une part des pressions foncières qui s'exercent sur le territoire et notamment sur l'espace agricole, et d'autre part du potentiel de développement agricole des secteurs soumis à pression, l'opportunité d'une Zone Agricole Protégée semble justifiée.

Cet outil foncier vient renforcer la politique agricole intercommunale et soutenir le développement de l'activité agricole périurbaine.

Par ailleurs, il est important d'accompagner le projet de protection de l'espace agricole d'un véritable projet de développement économique.

Si un périmètre de ZAP est délimité, ce dernier contribuera à maintenir le potentiel de production agricole du territoire, sécurisera sa vocation agricole et concourra à la concrétisation des projets agricoles des acteurs concernés, ainsi qu'à limiter la pression urbaine et à conforter le cadre de vie généré par l'agriculture.

La proximité avec La ZAP de La Garde est une réelle opportunité de protéger un bassin agricole cohérent et permettra également de ne pas reporter la pression sur les espaces moins sécurisés.

Lutter contre l'enfrichement des terres

Le diagnostic agricole a mis en avant l'existence **d'un potentiel foncier de 65 ha de parcelles en friche à enjeu de reconquête agricole.**

Pour intervenir sur cette problématique, **la SAFER** est un acteur majeur.

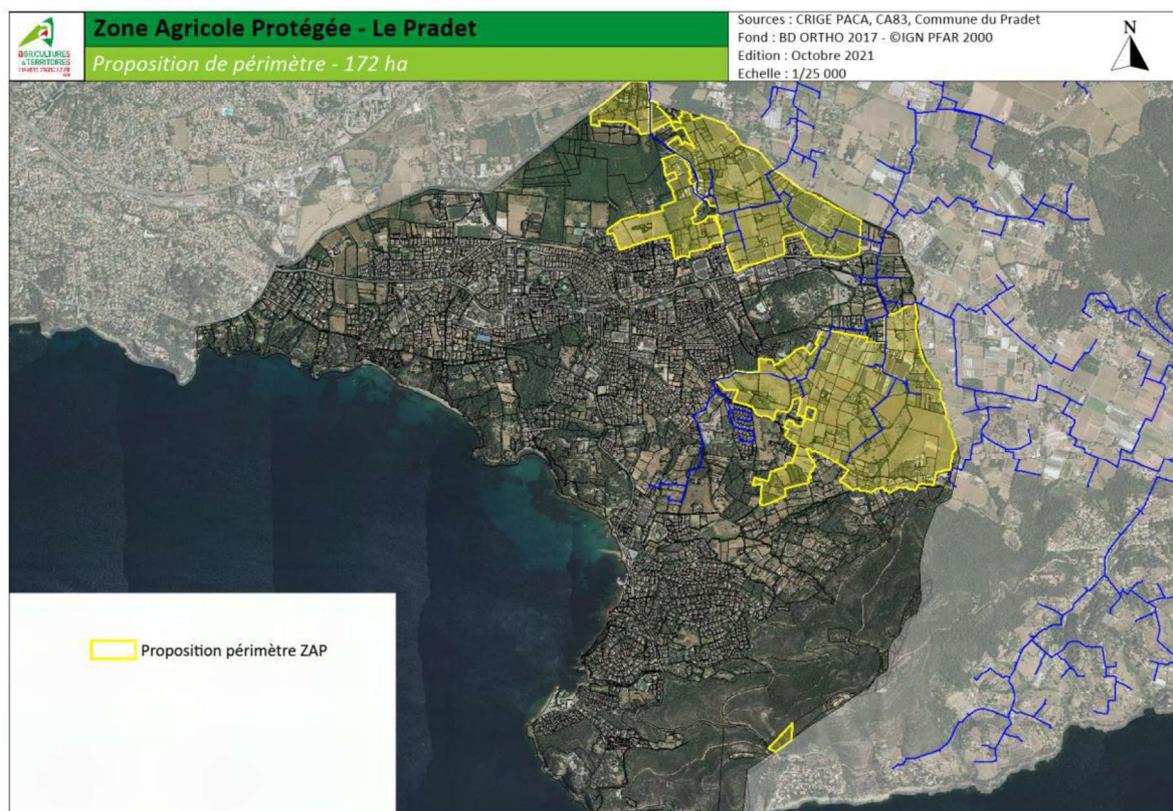
A ce jour, une Convention d'Intervention Foncière (CIF) et une Convention d'Aménagement Rural (CAR) ont été signées entre l'intercommunalité et la SAFER qui prévoient des actions liées à la veille foncière, à l'exercice du droit de préemption de la SAFER pour un motif agricole ou environnemental, à l'animation foncière sur des secteurs à enjeux ainsi qu'à l'acquisition et échanges amiables de parcelles.

Plusieurs leviers d'actions sont possibles et cumulables.

- 1- Renforcement de la mise sous surveillance des parcelles en friche et animation foncière
- 2- Procédure de mise en valeur des terres incultes à diffuser auprès de la profession

2. Objectif de confortement et de développement de l'agriculture

- Promouvoir et développer les productions locales pour lesquelles il y a une forte demande.**
- Faciliter les nouvelles installations**
- Créer un lieu de vente directe des produits des exploitations locales**
- Etudier la potentialité d'extension du réseau du Canal de Provence sur l'Ouest du territoire**



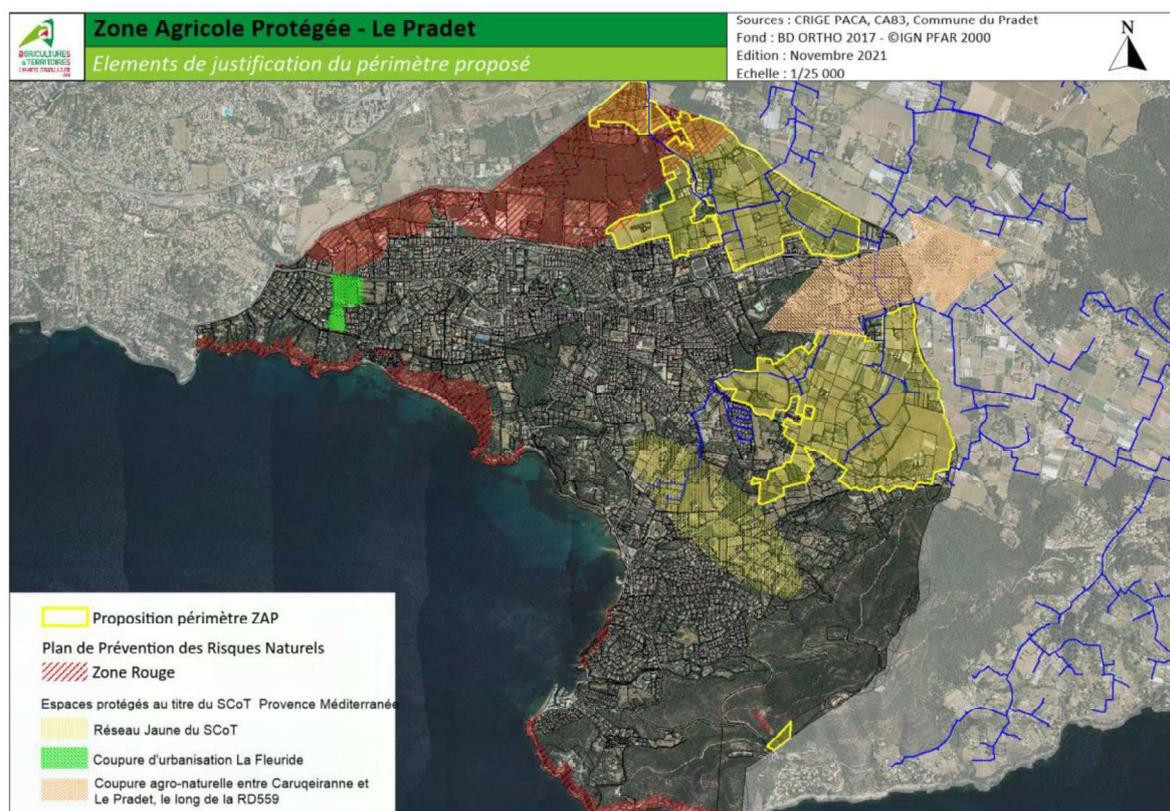
V) LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PRESERVEE ET ENCOURAGEE

Ce périmètre englobe à la fois :

- Les parcelles cultivées et en friche en zone A du PLU en vigueur et desservies par le réseau du Canal de Provence (Est du territoire) ;
- Certains espaces agricoles cultivés en zone N du PLU en vigueur et desservies par le réseau du Canal de Provence ;
- Un secteur au Sud cultivé en oliviers, résultant d'une demande de classement en ZAP de la part du propriétaire-exploitant ;
- Les parcelles agricoles situées dans l'aire AOP Côtes de Provence.

Certains secteurs ont été exclus du périmètre ZAP, c'est le cas des sites suivants :

- La majeure partie des parcelles situées en zone rouge inondable moins soumises à pression urbaine, fait exception le nord du Pradet qui malgré le risque inondation rencontre une problématique de cabanisation ;
- Les parcelles situées en réseau jaune, coupures d'urbanisation ou coupure agro-naturelles au Schéma de Cohérence Territorial de Provence Méditerranée (approuvé le 6 septembre 2019) ;
- Les parcelles non desservies par le réseau du Canal de Provence ;
- Les parcelles situées à proximité du Parc Nature Départemental et qui pourraient y entrer.

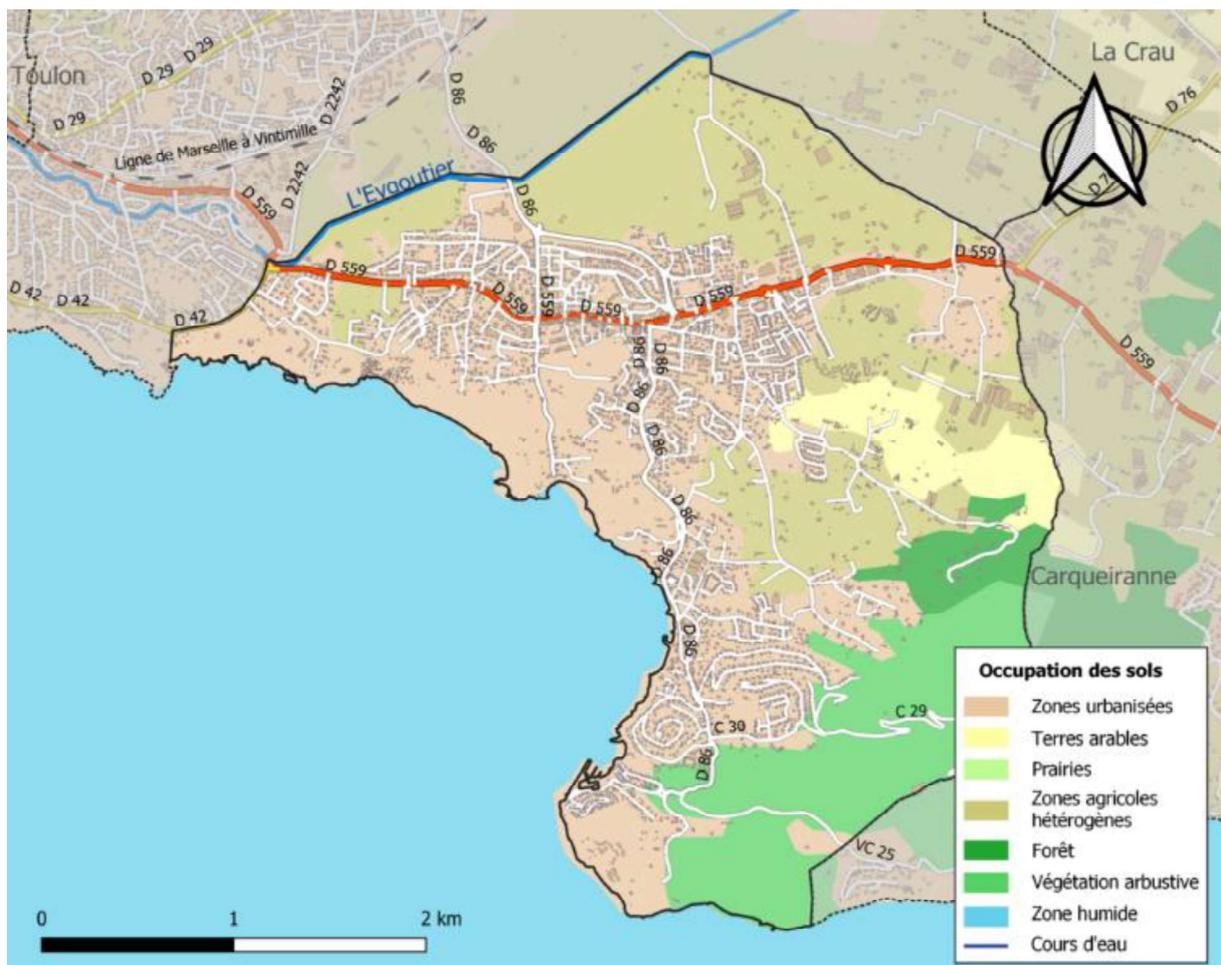


Réglementation au sein du périmètre de ZAP

L'article L112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, modifié par la LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précise que « Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet. Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

La commune du Pradet disposant d'un document d'urbanisme approuvé, les autorisations d'occupation du sol (Permis de construire, déclaration de travaux,...) sont règlementées par ce dernier. Ainsi c'est le règlement du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique à l'ensemble de la ZAP. La rédaction d'un cahier des charges spécifique à la ZAP n'étant imposée ni par les textes ni par une décision communale, il n'est pas prescrit de contrainte supplémentaire aux agriculteurs.

En application du document d'urbanisme en vigueur, une autorisation d'urbanisme ne pourra être refusée au motif de la ZAP mais au regard de la réglementation en vigueur de la zone agricole du PLU.



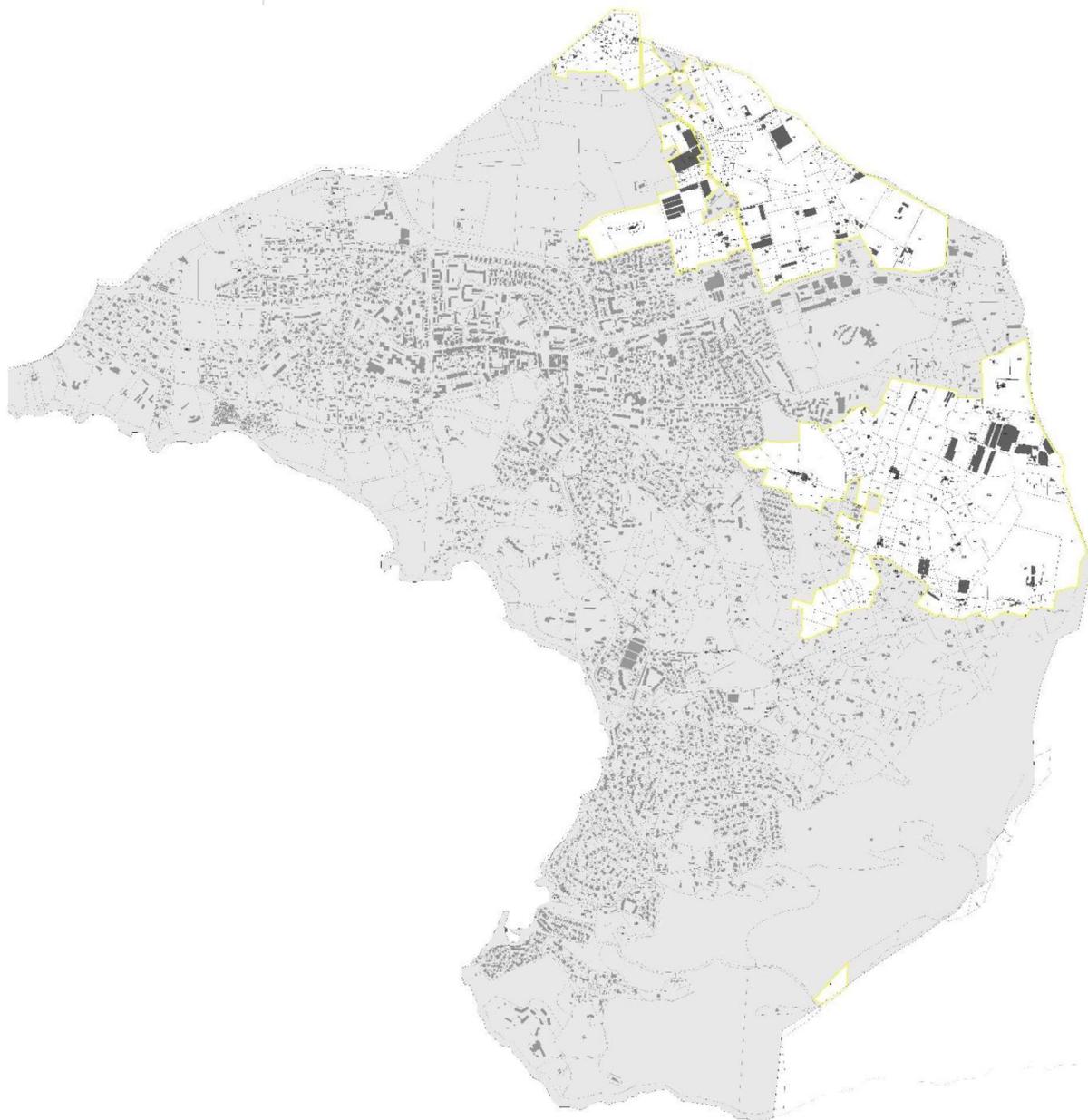


Proposition de périmètre - Zone Agricole Protégée - Le Pradet -

Sources : DGFIP, Commune du Pradet
Fond : Cadastre
Edition : Novembre 2021
Echelle : 1/5 500



Légende
Périmètre Zone Agricole Protégée
Secteurs hors Zone Agricole Protégée



II) Organisation et déroulement de l'enquête

-En date du 30 août 2022, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer a demandé à Madame la présidente du tribunal administratif de Toulon de procéder à la nomination d'un commissaire-enquêteur pour une enquête publique relative à une demande de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune du Pradet.

-En date du 5 septembre 2022, Madame la présidente du tribunal administratif de Toulon a désigné Monsieur Bernard ARGIOLAS comme commissaire-enquêteur pour l'enquête publique concernant la création d'une ZAP sur la commune du Pradet.

-Cette enquête publique se déroulera en mairie de la commune du Pradet, responsable du projet.

-Les mesures préalables à l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que les conditions de son déroulement, ont été déterminés au cours d'une réunion qui s'est tenue le 5 septembre 2022, à la DDTM, avec Monsieur GOMEZ.

Ont été évoqués :

- . Le dossier d'enquête publique.
- . Les dates et la durée de cette enquête.
- . Les formalités d'affichage et de publicité, sur les panneaux et dans la presse.
- . Les jours et heures des permanences du commissaire-enquêteur.

A l'issue de cette réunion, un dossier d'enquête publique m'a été remis, ainsi qu'une version numérique.

-Les dates des permanences, qui se sont déroulées à la mairie du Pradet, ont été fixées ainsi :

- . Lundi 7 novembre de 9h à 12h.
- . Mardi 15 novembre de 9h à 12h.
- . Mercredi 23 novembre de 9h à 12h.
- . Jeudi 1^{er} décembre de 14h à 17h.
- . Vendredi 9 décembre de 14h à 17h.

Cependant, le commissaire-enquêteur a été touché par le Covid, et, en accord avec le Tribunal Administratif et avec les services de la mairie du Pradet, la dernière permanence du vendredi 9 décembre a été repoussée au mardi 13 décembre de 9h à 12h.

-Conformément aux prescriptions de l'article R 123-17 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a côté et paraphé les registres d'enquête publique, ainsi que le dossier d'enquête, qui ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, du 7 novembre au 13 décembre 2022 inclus, soit 37 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture :

Mairie du PRADET Parc Cravero 83220 Le PRADET
Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

-Le public a pu formuler ses observations, les consigner sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à la mairie du Pradet, ou par courrier, avant la date d'expiration du délai d'enquête, à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie du Pradet.

Le dossier a en outre pu être consulté pendant la durée de l'enquête sur le site internet des services de l'État dans le Var à l'adresse suivante : <http://www.var.gouv.fr>.

-Les courriers électroniques étaient et sont accessibles sur le site internet mentionné précédemment et ont été transmis au commissaire enquêteur qui les a visés, numérotés et annexés au registre d'enquête pour être tenus à la disposition du public.

-L'avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion par voie de presse sous la rubrique "annonces légales" 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux locaux diffusés dans le département du Var, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci:

- . Var Matin et La Marseillaise, édition du 24 octobre et du 14 novembre 2022.

-L'affichage de l'avis au public a fait apparaître :

- . L'objet de l'enquête publique
- . L'identité et la qualité du commissaire enquêteur
- . Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique
- . Les jours, lieux et heures des permanences du commissaire enquêteur
- . Les lieux où l'on pouvait prendre connaissance du dossier
- . Le site internet de l'Etat où le dossier pouvait être consulté pendant la durée de l'enquête a été apposé au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée en mairie et dans les panneaux d'affichage administratif prévus à cet effet.

-L'affichage sur site a été effectué par les services de la mairie, ainsi que la modification de la date de la dernière permanence du mardi 13 décembre. La réalité de cet affichage a été contrôlée personnellement par le Commissaire Enquêteur. Un certificat d'affichage m'a été remis.

-Avant la première permanence, j'ai pu m'entretenir longuement avec Mesdames CHARRY et NIRONI, en charge du suivi du projet à la mairie du Pradet, dès le 21 septembre.

-J'ai pu rencontrer également Madame LAN, cheffe de projet urbanisme / Foncier, agricultures et territoires/ à la Chambre d'agriculture du var, le 21 octobre. Elle a piloté le projet avec les services municipaux.

-L'accès du public s'est déroulé dans d'excellentes conditions, et le climat de l'enquête a été tout à fait satisfaisant. J'ai pu constater que les obligations réglementaires relatives à la préparation et au déroulement de l'enquête publique ont été respectées, et je n'ai constaté aucune irrégularité.

- Le public a pu :

- .Accéder au dossier, pendant toute la durée de l'enquête publique, consigner ses observations, appréciations, suggestions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition.
- .Rencontrer, s'il le souhaitait, le commissaire enquêteur aux heures et jours des permanences.
- .Transmettre ses observations au commissaire enquêteur par correspondance ou par voie électronique.

-Pendant toute la durée de l'enquête, j'ai pu bénéficier de l'aide et des conseils éclairés de Mesdames CHARRY et NIRONI. Elles ont toujours fait preuve d'une grande disponibilité, dans une ambiance conviviale et sereine qui a grandement facilité mon action.

-Le mardi 13 décembre 2022, à 12h, date d'expiration du délai de l'enquête publique, le commissaire enquêteur, après avoir constaté qu'il ne se présente plus d'intervenants, que l'heure fixée pour la clôture de l'enquête publique est dépassée a, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2022, déclaré clos et signé les registres d'enquête publique.

III) Observations du public

Au cours de cette enquête publique qui s'est déroulée du 7 novembre au 13 décembre 2022, le public a fait part de ses observations de plusieurs manières :

-D'abord, sur le registre d'enquête publique dans les locaux de la mairie du Pradet au cours des permanences du commissaire enquêteur.
Elles sont numérotées de R1 à R48.

-Ensuite, de manière dématérialisée, sur le site de la DDTM.
Ces contributions sont classées d'Observation 1 à Observation 18.

-Enfin par courrier, adressé au commissaire.
Les lettres sont classées de Courrier 1 à Courrier 18.
Elles sont parfois accompagnées de dossier, PV de constat, ...
Ils sont annexés également au registre d'enquête publique.

Toutes ces interventions du public sont présentées ci-après sous une forme résumée, l'intégralité se trouvant dans les registres ou annexés à ceux-ci.
Elles sont accompagnées parfois des réponses des services de l'urbanisme de la mairie du Pradet, consulté pour les questions les plus techniques ou qui n'avaient que peu de rapport avec l'enquête publique.

1) Les observations sur les registres:

-Lundi 7 novembre de 9h à 12h : permanence 1.

R1 : Bernard LANDRI.

Favorable à la ZAP pour préserver l'espace agricole, remettre en culture les friches et garder au Pradet son caractère « village ».

R2 : Ornella DUNAND.

Très favorable à la ZAP pour stopper l'urbanisation devenue trop importante.

R3 : Christine WATEL.

Totalement favorable à la ZAP. Elle rappelle l'essentiel des arguments municipaux en faveur de la ZAP, ainsi que l'action menée par le CIL en 2009 contre le PLU de l'époque. Elle est Présidente du CIL de la Grenouille.

R4 : Geneviève GAUDIN et Hélène BOGA, voisines et venues ensemble.

Elles sont, avec le même argumentaire, tout à fait favorable à la ZAP.

R5 : Christophe et Jérôme BONET, venus ensemble. Parcelle cadastrée AA n°223.

Ils sont contre la présence de leur terrain dans le périmètre provisoire de la future ZAP.

Les raisons : *Le terrain n'est plus cultivé depuis 1995, et pas de projet agricole.

*C'est un terrain fortement dégradé et pollué (cf. procès-verbal de constat).

*Il est enclavé et coupé des réseaux d'eau et d'électricité.

*Il est sous promesse de vente avec un aménageur.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme :

« Demande l'exclusion de la parcelle AA 223 du périmètre de ZAP : **avis défavorable de la commune**

-L'enfrichement ou la non exploitation d'un terrain n'est pas un argument à retenir. Seul le potentiel agricole de la parcelle est pris en considération dans la décision d'intégrer ou non un terrain dans la ZAP.

-Historiquement, ce secteur a toujours été cultivé. En témoigne le classement en zone NC au titre du Plan d'Occupation des Sols de 1986 (avant approbation du PLU). Il s'agissait d'une « zone à vocation agricole protégée ».

-La pollution présente sur la parcelle et à laquelle messieurs BONET font référence n'est pas irréversible et une remise en état, certes difficile, est envisageable. Les services de la Métropole TPM et la Chambre d'agriculture du Var travaillent de concert pour trouver des solutions opérationnelles à ces problématiques, récurrentes dans notre département.

-La situation enclavée et coupée des réseaux de cette parcelle n'est pas une contrainte pour une exploitation agricole. En revanche, le fait que ce secteur soit insuffisamment équipé en termes de réseaux le rend particulièrement inadéquat à l'urbanisation.

-Ces terrains relèvent du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le jugement de 2015 entérinant l'annulation du PLU sur le secteur de la Grenouille. A ce titre, les services de l'Etat ont été consultés à plusieurs reprises sur divers projets d'aménagement présentés par des aménageurs ou propriétaires sur ce secteur et ont jugé qu'il était insuffisamment équipé, en discontinuité de l'urbanisation existante et concerné par une zone humide qui représente une sensibilité environnementale très forte.

-Les aménageurs intéressés par le tènement de la Grenouille ont été reçus en Mairie. A aucun moment, leur projet n'a été encouragé. La promesse de vente n'engage que les signataires et non les services de la commune en termes d'aménagement du territoire.

-Les parcelles AA 62 et AA 222, mitoyennes de la propriété BONET ne sont pas incluses dans le périmètre de ZAP au motif qu'elles ne présentent aucun potentiel agricole. Ce sont des parcelles qui abritent des habitations. Elles seront classées en zone A dans le prochain document d'urbanisme (PLUI).

-La concertation sur le projet de ZAP a été réalisée conformément aux dispositions réglementaires prévues dans le cadre d'une procédure de création d'une ZAP ».

R6 : Marie-Christine et Gérard GRAMAGLIA Parcelle AB 122.

Elle est située en bordure du périmètre provisoire, et ils ne veulent pas que leur parcelle soit dans la future ZAP.

Leurs raisons : leur parcelle est enclavée et entourée de lots construits. Ils souhaitent donc que leur terrain reste en zone agricole simple et pas en ZAP.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme

« Demande l'exclusion de la parcelle AB 122 du périmètre de ZAP : **avis défavorable de la commune**

-Les conjoints GRAMAGLIA attirent l'attention de la commune sur certaines parcelles situées autour de leur propriété et étant anormalement utilisées. Il leur a été confirmé à plusieurs reprises que ces parcelles font l'objet d'une procédure en matière de droit pénal de l'urbanisme.

-Le potentiel agricole de leur parcelle, non bâtie, classée en zone A au titre du PLU et en continuité de la zone agricole existante, est avéré. L'intégration dans le périmètre de ZAP est donc justifiée.

-L'observation concernant les constructions en zone UG du PLU sont sans objet au regard de la procédure de ZAP. Néanmoins, il est à noter que ces constructions font partie d'un projet retenu dans le cadre d'un appel à candidature et qu'il est bien en lien avec l'activité agricole (production de cosmétiques à base de plantes) ».

Fin de la permanence 1.

Hors permanence :

R7 : Claude et Anne-Marie PUBEREAU.

Favorables à la création d'une ZAP.

-Mardi 15 novembre de 9h à 12h : permanence 2.

R8 : Karine FORESTO.

Parcelle 207. Souhaite son maintien en ZAP. Souhaite le maintien des permis de construire datant de 1996 concernant trois bâtiments sur cette parcelle. Fournira un courrier complémentaire détaillé.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme :

« **Karine FORESTO** (cf. R8 & C2) - parcelle [BK 207 & 390](#)

*Demande de maintien des parcelles BK 207 et 390 dans le périmètre de ZAP : **avis favorable de la commune***

-Concernant la demande du maintien du PC de 1996 sur ces terrains : sans objet avec la procédure de ZAP. Une procédure en droit pénal de l'urbanisme est en cours et le secret de l'instruction demeure en vigueur ».

R9 : Marc GIORDANO.

Parcelle 206. Adressera un courrier complémentaire...

R10 : Nicole CRAVERO et Denis CZUCKERMAND, ensemble.

Parcelles 536 et 537. Souhaitent que dans un souci de cohérence urbaine, tout un ensemble de parcelles n'entrent pas dans la ZAP pour permettre la poursuite de l'urbanisation entre deux zones qui sont déjà urbanisées.

Questions complémentaires : peut-on installer des ruches ? Et des jardins partagés ?

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme :

Nicole CRAVERO et Denis CZUCKERMAND (cf. R10) - parcelles [AC 536 & 537](#)

*Demande l'exclusion des parcelles AC 536 et 537 du périmètre de ZAP : **avis défavorable de la commune***

-L'urbanisation de ce secteur n'est aujourd'hui plus d'actualité. Ces terrains relèvent du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le jugement de 2015 entérinant l'annulation du PLU sur le secteur de la Grenouille. A ce titre, les services de l'Etat ont été consultés à plusieurs reprises sur divers projets d'aménagement présentés par des aménageurs ou propriétaires sur ce secteur et ont jugé qu'il était insuffisamment équipé, en discontinuité de l'urbanisation existante et concerné par une zone humide qui représente une sensibilité environnementale très forte.

-Ces terrains sont non bâtis, localisés en continuité de la zone naturelle du Plan et disposent d'un potentiel agricole avéré.

-Concernant l'installation de ruches en ZAP : tout détenteur de ruche doit être répertorié et déclaré à la DDPP, il doit avoir un numéro d'apiculteur (pro ou amateur). Une distance d'implantation par rapport aux habitations doit être respectée.

Dans le cadre de l'animation de la ZAP, une convention de « bonne conduite » sera mise en œuvre concernant la création de jardins partagés en zone afin de lutter contre la cabanisation ».

R11 : Ensemble : André DELPONT, Roseline LETHIEN, Francis et Anne-Marie JETOU, M et Mme PAONE, Patrick et Christine LEOTARD, Jacques et Martine CHIRI. Tous très favorable au projet de ZAP, en reprenant les arguments développés dans le dossier de présentation de la future ZAP.

R12 : M et Mme André BONGIOVANNI.

Parcelle AA 61. Souhaite que leur terrain soit constructible et ne fasse donc pas partie de la future ZAP.

Un courrier et un procès-verbal de constat accompagne leur requête.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme :

André BONGIOVANNI (cf. R12 & C1) - parcelle [AA 61](#)

« Demande l'exclusion de la parcelle AA 61 du périmètre de ZAP : **avis défavorable de la commune** »

-Ce terrain relève du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le jugement de 2015 entérinant l'annulation du PLU sur le secteur de la Grenouille. A ce titre, les services de l'Etat ont été consultés à plusieurs reprises sur divers projets d'aménagement présentés par des aménageurs ou propriétaires sur ce secteur et ont jugé qu'il était insuffisamment équipé, en discontinuité de l'urbanisation existante et concerné par une zone humide qui représente une sensibilité environnementale très forte.

-Historiquement, ce secteur a toujours été cultivé. En témoigne le classement en zone NC au titre du Plan d'Occupation des Sols de 1986 (avant approbation du PLU). Il s'agissait d'une « zone à vocation agricole protégée ».

-M. BONGIOVANNI indique que cette parcelle a été cultivée jusqu'en 2004 par lui-même, ce qui renforce l'argument qu'elle dispose d'une vocation agricole et d'un potentiel agricole avérés ce qui justifie son maintien dans le périmètre de ZAP.

-L'intégration en ZAP des terrains agricoles en friches est tout à fait pertinente car la mise en œuvre de cette servitude d'utilité publique sur ces terrains peut encourager leur remise en culture.

-Les problèmes de voisinage auxquels M. BONGIOVANNI fait référence sont sans objet avec la procédure de ZAP.

-Une procédure pénale en matière de droit de l'urbanisme est actuellement en cours sur les terrains en proie à la cabanisation situés en mitoyenneté de la parcelle AA 61 ».

R13 : M FRANCESCHI et Mme MOUTUT venus ensemble et représentants

« **Le Pradet environnement** ».

Très favorables à la future ZAP, ils souhaitent qu'elle soit dès maintenant agrandie pour englober des secteurs actuellement en zones A et N (autour de la RD559 rond-point de la diligence, quartier des clapiers, secteurs de la Garonne et de la Cibonne, et le secteur de la Fleuride). Ils font référence au courrier du 24 mars de la Chambre d'Agriculture du Var, courrier présent dans le dossier de l'enquête publique.

R 14 : M et Mme TAVAROM :

Ils sont favorables à ce projet et à l'installation de futurs agriculteurs.

R15 : Jean-Pierre BONGEOT :

Favorable au projet.

Fin de la permanence 2.

Hors permanence :

R16 : Jacques CHIRI :

Confirme son accord total avec le projet de ZAP, par nature, pour lui, d'utilité publique..

R17 : Gilles VIDAL :

Soutient les remarques de M Bongiovanni et conteste l'installation « sanctuarisée » de « Gens du voyage sur les parcelles voisines...

R18 : Bruno MARQUET :

Souhaite la création de jardins partagés dans le périmètre provisoire de la future ZAP.

R19 : Francis et Danielle OURADOU.

Favorable à la ZAP, et contre l'urbanisation galopante.

R20 : Julien et Aurélie RUFIN.

Très favorables au projet de ZAP, avec reprise de l'argumentaire du dossier de présentation.

R21 : Matthieu et Emerentienne CARIO.

Très favorables à la ZAP.

-Mercredi 23 novembre de 9h à 12h: permanence 3.

R22 : famille GIORDANO.

Souhaite vendre la maison existante sur la parcelle 107, et ajouter du terrain pris sur la parcelle 108.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme :

*Souhait de vendre la maison existante sur parcelle AC 107 avec division parcelle AC 108 pour récupérer du jardin : **sans objet vis-à-vis de la procédure de ZAP***

-La vente d'une habitation dont l'existence légale n'est pas mise en cause est tout à fait possible en zone agricole ou en ZAP.

R23 : Mireille GABRIEL.

Très favorable à la ZAP pour lutter contre la spéculation foncière, favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, et développer les circuits courts.

R24 : Jacques et Christine MORVANT.

Propriétaires d'un verger d'oliviers en zone agricole. Souhaitent qu'il soit inclus dans la Future ZAP pour pérenniser encore plus l'existence de ce verger.

R25 : Jacques et Christine DUVOUX.

Très favorable à la ZAP, et même à son extension à un certain nombre de parcelles.

R26 : Gisèle LE LABOUSSE.

Très favorable au projet.

Fin de la permanence 3.

-Jeudi 1^{er} décembre, de 14h à 17h : permanence 4.

(Registre numéro 2).

R27 : M et Mme PICARD.

Très favorables à la ZAP.

R28 : Jean-Pierre PASCAL.

Très favorable.

R29 : Gilles VIDAL.

Très favorable.

R30 : Robert GIORGI.

Parcelle AC 87.

Souhaitent que leur parcelle ne fasse pas partie de la ZAP. Une lettre accompagne sa venue.

R31 : Claude JAUFFRET.

Parcelle AY 12. Elle est plantée de figuiers, et en zone agricole. Souhait, pour renforcer le caractère de ce terrain, qu'il soit inclus dans le périmètre de la future ZAP.

R32 : Michel ROYER. Président du CIL des Oursinières.

Demande le classement en ZAP des terrains plantés de vignes en contre bas de l'avenue Roussel.

Une lettre complémentaire est remise.

R33 : Claude LARUELLE.

Favorable à la ZAP.

R34 : Christophe et Jérôme BONET :

Remise d'une lettre et d'un Procès-verbal de constat.

Réponse des services de l'urbanisme en R5.

R35 : M et Mme RAIMBAULT.

Favorable au projet.

R36 : Joël GABRIEL.

Très favorable au projet.

Fin de la permanence 4.

Hors permanence :

R37 : M NUREL.

Très favorable à la ZAP.

R38 : Patricia PREDA.

Très favorable.

R39 : M et Mme HABABOU.

Très favorables, mais souhaitent l'élargissement dès maintenant.

R40 : Christiane GRANCHAMP pour l'ADPLG (Association de Défense du Plan de La Garde).

Très favorable, mais avec quatre questions ou remarques :

- Pour quelle raison toute la zone agricole n'est pas dans la ZAP ?
- Il faut intégrer dans la ZAP toutes les zones cabanisées pour libérer les terrains et leur rendre leur vocation agricole.
- Le forage de la Foux doit être reconnu officiellement et protégé.
- Il est nécessaire que l'action soit commune entre Le Pradet et La Garde pour protéger le Plan.

R41 : M et Mme FALIJAR (?)

Très favorable.

R42 : Anne BRIAM.

Très favorable.

-Vendredi 13 décembre, de 9h à 12h.

En remplacement du vendredi 9 : permanence 5.

R43 : Robert GIORGI qui dépose un courrier de son voisin Jean-Luc BOREL.

Rappelle de façon détaillée son souhait que sa parcelle AA152 ne fasse pas partie de la future ZAP.

R44 : M et Mme BIASUTTO.

Plusieurs questions :

- Sur les différences entre la ZAP et la zone agricole actuelle.
- Sur le devenir du chemin de la Foux.
- Sur les critères retenus pour déterminer le périmètre de la ZAP.
- Sur l'existence éventuelle d'un référent agricole.
- Est-ce que la ZAP va agir sur la cabanisation ?

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme :

M. et Mme BIASUTTO (cf. R44) - parcelles [AB 40](#), [41](#) et [42](#)

Pas de demande spécifique, seulement des interrogations.

-Différence entre la zone agricole actuelle et la ZAP : pas de différence au niveau des règles qui s'appliquent au regard du règlement et du zonage du PLU. Le passage en ZAP est l'affirmation du caractère agricole de la zone.

-Devenir du chemin de la Foux : sans objet vis-à-vis de la procédure de ZAP.

-Critères retenus pour le périmètre de ZAP :

- *Les parcelles cultivées et en friche en zone A du PLU en vigueur et desservies par le réseau du Canal de Provence (Est du territoire) ;*
- *Certains espaces agricoles cultivés en zone N du PLU en vigueur et desservies par le réseau du Canal de Provence ;*
- *Un secteur au Sud cultivé en oliviers, résultant d'une demande de classement en ZAP de la part du propriétaire-exploitant ;*

- *Les parcelles agricoles situées dans l'aire AOP Côtes de Provence.*
- Certains secteurs ont été exclus du périmètre ZAP, c'est le cas des sites suivants :*
- *La majeure partie des parcelles situées en zone rouge inondable moins soumises à pression urbaine, fait exception le nord du Pradet qui malgré le risque inondation rencontre une problématique de cabanisation ;*
 - *Les parcelles situées en réseau jaune, coupures d'urbanisation ou coupure agro-naturelles au Schéma de Cohérence Territorial de Provence Méditerranée (approuvé le 6 septembre 2019) ;*
 - *Les parcelles non desservies par le réseau du Canal de Provence ;*
 - *Les parcelles situées à proximité du Parc Nature Départemental et qui pourraient y entrer.*
- Un référent agricole existe en Mairie, c'est l'agent communal en charge du service environnement qui est en étroite liaison avec les services de la Chambre d'agriculture et du service agriculture de la Métropole TPM.*
- La lutte contre la cabanisation des zones agricoles sera renforcée par la création d'une ZAP sur la commune du Pradet.*

R45 : Marie-Christine et Gérard GRAMAGLIA.

Souhaite toujours que leur parcelle AB122 reste en simple zone agricole plutôt qu'en ZAP.
Dossier joint (C15).

R46 : Mme CARRERE. : Mme CARRERE (cf. R46) - parcelles [BK 401](#)

Voudrait connaître le cahier des charges et les règles de la ZAP.

Éléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme :

Pas de demande spécifique, seulement une interrogation sur le cahier des charges de la ZAP.

-Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres cultivées du développement urbain d'une commune. Une ZAP est annexée au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Il n'existe pas de cahier des charges particulier s'appliquant sur ce périmètre. Le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur sera la réglementation de la zone agricole protégée. Aucune restriction particulière ne sera indiquée au-delà de ce que contient déjà le règlement de la zone agricole du PLU actuel.

-En application du document d'urbanisme en vigueur, « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles directement nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées » en zone A. Ainsi, une autorisation d'urbanisme ne pourra être refusée au motif de la ZAP mais au regard de la réglementation en vigueur de la zone agricole du PLU.

R47 : Maurice FRANCESCHI.

Souhaite la continuité de la ZAP entre les parties nord et sud pour la connexion écologique et la préservation paysagère. Accompagné du courrier 16.

R48 : Mme MOUTTET.

Dépose une contribution d'Europe Ecologie Les Verts, qui souhaite une extension de la ZAP dès maintenant comme préconisée par la chambre d'agriculture.

Fin de la permanence 5.

2) Les observations sur le site de la DDTM

-OBS. 1 : Sergine LAMOUR.

Très favorable à la future ZAP.

-OBS 2 : Jean-Marie GIRARDOT.

Très favorable à la future ZAP.

-OBS 3 : Christian FERRAND.

Très favorable à la future ZAP.

-OBS 4 : Marguerite POUGET.

Très favorable à la future ZAP.

-OBS 5 : Eric CHABOT.

Très favorable à la future ZAP.

-OBS 6 : Denis TENDIL.

Très favorable à la future ZAP.

-OBS 7 : Valérie RALLIAND.

Très favorable à la future ZAP, et en agrandissant son périmètre.

-OBS 8 : Jacques FAURE.

Très favorable à la future ZAP, et en agrandissant son périmètre.

-OBS 9 : Jacques FAURE.

Précisions complémentaires.

-OBS 10 : Cécile CLAVEAU.

Conseil de Messieurs BOREL, BONGIOVANNI, BONET et GIORGI.

Argumentaire des différents propriétaires, sans que l'existence de la ZAP ne soit remise en cause. « Mes clients ne souhaitent donc pas l'inclusion de leurs parcelles dans le périmètre de la zone agricole protégée sur la Commune du Pradet. »

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme, valables également pour le courrier 13 : Cabinet BERENGER BLANC BURTEZ-DOUCEDE associés représentant l'indivision BOREL, M. et Mme BONGIOVANNI, M. Christophe BONET et M. Robert GIORGI (cf. OBS10 & C13) - parcelles [AA 152](#), [AA 61](#), [AA 223](#) et [AC 87](#)

« Demande l'exclusion des parcelles AA 152, AA 61, AA 223 et AC 87 du périmètre de ZAP : avis défavorable de la commune

-L'urbanisation de ce secteur n'est aujourd'hui plus d'actualité. Ces terrains relèvent du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le jugement de 2015 entérinant l'annulation du PLU sur le secteur de la Grenouille. A ce titre, les services de l'Etat ont été consultés à plusieurs reprises sur divers projets d'aménagement présentés par des aménageurs ou propriétaires sur ce secteur et ont jugé qu'il était insuffisamment équipé, en discontinuité de l'urbanisation existante et concerné par une zone humide qui représente une sensibilité environnementale très forte.

-Historiquement, ce secteur a toujours été cultivé. En témoigne le classement en zone NC au titre du Plan d'Occupation des Sols de 1986 (avant approbation du PLU). Il s'agissait d'une « zone à vocation agricole protégée ».

-L'enfrichement ou la non exploitation d'un terrain n'est pas un argument à retenir. Seul le potentiel agricole de la parcelle est pris en considération dans la décision d'intégrer ou non un terrain dans la ZAP. De plus, l'intégration en ZAP des terrains agricoles en friches est tout à fait pertinente car cette la mise en œuvre de cette servitude d'utilité publique sur ces terrains peut encourager leur remise en culture.

-La pollution présente sur certaines parcelles susvisées (AA 61 et AA 223) n'est pas irréversible et une remise en état, certes difficile est envisageable. Les services de la Métropole TPM et la Chambre d'agriculture du Var travaillent de concert pour trouver des solutions opérationnelles à ces problématiques, récurrentes dans notre département. Une remise en culture de ces terrains préviendra les dépôts sauvages de déchets.

-La situation enclavée et coupée des réseaux de cette parcelle n'est pas une contrainte pour une exploitation agricole. En revanche, le fait que ce secteur soit insuffisamment équipé en termes de réseaux le rend particulièrement inadéquat à l'urbanisation.

-Concernant la parcelle AC 87 appartenant à M. GIORGI, un certificat d'urbanisme tacite a bien été délivré le 14/11/21 mais il est à noter que lorsqu'un certificat d'urbanisme opérationnel passe en tacite, il devient un simple certificat d'urbanisme d'information (cf. articles L410-1 et R 410-12 du code de l'urbanisme) et qu'il en résulte dès lors que la réponse ne vaut que pour les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain. Le CU tacite ne constitue donc en aucun cas une autorisation d'urbanisme ».

-OBS 11 : Md CHAILLOU.

Très favorable à la future ZAP, et en agrandissant son périmètre.

-OBS 12 : Monique BOURSIN, Présidente ASA Collet Redon.

Très favorable à la future ZAP, et en agrandissant son périmètre.

-OBS 13 : Patricia MARTIN.

Très favorable à la future ZAP.

-OBS 14 : Pierre ROYER.

Très favorable à la future ZAP, et en agrandissant son périmètre.

-OBS 15 : Béatrice MARTIAL.

Très favorable à la future ZAP, et en agrandissant son périmètre.

-OBS 16 : association Le Pradet Environnement.

Très favorable à la future ZAP, et en agrandissant fortement son périmètre.

-OBS 17 : Martine CABOT.

Très favorable à la future ZAP.

-OBS 18 : Maurice FRANCESCHI.

Reprise des observations du courrier 16 déposé en R47.

3) Les courriers

-C 1 : M et Mme BONGIOVANNI.

Reprise détaillée de l'argumentaire déjà rencontré en R12, complété par le procès-verbal de constat d'huissier.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme en R12.

-C2 : Karine FORESTO.

Reprise détaillée de l'argumentaire déjà rencontré en R8.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme en R8.

-C3 : Marc GIORDANO.

Questions complémentaires à R9.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme

Marc GIORDANO (cf. R9 & C3) - parcelle [BK 206](#)

« Pas de demande spécifique, seulement des interrogations.

-Concernant l'installation de panneaux photovoltaïques en zone agricole : les centrales solaires au sol (CPS) en zone agricole ou ZAP sont interdites dans le Var et ne doivent pas entrer en concurrence foncière avec de l'agriculture.

-La ZAP est compatible avec :

- *L'installation d'un abri jardin conformément aux dispositions du PLU en vigueur ;*
- *Le nettoyage du terrain ;*
- *L'installation d'un enclos pour animaux si ceux-ci appartiennent au propriétaire ou s'il conventionne avec un agriculteur qui possède les bêtes. Les règles d'hygiène et de sécurité en vigueur devront être respectées (en concertation avec la DDPP) ainsi que les règles du PLU.*
- *La plantation d'arbres ».*

-C4 : Marie COCHARD.

Très favorable au projet de ZAP. (Lettre type...)

-C5 : Nicole MELO.

Très favorable au projet de ZAP. (Lettre type...)

-C6 : Eric CHABOT.

Très favorable au projet de ZAP. (Lettre type...)

-C7 : Robert GIORGI.

Parcelle AC 87.

Multiples réserves sur son inclusion dans la future ZAP. Complète R30.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme

« M. Robert GIORGI (cf. R30 & C7) - parcelle [AC 87](#)

*Demande l'exclusion de la parcelle AC 87 du périmètre de ZAP : **avis défavorable de la commune***

-L'urbanisation de ce secteur n'est aujourd'hui plus d'actualité. Ces terrains relèvent du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le jugement de 2015 entérinant l'annulation du PLU sur le secteur de la Grenouille. A ce titre, les services de l'Etat ont été consultés à plusieurs reprises sur divers projets d'aménagement présentés par des aménageurs ou propriétaires sur ce secteur et ont jugé qu'il était insuffisamment équipé, en discontinuité de l'urbanisation existante et concerné par une zone humide qui représente une sensibilité environnementale très forte.

-L'enfrichement ou la non exploitation d'un terrain n'est pas un argument à retenir. Seul le potentiel agricole de la parcelle est pris en considération dans la décision d'intégrer ou non un terrain dans la ZAP. De plus, l'intégration en ZAP des terrains agricoles en friches est tout à fait pertinente car cette la mise en œuvre de cette servitude d'utilité publique sur ces terrains peut encourager leur remise en culture.

-La situation enclavée et coupée des réseaux de cette parcelle n'est pas une contrainte pour une exploitation agricole. En revanche, le fait que ce secteur soit insuffisamment équipé en termes de réseaux le rend particulièrement inadéquat à l'urbanisation ».

-C8 : Claude JAUFFRET.Parcelle AY 12.

Demande que cette parcelle, en zone agricole actuellement, et plantée de figuiers, fasse partie de la future ZAP par sécurité...

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme

M. Claude JAUFFRET (cf. C8) - parcelle **AY 12**

Demande l'intégration de la parcelle AY 12 dans le périmètre de ZAP : **avis défavorable de la commune**

-Le secteur dans lequel se situe la parcelle AY 12 est inscrit en coupure agro-naturelle au SCOT ; à ce titre, il bénéficie déjà d'une protection Il n'est pas exclu qu'à l'avenir la ZAP évolue vers un périmètre plus large incluant cette parcelle.

-C9 : Michel ROYER, Président du CIL Oursinières.

Parcelles BE 169/170/185/186/187/189/192/389.

Souhaite pérenniser l'activité agricole de ces parcelles plantées de vignes, en l'incluant dans le périmètre provisoire de la future ZAP.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme

« Demande l'intégration des parcelles en zone Ap au PLU situées aux Oursinières dans le périmètre de ZAP : **avis défavorable de la commune**

-Le classement actuel en zone Ap (Agricole protégée) au PLU de ce secteur agricole partiellement grevé d'EBC situé aux Oursinières est apparu suffisant, dans un premier temps, pour ne pas l'inclure dans le périmètre de ZAP. Dans un second temps, cette proposition sera étudiée après échange avec les propriétaires fonciers ».

-C10 : Christophe et Jérôme BONET.

Parcelle AA 223.

Lettre et dossier pour compléter R5.

Demandent que cette parcelle n'entre pas dans le cadre de la future ZAP.

-C11 : Alain GIORGI.

Souhaite qu'une série de parcelles redeviennent constructibles...

-C12 : Le Pradet Environnement.

Complète et renforce R16.

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme

« LE PRADET ENVIRONNEMENT (cf. OBS16 & C12)

Demande l'élargissement du périmètre de ZAP : **avis défavorable de la commune**

-Les critères qui ont présidés au choix de périmètre de ZAP sont les suivants :

- Les parcelles cultivées et en friche en zone A du PLU en vigueur et desservies par le réseau du Canal de Provence (Est du territoire) ;
- Certains espaces agricoles cultivés en zone N du PLU en vigueur et desservies par le réseau du Canal de Provence ;
- Un secteur au Sud cultivé en oliviers, résultant d'une demande de classement en ZAP de la part du propriétaire-exploitant ;
- Les parcelles agricoles situées dans l'aire AOP Côtes de Provence.

-Certains secteurs ont été exclus du périmètre ZAP, c'est le cas des sites suivants :

- La majeure partie des parcelles situées en zone rouge inondable moins soumises à pression urbaine, fait exception le nord du Pradet qui malgré le risque inondation rencontre une problématique de cabanisation ;
- Les parcelles situées en réseau jaune, coupures d'urbanisation ou coupure agromaternelles au Schéma de Cohérence Territorial de Provence Méditerranée (approuvé le 6 septembre 2019) ;
- Les parcelles non desservies par le réseau du Canal de Provence ;
- Les parcelles situées à proximité du Parc Nature Départemental et qui pourraient y entrer.

-Ces critères ne constituent qu'une première étape. La ZAP pourrait très bien évoluer à l'avenir vers un périmètre plus large incluant les zones auxquelles l'association et la Chambre d'agriculture font référence.

-C13 : cabinet Berenger - Blanc – Burtez – Doucède
Pour le compte de Messieurs BOREL, BONGIOVANNI, BONET et GIORGI.

Dossier complet déjà vu à différentes reprises...

Eléments complémentaires fournis par les services de l'urbanisme avec observation 10.

-C14 : Courrier de Jean-Luc BOREL.

Reprends en détails une partie de C13.

-C15 : Marie-Christine et Gérard GRAMAGLIA.

Dossier avec photos qui développe R45.

-C16 : Maurice FRANCESCHI.

Développe en deux pages et cartes les souhaits de R47 et OBS 18.

-C17 : Mme MOUTTET.

Lettre qui développe R48.

IV) Procès-verbal de synthèse

A Monsieur le maire du PRADET



Objet de l'enquête publique :

« Création d'une zone agricole protégée (ZAP) sur le territoire de la commune du Pradet. »

Cette enquête publique s'est déroulée du **lundi 9 novembre au mardi 13 décembre 2022**.

Elle a donné lieu à **48 mentions écrites sur les registres** ouverts au public, au cours ou en dehors des permanences.

Sur le site de la préfecture, **18 observations se sont ajoutées**.

Enfin, des **courriers et dossiers divers au nombre de 18** sont venus compléter toutes ces remarques et interrogations du public.

Aucune intervention n'a remis en cause le principe de la ZAP. Au contraire, les remarques favorables à la ZAP sont très majoritaires.

Elles insistent sur l'intérêt de la ZAP pour lutter contre la spéculation foncière et l'urbanisation galopante, et permettre de remplacer les trop nombreuses friches par un retour à une réelle activité agricole.

Les contestations, et c'était prévisible, sont venues de propriétaires souhaitant que leurs parcelles ne soient pas intégrées dans la ZAP, craignant la perte de valeur de leur terrain, avec le renforcement du caractère inconstructible de leur parcelle.

On peut constater que leurs demandes et récriminations ne sont pas du ressort de l'enquête publique, et elles ont donc été transmises aux services de l'urbanisme de la commune, seul habilité à répondre à ces interrogations. Ces demandes, et les réponses des services municipaux, figureront bien évidemment dans le rapport final.

Je souhaiterais poser quelques questions, souvent soulevées par le public :

- **Pourquoi ne pas étendre le périmètre de la ZAP à toute la zone agricole tout de suite ? (secteurs de la Cibonne, de la Garonne, des Clapiers, de la Fleuride, ...)**

On sent avec cette question la volonté de certains habitants de « sécuriser » des terres définitivement. Du reste, plusieurs propriétaires demandent que leur parcelle, actuellement en simple zone agricole, soit comprise dans la future ZAP.

Cette demande rejoint celle de la chambre d'agriculture exprimée dans le dossier de présentation de l'enquête publique.

46

E22000052 / 83 Bernard ARGIOLAS

- **Le périmètre actuel de la future ZAP est annoncé comme une proposition.**

Comment ses contours ont-ils été définis ?

Par qui ?

Sur quels critères ?

Peuvent-ils être modifiés pour prendre en compte certaines revendications de propriétaires s'estimant lésés ?

Quel est le cahier des charges et quels sont les éléments règlementaires de la future ZAP ?

Quelles activités sont envisageables ? Ruches ? Plantation d'arbres ? Jardins partagés ? Enclos pour animaux ?

La création de la ZAP permettra-t-elle de revenir en arrière sur la « cabanisation » qui touche de nombreuses parcelles ?

Je vous serais très obligé de vouloir bien répondre à ces quelques questions, réponses qui me seront très utiles pour la conclusion de mon rapport et pour argumenter mon avis final.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes très sincères salutations.

Remis le 14 décembre 2022

Le commissaire enquêteur

Bernard ARGIOLAS



47

E22000052 / 83 Bernard ARGIOLAS

Les réponses de la commune du PRADET :



Pourquoi ne pas étendre le périmètre de la ZAP à toute la zone agricole tout de suite ? (secteurs de la Cibonne, de la Garonne, des Clapiers, de la Fleuride, etc.)

La Ville a fait le souhait d'inclure en priorité dans la ZAP les secteurs soumis à une forte pression foncière et qui ne disposaient pas de protection réglementaire autre. C'est ainsi que les zones inscrites en coupure d'urbanisation ou coupure agro-naturelle du SCOT, en zone rouge du PER ou en zonage Ap (Agricole protégé) du PLU et grevées d'EBC n'ont pour le moment pas été incluses dans le périmètre.

Ce périmètre constitue une première étape. Il n'est pas exclu qu'à l'avenir la ZAP évolue vers un périmètre plus large incluant les zones auxquelles l'association et la Chambre d'agriculture font référence.

Le périmètre actuel de la future ZAP est annoncé comme une proposition.

Oui le périmètre proposé est annoncé comme une proposition car il faut que cela soit acté par tous et qu'il est susceptible d'évoluer notamment après enquête publique, le périmètre ne sera plus une proposition au moment de l'approbation du projet.

Comment ses contours ont été définis ? Par qui ?

Les contours du périmètre de ZAP ont été définis par la Ville du Pradet en concertation avec la Chambre d'agriculture et après enquête auprès des exploitants agricoles.

Sur quels critères ?

Les critères qui ont présidés au choix de périmètre de ZAP sont les suivants :

- Les parcelles cultivées et en friche en zone A du PLU en vigueur et desservies par le réseau du Canal de Provence (Est du territoire) ;
- Certains espaces agricoles cultivés en zone N du PLU en vigueur et desservies par le réseau du Canal de Provence ;
- Un secteur au Sud cultivé en oliviers, résultant d'une demande de classement en ZAP de la part du propriétaire-exploitant ;
- Les parcelles agricoles situées dans l'aire AOP Côtes de Provence.

Certains secteurs ont été exclus du périmètre ZAP, c'est le cas des sites suivants :

- La majeure partie des parcelles situées en zone rouge inondable moins soumises à pression urbaine, fait exception le nord du Pradet qui malgré le risque inondation rencontre une problématique de cabanisation ;
- Les parcelles situées en réseau jaune, coupures d'urbanisation ou coupure agro-naturelles au Schéma de Cohérence Territoriale de Provence Méditerranée ;
- Les parcelles non desservies par le réseau du Canal de Provence ;
- Les parcelles situées à proximité du Parc Naturel Départemental et qui pourraient y entrer.

Peuvent-ils être modifiés pour prendre en compte certaines revendications de propriétaires s'estimant lésés ?

Le périmètre de la ZAP peut être modifié si le commissaire enquêteur le demande et que la commune valide avant approbation.

Quel est le cahier des charges et quels sont les éléments réglementaires de la future ZAP ?

Cahier des charges et règlement : règlement du PLU.

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres cultivées du développement urbain d'une commune. Une ZAP est annexée au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Il n'existe pas de cahier des charges particulier s'appliquant sur ce périmètre. Le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur sera la réglementation de la zone agricole protégée. Aucune restriction particulière ne sera indiquée au-delà de ce que contient déjà le règlement de la zone agricole du PLU actuel.

Quelles activités sont envisageables ? Ruches ? Plantation d'arbres ? Jardins partagés ? Enclos pour animaux ?

Toutes les activités sont envisageables en ZAP à partir du moment où celles-ci respectent les règles du PLU. Par exemple, concernant l'installation de ruches en ZAP : tout détenteur de ruche doit être répertorié et déclaré à la DDPP, il doit avoir un numéro d'apiculteur (pro ou amateur). Une distance d'implantation par rapport aux habitations doit être respectée.

La création de la ZAP permettra-t-elle de revenir en arrière sur la cabanisation qui touche de nombreuses parcelles ?

La ZAP n'est pas un outil qui empêche la cabanisation, c'est le pouvoir de police du maire qui permet de lutter contre cela. Une véritable opération de lutte contre la cabanisation a été mise en œuvre et est toujours en cours sur la Commune. On peut espérer que le projet de ZAP facilite la remise en valeur agricole des parcelles et empêche ainsi la cabanisation sur des parcelles sur lesquelles l'activité économique agricole sera présente. Par ailleurs, on peut espérer également que le procureur de la République soit plus vigilant sur les parcelles inscrites en ZAP en cas de phénomène de cabanisation.



Deuxième partie

Avis et conclusions du commissaire – enquêteur

1) Contexte et objet de l'enquête

La commune du Pradet a lancé en **novembre 2017**, en partenariat avec **la Chambre d'Agriculture du Var**, une étude agricole sur son territoire afin de mettre en œuvre un **périmètre de protection foncière** sur son espace agricole.

Le travail de diagnostic, réalisé par la Chambre d'Agriculture, a permis d'apporter une analyse précise de l'agriculture communale, d'en définir son occupation actuelle ainsi que ses potentialités de développement.

Riche d'un espace agricole de **180 ha** (identification sur tout le périmètre communal, hors zonage PLU), la commune du Pradet subit des **pressions urbaines très fortes** de par son positionnement périurbain de la Métropole Toulonnaise.

Les secteurs agricoles situés à proximité du centre et le long des axes routiers sont les plus fragmentés, morcelés et sur lesquels les détournements de vocation sont les plus importants. Ainsi, afin de soutenir la dynamique agricole du territoire, les exploitants agricoles et l'activité économique qu'elle engendre, les élus ont souhaité mettre en œuvre **une Zone Agricole Protégée** ainsi qu'un projet agricole à l'échelle de la commune.

La méthode utilisée pour conduire ce travail s'appuie sur un travail de terrain ainsi que des entretiens avec les agriculteurs du territoire.

La politique agricole communale

En **2015**, la commune a engagé la **révision générale de son Plan Local d'Urbanisme** et dans le cadre de la concertation avec les différents partenaires, il a été évoqué la possibilité de mettre en place une **Zone Agricole Protégée**, afin de protéger les secteurs à vocation agricole fortement soumis à pression. Ce projet a ainsi fait l'objet de l'étude d'opportunité suivante composée de différentes parties :

Localisation du mode d'occupation du sol (MOS) par type de culture : viticulture, maraichage, terres manifestement sous exploitées, ... ;

Enquête auprès des exploitants afin de connaître les exploitations en place, recueillir leurs projets et leurs visions du territoire communal ; localisation de ces exploitations et de leurs parcelles cultivées :

Proposition d'intervention foncières et projet de développement économique.

Cette action s'est construite depuis 2017. L'équipe municipale en place en Mars 2020 a décidé de poursuivre la démarche afin de concrétiser ce projet qui représente une véritable opportunité de développement pour les exploitants en place et ceux souhaitant s'installer.

Les étapes de mise en place de la Zone Agricole Protégée

La mise en place de la ZAP a suivi différents stades.

D'abord, un temps de diagnostic agricole et de construction du périmètre ZAP.

En 2017, la commune du Pradet et la Chambre d'Agriculture ont engagé une étude de diagnostic agricole sur l'espace agricole communal afin d'avoir une vision globale de l'agriculture. Cette étude avait pour objectif d'analyser le foncier agricole, ses potentialités mais également d'identifier les exploitants agricoles du territoire d'étude.

- ***Puis, un temps d'échange avec la profession agricole.***

A l'automne 2017, une réunion de lancement de l'étude a eu lieu auprès de la profession agricole concernée par le périmètre d'étude afin de les informer et de les inviter à remplir un questionnaire pour participer au diagnostic socio-économique. Cette réunion avait pour but d'expliquer l'outil ZAP, les volontés de la commune et recueillir l'avis de la profession sur cet outil.

A ces fins, un questionnaire a été remis à chaque exploitant présent et envoyé par courrier aux exploitants absents aux réunions.

Cette réunion a eu lieu le 3 Novembre 2017.

- ***Ensuite, un temps de concertation avec les partenaires techniques.***

Le 17 Mai 2018, une réunion a été organisée avec la Commune, la Métropole TPM, la DDTM et la SAFER pour présenter les résultats de l'étude de diagnostic et évoquer le périmètre de la ZAP pour avancer sur le dossier.

- ***Egalement, un temps de constitution du dossier de rapport de présentation.***

En 2020, la commune a repris son projet et permis la finalisation du périmètre de ZAP, le rapport de présentation a été finalisé fin 2021.

- ***Enfin, un temps de validation.***

Une fois l'ensemble des étapes précédentes réalisées, la commune a délibéré pour validation de la ZAP et également acté son périmètre, le **13 Décembre 2021**.

Le dossier est alors transmis à l'Etat pour enclenchement des étapes suivantes à savoir :

- **Recueil des avis** de la Chambre d'Agriculture, INAO, CDOA... ;
- **Enquête publique.**

Choix de l'outil ZAP

La mobilisation de cet outil ZAP est une volonté politique affirmée des élus en vue de « **Préserver l'espace agricole** ».

La commune du Pradet dispose d'une **véritable dynamique économique agricole** mais est fortement soumise à **pression urbaine**, la ZAP a pour objet de **conforter cette dynamique**, de permettre de **faire diminuer les pressions** sur les terres agricoles 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 et de la Pêche Maritime** –

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, Le Pradet a décidé de mettre en place cet outil sur les unités foncières agricoles du territoire desservies par le Canal de Provence ainsi que sur les espaces en AOP Côtes de Provence.

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.

Elle a vocation à créer les conditions de **la pérennité de l'agriculture** et elle inscrit l'usage du sol dans la durée.

Cette notion de durabilité instituée par la ZAP est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leur exploitation et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité.

La mise en place d'une ZAP permet ainsi d'affirmer **le zonage agricole**.

Il est important de souligner que la ZAP est une simple délimitation de zone. Dans ce cadre, la commune porte, en parallèle, des actions de soutien au développement de l'agriculture, qu'elle souhaite mener à l'échelle communale.

Méthode utilisée

Afin de constituer le rapport de présentation de la ZAP, la commune a missionné **la Chambre d'Agriculture du Var**. Le diagnostic agricole a servi de document de base pour la constitution de ce dossier. Parallèlement, des questionnaires d'enquête et des entretiens individuels avec les exploitants de la commune ont été réalisés. Ces entretiens ont permis de recueillir les données des exploitations du secteur et de relever les principales difficultés rencontrées par la profession, les freins à l'installation ainsi que l'avis sur la mise en œuvre d'un outil de protection foncière.

Analyse socio-économique de l'activité agricole sur Le Pradet

On trouve **27 exploitations agricoles** sur la commune du Pradet en novembre 2017.

Chaque exploitant a été sollicité lors de la réunion de démarrage et d'information qui a eu lieu début novembre en mairie du Pradet. Les questionnaires d'enquête auprès des exploitants ont été distribués, puis des relances ont été effectuées fin décembre 2017. Le taux de réponses aux enquêtes est d'environ 50%, avec 13 exploitants ayant répondu au questionnaire.

Sur la base des données recueillies, un portrait de ces exploitations a pu être dressé.

- **Des exploitants jeunes et en majorité fermiers**
- **Une agriculture diversifiée et génératrice d'emplois**
- **La vente directe privilégiée par les exploitants**
- **Des exploitations dynamiques sur le territoire**
- **Des atouts présents à valoriser**
 - La présence du réseau d'irrigation
 - Le développement des circuits-courts de distribution
 - Le climat favorable à l'agriculture
 - Le terroir présent sur la commune
 - Le développement du tourisme

- **Les contraintes d'un territoire périurbain**
 - L'urbanisation grandissante
 - Le taux d'enfrichement
 - La difficulté d'acquérir des terres agricoles

Quelles actions pour aller plus loin ?

Les pistes d'actions suivantes sont issues des 13 questionnaires d'enquête reçus :

- Préserver les terres agricoles pour limiter la spéculation foncière et libérer le foncier agricole
- Promouvoir et développer les productions locales pour lesquelles il y a une forte demande
- Faciliter les nouvelles installations et pérenniser les terres agricoles communales
- Créer un lieu de vente directe des produits des exploitations locales
- Lutter contre l'enfrichement des terres en faisant payer un impôt aux propriétaires qui refusent de libérer le foncier ou qui ne le mettent pas en valeur
- Etendre le réseau du Canal de Provence sur l'ouest du territoire

-Préserver les terres agricoles pour limiter la spéculation foncière et libérer le foncier agricole

La municipalité du Pradet est très attachée ce projet de ZAP.

Elle considère que compte tenu d'une part des pressions foncières qui s'exercent sur le territoire et notamment sur l'espace agricole, et d'autre part du potentiel de développement agricole des secteurs soumis à pression, l'opportunité d'une Zone Agricole Protégée semble justifiée.

Cet outil foncier vient renforcer la politique agricole intercommunale et soutenir le développement de l'activité agricole périurbaine.

Par ailleurs, il est important d'accompagner le projet de protection de l'espace agricole d'un véritable projet de développement économique.

Si un périmètre de ZAP est délimité, ce dernier contribuera à maintenir le potentiel de production agricole du territoire, sécurisera sa vocation agricole et concourra à la concrétisation des projets agricoles des acteurs concernés, ainsi qu'à limiter la pression urbaine et à conforter le cadre de vie généré par l'agriculture.

La proximité avec La ZAP de La Garde est une réelle opportunité de protéger un bassin agricole cohérent et permettra également de ne pas reporter la pression sur les espaces moins sécurisés.

-Lutter contre l'enfrichement des terres

Le diagnostic agricole a mis en avant l'existence **d'un potentiel foncier de 65 ha de parcelles en friche à enjeu de reconquête agricole.**

Pour intervenir sur cette problématique, **la SAFER** est un acteur majeur.

A ce jour, une Convention d'Intervention Foncière (CIF) et une Convention d'Aménagement Rural (CAR) ont été signées entre l'intercommunalité et la SAFER qui prévoient des actions liées à la veille foncière, à l'exercice du droit de préemption de la SAFER pour un motif agricole ou environnemental, à l'animation foncière sur des secteurs à enjeux ainsi qu'à l'acquisition et échanges amiables de parcelles.

Plusieurs leviers d'actions sont possibles et cumulables.

- 1- Renforcement de la mise sous surveillance des parcelles en friche et animation foncière
- 2- Procédure de mise en valeur des terres incultes à diffuser auprès de la profession

- *Promouvoir et développer les productions locales pour lesquelles il y a une forte demande.*
- *Faciliter les nouvelles installations*
- *Créer un lieu de vente directe des produits des exploitations locales*
- *Etudier la potentialité d'extension du réseau du Canal de Provence sur l'Ouest du territoire*

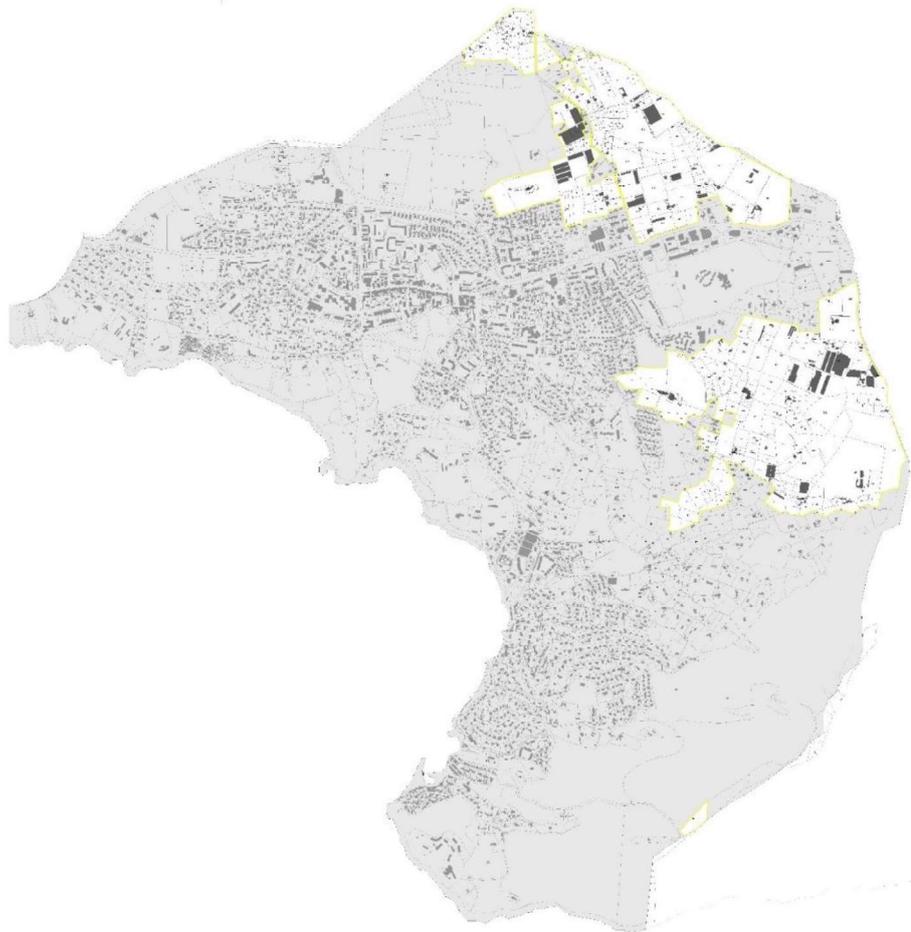
Réglementation au sein du périmètre de ZAP

Article L112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, modifié par la LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précise que « Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet. Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

La commune du Pradet disposant d'un document d'urbanisme approuvé, les autorisations d'occupation du sol (Permis de construire, déclaration de travaux,...) sont règlementées par ce dernier. Ainsi c'est

le règlement du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique à l'ensemble de la ZAP. La rédaction d'un cahier des charges spécifique à la ZAP n'étant imposée ni par les textes ni par une décision communale, il n'est pas prescrit de contrainte supplémentaire aux agriculteurs.

En application du document d'urbanisme en vigueur, une autorisation d'urbanisme ne pourra être refusée au motif de la ZAP mais au regard de la réglementation en vigueur de la zone agricole du PLU.



2) Organisation et déroulement de l'enquête

-En date du 30 août 2022, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer a demandé à Madame la présidente du tribunal administratif de Toulon de procéder à la nomination d'un commissaire-enquêteur pour une enquête publique relative à une demande de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune du Pradet.

-En date du 5 septembre 2022, Madame la présidente du tribunal administratif de Toulon a désigné Monsieur Bernard ARGIOLAS comme commissaire-enquêteur pour l'enquête publique concernant la création d'une ZAP sur la commune du Pradet.

-Cette enquête publique se déroulera en mairie de la commune du Pradet, responsable du projet.

-Les mesures préalables à l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que les conditions de son déroulement, ont été déterminés au cours d'une réunion qui s'est tenue le 5 septembre 2022, à la DDTM, avec Monsieur GOMEZ.

Ont été évoqués :

- . Le dossier d'enquête publique.
- . Les dates et la durée de cette enquête.
- . Les formalités d'affichage et de publicité, sur les panneaux et dans la presse.
- . Les jours et heures des permanences du commissaire-enquêteur.

A l'issue de cette réunion, un dossier d'enquête publique m'a été remis, ainsi qu'une version numérique.

-Les dates des permanences, qui se sont déroulées à la mairie du Pradet, ont été fixées ainsi :

- . Lundi 7 novembre de 9h à 12h.
- . Mardi 15 novembre de 9h à 12h.
- . Mercredi 23 novembre de 9h à 12h.
- . Jeudi 1^{er} décembre de 14h à 17h.
- . Vendredi 9 décembre de 14h à 17h.

Cependant, le commissaire-enquêteur a été touché par le Covid, et, en accord avec le Tribunal Administratif et avec les services de la mairie du Pradet, la dernière permanence du vendredi 9 décembre a été repoussée au mardi 13 décembre de 9h à 12h.

-Conformément aux prescriptions de l'article R 123-17 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a côté et paraphé les registres d'enquête publique, ainsi que le dossier d'enquête, qui ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, du 7 novembre au 13 décembre 2022 inclus, soit 37 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture :

Mairie du PRADET Parc Cravero 83220 Le PRADET
Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

-Le public a pu formuler ses observations, les consigner sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à la mairie du Pradet, ou par courrier, avant la date d'expiration du délai d'enquête, à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie du Pradet.

Le dossier a en outre pu être consulté pendant la durée de l'enquête sur le site internet des services de l'État dans le Var à l'adresse suivante : <http://www.var.gouv.fr>.

-Les courriers électroniques étaient et sont accessibles sur le site internet mentionné précédemment et ont été transmis au commissaire enquêteur qui les a visés, numérotés et annexés au registre d'enquête pour être tenus à la disposition du public.

-L'avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion par voie de presse sous la rubrique "annonces légales" 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux locaux diffusés dans le département du Var, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci:

- . Var Matin et La Marseillaise, édition du 24 octobre et du 14 novembre 2022.

-L'affichage de l'avis au public a fait apparaître :

- . L'objet de l'enquête publique
- . L'identité et la qualité du commissaire enquêteur
- . Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique
- . Les jours, lieux et heures des permanences du commissaire enquêteur
- . Les lieux où l'on pouvait prendre connaissance du dossier
- . Le site internet de l'Etat où le dossier pouvait être consulté pendant la durée de l'enquête a été apposé au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée en mairie et dans les panneaux d'affichage administratif prévus à cet effet.

-L'affichage sur site a été effectué par les services de la mairie, ainsi que la modification de la date de la dernière permanence du mardi 13 décembre. La réalité de cet affichage a été contrôlée personnellement par le Commissaire Enquêteur. Un certificat d'affichage m'a été remis.

-Avant la première permanence, j'ai pu m'entretenir longuement avec Mesdames CHARRY et NIRONI, en charge du suivi du projet à la mairie du Pradet, dès le 21 septembre.

-J'ai pu rencontrer également Madame LAN, cheffe de projet urbanisme / Foncier, agricultures et territoires/ à la Chambre d'agriculture du var, le 21 octobre. Elle a piloté le projet avec les services municipaux.

-L'accès du public s'est déroulé dans d'excellentes conditions, et le climat de l'enquête a été tout à fait satisfaisant. J'ai pu constater que les obligations réglementaires relatives à la préparation et au déroulement de l'enquête publique ont été respectées, et je n'ai constaté aucune irrégularité.

- Le public a pu :

- .Accéder au dossier, pendant toute la durée de l'enquête publique, consigner ses observations, appréciations, suggestions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition.
- .Rencontrer, s'il le souhaitait, le commissaire enquêteur aux heures et jours des permanences.
- .Transmettre ses observations au commissaire enquêteur par correspondance ou par voie électronique.

-Pendant toute la durée de l'enquête, j'ai pu bénéficier de l'aide et des conseils éclairés de Mesdames CHARRY et NIRONI. Elles ont toujours fait preuve d'une grande disponibilité, dans une ambiance conviviale et sereine qui a grandement facilité mon action.

-Le mardi 13 décembre 2022, à 12h, date d'expiration du délai de l'enquête publique, le commissaire enquêteur, après avoir constaté qu'il ne se présente plus d'intervenants, que l'heure fixée pour la clôture de l'enquête publique est dépassée a, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2022, déclaré clos et signé les registres d'enquête publique.