

ENQUETE PUBLIQUE

Du 13 janvier au 13 février 2025

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE CALLIAN



PROJET de création d'une
Zone Agricole Protégée (Z.A.P.)
Arrêté préfectoral
Du 20 novembre 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur SAGHAAR, Jean-Marie

SOMMAIRE

1.- PRESENTATION DU PROJET.

1.1.- Généralités.

1.2.- Encadrement juridique.

1.3.- Présentation de la Zone Agricole Protégée (Z.A.P.).

1.4.- Répartition des espaces agricoles.

1.4.1.- Plan de reconquête agricole.

1.4.2.- Analyse socio-économique des exploitations.

1.4.3.- Projet agricole communal.

2.- COMPOSITION DU DOSSIER.

3.- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

3.1.- Phase de pré enquête.

3.2.- Désignation du Commissaire Enquêteur.

3.3.- Prescription de l'enquête.

3.4.- Entretiens divers.

3.5.- Permanences du Commissaire Enquêteur.

3.6.- Information du public.

3.7.- Procès verbal de synthèse.

4.- ANALYSE DES OBSERVATIONS.

5.- CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.

1.- PRESENTATION DU PROJET

1.1.- GENERALITES

Cinquante à soixante mille hectares de terres agricoles sont urbanisées chaque année. La Zone Agricole Protégée (Z.A.P.) est un outil idéal pour pallier cette destruction et permettre de faire face à la pression foncière sur le long terme.

Délimitant un périmètre sécurisé, la Z.A.P. soumet tout projet de déclassement à l'avis de la Chambre d'Agriculture et à la Commission Départementale d'Orientation Agricole (C.D.O.A.). Sur avis défavorable de l'une d'elle, seul Monsieur le Préfet tranchera.

Après avoir présenté le projet tel qu'il ressort du rapport de présentation et énuméré les pièces composant le dossier soumis à enquête publique, j'examinerai les conditions dans lesquelles l'enquête s'est déroulée et je ferai une synthèse des comptes rendus des observations émises par la population et les Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

1.2.- ENCADREMENT JURIDIQUE.

Le Code rural et de la pêche maritime dispose dans son article L112-2 modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 art 9 que:

« Les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique, peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du Conseil Municipal des communes intéressées, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ou de Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T), après avis de la Chambre d'Agriculture et de l'Institut National de l'Origine (I.N.A.O.) et de la qualité dans les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C.) et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (C.D.O.A.) et après enquête publique réalisée dans les conditions prévues du chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Tout changement d'affectation ou 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, 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.

Enquête publique n°E24000055/83 : Projet de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune de CALLIAN (VAR)

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

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat". En outre, l'article R112-1-4, créé par décret n°2001-244 du 20 mars 2001 - article 1 précise que:

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

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

L'enquête elle même, s'est déroulée conformément aux articles L 123-3 à L 123-46-1 et R 123-1 à R 123-46-1 du Code de l'Environnement.

1.3.- PRESENTATION DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE.

CALLIAN est "Un village perché du Moyen VAR". Du fait de sa proximité avec la « technopole » de SOPHIA-ANTIPOLIS et du littoral, il subit une pression urbanistique importante. C'est une des raisons pour lesquelles les terres autrefois cultivées deviennent d'abord des friches dans l'espoir de devenir constructibles au détriment de terres de cultures.

L'objet de la présente enquête est de protéger de cette pression le foncier cultivable exploité ou non de cette pression et d'essayer de donner aux exploitants agricoles la pérennité de leur avenir professionnel et économique.

La situation de CALLIAN village dont la superficie est de 2558 hectares entre parfaitement dans le cadre de la loi ci-dessus.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) dont la révision générale a été approuvée le 23 septembre 2024, comprend une zone agricole de 529ha soit près de 20.7% de la superficie de la commune et parallèlement à ce zonage la commune compte 261ha d'espaces agricoles cultivés ou à potentiel (friches récentes).

Près de 300ha de la zone agricole réglementaire du P.L.U. n'ont pas été identifiés comme étant actuellement ou récemment cultivés.

A l'inverse 41 ha d'espaces agricoles cultivés ou à potentiel sont localisés hors de la zone du P.L.U. approuvé.

1.4.- REPARTITION DES ESPACES AGRICOLES

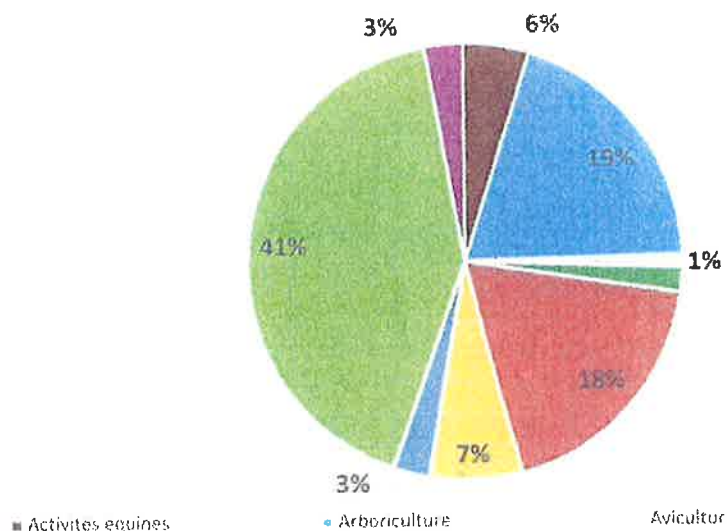
Neuf types d'activités agricoles ont été identifiés sur la commune :

- Activité équine ; chevaux et autres équidés.
- Arboriculture pure ou mélangée.
- Elevage : bovins, ovins, avicole.
- Friches.
- Grandes cultures : céréales, oléagineux et protéagineux.
- Maraîchère et horticole : légumes et fleurs.
- Plantes à parfums, aromatiques et médicinales.

- Prairies.
- Viticulture.

La répartition se conjugue suivant le schéma et la carte ci-après.

Mode d'occupation agricole du sol sur Callian (



1.4.1.- Plan de reconquête agricole.

La chambre d'agriculture et la Préfecture du VAR visent à reconquérir les espaces boisés à potentiel agricole au moyen d'un plan de reconquête (P.R.A.)

Le besoin foncier dans le VAR s'élève à 10000ha, ce qui représente 8% de l'espace perdu dans les 60 dernières années. L'objectif du P.R.A. est de :

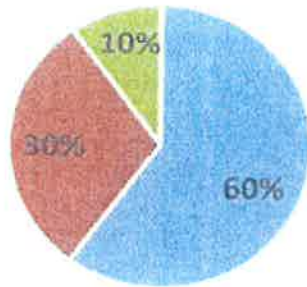
- Développer le potentiel de production de l'économie agricole.
- Concilier les P.R.A. avec les enjeux environnementaux.
- Valoriser l'agriculture dans ses multifonctions.
- Mobiliser l'agriculture comme un outil de lutte contre l'incendie.

Sur la commune de CALLIAN, 14ha de friche ont été ciblés comme étant des "friches à potentiel alimentaire".

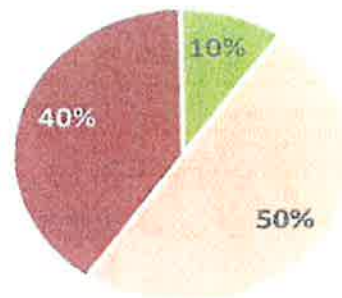
1.4.2.- Analyse socio-économique des exploitations.

Il a été identifié dix neuf exploitations agricoles sur le territoire de la commune de CALLIAN. Dix ont répondu au questionnaire qui leur a été adressé, afin de connaître leur avis, leurs souhaits, leurs besoins, leur ressenti, les questions qu'ils se posent sur leur avenir.

Forme juridique des exploitati



Age des exploitants agricole



1.4.3.- Projet agricole communal.

Après étude des questionnaires reçus, plusieurs thèmes se distinguent.

- Assurer une veille foncière : la sécurisation de l'outil de travail qu'est la terre agricole, par une vigilance des mouvements fonciers. Elle peut se faire grâce à la Convention d'Intervention Foncière (C.I.F.), mise en place par la Communauté de Communes du Pays de Fayence qui travaille en symbiose avec la S.A.F.E.R.. Elle peut se faire également par la mise sous surveillance des parcelles en friche.

- Assurer sur le long terme le foncier agricole par la mise en œuvre effective de la Z.A.P.. C'est une servitude d'utilité publique ayant pour finalité de soustraire l'espace agricole à la pression foncière.

- Cet outil est de la compétence du Préfet et sa mise en œuvre doit être conduite en partenariat avec la profession agricole.

- L'enjeu pour la commune de CALLIAN est d'envoyer un signal fort aux propriétaires concernant la volonté de protéger l'espace agricole.

- Il est nécessaire de lutter contre la friche et de mobiliser le foncier. Il importe de mettre en place une animation foncière pérenne via la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (S.A.F.E.R.).

- Il est important aussi de dynamiser les exploitations agricoles par:

- La diversification culturelle.
- L'agritourisme.
- La transformation des produits récoltés.
- La diversification des débouchés de commercialisation.
- La conversion en agriculture biologique.
- Les projets d'agrandissement.

Enfin, il n'y a pas d'agriculture sans eau. C'est un problème récurrent, un bien précieux qui devient rare, l'irrigation est nécessaire. C'est maintenant la Communauté de Communes qui a pris en charge le service de l'eau sur la commune de CALLIAN. Des pompages pourraient être effectués dans le lac de SAINT CASSIEN.

2.- COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier fourni par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) est complet . Ce dossier comprend:

Pièce 01.- Registre d'enquête.

Pièce 02.- Saisine du Commissaire Enquêteur.

Pièce 03.- Note de présentation.

Pièce 04.- Rapport de présentation du projet.

Pièce 05.- Personnes Publiques Associées.

05-a.- D.D.T.M. VAR. (préfecture)

05-b.- Monsieur le Président de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (C.D.O.A.).

05-c.- Délégué départemental de l'Institut Nationale des Appellations d'Origine (I.N.A.O.)

05-d.- Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture.

05-e.- Monsieur le Président des Appellations d'Origine Contrôlées (A.O.C.).

05-f.- Monsieur le Président des vins des côteaux varois.

Annexe 01.- Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.

Annexe 02.- Affiche d'avis d'enquête.

Annexe 03.- Rapport de constatation d'affichage.

Annexe 04.- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal.

Annexe 05.- Avis d'enquête paru dans la VAR MATIN du 29 décembre 2024.

Annexe 06.- Avis d'enquête paru dans LA MARSEILLAISE du 29 décembre 2024.

Annexe 07.- Avis d'enquête paru dans le VAR MATIN du 19 janvier 2025.

Annexe 08.- Avis d'enquête paru dans LA MARSEILLAISE du 20 janvier 2025.

Annexe 09.- Réponse de M. le Maire à mon procès verbal de synthèse

Annexe 10.- Procès verbal de suppression d'affichage.

3.- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Il convient de distinguer deux phases dans le déroulement de cette enquête. Avant que l'enquête proprement dite débute, il est nécessaire que soit respectée une certaine procédure et que soit recueillis les avis d'organismes délibérants. (**Pièce n°03**)

Enquête publique n°E24000055/83 : Projet de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune de CALLIAN (VAR)

3.1.- PHASE DE PRE ENQUÊTE.

- Le 19 novembre 2021 : Réunion de lancement de l'étude auprès de la commune de CALLIAN
- Le 23 janvier 2023 : Délibération n°2023/01/17 du Conseil Municipal validant le principe de création d'une Z.A.P.
- Le 30 mars 2023 : Réunion de lancement auprès des exploitants agricoles de la commune.
- Le 27 juillet 2023 : Restitution de l'étude Z.A.P. auprès des exploitants agricoles.
- Le 11 septembre 2023 : Délibération 2023/09/14 du Conseil Municipal approuvant le rapport de présentation et le périmètre de la Z.A.P.

Avis des Personnes Publiques Associées.

- Le 22 janvier 2024 : Présentation du projet de Z.A.P. en Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (C.D.O.A.) ; avis favorable (Pièce n°05b)
- Le 22 janvier 2024 : Présentation du projet à la Chambre d'Agriculture du VAR : avis favorable. (Pièce n°05d)
- Le 06 février 2024 : Présentation du projet à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O.) : Avis favorable. (Pièce n°05c).
- Accord tacite de la Maison des Vins Côteaux Varois et Du Syndicat de l'A.O.C. Côte de Provence. Au terme des deux mois réglementaires, aucune réponse n'a été apportée par ces organismes au courrier qui leur a été adressé le 8 janvier 2024. (Pièces 05e et 05f).
- 25 septembre 2024 avis Direction Départementale des Territoire et de la Mer (D.D.T.M.) : accord favorable pour l'ouverture de l'enquête publique concernant la Z.A.P. de CALLIAN. (Pièce n°5a)

3.2.- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Par lettre enregistrée le 09/10/2024 au Tribunal Administratif de TOULON, Monsieur le Préfet du VAR demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

« Le projet de Zone Agricole Protégée (Z.A.P.) sur la commune de CALLIAN.

Par décision E24000055/83 en date du 11/10/2024 la magistrate déléguée m'a désigné pour diriger cette enquête (Pièce n°2)

3.3.- PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE.

Cette enquête a été prescrite par arrêté préfectoral N°DDTM/SPP/PAU 2024-39 du 20 novembre 2024, portant ouverture et organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone agricole protégée (Z.A.P) sur la commune de CALLIAN (Annexe n°1).

Elle a durée 32 jours consécutifs, du 13 janvier au 13 février 2025 inclus.

Enquête publique n°E24000055/83 : Projet de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune de CALLIAN (VAR)

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de CALLIAN place de la Mairie où le public a pu consulter le dossier aux heures d'ouverture. Un dossier électronique a également été mis à disposition du public sur le site internet de la commune.

Chacun aura pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre propositions sur le registre version papier et/ou par voie électronique à l'adresse suivante « urba@callian.fr ».

Les observations pouvaient aussi être adressées au Commissaire Enquêteur par voie postale à l'adresse suivante: Mairie de CALLIAN, Place de la Mairie 83440 CALLIAN.

Le public a pu également porter ses observations sur le site internet des services de l'Etat dans le département du VAR à l'adresse suivante : <http://w.w.w.var.gouv.fr> (publication/enquêtes publiques/enquêtes publiques hors ICPE/commune Callian- Zone Agricole Protégée (ZAP).

3.4.- ENTRETIENS DIVERS.

Le 29 octobre 2024, la responsable du service de l'urbanisme de la mairie de CALLIAN, m'a présenté le peu d'information dont elle avait connaissance car elle ne disposait pas du dossier complet, ce dernier étant géré par la D.D.T.M. en préfecture. Elle m'a donné un tirage du rapport de présentation. Nous déterminons toutefois les dates de début et de fin d'enquête et les dates de permanence du Commissaire Enquêteur en mairie.

Le 13 décembre 2024, je perçois à TOULON le dossier d'enquête à la D.D.T.M., sans pouvoir rencontrer la responsable du dossier, cette dernière étant indisponible.

Le 09 janvier 2025, avec le responsable de la police municipale de la commune de CALLIAN, je fais le tour des 12 affiches apposées sur la zone de la Z.A.P.

3.5.- PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Cinq permanences se sont tenues à la mairie de CALLIAN.

Le lundi 13 janvier 2025 de 09H00 à 12H00, ouverture de l'enquête.

Le mardi 21 janvier 2025 de 14H00 à 17H00.

Le jeudi 30 janvier 2025 de 09H00 à 12H00.

Le vendredi 07 février 2025 de 14H00 à 17H00.

Le jeudi 13 février 2025 de 14H00 à 17H00, clôture de l'enquête.

Le public a eu la possibilité de coucher ses observations sur le registre d'enquête joint au dossier en mairie. Elles ont pu également être portées à ma connaissance par courrier adressé à mon nom à la mairie de CALLIAN, et par courriel à l'adresse suivante: "urba@callian.fr".

3.6.- INFORMATION DU PUBLIC.

Un avis concernant l'enquête est paru dans la rubrique ANNONCES LEGALES des quotidiens suivants:

VAR MATIN:

Enquête publique n°E24000055/83 : Projet de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune de CALLIAN (VAR)

- 1er avis le 29 décembre 2024 (**Annexe 5**).
- 2ème avis : 19 janvier 2025 (**Annexe 7**)

LA MARSEILLAISE:

- 1er avis le 29 décembre 2024 (**Annexe 6**).
- 2ème avis le 20 janvier 2025 (**Annexe 8**).

Affichage sur le terrain:

Douze affiches réglementaires ont été apposées sur les panneaux administratifs de la commune et sur les lieux concernés par l'enquête. Je me suis rendu sur les lieux le 09 janvier 2025 pour vérifier la bonne tenue de l'affichage.

Un procès verbal d'affichage a été établi et signé par le brigadier chef responsable de la police municipale de la commune de CALLIAN le 13 décembre 2024 (**Annexe 3**).

Les personnes publiques associées concernées ont été informées par lettres recommandées avec accusés de réception le 08 janvier 2024 (**Pièces n° 5a,b,c,d,e,f**).

Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A).

Sur les six P.P.A. informées, quatre ont émis un avis.

- La C.D.O.A. donne un avis favorable assorti de deux préconisations. (**Pièce 5b**)
- La Chambre d'Agriculture donne un avis favorable avec une recommandation. (**Pièce 5d**)
- I.N.A.O. donne un avis favorable. (**Pièce 5c**)
- Le Syndicat de l'A.O.C. Côte de Provence et la Maison des Vins Côteaoux Varois, n'ont pas répondu, leur avis est donc présumé favorable. (**Pièce 5e et 5f**)
- La D.D.T.M., au regard des avis émis ci-dessus, déclare que le classement de la Z.A.P. peut être soumis à enquête publique.

Avis du public.

Trois personnes ont noté des observations sur le registre d'enquête une a envoyé un courriel. Nous retrouverons le détail des observations dans le procès verbal de synthèse.

Le 21 janvier 2025

- **Monsieur LOUIS**, Charles, habitant permanent de CALLIAN, Directeur Général de la Fédération Nationale des Communes Pastorales de FRANCE demande des précisions sur la desserte en eau d'irrigation des exploitations agricoles; sur le périmètre des zones retenues pour la Z.A.P.; sur le projet de concertation entre la Communauté de Commune du Pays de FAYENCE (C.C.P.F.) et la S.A.F.E.R. au sujet de la Convention d'Aménagement Rural (C.A.R.).

Il demande que la Commune de CALLIAN apporte des réponses précises aux questions posées rejoignant ces préconisations et recommandations de la C.D.O.A., de la Chambre d'Agriculture et de la D.D.T.M., y joignant si possible une cartographie "Zoomée"

Il précise en informations complémentaires, que la démarche de la Z.A.P. fait partie de la stratégie Agro-Sylvo-Pastorale du Pays de FAYENCE, issue d'une démarche globale concernant les neuf communes de la communauté, avec en particulier le Plan d'Orientation Pastoral Intercommunal (P.O.P.I). et le Programme Alimentaire Territorial (P.A.T.)

Enquête publique n°E24000055/83 : Projet de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune de CALLIAN (VAR)

A ce titre, le Pays de FAYENCE, après l'adoption des neuf Z.A.P. pourrait être considéré comme un des "Territoires Expérimentaux" d'un Programme National de Recherche Développement portant sur les Zones Pastorales Protégées.

Il me fait parvenir un courriel précisant ses observations, ses questions, ses propositions.

Le 30 janvier et le 07 février 2025.

- **Madame PRAULT, Françoise.** Elle relève une incohérence entre une zone déclarée Z.A.P. et la situation réelle sur le terrain. Le 07 février elle me confie un dossier concernant cette situation, que je suis allé constatée sur place.

Le 07 février 2025

- **Monsieur BONNEUIL, Nicolas.** Il réside sur la commune dans le domaine d'ARNAGA, sur lequel est installée la "S.C.I. l'Ecume des jours ARNAGA", ensemble de propriétaires réunis en société.

Il s'étonne que ni lui, ni les propriétaires voisins, n'aient été informés de l'enquête, car ils exploitent cet espace agricole retenu dans le périmètre de la Z.A.P. à titre "semi professionnel". Ce n'est pas leur profession principale, mais ils entretiennent et exploitent la surface agricole (oliveraie) et paient les cotisations nécessaires à la M.S.A.

Il souhaite des éclaircissements sur le prix de l'eau "agricole".

Il voudrait savoir si l'eau utilisée par les pompiers pour éteindre les incendies doit être nécessairement "potable".

Le 07 février 2025

- **Monsieur DEROUCHE/DEMASSIAC**

Etant en instance d'acquérir un terrain sur la commune, il est venu se renseigner pour savoir s'il était situé dans le périmètre de la Z.A.P.

3.7.- PROCES VERBAL DE SYNTHESE - OBSERVATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE.

L'enquête publique concernant la Zone Agricole Protégée (Z.A.P.) de la commune de CALLIAN a pris fin le treize février deux mil vingt cinq à dix sept heures. Cette enquête m'a été confiée par décision 24000055/83 en date du onze octobre deux mil vingt quatre, signée par la magistrate déléguée du Tribunal Administratif de TOULON.

Elle a été prescrite par arrêté préfectoral numéro DDTM/SPP/PAU 2024-39 du vingt novembre deux mil vingt quatre.

Elle a duré trente deux jours, du treize janvier au treize février deux mil vingt cinq.

Elle s'est déroulée sans incident et dans une ambiance sereine.

Observations des Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

Les P.P.A. ont été informées par courriers recommandés avec accusé de réception par la responsable du projet au sein de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.).

Quatre P.P.A. ont émis un avis dans les délais réglementaires:

Enquête publique n°E24000055/83 : Projet de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune de CALLIAN (VAR)

- Commission Départementale d'Orientation Agricole (C.D.O.A.). Elle a donné un avis favorable assorti de deux préconisations:

- Dès la signature du projet de réhabilitation de l'EHPAD en école, que les parcelles réservées initialement pour ce projet de construction du groupe scolaire soient intégrées au périmètre de la Z.A.P.

- Prévoir la création d'emplacements réservés pour les modes de transports doux, dans le cadre des révisions du P.L.U.

- La chambre d'agriculture. Elle a donné un avis favorable avec une réserve:

- Intégrer au périmètre de la Z.A.P. les espaces agricoles situés le long de la R.D.562.

- Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O.) a donné un avis favorable.

Deux n'ont pas répondu dans les délais réglementaires:

- Le Syndicat de l'A.O.C Côte de Provence et la Maison des Vins Côteaux Varois en Provence. Leur avis est donc réputé favorable.

- La D.D.T.M., au regard des avis ci-dessus, déclare que le classement de la Z.A.P. peut être soumis à enquête publique.

Observation du Commissaire enquêteur

La Z.A.P. aura sa réglementation. Elle devrait prendre celle actuellement en vigueur en zone "A" du P.L.U. Quelle réglementation sera appliquée aux parcelles actuellement en zone "N" du P.L.U. et pour le bâti de la zone "A" insérés dans la Z.A.P.

Observations du public.

Monsieur LOUIS, Christian.

Ancien conseiller municipal, habitant CALLIAN, il est particulièrement impliqué dans tout ce qui touche le monde agricole. Il demande des précisions et des éclaircissements en ce qui concerne le rapport de présentation de la Z.A.P., et fait quelques propositions.

- Le rapport de présentation de la Z.A.P. ayant été adopté le 11.09.2023 et la révision du P.L.U. adoptée le 23.09.2024, il demande la superficie de la zone agricole du P.L.U. révisé et sa répartition.

- La distribution de l'eau aux exploitants agricoles du Pays de Fayence ayant été transférée à la Communauté de Commune du Pays de Fayence (C.C.P.F.), quels sont les volumes d'eau brute qui ont été distribués de 2020 à 2024.

- Quel est le tracé sur la commune de CALLIAN de la nouvelle canalisation d'eau brute dont les études et la réalisation font l'objet d'une "convention" entre la C.C.P.F et la Société du Canal de Provence (S.C.P.) et quels sont les volumes d'eau brute prévus.

- Concernant la Convention d'Aménagement Rural (C.A.R.) entre la C.C.P.F. et la S.A.F.E.R;

Que contient pour la commune de CALLIAN le projet de C.A.R. ou la C.A.R. adoptée en 2024.

- Périmètre de la Z.A.P. - Surfaces agricoles ou à potentiels exclues de la Z.A.P.

Quels sont les numéros de cadastre et la superficie des parcelles situées autour de la clinique de "La Grande Bastide" non intégrées dans le périmètre du projet de Z.A.P.

Quels sont les numéros et la superficie des parcelles situées le long de la R.D. 562 non intégrées dans le périmètre du projet de Z.A.P.

Pour ces parcelles, quelle est la largeur retenue de part et d'autre de la R.D. 562.

Il souhaite, compte tenu de la faible lisibilité des cartes insérées dans le rapport de présentation, que la commune de CALLIAN réponde précisément aux questions posées ci-dessus et que ces réponses soient accompagnées de "zooms" cartographiques précis.

- Informations complémentaires.

La démarche de la Z.A.P. de la commune de CALLIAN fait partie de la "stratégie agrosylvio- pastorale" du Pays de Fayence, issue d'une démarche globale des neuf communes constituant la C.C.P.F., en particulier le "Plan d'Orientation Pastoral".

A ce titre, le Pays de Fayence pourrait être retenu après l'adoption des neuf Z.A.P., pour faire partie des "territoires expérimentaux" d'un "Programme National de Recherches Développement" portant en particulier sur la création de Zones Pastorales Protégées.

Madame PRAULT Françoise.

Elle m'a fait parvenir un courrier en plusieurs "épisodes " (2-4-6-) par lesquels elle me signale avoir relevé d'une part, page 11 du rapport de présentation la phrase suivante: "*Un zonage agricole du P.L.U. cohérent avec la réalité du terrain*". Hors une zone sise à l'ouest de la ferme des "TOUROS", contigüe à la limite de commune de TOURRETTE et à sa forêt domaniale, section D du cadastre de CALLIAN et numéro 30-35 à 37, 40 à 46, 51, 60 à 63, 449, 916, 918, 922, 945, 946, intégrée à la Z.A.P. serait classée en "*continuum forestier*" suivant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) en page 98 du rapport de présentation du P.L.U. approuvé de 2013, ainsi qu'en page 16 du Plan d'Aménagement et Développement Durable (P.A.D.D.) en 2024, pour "*connexion écologique*". Lors de la révision du P.L.U. Elle avait évoqué cette anomalie avec le commissaire enquêteur et L'O.N.F. Dans son avis n°2, Monsieur Le Préfet, Page 15/26 avait soulevé des incohérences cartographiques. Cette zone serait donc classée à tort selon ses dires en zone "A" du P.L.U. Sur la carte page 10 du rapport de présentation, elle n'apparaît pas.

C.E. On ne refait pas le P.L.U., mais cela peut ouvrir des horizons.

Sur la carte n°4, page 14 du rapport de présentation de la Z.A.P., cette zone n'apparaît pas comme zone agricole ou friches à potentiel agricole.

Le projet immobilier prévu par la société EVEN CONSEIL sur le site de l'ancienne ferme avicole TOUOS AUSSEL, inquiète beaucoup Madame PRAULT, car il soulève des questions d'ordre écologique qui semblent liées à l'incohérence qu'elle a relevée. Après démolition, un lotissement devrait être construit à cet endroit. Or, selon Madame PRAULT, cette ancienne ferme aurait été fermée en raison, notamment, de la présence d'amiante dans les bâtiments. (voir arrêté préfectoral AE-F09322P0339 du 16/12/2022 joint).

Des parcelles dont les D45,D46,D51 auraient déjà fait l'objet d'une autorisation déboisement et de débroussaillage de la part de la DREAL en lien avec ce projet immobilier. On peut lire sur la tablette de présentation jointe au registre d'enquête (observations 2-4-6): *"La zone agricole mitoyenne à l'Ouest de l'opération, sur une bande de 150m (du lot 29 à 31) fera l'objet d'une convention avec les propriétaires qui évoquera la conservation de leur activité et le défrichement inhérent à cette activité agricole"*

D'autres parcelles devront aussi être défrichées en raison d'un nouvel accès à réaliser sur la carraire (limite de commune TOURRETTE - CALLIAN) pour ce projet immobilier, ce qui évidemment supprimera le corridor forestier.

C.E. M'étant rendu sur place j'ai pu constater qu'il s'agissait bien d'une zone fortement boisée de chênes et de pins essentiellement. Elle n'a "d'Agricole" que la qualification donnée par le P.L.U.

Au regard de toutes ces constatations, Madame PRAULT demande le retrait de cette zone sise à l'ouest de la ferme TOUOS-AUSSEL, de la Zone Agricole Protégée prévue sur la commune de CALLIAN.

Monsieur BONNEUIL, Nicolas

Il demeure domaine de l'ARNAGA. Bien que l'agriculture ne soit pas son occupation professionnelle, il possède plus de 3 hectares sur ce domaine qu'il entretient et fait fructifier. Il cotise à la Mutuelle Sociale Agricole (M.S.A.) en tant que cotisant solidaire et son entreprise est répertoriée sous le numéro "siret" 753 057 793 00014. Il est étonné de ne pas avoir été informé comme les agriculteurs répertoriés sur la commune de CALLIAN de cette enquête publique concernant la Z.A.P. Il en est de même de ses voisins, co-gestionnaires du domaine d'ARNAGA: CAYAON, Kevin, CELSE, Lucie, MOREAU, Mathieu, LANGLOIS, Roselyne, tous cotisants à la M.S.A. en tant que "cotisants solidaires". Ils entretiennent et font fructifier de manières diverses ce domaine.

Ils ont en commun un problème d'accès à l'eau agricole qui sera it facturée au prix de l'eau potable. (voir facture MOREAU, Mathieu). Par ailleurs, les difficultés qu'ils rencontrent, concernant l'installation d'une borne incendie constituent une menace pour leurs exploitations, voire pour leurs domiciles. .

Monsieur MOREAU, Mathieu

Sur le domaine d'ARNAGA, il s'occupe plus particulièrement de la gestion de l'eau et de ses problèmes. Le domaine pour son irrigation, est tributaire de l'eau de la **Siagnole** qui serait facturée par la communauté de communes qui en a la gestion au prix de l'eau potable (voir facture jointe observation n°7).

Pour pouvoir construire et aménager sur le domaine un bâtiment agricole il faut disposer d'une protection incendie. Pour cela les copropriétaires du domaine ont demandé l'installation d'une borne incendie sur le réseau "eau agricole", mais la demande a été refusée au prétexte que la borne ne peut être installée que sur le réseau "eau potable".

Monsieur DEROCHE/DEMASSIAC

Il est venu se renseigner sur une parcelle qu'il est en train d'acquérir, située à la limite d'une zone intégrée à la Z.A.P.

Afin de parfaire mon avis, je vous demanderais de bien vouloir me donner votre opinion sur ces observations.

Les délais légaux pour me faire parvenir vos conclusions sur ces observations sont de quinze jours (15) à compter de la réception du présent procès verbal.

4.- ANALYSE DES OBSERVATIONS

Il y eut peu d'audience lors des permanences, mais les observations furent de qualité et pertinentes.

Personnes Publiques Associées

La Commission Départementale d'Orientation Agricole a donné un avis favorable avec deux préconisations:

- Dès la signature de la réhabilitation de l'EHPAD en école, que les parcelles réservées soient intégrées à la Z.A.P.

M.O. La commune est d'accord pour remettre en périmètre Z.A.P. les parcelles prévues pour ce projet au sud de la RD 562, tout en maintenant un périmètre hors Z.A.P. de part et d'autre de la R.D. 562.

C.E. Il aurait été utile de préciser la finalité du maintien hors Z.A.P. de ce périmètre et sa dimension.

- Placer des Emplacement Réservés pour les modes de transports doux dans le cadre des révisions du P.L.U.

M.O. La mise en place des emplacements réservés n'est pas l'objet d'un classement en Z.A.P. ces derniers relèvent d'une procédure de révision du P.L.U. Ce dernier a été approuvé le 23/09/2024

C.E. Cela pourrait être prévu lors d'une future modification du P.L.U.

La Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable avec une réserve:

- Remettre en périmètre Z.A.P. les parcelles de part et d'autre de la R.D. 562

M.O. La commune souhaite maintenir un périmètre hors Z.A.P. de part et d'autre de la R.D. 562. Du fait de leur grande accessibilité, la commune souhaite conserver ces parcelles pour de potentiels projets publics à l'avenir, ainsi que pour des aménagements de voirie potentiels

C.E. Un fois inclus dans la Z.A.P. les parcelles peuvent difficilement en être extraites. Il est sage pour la commune de prendre cette précaution.

Commissaire enquêteur

- Quelle réglementation s'appliquera pour les parcelles en zone Z.A.P. et N du P.L.U.? Quelle sera la réglementation pour les bâtis en zone A du P.L.U.?

M.O. Le rapport indique bien que " le règlement de la zone agricole du P.L.U. en vigueur sera la réglementation de la zone agricole comprise dans la Z.A.P. Aucune restriction particulière ne sera indiquée au delà de ce que contient déjà le règlement de la zone agricole et/ou naturelle du P.L.U. actuel" Les Z.A.P. n'ont pas de règlement à proprement parlé. Elles seront constitutives de Servitude d'Utilité Publique. Le règlement des zones A et N s'appliqueront à chaque parcelle respectivement en fonction du zonage P.L.U.

C.E. Je pense qu'il est bon d'apporter ces précisions, le rapport de présentation étant abscons à ce sujet.

Observations du public

- Monsieur LOUIS, Christian:

Quelle est la superficie de la zone agricole du P.L.U. révisée adopté le 23/09/2024 et quelle est sa répartition.

Le rapport de présentation appelle également les questions suivantes dont les réponses permettront une meilleure appréciation du périmètre de la Z.A.P.

M.O. La réponse a été apportée à Monsieur le Commissaire Enquêteur. Voir extrait du tableau des surfaces, intégré au P.L.U. révisé de 2024.

C.E. C'est exact la superficie et le tableau m'ont été adressés après le passage de Monsieur LOUIS. (Annexe 9)

Concernant l'eau. La distribution de l'eau aux exploitants agricoles du Pays de Fayence ayant été transférée à la C.C.P.F. quels sont les volumes d'eau qui leur ont été distribués de 2020 à 2024?

Quel est le tracé, sur la commune de CALLIAN, de la nouvelle canalisation d'eau brute dont les études et la réalisation font l'objet d'une "convention" entre le C.C.P.F et la Société du Canal de Provence, et quel sont les volumes d'eau prévus.

Concernant la Convention d'Aménagement Rural (C.A.R.) entre la C.C.P.F. et la S.A.F.E.R., que contient spécifiquement pour la commune de CALLIAN, le projet de C.A.R., ou la C.A.R. adoptée en 2024?

M.O. Voir en annexe 9 la réponse de la C.C.P.F.

Concernant le périmètre de la Z.A.P.:

Surfaces agricoles ou à potentiel exclues de la Z.A.P. : (40.4Ha) Quels sont les numéros et les superficies des parcelles situées autour de la clinique de "La Grande Bastide", non intégrées dans le périmètre de la Z.A.P.?

Quels sont les numéros et les superficies des parcelles situées le long de la R.D. 562 non intégrées dans le périmètre de la Z.A.P.?

M.O. Une réponse a été donnée directement à Monsieur LOUIS. Voir carte annexée Annexe 9

Pour ces parcelles, quelles est la largeur retenue de part et d'autre de la R.D.562

M.O. Une réponse directe a été faite à Monsieur LOUIS . Un périmètre de 50m a été retenu de part et d'autre de la départementale

C.E. Ces deux dernières observations/questions recourent la préoccupation supra de la Chambre d'Agriculture.

Madame PRAULT, Françoise:

Elle souhaite le retrait de cette zone du périmètre de la Z.A.P.

Certaines parcelles à l'ouest de la ferme des TOUOS, seraient classées en continuum forestier au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.). Elles seraient classées à tort en zone A du P.L.U.

M.O. Les Z.A.P. n'ont pas vocation à modifier le zonage d'un P.L.U.

- Evocation d'un projet immobilier et demandes de défrichement obtenues

M.O. Le projet immobilier évoqué reste à l'état de projet. Aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée en ce sens sur ce site. Les Z.A.P. n'ont pas vocation à modifier le zonage d'un P.L.U.

C.E. C'est la réponse que j'ai faite à Madame PRAULT. Toutefois lors d'une éventuelle modification du P.L.U, cela pourrait être fait, tout comme la deuxième préconisation de la C.D.O.A. supra.

En ce qui concerne le projet immobilier, lors de mon passage sur le terrain, J'ai pu constater d'une part que des engins de chantier travaillaient sur le site. D'autre part, sur la publicité éditée par le promoteur, il est précisé que "la zone agricole mitoyenne fera l'objet d'un débroussaillage sur une largeur de 100m" (O.L.D) ce qui l'amènerait jusqu'à la limite de la commune de TOURRETTE dans sa partie Ouest, soit dans le continuum forestier et c'est ce qui est également prévu dans l'O.A.P. du P.L.U. révisé.

Monsieur BONNEUIL, Nicolas:

Il n'a pas été invité à la réunion publique avec les agriculteurs. Problématique de l'accès à l'eau agricole et de son prix, ainsi qu'une défense incendie inexistante.

M.O. Seuls les exploitants agricoles ont été conviés à cette réunion. Monsieur MOREAU l'a été en ce sens. S'agissant de l'accès à l'eau agricole et son prix, cette question relève de la Régie de l'eau. La commune pourra faire l'intermédiaire sur ces questions avec leur service. Voir ci-joint la réponse de la C.C.P.F. C'est également lié à la défense incendie. Il est nécessaire que le réseau existant soit suffisant pour permettre de desservir une borne incendie.

C.E. Monsieur BONNEUIL, Nicolas n'est pas agriculteur de profession, mais cotisant à la Mutuelle Sociale Agricole et mettant en valeur environ 3 Ha de terres agricoles les entretenant et en tirant profit, ne pourrait-il pas être considéré comme tel?

Il est bon que la commune se propose d'agir en tant qu'intermédiaire avec la C.C.P.F.

Enquête publique n°E24000055/83 : Projet de création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune de CALLIAN (VAR)

Monsieur MOREAU Mathieu:

Problématique de l'accès à l'eau agricole et de son prix, ainsi que d'une défense incendie inexistante.

M.O. S'agissant de l'accès à l'eau agricole et son prix, cette question relève de la Régie de l'Eau. La commune pourra faire l'intermédiaire sur ces questions avec leur service. Voir ci-joint la réponse de la C.C.P.F.. Cela est également lié à la défense incendie. Il est nécessaire que le réseau existant soit suffisant pour permettre de desservir une borne incendie.

C.E. Cette problématique de l'eau recoupe l'observation de Monsieur BONNEUIL. Ils sont tous deux résidents au domaine d'ARNAGA. En ce qui concerne la défense incendie, il semblerait qu'il y ait des approches différentes: la défense incendie pour les uns doit être branchée sur le réseau d'eau potable, mais le débit ne serait pas suffisant, pour d'autres un branchement sur le réseau eau agricole est tout à fait possible. Il serait souhaitable qu'une solution soit trouvée. La sécurité incendie n'est elle pas de la compétence de la commune?

5.- CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le 13 février 2025, à 17H00, l'enquête est close. Je clôture le registre d'enquête. Sur le premier feuillet, le recto contient les formalités d'ouverture de l'enquête et les dates et heures des permanences. Sur les pages 1 et 2 se trouvent les observations des visiteurs. Sur la dernière page les formalités de clôture. Il y a 7 observations portées au registre dont un courriel.

Fait et clos à FREJUS le 08 mars 2025

Le Commissaire Enquêteur

M. SAGHAAR, Jean-Marie

