



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

ENQUETE PUBLIQUE

ouverte en mairie de LA BOUILLADISSE (siège d'enquête) , portant sur le projet de création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur le territoire de la commune de LA BOUILLADISSE, lieux-dit « Pinchinier », « Moustiers », « Le Pigeonnier », « Le Plan ».

DU MERCREDI 1ER SEPTEMBRE 2021 AU VENDREDI 1ER OCTOBRE 2021 INCLUS

Observations du public émises par voie électronique

Observation numéro :	Envoyé le :	Rédacteur :	Annexes éventuelles :
1	13/09/21 à 11h46	JS	

Bonjour,

En tant qu'habitant des Boyers je trouve que cette démarche de protéger ce patrimoine agricole de notre vallée est tout à fait nécessaire et courageux de la part de notre institution. Il est temps de commencer à lutter contre l'urbanisation galopante de notre région et de préserver ce poumon vert que représente cette zone agricole accolée à la zone verte.

J'applaudis des deux mains cette initiative

Cordialement

Observation numéro :	Envoyé le :	Rédacteur :	Annexes éventuelles :
2	27/09/21 à 08h09	M. R	

Observation sur le projet de Zone Agricole Protégée de la Bouilladisse
Concernant particulièrement la zone de Pigeonnier

J'ai pu exprimer les observations qui suivent et en discuter avec le commissaire enquêteur lors de ma visite en mairie de la Bouilladisse le 9 septembre 2021.

1, Je suis très favorable à l'installation d'une Zone Agricole Protégée à la Bouilladisse. Cette zone permettra le maintien d'un patrimoine agricole séculaire, d'un environnement constitutif de cette partie de la Provence et jouera un rôle important dans la prévention contre les incendies.

2, Une observation concerne les limites de cette zone. En tant qu'agronome connaissant très bien une petite partie de la zone, je peux certifier que ces limites sont incohérentes, intégrant des parcelles sans aucune vocation agricole, excluant d'autres qui ont une vocation purement agricole avec des décrochements et des saillies sans aucun rapport avec la configuration du terrain. Je me tiens à disposition pour les détails de ces incohérences.

3, Une autre observation concerne la viabilité de l'agriculture pluviale, Il n'y a pas d'accès à l'eau dans la partie de la ZAP concernant le Pigeonnier (partie dans laquelle se trouve ma propriété). Il n'y aura pas d'agriculture viable sans accès à l'eau. Je suis particulièrement bien informé sur ce sujet ayant co-écrit pour les ministres de l'Agriculture et de l'Environnement un rapport sur « Changement Climatique Eau et Agriculture » (Juillet 2020 <https://agriculture.gouv.fr/changement-climatique-eau-et-agriculture-dici-2050>) qui est à l'origine du « Varenne de l'eau » mis en œuvre actuellement par les 2 ministères. L'analyse agronomique des données climatiques montre que s'il était possible d'installer un arbre fruitier ou un plant de vigne sans apport d'eau complémentaire il y a 50 ans, cela est devenu quasi impossible aujourd'hui et le changement climatique (cf, le dernier rapport du GIEC) rendra les choses encore plus compliquées même pour des espèces réputées résistantes comme l'olivier.

4, Il existe des solutions pour approvisionner en eau (extension du canal de Provence ou forage profond) mais il est complètement illusoire de croire en une agriculture sans eau dans cette zone y compris arboriculture extensive ou élevage de petits ruminants.

5, Une dernière observation concerne les droits et devoirs des propriétaires et/ou utilisateurs de la Zone Agricole Protégée. Il est normal que des contraintes inhérentes à une zone agricole s'exercent en terme d'entretien, de mise en valeur, de construction immobilière pour éviter les dérives bien connues. Cependant les propriétaires et/ou utilisateurs doivent être aidés pour l'entretien de ces espaces par des aides au défrichage, à l'entretien des restanques « bancaou », à la protection contre les sangliers qui pullulent, à la possibilité de compléter des revenus agricoles par de l'agrotourisme.

Observation numéro :	Envoyé le :	Rédacteur :	Annexes éventuelles :
3	27/09/21 à 20h53	HB	A1

Monsieur,

Suite au projet de ZAP dans le hameau du Pigeonnier (13720 La Bouilladisse), je vous fais suivre le courrier que j'ai adressé à la Préfecture. (+ le scan de la lettre signée)

Je vous remercie par avance de votre intervention auprès des services concernés.

Respectueusement.

Observation numéro :	Envoyé le :	Rédacteur :	Annexes éventuelles :
4	29/09/21 à 17h07	AB	

Observations sur le projet de Zone Agricole Protégée de la Bouilladisse

Concernant particulièrement la zone du Pigeonnier

J'ai pu exprimer les observations qui suivent et en discuter avec le commissaire-enquêteur lors de ma visite en mairie de la Bouilladisse, le 23 septembre 2021.

Je suis très favorable à l'installation d'une zone agricole protégée à La Bouilladisse.

Une observation concerne les limites de cette zone. Je peux certifier que ces limites sont incohérentes, intégrant des parcelles sans aucune vocation agricole, excluant d'autres qui ont une vocation purement agricole.

J'étais en zone verte et au dernier PLU on m'a passé en zone agricole. Au-dessus de ma maison, il y a un terrain que j'envisageais d'acheter. Ces parcelles AH 26 et 27 sont restées en zone verte alors que les parcelles AH 12, 13, 14,15, 16, 42 sont en zone agricole. La mairie a acheté l'ensemble de ces parcelles

Une autre observation concerne la viabilité de l'agriculture: il n'y a pas d'accès à l'eau dans la partie de la ZAP où se trouve ma propriété. Je ne suis pas agriculteur professionnel et je ne compte pas le devenir car j'ai 70 ans. Cependant, je cultive ma terre, je plante des oliviers, des fruitiers, j'ai des poules et des lapins. Je suis le seul à avoir construit 2 citernes enterrées, une de 94.000litres et une de 30.000 litres avec récupération de l'eau de pluie.

Observation numéro :	Envoyé le :	Rédacteur :	Annexes éventuelles :
5	29/09/21 à 22h23	JR	

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je souhaitais vous faire part du fait que je suis très favorable à l'installation d'une Zone Agricole Protégée à la Bouilladisse. Cette zone permettra, en effet, de maintenir et/ou d'aider l'activité agricole dans notre village, et plus particulièrement au Pigeonnier. En effet, cela permettra de conserver ainsi une partie du patrimoine originel du hameau du Pigeonnier mais aussi, cela jouera un rôle essentiel et primordial dans la prévention contre les incendies car nos collines sont fragiles et il faut les protéger !

En ce qui concerne les délimitations de cette zone, je suis très surprise de voir que certaines parcelles qui étaient, jusqu'en 2017 (date d'élaboration du PLU de la Bouilladisse), en "zone verte", donc en zone protégée, devenir constructibles au lieu d'être sanctuarisées !

Cela est d'autant plus aberrant que le PLU plutôt que de sanctuariser ces terres autrefois agricoles, les destinent à une densité de construction (zone de mixité sociale) permettant de bâtir des maisons sur des parcelles de 200 m² !

Il serait logique et souhaitable à mon sens, que ces parcelles fassent partie intégrante de la nouvelle Zone Agricole Protégée. Cela permettrait de maintenir au sein du Hameau du Pigeonnier une activité agricole (maraichage ou élevage par exemple), sur des parcelles bien adaptées car plates et facilement accessibles en tracteur ou autres machines, et ces parcelles ont toujours connu une vocation purement agricole contrairement à certaines autres parcelles retenues dans la ZAP et qui sont dans des secteurs très escarpés !

Par exemple, les parcelles cadastrales de la section AK N° 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 39, 87, 88, 92 qui représentent un peu plus d'un hectare ont autrefois accueillies des vignes, ou des oliviers, et ne se retrouvent pas retenues dans la ZAP !

Preuve étant que ces parcelles sont vraiment adaptées à l'agriculture en ce sens qu'elles sont déjà pourvues de bassin d'arrosage que les anciens avaient pris soins de bâtir (parcelles AK 17 et AK 92).

Ceci est d'une grande richesse, surtout pour les années à venir car comme vous le savez les années sont de plus en plus sèches à cause du réchauffement climatique !

Espérant que mes remarques seront prises en considération, je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

Observation numéro :	Envoyé le :	Rédacteur :	Annexes éventuelles :
6	30/09/21 à 19h15	VT	

Bonjour,

Mail à destination de Monsieur Jean-Claude PEPE, commissaire enquêteur,

Objet : remarque sur installation Zone Agricole Protégée à la Bouilladisse (Hameau Le Pigeonnier)

Monsieur,

je souhaitais via ce mail vous signifier que je suis très favorable à l'installation d'une Zone Agricole Protégée à la Bouilladisse (Hameau du Pigeonnier), et suis convaincu que la classification en ZAP permettra d'une part de maintenir/promouvoir l'activité agricole au cœur du hameau mais aussi d'aider à la prévention des risques incendies/inondations.

Ceci étant je me permets également de partager mon étonnement au sujet des contours de cette zone avec notamment l'absence de certaines parcelles classifiées avant 2017 en zone verte mais aujourd'hui urbanisables à grande échelle suite à une élaboration/modification du PLU. Je fais référence ici à la zone SMS1 (parcelles AK N° 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 37, 39, 87, 88, 92) ... espaces historiquement agricoles sur des générations (il suffit de venir sur place pour s'en rendre compte avec ses restanques et accès à l'eau) et qui mériteraient à tout point de vue de faire partie de cette ZAP !! D'ailleurs certaines parcelles sont toujours aujourd'hui exploitées avec des chevaux (AK 39, 87,88) ou un grand potager (AK 92) et les autres pourraient fort bien faire l'objet demain d'un usage similaire (jardin partagé ou autre).

Les espaces naturels et protégés se font de plus en plus rares même dans nos villages et je ne peux qu'encourager et soutenir la classification en ZAP du plus grand nombre de parcelles !

Ayant par ailleurs la conviction que mon humble avis est partagé par une grande partie de la population, j'espère que mes propositions ci-dessus trouveront un écho favorable auprès de votre part.

Observation numéro :	Envoyé le :	Rédacteur :	Annexes éventuelles :
7	01/10/21 à 07h29	M. R	A2

Bonjour,

Je n'ai pas pu vous rencontrer lors des réunions prévues concernant la création d'une ZAP au Pigeonnier à la Bouilladisse. Aussi, je me permets de vous envoyer mes remarques et interrogations par email.

Impact d'une zone agricole protégée

Il n'est précisé nulle part dans les documents de la préfecture quelle serait l'impact d'une telle "dénomination" ZAP par rapport à la ZA du PLU actuel.

Je pense que pour pouvoir donner un avis éclairé, il faut d'abord comprendre ce qu'implique une telle zone.

Est-ce plus contraignant pour les habitants ? Qu'est ce que cela apporterait, vu que la zone proposée est peu ou prou la même que celle actuellement en ZA dans le PLU ?

Est-ce pour limiter encore plus toute construction (même lorsque celle-ci est absolument nécessaire) ?

Est-ce pour enfin refaire et agrandir les routes pour supporter le passage d'engins agricoles, ou est-ce pour encore plus limiter/garder, comme c'est le cas actuellement, la charge de l'entretien des routes privées (utilisées par le public, chasseurs, promeneurs et autres) à la charge des propriétaires qui en ont la servitude ?

Zonage très aléatoire

Le zonage de la ZAP proposé comporte des incohérences, déjà présentes dans le PLU. Voir le document ci-joint pour une zone en vert qui n'est clairement pas à destination agricole, il s'agit d'habitations clôturées avec des petits terrains inadaptés à une exploitation agricole. Je comprends que les prendre en compte dans le PLU aurait créé 2 zones distinctes au lieu d'une seule mais tant qu'à déclarer une ZAP, autant corriger et reconnaître cet état de fait, plutôt que de laisser traîner des contraintes qui pèsent sur les habitants.

Ces contraintes sont plurielles:

1. Lors d'une mutation, une demande doit être faite à la SAFER qui doit donc proposer ces terrains inexploitable (sur lesquels sont bâties des constructions, des terrasses, des piscines), à des agriculteurs, entraînant des délais pour toutes les parties invoquées et des coûts inutiles.
2. Les routes d'accès ne sont pas adaptés aux engins agricoles, ce qui est un comble pour une ZA.

3. L'eau provient uniquement de celle de la ville. Il n'est pas rentable et écologique d'exploiter une parcelle agricole en utilisant de l'eau traitée.

4. Les propriétaires ne peuvent légalement pas clôturer leurs lots puisqu'il faudrait déposer un permis de construire pour cela et ceci n'est pas accepté dans la réglementation de la PLU pour une ZA. Donc ils subissent les dégâts des sangliers et autres nuisibles sans pouvoir réagir

Entretien de la zone

On parle souvent du titre mais on oublie la chose titrée. La zone agricole doit avoir des accès et des dépendances (en eau, en stockage, en protection contre la pluie et autre).

Aujourd'hui les chemins d'accès à cette zone telle qu'envisagée sont en majorité privés, bien que laissés ouverts au public (chasseur, promeneur, quads, touristes).

Cependant, la ville ne débroussaille pas ces chemins (car privés) et c'est à la charge des habitants de le faire. De même, en cas de neige pour le déblaiement, le ramassage des graviers après de gros orages.

Actuellement, je laisse accès au massif forestier alors qu'il s'agit de ma propriété.

Si je venais à fermer, il n'y aurait aucun accès possible au DFCI sauf le chemin derrière l'école qui est impraticable aux véhicules de tourisme.

Je répare les trous sur ce chemin tous les trimestres, suite aux nombreux passages de promeneurs véhiculés (et autres propriétaires dont j'utilise aussi probablement leur chemins).

Je débroussaille au printemps jusqu'à la zone "urbanisée" (soit 300m de chemins) avec mon matériel qui s'abîme pourtant.

J'accepte ceci sans difficulté car je ne vois, pour l'instant, pas de raison de limiter l'accès à cet endroit magnifique, tant que ce passage reste raisonnable et l'ambiance cordiale.

Cependant, s'il venait à y avoir un passage constant de tracteurs sur ma voie, je serais obligé de la clôturer, car je ne pourrais pas supporter l'entretien que cela impliquerait. Je n'ai pas de servitude à donner à des tiers.

Il n'est donc possible de créer une ZAP sur les terrains en amont du mien que par la création de voies d'accès supplémentaires, avec les réseaux adéquats (eau du canal, électricité, et autre), et je ne vois mention de ceci nulle part dans cette concertation. En regardant la carte, il n'y a pas d'accès facilement réalisable jusqu'à la départementale sauf à passer par le centre du village et chez moi, ou acheter de très nombreux terrains.

Accès du village

Actuellement, les voies d'accès à cette zone agricole, dans le centre ville du pigeonnier ne sont pas adaptées à des camions et ou engins agricoles. En effet, les voies ne font que 2.4m de large par endroit et il n'existe qu'une seule entrée utilisable par un camion (en plus de la dangerosité de la sortie sur la départementale en plein milieu d'un virage). Pour réaliser une ZAP viable, des chemins d'accès exploitables devront être créés, même et surtout hors de la ZAP dans le coeur du village du pigeonnier. Or le foncier est très difficile à acquérir dans cette zone, et la commune est très endettée.

Sans accès, la ZAP ne restera qu'une ambition, un rêve non réalisable.

Agrotourisme

Pour pouvoir supporter de l'agrotourisme, ce qui est une excellente idée pour valoriser notre village et notre cadre de vie, la ZAP devra avoir les réseaux adéquats (eaux sales, gestion des déchets, zone de retournement pour les véhicules, aire de camping car?, électricité, télécommunication). En bref, il faut finir d'étendre les réseaux jusqu'à la zone agricole (comme le tout à l'égout, la fibre, prévoir et aménager des parkings en fin de chemin "forestiers").

Il n'est pas possible d'accueillir des gens avec une fosse sceptique, une connexion internet à 1Mbit/s et sans point d'eau ou de toilettes.

Observation numéro :	Envoyé le :	Rédacteur :	Annexes éventuelles :
8	01/10/21 à 07h29	CIQ Le Pigeonnier	

Monsieur le commissaire enquêteur,

Le Comité d'Intérêt de Quartier (CIQ) du Pigeonnier souhaite intervenir dans le cadre de l'enquête publique concernant la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) à la Bouilladisse , et plus particulièrement, vous le comprendrez, dans le secteur du Pigeonnier.

En ce sens, après avoir informé, puis rencontré les habitants du Pigeonnier lors d'une réunion publique qui s'est tenue le mercredi 22 septembre dernier, voici les observations qui ressortent de la consultation des habitants, et que le CIQ du Pigeonnier souhaite vous soumettre.

Avis général

Le CIQ du Pigeonnier est très favorable à l'installation d'une Zone Agricole Protégée à la Bouilladisse. Cette zone permettra le maintien d'un patrimoine agricole séculaire, d'un environnement constitutif de cette partie de la Provence et jouera un rôle important dans la prévention contre les incendies et les inondations.

Impact de la zone

Qu'elles seront les garanties apportées par la ZAP, concernant le développement des habitations dans les parcelles concernées par la ZAP ? Est-ce que toutes les constructions seront interdites ?

Les projets éventuels de constructions devront être soumis à l'approbation de la chambre d'agriculture, afin que seuls les projets agricoles viables et pérennes (abris techniques, locaux pour le fourrage, bergeries, etc ...) soient tolérés.

Limites de la ZAP

Beaucoup d'habitants ont fait remarquer au CIQ du Pigeonnier lors de la réunion du 22/09/2021, que les limites définies dans le projet actuel de ZAP sont incohérentes.

La ZAP intègre des parcelles sans aucune vocation agricole, excluant d'autres qui ont une vocation purement agricole avec des décrochements et des saillies sans aucun rapport avec la configuration du terrain.

Ceci est particulièrement criant pour des parcelles affectées à ce jour dans le PLU dans une zone dénommée « Zone de Mixité Sociale 1 », donc destinées à une urbanisation de forte densité, alors que ces parcelles ont toujours été cultivées par le passé (vignes et oliviers), parce que justement bien adaptées à l'agriculture : les terrains sont plats, accessibles, et pourvus de deux bassins de stockage d'eau (bassins privés).

Irrigation / défense incendie

Il n'y a pas d'accès à l'eau dans la partie de la ZAP concernant.

Il ne pourra pas y avoir d'agriculture viable sans accès à l'eau : culture, élevage, ou pastoralisme ne seront donc pas possible sans eau.

Ce sujet est particulièrement préoccupant quant on sait que l'évolution climatique a fortement modifié les chutes de pluies. Même si les niveaux pluviométriques resteront constants dans les années futures, on observe un dérèglement avec de très gros épisodes pluvieux sur des périodes de temps très courtes, inondant les terres et causant de gros dégâts, mais aussi de très longues périodes sans pluies, auxquelles la végétation n'est plus capable de faire face.

Le CIQ du Pigeonnier souhaite que le projet de la ZAP tienne compte d'un rapport sur le changement climatique réalisé par le ministère de l'agriculture et de l'environnement en 2020 et qui se nomme : « Changement Climatique Eau et Agriculture » et dont le lien est le suivant : <https://agriculture.gouv.fr/changement-climatique-eau-et-agriculture-dici-2050>)

L'analyse agronomique des données climatiques montre que s'il était possible d'installer un arbre fruitier ou un plant de vigne sans apport d'eau complémentaire il y a 50 ans, cela est devenu quasi impossible aujourd'hui et le changement climatique (cf, le dernier rapport du GIEC) rendra les choses encore plus compliquées même pour des espèces réputées résistantes comme l'olivier.

Le CIQ souhaite qu'une desserte en eau brute soit réalisée pour permettre le développement de cette ZAP, et permettre aussi une meilleure défense incendie.

La proximité du réseau d'eau brute de la Société du Canal de Provence qui se trouve à quelques encâblures du Pigeonnier (quartier voisin de Pinchinnier) propose une solution viable à cette problématique.

Droits et devoirs

Il est normal que des contraintes inhérentes à une zone agricole s'exercent en terme d'entretien, de mise en valeur, de construction immobilière pour éviter des dérives bien connues (cf ci-dessus : point 2) Impact de la zone)

Cependant les propriétaires et/ou utilisateurs doivent être aidés pour l'entretien de ces espaces par des aides au défrichage, à l'entretien des restanques, à la protection contre les sangliers qui pullulent, à la possibilité de compléter des revenus agricoles par de l'agrotourisme.

De même, s'élève une problématique concernant les chemins d'accès aux parcelles retenues dans le projet de la ZAP.

Outre l'entretien des parcelles, comment sera géré l'entretien des chemins d'accès, dont la plupart sont privés ? A ce jour, les propriétaires de ces chemins les entretiennent régulièrement sachant que leur utilisation est très occasionnelle.

Si demain une exploitation agricole se développe, il conviendra de définir des règles pour que les entretiens des voies d'accès soient correctement encadrés.

Le CIQ du Pigeonnier se tient à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous souhaiteriez avoir pour mener à bien cette enquête publique, chère au cœur de tous les habitants du hameau du Pigeonnier.