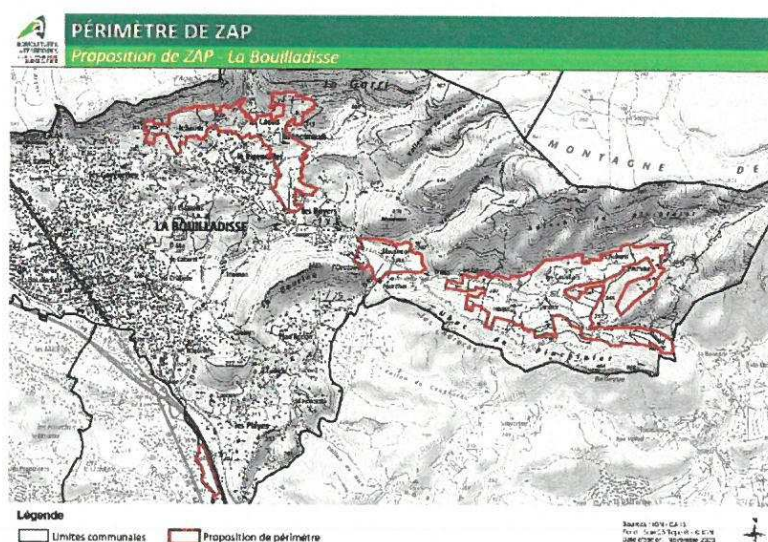


ENQUETE PUBLIQUE

Zone agricole protégée

Commune de la Bouilladisse



RAPPORT

ET

CONCLUSIONS

Table des matières

1ere Partie : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	3
Présentation générale du projet de ZAP de la Bouilladisse	3
Le contexte et les objectifs du projet	3
Le contexte juridique.....	3
L'objet du projet	4
La méthodologie mise en œuvre.....	4
La localisation du site	4
Place et évolution de l'agriculture sur la commune.....	4
Des signes de qualité qui peuvent permettre une meilleure valorisation des productions.....	5
Un projet d'extension du réseau du Canal de Provence favorable au développement de l'agriculture	5
Une pression foncière sur les espaces agricoles	5
Evolution de l'agriculture au fil des ans	6
Etat des lieux de l'agriculture.....	6
Les caractéristiques des exploitations.....	6
Occupation des sols de la zone d'étude	7
Caractéristiques générales	7
Zoom sur les 4 zones agricoles	7
Perspectives d'évolution des espaces agricoles.....	8
Atouts et contraintes du territoire.....	8
Les principaux enjeux	8
Mise en place d'une ZAP (Zone Agricole Protégée) pour réaffirmer la vocation des espaces agricoles	8
Rappel réglementaire : définition et portée de la Zone Agricole Protégée	8
Les enjeux justifiant de la création d'une ZAP à La Bouilladisse	9
Proposition d'un périmètre	10
La facilitation de l'accès au foncier	11
Les avis des Personnes Publiques Associées	11
-Avis de la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône	11
-Avis de la Commission Départementale d'Orientation agricole (C.D.O.A)	11
-Avis de l'Institut National d'origine et de la qualité (INAO).....	12
- Avis du Groupement de Producteurs Brousse du Rove	12
-Avis du syndicat AOC Huile d'Olive d'Aix-en-Provence.....	12
-Avis du syndicat AOC Huile d'Olive de Provence	12

Avis de la commune	12
Organisation de l'enquête	13
Désignation du commissaire-enquêteur.....	13
Réunion préparatoire et visite du site.....	13
Composition du dossier d'enquête	13
Modalités de publicité, affichage et information du public.....	13
Déroulement de l'enquête	14
Les observations recueillies	14
Bilan quantitatif.....	14
Bilan qualitatif	15
A- Observations d'ordre général.....	15
B-Observations sectorielles	15
2EME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS	29
Conclusions et avis sur la forme	29
Objet et cadre général.....	29
Déroulement de l'enquête	29
Qualité du dossier	29
Qualité de l'information du public	30
Conclusions et avis sur le fond	30
Description et objet du projet	30
Les apports de l'enquête publique.....	31
Avis du commissaire-enquêteur	32

1ere Partie : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Présentation générale du projet de ZAP de la Bouilladisse

Le contexte et les objectifs du projet

Ce projet fait suite à la volonté de la commune de protéger ses espaces agricoles et de soutenir les agriculteurs. Les espaces agricoles structurent le territoire et remplissent de multiples rôles : ils entretiennent le paysage et participent à l'attrait du territoire. Ils sont le support d'une activité économique qui est favorisée par la qualité des sols, le climat et la proximité des marchés de consommation. Ils sont intégrés dans le plan de massif Sud Regagnas et participent à la diminution du risque incendie. Or la pression d'urbanisation fragilise les espaces agricoles. Cela met en danger la pérennité des exploitations.

Afin de soutenir les exploitations existantes et de permettre l'installation de nouveaux agriculteurs, les élus communaux souhaitent mettre en place une protection forte et pérenne des espaces agricoles. C'est pourquoi la commune propose au préfet la création d'une Zone agricole protégée sur les espaces agricoles.

Le contexte juridique

Il se caractérise par :

- Un SCoT qui sanctuarise les espaces agricoles

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et de la commune de Gréasque, approuvé en décembre 2013, affiche comme objectif la protection des espaces agricoles et naturels et parle de sanctuarisation des espaces agricoles et naturels.

Une cartographie des espaces agricoles et des espaces naturels d'intérêt agricole à sanctuariser est présentée dans le SCOT.

- Un plan local d'urbanisme qui affirme la volonté de protéger et valoriser les espaces et l'activité agricole en reprenant les zones agricoles définies par le SCOT.
- Un projet alimentaire territorial qui vise à proposer une meilleure alimentation accessible à tous au travers de la mise en œuvre d'actions permettant de répondre aux enjeux agricoles en lien avec l'économie, l'emploi, l'aménagement et le foncier, les questions de nutrition, de santé, de protection de l'environnement, de culture et de patrimoine.

La pérennisation des espaces agricoles et la mise en place d'actions locales en faveur de l'agriculture vont dans le sens de ce projet alimentaire territorial ;

- Enfin une charte agricole pour le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile proposant de créer les conditions et les outils pour sanctuariser les terres fertiles ;

Elle décline notamment la promotion d'outils de préservation et de gestion adaptés aux situations locales (ZAP, PAEN, Natura 2000,) et l'accompagnement des élus dans la révision des PLU en considérant les espaces agricoles comme des supports d'entités économiques et non comme des réserves foncières.

L'objet du projet

La réalisation d'un état des lieux de l'agriculture a permis de déterminer le potentiel agricole de la commune, de recenser les exploitations agricoles installées sur la commune et de mieux connaître leur fonctionnement et leurs besoins.

Un des principaux enjeux qui ressort de cet état des lieux est la nécessité d'affirmer de façon forte et pérenne la vocation des espaces agricoles, pour permettre le développement de l'agriculture.

La mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) doit permettre d'affirmer cette vocation, au-delà des évolutions des documents d'urbanisme communaux.

La méthodologie mise en œuvre

Pour la réalisation de ce projet la méthodologie employée se caractérise :

Par la réalisation d'un état des lieux de l'agriculture,

La définition des caractéristiques principales et du contexte agricole communal avec enquêtes auprès des acteurs du territoire,

Le repérage de terrain pour compléter l'occupation du territoire

L'analyse des forces et des faiblesses, des opportunités et des menaces

La définition des enjeux justifiant de la création d'une ZAP

Des propositions d'action

Et enfin une proposition d'un périmètre de Zone Agricole Protégée et constitution du dossier de présentation

La localisation du site

Le territoire d'étude comprend les secteurs du Pigeonnier, de Moustiers, de Pinchinier et du Plan, classés en zone agricole au PLU de la commune.

Des espaces situés en zone naturelle, à proximité de ces secteurs et présentant un potentiel agricole ont également été intégrés à l'étude.

Place et évolution de l'agriculture sur la commune

Le rapport de présentation souligne que le terroir est favorable au développement de l'agriculture, l'ensemble des sols placés en zone agricole présente une bonne aptitude à une mise en valeur agricole. Il souligne par ailleurs, le caractère non gélif de la commune. Cependant, en fonction des secteurs, les caractéristiques des sols diffèrent.

Ainsi, sur le secteur du Plan, les sols sont profonds, de très bonne aptitude (classe I). La texture (limoneuse) peut cependant entraîner des risques de battance, ce qui nécessite de prendre des précautions concernant le travail du sol, notamment en cas de saison humide. Toutes les cultures peuvent être envisagées, y compris les plus exigeantes comme le maraîchage.

Sur les autres secteurs, les sols sont de bonne aptitude (classes IV et V). Ils sont adaptés à des cultures dites rustiques (vignes, oliviers, céréales). La charge en cailloux est notable à importante, les sols moins profonds. La mise en place de cultures plus exigeantes

(maraîchage, arboriculture) est possible sous réserve de préparer les sols au préalable (amendement, épierrage, choix de variétés adaptées).

Des signes de qualité qui peuvent permettre une meilleure valorisation des productions

L'ensemble de la commune fait partie des aires de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Huile d'olive de Provence, de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) Brousse du Rove, des Indications Géographiques Protégées (IGP) viticoles Méditerranée et Vin de Pays des Bouches du Rhône, de l'IGP Thym de Provence et de l'IGP miel de Provence.

La revendication de ces appellations par les exploitants, sous réserve de respecter le cahier des charges associé à chacune d'elles, peut leur permettre de mieux valoriser leur production en mettant en avant la qualité et le lien au terroir.

Un projet d'extension du réseau du Canal de Provence favorable au développement de l'agriculture

Sur le secteur de Pinchinier, un projet d'extension du réseau du Canal de Provence est en cours de réalisation.

Cela permettra d'une part d'irriguer les parcelles déjà cultivées sur ce secteur afin de sécuriser les rendements, notamment les années de sécheresse, et de répondre aux besoins de l'élevage présent sur ce secteur. D'autre part, le fait de disposer d'une ressource en eau pérenne, permettra également d'envisager le développement d'autres types de cultures.

Une pression foncière sur les espaces agricoles

La proximité de grandes agglomérations (Aubagne, Marseille, Aix en Provence) et l'arrivée de l'autoroute en 1974 (ouverture de la bretelle d'accès du Pas de Trets) a suscité une très forte augmentation de la population.

Ainsi, entre les recensements de 1975 et 1982, la population est passée de 2231 habitants à 3117 habitants, soit une augmentation de 40 % en 7 ans.

Evolution de l'agriculture au fil des ans

Au début du XXème siècle, on recensait 648 ha cultivés sur la commune dont 270 ha d'oliviers, 250 ha de céréales et 92 ha de vignes. On note aussi la présence de magnaneries. Les surfaces en oliviers et céréales ont décliné : gagnées par l'urbanisation en proximité des hameaux et du village ou gagnées par la forêt sur les espaces de collines. En 1970, l'agriculture n'occupait déjà plus que 156 ha et 39 ha en 2010. En 1974 l'arrivée de l'autoroute au Pas de Trets a conduit à l'urbanisation des terres agricoles situées en plaine et a contribué au déclin de l'agriculture sur la commune entre 1970 et 2000, déclin sans doute accru par la crise économique que connaissait la filière viticole, production alors majoritaire sur la commune, dans les années 1970 et 1980. Depuis 2011, le plan de massif Sud Regagnas, élaboré alors par la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (intégrée depuis à Aix-Marseille-Provence Métropole) reconnaît le rôle essentiel que jouent les espaces agricoles du Pigeonnier, de Moustiers et de Pinchinier dans la diminution des risques incendies sur la commune de La Bouilladisse. L'animation du plan de massif a donné lieu à la reconquête d'espaces agricoles ou pastoraux. Cette reconquête a été favorisée par l'appui du Conseil Départemental au travers du fonds d'aide FDGER, permettant la prise en charge d'une partie des travaux de reconquête ou d'équipements pastoraux.

Etat des lieux de l'agriculture

Les caractéristiques des exploitations

Deux agriculteurs ont leur siège d'exploitation sur la commune de la Bouilladisse. Ils se sont installés en 2007 et 2008, l'un en reprenant l'exploitation familiale, l'autre en créant une exploitation. Ils ont tous les deux moins de 45 ans.

L'étude a également permis d'identifier 4 agriculteurs d'Auriol, professionnels ou double actif, qui valorisent des terres sur La Bouilladisse. Quelques surfaces sont cultivées par des non agriculteurs. L'une des exploitations de la commune est un élevage (élevage de bovins, ovins et équidés). Cette exploitation est également le support d'une activité équestre et d'une activité pédagogique (accueil à la ferme, proposition de journée découverte, participation à des animations tournées vers le public). L'autre exploitation produit du raisin de cuve, des olives et du fourrage (sainfoin, luzerne).

Surfaces valorisées

48 ha sont valorisés sur la commune.

36 ha sont valorisés par les 2 exploitations de la commune, 12 ha par des agriculteurs d'Auriol.

Les agriculteurs présents sur la commune ne sont propriétaires que d'une petite partie du foncier qu'ils valorisent (environ 10 %). Une partie du foncier fait l'objet d'un bail à ferme entre le propriétaire et l'agriculture (essentiellement celle plantée en cultures pérennes). Les autres surfaces sont mises à disposition des agriculteurs sans bail et sans garantie sur la pérennité de la mise à disposition.

Suite à leur installation, les 2 exploitants de la commune se sont agrandis, notamment en remettant en culture des terres en friches ou en développant le pastoralisme sur des espaces de collines. Ils ont pu développer leur réseau commercial en profitant notamment de la proximité d'un important bassin de consommation.

Ils sont toujours en recherche de foncier, à proximité de leur exploitation : ils recherchent des surfaces cultivables pour sécuriser leur exploitation (augmentation des productions, augmentation des ressources fourragères).

L'arrivée de l'eau va surtout leur permettre de sécuriser leur production.

Occupation des sols de la zone d'étude

Caractéristiques générales

On recense un potentiel agricole de 126 ha sur la commune

- 38 % valorisés par les agriculteurs enquêtés (agriculteurs de La Bouilladisse ou d'Auriol), par des retraités ou par des non agriculteurs,
- 62 % de potentiel supplémentaire (potentiel agricole peu ou pas valorisé)

Les parcelles actuellement boisées mais qui présentent un potentiel agricole et qui étaient cultivées en 1949 ou 1953 ont été classées en friches arbustives ou boisées.

Une grande partie du potentiel agricole repéré se situe sur le secteur de Pinchinier.

L'essentiel du potentiel agricole repéré se situe en zone agricole, soit 102 ha sur les 126 ha recensés.

23 ha sont situés en zone naturelle (dont 11 ha de parcours sylvopastoraux).

Une petite partie du potentiel agricole supplémentaire (7,69 ha) est classée en Espace Boisé Classé dans le PLU de la commune. En l'état, une remise en culture de ce potentiel n'est pas possible, il faut au préalable faire évoluer ce classement dans le document d'urbanisme.

En dehors des surfaces de parcours, ce sont les oliviers et les surfaces fourragères qui sont dominants dans les productions réalisées sur la commune.

Dans les parcelles classées dans le potentiel agricole supplémentaire, on distingue :

Les parcelles qui font l'objet d'un projet de remise en culture et pour lesquelles les travaux de défrichement sont en cours,

Les parcelles utilisées par des non agriculteurs pour y faire pâturer leurs chevaux ,

Les parcelles entretenues (par broyage régulier de la végétation par exemple) mais qui ne donnent pas lieu à une production agricole,

Les friches, parcelles abandonnées sur lesquelles une végétation spontanée s'est développée.

Zoom sur les 4 zones agricoles

Sur le secteur de Pinchinier, 83 ha ont été recensés :

69 ha de potentiel agricole

- 14 ha de surfaces non classées dans le potentiel agricole (bâtis, jardins, boisement)

C'est sur ce secteur que l'on trouve l'essentiel du potentiel agricole de la commune.

80 % de ce potentiel se situent en zone agricole.

Ce secteur va bientôt bénéficier du développement du réseau d'irrigation du Canal de Provence, ce qui va permettre de sécuriser les cultures en place et d'en développer d'autres.

Sur ce secteur 4 ha 39 recensés comme potentiel agricole supplémentaire sont classés en Espace Boisé Classé

Sur le secteur de Moustiers, 14 ha ont été recensés

12,5 ha de potentiel agricole (1,5 ha de surfaces non classées dans le potentiel agricole (bâties, jardins, boisement)

Au sud-ouest de la zone agricole de Moustiers, un petit secteur classé en zone naturelle et présentant un intérêt agricole a pu être repéré. Il est intégré dans les surfaces présentées ici. Ce sont les seules surfaces de potentiel agricole classées en zone naturelle recensées sur ce secteur.

Sur le secteur du Pigeonnier, 49 ha ont été recensés :

42 ha de potentiel agricole, 7 ha de surfaces non classées dans le potentiel agricole (bâties, jardins, boisement)

On peut noter que sur ce secteur 3,30 ha recensés comme potentiel agricole supplémentaire sont classés en Espace Boisé Classé.

Sur le secteur du Plan, 3,6 ha ont été recensés en zone agricole :

2,3 ha de potentiel agricole,

1,3 ha de surfaces non classées dans le potentiel agricole (bâties, jardins, équipements autoroutiers ou délaissés de l'autoroute

Perspectives d'évolution des espaces agricoles

A ce stade, la note de présentation précise les forces et faiblesses du territoire et les enjeux liés au développement de l'agriculture.

Atouts et contraintes du territoire

Parmi les Atouts on peut relever :

Une bonne aptitude des sols, un climat favorable, des exploitations dynamiques, une commercialisation facilitée par la proximité d'un important bassin de vie ; mais surtout l'arrivée de l'eau sur Pinchinier, d'un potentiel agricole supplémentaire et enfin une volonté municipale affirmée pour soutenir le redéveloppement de l'agriculture.

A contrario, un certain nombre de contraintes au développement des espaces agricoles sont à souligner :

Une forte pression foncière notamment sur le secteur du Pigeonnier, une absence de réseau d'irrigation (Moustiers, le Pigeonnier), des accès délicats pour certaines parcelles lié à l'entretien des chemins.

Les principaux enjeux

Pérenniser la vocation des espaces agricoles en protégeant le foncier,
Favoriser l'accès au foncier pour les agriculteurs installés et les nouveaux agriculteurs,
Accompagner les projets d'installation,
Favoriser le lien social entre les agriculteurs et les habitants de la commune,
Améliorer la fonctionnalité des espaces agricoles.

Mise en place d'une ZAP (Zone Agricole Protégée) pour réaffirmer la vocation des espaces agricoles

Rappel réglementaire : définition et portée de la Zone Agricole Protégée

Les zones agricoles protégées (ZAP) sont définies par l'article L1 12-2 du code rural. Ce sont : « Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur

production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ».

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou sur proposition de l'établissement public compétent en matière de schéma de cohérence territoriale après accord du conseil municipal des communes intéressées, après avis de la Chambre d'agriculture, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) dans les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) et enquête publique. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres à vocation agricole du développement urbain d'une commune.

Elles sont annexées au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

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 (CDOA). 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 PLU approuvé.

Autrement dit, dans le cas de La Bouilladisse, c'est le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur qui s'applique.

Les enjeux justifiant de la création d'une ZAP à La Bouilladisse

La proposition d'une Zone Agricole Protégée sur la commune de La Bouilladisse s'appuie sur les critères suivants :

Une bonne aptitude agronomique des sols.

Un climat favorable à l'agriculture.

La présence d'exploitations agricoles dynamiques.

Une pression foncière qui a conduit à une forte diminution des espaces agricoles.

Des espaces agricoles qui remplissent différents rôles essentiels pour le territoire : support d'une activité économique, coupure d'urbanisation et à ce titre espaces de respiration, support de la biodiversité, espaces repérés dans le Plan de Massif Sud Régagnas pour leur importance dans la défense du territoire contre les incendies. _ La volonté du SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile de sanctuariser les espaces agricoles, volonté reprise dans le PLU de la commune.

La mise en place d'une Zone agricole Protégée vise à affirmer de façon forte la vocation durable des espaces agricoles pour :

Pérenniser sur le long terme les espaces agricoles de la commune.

Encourager le redéveloppement de l'agriculture sur la commune et l'installation de nouveaux agriculteurs.

Protéger les espaces agricoles d'une pression foncière supplémentaire liée à l'arrivée du réseau du Canal de Provence sur le secteur de Pinchinier.

Sensibiliser les habitants de la commune aux multiples rôles des espaces agricoles et à leur importance pour le territoire.

Contribuer au Projet Alimentaire Territorial de la Métropole et du Pays d'Arles. _ Servir de base pour développer des actions en faveur de l'agriculture : animation foncière, amélioration fonctionnelle des zones agricoles, promotion de l'agriculture.

Proposition d'un périmètre

La proposition du périmètre de ZAP se base essentiellement sur les 4 critères suivants:

- La qualité de la production,
- La qualité agronomique des sols,
- La situation géographique des zones agricoles particulièrement sensible à la pression foncière et/ou au risque incendie et/ou à fort enjeux environnementaux,
- La construction d'un périmètre cohérent pour assurer la fonctionnalité de l'activité agricole.

L'essentiel du potentiel agricole, soit 103 ha, se situe en zone agricole de la commune, sur 4 secteurs dont il est rappelé les caractéristiques spécifiques :

-Pinchinier :

- * Bonne aptitude des sols à une mise en valeur agricole,
- * Deux exploitations dynamiques,
- * Arrivée prochaine de l'eau qui permettra une sécurisation des productions et un développement de nouvelles productions,
- * Fort enjeu de défense contre les incendies,

-Moustiers

- * Bonne aptitude des sols à une mise en valeur agricole,
- * Fort enjeu de défense contre les incendies ;

-Le Pigeonnier

- * Bonne aptitude des sols à une mise en valeur agricole,
- * Fort enjeu de défense contre les incendies,
- * Pression foncière liée à la proximité de zones d'habitation,

-Le Plan

- * Très bonne aptitude des sols à une mise en valeur agricole.

Après la précision qui suit :

« En dehors des zones agricoles, 23 ha de potentiel agricole ont été recensés en zone naturelle. Il s'agit de surfaces pour lesquelles, vu leur état et leur localisation, la pression foncière s'y exerçant est moindre. Parcours sylvopastoraux (11 ha), friches arbustives/boisées (9 ha). Il n'y a donc pas lieu de les placer en zone agricole protégée »

La note de présentation adopte la conclusion suivante :

« Au regard de cette analyse et de la définition des Zones Agricoles Protégées (Article L112-2 du code rural), la proposition de classement en Zone Agricole Protégée des zones agricoles de Pinchinier, Moustiers, Le Pigeonnier et la partie sud du Plan nous semble justifiée.»

Elle présente en légende de cartes le résumé suivant :

Le périmètre proposé représente une surface de 126 ha, classés en zone agricole au PLU de la commune : *36 ha valorisés par l'agriculture,

*67 ha de potentiel supplémentaire (friches, espaces boisés présentant un potentiel agricole)

*23 ha qui n'ont pas de vocation agricole (boisement ne présentant pas de potentiel agricole, habitations et jardins) Dans ce dernier paragraphe la note de présentation liste quelques pistes d'action susceptibles d'être entreprises pour accompagner la mise en place de la ZAP. Mobiliser les friches pour permettre le développement des exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs. Sensibilisation des propriétaires dans le cadre du Plan de Massif Sud Regagnas

Les espaces agricoles de La Bouilladisse (Pigeonnier, Moustiers, Pinchinier) ont été intégrés au plan de massif Sud Regagnas pour leur intérêt majeur dans la prévention du risque incendie. Dans ce cadre, l'animation de ce plan de massif a permis de recenser les propriétaires des parcelles en friche, d'établir un premier contact avec quelques-uns d'entre eux. Elle a également permis d'accompagner les agriculteurs en place dans la remise en culture de parcelles en friche ou dans la mise en place d'équipements sylvopastoraux. A cette occasion, les agriculteurs ont été accompagnés dans leurs démarches auprès des propriétaires et dans le montage de leur demande de subvention auprès du Conseil Départemental (FDGER).

La facilitation de l'accès au foncier

Actuellement, la commune de La Bouilladisse bénéficie de la Convention d'Intervention Foncière signée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SAFER. Ainsi, la SAFER adresse aux Conseils de Territoire et aux communes les Déclarations d'Intention d'Aliéner qu'elle reçoit et qui les concernent

Sensibilisation des propriétaires dans le cadre du Plan de Massif Sud Regagnas

Les espaces agricoles de La Bouilladisse (Pigeonnier, Moustiers, Pinchinier) ont été intégrés au plan de massif Sud Regagnas pour leur intérêt majeur dans la prévention du risque incendie. Dans ce cadre, l'animation de ce plan de massif a permis de recenser les propriétaires des parcelles en friche, d'établir un premier contact avec quelques-uns d'entre eux. Elle a également permis d'accompagner les agriculteurs en place dans la remise en culture de parcelles en friche ou dans la mise en place d'équipements sylvopastoraux. A cette occasion, les agriculteurs ont été accompagnés dans leurs démarches auprès des propriétaires et dans le montage de leur demande de subvention auprès du Conseil Départemental (FDGER).

Les avis des Personnes Publiques Associées

-Avis de la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône

Par courrier en date du 01 février 2021, la Chambre d'Agriculture émet **un avis favorable** au projet de ZAP sur la commune de la Bouilladisse. Elle souligne dans son avis : la bonne aptitude des sols, le confortement des exploitations existantes et l'installation de nouveaux agriculteurs, la mise en irrigation d'une grande partie de la zone agricole, le rôle majeur que jouent ces espaces agricoles dans la protection contre l'incendie, le maintien de la biodiversité et la mise en valeur du patrimoine. Elle rappelle en conclusion l'importance du potentiel agricole (67ha) généré par la création de cette ZAP.

-Avis de la Commission Départementale d'Orientation agricole (C.D.O.A)

A l'occasion de sa réunion plénière du 14 janvier 2021 **la CDOA a approuvé** à l'unanimité des membres présents et représentés, le projet de ZAP de la Bouilladisse. Le compte-rendu relève notamment, le caractère vertueux de la démarche engagée par la commune, l'enjeu DFCI des zones cultivées, les opportunités que génère le projet de ZAP pour les exploitants agricoles.

-Avis de l'Institut National d'origine et de la qualité (INAO)

Consulté par courrier en date du 05 janvier 2021, ce service n'a pas formulé d'avis formel dans le délai réglementaire de 2 mois ; En application des dispositions de l'article R 112-1-6 du code rural et de la pêche maritime, **son avis est réputé favorable.**

- Avis du Groupement de Producteurs Brousse du Rove

Consulté par courrier en date du 05 janvier 2021, ce service n'a pas formulé d'avis formel dans le délai réglementaire de 2 mois ; En application des dispositions de l'article R 112-1-6 du code rural et de la pêche maritime, **son avis est réputé favorable..**

-Avis du syndicat AOC Huile d'Olive d'Aix-en-Provence

Consulté par courrier en date du 05 janvier 2021, ce service n'a pas formulé d'avis formel dans le délai réglementaire de 2 mois ; ; En application des dispositions de l'article R 112-1-6 du code rural et de la pêche maritime, **son avis est réputé favorable..**

-Avis du syndicat AOC Huile d'Olive de Provence

Consulté par courrier en date du 05 janvier 2021, ce service n'a pas formulé d'avis formel dans le délai réglementaire de 2 mois ; ; En application des dispositions de l'article R 112-1-6 du code rural et de la pêche maritime, **son avis est réputé favorable.**

Avis de la commune

Par délibération en date du 22 octobre 2020, le conseil municipal de la **commune a validé à la majorité des membres présents et représentés**, le projet de périmètre d'une zone agricole protégée (ZAP) sur les secteurs de Pinchinier, Moustiers, le Pigeonnier et le Plan.

La pérennisation des espaces agricoles de la commune est inscrite depuis longtemps dans les documents de planification en vigueur ; Directive Territoriale d'Aménagement(DTA) des bouches du Rhône approuvée en 2007, le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé en 2013, et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en décembre 2017.

La proposition de périmètre de la ZAP repose essentiellement sur les critères suivants :

*La qualité de la production

*la qualité agronomique des sols

*la situation géographique des zones agricoles particulièrement sensible à la pression foncière et/ou au risque incendie et/ou à fort enjeux environnementaux,

*la construction d'un périmètre cohérent pour assurer la fonctionnalité de l'activité agricole.

Organisation de l'enquête

Désignation du commissaire-enquêteur

En réponse à la demande formulée par le Préfet des Bouches du Rhône de désigner un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur la commune de la Bouilladisse, le Président du Tribunal Administratif de Marseille, par décision en date du 02 juin 2021, a désigné Monsieur Jean-claude PEPE en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête publique dont ce dernier rend compte du déroulement, dans le présent rapport auquel sont adjointes ses conclusions motivées.

Réunion préparatoire et visite du site

Dans le cadre de la préparation de ladite enquête une réunion s'est tenue en mairie de la Bouilladisse avec le maître d'ouvrage, le 28 juin 2021, en présence de Madame BAREK Valérie, directrice du pôle aménagement et de Monsieur CAMOIN Sylvain, chargé de mission.

La réunion s'est poursuivie par une visite du terrain diligentée par Monsieur CAMOIN. Elle a permis de souligner in situ les caractéristiques des différents secteurs composant le périmètre de la ZAP.

Une seconde réunion s'est déroulée le 26 juillet 2021, afin de fixer dans les détails, la composition et la tenue du registre d'enquête, la réception des observations et leur transmission au commissaire enquêteur et à la préfecture.

A l'occasion d'une 3ème rencontre, le 31 juillet 2021, j'ai procédé au paraphe du dossier d'enquête et vérifier que les dispositions opérationnelles et d'hygiène avaient bien été prises en compte.

Composition du dossier d'enquête

En application des dispositions de l'article R112-5 du code rural et de la pêche maritime,

Le dossier comprend :

1- Une note de présentation accompagnée d'un atlas cartographique de 15 cartes, dont 1 plan de situation à l'échelle 1/20010, une proposition de périmètre de la ZAP et diverses cartes précisant les potentialités agricoles valorisées et supplémentaires par secteur.

Sur demande du commissaire-enquêteur, le dossier a été complété par un plan au 1/2000 -ème, permettant d'identifier les parcelles susceptibles d'être impactées par le projet de ZAP.

2- Copie de la délibération du Conseil Municipal en date du 22 octobre 2020 relative à la validation du périmètre de la ZAP de la Bouilladisse ;

3- les consultations des Personnes Publiques Associées (P.P.A) intéressées par le projet ;

4- Un sous-dossier rassemblant les pièces administratives : désignation du commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif ; avis d'ouverture d'enquête, consignes liées à la crise du COVID.

Modalités de publicité, affichage et information du public

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, l'arrêté préfectoral du 1er juillet 2021 portant ouverture et organisation d'une enquête publique 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 » a été publié le 13 août 2021 et le 2 septembre 2021 dans les journaux (La Marseillaise et le Provençal) .

Le certificat administratif, joint en annexe, atteste de l'affichage dudit arrêté en mairie et sur le site.

Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'Arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2021 fixant les dispositions d'organisation de la présente enquête, celle-ci s'est déroulée du mercredi 1^{er} septembre au vendredi 1^{er} octobre 2021.

Elle a fait l'objet de cinq (5) permanences du commissaire-enquêteur :

Mercredi 1^{er} septembre de 8h à 12h ;

Jeudi 09 septembre de 13h30 à 17h30 ;

Lundi 13 septembre de 8h à 12h ;

Jeudi 23 septembre de 8h à 12h ;

Vendredi 1^{er} octobre de 13h30 à 17h30. A l'issue de cette dernière permanence j'ai récupéré le dossier d'enquête et le registre avec ses pièces jointes.

L'ensemble de ces permanences s'est déroulé dans d'excellentes conditions matérielles et dans le respect des consignes sanitaires prévues dans le cadre de la lutte anti-covid.

Les observations recueillies

Bilan quantitatif

7 (sept) observations ont été enregistrées sur le registre d'enquête, identifiées R1 R2...

L'observation du CIQ du Pigeonnier (référéncée R7 sur le registre) fait état du dépôt d'une lettre (référéncée L1) et annexée audit registre.

Elle réitère, par ailleurs, les observations formulées par un courriel (réf C8) du même pétitionnaire adressé sur le site informatique dédié de la préfecture.

8 observations se sont traduites par des courriels adressés à l'adresse suivante : pref-ep-zaplabouilladisse@bouches-du-rhone.gouv.fr et identifiées C1,C2 etc...

Commentaires du Commissaire-enquêteur :

Le nombre globalement faible des observations tient essentiellement l'objet même de l'enquête.

Le projet de création de la ZAP est limité aux zones agricoles de la commune.

Nonobstant ce faible nombre on notera que plus de 50% des observations ont été adressées via le site informatique de la Préfecture.

Bilan qualitatif

Compte-tenu du nombre réduit des observations du public, le présent rapport reprend l'intégralité des observations reçues par tous moyens de communication.

Elles sont présentées selon le plan suivant :

Observations d'ordre général

Observations sectorielles

A- Observations d'ordre général



Réf C1

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

B-Observations sectorielles

Secteur du Pigeonnier



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. (Réf R1)

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 défrichement, 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.

Réponse de la commune	Avis du commissaire-enquêteur
<p>La Commune a fait le choix, sur le Conseil de la Chambre d'agriculture, de n'inclure dans le périmètre ZAP uniquement des parcelles en zone agricole dans le PLU. Par conséquent, une zone agricole du PLU est constituée, par définition, des parcelles ayant un intérêt agronomique. La cohérence de la zone A du PLU avec la ZAP a été vérifiée après des visites et enquêtes sur le terrain par la Chambre d'agriculture.</p>	<p>La qualité de résidant de longue date dans le secteur et les compétences déclinées par ce pétitionnaire en font un leader-référent dont l'avis a inspiré les autres requérants du secteur du Pigeonnier. A noter en préalable que ce dernier est d'une manière globale TRES FAVORABLE à l'installation de la ZAP.</p> <p>1- Concernant les limites de la zone : Comme l'indique la commune, le périmètre retenu pour la zap , repose sur 2 principes : la cohérence avec le zonage A du PLU et l'intérêt agronomique des sols défini après visites et enquêtes sur le terrain conduites par la Chambre d'Agriculture. Sans plus de précisions sur les parcelles impactées et au regard de la réglementation qui permet l'inclusion d'une parcelle dans un périmètre ZAP compte-tenu de sa situation géographique, le commissaire-enquêteur considère le périmètre retenu pertinent.</p>

La ZAP a comme intérêt par sa définition de garantir la pérennité des zones agricoles sur le long terme. La réflexion concernant la problématique de la ressource en eau est bien sûr à poursuivre afin de trouver des solutions pour l'avenir.

Des solutions innovantes pour l'irrigation ne sont pas à exclure dans le futur.

Il existe des aides au défrichement pour les propriétaires sous certaines conditions. Les aides FDGER ou Fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural (FDGER) est un dispositif d'aide directe aux agriculteurs dotés en investissement de 700.000 € en moyenne par an.

Deux objectifs prioritaires sont assignés au dispositif :

*1) La lutte contre les friches
Sont privilégiées les réhabilitations de friches :*

- d'intérêt public (prévention des risques, protection du paysage...),*
- intégrées dans une dynamique agricole (diversification, agrotourisme...).*

2) la réhabilitation des milieux naturels non productifs

Sont ici prioritaires les projets permettant une mise en cohérence des actions agricoles, sylvopastorales et forestières.

Sont privilégiés les projets permettant un maillage des activités agricoles et forestières (sylvo- pastoralisme, intégration dans un schéma de prévention des incendies...).

Il permet de financer les travaux nécessaires pour reconquérir les espaces agricoles ou naturels fragilisés ou en voie d'abandon, créant ainsi les conditions pour assurer un entretien durable et raisonné de ces espaces,

2-viabilité de l'agriculture pluviale ;

La problématique soulevée est tout à fait pertinente notamment par référence au phénomène de réchauffement climatique. La réponse de la commune atteste de sa prise en compte au même titre que l'extension du réseau de la société du Canal de Provence en cours de réalisation dans le secteur de Pinchinier.

A noter que cette société inscrit son programme d'aménagement et d'investissement dans le cadre de la démarche PROHYDRA 2028 (Programme Régional pour L'Hydraulique Agricole à l'horizon 2028. Donc acte.

3-droits et devoirs des propriétaires :

La réponse de la commune à cet item démontre sa volonté de favoriser au mieux le développement de cette zone agricole protégée en facilitant la mise en œuvre de diverses mesures d'accompagnement. Le commissaire-enquêteur prend acte de cette volonté politique.

<p><i>ceci, dans un souci économique, environnemental, de lutte contre les risques naturels et/ou de conservation d'un territoire agricole.</i></p>	
---	--



Monsieur,

Je suis propriétaire (entre autres) de 2 parcelles, AMI 59 et AMI 60, qui ont été inscrites dans le projet de ZAP sur la commune de La Bouilladisse, hameau du Pigeonnier.

Ces 2 parcelles se situent entre des terrains sur lesquels sont construites des maisons..

Pourquoi cette différence de traitement ?

De plus, j'ai oui dire (à confirmer donc), que 3 habitations allaient voir le jour sur un terrain situé juste en face des miens, seulement un chemin les sépare.

Du fait de ces constatations, je vous demande de bien vouloir reconsidérer la qualification de ces 2 parcelles et les exclure de la ZAP.

Pour information, je vous signale posséder d'autres parcelles jouxtant mon habitation (AM126), dont, par ex, la AM141.

Je vous remercie de la suite favorable que vous donnerez à ma demande. Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Réponse de la commune	Avis du commissaire-enquêteur
<p><i>La Commune a fait le choix, sur le Conseil de la Chambre d'agriculture, de n'inclure dans le périmètre ZAP uniquement des parcelles en zone agricole dans le PLU.</i></p> <p><i>Par conséquent, une zone agricole du PLU est constituée, par définition, des parcelles ayant un intérêt agronomique.</i></p> <p><i>La cohérence de la zone A du PLU avec la ZAP a été vérifiée après des visites et enquêtes sur le terrain par la Chambre d'agriculture.</i></p>	<p>1- <u>Concernant les: parcelles AM 159 et 160</u></p> <p>Concernant ces parcelles visées spécifiquement par la requérante il convient de préciser qu'elles sont depuis 2017 en zone agricole !</p> <p>Comme l'indique la commune, le périmètre retenu pour la zap , repose sur 2 principes : la cohérence avec le zonage A du PLU et l'intérêt agronomique des sols défini après visites et enquêtes sur le terrain conduites par la Chambre d'Agriculture.</p> <p>Compte-tenu de ces éléments l'inclusion de ces parcelles dans la ZAP est pertinente.</p>



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 94.000 litres et une de 30.000 litres avec récupération de l'eau de pluie.

Réponse de la commune	Avis du commissaire-enquêteur
<p><i>Le périmètre de la ZAP peut inclure des logements dans la mesure où le potentiel agricole attendant à ces logements est avéré. La ZAP protège d'une urbanisation future mais ne modifie pas le règlement du PLU existant. Autrement dit, les possibilités de construction seront les mêmes après la ZAP que ce qu'elles sont à l'heure actuelle.</i></p> <p><i>Les parcelles AH 26 et 27 sont en zone naturelle du PLU, c'est la raison pour laquelle elles ne sont pas dans la ZAP. Considérant la position réservée de l'État concernant l'intégration de zones autres qu'agricoles dans la ZAP, la commune a fait le choix de créer une ZAP uniquement dans les zones</i></p>	<p>Concernant le passage en zone agricole le pétitionnaire reconnaît que cette situation est indépendante du projet de ZAP.</p> <p>Elle est intervenue en 2017 à l'occasion de la modification du PLU.</p> <p>Pour les parcelles AH 26 et 27 maintenues en zone naturelle, la commune réitère le principe retenu de ne classer en ZAP que des terrains en zone agricole au PLU.</p>

<p><i>agricoles en gardant une cohérence entre PLU et ZAP.</i></p> <p><i>Les textes indiquent que des zones agricoles peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées mais ce n'est donc pas une obligation. La commune a fait un choix sur les parcelles AK 16, 17, 18...en considérant leur situation stratégique en continuité de la zone urbanisée du hameau desservi par le nouveau réseau d'assainissement public.</i></p>	<p>Concernant les parcelles AK 16, 17, 18...la commune précise que la situation géographique de ces dernières, à proximité de la zone urbanisée desservie en assainissement collectif a conduit leur classement en zone UD2ms1 au PDU antérieur au projet de ZAP .</p> <p>Donc acte.</p>
--	--



(réf C5)

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.



Réponse de la commune	Avis du commissaire-enquêteur
<p><i>La commune a fait un choix sur les parcelles AK 16, 17, 18...en considérant leur situation stratégique en continuité de la zone urbanisée du hameau desservi par le nouveau réseau d'assainissement public.</i></p> <p><i>La définition de la ZAP est indiquée dans le rapport de présentation. Il s'agit d'un périmètre de protection pour garantir la pérennité des zones agricoles sur le long terme. La ZAP n'a pas de conséquence sur le règlement du PLU. Autrement dit, les règles de constructibilité s'appliquent de la même façon dans le périmètre de la ZAP ou hors périmètre. C'est le règlement du PLU qui s'applique.</i></p> <p><i>La zone de mixité sociale évoquée a été définie politiquement dans l'élaboration du PLU de La Bouilladisse.</i></p>	<p>Nonobstant leur ancienne caractéristique agricole, la classification des parcelles visées répond à la volonté politique de la commune de conjuguer au mieux développement urbain et valorisation des espaces agricoles.</p> <p>Dans ce contexte, le commissaire-enquêteur s'approprie en conséquence l'argumentaire de la commune.</p>



REF C6

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.

Réponse de la commune	Avis du commissaire-enquêteur
Même avis que pour l'observation précédente (C5)	Même avis que pour l'observation précédente (C5)



(Réf C7)

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'un 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 (utilisés par le public, chasseurs, promeneurs et autres) à la charge des propriétaires qui en ont la servitude ?

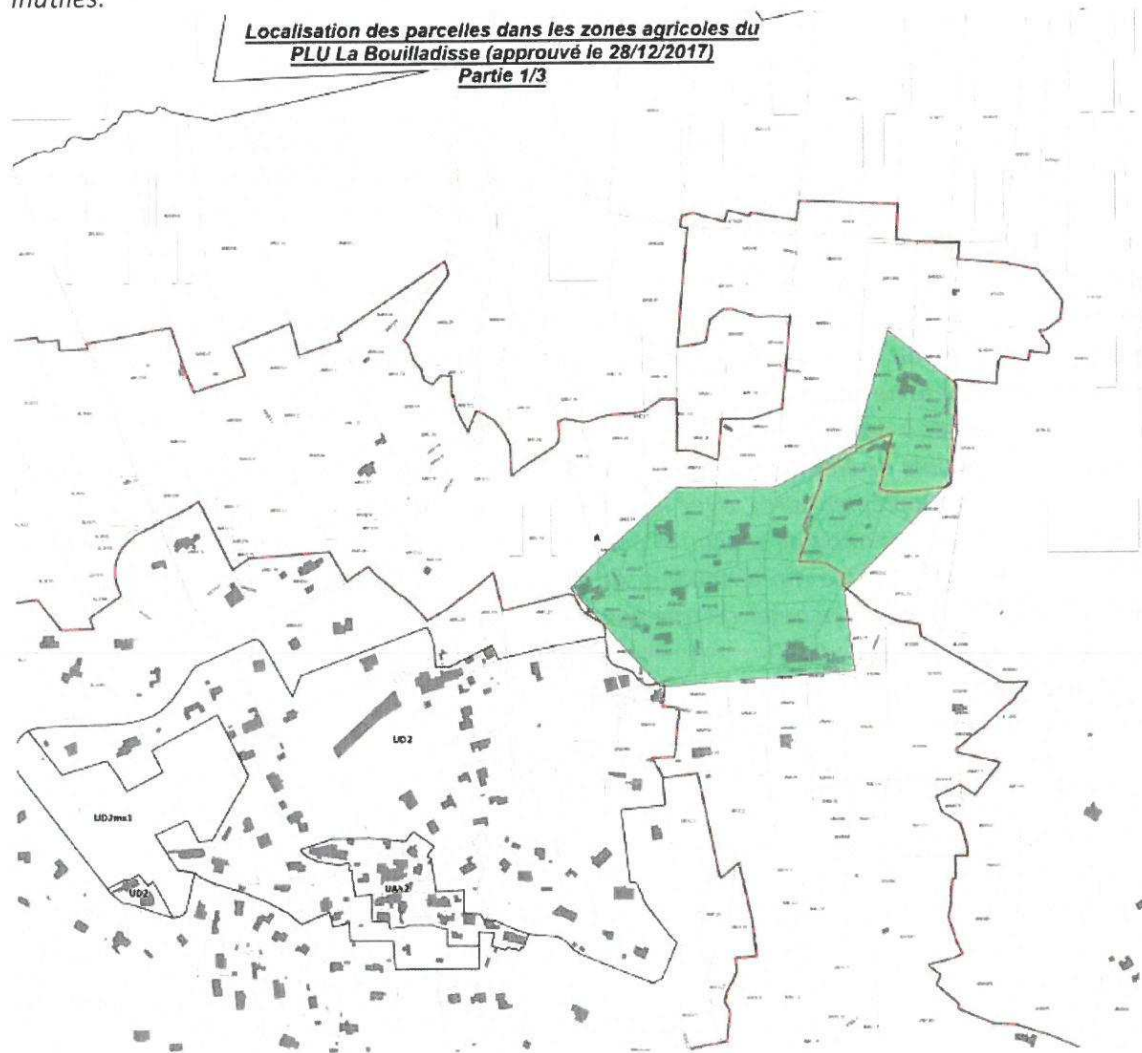
Zonage très aléatoire

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 adaptées 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 ouvert 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'abime 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 cœur 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.

Réponse de la commune	Avis du commissaire-enquêteur
<p><i>La Commune a fait le choix, sur le conseil de la Chambre d'agriculture, de n'inclure dans le périmètre ZAP uniquement des parcelles en zone agricole dans le PLU.</i></p> <p><i>Par conséquent, une zone agricole du PLU est constituée, par définition, des parcelles ayant un intérêt agronomique. La cohérence de la zone A du PLU avec la ZAP a été vérifiée après des visites et enquêtes sur le terrain par la Chambre d'agriculture.</i></p> <p><i>Le périmètre de la ZAP peut inclure des logements dans la mesure où le potentiel agricole attaché à ces logements est avéré. La ZAP protège d'une urbanisation future mais ne modifie pas le règlement du PLU existant. Autrement dit, les possibilités de construction seront les mêmes après la ZAP que ce qu'elles sont à l'heure actuelle.</i></p> <p><i>Les parcelles AH 26 et 27 sont en zone naturelle du PLU, c'est la raison pour laquelle elles ne sont pas dans la ZAP. Considérant la position réservée de l'État concernant l'intégration de zones autres qu'agricoles dans la ZAP, la commune a fait le choix de créer une ZAP uniquement dans les zones agricoles en gardant une cohérence entre PLU et ZAP.</i></p> <p><i>Les textes indiquent que des zones agricoles peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées mais ce n'est donc pas une obligation. La commune a fait un choix sur les parcelles AK 16, 17, 18...en considérant leur situation stratégique en continuité de la zone urbanisée du hameau desservi par le nouveau réseau d'assainissement public.</i></p> <p><i>La ZAP a comme intérêt par sa définition de garantir la pérennité des zones agricoles sur le long terme. La réflexion concernant la problématique de la ressource en eau est bien sûr à</i></p>	<p><i>L'observation du pétitionnaire très argumentée englobe l'ensemble des problématiques soulevées au cours de l'enquête ;</i></p> <p><i>Dans son observation, le pétitionnaire définit une zone (en vert) correspondant à des parcelles qui ne présenteraient pas une destination agricole .</i></p> <p><i>Sur ce point il convient de souligner les éléments principaux suivants :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1- D'une manière générale un zonage tend à respecter les limites parcellaires ;</i> <i>2- Son zonage inclut des parcelles (la plupart bâties) qui sont classées en zone agricole au PLU et dont la vocation agricole a été vérifiée sur le terrain lors de l'étude du projet de périmètre de la ZAP.</i> <p><i>Par ailleurs tous les autres points de son observation font l'objet d'un positionnement de la commune.</i></p> <p><i>Le commissaire-enquêteur considère que les réponses apportées sont claires et susceptibles de rassurer favorablement le pétitionnaire.</i></p>

poursuivre afin de trouver des solutions pour l'avenir.

Des solutions innovantes pour l'irrigation ne sont pas à exclure dans le futur

Les conduites des cultures évoluent et ne nécessitent pas forcément du matériel volumineux et donc les accès sont envisageables même s'ils peuvent être contraignants, ils ne sont pas rédhibitoires pour mettre en culture.

Des servitudes de passages de droit privé peuvent être créées afin de laisser l'accès à des terrains.

Il existe des aides au défrichement pour les propriétaires sous certaines conditions. Les aides FDGER ou Fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural (FDGER) est un dispositif d'aide directe aux agriculteurs doté en investissement de 700.000 € en moyenne par an.

Deux objectifs prioritaires sont assignés au dispositif :

1) La lutte contre les friches

Sont privilégiées les réhabilitations de friches :

- d'intérêt public (prévention des risques, protection du paysage...),*
- intégrées dans une dynamique agricole (diversification, agrotourisme...).*

2) la réhabilitation des milieux naturels non productifs

Sont ici prioritaires les projets permettant une mise en cohérence des actions agricoles, sylvo-pastorales et forestières.

Sont privilégiés les projets permettant un maillage des activités agricoles et forestières (sylvo-pastoralisme, intégration dans un schéma de prévention des incendies...).

Il permet de financer les travaux nécessaires pour reconquérir les espaces agricoles ou naturels fragilisés ou en voie d'abandon, créant ainsi les conditions pour assurer un entretien durable et raisonné de ces espaces, ceci, dans un souci économique, environnemental, de lutte contre les risques naturels et/ou de conservation d'un territoire agricole.

<p><i>Le droit de préemption de la SAFER ou l'obligation du Notaire à informer la SAFER en cas de vente d'une parcelle est indépendante du zonage. C'est la nature de la parcelle qui justifie ou pas l'information à la SAFER et éventuellement son intervention. De plus, la possibilité de se clôturer existent sous réserves du respect du règlement d'urbanisme et de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.</i></p>	
--	--

Secteur MOUSTIERS



(Réf R3)

Pour pouvoir planter des vignes et des oliviers il faudrait que j'ai de l'eau ;

Je possède une ruine sur la parcelle est-ce que je pourrais mettre un toit et faire un réservoir pour pouvoir récupérer l'eau, car sans eau je ne pourrait plus cultiver.

Réponse de la commune	Avis du commissaire-enquêteur
<p><i>La ZAP a comme intérêt par sa définition de garantir la pérennité des zones agricoles sur le long terme. La réflexion concernant la problématique de la ressource en eau est bien sûr à poursuivre afin de trouver des solutions pour l'avenir. Des solutions innovantes pour l'irrigation ne sont pas à exclure dans le futur</i></p> <p><i>La ZAP n'a pas de conséquence sur le règlement Du PLU. Autrement dit, les règles de constructibilité s'appliquent de la même façon dans le périmètre de la ZAP ou hors périmètre. C'est le règlement du PLU qui s'applique.</i></p>	<p><i>Le commissaire enquêteur considère que le positionnement de la commune répond favorablement aux interrogations de la pétitionnaire.</i></p>



(Réf R5)

Terre agricole en friche ; louer mais il faudrait de l'eau...

Le projet de ZAP est intéressant, s'il peut aussi développer le réseau d'eau...

Réponse de la commune	Avis du commissaire-enquêteur
<i>Même réponse que précédemment (observation R3)</i>	Voir l'avis formulé précédemment Observation R3



(Réf R6)

Félicitations pour ce projet qui j'espère portera ses fruits !!

Ps : une transformation en un projet de potager communal serait bienvenue dans la zone de Moustiers

Réponse de la commune	Avis du commissaire-enquêteur
<i>La commune a pour volonté la création de jardins partagés sur son territoire, Le secteur de Moustiers rentre dans le cadre de cette réflexion.</i>	Une réponse encourageante est apportée par la commune au pétitionnaire.

2EME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Conclusions et avis sur la forme

Objet et cadre général

Ce projet fait suite à la volonté de la commune de protéger ses espaces agricoles et de soutenir les agriculteurs. Les espaces agricoles structurent le territoire et remplissent de multiples rôles : ils entretiennent le paysage et participent à l'attrait du territoire. Ils sont le support d'une activité économique qui est favorisée par la qualité des sols, le climat et la proximité des marchés de consommation. Ils sont intégrés dans le plan de massif Sud Regagnas et participent à la diminution du risque incendie. Or la pression d'urbanisation fragilise les espaces agricoles. Cela met en danger la pérennité des exploitations.

Afin de soutenir les exploitations existantes et de permettre l'installation de nouveaux agriculteurs, les élus communaux souhaitent mettre en place une protection forte et pérenne des espaces agricoles. C'est pourquoi la commune propose au préfet la création d'une Zone agricole protégée sur les espaces agricoles.

Cette volonté s'inscrit de longue date dans un cadre juridique déterminé :

- Un SCoT qui sanctuarise les espaces agricoles approuvé en décembre 2013 ;
- Un plan local d'urbanisme qui affirme la volonté de protéger et valoriser les espaces et l'activité agricole en reprenant les zones agricoles définies par le SCOT.
- Enfin une charte agricole pour le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile proposant de créer les conditions et les outils pour sanctuariser les terres fertiles ;

Déroulement de l'enquête

La procédure a été initiée par la décision en date du 02 juin 2021 de madame la présidente du Tribunal Administratif de Marseille, en réponse à la demande formulée par le Préfet des Bouches du Rhône de désigner un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur la commune de la Bouilladisse.

A compter de cette date, la phase préparatoire de la procédure d'enquête publique s'est déroulée jusqu'au 01 septembre 2021, date de début de l'enquête fixée par l'arrêté d'ouverture d'enquête de Monsieur le préfet des bouches du Rhône en date du 01 juillet 2021.

Ce calendrier a judicieusement permis d'étendre la phase préparatoire compte-tenu des disponibilités réduites des différents acteurs liées à l'intégration de la période estivale.

Qualité du dossier

En application des dispositions de l'article R112-5 du code rural et de la pêche maritime,

Le dossier comprend :

1-Une note de présentation accompagnée d'un atlas cartographique de 15 cartes, dont 1 plan de situation à l'échelle 1/20010, une proposition de périmètre de la ZAP et diverses cartes précisant les potentialités agricoles valorisées et supplémentaires par secteur.

Sur demande du commissaire-enquêteur, le dossier a été complété par un plan au 1/2000 -ème, permettant d'identifier les parcelles susceptibles d'être impactées par le projet de ZAP.

2- Copie de la délibération du Conseil Municipal en date du 22 octobre 2020 relative à la validation du périmètre de la ZAP de la Bouilladisse ;

3- les consultations des Personnes Publiques Associées (P.P.A) intéressées par le projet ;

4-Un sous-dossier rassemblant les pièces administratives : désignation du commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif ; avis d'ouverture d'enquête, consignes liées à la crise du COVID.

Qualité de l'information du public

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, l'arrêté préfectoral du 1er juillet 2021 portant ouverture et organisation d'une enquête publique 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 », a été publié le 13 août 2021 et le 2 septembre 2021 dans les journaux (La Marseillaise et le Provençal)

Avis du Commissaire-enquêteur :

Le dossier d'enquête, dûment complété sur ma demande, a pleinement répondu à son objectif d'information du public ;

Le rapport de présentation, pièce maîtresse du dossier, est exhaustif et rédigé d'une manière claire et compréhensive pour un public non averti ;

Il présente un état des lieux précis de l'agriculture sur la commune avec des zooms spécifiques pour les 4 secteurs impactés.

Enfin il est accompagné d'un atlas cartographique complet soulignant notamment le potentiel agricole valorisé et supplémentaire de chaque secteur.

PUBLICITE : Outre les avis dans la presse susmentionnés, un affichage a été effectué sur les lieux habituels et notamment sur chacun des sites impactés par le projet comme l'atteste le certificat administratif d'affichage joint en annexe

Conclusions et avis sur le fond

Description et objet du projet

Le contexte et les objectifs du projet

Comme souligné dans le rapport, Ce projet fait suite à la volonté de la commune de protéger ses espaces agricoles et de soutenir les agriculteurs.

A ce titre, les élus communaux souhaitent mettre en place une protection forte et pérenne des espaces agricoles. C'est pourquoi la commune propose au préfet la création d'une Zone agricole protégée sur les espaces agricoles.

Cet objectif s'inscrit dans la continuité d'un contexte juridique qui affirme la volonté de protéger et valoriser les espaces et l'activité agricole ; Celle-ci s'exprime depuis décembre 2013 à travers le SCOT, puis le PLU de la commune, se poursuivant au travers d'un projet alimentaire territorial qui vise à proposer une meilleure alimentation accessible à tous au travers de la mise en œuvre d'actions permettant de répondre aux

enjeux agricoles en lien avec l'économie, l'emploi, l'aménagement et le foncier, les questions de nutrition, de santé, de protection de l'environnement, de culture et de patrimoine.

Enfin elle se traduit au travers d'une charte agricole définie pour le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Les apports de l'enquête publique

Nonobstant le nombre limité des observations, mes conclusions sont formulées, en cohérence avec la réponse de la commune à partir du regroupement thématique suivant :

1- Le périmètre de la Zone Agricole Protégée ((ZAP)

Cette thématique a conduit à 2 types d'observations visant respectivement à exclure ou inclure certaines parcelles du périmètre projeté de la ZAP.

Les propositions de « sortie du périmètre » visent essentiellement des parcelles aujourd'hui bâties et situées en zone agricole du PLU depuis 2017 et présentant toujours, par les terrains attenants, un potentiel agricole.

Il convient à ce stade de rappeler que le projet de création de la ZAP ne modifie pas le règlement du PLU existant et notamment l'extension mesurée des habitations existantes légalement édifiées.

Les propositions « d'incorporation de parcelles » dans le périmètre de la ZAP semblent quant à elles reposer sur une opposition à un zonage d'urbanisation avec mixité sociale prévu au PLU dans le secteur du Pigeonnier.

Comme le souligne la commune dans son mémoire en réponse et sur les conseils de la chambre d'agriculture, ce périmètre a été arrêté à partir d'un principe simple et cohérent avec le document d'urbanisme en vigueur à savoir :

- **inclure dans le périmètre de la ZAP uniquement des parcelles classées en zone agricole dans le PLU,**
- **respecter les dispositions réglementaires du PLU en vigueur ;**

2-La problématique de l'approvisionnement en eau brute

Ce thème, commun à tous les requérants, pose le problème de la viabilité d'une agriculture pluviale dans le contexte actuel du réchauffement climatique.

La commune est consciente de cette situation et prête à réfléchir à des mesures d'accompagnement qui conditionnent la réussite de ce projet de zone agricole protégée dans tous ses aspects, environnementaux, sociaux et économiques.

L'extension du réseau du Canal de Provence sur le secteur de Pinchinier en est une preuve.

A noter que cette société inscrit son programme d'aménagement et d'investissement dans le cadre de la démarche PROHYDRA 2028 (Programme Régional pour L'Hydraulique Agricole à l'horizon 2028)

Comme le souligne la commune « d'autres innovantes pour l'irrigation ne sont pas à exclure dans le futur »

3-Droits et devoirs des propriétaires : autres mesures d'accompagnement

Le dernier item soulevé au cours de l'enquête est lié aux autres mesures d'accompagnement qui conditionneraient la pleine réussite de ce projet de zone agricole protégée.

La commune en a pleinement conscience et en fait état dans son positionnement au niveau de la présente enquête rejoignant ainsi les préconisations développées par la chambre d'agriculture dans le rapport de présentation.

Sont notamment visées les dispositions relatives à la mobilisation des friches (subventions du Fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural (FDGER), la mise en place d'une politique de stockage du foncier, l'amélioration de la fonctionnalité des espaces agricoles.

Avis du commissaire-enquêteur

Il convient de rappeler qu'aucune opposition générale au projet de zone agricole protégée n'a été exprimée aussi bien par les personnes publiques associées que par le public.

Au contraire la quasi-totalité des observations reçues débutent par une approbation générale suivie de requêtes sur des points particuliers exposés ci-dessus.

La seule requête d'ordre général se termine par « j'applaudis des deux mains cette initiative »

L'intérêt général de ce projet est donc établi.

En conséquence deux recommandations accompagnent mon avis :

La première souligne l'importance des mesures d'accompagnement qui doivent être mise en œuvre pour contribuer à la pleine réussite de ce projet de ZAP, en priorisant la problématique de l'approvisionnement de ladite zone en eau brute ;

La seconde s'inscrit dans le cadre plus large du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration ; elle vise l'extension de cette démarche de pérennisation des espaces agricoles au niveau intercommunal notamment aux interfaces des limites communales.

J'émet donc un AVIS FAVORABLE au projet de création d'une zone Agricole Protégée sur le territoire de la commune de la Bouilladisse assorti des deux recommandations précédentes.

Etabli à Belcodène, le 29 octobre 2021

Le Commissaire- enquêteur,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping horizontal and diagonal strokes, positioned above the printed name.

J.C PEPE

Annexes

Certificat administratif d'affichage

Procès-verbal de synthèse

Mémoire en réponse de la commune

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Conformément aux dispositions de l'Arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2021 fixant les dispositions d'organisation de la présente enquête, celle-ci s'est déroulée du mercredi 1^{er} septembre au vendredi 1^{er} octobre 2021. Elle a fait l'objet de cinq (5) permanences du commissaire-enquêteur :

Mercredi 1^{er} septembre de 8h à 12h ; jeudi 09 septembre de 13h30 à 17h30 ; lundi 13 septembre de 8h à 12h ; jeudi 23 septembre de 8h à 12h et vendredi 1^{er} octobre de 13h30 à 17h30.

L'ensemble de ces permanences s'est déroulé dans d'excellentes conditions matérielles et dans le respect des consignes sanitaires prévues dans le cadre de la lutte anti-covid.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS

BILAN QUANTITATIF

Avis des Personnes Publiques Associées

Sur les six (6) personnes publiques consultées, deux (2) seulement ont exprimé un avis formel :

La Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône et la Commission Départementale d'Orientation agricole (C.D.O.A) ;

Les autres personnes publiques consultées n'ont pas formulé d'avis formel dans le délai réglementaire de 2 mois.

Institut National d'origine et de la qualité (INAO)

Groupement de Producteurs Brousse du Rove

Syndicat AOC Huile d'Olive d'Aix-en-Provence

- syndicat AOC Huile d'Olive de Provence.

Le Conseil Municipal de la Commune de la Bouilladisse s'est exprimé par délibération du 22 octobre 2020

Avis du Public

7 (sept) observations ont été enregistrées sur le registre d'enquête, identifiée R1 R2...

L'observation du CIQ du Pigeonnier (référéncée R7 sur le registre) fait état du dépôt d'une lettre (référéncée L1) et annexée audit registre .

Elle réitère, par ailleurs, les observations formulées par un courriel (réf C8) du même pétitionnaire adressé sur le site informatique dédié de la préfecture .

8 observations se sont traduites par des courriels adressés à l'adresse suivante : pref-ep-zaplabouilladisse@bouches-du-rhone.gouv.fr et identifié C1,C2 etc...

BILAN QUALITATIF

Avis des Personnes Publiques Associées

Avis Favorable de la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône

Par courrier en date du 01 février 2021, la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône souligne dans son avis : la bonne aptitude des sols, le confortement des exploitations existantes et l'installation de nouveaux agriculteurs, la mise en irrigation d'une grande partie de la zone agricole, le rôle majeur que jouent ces espaces agricoles dans la protection contre l'incendie, le maintien de la biodiversité et la mise en valeur du patrimoine. Elle rappelle en conclusion l'importance du potentiel agricole (67ha) généré par la création de cette ZAP.

-Avis Favorable de la Commission Départementale d'Orientation agricole (C.D.O.A)

A l'occasion de sa réunion plénière du 14 janvier 2021 **la CDOA a approuvé** à l'unanimité des membres présents et représentés, le projet de ZAP de la Bouilladisse. Le compte-rendu relève notamment, le caractère vertueux de la démarche engagée par la commune, l'enjeu DFCL des zones cultivées, les opportunités que génère le projet de ZAP pour les exploitants agricoles.

-Avis est réputé favorable :

De l'Institut National d'origine et de la qualité (INAO),

Du Groupement de Producteurs Brousse Rove,

Du syndicat AOC Huile d'Olive d'Aix-en-Provence,

Du syndicat AOC Huile d'Olive de Provence ;

Consultés par courrier en date du 05 janvier 2021, ces services n'ont pas exprimé d'avis formel dans le délai réglementaire de 2 mois ; En application des dispositions de l'article R 112-1-6 du code rural et de la pêche maritime, leur avis est réputé favorable.

Avis de la Commune ;

Par délibération en date du 22 octobre 2020, le conseil municipal de la **commune a validé à la majorité des membres présents et représentés**, le projet de périmètre d'une zone agricole protégée (ZAP) sur les secteurs de Pinchinier, Moustiers, le Pigeonnier et le Plan.

La pérennisation des espaces agricoles de la commune est inscrite depuis longtemps dans les documents de planification en vigueur ; Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des bouches du Rhône approuvée en 2007, le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé en 2013, et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en décembre 2017.

La proposition de périmètre de la ZAP repose essentiellement sur les critères suivants :

*La qualité de la production,

*la qualité agronomique des sols,

*la situation géographique des zones agricoles particulièrement sensible à la pression foncière et/ou au risque incendie et/ou à fort enjeux environnementaux,

*la construction d'un périmètre cohérent pour assurer la fonctionnalité de l'activité agricole

Avis du Public

Compte-tenu du nombre réduit des observations du public, le présent rapport de synthèse reprendra l'intégralité des observations reçues par tous moyens de communication.

Elles seront présentées selon le plan suivant :

- A- Observations d'ordre général
- B- Observations sectorielles

A- Observations d'ordre général



Réf C1

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

B-Observations sectorielles

Secteur du Pigeonnier



(réf:C2/R1)

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. (Réf R1)

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.



(réf C3)

Monsieur,

Je suis propriétaire (entre autres) de 2 parcelles, AMI 59 et AMI 60, qui ont été inscrites dans le projet de ZAP sur la commune de La Bouilladisse, hameau du Pigeonnier.

Ces 2 parcelles se situent entre des terrains sur lesquels sont construites des maisons..

Pourquoi cette différence de traitement ?

De plus, j'ai oui dire (à confirmer donc), que 3 habitations allaient voir le jour sur un terrain situé juste en face des miens, seulement un chemin les sépare.

Du fait de ces constatations, je vous demande de bien vouloir reconsidérer la qualification de ces 2 parcelles et les exclure de la ZAP.

Pour information, je vous signale posséder d'autres parcelles jouxtant mon habitation (AM126), dont, par ex, la AM141.

Je vous remercie de la suite favorable que vous donnerez à ma demande. Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.



(Réf C4/R2)

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.



(réf C5)

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je souhaitais vous faire part du fait que je suis trèsfavorable à l'installation d'une Zone Agricole Protégéeà la Bouilladisse.

Cette zone permettra, en effet, demainteniret/ou d'aider l'activitéagricole dans notre village, et plus particulièrement au Pigeonnier.

En effet, cela permettra de conserverainsi une partie du patrimoine originel du hameau du Pigeonnier mais aussi, cela jouera unrôle essentiel et primordialdans 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, deviennent constructibles au lieu d'être sanctuarisées !

Cela est d'autant plus aberrant que le PLU plutôt que de sanctuariser ces terres autrefois agricoles, les destine 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 (maraîchage 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 accueilli 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 soin 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.



REF C6

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.

Monsieur Cyril RUSSO
(Réf C7)

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 (utilisés par le public, chasseurs, promeneurs et autres) à la charge des propriétaires qui en ont la servitude ?

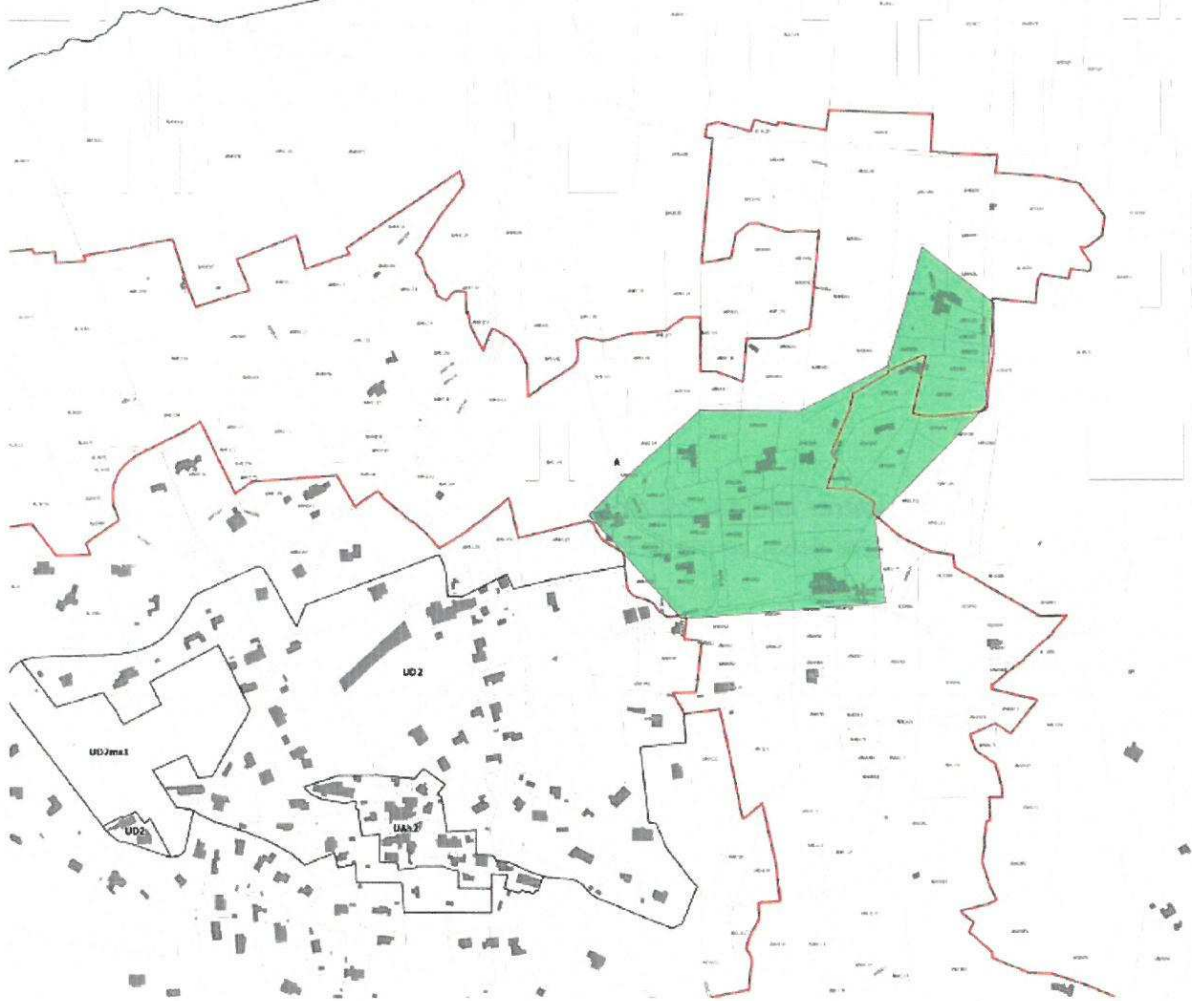
Zonage très aléatoire

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.

**Localisation des parcelles dans les zones agricoles du
PLU La Bouilladisse (approuvé le 28/12/2017)
Partie 1/3**



2. Les routes d'accès ne sont pas adaptées 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 ouvert 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'abime 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 pigeonier 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 cœur du village du pigeonier. 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.

CIQ du Pigeonnier**(Réf C8/R7/L1)**

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 un 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.

Secteur MOUSTIERS



Parcelles AT42/23/32

(Réf R3)

Pour pouvoir planter des vignes et des oliviers il faudrait que j'ai de l'eau ;

Je possède une ruine sur la parcelle est-ce que je pourrais mettre un toit et faire un réservoir pour pouvoir récupérer l'eau, car sans eau je ne pourrait plus cultiver.



(Réf R5)

Terre agricole en friche ; A louer mais il faudrait de l'eau...

Le projet de ZAP est intéressant, s'il peut aussi développer le réseau d'eau...



(Réf R6)

Félicitations pour ce projet qui j'espère portera ses fruits !!

Ps : une transformation en un projet de potager communal serait bienvenue dans la zone de Moustiers

Conformément à la réglementation le présent procès-verbal de synthèse a été remis en main propre, ce jour, à la personne responsable du projet ;

Celle-ci dispose de quinze (15) jours pour communiquer ses observations éventuelles au commissaire-enquêteur sous la forme d'un « mémoire en réponse »

A la Bouilladisse, le

Le

Le Responsable du projet

Enquête publique Projet de ZAP

Mémoire en réponse de la Ville de La Bouilladisse

Conformément à la réglementation le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique a été remis en main propre à la commune.

Dans le délai de quinze jours impartis, la commune a souhaité transmettre ses observations au commissaire-enquêteur sous la forme d'un « mémoire en réponse ».

Pour rappel, par délibération en date du 22 octobre 2020, le conseil municipal de la commune a validé à la majorité des membres présents et représentés, le projet de périmètre d'une zone agricole protégée (ZAP) sur les secteurs de Pinchinier, Moustiers, le Pigeonnier et le Plan.

La pérennisation des espaces agricoles de la commune est inscrite depuis longtemps dans les documents de planification en vigueur ; Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des bouches du Rhône approuvée en 2007, le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé en 2013, et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en décembre 2017.

La proposition de périmètre de la ZAP repose essentiellement sur les critères suivants :

- *La qualité de la production,
- *la qualité agronomique des sols,
- *la situation géographique des zones agricoles particulièrement sensible à la pression foncière et/ou au risque incendie et/ou à fort enjeux environnementaux,
- *la construction d'un périmètre cohérent pour assurer la fonctionnalité de l'activité agricole

Thèmes	Références observations des administrés	Réponse de la collectivité
Définition de la ZAP et Zonage	<p>C2/R1 C8/R7/L1</p> <p>C3</p> <p>C4/R2</p> <p>C5</p> <p>C7</p>	<p><i>La Commune a fait le choix, sur le conseil de la Chambre d'agriculture, de n'inclure dans le périmètre ZAP uniquement des parcelles en zone agricole dans le PLU.</i></p> <p><i>Par conséquent, une zone agricole du PLU est constituée, par définition, des parcelles ayant un intérêt agronomique. La cohérence de la zone A du PLU avec la ZAP a été vérifiée après des visites et enquêtes sur le terrain par la Chambre d'agriculture.</i></p> <p><i>Le périmètre de la ZAP peut inclure des logements dans la mesure où le potentiel agricole attendant à ces logements est avéré. La ZAP protège d'une urbanisation future mais ne modifie pas le règlement du PLU existant. Autrement dit, les possibilités de construction seront les mêmes après la ZAP que ce qu'elles sont à l'heure actuelle.</i></p> <p><i>Les parcelles AH 26 et 27 sont en zone naturelle du PLU, c'est la raison pour laquelle elles ne sont pas dans la ZAP. Considérant la position réservée de l'État concernant l'intégration de zones autres qu'agricoles dans la ZAP, la commune a fait le choix de créer une ZAP uniquement dans les zones agricoles en gardant une cohérence entre PLU et ZAP.</i></p> <p><i>Les textes indiquent que des zones agricoles <u>peuvent</u> faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées mais ce n'est donc pas une obligation. La commune a fait un choix sur les parcelles AK 16, 17, 18...en considérant leur situation stratégique en continuité de la zone urbanisée du hameau desservi par le nouveau réseau d'assainissement public.</i></p>

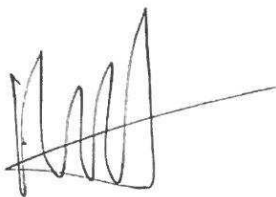
		<p><i>La définition de la ZAP est indiquée dans le rapport de présentation. Il s'agit d'un périmètre de protection pour garantir la pérennité des zones agricoles sur le long terme. La ZAP n'a pas de conséquence sur le règlement du PLU. Autrement dit, les règles de constructibilité s'appliquent de la même façon dans le périmètre de la ZAP ou hors périmètre. C'est le règlement du PLU qui s'applique.</i></p> <p><i>La zone de mixité sociale évoquée a été définie politiquement dans l'élaboration du PLU de La Bouilladisse.</i></p>
Eau	C2/R1 C4/R2 C7 C8/R7/L1 AT42/23/32 R5	<p><i>La ZAP a comme intérêt par sa définition de garantir la pérennité des zones agricoles sur le long terme. La réflexion concernant la problématique de la ressource en eau est bien sûr à poursuivre afin de trouver des solutions pour l'avenir.</i></p> <p><i>Des solutions innovantes pour l'irrigation ne sont pas à exclure dans le futur.</i></p>
Accès	C7 C8/R7/L1	<p><i>Les conduites des cultures évoluent et ne nécessitent pas forcément du matériel volumineux et donc les accès sont envisageables même s'ils peuvent être contraignants, ils ne sont pas rédhibitoires pour mettre en culture.</i></p> <p><i>Des servitudes de passages de droit privé peuvent être créées afin de laisser l'accès à des terrains.</i></p>
Droits et devoirs des propriétaires et autres	C2/R1 C8/R7/L1	<p><i>Il existe des aides au défrichement pour les propriétaires sous certaines conditions. Les aides FDGER ou Fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural (FDGER) est un dispositif d'aide directe aux agriculteurs doté en investissement de 700.000 € en moyenne par an.</i></p> <p><i>Deux objectifs prioritaires sont assignés au dispositif :</i></p> <p><i>1) La lutte contre les friches</i></p> <p><i>Sont privilégiées les réhabilitations de friches :</i></p> <p><i>- d'intérêt public (prévention des risques, protection du paysage...),</i></p>

		<p><i>- intégrées dans une dynamique agricole (diversification, agrotourisme...).</i></p> <p><i>2) la réhabilitation des milieux naturels non productifs</i></p> <p><i>Sont ici prioritaires les projets permettant une mise en cohérence des actions agricoles, sylvo-pastorales et forestières.</i></p> <p><i>Sont privilégiés les projets permettant un maillage des activités agricoles et forestières (sylvo-pastoralisme, intégration dans un schéma de prévention des incendies...).</i></p>
	C7	
	R6	<p><i>Il permet de financer les travaux nécessaires pour reconquérir les espaces agricoles ou naturels fragilisés ou en voie d'abandon, créant ainsi les conditions pour assurer un entretien durable et raisonné de ces espaces, ceci, dans un souci économique, environnemental, de lutte contre les risques naturels et/ou de conservation d'un territoire agricole.</i></p> <p><i>Le droit de préemption de la SAFER ou l'obligation du Notaire à informer la SAFER en cas de vente d'une parcelle est indépendante du zonage. C'est la nature de la parcelle qui justifie ou pas l'information à la SAFER et éventuellement son intervention.</i></p> <p><i>De plus, la possibilité de se clôturer existent sous réserves du respect du règlement d'urbanisme et de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.</i></p> <p><i>La commune a pour volonté la création de jardins partagés sur son territoire, le secteur de Moustiers rentre dans le cadre de cette réflexion.</i></p>

Fait à La Bouilladisse, le 22 octobre 2021

Le Maire,

José Morales





LA BOUILLADISSE
DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné,

Nom : **MORALES**

Prénom : **José**

Fonction : **Maire**

Représentant : **commune de La Bouilladisse**

Certifie que l’avis d’enquête et l’arrêté portant ouverture et organisation d’une enquête publique, 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 » a été affiché :

- **En Mairie**, hôtel de Ville, place de La libération 13720 La Bouilladisse ;
- **Sur les lieux prévus pour la réalisation du projet**, lieux-dit « Pinchinier », « Moustiers », Le Pigeonnier », « Le Plan » ;

En date du vendredi 13 août 2021 et pendant toute la durée de l’enquête jusqu’au vendredi 1^{er} octobre 2021 inclus.

Certificat établi pour servir et valoir ce que de droit.

A La Bouilladisse,

le 05/10/2021,

le Maire,

José MORALES

