

PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES

ENQUETE PUBLIQUE

**CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE
SUR LA COMMUNE DE SAINT JEANNET**

Commissaire-enquêteur : Robert VENTURINI

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUETE

Document déposé en mairie le jeudi 29 août 2019 à 14h00

I – GENERALITES

A/ HISTORIQUE

La Commune de Saint Jeannet d'une superficie de 1 461,85 ha est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2011 et modifié à plusieurs reprises.

Située dans le canton de Vence et intégrée à la Métropole Nice Côte d'Azur, sa population a connu une importante progression : de 1 840 habitants en 1975 à 4 023 habitants en 2018.

C'est pourquoi le Conseil municipal dans sa séance du 29 novembre 2016 a entendu préserver et renforcer le potentiel agricole de la ville, dans le prolongement de 3 délibérations précédentes (23 juillet 2014, 6 mai 2015 et 28 juillet 2016).

La délibération du 29 novembre 2016 a également prescrit une analyse des friches agricoles, en vue de prévoir ensuite la création d'une zone agricole protégée.

Par une délibération du 13 septembre 2018, le Conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à étudier un périmètre de zone agricole protégée à partir du diagnostic effectué par la Chambre d'Agriculture, dans le cadre d'un dossier à financement européen piloté par la Métropole Nice Côte d'Azur. Le projet de périmètre a été approuvé par une délibération du Conseil municipal du 9 décembre 2018. Après validation par le Conseil Métropolitain, le 22 mars 2019, le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur a adressé un courrier le 11 avril 2019 à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, seul compétent pour délimiter et approuver la création d'une zone agricole protégée.

Le 3 mai 2019, Monsieur le Préfet a sollicité de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice la nomination d'un commissaire-enquêteur.

Par une décision du 10 mai 2019, Monsieur le Président du Tribunal administratif a désigné Monsieur Robert VENTURINI pour procéder à cette enquête.

L'arrêté préfectoral du 19 juin 2019 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en a défini les modalités.

B/ OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête porte sur la création d'une zone agricole protégée dans neuf secteurs de la commune de Saint Jeannet, représentant 73,5316 ha, soit 5 % de la superficie communale, la création d'une telle zone étant prévue à l'Article L.112-2 du Code Rural et aboutissant à instituer une servitude d'utilité publique sur les secteurs concernés qui sont les suivants :

- 1 Le CAMP RICARD
- 2 Le SOCLE DU BAOU
- 3 Les BASSINS DU VAR

4 Les VARS

5 Les SAUSSES, le COLLET DE MOURRE

6 La CABERGUE

7 VAL ESTRECHE

8 Le MAS

9 Les CAMPS

C/ CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Les principaux textes législatifs et règlementaires régissant l'enquête sont les suivants :

- Loi modifiée du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- Décrets 85-452 et 453 du 23 avril 1985,
- Décret 77-1141 du 12 octobre 1977,
- Décret 53-578 du 20 mai 1953, modifié par le décret 2000-283 du 30 mars 2000,
- Décrets 93-742 et 93-743 du 29 mars 1993,
- Code de l'Environnement, articles L 123-1 à L 123-19 et L 214-6, R 123-1 à R 123-46,
- Code Rural et de la Pêche Maritime, articles L 112-2 et R 112-1-4 à R 112-1-10,
- Code de l'Urbanisme, articles L 101-1, L 101-2, R 153-3, R 153-21, R 423-6 et R 425-20,
- Code Général des Collectivités Territoriales,
- Directive territoriale d'aménagement 06-2003,
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique,
- Décret n° 2011-2021 du 29 décembre 2011 déterminant la liste des projets, plans et programmes devant faire l'objet d'une communication au public par voie électronique dans le cadre de l'expérimentation prévue II à l'article L 123-10 du code de l'environnement,
- Loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999, modifiée en 2006, et son décret d'application du 20 mars 2001, n° 2001-244,
- Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010,

- Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (nouvel article L 123-1-5 du code de l'urbanisme), publiée le 13 octobre 2014.

D/ LE PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

1) Les grands objectifs du projet sont les suivants :

- maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques,
- assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité,
- valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.

2) A cet effet, plusieurs actions sont prévues :

- améliorer la connaissance du contexte agricole,
- réduire les différentes pressions qui s'exercent sur le milieu,
- remettre en culture des zones actuellement en friche,
- poursuivre la mise en place des outils réglementaires et contractuels.

3) Plusieurs outils ont été utilisés pour mettre en œuvre les actions précitées :

- a) une convention d'intervention foncière avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) Provence – Alpes – Côte d'Azur a été approuvée en Conseil municipal le 23 juillet 2014 afin d'assurer une veille sur les ventes de terrains et d'éventuellement préempter les parcelles susceptibles de renforcer le potentiel agricole de la commune.
- b) Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur est également impliqué dans cette politique, sa charte d'adhésion prévoyant d'enrayer le déclin de l'agriculture et de préserver la vocation agricole des terres.
- c) Par la procédure des biens vacants et sans maître, la commune a récupéré 48 ha de terres en zones naturelles et agricoles.
- d) L'inventaire des friches et un diagnostic a été réalisé par la Chambre d'Agriculture, en partenariat avec la SAFER, l'Etat, l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-Vallée de la Plaine du Var et la Métropole Nice Côte d'Azur, afin de dresser un inventaire des terres délaissées et d'évaluer le potentiel agricole de Saint Jeannet.

- e) Un partenariat est en cours de conclusion avec l'Association Terre de Liens pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.

E/ COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique comprend deux parties :

E-1 Une partie technique avec :

1 – Un rapport de présentation comprenant six chapitres :

- a) Fondements législatifs et réglementaires,
- b) Portrait de la commune,
- c) Genèse du projet,
- d) Critères et motifs pour le classement de terrains en zone agricole protégée,
- e) Périmètre de la zone agricole protégée,
- f) Mesures d'accompagnement à la zone agricole protégée.

2 – Les pièces jointes suivantes :

- a) Convention d'intervention foncière avec la SAFER ainsi que la délibération du Conseil municipal du 23 juillet 2014,
- b) Statistiques agricoles de 1906 : les récoltes de la commune,
- c) Stratégie de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes élaborée par la Préfecture, le Département et la Chambre d'Agriculture,
- d) Rapport du Conseil général de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Espaces ruraux et du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable intitulé "protéger les espaces agricoles et naturels face à l'étalement urbain",
- e) "Evaluations et propositions d'optimisation des outils concourant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers", rapport du Conseil général de l'Alimentation, de l'Agriculture et des Espaces Ruraux, n° 17076 de mars 2018,
- f) Projet stratégique opérationnel de l'Eco-Vallée Plaine du Var 2015 intitulé "Agriculture",
- g) Délibération du Conseil municipal de Saint Jeannet du 13 septembre 2018 proposant à Monsieur le Préfet d'étudier un périmètre de zone agricole protégée,

- h) Terres d'Horizons juin 2017 : "Imaginer de nouveaux modèles agricoles pour préserver l'agriculture du secteur Gattières – Saint Jeannet (journal CRCA),

- i) Lettre de Monsieur le Maire de Saint Jeannet adressée aux agriculteurs pour les inviter à une réunion d'information le 14 novembre 2018 sur le projet d'une zone agricole protégée,
- j) Compte-rendu de cette réunion,
- k) Délibération du Conseil municipal du 20 novembre 2016 proposant une analyse des friches sur les secteurs d'intérêt agricole et l'étude de périmètre d'une zone agricole protégée,
- l) Fiche enquête de la Chambre d'Agriculture pour le diagnostic agricole,
- m) Bilan du marché foncier SAFER – PACA 2018,
- n) Règlement des zones A et N du plan local d'urbanisme approuvé,
- o) Photographie aérienne en couleurs de la commune sur laquelle ont été coloriés les 9 secteurs composant la future zone agricole protégée.

E-2 Une partie administrative avec les documents suivants :

- la délibération du Conseil municipal du 3 décembre 2018 approuvant le projet de délimitation et de classement d'une zone agricole protégée,
- courrier de demande de nomination d'un commissaire-enquêteur,
- désignation du commissaire-enquêteur par le tribunal administratif,
- arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique,
- copie de l'avis d'enquête,
- certificat d'affichage sur les panneaux officiels,
- copie des 1^{ère} et 2^{ème} parutions de Nice-Matin
- copie des 1^{ère} et 2^{ème} parutions de l'Avenir Côte d'Azur,
- avis des personnes publiques consultées,
- 3 registres d'enquête déposés en mairie.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A) Organisation de l'enquête

- Par un courrier reçu en date du 11 avril 2019, Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur a déposé en préfecture une demande de délimitation et de classement d'une zone agricole protégée sur la commune de Saint Jeannet,
- Par un courrier du 3 mai 2019, Monsieur le Préfet a sollicité la nomination d'un commissaire-enquêteur auprès de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice,
- Par une décision du 10 mai 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Robert VENTURINI comme Commissaire-enquêteur,
- La présentation du dossier et la définition des modalités de l'enquête ont été définies le 21 mai 2019 lors d'une réunion en préfecture entre d'une part le commissaire-enquêteur, d'autre part 3 personnes représentant la préfecture, une personne représentant la Métropole Nice Côte d'Azur et Monsieur RASSE, adjoint au maire de Saint Jeannet,
- L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par un arrêté préfectoral en date du 19 juin 2019,
- Le 3 juillet 2019, à la mairie de Saint Jeannet, le commissaire-enquêteur a déposé le dossier et le registre d'enquête paraphés et les représentants de la commune lui ont remis l'avis des personnes publiques consultées. Après un entretien avec Monsieur le maire, le commissaire-enquêteur a visité avec les représentants de la commune les neuf secteurs inclus dans la future zone agricole protégée,
- L'arrêté précité a prévu une durée d'enquête de trente quatre jours, du mercredi 10 juillet au lundi 12 août 2019 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie, à savoir :
 - du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
- Les permanences du commissaire-enquêteur ont ainsi été déterminées :
 - mercredi 10 juillet 2019 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
 - mardi 16 juillet 2019 de 9 h à 12 h
 - lundi 29 juillet 2019 de 14 h à 17 h
 - lundi 12 août 2019 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h

B) Déroulement de l'enquête

- 1) L'enquête publique s'est déroulée conformément aux stipulations de l'arrêté précité et aucun incident n'est à signaler.

- 2) L'information du public a été assurée conformément à la réglementation et même au-delà.

L'enquête a été précédée d'une réunion d'information auprès des agriculteurs de la commune, le 14 novembre 2018.

a) Les informations dans la presse ont été au nombre de 4 :

- le premier avis d'enquête est paru dans Nice Matin du 22 juin 2019 et dans l'Avenir Côte d'Azur du 21 juin 2019,
- le deuxième avis d'enquête est paru dans Nice Matin du 10 juillet 2019 et dans l'Avenir Côte d'Azur du 12 juillet 2019.

b) L'arrêté préfectoral a été affiché par la police municipale entre les 21 et 24 juin 2019 sur l'ensemble des panneaux officiels, soit 6 panneaux répartis sur la commune, et il est resté affiché pendant toute la durée de l'enquête.

c) En complément, l'avis d'enquête a été inséré sur les sites Internet de la préfecture et de la commune et une version numérique du dossier d'enquête a été mise à la disposition du public sur les sites Internet de la préfecture et de la commune, les observations, propositions et contre-propositions pouvant être adressées par courrier électronique à deux adresses mail indiquées dans l'avis d'enquête (une adresse préfecture, une adresse mairie).

d) Enfin, le 6 août 2019 est paru un article sur Nice Matin décrivant l'intérêt de créer une zone agricole protégée et comportant un interview de Monsieur le maire et de Monsieur RASSE.

3) Le 12 août 2019 à 17 heures, le commissaire-enquêteur a procédé à la clôture d'enquête sur les registres et a reçu le dossier complet correspondant avec les lettres adressées à la mairie.

4) Pendant les trente quatre jours de l'enquête, 58 observations du public ont été recueillies, à savoir :

- 24 dires portés sur les registres d'enquête publique déposés en mairie,
- 34 lettres déposées ou adressées en mairie au commissaire-enquêteur ou parvenues en mairie par voie électronique

5) Il convient également de mentionner la visite de nombreuses personnes tout au long de l'enquête, mais qui n'ont pas formulé d'observation. En particulier, le 29 juillet, vers 14 h 30, une cinquantaine de personnes sont venues en mairie pour se renseigner sur le principe et sur les conséquences d'une zone agricole protégée. Le commissaire-enquêteur a répondu à leurs questions et Monsieur RASSE, adjoint au maire, a développé les raisons de la démarche de la commune.

- 6) Avant d'analyser les observations du public, il est important d'examiner l'avis des personnes publiques consultées conformément à la réglementation du Code Rural et de la Pêche Maritime.

III – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES

A) Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) – Délégation territoriale Sud-Est : constate que le projet de zone agricole protégée préserve et encourage une agriculture de qualité et émet un avis favorable sur ce projet.

B) Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) : informe qu'après examen du projet, un vote a donné le résultat suivant :

7 votes favorables
11 votes défavorables
2 abstentions

Cet avis n'est assorti d'aucune motivation sur cet avis défavorable.

C) Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes : rappelle qu'elle a réalisé en juin 2018 un diagnostic des secteurs à enjeux agricoles sur la commune, mais avait alors souhaité que soit revu le périmètre de la zone agricole protégée.

La Chambre reconnaît qu'elle est favorable à la création de telles zones, mais sous des conditions très strictes (haute valeur agronomique, forte pression foncière, mesures d'accompagnement importantes, financements et taxation, règlements d'urbanisme adaptés).

La Chambre considère que les espaces classés en zone agricole protégée devraient être exceptionnels et donc plus réduits.

Elle regrette aussi que le périmètre retenu intègre :

- des espaces boisés difficiles à remettre en culture,
- des espaces classés en zone rouge aux plans de prévention des risques inondations, mouvements de terrain et incendies de forêt,
- des terres de faible valeur agronomique,
- des espaces à proximité d'habitations,
- des secteurs mal desservis et peu équipés en eau et électricité,
- des secteurs de très faible superficie.

D) Syndicat Interprofessionnel de l'Olive de Nice (SION) : reconnaît que la politique volontariste de la commune en matière agricole est positive et constate que la future zone protégée intègrera notamment toutes les parcelles où sont cultivés des oliviers, qui constituent la 3^{ème} activité agricole du département.

Toutefois, le Syndicat considère que cette intégration n'est pas pour lui un axe prioritaire et il émet un avis défavorable sur le projet.

IV – OBSERVATIONS RECUELLES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA CREATION D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) A SAINT JEANNET

Cette enquête est atypique, dans la mesure où ont été recensés une large majorité d'avis favorables au projet de ZAP.

En effet, si l'on ajoute aux 58 observations formulées par les administrés celles reçues des 4 personnes publiques consultées, on obtient le résultat suivant :

- 47 avis favorables
- 5 avis favorables avec réserve
- 10 avis défavorables

Ces observations seront donc classées dans trois rubriques différentes :

A) Observations et avis favorables au projet communal :

- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) : le projet encourage une agriculture de qualité.
- Dires 1 A de l'Association Jardins et Ruchers des Baous et A 2 de F et C CHAMBON : valident le projet.
- Dire 4 A de M. et Mme STREBLER : favorable, car il faut préserver le foncier agricole.
- Dire 5 A de M. Jérôme PAYEN : la ZAP favorisera l'installation de nouveaux agriculteurs.

- Dire 6 A de la Confédération Paysanne, de l'ADEAR 06 et de l'Association LES PERDIGONES : soutiennent le projet, pour préserver les terres agricoles contre la pression foncière à proximité du littoral. Ce dire est signé par 6 personnes, dont un élu à la Chambre d'Agriculture.

- Dire 7 A (anonyme) : la ZAP est une idée formidable à généraliser.
- Dire 8 A de Mme TONELLI : la ZAP est une excellente initiative.
- Dire 9 A de M. François MICHEL : la ZAP est essentielle.
- Dire 10 A de Mme Lisa POTTIER : est favorable aux ZAP, notamment pour obtenir des produits bio.
- Dire 11 A (anonyme) : nous avons besoin de terres agricoles.
- Dires 12 A de M. Cédric PHARISIEN et 13 A de Mme Lina CIPPELLI : soutiennent le projet pour redonner son équilibre à la terre.
- Dire 14 A de Mme Hélène GRANOUILLAG pour "Terre Bleue" : favorable au projet basé sur le respect de pratiques agro-écologiques.
- Dire 15 A de Mme Hélène BOCCACCIO : il est urgent de relocaliser notre production agricole.
- Dire 16 A de M. Patrick LAMBERT : félicite les acteurs de Saint Jeannet pour leur initiative.
- Dire 19 A de M. Georges SAVARY : la création d'une ZAP serait totalement bénéfique et irait dans le sens de la COP 21.

Lettres et courriels :

1 B – Mme Manon RICHERME : approuve la démarche communale, le terroir ayant un riche potentiel, même s'il faudra parfois dépolluer des parcelles.

2 B – Etablissement Public d'Aménagement (EPA) NICE ECOVALLEE : la démarche est cohérente avec la stratégie de préservation de l'agriculture des collectivités publiques concernées et reçoit le soutien sans réserve de l'EPA.

Enquête Publique

Page 11 sur 20

N° E 19000019/06

3 B – Association des Maires des Alpes-Maritimes : donne un avis favorable sur le projet qui s'inscrit dans les objectifs du schéma régional d'aménagement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

4 B – Collectif Citoyens pour le Climat de Nice : est très favorable et va demander à la métropole de généraliser les ZAP.

5 B – Mme Mireille KANDEL et 6 B – M. Marc GERENTON : il faut aller vers une autonomie alimentaire.

7 B – Confédération Paysanne – Alpes-Maritimes : même avis favorable que dans le dire 6 A.

8 B – Commune de Saint Jeannet : rappelle le contexte de création de la ZAP, approuvée à l'unanimité par le conseil métropolitain, et énumère les actions concrètes en appui au projet :

- classement en zone agricole du PLU,
- acquisitions foncières et récupération des biens sans maître,
- convention avec la SAFER,
- diagnostic agricole par la Chambre d'Agriculture.

La ville répond aussi point par point aux avis défavorables émis par la CDOA, le S.I.O.N. et la Chambre d'Agriculture qui, chargée du diagnostic, avait évalué favorablement le potentiel agricole des six secteurs dont elle conteste maintenant le classement en ZAP.

9 B – Mme Viviane NERVO, 10 B – M. Mathieu POMERO, 11 B – Mme Mélanie CASSARD, 12 B – M. Franck RAINAUT, 13 B – Mme Lucie CATELAND : approuvent la préservation du foncier agricole, même si cette dernière personne n'habite pas la commune.

14 B – Mme Erika DEL CITERNA-RASSE et 15 B – Mme Lisa BEILLEVAIRE : se félicitent de la démarche, en particulier pour préserver la biodiversité.

16 B – Terre de Liens Provence – Alpes – Côte d'Azur : approuve le souci de limiter la rétention foncière et la spéculation, tout en comprenant les réticences de certains propriétaires.

Enquête Publique

Page 12 sur 20

N° E 19000019/06

17 B – Mme Megan RUSSO et 18 B M. Anthony BARRACO : soulignent la nécessité de préserver les terres agricoles, notamment pour la production de plantes à parfum, aromatiques et médicinales.

19 B – M. Ghislain NICAISE : rappelle que le projet est soutenu par des agriculteurs, réfute les arguments négatifs des trois personnes publiques consultées et indique qu'une séquestration supplémentaire du carbone dans les sols neutraliserait le CO₂ en excès dans l'atmosphère.

21 B – M. Pierre-Paul DANNA : félicite la commune et souhaite que sa démarche s'étende à toute la métropole.

23 B – M. Denis LONGFELLOW : espère que la ZAP permettra de résister à la pression foncière et servira d'exemple pour les autres communes.

24 B – M. et Mme WARD-PERKINS : sont choqués par l'attitude négative de la Chambre d'Agriculture et souhaitent la promotion d'une agriculture de proximité.

25 B – M. Stéphane THOMAS : soutient la ZAP, car on diminuera les risques d'incendie s'il y a moins de terrains en friche.

26 B – Association pour une Maison de l'Ecologie des Alpes-Maritimes (POMEKOLO) : soutient le projet de préservation du potentiel agricole afin de lutter contre la spéculation et le réchauffement climatique.

27 B – Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur : rappelle les engagements de la Charte du parc :

- enrayer la régression de l'agriculture et du pastoralisme,
- préserver la qualité paysagère des espaces naturels et agricoles, telles que les oliveraies,
- préserver la vocation de ces espaces par un classement adapté et utiliser tous les outils règlementaires disponibles.

En conclusion, le Parc pourra fournir des financements pour le développement rural.

30 B – France Nature Environnement Alpes-Maritimes (FNE 06) : indique que chaque année il disparaît en moyenne 78 000 ha de terres arables en France et que les outils nécessaires pour freiner ce processus existent, mais sont rarement appliqués.

La FNE 06 approuve le projet de la commune, demande à l'Etat de relancer des actions de protection de l'agriculture et souhaite un moratoire sur les grands projets d'aménagement de la basse vallée du Var.

31 B – Association Vie Initiative Environnement et 32 B – Mme Christine COIN : saluent l'initiative de la commune pour une production locale qui constitue des puits de carbone.

33 B – Mme Perrine PHAM : approuve totalement la ZAP pour limiter l'urbanisation et permettre l'accueil de jeunes agriculteurs.

34 B – Conseil de Développement du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur : informe qu'un débat public s'est tenu le 9 août à Saint Jeannet en présence de plus de 70 personnes. Il en est ressorti un avis favorable sur la ZAP, car des activités agricoles peuvent être rentables, même dans des zones difficiles, ainsi qu'une critique de l'avis négatif de la Chambre d'Agriculture qui semble plus un défenseur de la propriété foncière qu'un promoteur de l'agriculture.

* * * * *

Dans la mesure où ces observations et avis sont favorables au projet de ZAP, elles n'ont évidemment suscité aucun commentaire de la part de la commune. De même, le commissaire-enquêteur prend acte de ces 47 avis favorables et ne juge pas non plus utile de les commenter.

B) Observations et avis favorables avec réserve au projet communal :

1 - Dire 3 A (anonyme) : reconnaît qu'il faut réserver des terrains agricoles, mais estime qu'il faudrait aussi prévoir des terrains industriels.

- Avis de la commune : néant

- Avis du commissaire-enquêteur : le périmètre de la ZAP recouvre exactement les terrains classés en zone A au plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur et n'empêche donc nullement sur les parcelles classées dans les zones urbaines, y compris celles réservées aux activités.

De toute manière, cette question relève d'une éventuelle révision ou modification du PLU, s'il s'avère nécessaire d'étendre les zones d'activités.

2 – Dire 17 A – Mme Claire TRASTOUR : n'est pas contre le principe de la ZAP, mais est sceptique sur son application pratique et s'élève contre le classement en zone protégée du Socle du Baou.

- Avis de la commune : néant

- Avis du commissaire-enquêteur : la ZAP de Saint Jeannet ne se limitera pas à une simple servitude d'urbanisme, mais bénéficiera de plusieurs mesures d'accompagnement énumérées dans la synthèse de la lettre de la commune référencée 8 B.

Par ailleurs, le Socle du Baou est déjà partiellement cultivé. Si le reste est en friche, son potentiel a été évalué à 3 sur 5 par la Chambre d'Agriculture. Enfin sa remise en culture diminuerait les risques d'incendie et de mouvements de terrains.

3 – Dire 22 A – Mme CROISARD : demande si une partie de la parcelle AT 18 pourrait repasser en zone constructible afin d'édifier une maison pour sa fille.

- Avis de la commune : néant

- Avis du commissaire-enquêteur : le tableau parcellaire du secteur La Cabergue qui figure dans le dossier d'enquête fait apparaître que la parcelle AT 21 appartenant aussi à cette dame est incluse dans la ZAP. Par contre, la parcelle AT 18 ne figure pas dans ce tableau et n'est donc pas concernée, sauf erreur ou omission, par un classement en zone A.

4 – Dire 23 A – Mme Monique TOUZEAU : est favorable à la ZAP, mais regrette que le secteur des Côteaux du Var n'en fasse pas partie et soit inclus dans l'opération d'intérêt national de la plaine du Var.

- Avis de la commune : néant

- Avis du commissaire-enquêteur : cette objection est en dehors du cadre de la présente enquête, la décision d'urbaniser ce secteur étant nettement antérieure au projet de création d'une ZAP, d'autant plus qu'il semble qu'un permis de construire y ait été délivré.

5 – Dire 24 A – M. et Mme Georges RASSE : signalent une erreur de délimitation dans le secteur du Collet de Mourre qui ne recouvre pas la parcelle AH 22.

- Avis de la commune : c'est une simple erreur matérielle qui sera rectifiée dans le document définitif.
- Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable sur cette rectification.

C) Observations et avis défavorables au projet communal :

- 1 - Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (C.D.O.A.) : donne un avis défavorable sans aucun motif.
 - Avis de la commune : dans sa lettre référencée 8 B, la commune estime incohérente la position de cette commission qui, selon les textes, doit concourir à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques publiques en faveur de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et du monde rural.
 - Avis du commissaire-enquêteur : effectivement il est surprenant que la CDOA n'ait pas approuvé la démarche de la commune, inspirée par l'intérêt général de préserver les terres agricoles. En outre, cet avis négatif n'étant pas motivé est irrecevable.
- 2 - Chambre d'Agriculture : ainsi qu'il l'a été exposé précédemment, la Chambre n'est pas défavorable au principe des ZAP, mais considère que le périmètre est trop étendu et intègre des espaces inadaptés à cette protection qui, selon elle, devrait être exceptionnelle.
 - Avis de la commune : dans sa lettre 8 B, elle réfute de façon détaillée les critiques de la Chambre qui s'est basée sur :
 - a) une interprétation fallacieuse du Code Rural et de la Pêche Maritime,
 - b) une appréciation litigieuse du classement des secteurs retenus qui, selon le diagnostic effectué par les services de la Chambre, ont tous un potentiel agricole supérieur à la moyenne, même si leur superficie est parfois réduite.

Enfin, la commune rappelle que la délimitation des périmètres retenus a été débattue lors de quatre réunions préparatoires auxquelles la Chambre a participé.

- Avis du commissaire-enquêteur : c'est avec stupéfaction que j'ai pris connaissance de cet avis défavorable, alors que la commune s'est basée sur un diagnostic effectué par

les services de la Chambre. C'est comme si le préfet venait à mettre un véto sur un projet communal élaboré par un des services de l'Etat !

Par ailleurs aucun texte n'exige que les ZAP revêtent un caractère exceptionnel, le périmètre recouvrant simplement toutes les zones A du PLU. A ce propos, il est instructif de lire l'avis de la Chambre sur la délimitation de ces zones lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Voici donc un extrait du rapport de mon confrère en date du 8 août 2011 :

Avis de la CHAMBRE D'AGRICULTURE :

"Le rapport de présentation et le PADD présentent une qualité certaine, notamment concernant le volet agricole. Cependant certaines parcelles, actuellement exploitées sont intégrées en zone naturelle et non pas agricole. Leur rattachement à la zone agricole et la levée des EBC apparaît donc nécessaire pour garantir la pérennité et le bon développement de ces exploitations.

Sur le secteur de l'Anguille les parcelles AH74 et AH75 en limite des zones A et UH se révèlent dénuées d'intérêt pour des exploitations. Nous souhaitons qu'elles soient exclues de la zone agricole.

Les serres sont à considérer plus comme un mode de culture que comme construction, nous souhaiterions une nouvelle rédaction des articles A6 et A7, ainsi que de la règle A10.

Sous réserves de la prise en compte des observations ci-dessus la Chambre d'Agriculture a décidé d'émettre un avis favorable.

On pourra constater qu'à part la question mineure des 2 parcelles précitées près du secteur du Collet de Mourre, la Chambre n'avait pas critiqué le tracé des zones A dans le PLU.

Comme l'ont fait remarquer certaines associations, la Chambre semble plus enclue à défendre la propriété que le développement de l'agriculture sur Saint Jeannet.

Je partage pleinement cette analyse, la position de la Chambre étant dans cette situation contraire à ses statuts et n'allant nullement dans le sens de l'intérêt général.

3 – Syndicat Interprofessionnel de l'Olive de Nice (S.I.O.N) : est défavorable au classement en ZAP des oliveraies.

- Avis de la commune : il a aussi été exprimé dans la lettre 8 B précitée : il est paradoxal de reconnaître que la ZAP est un outil pour renforcer et pérenniser la protection du zonage agricole, puis d'affirmer qu'intégrer des oliveraies en ZAP n'est pas un axe prioritaire pour dynamiser la filière oléicole. La commune ajoute que cet avis défavorable est contraire à celui de l'I.N.A.O, tout en rappelant que le diagnostic a été effectué par la Chambre d'Agriculture.
- Avis du commissaire-enquêteur : comme pour les deux autres avis défavorables des personnes publiques consultées, la position de ce syndicat est totalement contradictoire et déconnectée de la réalité : si l'on veut arrêter l'hémorragie des terres agricoles, il faut leur assurer une protection plus forte que le simple classement en zone A.
Cet avis est donc aussi inopérant que les deux précédents.

4 – Dire 18 A (anonyme) : prétend que tout le monde serait contre la ZAP.

- Avis de la commune : néant
- Avis du commissaire-enquêteur : la présente enquête démontre exactement le contraire : seulement 10 avis défavorables (dont 3 émanant de personnes publiques) sur un total de 62 avis.

5 et 6 – Dires 20 A et 21 A (anonymes) : retraités et sans successeurs, ces personnes refusent la ZAP.

- Avis de la commune : néant
- Avis du commissaire-enquêteur : un des objectifs de la ZAP et de ses mesures d'accompagnement est d'aider des jeunes agriculteurs à s'installer sur la commune. Il faut donc arrêter de rendre constructibles les terres agricoles pour les exploitants n'ayant pas de descendance prête à prendre la relève.

7 – Lettre 20 B – Jeunes Agriculteurs des Alpes-Maritimes : estiment que la ZAP n'est pas suffisante pour lutter contre la pression foncière et que le zonage n'est pas adapté : des parcelles sont à déboiser, ce qui est onéreux, d'autres sont trop près des habitations ou bien trop exiguës.

- Avis de la commune : néant

- Avis du commissaire-enquêteur : comme l'indique le dossier d'enquête, la commune ne s'est pas contentée de prévoir une ZAP, mais l'a complétée par un ensemble de mesures d'accompagnement telles que la convention d'intervention foncière passée avec la SAFER, un projet de partenariat avec l'association Terre de Liens et la valorisation des circuits courts et du bio.

Il convient une fois de plus de rappeler que le diagnostic préalable a été effectué par la Chambre d'Agriculture et qu'il serait très difficile de classer en ZAP des terrains situés en zone urbaine, sous peine d'ouvrir un sérieux contentieux avec les propriétaires.

Si certaines parcelles s'avèrent trop difficiles à remettre en culture, il appartiendra aux exploitants de solliciter des aides auprès de la commune ou d'autres organismes.

- 8 – Lettre 20 B – de MM. Michel et Jean-Claude MARIO : contestent la ZAP prévue sur la CABERGUE qui comporte déjà des habitations et dont le terrain est rocaillieux et en forte pente.

- Avis de la commune : néant

- Avis du commissaire-enquêteur : la CABERGUE était déjà classée en zone agricole et je ne vois pas bien en quoi la ZAP diminuerait la valeur des habitations.

Par ailleurs, les caractéristiques du terrain ne sont certes pas compatibles avec une agriculture intensive et fortement mécanisée. En revanche, son potentiel agricole a été jugé positif par la Chambre d'Agriculture et il est probable qu'une exploitation respectueuse de l'environnement et des bonnes pratiques de culture puisse se développer et être rentable.

- 9 – Lettre 28 B - Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles des Alpes-Maritimes : remarque que les espaces inclus dans la ZAP ne permettront pas de créer des exploitations rentables, d'autant plus que le règlement des zones A ne permet pas de pratiquer l'"agritourisme", et que des secteurs sont en zone "rouge", donc inconstructibles.

- Avis de la commune : néant

- Avis du commissaire-enquêteur : cette observation ressemble beaucoup à celles négatives déjà examinées. En ce qui concerne le règlement en zone A, cette question est hors du champ de la présente enquête.

Toutefois, je recommande à la commune d'examiner favorablement lors d'une modification ou d'une révision du PLU, la possibilité de pratiquer l'"agritourisme" et d'implanter des points de vente, ainsi que des sanitaires et vestiaires pour le personnel. Bien entendu, il faudra que le règlement ne soit pas contraire aux dispositions d'un plan de prévention des risques naturels (recommandation n° 1). Eventuellement, la commune pourrait aussi étudier si dans le PLU des logements nécessaires aux agriculteurs pourraient être autorisés (recommandation n° 2). En dehors de ces questions, cette observation est purement négative et ne propose aucune solution alternative. Si dans l'avenir certains secteurs devaient apparaître inexploitables, la commune pourrait toujours revoir sa position, en concertation avec la Chambre d'Agriculture et le préfet, encore faut-il tenter l'expérience sur plusieurs années.

10– Lettre 29 B – M. et Mme COCHAT : énoncent que les parcelles AP 199 et 200 au VAL ESTRECHE comportent des oliviers, mais sur des restanques très étroites, donc non rentables sur une surface de seulement 4 000 m².

- Avis de la commune : néant
- Avis du commissaire-enquêteur : comme dans les autres secteurs, le VAL ESTRECHE a été jugé rentable par la Chambre d'Agriculture, grâce à un potentiel agronomique favorable, ce qui évidemment ne permettrait pas de pratiquer une agriculture intensive. Là aussi, des aides pourront être accordées pour démarrer une exploitation respectueuse de l'environnement. Enfin, je ne pense pas que l'institution d'une ZAP entraîne une moins-value sur les propriétés concernées, surtout si elles sont déjà bâties.

Fait et clos à Cannes, le

par

Document en 5 exemplaires :

- Mairie
- Métropole
- Préfecture
- Tribunal
- Archives

Enquête Publique