

**Enquête
publique
préalable à la
création d'une
ZONE
AGRICOLE
PROTÉGÉE**

Durée de l'enquête :

**du 27 février à 9h00 au
28 mars 2024 à 16h30**

Siège de l'enquête :

**Centre Technique
Municipal, 3256 route de
Violsi à Cabriès**



Département des Bouches-du-Rhône

Commune de Cabriès

PV de synthèse

des observations émises au cours de l'enquête ci-contre indiquée, commenté et remis en main propre le 29 mars à Madame le Maire, maître d'ouvrage.



Références :

Décision N° E23 000099/13 du Président du Tribunal Administratif de Marseille en date du 26 décembre 2023 en désignation de la commissaire enquêtrice : Véronique Appocher

Arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2024 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 Cabriès.

I *Déroulement de l'enquête*

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et n'a pas suscité de mobilisation importante.

Le public a pu formuler ses observations :

- sur un registre d'enquête en version papier ouvert au centre technique municipal de la commune, siège de cette enquête :
 - tous les jours aux heures d'ouverture du centre technique en dehors de la présence de la commissaire enquêtrice ;
 - au cours de l'une des 5 permanences de la commissaire enquêtrice telles que précisées sur l'avis d'enquête ;
- sur un registre d'enquête en version numérique (un ordinateur sis au siège de l'enquête, un autre sis à la Préfecture ont été mis à disposition du public pour faciliter l'accès à ce registre) ;
- par email à l'adresse spécifiquement dédiée ;
- par courrier adressé à la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête.

II *Observations du public*

II.1 Bilan des observations :

- 11 visiteurs et 8 observations durant les permanences que j'ai assurées au siège de l'enquête ;
- 1 visiteur et 1 observation en mairie en dehors de ces permanences ;
- 313 visiteurs et 5 observations sur le registre numérique (dont 1 hors délai) ;
- **Total : 325 visiteurs pour 13 observations.**

Les 9 observations déposées sur le registre papier émanent de propriétaires dont les terrains sont directement concernés par le projet de ZAP.

Quant à celles inscrites sur le registre numérique : 3 ont été déposées par des membres d'associations de défense de l'environnement (dont 2 par la même personne) et 1 par un contributeur qui ne précise pas son statut.

2 catégories de contributeurs ne sont pas favorables au projet de ZAP : ceux qui voient leur projet d'installation ou de développement d'activité remis en cause (contributions 7 et 9) et ceux qui déplorent le changement de zonage de leurs surfaces avec les contraintes que cela implique. (contributions 2, 4, 6).

Quant aux contributeurs favorables à ce projet, ils sont en demande d'informations (observations 1, 3, 5) voire de modifications du périmètre (observation 8).

Enfin, les contributions 10 à 13 déposées sur le registre numérique valident le projet et émettent des propositions : création d'une régie agricole municipale et application des principes de l'agriculture biologique ou de la permaculture (observation 11) et, pour les associations Cabriès En Transition, Cabriès Nature Environnement, le développement de la ZAP pour protéger de l'urbanisation les parcelles encore en friche qui sont situées au nord de l'autoroute A51.

Compte tenu du faible nombre d'observations, les questionnements qu'elles abordent seront listés les uns après les autres de façon synthétique (et non regroupés de façon thématique).

L'intégralité des observations rédigées par le public (sur registre papier ou numérique) et les pièces les complétant, sont jointes à ce procès-verbal.

II.2 Observations notées sur le registre papier

Permanence du 27 février de 9h à 12h : ouverture de l'enquête publique

Aucune visite et aucune contribution

Permanence du mercredi 13 mars de 13H35 à 16H30

2 visites et 1 contribution

Observation n° 1 : Monsieur Christian [REDACTED]

Le contributeur a signalé (oralement) que de nombreuses maisons situées chemin des Vaneu captaient l'eau par forage. Or, l'été dernier, des forages étaient à sec, justifiant un apport ponctuel en eau livrée par la commune (et sous condition d'avoir une citerne pour la stocker)

Il s'inquiète donc pour ce qui concerne l'alimentation en eau tant pour la maison que pour l'arrosage de ce secteur du village.

Il souhaite aussi savoir si les parcelles (en annexe) sont intégrées en partie ou en totalité dans la ZAP ?

Permanence du lundi 18 mars de 13H30 à 16H30

4 visites et 3 contributions

Observation n° 2 : Madame Myriam [REDACTED] et Monsieur Alain [REDACTED]

En 2013, leur terrain a été identifié « à fort potentiel de développement de l'habitat ».
Les données du diagnostic territorial établi le 3 octobre 2013, considèrent l'aptitude du sol à l'agriculture des champs « Petits Jardins », comme majoritairement non exploitables.
Ces personnes contestent la modification du zonage de leur terrain (en annexe) dans le cadre de la ZAP de façon contraire à ce qui est indiqué dans le diagnostic territorial.

Observation n° 3 Madame Martine [REDACTED] et son fils Boris [REDACTED]

Ne s'opposent pas à la ZAP, ils doutent cependant que des agriculteurs s'installent dans la Plaine du Boulard (secteur les Florens) car il existe des problèmes de déplacements des engins agricoles. Actuellement leur terrain inclus dans le périmètre de la ZAP, est entretenu par les chasseurs (pour nourrir le gibier) ce qui évite la jachère.

Madame [REDACTED] dit ne pas avoir trouvé d'agriculteurs pour cultiver ces terres.

Elle craint que les terrains en ZAP restent des friches sans culture, livrées à la SAFER.

Exemple justifiant sa crainte : une parcelle vendue par la SAFER a été remplie de détritiques avec l'assentiment du propriétaire choisi par la SAFER.

Observation n° 4 Madame [REDACTED]

A quoi cela sert-il d'avoir une parcelle protégée si on ne peut l'exploiter ?

Le secteur de la Mère, autrefois couvert de vignes est actuellement un terrain rocailleux de petite taille (environ 2 ha). La propriétaire estime que cette petite surface ne serait pas rentable à exploiter, elle ne conviendrait pas au maraîchage.

En classant ce secteur en ZAP, on se prive de pouvoir développer une activité : panneaux photovoltaïques, aire de sport, hangars...

Pourquoi se ferme-t-on ? demande Madame [REDACTED] Ouvrons-nous vers d'autres possibles (en dehors de la construction.) conclut-elle.

Permanence du vendredi 22 mars 2024 de 9H00 à 12H00

1 visite et 0 contribution

Contribution du 27 mars sur registre papier en dehors d'une permanence

1 visite et 1 contribution

Observation n° 5 Monsieur Noël [REDACTED] agriculteur en zone "UNITE 8")

Le contributeur considère comme un soulagement la préservation d'espaces agricoles.

Il s'interroge cependant sur « la conservation de l'agriculture » :

- pas d'accès à l'électricité (car pas d'extension du réseau communal)
- plus d'accès poids lourd à l'exploitation sauf dérogation renouvelable tous les 6 mois ce qu'il considère comme un scandale
- la dernière enquête publique visant à protéger l'eau de la ville de Marseille implique qu'il n'y ait plus de stockage ni d'épandage de fumier et plus de parcours d'animaux (ovins, bovins, caprins)

Monsieur [REDACTED] demande si l'on veut des zones agricoles sans agriculteurs ?

Quelles réponses apporter à ces freins au développement de l'agriculture ?

Permanence du jeudi 28 mars et 2024 de 13H30 à 16H30 (clôture de l'enquête publique)

4 visites et 4 contributions

Observation n° 6

Monsieur Gérard [REDACTED]

Monsieur Eric [REDACTED]

Dans le cadre d'une OAP (par la suite modifiée), les terrains de ces messieurs devaient faire l'objet d'un aménagement intégrant des maisons et 2 petits immeubles de 4 appartements à vocation sociale.

Aujourd'hui les 2 propriétaires souhaiteraient qu'une option de type **OFS** puisse s'appliquer, ce qui permettrait ainsi l'accession à la propriété des jeunes de Cabriès qui souhaitent rester dans leur village sur des terrains bien exposés (en annexe) soulignent-ils, et qui n'ont aujourd'hui plus que le nom d'agricole car ils ne sont pas exploités.

Observation n° 7 Monsieur Christophe [REDACTED]

Il a acheté un terrain à la SAFER en 2017. Ce terrain était destiné à l'installation d'une activité équine et d'une maison d'habitation. La CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) a étudié le projet et émis ses recommandations en février 2020. La période Covid et des problèmes de santé ont empêché Monsieur [REDACTED] de mener à bien son projet.

Aujourd'hui la mise en ZAP de son terrain aurait un impact des plus négatifs sur ses finances (il a acheté ce terrain pour un montant de 300 000€ financé en grande partie par un crédit

(220 000€) sur 19 ans. Or Monsieur [REDACTED] n'est pas agriculteur, sa compétence est axée sur les chevaux uniquement, ce terrain ne peut être destiné à une autre activité que celle pour laquelle il a été acheté.

Le contributeur fait remarquer que son voisin installé depuis plusieurs années possède des écuries et une villa sur le terrain mitoyen. Le second voisin installé plus récemment, possède également des écuries et a pu obtenir un permis de construire (voir page 9 du dossier présenté par le propriétaire et annexé au registre papier). Monsieur [REDACTED] dans un souci de conciliation souhaiterait avoir l'autorisation de construire uniquement des bâtiments en lien avec l'activité équine.

Dans le dossier(en annexe) remis lors de la permanence, il explique à quel point les chevaux sont la passion de sa famille : ascendants et descendants, que son projet s'inscrit clairement dans la continuité de l'histoire familiale mais aussi dans l'histoire du village.

Observation n° 8 Monsieur Frédéric IMBERT (Président de la Société Arbois Bio Capital°
frederic.imbert@arbiocap.fr 06 11 34 24 24

Propriétaire de 75 ha sur la commune, il s'étonne de ne pas avoir été consulté par la Chambre d'Agriculture pour la réalisation du rapport de présentation.

Son projet de « Village Bio de l'Arbois » sur le domaine de la ferme de l'Arbois est connu des élus de la Commune, de la Métropole et du Département depuis plusieurs années.

Il est tout à fait favorable au principe de la ZAP mais pas pour ce qui concerne la zone des bâtiments existants à réhabiliter dans le cadre de ce projet de village bio, important pour Cabriès et sa région écrit-il.

Il souhaite la tenue d'une réunion de concertation sur ce point avec les élus de la commune, de la métropole et du département.

Observation n° 9 Madame Manon [REDACTED]

Madame [REDACTED] est entraîneur de chevaux de course au galop (50 chevaux confiés par des clients)

Elle s'inquiète et voudrait savoir si le projet ZAP peut être un frein à l'expansion (éventuelle) de son activité sur ses terres ? (voir sur le plan en annexe de son observation, les terrains surlignés en jaune pour lesquels elle aimerait obtenir une réponse).

L'impossibilité de développer son activité serait un motif suffisant pour quitter Cabriès où elle emploie 15 salariés.

II.3 Observations sur registre numérique

Observation n° 10 : ne nécessite pas de réponse

[REDACTED] collectif Cabriès En Transition

[REDACTED]

Soutien le projet de ZAP. Cette ZAP n'aura d'intérêt que si le PLUi du Pays d'Aix intègre les changements de "zonage" en A et N .Le collectif Cabriès En Transition soutiendra pleinement, dans le cadre de l'enquête sur le PLUi du Pays d'Aix, ces changements.

Observation n° 11 : ne nécessite pas de réponse

Romain [REDACTED]

[REDACTED]

Il est important de permettre la production alimentaire sur notre territoire. Le déposant espère que la création de cette ZAP soit suivie par l'installation de nouveaux maraichers bio en permaculture, ainsi que par la création d'une régie agricole municipale pour alimenter nos cantines. Il considère comme essentiel que les nouveaux exploitants soient contraints à appliquer les principes de l'agriculture biologique ou de la permaculture. Ces principes seront-ils imposés aux exploitants en ZAP ? La création d'une régie agricole municipale pour alimenter les cantines peut-elle être envisagée ?

Observation n° 12 :

Jérémy [REDACTED] CABRIES NATURE ENVIRONNEMENT

[REDACTED]

La création d'une ZAP à Cabriès entre parfaitement dans le cadre d'action de l'association Cabriès Nature Environnement (CNE) qui exprime un avis favorable pour la création de la ZAP.

IL conviendrait de protéger aussi les parcelles encore en friche qui sont situées au nord de l'autoroute A51 pour empêcher une urbanisation de ces parcelles (qui est malheureusement en projet dans le PLUi en cours d'élaboration aussi). Urbanisation qui aurait pour conséquence de briser la trame verte et de contrevenir à un ensemble de préconisation du PADD. Quelle suite donner à cette proposition d'extension de la ZAP ?

Observation n° 13 :

Célia [REDACTED] collectif Cabriès En Transition (seconde observation)

[REDACTED]

Le collectif soutient la création de la ZAP. Il attend que le zonage des surfaces listées dans la ZAP soit modifié en "A" ou "N" dans le PLU et PLUi, suivant les demandes et recommandations fournies dans le rapport (de présentation).

Une clarification doit être apportée pour savoir quand le périmètre ZAP est intégré dans le PLUi ?

Le collectif souhaite que les surfaces dans le secteur de la Meunière/Plan de campagne situées au nord de l'autoroute A51 et en friche soient également incluses dans la ZAP pour protéger ces surfaces d'une urbanisation délétère et irrémédiable, prévue dans le PLUi du Pays d'Aix et qui aurait pour conséquence de casser la trame verte et de ne pas respecter à un ensemble de préconisations du PADD. Quelle suite donner à cette proposition d'extension de la ZAP ? (voir observation n°11)

III Observations des Personnes Publiques Associées

Quatre des personnes publiques associées sollicitées dans le cadre de cette enquête publique ont répondu et se sont prononcées favorablement sur le projet : l'INAO, la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône la Fédération Inter-Med (Vins de Méditerranée) et Syndicat des Producteurs de Vins de Pays des Bouches-du-Rhône. Seule la Chambre d'Agriculture a émis des observations.

Le Syndicat des Producteurs de Vins de Pays des Bouches-du-Rhône n'avait pas été consulté par la préfecture, il l'a été le 26- mars à ma demande et a validé le projet. Ces documents (consultation et avis favorable) n'ont donc pas été portés à la connaissance du public.

Synthèse des consultations des PPA

Organisme /Syndicat	Courrier ou e- mail envoyé le :	Réponse le :
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	03/08/2023	07/08/2023 avis favorable
Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône	03/08/2023	29/09/2023 avis favorable
Syndicat AOP Huile d'olive de Provence	28/07/2023	Sans réponse
Syndicat AOP Huile d'Olive d'Aix-en-Provence	28/07/2023	Sans réponse
Fédération Inter-Med	28/07/2023	21/08/2023 et confirmation de validation le 27/02/2024 avis favorable
Syndicat des Miels de Provence et des Alpes du Sud	28/07/2023	Sans réponse
Association Interprofessionnelle pour les Herbes de Provence (AIHP)	28/07/2023	Sans réponse
Groupement des producteurs de « Brousse du Rove »	31/07/2023	Sans réponse
Syndicat des Producteurs de Vins de Pays des Bouches-du-Rhône	26/03/2024	27/03/2024 avis favorable

Avis de l'INAO

Cet organisme a émis un avis favorable et souligne que « Ce projet de ZAP permettra de préserver et de dynamiser un espace agricole d'une superficie de 574,5 ha et que ce projet a une incidence positive sur les AOP et IGP concernées : Huile d'Olive d'Aix-en-Provence, Huile d'Olive de Provence, Brousse du Rove. Thym de Provence, Miel de Provence, Vins de Méditerranée, Vins de Pays des Bouches-du-Rhône ».

Aucune question n'a été soulevée par l'INAO.

Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture rappelle que la situation de la commune placée entre la zone commerciale de Plan de campagne et la zone d'activités d'Aix ; en couronne du pays d'Aix et à proximité de l'aire marseillaise, subit de très vives pressions foncières. La conséquence en est l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles de bonne qualité.

Le potentiel agricole de la commune, malgré des pertes considérables reste encore significatif avec plus de 500 ha valorisables en bonne partie équipé à l'irrigation via la SCP.

La commune présente de vastes plaines et vallons susceptibles de relever le défi du plan de souveraineté alimentaire et aussi des espaces plus modestes valorisables dans le cadre d'une agriculture en circuit court vente directe.

L'aptitude des sols à la mise ne valeur agricole est globalement bonne et des signes officiels de qualité son mobilisables : AOP ou IGP.

43% du potentiel agricole communal est sous-valorisé. Concernant le potentiel valorisé on trouve des grandes cultures, des cultures d'occupation. Le mode de faire valoir est l'accord verbal (et précaire).

Les propriétaires fonciers ne souhaitent pas obérer un potentiel avenir non agricole de leurs surfaces.

Ce tableau correspond à celui d'un secteur périurbain soumis à de vives pressions avec tous les inconvénients et risques que cela comporte pour l'agriculture, pour le territoire et pour les habitants.

Se pose aussi le renouvellement des générations : les terres pourraient être assez rapidement libérées par les agriculteurs âgés.

Ce contexte général dépeint par la Chambre d'Agriculture engendre les interrogations suivantes de la part de cet organisme :

- ↳ *l'installation en agriculture pourrait-elle s'exprimer sur Cabriès notamment sur des orientations culturelles en adéquation avec le Projet Alimentaire Territorial ?*

↳ *la Chambre d'Agriculture souligne que le succès de la ZAP doit prendre en considération les besoins agricoles élémentaires sans quoi le développement et la redynamisation attendus pourraient s'avérer compliqués. Comment ces points importants pour le développement agricole attendu sont-ils pris en compte :*

- *l'accès à l'eau pour permettre aux agriculteurs d'exploiter les terrains de la ZAP situés dans la partie Nord du territoire ?*
- *l'amélioration des conditions de déplacement pour les engins agricoles ?*
- *la possibilité de répondre de manière adaptée aux besoins des nouvelles exploitations en termes d'infrastructures de production (tunnels maraîchers, bâtiments de stockages ?*

La Chambre d'Agriculture assure la commune qu'elle l'accompagnera « dans la recherche de la bonne adéquation entre ses propres objectifs de redynamisation agricole et le traitement règlementaire de ses zones agricoles au sens du document d'urbanisme ».

III Observation particulières et demande d'informations complémentaires de la commissaire enquêtrice

La commune a-t-elle prévu de mettre en place des outils pour éviter les conflits d'usages avec les riverains qui pourraient apparaître lorsque les terres agricoles de la ZAP proches des habitations seront exploitées (problème d'odeur, de circulation d'engin agricole...)?

La commune a-t-elle déjà défini les premières actions qu'elle souhaite mettre en œuvre permettant d'attirer des agriculteurs pour exploiter le potentiel de la ZAP ?

Le Plan Alimentaire Territorial impose-t-il des normes et contraintes supplémentaires aux exploitants?

Le Plan Alimentaire Territorial garantit-il aux agriculteurs de pouvoir écouler leur production ou une partie de leur production dans ce cadre?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Aix, soumis à enquête publique actuellement en cours, intègre-t-il les modifications de la codification des espaces prévus dans le périmètre de la ZAP ?

PV de synthèse rédigé par la commissaire enquêtrice : Véronique Appocher, le 27/03/2024