



*Liberté, égalité,
fraternité*

**République Française
Préfecture du Var**

**Enquête publique
portant sur la création d'une
zone agricole protégée
sur la Commune de
Montauroux**

Rapport

**Daniel Constans
Commissaire enquêteur**

le 01/09/2026

Sommaire

Introduction.....	P.5
A. La portée de la ZAP.....	P.5
1. La notion de servitude d'utilité publique.....	P.5
2. Les caractéristiques d'une ZAP.....	P.6
B. La nécessité de rassurer les administrés.....	P.6
1. Des effets en droit extrêmement limités.....	P.7
2. La procédure de mise en valeur des terres incultes.....	P.7
I. La procédure suivie.....	P.9
A. Le dossier d'enquête publique.....	P.9
B. Le déroulement de l'enquête publique	P.9
C. Le PV de synthèse	P.10
II. Les conditions posées par le code rural et de la pêche maritime.....	P.11
III. Les caractéristiques de la ZAP de Montauroux.....	P.1
A. L'intégration dans un projet départemental.....	P.13
B. Description de la ZAP.....	P.13
C. Une zone hétérogène.....	P.16
D. La réserve de la chambre d'agriculture.....	P.17
E. La demande d'extension de la ZAP.....	P.17
F. Contribution de la liste d'opposition.....	P.18
Conclusion.....	P.21
Annexes	
1. Arrêté préfectoral organisant l'enquête publique.....	P.23
2. Délibération du Conseil Municipal.....	P.29
3. Demande d'élargissement de la ZAP.....	P.31
4. Affiche annonçant l'enquête publique.....	P.34
5. Lettre du Commissaire enquêteur au Maire.....	P.36,
6. Procès verbal d'affichage.....	P.37
7. Procès verbal concluant l'enquête publique.....	P.38

Introduction

J'ai eu l'occasion au cours de l'enquête publique de recevoir des personnes inquiètes des conséquences de la création d'une Zone agricole protégée (ZAP) pour le devenir de leurs parcelles. J'ai pu les rassurer en vérifiant, avec l'aide des services municipaux que ces dernières n'étaient pas concernées par la création de la ZAP.

Le besoin de certains administrés de vérifier que les parcelles n'étaient pas impactées par la ZAP, résulte sans doute du caractère peu lisible des cartes figurant au dossier; il nous semble que la voirie devrait figurer sur les cartes parcellaires, cela faciliterait grandement la lecture des documents.

Mais, surtout ***je n'ai constaté aucune opposition à ce projet***, au contraire j'ai été saisi de deux demandes d'élargissement de la zone. Ce consensus est sans doute le signe d'une concertation bien menée, en particulier avec les professionnels, en s'appuyant sur la chambre d'agriculture. Dans sa note de présentation la DDTM du Var souligne que l'ensemble des avis formulés est favorable.

Dès lors nous prenons acte de cette unanimité.

A. La portée de la ZAP

La zone agricole protégée (ZAP) est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression foncière et au risque d'urbanisation.

Les ZAP sont délimitées par arrêté préfectoral pris :

- Sur proposition ou après accord des communes intéressées, ce qui est le cas de la ZAP de Montauroux.
- Ou, après avis des communes intéressées, sur proposition de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale .

Il faut noter qu'une grande partie des zones concernées par la ZAP de Montauroux sont dorénavant et déjà inconstructibles du fait d'un classement en zone agricole ou en espace boisé naturel. ***Dans les faits la création de la ZAP n'entraînera pas de remise en cause des situations individuelles.***

Cette question a été récurrente lors de mes permanences ; je dois insister sur ce point : la création d'une ZAP n'a pas d'effet rétroactif de nature à remettre en cause des constructions déjà réalisées.

Cette position est d'ailleurs rappelée clairement dans l'avis rendu par la Chambre d'agriculture :

La commune de Montauroux étant couverte par un document d'urbanisme, il n'y aura pas d'incidence sur les autorisations d'urbanisme individuelles, puisque c'est le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui s'applique à toute autorisation donnée, au titre du Code de l'Urbanisme sur des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de ZAP.

1. La notion de servitude d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de propriété. Elles doivent être autorisées par la loi et ne donnent en principe pas lieu à indemnisation (art. L 105-1 du code de l'urbanisme).

Elles constituent des charges qui grèvent de plein droit des immeubles (bâtiments ou terrains) et peuvent avoir pour effet:

- d'interdire ou de limiter l'exercice par les propriétaires de leur droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- de les obliger à faire des travaux d'entretien (par exemple l'obligation de débroussaillage), de réparation, de démolition, etc. ;
- de les obliger à laisser faire l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages.

Ces servitudes ont un caractère d'ordre public. Aucun particulier ne peut y déroger unilatéralement et leur respect fait l'objet de contrôles, notamment lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme.

Les articles L. 151-43 et L. 161-1 du code de l'urbanisme précisent que les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol...

Le périmètre de la ZAP sera donc intégré au PLU de Montauroux,

2. Les caractéristiques d'une ZAP

La création d'une ZAP repose sur l'article L112-2 du code rural et de la pêche maritime qui dispose que : « Des zones agricoles dont la préservation présente un **intérêt général** en raison soit de **la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique** peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. »

Il ne fait guère de doute que les terres agricoles de Montauroux remplissent cette première condition.

Le dit article précise la procédure à suivre :

« Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, et après avis du conseil municipal des communes intéressées, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture et après enquête publique réalisée dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.,, »

La suite de cet article vient préciser un point très important :

« 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. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet. »

« Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Le principal effet d'une ZAP est donc de soustraire la zone agricole aux aléas résultant de la modification périodique des documents d'urbanisme (SCOT et PLU) ; elle inscrit l'usage du sol dans la durée.

En effet le périmètre d'une ZAP ne peut être modifié que par la procédure suivante : tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altérerait durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique de la ZAP (sauf cas précisés par le code rural et de la pêche maritime). Est soumis à la chambre d'agriculture et à la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA), En cas d'avis défavorable le changement d'affectation ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet. Or, la nécessité de motivation constitue une obligation contraignante pour le Préfet.

B. La nécessité de rassurer les administrés

Les interrogations des administrés rencontrés lors des permanences me conduisent à préciser les conséquences de la création d'une ZAP. Et le caractère très exceptionnel de la procédure de mise en valeur des terres incultes.

1. Les limites juridiques des ZAP

Comme indiqué au paragraphe précédent ; la ZAP est une simple délimitation de zone qui ne modifie pas en tant que tel les documents d'urbanisme. « Le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur sera la réglementation de la zone agricole comprise dans la ZAP. Aucune restriction particulière ne sera indiquée au-delà de ce que contient déjà le règlement de la zone agricole et/ou naturelle du PLU actuel ».¹

La création d'une ZAP n'emporte donc aucune conséquence sur le bâti existant.

2. La procédure de mise en valeur des terres incultes

Cette procédure, décrite aux pages 26 et suivantes du rapport de présentation, permet de contraindre le propriétaire d'un terrain laissé à l'abandon de conclure un bail rural avec un agriculteur ayant besoin de terre.

Il ne s'agit pas d'une expropriation la propriété du terrain demeure inchangée.

¹Rapport de présentation p.28

Elle n'a été utilisée qu'une fois dans le Var, à Gonfaron, elle présente donc un caractère très exceptionnel et elle est encadrée par des garanties de procédure forte.

La mise en valeur des terres incultes ou sous exploitées est prévue par les *articles L125-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime*, qui visent à imposer la mise en valeur de terres incultes ou manifestement sous exploitées. Toute personne constatant l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste d'un terrain peut demander l'autorisation de l'exploiter auprès du Préfet de département. L'inculture ou la sous-exploitation s'apprécie par comparaison avec les conditions d'exploitation de parcelles de valeur culturale similaire des exploitations situées à proximité. Elle doit remonter à au moins trois ans.

Dans les huit jours suivant la réception de la demande d'autorisation, le Préfet saisit le Département. La Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) est ensuite saisie pour confirmer, après enquête de terrain, cet état d'inculture. Sa décision sera affichée en mairie, afin de permettre à toute personne intéressée de postuler à l'exploitation des biens concernés.

Suite à la reconnaissance de l'état d'inculture, le Préfet doit d'abord mettre en demeure le propriétaire ou le titulaire du droit d'exploitation de procéder à la mise en valeur du fond. Celui-ci dispose de deux mois pour faire connaître sa décision. S'il accepte, la remise en valeur doit intervenir dans le délai d'un an. S'il ne répond pas dans le délai, s'il refuse expressément ou s'il ne tient pas son engagement dans le délai d'un an, le Préfet prendra un arrêté constatant l'état de carence.

Si le propriétaire renonce à mettre en valeur les terres, les exploitants intéressés doivent adresser un plan de remise en valeur au Préfet. Le Préfet attribuera une autorisation d'exploiter, après avis de la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA).

Si les biens concernés sont libres de location, le bénéficiaire de l'autorisation devient titulaire d'un bail soumis au statut du fermage. En cas de désaccord entre les parties, les conditions de ce bail sont fixées par le Tribunal paritaire des baux ruraux.

Si les biens étaient loués, ils deviennent libres dès la notification au fermier en place de l'autorisation donnée à l'attributaire. ²

Les propriétaires n'ont donc pas lieu de s'inquiéter de cette procédure qui n'a qu'un caractère très exceptionnel.

²Source Préfecture du Var

I. La procédure suivie

Nous n'avons pas d'observations particulières sur la procédure suivie qui nous paraît régulière.

A Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comporte :

- Le rapport de présentation
- Le plan de délimitation PDF
- Le plan de situation PDF
- L'avis de la Chambre de l'Agriculture
- L'avis de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture
- L'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- La délibération du conseil municipal de la mairie de Montauroux du 20 mai 2022
- La délibération du conseil municipal de la mairie de Montauroux du 11 avril 2025
- La note de présentation de la DDTM du Var

Le conseil municipal a approuvé le projet de délibération le 11 avril 2025

J'ai vérifié que les affichages et les publications obligatoires avaient été réalisées (cf annexe n°6)

B. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 27 juillet au 27 août 2026

4 permanences ont été tenues en Mairie de Montauroux les 27 juillet ainsi que les 7, 18 et 27 août 2026.

Au cours de celles-ci le Commissaire enquêteur a reçu 5 Personnes et deux contributions ont été adressées par l'intermédiaire de la Préfecture du Var, via le site internet de l'enquête (cf. infra).

L'enquête publique a été précédée d'une visite sur le terrain où le Commissaire enquêteur a été accompagné par Mr Robert Cecchinato, chargé de mission auprès du Maire.

Le Commissaire enquêteur ne peut que se féliciter pour la diligence et l'aide apportée tant par les élus municipaux que les agents territoriaux.

Lors des permanences j'ai pris acte du fait qu'aucune critique n'a été émise sur le projet de ZAP mais, dans 3 cas j'ai dû vérifier, avec l'aide diligente des services, que les terrains des personnes venant à ma rencontre n'étaient pas inclus dans le périmètre de la ZAP.

C Le PV de synthèse de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique une réunion s'est tenue le 27 août en Mairie de Montauroux sous la présidence de Monsieur le Maire, outre le Commissaire enquêteur elle comprenait Mr Justice, adjoint au Maire et Mr cecchinato, chargé de mission, pour examiner la synthèse proposée par le Commissaire enquêteur qui était la suivante :

« Il n'a pas été porté à la connaissance du Commissaire enquêteur des oppositions à ce projet. Dans ces conditions son avis ne peut qu'être **favorable sans réserves au projet soumis à l'enquête publique.** »

« Il fera néanmoins **trois observations** » :

« Il regrette le **manque de lisibilité des cartes** figurant dans le dossier d'enquête publique. »

« Il estime que la **demande d'intégration dans le périmètre de la Zap de Mme Stephanie Lavollée** peut être prise en considération, sous réserve de recueillir l'accord de l'ensemble des propriétaires des terrains, dans la mesure où elle n'est pas propriétaire de l'ensemble des terrains constituant son exploitation ; faute de quoi l'extension de la ZAD devra se limiter aux seuls terrains propriété de Mme Lavollée. »

« **Il rejette la demande d'extension de la ZAP formulé par la chambre d'agriculture du Var** car le désir de la Mairie de pouvoir implanter des services publics dans la zone considérée lui apparaît légitime. »

Monsieur le Maire de Montauroux a indiqué être d'accord avec le PV de Synthèse et l'approuver sans réserves.

II. Les conditions posées par le code rural

Les critères exigés par le code rural sont les suivants : la présence d'un « intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique ». Il semble évident que la ZAP de Montauroux répond à cette exigence.

L'intérêt général tel qu'il est présenté par la chambre d'agriculture du Var est le suivant :

Plus spécifiquement, la mise en place d'une ZAP sur la commune de Montauroux s'inscrit dans un projet agricole communal visant à sécuriser le foncier, reconquérir les terres en friche ainsi que le foncier boisé à potentiel agricole, et diversifier les cultures. Cette dynamique communale est liée au Plan de Reconquête Agricole Varois, porté par la Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture du Var, qui vise à reconquérir des friches, notamment en filières alimentaires. En affirmant la vocation agricole à long terme du foncier, la ZAP va contribuer à la pérennisation de l'agriculture sur le territoire.

Il nous semble que l'intérêt général présenté par la création d'une ZAP ne souffre guère de contestation.

La pression foncière très importante dans le département du Var et en particulier dans les zones relativement proche du littoral impose de préserver les espaces cultivés et d'engager une politique de reconquête des friches. Cela est précieusement l'objet de la ZAP.

Comme souligné dans le rapport de présentation, la qualité du terroir agricole, la qualité des productions agricoles, le rôle central joué par la plaine agricole et la dynamique de l'agriculture communale constituent autant d'éléments qui plaident en faveur de la création de la ZAP.

Il me semble très important de relever que la création d'une ZAP à Montauroux ne relève pas d'une volonté municipale isolée mais d'un projet départemental relayé par la communauté de communes du pays de Fayence.

En outre, il convient de prendre en compte les difficultés d'approvisionnement en eau du Pays de Fayence qui ont conduit à suspendre la délivrance des permis de construire pour de nouvelles constructions.

III. Les caractéristiques de la ZAP de Montauroux

L'actualité récente nous a montré à quel point les terres agricoles constituaient le meilleur des pare-feux ; depuis 2006, 20 incendies se sont déclarés sur la commune, parcourant 64 hectares. De 1973 à 2015, la commune a connu 160 feux de forêts parcourant 1906 hectares. la restriction de l'étendue des friches constitue un des meilleurs outils de prévention contre les incendies et les ravages qu'ils causent à la bio-diversité. Le développement des surfaces agricoles est essentiel dans ce domaine (il convient de noter que la mobilisation de l'agriculture comme outil de lutte contre les incendies figure parmi les objectif du plan de reconquête du Var).

Même si ce n'est pas sa vocation première la ZAP est aussi un outil de lutte contre les incendies, cette dimension ne doit pas être sous estimée.

A. L'intégration dans un projet départemental

Au niveau du département du VAR le besoin de reconquête de terres agricoles est évalué à 10 000 hectares soit 8 % de l'espace agricole perdu ces 60 dernières années.

17 ZAP ont été approuvés sur le département du Var. Le département s'est fixé comme objectif la reconquête de territoires par l'agriculture. Un plan de reconquête agricole a été établi au niveau du département du Var, dans le cadre duquel s'est engagée la communauté de communes en partenariat avec la Chambre d'agriculture.

Aujourd'hui, au niveau départemental, 184 hectares de friches, éclatées entre 6 communes ont pu redevenir des terres agricoles, cette politique a permis de favoriser l'installation de 79 agriculteurs.

B. Description de la ZAP

le projet de ZAP de Montauroux s'intègre parfaitement dans cette perspective

le périmètre total de la ZAP de Montauroux représente 336 hectares. Il est constitué à hauteur de 30 % par des espaces agricoles et pour 70 % par des espaces boisés.

Il convient de relever que sur les 161 hectares d'espaces agricoles de la commune, seuls 96 hectares ont été identifiés comme tels dans le PLU. Cet état de fait qui justifie la création d'une ZAP destiné à sanctuariser l'ensemble des espaces ayant une vocation agricole.

Ont néanmoins été exclus de la ZAP les secteurs suivants ³

³Rapport de présentation page 31

Les secteurs en zone A non intégrés au périmètre de projet ZAP le sont pour les raisons suivantes :

- Zones agricoles le long de la D562 et D37, 30 mètres de part et d'autre des routes (6,4 ha) : du fait de leur grande accessibilité, la commune souhaite conserver ces parcelles pour de potentiels projets publics à l'avenir.
- Le Jas Neuf (4,5 ha): secteur excentré de la plaine agricole, non soumis à pression foncière.
- Quartier Gimbrette (2 entités de respectivement 1,5 ha et 2,5 ha): espaces déjà bâtis.
- Collet du Bouis (2 ha) : zone résidentielle déjà bâtie.
- Le Touar (0,6 ha): zone agricole de petite superficie, déjà urbanisée en partie et excentrée de la plaine agricole.
- Le Plan Occidental (1,8 ha): parcelles correspondant au manège et structures d'un centre équestre.
- La Colle Noire (1,18 ha) : secteur accolé au STECAL Ast du site économique de la Colle Noire (activité de parfumerie).
- Station d'épuration (0,6 ha)
- La Barrière (0,4 ha) : Emplacement Réservé COM7 dans le Projet de PLU arrêté correspondant à une plateforme pour forage eau potable et installations techniques liées, destiné à la Communauté de Communes du Pays de Fayence
- Les axes routiers principaux (surface non quantifiée).

La
carte
ci-La

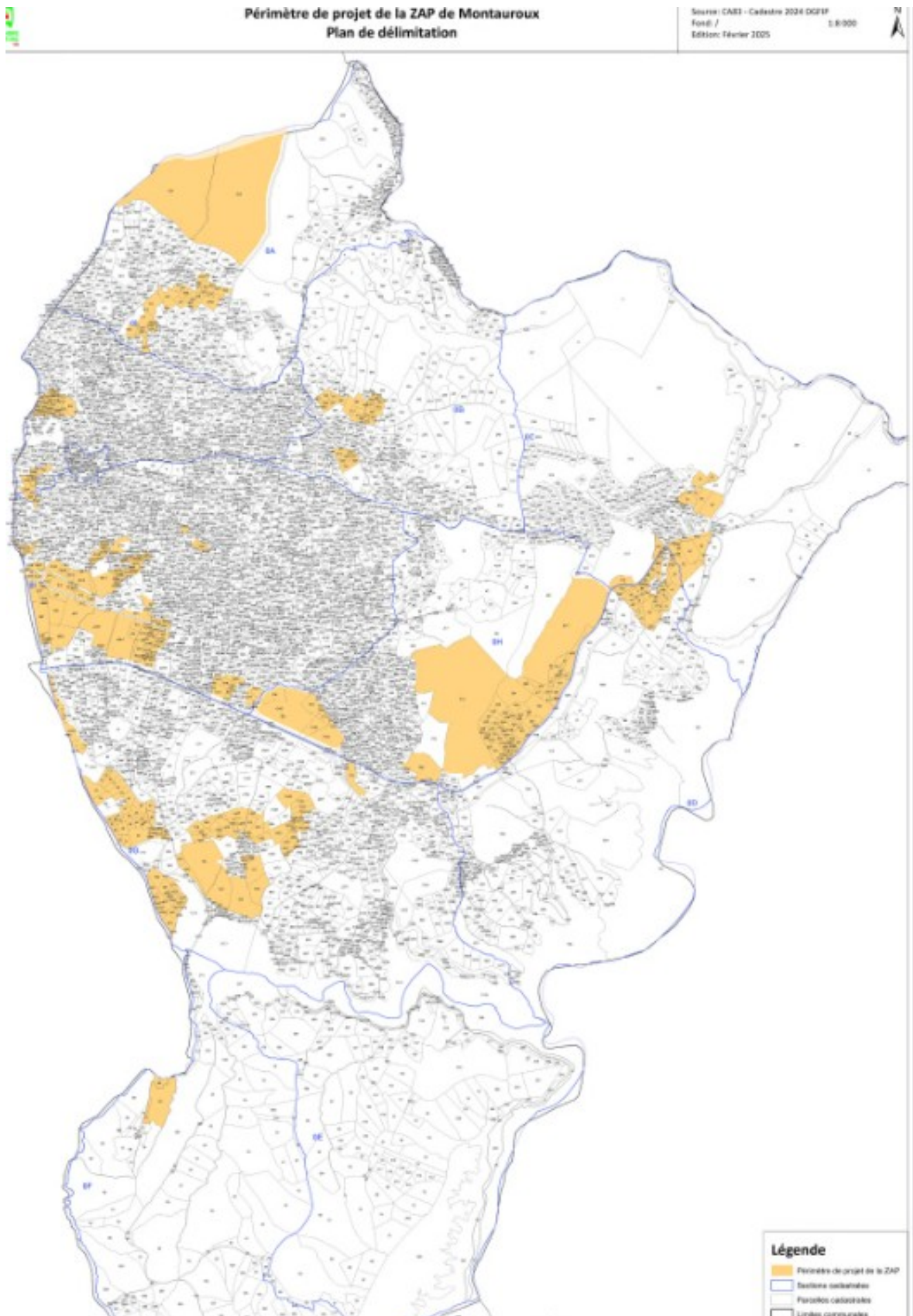
La carte ci-dessous illustre le caractère éclaté de la ZAP de Montauroux qui, sur ce point, diffère d'autres communes, par exemple la ZAP de Fayence qui présente un caractère homogène, dans la mesure où elle est dans sa plus grande partie d'un seul tenant.

Dans le cas de Montauroux la ZAP est éclatée entre une quinzaine de surfaces ayant des particularités sensiblement différentes.

Certaines parcelles sont constituées d'espaces boisés, d'autres de friches et une partie appartient à des exploitations agricoles.

Cette situation a conduit le Commissaire enquêteur à se rendre sur le terrain et à analyser les zones concernés par la ZAP en deux catégories : les terres de reconquête agricole, car la commune compte 52,5 hectares de friches, soit un tiers de l'espace agricole, et les terres consacrées à l'agriculture. Il faut noter que la commune a identifié 7,25 hectares de friches à potentiel alimentaire

S'agissant de ces terrains agricoles, il faut noter que la moitié des surfaces agricoles communales (74 ha) est constituée de prairies accueillant des ovins, de l'arboriculture, notamment des oliveraies (26 hectares) et 6,3 hectares sont occupés par des activités équinnes. Nous avons d'ailleurs une demande d'extension de la ZAP à une exploitation équine.



C. Une zone hétérogène

Ce qui nous frappe en regardant la carte qui précède est la très grande dispersion des parcelles constituant la ZAP et leur hétérogénéité. Une partie significative de la ZAP intègre des espaces naturels ou boisés. Il convient de relever qu'un tiers de l'espace agricole de Montauroux est constitué de friches.

Le périmètre de la ZAP de la commune de Montauroux couvre la majeure partie de la zone agricole du PLU par un périmètre de ZAP, soit 208,6 hectares, ainsi que 127,4 hectares en zone naturelle, qui sont soit contigus à la zone A, soit cultivés ou parcourus par un éleveur local, soit en friche (anciennes oliveraies) ou boisés et disposant d'un potentiel de reconquête agricole. De plus, 100 ha des espaces cultivés ou à potentiel communaux sont inclus dans le périmètre, ce qui représente 62 % des espaces cultivés ou à potentiel identifiés sur la commune.

Hétérogénéité de la zone est également liée à la diversité des activités agricoles exercées à Montauroux, comme l'illustre le graphique ci-dessous.

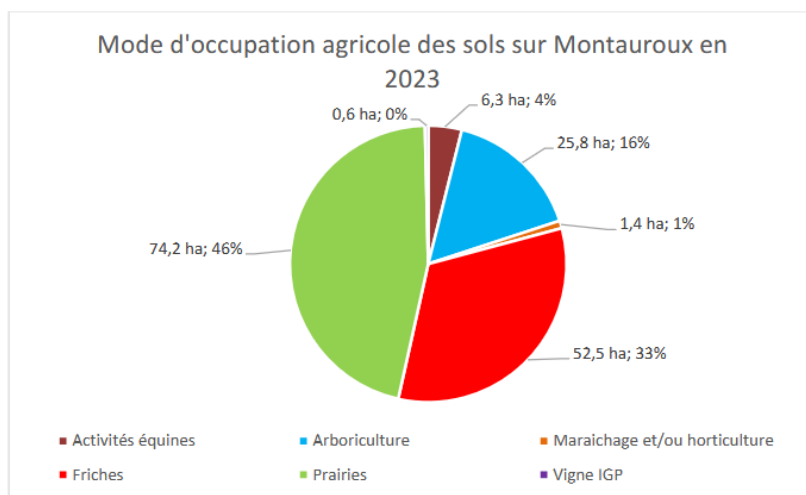


Figure 1: Répartition, en ha et en pourcentage, des types de cultures présentes sur Montauroux (2023)

D. La réserve de la Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture du Var a émis dans son avis la réserve suivante :

Le périmètre exclut également des parcelles agricoles le long de la D562 et D37. Cette exclusion est motivée par la commune du fait de leur grande accessibilités, cette dernière souhaite conserver certaines parcelles aux abords de la D562 et D37, pour de potentiels projets publics futurs.

La non-intégration dans un périmètre de ZAP, de tènements agricoles situés à proximité de l'urbanisation et des grands axes de communication, risque fortement d'accroître la spéculation foncière sur ces espaces, et à terme, entraîner leur déprise ou le maintien de l'inculture pour les sites en friche. De surcroît, ces secteurs en bord de la D562 et D37 non intégrés au sein de la ZAP, risquent à terme de déstructurer l'activité agricole en place. Ainsi, un périmètre de ZAP à maxima est opportun, nous souhaitons donc l'intégration de ces parcelles dans le périmètre de ZAP afin d'en assurer le devenir agricole.

Le Commissaire enquêteur propose de ne pas retenir sur ce point l'avis de la Chambre d'agriculture. En effet les abords de la D562 et de la D37 constituent des axes de développement privilégiés pour le commerce et l'artisanat du fait de leur facilité d'accès et l'équilibre entre les diverses activités sur la commune doit légitimement être pris en compte, il relève de la libre appréciation de la municipalité, qui indique, dans le rapport de présentation (p.31), que « la commune souhaite conserver ces parcelles pour de potentiels projets publics à l'avenir », Cette motivation n'appelle pas d'observations particulières de ma part car elle paraît fondée.

E. La demande d'extension de la ZAP

Mme Stéphanie Lavollée demande que sa parcelle soit intégrée dans la ZAP, sa lettre est reproduite en annexe.

Il nous semble que sa position est parfaitement défendable, néanmoins la Mairie nous a fait observer qu'elle n'était propriétaire que d'une partie des terrains de son exploitation.

Aussi, faute d'avoir pu recueillir l'avis des propriétaires concernés, proposerons nous que soient inclus dans la ZAP les seules parcelles dont Mme Stéphanie Lavollée est propriétaire.

F. Contribution de la liste de conseillers municipaux d'opposition

La contribution de la liste de conseillers municipaux d'opposition appelle peu de remarques du Commissaire enquêteur. En effet ce courrier demande au Maire de ne pas modifier le classement actuel de certaines parcelles figurant en espaces naturels classés, intégrées dans la ZAP.

Un tel engagement ne relève pas de l'enquête publique qui n'a pas pour objet de se prononcer sur d'éventuelles modifications futures du PLU.

Il est pris acte de cette contribution qui est reproduite ci-après.

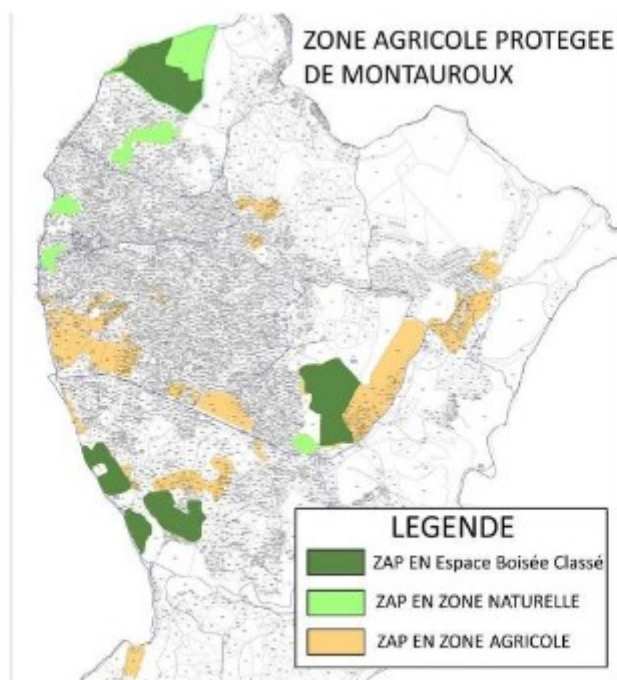
**Contribution de la liste de conseillers municipaux
d'opposition « Ensemble, reprenons le cap » à
l'enquête publique relative au projet de création de la
Zone Agricole Protégée (ZAP) de Montauroux**

Montauroux le 03 08 2026

Nous exprimons nos réserves sur ce projet et regrettons de ne pas avoir été associés au choix des terrains retenus. Depuis les dernières élections municipales, aucun groupe de travail, aucune concertation ni aucun débat en conseil municipal n'ont été organisés sur ce sujet, alors même qu'il engage durablement l'avenir de notre territoire.

Le périmètre de la ZAP comprend trois catégories de terrains :

- des zones agricoles ;
- des terrains classés en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- des terrains classés en zone naturelle.



À la suite de la récente modification du PLU et de l'émotion suscitée par la tentative de déclassement de près de 200 hectares d'Espaces Boisés Classés, nous souhaitons attirer l'attention du commissaire enquêteur et de la municipalité sur un point essentiel : une part importante des terrains intégrés à la ZAP est constituée d'Espaces Boisés Classés. Ce classement a été obtenu grâce à la mobilisation citoyenne

Dans ce contexte, nous demandons à Monsieur le Maire de prendre un engagement clair, public et sans ambiguïté quant au maintien intégral, définitif et irréversible du classement en Espace Boisé Classé de l'ensemble des terrains concernés et ce durant toute la durée de son mandat.

En conséquence, les activités agricoles susceptibles d'y être autorisées devront demeurer pleinement compatibles avec le caractère boisé de ces espaces. Elles devraient donc être limitées aux pratiques de sylvopastoralisme et aux opérations de gestion forestière durable, dans le strict respect des protections environnementales et du statut d'Espace Boisé Classé. Nous souhaitons garantir qu'aucun défrichement de quelque nature qu'il soit (comme cela a été le cas dans le passé sur le secteur haut de la Colle de Colon) ne soit admis sur ces terrains car la grande majorité étant des terrains privés le contrôle des usages peut y être extrêmement limité sans protection réelle.

Dès lors, le classement en Espace Boisé Classé constitue la principale garantie juridique permettant d'assurer la préservation durable de ces massifs forestiers. Son maintien est donc indispensable pour éviter toute remise en cause future de leur protection.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à la présente contribution et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à Montauroux, le 20 août 2026

Les conseillers municipaux de la liste d'opposition « Ensemble, reprenons le cap »

Alex Maziers
Valérie Normand
Nicolas Trecciola
Maire Helene Lambert
Jacques Hoarau
Véronique Brunet
Sophie Carestia

Conclusion

Avis favorable sans réserves du Commissaire enquêteur

Il n'a pas été porté à la connaissance du Commissaire enquêteur des oppositions à ce projet. Dans ces conditions son avis ne peut qu'être favorable sans réserves au projet soumis à l'enquête publique.

Il fera néanmoins trois observations :

Il regrette le manque de lisibilité des cartes figurant dans le dossier d'enquête publique.

Il estime que la demande d'intégration dans le périmètre de la Zap de Mme Stephanie Lavollée peut être prise en considération, sous réserve de recueillir l'accord de l'ensemble des propriétaires des terrains, faute de quoi l'extension de la ZAP devra se limiter aux seuls terrains propriété de Mme Lavollée.

Il rejette la demande d'extension de la ZAP formulé par la chambre d'agriculture du Var car le désir de la Mairie de pouvoir implanter des services publics dans la zone considérée lui apparaît légitime.

Fait à Saint Raphaël le 1^{er} septembre 2026



Daniel Constans, Commissaire enquêteur

Annexes**Annexes**

1. Arrêté préfectoral organisant l'enquête publique.....	P.23
2. Délibération du Conseil Municipal.....	P.29
3. Demande d'élargissement de la ZAD.....	P.31
4. Affiche annonçant l'enquête publique.....	P.34
5. Procès verbal concluant l'enquête publique.....	P.36
6, Procès verbal d'affichage.....	P.37

Annexe 1

DDTM/SUAJ/BCAC n°2026 - 08 du 25 juin 2026
portant ouverture et organisation d'une enquête publique
relative à une demande de création d'une zone agricole protégée (ZAP)
sur la commune de Montauroux

Le préfet du Var,

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L. 112-2 et R. 112-1-4 à R. 112-1-10 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-43, L. 152-7, L. 153-60 et R. 151-51 ;

Vu le décret du Président de la République du 15 mai 2025 portant nomination de M.Simon BABRE en qualité de préfet du Var ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2025/25/MCI du 2 juin 2025 portant délégation de signature à Monsieur Laurent BOULET, directeur départemental des territoires et de la mer du Var ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM/MPCA/2026-09 du 28 avril 2026 donnant subdélégation de signature à des agents de la direction départementale des territoires et de la mer du Var ;

Vu la délibération du conseil municipal de Montauroux n°2025-025 du 11 avril 2025 approuvant le rapport de présentation de zone agricole protégée de zone agricole protégée. ;

Vu l'avis favorable de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) du 10 juin 2025 ;

Vu l'avis favorable de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) du 22 juillet 2025 ;

Vu l'avis favorable de la chambre d'agriculture du Var du 13 juin 2025 ;

Vu l'avis réputé favorable du syndicat de l'AOC Côtes de Provence ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM/MPCA/2026-09 du 28 avril 2026 donnant subdélégation de signature à des agents de la direction départementale des territoires et de la mer du Var ;

Vu la délibération du conseil municipal de Montauroux n°2025-025 du 11 avril 2025 approuvant le rapport de présentation de zone agricole protégée de zone agricole protégée. ;

Vu l'avis favorable de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) du 10 juin 2025 ;

Vu l'avis favorable de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) du 22 juillet 2025 ;

Vu l'avis favorable de la chambre d'agriculture du Var du 13 juin 2025 ;

Vu l'avis réputé favorable du syndicat de l'AOC Côtes de Provence ;

Considérant qu'il y a lieu de soumettre à enquête publique la demande susvisée portant sur la création d'une zone agricole protégée sur le territoire de la commune de Montauroux ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique, dans les formes prescrites par le code de l'environnement, portant sur la demande de création d'une zone agricole protégée sur le territoire de la commune de Montauroux.

Le périmètre total de la ZAP est de 336 hectares. Il est occupé pour 30 % par des espaces agricoles cultivés ou à potentiel (friches récentes), et pour 70 % par des espaces boisés en zone A ou N à potentiel de (re)conquête agricole, ainsi que par des espaces bâtis.

Le périmètre englobe 208,6 hectares en zone A du PLU (soit près de 88 % de la zone A réglementaire de la commune) ainsi que 127,4 hectares en zone N qui sont soit contigus à la zone A, soit cultivés ou parcourus par un éleveur local, soit en friche (anciennes oliveraies) ou boisés et disposant d'un potentiel de reconquête agricole.

Les informations concernant le projet mis à l'enquête pourront être demandées auprès de la mairie de Montauroux, Hôtel de ville – 6, place du clos – 83 440 Montauroux. Le projet est porté par Monsieur Thierry PEDRAZZOLI, adjoint au maire en charge de l'urbanisme.

(urbanisme@ville-montauroux.fr)

Article 2 : Informations environnementales

Le projet ne nécessite pas d'étude environnementale.

Article 3 : Publicité de l'enquête

Par voie de presse :

Un avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête est publié, par les soins du préfet du Var et aux frais de la mairie de Montauroux, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux diffusés dans le département du Var.

Par voie d'affichage :

Cet avis et l'arrêté préfectoral d'enquête publique sont affichés en mairie de Montauroux par le Maire de ladite commune, dans les délais ci-dessus indiqués.

L'avis est éventuellement affiché par tout autre procédé, tels que les panneaux d'usage dont dispose la commune de Montauroux au moins quinze jours avant le début de l'enquête et jusqu'au terme de celle-ci.

Il est justifié de l'accomplissement de ces formalités par un certificat de début et de fin d'affichage établis par le Maire de Montauroux et remis au commissaire-enquêteur qui les verse au dossier d'enquête publique.

En ligne :

L'avis et l'arrêté préfectoral d'enquête publique sont également consultables sur le site internet des services de l'État dans le département du Var.

<https://www.var.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-hors-ICPE>

Au recueil des actes administratifs du Var :

L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique fait l'objet d'une publication au Recueil des Actes Administratifs du Var (RAA).

Lieu du projet :

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le référent du projet procède à l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Les affiches doivent être visibles et lisibles depuis la voie publique.

Le pétitionnaire justifie par tout moyen à sa convenance de l'accomplissement de ces formalités et remet aussitôt ces pièces justificatives au commissaire enquêteur afin qu'il les annexe au dossier d'enquête publique.

Les caractéristiques et dimensions de l'affichage sont fixées par l'arrêté du 18 novembre 2024 modifiant l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par vie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement.

Article 4 : Dates et lieu de l'enquête

L'enquête se tiendra en mairie de Montauroux :

du lundi 27 juillet 2026 à 08h00 au jeudi 27 août 2026 à 17h00, soit 32 jours.

Le dossier et le registre d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au siège de l'enquête. Toute personne pourra en prendre connaissance aux lieux, jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public :

Mairie de Montauroux
Hôtel de Ville – Accueil – 6, place du Clos – 83 440 MONTAUBOUX de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Le dossier sera en outre consultable pendant la durée de l'enquête sur le site internet des services de l'État dans le Var à l'adresse suivante :

<https://www.var.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-hors-ICPE>

L'accès gratuit au dossier est également possible depuis un poste informatique installé en préfecture du Var aux heures d'ouverture habituelles de celle-ci.

Le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition par la mairie de Montauroux. Ce registre, établi sur feuillets non mobiles, sera ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le public pourra également les adresser :

- par courrier postal au siège de l'enquête, à la mairie de Montauroux à l'adresse susvisée ;
- par voie dématérialisée à l'adresse électronique suivante : ddtm-observations-ep@var.gouv.fr

Les courriers électroniques seront accessibles par le public dans les meilleurs délais, sur le site susmentionné. Cette consultation pourra également se réaliser depuis un poste informatique dédié et installé en préfecture du Var, aux heures d'ouverture de celle-ci.

Le public a la possibilité de solliciter l'anonymat des observations mises en ligne sur le site internet susvisé. Il conviendra, pour cela, qu'il le mentionne clairement dans le courrier électronique.

Tout courriel reçu en dehors de la période d'enquête ne sera pas pris en considération.

Article 5 : Désignation et permanences du commissaire enquêteur

Par décision du 15 juin 2026, la présidente du tribunal administratif de Toulon a désigné Monsieur Daniel CONSTANS, en qualité de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, aux lieux, jours et heures ci-dessous mentionnés en mairie de Montauroux:

Permanences	Mairie de Montauroux Salle des Commissions – 2 ^e étage Hôtel de Ville – 6, place du Clos – 83 440 MONTAUBOUX
lundi 27 juillet 2026	De 08h00 à 12h00
vendredi 7 août 2026	De 08h00 à 12h00
mardi 18 août 2026	De 08h00 à 12h00
jeudi 27 août 2026	De 14h00 à 17h00

Article 6 : Rôle du commissaire enquêteur

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur pourra :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public,
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants,
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile,
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra, prolonger l'enquête d'une durée maximale de quinze jours. Cette décision sera portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête dans les conditions de lieux prévues à l'article 4 du présent arrêté.

Article 7 : Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera mis à la disposition du commissaire enquêteur et clos et signé par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours, pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et comporte :

- le rappel de l'objet du projet,
- la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique,
- une synthèse des observations du public,
- une analyse des propositions produites pendant l'enquête,
- et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Il consignera dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Article 8 : Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur transmettra le rapport, les conclusions motivées, le registre d'enquête et le dossier de l'enquête correspondant au préfet (direction départementale des territoires et de la mer du Var, service urbanisme et affaires juridiques, Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie - CS 31209 - 83070 Toulon Cedex), dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 9 : Diffusion du rapport et des conclusions

Le préfet adressera, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au maire de Montauroux, en sa qualité de responsable du projet.

- Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête : en mairie de Montauroux,
- à la préfecture du Var (direction départementale des territoires et de la mer du Var, service urbanisme et affaires juridiques).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans le Var à l'adresse mentionnée à l'article 4 du présent arrêté.

Article 10 : Autorité compétente et nature de la décision adoptée au terme de l'enquête

À l'issue de la procédure, l'autorité compétente pour accorder ou refuser la création d'une zone agricole protégée sur la commune de Montauroux est le préfet du Var, par voie d'arrêté.

Article 11 : Exécution du présent arrêté

Le secrétaire général de la préfecture du Var,
Le directeur départemental des territoires et de la mer du Var,
Le maire de Montauroux,
Le commissaire enquêteur,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Fait à Toulon, le 25 juin 2026

Pour le préfet et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires et de la mer
et par délégation,
La cheffe du service urbanisme et affaires juridiques

SIGNE

Lætitia COUDERT

Annexe N°2



Envoyé en préfecture le 17/04/2025
 Reçu en préfecture le 17/04/2025
 Publié le 17/04/2025
 ID : 083-218300812-20250411-2025C025-DE



DEPARTEMENT DU VAR
 ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN

COMMUNE DE MONTAUROUX
 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2025-025	Approbation du rapport de présentation de Zone Agricole Protégée (ZAP).	
Séance du 11 avril 2025	18 h 00	Salle du conseil municipal

Membres en exercice	29
Membres présents	16
Suffrages exprimés	28

Pour	28
Contre	0
Abstention	0

Membres présents	HUET Jean-Yves, CECCHINATO Robert, STURM Aurore, BOTTERO Jean-Antoine, GUIDICELLI Marie-José, COULON Christian, FROMENT Michèle, COMTE-GRAILLE Aurélie, CHICHIZOLA Michèle, DALMASSO Baptiste, LAMY Sébastien, COATHALEM Jean-Yves, MAZUCHETTI Martine, BARTHELEMY Noëlle, LOPEZ TAVARES Ourdha, GAL Eric.
Membres représentés	BERNARD Laurence pouvoir à CHICHIZOLA Michèle TERRASSON Philippe pouvoir à COULON Christian LYFOUNG Thipmala pouvoir à COMTE GRAILLE Aurélie BRUNET Véronique pouvoir à LOPES TAVARES Ourdha CUCH Barbara pouvoir à CECCHINATO Robert ELOY Michaël pouvoir à GUIDICELLI Marie Josée JUSTICE Eric pouvoir à BOTTERO Jean-Antoine MEDARD Thierry pouvoir à HUET Jean-Yves THEODOSE Christian pouvoir à GAL Eric LANGLOIS Serge pouvoir à STURM Aurore FABRE Joëlle pouvoir à FROMENT Michèle DELCOURTE Sophie pouvoir à COATHALEM Jean-Yves
Membres absents	MELON Eric
Président(e) de séance	Jean-Yves HUET
Secrétaire de séance	COMTE-GRAILLE Aurélie

Le Conseil Municipal de Montauroux, convoqué le 28 mars 2025 en session ordinaire, s'est réuni le 11 avril 2025 au nombre prescrit par la loi, en salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur HUET Jean-Yves, Maire.

Envoyé en préfecture le 17/04/2025
 Reçu en préfecture le 17/04/2025
 Publié le 17/04/2025
 ID : 063-218300812-20250411-2025CD25-DE

Vu le Code des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment les articles L112-2 et R112-1-4.

Vu la délibération en date du 20/05/2022 par laquelle le conseil municipal décidait d'instaurer une zone agricole protégée.

Vu les réunions qui ont permis d'associer les différents partenaires à la démarche de création de ZAP, de mettre en commun les données existantes utiles à la démarche, de préparer et valider les différentes étapes d'avancement, la concertation avec les agriculteurs et représentants du monde agricole.

Considérant que la commune de Montauroux dispose d'une réelle dynamique économique agricole qu'il convient de conforter et pérenniser.

Considérant que le document d'urbanisme existant (PLU) n'assure pas, du fait du caractère évolutif et révisable, une protection des espaces agricoles sur une durée suffisamment longue au regard de l'activité agricole.

Considérant que la ZAP permet d'ériger la vocation agricole de cette zone en servitude d'utilité publique.

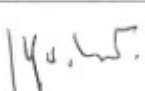
C'est pourquoi, la commune de Montauroux a souhaité créer une zone agricole protégée (ZAP) sur son territoire agricole.

Considérant que l'aire totale du périmètre de la ZAP est de 336 ha.

Vu le rapport de présentation annexé qui comporte un plan de situation, un plan de délimitation de la zone agricole protégée et une analyse détaillée des caractéristiques agricoles, les motifs et objectifs de la protection et les mesures d'accompagnement à l'agriculture.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité des voix :

- *Approuve le rapport de présentation de Zone Agricole Protégée (ZAP), tel qu'annexé à la présente.*

Le Maire, Jean-Yves HUET	M le secrétaire Mme COMTE-GRAILLE Aurélie
Signature 	Signature 



Conformément à l'article R 421-1 du Code de la Justice Administrative, la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal de TOULON (5 rue Racine - CS 40510-83041 TOULON CEDEX 9) - www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication

Annexe N°3
Demande d'élargissement de la ZAD
(reçue sur le site internet de l'enquête publique)

Projet de Zone Agricole Protégée (ZAP) de la commune de Montauroux

Objet : Demande d'intégration des parcelles cadastrées section G n° 2554 – 2555, dans le périmètre de la Zone Agricole Protégée

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Enquête publique relative au projet de création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur la commune de Montauroux

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite, par la présente observation, attirer votre attention sur l'exclusion de ma propriété, cadastrée **parcelles section BE01 n° 132 et 133 du nouveau cadastre, anciennement section G n° 2554 et 2555**, du périmètre proposé pour la Zone Agricole Protégée de Montauroux, ainsi que de l'exclusion des parcelles section G n° 60 – 9 -10 – 2124 – 2125 qui sont en zone N et A .

Après examen du projet de périmètre et des documents disponibles dans le cadre de l'enquête publique, je souhaite demander que ces parcelles soient réexaminées et, à mon sens, intégrées au périmètre de la ZAP.

1. Une parcelle située dans la continuité immédiate des espaces agricoles retenus

La lecture du plan de délimitation fait apparaître que ma parcelle se trouve à proximité immédiate d'un vaste ensemble de terrains agricoles intégrés au projet de ZAP.

La limite retenue crée ainsi une rupture qui paraît difficile à comprendre au regard de la situation géographique de la parcelle et de sa proximité avec les espaces agricoles protégés.

Cette situation appelle, à tout le moins, une explication précise sur les critères ayant conduit à faire passer la limite de la ZAP à cet endroit.

La vocation d'une ZAP étant notamment de préserver durablement les espaces agricoles face à la pression foncière et à l'évolution de l'urbanisation, il me paraît pertinent que soient privilégiées des limites cohérentes avec la réalité géographique et agricole du territoire.

2. Une exclusion motivée par la présence d'un centre équestre

La justification qui a été communiquée pour expliquer l'exclusion de ma parcelle est la suivante :

« Parcelles correspondant au manège et structures d'un centre équestre ».

Cette motivation me paraît insuffisamment explicite.

En effet, la seule présence d'un manège et de structures équestres ne permet pas, à elle seule, de comprendre en quoi la parcelle serait dépourvue de vocation agricole ou incompatible avec l'objectif poursuivi par la ZAP.

Le dossier agricole ayant servi à l'élaboration du projet de ZAP identifie d'ailleurs les **activités équestres et les centres équestres parmi les activités agricoles présentes sur le territoire communal**.

Il apparaît donc nécessaire de préciser pour quelle raison particulière les installations équestres présentes sur ma parcelle conduiraient à exclure celle-ci du périmètre de protection, alors même que l'activité équestre est prise en compte dans le diagnostic agricole de la commune.

Je sollicite donc que soit précisé le **critère objectif et général** ayant conduit à cette exclusion.

S'agit-il :

- de la présence du manège lui-même ;
- de la nature des bâtiments ;
- de la superficie occupée par les constructions ;
- de la nature exacte de l'activité exercée ;
- d'un éventuel caractère artificialisé de la parcelle ;
- ou d'un autre critère défini dans l'étude ayant conduit à la délimitation de la ZAP ?

Cette précision me paraît d'autant plus nécessaire que le motif actuellement communiqué ne permet pas de comprendre pourquoi la présence d'une activité équestre ferait obstacle à l'intégration d'une parcelle dans une zone destinée précisément à préserver les activités et espaces agricoles.

3. Une situation particulièrement exposée à la pression foncière

Ma parcelle se trouve par ailleurs dans un secteur désormais soumis à une importante pression d'évolution urbaine, notamment du fait de la présence à proximité d'un vaste secteur classé **UEZ**, zone urbaine économique et artisanale et d'un autre secteur classé **2AU** destiné à une évolution future de l'urbanisation à vocation d'activités.

Dans ce contexte, l'exclusion de ma parcelle de la ZAP soulève une interrogation particulière.

En effet, alors que la création de la ZAP est notamment justifiée par la nécessité de préserver durablement les espaces agricoles face à la pression urbaine, il apparaît paradoxal de laisser hors de son périmètre une parcelle à vocation équestre/agricole située dans un secteur soumis précisément à cette pression.

Je ne prétends pas que la proximité du secteur UEZ et 2AU constitue, à elle seule, un droit à l'intégration dans la ZAP.

Je demande cependant que cet élément soit pris en considération dans l'appréciation de la cohérence globale du périmètre proposé.

4. Une demande de réexamen du tracé

Au regard de ces éléments, je sollicite respectueusement le réexamen de la situation de la **parcelle cadastrée n° 132-133, anciennement n° 2554-2555**, et son intégration au périmètre de la Zone Agricole Protégée, ainsi que toutes les autres parcelles mentionnées plus haut.

À défaut, je demande que le dossier précise de manière suffisamment circonstanciée :

1. les critères objectifs ayant conduit à exclure ces parcelles ;
2. les raisons pour lesquelles la présence d'un manège et de structures équestres est considérée comme incompatible avec son intégration dans la ZAP ;
3. les raisons de la différence de traitement entre cette parcelle et les terrains agricoles voisins intégrés au périmètre ;
4. la cohérence de cette exclusion avec l'objectif de protection durable des espaces agricoles poursuivi par la ZAP ;
5. et, le cas échéant, les raisons ayant conduit à maintenir cette parcelle hors du périmètre alors qu'elle se situe dans un secteur soumis à une importante pression foncière.

Je souhaite insister sur le fait que ma démarche ne consiste pas à demander une modification du périmètre pour des considérations étrangères à l'objet de la ZAP.

Elle vise au contraire à ce que le périmètre retenu soit **cohérent avec la réalité agricole et équestre du territoire, avec la continuité des espaces agricoles voisins (en sachant que je loue la parcelle voisine G n°60 depuis 24 années) et avec l'objectif même de protection durable du foncier agricole poursuivi par la procédure.**

Je vous remercie en conséquence de bien vouloir prendre en considération la présente observation dans votre rapport et vos conclusions et de recommander, si vous l'estimez justifié, le réexamen du périmètre afin que la parcelle n° 132-133 soit intégrée à la Zone Agricole Protégée.

Je reste naturellement à disposition pour fournir tout document permettant de préciser la nature de l'activité exercée sur cette parcelle, son utilisation agricole et équestre ainsi que sa situation foncière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

LAVOLLEE STEPHANIE

Propriétaire de la parcelle cadastrée section BE 01n° 132 et 133

Ancienne référence cadastrale : section G n° 2554-2555

Traverse de colombe

83440 MONTAUROUX

TEL – 0603485823

E-mail : tlp.equitation@orange.fr

Annexe N°4
Affiche annonçant l'enquête publique



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Faisant connaître l'ouverture d'une enquête publique portant sur la demande de création d'une zone agricole protégée (ZAP) sur la commune de Montauroux

Par arrêté préfectoral n° DDTM/SUAJ/BCAC n°2026 - 08 du 25 juin 2026, le préfet du Var a prescrit et organisé une enquête publique relative à une demande de création d'une zone agricole protégée (ZAP) sur la commune de Montauroux.

Du lundi 27 juillet 2026 à 08h00 au jeudi 27 août 2026 à 17h00

Le projet porte sur la création d'une ZAP d'une superficie de 336 hectares. Il est occupé pour 30 % par des espaces agricoles cultivés ou à potentiel (friches récentes), et pour 70 % par des espaces boisés en zone A ou N à potentiel de (re)conquête agricole, ainsi que par des espaces bâtis.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, et afin que chacun puisse en prendre connaissance, le dossier et le registre d'enquête seront consultables :

- sur le site internet de la préfecture du Var à l'adresse suivante : <https://www.var.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/>
- sur support papier à la mairie de Montauroux - Accueil - Hôtel de ville - 6, place du Clos - 83 400 Montauroux ; aux jours et heures habituels d'ouverture du service soit : du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le public pourra consigner ses observations :

- sur le registre ouvert à cet effet et tenu à la disposition du public, à l'accueil de la mairie de Montauroux - Hôtel de ville - 6, place du Clos - 83 400 Montauroux ; aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit : du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur - Mairie de Montauroux - Hôtel de ville - 6, place du Clos - 83 400 Montauroux ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : ddtm-observations-polyvar.gouv.fr ;
- directement auprès de Monsieur Daniel CONSTANS, désigné en qualité de commissaire enquêteur, pendant ses permanences à la salle des commissions de la mairie de Montauroux, à l'adresse susvisée.

Permanences	Mairie de Montauroux Salle des commissions - 2 ^e étage Hôtel de Ville - 6, place du Clos 83 400 MONTAURoux
lundi 27 juillet 2026	De 08h00 à 12h00
vendredi 7 août 2026	De 08h00 à 12h00
mardi 18 août 2026	De 08h00 à 12h00
jeudi 27 août 2026	De 14h00 à 17h00

Les observations reçues par courriel seront consultables :

- sur le site de la préfecture du Var : <https://www.var.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-hors-ICPE>
- depuis un poste informatique dédié et installé en préfecture du Var - boulevard du 112^e Régiment d'Infanterie - 83 000 PIGNON - aux heures d'ouverture de celle-ci du lundi au jeudi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 et le vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00 ;

Le public a la possibilité de solliciter l'anonymat des observations mises en ligne sur le site internet susvisé. Il conviendra, pour cela, qu'il le mentionne clairement dans le courrier électronique.

Tout courriel reçu en dehors de la période d'enquête ne sera pas pris en considération.

Les informations concernant le projet mis à l'enquête pourront être demandées auprès de la mairie de Montauroux - Hôtel de ville - 6, place du Clos - 83440 Montauroux. Le porteur du projet est Monsieur Thierry PEDRAZZOLI, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, thierry.pedrazzoli@mairie-montauroux.fr.

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public, jusqu'à la date de la clôture de l'enquête, à la mairie de Montauroux, en préfecture du Var (direction départementale des territoires et de la mer du Var, service urbanisme et affaires juridiques) et sur le site internet de l'Etat dans le Var.

Le préfet du Var pourra accorder ou refuser la demande de création d'une zone agricole protégée (ZAP) sur la commune de Montauroux.

Préfecture du Var

Annexe N°5
Lettre au Maire de Montauroux

Daniel Constans
Commissaire enquêteur

Saint Raphaël le 24/07/2026

Monsieur le Maire,

Je vous remercie pour la qualité de votre accueil et celui de vos élus et de vos collaborateurs qui ont parfaitement su organiser cette enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, et sous réserve des observations susceptibles d'être recueillies lors de la permanence du 27 août prochain je vous fait part de quelques observations suivantes.

Les documents cartographiques n'intègrent pas la voirie et sont de ce fait peu lisibles, cela m'a conduit à devoir me renseigner auprès de vos services, qui ont fait diligence, pour indiquer à plusieurs personnes qu'elles n'étaient pas concernées par la ZAP.

Une action de communication serait utile afin d'informer la population que la création d'une ZAP n'a pas d'impact sur les documents d'urbanisme.

Enfin Stéphanie Lavollée demande que sa parcelle soit intégrée dans la ZAP, vous trouverez ci-joint sa lettre qui me semble parfaitement motivée et je vous serai reconnaissant de me faire connaître la suite que vous comptez apporter à cette demande.

Je vous prie de bien vouloir agréer Monsieur le Maire l'expression de mes sentiments dévoués.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Daniel Constans', written on a light blue background.

Annexe n°6

DEPARTEMENT Var (83)
Police Municipale de Montauroux



Place du Clos
83440 MONTAUBOURX
Tél. : 04 94 50 06 64
Fax :

Rapport N° 61/2026

Lieu : Place DU CLOS - 83440 MONTAUBOURX
(France)

Affaire : ZAP

Objet : AVIS d'ENQUETE PUBLIQUE

Natinf :

/



RAPPORT D'INFORMATION

En l'an deux mille vingt six, le dix juillet à dix-sept heures et quarante-six minutes,

--- Je soussigné(e), WITTERS Marc Brigadier Chef Principal, ---
--- Assisté(e) de , ---
--- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---
--- En résidence à la Police Municipale de MONTAUBOURX ---
--- Dûment assermenté(e) et agréé(e) par M. le Procureur de la République et M. le Préfet 83 ---
--- Vu les articles 21/2°, 21-2, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, ---
--- Vu les articles L511-1 et L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---
--- Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Conformément aux consignes reçues, nous affichons sur les supports publics situés aux adresses ci-dessous les avis d'enquête publique portant sur la création d'une zone agricole protégée (ZAP) sur la commune de MONTAUBOURX, du lundi 27 juillet 2026 à 08h00 au jeudi 27 aout 2026 17h00.

- Entrée MAIRIE
- Place du 8 mai 1945 (Cinéma)
- Entrée du domaine CHATEAU TOURNON
- Quartier les CHAUMETTES
- Quartier COLLE NOIRE/ARAGON
- Entrée mairie ESTERETS

Destinataires :

Date de clôture : Le 10/07/2026
WITTERS Marc, Brigadier Chef Principal,

Annexe n°7 PV de synthèse du Commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête publique s'est tenue en Mairie de Montauroux une réunion présidée par Monsieur le Maire au cours duquel a été examiné le PV de l'enquête publique Ce dernier a fait l'objet d'une approbation sans réserves par Monsieur le Maire

***Procès verbal de l'enquête publique relative à la création
d'une zone agricole protégée sur la Commune de Montauroux***

Il n'a pas été porté à la connaissance du Commissaire enquêteur des oppositions à ce projet. Dans ces conditions son avis ne peut qu'être favorable sans réserves au projet soumis à l'enquête publique.

Il fera néanmoins trois observations :

Il regrette le manque de lisibilité des cartes figurant dans le dossier d'enquête publique.

Il estime que la demande d'intégration dans le périmètre de la Zap de Mme Stephanie Lavollée peut être prise en considération, sous réserve de recueillir l'accord de l'ensemble des propriétaires des terrains, faute de quoi l'extension de la ZAD devra se limiter aux seuls terrains propriété de Mme Lavollée.

Il rejette la demande d'extension de la ZAD formulé par la chambre d'agriculteur du Var car le désir de la Mairie de pouvoir implanter des services publics dans la zone considérée lui apparaît légitime.

Fait à Montauroux le 27/08/2026
Daniel Constans, Commissaire enquêteur

