

**DIAGNOSTIC AGRICOLE**

**ETUDE D'OPPORTUNITE A LA MISE EN PLACE**

**D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE**

**– COMMUNE DE PIERREFEU DU VAR –**

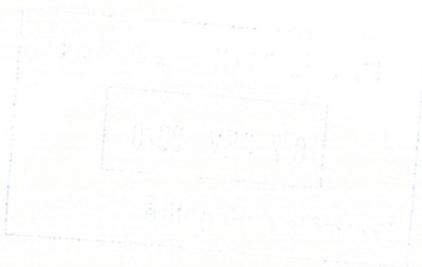
La terre,  
un **art** à cultiver

PREFECTURE DU VAR

07 FEV. 2020

Contrôle de légalité

DOCUMENT PROJET



SOMMAIRE

**« DIAGNOSTIC AGRICOLE  
ETUDE D'OPPORTUNITE A LA MISE EN PLACE D'UNE ZONE  
AGRICOLE PROTEGEE  
COMMUNE DE PIERREFEU DU VAR »**

Réalisation : Chambre Départementale d'Agriculture du Var

Décembre 2015

## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
<b>PARTIE I. DIAGNOSTIC AGRICOLE COMMUNAL.....</b>	<b>2</b>
I. Diagnostic spatial et Foncier .....	2
II. Diagnostic socio-économique .....	52
<b>PARTIE II. PROPOSITIONS D'INTERVENTIONS FONCIERES.....</b>	<b>60</b>
I. Assurer une veille foncière .....	60
II. Mettre en place une ZAP en complément du PLU .....	62
III. Mobiliser le foncier agricole à potentiel .....	67
IV. Lutter contre l'érosion des sols .....	68

DOCUMENT PROJET

## PREAMBULE

En Mars 2015, la commune de Pierrefeu du Var et la Chambre d'Agriculture du Var (CDA83) ont signé une convention de partenariat.

Ce partenariat a pour objectifs et finalités de :

- Avoir une connaissance exhaustive de l'agriculture communale ;
- Mettre en place une politique volontariste d'intervention foncière pour préserver le bassin agricole et encourager son développement.

Le travail porte sur les espaces agricoles de la commune de Pierrefeu-du-Var, et s'articule en 3 phases :

- Phase 1 - Diagnostic agricole du territoire ;
- Phase 2 - Propositions d'intervention foncière ;
- Phase 3 - Accompagnement à la mise en œuvre de la stratégie foncière communale.

L'objet du présent document est de développer les phases 1 et 2. A l'issue de la restitution de ces résultats, la Collectivité disposera de l'ensemble des données sur son territoire et des outils potentiellement mobilisables pour répondre aux enjeux agricoles identifiés. En fonction de la politique adoptée par la Collectivité, la CDA83 pourra venir en appui de la Commune pour l'accompagner dans sa mise en place.

## PARTIE I. DIAGNOSTIC AGRICOLE COMMUNAL

Composante emblématique du territoire communal, l'activité agricole revêt plusieurs fonctions d'ordres économique, identitaire, paysagère et de participation à la gestion des risques naturels.

C'est en premier lieu sur le plan spatial que nous allons analyser la place occupée par l'agriculture sur le territoire communal.

### I. Diagnostic spatial et Foncier

#### 1. Un bassin agricole dépassant les limites communales

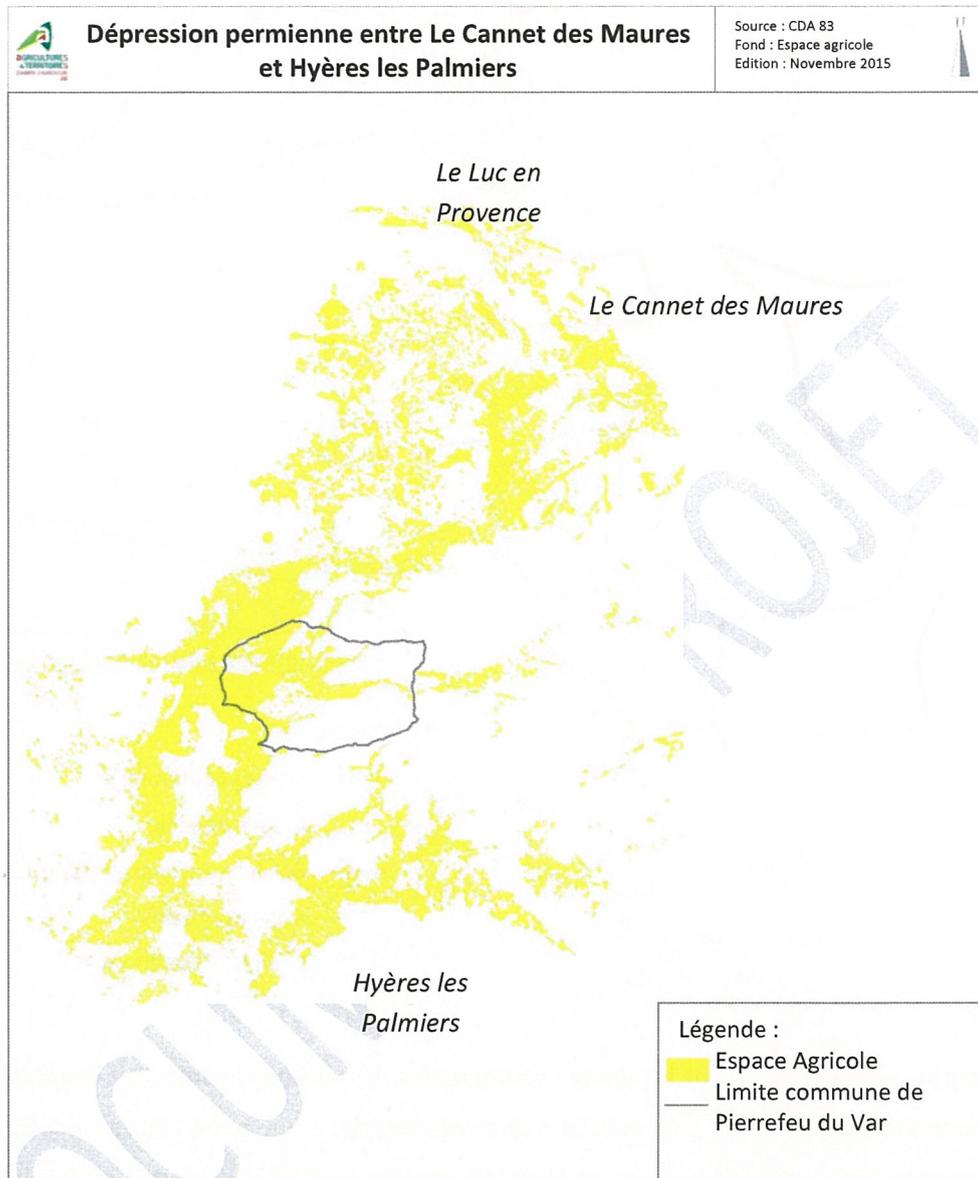
En préalable de l'analyse à l'échelle communale, il est important de préciser que la commune de Pierrefeu-du-Var appartient plus largement à une entité agricole qu'est la dépression permienne qui ceinture le massif des Maures de Toulon à St Raphaël.

L'agriculture Pierrefeucaïne y joue un rôle prépondérant car c'est sur ce secteur que le foncier agricole a été le moins impacté ces dernières années. En effet, entre urbanisation d'espaces agricoles et enrichissement, le tissu agricole de cette dépression permienne a subi un net recul.

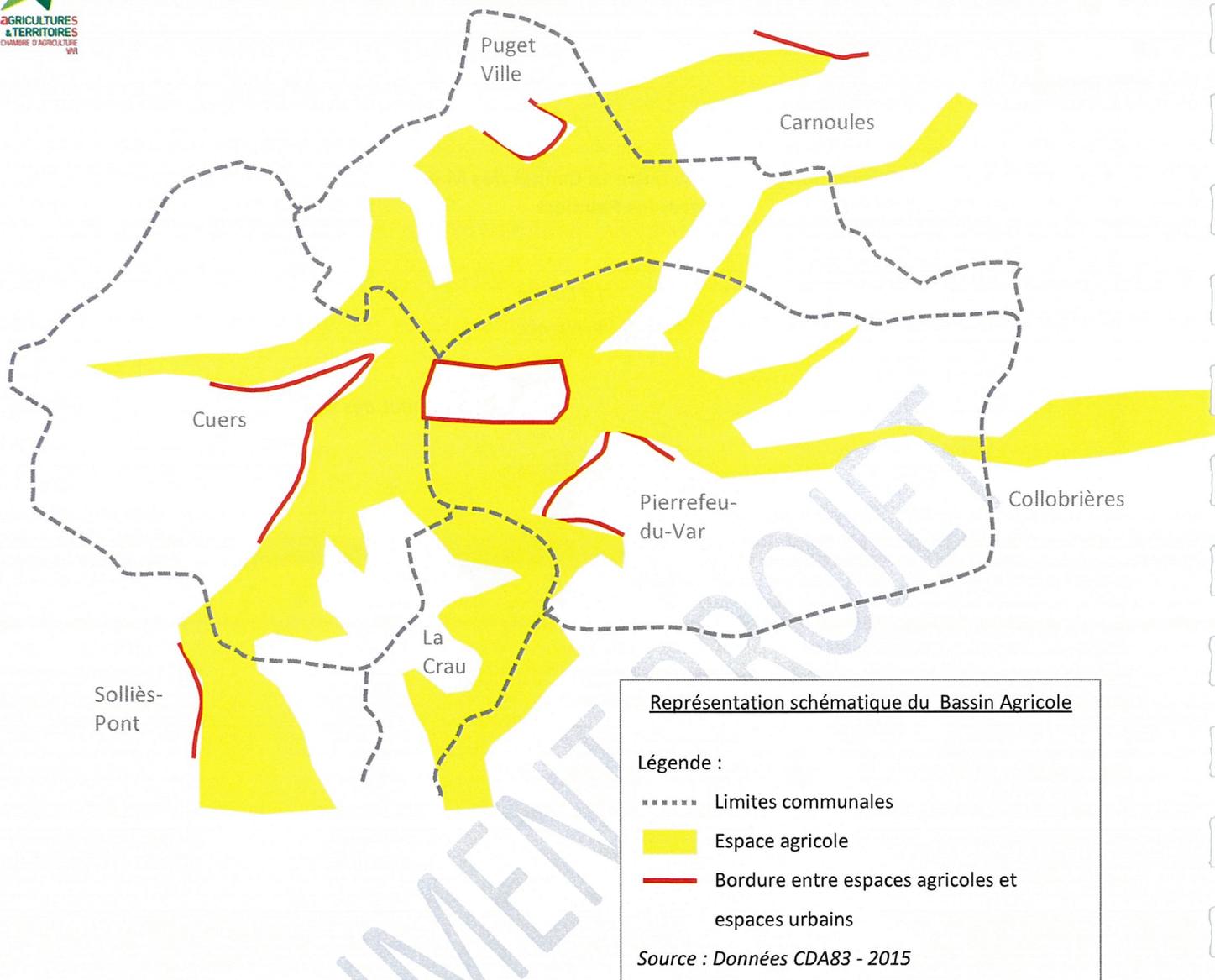
La carte ci-après, représente l'espace agricole d'une partie de la dépression permienne, entre le Cannet des Maures et Hyères les Palmiers. Sur cet espace, on note bien que les communes de Puget-Ville/Cuers/Pierrefeu-du-Var font le trait d'union entre les plaines agricoles du centre Var et l'agriculture périurbaine du bassin hyérois. Au-delà de la continuité agricole de ce bassin, la composante agricole demeure sur ces trois communes, la plus « dense », la plus présente cartographiquement et territorialement.



Vues sur la plaine agricole depuis le centre-ville de Pierrefeu-du-Var. La photo de gauche donne une perspective sur Cuers et Solliès-Pont, et la photo de droite donne perspective sur Puget-Ville. Source : CDA83



En complément de cette cartographie, il est représenté schématiquement, sur la zone Puget Ville/Pierrefeu-du-Var/Cuers, l'espace agricole et les secteurs en contact avec des espaces urbains. Ce zoom démontre le lien territorial et agricole entre ces communes. Les espaces potentiels de pression sont également représentés par l'identification des espaces urbains.



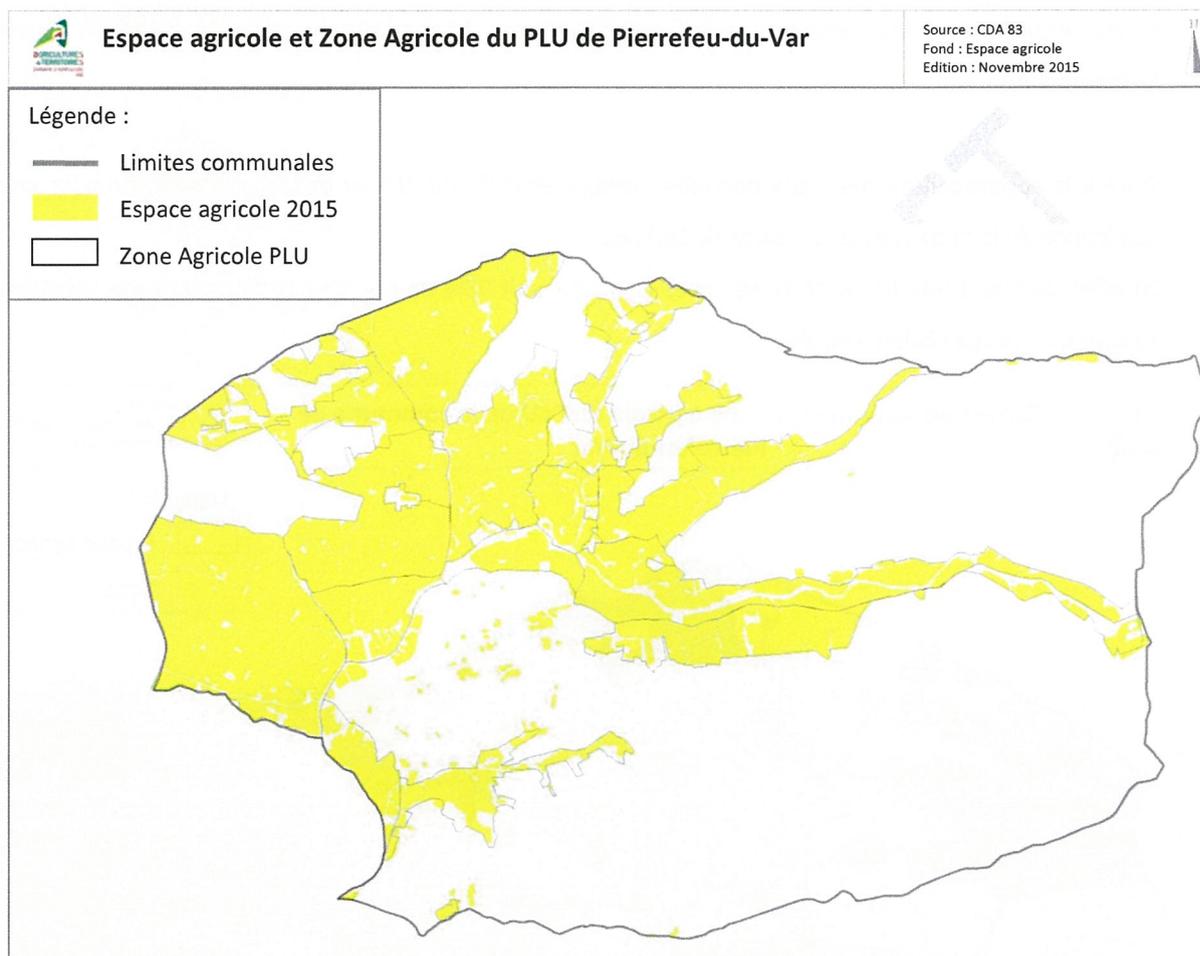
Cette entité agricole dépassant les limites communales, induit une organisation économique et un fonctionnement territorial à une échelle supra-communale. D'un point de vue économique, les exploitations dont le siège se situe sur l'une de ces communes, a de fortes probabilités d'avoir également du foncier sur les communes avoisinantes. D'un point de vue spatial, la mise en place d'actions concertées sur ce bassin aurait un effet plus fort et cohérent à cette échelle supra-communale. Toutefois, il est à souligner qu'en termes d'organisation territoriale, ces communes appartiennent à des territoires intercommunaux différents :

- Méditerranée Porte des Maures pour les communes de Pierrefeu-du-Var, Cuers, Collobrières ;
- Toulon Provence Méditerranée pour les communes de La Crau, Hyères... ;
- Cœur du Var pour les communes de Puget-Ville et Carnoules ;
- Vallée du Gapeau pour la commune de Solliès-Pont.

## 2. Agriculture et Urbanisme

### Un zonage agricole du PLU cohérent avec la réalité de terrain

La commune de Pierrefeu du Var a un PLU approuvé en date de 2007, PLU qui a récemment été mis en révision générale.



La zone agricole du PLU approuvé couvre 1 932 ha, soit près de 33% de la superficie communale.

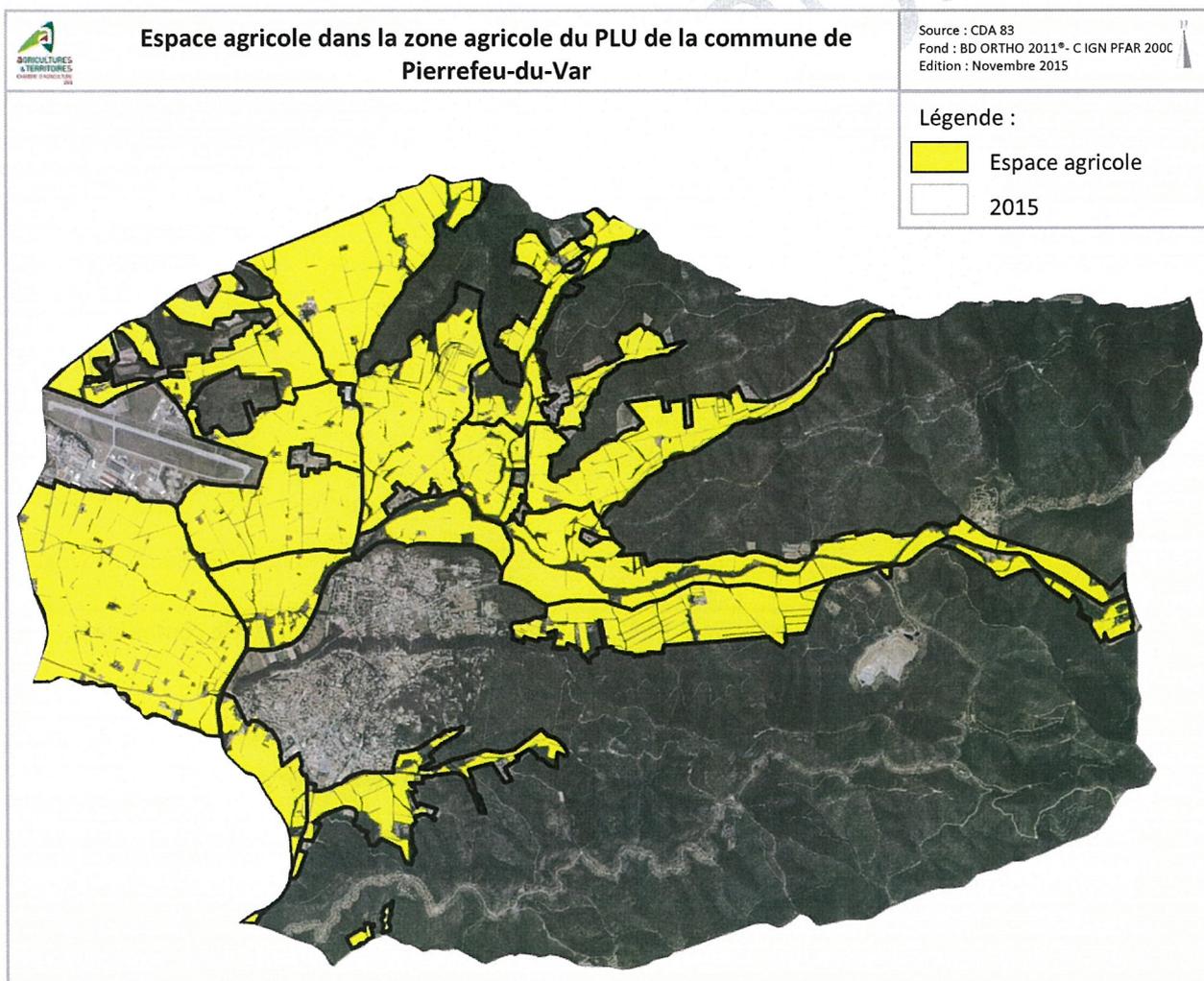
*NB : suite à des problématiques de comptabilité de logiciels cartographiques entre le Bureau d'Etudes, en charge du PLU de la commune en 2007, et la Chambre d'Agriculture, nous avons dû numériser la zone agricole du PLU. Cette numérisation, à partir des plans A0 du zonage du PLU approuvé, a inventorié 1 919 ha, soit une différence de 13 ha, ce qui représente un biais dans l'analyse.*

Parallèlement à ce zonage réglementaire, la commune compte 1 611 ha d'espaces agricoles. Sont entendus par « espaces agricoles » les parcelles exploitées ou exploitables, quel que soit le zonage réglementaire du PLU.

*NB : ce travail de numérisation de l'espace agricole a été réalisé à l'échelle de l'ilot cultural. Ce travail a été croisé avec les données sur l'occupation des sols réalisées pour le SCOT Provence Méditerranée.*

Suite à la superposition des deux données, zonage agricole du PLU et espace agricole, on note une cohérence de la zone A avec la réalité de terrain.

En effet, sur les 1 932 ha de zone agricole, 1 540 ha, soit 95% de l'espace agricole, ont été identifiés au sein du zonage réglementaire.



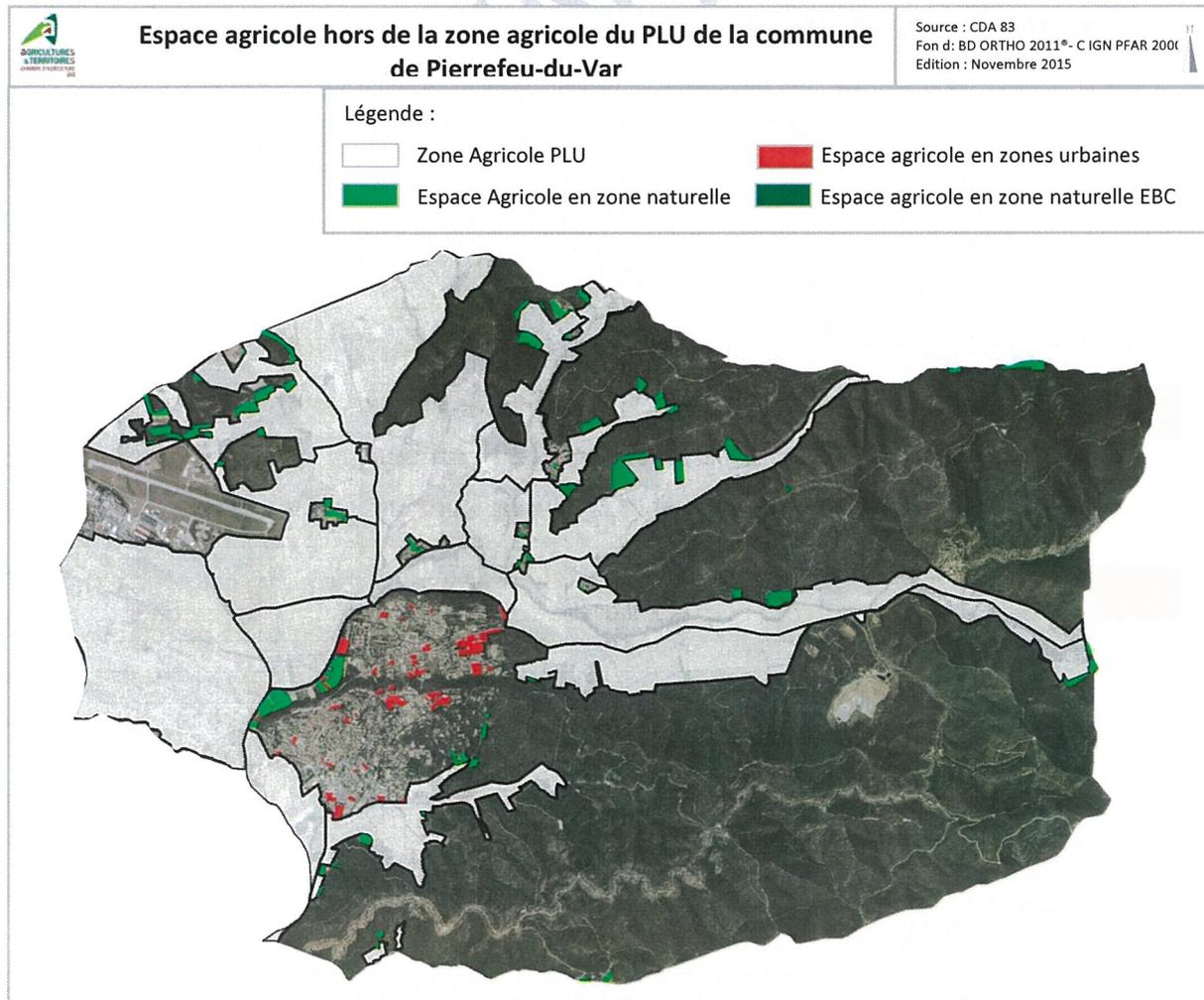
Près de 400 ha de la zone agricole du PLU n'ont pas été identifiés comme espace agricole. Cet écart concerne les espaces boisés pour une part importante, les cours d'eau et ripisylves, les chemins ou routes présents dans la zone agricole, ainsi que le bâti (tout type de construction confondu, agricole compris). Les cours d'eau, ripisylves, chemins, bâti agricole font partie intégrante de la fonctionnalité de la zone agricole, mais pour autant, ils n'ont pas été intégrés à l'analyse de l'espace agricole basée sur les îlots culturaux.

De plus, il est à souligner que certains espaces boisés de la zone agricole présentent un potentiel agricole.

A l'inverse, 71 ha d'espace agricole sont localisés hors de la zone agricole du PLU :

Surface en hectare	Zone Agricole du PLU (A)	Zone Naturelle du PLU (N) hors EBC	Zone Naturelle avec EBC du PLU (N EBC)	Zones Urbaines du PLU (U ou AU)
Espace Agricole	1 540	52	2	17

Une majorité du foncier agricole, hors de la zone agricole, concerne des espaces naturels en continuité de la zone agricole existante. Dans le centre bourg, on relève du foncier agricole de petite taille.



La révision générale du PLU, en cours, peut être l'occasion d'affiner le zonage agricole en intégrant dans la zone agricole, les parcelles à vocation agricole identifiées, en continuité de la zone agricole, aujourd'hui classées en zone naturelle.

***Le SCOT Provence Méditerranée (PM) reconnaît, sur la commune de Pierrefeu-du-Var, l'enjeu de préservation des espaces agricoles au travers du réseau vert, bleu, jaune***

Le SCOT approuvé, actuellement en révision générale, a identifié un réseau vert, bleu, jaune. La plaine agricole pierrefeucaine a été identifiée comme un des espaces les plus structurants. Cet élément renforce la préservation agricole de cet espace. A cet enjeu de préservation, le SCOT a fixé comme orientation agricole l'accompagnement des labellisations des produits de terroirs (AOC Figue de Solliès, AOC Huile d'olive).

Parallèlement, le SCOT identifie sur la commune un site d'extension urbaine pour du développement économique d'une superficie de 9 ha.

***3. Une identité viticole prépondérante***

Cette analyse spatiale par filière de production a nécessité au préalable un travail d'identification à la parcelle des types de production. Ce travail a été fait par interprétation de la dernière ortho-photo plan disponible (2011) et de données disponibles (Occupation des sols du territoire réalisé par le SCOT PM, données viticoles de la CDA83...).

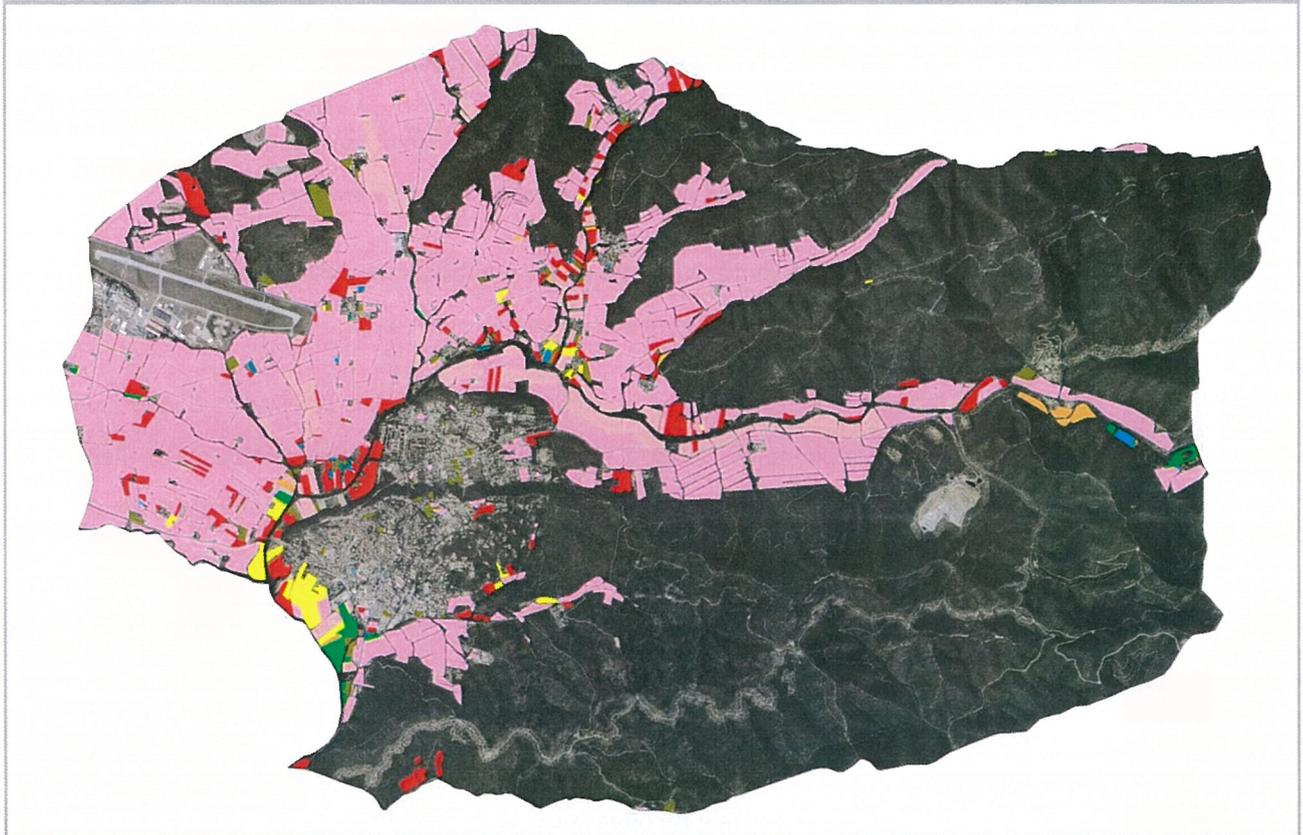
9 typologies de cultures ont été identifiées :

 **Viticulture IGP** : parcelles viticoles en Indication Géographique Protégée (label de qualité). Il peut s'agir de parcelle plantée ou en cours de rotation pour une replantation. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en rose pale.

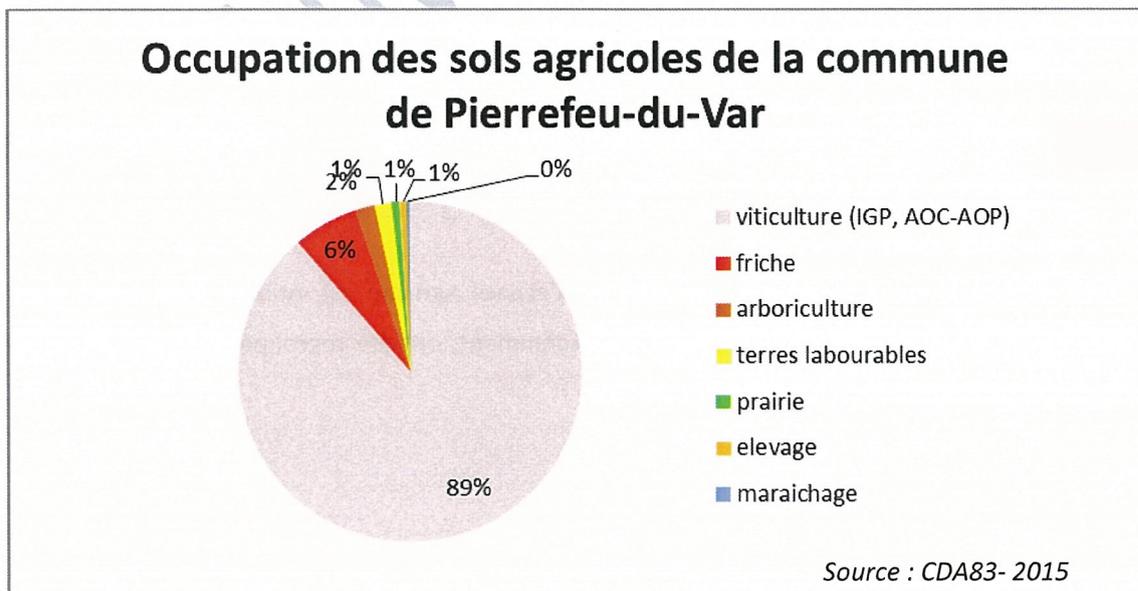
 **Viticulture AOC AOP Côtes de Provence** : parcelles viticoles en Appellation d'Origine Protégée (label de qualité). Il peut s'agir de parcelle plantée ou en cours de rotation pour une replantation. Dans cette catégorie, ont été exclues les parcelles en AOC AOP Côtes de Provence avec la dénomination de terroir Pierrefeu. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en rose.

-  **Viticulture AOC AOP Côtes de Provence Pierrefeu** : parcelles viticoles revendiquée en Appellation d'Origine Protégée (label de qualité) avec dénomination de terroir « Pierrefeu ». Il peut s'agir de parcelle plantée ou en cours de rotation pour une replantation. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en violet.
-  **Prairie** : parcelles pour le fourrage, ou pouvant faire l'objet ponctuellement de pâture. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en vert fluo.
-  **Terres labourables** : il s'agit de terres à céréales, en rotation annuelle. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en jaune.
-  **Maraichage** : il s'agit de cultures légumières comprenant à la fois des jardins de particuliers et des activités professionnelles. Il est à noter que l'on a pu retrouver des parcelles aux typologies de culture mixtes principalement verger et maraichage, la typologie retenue est celle dont la production est majoritairement exploitée sur la parcelle. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en bleu.
-  **Friche** : il s'agit de parcelles incultes mais dont le stade de végétation n'est pas trop avancé. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en rouge.
-  **Activité d'élevage** : cette typologie recoupe tous types d'activité d'élevage (professionnelle ou pas). Il est à noter que le travail d'identification des activités d'élevage porte sur la plaine agricole mais toutes les activités n'ont pu être localisées. A cette analyse, est à rajouter les activités d'élevage en milieu naturel boisé. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en orangé.
-  **Arboriculture** : cette typologie recoupe les vergers, oléiculture.... Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en marron.

Cette analyse a mis en évidence que 90% de l'espace agricole est viticole. Pour cette première analyse, les 3 classes viticoles expliquées précédemment, ont été regroupées au sein d'une même typologie de culture.



Les couleurs de la carte ci-dessous correspondent à la légende ci-dessous.



La viticulture occupe près de 1 425 ha (tous labels confondus), et de manière moindre on compte près de 100 ha de friche, 30 ha d'arboriculture, environ 25 ha de terres labourables, plus de 10 ha de prairie et d'activité d'élevage et un peu moins de 5 ha de maraichage.

### **Filière viticole**

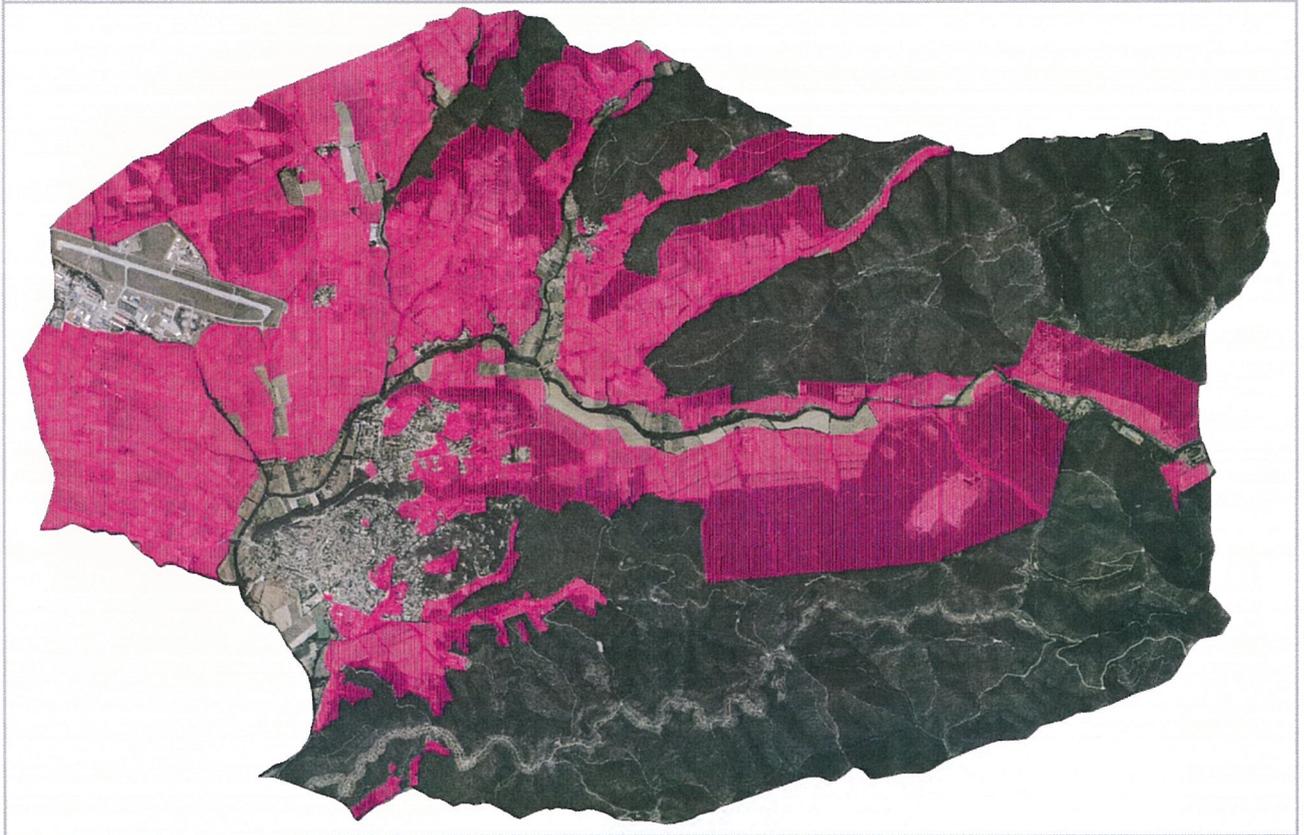
La filière est fortement présente sur la commune de par ses signes d'identification de la qualité et de l'origine :

- IGP Var, Maures, Méditerranée (blanc, rosé, rouge, mousseux, primeur)
- AOC AOP Côtes de Provence (blanc, rosé, rouge)
- AOC AOP Côtes de Provence Pierrefeu (rouge, rosé)

L'aire AOC AOP Côtes de Provence est délimitée à l'échelle parcellaire, tandis que les IGP concernent l'ensemble de la commune. L'aire AOC AOP couvre 2 368 ha sur Pierrefeu-du-Var.



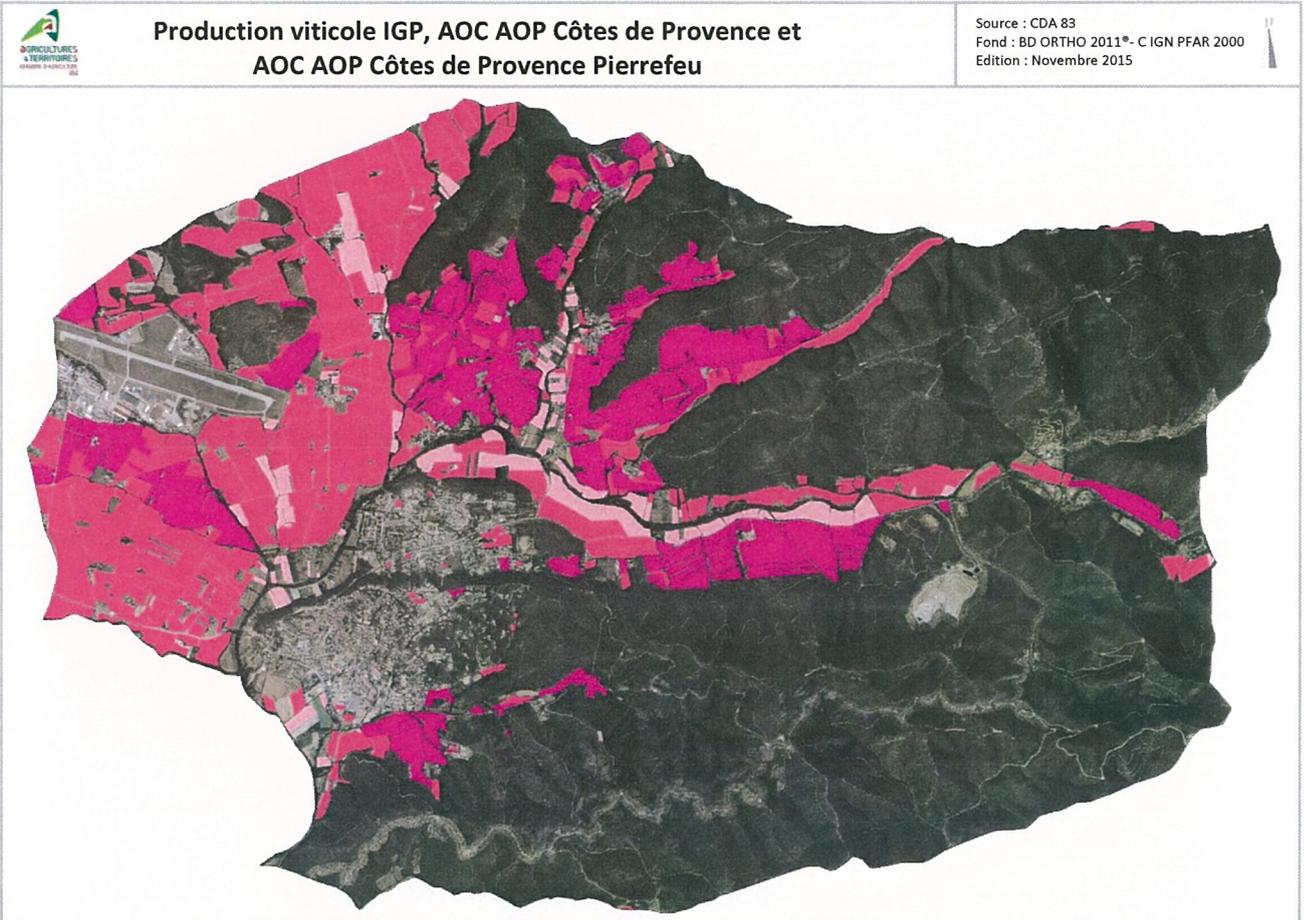
*Foncier viticole de la plaine de Pierrefeu-du-Var*  
Source : CDA83



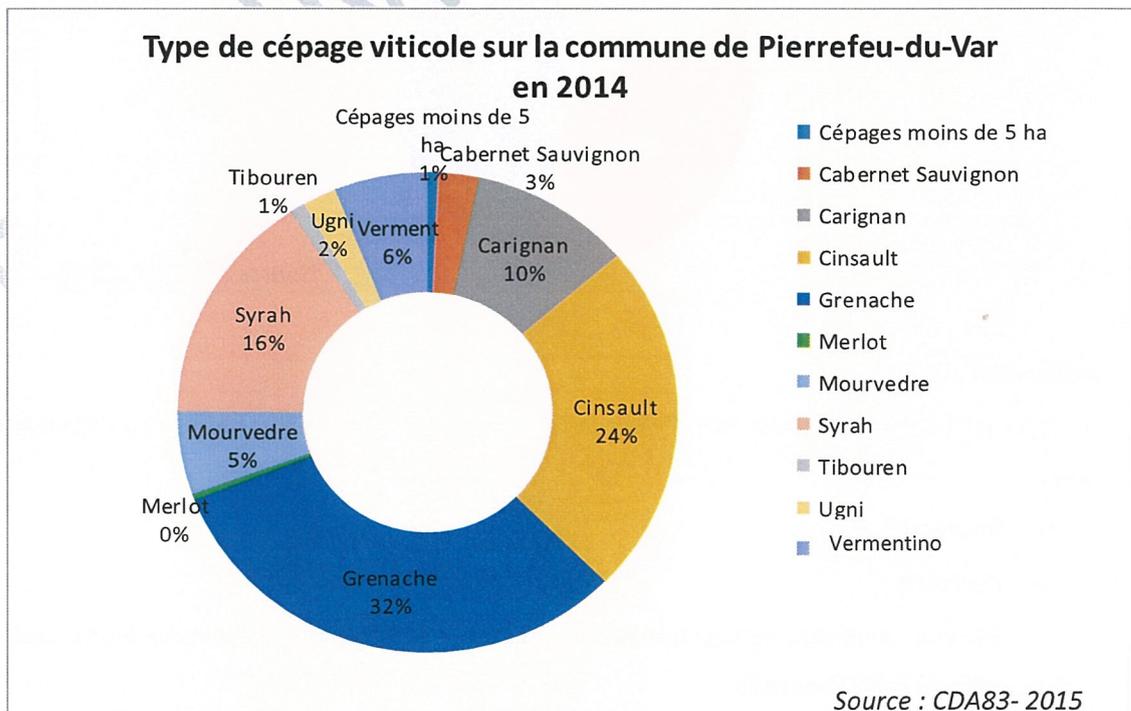
Un peu plus de 55% de cette aire est exploitée en viticulture (1 303 ha). Un certain nombre d'espaces ne sont pas valorisés, et sont actuellement boisés. Une analyse de ces espaces a été réalisée et est présentée dans la suite du document.

Sur ces 1 425 ha viticole :

- 121 ha sont revendiqués en IGP ou Vin Sans Identification Géographique ;
- 1 303 ha sont revendiqués en AOC AOP Côtes de Provence (dont 478 ha en dénomination de terroir Pierrefeu).



Les cépages viticoles sont variés mais Grenache, Cinsault et Syrah sont prépondérants :



Des outils de valorisation de la filière sont à souligner :

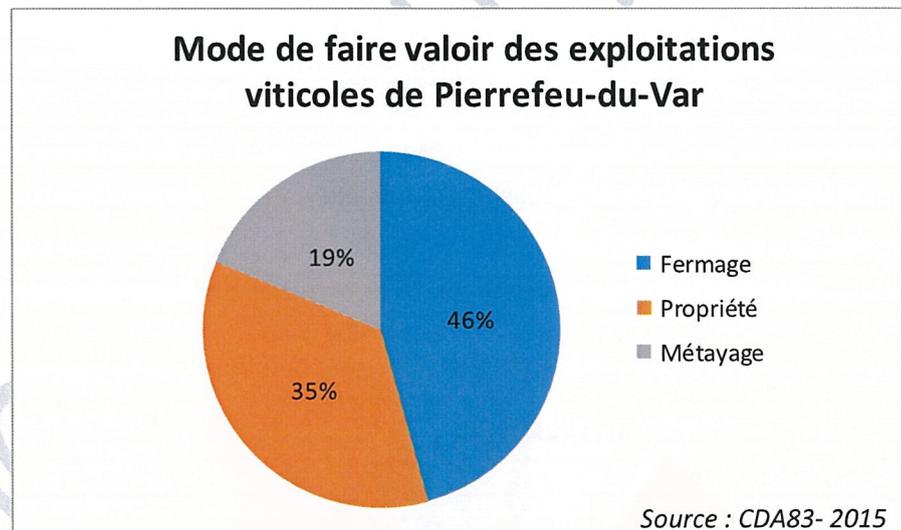
- Route des Vins de Provence (7 exploitations identifiées sur la commune de Pierrefeu-du-Var : Cave Coopérative, La Gordonne, Montaud, Farembert, Aumérade, Vignobles Kennel, La Tour des Vidaux) ;
- Balades gourmandes en terroir Pierrefeu, qui réunit chaque année près de 1500 visiteurs.

Ce foncier est exploité par :

- 1 Cave Coopérative « Les Vignerons de Pierrefeu » : 750 ha exploités sur 3 communes (Pierrefeu du Var / Cuers / Puget Ville) - 150 coopérateurs, dont 38 coopérateurs disposant de 6 ha et plus (soit 25%) ;
- 16 domaines particuliers, dont 10 ont leurs sièges sur la commune. 6 domaines sont en Agriculture Biologique (AB).

Le volume produit par la filière sur la commune est estimé à 57 000 HI par an.

Le foncier est détenu pour 1/3 par les exploitants :



### **Activité d'Élevage**

La commune compte des activités d'élevage relativement atypiques par rapport au département du Var :

- Perroquet ;
- Autruche ;
- Rapace : Repérage cartographique non réalisé – Activité complémentaire à une exploitation viticole professionnelle ;

- Equin : repérage non exhaustif lié aux modalités d'accès aux sites et mobilité de l'activité ;
- Anin : repérage non exhaustif lié aux modalités d'accès aux sites et mobilité de l'activité.

De manière plus « classique », la commune compte :

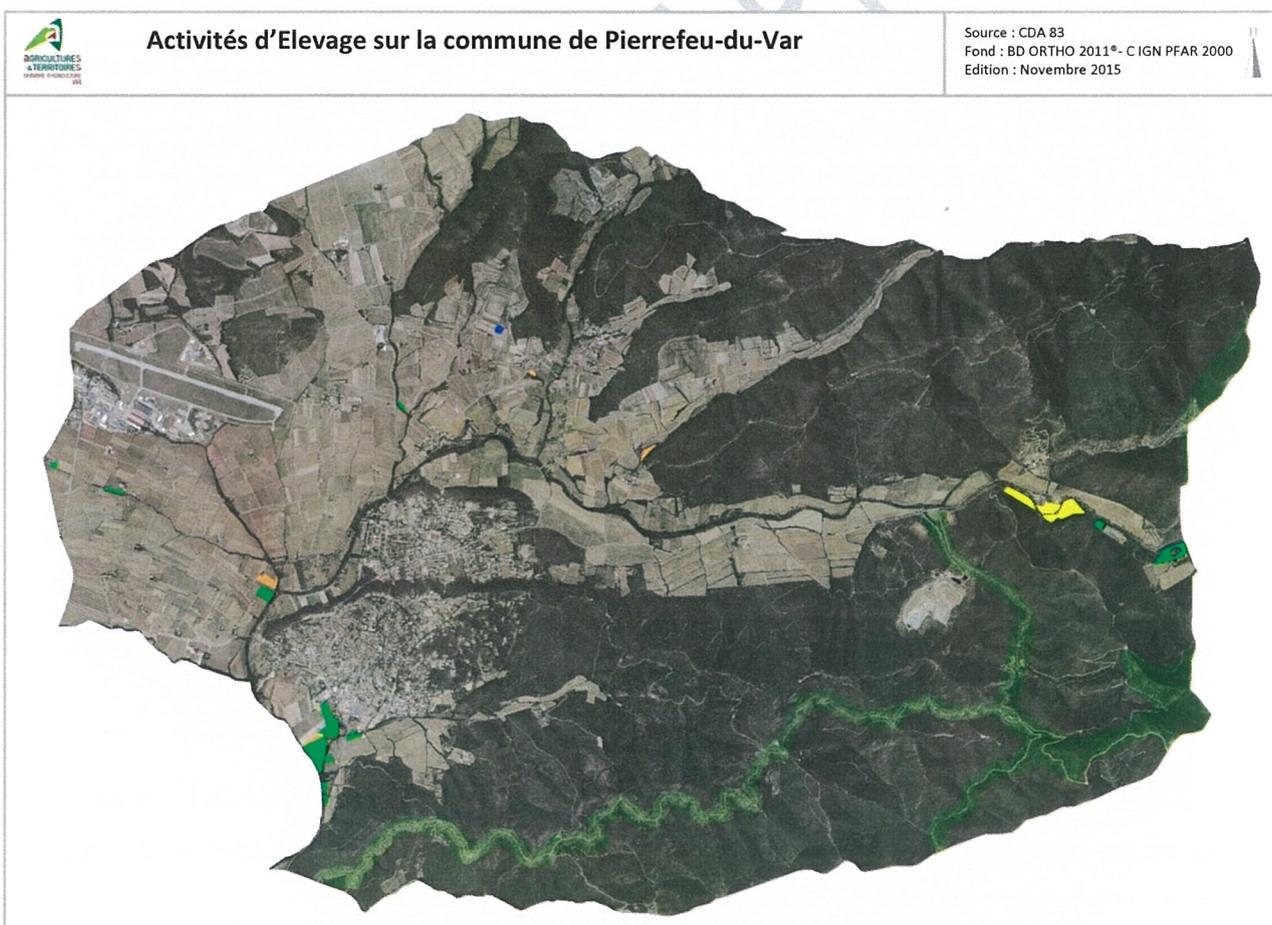
- Un parcours de transhumance (ovin) ;
- Des activités apicoles (principalement dans les massifs et en bordure d'espace agricole) – activité non localisée cartographiquement.



Cette filière bénéficie de labels de qualité :

- IGP Agneau de Sisteron ;
- IGP Miel de Provence.

Cette filière demeure marginale sur la commune :

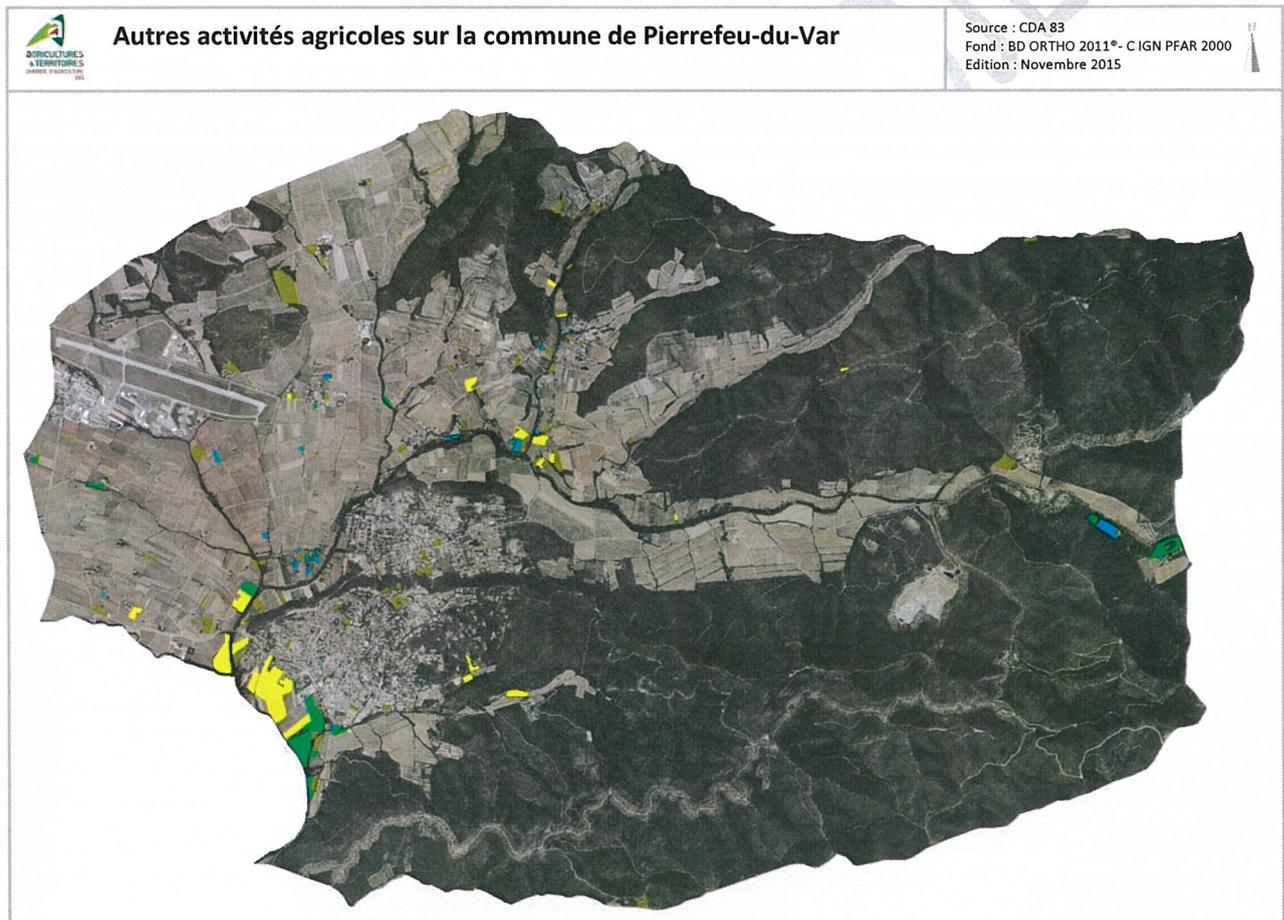


La carte ci-dessus localise :

- Activité d'élevage Perroquet (en bleu)
- Activité d'élevage d'Autruche (en jaune) ;
- Activités équestres (en orange), dont des parcelles en prairie peuvent être support de cette activité (en vert clair) ;
- Parcours de transhumance hivernal (en vert foncé) dans les bois.

### **Autres filières (arboriculture, maraichage...)**

De manière très marginale, la commune compte également d'autres productions : terres labourables (en jaune), maraichage (en bleu), arboriculture (en marron) – principalement oléiculture et des prairies (en vert).



Pour le maraichage, cette activité concerne une exploitation professionnelle à l'Est de la commune, et des jardins de particuliers à proximité du Réal Martin, secteur en partie irrigué avec l'existence de canaux d'irrigation gravitaire.

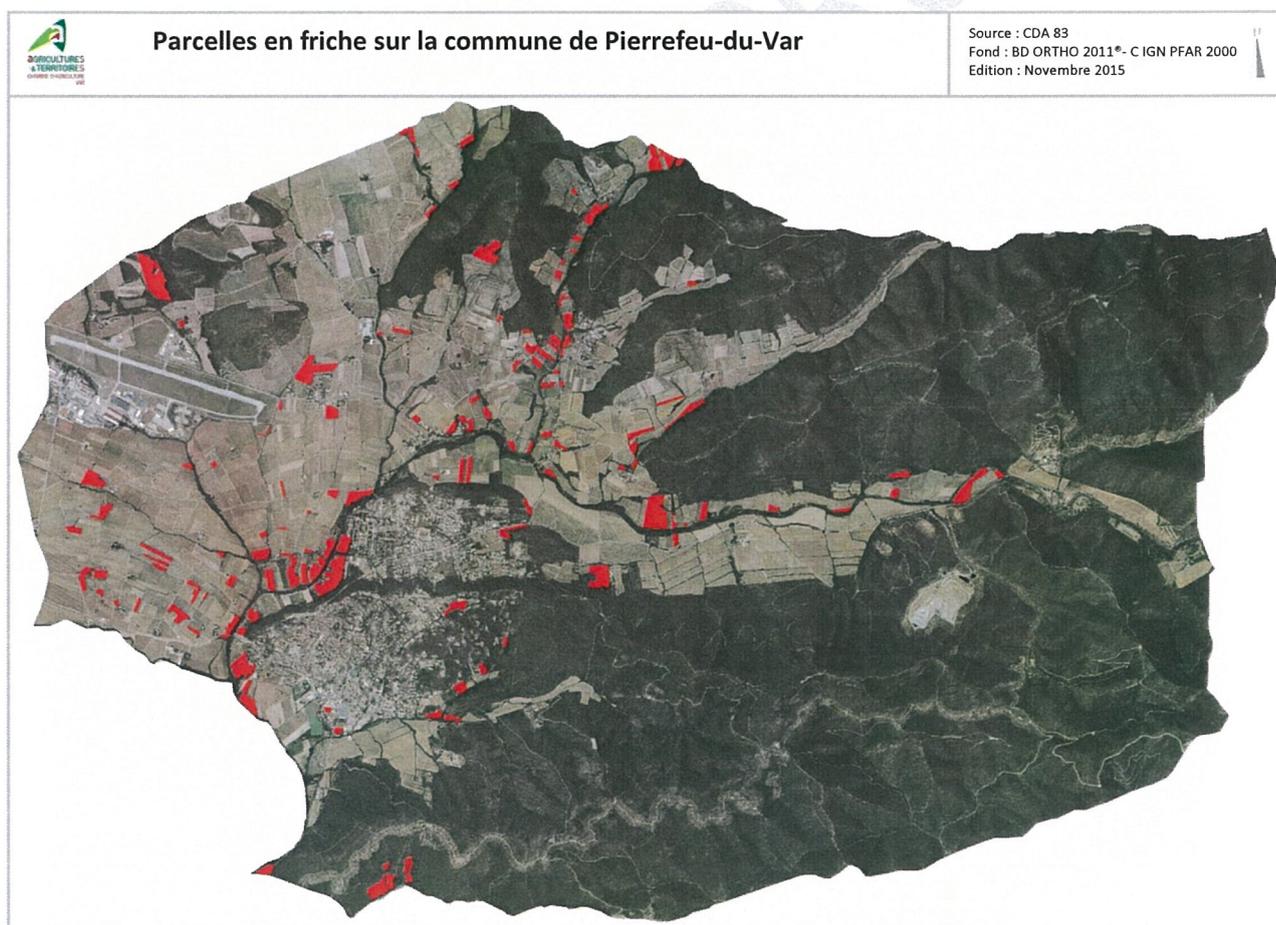
Les terres labourables et prairies sont regroupées en contre-bas Ouest du village. Une exploitation professionnelle est identifiée dans cette typologie de culture sur la commune.

Enfin, on compte 30 ha d'arboriculture, principalement oléicole, disséminés sur de petites parcelles. Cette filière bénéficie de labels de qualité :

- AOP AOC Huile d'olive ;
- AOC AOP Figue de Solliès.

#### **4. Un faible potentiel de reconquête agricole en plaine**

La commune compte peu de friche agricole, à savoir 98 ha, soit 6% de l'espace agricole (en rouge sur la carte ci-dessous). Ces friches sont dans un état d'enfrichement de stade graminé, c'est-à-dire que l'on compte de la végétation ligneuse basse en préfiguration plus ou moins dense.



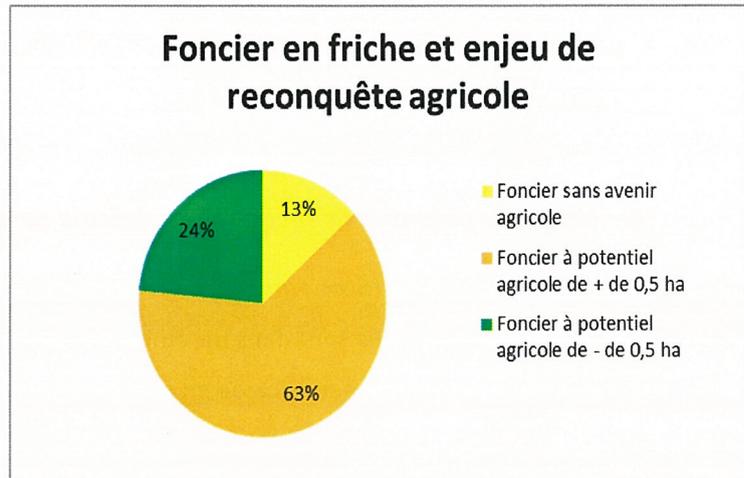
Il est à souligner que :

- 60 % des friches se situent dans l'Aire AOC AOP Côtes de Provence ;

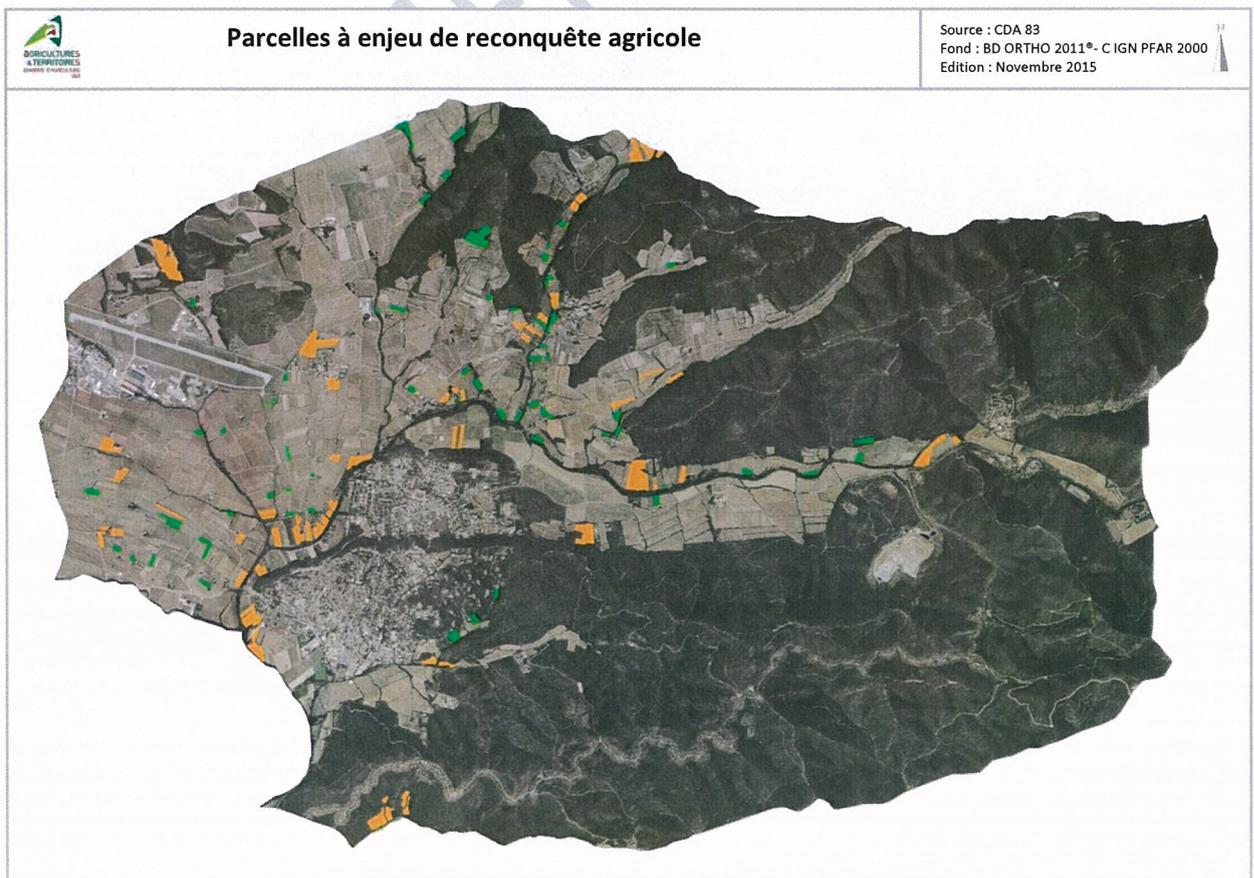
- 22% des friches sont localisés dans un périmètre « irrigable ».

Ce potentiel foncier, déjà peu important, est à relativiser. En effet, certaines parcelles sont attenantes à des habitations (même propriété) ou encore sont en zone urbaine. Ainsi, une analyse plus fine de ce potentiel a été réalisée. Cette analyse a identifié 3 classes :

- Foncier sans avenir agricole : pas de potentiel agricole, foncier en zone urbaine ou attenant à une habitation ;
- Foncier à potentiel agricole de + de 0.5 ha (en orange sur la carte);
- Foncier à potentiel agricole de – de 0.5 ha (en vert sur la carte ci-dessous) : cette



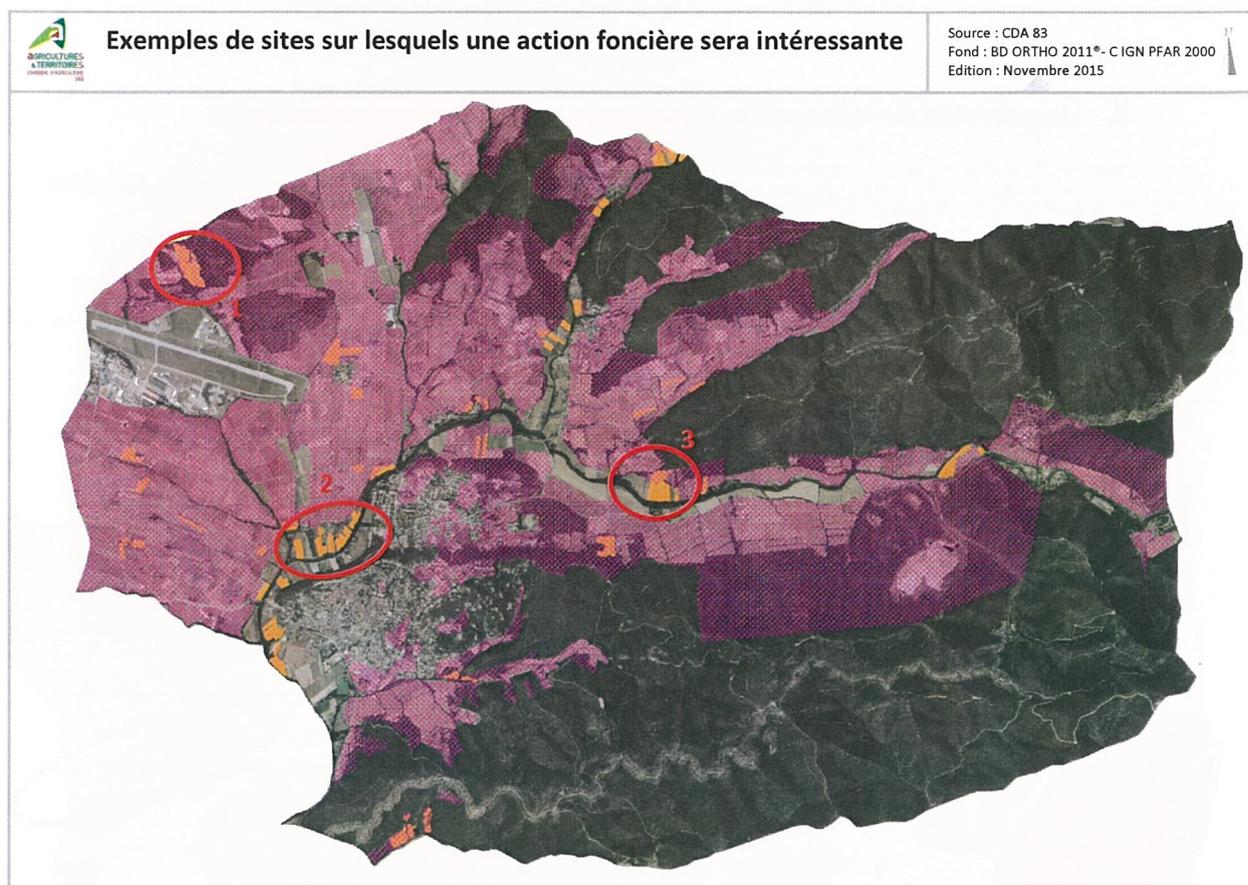
Source : CDA83-2015  
 classification a été rajoutée, car dans le cadre d'un travail d'animation foncière, une multitude de petites parcelles peut rendre complexe une opération d'échanges amiables. De plus, ce foncier peut représenter des délaissés de parcelles exploitées ou encore font partie d'une exploitation agricole et que l'on peut imaginer à moyen terme revalorisé.



Sur les 62 ha à potentiel :

- 35 ha sont dans l'aire AOC AOP Côtes de Provence ;
- 14 ha dans un périmètre « irrigable ».

Dans le cadre d'un travail d'animation foncière, un travail pourrait être conduit sur des espaces où le foncier en friche est regroupé. La SAFER a compétence pour conduire ce type de travail.



La carte ci-dessus représente des exemples de sites où un travail d'animation foncière serait intéressant. Ces secteurs sont des exemples et ne sont pas exhaustifs. Des données sont représentées sur la carte : le foncier en friche de plus de 0.5 ha (en orange) et l'aire AOC AOP Côtes de Provence (en violet).

**Exemple 1** : 5 ha de foncier dans l'aire AOC AOP Côtes de Provence

Ce foncier comprend en partie des vignes abandonnées. Il est à souligner la présence d'une habitation entre deux parcelles.

**Exemple 2** : Foncier irrigable subissant des mutations

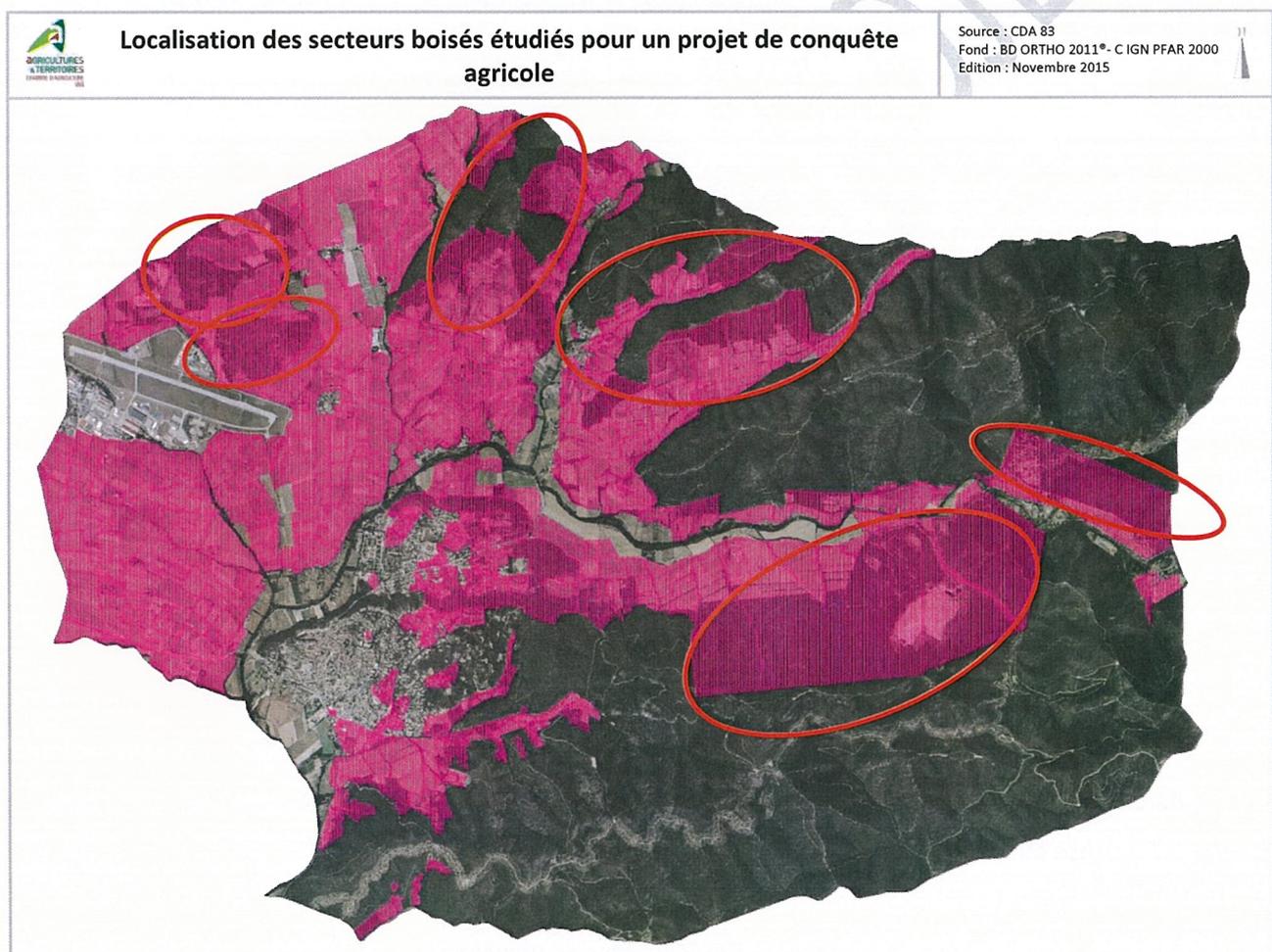
Foncier soumis au risque inondation, principalement occupé par des activités agricoles non professionnelles. Situé dans le périmètre d'une ASA d'irrigation. Ce site va être concerné par le passage de la déviation, une anticipation des effets sur le site pourrait être intéressante.

Exemple 3 : 5 ha de foncier, dont 1/3 en AOC AOP Côtes de Provence

Regroupé de foncier inculte en partie dans l'aire AOC AOP, isolé de l'urbanisation.

### **5. Un potentiel de reconquête, voire conquête, agricole en milieu boisé**

Parallèlement à ce potentiel foncier en friche dans la plaine, différents sites boisés en AOC AOP Côtes de Provence ont été étudiés pour connaître leur potentiel.



Pour analyser ces secteurs, différentes informations ont été recueillies :

- Zonage du document d'urbanisme ;
- Aire AOP Côtes de Provence (Source : INAO) ;

- Enjeux environnementaux, notamment le périmètre de sensibilité de la tortue d'Herman (Source : DREAL) ;
- Cartographie de l'espace agricole de 1972, afin de savoir si le foncier était exploité à cette période (Source : CDA83) ;
- Cartographie des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement (Source : DDTM83).

Le croisement de ces informations est important pour déterminer notamment, si des contraintes environnementales sont présentes et peuvent contraindre un projet de conquête agricole.

En effet, si une parcelle est boisée depuis moins de 20 ans, les contraintes relatives à l'autorisation de défrichement et à la « taxe défrichement » (taxe de 5000€/ha minimum) ne sont pas applicables.

De plus, il est important de connaître les enjeux environnementaux afin de savoir des études environnementales seront à conduire en cas de demande de défrichement. Sur la commune, nous avons identifié le périmètre de sensibilité de la tortue d'Herman. Ce périmètre comprend différents niveaux de sensibilité. La commune est concernée par deux niveaux :

- Absente : pas d'enjeu
- Modérée : cela signifie que l'espèce est présente, mais généralement de faible densité ou de densité non évaluée. Sur ces espaces naturels, les aménagements doivent être réduits au minimum. Un diagnostic succinct devra être fait en précisant la nature et la qualité des habitats présents : il faudra démontrer la faible présence des tortues.

Suite au recueil de ces informations, un travail de terrain avec un technicien filière de la Chambre a identifié le potentiel agricole des secteurs.

Secteur Deidière / Bauvais	
Superficie (en ha)	Environ 60
Zonage PLU	1N et A
Topographie	Valloné/Bosquet
Label	AOP AOC Côtes de Provence
Enjeux environnementaux	Périmètre Tortue de sensibilité modérée Secteur susceptible d'être soumis à autorisation défrichement
Passé Agricole	Pas identifié en 1972, mais sur site restanques existantes, oliviers abandonnés
Caractéristiques du sol	Sol peu fertile, blocs rocheux existants, sol pierreux
Enjeux agricoles	Reconquête restreinte sur site. Nécessité d'un travail préalable du sol

**Espace Agricole 1972**



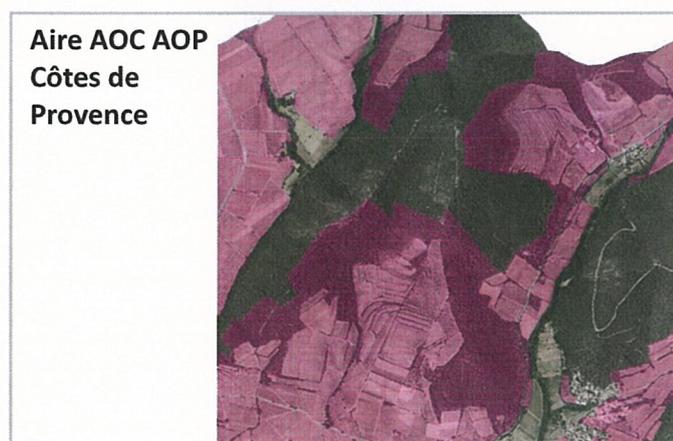
**Aire AOC AOP  
Côtes de  
Provence**



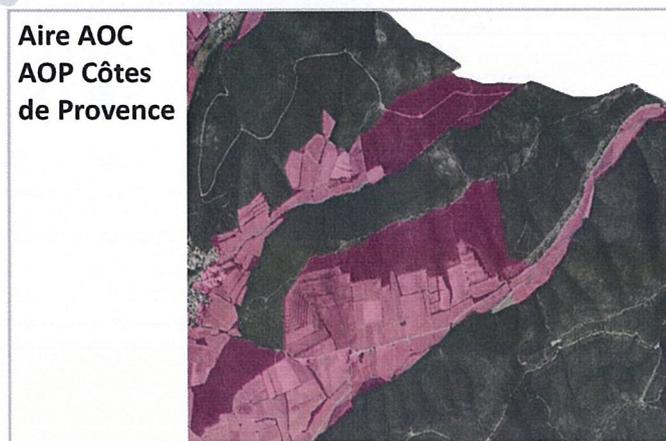
**Périmètre  
Tortue  
Modérée**



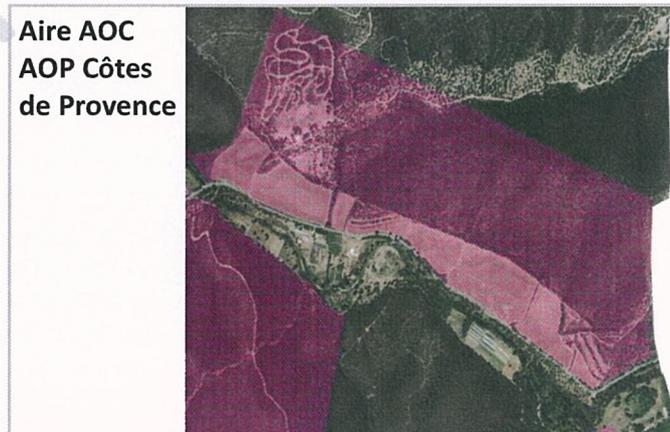
	Secteur Collet de Vidaux / Peigros
Superficie	Environ 70 ha
Zonage PLU	1 N (partiellement EBC) – A
Topographie	Très pentu
Label	AOC AOP Côtes de Provence
Enjeux environnementaux	Périmètre Tortue de sensibilité modérée Secteur susceptible d'être soumis à autorisation défrichement
Passé Agricole	Pas identifié en 1972, mais conquêtes agricoles depuis 1972 dans le secteur
Caractéristiques du sol	Sol profond, riche, argileux
Enjeux agricoles	Du fait de la topographie, peu de potentiel de développement, sauf des exploitations en place avec des pratiques adaptées



	Secteur Sauvecanne
Superficie	Environ 70 ha
Zonage PLU	1 N
Topographie	Principalement pentu
Label	AOC AOP Côtes de Provence
Enjeux environnementaux	Périmètre Tortue de sensibilité modérée Secteur susceptible d'être soumis à autorisation défrichement
Passé Agricole	Pas identifié en 1972, mais conquêtes agricoles depuis 1972 dans les secteurs
Caractéristiques du sol	Sol profond, riche, argileux
Enjeux agricoles	Surface relativement plane en longe sur le secteur le plus au Nord à potentiel (ne concerne qu'un petit secteur) Topographie très contraignante pour la mise en culture nécessitant d'importants travaux



	Secteur La Portanière
Superficie	Environ 50 ha
Zonage PLU	1 Nb et 1N EBC
Topographie	Relativement plat au premier plan puis pentu
Label	AOC AOP Côtes de Provence
Enjeux environnementaux	Périmètre Tortue de sensibilité modérée Secteur susceptible d'être soumis à autorisation défrichement
Passé Agricole	Pas identifié en 1972, mais conquêtes agricoles depuis 1972 dans le secteur
Caractéristiques du sol	Sol argileux
Enjeux agricoles	Bande de 50 mètres à potentiel nécessitant peu de travaux pour une mise en culture



	Secteur Montaud
Superficie	Environ 400 ha
Zonage PLU	1N EBC
Topographie	Très pentu
Label	AOC AOP Côtes de Provence
Enjeux environnementaux	Périmètre Tortue de sensibilité absente Secteur susceptible d'être soumis à autorisation défrichement
Passé Agricole	Pas identifié en 1972
Caractéristiques du sol	Sol caillouteux
Enjeux agricoles	Faible du fait de la topographie, de la présence d'autres activités...

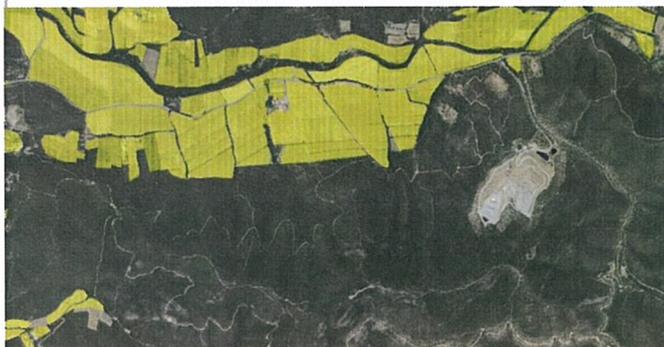
**Périmètre Tortue**



**Aire AOC AOP Côtes de Provence**



**Espace Agricole 1972**



## 6. Le marché foncier

Cette analyse du marché foncier a été réalisée par la SAFER PACA.



### Objectifs et Moyens

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs de la Commune un essentiel des clés dans la connaissance du foncier sur leur territoire.

Pour ce faire, plusieurs grands champs d'informations vont être mis en valeur :

- La consommation foncière
- La structure et l'organisation du foncier
- Les dynamiques du marché foncier rural (agricole et périurbain)
- La représentation des pressions foncières sur les terres agricoles

Pour ces thématiques, vous trouverez des indicateurs et cartographies permettant à l'échelle communale d'observer les grandes tendances. On se fera ainsi une culture sur d'éventuels atouts ou freins liés au foncier en vue d'intervenir sur les secteurs agricoles. Des quid méthodologiques sont apportés régulièrement dans cette approche du foncier sur le modèle ci-contre (loupe + pavé-gris) pour faire connaissance avec la donnée présentée.



#### Que contient le Marché Foncier?

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA. La période d'étude proposée porte sur les cinq dernières années pleines de 2008 à 2012.

MARCHÉ FONCIER	
NOTIFICATIONS RETROCESSIONS	
Information des Notaires à la SAFER	+ Opération traitée par la SAFER

Pour vous éclairer sur les deux thématiques, la Safer, en lien avec ses missions, a accès à plusieurs sources de données qu'elle a compilées et retravaillées ici.

#### - La Base cadastrale DGFIP :

Cette base de la Direction Générale des Finances Publiques, actualisée chaque année, recense les données relatives à l'ensemble des parcelles cadastrées et leurs propriétaires. Elle nous permet d'analyser la structure foncière du territoire.

Elle permet également de travailler sur l'évolution de l'urbanisation et la consommation foncière, en observant les rythmes de nouvelles constructions sur le parcellaire.

#### - La Base « Marché Foncier » de la Safer Paca

La Safer Paca dispose d'une base des transactions foncières opérées en milieu rural et agricole à l'échelle régionale et parcellaire.

Elle permet de connaître les mouvements fonciers et de décrire les dynamiques de territoires sur différents segments de marchés. Elle permet également de situer son territoire par rapport au territoire voisin, à son département ou à la région.

## La consommation foncière

L'attraction exercée par le département du Var, d'abord sur sa frange côtière, mais aussi dans les terres n'est plus à démontrer. A Pierrefeu, la proximité de Toulon, d'Hyères et des axes routiers qui permettent d'y accéder (autoroute A57, route de Sauvebonne) sont autant de facteurs attractifs pour des projets d'implantations résidentielles. Les demandes sont nombreuses et participent aux concurrences d'usage avec l'agricole, par des emprises sans cesse renouvelées depuis plusieurs décennies. Pour inciter à freiner, au minimum, et idéalement stopper ce phénomène, dans l'optique du maintien et de la dynamisation de l'agriculture souhaitée par la Commune, il est important dès aujourd'hui de pouvoir chiffrer ce phénomène.

Pour évaluer cela, nous avons mis en œuvre une méthode de calcul basée sur les unités foncières bâties. Celle-ci, présentée dans l'encart ci-contre, permet de mesurer l'évolution de l'emprise au sol des parcelles bâties pour un usage dédié au logement. A défaut d'être exhaustive (pas de représentation des zones d'activités), elle sera un excellent indicateur pour mesurer et localiser, sur des plans, 65 ans d'urbanisation et ses effets.

Ce phénomène d'accroissement des surfaces bâties est constant, quel que soit le village et la ville observés dans la région. Ce qui diffère, c'est le rythme de cette croissance. Pour se faire une idée, on peut donc découvrir les différences

### Quid de la base des Unités foncières ?

En partant de la base cadastrale, nous avons identifié des Unités foncières.

- **Unités Foncières** : ensemble de parcelles adjacentes (non coupées par des routes ou rivières) appartenant à un même propriétaire.

Sur chacune de ces unités, l'on a identifié la date de première construction d'un bâti à usage de logement. L'on se concentre sur le logement, car les bâtis à usage commerciaux, agricoles ou artisanaux sont très souvent non datés.

**Approche cartographique** : Chaque unité foncière a été regroupée par décennie de construction. Ainsi projetée sur plusieurs plans successifs en 1950 – 1960 ... 2010 et 2014, on peut mesurer l'évolution de l'enveloppe urbaine (à usage de logement) sur l'ensemble du territoire.

Des plans sont proposés, ci-joint, pour visualiser la totalité de la Commune.

*Pour le lecteur intéressé, la même projection effectuée sur une animation (diaporama par exemple) sera encore plus visuelle !*

**Approche statistique** : un récapitulatif permet également de chiffrer cette évolution sur 65 ans

#### Méthode : calculer l'évolution des surfaces de l'enveloppe urbaine

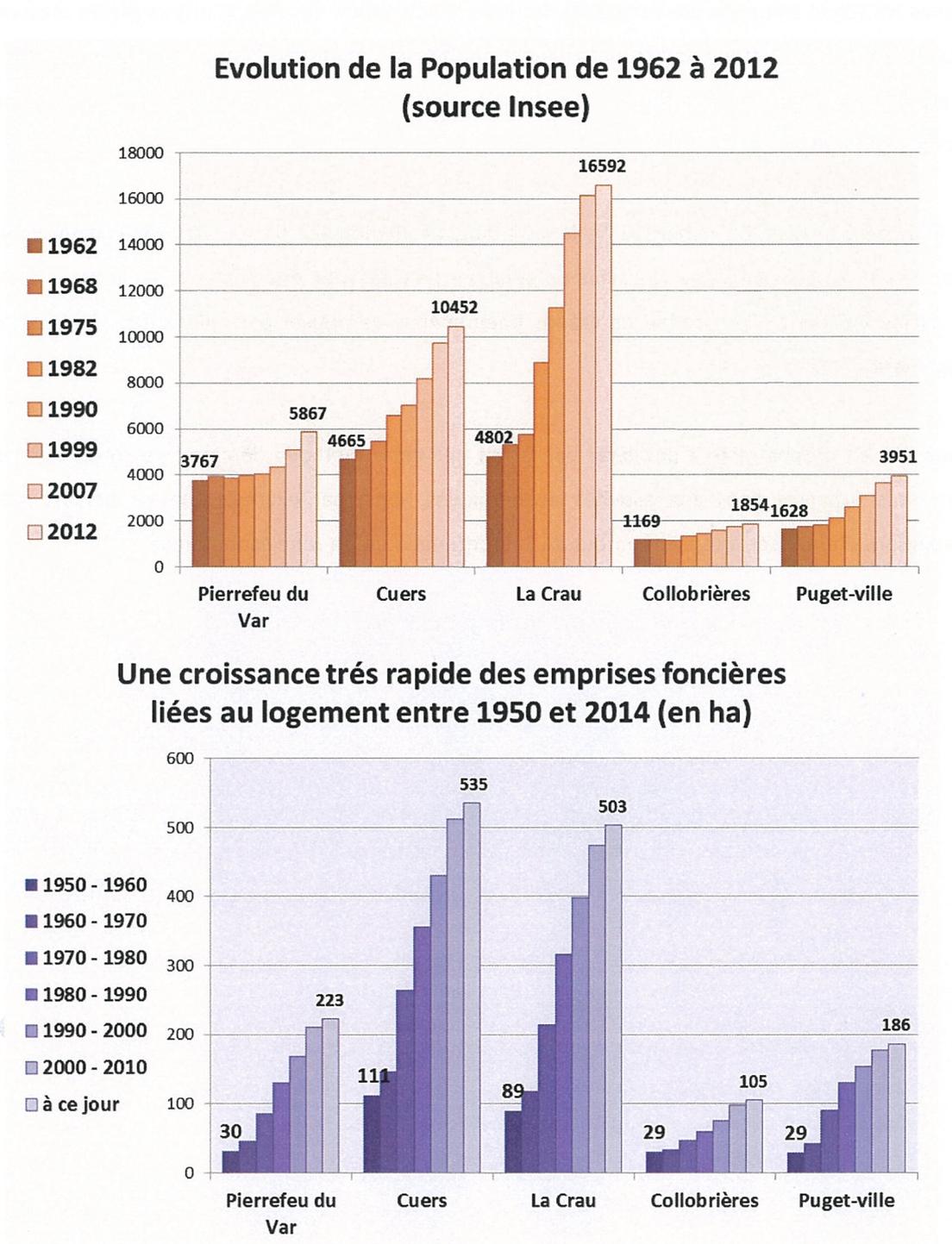
Unités foncières bâties  
reconstituées avec le cadastre

Recensement des  
unités foncières < 1ha sises  
d'un logement ou plus avec date  
de 1<sup>ère</sup> construction

L'intérêt de cette réalisation  
Regroupement des unités foncières  
par décennie pour voir le rythme et  
l'emprise des avancées de  
l'urbanisation due au logement

Vues « carto »

d'emprises liées au logement avec les communes voisines de Pierrefeu. Pour bien faire, on met en parallèle les évolutions de population sur cinquante ans, fournis par l'INSEE, entre 1962 et 2012.



Ainsi, on voit que Pierrefeu a connu un phénomène de croissance très fort et ininterrompu de ses emprises liées au logement en 65 ans (+643%), alors que dans le même temps, sa population

augmentait plus modérément (+55%). On comprend là, comme sur les communes voisines, que le phénomène d'étalement urbain, par l'essor de la maison individuelle favorisé notamment par les zones NB (Zone Naturelle constructible) des Plan d'Occupation des Sols, a pris sa pleine mesure. Ce qui peut différer, c'est le nombre de logement par hectare, mais dans l'ensemble, on voit que la ville s'est étalée avec une hausse des surfaces bâties, qui s'est faite beaucoup plus vite que la croissance de la population.

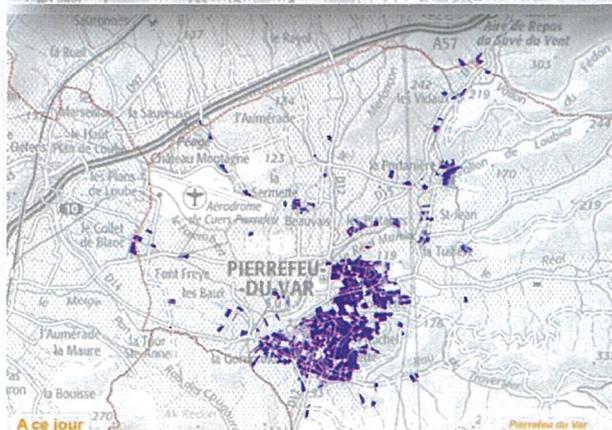
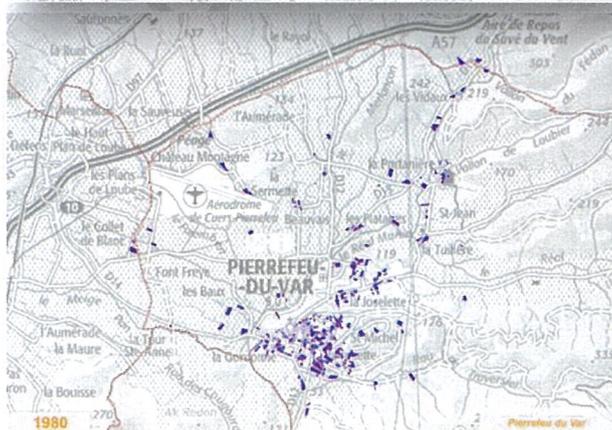
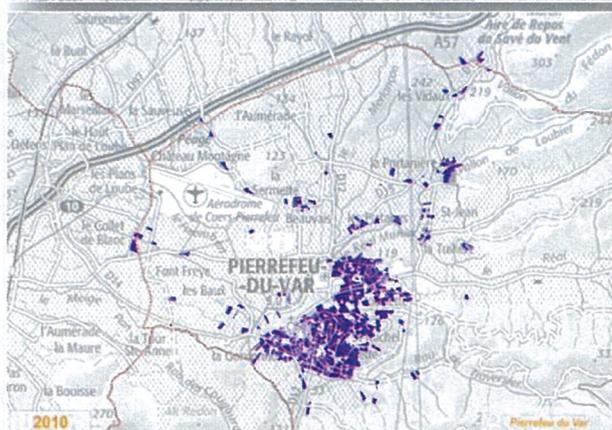
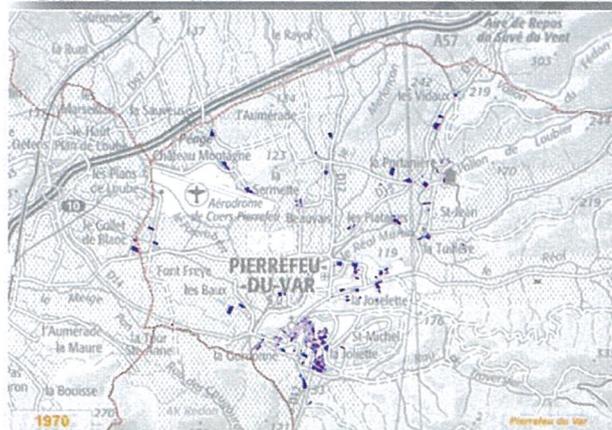
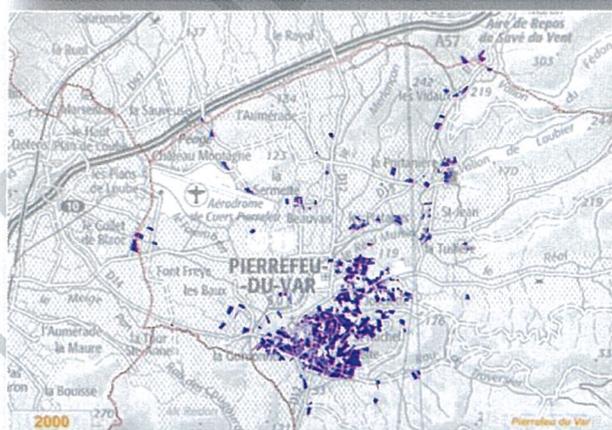
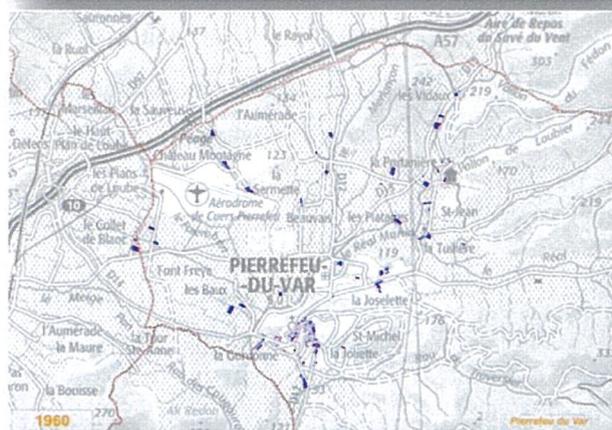
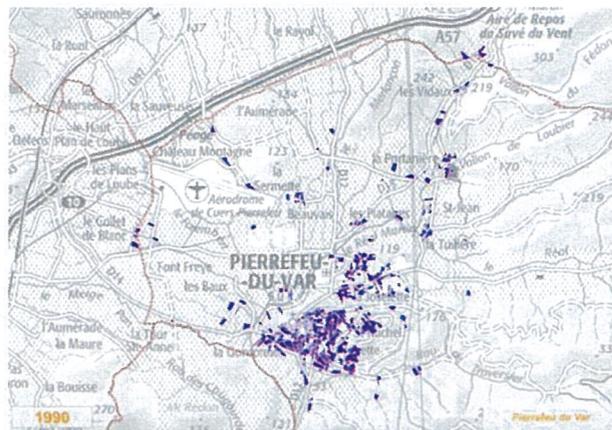
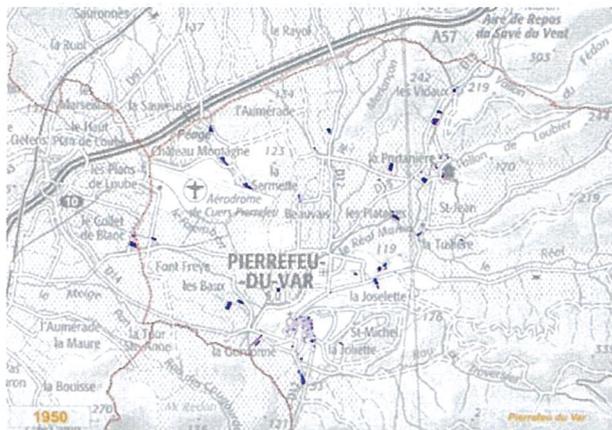
A Pierrefeu, ce que l'on remarque également dans ce phénomène d'essor des zones bâties, c'est la volonté de les concentrer sur la colline en pourtour de village, en épargnant la plaine agricole. Ainsi, la plaine viticole n'a pas connu de grands phénomènes de mitage pour alimenter des besoins en logement.

Bien sûr, ce propos reste à pondérer par le fait que cette méthode de calcul ne considère pas les emprises urbaines liées aux activités économiques. Ainsi par exemple, on ne perçoit pas les évolutions d'emprises d'espaces autour de l'aérodrome et de sa zone économique.

DOCUMENT PROJET

## Evolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2014

### Zoom « Village et plaine »



## Structure foncière sur la commune



### Que signifie Structure Foncière ?

Observer la structure foncière offre très souvent des clés de lecture qui permettent de comprendre certaines difficultés, freins, ou l'inverse, expliquant une part des phénomènes en matière de mobilité du foncier.

#### *Pour comprendre la donnée qui suit, précisons d'abord ce que signifie Structure foncière*

La structure foncière se base sur la donnée du parcellaire et celle des propriétaires fournies par le cadastre (DGFIP). Observer la structure foncière vise donc principalement à regarder la taille des parcelles et celles des propriétés, voir si celles-ci sont bien regroupées ou plutôt disséminées dans toute la Commune. On peut regarder également le nombre d'unités foncières, à savoir le nombre de parcelles strictement adjacentes d'un même propriétaire, considérant que celles-ci, dans la grande majorité des cas, sont alors considérées comme « une seule parcelle » par les propriétaires eux-mêmes.

En comptabilisant le nombre de comptes de propriétés, mais aussi le nombre de propriétaires (ou indivisaires) dans chaque compte, on dresse un aperçu réel du nombre maximum d'interlocuteurs propriétaires sur la Commune ou le secteur d'étude.

En regardant également les proportions et l'occupation par des BND (Biens Non Délimités), on donne un indicateur de plus sur des parcelles toujours difficiles à appréhender.

Dans le même ordre d'idée, l'évaluation des Biens présumés « Vacants et Sans Maîtres » (BVSM) peut être à l'origine du déploiement de mesures pour qu'une Commune lance une procédure de mobilisation de ce foncier abandonné et inexploité. Sa mise en œuvre est proposée dans les prestations de la Safer Paca.

Enfin, la structure foncière permet également de comprendre à quel niveau les acteurs publics maîtrisent le foncier de leur territoire.

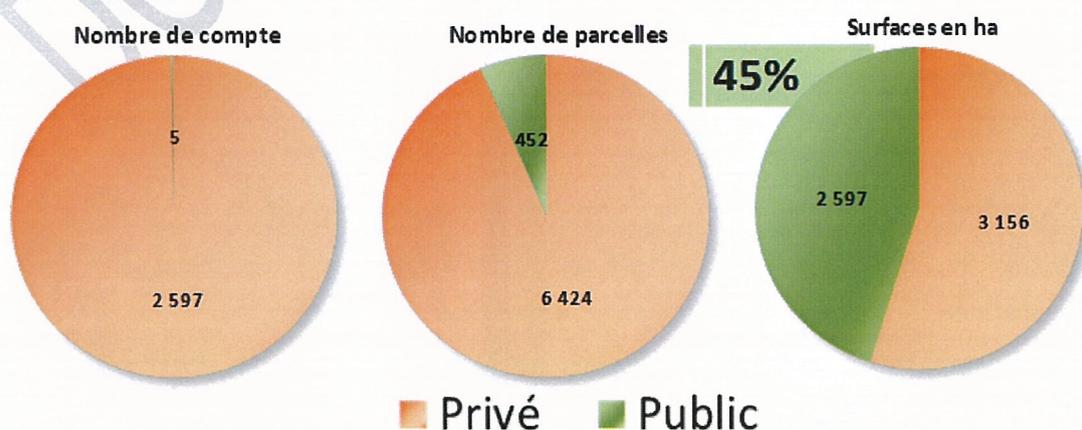
### Quel foncier maîtrise les acteurs publics sur la commune ?

Avec 45% des superficies pour seulement 5 comptes de propriétés, le Public est très présent dans le jeu de la propriété.

Dans ces 5 comptes de propriété, 3 sont détenus par la Commune, totalisant 2591 ha, soit près de 100% des superficies publiques.

On peut citer également, une propriété du Conseil Départemental sur 5,6 ha.

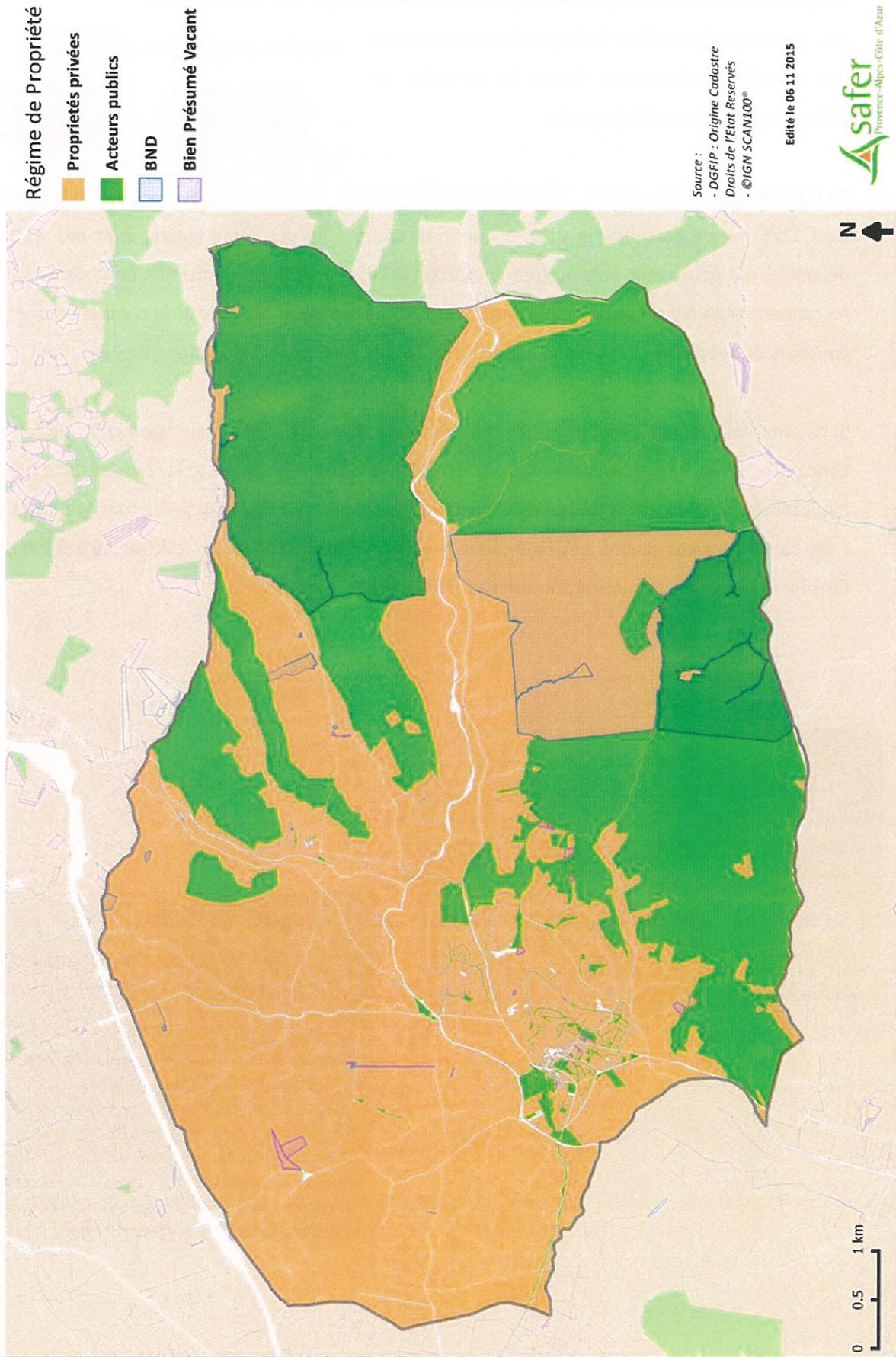
La Commune détient essentiellement, quant à elle, des espaces de massifs forestiers avec la prégnance du massif des Maures sur son territoire. Aussi, c'est bien avec les acteurs privés qu'il faudra composer sur les espaces agricoles à enjeu.



## Observation de la structure foncière

Répartition du parcellaire par régime de Propriété

PIERREFEU-DU-VAR



## Un potentiel faible de capacité de foncier remobilisable par la Commune

Nos cartes des propriétés Publiques/Privées recèlent une deuxième information situant les parcelles en BND ou celles présumées vacantes.

### Risque d'abandon plus fort ?

Part des BND		Part des BVSM	
Surface	<b>22,2%</b>	Surface	<b>0,2%</b>
en ha	1 275,2		9,2

En regardant ces deux variables on voit un chiffre très étonnant. En effet, avec 22,2% de la Commune (soit 1275 ha) de parcelles en BND, on pourrait croire à un problème majeur avec des biens non délimités, qui pourraient être un frein important à l'exploitation ou l'entretien de grandes surfaces forestières. Mais à y regarder de plus près, ces BND ne semblent être classifiés comme tel que par le concours de subdivision parcellaire appartenant toutes, au final, à la Commune de Pierrefeu.

Si la Commune souhaite mobiliser des capacités de foncier abandonné, elle aura plus vite fait de se concentrer sur les biens présumés vacants. En effet, une commune peut se lancer dans une politique d'appropriation (Procédure des Biens Vacants) qui augmenterait sa disponibilité foncière. Mais ici, et c'est plutôt un signe positif, ces biens sont peu nombreux, car on ne les chiffre qu'à 9,2 ha, dont l'essentiel se trouve de surcroît, sur un massif forestier.

#### Qu'est-ce qu'un BND ?

Les BND (Biens Non Délimités) sont des parcelles sur lesquelles plusieurs propriétaires «indépendants» possèdent une part d'une dite parcelle, partagée avec un ou plusieurs autres propriétaires. La difficulté majeure réside dans le fait que les parts de chacun ne sont pas localisées.

Or, ces BND étant souvent des espaces peu productifs, le coût d'une délimitation ne présente aucun intérêt économique. Ainsi avec le temps, ces propriétés sont souvent laissées à l'état d'abandon (hors celles incluses dans une Association Foncière Pastorale).

#### Qu'est-ce qu'un...

##### Bien présumé Vacant et Sans Maître (BVSM)

Un BVSM est une propriété (compte de propriété) présumée vacante en raison de trois critères qui nous indiquent qu'elle est probablement « sans Maîtres ».

Ces critères sont :

1. Pas de date de naissance connue au cadastre.
2. Date de naissance indiquée en 1850
3. Tous les indivisaires ont plus de 100 ans.

Plus la proportion sera élevée sur un secteur ou une Commune, plus la procédure offerte aux Communes pour reprendre ces BVSM (s'ils s'avèrent l'être réellement) dans son patrimoine pourra réactiver du foncier et débloquer des situations d'abandons et d'enrichissements.

## La répartition du foncier communal

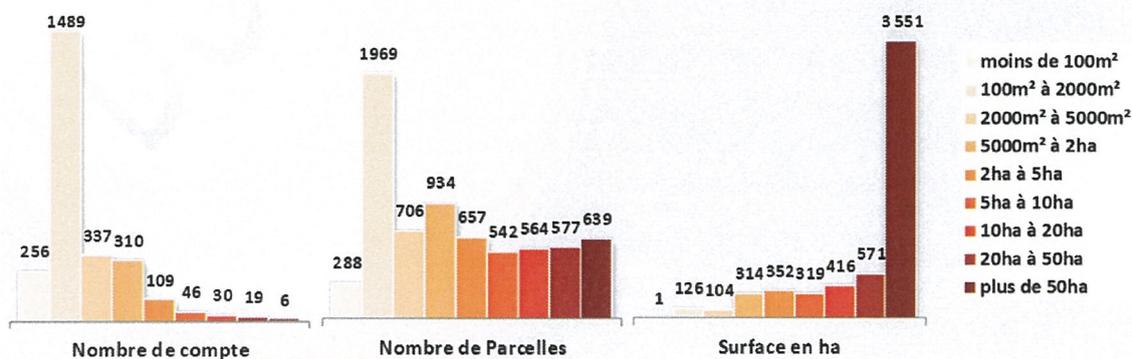
PIERREFEU-DU-VAR	
<b>Les chiffres clés extraits du cadastre</b>	
Surface totale cadastrée en ha	5 754
Surface totale des BND	1 275
Surface totale des BVSM	9
Nb. de parcelles total	6 835
Nb. Unité foncière	4 009
Nb. de parcelle en BND	44
Nb. compte de propriétés	2 602
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	4 308

PIERREFEU-DU-VAR	
<b>Indicateurs de la commune</b>	
Surface moyenne d'une parcelle en ha	0,84
Surface moyenne d'un compte de propriété	2,21
Nb. de parcelles par compte de propriété	2,6

Avec 5.754 ha cadastrés et 6.835 parcelles, on a donc une superficie moyenne des parcelles de 8.400m<sup>2</sup>. Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne régionale, qui s'élève à 1 ha. Cette moyenne cache des disparités entre les parcelles de plaines et celles des collines.

En effet, si l'on regarde la cartographie de répartition des parcelles en fonction de la superficie des comptes de propriété auxquels elles appartiennent, on observe clairement que les plaines ou zones les plus agricoles de la commune sont aussi les plus morcelées (mis à part les zones de lotissement).

## Répartition des parcelles par taille des propriétés

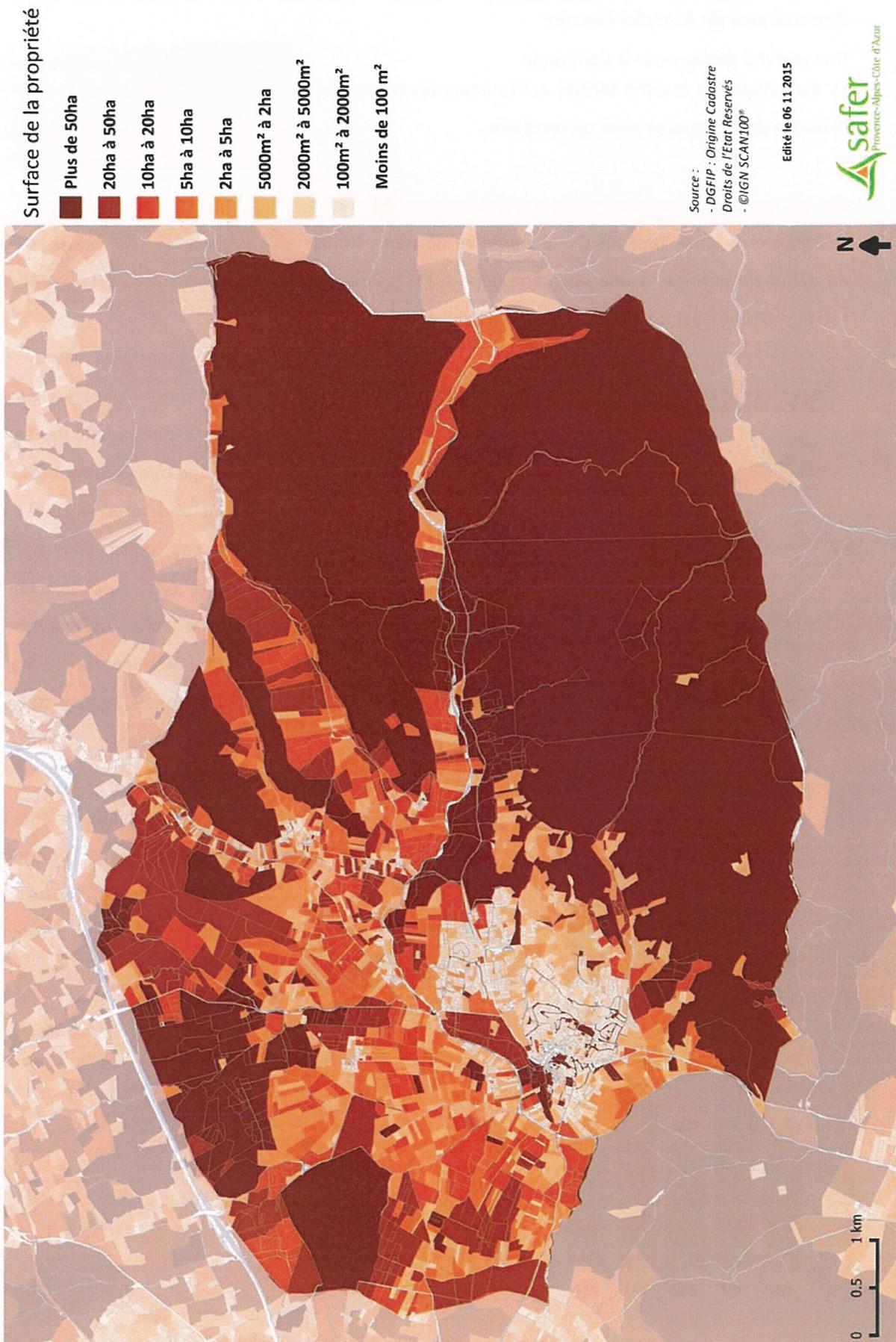


Sur les 2.602 comptes de propriété recensés sur la commune, 210 concernent des propriétés de 2 ha et plus ; 2 ha étant un seuil plancher pour commencer à envisager le développement d'une activité agricole. Sur la commune, en dehors des comptes publics, cela représente 2612 ha de foncier et très probablement une grande part des superficies agricoles. Dans le cadre d'une action foncière volontariste visant à mobiliser les acteurs fonciers de ce territoire, ce sont principalement eux qu'il faudrait pouvoir sensibiliser.

DOCUMENT PROJET

**Observation de la structure foncière**  
Répartition du parcellaire par superficie des propriétés

**PIERREFEU-DU-VAR**



Source :  
- DGFIP : Origine Cadastre  
- Droits de l'Etat Reservés  
- ©IGN SCAN100

Edité le 06 11 2015

## Dynamiques du Marché Foncier

Une marché soutenu sur la Commune

La dynamique du marché foncier est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire.

Sur ces cinq dernières années, le marché foncier communal semble s'être tassé, passant d'une trentaine de transactions en début de période, à une vingtaine depuis 2012. Pour ce secteur Varois, c'est un marché plutôt calme.



### Que contient le Marché Foncier?

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA. La période d'étude proposée porte sur les cinq dernières années pleines de 2010 à 2014.

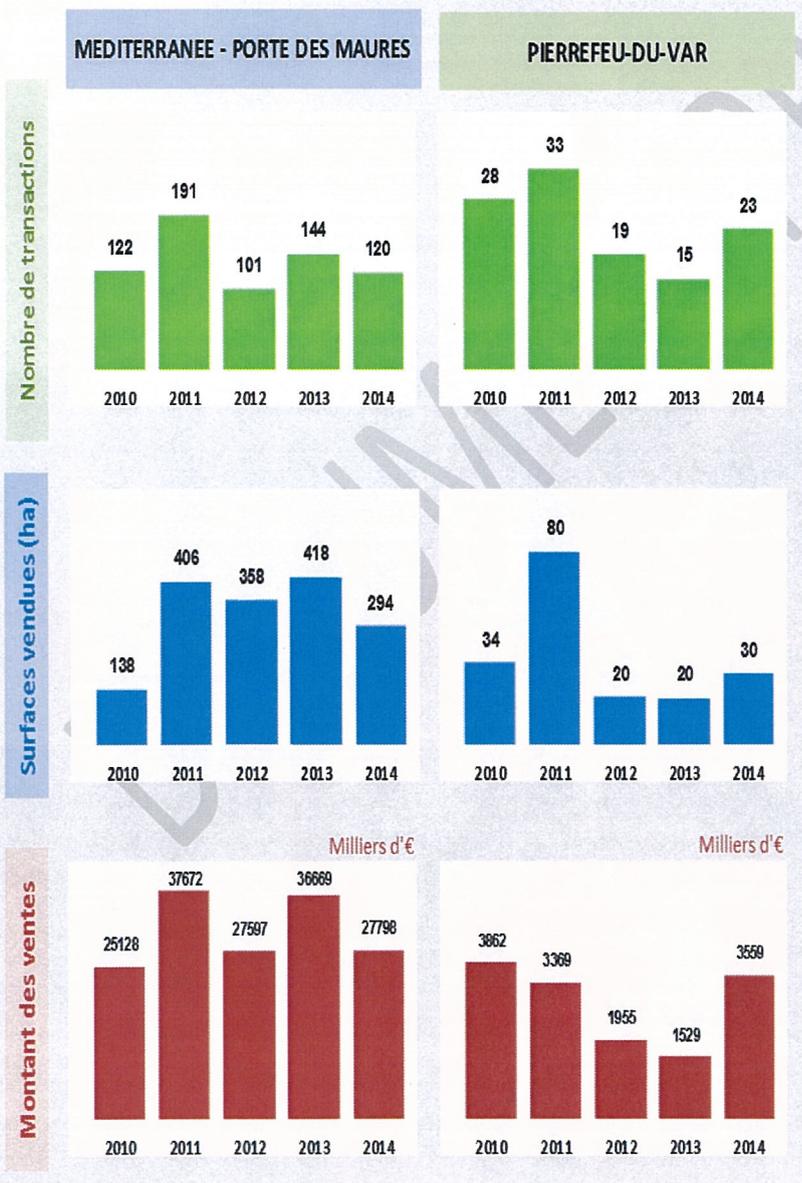
#### MARCHE FONCIER

#### NOTIFICATIONS RETROCESSIONS

Information  
des Notaires  
à la SAFER

Opération  
traitée  
par la SAFER

## Tendance du marché foncier sur 5 ans



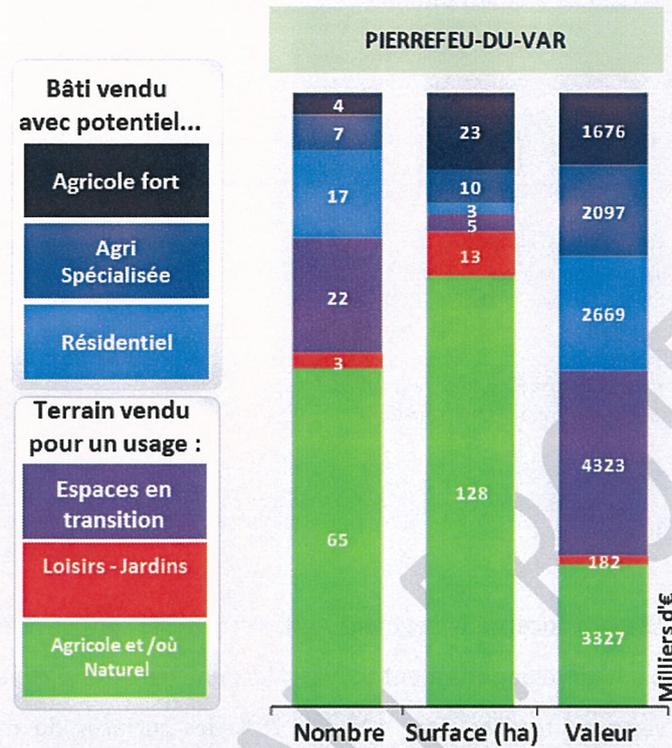
Les superficies sont plus erratiques habituellement.

Elles varient au gré des ventes de grandes propriétés qui sont plus rares et créent des « à coup ». Ici, elles ne font donc pas surprise, et on oscille dans un marché qui voit l'échange de 80 ha en 2011, contre 20 ha à 30 ha les autres années.

En valeur enfin, le marché annuel sur ces cinq dernières années oscille entre 1,5 millions d'euros et presque 4 millions.

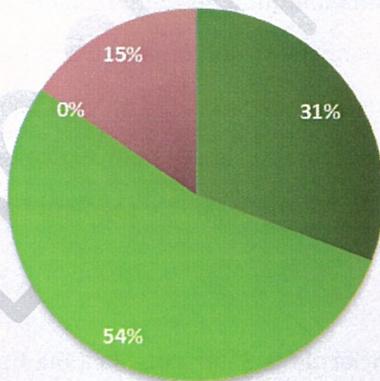
**Un marché agricole dominant, qui résiste bien aux « sirènes urbaines »**

Répartition par segments du marché foncier sur 5 ans

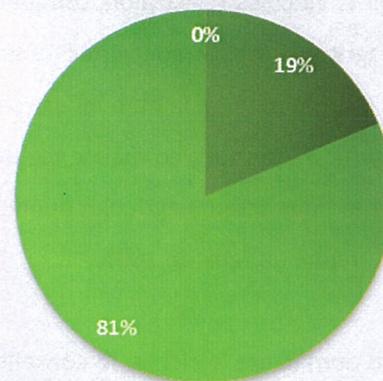


**Acquéreurs des Surfaces « à potentiel agricole »**

Acquéreur du segment Agricole



Acquéreur du segment bâti Agricole Fort



- Agriculteurs
- Safer
- Collectivités
- Non Agriculteurs



## Comment est construite la segmentation du Marché Foncier ?

La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique fine des transactions notifiées à la SAFER et également sur le dire d'expert des conseillers foncier de la SAFER.

### Terrain vendu pour un usage :

Espaces en transition
Loisirs - Jardins
Agricole et /ou Naturel

Ceux-ci en nous donnant des fourchettes de prix et surtout un seuil de prix précis par « GéoMarché\* », nous permettent, pour le moment sur les opérations non bâties, de découper le marché en trois grands segments.

- **Le marché Agricole et Naturel** : correspond au marché agricole dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique. Le marché des espaces Naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages.
- **Le marché des espaces de Loisirs et jardins**
- **Le marché des espaces en transition**

### Bâti vendu avec :

+ de 3ha
1ha à 3ha
- de 1ha

Sur le marché bâti, sans pouvoir avoir une analyse aussi fine, liée à la complexité et à la diversité de ce marché et au manque d'informations fournies, nous proposons là une segmentation regroupant le marché en trois classes. Ces trois classes se répartissent en fonction de la superficie du foncier lié au bâti vendu. Sans fournir d'information sur l'usage supposé du bien, on notera tout de même qu'un bien bâti avec plus de 3 ha a plus de potentiel d'être exploité à des fins agricoles qu'un bien vendu avec moins de 1ha. Les 3 segments de cette classe bâtie sont donc :

- **Bâti vendu avec plus de 3 ha. (Potentiel agricole Fort)**
- **Bâti vendu avec terrain de 1 ha à 3ha (Potentiel pour agriculture spécialisée)**
- **Bâti vendu avec moins de 1 ha (Potentiel résidentiel)**

65 transactions sur 118 ont concerné le segment Agricole/Naturel sur Pierrefeu entre 2010 et 2014, soit plus d'une sur deux. Pour le département du Var, c'est une part très élevée. Importance d'autant plus accrue, que le segment totalise avec 128 ha, 70% des surfaces du marché. Ainsi, on peut exprimer que le marché foncier, bien que plutôt calme, est assurément agricole.

Cette affirmation est accentuée par les segments concernant des éléments bâtis qui s'avèrent, après enquête auprès du conseiller foncier de la Safer sur le secteur, avoir alimenté un marché agricole, soit pour des projets viticoles (c'est alors souvent un cabanon qui était compris dans la vente), soit pour un projet d'agritourisme. Ce sont donc 43 ha qui viennent s'ajouter au 128 ha du segment Agricole/Naturel, pour faire vivre le marché agricole dans son ensemble. Si l'on veut confirmation de la chose, il nous suffit de prendre connaissance des acquéreurs sur le segment Agricole/Naturel qui, pour 85%, concernent des acteurs agricoles au moment de la vente ; pour le segment bâti à Potentiel agricole fort, c'est même un taux de 100%.

Dans ce marché à dominante agricole, le conseiller foncier de la Safer nous indique que l'équilibre entre grands domaines et coopérateurs semble se maintenir, avec des superficies qui restent stables pour la coopérative.

Toutes ces bonnes indications agricoles sur ce marché quinquennal, paraissent pour l'année 2015 en cours, continuer dans cette même tendance plutôt calme avec quelques ventes de petits parcellaires

viticoles et également, fait notable, la reprise intégrale d'un domaine viticole en bio, accompagné par la Safer.

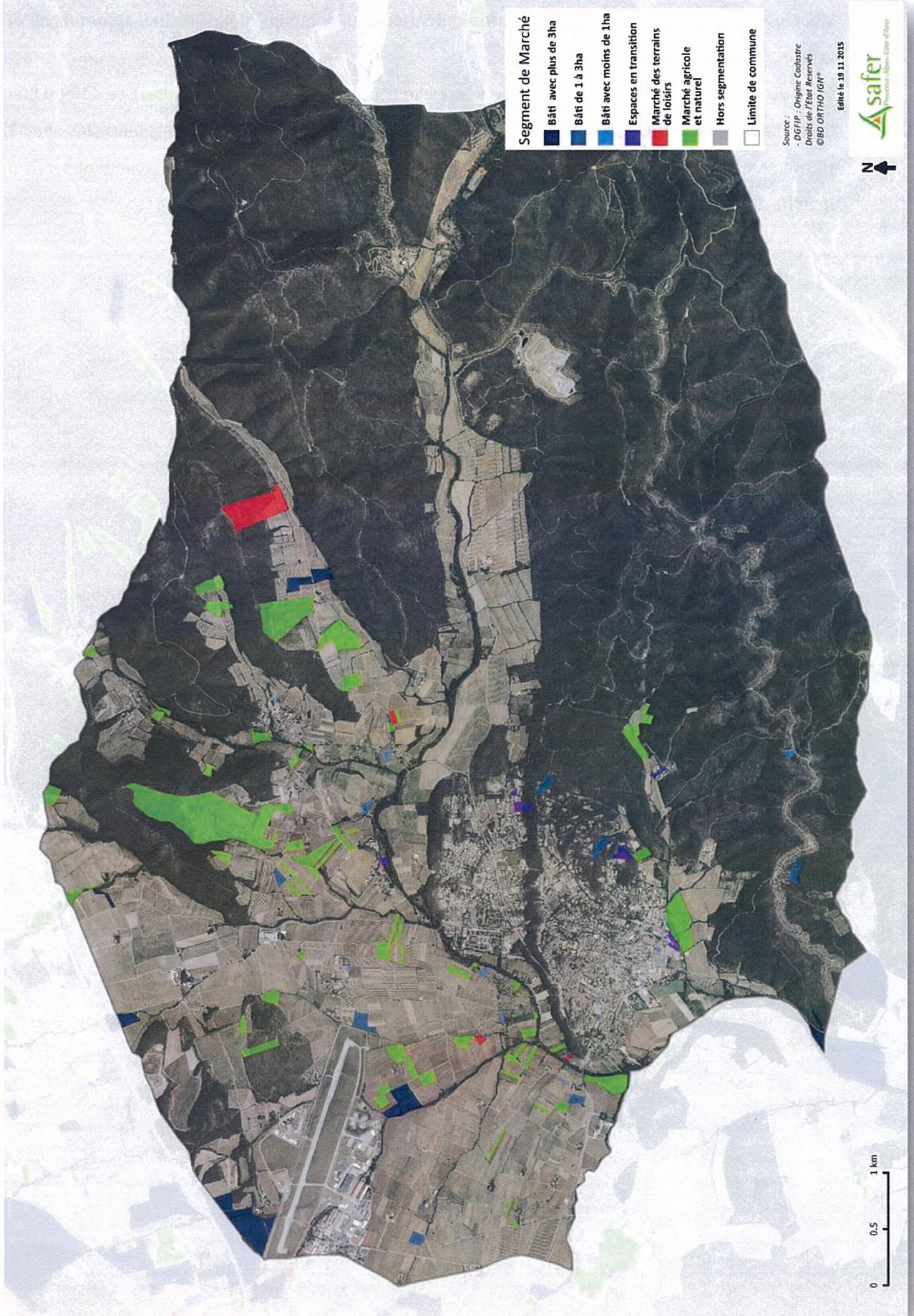
Gardons tout de même un œil vigilant sur le marché concurrentiel, car si l'agriculture se défend bien, le marché de Pierrefeu présente aussi de réelles caractéristiques urbaines et résidentielles avec 22 transactions (certes plutôt autour du village) de terrains en transition, ayant probablement servis un marché des terrains à bâtir.

DOCUMENT PROJET

Quel segment de marché pour quelle transaction ?

PIERREFEU-DU-VAR

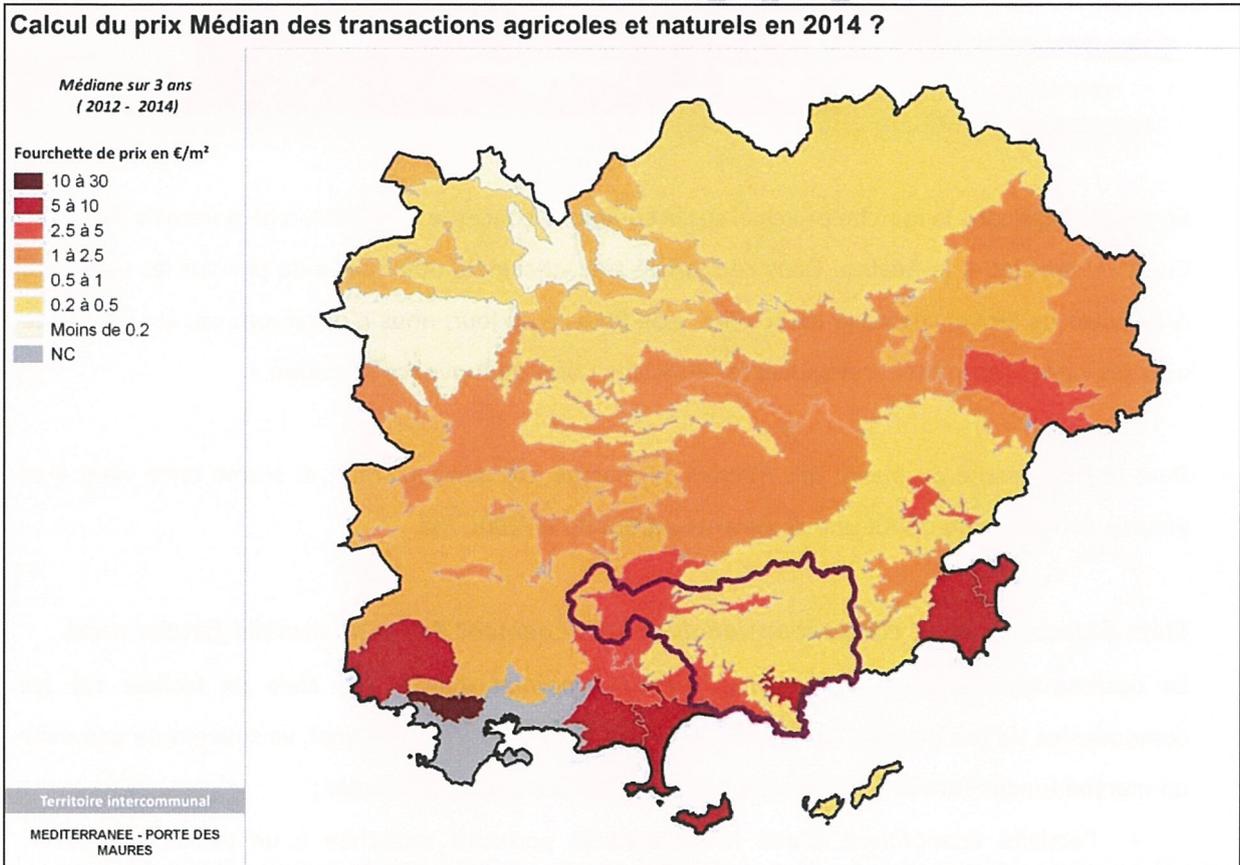
Observation du Marché Foncier de 2010 à 2014



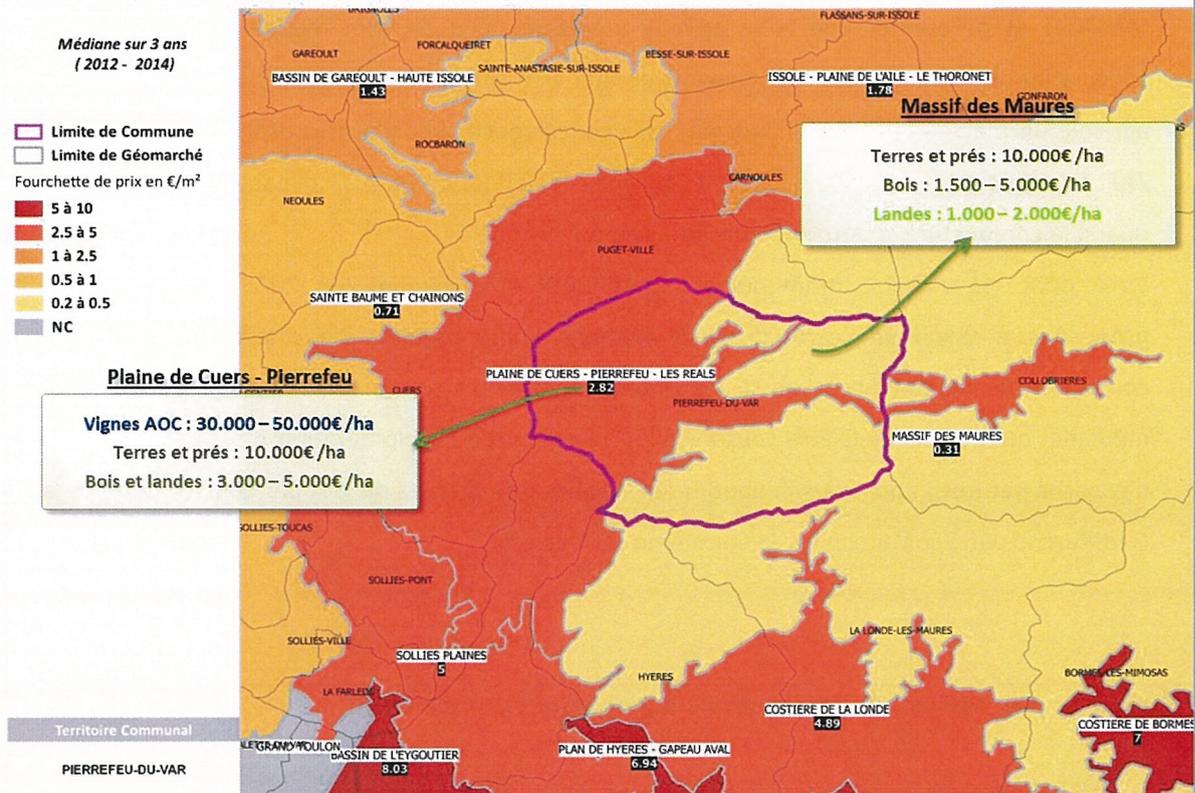
### Notion de prix

Stabiliser et pérenniser une zone agricole nécessite bien souvent d'éviter des phénomènes de spéculation foncière, et donc de pouvoir donner des conditions d'exploitation qui font du marché agricole un marché réellement agricole, sans concurrence avec d'autres usages. C'est l'esprit d'une ZAP. Esprit et effets qui peuvent venir renforcer les effets d'une AOP dynamique, particulièrement quand la conjoncture se retourne temporairement.

Voilà donc les valeurs communément pratiquées actuellement (en 2015). Deux entrées sont proposées, à savoir une carte des prix médians sur le segment Agricole/Naturel à des fins de comparaisons de tendances entre les différents marchés varois. Ensuite, afin de préciser cette médiane, qui parfois peut-être sous-évaluée en raison de l'agglomération d'espaces de cultures et d'espaces naturels, nous vous indiquons les grandes dominantes de prix par cultures, bois et landes, GéoMarché par GéoMarché sur la Commune de Pierrefeu.



## Calcul du prix Médian des transactions agricoles et naturels en 2014 ?



En matière agricole, le marché principal sur la commune concerne un GéoMarché nommé « Plaine de Cuers – Pierrefeu – le Réals ». Dans ce marché très viticole, la dominante de prix sur les vignes en AOP Côtes de Provence oscille de 30.000€ à 50.000€. A ce jour, nous n’observons pas de différence avec les vignes récemment revendiquées en AOP « Côtes de Provence Pierrefeu ».

Dans le GéoMarché du massif des Maures, le marché est bien plus rare, et si une terre vient à se vendre, on observera plutôt une dominante autour de 10.000€/ha.

### ***Clefs de lectures et de compréhension du fonctionnement élargi du marché foncier rural***

Le positionnement géographique d’un territoire permet d’avoir des clefs de lecture sur les composantes de son marché. Le contexte enclavé d’un territoire communal, va souvent de pair avec un marché foncier fermé. A l’inverse, il existe des territoires dynamisés par :

- l’activité économique d’une filière agricole porteuse rattachée à un terroir particulier, notamment la filière viticole et les Appellations de prestige qui y sont rattachées ;
- l’importance des bassins de vie et la mixité des populations présentent sur certaines zones périphériques des villes et des grands axes.

Nous avons très logiquement plus de probabilité de rencontres dans ces zones dites « ouvertes » entre : l'offre de propriétés disponibles, et la demande d'acheteurs potentiels, qu'ils soient agriculteurs ou non. Il y a donc un réel effet de taille qui joue pleinement et un rapport proportionnel entre nombre d'habitants, nombre de propriétaires et nombre d'opérations de ventes.

### ***La dimension sociologique et « LE » propriétaire***

On peut également trouver des clés d'explication dans la dimension sociologique et « le » propriétaire. Il existe un lien fort entre le prix du sol et l'usage qui en est fait. L'approche au foncier peut-être radicalement différente selon qu'on le considère comme un patrimoine au sens de la valeur refuge qu'il représente, ou comme un bien productible, un bien sur lequel est rattaché un outil de production. Le marquage social qui s'y rattache est donc variable selon la nature du propriétaire et le type de valorisation que ce propriétaire entend donner à sa propriété.

Indispensable à la conduite des activités humaines, le sol n'est qu'un bien intermédiaire. Il n'a de prix qu'en raison de la concurrence qui peut exister entre différents acteurs dans l'exploitation économique d'un espace.

Il arrive bien souvent que le coût d'acquisition d'une parcelle en vue de sa valorisation soit très éloigné des caractéristiques physiques d'un terrain. Ceci est valable pour des opérations d'urbanisme, on peut facilement le comprendre, mais c'est également le cas dans une logique de production économique agricole.

### ***L'attachement culturel à la propriété***

L'offre de terrain à la vente se caractérise par une rigidité qui s'explique, en partie, par l'attachement culturel porté à la notion de propriété du sol.

Le patrimoine foncier n'est pas perçu comme un bien de consommation, mais comme une réserve de valeur, un placement sûr dont la valeur ne pourrait qu'augmenter. Le propriétaire ne vendra son bien qu'en cas de nécessité (succession difficile, besoin d'argent...) ou de proposition d'achat suffisamment « alléchante ». Dès lors, le propriétaire cherchera, dans la plupart des cas, à maximiser son profit. Et l'attachement culturel ne pèse guère face à l'opportunité de faire une bonne opération financière.

Même en zone de montagne, où l'attachement à la propriété est prétendument viscéral, les propriétaires terriens s'en sont détachés. Et lorsqu'il a fallu vendre les emprises constituant les assises foncières des grands ensembles des stations de ski, ces derniers ont pu participer.

En réalité, on est d'autant plus attaché à la propriété que son patrimoine ne vaut pas grand-chose, car s'il valait le prix fort, on n'hésiterait pas trop longtemps à s'en séparer.

Ainsi, beaucoup de prairies non mécanisables, correspondant aux parcours d'intersaisons sont laissées à l'abandon. Il s'opère un tri sélectif, et ces espaces, qui ont une valeur agronomique faible, sont sacrifiés. C'est de cette façon que les paysages de certaines zones reculées se ferment.

Lorsque le propriétaire sent la bonne opportunité, les choses se « compliquent ». Cette sensation est très difficile à mesurer, à appréhender. La lecture des problématiques urbaines d'un territoire à un autre est extrêmement variable. Cette interprétation, rationnelle / irrationnelle, par les propriétaires l'est tout autant.

Entre décision de vendre au bon moment, situation d'attente spéculative, gestion passive de son patrimoine, dégradation de l'outil de production par l'abandon..., énormément de terrains sont ainsi désaffectés et connaissent des situations de délaissement. On parle de friches.

DOCUMENT PROJET

### ***Evaluer les enjeux de la pression Humaine sur l'Agriculture***

Nous avons jusque-là décrit et démontré que l'urbanisation a nettement progressé depuis 1950 sur le territoire communal. Partant d'une urbanisation contenue en 1950, on a connu un phénomène d'essor massif de la commune, par le logement, mais aussi par les réseaux routiers, les activités économiques.... Autant de phénomènes qui peuvent créer de la pression sur les espaces agricoles, que l'on peut qualifier de pressions humaines.

La pression foncière n'est pas visible...

C'est une projection de ce que devrait être l'urbanisation dans l'imaginaire collectif des propriétaires !

### ***Le message « perçu » des documents d'urbanisme***

A cette description générale s'ajoute également un élément que l'on ne peut ignorer, tant il oriente les comportements et l'imaginaire de tous les acteurs du territoire : le document d'urbanisme local. C'est sur ce document (PLU et POS – Plan Local d'Urbanisme et Plan d'Occupation des Sols) que nous allons nous appuyer pour donner une idée de la pression foncière, qualifiée également de « pression humaine » qu'il génère sur les espaces agricoles.

### ***Méthode de détermination de la zone de pression***

Par expérience, on observe que plus la ville s'approche de « chez » un propriétaire, agriculteur ou non, plus son comportement change.

Pour mesurer la pression générée par cette projection imaginaire appliquée à notre contexte, nous avons opté pour la projection d'une « zone tampon » de 200 mètres autour des zones

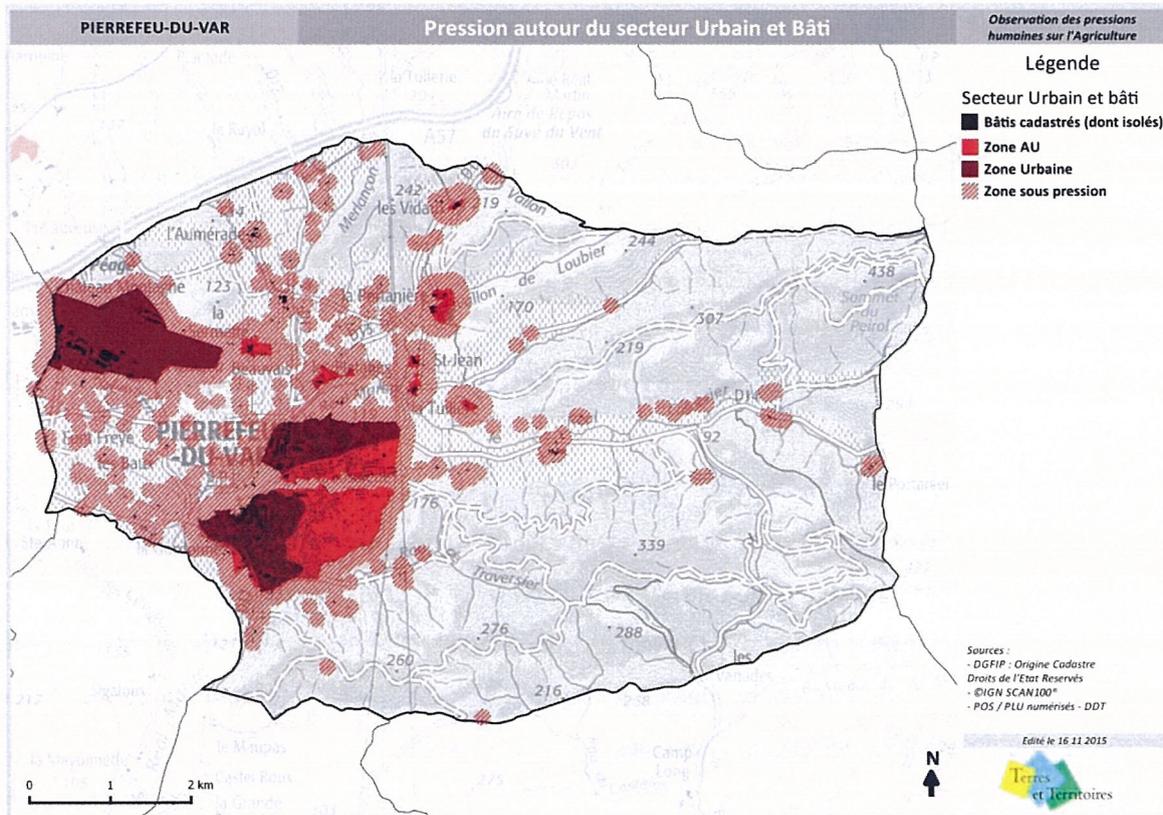
Urbaines (Zone U des POS/PLU) et des zones d'urbanisation future (zone AU des PLU ou NA/NB des POS). Les propriétaires connaissent en général très bien le zonage de leur terrain, et le fait, d'être proche de la limite d'une zone U et AU, génère les mêmes « fantasmes », satisfaits ou non au gré des changements de POS et PLU.

A ce tampon de 200 mètres autour d'un noyau urbain, on applique également un noyau de 100 mètres autour des bâtis plus isolés, projection réaliste de ce qu'un propriétaire imagine souvent de son espace vital autour de sa maison à la campagne.

Ces distances tampons sont un minimum applicable, la logique de pression étant bien souvent plus poussée que cela.

#### **POS / PLU Généralisé (base CRIGE PACA 2006)**

L'intercommunalité n'étant pas encore dotée de documents d'urbanismes numérisés, nous avons opté pour ce travail (à vertu pédagogique), de prendre la base des POS et PLU numérisée en 2006. Cette base, qui date un peu maintenant et qui n'est pas d'une exacte précision, sera néanmoins appropriée pour asseoir nos propos.

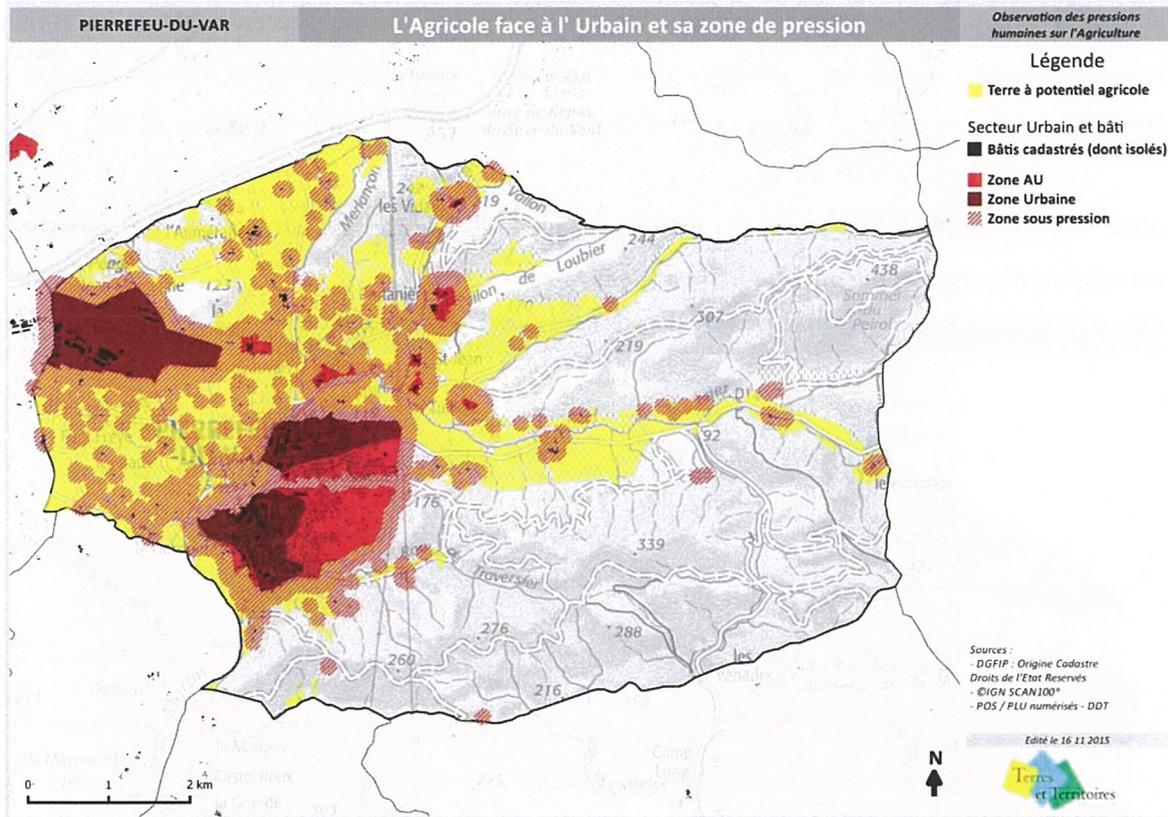


Voilà donc une zone de pression théorique, que l'on va maintenant appliquer sur les espaces agricoles. Pour cela, nous nous appuyons sur le travail mené par la Chambre d'agriculture, couplant une enquête de terrain, avec une analyse par photo-interprétation, en vue notamment de recenser les terres au meilleur potentiel, cultivées ou non actuellement. Cette enquête a révélé un potentiel en culture ou en friche totalisant 1 628 ha.

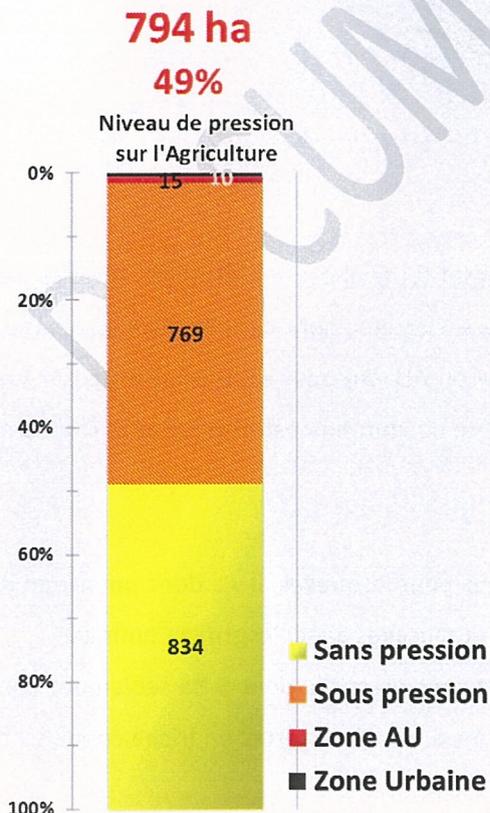
#### **794 ha des terres sont potentiellement fragilisées par la pression humaine**

Nous appliquons pour l'ensemble de notre fond cartographique du territoire, un croisement entre la zone de pression mesurée et les secteurs à potentiel agricole pour en mesurer les surfaces impactées.

Nous faisons la même chose avec les croisements directs des zonages U et AU, qui créent une pression encore plus forte.



### Agriculture fragilisée



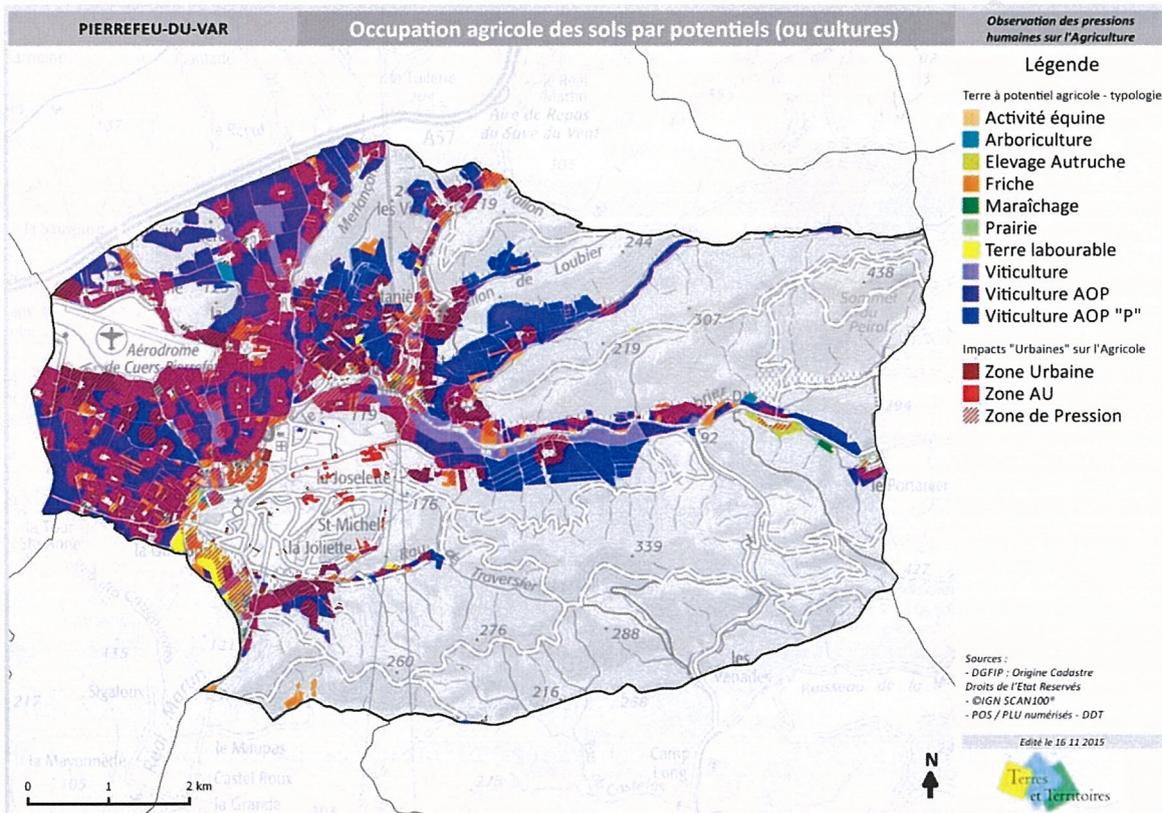
Ainsi, l'agglomération des pressions exercées sur les terres agricoles, se chiffre à un niveau très conséquent de 49%, soit 794 hectares des terres fragilisées et menacées par l'urbanisation et ses effets.

Sur ces 794 ha, 25 ha sont déjà programmés à disparaître, car en zone U ou AU des documents d'urbanisme (POS/PLU 2006). Ce sont donc 1,5% des surfaces agricoles qui sont d'ores et déjà condamnées à disparaître.

Les surfaces restantes, heureusement largement majoritaires, sont-elles soumises à une pression indirecte. Indirecte, certes, mais bien fragilisante par son ampleur et les mécanismes d'anticipation et d'attente d'urbanisation, qui conduisent bien souvent à l'abandon des cultures...

Sur Pierrefeu, ce chiffre de 769 ha sous pression peut paraître important alors que l'on a une plaine viticole bien concentrée. Mais l'existence d'un mitage léger et la présence probable de nombreux cabanons au sein des vignobles créent ce phénomène de pression accentuée, qui dans les faits existe bien souvent, car un cabanon est un élément très recherché par des non agriculteurs.

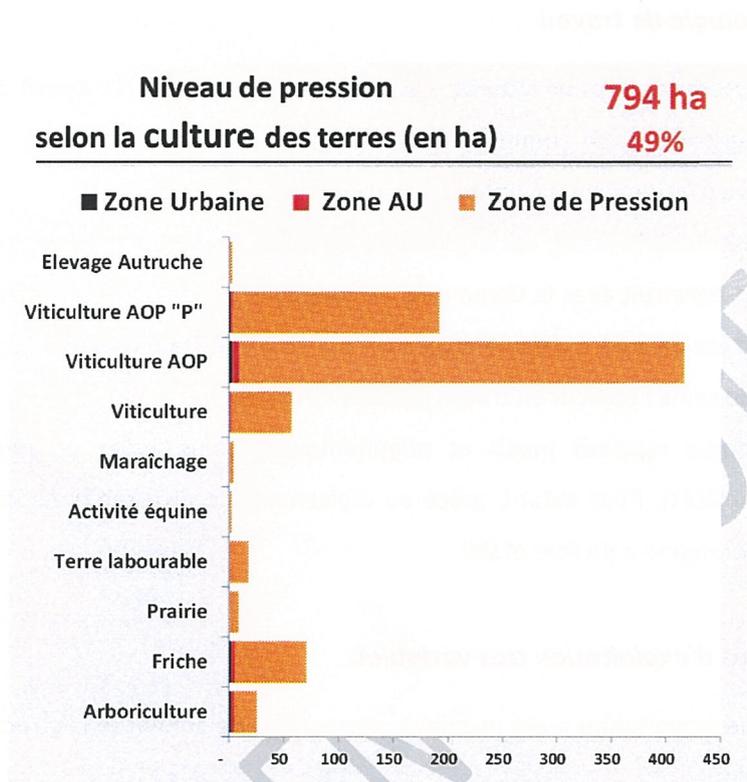
Ainsi, regardons l'état actuel des pressions par type de culture, et notamment sur les terres actuellement en friches qui ont pu être recensées.



A Commune viticole, la pression humaine s'exerce donc avant toute chose sur les terres viticoles. Les espaces en AOP Côtes de Provence et Côtes de Provence – Pierrefeu sont donc les plus touchés en théorie avec 621 ha sous pression, dont 13 ha en zone U ou AU. On peut espérer et supposer que l'appellation sera un frein suffisant à ces pressions, car cette délimitation est bien souvent respectée et très bien défendue par les viticulteurs et l'INAO.

Reste 187 ha de terres non concernées par ces appellations pour lesquelles, il y a donc un moyen de défense en moins, concernant plusieurs types de cultures et d'usages agricoles sur la Commune. Parmi elles, 70 ha de friches actuellement recensées sont sous pression, dont 5 ha seulement dans les zones U et AU, où leurs présences est la plus logique. Ainsi, 65 ha de terres en friche connaissent

actuellement des pressions indirectes, et l'affirmation d'une volonté de les voir cultiver, soit par une animation spécifique, soit par un classement par un zonage agricole renforcé peuvent être autant d'incitation à les voir réinvesties.



## II. Diagnostic socio-économique

### 1. Méthodologie de travail

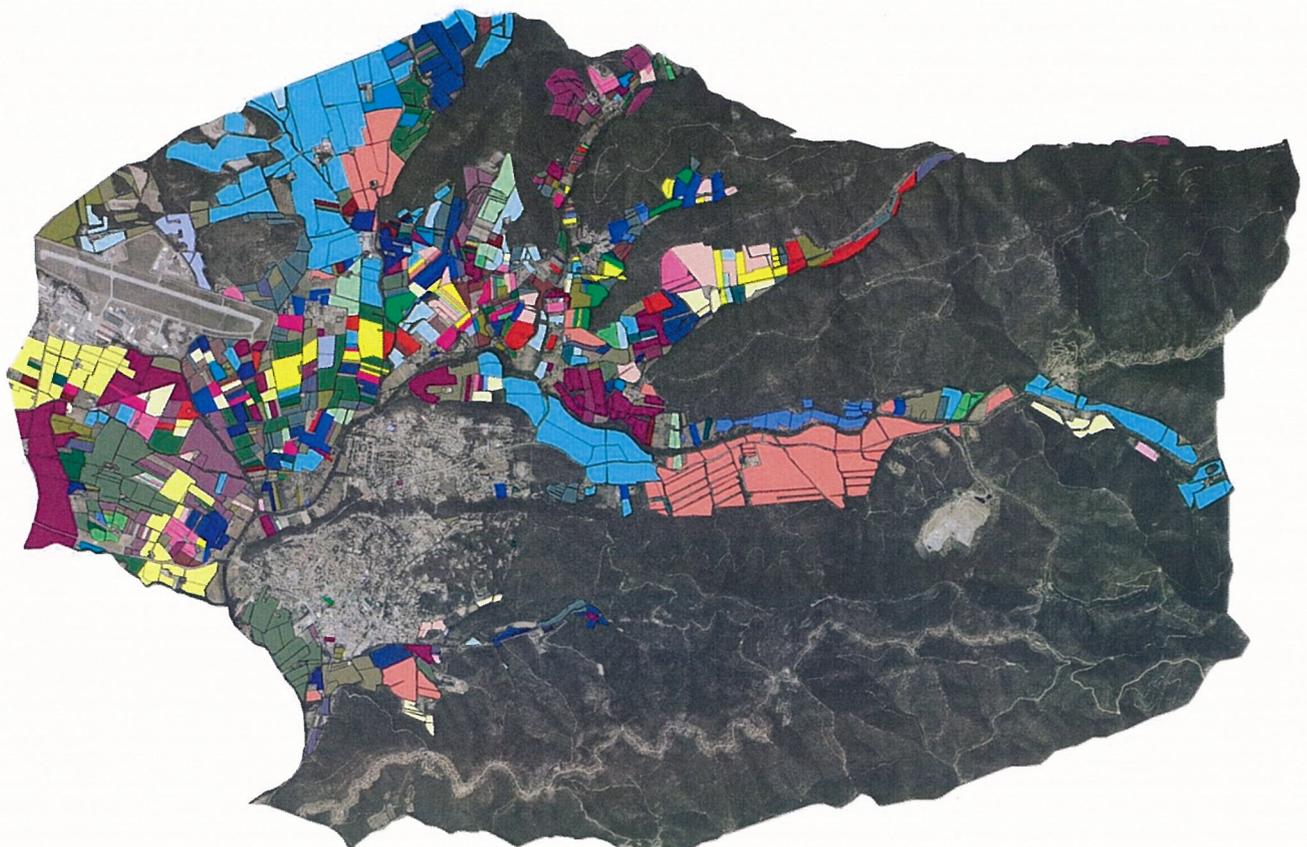
Pour réaliser l'analyse socio-économique de l'agriculture communale, un travail d'enquête auprès des exploitations agricoles de la commune a été conduit (exploitations qui ont leur siège sur la commune et/ou qui exploitent sur la commune de Pierrefeu-du-Var).

Pour ce faire, il a été établi le listing des exploitants agricoles, après échange avec un référent local. Le questionnaire, co-construit avec la Commune, accompagné d'une note explicative de l'outil Zone Agricole Protégée, a été adressé à chaque exploitant par courrier. De plus, une réunion a eu lieu afin d'expliquer aux exploitants l'objectif du travail lancé et l'outil ZAP.

Malgré de nombreuses relances (mails et téléphoniques), nous avons eu peu de retour (28 questionnaires complétés). Pour autant, grâce au croisement de diverses données, le profil socio-économique de la commune a pu être établi.

### 2. Des tailles d'exploitation très variables

Le foncier de chaque exploitation a été numérisé permettant de connaître la structure foncière des exploitations agricoles.



Une couleur représente le foncier d'une exploitation agricole (professionnelle ou non professionnelle).

Cette cartographie met en exergue des ilots d'exploitation regroupés sur certaines entités communales notamment sur l'unité agricole du Portanier ou bien au nord de la commune. Ces ilots correspondent à du foncier d'exploitations professionnelles en cave particulière. On compte 3 exploitations qui exploitent sur la commune de Pierrefeu-du-Var plus de 50 ha chacune soit 415 ha exploités au total par ces 3 exploitations.

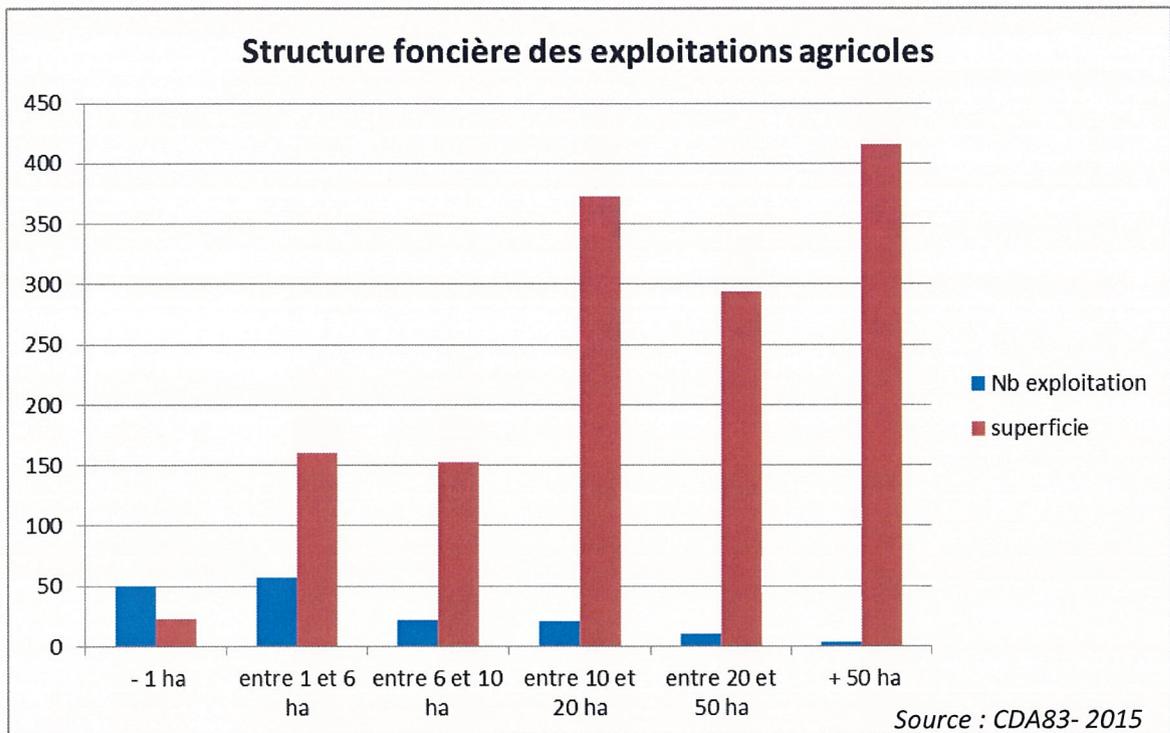
Au sein de la plaine agricole, on retrouve un patchwork d'exploitations professionnelles et non professionnelles avec des tailles d'exploitation plus diversifiées :

- 10 exploitations détenant entre 20 et 50 ha chacune exploitent au total 290 ha. Il s'agit de foncier de caves particulières et de coopérateurs ;
- 21 exploitations détiennent entre 10 et 20 ha chacune soit 375 ha exploités au total ;
- 22 exploitations cultivent entre 6 et 10 ha chacune soit un peu plus de 150 ha exploités au total.

Enfin, on compte de nombreuses exploitations agricoles « non professionnelles », hors maraichage et élevage, présentes sur la commune :

- 57 exploitations cultivent entre 1 et 6 ha chacune soit près de 160 ha exploités au total ;
- 50 exploitations détiennent moins d'un hectare ce qui représente environ 25 ha de foncier sur la commune.

Cette classification par taille d'exploitation est détaillée ci-après :



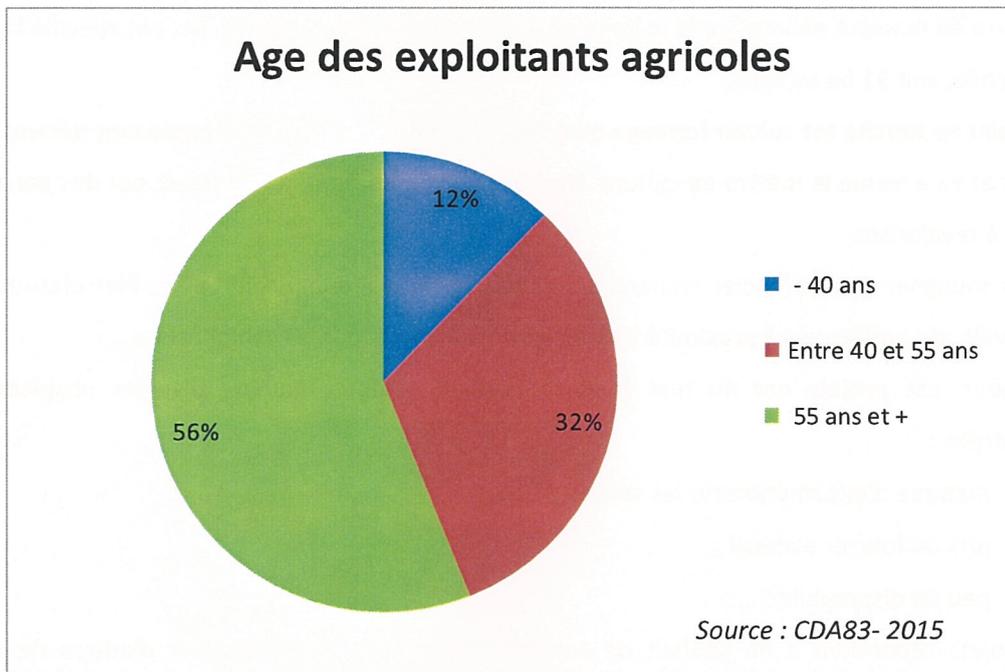
Outre les tailles très variables d'exploitation agricole, ces données mettent en lumière la part des exploitations agricoles professionnelles et non professionnelles. On compte près de 170 exploitations agricoles sur la commune dont un peu plus de 30% sont des exploitations professionnelles.

### ***3. Un nécessaire renouvellement des générations à engager***

Selon nos données, l'âge des exploitants agricoles est relativement élevé. Cette tendance est nationale.

On compte seulement 12% des exploitants qui ont moins de 40 ans. Une population agricole qui a dû mal à assurer le renouvellement des générations avec un nombre de départ à la retraite plus important que le nombre d'installation.

32% des exploitations ont entre 40 et 55 ans, groupé au moins de 40 ans, cela représente moins de la moitié des exploitants qui ont moins de 55 ans. Au-delà, on compte donc 56% des exploitants qui ont plus de 55 ans. Cet âge de 55 ans est un seuil à partir duquel les exploitants vont prochainement penser à leur transmission ou du moins, c'est l'âge à partir duquel il faut commencer à sensibiliser les exploitants à l'enjeu de la transmission.



Parmi les exploitants qui ont répondu aux questionnaires d'étude, 14 ont 55 ans et plus. Leur projet de transmission se répartit comme suivant :

- 7 ont une transmission assurée dans le cadre familial ;
- 7 n'ont pas de transmission. Sur ce point, cela représente une superficie de 58.5 ha.

Cette dernière information est importante et montre l'enjeu d'accompagner les cédants sans repreneur dans un projet de transmission.

#### **4. Les projets des exploitations agricoles**

Le questionnaire visait également à recueillir auprès des exploitations agricoles leurs projets en termes de :

- Agrandissement surfacique ;
- Diversification culturelle ;
- Agritourisme ;
- Constructions en bâtiments agricoles.

Seul sur le sujet de la diversification culturelle, aucun projet n'a été identifié.

#### **Projets d'agrandissement surfacique**

11 exploitants ont fait part de leur projet d'agrandir leur exploitation. Il n'a pas été possible de connaître de manière exhaustive le volume en surface recherché. 6 exploitants ont spécifié la surface recherchée, soit 31 ha au total.

Le foncier recherché est soit en fermage ou à l'achat pour 10 exploitant. 1 exploitant détient déjà ce foncier et va à terme le mettre en culture. Nombre d'exploitants sont intéressés par des parcelles en friches à revaloriser.

Il est à souligner que le foncier recherché se situe sur la plaine agricole Cuers, Pierrefeu-du-Var et Puget Ville, de préférence à proximité de foncier déjà exploité par les exploitations.

A ce jour, ces projets ont du mal à se concrétiser compte tenu de diverses problématiques rencontrées :

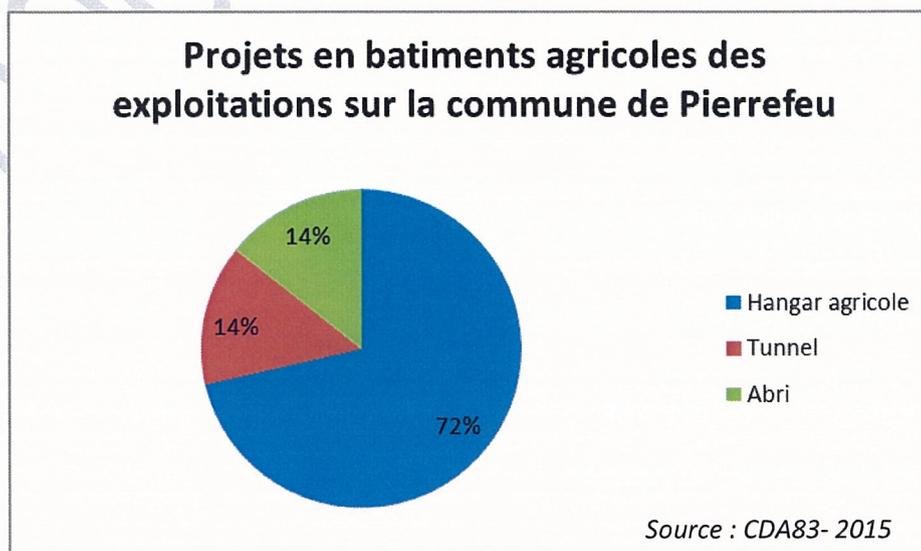
- manque d'information sur les ventes ;
- prix du foncier excessif ;
- peu de disponibilité ....

Ces projets répondent à un souhait de conforter son exploitation ou pour d'autres de viabilité économique, pour exemple, un exploitant vient de perdre des fermages, pour maintenir son système d'exploitation, il est en recherche active de foncier.

### **Projets de bâtiment agricole**

7 exploitants ont un projet de construction de bâtiments techniques agricoles sur la commune. On compte davantage de projets en réalité, mais les autres projets se localisent sur les communes avoisinantes.

Il s'agit principalement de projet de hangar agricole sur des exploitations qui ont déjà un siège d'exploitation.



### **Agritourisme**

Il est à souligner qu'un exploitant de la commune a un projet œnotouristique. Toutefois, ce projet va se localiser sur une commune avoisinante à Pierrefeu-du-Var qui pourra avoir des retombées sur la commune.

Le projet est à un stade d'étude/réflexion.

### **5. Le territoire vu par la profession agricole**

Le questionnaire a posé des questions ouvertes aux exploitants afin de connaître leur point de vue sur le territoire agricole.

Atouts	Faiblesses/Menaces
Aire AOC AOP Côtes de Provence et la dénomination de terroir	Projet de Ligne Nouvelle
Qualité et notoriété du vin	Manque de publicité et d'évènement pour valoriser les productions
Terroir	Extension des zones constructibles au détriment terres agricoles
Cave Coopérative	Manque d'eau
Soutien de la municipalité	Prix du foncier
Préservation des terres et empêchement de l'urbanisation de la plaine	La concurrence avec les « gros » investisseurs
Attrait touristique	Pression foncière lié à la proximité de la métropole
Beauté du site/ Plaine agricole	Pas d'entraide entre agriculteurs
Vin Rosé	Problème d'accès aux points de vente
	Manque de terres pour installer

Parallèlement, différentes problématiques ont été inventoriées par les exploitants dont certains points recourent les faiblesses citées précédemment :

- Manque de foncier agricole pour conforter son exploitation, « installer ses enfants », pallier à la perte de fermage, ...
- Morcellement du foncier ;

- Prix du foncier agricole ;
- Accès aux parcelles (inondabilité des accès, manque entretien buse/ruisseaux...) ;
- Dégâts aux cultures par les sangliers ;
- Gestion administrative de l'exploitation/ Recrutement de personnel ;
- Contraintes environnementales ....

### **6. Propositions de la profession agricole**

Face aux problématiques identifiées, un certain nombre d'exploitants ont proposé différentes idées d'intervention :

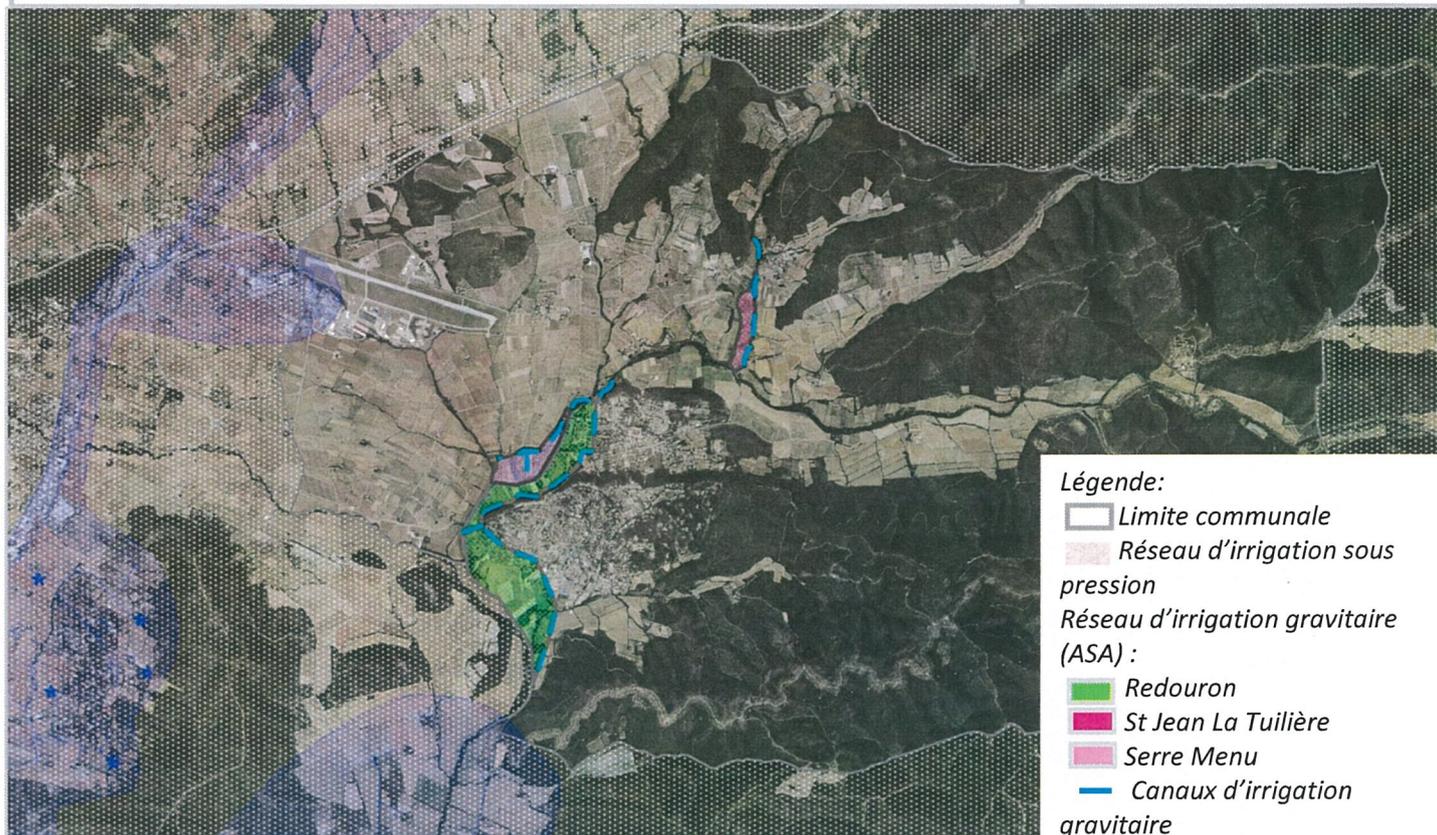
- Communication à l'export sur le rosé ;
- Actions de valorisation du terroir et du produit (événement haut de gamme...) ;
- Intervention SAFER ;
- Protection du territoire et des agriculteurs ;
- Irrigation agricole ;
- Prioriser l'acquisition de terres par les viticulteurs de la commune ;
- Maintenir le tissu coopératif ;
- Bloquer les projets à des fins non agricoles ;
- Mettre en place un plan Sanglier....

Certains de ces points, relatifs au foncier agricole, sont précisés dans la partie II du présent rapport.

Sur le sujet de l'irrigation agricole, des attentes fortes de la profession ont été formulées. Ces attentes ont été prises en compte par la commune dans le cadre de l'étude de faisabilité en cours par la SCP (livrée 1<sup>er</sup> trimestre 2016). Cette demande est issue d'acteurs locaux (40 coopérateurs/ 10 domaines concernés) pour une desserte multi-usage de la plaine. Une ASA de la commune (ASA Redouron) est intéressée par la conversion de son réseau sous pression.

## Réseaux d'irrigation agricole sur la commune de Pierrefeu-du-Var

Source: CDA 83 – Base HYDRA  
Fond: BD ORTHO 2011® - C-IGN PFAIR 2000  
Edition : Novembre 2015



Les 3 ASA de la commune ont actuellement pour usage :

	Superficie irriguée (ha)	Superficie irrigable (ha)	Productions irriguées	Usages
ASA du Redouron	20	96	40% prairie - 10% arboriculture 40% fourrage - 10% autres	70% agricole 10% jardin
ASA du Canal St Jean La Tuilière	NC	11	80% maraichage 20% prairie	100% jardin
ASA du Canal du Serre Menu	NC	20	35% viticulture - 30% maraichage 30% arboriculture - 5% autres	20% agricole 80% jardin

## PARTIE II. PROPOSITIONS D'INTERVENTIONS FONCIERES

Le diagnostic agricole a mis en exergue différentes problématiques foncières. Au regard de ces éléments, il est proposé à la collectivité différents outils.

### I. Assurer une veille foncière

La dynamique agricole de la commune de Pierrefeu-du-Var est un point fort à consolider. D'un point de vue foncier, cette pérennisation passe par la sécurisation de l'outil de travail, qu'est la terre agricole et par une vigilance des mouvements du marché foncier et d'éventuelles problématiques.

La notion de terroir et l'identité communale sont fortement rattachées à la dynamique agricole et plus spécifiquement viticole, aussi, il est important d'être attentif aux activités pouvant avoir un effet négatif (décharge sauvage...).

Sur la commune, on retrouve quelques cas de spéculation foncière, sur lesquels il est important d'avoir une attention particulière. Des outils SAFER peuvent répondre à ces problèmes. Pour illustrer cela, on a pu identifier des annonces de vente de foncier « agricole » :

**Terrain avec cabanon**



3 PHOTOS DISPONIBLES

feahion70 • Mac en ligne le 2 décembre à 13:22

**Prix :** 100 000 €

Ville : Pierrefeu-du-Var  
Code postal : 83390

Type de bien : Terrain  
Pièces : 1  
Surface : 4 997 m<sup>2</sup>

[Voir sur la carte](#)

**Description :**  
Terrain de 4997 m<sup>2</sup> plat avec deux terrasses en pavés. CCP cabanon occasionnel de 10 m<sup>2</sup> idéal pour loisirs ou projet agricole prix à débattre

**Terrain agricole BIO**



3 PHOTOS DISPONIBLES

net\_83400 • Mac en ligne le 12 novembre à 15:05

**Prix :** 44 000 €

Ville : Pierrefeu-du-Var  
Code postal : 83390

Type de bien : Terrain  
Surface : 3 720 m<sup>2</sup>

[Voir sur la carte](#)

**Description :**  
Vends terrain agricole "Bio" de 3720 m<sup>2</sup> quartier La Bresolère à Pierrefeu.  
Mange et poteau EDM sur le terrain. Climat Rose sans inondable sur le Plot.  
Très arboré. Rivière en bordure avec accès.

Parallèlement, sur le territoire communal, on a également repéré des parcelles en friche en vente ou encore des dépôts en zone agricole.



Ces problématiques sont à relativiser car elles restent exceptionnelles. Pour autant, il est important d'être vigilant sur les mouvements du marché ou activités qui s'y déroulent.

Dans ce cadre, la surveillance du marché foncier est réalisable au travers d'une **convention SAFER** (Convention d'Intervention Foncière) qui est un outil de veille et d'alerte des mouvements du marché foncier agricole.

De plus, au travers de ces **pouvoirs de police**, le Maire peut exercer un contrôle d'éventuelles « dérives » en zone agricole afin de s'assurer de la bonne vocation agricole du territoire.

Enfin, la commune, dans un souci de lutter contre des permis de construire déposés en zone agricole pour lesquels un doute subsiste sur la finalité agricole du projet, peut saisir la « Commission Tripartite ». Cette Commission d'examen des recours gracieux déposés suite à un arrêté de refus de permis de construire en zone agricole, commission informelle, est un outil d'aide à l'examen des demandes de recours gracieux déposés suite à un refus d'autorisation de construire en zone agricole. Cette commission fait l'objet d'une présidence tripartite assurée par les représentants des organismes membres désignés ci-dessous :

- La Chambre d'Agriculture du Var ;

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;
- L'Association des Maires du Var.

Les 3 outils proposés dans cette partie sont présentés de manière plus détaillés dans le livret des Annexes accompagnant le rapport d'étude.

## II. Mettre en place une ZAP en complément du PLU

### 1. Présentation de l'outil Zone Agricole Protégée - ZAP

La mobilisation de l'outil ZAP nécessite une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». Cet outil est complémentaire au document d'urbanisme communal et renforce la vocation agricole du territoire. C'est un outil beaucoup plus pérenne dans le temps que le zonage règlementaire d'un document d'urbanisme.

#### **Cadre législatif**

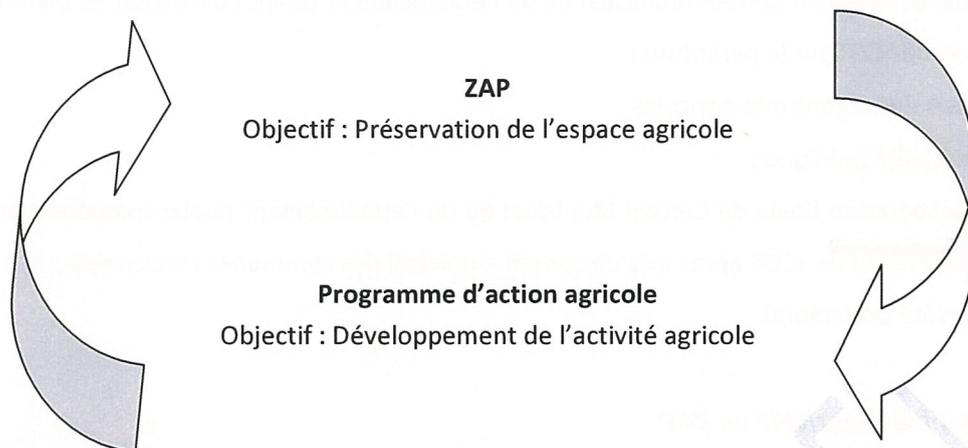
Les ZAP, outil issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 complétée par un décret d'application de 2001, et codifiée dans le code rural - Article L.112-2, sont des « zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ».

#### **Objectifs**

En effet, l'objet d'une ZAP est d'ériger la « vocation agricole » d'une zone en « servitude d'utilité publique » et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes aux documents d'urbanisme tels que les SCoT et les PLU.

Elle a vocation à créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et elle inscrit l'usage du sol dans la durée. Cette notion de durabilité instituée par la ZAP est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leur exploitation et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité.

La mise en place d'une ZAP permet ainsi d'affirmer le zonage agricole. Il est important de souligner que la ZAP est une simple délimitation de zone. Dans ce cadre, il est important d'accompagner l'outil ZAP, d'une véritable réflexion sur l'agriculture communale avec un programme de pérennisation de l'agriculture conjuguant préservation et développement agricole.



### **Acteurs**

Elles 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'INAO dans les secteurs en zone AOC et de la CDOA. Le public est également consulté au travers de l'enquête publique.

### **Modalités**

Elles sont annexées au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Une fois la ZAP arrêtée par le Préfet, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou écologique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA. En cas d'avis négatif de l'une d'entre elles, le changement ne peut être effectué que sur avis motivé du Préfet.

Cependant, le changement de mode d'occupation des sols n'est pas soumis aux éléments précédents quand il relève d'une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et quand le terrain est situé à l'intérieur d'un POS rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le dossier de ZAP se compose d'un rapport de présentation, d'un plan de situation et d'un plan de délimitation.

Procédure de mise en place d'une ZAP :

- délibération du Conseil Municipal ou de l'établissement public compétent en matière de PLU ou de SCOT ;
- délimitation du périmètre ZAP ;

- délibération du Conseil Municipal ou de l'établissement public compétent en matière de PLU ou de SCOT sur le périmètre ;
- avis des organismes agricoles ;
- enquête publique ;
- délibération finale du Conseil Municipal ou de l'établissement public compétent en matière de PLU ou de SCOT après avis du conseil municipal des communes concernées ;
- arrêté préfectoral.

### **Constructibilité agricole en ZAP**

La ZAP est un périmètre que l'on soustrait de la pression foncière. Au sein de ce périmètre, dans le cas d'une commune dotée d'un document d'urbanisme en vigueur, c'est le règlement de la zone agricole du PLU qui s'applique.

Ainsi, en termes de construction nécessaire aux exploitations agricoles, il n'y a pas d'évolution liée à la mise en place d'une ZAP.

### **2. Retour d'expérience de la 1<sup>ère</sup> ZAP Varoise**

Le 31 Mai 2013, l'arrêté préfectoral de création de la ZAP de La Roquebrussanne a institué la première ZAP du département.

Elle couvre 1 081 ha soit 30% du territoire communal. Elle comprend la zone agricole ainsi que des espaces boisés en AOC Coteaux Varois. Sa mise en place repose sur un travail de longue haleine rythmé par la réussite de différentes étapes :

- un long travail d'échange (2009-2010) avec les élus communaux, les partenaires institutionnels et la profession ;
- l'élaboration du rapport de présentation de la ZAP (2011) ;
- une phase de validation du dossier (2012-2013) conduite auprès des structures compétentes, de la population,...

La ZAP de La Roquebrussanne, 1<sup>ère</sup> ZAP du Var et 2<sup>ème</sup> ZAP de la Région PACA, est un choix politique et économique pertinent et adapté à la situation de la commune. Cette ZAP et la délimitation de son périmètre s'expliquent par : la situation géographique de la commune à proximité d'agglomérations (pression urbaine forte), la présence de nombreux agriculteurs sur le territoire dont il est nécessaire de protéger durablement le foncier.

La mise en place de cette ZAP a été précédée d'un important travail de diagnostic comprenant :

- une analyse spatiale : inventaire du mode d'occupation des sols agricoles avec un zoom sur les friches ;
- une analyse socio-économique des exploitations : chaque exploitation agricole a été rencontrée afin de connaître leur caractéristique et projet et également d'échanger sur l'outil ZAP ;
- une analyse sur le potentiel de diversification culturelle de la commune.

Ce travail de diagnostic a également été l'occasion de définir les pistes d'un projet agricole. En effet, la Commune de La Roquebrussanne a souhaité accompagner cette ZAP d'un véritable projet agricole, adapté à ce territoire et son activité agricole spécifique, pour agir directement sur le développement économique des structures agricoles. Un programme d'actions a été défini pour la ZAP. Exemple d'actions poursuivies :

- la lutte contre la pression foncière (développer une politique de lutte contre l'inculture, permettre aux exploitants agricoles de concrétiser leur projet, limiter les conflits de voisinage, ...)
- la gestion et mise en service d'équipements collectifs (entretien des chemins et ruisseaux, mettre en place une borne de lavage et remplissage,...)
- le développement d'une activité économique viable et respectueuse de l'environnement (développer les circuits courts...).

Un an après sa mise en place, la commune perçoit les premiers résultats: dynamique agricole accrue, début de prise de conscience des effets de l'outil par les propriétaires, d'autres communes du territoire intéressées par la mise en place de l'outil.

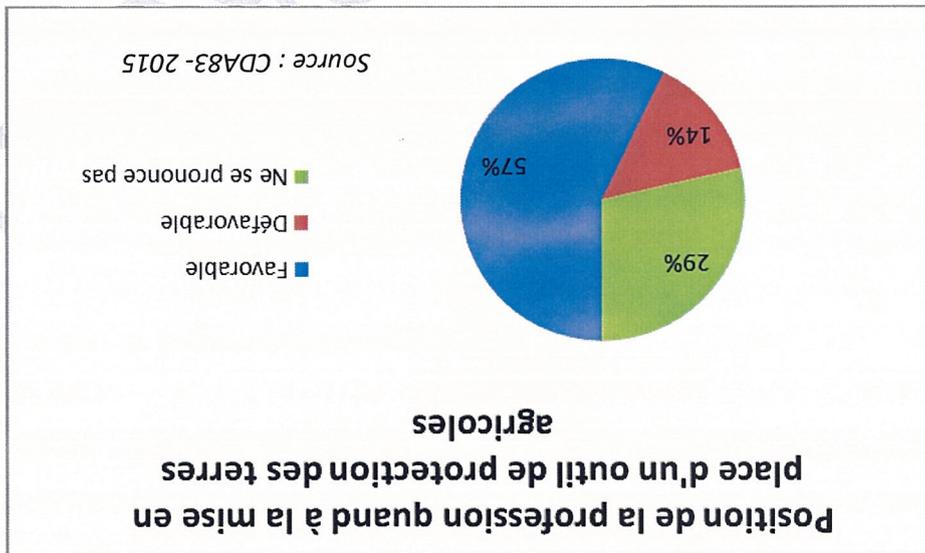
### ***3. Opportunité de ZAP sur la commune de Pierrefeu-du-Var***

La mise en œuvre de la ZAP sur une commune telle que Pierrefeu-du-Var semble opportun en vue de :

- De la proximité avec l'agglomération Toulonnaise qui génère des pressions urbaines ;
- De la qualité du terroir agricole ;
- De la qualité des productions agricoles ;
- Du rôle joué par la plaine agricole dans le continuum de la dépression permienne ;
- De la dynamique de l'agriculture communale

Ces arguments justifient la mise en place d'une ZAP au regard de l'article L.112-2 du Code Rural.

La profession a été interrogée sur la mise en place d'un outil de préservation des terres agricoles du type ZAP, les résultats sont les suivants :



Ce retour ne concerne que les exploitants qui ont répondu au questionnaire.

Au regard de bassin agricole auquel appartient la commune de Pierrefeu-du-Var, il semble opportun que la mise en œuvre de la ZAP dépasse les limites communales.



Comme le montre la carte précédente, il est opportun d'avoir une réflexion territoriale avec les communes de Cuers, Puget Ville et Carnoules pour avancer sur ce projet. Il est important de souligner que ces communes ont également cette réflexion mais à un stade moins avancé que Pierrefeu-du-Var.

Cet outil est présenté de manière plus détaillé dans le livret des Annexes accompagnant le rapport d'étude.

### III. Mobiliser le foncier agricole à potentiel

Le diagnostic agricole a mis en exergue des espaces à potentiel agricole aujourd'hui non exploités et parallèlement un nombre important de projet d'agrandissement surfacique des exploitations agricoles.

Des pistes d'interventions sont à étudier pour mobiliser ce foncier.

#### 1. Lutter contre les friches

En premier lieu, la commune dispose de foncier en friche dans sa plaine agricole qu'il pourrait être intéressant de mobiliser.

Comme cela a été précisé précédemment, tout le foncier n'est pas mobilisable (100 ha) mais un travail ciblé sur des entités agricoles en friche pourrait être conduit.

Ce travail est à focaliser sur des entités agricoles d'environ 5 ha, à titre d'illustration, différents sites ont été exposés dans la partie diagnostic :

- Périmètre ASA à potentiel de diversification
- Unité en AOP AOC Côtes de Provence
- ...

Pour mobiliser ce foncier, la collectivité peut lancer un travail d'animation foncière auprès des propriétaires pour remettre sur le marché agricole (location ou vente) ce foncier. La SAFER, au travers de la Convention d'Aménagement Rurale (CAR) peut accompagner la collectivité dans ce projet.

Cet outil est présenté de manière plus détaillé dans le livret des Annexes accompagnant le rapport d'étude.



conduire sur les secteurs impactés au travers de relais professionnels ou lors de projets de replantation/reconquête agricole.

Cette fiche est jointe dans le livret des Annexes accompagnant le rapport d'étude.

DOCUMENT PROJET

## TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>1</b>
<b>PARTIE I. DIAGNOSTIC AGRICOLE COMMUNAL</b> .....	<b>2</b>
<b>I. Diagnostic spatial et Foncier</b> .....	<b>2</b>
1. Un bassin agricole dépassant les limites communales.....	2
2. Agriculture et Urbanisme .....	5
3. Une identité viticole prépondérante.....	8
4. Un faible potentiel de reconquête agricole en plaine.....	17
5. Un potentiel de reconquête, voire conquête, agricole en milieu boisé.....	20
6. Le marché foncier .....	27
<b>II. Diagnostic socio-économique</b> .....	<b>52</b>
1. Méthodologie de travail .....	52
2. Des tailles d'exploitation très variables.....	52
3. Un nécessaire renouvellement des générations à engager .....	54
4. Les projets des exploitations agricoles.....	55
5. Le territoire vu par la profession agricole .....	57
6. Propositions de la profession agricole.....	58
<b>PARTIE II. PROPOSITIONS D'INTERVENTIONS FONCIERES</b> .....	<b>60</b>
<b>I. Assurer une veille foncière</b> .....	<b>60</b>
<b>II. Mettre en place une ZAP en complément du PLU</b> .....	<b>62</b>
1. Présentation de l'outil Zone Agricole Protégée - ZAP .....	62
2. Retour d'expérience de la 1 <sup>ère</sup> ZAP Varoise .....	64
3. Opportunité de ZAP sur la commune de Pierrefeu-du-Var .....	65
<b>III. Mobiliser le foncier agricole à potentiel</b> .....	<b>67</b>
1. Lutter contre les friches.....	67
2. Mobiliser le foncier boisé .....	68
3. Assurer le renouvellement des générations.....	68
<b>IV. Lutter contre l'érosion des sols</b> .....	<b>68</b>