



**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer du Var**

**Stéphanie Maillard**  
Service Agriculture et Forêt  
Bureau du Développement Rural  
Téléphone 04 94 46 82 99  
Courriel : [stephanie.maillard@var.gouv.fr](mailto:stephanie.maillard@var.gouv.fr)

Toulon, le 18/05/2022

**Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture  
Procès-verbal de la réunion du 04 avril 2022**

La Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture s'est réunie le 04 avril 2022 à 9H30, communauté de communes "Cœur du Var", Quartier Précoumin, Route de Toulon 83340 Le Luc, sous la présidence de Madame Anne RABAULT, Cheffe du Service Agriculture et Forêt de la DDTM du Var, représentant Monsieur le Préfet du Var.

Annexes PV : CDOA du 18 octobre 2021  
Annexe 1 : Présentation de la ZAP du Pradet  
Annexe 2 : Présentation de la ZAP de Figanières  
Annexe 3 : Présentation de la ZAP de Pierrefeu  
Annexe 4 : Présentation CDOA  
Annexe 5 : Présentation évolutions de la PAC

**Membres présents :**

**Membres ès qualités :**

- Monsieur Stéphane THOLLON représentant le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

**Représentants des activités de transformation des produits de l'agriculture :**

**Au titre des entreprises agroalimentaires non coopératives :**

- Madame Isabelle DAZIANO

**Représentants des organisations syndicales d'exploitations agricoles à vocation générale :**

**Au titre de la FDSEA :**

- Monsieur Sylvain AUDEMARD

Au titre des Jeunes Agriculteurs :

- Monsieur Laurent AUDIFFREN
- Monsieur Nicolas DORMONT

Au titre de la Confédération paysanne :

- Monsieur Vincent ARCUSA

Au titre de la Coordination rurale :

- Monsieur Max BAUER

Représentant du financement de l'agriculture :

- Monsieur Alain SENEQUIER

Représentant des fermiers métayers:

- Monsieur David BOURG

Représentant des propriétaires agricoles:

- Monsieur Josué MORAND

Représentant d'associations de protection de la nature:

- Monsieur Patrick GUILLON
- Monsieur Alain MILLANELLO

Personnes qualifiées

- Madame Myriam MORETO
- Monsieur Jérôme CHATELET

**Experts et invités présents :**

- Monsieur Bruno VIEUVILLE, de la SAFER PACA (Var),
- Monsieur Ludovic VELEZ, du crédit agricole Provence Cote d'Azur
- Monsieur Fabien TERRAS, notaire
- Madame Emmanuelle LAN, chambre d'agriculture du Var
- Madame Stéphanie MAILLARD, de la DDTM du Var,
- Monsieur Alain LAUGIER, commune de Figanières,
- Madame Marine NIRONI, commune du Pradet
- Madame Valérie RIALLAND, adjointe au maire du Pradet
- Madame Céline MORISSON Commune de Pierrefeu du Var
- Madame Priscilla BRACO adjointe au maire de Pierrefeu du Var

**Membres et experts excusés**

Monsieur le Président du Conseil Régional de PACA,  
Monsieur le président du Conseil Départemental du Var  
Monsieur le Président de la communauté de communes « Cœur du Var »  
Monsieur le Directeur départemental des finances publiques,

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SAF - CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone : 04 94 46 83 83  
Courriel : [ddtm-saf@var.gouv.fr](mailto:ddtm-saf@var.gouv.fr)  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

Monsieur le Président de la caisse de Mutualité Sociale Agricole,  
Monsieur Sébastien PERRIN et Monsieur Nicolas PERRICHON de la Chambre d'Agriculture du Var,  
Monsieur Patrick TOCHOU représentant des activités de transformation des produits de l'agriculture au titre des entreprises agroalimentaires coopératives,  
Monsieur Jacques BONHOMME et Madame Andrée PELLEGRINO de la FDSEA,  
Monsieur Nicolas DREYER de la Confédération paysanne,  
Madame Florence CARLINI représentante des salariés agricoles,  
Monsieur Emmanuel BAUGNET, représentant de la distribution des produits agro-alimentaires,  
Madame Mireille KENNEL, représentante de la distribution des produits agro-alimentaires au titre du commerce indépendant de l'alimentation,  
Monsieur Christian MERCIER, représentant de la propriété forestière,  
Madame Marie Dominique GOFFINET-MELOYIAN, représentante de l'artisanat,  
Monsieur Bernard FONTAINE, représentant des consommateurs,  
Monsieur Daniel BIELMANN, représentant du Parc National de port Cros.

Mme RABAULT ouvre la séance en remerciant les membres de leur présence puis se présente en qualité de nouvelle cheffe du service agriculture et forêt de la DDTM du Var et demande à ce que soit fait un tour de table.

### **1) Approbation du procès-verbal de la CDOA du 18 octobre 2021**

Mme RABAULT s'enquiert auprès des membres de la CDOA d'éventuelles remarques concernant le PV de la dernière réunion.

Aucune observation n'étant formulée sur le procès-verbal de la CDOA du 18 octobre 2021, celui-ci est approuvé à la majorité, une abstention.

### **2) Avis de la CDOA sur les projets de Zone Agricole Protégée (ZAP)**

Mme Emmanuelle LAN de la Chambre d'Agriculture du Var présente les 3 projets de ZAP soumis à l'avis des membres de la CDOA en présence des représentants de chaque commune.

- Commune du Pradet

Mmes Marine NIRONI et Valérie RIALLAND adjointe au maire du Pradet prennent place et présentent le projet (cf. support de présentation en annexe 1 du présent PV).

La commune informe que des actions concernant l'animation foncière seront mises en place après la création de la ZAP.

M. VIEUVILLE indique que la création de ZAP ne modifie pas immédiatement le marché foncier, cela demande du temps.

La commune du Pradet explicite que la ZAP sera un outil supplémentaire. Il est également fait référence à l'installation de caravanes au niveau de la Cibonne. Les plaintes des riverains s'avèrent nécessaires pour faire évoluer le dossier de préemption de la commune.

M. AUDEMARD souhaite recevoir les dossiers qui ne sont pas suivis pas le procureur. Il indique également que le commissaire du gouvernement se base sur des prix « faux ».

M. VIEUVILLE informe les membres de plusieurs contentieux en cours.

M. BAUER présente l'exemple des 78ha de la ZAP sur la commune de La Garde qui n'ont pas provoqué la baisse des prix du foncier agricole. De nombreuses parcelles s'avèrent détériorées ou enrichies ce qui s'avère contre productif en permettant notamment l'installation de sanglier.

Des exemples de ZAP dans le Haut-Var démontrent leur utilité avec la disparition des friches, l'installation de jeunes agriculteurs.

En zone littorale, l'action des ZAP s'avère plus compliquée. C'est un outil préalable, mais il faut ensuite se donner les moyens d'actions, définir une politique d'installation, de gestion des gibiers, nettoyage des ruisseaux.

M. BOURG confirme que la ZAP est un outil préalable indispensable, qui doit être mis en place, sans quoi le sujet n'avancera pas. Il confirme que la reconquête des friches en zone littorale est plus compliquée.

La commune du Pradet précise qu'elle va essayer de faire au mieux, mais le morcellement de parcelles peu rentables rend la tâche délicate.

M. AUDEMARD souligne la présence d'une métropole importante et donc le besoin d'un projet d'ensemble pour favoriser les installations.

M. ARCUSA souligne que si le foncier est protégé, la pression va se reporter sur le reste. Il illustre son propos en citant la commune de Pourcieux dont 100% des terrains agricoles font partie de la ZAP.

La commune du Pradet a fait le choix de ne pas mettre tous les terrains agricoles dans la ZAP, afin de préserver son homogénéité.

M. AUDEMARD précise qu'il faudra porter une attention particulière aux terrains agricoles hors ZAP.

La commune du Pradet indique que le SCOT est en cours de révision.

M. VIEUVILLE souligne la nécessité d'une animation foncière.

M. BAUER souhaiterait recenser toutes les serres abandonnées.

M. MOURAND indique que des ZAP de plus de 20 ans n'ont pas été suivies d'effets.

Les membres n'ayant plus de remarque à formuler, Mme RABAULT conclut les débats et fait procéder au vote.

**Vote de la CDOA : avis favorable à la majorité (une abstention).**

- Commune de Figanières

M. Alain LAUGIER de la commune de Figanières prend la parole.

M. LAUGIER explique que la commune de Figanières reçoit un certain nombre de demandes d'installations agricoles, mais se trouve confrontée à une urbanisation et une utilisation du sol problématiques. Elle souhaiterait redonner à ces terres leur caractère agricole.

La commune a le projet de se raccorder au canal de Provence.

L'enjeu de la ZAP est de limiter la spéculation foncière ainsi que les conflits de voisinage. Les points d'actions de la commune portent sur l'animation foncière et l'information sur l'outil de la mise en valeur des terres incultes.

Après cette introduction, Mme. LAN présente le diaporama détaillant le projet (cf. support de présentation en annexe 2 du présent PV).

M. AUDEMARD salue le fait que 100 % de la zone agricole du PLU soit classée en ZAP dans le projet.

M. MOURAND souligne l'enjeu d'une ZAP qui est, en plus de la protection de terres agricoles, la remise en culture. Il s'enquiert de la possibilité de travailler sur les baux ruraux, sur la location des terres agricoles.

M. ARCUSA explique que sur Pourcieux, un courrier d'information a été transmis à l'ensemble des propriétaires pour expliquer le principe des baux.

Un travail est mené par la chambre d'agriculture pour sensibiliser les propriétaires à cette thématique lors de réunions d'informations au cours desquelles un guide sur les baux ruraux leur est remis.

M. BAUER demande le soutien des notaires pour faire connaître la réglementation des baux ruraux auprès des propriétaires.

Maître Fabien TERRAS indique que le rôle de la profession est de promouvoir l'agriculture, mais il précise que le problème des baux se situe au niveau du montant du fermage qui ne rapporte pas suffisamment.

Le montant du prix du fermage est encadré par arrêté préfectoral. Un équilibre doit être trouvé entre propriétaire foncier et preneur en place.

M. VIEUVILLE relève que le seuil des surfaces des micros-parcelles n'a pas été modifié depuis des décennies. Il existe un régime dérogatoire sur les toutes petites parcelles par le biais de la location annuelle.

M. BAUER précise que le tarif du fermage est calculé sur la rentabilité de l'agriculteur.

M. MOURAND signale l'existence de nombreuses friches lors d'indivisions qui nécessitaient auparavant l'accord de l'ensemble des co-indivisaires.

M. LAUGIER indique qu'une réunion des agriculteurs s'est tenue en octobre. Beaucoup de questions ont eu trait au statut du fermage, aux propriétaires timorés, sur le statut du bail agricole avec blocage des terres pendant de nombreuses années. Il signale que les cabanons ont été sortis du périmètre de la ZAP.

Mme LAN indique qu'il s'agit uniquement d'une question d'affichage, le PLU s'applique donc de toute façon.

M. BAUER a fait une proposition de loi nommée Aire Urbaine de Production Agricole (AUPA) qui permet aux propriétaires de louer des petites surfaces. Il souligne le manque de volonté politique lors de la proposition de cette loi.

Les membres n'ayant plus de remarque à formuler, Mme RABAULT conclut les débats et fait procéder au vote.

**Vote de la CDOA : avis favorable à l'unanimité.**

- Commune de Pierrefeu du Var

Mmes Priscilla BRACO adjointe au maire de Pierrefeu du Var et Céline MORISSON prennent place.

Mme BRACO présente le projet de ZAP et explique que ce projet a bénéficié d'un arrêté par délibération en juin 2019, mais n'a pas été suivi par une procédure d'enquête publique. Un nouvel arrêté de projet de ZAP a été pris le 25 janvier 2022.

Le périmètre proposé se situe coté ouest de la commune. La commune a la volonté de débiter par le périmètre le plus impacté par la pression foncière.

Après cette introduction, Mme. LAN présente le diaporama détaillant le projet (cf. support de présentation en annexe 3 du présent PV).

M. BAUER indique que le problème de la pression foncière va se reporter sur l'autre zone et suggère d'enclencher la suite sans trop tarder.

Mme BRACO précise qu'il s'agit d'un choix politique sur la zone de plaine, la commune n'est pas fermée à un élargissement du périmètre de la ZAP a posteriori.

La ZAP couvre 915 ha soit 57% de la SAU. Les 2/3 de la SAU sont occupés par des agriculteurs à titre secondaire.

M. AUDIFFREN indique être partisan d'une ZAP sur l'ensemble de la SAU agricole d'une commune pour homogénéiser les pratiques sur l'ensemble des terres agricoles.

Mme BRACO indique que cet élargissement est envisagé d'ici la fin du mandat.

M. BAUER s'interroge sur la réalisation de ce projet en 2 temps au vu de sa lourdeur.

M. AUDEMARD positive en signalant que cette ZAP est un commencement de quelque chose.

Mme BRACO précise qu'il s'agit d'un projet commun avec Méditerranée Porte des Maures, qu'il existe un maillage au niveau intercommunalité.

M. AUDEMARD souligne que ce projet mis en place peut contrer le projet de Ligne Grande Vitesse (LGV).

Les membres n'ayant plus de remarque à formuler, Mme RABAULT conclut les débats et fait procéder au vote.

**Vote de la CDOA : avis favorable à la majorité (une abstention).**

Dans le cadre de l'évolution d'une ZAP, les membres de la CDOA souhaitent savoir si une modification et/ou un agrandissement de cette zone doivent être à nouveau soumis pour avis à la CDOA. Les textes étant succincts sur ce sujet, Mme RABAULT informe les membres que la réponse sera retranscrite après recherche dans le présent compte rendu.

### **3) Présentation de la loi n°2121-1756 du 23 décembre 2021 qui instaure une nouvelle procédure de contrôle des cessions de parts et actions de sociétés sur le marché du foncier agricole**

M. THOLLON décrit les grandes lignes de la loi n°2021-1756 du 23 décembre 2021 à partir de sa présentation (cf. support de présentation en annexe 4 du présent PV).

Au plus tard, à partir du 1er novembre 2022, un nouveau contrôle administratif va assurer la transparence et la régulation du marché sociétaire pour permettre d'orienter davantage de terres vers l'installation de jeunes agriculteurs.

La loi prévoit le déclenchement d'un mécanisme de contrôle à deux conditions cumulatives :

- l'opération sociétaire doit conduire à une prise de contrôle d'une société possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ;
- l'opération doit aboutir, par addition de toutes les surfaces agricoles possédées ou exploitées par le déclarant, à dépasser un seuil en surface défini par le préfet de région compris entre 1,5 et 3 fois la SAURM (Surface Agricole Utile Régionale Moyenne).

Il invite ensuite M. VIEUVILLE à s'exprimer, la SAFER aura en effet le rôle d'instruction des demandes d'autorisation relatives à cette loi.

M. VIEUVILLE souligne que se dessine un nouveau métier pour les SAFER. En fonction du seuil, l'incidence sera grande sur le nombre de dossiers. C'est pourquoi, il faut porter une attention particulière à la définition de ce seuil et veiller à ce qu'il ne soit pas trop haut. Le droit de préemption de la SAFER sur les parts sociales ne sera pas modifié.

Maître TERRAS souligne que la procédure dématérialisée devra être connue de l'ensemble des acteurs de la filière, notamment des avocats, et pas uniquement des notaires.

### **4) Évolutions réglementaires de la PAC**

Mme RABAULT informe ensuite les membres de la CDOA des évolutions réglementaires concernant la campagne PAC 2022 et la future programmation 2023-2027 (cf. support de présentation en annexe 5 du présent PV).

## 5) Questions diverses

En questions diverses, Mme. MAILLARD rappelle la procédure et le calendrier à respecter concernant les demandes d'autorisation d'exploiter. Elle présente également un petit point d'actualité sur le nombre de dossiers DJA (Dotations Jeunes Agriculteurs) et de demandes d'autorisation d'exploiter reçus.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12H30.

## 6) Retranscription après la CDOA de la réponse apportée par l'analyse des textes à la question suivante : « Une modification et/ou un agrandissement d'une ZAP, doivent-ils être à nouveau soumis pour avis à la CDOA ? ».

Le projet de modification et/ou un agrandissement d'une ZAP doivent être à nouveau soumis pour avis à la CDOA, ainsi qu'à la Chambre d'agriculture, à l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), et le cas échéant, aux organismes de défense et de gestion d'un produit bénéficiant d'un label rouge, d'une appellation d'origine, d'une indication géographique ou d'une spécialité traditionnelle garantie.

La Présidente de séance,

La Cheffe du Service  
Agriculture et Forêt

Anne RABAULT



