



VILLE DU
PRADET

MAIRIE LE PRADET

ZONE AGRICOLE PROTEGEE
– LE PRADET –

RAPPORT DE PRESENTATION



Septembre 2021



AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
VAR

ZONE AGRICOLE PROTEGEE
COMMUNE DU PRADET

Réalisation : Chambre Départementale d'Agriculture du Var

PREAMBULE	5
I. GENESE DU PROJET DE ZAP	6
1. La politique agricole communale.....	6
2. Les étapes de mise en place de la Zone Agricole Protégée	6
3. Choix de l’outil ZAP.....	7
4. Méthode utilisée	8
II. L’AGRICULTURE, COMPOSANTE TERRITORIALE A PRESERVER	9
1. Contexte territorial	9
2. Agriculture et urbanisme.....	11
3. Diagnostic foncier communal	12
III. UN ESPACE DE PRODUCTION A PRESERVER	28
1. Analyse du mode d’occupation agricole des sols.....	28
2. Un terroir de qualité à valoriser	32
3. Composante agricole et document d’urbanisme	34
4. Identification du potentiel de foncier en friche.....	35
5. Analyse socio-économique de l’activité agricole sur Le Pradet.....	40
III. PROPOSITIONS D’INTERVENTION FONCIÈRE ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	46
1. Objectif de préservation du foncier	48
2. Objectif de confortement et de développement de l’agriculture.....	52
IV. LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PRESERVEE ET ENCOURAGEE ...	56
1. Rappels règlementaires de la ZAP	56
2. Choix et justification	57
3. Zonage ZAP du Pradet.....	58
4. Réglementation au sein du périmètre de ZAP	60
V. Annexes	61
TABLE DES MATIERES	62

PREAMBULE

La commune du Pradet a lancé en novembre 2017, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture du Var, une étude agricole sur son territoire afin de mettre en œuvre un périmètre de protection foncière sur son espace agricole. Le travail de diagnostic, réalisé par la Chambre d'Agriculture, a permis d'apporter une analyse précise de l'agriculture communale, d'en définir son occupation actuelle ainsi que ses potentialités de développement.

Riche d'un espace agricole de 180 ha (identification sur tout le périmètre communal, hors zonage PLU), la commune du Pradet subit des pressions urbaines très fortes de par son positionnement périurbain de la Métropole Toulonnaise. Les secteurs agricoles situés à proximité du centre et le long des axes routiers sont les plus fragmentés, morcelés et sur lesquels les détournements de vocation sont les plus importants.

Ainsi, afin de soutenir la dynamique agricole du territoire, les exploitants agricoles et l'activité économique qu'elle engendre, les élus ont souhaité mettre en œuvre une Zone Agricole Protégée ainsi qu'un projet agricole à l'échelle de la commune.

Pour rappel, cette étude comporte trois phases :

- Phase 1 : diagnostic du territoire d'étude
- Phase 2 : proposition d'intervention foncière et de développement économique
- Phase 3 : accompagnement à la mise en œuvre de la stratégie foncière communale

La méthode utilisée pour conduire ce travail s'appuie sur un travail de terrain ainsi que des entretiens avec les agriculteurs du territoire.

I. GENESE DU PROJET DE ZAP

1. La politique agricole communale

En 2015, la commune a engagé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme et dans le cadre de la concertation avec les différents partenaires, il a été évoqué la possibilité de mettre en place une Zone Agricole Protégée, afin de protéger les secteurs à vocation agricole fortement soumis à pression. Ce projet a ainsi fait l'objet de l'étude d'opportunité suivante composée de différentes parties :

- Localisation du mode d'occupation du sol (MOS) par type de culture : viticulture, maraichage, terres manifestement sous exploitées, ... ;
- Enquête auprès des exploitants afin de connaître les exploitations en place, recueillir leurs projets et leurs visions du territoire communal ; localisation de ces exploitations et de leurs parcelles cultivées ;
- Proposition d'intervention foncières et projet de développement économique.

Cette action s'est construite depuis 2017. L'équipe municipale en place en Mars 2020 a décidé de poursuivre la démarche afin de concrétiser ce projet qui représente une véritable opportunité de développement pour les exploitants en place et ceux souhaitant s'installer.

2. Les étapes de mise en place de la Zone Agricole Protégée

La mise en place de la ZAP a suivi différents stades.

- Un temps de diagnostic agricole et de construction du périmètre ZAP

En 2017, la commune du Pradet et la Chambre d'Agriculture ont engagé une étude de diagnostic agricole sur l'espace agricole communal afin d'avoir une vision globale de l'agriculture. Cette étude avait pour objectif d'analyser le foncier agricole, ses potentialités mais également d'identifier les exploitants agricoles du territoire d'étude.

- Un temps d'échange avec la profession agricole

A l'automne 2017, une réunion de lancement de l'étude a eu lieu auprès de la profession agricole concernée par le périmètre d'étude afin de les informer et de les inviter à remplir un questionnaire

pour participer au diagnostic socio-économique. Cette réunion avait pour but d'expliquer l'outil ZAP, les volontés de la commune et recueillir l'avis de la profession sur cet outil. A ces fins, un questionnaire a été remis à chaque exploitant présent et envoyé par courrier aux exploitants absents aux réunions. Cette réunion a eu lieu le 3 Novembre 2017.

➤ Un temps de concertation avec les partenaires techniques

Le 17 Mai 2018, une réunion a été organisée avec la Commune, la Métropole TPM, la DDTM et la SAFER pour présenter les résultats de l'étude de diagnostic et évoquer le périmètre de la ZAP pour avancer sur le dossier.

➤ Un temps de constitution du dossier de rapport de présentation

En 2020, la commune a repris son projet et permis la finalisation du périmètre de ZAP, le rapport de présentation a été finalisé fin 2021.

➤ Un temps de validation

Une fois l'ensemble des étapes précédentes réalisées, la commune a délibéré pour validation de la ZAP et également acté son périmètre, le **13 Décembre 2021**.

Le dossier est alors transmis à l'Etat pour enclenchement des étapes suivantes à savoir :

- Recueil des avis de la Chambre d'Agriculture, INAO, CDOA... ;
- Enquête publique.

3. Choix de l'outil ZAP

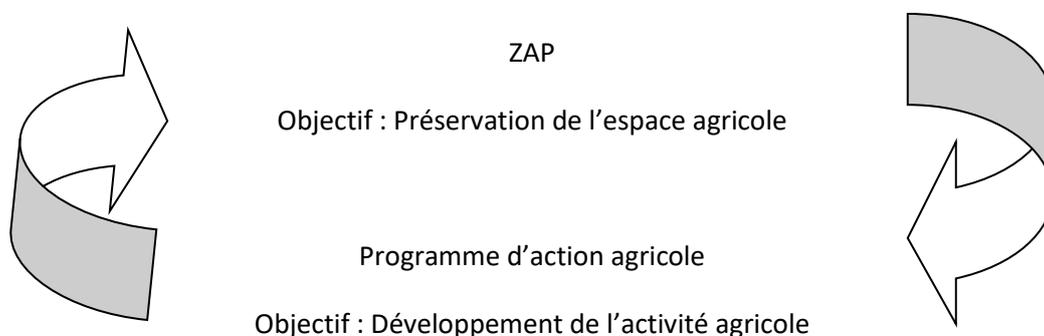
La mobilisation de l'outil ZAP est une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». La commune du Pradet dispose d'une véritable dynamique économique agricole mais est fortement soumise à pression urbaine, la ZAP a pour objet de conforter cette dynamique, de permettre de faire diminuer les pressions sur les terres agricoles et de contribuer à la remise en culture des terres en friche.

La Zone Agricole Protégée (ZAP) est un outil issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 modifiée par les Lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. La ZAP est codifiée dans le Code Rural et de la Pêche Maritime - Article L.112-2 : « des zones 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 ». Au regard de l'objectif de la ZAP, Le Pradet a décidé de mettre en place cet outil sur les unités foncières agricoles du territoire desservies par le Canal de Provence ainsi que sur les espaces en AOP Côtes de Provence.

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.

La ZAP a donc été confirmée comme l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins clairement identifiés et formulés par les élus. 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, la commune porte, en parallèle, des actions de soutien au développement de l'agriculture, qu'elle souhaite mener à l'échelle communale.



4. Méthode utilisée

Afin de constituer le rapport de présentation de la ZAP, la commune a missionné la Chambre d'Agriculture du Var. Le diagnostic agricole a servi de document de base pour la constitution de ce dossier.

Parallèlement, des questionnaires d'enquête et des entretiens individuels avec les exploitants de la commune ont été réalisés. Ces entretiens ont permis de recueillir les données des exploitations du secteur et de relever les principales difficultés rencontrées par la profession, les freins à l'installation ainsi que l'avis sur la mise en œuvre d'un outil de protection foncière.

II. L'AGRICULTURE, COMPOSANTE TERRITORIALE A PRESERVER

1. Contexte territorial

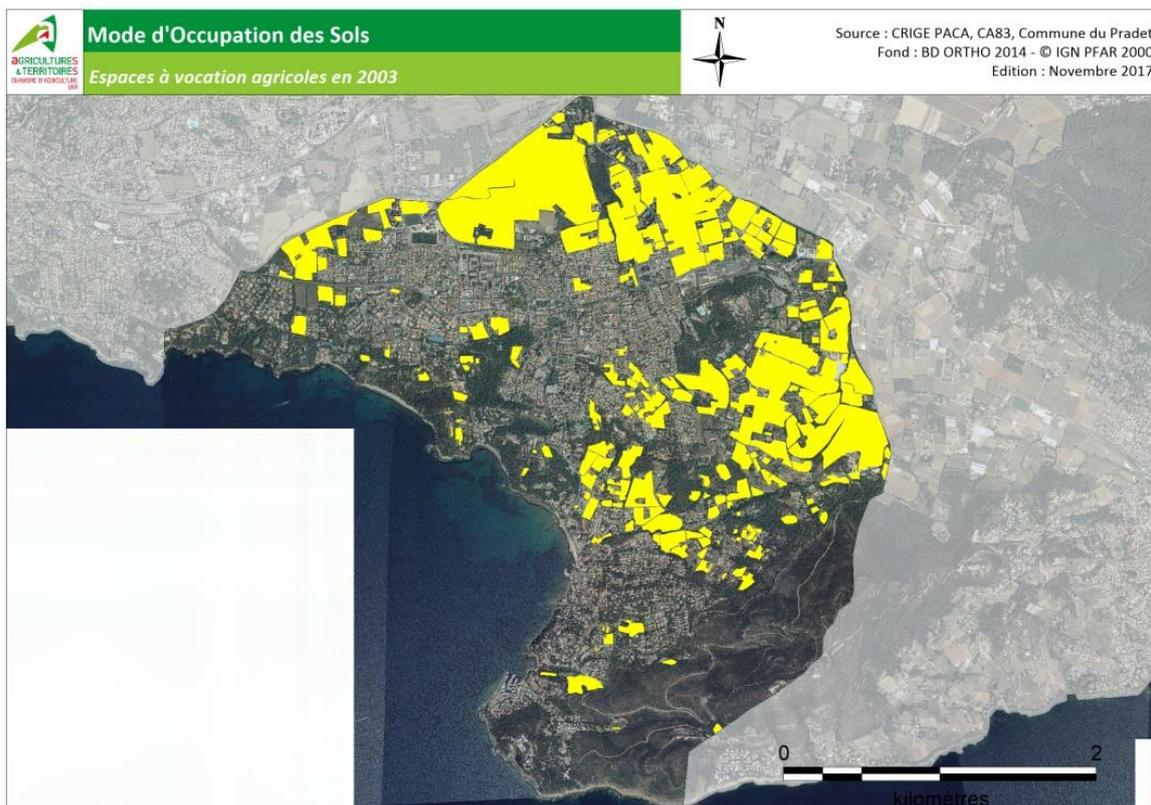
Il semble important de comprendre comment les espaces agricoles de la commune du Pradet ont évolué depuis 1972.

La commune du Pradet comptait 426,9 ha d'espaces à vocation agricole en 1972 contre 226,1 ha d'espaces agricoles en 2003 et 180 ha en 2017 (hors zonage PLU), soit une diminution de 58% en 45 ans.

Cette disparition est notamment due à l'extension et à la diffusion de l'urbanisation le long de la RD559. Entre 2003 et 2017, le secteur agricole du projet de Parc Nature, situé à cheval sur la commune de La Garde et du Pradet, a participé de façon importante à la réduction des espaces agricoles sur la commune.

Les conséquences de cette disparition et de la diffusion de l'urbanisation à travers les espaces agricoles communaux sont notamment le morcellement et le fractionnement des entités agricoles, pouvant entraîner des problématiques d'exploitation fortes de type difficulté d'accès aux parcelles, conflits de voisinage...

A noter que certains secteurs ont été regagnés par des boisements et espaces naturels ayant pour fondement un abandon des terres dû en grande partie à un phénomène de spéculation foncière.



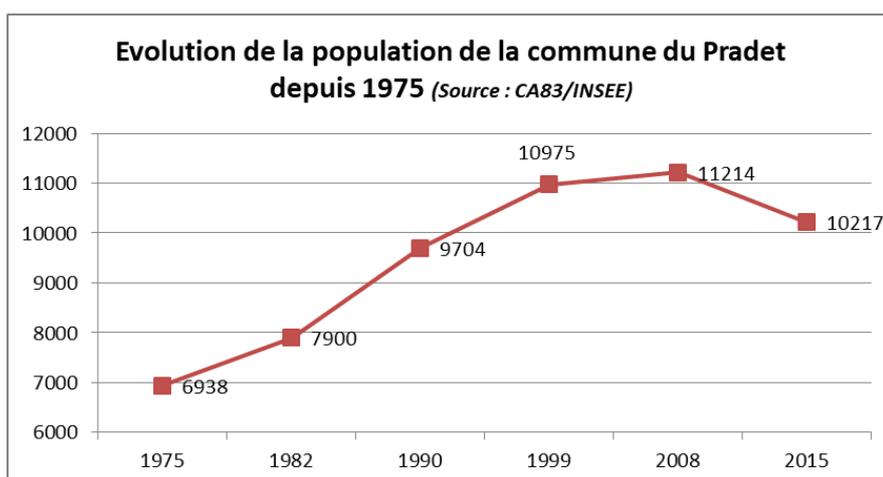
2. Agriculture et urbanisme

La SAFER a été missionnée dans le cadre de cette étude pour travailler sur le volet analyse foncière et marché des terres agricoles pour comprendre le contexte et les dynamiques foncières de la commune.

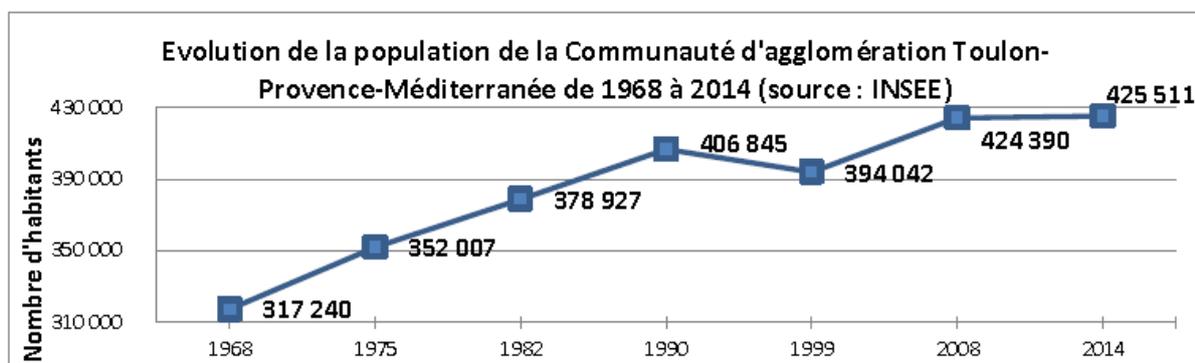
Nota : le terme « ZAP en Projet » désigne le périmètre sur lequel l'étude de pré-figuration a porté, il s'agit de périmètre comprenant les espaces agricoles de la commune hors zonage du PLU.

Taux de variation de la commune du Pradet et du département du Var entre 1975 et 2015 (en %, source INSEE)

Commune	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2015
Le Pradet	13,87	22,84	13,10	2,18	-8,89
VAR	13,64	14,72	10,05	13,47	2,91



La lecture de l'évolution démographique du Pradet confirme le développement urbain de la commune qui a vu sa population augmenter d'1/3 depuis les années 1970, avec un réel essor démographique dans les années 1980, puis une stabilisation : elle a connu une baisse, entre 2008 et 2014 (-8,9%). Cependant, ce recul n'influence en aucun cas la pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles. En effet, au niveau intercommunal, l'évolution démographique de TPM reste positive depuis bientôt vingt ans, ce qui démontre une réelle dynamique urbaine autour du Pradet.



3. Diagnostic foncier communal

• Objectifs et Moyens

- Objectifs poursuivis

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 ou du périmètre ZAP préfiguré d'observer les grandes tendances. Ces données seront éclairées par un commentaire pour leur donner plus de sens. 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.



- Les Moyens

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 ! Au Pradet, la population a connu une croissance forte des années 1960 à 2000. Localisée entre Toulon et Hyères, les demandes en logements, zones d'activités, commerces, et axes routiers sont nombreuses et participent comme ailleurs aux concurrences d'usage avec l'agricole et les espaces naturels par des emprises largement 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 apporter des éléments chiffrés.

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-après, 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 quelque soit le village ou la ville observée dans la région. Ce qui diffère, c'est le rythme de cette croissance. Pour se faire une idée, on peut donc découvrir les différences d'emprise liées au logement avec quelques communes voisines dans l'aire Toulonnaise. Pour bien faire, on met en parallèle les évolutions de population sur cinquante ans, fournis par l'INSEE, entre 1962 et 2012.



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 2017, 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 du cadastre



Recensement des unités foncières < 1ha sises d'un logement ou plus avec date de 1^{ère} construction

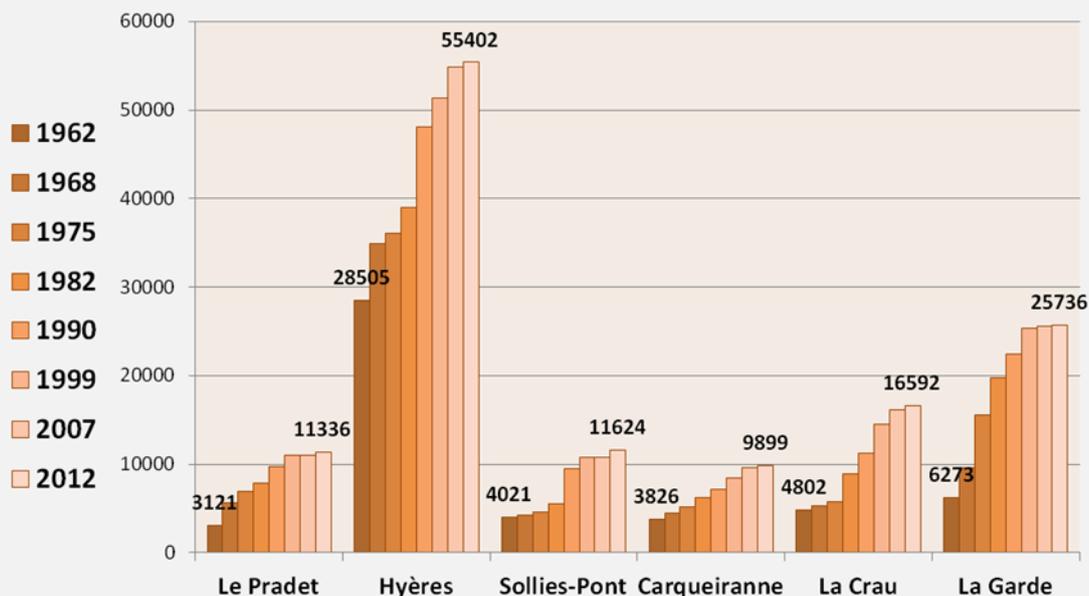


Travail réalisé par nos soins :
Regroupement des unités foncières par décennie pour voir le rythme et l'emprise des avancées de l'urbanisation due au logement

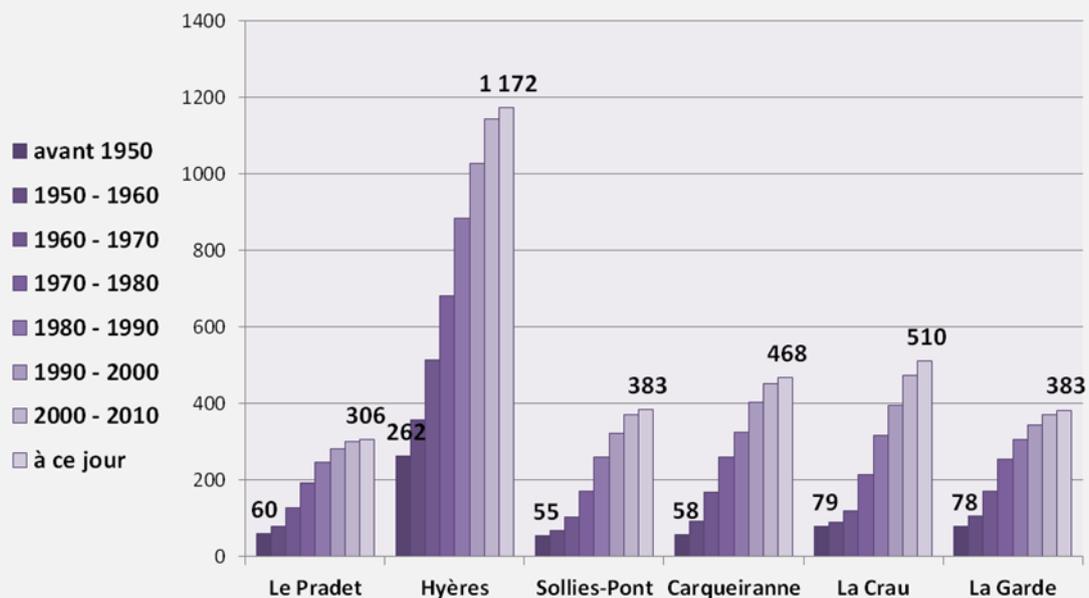


Zoom « carto »

Evolution de la Population de 1962 à 2012 (source Insee)



Une croissance très rapide des emprises foncières liées au logement entre 1950 et 2015 (en ha)



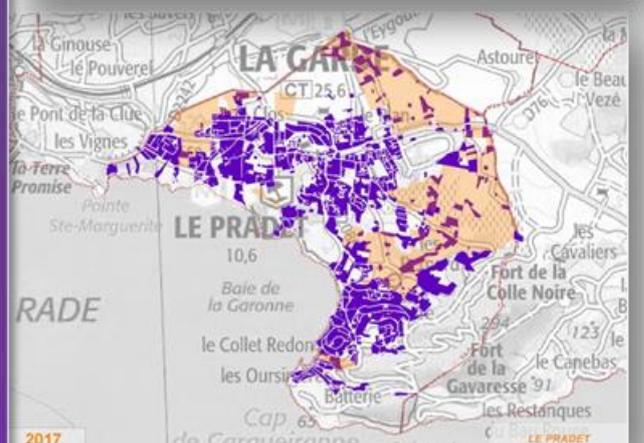
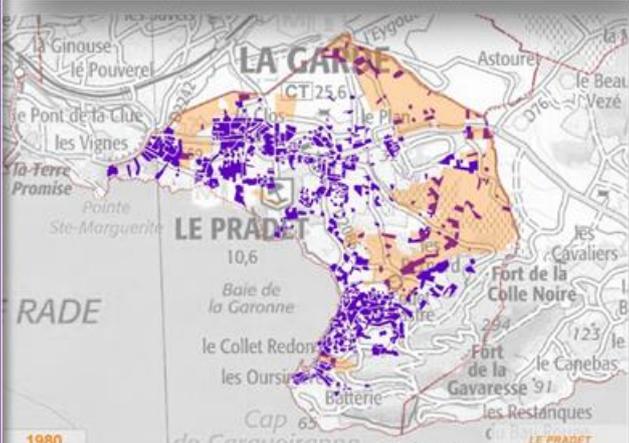
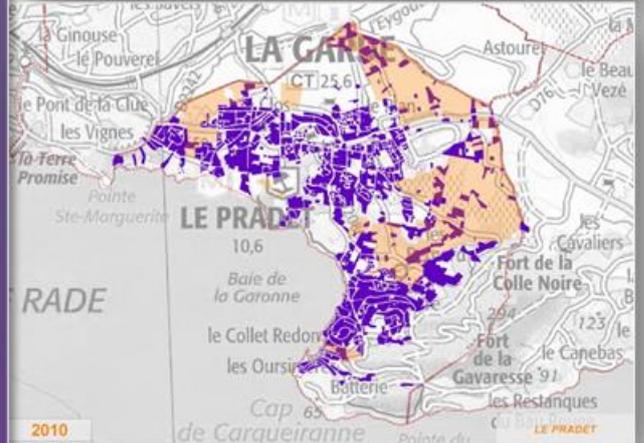
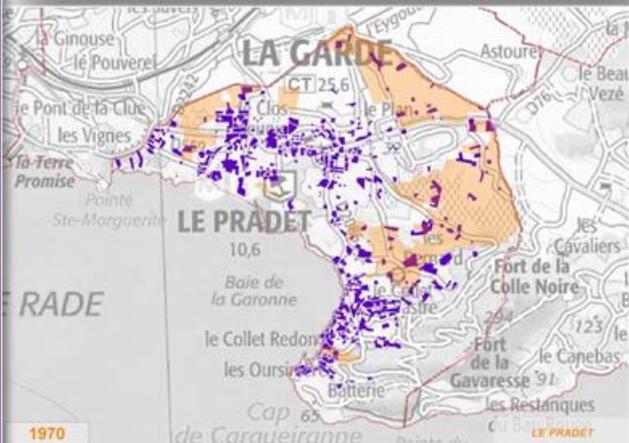
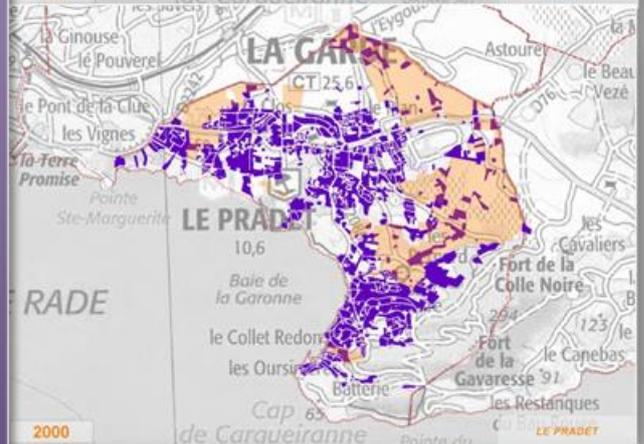
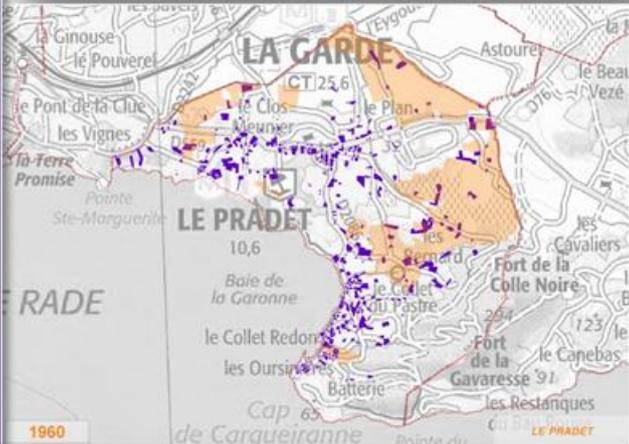
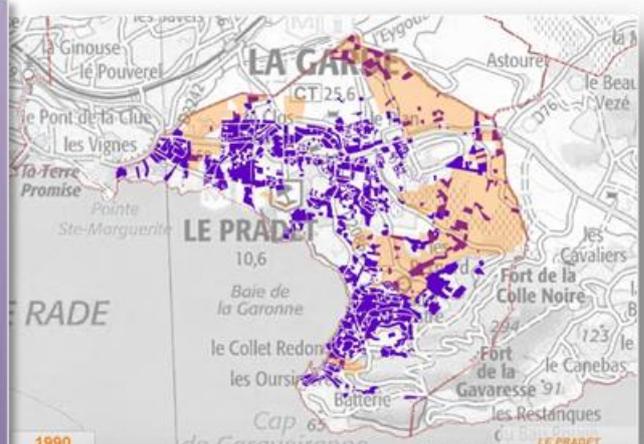
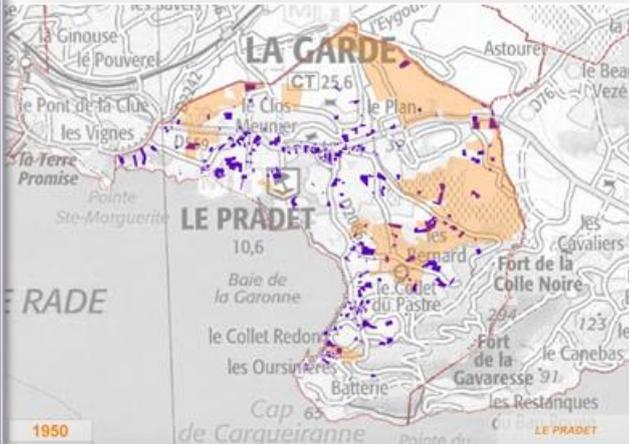
La commune du Pradet est devenue en 40 ans une petite ville avec plus de 10.000 habitants, tout comme nombre de ses voisins connaissant des croissances équivalentes. Depuis le recensement de 1999, on observe une stabilisation de la population qui se répercute aussi dans une stagnation des emprises liées au logement. Mais si ce statuquo des emprises liées au logement est encourageant, il ne saurait cacher la croissance considérable qui s'est déroulée entre 1962 et 2000. Croissance qui a considérablement réduit le support originel de l'activité agricole et qui génère encore aujourd'hui des pratiques et des pressions qui sont encore très vivaces sur les espaces agricoles voisins des espaces habités, commerciaux, ou industriels, c'est-à-dire tous ceux de la commune.



Evolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2017

ZAP en projet

Unité foncière bâtie (habitation)



• La 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 au contraire 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 compte 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 mesure 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.

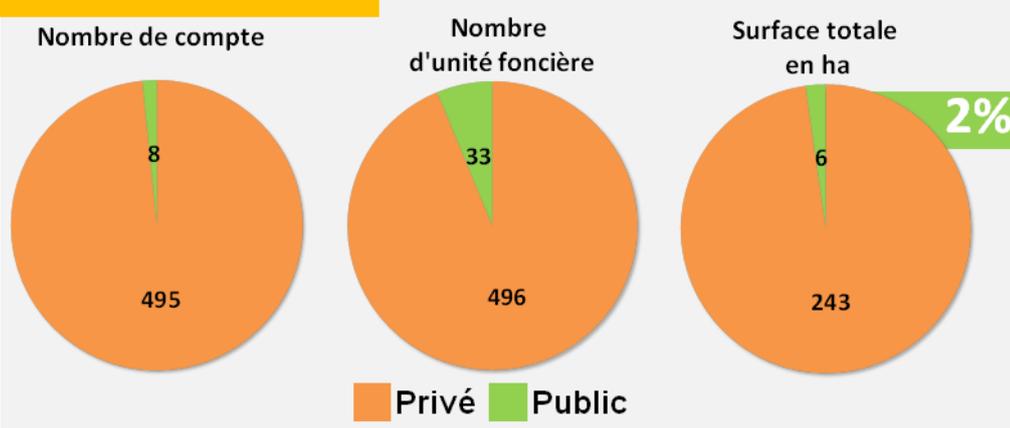
La Comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés

Quel foncier maîtrise les acteurs publics sur le périmètre préfiguré pour la ZAP ?

Avec 2% des superficies pour seulement 8 comptes de propriétés et 33 unités foncières, la propriété publique est très faiblement représentée. Les acteurs publics totalisent donc 6 ha sur la zone. Ce chiffre sur un secteur agricole est conforme à ce qu'on observe dans toutes les zones agricoles de la région. Au-delà des enjeux alimentaires et paysagers (d'intérêts collectifs), le foncier est là le support nécessaire à une activité économique gérée par des acteurs privés. Pas étonnant que ceux-ci maîtrisent leur outil de travail, et ce encore plus dans le Sud de la France où historiquement, les agriculteurs cherchent le plus souvent à détenir le foncier (les baux ruraux existent, mais ne sont pas majoritaires).

Bref, la collectivité et la commune n'ont que peu d'emprises directes pour agir directement sur le secteur et ce sont bien des outils d'animations foncières qui pourront participer à la volonté d'accompagner la croissance et la préservation d'une agriculture dynamique.

ZAP_Pradet



Légende

Régime de Propriété

Propriétés privées

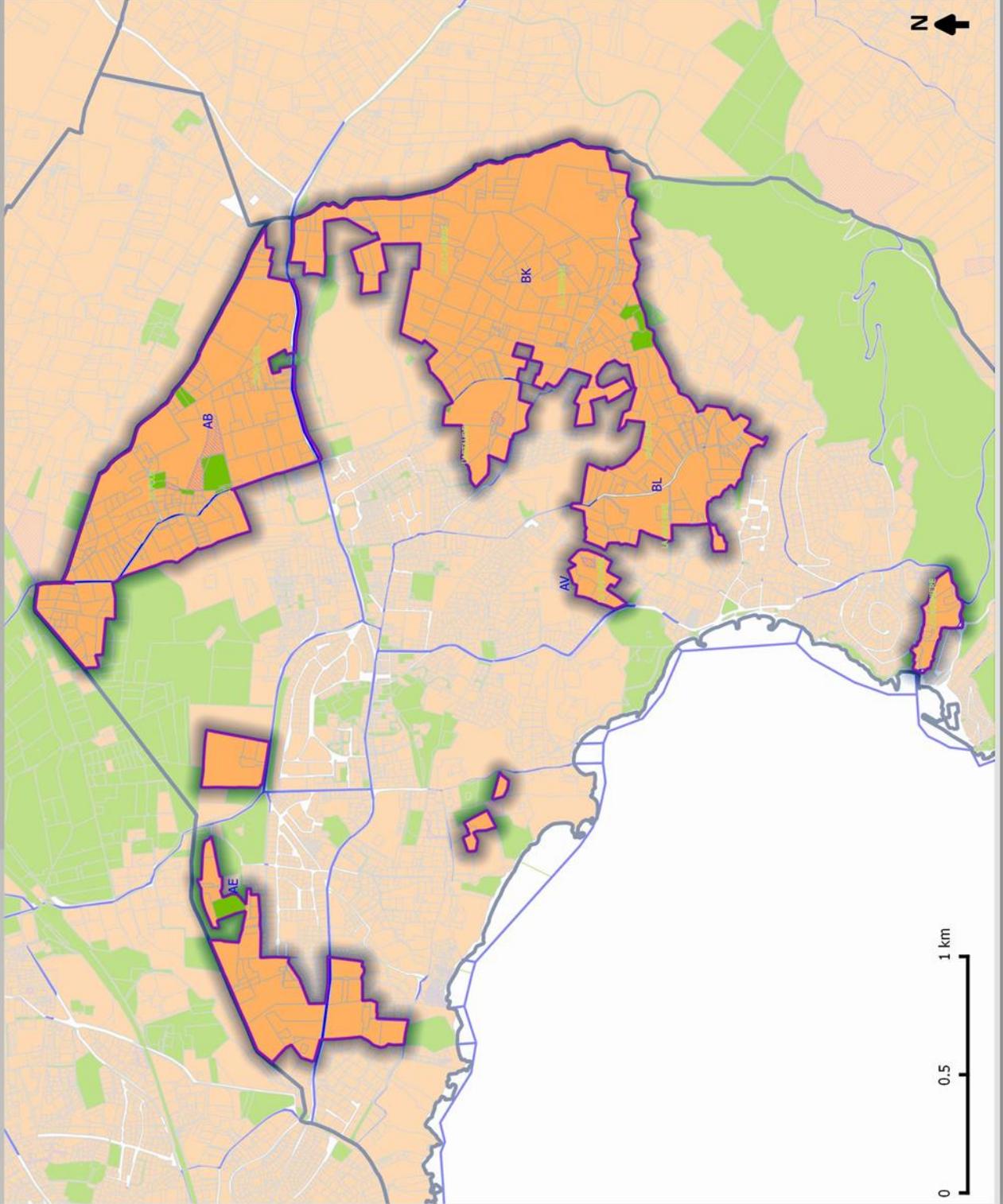
Acteurs publics

BND

Bien Présumé Vacant

Répartition du parcellaire par régime de Propriété

Le Pradet - ZAP préfigurée



Sources :
- DGFIP : Origine Cadastre
- Droits de l'Etat Réservés
- ©IGN SCAN100®

Edité le 22 01 2018

Quelle capacité de foncier (re)mobilisable par la Commune ? Un potentiel vacant inexistant !

Nos cartes des propriétés sur l'organisation foncière recèlent une deuxième information situant les parcelles présumées vacantes. Ici après vérification auprès du cadastre, le parcellaire relevé sur la cartographie n'est pas vacant, mais, il s'agit d'une propriété communale « privée » sur 7 ha que la commune louerait à un « tenuyer » depuis 2014. Le tenuyer est une forme de fermage très peu usitée dans la région qui semble s'appliquer sur des terrains qui pourraient à terme changer d'usage. Il s'agit d'un bail à domaine congéable qui permet de cesser le bail dans certaines conditions un peu plus souples que le fermage traditionnel ! Ainsi, au final, la Municipalité détient manifestement une belle entité travaillée en zone agricole !



Qu'est-ce qu'un...

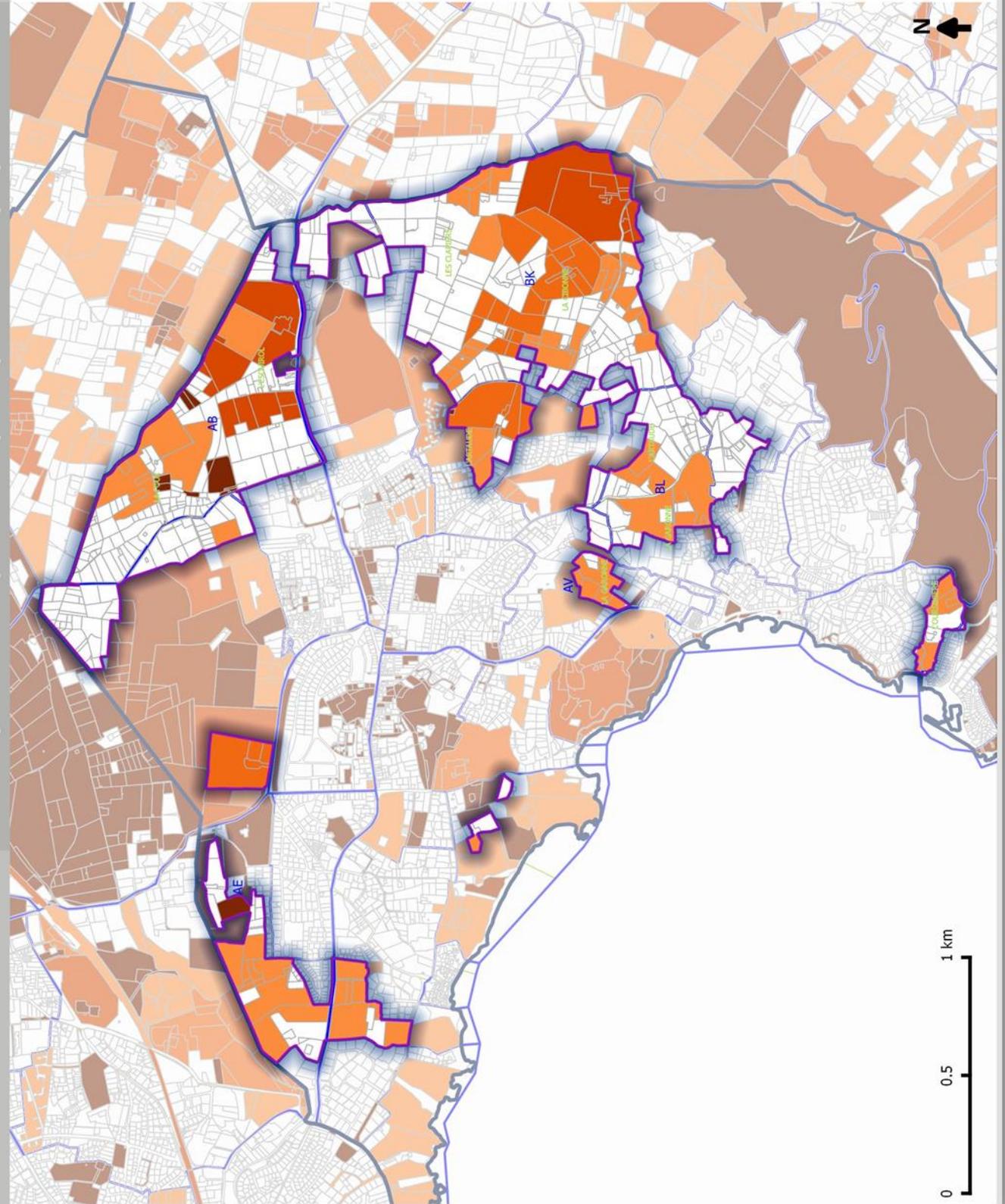
Bien présumé Vacant et Sans Maître (BVSM)

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'enfrichements.



Légende

- Surface de la propriété sur la commune**
- Plus de 50ha
 - 20ha à 50ha
 - 10ha à 20ha
 - 5ha à 10ha
 - 2ha à 5ha
- Limite de commune
- Lieu-dit
- Limite de parcelle
- Zonage d'étude

Sources :
 - DGFIP : Origine Cadastre
 Droits de l'Etat Réservés
 - ©IGN SCAN100®

Edité le 22 01 2018



Zoom : Observer la répartition du foncier agricole sur la zone d'étude



Pour mieux comprendre la situation agricole en matière de foncier, on vous propose de croiser les fichiers du cadastre avec le périmètre étudié, afin de se faire une idée des acteurs en présence. Jusqu'à maintenant, dans ce type d'étude foncière, on donnait ces chiffres à la commune, mais les parties villageoises et de lotissement venaient systématiquement écraser la réalité agricole en raison de nombreux propriétaires très concentrés en zone urbaine.

Dans l'encart ci-joint, on vérifie bien à nouveau que sur les 249 ha de parcellaire recoupés par la ZAP, seuls 6 ha sont propriétés d'acteurs publics, le solde, soit 243 ha étant possédé par des acteurs privés. Ces propriétaires privés sur du parcellaire agricole sont au nombre de 488 et totalisent 489 unités foncières (une unité assemble toutes les parcelles adjacentes d'un même propriétaire). 9 propriétaires seront qualifiés par nos soins de « grands propriétaires », dans le sens où ils possèdent plus de 2ha. Cela représente 2% des propriétaires, et 23% des superficies du foncier agricole (55ha seulement). Ce seuil de 2ha paraît être le minimum pour démarrer une activité agricole traditionnelle (maraichage notamment). Ainsi, ces grands propriétaires détiennent des unités de plus grande taille (4,60 ha en moyenne) mais pas plus nombreuses (1,3) que le reste des propriétaires en zone agricole. Ce chiffre des grands propriétaires est très faible eu égard aux nombreuses études que l'on a menées jusqu'ici.

On peut donc affirmer que le foncier agricole est réparti sur des petites unités foncières détenues (5000 m² en moyenne) par de nombreux propriétaires. Dans un bassin horticole et maraîcher, cette situation se rencontre plus couramment, car les unités de cultures (sous serres notamment) peuvent se faire sur des microstructures. Malgré tout, cette situation crée un morcellement extrême du foncier. Dans un contexte de forte pression foncière, l'émiettement amplifie les difficultés pour créer des belles unités, et on observe plus couramment des phénomènes de « cabanisation », c'est-à-dire de requalification en parcelles de loisirs ou autres usages « sauvages », avec des tentatives plus nombreuses par les propriétaires de trouver des non agriculteurs à un bon prix pour reprendre leur parcelle.

• Dynamiques du Marché Foncier

Un marché plutôt calme sur la commune !

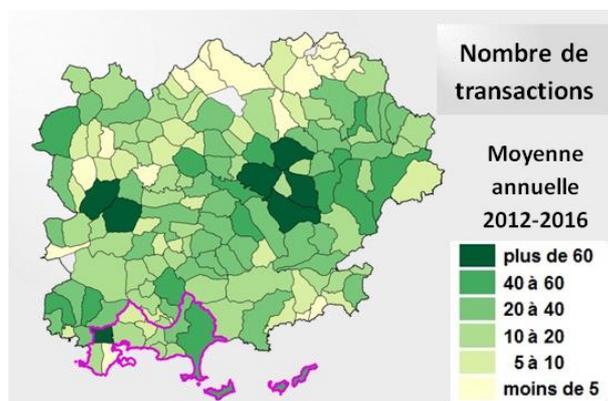
Au moment de la production de ces états statistiques et cartographiques, le dernier millésime 2017 n'était pas encore paru en terme de bilan du marché foncier. On commentera donc les cinq années de marché de 2012 à 2016.

Sur ces cinq dernières années, le marché du Pradet a été plutôt calme, se bornant entre 11 ventes en 2012 et 18 en 2013. En moyenne, le chiffre annuel se porte à 15 ventes, ce qui pour une commune varoise apparaît dans les bas du classement. Cette faible dynamique du marché rural et périurbain est liée en partie à un effet de taille (superficie plus réduite de la commune), mais aussi peut-être à des phénomènes d'attentes ou de spéculation foncière.

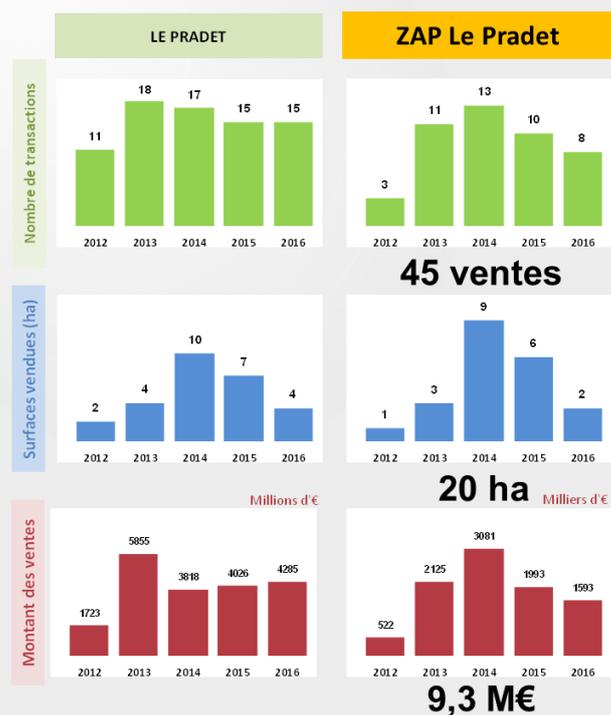
Sur le périmètre étudié pour la ZAP, les chiffres sont encore un peu inférieurs (de 3 à 13 ventes par an sur la zone).

En surface, les fluctuations sont toujours beaucoup plus importantes d'une année à l'autre au gré de la libération ou non de grandes propriétés. En 5 ans on a donc vu une année très faible avec 2 ha et une année plus forte avec 10 ha. Sur cinq ans, c'est une moyenne d'un peu plus de 5 ha notifiés à la Safer, dont l'essentiel sont sur le périmètre ZAP. Les totaux ne sont pas énormes pour autant et révélateurs de la structure foncière morcelée, révélée auparavant.

En valeurs, les écarts annuels peuvent aussi s'avérer très grands selon le type d'opérations qui ont eu lieu. Le marché notifié peut contenir des ventes de types plutôt variées, notamment résidentielles ou de terrains à bâtir ; il nous apparaît ainsi important de pouvoir qualifier chacune de ces opérations pour mesurer au mieux ce qui relève du domaine agricole et ce qui porte plutôt sur des opérations à caractéristiques urbaines.



Tendance du marché foncier sur 5 ans



Un marché mixte avec des tentations spéculatives fortes !



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 :

- Potentiel Constructible
- 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 potentiellement constructible**

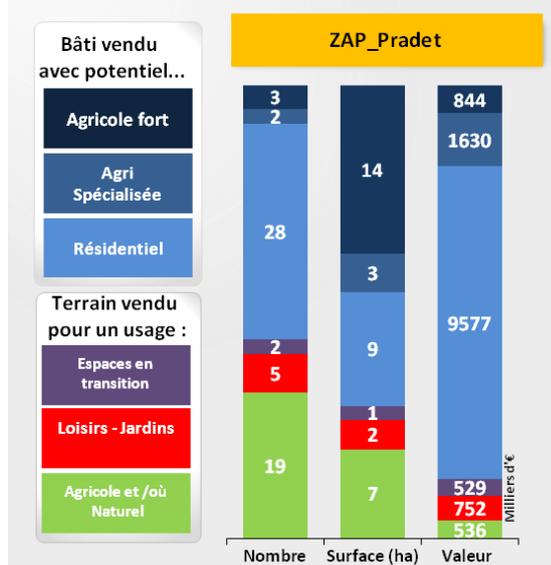
Bâti vendu avec :

- + 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)**

Répartition par segments du marché foncier sur 5 ans



Pour qualifier les notifications, nous avons établi une méthodologie qui permet de déterminer le potentiel à venir du bien en fonction d'un certain nombre de critères (voir zoom). Nous sommes ainsi en mesure de commenter le marché foncier sur le périmètre d'étude pour comprendre son contexte. Ici le marché peu dynamique nous permettra d'observer un certain nombre de transactions plus en détail et ce particulièrement sur les ventes agricoles (cf. cartographie)

Ces segments sont très révélateurs de l'environnement de notre secteur étudié, à savoir une prégnance déjà forte du marché résidentiel. Avec 28 ventes qualifiées de résidentiel sur des parcelles de moins d'1 ha contenant un bâtiment, on a là notre premier segment en nombre de ventes.

Dans des secteurs horticoles et maraîchers, proche des grandes villes de surcroit, c'est un phénomène courant, mais très problématique. En effet, très souvent, les sièges d'exploitation liés à des unités culturelles ont progressivement été détachés des terres pour être vendus à des fins résidentielles non agricoles. Ce phénomène participe à créer des tensions et concurrence fortes entre usage agricole et usage urbain. Les nouveaux installés agricoles rencontrent des difficultés de plus en plus grandes pour se loger dans un périmètre rapproché de leur exploitation ; de plus les demandes de maîtrise foncière pour « protéger son environnement » de la part des résidents tendent à créer des tensions sur les prix des terres voisines.

Ces résidents ne sont pas les seuls qui cherchent à profiter d'un terrain à la campagne, et dans cet environnement très urbain, les demandes peuvent affluer de toutes parts ! Ainsi pour compléter le marché à tendance urbain, nos chiffres révèlent 5 ventes aux caractéristiques de terrains de loisirs et 2 ventes de terrains en transition. Le marché urbain est donc très dominateur ici en nombre d'opérations.

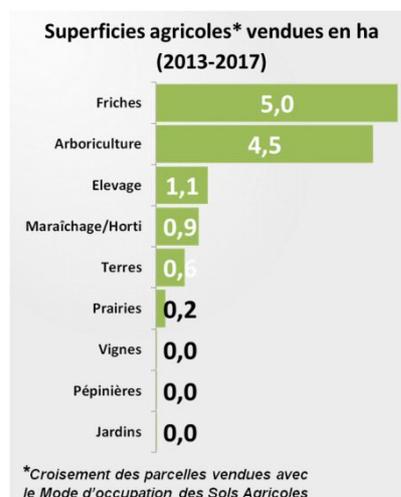
Le conseiller foncier de la Safer, dans ce contexte très tendu, nous signale que plusieurs demandes de préemptions avec contre-proposition de prix ont eu lieu récemment sur des petites parcelles vendues trop chères pour endiguer des phénomènes spéculatifs. Le résultat est souvent un retrait de vente par le vendeur, mais la référence de prix agricole n'est ainsi pas validée. Il nous signale que dans le quartier de la Foux, malgré les aspects inondables, la pression est très forte et crée ainsi des situations de cabanisation ou d'attentes spéculatives.

Ces espoirs spéculatifs sont d'autant plus dommageables que la demande à l'installation agricole est là ! Avec une AOP (Appellation d'Origine Protégée) de la figue de Solliès qui s'est renforcée depuis 15 ans, une filière AOP Côtes de Provence bien stimulée par le succès des rosés en local et à l'export, et une horticulture encore bien vive avec le marché aux fleurs d'Hyères, la rencontre entre des agriculteurs motivés et un foncier à un coût « acceptable » est possible...

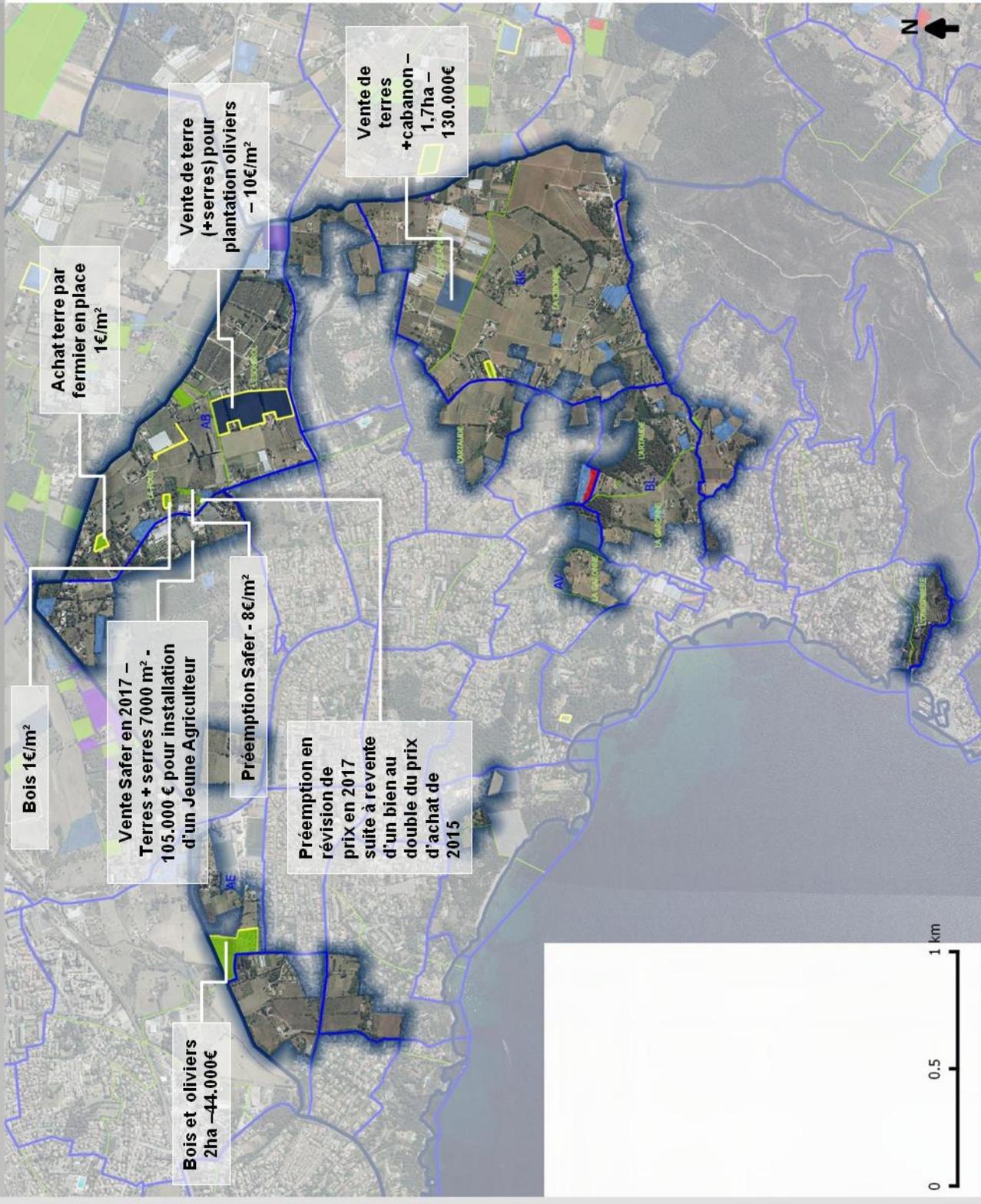
...Preuve en est s'il le faut, sur notre périmètre d'étude, qu'un marché agricole existe, avec 19 ventes non bâties à caractère agricole sur 5 ans, et 3 ventes sur des entités plus grandes avec un bâtiment achetés avec des projets agricoles. Certes les surfaces avec 21 ha ne sont pas énormes, mais le marché existe ! Un oléiculteur a pu racheter 4,2 ha de terres et les planter d'olivier. Deux grands domaines viticoles de la commune sont en recherche d'agrandissement. Un jeune ouvrier agricole vient de racheter des terres avec serres à l'abandon par l'intermédiaire de la Safer en 2017 pour un projet d'horticulture et de pépinière sur 7000 m² ; 3000 m² étant vendu à un horticulteur déjà en activité. D'autres horticulteurs ont pu acquérir quelques surfaces sur la période également.

Quels types de terres sur le marché ?

Le Mode d'occupation des Sols Agricoles recensant les ilots de culture ou en friche sur la commune nous permet de mieux évaluer encore le dynamisme agricole sur ces cinq dernières années (ici, pour ce travail réalisé très récemment, on a croisé le marché de 2013 à 2017). Ainsi, en croisant, le parcellaire vendu avec les ilots agricoles indépendamment des segments de ventes commentés jusqu'ici, on observe que le premier poste de terres vendues est celui des friches avec 5 ha. On a parlé de serres abandonnées sur un hectare, on voit que le même type d'action a pu se produire à plusieurs reprises. Le deuxième poste avec 4,5 ha d'arboriculture concerne en réalité les terres citées vendues plus haut et plantées depuis en oliviers. Enfin, on voit encore des surfaces plus restreintes de terres, surface d'élevage ou maraîchère !



Localisation des transactions dont celles à "garantie agricole"



Marché 2012 - 2016

- Segment de Marché**
- Bâti avec plus de 3ha
 - Bâti de 1 à 3ha
 - Bâti avec moins de 1ha
 - Espaces en transition
 - Marché des terrains de loisirs
 - Marché agricole et naturel
 - Hors segmentation
 - Achat par agriculteur
 - Rétrocédé par la Safer

Sources :
 - DGFIP : Origine Cadastre
 - Droits de l'Etat Réservés
 - ©BD ORTHO IGN®

Edité le 22 01 2018



Notion de prix

Stabiliser et pérenniser une zone agricole nécessite bien souvent d'éviter des phénomènes de spéculation foncière (ce que l'on a déjà largement commenté) et donc de pouvoir donner des conditions d'exploitation qui font du marché agricole, un marché réellement agricole, sans concurrence avec d'autres usages.

Ainsi, pour que les opérations agricoles arrivent à se réaliser voilà donc les valeurs communément pratiquées actuellement (en 2017). Nous vous indiquons les grandes dominantes de prix par cultures que nous communique le conseiller foncier de la Safer sur ce qu'il observe le plus couramment et qui sert le cas échéant, en fonction de la qualité des biens, de base à la régulation des prix. On se trouve ici dans le Géomarché agricole du bassin de l'Eygoutier. Cette entité de marché homogène par son contexte foncier et de prix présente quand même quelques variations dépendant pour l'essentiel de la proximité de la côte.



Quid des GéoMarchés

Le « GéoMarché » constitue une entité territoriale homogène sur laquelle la Safer arrive déterminer une logique et une unité du Marché Foncier agricole qui s'affranchit des limites communales, mais qui prend en compte des critères de composantes physiques (topographique, agronomique) et humaines (filières en place, influence de la ville...). Chaque zonage géographique dispose d'un niveau de prix et d'une logique agricole qui lui est propre, défini à dire d'expert foncier et en fonction de ces différentes composantes.

Lancés en 2012 par la Safer Paca, ces Géomarchés aux nombres de 204, lui permettent de communiquer plus aisément sur les prix du foncier agricole à des échelles locales. Ils peuvent évoluer à la marge selon, notamment, l'évolution des filières (la mise en place d'une nouvelle appellation d'origine localisée peut chambouler le marché durablement).

Dominante des prix agricoles en 2017 sur la commune

Terres inondables

Dominante
50.000€/ha

de 40.000€ /ha
à 60.000€ /ha

Terres non inondables

Dominante
100.000€/ha

de 80.000€/ha (Figues)
à 150.000€

Vignes en AOC

Dominante :
100 000 €/ha

De 70.000€/ha à
100.000€/ha

Clefs de lectures et de compréhension du fonctionnement élargi du marché foncier rural.

Comme la lecture d'une annexe, le lecteur qui voudra mieux comprendre les facteurs de mobilisation d'un marché foncier pourra prendre connaissance de ce chapitre sur le foncier :

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 présentes 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

D'autre part, 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 su participer.

En réalité, l'on est d'autant plus attaché à la propriété que son patrimoine ne vaut pas grand-chose. Car s'il valait le prix fort, l'on n'hésiterait pas trop longtemps à s'en séparer. Disons-nous pour caricaturer, qu'intellectuellement la propriété est plus simple à vivre, à gérer ou à ne pas gérer lorsqu'elle ne vaut rien.

Ainsi, beaucoup de prairies non mécanisables, correspondant aux parcours d'inter-saison 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.

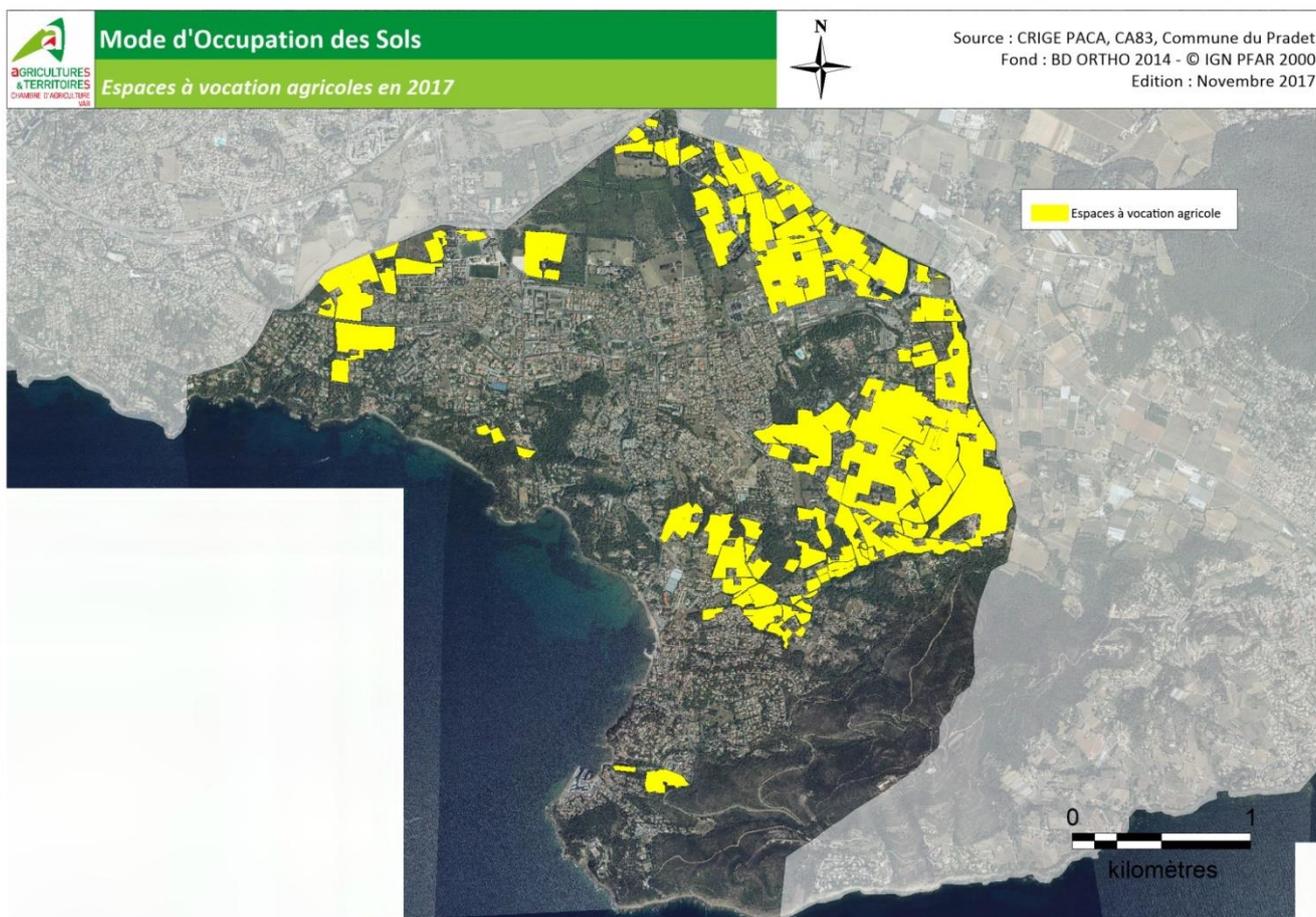
Lorsque le propriétaire sent la bonne opportunité, les choses se « compliquent ». Cette sensation est très difficile à mesurer, à appréhender. La lecture des problématiques urbaines d'un territoire à un autre est extrêmement variable. Cette interprétation, rationnelle / irrationnelle, par les propriétaires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

III. UN ESPACE DE PRODUCTION A PRESERVER

1. Analyse du mode d'occupation agricole des sols

Sur l'ensemble du territoire d'étude, 180 ha d'espaces ayant un caractère agricole ont été identifiés, soit près de 18% de la surface totale de la commune.



Une base de données géographique d'occupation du sol agricole à l'échelle de la parcelle culturale, a été créée sur la base de l'occupation des sols 2011 réalisée dans le cadre du SCOT Provence Méditerranée ainsi que du travail sur le recensement des friches agricoles en 2016, issu de la

convention de partenariat Chambre d'Agriculture/Toulon Provence Méditerranée, suivi d'une vérification de terrain en 2017.

Sont considérés comme espaces agricoles, les espaces cultivés, mais également les secteurs enrichis, étant donné leur potentiel agricole passé et possiblement futur.

Les espaces agricoles ont été répartis selon les catégories suivantes :

- **Viticulture**
- **Terres arables**
- **Surfaces enherbées**
- **Arboriculture**
- **Horticulture, maraîchage, serriculture**
- **Elevage**
- **Jardin, potager**
- **Friche**

L'analyse de l'occupation agricole des sols a été réalisée sur l'intégralité de la zone N et la zone A du PLU. A noter qu'un éleveur de brebis possède des parcours sur la commune, en zone A, N et ou AU du PLU. Ces parcours représentent 35 ha et ont été recensés et identifiés sur la carte d'occupation des sols.

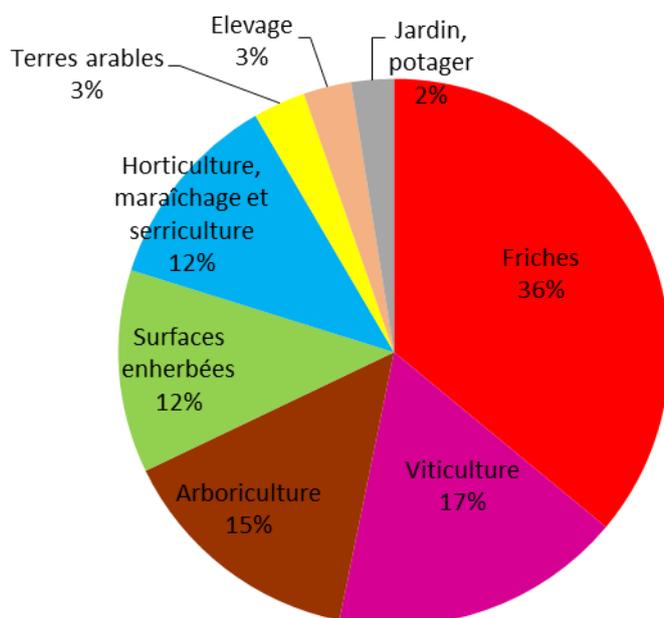


Figure 1 : Répartition du Mode d'Occupation des Sols sur la commune du Pradet en 2017 – sources : CA83

L'occupation du sol dans le secteur d'étude est dominée par les espaces incultes ou manifestement sous-exploités, dont la surface représente près de 65 ha, soit 36% de la surface agricole. Ce phénomène peut s'expliquer par la situation géographique de la commune, dans l'aire toulonnaise, secteur fortement soumis à pression foncière. Cette pression foncière participe fortement à la rétention spéculative de la part des propriétaires en attente d'une future constructibilité de leur terrain.

Avec environ 31ha, soit 17%, la viticulture est la seconde occupation du territoire agricole et la première production. Cette viticulture est essentiellement présente en partie Est du territoire communal, secteur situé dans l'aire d'appellation Côtes de Provence. Parmi cette production viticole, 28ha sont situés en AOP Côtes de Provence. Le secteur agricole situé à l'Est, bien que situé en grande partie dans l'aire d'appellation Côtes de Provence, bénéficie d'une large diversité de cultures.

L'arboriculture, constituée majoritairement d'oléiculture, représente 15% de l'occupation agricole du secteur d'étude avec 26ha.

Les surfaces consacrées à l'horticulture ainsi qu'au maraîchage représentent 21 ha soit 12% de l'occupation agricole. Cette diversité et la présence de telles cultures sont en grande partie dues à la présence de l'irrigation via le Canal de Provence.

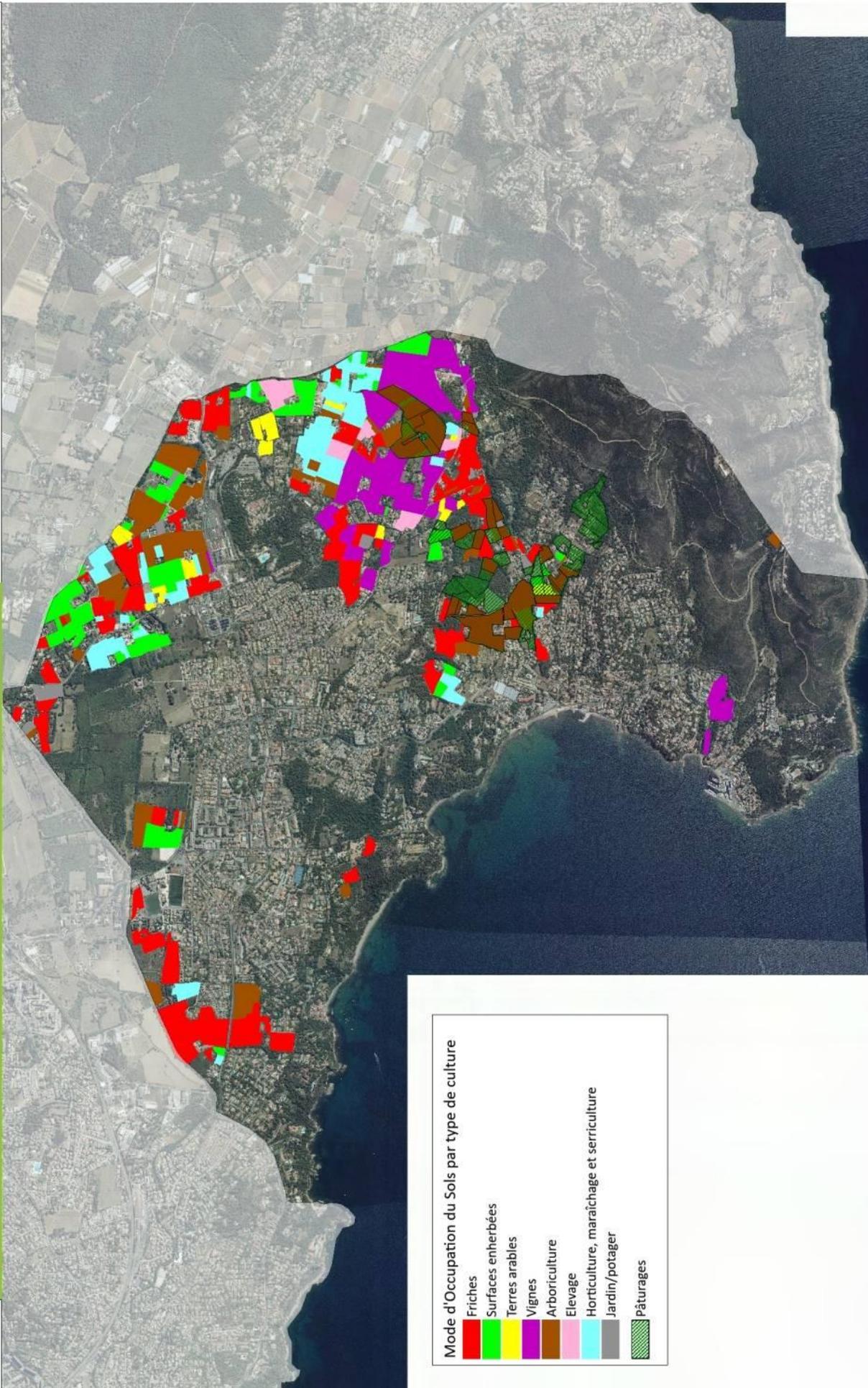
Les surfaces enherbées sont présentes à 12% sur le territoire agricole, soit 22ha, souvent constituées de parcelles de prairies ou servant à la rotation des cultures dans des cycles de production.

Les autres occupations du sol restent marginales, avec 5 ha de parcelles dédiées à l'élevage (escargot, chevaux...), 4,5 ha identifiés en potagers ou jardin privés et 5,5 ha de terres arables.

Mode d'Occupation des Sols
Typologie des cultures - 2017



Source : CRIGE PACA, CA83, Commune du Pradet
Fond : BD ORTHO 2014 - © IGN PFAR 2000
Edition : Mars 2018



Mode d'Occupation du Sol par type de culture

- Friches
- Surfaces enherbées
- Terres arables
- Vignes
- Arboriculture
- Elevage
- Horticulture, maraîchage et serriculture
- Jardin/potager
- pâturages

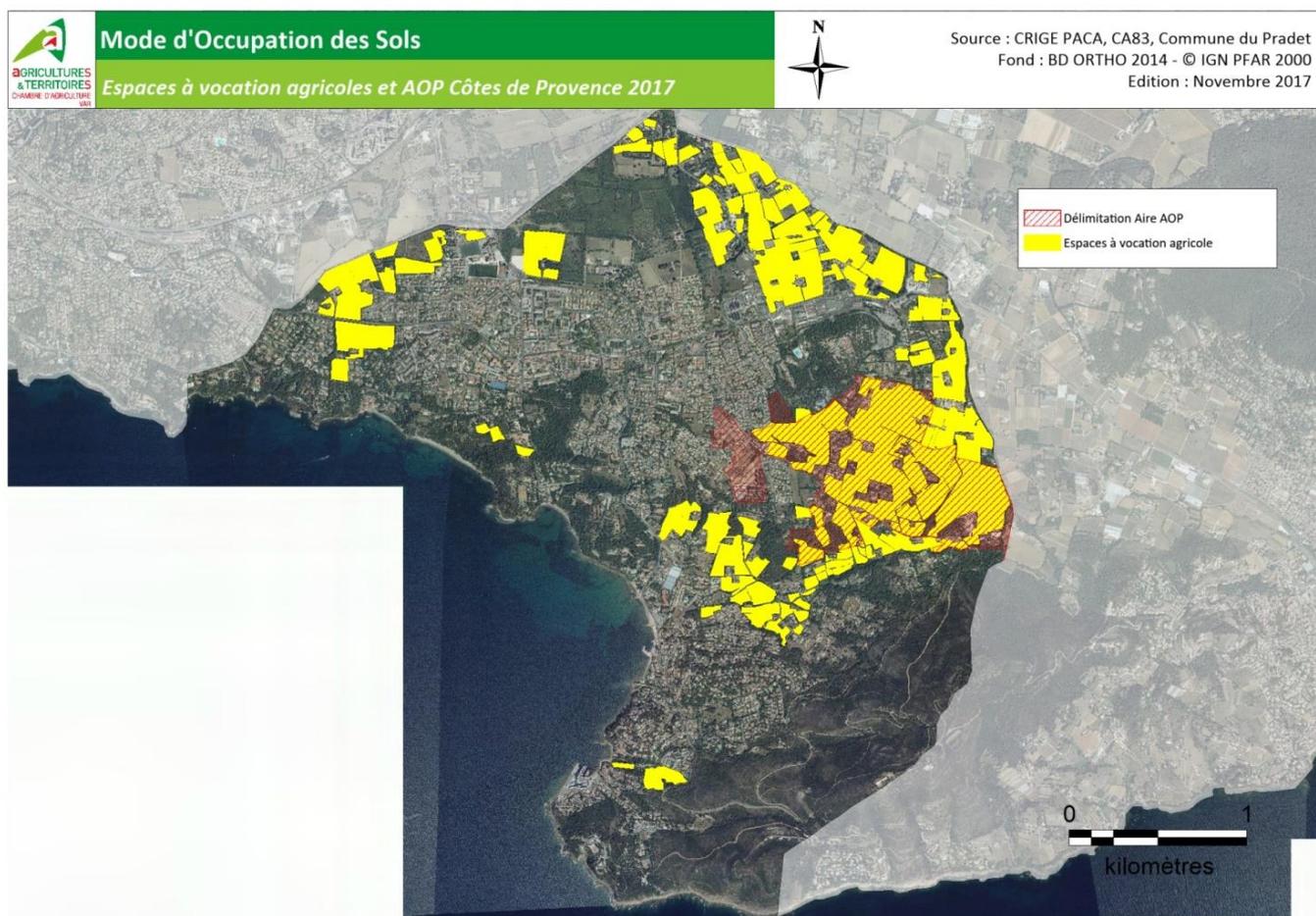
2. Un terroir de qualité à valoriser

La commune du Pradet est recouverte par plusieurs signes d'appellations d'origine, synonyme de terroir agricole riche : 3 AOP – Côtes de Provence, Figue de Solliès et Huile d'Olive de Provence – IGP Vin de Méditerranée et Vin de Pays du Var, Miel de Provence. Parmi ces appellations, seule l'AOC Côtes de Provence possède une identification à la parcelle, les autres signes recouvrent l'intégralité de la commune.

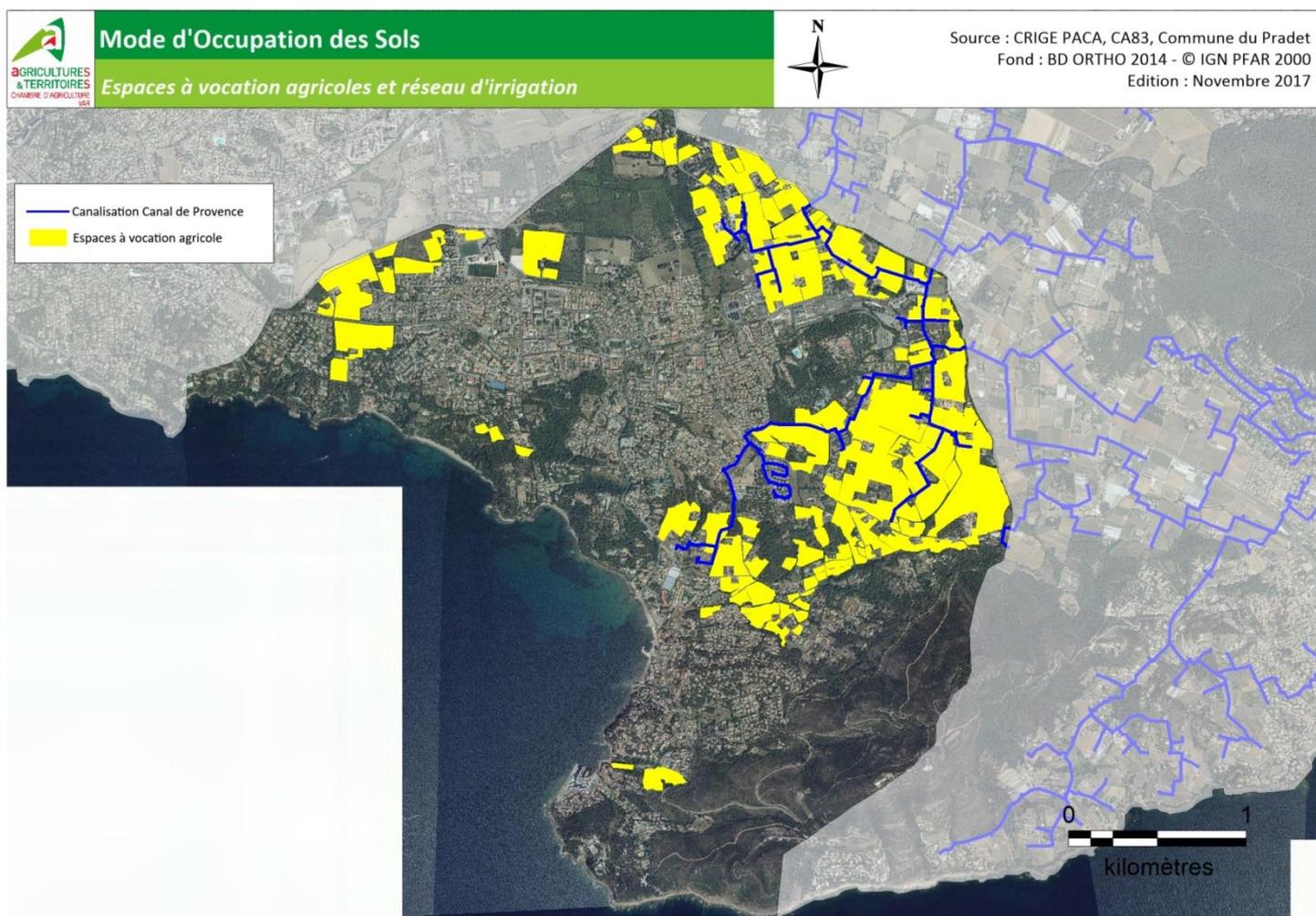
Concernant l'AOP Côtes de Provence, cette appellation recouvre 96,50 ha de terres sur la commune, dont de nombreux espaces artificialisés et donc perdus pour l'agriculture.

60,50 ha d'espaces agricoles sont couverts par cette AOP, dont :

- 28,2 ha de vignes
- 15 ha de terres incultes/friches qui pourraient faire l'objet d'une reconquête viticole. A noter que sur ces 15 ha, 8ha sont actuellement pâturés par le berger de la commune.



Une grande partie des espaces agricoles de la commune du Pradet est desservie par le réseau du Canal de Provence. Cette desserte peut expliquer la diversité des productions sur ces secteurs ainsi que leur maintien en activité. Cette richesse et cet équipement structurant qu'est le Canal de Provence pour le territoire agricole communal est à protéger pour maintenir le potentiel agronomique communal.



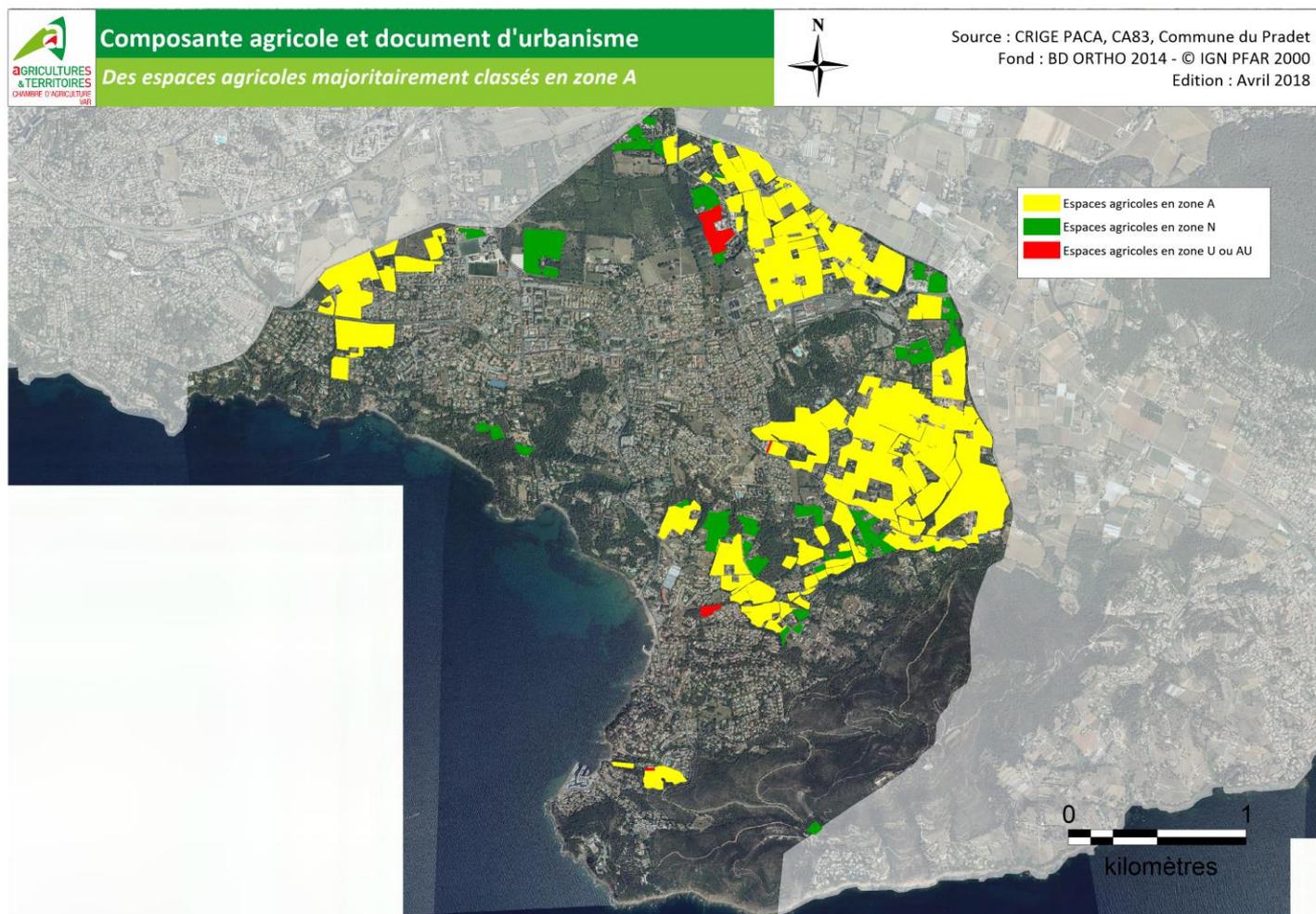
3. Composante agricole et document d'urbanisme

L'analyse du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pradet démontre que 84% (environ 152 ha) des espaces agricoles identifiés (cultivés ou en friche) sont inscrits en zone agricole A du PLU.

26 ha (soit 14 % des surfaces agricoles) sont aujourd'hui classés en zone naturelle et forestière (N). Si le classement en zone N du document d'urbanisme protège assez fermement ces terres, ce zonage est en revanche peu approprié pour l'activité agricole. Il serait préférable de réserver le zonage naturel aux espaces sans potentiel agricole et de classer ces espaces agricoles en zone agricole.

Malgré la protection d'une grande partie de l'espace agricole par le zonage agricole du PLU, il subsiste des secteurs amenés à disparaître alors qu'ils paraissent cultivés. En effet, le classement de 3,4 ha de parcelle agricole en zone U ou AU, situés principalement dans les secteurs urbanisés ou en périphérie immédiate de secteurs urbanisés, sont amenés à disparaître.

Le renforcement de la protection de l'espace agricole par un périmètre de Zone Agricole Protégée est donc un enjeu majeur pour le maintien de la vocation économique agricole de la commune.

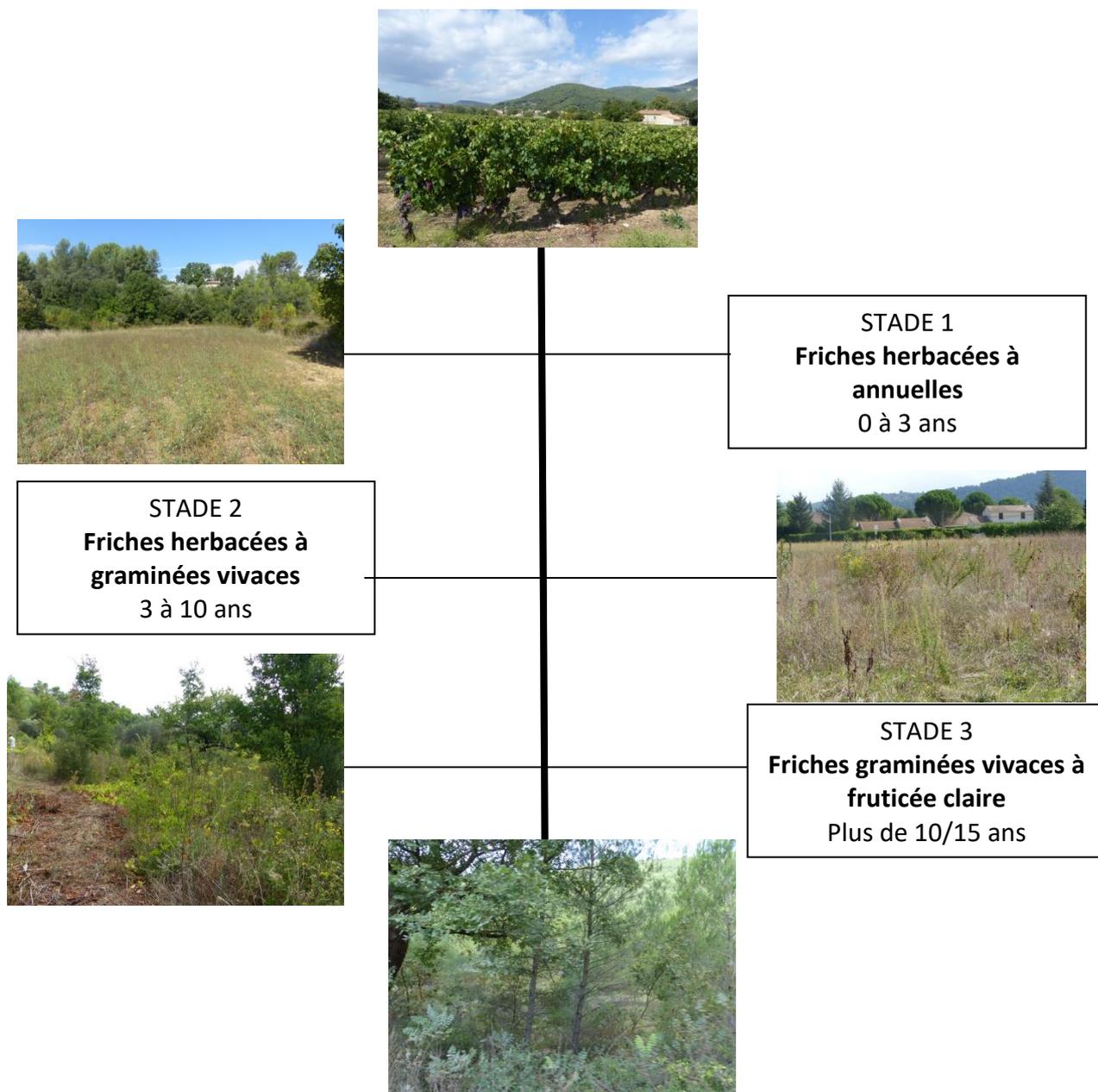


4. Identification du potentiel de foncier en friche

La réalisation du Mode d'Occupation des Sols a permis de localiser le potentiel de foncier en friche, Trois étapes ont permis d'identifier les parcelles manifestement sous exploitées à enjeu de reconquête agricole :

- Etape 1. Inventaire exhaustif des parcelles en friche sur le territoire. Afin d'inventorier ce potentiel de reconquête agricole, il a été repéré, dans un premier temps, les parcelles « manifestement sous exploitées » dans l'occupation du sol agricole.
- Etape 2. Sélection des parcelles en « friche » présentant un enjeu agricole de revalorisation puis Identification de l'état d'inculture de la friche pour être en mesure de dire si une friche sera facilement mobilisable ou pas en fonction des travaux nécessaires à sa revalorisation agricole.
- Etape 3. Observation de la structure foncière des friches recensées. La dernière étape consiste à identifier la taille des propriétés et le nombre de propriétaires détenant des terres sous exploitées. Cet indicateur permet de mesurer le degré de morcellement des terres : de manière générale, plus les secteurs sont morcelés (beaucoup de propriétaires pour de petites surfaces), plus le travail d'animation foncière, en aval de l'étude, sera volumineux.

Trois stades d'enrichissement sont pris en compte dans notre analyse.



• Un potentiel de foncier en friche à mobiliser

Lors du travail sur le Mode d'Occupation des sols, il a été mis en avant la part importante de foncier agricole aujourd'hui identifié en friche. Près d'1/3 des espaces agricoles de la commune est aujourd'hui inculte.

Le stade d'enfrichement de ces parcelles a fait l'objet d'une analyse précise pour avoir un ordre d'idées des travaux et du temps nécessaires à leur remise en valeur agricole.

L'analyse de terrain relève que 2/3 des friches identifiées ont un état d'enfrichement peu important :

- Stade herbacé 17%
- Stade graminé 44%

Ce potentiel de foncier en friche nécessite à première vue peu de travaux de remise en état et pourrait donc être rapidement mobilisé s'il fait l'objet d'une animation foncière pour sa remise en valeur. Cette déduction se fait sous réserve qu'il n'y ait pas eu de détournement de l'espace agricole (pollution des sols, dépôts de gravas, de remblais) qui empêche définitivement toute reconquête.

Enfin, 25 ha soit 39% des friches sont au stade fruticé, donc boisées à très boisées et nécessitent de gros travaux de remise en valeur agricole.

Source : CRIGE PACA, CA83, Commune du Pradet
Fond : BD ORTHO 2014 - © IGN PFAR 2000
Edition : Avril 2018



Etat d'enfrichement des parcelles identifiées comme incultes
Une grande partie des friches nécessitant relativement peu de travaux pour leur remise en culture



• Un important potentiel foncier à reconquérir

Pour comprendre l'état d'inculture des anciennes parcelles agricoles, l'étude de la structure foncière de celles-ci peut se révéler importante. En effet, lors des successions, le grand nombre d'indivisaires peut être une des raisons qui empêche le foncier d'être libéré pour une remise en valeur agricole. Cette étude de la structuration foncière va également permettre d'anticiper la mise en œuvre d'une animation foncière ciblée pour la revalorisation des espaces.

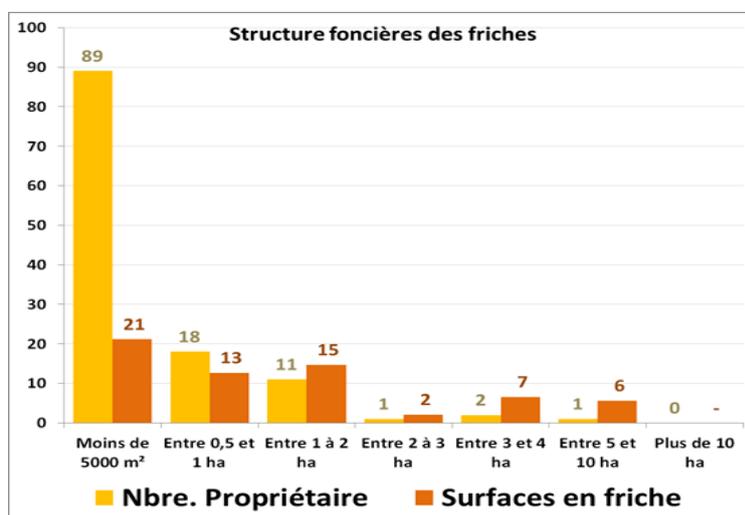
Les propriétaires de chaque friche ont été recensés et leurs surfaces détenues additionnées afin de disposer d'une superficie unique par propriétaire.

Sur les 64,91 ha de friches à enjeu de reconquête agricole, on compte 122 propriétés (222 propriétaires si nous comptons les indivisions). On identifie sur la commune un important morcellement des friches : 89 propriétaires détiennent 21 ha de parcelles de moins de 5 000 m².

De manière plus fine, on compte :

- 32% de la superficie en friche détenue par 89 propriétaires disposant de moins de 0.5 ha ;
- 20,3% de la superficie en friche détenue par 18 propriétaires disposant entre 0.5 ha à 1 ha ;
- 23,4% de la superficie en friche détenue par 11 propriétaires disposant entre 1 à 2 ha ;
- 3,1% de la superficie en friche est détenue par 1 propriétaires disposant entre 2 et 3 ha ;
- 10,9% de la superficie en friche est détenue par 2 propriétaires disposant de 3 ha à 5 ha ;
- 9,3% de la superficie en friche est détenue par 1 propriétaire disposant plus de 5 ha.

Ci-contre, le graphique précise cette répartition.



5. Analyse socio-économique de l'activité agricole sur Le Pradet

Nous avons recensé 27 exploitations agricoles sur la commune du Pradet en novembre 2017. Chaque exploitant a été sollicité lors de la réunion de démarrage et d'information qui a eu lieu début novembre en mairie du Pradet. Les questionnaires d'enquête auprès des exploitants ont été distribués, puis des relances ont été effectuées fin décembre 2017. Le taux de réponses aux enquêtes est d'environ 50%, avec 13 exploitants ayant répondu au questionnaire. Sur la base des données recueillies, un portrait de ces exploitations a pu être dressé.

Source : CRIGE PACA, CA83, Commune du Pradet
Fond : BD ORTHO 2014 - © IGN PFAF 2000
Edition : Avril 2018



Localisation du foncier des exploitants

Des unités foncières bien regroupées

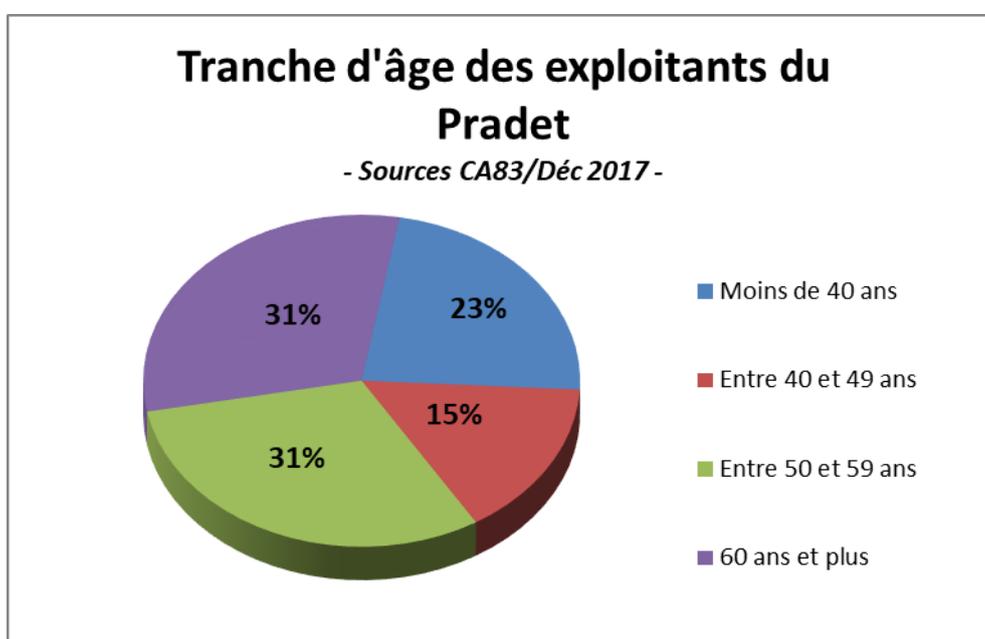
	Foncier des exploitations
	Parcours
	Parcelles communales en zone A



- **Des exploitants jeunes et en majorité fermiers**

La majorité des exploitants ayant répondu à l'enquête est en entreprise individuelle.

4 exploitants sur 13 sont en mode de faire valoir indirect à 100%, 6 autres exploitants sont en propriété sur toutes leur parcelle. L'outil ZAP est un outil de protection important notamment au regard des exploitants qui sont en fermage. Il permet de donner une visibilité aux exploitants sur la pérennité du foncier agricole et donc de leur outil de production.



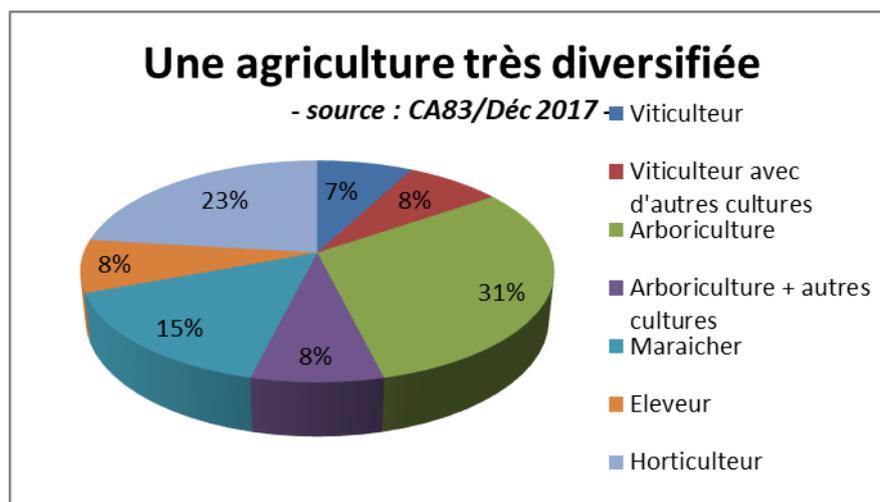
38% (soit 5) des exploitants interrogés ont moins de 50 ans. Ce constat témoigne d'un dynamisme de l'installation sur le Pradet. A ce titre, la mise en place d'une ZAP sur la commune permettrait de soutenir la dynamique d'installation en donnant une visibilité aux futurs porteurs de projet. Parmi les trois exploitants ayant 55 ans et plus, un seul déclare avoir une transmission non assurée.

- **Une agriculture diversifiée et génératrice d'emplois**

5 exploitations sur les 13 interrogées disposent de salariés.

Au total, 34,5 emplois sont générés par les exploitations interrogées, soit 1,5% de l'emploi de la commune (2 359 emplois en 2014 selon l'INSEE). L'emploi agricole se répartit comme suit :

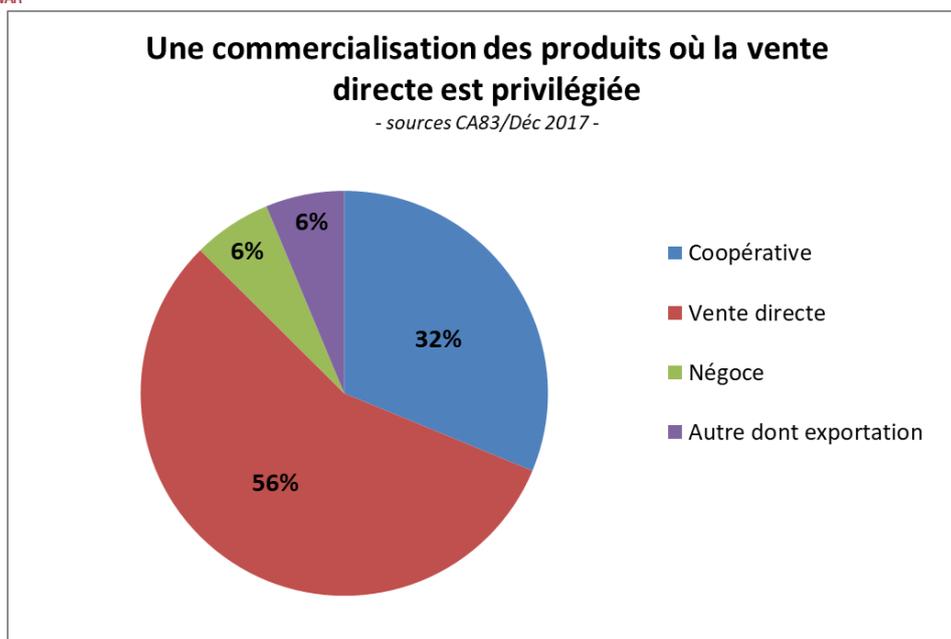
- 45% des emplois sont familiaux ;
- 17% des emplois sont occupés par des salariés hors cadre familial ;
- 38% des emplois sont occupés par des saisonniers.



L'analyse de l'orientation agricole des exploitations montre une véritable diversité des productions du territoire. Ceci montre la richesse productive de la commune et représente un atout pour ce territoire qui peut ainsi répondre à la demande en produits locaux. Les nombreux signes de qualité dont bénéficie la commune (cf. supra) ainsi que la présence de l'eau d'irrigation du Canal de Provence (8 exploitants sur 13 déclarent en bénéficiaire) sont autant d'atouts qui permettent cette diversité.

• La vente directe privilégiée par les exploitants

Territoire périurbain par excellence, la commune du Pradet bénéficie d'une population résidente et de l'influence de la métropole toulonnaise en recherche de produits alimentaires locaux. Les exploitants de la commune commercialisent donc en grande majorité en direct, c'est le cas des maraîchers du territoire, mais aussi des oléiculteurs.



• Des exploitations dynamiques sur le territoire

Sur les 13 exploitations ayant répondu au questionnaire d'enquête, six qualifient leur exploitation en développement et six évoquent une dynamique de maintien. Neuf structures ont des projets d'évolution de leur exploitation : développement de l'agri-tourisme, diversification culturelle, augmentation de leur production actuelle ou conversion en agriculture biologique.

Par ailleurs, 6 exploitants déclarent vouloir s'agrandir et sont à la recherche de terre, le tout pour une superficie totale d'environ 18 ha à l'achat ou en location.

Ces chiffres attestent une fois de plus d'une réelle dynamique de l'agriculture sur la commune avec des exploitants qui souhaitent se développer et qui sont à la recherche de terres supplémentaires pour concrétiser leur projet. La protection du foncier peut apporter une véritable réponse à ces projets tant en terme de visibilité des exploitations que de libération de foncier par les propriétaires.

• Des atouts présents à valoriser

De manière générale, les exploitants du territoire ont relevé de nombreux atouts pour l'activité agricole sur le territoire, à savoir :

- La présence du réseau d'irrigation (8)
- Le développement des circuits-courts de distribution (6)
- Le climat favorable à l'agriculture (7)
- Le terroir présent sur la commune (6)
- Le développement du tourisme (5).

● Les contraintes d'un territoire périurbain

A contrario, trois contraintes et difficultés majeures ressortent des enquêtes auprès des agriculteurs :

- L'urbanisation grandissante (11)
- Le taux d'enfrichement (8)
- La difficulté d'acquérir des terres agricoles (8).

● Quelles actions pour aller plus loin ?

Les pistes d'actions suivantes sont issues des 13 questionnaires d'enquête reçus :

- Préserver les terres agricoles pour limiter la spéculation foncière et libérer le foncier agricole
- Promouvoir et développer les productions locales pour lesquelles il y a une forte demande
- Faciliter les nouvelles installations et pérenniser les terres agricoles communales
- Créer un lieu de vente directe des produits des exploitations locales
- Lutter contre l'enfrichement des terres en faisant payer un impôt aux propriétaires qui refusent de libérer le foncier ou qui ne le mettent pas en valeur
- Etendre le réseau du Canal de Provence sur l'ouest du territoire

III. PROPOSITIONS D'INTERVENTION

FONCIÈRE ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Plusieurs problématiques sur le fonctionnement de l'agriculture du territoire d'étude ont été mises en exergue dans la phase 1 de l'étude. Les premières pistes du projet agricole apportant une réponse à ces problématiques sont développées ci-après. Il conviendra de préciser ce projet dans un second temps en partageant les résultats avec la profession.

Suite à l'étude de diagnostic agricole communal, plusieurs constats ont été faits qui concernent le territoire communal et en particulier les espaces agricoles, à savoir :

- Une **pression urbaine forte** qui s'exerce sur tout le territoire, en particulier due à la situation péri-urbaine de la commune
- Un **foncier agricole qui reste à des prix très élevés** et qui freine l'installation et le développement des activités en place. Ce ressenti a comme principale explication une pression urbaine forte sur la commune et des propriétaires qui augmentent les prix pensant tirer un maximum de profit de leur terrain agricole.
- Des **conditions de développement et de promotion des productions locales à valoriser** : difficulté de mettre en valeur les productions, difficultés des jeunes agriculteurs à s'installer, difficultés d'accès à la ressource en eau pour une partie du territoire, difficultés d'accès au foncier (rétention foncière des propriétaires).

De ces trois constats majeurs sur l'activité agricole du Pradet, découlent plusieurs objectifs qui vont permettre de mettre en œuvre un véritable projet de développement économique agricole pour la commune :

- **Objectifs de préservation du foncier**
 - Préserver les terres agricoles pour limiter la spéculation foncière et libérer le foncier agricole
 - Lutter contre l'enfrichement des terres
- **Objectifs de confortement et développement de l'agriculture**
 - Promouvoir et développer les productions locales pour lesquelles il y a une forte demande

- Faciliter les nouvelles installations
- Créer un lieu de vente directe des produits des exploitations locales
- Etudier la potentialité d'extension du réseau du Canal de Provence sur l'Ouest du territoire

1. Objectif de préservation du foncier

- **Préserver les terres agricoles pour limiter la spéculation foncière et libérer le foncier agricole**

Constat

Comme on peut le constater sur la carte supra, et de par sa localisation en zone périurbaine de la métropole toulonnaise, la commune du Pradet est fortement soumise à pression urbaine. Les espaces agricoles de la commune sont les premiers touchés par cette pression urbaine. Il s'agit notamment de secteurs à forte potentialité de diversification culturelle, reliés au réseau d'irrigation et dont les conditions d'exploitation sont les meilleures (accès, surfaces planes).

Malgré la forte consommation d'espaces agricoles sur le territoire durant les 20 dernières années, l'entité agricole restante fait partie d'un bassin agricole cohérent avec les communes de La Garde et de Carqueiranne, communes soumises également à pression urbaine. Cette continuité peut être qualifiée de trame jaune compte tenu de sa structuration. L'espace agricole de La Garde possède depuis avril 2018 un périmètre de Zone Agricole Protégée et est donc sanctuarisé à ce titre.

Plusieurs outils peuvent permettre une protection forte du foncier agricole et ainsi envoyer un signal important aux propriétaires sur le fait que ces secteurs vont rester agricoles à long terme. Ces outils, leur modalité d'application ainsi que leur limite et les retours d'expérience dans le département du Var sont recensés dans le Livre Blanc des Moyens d'Actions sur le foncier agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture et co-signés par les différents partenaires institutionnels du département en 2005 et réactualisé en 2015. Il existe trois outils principaux pour la protection du foncier agricole, à savoir :

- Le **Périmètre d'intervention sur les espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)**, à l'initiative du Conseil Départemental ou de l'intercommunalité compétente en matière d'urbanisme avec accord des communes concernées : politique de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains
- La **Zone Agricole Protégée (ZAP)** servitude d'utilité publique ayant pour objet de soustraire de la pression urbaine des espaces agricoles à l'initiative des communes
- La **réserve foncière** qui peut être constituée en vue de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement à l'initiative et de compétence communale.

Intérêts de l'action

PAEN : le PAEN est à l'initiative du Conseil Départemental ou de l'intercommunalité et nécessite un engagement politique et financier fort. Toute réduction du périmètre ou souhait de terrain rendu

constructible ne pourra être accordée que par décret ministériel. Par ailleurs, tout PAEN doit être accompagné d'un plan d'actions.

ZAP : il s'agit de protéger des terres cultivées soumises à pression foncière. La ZAP érige la vocation agricole d'un territoire en servitude d'utilité publique et la soustrait aux aléas des fluctuations des droits des sols. Une ZAP est essentielle dans la préservation du foncier mais n'est pas suffisante et doit s'accompagner d'un programme d'actions pour le développement agricole.

Réserves foncières : enfin, la constitution de réserves foncières va permettre d'acquérir des biens et de les maintenir en l'état en vue de leur affectation ultérieure. Constituer une réserve foncière en vue de monter un projet agricole permet de saisir une opportunité foncière et de se donner du temps en vue d'établir le projet. La réserve foncière peut permettre d'accompagner de jeunes agriculteurs à l'installation en leur mettant à disposition des terrains publics.

Acteurs concernés

Commune, EPCI, Conseil Départemental, Safer.

Moyens/outils

Des aides financières existent pour la mise en œuvre des différents outils de protection foncière.

Retour d'expériences

A ce jour, aucun PAEN n'a été créé dans le Var. Une réserve foncière a été réalisée pour le projet de zone d'activités horticoles du bassin hyérois à La Crau pour laquelle un appel à candidature est en cours afin d'installer des agriculteurs sur ce secteur. Par ailleurs, trois périmètres de ZAP ont été approuvés depuis 2013 sur les communes de La Roquebrussanne, La Celle et La Garde.

Le bilan de la ZAP de la Roquebrussanne est positif à ce jour, puisque 40 ha de friches ont été remis en culture, des porteurs de projets se sont installés sur le territoire et la dynamique continue sa progression.

Enjeux et outils adaptés au Pradet

Compte tenu d'une part des pressions foncières qui s'exercent sur le territoire et notamment sur l'espace agricole, et d'autre part du potentiel de développement agricole des secteurs soumis à pression, l'opportunité d'une Zone Agricole Protégée semble justifiée dans un premier temps. Pour autant, l'outil PAEN pourrait également être mis en place mais serait plus pertinent à l'échelle du bassin agricole et la procédure s'avère plus longue et coûteuse qu'une ZAP.

Cet outil foncier vient **renforcer la politique agricole intercommunale et soutenir le développement de l'activité agricole périurbaine.**

Par ailleurs, il est important **d'accompagner** le projet de protection de l'espace agricole d'un **véritable projet de développement économique** et notamment en aidant les jeunes agriculteurs sur le territoire dans leur installation pour développer l'activité agricole du secteur. Dans ce cadre, la réserve foncière est un outil important compte tenu des prix du foncier et des limites financières des

jeunes lors de leur installation. La commune peut acquérir des terres notamment via la SAFER qu'elle mettra par la suite à disposition d'agriculteur sous forme de bail.

Les intérêts de cette action permettent la préservation de l'espace agricole à plus long terme que le SCoT et le PLU.

Si un périmètre de ZAP est délimité, ce dernier contribuera à maintenir le potentiel de production agricole du territoire, sécurisera sa vocation agricole et concourra à la concrétisation des projets agricoles des acteurs concernés, ainsi qu'à limiter la pression urbaine et à conforter le cadre de vie généré par l'agriculture.

La proximité avec La ZAP de La Garde est une réelle opportunité de protéger un bassin agricole cohérent et permettra également de ne pas reporter la pression sur les espaces moins sécurisés.

• Lutter contre l'enfrichement des terres

Constat

Le diagnostic agricole a mis en avant l'existence d'un potentiel foncier de 65 ha de parcelles en friche à enjeu de reconquête agricole. Pour intervenir sur cette problématique, la SAFER est un acteur majeur. A ce jour, une Convention d'Intervention Foncière (CIF) et une Convention d'Aménagement Rural (CAR) ont été signées entre l'intercommunalité et la SAFER qui prévoient des actions liées à la veille foncière, à l'exercice du droit de préemption de la SAFER pour un motif agricole ou environnemental, à l'animation foncière sur des secteurs à enjeux ainsi qu'à l'acquisition et échanges amiables de parcelles.

Intérêts de l'action

L'intérêt du renforcement de l'animation est de :

- redynamiser l'activité agricole sur la commune en lien avec des projets d'installation, le projet de développement agricole porté par l'intercommunalité,...
- sensibiliser les propriétaires à la revalorisation de leur fond
- redynamiser l'activité agricole sur le territoire
- valoriser un territoire à potentiel agricole
- ...

Moyens/outils

Plusieurs leviers d'actions sont possibles et cumulables.

1- Renforcement de la mise sous surveillance des parcelles en friche et animation foncière

Au même titre que la commune de La Garde dans le cadre de sa ZAP, une action renforcée peut être mise en place sur les parcelles du Pradet. Les parcelles en friches identifiées peuvent être « mises sous surveillance ». Dès qu'une notification de vente de la parcelle paraît, la collectivité via la SAFER

pourrait acquérir ce foncier en vue de **recréer des ilots d'exploitation** et de **conforter des exploitations en place**. Cette action peut s'étaler dans le temps, en fonction des projets de vente.

Les acteurs de cette politique sont prioritairement l'intercommunalité et la SAFER. Cet outil peut également être porté par les agriculteurs, dans ce cas un travail d'information auprès de la profession est à prévoir et le coût pour la collectivité sera nul.

Enjeux pour Le Pradet

Dans le cas du Pradet, cette mise sous surveillance peut être effectuée sur des secteurs sensibles ou à pression foncière importante comme les secteurs en interface avec les zones urbaines. Cette mise sous surveillance spécifique va permettre à la collectivité d'être alertée si la SAFER reçoit une notification sur ces secteurs et ainsi lui permettre de faire jouer le droit de préemption de la SAFER si elle a un projet sur ces parcelles (installation d'un jeune agriculteur, confortement d'une exploitation en place...).

2- Procédure de mise en valeur des terres incultes à diffuser auprès de la profession

Cette procédure permet de contraindre un propriétaire à exploiter un fonds inexploité. Cette procédure émane d'une démarche individuelle ou collective. Dans le cadre d'une démarche individuelle :

- un tiers (agriculteur ou autre) demande au Préfet d'exploiter un fonds inexploité,
- le Préfet saisit alors le président du Conseil Départemental, qui suite à une étude de la CDAF, se prononce sur l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste du fonds ainsi que sur les possibilités de mise en valeur agricole ou pastorale de celui-ci,
- cette décision fait l'objet d'une publicité organisée par Décret en Conseil d'État afin de permettre à d'éventuels demandeurs de se faire connaître du propriétaire ou du Préfet.

Ce dispositif méconnu mérite sa diffusion auprès de la profession (syndicat et agriculteurs) pour informer les tiers concernés et intéressés de cet outil. Le coût pour la collectivité est nul. Cette procédure est longue à instaurer.

Elle peut également être lancée à l'échelle d'un territoire par une collectivité.

Dans le Var cette procédure a été utilisée sur la commune de Gonfaron. Un jeune viticulteur suite à des démarches infructueuses auprès de propriétaires fonciers, s'est engagé dans cette procédure. La demande portait sur 3 propriétés. A l'heure actuelle, en mobilisant cet outil, un bail rural a été signé sur une parcelle en AOC Côtes de Provence de 67a33ca.

Acteurs concernés

Commune/Intercommunalité/SAFER

2. Objectif de confortement et de développement de l'agriculture

- **Promouvoir et développer les productions locales pour lesquelles il y a une forte demande**

Constat

Plusieurs productions emblématiques du territoire ont été mises en avant à travers ce diagnostic. Il s'agit principalement du maraîchage, pour lequel la demande est grandissante compte tenu de la situation périurbaine de la commune. La commune est également couverte par l'AOP Figue de Solliès, production dont la filière est relancée depuis 4 ans au travers de l'implication de la Copsolfruit à Solliès Pont.

Intérêt de l'action

L'intérêt d'une telle action est de conforter des filières de production et de poursuivre le développement du maraîchage sur la commune ainsi que l'installation de porteurs de projet. Cette action permettra également de répondre à la demande locale.

Acteurs concernés

Commune, EPCI, SAFER, CA83, Point Accueil Installation

Moyens/outils

Des actions en faveur du développement des productions identitaires et locales sur le territoire ont déjà vu le jour. En effet, un travail partenarial a déjà été mené avec la Communauté de Communes Vallée du Gapeau sur la relance de la Figue et a permis d'installer plusieurs arboriculteurs sur le territoire.

Pour autant, ce projet peut être amorcé par l'acquisition de parcelles agricoles en friche par la collectivité, puis par le recrutement d'un ou deux exploitants en fonction de superficie acquise par voie d'appel à candidature ou publicité si le bien a été acquis par la SAFER.

• Faciliter les nouvelles installations

Constat

Dans le cadre de cette étude agricole, parmi les agriculteurs enquêtés, nombreux sont ceux qui ont moins de 50 ans, témoignage de la dynamique du territoire pour accueillir de nouveaux exploitants. Compte tenu des potentialités foncières et agronomiques du territoire, il est important de maintenir cette dynamique en aidant les porteurs de projets et en facilitant leur installation.

Intérêt de l'action

L'intérêt d'une telle action est d'aider les agriculteurs dans la concrétisation de leur projet de développement et d'installation ainsi que d'engager une action d'animation foncière pour faciliter l'accès au foncier à tous les porteurs de projets.

Acteurs concernés

Commune, EPCI, SAFER, Chambre d'Agriculture, Point Accueil Installation

Moyens/outils

Des actions sont déjà menées depuis plusieurs années sur le bassin notamment en lien avec la Métropole dans le cadre de la convention de partenariat avec la Chambre d'Agriculture et la SAFER, c'est le cas par exemple du Projet Ambition Installation qui vise à un meilleur accompagnement des sortants des lycées agricoles voulant s'installer sur le territoire. Dans ce cadre, la CA83 conduit un travail spécifique sur le territoire TPM en 2019 avec la création d'un concours de projets d'installation ainsi que de la constitution d'un groupe de travail spécifique au territoire sur ce projet. D'autres dispositifs tels que des clubs de progrès des exploitants agricoles en maraîchage ont été mis en œuvre afin d'accompagner les exploitants sur des thématiques au travers de partage d'expérience.

Un autre moyen d'action à mettre en œuvre passe par la constitution de fiche type pour chacun des porteurs de projets afin de recenser leur besoin et leur demande.

Cette action nécessite également la mise en place d'une réunion de restitution de l'étude en cours afin d'informer les agriculteurs :

- Sur les conclusions de cette étude
- sur la volonté communale et intercommunale de maintenir et développer l'agriculture sur le territoire
- sur la prise en compte effective des demandes qui émanent de la profession.

Par ailleurs, cette mesure nécessite la mise en œuvre d'un travail de coordination entre les différentes instances afin de savoir qui fait quoi et comment organiser le fonctionnement entre les différents partenaires.

- **Créer un lieu de vente directe des produits des exploitations locales**

Constat

Aujourd'hui, la commune du Pradet possède un Marché de Producteurs de Pays qui rencontre certaines difficultés.

Lors de l'enquête menée auprès des exploitants du Pradet, certains exploitants ont évoqué l'idée de créer une véritable vitrine des productions du Pradet au travers de la création d'un Point de Vente directe des produits des exploitations.

Intérêts de l'action

Valoriser les productions locales et développer les circuits courts et l'installation de nouveaux agriculteurs sur la commune.

Acteurs concernés

Collectivités, agriculteurs et CA83.

Moyens/outils et retours d'expérience

Pour ce projet, la première étape est la mise en œuvre d'une étude de marché pour étudier la demande. Dans un second temps, il est nécessaire de mobiliser les producteurs du territoire. Une fois ces deux étapes passées, une étude de faisabilité est à mettre en place : définition du projet (lieu de vente, surface, gamme, investissement à réaliser), définition de la logistique d'approvisionnement, définition de la structuration juridique du point de vente collectif.

Les conditions de réussite d'un tel projet passent par un engagement fort des agriculteurs et de la collectivité, le développement d'un partenariat solide entre la collectivité et les professionnels agricoles, le chiffrage très précis de l'offre et de la demande ainsi que la mise en œuvre claire des conditions d'utilisations et de gestion de la structure.

- **Etudier la potentialité d'extension du réseau du Canal de Provence sur l'Ouest du territoire**

Constat

Suite aux remontées des enquêtes, certains agriculteurs situés sur l'Ouest du territoire communal souhaiteraient avoir accès à la ressource en eau du Canal de Provence.

Intérêts de l'action

Permettre à tout le territoire agricole communal de bénéficier de l'eau d'irrigation et ainsi développer de nouvelles surfaces agricoles.

Acteurs concernés

Société du Canal de Provence, Collectivités, agriculteurs, CA83.

Moyens/outils et retours d'expérience

Etape 1 : identification des besoins et demandes des agriculteurs locaux en eau d'irrigation

Etape 2 : sensibilisation et information des agriculteurs situés à proximité du réseau SCP existant

Etape 3 : recherche de solutions alternatives / accompagnement technique à l'irrigation

IV. LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PRESERVEE ET ENCOURAGEE

1. Rappels règlementaires de la ZAP

Les zones agricoles protégées (ZAP) sont définies par l'article L.112-2 du code rural. Ce sont : « des zones 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 qui peuvent faire l'objet d'un classement en zones agricoles protégées ». Elles ont été instituées par la loi d'Orientation Agricole de 1999 et modifiées par les Lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014.

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant sur proposition de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou sur proposition de l'organe délibérant en matière de SCOT après accord des conseils municipaux des communes intéressées, 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.

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres cultivées du développement urbain d'une commune.

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, l'article L112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, modifié par la LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précise que « Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

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. Dans le cas de la commune du Pradet, qui dispose d'un document d'urbanisme approuvé, le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur sera la réglementation de la zone agricole comprise dans la ZAP.

Aucune restriction particulière ne sera indiquée au-delà de ce que contient déjà le règlement de la zone agricole du PLU actuel.

En application du document d'urbanisme en vigueur, « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles directement nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées » en zone A. Ainsi, une autorisation d'urbanisme ne pourra être refusée au motif de la ZAP mais au regard de la réglementation en vigueur de la zone agricole du PLU.

2. Choix et justification

1. Une politique communale de préservation du foncier agricole

La création d'une Zone Agricole Protégée est un des objectifs que s'est fixée la commune du Pradet, pour plusieurs raisons :

- D'une part, limiter la pression foncière qui s'exerce sur son territoire et préserver ses terres agricoles en raison de la qualité des productions et de leur situation géographique ;
- D'autre part, pour apporter un soutien à la dynamique économique agricole de la commune, en favorisant l'installation de nouvelles exploitations sur son territoire et en luttant contre l'enfrichement des parcelles agricoles.

2. Les enjeux de mobilisation de l'outil ZAP au Pradet

Consciente du potentiel agricole de son territoire et de la forte pression urbaine qui s'exerce sur l'intégralité des zones agricoles de la commune, Le Pradet souhaite pérenniser son foncier pour stopper l'urbanisation et permettre le maintien, le développement et la diversification de l'agriculture communale.

Compte tenu des problèmes soulevés par la profession vis-à-vis notamment de la rétention du foncier agricole sur le territoire communal, la Zone Agricole Protégée s'avère être l'outil adapté.

Le 18 septembre 2017, la commune a motivé la prescription de la ZAP en vue d'affirmer sa volonté de pérenniser les espaces agricoles communaux et de développer l'économie agricole du territoire.

A ce jour, le territoire d'étude est exploité à 60% par environ une trentaine d'exploitants identifiés. Ces exploitants ont été contactés par courrier et rencontrés pour majeure partie lors de la réunion de lancement qui a eu lieu le 3 novembre 2017 afin de recueillir leurs idées sur les actions à mettre en

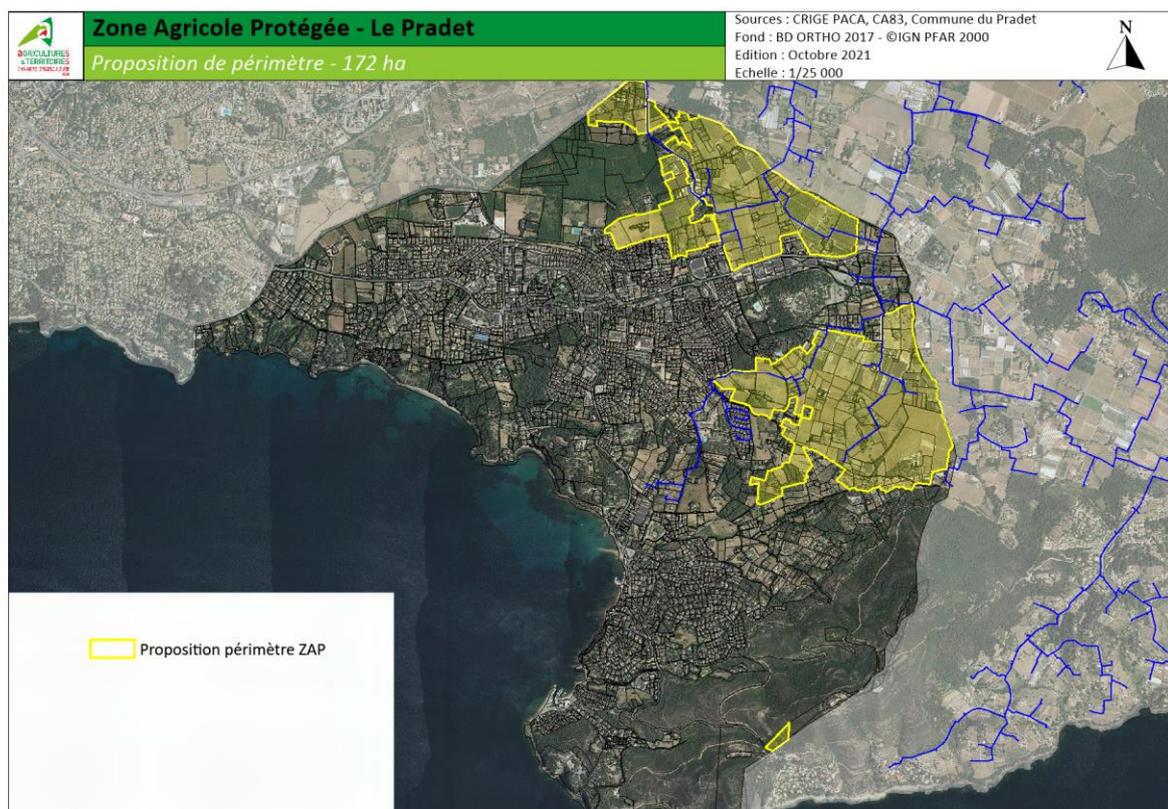
place pour encourager et pérenniser l'activité agricole de la commune. Il a également été recueilli leur avis sur la mise en place de la ZAP. Certaines problématiques ont été abordées comme :

- La pression urbaine qui s'exerce sur les terres agricoles,
- Le taux d'enfrichement et le prix des terres agricoles.

Huit exploitants sur les agriculteurs enquêtés pensent que la mise en œuvre d'un outil de protection foncière permettra de préserver la zone agricole face à la pression urbaine, de préserver l'outil de production sur le long terme et de faire diminuer les prix du foncier. Tous sont favorables à la ZAP sauf un qui ne se prononce pas et sont en attente des effets que pourraient produire celle-ci sur la libération du foncier et sur la préservation à long terme de leur outil de protection.

3. Zonage ZAP du Pradet

Le périmètre projeté de la ZAP englobe **un territoire de 172 ha**. La commune a souhaité protéger les grandes unités foncières agricoles.



Ce périmètre englobe à la fois :

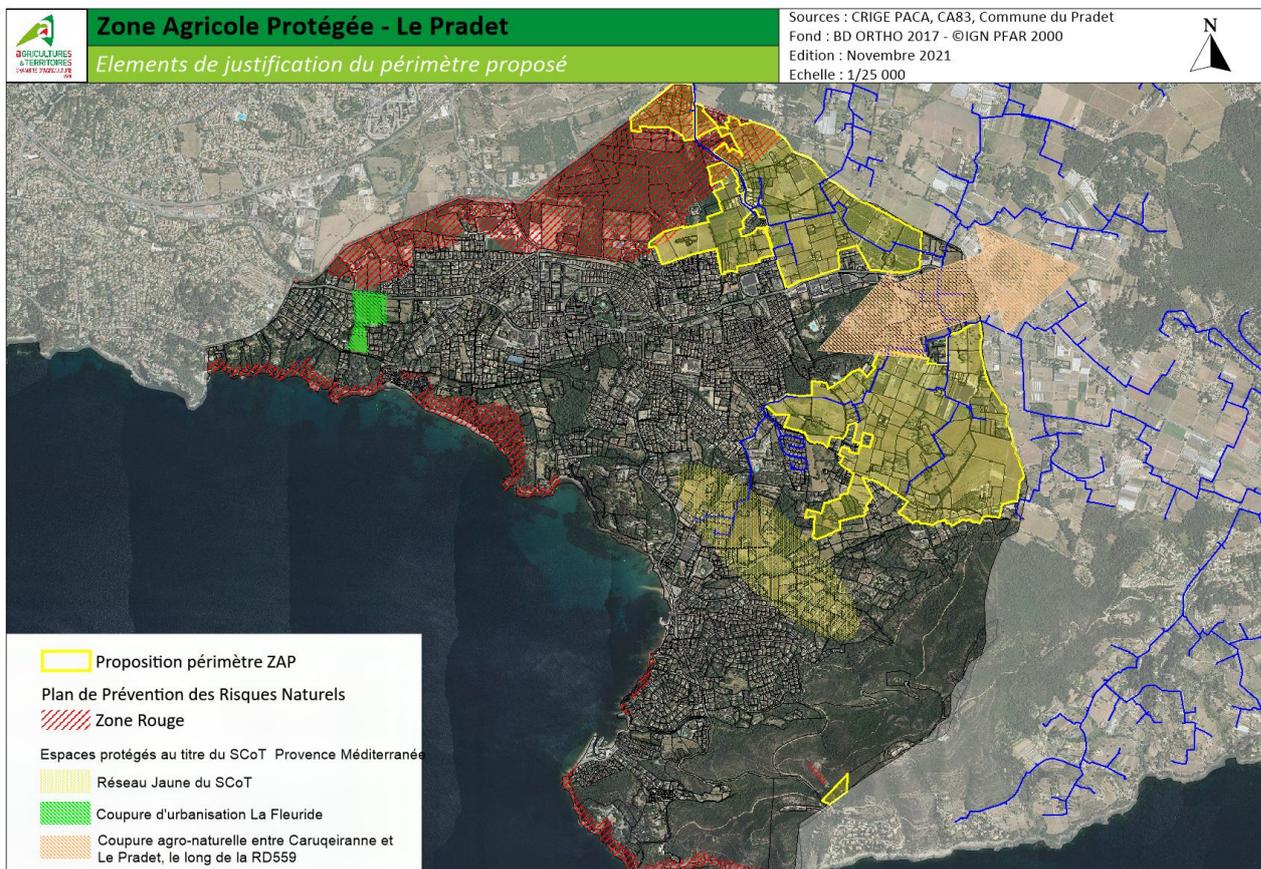
- Les parcelles cultivées et en friche en zone A du PLU en vigueur et desservies par le réseau du

Canal de Provence (Est du territoire) ;

- Certains espaces agricoles cultivés en zone N du PLU en vigueur et desservies par le réseau du Canal de Provence ;
- Un secteur au Sud cultivé en oliviers, résultant d'une demande de classement en ZAP de la part du propriétaire-exploitant ;
- Les parcelles agricoles situées dans l'aire AOP Côtes de Provence.

Certains secteurs ont été exclus du périmètre ZAP (cf carte ci-dessous), c'est le cas des sites suivants :

- La majeure partie des parcelles situées en zone rouge inondable moins soumises à pression urbaine, fait exception le nord du Pradet qui malgré le risque inondation rencontre une problématique de cabanisation ;
- Les parcelles situées en réseau jaune, coupures d'urbanisation ou coupure agro-naturelles au Schéma de Cohérence Territoriale de Provence Méditerranée (approuvé le 6 septembre 2019) ;
- Les parcelles non desservies par le réseau du Canal de Provence ;
- Les parcelles situées à proximité du Parc Nature Départemental et qui pourraient y entrer.



4. Réglementation au sein du périmètre de ZAP

L'article L112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, modifié par la LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précise que « Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet. Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

La commune du Pradet disposant d'un document d'urbanisme approuvé, les autorisations d'occupation du sol (Permis de construire, déclaration de travaux,...) sont règlementées par ce dernier. Ainsi c'est le règlement du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique à l'ensemble de la ZAP. La rédaction d'un cahier des charges spécifique à la ZAP n'étant imposée ni par les textes ni par une décision communale, il n'est pas prescrit de contrainte supplémentaire aux agriculteurs.

En application du document d'urbanisme en vigueur, une autorisation d'urbanisme ne pourra être refusée au motif de la ZAP mais au regard de la réglementation en vigueur de la zone agricole du PLU.

V. ANNEXES

- Délibération du Conseil Municipal pour l'arrêt du périmètre de la ZAP

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	5
I. GENESE DU PROJET DE ZAP.....	6
1. La politique agricole communale.....	6
2. Les étapes de mise en place de la Zone Agricole Protégée	6
3. Choix de l’outil ZAP.....	7
4. Méthode utilisée	8
II. L’AGRICULTURE, COMPOSANTE TERRITORIALE A PRESERVER.....	9
1. Contexte territorial	9
2. Agriculture et urbanisme	11
3. Diagnostic foncier communal	12
III. UN ESPACE DE PRODUCTION A PRESERVER	28
1. Analyse du mode d’occupation agricole des sols.....	28
2. Un terroir de qualité à valoriser	32
3. Composante agricole et document d’urbanisme	34
4. Identification du potentiel de foncier en friche.....	35
5. Analyse socio-économique de l’activité agricole sur Le Pradet.....	40
III. PROPOSITIONS D’INTERVENTION FONCIÈRE ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	46
1. Objectif de préservation du foncier	48
2. Objectif de confortement et de développement de l’agriculture.....	52
IV. LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PRESERVEE ET ENCOURAGEE ...	56
1. Rappels règlementaires de la ZAP.....	56
2. Choix et justification	57
1. Une politique communale de préservation du foncier agricole	57
2. Les enjeux de mobilisation de l’outil ZAP au Pradet.....	57
3. Zonage ZAP du Pradet	58
4. Réglementation au sein du périmètre de ZAP	60
V. Annexes	61
TABLE DES MATIERES.....	62

Siège Social
11, rue Pierre Clément
CS 40203
83006 DRAGUIGNAN Cedex
Tél. : 04 94 50 54 50
Fax : 04 94 50 54 51
contact@var.chambagri.fr

Antenne de VIDAUBAN
70, avenue Président
Wilson
83550 VIDAUBAN
Tél. : 04 94 99 74 00
Fax : 04 94 99 73 99
vidauban@var.chambagri.fr

Antenne de HYERES
727, avenue Alfred Décugis
83400 HYERES
Tél. : 04 94 12 32 82
Fax : 04 94 12 32 80
hyeres@var.chambagri.fr

www.ca83.fr



La terre,
un **art** à cultiver