

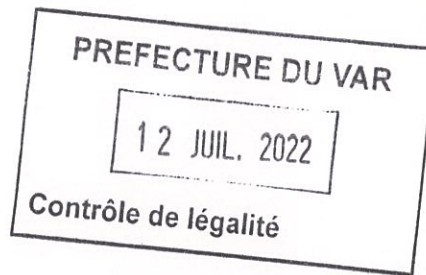


VU ET APPROUVÉ

Comme annexé à la délibération N°
du Conseil Municipal du **07 JUIL. 2022**

Le Maire,

Jean CAYRON



ZONE AGRICOLE PROTEGEE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

RAPPORT DE PRESENTATION



Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 29 juin 2016



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
VAR

ÉVALUÉ ET APPROUVÉ
Comme annexé à la délibération
du Conseil Municipal du

Le Maire,



« RAPPORT DE PRESENTATION DELA ZONE
AGRICOLE PROTEGEE DE ROQUEBRUNE SUR
ARGENS »

Réalisation : Chambre Départementale d'Agriculture du Var – Partenariat avec la SAFER PACA

Juillet 2016

Avec le soutien de

Région

Provence-Alpes-Côte d'Azur


LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

GENESE DU PROJET	1
VOLET 1. L'OUTIL ZAP.....	2
I. LE CHOIX DE LA ZAP	2
II. METHODOLOGIE EMPLOYEE	2
VOLET 2. DIAGNOSTIC AGRICOLE DU TERRITOIRE	4
I. LE PERIMETRE APPROUVE DE LA ZAP	4
1. <i>Localisation du périmètre de la ZAP</i>	4
2. <i>Zonages réglementaires présents</i>	5
II. L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE	6
1. <i>Des atouts majeurs</i>	6
2. <i>Un territoire disposant de nombreux labels</i>	7
3. <i>Une agriculture diversifiée</i>	8
4. <i>Un espace de production dynamique mais fragilisé</i>	10
III. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DES EXPLOITANTS PRESENTS SUR LE PERIMETRE DE LA ZAP	10
1. <i>Exploitants présents</i>	10
2. <i>Age des exploitants et perspective de transmission des exploitations</i>	11
3. <i>Caractéristiques socio-économiques des exploitations</i>	11
4. <i>Etat de santé des exploitations en place</i>	13
IV. LOCALISATION ET PROJETS DES EXPLOITANTS PRESENTS	14
1. <i>Localisation parcellaire des exploitations agricoles</i>	14
2. <i>Localisation des bâtiments agricoles utilisés par les exploitants</i>	15
3. <i>Des exploitants souhaitant se développer</i>	15
V. PROBLEMATIQUES RENCONTREES PAR LES EXPLOITANTS	21
VI. VISION DU TERRITOIRE PAR LES EXPLOITANTS	21
1. <i>Atouts et handicaps du territoire et de l'agriculture communale</i>	21
2. <i>Vision et perspective de l'agriculture par les exploitants</i>	22
VOLET 3. AVIS DES EXPLOITANTS SUR LE PROJET DE ZAP	24
1. <i>Une méconnaissance de l'outil ZAP</i>	24
2. <i>Une pression urbaine clairement ressentie</i>	24
3. <i>Un avis favorable unanime des exploitants pour la mise en place de la ZAP</i>	25
VOLET 4. ANALYSE FINE DU MARCHE FONCIER (SAFER PACA)	26
I. OBJECTIFS ET MOYENS	26
1. <i>Objectifs poursuivis</i>	26
2. <i>Les Moyens</i>	26
II. LA CONSOMMATION FONCIERE	27
III. STRUCTURE FONCIERE SUR LA COMMUNE.....	34
1. <i>La Comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés</i>	34
2. <i>Quelle capacité de foncier remobilisable par la Commune ?</i>	36

3.	<i>Observer la répartition du foncier communal.....</i>	37
4.	<i>Un foncier a priori bien « exploitable » sur le périmètre ZAP</i>	38
IV.	DYNAMIQUES DU MARCHÉ FONCIER.....	40
1.	<i>Un marché soutenu sur la commune</i>	40
2.	<i>Un marché quasi inexistant sur le périmètre ZAP</i>	40
3.	<i>Un marché rural mixte, sous forte influence du résidentiel</i>	41
4.	<i>Le marché dans le périmètre ZAP : rien d'inquiétant a priori</i>	42
5.	<i>Notion de prix</i>	45
6.	<i>Clefs de lectures et de compréhension du fonctionnement élargi du marché foncier rural.</i>	46
	VOLET 5. PISTES DU PROJET AGRICOLE ASSOCIE A LA ZAP ET PROPOSITIONS D'INTERVENTION FONCIERE....	49
I.	OBJECTIFS DE PRESERVATION DU FONCIER	50
1.	<i>Mise en œuvre effective de la ZAP.....</i>	50
2.	<i>Mise en place d'actions d'animation foncière au travers de la SAFER</i>	52
3.	<i>Sensibiliser les propriétaires fonciers sur la mise en œuvre d'outils fonciers et de fermages</i>	53
II.	OBJECTIFS DE MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE FONCIERE VOLONTARISTE.....	54
1.	<i>Procédure de Mise en Valeur des Terres Incultes</i>	54
2.	<i>Constitution de réserves foncières agricoles sur des secteurs d'intervention prioritaire.....</i>	56
III.	OBJECTIFS DE DYNAMISATION ET DE STRUCTURATION DE LA FILIERE MARAICHAGE	57
1.	<i>Projet de plateforme circuits courts porté par la CAVEM.....</i>	57
2.	<i>Demande d'extension du réseau d'irrigation agricole sous pression SCP.....</i>	58
IV.	OBJECTIFS D'ACCOMPAGNEMENT DES AGRICULTEURS DANS LA MISE EN PLACE DE BONNES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES	58
1.	<i>Opportunité de mise en place d'une aire de lavage et de remplissage collective</i>	58
	ANNEXES.....	61
I.	QUESTIONNAIRE D'ENQUETE INDIVIDUELLE ET DOCUMENT REMIS AUX EXPLOITANTS.....	61
II.	PLAN DE SITUATION	68
	68
III.	PLAN DE DELIMITATION	69



**aGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
VAR



GENESE DU PROJET

En février 2015, la commune de Roquebrune sur Argens a délibéré afin de mettre en place une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur une partie de sa plaine, moins soumise au risque d'inondation, en vue de préserver ces espaces de toute pression foncière.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours (délibération communale du 20/11/2014 pour la prescription de la révision du POS et sa transformation en PLU).

La commune de Roquebrune sur Argens a alors confié à la Chambre Départementale d'Agriculture du Var et la SAFER PACA, la réalisation d'une expertise agricole de ce secteur afin de vérifier l'opportunité de la mise en place du projet de ZAP.

Un temps de constitution du dossier de rapport de présentation :

- Délibération du Conseil Municipal, en date du 19 février 2015, autorisant la réalisation d'une étude d'opportunité pour la mise en place d'une ZAP ;
- Signature d'une convention de partenariat entre la Commune et la CDA83, pour réaliser le rapport de présentation de la ZAP, avec le soutien du département du Var. La CDA83 a alors été missionnée pour réaliser ce travail ;
- Sollicitation d'une demande de subvention auprès du Conseil Régional PACA ;
- Réalisation du travail de diagnostic, d'avril 2015 à septembre 2015, par la CDA83 (réalisation du mode d'occupation du sol agricole, inventaire socio-économique, rencontre de chaque agriculteur,...)
- Réalisation du diagnostic foncier par la SAFER PACA et propositions d'interventions foncières et plan d'actions réalisé par la CDA83 entre septembre et décembre 2015

L'étude agricole comprend un inventaire agricole et une analyse du potentiel agricole communal :

- Localisation du Mode d'Occupation du Sol (MOS) par type de culture : viticulture, oléiculture, terres manifestement sous-exploitées,...
- Analyse des dynamiques foncières et des composantes du marché foncier (SAFER PACA),
- Diagnostic socio-économique des exploitations de la plaine, sous forme de rencontres individuelles et prise en compte de l'avis des exploitants sur le projet de ZAP,
- Elaboration d'un projet agricole en lien avec la ZAP.

Une réunion de restitution des résultats de l'étude d'opportunité ainsi que du plan d'action en faveur de l'agriculture associé, auprès de la profession agricole a eu lieu le 1^{er} avril 2016.

La Conseil Municipal de Roquebrune sur Argens a délibéré et approuvé la mise en place de la ZAP le 29 juin 2016.

VOLET 1. L'OUTIL ZAP

I. Le choix de la ZAP

La mobilisation de l'outil ZAP est une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». La commune dispose d'une véritable dynamique économique agricole et la ZAP a pour objet de conforter cette dynamique et de contribuer à la remise en culture des terres en friche. 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 leurs exploitations et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leurs activités.

La mise en place d'une ZAP permet ainsi d'affirmer le zonage agricole. Couplé à un travail de lutte contre les friches, elle a également pour objectif de sensibiliser les propriétaires de parcelles sous-exploitées à la remise en culture de ces fonds, qui ne peuvent avoir d'autres usages qu'agricoles. Il est important de souligner que la ZAP est une simple délimitation de zone. La commune a souhaité, sur proposition de la CDA83, que ce travail soit l'occasion d'une véritable réflexion sur l'agriculture communale. C'est la raison pour laquelle, en accompagnement de la mise en place de la ZAP, a été défini un programme d'actions agricole. Ce programme d'actions résulte de propositions de la profession agricole.

II. Méthodologie employée

Afin de constituer le rapport de présentation de la ZAP, un diagnostic agricole a été réalisé. Cette étude a été confiée à la Chambre d'Agriculture du Var. Elle consistait en :

- La réalisation d'un inventaire agricole : analyse de l'occupation du sol agricole
- L'analyse du potentiel agricole communal : étude de la qualité des sols, analyse du potentiel d'extension du réseau SCP, étude du terroir communal,...
- La conduite d'une enquête auprès des professionnels agricoles du secteur afin d'avoir une connaissance exhaustive des exploitations agricoles, de leurs fonctionnements,...

Les exploitants recensés sur le périmètre défini de la ZAP, ont été rencontrés afin de connaître leurs exploitations, leurs projets,... Cette rencontre a été l'occasion d'expliquer le projet de mise en place de la ZAP, et de présenter les effets de cet outil et de recueillir l'avis des exploitants sur le projet de ZAP.

La SAFER PACA a également été mobilisée afin d'avoir une analyse fine du marché foncier en 4 temps :

- Evaluation de la consommation des espaces agricoles depuis les 60 dernières années ;
- Evaluation de la pression humaine sur l'agriculture ;
- Analyse des dynamiques du marché foncier avec étude de trois segments du marché (agricole/naturel, loisirs/agrément, espaces potentiellement aménageables) : surfaces et valeurs des transactions, les acteurs du marché, mobilité foncière... ;
- Analyse de la structure foncière



VOLET 2. DIAGNOSTIC AGRICOLE DU TERRITOIRE

La commune de Roquebrune-sur-Argens souhaite engager un travail visant à la pérennisation et la protection de l'activité agricole sur une partie de sa zone agricole, non soumise au risque inondation. L'activité agricole représente dans l'économie locale une part importante et identitaire que la commune veut soutenir, à la fois dans le cadre de son futur document d'urbanisme, mais également de manière plus pérenne par l'étude d'opportunité à la mise en place d'une zone agricole protégée.

Le territoire de Roquebrune-sur-Argens étant hautement caractérisé par l'agriculture, il est d'enjeu de préserver de ce territoire.

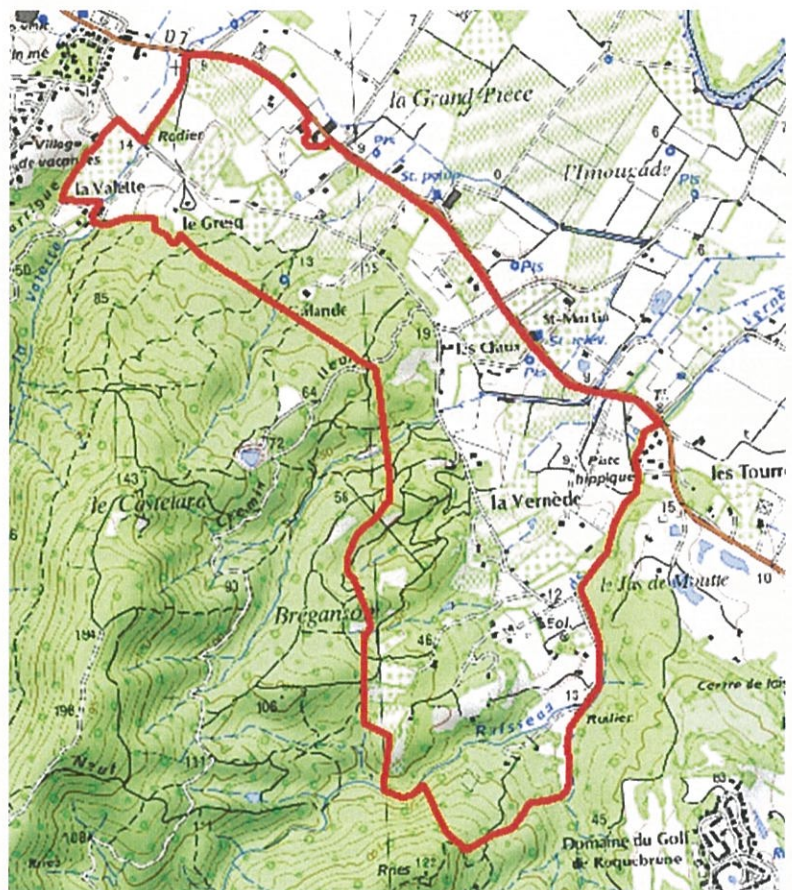
I. Le périmètre approuvé de la ZAP

1. Localisation du périmètre de la ZAP

Le périmètre de travail de la ZAP a été arrêté en collaboration avec la Commune. Un périmètre initial avait été déterminé, mais il a été modifié lors d'une réunion technique le 8 septembre 2015, afin d'intégrer de nouveaux espaces agricoles et exclure des surfaces boisées et pentues, sans potentialité agricole.

Le périmètre d'étude s'étend sur une superficie de 170 hectares, composé de surfaces agricoles, boisées et de surfaces bâties.

Le périmètre d'étude est classé et s'étend du quartier La Valette au quartier Cauvet, en sortie du village (Est de la route, en direction de Saint-Aygulf).



Carte 1: Périmètre de la ZAP

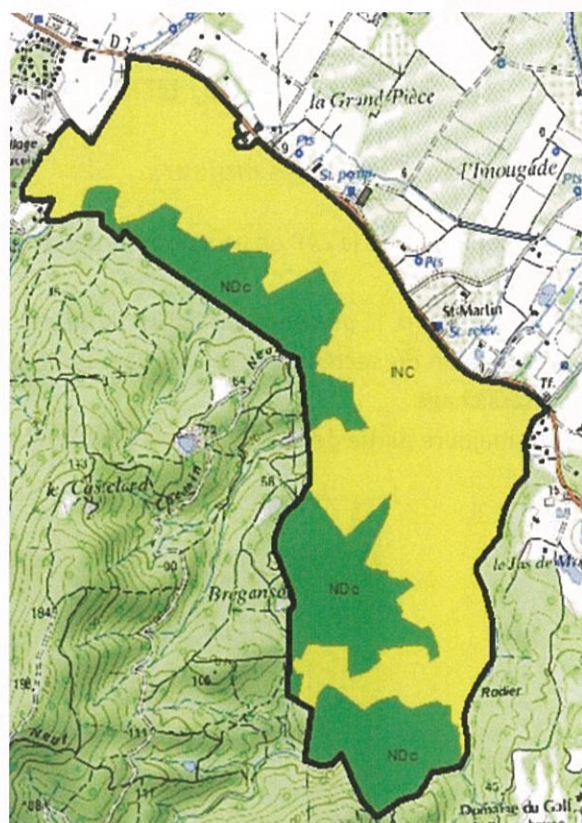
2. Zonages réglementaires présents

a) Plan d'Occupation des Sols

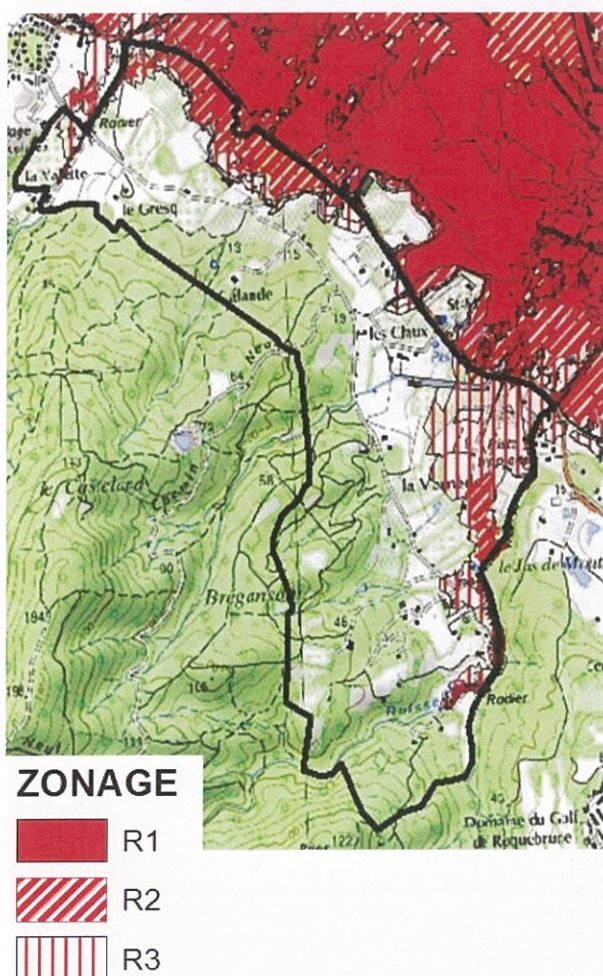
Il est classé en zone naturelle à valeur agricole 1NC (116 ha, soit 68% de la superficie de la ZAP) et naturelle inconstructible NDc (32% de la superficie de la ZAP, soit 54 ha) au POS en vigueur.

b) Plan de Prévention des Risques Inondation

Ce secteur est peu exposé au risque d'inondation. Contrairement à la plaine agricole centrale de la commune, classée exclusivement ou presque en zone rouge d'aléa très fort R1 du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), ce périmètre est non inondable sur sa partie Est et Sud, et classé en zones R2 et R3 du PPRI en périphérie Ouest.



Carte 2: Zonage réglementaire du périmètre ZAP



Carte 3: Zonage PPRI sur le périmètre de la ZAP

L'intérêt de mettre en place une ZAP sur ce secteur est de protéger durablement l'agriculture dans cette zone, moins soumise au risque d'inondation que la plaine, mais soumise à une pression foncière importante, due à la proximité du village et de zones urbaines ou artificialisées (lotissements, golf).

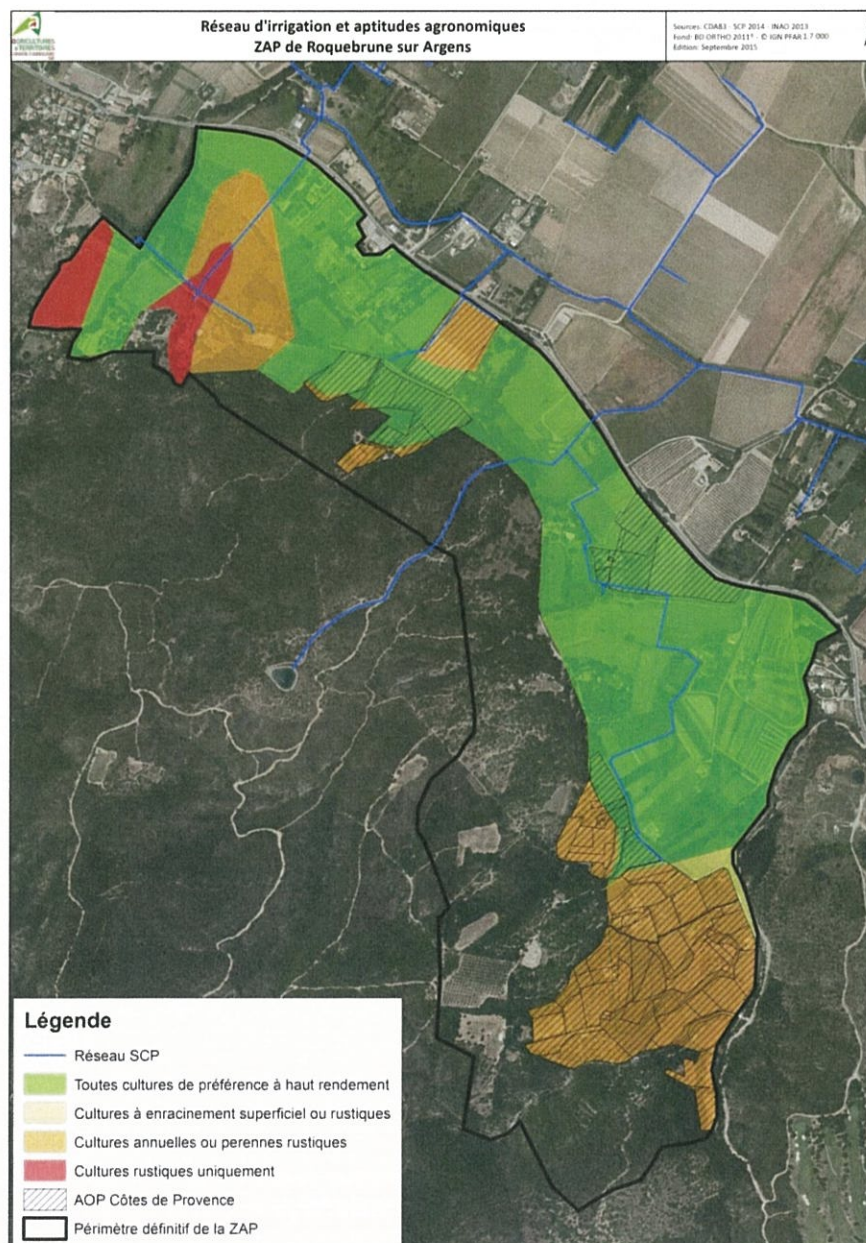
II. L'agriculture, une identité forte du territoire

1. Des atouts majeurs

Le périmètre de la ZAP en projet, offre des atouts majeurs pour l'activité agricole.

Tout d'abord, la présence sur le site du réseau de la Société du Canal de Provence (SCP), permettant l'irrigation du secteur, est primordiale pour les productions requérant un accès à l'eau, comme le maraîchage.

La majeure partie de la ZAP, hormis l'extrémité Sud qui ne dispose plus de borne SCP, est irrigable.



Carte 4: Réseau d'irrigation et potentialités agronomiques

Dans un second temps, ce territoire dispose de très bonnes aptitudes agro-pédologiques. La carte 4 ci-dessus présente les aptitudes agro-pédologiques issues du croisement des données pédologiques de la SCP (non disponibles pour la totalité du périmètre) et de l'aire AOP¹ Côtes de Provence. Sur cette même carte apparaît également le réseau d'irrigation sous pression de la SCP.

Il apparaît que :

- 73 ha (soit 43% du territoire) possèdent des qualités agro-pédologiques exceptionnelles : surfaces irrigables, sol profond permettant la production de tout type de cultures, y compris les cultures à haut rendement (maraichage, horticulture et pépinière de plein champ, arboriculture fruitière...)
- 30 ha (soit 18% du territoire) disposent de bonnes qualités agronomiques, notamment pour les cultures annuelles pérennes ou rustiques (vigne, raisin de table, oliveraie...). Cette disposition étant renforcée par la présence de l'aire d'appellation AOP Côtes de Provence.
- 6 ha disposent de potentialités agronomiques plus faibles mais suffisantes pour des cultures rustiques comme la vigne, l'olivier ou les prairies et fourrages. Ces surfaces sont surtout présentes au Nord-Ouest du périmètre de la ZAP.

2. Un territoire disposant de nombreux labels

Les Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) apportent une reconnaissance et une valorisation des produits agricoles concernés. Cette identification est de source diverse, elle peut être liée à une manière de travailler, à un territoire, à une tradition, à des engagements environnementaux, ...

L'objectif de ces signes est de « tirer vers le haut » la qualité des produits, d'offrir une meilleure segmentation des marchés, et de valoriser les savoir-faire et les bassins de productions agricoles traditionnels. Ils tendent également à favoriser une répartition équitable de la plus-value des produits de qualité tout au long de la chaîne de production et d'élaboration, à promouvoir la diversité des produits et à garantir l'identification de leurs origines et de leurs qualités.

a) Les Appellations d'Origine (AO)

L'AO est un signe officiel d'identification, outil d'une politique de l'origine et de la qualité. Elle identifie un produit agricole, brut ou transformé, qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique, qui possède une notoriété établie, des caractéristiques et un savoir-faire spécifiques et qui fait l'objet d'une procédure d'agrément comportant une habilitation des opérateurs, un contrôle des conditions de production, et un contrôle des produits.



On compte comme AO :

- Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) : signe d'identification français
- Appellation d'Origine Protégée (AOP) : signe d'identification européen

Le territoire de la ZAP dispose de :

¹ Appellation d'Origine Protégée

- L'AOC AOP Côtes de Provence. La commune de Roquebrune dispose également de la dénomination de terroir « Fréjus » associée à l'AOP Côtes de Provence, dont peuvent bénéficier les viticulteurs qui le souhaitent.
32 ha de la ZAP sont classés en AOC AOP Côtes de Provence, soit près de 19% de la superficie de la ZAP (cf. carte 4).
- L'AOC Huile d'Olive de Provence.

Seule l'AOC AOP Côtes de Provence est identifiée à l'échelle parcellaire. Pour les autres labels, les aires géographiques sont identifiées à l'échelle communale, et c'est en fonction du respect d'un cahier des charges que le produit bénéficie du label.

b) Les Indications Géographiques Protégées (IGP)

L'IGP identifie un produit agricole, brut ou transformé :

- dont la qualité, la réputation ou une autre caractéristique est issue de son origine géographique délimitée,
- dont la production et/ou la transformation et/ou l'élaboration ont lieu dans cette aire géographique délimitée,
- dont les conditions d'élaboration font l'objet de procédure de contrôle.



Elle est issue d'une démarche collective. Ce signe de qualité permet d'informer le consommateur sur l'origine de production. L'IGP présente un lien moins marqué entre les caractéristiques du produit et son terroir que l'AOC. L'IGP atteste d'une qualité liée à l'origine ou à la tradition, et éventuellement d'une qualité supérieure, si elle est associée à un Label Rouge.

La Commune de Roquebrune bénéficie de :

- IGP Miel de Provence
- IGP Méditerranée (anciennement Vin de Pays)
- IGP Maures (anciennement Vin de Pays)
- IGP Var (anciennement Vin de Pays)
- IGP Agneau de Sisteron

3. Une agriculture diversifiée

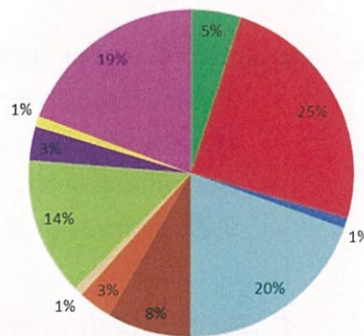
Sur les 170 ha que compte le périmètre projet de ZAP, 34% sont cultivés et 11% sont actuellement en friche, soit 45% du territoire qui est agricole (cultivé) et anciennement exploité et présentant des potentialités agricoles (friches).

55% sont des espaces boisés, naturels ou bâtis (bâtiments d'habitation notamment).

La carte 5, ci-après, présente les surfaces actuellement cultivées et en friche. Le mode d'occupation agricole a été réalisé par l'interprétation des photos aériennes de l'IGN de 2011, puis corrigée par de

Figure 1: Surfaces cultivées sur le périmètre de la ZAP

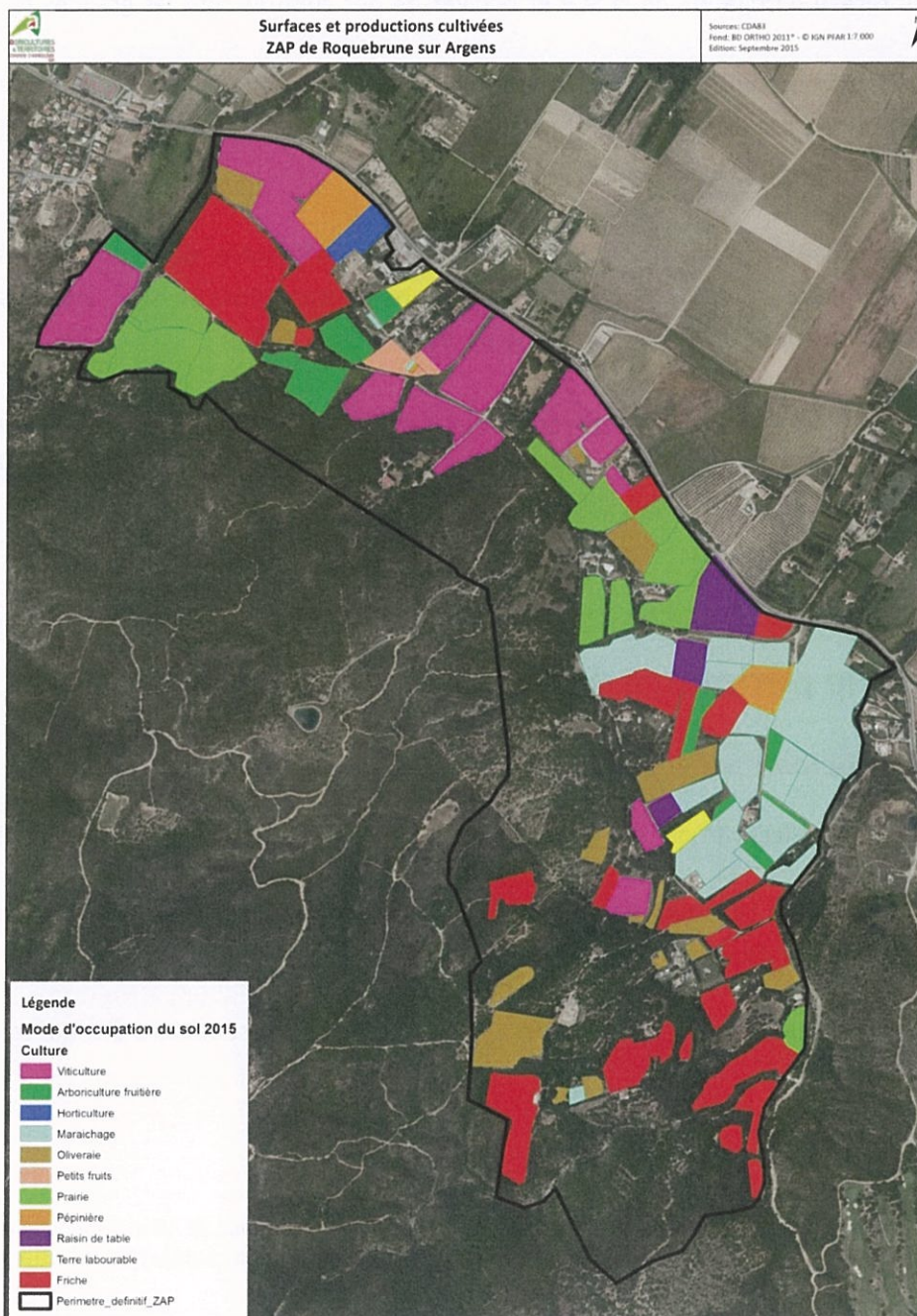
Surfaces cultivées sur le périmètre de la ZAP
source: CA83



- Arboreticulture fruitière ■ Friche ■ Horticulture ■ Maraichage
- Oliveraie ■ Pépinière ■ Petits fruits ■ Prairie
- Raisin de table ■ Terre labourable ■ Viti-culture

la vérification sur le terrain, ce qui permet d'obtenir ainsi le mode d'occupation agricole du sol actualisé 2015.

La carte 5 et la figure 1 permettent de prendre conscience de la forte activité agricole du périmètre de la ZAP, ainsi que de la grande diversité culturelle des productions présentes :



Carte 5: Mode d'occupation agricole du sol en 2015

Pas moins de 10 productions différentes ont été recensées :

- 20% de maraichage (15 ha), dont 43% en bio (présence de 2 maraichers bio)
- 19% de viticulture (14,8 ha), dont 39% en AOP Côtes de Provence
- Des cultures à haute valeur ajoutée : horticulture, pépinières...
- 9,2% de fruits (raisin, figue, pêches...)

4. Un espace de production dynamique mais fragilisé

Comme on l'a vu plus haut, la grande proportion d'espace agricole, le terroir de grande qualité, la présence du réseau d'irrigation de la SCP et la diversité des cultures sont les grandes forces de ce territoire.

Cependant, les friches sont fortement présentes : 25% du territoire, soit près de 19 ha répartis inégalement sur le territoire. Les friches sont plus fortement présentes au Nord et au Sud (secteur non irrigable).

On note également un ralentissement dans le renouvellement des générations : sur la commune de Roquebrune sur Argens, seuls 2 jeunes agriculteurs se sont installés (avec la DJA²) depuis 2005, dont un exploitant sur le périmètre de la ZAP.

Ce faible taux d'installation sur Roquebrune est bien sûr lié aux phénomènes d'inondations récurrents, mais également au prix du foncier et à la difficulté de trouver des terres en location pour un jeune créant son activité agricole.

III. Diagnostic socio-économique des exploitants présents sur le périmètre de la ZAP

1. Exploitants présents

Avec l'appui de la collectivité ont été dénombrés 13 exploitants « utilisateurs » du périmètre défini de la ZAP.

Sur ces 13 exploitations se trouvent 10 exploitants à titre principal, 1 cotisant solidaire, 1 SARL et 1 GAEC. 1 agricultrice est également en cours d'installation.

12 exploitants ont pu être rencontrés sur les 13 dénombrés. Le questionnaire d'enquête est visible en annexe.

² Dotation Jeune Agriculteur : Aide financière accordée à l'agriculteur de moins de 40 ans souhaitant s'installer. Elle sert à compléter la trésorerie nécessaire au démarrage de l'activité. Son montant est fonction de la zone d'installation et des caractéristiques du projet d'installation.

2. Age des exploitants et perspective de transmission des exploitations

5 exploitants individuels ont moins de 40 ans et 4 en ont plus de 56 ans (cf. figure 2).

L'enquête individuelle auprès des exploitations a également été l'occasion de connaître les projets de transmission des chefs d'exploitations de 55 ans et plus.

Ainsi, seul un exploitant, mais qui est cotisant solidaire, n'a pas prévu de transmettre son exploitation. Les 3 chefs d'exploitations de 55 ans et plus ont une transmission assurée : 2 dans le cadre familial et 1 dans le cadre hors familial.

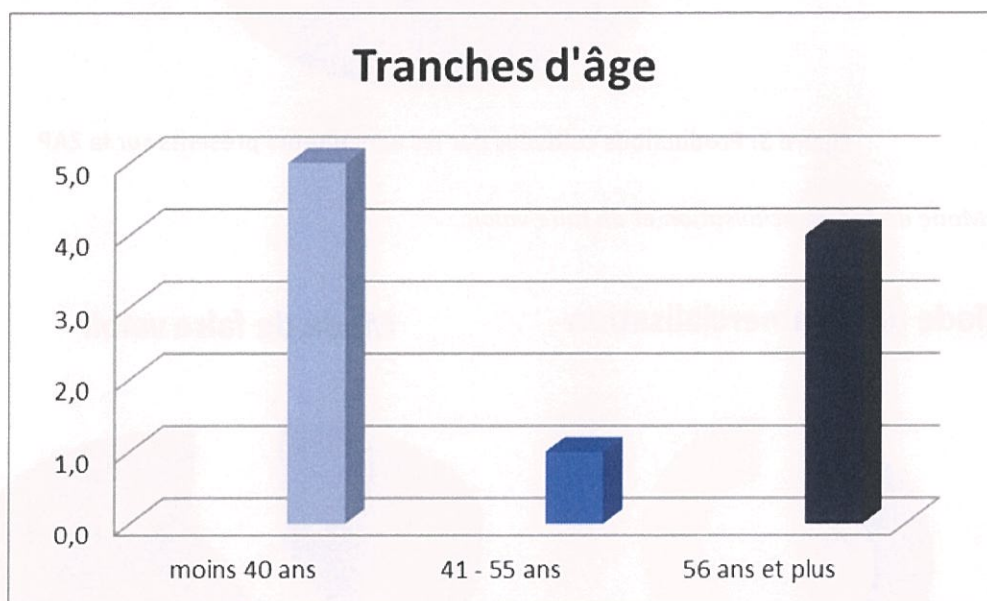


Figure 2: Tranches d'âges des exploitants enquêtés

L'avenir des exploitations en place sur la ZAP semble donc être assuré.

3. Caractéristiques socio-économiques des exploitations

a) Types de productions présentes

Les productions cultivées par les exploitants présents sont diversifiées, on en compte pas moins de 9. Le maraichage, les oliveraies et les cultures fruitières sont prédominantes (cf. figure 3).

Le maraichage représente 22% des productions exploitées : 2 exploitants sont en maraichage bio.

La production fruitière (figuiers, pêchers, petits fruits, raisin de table) et l'oléiculture représentent chacune 19% des productions exploitées.

On retrouve également un pépiniériste, un horticulteur (rose), des viticulteurs, ainsi que des surfaces exploitées en prairie et des terres labourables.

Exploitations présentes par productions

■ Viticulture ■ Pépinière ■ Oléiculture
■ Maraichage ■ Fruits ■ Horticulture
■ Autre

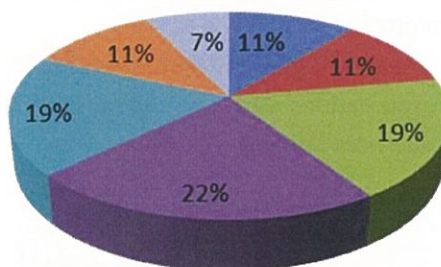
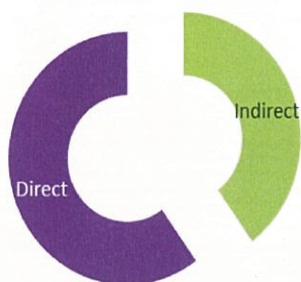


Figure 3: Productions cultivées par les agriculteurs présents sur la ZAP

b) Mode de commercialisation et de faire valoir

Mode de commercialisation



Mode de faire valoir

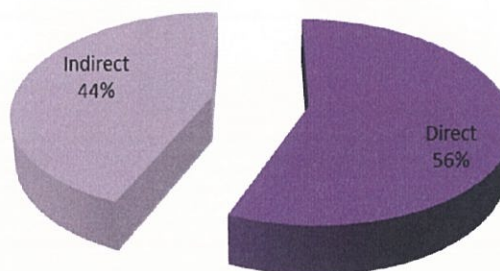


Figure 4: Mode de commercialisation et de faire valoir

6 exploitants sur les 12 ayant répondu à notre enquête, valorisent leurs productions en direct (points de vente sur l'exploitation, marchés...). Les viticulteurs, hormis un viticulteur indépendant, apportent tous leurs productions à la cave coopérative du Caveau de Saint Romain (à La Motte en Provence).

3 exploitants vendent leurs productions sur le point de vente collectif de La Grande Bastide, situé à Roquebrune sur Argens.

Les autres producteurs, valorisant leurs productions de manière indirecte, le font par la Coopérative Sud Céréales à Brignoles, des magasins bio, moulin à huile...

56% des exploitants disposent de leurs terres en propriété, 44% ont recours au fermage.

c) Main d'œuvre salariée

4 exploitants sur les 12 ayant répondu à notre enquête ont des employés. Ces 4 exploitations emploient des salariés à l'année, mais également périodiquement pour pallier aux surcharges de travail saisonnières.

4. Etat de santé des exploitations en place

Lors des enquêtes individuelles, il a été demandé aux exploitants de définir leurs sentiments quant à l'état de santé de leurs exploitations.



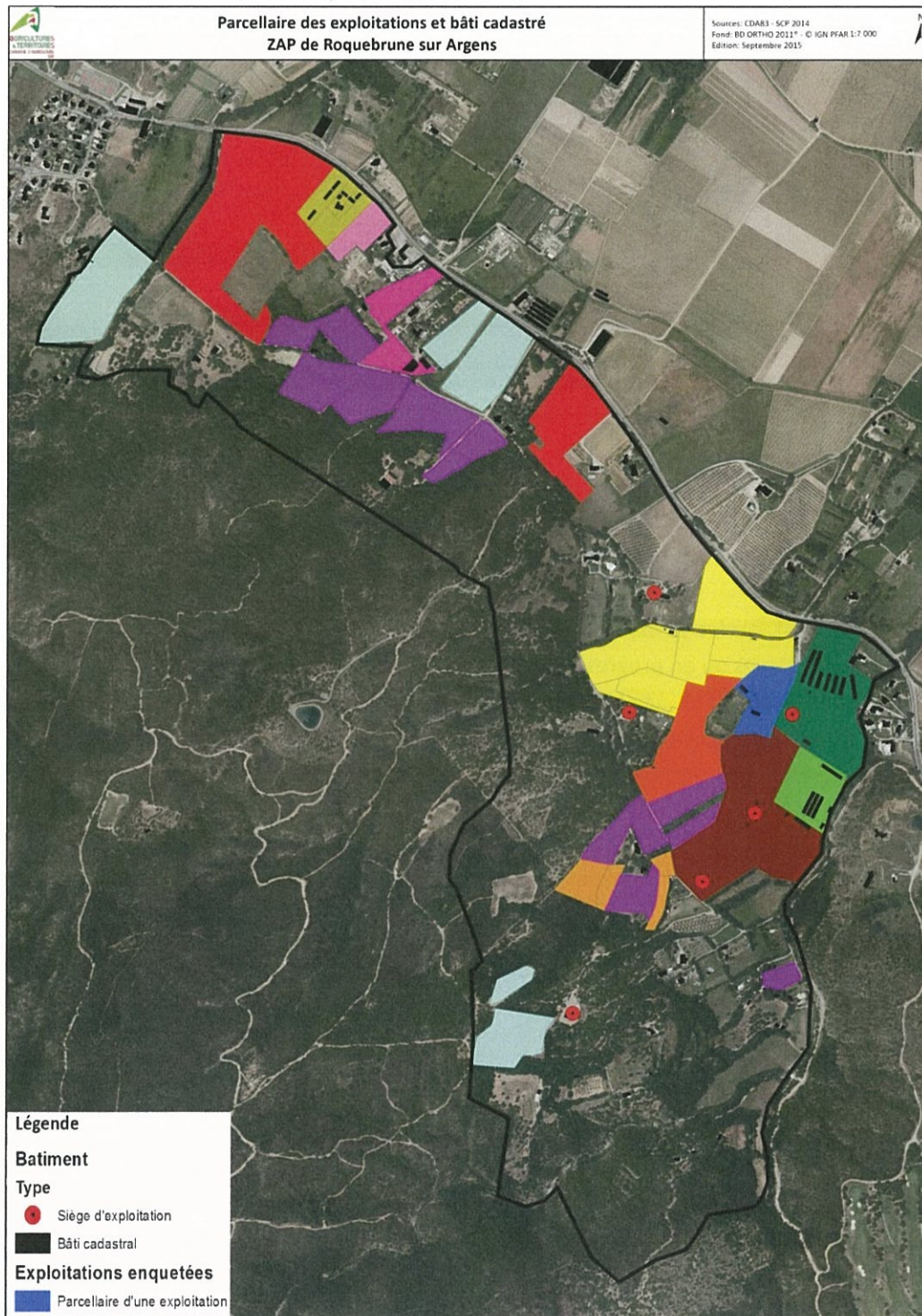
Figure 5: Etat de santé des exploitations en place sur le périmètre de la ZAP

Economiquement, sur les 12 exploitations enquêtées :

- 7 sont stables ou en progression (59%)
- 4 sont en difficulté (33%), dû notamment aux pertes subies lors des précédentes inondations
- 1 est en cours d'installation (8%)

IV. Localisation et projets des exploitants présents

1. Localisation parcellaire des exploitations agricoles



Carte 6: Localisation du parcellaire exploité par les agriculteurs et des sièges d'exploitation

Sur la carte 6 sont localisées les parcelles exploitées par les agriculteurs enquêtés, les sièges d'exploitation, lorsqu'ils se trouvent sur le périmètre de la ZAP, ainsi que le bâti cadastral présent sur le secteur. Chaque couleur représente un exploitant.

Le parcellaire exploité des 13 exploitations présentes sur la ZAP a été cartographié.

On peut voir que 10 exploitants sur les 13 disposent d'un parcellaire groupé au sein de la ZAP.

6 sièges d'exploitations sont également recensés.

2. Localisation des bâtiments agricoles utilisés par les exploitants

La carte 7, page suivante, présente la localisation des différents bâtiments d'exploitation recensés, à savoir :

- 23 serres tunnels (pour les activités maraichères et de pépinière)
- 5 hangars de stockage pour le matériel et les véhicules
- 2 chambres froides
- 5 points de vente (pépinière, horticulture, maraichage)
- 1 serre verre (pépinière)
- 1 zone d'accueil de camping à la ferme

3. Des exploitants souhaitant se développer

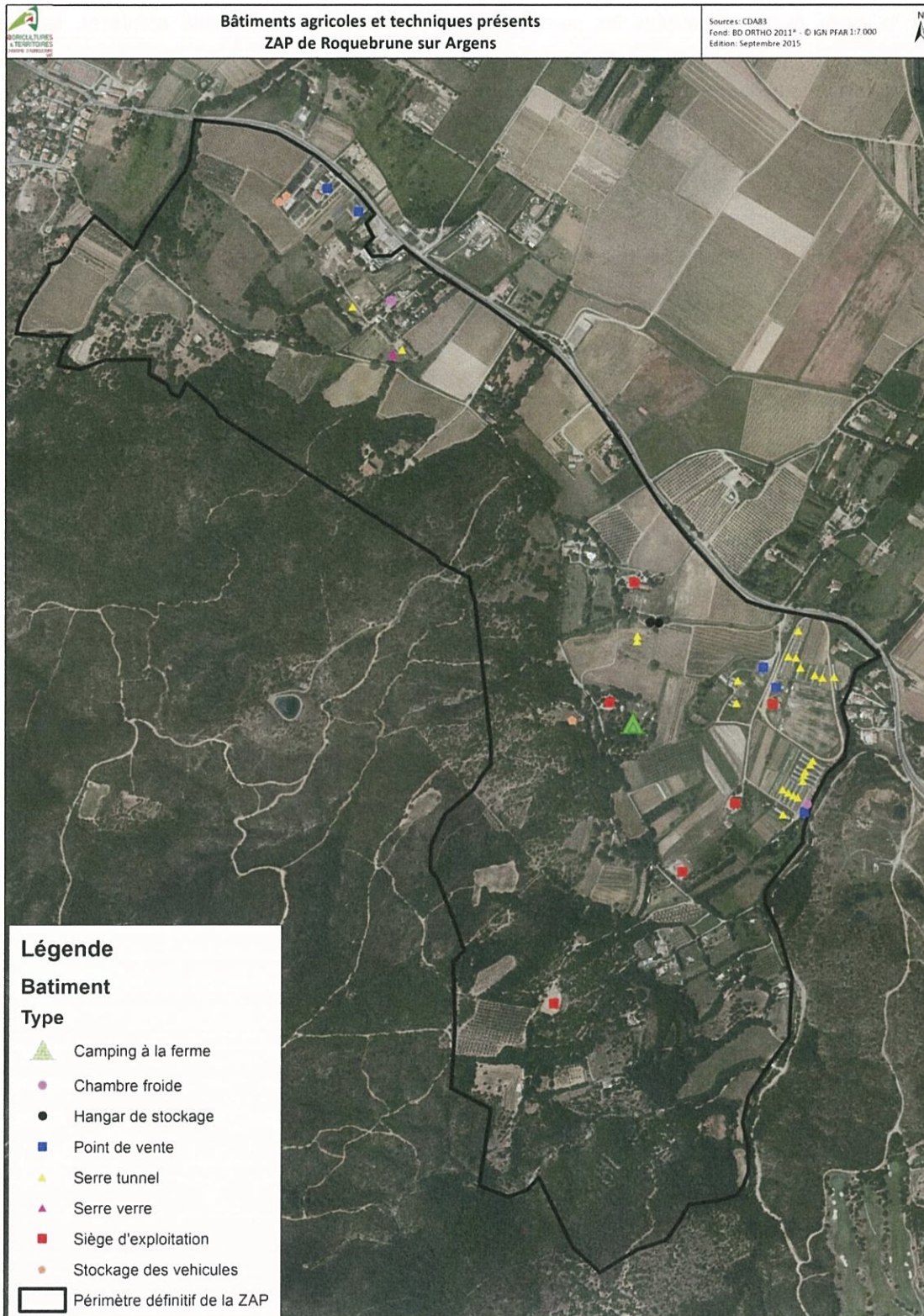
La majorité des exploitants (10/12 enquêtés) ont des projets divers liés à leurs activités agricoles : projets d'agrandissement, de diversification, d'investissement, ...

Ces projets, variés, démontrent le dynamisme des exploitations en place et le souhait de développer ou conforter leurs activités.

a) Projets de développement

La figure 6 ci-après récapitule l'ensemble des projets de confortement et/ou de développement des exploitations en place sur le périmètre de la ZAP.

- 9 exploitants sur les 12 souhaitent investir dans du matériel agricole afin de disposer d'un meilleur outil de travail (pulvérisateur, rotavator, intercep, tracteurs, autre petit matériel...).
- 5 exploitants souhaitent réaliser une activité agritouristique complémentaire à l'activité agricole.
- 3 exploitants souhaitent diversifier leurs productions (plants de légumes, production d'engrais bio, melons) et 3 souhaitent également agrandir leurs surfaces par de l'achat préférentiellement, mais également par la remise en cultures de terres en friche sur le périmètre de la ZAP.



Carte 7: Bâtiments techniques présents

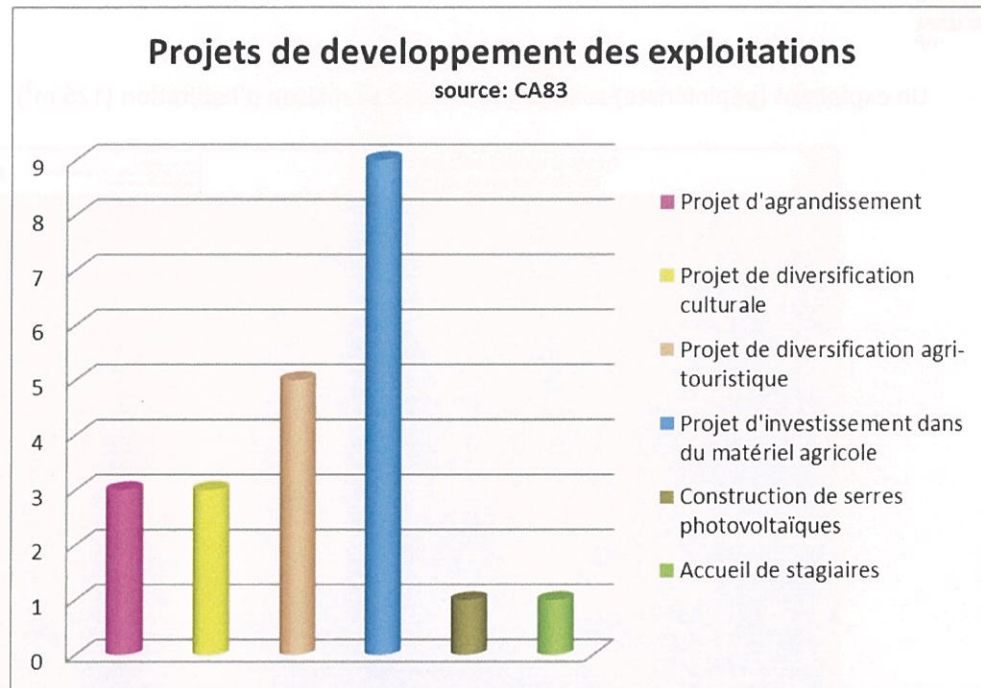
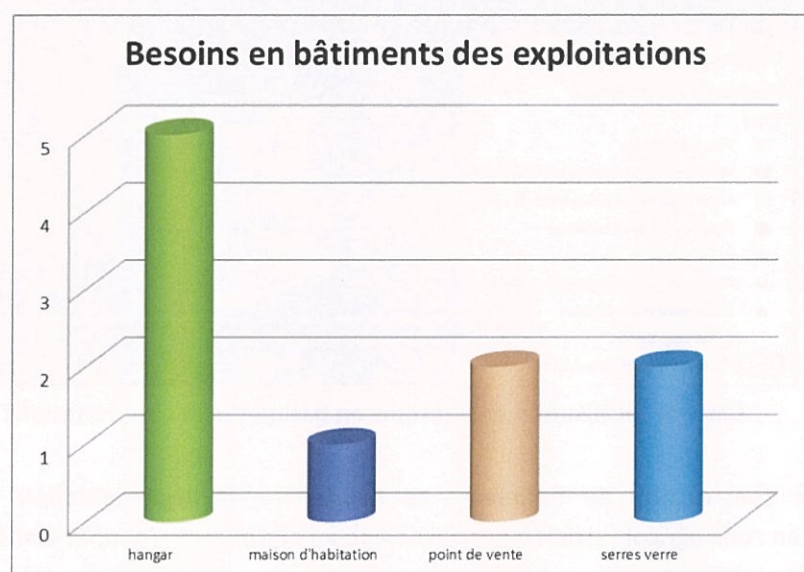


Figure 6: Projet de développement des exploitations présentes sur la ZAP

b) Projets en bâtiments

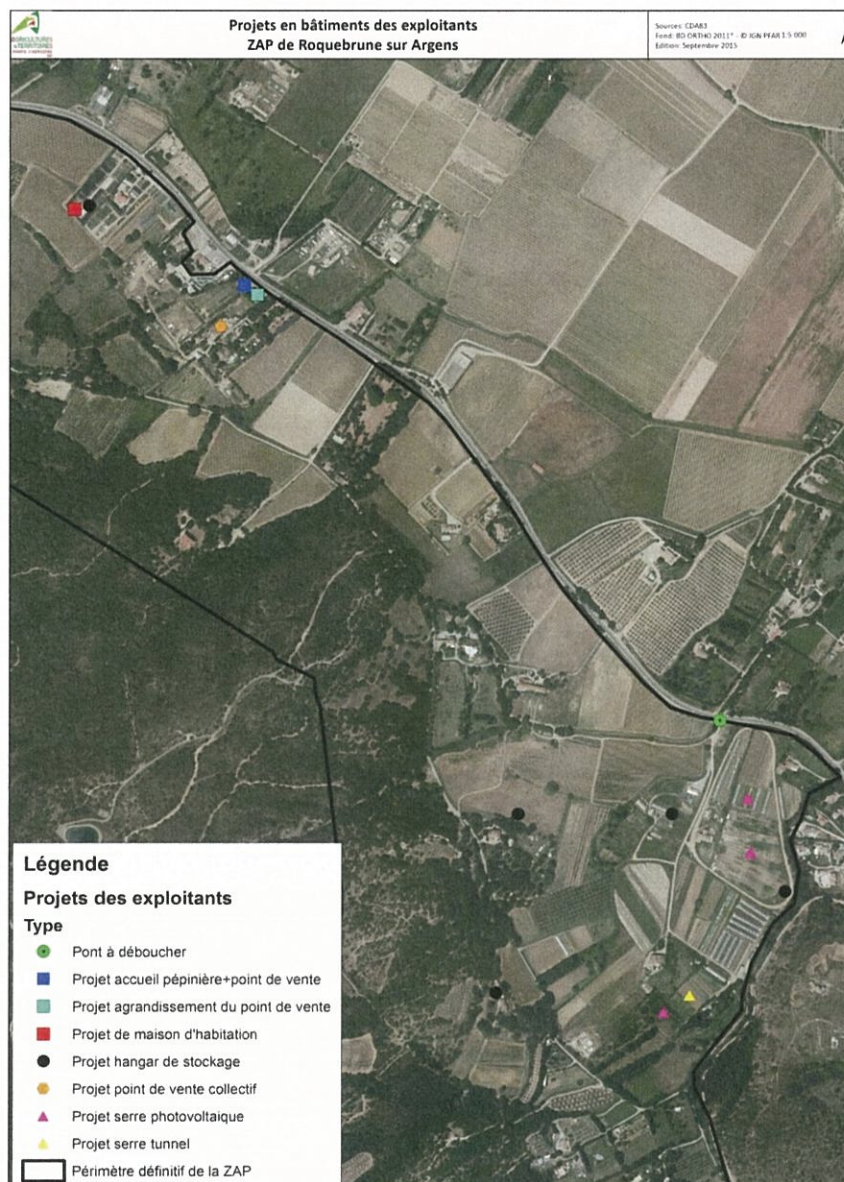
Des besoins en bâtiments sont également ressentis :

Figure 7: Besoins en bâtiments des exploitations présentes sur la ZAP



- 5 exploitants souhaitent réaliser un hangar afin de stocker leur production et leur matériel (1 520 m² au total),
- 2 exploitants souhaitent réaliser un point de vente sur leurs exploitations
- 2 exploitants ont également pour projet la construction de serres verres (dont 1 projet de serre verre avec panneaux photovoltaïques) – superficie totale : 2,5 ha environ

- Un exploitant (pépiniériste) souhaite construire sa maison d'habitation (126 m²).



Carte 8: localisation des besoins en bâtiments des exploitations

Ces projets de construction de bâtiments se heurtent à la réglementation actuelle : PPRI, constructibilité en zone agricole strictement nécessaire à l'exploitation (dont la démonstration d'une activité agricole justifiant une présence permanente sur l'exploitation pour les bâtiments d'habitation), mais également la « loi littoral », dont relève la Commune de Roquebrune sur Argens et qui ne permet la constructibilité qu'en continuité des espaces déjà urbanisés.

La carte 8 ci-dessus localise ces différents projets.

c) *Projets fonciers des exploitations et projets collectifs*

La carte 9 localise les différents projets surfaciques des exploitants.

Tout d'abord, les projets d'agrandissement et de remise en culture :

- Projet d'achat de terre pour 6,44 ha
- Projet d'achat ou de location (modalités non définies) pour 1,42 ha
- Projet d'achat et de remise en valeur de friches présentes sur la ZAP pour 2,80 ha

4,22 ha de friches actuellement présentes sur la ZAP sont concernés par ces projets de remise en valeur agricole.

Deux projets collectifs ont également été localisés.

Il s'agit d'un projet d'extension du réseau de la SCP sur la partie sud de la ZAP, non irriguée, sur une surface de 25 ha, qui permettrait de faciliter la reconquête agricole de ce secteur actuellement enfriché et boisé (hormis la présence de quelques oliveraies).

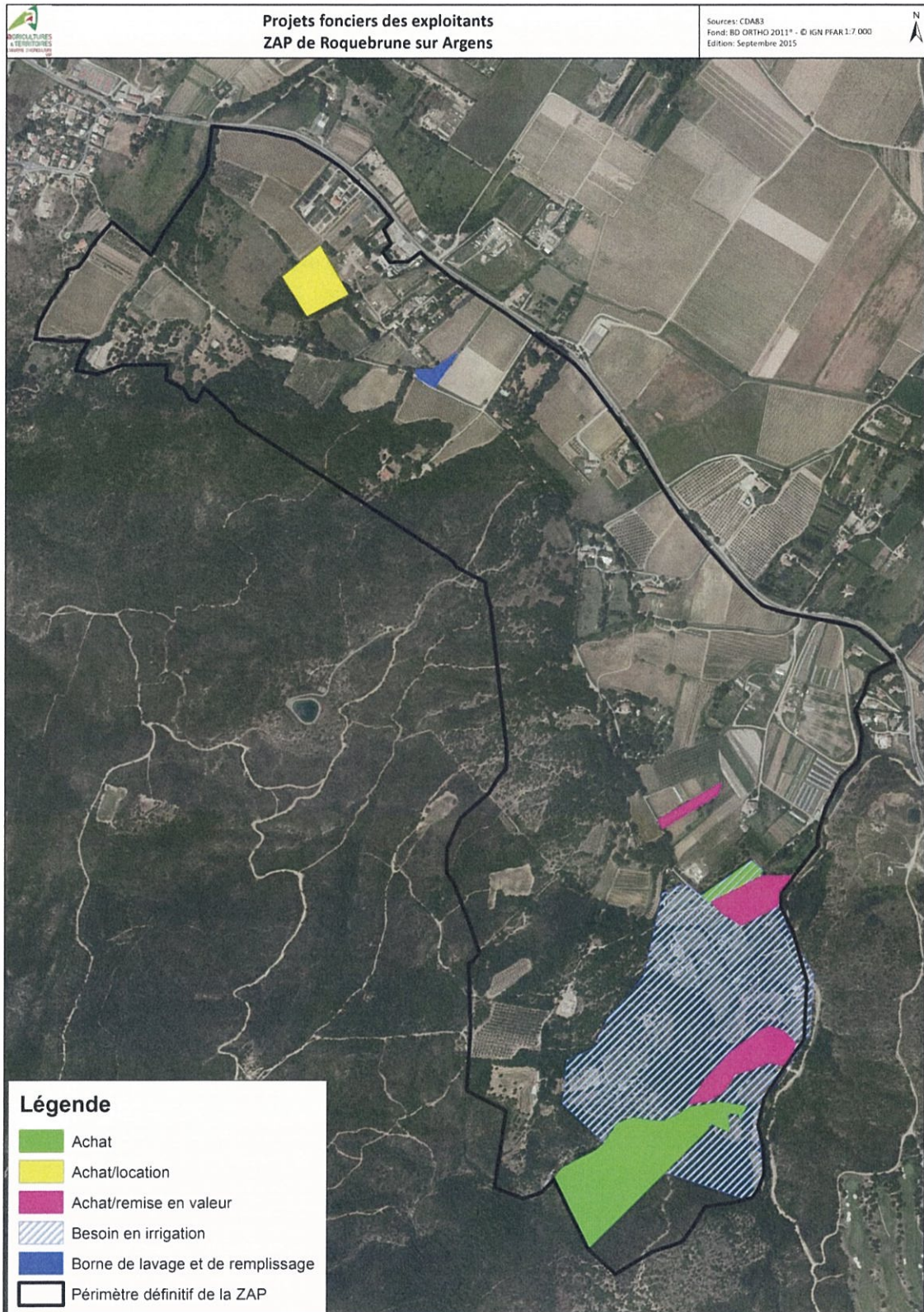
Une autre demande collective a été recensée. Il s'agit de la création d'une aire de lavage et de remplissage collective pour les effluents viticoles.

Un secteur a été défini comme pouvant potentiellement accueillir ce type d'installation.

Le projet de création d'une aire de lavage/remplissage collective doit émaner d'une association d'agriculteurs ou bien de la Mairie. C'est la Mairie qui est la plus à même de se charger de la question foncière, notamment pour trouver un terrain.

Ce type d'installation peut-être réalisé en zone non agricole. En zone agricole, comme c'est le cas pour le projet localisé ici, il est nécessaire de réaliser un STECAL³ pour accueillir ce type de projet. Un emplacement réservé est également nécessaire ainsi qu'une modification du document d'urbanisme.

³ Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées



Carte 9: Projets fonciers et collectifs des exploitants

V. Problématiques rencontrées par les exploitants

Les enquêtes individuelles ont également permis de lister les problématiques diverses rencontrées par les exploitants. Cette liste, non exhaustive, recense les difficultés majeures soulignées :

- Aspects fonciers : pression foncière, réticences des propriétaires à mettre à bail leur foncier, prix du foncier élevé... ;
- Aspects économiques : concurrence des marchés nationaux et internationaux, notamment pour les pépiniéristes et les horticulteurs, main d'œuvre disponible peu qualifiée et chère ;
- Aspects réglementaires : permis de construire refusés, aussi bien pour les bâtiments agricoles que les bâtiments d'habitation ;
- Problématique inondation : les exploitants ont souligné la nécessité d'avoir des parcelles non inondables sur leurs exploitations lorsque ceux-ci disposent également de parcelles dans la plaine inondable. Disposer de parcelles dans le territoire de la ZAP est alors considéré comme un atout ;
- Maladie du végétal : prolifération des maladies touchant notamment l'olivier et les palmiers.

VI. Vision du territoire par les exploitants

1. Atouts et handicaps du territoire et de l'agriculture communale

Il a été demandé la perception qu'avaient les exploitants présents de ce territoire, actuellement sans ZAP, puis plus largement des espaces agricoles de la commune de Roquebrune-sur-Argens.

Il est apparu que les exploitants étaient conscients des fortes richesses de leur territoire, liées notamment au terroir, à sa localisation favorisant le tourisme et une commercialisation aisée des produits, l'accès à l'eau d'irrigation ... La figure 8 illustre les atouts relevés par les exploitants.

La figure 9, quant à elle, recense les handicaps majeurs, surtout liés à la survenue de crues fréquentes, le mitage des espaces agricoles par la cabanisation et l'achat de petites parcelles accolées, faisant monter les prix du foncier. Les friches ont également été soulevées comme un problème récurrent.

Atouts majeurs de l'agriculture communale et du territoire (ZAP)

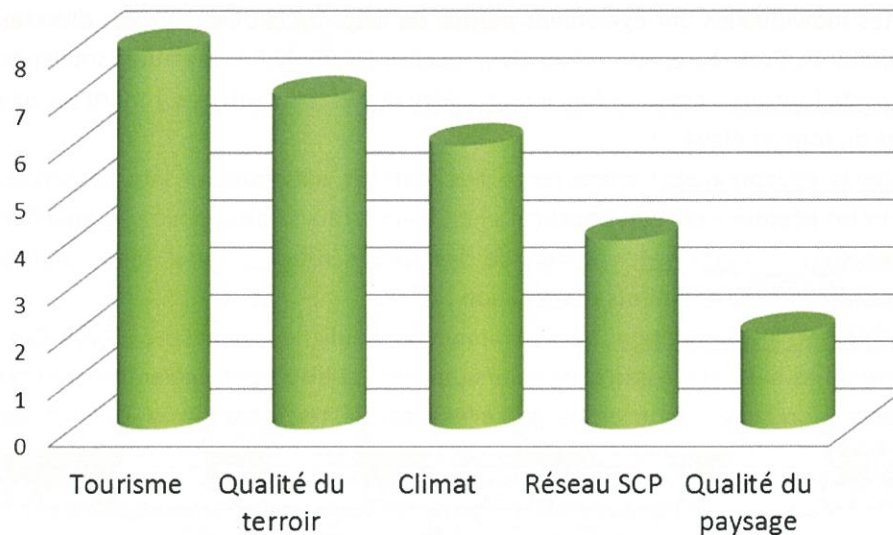


Figure 8: Atouts majeurs du territoire selon les exploitants présents

Handicaps majeurs de l'agriculture communale et du territoire (ZAP)

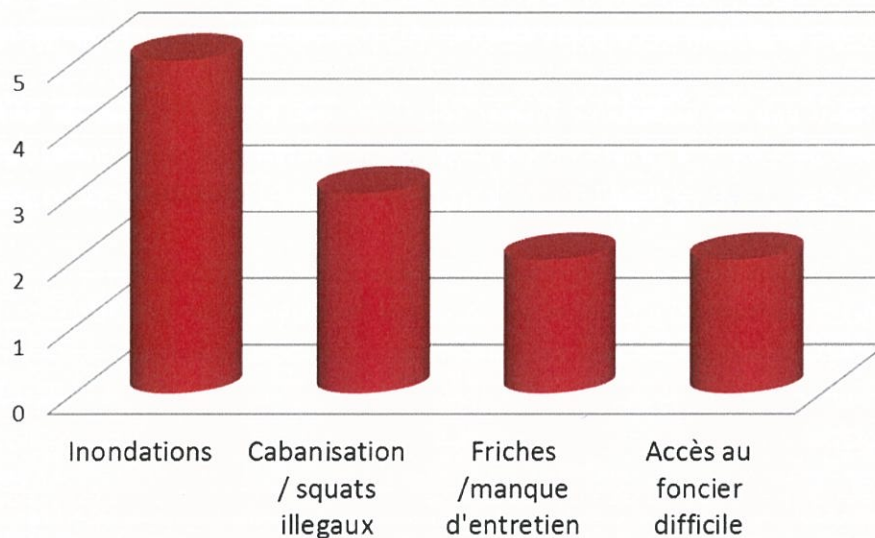


Figure 9: Handicaps majeurs du territoire selon les exploitants

2. Vision et perspective de l'agriculture par les exploitants

Nous avons également demandé aux exploitants de définir leurs visions sur l'avenir de l'activité agricole communale et au sein du périmètre de la ZAP, au fil de l'eau, c'est-à-dire sans mise en place d'une ZAP.

Les craintes, nombreuses, sont surtout liées à la progression de l'urbanisation, qui aurait pour conséquence un émiettement du foncier et donc de l'outil de travail des exploitants, mais également de l'augmentation des prix.

Des craintes sont également liées à la survenue de nouvelles inondations et à la prolifération de maladies touchant les végétaux.

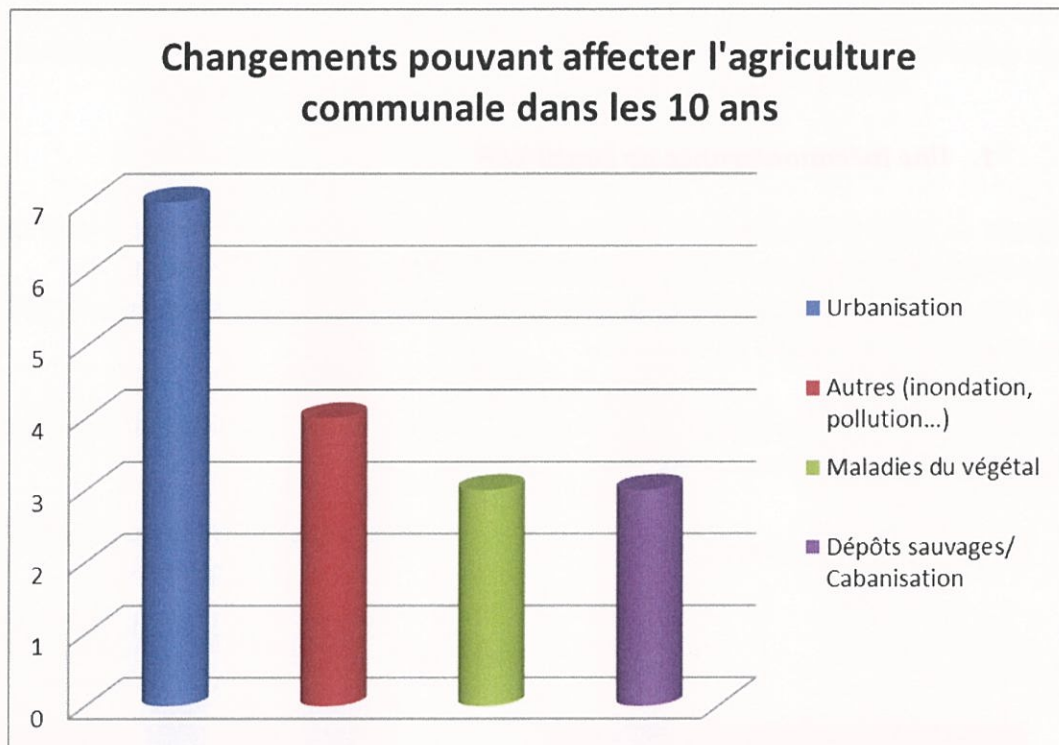


Figure 10: Changements pouvant affecter l'agriculture communale

Selon les exploitants, la mise en place d'une ZAP, sur ce territoire, pourrait régler une partie des problèmes liés au foncier.

VOLET 3. AVIS DES EXPLOITANTS SUR LE PROJET DE ZAP

Suite à ces perspectives d'avenir plutôt moroses, nous avons souhaité connaître l'avis des exploitants sur le projet de ZAP et les intérêts qu'ils pouvaient trouver à la mise en place de cet outil foncier.

1. Une méconnaissance de l'outil ZAP

Le projet de ZAP a été expliqué aux exploitants, individuellement lors des enquêtes, et la Chambre d'Agriculture du Var a répondu à toutes les interrogations des exploitants à ce sujet.

Une note expliquant la procédure et les intérêts d'une ZAP a également été distribuée lors de ces enquêtes individuelles à tous les exploitants.

Il est apparu que peu d'exploitants savaient ce qu'était une ZAP et qu'un projet était en cours sur la commune de Roquebrune sur Argens.

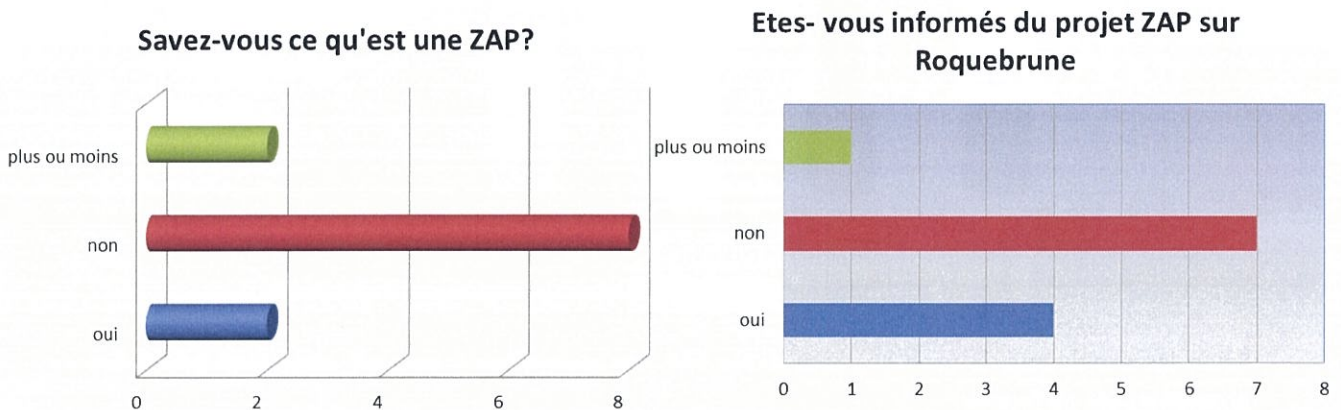


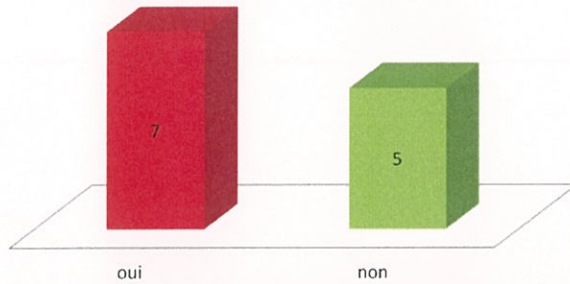
Figure 11: Niveau d'information des exploitants sur la ZAP

2. Une pression urbaine clairement ressentie

La majorité des exploitants a indiqué que les pressions foncières se faisaient ressentir dans la conduite de leurs activités : proximité des lotissements, refus des propriétaires de mettre en fermage les terres, ventes de micro-terrains aux gens du voyage qui font augmenter les prix du foncier...

A contrario, le risque d'inondation, dans ce secteur peu inondable, n'est ressenti que par les exploitants disposant également de parcelles dans la plaine inondable attenante.

Pression urbaine ressentie dans la conduite de l'activité agricole



Les risques d'inondation impactent-ils la conduite de l'activité agricole ?

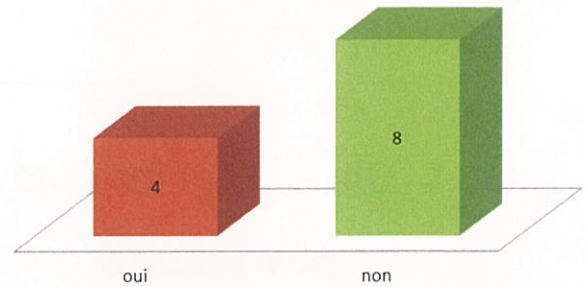


Figure 12: Les pressions ressenties par les exploitants

3. Un avis favorable unanime des exploitants pour la mise en place de la ZAP

La question de l'utilité de la mise en place d'une ZAP sur ce territoire, une fois que les exploitants ont eu connaissance de la démarche, a été posée.

11 exploitants sur les 12 enquêtés ont jugé l'outil ZAP utile.

La ZAP permettra selon eux :

- Une protection et un confortement de l'activité agricole, avec des mises en fermage facilitées
- Une conservation du foncier agricole
- Une pression foncière moins durement ressentie
- Une possibilité que les prix des terrains agricoles au sein de ce périmètre baissent

VOLET 4. ANALYSE FINE DU MARCHÉ FONCIER (SAFER PACA)

I. Objectifs et moyens

1. Objectifs poursuivis

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs de la Commune un essentiel des clés dans la connaissance du foncier sur leur territoire en vue des réflexions en cours sur le PLU, et particulièrement sur le projet de constitution d'une Zone Agricole Protégée (Z.A.P). Un éclairage plus fin sera donc apporté, quand les résultats s'avèrent pertinents sur le périmètre de 170 ha retenu pour cette zone agricole privilégiée.

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)

Pour ces thématiques, vous trouverez des indicateurs et cartographies permettant, à l'échelle communale, d'observer les grandes tendances. Ces données seront éclairées par un commentaire pour leurs 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 agricole.

Des quids méthodologiques sont apportés régulièrement dans cette approche du foncier sur le modèle ci-contre (loupe + pavé-gris) pour faire connaissance avec la donnée présentée.



Que contient le Marché Foncier?

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

MARCHE FONCIER

NOTIFICATIONS RETROCESSIONS

Information
des Notaires
à la SAFER + Opération
traitée
par la SAFER

2. 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.

a) 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.

b) 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

II. La consommation foncière

L'attraction exercée par le Var, d'abord sur sa frange côtière, mais aussi dans les terres, n'est plus à démontrer. A Roquebrune, la traversée des grands axes, comme l'autoroute A8, permet de rejoindre rapidement la métropole Niçoise. Face à la saturation du front de mer, les demandes en logements et en services se reportent sur l'arrière-pays proche.

Celles-ci sont fortes et participent aux concurrences d'usage avec l'agricole, par des emprises sans cesse renouvelées depuis plusieurs décennies. Pour inciter à freiner, au minimum, et idéalement stopper ce phénomène, dans l'optique du maintien de l'agriculture souhaitée par la Commune, il est important, dès aujourd'hui, de pouvoir chiffrer ce phénomène.

Pour évaluer cela, nous avons mis en œuvre une méthode de calcul basée sur les unités foncières bâties. Celle-ci, présentée dans l'encart ci-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. L'on peut dire que Roquebrune fait partie des villes de taille moyenne (comparatif ci-dessous avec des villes entre 12.000 et 15.000 habitants) qui ont connu un essor fulgurant ces soixante-cinq dernières années.

Une faible densité de logements par hectare sur la commune (comme à saint-Maximin) explique probablement les écarts majeurs avec les autres communes similaires en population. Cette croissance semble vouloir se ralentir légèrement depuis 2010, mais ralentissement ne veut pas dire arrêt ! La problématique de consommation des espaces agricoles ou naturels s'appuie donc là sur des faits concrets qui prendraient encore plus d'ampleurs si l'on arrivait à mesurer de manière fiable l'évolution des emprises des zones d'activités industrielles et commerciales.



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

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

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

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

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

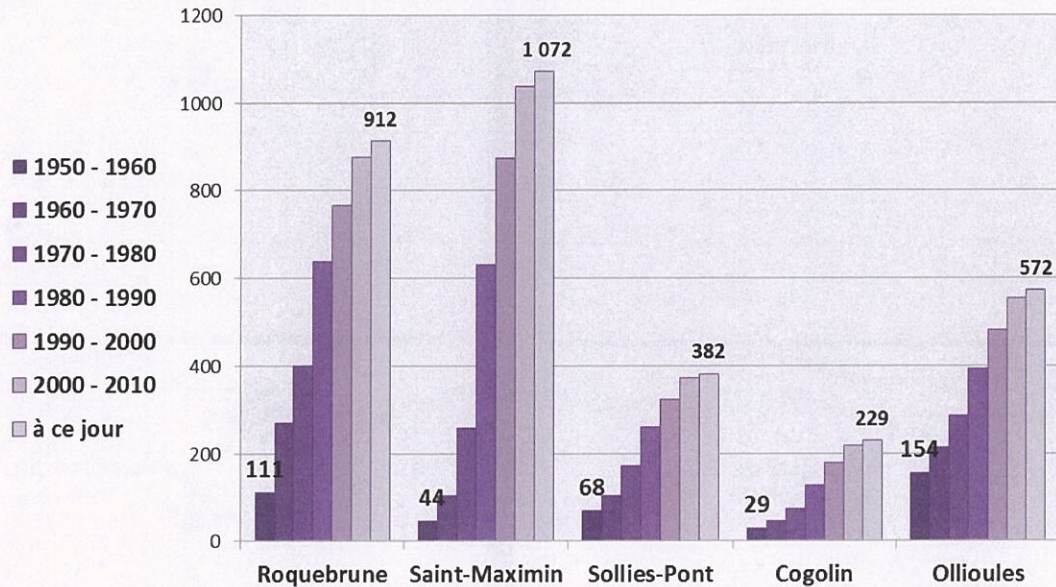
Unités foncières bâties reconstituées avec le cadastre

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

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

Vues « carto »

Une croissance fulgurante des emprises foncières liées au logement entre 1950 et 2014



Consommation foncière sur le futur périmètre de ZAP ? Un léger mitage

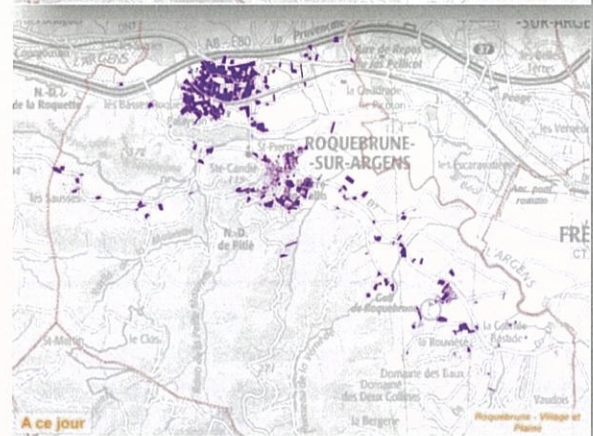
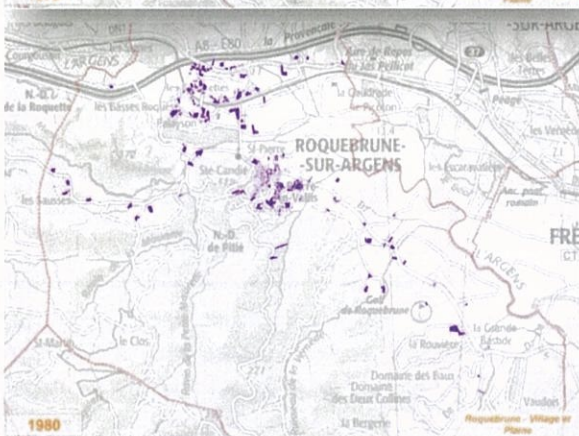
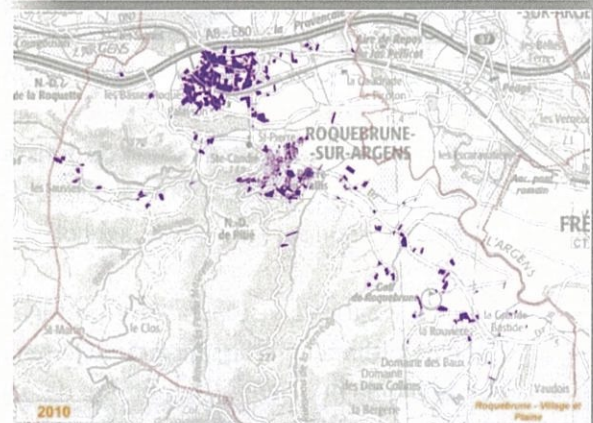
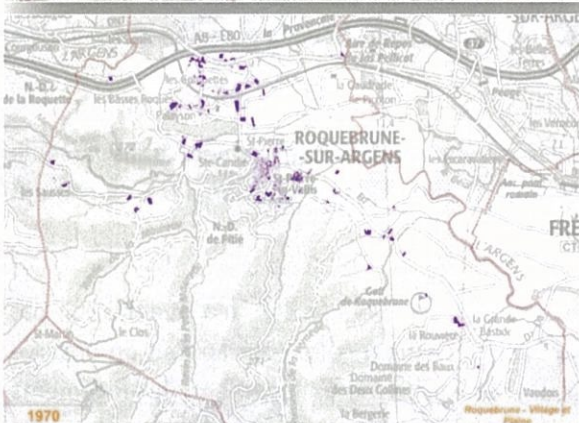
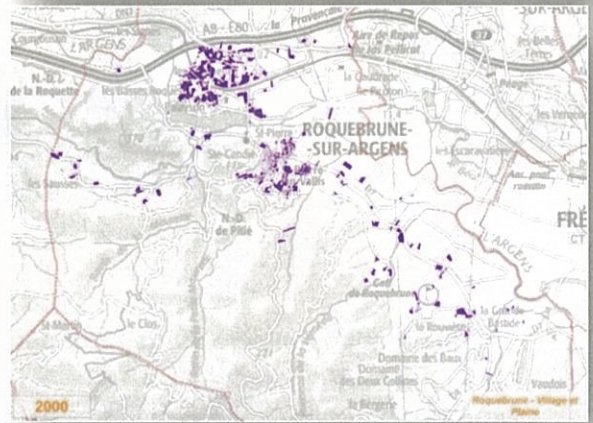
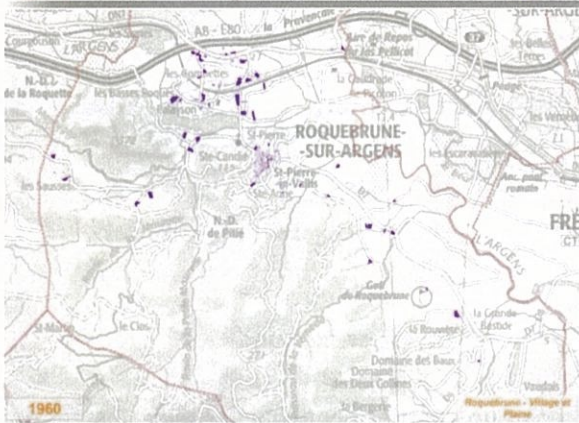
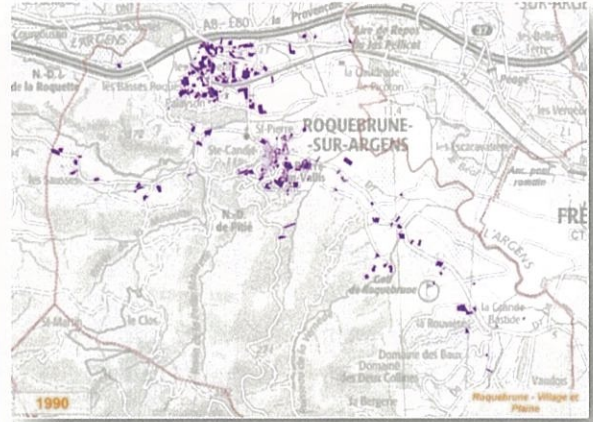
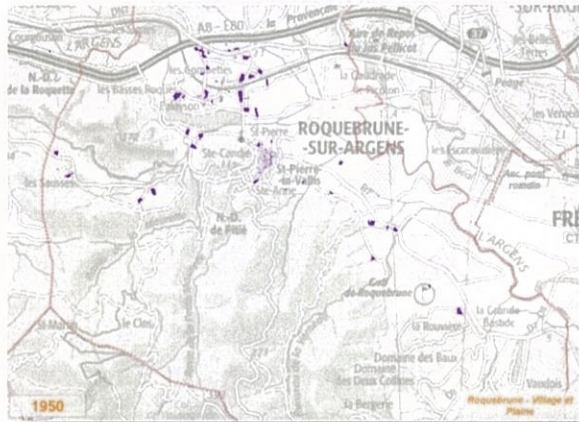
Les cartographies qui suivent nous montrent à quel point un quartier peut changer radicalement de destination en très peu de temps. Sur la côte, aux Issambres, presque inoccupée jusqu'en 1950, il n'y a presque plus de parcelles non bâties.

A la Bouverie, un grand quartier de lotissement a vu le jour presque intégralement dans la seule décennie des années 1980. Dans le village de Roquebrune, et autour, l'urbanisation a très largement gagnée du terrain sur les espaces agricoles et naturels.

Le quartier agricole visé pour être protégé plus durablement à travers la ZAP, n'a quant à lui, pas connu ce rythme de croissance du logement, et pour cause, il est agricole. Pour autant, on observe tout de même une hausse du nombre de parcelles ayant servi à asseoir un logement. Ces logements ont-ils satisfaits les besoins d'exploitants agricoles où ont-ils plutôt alimenté des besoins purement résidentiels pour d'autres usagers ? Quoi qu'il en soit, on peut observer qu'il y a eu un léger mitage.

Evolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2014

Zoom « Village et plaine »



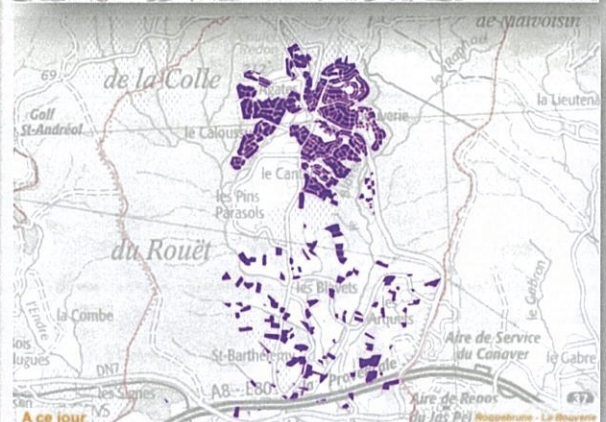
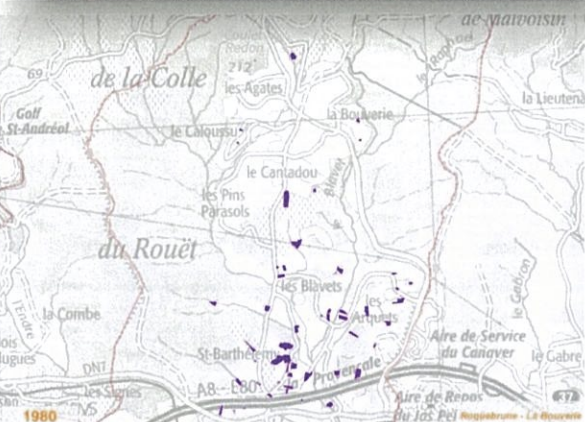
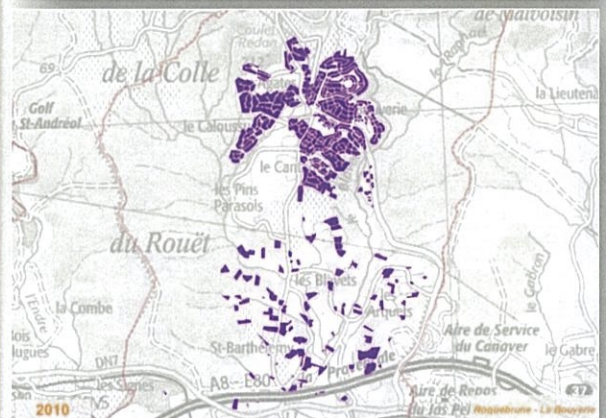
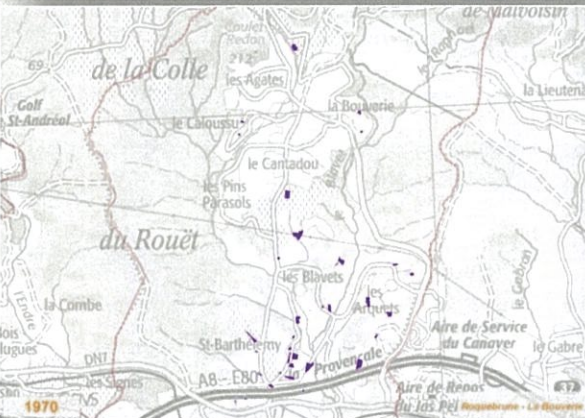
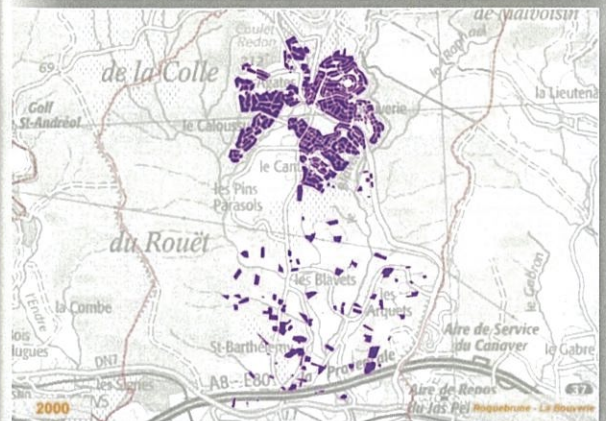
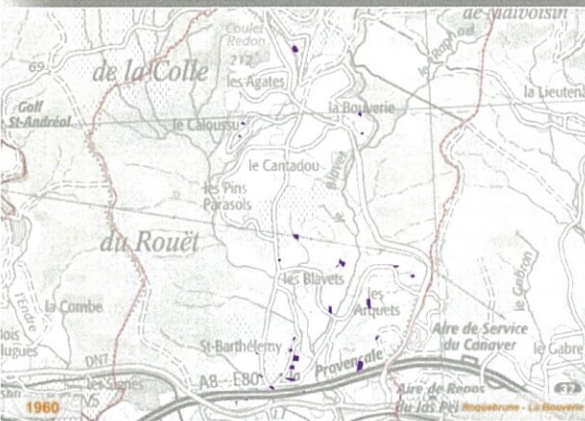
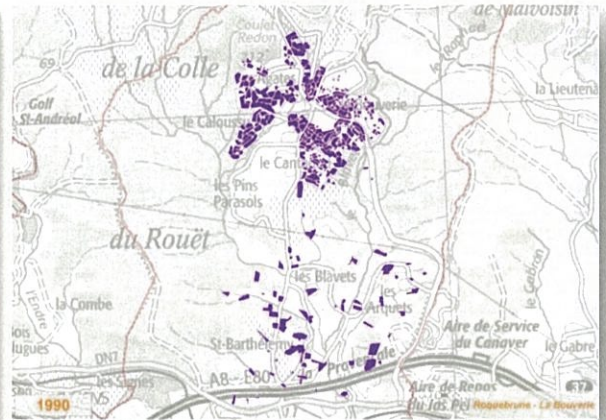
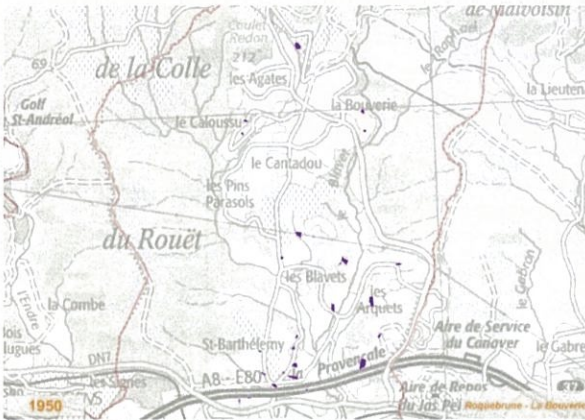
Evolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2014

Zoom « Côté mer » – Les Issambres



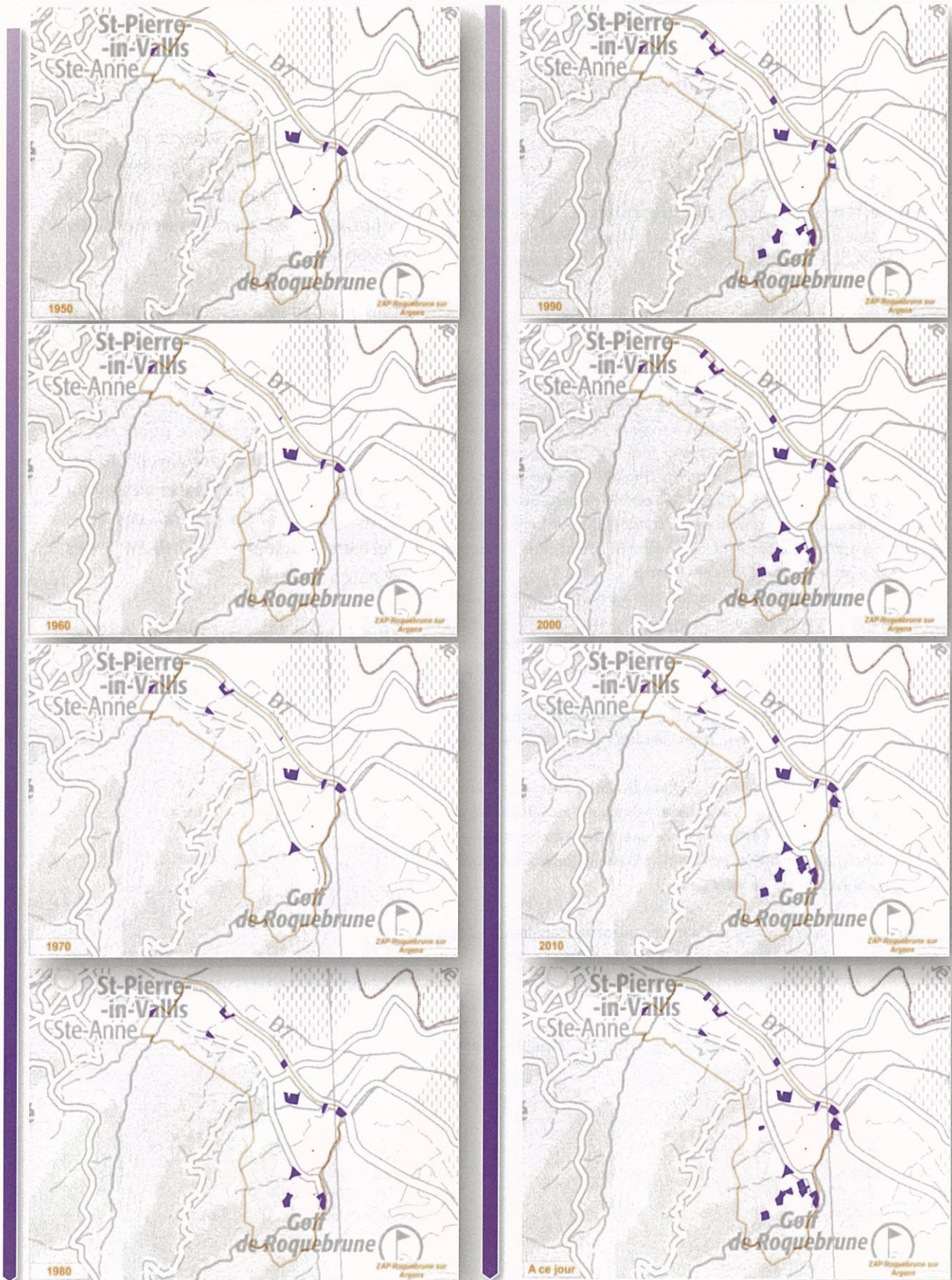
Evolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2014

Zoom « Quartier de La Bouverie »



Evolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2014

Zoom : Périmètre ZAP « prévisible »



III. Structure foncière sur la commune

1. La Comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés



Que signifie Structure Foncière ?

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

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

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

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

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

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

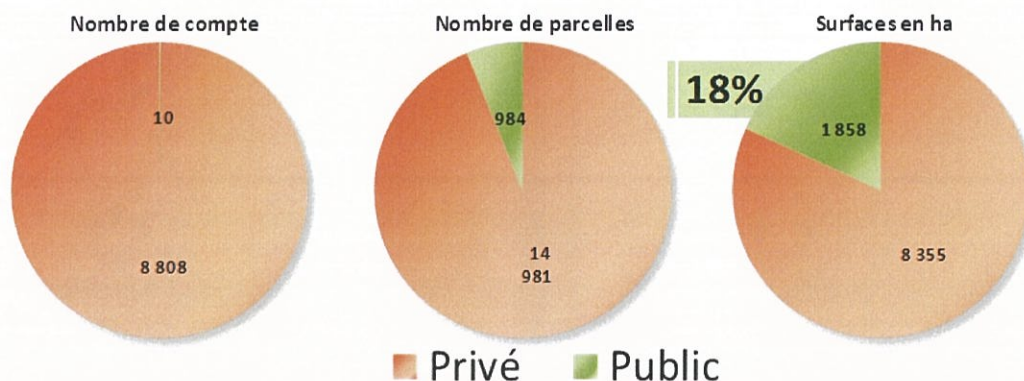
Enfin, la structure foncière permet également de comprendre à quel niveau les acteurs publics maîtrisent le foncier de leur territoire.

Avec 18% des superficies pour seulement 10 comptes de propriétés, le public n'est pas absent du jeu de la propriété, mais n'est assurément pas majoritaire.

Dans ces 10 comptes de propriété, 4 sont détenus par la Commune, totalisant 915 ha.

L'autre grand propriétaire public est le Conservatoire du littoral, avec 559 ha, suivi par le Conseil Départemental qui détient 377 ha. En général, ces deux derniers acteurs maîtrisent des espaces naturels.

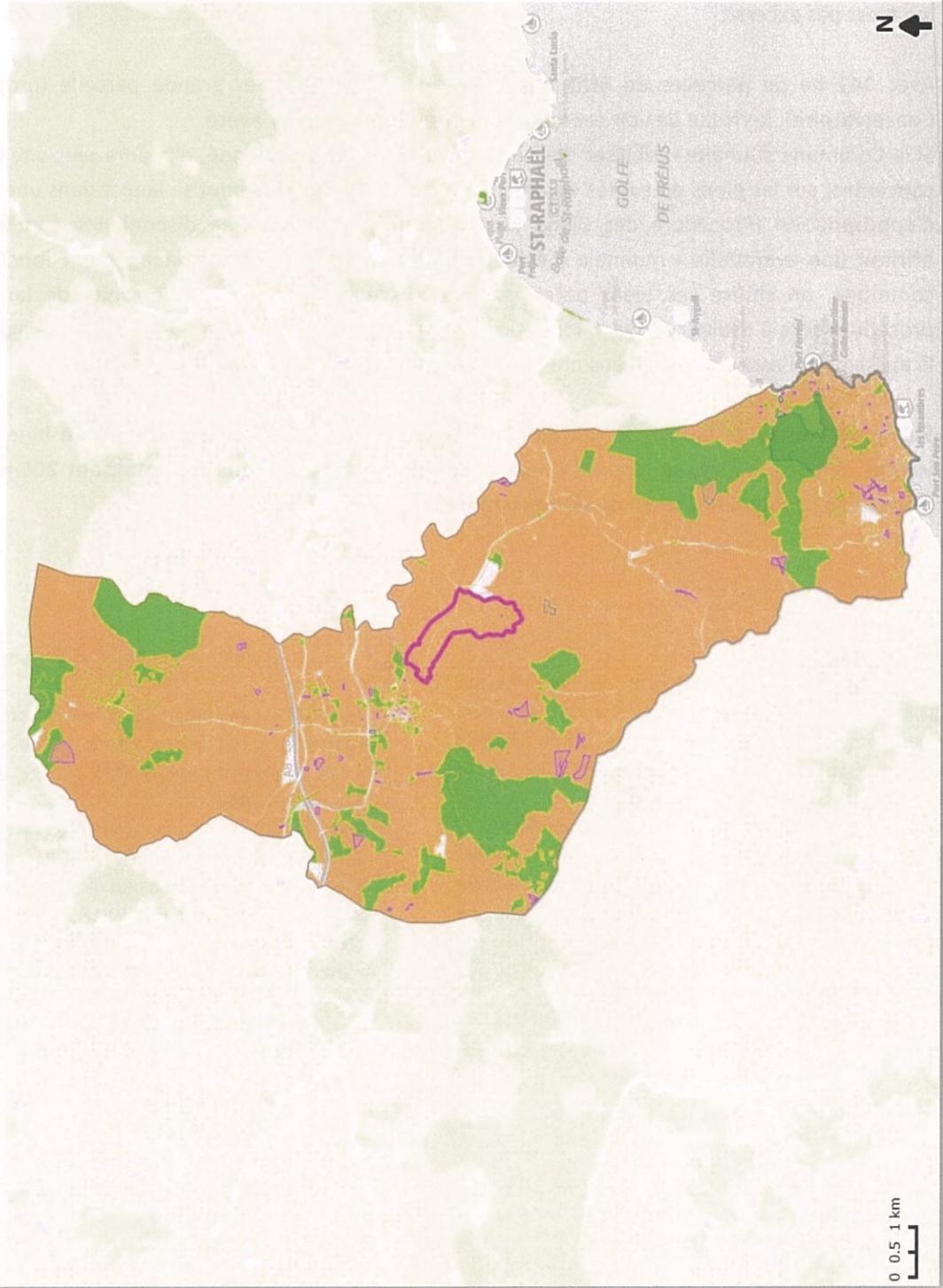
Quant au périmètre ZAP, les choses sont encore plus limpides, seuls des propriétaires privés y sont présents.



Observation de la structure foncière
Répartition du parcellaire par régime de Propriété

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

- Régime de Propriété
- Propriétés privées
 - Acteurs publics
 - BND
 - Bien Présumé Vacant
 - Périmètre ZAP



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

Edité le 17 11 2015

2. Quelle capacité de foncier remobilisable par la Commune ?

Nos cartes des propriétés Publiques/Privées recèlent une deuxième information, situant les parcelles en BND ou celles présumées vacantes. En additionnant ces deux variables, on obtient un total de 2,1% des surfaces sur la commune, ce qui n'est pas excessif.

Risque d'abandon plus fort ?

Part des BND		Part des BVSM	
Surface	1,4%	Surface	0,7%
en ha	142,7		74,2

Avec 142 ha de parcelles en BND, dont principalement une très grande parcelle (propriété du Conservatoire), le risque de voir ces lieux abandonnés n'a pas l'air avéré.

Si la Commune souhaite mobiliser des capacités de foncier abandonné, elle aura plus vite fait de se concentrer sur les biens présumés vacants. En effet, une commune peut se lancer dans une politique d'appropriation (Procédure des Biens Vacants) qui augmenterait sa disponibilité foncière et lui offrirait une éventuelle « monnaie d'échange » dans le cadre d'un réaménagement foncier. Sur la commune, on chiffre ces biens potentiellement vacants à 74 ha. L'opportunité de lancer cette procédure sera à évaluer si des parcelles concernées intéressent la Commune en plaine agricole, car là aussi, pour l'essentiel, ces biens présumés vacants, le sont dans les massifs forestiers.

Sur le périmètre de la ZAP, le foncier potentiel abandonné, par la détection d'un bien présumé vacant ou sans maître, se résume à une propriété de 2 micro-parcelles totalisant 206m². Autant dire que la problématique est quasi inexistante.



Qu'est-ce qu'un BND ?

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

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



Qu'est-ce qu'un Bien présumé Vacant et Sans Maître (BVSM)

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

Ces critères sont :

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

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

3. Observer la répartition du foncier communal

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	
<i>Les chiffres clés extraits du cadastre</i>	
Surface totale cadastrée en ha	10 214
Surface totale des BND	142,7
Surface totale des BVSM	74,2
Nb. de parcelles total	15 599
Nb. Unité foncière	10 555
Nb. de parcelle en BND	18
Nb. compte de propriétés	8 818
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	15 004

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	
<i>Indicateurs de la commune</i>	
Surface moyenne d'une parcelle en ha	0,65
Surface moyenne d'un compte de propriété	1,16
Nb. de parcelles par compte de propriété	1,8

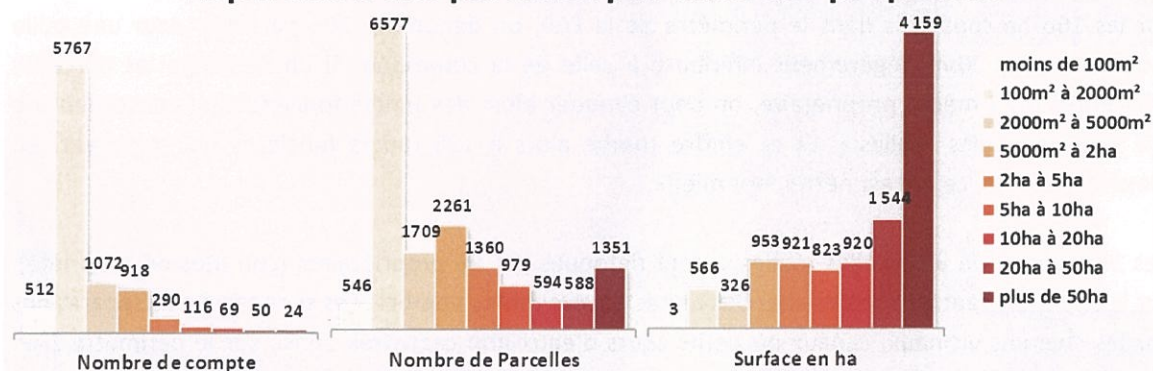
ZAP Roquebrune	
<i>Les chiffres clés extraits du cadastre</i>	
Surface totale cadastrée en ha	166
Surface totale des BND	0,0
Surface totale des BVSM	0,0
Nb. de parcelles total	296
Nb. Unité foncière	126
Nb. de parcelle en BND	2
Nb. compte de propriétés	96
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	176

ZAP Roquebrune	
<i>Indicateurs de la commune</i>	
Surface moyenne d'une parcelle en ha	0,56
Surface moyenne d'un compte de propriété	1,73
Nb. de parcelles par compte de propriété	3,1

Avec 10.214 ha cadastrés et 15.599 parcelles, on a donc une superficie moyenne des parcelles de 6.500m². Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne régionale qui s'élève à 1 ha. Bien entendu, cette moyenne cache des disparités entre les parcelles de plaines et celles des collines.

En effet, si on regarde la cartographie de répartition des parcelles en fonction de la superficie des comptes de propriété auxquels elles appartiennent, on observe clairement que les plaines ou zones les plus agricoles de la commune, sont aussi les plus morcelées (mis à part les zones de lotissement). Avec le projet de réaménagement foncier (AFAF), en cours suite aux inondations, cette situation devrait à terme se résorber ou du moins s'améliorer grandement.

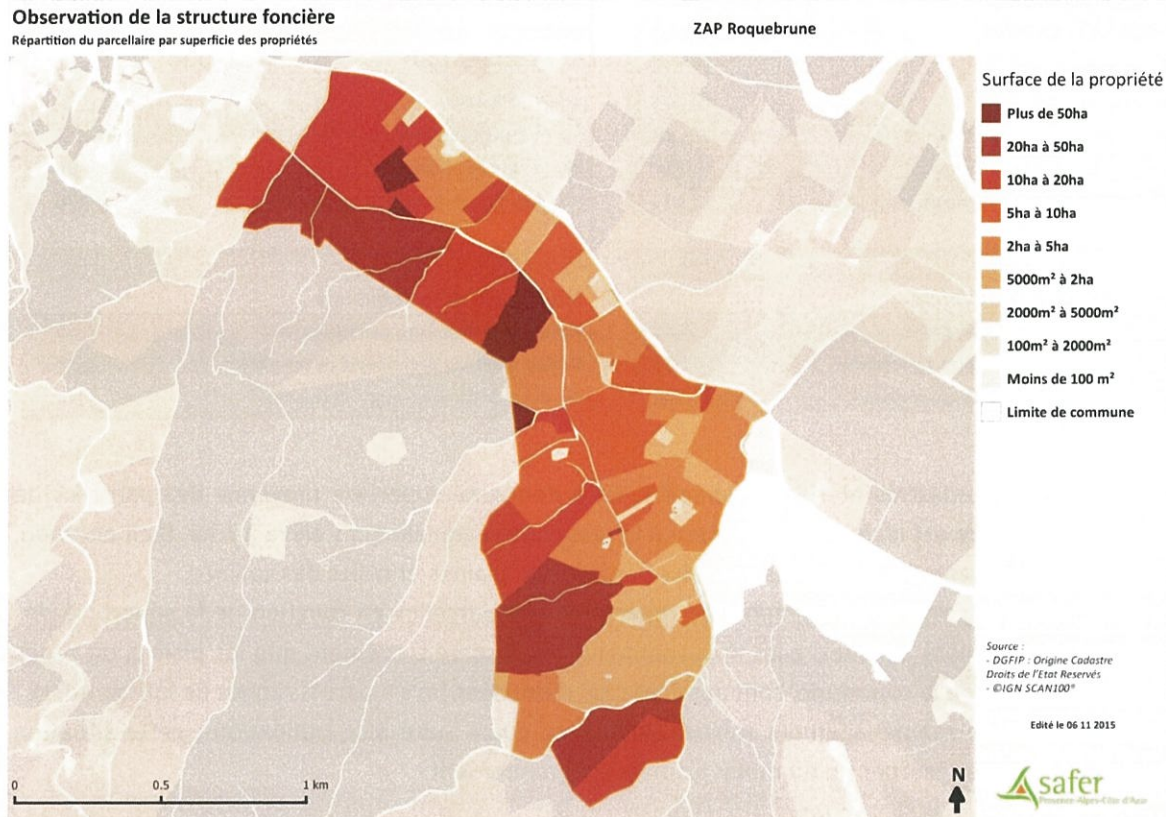
Répartition des parcelles par taille des propriétés



Sur les 8818 comptes de propriété recensés sur la commune, 549 concernent des propriétés de 2 ha et plus ; 2 ha étant un seuil plancher pour commencer à envisager le développement d'une activité agricole. Sur la commune, en dehors des comptes publics, cela représente déjà 2612 ha de foncier, et très probablement une grande part des superficies agricoles. Dans le cadre d'une action foncière

volontariste visant à mobiliser les acteurs fonciers de ce territoire, ce sont principalement eux qu'il faudrait pouvoir mobiliser.

4. Un foncier a priori bien « exploitable » sur le périmètre ZAP



Sur les 166 ha cadastrés dans le périmètre de la ZAP, on dénombre 296 parcelles pour une taille moyenne de 5600m², légèrement inférieure à celle de la commune. Si on regroupe les parcelles adjacentes d'un même propriétaire, on peut évoquer alors des unités foncières qui constituent de fait des « parcelles réelles ». Et ce chiffre tombe alors à 126 unités foncières qui mesurent, en moyenne, 1,3 ha, ce qui est nettement mieux.

Ces 126 unités, ou « parcelles réelles », sont détenues par 96 propriétaires (comptes de propriété). Sur la carte, on peut voir se dessiner des unités encore moins nombreuses si on fait fi des séparations par les chemins vicinaux, canaux ou petits cours d'eaux non cadastrés. Ainsi, sur le périmètre ZAP, sans dire que la situation est parfaite, il semble y avoir dans l'ensemble des petits ilots de propriétés suffisants pour y travailler en matière agricole ; et ce, malgré quelques parcelles enclavées qui peuvent provoquer des difficultés si aucun accord n'est possible entre propriétaires ou agriculteurs.

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

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS



Surface de la propriété

- Plus de 50ha
- 20ha à 50ha
- 10ha à 20ha
- 5ha à 10ha
- 2ha à 5ha
- 5000m² à 2ha
- 2000m² à 5000m²
- 100m² à 2000m²
- Moins de 100 m²
- Perimetre_definitif_ZAP

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

Edité le 17 11 2015



0 0.5 1 km



IV. Dynamiques du Marché Foncier

1. Une marché soutenu sur la commune

La dynamique du marché foncier est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire. Après avoir décrit la situation sur la commune, le lecteur pourra s'il le souhaite, se pencher plus longuement sur les clés de lecture qui peuvent permettre de comprendre le dynamisme ou la morosité des marchés.



Que contient le Marché Foncier ?

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

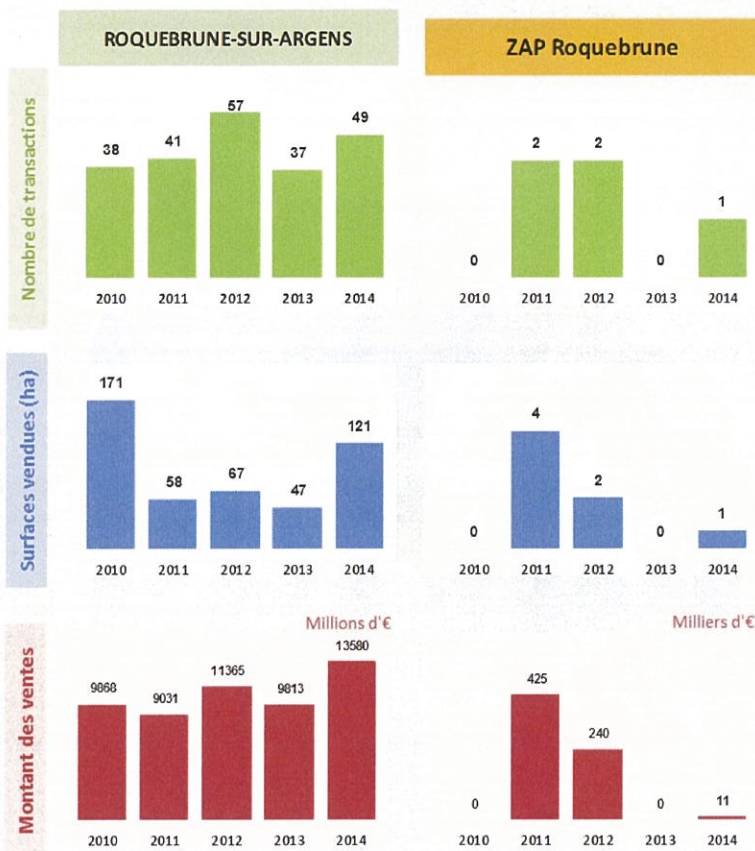
MARCHE FONCIER

NOTIFICATIONS RETROCESSIONS

Information
des Notaires
à la SAFER

Opération
traitée
par la SAFER

Tendance du marché foncier sur 5 ans



Sur ces cinq dernières années, le marché foncier communal présente une tendance plutôt soutenue sur le département, avec une quarantaine d'opérations par an et deux années de pic en 2012 et 2014.

Les superficies sont plus erratiques habituellement. Elles varient au gré des ventes de grandes propriétés qui sont plus rares et créent des « à coup ». Ici, elles ne font donc pas surprise et on oscille dans un marché qui voit l'échange de 47 ha en 2013, contre 171 ha en 2010.

En valeur enfin, le marché annuel sur ces cinq dernières années semble avoir une base au-delà des 9 millions d'euros et a dépassé ce chiffre les deux

années où le nombre d'opérations a connu un pic.

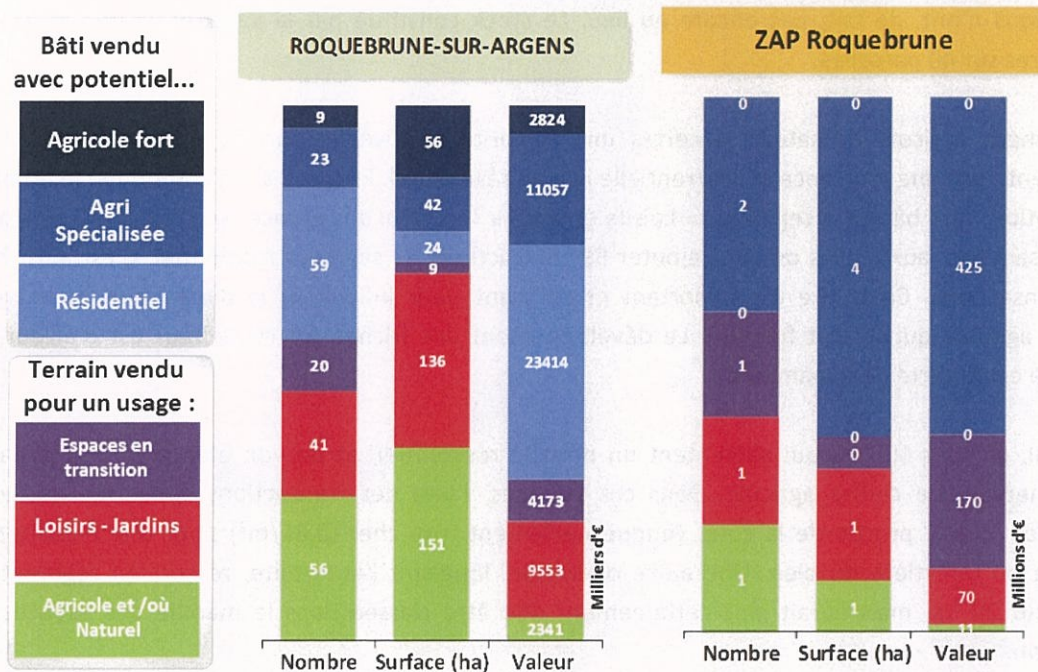
2. Un marché quasi inexistant sur le périmètre ZAP

Sur les 170 ha ciblés pour établir une ZAP, le marché sur ce petit secteur est quasi inexistant. Rien d'étonnant à cela, car on est en zone agricole et il n'y a pas de mouvement quotidien dans ces

secteurs. Il conviendra d'analyser ce qui a été vendu, car les surfaces vendues sont relativement restreintes, mais atteignent tout de même des montants conséquents. Cela est certainement dû à la présence de bâtiments.

3. Un marché rural mixte, sous forte influence du résidentiel

Répartition par segments du marché foncier sur 5 ans



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.

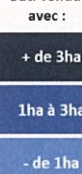
Terrain vendu pour un usage :



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

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

Bâti vendu avec :



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 1 ha. 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 3 ha** (Potentiel pour agriculture spécialisée)
- **Bâti vendu avec moins de 1 ha** (Potentiel résidentiel)

Sur la commune de Roquebrune, le marché le plus important en surface reste celui du segment « agricole et naturel » avec 151 ha en 5 ans, répartis sur 56 transactions. Ces transactions se sont

manifestement plus portées sur des espaces boisés (du moins en surface), que dans la plaine agricole. Pour autant, on voit que quelques transactions, sur du petit parcellaire agricole, ont tout de même réussi à se faire, malgré les conséquences des inondations à répétition. Mais, ces quelques transactions ne peuvent pas cacher, d'après le conseiller foncier de la Safer, que le marché agricole est atone sur la plaine depuis 2010.

Actuellement, une politique de stockage est en cours de constitution pour anticiper les échanges à venir avec l'AFAF, et ces transactions sur la plaine n'apparaissent pas dans nos chiffres, car les restitutions n'ont, de fait, pas encore eu lieu. Le stock constitué par la Safer est d'une trentaine d'hectares sur 40 parcelles.

Ce segment agricole et naturel a certes une majorité relative en surface, mais il évolue très fortement dans une ambiance concurrentielle liée au résidentiel. En effet, si on additionne le nombre d'opérations non bâties des segments « Loisirs et jardins » et celui des espaces en transition, on a déjà 60 transactions, auxquelles on peut ajouter 59 transactions du segment résidentiel. C'est ainsi 70% des transactions. Ce chiffre est important et suffisant pour influencer la dynamique du marché foncier agricole qui se voit fragilisé. Le développement des friches sur ce secteur est d'ailleurs le signe de cette perte de dynamique.

Au total, ce sont 169 ha qui alimentent un marché résidentiel, et on voit alors que l'on dépasse légèrement notre chiffre agricole. Dans ces surfaces, l'une des transactions concerne une zone boisée de 75 ha, proche de la côte, vendue nettement trop cher (0,8€/m²) pour une exploitation agricole ou forestière du bien. Une autre opération, longeant l'autoroute, ressort en segment de loisirs sur 20 ha, mais aurait plus certainement dû être classée dans le marché des espaces en transition.

Reste les deux segments bâtis à potentiel agricole (potentiel supposé, au regard de la surface conjointe au bâti vendu). Ce marché est toujours plus difficile à analyser malgré les surfaces qu'il représente. On peut tout de même dire que, mise à part une vente notifiée pour 8 ha d'un immeuble en copropriété, qui n'a manifestement rien d'agricole, le reste des surfaces à potentiel agricole fort, semble plus proche d'une réalité agricole ; ce sont plus souvent des cabanons joints à des ventes d'espaces agricoles qui amènent ce classement.

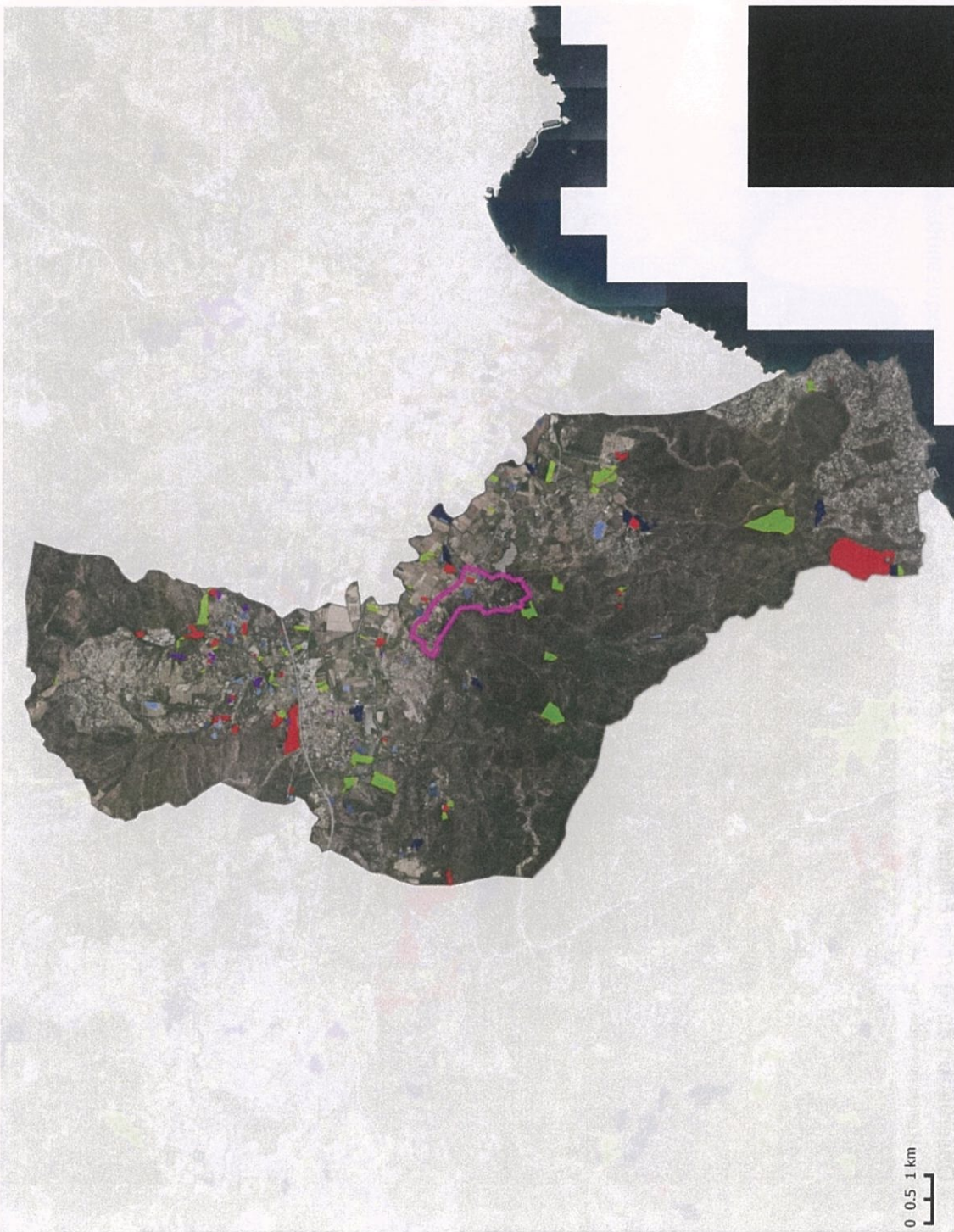
4. Le marché dans le périmètre ZAP : rien d'inquiétant a priori

Le marché sur le périmètre ZAP, étant donné le très faible nombre de transactions, ne permet pas une généralisation du propos. On pourra seulement préciser que sur les cinq ventes, la plupart semblent avoir été des réglemets familiaux ou sociétaux « entre eux ». C'est le cas pour une pépinière et pour la grande parcelle vendue avec un cabanon. Une autre, à cheval sur le périmètre et le reste de la plaine, concerne la revente d'une station-service. Les deux autres enfin, concernent des opérations agricoles avec serres.

Observation du Marché Foncier de 2010 à 2014

Quel segment de marché pour quelle transaction ?

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS



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
- Limite de commune
- Périmètre ZAP

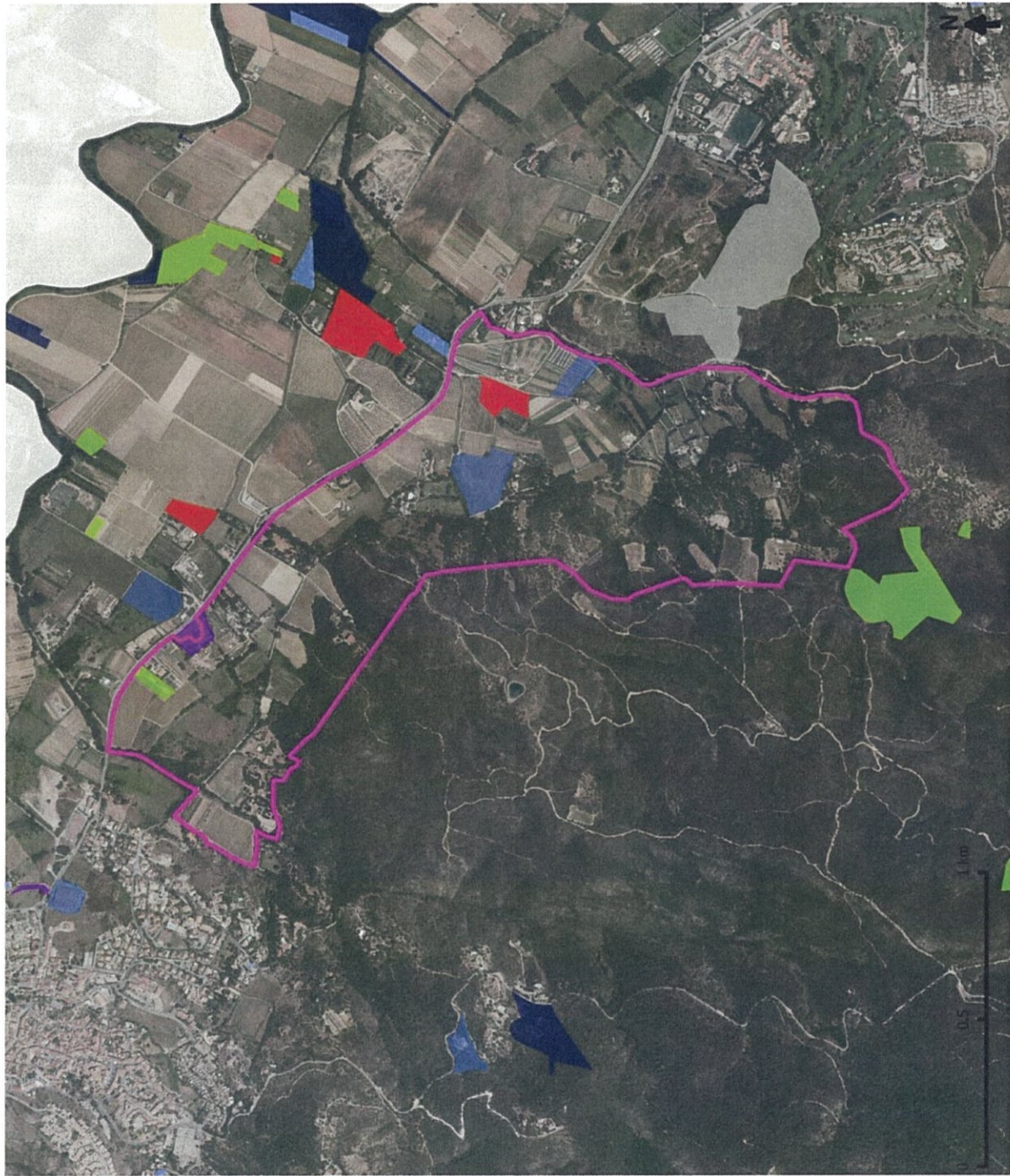
Source :
- DGFiP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Réservés
©BD ORTHO IGN®

Edité le 17 11 2015

Observation du Marché Foncier de 2010 à 2014

Quel segment de marché pour quelle transaction ?

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS



- 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
 - Limite de commune
 - Périmètre ZAP

Source :
 - DGFiP : Origine Cadastre
 Droits de l'Etat Réservés
 ©BD ORTHO IGN®

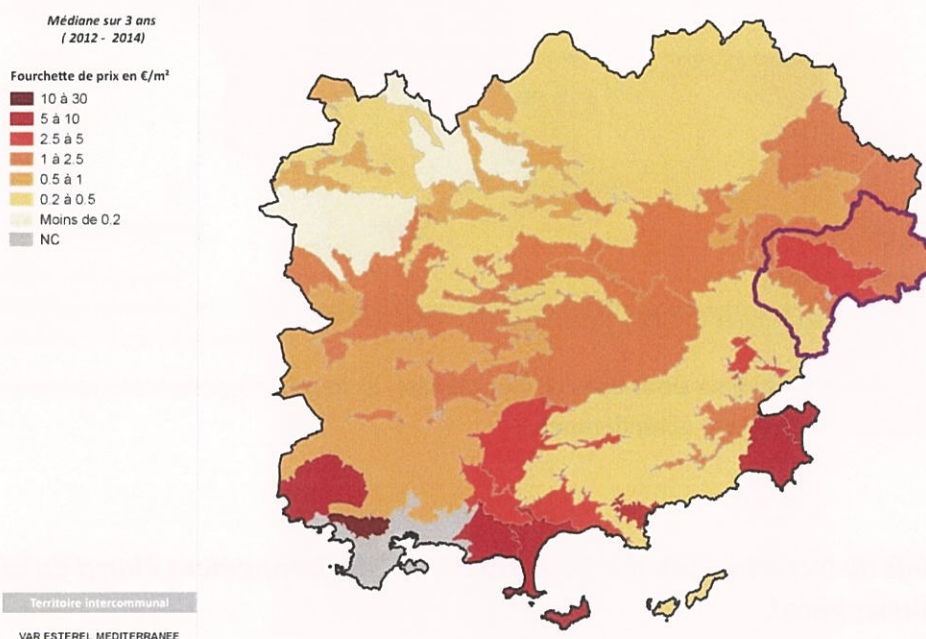
Edité le 17 11 2015

5. Notion de prix

Stabiliser et pérenniser une zone agricole nécessite bien souvent d'éviter des phénomènes de spéculation foncière et donc de pouvoir donner des conditions d'exploitation qui font du marché agricole, un marché réellement agricole, sans concurrence avec d'autres usages.

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

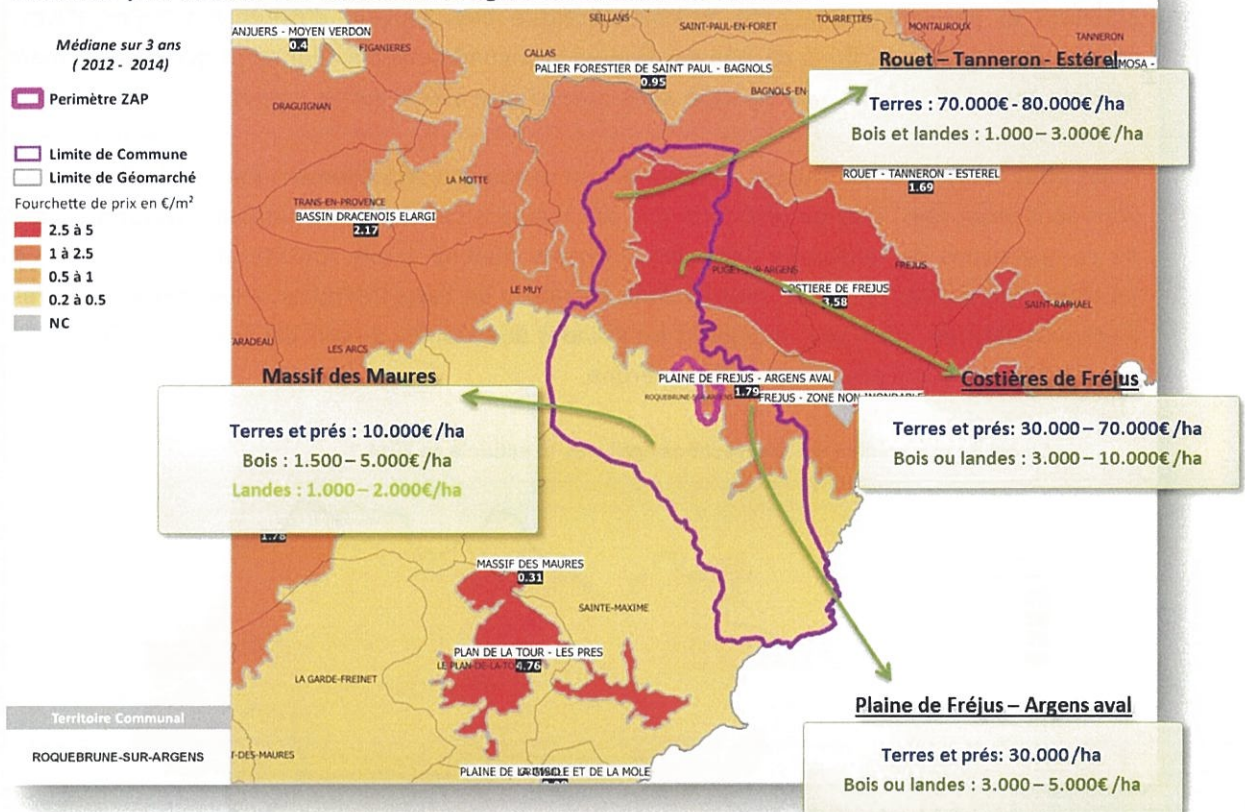
Calcul du prix Médian des transactions agricoles et naturels en 2014 ?



En matière agricole, sur Roquebrune, les prix sont plutôt dans une tendance moyenne, au regard des autres GéoMarchés du département. Nous n'atteignons donc pas les prix que l'on peut observer à Bandol, Hyères/La Londe ou encore Saint-Tropez, où la présence de vignobles en AOP très bien valorisés, génère un prix des terres conséquent.

Sur la commune, on est en présence de marchés différents, avec des dominantes de prix nettement plus élevées au nord de l'autoroute (vers la Bouverie) ou encore à l'Est, en raison de la rareté des terres sur le secteur. Dans la plaine, qui détient la grande majorité des terres de la commune et appartenant au GéoMarché « Plaine de Fréjus- Argens aval », le prix des terres se situe autour de 30.000€/ha.

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



L'intégralité du périmètre ZAP se situe dans ce Géomarché, et le prix dominant des terres est donc également à 30.000€ par hectare actuellement.

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

a) Le positionnement géographique

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

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

Nous avons très logiquement plus de probabilité de rencontres dans ces zones dites « ouvertes » entre : l'offre de propriétés disponibles et la demande d'acheteurs potentiels, qu'ils soient

agriculteurs ou non. Il y a donc un réel effet de taille qui joue pleinement et un rapport proportionnel entre nombre d'habitants, nombre de propriétaires et nombre d'opérations de ventes.

b) La dimension sociologique et « LE » propriétaire

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

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

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

c) 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, on est d'autant plus attaché à la propriété que son patrimoine ne vaut pas grand-chose. Car s'il valait le prix fort, on n'hésiterait pas trop longtemps à s'en séparer. 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'intersaisons sont laissées à l'abandon. Il s'opère un tri sélectif, et ces espaces qui ont une valeur agronomique faible sont sacrifiés. C'est de cette façon que les paysages de certaines zones reculées se ferment.

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

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

VOLET 5. PISTES DU PROJET AGRICOLE ASSOCIE A LA ZAP ET PROPOSITIONS D'INTERVENTION FONCIERE

Plusieurs problématiques sur le fonctionnement de l'agriculture du territoire ont été mises en exergue. 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, plusieurs constats ont été faits :

- Une **pression urbaine forte** qui s'exerce sur tout le territoire. Bien que le marché foncier agricole soit dynamique, le ressenti de la profession tend à dire que **le foncier agricole du territoire reste à des prix très élevés** qui ne permettent pas à des jeunes de s'installer, voire à des agriculteurs en place de s'agrandir. Ce ressenti a comme principale explication une pression foncière forte et des propriétaires qui augmentent les prix pensant tirer un maximum de profit de leurs terrains agricoles, ou qui sont dans une **position attentiste et spéculative**.
- Un **terroir agricole** à forts potentiels et débouchés
- Une **concurrence** des marchés nationaux et internationaux.
- Des projets de développement agricoles qui se heurtent à la réglementation (PPRI, loi Littoral...) qui bloquent les permis de construire.

De ces constats majeurs sur l'activité agricole de la Commune de Roquebrune et du périmètre de la ZAP, découlent plusieurs objectifs qui vont permettre de mettre en œuvre un véritable projet de développement économique agricole.

4 objectifs ont été mis en exergue. **2 objectifs transversaux supplémentaires** en découlent : **le confortement des exploitations en place et la favorisation des installations agricoles.**

- **Objectifs de préservation du foncier**
 - Mise en place effective de la ZAP
 - Mise en place d'actions d'animation foncière au travers de la SAFER
 - Sensibiliser les propriétaires fonciers sur les différents outils fonciers et types de fermage
- **Objectifs de mise en place d'une politique foncière volontariste**
 - Procédure de mise en valeur des terres incultes
 - Constitution de réserves foncières communales

- **Objectifs de dynamisation et de structuration de la filière maraîchage**
 - Projet de plateforme circuits courts porté par la CAVEM
 - Demande d'extension du réseau d'irrigation agricole de la SCP
- **Objectif d'accompagnement des agriculteurs dans la mise en place de bonnes pratiques environnementales**
 - Opportunité de mise en place d'une aire de lavage et de remplissage collective

I. Objectifs de préservation du foncier

1. Mise en œuvre effective 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, 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 la loi d'Orientation Agricole de 2006. Cette procédure a été mise en place dans le Var sur la Commune de la Roquebrussanne.

a) A quoi sert une ZAP ?

La ZAP est un outil foncier de préservation des terres agricoles. Il permet de **sécuriser à long terme la vocation agricole** des terres.

b) Quelles zones peuvent être concernées par une ZAP ?

Seules les zones agricoles (exploitées ou non) de vos documents d'urbanisme MAIS AUSSI des parcelles boisées de faible étendue, peuvent être concernées par un projet de ZAP.

c) Dans quel cas met-on en place une ZAP ?

La ZAP est un outil particulièrement approprié dans le cas d'un territoire :

- Agricole dynamique,
- Subissant des pressions urbaines liées à la proximité d'agglomérations ou d'un intérêt touristique fort,
- Doté d'un document d'urbanisme en vigueur relativement récent.

C'est totalement le cas de la Commune de Roquebrune sur Argens qui est en train d'élaborer son PLU.

d) *Quels avantages et quels effets ?*

La ZAP est un périmètre sécurisé. Sur un tel territoire, tout projet de déclassement de tout ou partie de la zone est soumis à avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA⁴. En cas de désaccord entre elles, le Préfet délibèrera par décision motivée.

La mise en place d'une ZAP permet de lutter contre les pressions urbaines et de juguler la spéculation foncière. Elle est une base foncière solide pour pérenniser et développer l'activité économique agricole de vos territoires.

e) *Quels sont les facteurs de réussite d'un projet ZAP ?*

- Une volonté politique forte de préservation des terres agricoles
- Réalisation d'un diagnostic exhaustif de l'agriculture
- Importante concertation avec la profession agricole

f) *Etapas d'élaboration d'une ZAP*

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal, 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, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou écologique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA. En cas d'avis négatif de l'une d'entre elles, le changement ne peut être effectué que sur avis motivé du Préfet.

Les pièces constitutives du projet de ZAP sont :

- Le rapport de présentation (ce présent rapport)
- Un plan de situation, localisant le périmètre de la ZAP au sein de la commune
- Un plan de délimitation, délimitant le périmètre de la ZAP à l'échelle parcellaire

Ces deux documents sont annexés au présent rapport et seront présentés lors de l'enquête publique.

Dans le cas de la ZAP de Roquebrune, suite à la réunion de restitution auprès de la mairie et des exploitants agricoles concernés par le périmètre, les étapes restantes sont les suivantes :

- Délibération du Conseil Municipal pour validation du projet de ZAP et de son périmètre
- Consultation pour avis de la Chambre d'Agriculture du Var, l'INAO et la CDOA
- Enquête publique sur le projet de ZAP et son périmètre

⁴ Commission Départementale d'Orientation Agricole

- Délibération finale du Conseil Municipal pour accord
- Arrêté préfectoral de création de la ZAP
- Annexion au PLU en tant que servitude d'utilité publique

2. Mise en place d'actions d'animation foncière au travers de la SAFER

Mettre en place une action d'animation foncière pour remettre en culture les terres en friches

a) Constat

Le diagnostic agricole a mis en avant l'existence de 19 ha de parcelles en friche, dont la majorité possède un enjeu de reconquête agricole.

Pour intervenir sur cette problématique, la SAFER est l'acteur privilégié. La Commune dispose déjà d'une Convention d'Intervention Foncière (CIF).

b) Intérêts de l'action

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

- redynamiser l'activité agricole en lien avec des projets de confortement d'exploitation en place ou d'installation, des projets de développement agricole,...
- sensibiliser les propriétaires à la revalorisation de leurs fonds
- redynamiser l'activité agricole sur le territoire
- valoriser un territoire à fort potentiel agricole
- ...

c) Moyens/outils

Plusieurs leviers d'actions sont possibles et cumulables.

Mise sous surveillance des parcelles en friche

Les parcelles en friches identifiées pourraient 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'exploitations** 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 la Commune 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 Roquebrune sur Argens

Cette mise sous surveillance peut être effectuée sur toutes les friches du périmètre de la ZAP. 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...).

Conduire un travail d'animation foncière

Ce travail, dont le porteur est la SAFER, vise à sensibiliser les propriétaires de foncier en friche à la revalorisation de leurs fonds par une location ou vente de leurs biens inexploités. De manière plus large, on peut imaginer que ce travail porte également sur le foncier non enrichi afin de recréer des îlots d'exploitation. Ce travail d'animation rentre dans le cadre d'une autre convention signée entre la SAFER et la Commune (ou l'intercommunalité) dénommée **Convention d'Aménagement Rural (CAR)**. Dans le cadre de cette CAR, et en plus du travail d'animation foncière, peuvent être mises en œuvre des actions spécifiques comme :

- Le recueil de promesses de vente
- L'animation d'échanges restructurant
- Le stockage sélectif et gestion des terres en attente d'affectation
- La recherche de porteurs de projets

A l'heure actuelle, aucune CAR n'a été signée entre la CAVEM ou la Commune de Roquebrune sur Argens et la SAFER.

Enjeux pour Roquebrune sur Argens

- Contribuer à la redynamisation de l'espace agricole
- Informer les propriétaires des possibilités de remise sur le marché de terres agricoles et les inciter dans cette voie (fermage, vente, convention de mise à disposition...)
- Trouver des porteurs de projets agricoles pour les parcelles identifiées à potentiel
- En cas de portage foncier, s'il s'agit d'une nouvelle installation, laisser le temps au porteur de projet pour finaliser son projet d'installation, tout en sachant que la Collectivité peut lui mettre à disposition des terres pour le démarrage

3. Sensibiliser les propriétaires fonciers sur la mise en œuvre d'outils fonciers et de fermages

a) Constat

De nombreux propriétaires sont aujourd'hui peu enclins à formaliser des baux ruraux avec des exploitants. Les raisons sont variées : crainte de ne plus être « détenteur » de son foncier, attente spéculative...

b) Intérêts de l'action

La création et la diffusion d'un guide pédagogique à l'attention des propriétaires pour les informer des outils fonciers existants et des différentes mises à disposition possibles de leur foncier afin de lutter contre les friches et relancer l'activité agricole, peut être un moyen, en plus des actions d'animation foncière et de protection des zones agricoles, de favoriser le dynamisme agricole et les installations.

Il est important d'avoir un document à la fois clair et pédagogique sur les outils fonciers qui existent et qui sont à disposition des propriétaires, mais également des élus.

Ce guide veut répondre aux différentes questions pour valoriser ses terres et montrer, à partir de cas concrets, comment il est possible d'agir sur le foncier pour développer l'activité agricole.

Réexpliquer notamment les différentes mises à disposition du foncier (ainsi que le fermage), concertation, documents d'urbanisme, mise en valeur des terres communales, fermes relais ou communales, "outils SAFER" et associations foncières pastorales, acquisitions de biens vacants, etc. sont quelques-unes des options explorées.

c) Acteurs concernés

Commune, CA83

Guide réalisé à l'intention des propriétaires de foncier en friche, des élus, des collectivités.

La CA83 prévoit la réalisation en 2016 de ce guide méthodologique (financement CA83).

II. Objectifs de mise en place d'une politique foncière volontariste

1. Procédure de Mise en Valeur des Terres Incultes

a) Acteurs

Dans le cadre d'une démarche individuelle, le Préfet, saisi par une personne physique ou morale, demande au Département de se prononcer sur ce dossier au travers de la CDAF. Dans le cadre d'une démarche collective, cette procédure est à l'initiative du Département ou sur proposition du Préfet, de la Chambre d'Agriculture ou d'un EPCI (CAVEM en ce qui nous concerne). Les principaux intéressés, propriétaires et exploitants, sont consultés.

b) Objectifs

Remettre sur le marché agricole des terres laissées incultes, par le titulaire de leur droit d'exploitation, par un tiers pour éviter de laisser inexploité la capacité productive de ce terrain et d'éviter des nuisances créées par des fonds inexploités.

Cette procédure concerne des terrains à l'abandon qui présentent un intérêt, par exemple en termes de production agricole (AOC, IGP...), de perception paysagère, de lutte contre les risques naturels (incendies, inondations)...

c) Modalités : 2 possibilités de mise en place

Procédure émanant d'une démarche individuelle

- Un tiers demande au Préfet d'exploiter un fonds inexploité ;
- Le Préfet saisit alors le Président du Département, qui transmet la demande à la CDAF ;
- Suite à une étude de terrain, 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 ;

- Le propriétaire, ou le cas échéant l'exploitant titulaire du droit d'exploiter, est mis en demeure par le Préfet de présenter un plan de mise en valeur ;
- Au-delà d'un an, si le fonds n'a pas été remis en valeur, une publicité est organisée afin de permettre à des exploitants intéressés de présenter un plan de remise en valeur ;
- Le Préfet attribue une autorisation d'exploiter après avoir recueilli l'avis de la CDOA sur les projets des demandeurs ;
- L'autorisation d'exploiter emporte de plein droit l'existence d'un bail à ferme. Le cas échéant, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe les conditions de jouissance du bien et le montant du fermage ;
- Le Préfet peut aussi provoquer l'acquisition amiable ou l'expropriation (avis de la CDOA) au profit de l'État, des Collectivités ou Etablissement Publics pour mise à disposition de la SAFER.

Procédure émanant d'une démarche collective

- A l'initiative du Département ou à la demande du Préfet, de la Chambre d'Agriculture ou d'un EPCI, le Département charge la CDAF de recenser les zones dans lesquelles il serait d'intérêt général de remettre en valeur les parcelles incultes ou sous-exploitées depuis plus de trois ans sans raison majeure ;
- Le Département, après avis du Préfet et de la Chambre d'Agriculture, arrête un ou des périmètres dans lesquels cette procédure sera mise en place. La CDAF dresse l'état des parcelles dont elle juge la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière possible, avec la possibilité d'émettre des propositions d'interdictions ou des réglementations susceptibles d'être ordonnées sur ces parcelles par le Département ;
- Le Département arrête cet état après avis des intéressés (propriétaires et exploitants) et de la CDAF (révisé tous les trois ans et publié en Mairie) ;
- Le Préfet publie cet acte à destination des possibles bénéficiaires, met en demeure les titulaires du droit d'exploitation de la parcelle susceptible d'être remise en état, soit le titulaire la ré-exploite, soit il passe un bail.

Le Préfet a la capacité d'exproprier si le propriétaire, après une mise en demeure, ne remet pas en culture son fonds.

Procédure intéressante pour la ZAP de Roquebrune, voire la totalité de la Commune. Cet outil est intéressant pour des exploitants en place sur du foncier à proximité de parcelles déjà exploitées par ces derniers. A cet effet, une demande collective de plusieurs exploitants pourrait être conduite. Mais, pour un projet d'installation, compte tenu du morcellement du foncier et de la multitude de propriétaires, cet outil semble insuffisant. Pour autant, ce dispositif pouvant débloquer des situations particulières, il est intéressant de diffuser ce dispositif auprès de la profession.

2. Constitution de réserves foncières agricoles sur des secteurs d'intervention prioritaire

a) Constat

Il existe plusieurs causes à l'enfrichement des terres agricoles, parmi elles :

- La non-reprise des terres après une cessation d'activité ;
- Le prix des terres agricoles trop important ;
- Le refus des propriétaires de mettre à disposition leurs terres ;
- La déstructuration de l'espace agricole par l'urbanisation.

L'outil « réserve foncière » peut être mis en place afin de saisir une opportunité foncière et de se donner du temps en vue d'établir le projet agricole.

b) Intérêts de l'action

Cette action va permettre d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités agricoles sous maîtrise communale ou intercommunale, et ainsi redynamiser l'agriculture sur le territoire. Elle peut permettre la mise à disposition de foncier agricole pour de jeunes agriculteurs en cours d'installation qui n'ont pas les moyens financiers d'acquérir de suite du foncier.

c) Acteurs concernés

Commune, EPCI et SAFER

d) Moyens/outils

Moyens techniques

- Mettre en place une ligne budgétaire pour l'achat de terres agricoles afin d'avoir la capacité de réagir aux opportunités d'acquisition ;
- Identification des terres à acquérir sur des secteurs ciblés à enjeux ;
- Veille foncière ;
- Lancement d'un appel à candidature pour installer de nouveaux agriculteurs sur les réserves constituées.

La réserve foncière constituée peut être mise à disposition des agriculteurs sous forme de bail rural.

Moyens financiers

En attente des nouveaux dispositifs mis en place par la Région et le Département (connus en avril 2016).

e) Retour d'expériences

2011-2015 - réserve foncière pour le secteur Horticole sur la commune de la Crau : pôle d'activité horticole porté par la Commune, l'Intercommunalité et en partenariat avec la Chambre d'Agriculture pour assurer le maintien et le développement de l'activité horticole sur le bassin Hyérois.

Réserve foncière pour un projet agricole dans le Puy de Dôme, partenariat avec le Conseil Départemental et la SAFER : installation d'une agricultrice.

Réserve foncière sur la commune de Laboule (07) du fait d'un exode rural important constaté et de l'abandon des terres sur cette commune auparavant très agricole. En 2010, 300 ha de réserve foncière constituée, dont 130 ha en baux ruraux bénéficiant à 10 agriculteurs.

III. Objectifs de dynamisation et de structuration de la filière maraîchage

1. *Projet de plateforme circuits courts porté par la CAVEM*

a) *Constat*

Le terroir de la ZAP, et plus généralement de la plaine de la Basse Vallée de l'Argens, est exceptionnel en termes de potentialités agro-pédologiques.

Ce territoire est fortement propice au développement du maraîchage. Or, bien que des maraîchers soient présents, la filière n'est pas structurée, et ils se heurtent parfois à des problématiques de sur ou sous-production.

b) *Intérêts de l'action*

Ce projet, porté par la CAVEM, vise à mettre en place une plateforme de commercialisation des produits maraîchers, et plus généralement des produits issus de la production locale du territoire intercommunal.

Cette plateforme aurait pour but d'accueillir la production locale et de la vendre via 3 réseaux :

- Un drive fermier
- L'approvisionnement de la restauration collective
- L'approvisionnement des grandes et moyennes surfaces sur des rayons « produits du terroir »

Ce projet fait actuellement l'objet d'une étude d'opportunité se basant sur l'identification des besoins, de l'offre et de la demande et des zones de chalandise.

En amont de ce projet, est également étudié une structuration de la filière maraîchère et la constitution d'une association ou autre forme juridique de tous les exploitants intéressés par la démarche.

Ce projet pourrait permettre de sécuriser les exploitants quant au risque de ne pas pouvoir vendre leurs productions et pourrait également favoriser des installations, étant donné la certitude de pouvoir vendre la production via ce réseau.

c) *Acteurs concernés*

Agriculteurs, CAVEM, CA83

2. Demande d'extension du réseau d'irrigation agricole sous pression SCP

a) Constat

A l'issue de la consultation des exploitants, il est apparu que la partie Sud du périmètre de la ZAP, ne bénéficiant pas du réseau SCP, faisait l'objet de demande d'extension de celui-ci par les exploitants.

b) Intérêts de l'action

L'extension du réseau d'irrigation agricole pourrait permettre de faciliter la reconquête agricole de ce secteur sud d'environ 25 ha, actuellement enrichi et boisé (hormis la présence de quelques oliveraies).

c) Modalités

Une demande groupée des exploitants doit être faite auprès du Département, qui transmettra à la SCP cette demande d'extension.

Pour plus de poids, la demande des agriculteurs peut également être relayée auprès du Département via la Commune et la CA83.

d) Acteurs concernés

Agriculteurs, Département, SCP, commune, CA83

IV. Objectifs d'accompagnement des agriculteurs dans la mise en place de bonnes pratiques environnementales

1. Opportunité de mise en place d'une aire de lavage et de remplissage collective

a) Constat

L'arrêté du 12 septembre 2006 impose la mise en place de dispositions particulières concernant le remplissage et le rinçage du matériel de pulvérisation de produits phytosanitaires.

b) Intérêts de l'action

La création d'une aire collective, collectant les effluents phytosanitaires issus du rinçage des pulvérisateurs, permettrait de faciliter et de sécuriser cette opération, source potentielle de contamination des eaux.

Il a été constaté qu'une aire de lavage/remplissage possède un rayon d'action de 4km. C'est-à-dire qu'au-delà de 4km, les exploitants ne font pas l'effort de se déplacer jusqu'à cette aire. Il est donc nécessaire de bien choisir le lieu d'implantation de cette aire.

Une parcelle située au sein du périmètre en projet de ZAP a été évoqué par un exploitant.

c) *Acteurs concernés*

Porteur de l'action :

Commune et/ou Cave Coopérative (Commune pour le portage du foncier notamment).

Public concerné :

Agriculteurs et services techniques de la Commune

d) *Moyens/outils*

Déroulement des actions :

1. Diagnostic des installations existantes
2. Localisation de la structure à créer ou aménager
3. Estimation des surfaces concernées par la structure
4. Calcul des volumes d'effluents phytosanitaires générés
5. Réalisation d'un devis
6. Montage du dossier de financement Agence de l'Eau, Le Département
7. Étude préalable et suivi des travaux
8. Gestion et maintenance de la structure

Conditions de réussite de l'action :

Engagement fort des acteurs (Commune et professionnels agricoles) sur la problématique de la qualité de l'eau.

Développer un partenariat solide entre la Mairie et les professionnels agricoles.

Chiffrer, aussi précisément que possible, les besoins (surface concernée et volume)

Fixer clairement les conditions d'utilisation et de gestion de la structure

Budget / Source de financement possibles :

Commune, Cave Coopérative, Cave particulière

Aide publique maximum 80 % (Agence de l'eau, Le Département)

Gestion :

Cas général : Gestion communale (facturation de l'eau)

Gestion possible par la cave coopérative (utilisation de ressources non communal)

➔ Mettre à disposition les outils d'une agriculture durable

Cadre législatif :

Si les aires de lavage individuelles ne bénéficient d'aucun contexte législatif, il n'en est pas de même pour les aires collectives. En effet, ces dernières pourraient passer sous la réglementation des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) du fait de l'existence de la rubrique 2795 "Installation de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de matières dangereuses au sens de la rubrique 1000 de la nomenclature des installations classées ou de déchets dangereux".

Pour s'affranchir de cette contrainte, l'astuce consistera à monter une structure juridique, de type GIE ou CUMA, pour montrer le lien entre l'aire de lavage et le processus de production.

Retours d'expérience

La CA83, qui propose des accompagnements à la création d'aires collectives de lavage et remplissage de pulvérisateurs, a déjà accompagné les communes de Besse-sur-Issole, La Roquebrussanne et Flayosc.

ANNEXES

I. Questionnaire d'enquête individuelle et document remis aux exploitants

ETUDE AGRICOLE : RENCONTRE AVEC LA PROFESSION AGRICOLE



Date de l'entretien :

Réalisé par : Stéphanie Vinçon

Nom - Prénom:

Tél. :

E-mail :

Adresse :

Adresse du siège d'exploitation, si différente :

1. Présentation de l'étude

Etes-vous informés du projet de ZAP sur le territoire de la commune de Roquebrune ? Savez-vous ce qu'est une ZAP ? Quelles sont vos attentes vis-à-vis de cet outil ?

.....
.....

Est-ce que la pression urbaine est ressentie dans la conduite de votre activité agricole ?

.....

Est-ce que les risques d'inondation impactent la conduite de votre activité agricole ?

.....

2. Présentation de l'exploitation

Statut Socio- Professionnel :

- Exploitation individuelle
 Forme sociétaire
 Autres :

Si exploitation individuelle :

Date d'installation :

Age : Si + de 55 ans, avez-vous un repreneur :

- Si oui : Est-ce dans le cadre familial :
 Toute l'exploitation sera transmise ? :
 Date prévue de la transmission :
- Si non : recherchez-vous des personnes pour transmettre votre exploitation ? :
 Etes-vous inscrit au RDI ? :

Si forme sociétaire :

Type de société :

Date de création de la société :

Nom de la société :

Nombre d'associés :

3. Fonctionnement de l'exploitation

Superficie exploitée (ha) sur la commune de **Roquebrune** :

Production	Superficie exploitée sur Roquebrune	Production en volume	Références cadastrales des parcelles exploitées

Localisation cartographique des parcelles cultivées sur Roquebrune et du siège d'exploitation (vérification du mode d'occupation du sol).

Avez-vous des terres sur d'autres communes que Roquebrune, si oui, sur quelles communes, combien d'hectare et pour quelle production :

Mode de faire valoir :

- direct, en % :
- indirect, en % :

Rencontrez vous des difficultés pour trouver des terres à exploiter ? :

Mode de commercialisation :

- direct, en % : De quelle manière :
- indirect, en % : Par quelle structure :

Rencontrez vous des difficultés pour commercialiser vos productions ? :

Avez-vous des salariés sur l'exploitation, si oui périodiquement ou en continu (nombre, groupement employeurs, dans cadre familial,...) :

.....

Quelles sont vos pratiques culturales :

- Conventionnelle
- Raisonnée
- Bio

- Autres :

Bénéficiez-vous de label de qualité pour vos productions :

- AOC Côtes de Provence (part de l'exploitation en AOC :
- IGP Agneaux de Sisteron
- AOC Huile de Provence
- IGP Viticole (lequel)
- AB
- Autres :

Disposez-vous de bâtiments agricoles :

- Bâtiments techniques (type, lieu d'implantation, propriété) (merci de préciser la référence cadastrale s'il se situe sur Roquebrune):
- Autre (type et lieu d'implantation) (merci de préciser la référence cadastrale s'il se situe sur Roquebrune):

Avez-vous des besoins (construction neuve ou en extension) en bâtiment agricole, logement du chef d'exploitation, logement de salariés,... (en m², pour quel usage, date prévue de l'édification, lieu...)? :

Quel est l'état de santé de votre exploitation ?

4. Projets de l'exploitation

Avez-vous des projets :

- D'agrandissement de l'exploitation

Si oui, nombre d'ha recherché:

Quel type de terres recherchez vous (en location/à l'achat, en production/en friche à revaloriser) :

Sur quelle commune ?.....

Etat d'avancement du projet :

Rencontrez vous des freins à ce projet :

Seriez vous intéressés par la remise en culture de terres incultes sur le périmètre de la ZAP (cf. carte MOS) ?

Si agrandissement en viticulture, avez-vous besoin de droits de plantation ?

- De diversification culturelle de l'exploitation

Si oui, vers quelle culture :

Sur combien d'ha :

Etat d'avancement du projet :

Rencontrez vous des freins à ce projet :

De diversification agri-touristique de l'exploitation

Si oui, vers quel type :

A quel endroit :

Etat d'avancement du projet :

Rencontrez vous des freins à ce projet :

D'investissement dans du matériel agricole

Si oui, quels investissements :

Etat d'avancement du projet :

Rencontrez vous des freins à ce projet :

Autres projets ?

Avez-vous des besoins pour l'exploitation agricole ?

Besoin en eau

Avez-vous actuellement un accès à une ressource en eau ? Si oui, sous quelle forme de prélèvement (SCP, forage,...) :

Avez-vous des besoins à venir pour :

les productions actuelles de l'exploitation

diversifier les productions de l'exploitation. Si oui pour quelles productions :

.....

Superficie concernée :

Borne de lavage et remplissage

Plateforme de mise hors d'eau

Autres

5. Votre analyse de la situation actuelle du territoire

Quels sont les changements majeurs (économiques, technologiques et sociaux,...) qui, selon vous, pourraient affecter l'agriculture communale dans les 10 prochaines années?

.....
.....

Quels sont les atouts majeurs de l'agriculture communale et du territoire local (forces) :

.....
.....

Quels sont les handicaps majeurs de l'agriculture communale et du territoire local (faiblesses, facteurs de blocage) :

.....
.....

Quels sont les problèmes, dans la conduite de votre activité, que vous rencontrez (économique, parcellaire, foncier, état de santé des filières...) ?

.....

6. Les initiatives et les projets à mettre en œuvre

Avez-vous des idées et initiatives qu'il faut explorer, engager ou imaginer pour maintenir et développer une agriculture pérenne sur la commune ?

.....

Irrigation : pour développement en priorité des cultures légumières. (? secteur)

.....

Circuit court : pour développement une agriculture de proximité (projet CAVEM)

.....

Installation : pour assurer un renouvellement des générations

.....

Remise en état des chemins et ruisseaux: pour faciliter les conditions d'exploitation (? localisation)

.....

Avez-vous d'autres pistes de travail à proposer dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet agricole ?

.....

Sur le sujet de la préservation du foncier agricole, la mise en place d'un outil foncier vous semble-t-elle utile?

.....

Zone Agricole Protégée : outil de protection du foncier agricole

JUIN 2013 / Pôle Territoires

Outil de préservation à long terme des terres agricoles

En 2010, la Chambre d'Agriculture du Var a diffusé aux collectivités varoises le **Livre Blanc des Moyens d'Actions sur le Foncier Agricole**. Objectif : donner aux collectivités les moyens d'agir sur leur foncier agricole. Ce Livre Blanc regroupe des outils fonciers de préservation, restructuration, planification, gestion et mise en valeur. Parmi eux, on compte la ZAP, la Zone Agricole Protégée.

A quoi sert une ZAP ?

La ZAP est un outil foncier de préservation des terres agricoles. Il permet de sécuriser à long terme la vocation agricole des terres.

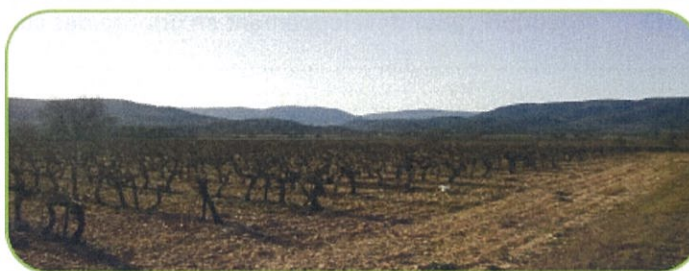
Quelles zones peuvent-être concernées par une ZAP ?

Seules les zones agricoles (exploitées ou non) de vos documents d'urbanisme MAIS AUSSI des parcelles boisées de faible étendue, peuvent être concernées par un projet de ZAP.

Dans quels cas met-on en place une ZAP ?

La ZAP est un outil particulièrement approprié dans le cas de :

- Un territoire agricole dynamique
- Un territoire subissant des pressions urbaines liées à la proximité d'agglomérations
- Un territoire doté d'un document d'urbanisme en vigueur relativement récent



Quels avantages et effets ?

La ZAP est un périmètre sécurisé. Sur un tel territoire, tout projet de déclassement de tout ou partie de la zone est soumis à avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA. En cas de désaccord entre elles, le Préfet délibèrera par décision motivée.

La mise en place d'une ZAP permet de lutter contre les pressions urbaines et de juguler la spéculation foncière. Elle est une base foncière solide pour pérenniser et développer l'activité économique agricole de vos territoires.

Quels sont les Facteurs de réussite d'un projet ZAP ?

Si vous souhaitez mettre en place une ZAP, il existe a minima 3 conditions à remplir :

- Volonté politique forte de préservation des terres agricoles
- Réalisation d'un diagnostic exhaustif de l'agriculture
- Importante concertation avec la profession agricole

Sur ces 2 derniers points, la Chambre d'Agriculture peut vous accompagner.

Réussir votre ZAP en 8 étapes !

1. Délibération du Conseil Municipal : lancement des études à la mise en place d'une ZAP

2. Elaboration du projet de ZAP

3. Consultation pour accord du Conseil Municipal pour la mise en place de la ZAP

4. Consultations pour avis de la Chambre d'Agriculture, INAO, CDOA

8. Annexion au document d'urbanisme comme servitude d'utilité publique

7. Arrêté préfectoral de création

6. Délibération du Conseil Municipal pour accord

5. Enquête Publique

Une ZAP est à accompagner d'un projet de développement agricole

A elle seule, la ZAP ne solutionnera pas toutes vos problématiques agricoles. Il s'agit d'un outil de préservation qu'il convient d'inscrire dans un projet de développement de votre territoire agricole et de redynamisation de votre activité économique agricole.

Cette préconisation, non inscrite dans les textes et pourtant essentielle, a pour objet de mettre en place un plan d'actions pour conforter les filières et acteurs du territoire, assurer une transmission des exploitations, développer les circuits courts,...

Un tel projet peut être l'occasion de définir et construire la politique agricole de votre collectivité.

Retour d'expérience.

La ZAP de La Roquebrussanne

Le 31 Mai 2013, l'arrêté préfectoral de création de la ZAP de La Roquebrussanne a institué la première ZAP du département. Elle couvre 1 081 ha soit 30% du territoire communal. Elle comprend la zone agricole ainsi que des espaces boisés en AOC Coteaux Varois.

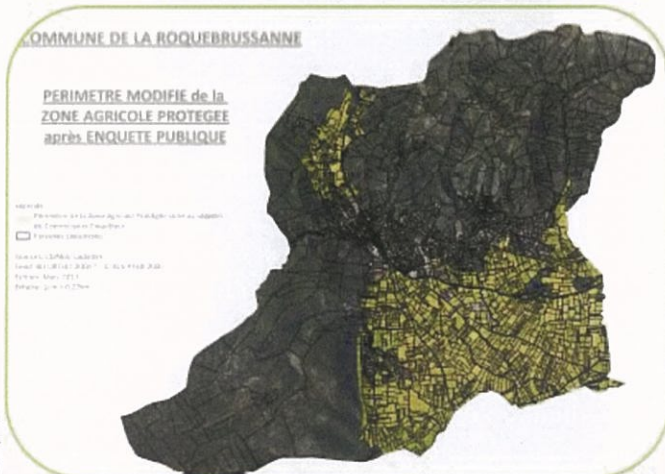
Sa mise en place repose sur un travail de longue haleine rythmé par la réussite de différentes étapes :

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

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

ALLER PLUS LOIN! Un projet agricole sur-mesure pour développer cette ZAP ! La Commune de La Roquebrussanne a souhaité accompagner cette ZAP d'un véritable projet agricole, adapté à ce territoire et son activité agricole spécifique, pour agir directement sur le développement économique des structures agricoles de la ZAP. Un programme d'actions a été défini pour la ZAP. Exemple d'actions poursuivies :

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



Références réglementaires

- Art. R.423-64 et R425-20 du Code de l'Urbanisme
- Art. L 112-2 et R 112-1-4 à R. 112-1-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Dossier ZAP 2 pièces essentielles

- Rapport de présentation détaillant l'activité agricole
- Un plan de situation et de délimitation de ZAP

Fanny ALIBERT
Chargée d'études
Service Foncier et
Aménagement

Ses coordonnées :
Tél. 04 94 50 54 94
Port. 06 14 52 08 96
Mél : fanny.alibert@var.chambagri.fr



II. Plan de situation



Le Maire,

Jean CAYRON



III. Plan de délimitation

